



# COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

### 6. Programme d'Orientations et d'Actions

Document de travail – version pour Arrêt – Décembre 2018



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Le POA : qu'est-ce que c'est ? .....</b>	<b>5</b>
<b>LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS .....</b>	<b>7</b>
<b>1. Les orientations retenues pour le POA habitat 2020-2026 du PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure .....</b>	<b>7</b>
<b>2. Un renforcement des interventions sur le parc de logements existants, social et privé pour contribuer à l'attractivité résidentielle du territoire.....</b>	<b>9</b>
<b>3. L'ambition de produire un volume de nouveaux logements quantitativement et qualitativement adapté pour répondre aux besoins en logements dans leur diversité.....</b>	<b>10</b>
3.1. Sur la période 2009-2014, 330 logements livrés en moyenne par an .....	10
3.2. Les paramètres retenus pour estimer les besoins en logements prospectifs sur la période 2020-2033 : un besoin estimé à environ 400 logements en moyenne par an pour conforter le dynamisme économique du territoire et poursuivre l'effort de renouvellement urbain	11
3.3. Une déclinaison des objectifs de production de logements par secteur géographique, qui permettra de conforter la structuration et l'armature urbaine du territoire	15
3.4. La corrélation entre l'objectif de production de logements et la réalité du marché et du potentiel foncier .....	17
<b>4. Principes de répartition par commune : une prise en compte des équilibres démographiques existants, du niveau d'équipement et des potentiels de développement ou des contraintes identifiés .....</b>	<b>21</b>
4.1. Principes de répartition par commune : une prise en compte des équilibres démographiques existants, du niveau d'équipement et des potentiels de développement ou des contraintes identifiées .....	21
4.2. Mieux répondre à la diversité des besoins en logements (jeunes, familles, salariés, seniors...) au travers de la production de logements, en complémentarité de la mobilisation du parc existant .....	25
4.3. Le développement des différents segments de produits : localisation préférentielle, conditions de réussite et risques à anticiper .....	29
4.4. Zoom sur la production locative sociale (PLUS, PLA-I et PLS bailleurs).....	30
4.5. Les segments / produits à développer en fonction des différents types de communes (pôle urbain, pôles d'équilibre, villages).....	33
<b>5. Les conditions de réussite pour mettre en œuvre la stratégie .....</b>	<b>39</b>
5.1. Un contexte pris en compte dans la stratégie : l'évolution du financement du logement (investissement locatif et PTZ) dans les zones B2 et C.....	39

5.2. Une attention particulière dans la programmation de l'offre neuve avec 3 paramètres majeurs : ordonnancement des opérations, attractivité des formes d'habitat et accessibilité des prix ..... 40

5.3. Un point d'appui à renforcer : la stratégie de promotion et de marketing territorial développée par l'Agglo Seine Eure..... 40

**6. Le programme d'actions de la politique locale de l'habitat : présentation synthétique..... 41**

6.1. Les axes du POA..... 41

6.2. SYNTHESE FINANCIERE DU POA HABITAT 2020-2026 ..... 45

**7. Présentation détaillée ..... 46**

7.1. Axe 1 : Soutenir la production de logements et favoriser les projets de qualité 46

7.2. Axe 2 : Accompagner les parcours résidentiels ..... 55

7.3. Axe 3 : Requalifier le parc de logements existant privé et public ..... 75

7.4. Axe 4 : Suivre, piloter, informer, accompagner les communes et les habitants85

# Préambule

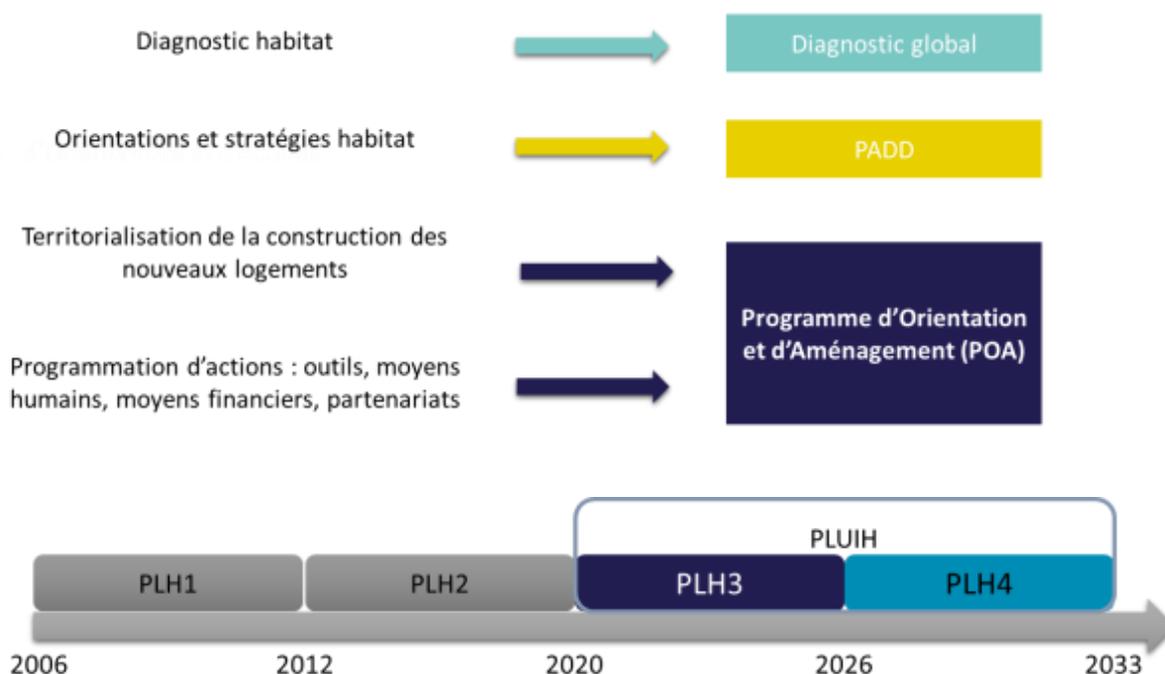
## 1. Le POA : qu'est-ce que c'est ?

Le POA Habitat est le Programme d'Orientations et d'Actions de la politique locale de l'habitat. Sa déclinaison fait suite au diagnostic partagé et se veut le relais opérationnel des orientations stratégiques déclinées dans le PADD du PLUI.

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) : il fixe les orientations du PLUI pour répondre aux ambitions du territoire.

**Le POA Habitat doit contribuer à la réussite et la cohérence de la stratégie territoriale, il décline :**

- **la programmation de logements et sa territorialisation**
- **la définition d'une palette d'actions à visée opérationnelle qui sont autant d'outils, de moyens humains, de moyens financiers, de partenariats aux services des habitants et des communes**



6 années : c'est la durée d'un PLH ou d'un POA habitat dans un PLUIH tenant lieu de PLH.

Le PLUI est conçu pour la période 2020-2033. Il y aura au moins 2 POA habitat tenant lieu de PLH sur la durée du PLUI.

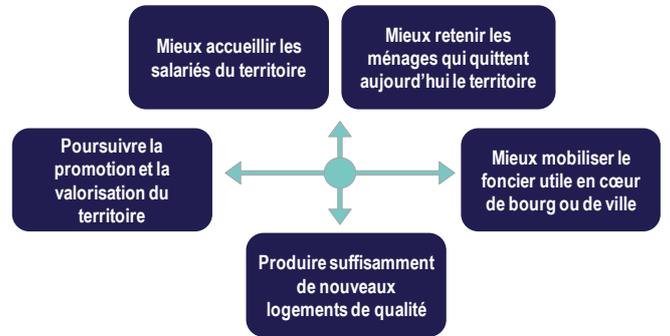


# Le Programme d'Orientations et d'Actions

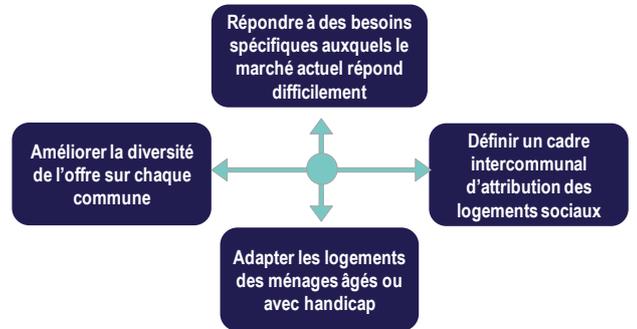
## 1. Les orientations retenues pour le POA habitat 2020-2026 du PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure

### PADD

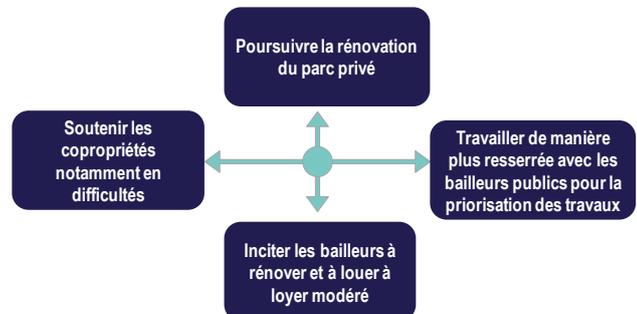
**AGIR POUR L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET DES PROJETS DE QUALITE**



**RÉPONDRE À TOUS LES BESOINS, ASSURER LES PARCOURS RÉSIDENIELS**



**DES PROJETS GARANTS DU CADRE DE VIE : La rénovation du parc ancien ou son remplacement**



*La Communauté d'Agglomération Seine-Eure et les communes la composant mettent en œuvre une politique de l'Habitat volontariste. Elles souhaitent pérenniser et conforter cette politique pour mieux répondre aux besoins en logements de leurs habitants actuels, dans leur diversité, et soutenir la dynamique de développement économique (attirer sur le territoire les salariés y travaillant mais n'y résidant pas). L'objectif d'accueil des salariés travaillant sur le territoire en tant que résidents est également un levier pour contribuer à la mise en œuvre d'un modèle de développement plus durable et respectueux de l'environnement (lutte contre le réchauffement climatique à travers la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements domicile-travail).*

*Pour être en capacité de mieux répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, la Communauté d'Agglomération Seine-Eure mobilisera l'ensemble des leviers, notamment au travers du PLUi et de son POA Habitat :*

- *Le renforcement des interventions sur le parc de logements existants, social et privé, pour garantir l'attractivité des logements dans la durée et contribuer ainsi à l'attractivité résidentielle du territoire,*
- *Le développement d'une offre de logements nouveaux quantitativement et qualitativement adaptée aux besoins et aux ambitions socio-démographiques du territoire,*
- *La poursuite des actions mises en place pour promouvoir et valoriser le territoire (offre de logements, cadre de vie...).*

## 2. Un renforcement des interventions sur le parc de logements existants, social et privé pour contribuer à l'attractivité résidentielle du territoire

L'Agglo Seine Eure considère que les actions sur le parc existant ont la même importance, le même degré de priorité dans la stratégie habitat que la programmation de l'offre neuve.

Pour contribuer à la réponse aux besoins en logements, l'Agglo Seine Eure s'appuiera sur le parc existant, social et privé.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Agir sur le parc de logements pour réduire la vacance,  
Les actions sur la vacance cibleront les communes et les secteurs les plus concernés,
- Requalifier, adapter le parc de logements existants pour contribuer à la réponse aux besoins en logements dans leur diversité ; le parc existant est un levier majeur de l'attractivité résidentielle du territoire (fidélisation des habitants actuels et attractivité vis-à-vis des actifs qui y travaillent mais n'y résident pas),
- Favoriser l'accession à la propriété, la primo-accession dans l'ancien.

Dans cette perspective, l'Agglo Seine Eure :

- Poursuivra les actions engagées sur le parc locatif social, au travers de différentes interventions :
  - o Finalisation du PRU 1 sur Val-de-Reuil et le quartier de Maisons Rouge à Louviers,
  - o Mise en œuvre de nouveaux projets de renouvellement urbain sur Val-de-Reuil et le quartier La Londe-Acacias-Les Oiseaux à Louviers,
  - o Réalisation d'opérations de requalification, résidentialisation... sur des « petits » patrimoines, hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (bâtiments les plus anciens / énergivores, logements vacants, bâtiments présentant des signes de fragilité en termes d'occupation),
  - o Diversification des produits et des typologies / favoriser une montée en gamme et en qualité.
- Amplifiera les interventions contribuant à la rénovation et à l'adaptation du parc de logements privés, pour répondre aux enjeux identifiés :
  - o Parc privé potentiellement indigne,
  - o Adaptation au vieillissement,
  - o Copropriétés potentiellement fragiles,
  - o Et, plus globalement, améliorer la qualité du parc et favoriser une montée en gamme.

Le projet en cours d'élaboration sur la rue du 11 novembre contribuera également au renouvellement d'un parc aujourd'hui déqualifié et obsolète.

### 3. L'ambition de produire un volume de nouveaux logements quantitativement et qualitativement adapté pour répondre aux besoins en logements dans leur diversité

#### 3.1. Sur la période 2009-2014, 330 logements livrés en moyenne par an

Avec ce rythme de construction, le solde migratoire s'est montré négatif.

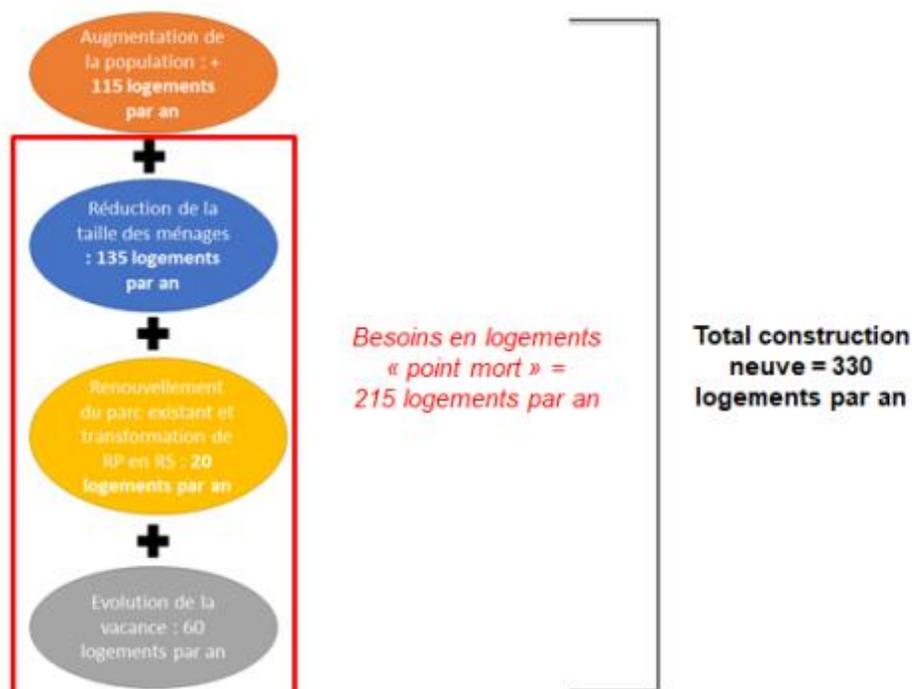
La population de la Communautaire d'Agglomération Seine-Eure a progressé de 0,4% par an entre 2009 et 2014, soit une croissance très légèrement inférieure à la moyenne de l'Eure (+0,5%) et supérieure à la moyenne de la Normandie (+0,2%).

+0,6% de gain de population par le solde naturel, mais une perte de -0,2% par an par le solde migratoire.

Sur cette période, environ 330 logements ont été livrés en moyenne par an :

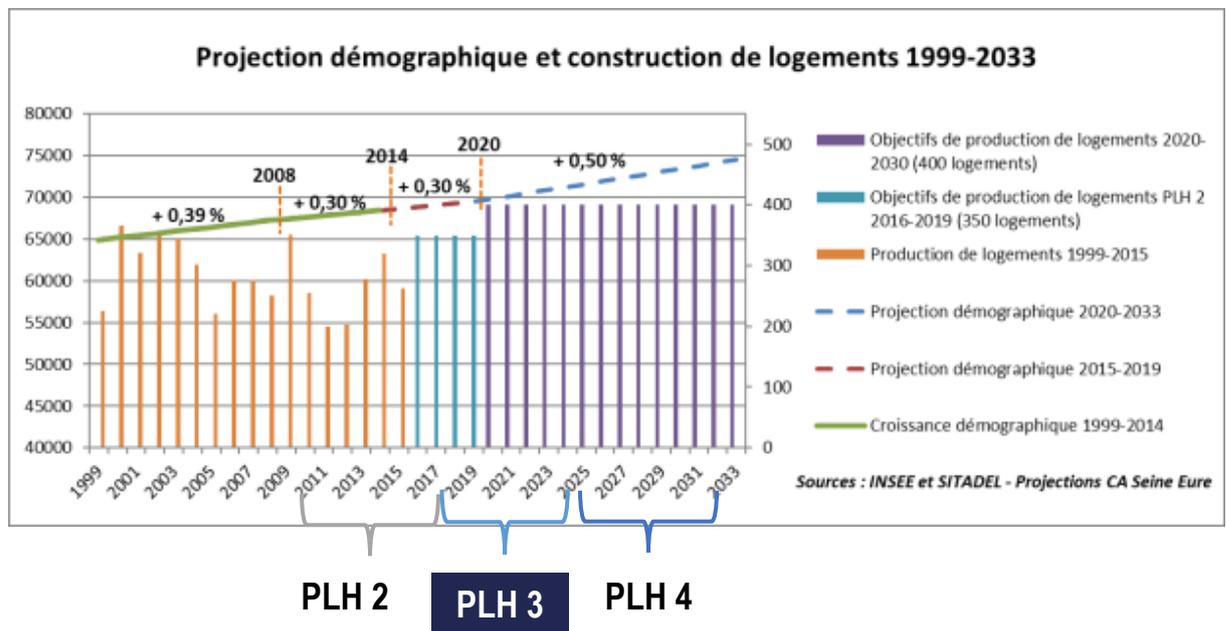
- 215 logements ont contribué à répondre aux besoins en logements liés au « point mort », à savoir le maintien de la population résidant sur le territoire.
- 115 logements ont permis chaque année de gagner des habitants (près de 300 habitants supplémentaires par an).

Estimation des besoins en logements sur la période 2009-2014 à l'échelle de la CASE



### 3.2. Les paramètres retenus pour estimer les besoins en logements prospectifs sur la période 2020-2033 : un besoin estimé à environ 400 logements en moyenne par an pour conforter le dynamisme économique du territoire et poursuivre l'effort de renouvellement urbain

L'objectif poursuivi par l'Agglo Seine Eure est de conforter, pérenniser cette croissance démographique, en visant une progression de la population de +0,5% par an : **environ 5 300 habitants supplémentaires entre 2020 et 2033** (soit environ 380 nouveaux habitants par an).



Cette ambition volontariste est réaliste, au regard :

- D'une volonté politique forte en matière de développement du logement,
- D'une traduction réglementaire des objectifs du PLH dans le PLUiH : un volet foncier en cohérence, avec un accompagnement de l'Agglomération Seine Eure prévu dans le POA habitat (portage foncier, ingénierie de projet, soutien financier des opérations, bilan et échanges réguliers avec les communes et les opérateurs...),
- Des tendances d'évolution démographiques récentes (+0,4% par an entre 2009 et 2014) ; la croissance visée se situe dans la continuité de celle constatée ces dernières années,
- De la dynamique de développement économique du territoire (+ 400 emplois supplémentaires par an entre 2011 et 2014). Le développement résidentiel du territoire doit permettre d'accompagner et de soutenir le développement économique. L'ambition poursuivie par l'Agglo Seine Eure est de mieux conjuguer dynamique résidentielle et dynamique économique, d'être en capacité de loger les salariés qui travaillent sur le territoire, territoire, et de limiter le déficit migratoire qui avait pu s'observer, signe d'une réponse insuffisante aux besoins,

- Du potentiel d'ancrage des salariés qui travaillent sur le territoire mais qui n'y résident pas comme en atteste l'enquête réalisée en 2015 par l'Agglo Seine Eure. Près de 47% des actifs travaillant sur le territoire n'y résident pas,
- De la volonté et du volontarisme exprimés par les élus du territoire de développer l'offre de logements pour répondre aux besoins en logements des différents profils de ménage résidant et / ou travaillant sur le territoire,
- De la capacité, au travers de l'outil PLUiH, d'organiser ce développement de manière cohérente par rapport à l'armature urbaine du territoire et raisonnée, dans un souci de maîtrise de la consommation foncière,
- De la relance constatée dans le rythme de construction en 2017 (+ 20 % de permis instruits en 2017) et de l'arrivée sur le territoire de nouveaux opérateurs privés, témoignant des atouts et de l'attractivité à conforter du marché immobilier local,
- Du fait qu'une partie significative de la production de logements envisagée pour la période du PLH 3 (2020-2016) fait l'objet de projets d'ores et déjà identifiés et qui sont actuellement à l'étude / en cours de montage, notamment des projets ambitieux et stratégiques de renouvellement urbain sur les communes de Louviers et de Val-de-Reuil,



*Visuel projet rue du 11 novembre / Seine Eure Avenue*



*Visuel Ilot 14 – Val-de-Reuil*

- De la dynamique démographique générale du département de l'Eure,
- De la saturation du marché immobilier périurbain de l'Agglomération de Rouen, en particulier sur ses franges sud toutes proches et de l'identification récente du marché de l'Agglomération Seine Eure par les opérateurs,
- L'ambition démographique visée (+0,5% par an) est cohérente avec l'objectif inscrit dans le SCoT pour l'Agglo Seine Eure (+ 0,6% par an).

## Tendances passées

Une croissance modeste depuis 2008 en lien avec un déficit migratoire

- Un rythme de production de logement en deça des objectifs initiaux
- Des retards dans la mobilisation foncière et le montage de projets
- Une crise de confiance entre 2008 et 2014
- Un marché méconnu des opérateurs privés
- Une hausse de la vacance qui s'est stabilisée récemment

## Perspectives

Des besoins persistants en lien avec la dynamique économique du territoire

- Potentiel d'ancrage des salariés du territoire
- Dynamique de croissance du département de l'Eure
- Saturation du marché foncier de l'Agglomération de Rouen
- Identification du marché de la CASE par les opérateurs
- Mobilisation foncière plus mature
- Mobilisation forte des élus de la CASE et une démarche proactive avec les entreprises et les opérateurs

Pour calculer les besoins en logements nouveaux à produire d'ici 2033, l'Agglo Seine Eure a retenu les hypothèses suivantes :

L'estimation du « point mort »<sup>1</sup> permet de garantir un niveau de production de nouveaux logements minimum, propre à assurer la stabilité du poids de population actuel.

La poursuite du desserrement des ménages (réduction de la taille moyenne des ménages) au rythme de -0.6% / an. Cette hypothèse est réaliste dans la mesure où l'Agglo Seine Eure est un territoire « jeune » avec une taille moyenne de ménage de 2.43 en 2014 (2.37 pour l'Eure) et que l'on peut de ce fait supposer la poursuite du phénomène de desserrement des ménages. Cependant le desserrement est envisagé de façon plus modérée qu'entre 2009 et 2014 (-0.67% / an) pour intégrer le scénario de croissance démographique plus soutenu qui a été retenu : les apports migratoires plus conséquents, notamment de familles, vont venir contrebalancer le desserrement lié au vieillissement naturel.

= 181 logements par an seraient ainsi nécessaires pour compenser l'effet du desserrement

<sup>1</sup> Point mort : besoins logements liés à la diminution de la taille moyenne des ménages, au renouvellement du parc (démolitions) et à l'évolution des logements vacants ou occasionnels. Toute construction supérieure au point mort permet une croissance démographique.

La prise en compte des besoins en logements générés par le « remplacement du parc existant / renouvellement urbain » ; deux paramètres sont intégrés dans ce calcul :

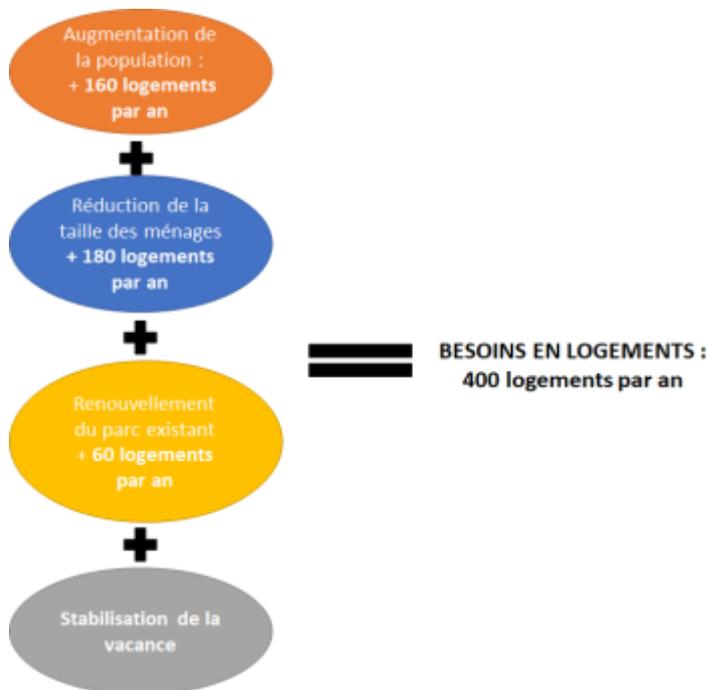
- Les démolitions de logements locatifs sociaux qui seront réalisées dans le cadre des projets de renouvellement urbain : hypothèse de 350 logements locatifs sociaux démolis = 25 logements par an en moyenne
- Le renouvellement « classique » dans le parc existant : pour estimer les besoins en logements liés à ce renouvellement, l'hypothèse retenue est celle du ratio de 0,2% du parc de logements (renouvellement urbain Cœur de ville par exemple) = 6 logements par an

Le maintien du taux de résidences secondaires et occasionnelles (2%) et la diminution du taux de vacance générée par la poursuite d'une politique incitative de requalification du parc privé et du parc social : un taux de vacance de 7% en 2014 qui repasserait à environ 6% en 2033 (compte tenu de la structure de l'offre de logements, il serait illusoire de réduire davantage cette vacance qui correspond à la vacance dite de rotation, nécessaire à la fluidité du marché) . Une diminution du taux de près d'1 point est conséquente même si paradoxalement elle implique une légère augmentation du stock

= 16 logements par an seraient ainsi nécessaires pour compenser l'évolution des logements vacants et occasionnellement occupés.

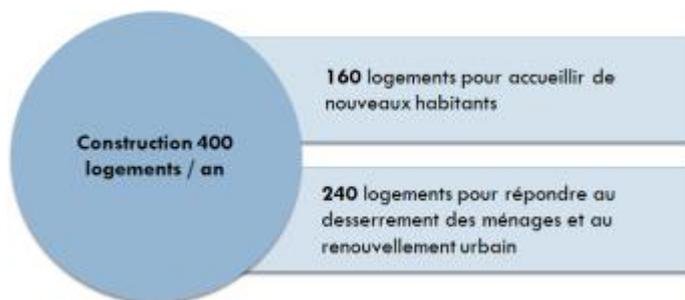
⇒ au total 230 logements par an en moyenne.

La prise en compte de l'ensemble de ces paramètres (croissance démographique, desserrement des ménages, remplacement du parc existant / renouvellement urbain) aboutit à un besoin de 5 600 logements sur la période 2020-2033, soit en moyenne **400 logements par an**.



3 190 logements (soit 230 logements par an en moyenne) permettront de satisfaire les besoins des habitants actuels de l'Agglo Seine Eure (réduction de la taille moyenne des ménages et remplacement du parc existant). Ce besoin, correspondant au « point mort », permettra de garantir le maintien de la population actuelle.

2 410 logements (soit 172 logements par an) permettront d'accueillir de nouveaux habitants (5 380 habitants supplémentaires sur la période 2020-2033, soit environ 385 habitants par an).



Les 400 logements qui seront construits par an contribueront :

- A hauteur de 60% à répondre aux besoins liés au desserrement des ménages et au renouvellement urbain (230 logements par an) ;
- A hauteur de 40% pour l'accueil de nouveaux habitants, la croissance démographique (172 logements par an).

**Ce scénario nécessite la réalisation 400 logements/an, soit 2 400 logements sur la période 2020-2026 correspondant au POA.**

### 3.3. Une déclinaison des objectifs de production de logements par secteur géographique, qui permettra de conforter la structuration et l'armature urbaine du territoire

Le territoire est structuré en trois types de communes jouant un rôle résidentiel complémentaire : le pôle urbain, les pôles d'équilibre et les villages.

- Un pôle urbain central, concentrant près de 60% de la population, organisé autour du bipôle de Louviers, Val-de-Reuil, des villes de Le Vaudreuil, Léry, les bourgs d'Incarville et de Poses et les villages de Pinterville et de La Haye-le-Comte,
- Des pôles d'équilibres organisés autour :
  - o de la ville de Pont-de-l'Arche et des bourgs de Criquebeuf-sur-Seine et de Les Damps,
  - o du bourg d'Acquigny,
  - o des bourgs de Saint-Pierre du Vauvray, d'Andé avec le village de Saint-Etienne du Vauvray,
  - o des bourgs de La Haye-Malherbe et de Terres de Bord,
  - o des bourgs d'Igoville, d'Alizay, de Le Manoir-sur-Seine et de Pîtres.
- Des villages d'Amfreville-sous-les Monts, d'Amfreville-sur-Iton, du Bec-Thomas, de Connelles, de Crasville, d'Herqueville, de Heudebouville, de La Vacherie, de Martot, du Mesnil Jourdain, de Quatremare, de St Cyr la Campagne, de St Didier des Bois, de St Germain de Pasquier, de Surtauville, de Surville, de Porte de Seine, Vraiville et de Vironvay.

La déclinaison de l'objectif de production de logements est conçue de la manière suivante :

- La production de logements devra permettre aux différents types de communes (pôle urbain, pôles d'équilibre et villages) de répondre aux besoins de la population actuelle (« point mort »).
- Les différentes composantes du territoire contribueront à l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire de l'Agglo Seine Eure. **Pour autant, la croissance démographique visera prioritairement à conforter le pôle urbain et les pôles d'équilibre.** Les villages se développeront et contribueront à l'accueil de nouvelles populations mais de manière modérée, afin d'y préserver la qualité et le cadre de vie, tout en respectant le principe de maîtrise de l'étalement urbain.

La répartition proposée pour la production des 2 400 logements sur la durée du PLH3 est la suivante :

Pour la production liée au point mort (3 190 logements sur la période 2020-2033, rapportés à la durée de 6 ans du PLH 3, soit 1 367 logements) :

	A/ Production liée au « point mort »
<b>Pôle urbain</b>	<b>888</b>
<b>Pôles équipés</b>	<b>341</b>
<b>Village</b>	<b>138</b>
<b>Agglomération</b>	<b>1 367</b>

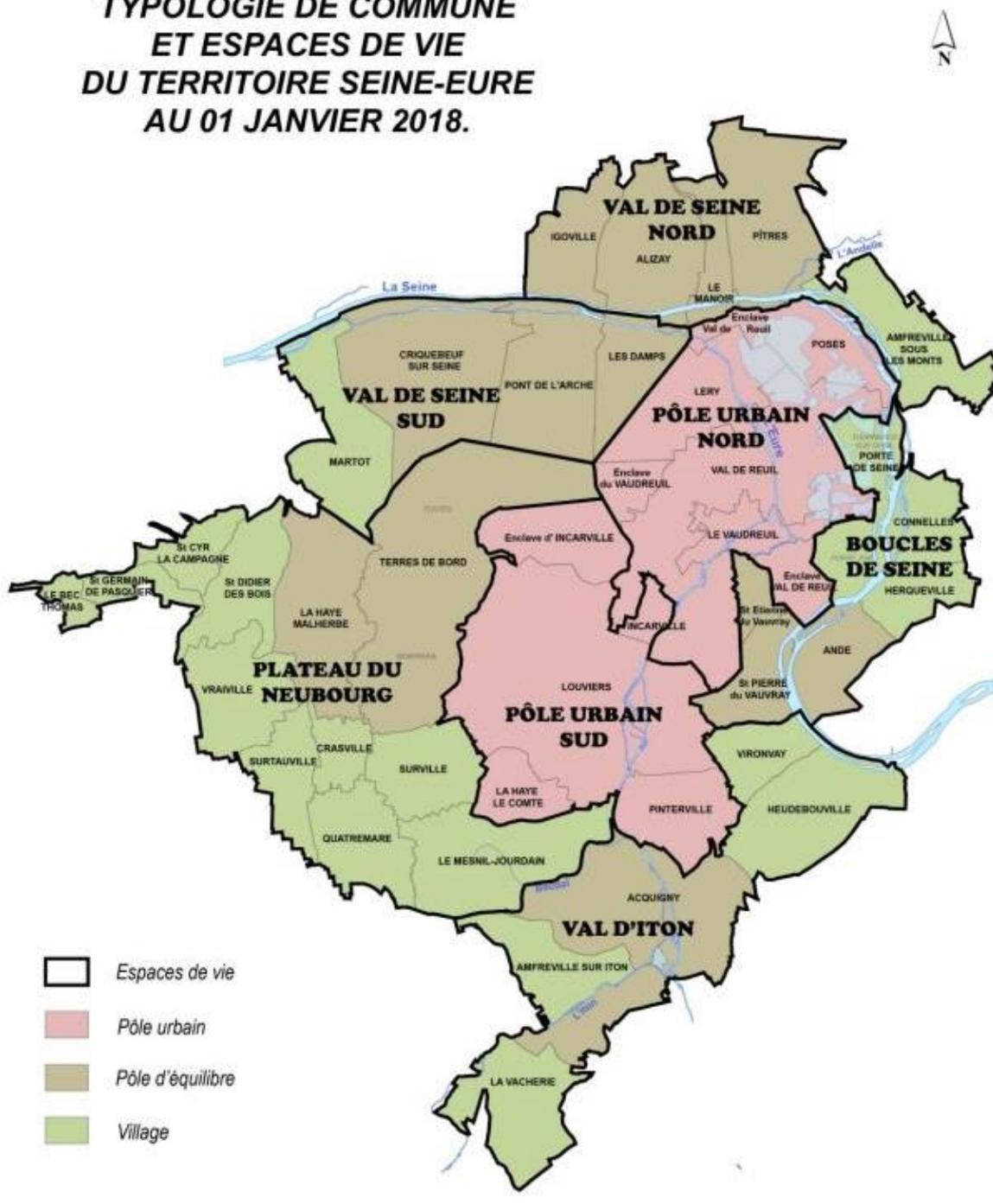
Pour la production liée à la croissance démographique du territoire (2 410 logements entre 2020 et 2033, soit 1 034 pour la durée du PLH3), et conformant aux orientations du PADD, à savoir :

- **50% sur le pôle urbain central,**
- **30 à 35 % sur les pôles d'équilibre**
- **15 à 20 % sur les villages**

	Clé de répartition croissance démographique <sup>2</sup>	Production liée à la croissance démographique	POINT MORT + EFFET DEMOGRAPHIQUE (A+B) 2020-2026	Soit par an	%
<b>Pôle urbain</b>	50 %	<b>517</b>	<b>1 405</b>	<b>234</b>	<b>58,5 %</b>
<b>Pôles d'équilibres</b>	32.5%	<b>336</b>	<b>677</b>	<b>113</b>	<b>28,25 %</b>
<b>Village</b>	17.5%	<b>181</b>	<b>319</b>	<b>53</b>	<b>13,25 %</b>
<b>Agglomération</b>	100 %	<b>1 034</b>	<b>2 401</b>	<b>400</b>	<b>100 %</b>

<sup>2</sup> Avec l'accord des communes, le principe retenu a été la moyenne des fourchettes haute et basse pour chaque typologie de communes

**TYPOLOGIE DE COMMUNE  
ET ESPACES DE VIE  
DU TERRITOIRE SEINE-EURE  
AU 01 JANVIER 2018.**



### 3.4. La corrélation entre l'objectif de production de logements et la réalité du marché et du potentiel foncier

L'objectif de 400 logements par an est réaliste au regard de l'analyse des marchés immobiliers et fonciers réalisée dans le rapport de présentation (diagnostic habitat) du PLUiH.

En effet, le rythme de permis de construire délivrés a de nouveau augmenté sur le territoire ces 2 dernières années (500 permis délivrés en 2017 et près de 300 au 1<sup>er</sup> semestre), traduisant une reprise de la dynamique de la construction.

De même, le territoire semble moins impacté que les secteurs limitrophes (Evreux, Rouen) suite à la réduction du Prêt à taux zéro ou la disparition de l'APL accession dans le neuf en 2018.

Le marché est attractif, notamment au regard du marché rouennais, avec un stock de terrains à bâtir mis en vente aussi important que sur la seule Métropole Rouennaise en 2017-2018 (données OLN).).

Le prix des maisons anciennes et neuves, ainsi que celui des loyers dans le locatif privé, est en dessous de celui de la Métropole. Il est accessible au public de primo-accédants, mais aussi aux propriétaires familles ou seniors, désirant se rapprocher des services et activités.

Cet avantage concurrentiel avec la Métropole se poursuivra certainement étant donné la volonté des élus rouennais de réduire drastiquement l'offre en terrains constructibles.

L'objectif de production inscrit au présent POA, se base par ailleurs sur les capacités du territoire en foncier mobilisable. L'analyse réalisée dans le cadre du PLUiH a permis d'identifier où se feront les futurs logements, que ce soit dans les tissus urbanisés des communes, en zone U et AU (OAP), ou en extension, en zone AU et 2 AU (*cf. rapport de présentation – justification du projet*).

Et c'est majoritairement dans le tissu urbanisé que le potentiel de construction a été identifié, et que la production est donc fléchée, avec plus de  $\frac{3}{4}$  des logements à réaliser en densification urbaine :

- 114 ha seraient mobilisables pour de l'habitat en dents creuses et parcelles mutables, soit 1 725 logements réalisables (zones U),
- 700 logements sont déjà prévus sur des secteurs de projets pour la plupart maîtrisés par la collectivité,
- 115 ha font l'objet d'OAP en zones U et AU, soit 1 830 logements réalisables.

Le reste, soit 126 ha, se fera en extension du tissu bâti, soit 1 550 logements réalisables (zones AU et 2 AU).

Le tableau suivant détaille, commune par commune, le potentiel de logements constructibles mesuré sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure à travers le plan de zonage du PLUiH, en précisant s'il est question de densification ou d'extension urbaine.

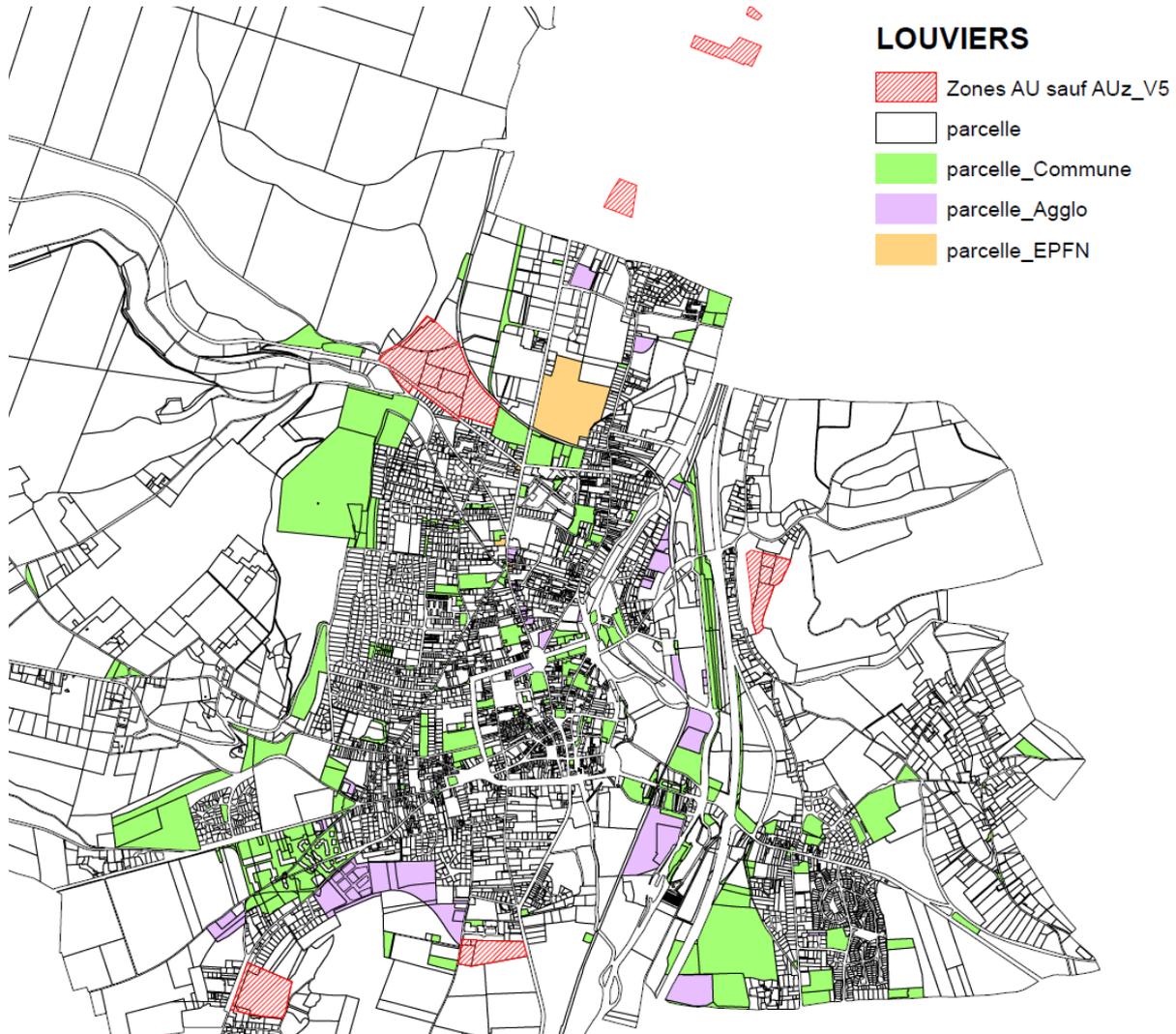
Catégories / communes	Densification urbaine (Zones U & AU)			Extension urbaine (Zones AU & 2AU)		TOTAL
	Logements en dents creuses et parcelles mutables (Zone U)	Logements en projets (Zones U & AU)	Logements OAP (Zones U & AU)	Logements OAP (Zones AU)	Logements théoriques zone 2AU (12 log./ha)	
			Densification urbaine	Extension urbaine		
<b>Pôle urbain</b>	<b>728</b>	<b>694</b>	<b>1177</b>	<b>797</b>	<b>50</b>	<b>3446</b>
<i>Louviers</i>	286	155	1034	277	0	1752
<i>Val-de-Reuil</i>	211	469	0	375	0	1055
<i>Le Vaudreuil</i>	88	0	0	0	0	88
<i>Léry</i>	51	70	60	0	0	181
<i>Incarville</i>	30	0	58	0	0	88
<i>Poses</i>	28	0	25	60	0	113
<i>Pinterville</i>	22	0	0	60	50	132
<i>La Haye-le-Comte</i>	12	0	0	25	0	37
<b>Pôles d'équilibre</b>	<b>699</b>	<b>0</b>	<b>373</b>	<b>392</b>	<b>149</b>	<b>1613</b>
<i>Pont-de-l'Arche</i>	90	0	72	0	0	162
<i>Criquebeuf-sur-Seine</i>	84	0	6	85	4	179
<i>Les Damps</i>	55	0	0	0	64	118
<i>Acquigny</i>	82	0	12	15	31	140
<i>Saint-Pierre-du-Vauvray</i>	22	0	101	0	0	123
<i>Andé</i>	79	0	32	62	0	173
<i>Saint-Etienne-du-Vauvray</i>	24	0	60	0	0	84
<i>La Haye-Malherbe</i>	49	0	20	10	0	79
<i>Terres de Bord</i>	101	0	5	0	0	106
<i>Igoville</i>	17	0	40	40	0	97
<i>Alizay</i>	39	0	15	0	50	104
<i>Le Manoir-sur-Seine</i>	21	0	10	0	0	31
<i>Pîtres</i>	37	0	0	180	0	217
<b>Villages</b>	<b>295</b>	<b>0</b>	<b>222</b>	<b>304</b>	<b>16</b>	<b>837</b>
<i>Amfreville-sous-les-Monts</i>	13	0	25	10	0	48
<i>Amfreville-sur-Iton</i>	46	0	32	10	0	88
<i>Connelles</i>	2	0	0	0	0	2
<i>Crasville</i>	20	0	0	0	0	20
<i>Herqueville</i>	0	0	0	73	0	73
<i>Heudebouville</i>	50	0	69	60	0	179
<i>La Vacherie</i>	22	0	0	10	0	32
<i>Le Bec-Thomas</i>	14	0	4	0	0	18
<i>Martot</i>	8	0	5	40	0	53
<i>Le Mesnil-Jourdain</i>	19	0	9	0	5	33
<i>Porte de Seine</i>	29	0	0	0	0	29
<i>Quatremare</i>	12	0	0	14	0	26
<i>Saint-Cyr-la-Campagne</i>	5	0	8	8	0	21
<i>Saint-Didier-des-Bois</i>	13	0	14	0	0	27
<i>Saint-Germain-de-Pasquier</i>	2	0	4	0	0	6
<i>Surtauville</i>	11	0	10	28	11	60
<i>Surville</i>	10	0	15	35	0	60
<i>Vironvay</i>	2	0	0	8	0	10
<i>Vraiville</i>	13	0	27	8	0	48
<b>TOTAL</b>	<b>1722</b>	<b>694</b>	<b>1772</b>	<b>1493</b>	<b>215</b>	<b>5896</b>
		<b>71%</b>		<b>29%</b>		

La répartition de cette production correspond bien par ailleurs à la territorialisation du POA, avec près de 60 % de logements prévus dans les communes du pôle urbain, 27,6 % dans les pôles d'équilibre et 14,4 % dans les villages.

La production de logements sur le territoire sera d'autant plus qualitative, et correspondra d'autant plus aux objectifs du POA, qu'elle sera réalisée sur du foncier maîtrisé par les collectivités (Agglomération, Communes ou EPFN) : 16 % des zones AU sont propriétés publiques (23 ha), ainsi que

de nombreuses dents creuses en zones U (exemple Louviers ci-contre). Ce qui permet d'identifier d'ores et déjà les secteurs où il sera possible de maîtriser la forme de l'aménagement, le prix du foncier, et la typologie des logements.

Pour les terrains qui ne sont pas propriété publique, une étude de stratégie foncière sera réalisée afin d'identifier les autres secteurs à maîtriser prioritairement, en fonction des enjeux relevés au travers du PLUiH. Ce qui permettra par la même d'alimenter le Programme d'Actions Foncières à retravailler avec l'EPF Normandie.



## 4. Principes de répartition par commune : une prise en compte des équilibres démographiques existants, du niveau d'équipement et des potentiels de développement ou des contraintes identifiés

### 4.1. Principes de répartition par commune : une prise en compte des équilibres démographiques existants, du niveau d'équipement et des potentiels de développement ou des contraintes identifiées

La territorialisation des besoins en logements est une étape clé de la définition du POA qui vaudra PLH-3 pour la période 2020-2026. Elle se conforme aux orientations du PADD du PLUiH, qui du point de vue quantitatif, a fixé des principes de répartition des 400 logements annuels à produire sur le territoire entre les 3 typologies de communes (*cf. ci-avant*).

Les objectifs quantitatifs définis par commune répondent également au principe inscrit au PADD : « *Selon les dispositions des lois Grenelles et ALUR, le PLUiH proposera une répartition de la croissance démographique en fonction des différents critères suivants :*

- *Du niveau d'équipements et de commerces,*
- *De la présence de l'assainissement collectif,*
- *Des transports collectifs,*
- *Du foncier disponible en renouvellement urbain et en extension,*
- *Et de la proportionnalité du poids démographique actuel. »*

#### a) Première étape : une répartition de l'objectif de production de 400 logements par an proportionnelle au poids démographique et au niveau d'équipement des communes

Dans un premier temps, l'objectif de production de 400 logements par an est réparti de manière proportionnelle au poids démographique et au niveau d'équipement des communes :

- Niveau d'équipement des communes : ventilation au prorata du niveau d'équipement (tableau ci-dessous) des besoins en logements liés à la croissance démographique de la typologie de rattachement.
- Poids démographique des communes : ventilation au prorata du poids démographique, des besoins en logements liés au point mort de la typologie de rattachement.

## L'INDICE DE NIVEAU D'EQUIPEMENT

METHODOLOGIE : LE PRINCIPE DU SCORING

1/ Première étape : l'intensité du niveau d'équipement pour chaque commune (colonnes en blanc)

**Commerces** : % des commerces de la commune / ensemble des commerces de l'agglomération

**Equipements de Loisirs, santé, administratifs et juridiques** : nombre présent sur la commune

**Ecoles** : 2 points attribués par école pour intensifier ce critère / **Collèges** : 10 points par collège /

**Lycées** : 20 points par lycée

**Transport collectif régulier** (train, ligne de bus) : 30 points si présent / **Assainissement collectif** : 10 points si présent

2/ Deuxième étape : donner une intensité à chaque critère (colonnes jaunes)

**Commerces** : 10 points pour le score maximum (scores ramenés en base 10)

**Equipements de Loisirs, santé, administratifs et juridiques** : 10 points pour le score maximum (scores ramenés en base 10)

**Ecoles** : 20 points pour le score maximum (scores ramenés en base 20)

**Collèges + lycées** : 20 points pour le score maximum (scores ramenés en base 20)

**Transport collectif régulier** (train, ligne de bus) : 30 points si présent / **Assainissement collectif** : 10 points si présent

3/ Un total en base 100 pour le score maximum

Indicateur de niveau d'équipement :

	Commerces/Agglo (commerces commune / x commerces agglo)	Pondération commerces/ Agglo (10 pts)	Equipements loisirs, santé, administratif et juridique	Pondération Equipements loisirs, santé, administratif et juridique (10 pts)	Ecoles (maternelle, primaire, élémentaire) (2 pts par structure)	Pondération Ecoles (maternelle, primaire, élémentaire) (20 pts)	Collèges (10 pts)	Lycée (20 pts)	Pondération Collège Lycée (20 pts)	Pondération Transport collectif régulier (30 pts)	Présence de l'assainis- sement collectif (10 pts)	Total	Total pondéré base 100 points
Louviers	47	10.0	24	10	32	20	40	40	20	30	10	223	100
Val-de-Reuil	10	4.3	23	10	26	15	20	20	15	30	10	139	84
Pont-de-l'Arche	7	3.0	7	2.9	2	2	10	20	10	30	10	86	58
Le Vaudreuil	5	2.1	6	2.5	6	6	10	5	5	30	10	67	56
Pîtres	3	1.3	4	1.7	2	2	0	0	0	30	10	49	45
Le Manoir	2	0.9	4	1.7	4	4				30	10	50	47
Saint-Pierre-du-Vauvray	4	1.7	2	0.8	4	4				30	10	50	47
Incarville	3	1.3	2	0.8	4	4				30	10	49	46
Léry	2	0.9	3	1.3	4	4				30	10	49	46
Alizay	2	0.9	4	1.7	4	4				30	10	50	47
Acquigny	3	1.3	3	1.3	2	2				30	10	48	45
Igoville	3	1.3	2	0.8	4	4				30	10	49	46
Andé	0.8	0.3	2	0.8	2	2				30	10	44.8	43
La Haye-Malherbe	2	0.9	0.6	0.3	4	4				0	10	16.6	15
Les Damps	1	0.4	2	0.8	2	2				30	10	45	43
Criquebeuf-sur-Seine	2	0.9	1	0.4	2	2				30	10	45	43
Poses	0.4	0.2	2	0.8	2	2				0	10	14.4	13
Heudebouville	2	0.9	0.3	0.1	2	2				0	10	14.3	13
Terre de Bord	1	0.4	1	0.4	2	2				0	10	14	13
Saint-Étienne-du-Vauvray	0	0.0	0	0.0	2	2				30	10	42	42
Martot	0	0.0	1	0.4	2	2				0	10	13	12
Pinterville	0.4	0.2	0.3	0.1	2	2				0	10	12.7	12
Herqueville	0	0.0	0.6	0.3	2	2				0	10	12.6	12
Surville	0.4	0.2	1	0.4	2	2				0	0	3.4	2.6
Amfreville-sous-les-Monts	0	0.0	0.6	0.3	2	2				0	0	2.6	2.3
Amfreville-sur-Iton	0	0.0	0.6	0.3	2	2				30	0	32.6	32.3
Vironvay	0.4	0.2	0	0.0	0	0				0	10	10.4	10.2
La Haye-le-Comte	0	0.0	0	0.0	0	0				0	10	10	10.0
Surtauville	0.8	0.3	0	0.0	2	2				0	0	2.8	2.3
Connelles	0.4	0.2	0.3	0.1	0	0				0	0	0.7	0.3
Quatremare	0.4	0.2	0	0.0	0	0				0	0	0.4	0.2
Crasville	0	0.0	0	0.0	0	0				0	0	0	0.0
La Vacherie	0	0.0	0	0.0	0	0				0	0	0	0.0
Mesnil-Jourdain	0	0.0	0	0.0	0	0				0	0	0	0.0
Porte-Joie	0	0.0	0	0.0	0	0				0	0	0	0.0
Tournedos-sur-Seine	0.0	0.0	0	0.0	0	0				0	0	0	0.0
Vraiville	0.8	0.4	0	0.0	2	2				0	0	2.8	2.4
Saint-Germain-de-Pasquier	0.0	0.0	0.3	0.1	0	0				0	0	0.3	0.1
Saint-Didier-des-Bois	1.7	0.7	0.3	0.1	2	2				0	10	14.0	12.8
Saint-Cyr-la-Campagne	0.4	0.2	0.3	0.1	0	0				0	0	0.7	0.3
Le Bec-Thomas	0.0	0.0	0	0.0	0	0				0	0	0	0.0

## b) Deuxième étape : un ajustement en fonction du potentiel foncier, de projets spécifiques et de contraintes comme le PPRI

L'inventaire du potentiel foncier en zone U, croisé avec les risques et nuisances telles que le PPRI, a fait l'objet d'un travail spécifique de la part de l'Agence d'Urbanisme de Rouen (*cf. rapport de présentation du PLUiH*).

Sur cette base, l'ensemble des communes a été rencontré pour échanger d'après leur connaissance plus fine du terrain sur les opportunités, faisabilité d'un développement de l'habitat.

En fonction également des projets en cours d'instruction ou d'analyse, et avec l'accompagnement des services de l'Agglomération, les capacités identifiées pour la production de logements ont ainsi été hiérarchisées dans le temps :

- Projet 2020-2026 : projet à l'étude ou perspective d'une mutation foncière très probable ou à encourager à court terme.
- Potentiel 2020-2026 : faisabilité plus incertaine, en raison de la non maîtrise du foncier ou de contraintes particulières à régler, tels que la desserte d'une parcelle ou des regroupements fonciers, ...

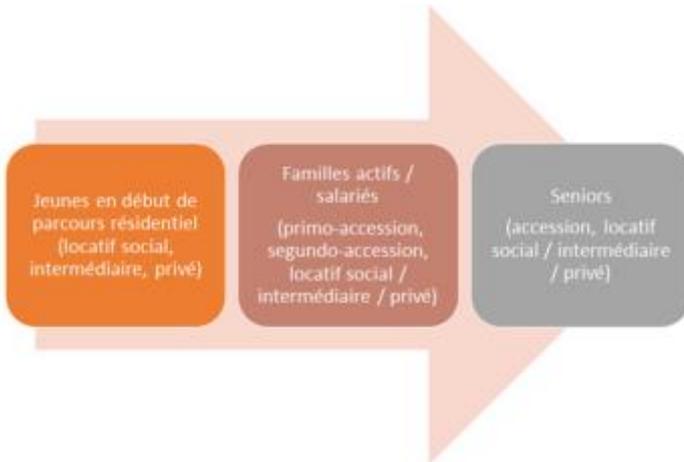
## c) La territorialisation proposée pour la période 2020-2026 (PLH 3)

L'objectif est de respecter les principes de répartition du PADD, tout en tenant compte du poids démographique des communes, de leur niveau d'équipement et des projets ou contraintes identifiés lors des échanges organisés avec les élus de chaque commune.

TERRITORIALISATION	Nombre de logements à produire 2020-2026	dont logement Loc. Social 2020-2026	% LLS dans la production	Type de commune	Niveau d'équipement	Population 2014
<b>Boucles de Seine</b>	<b>207</b>	<b>42</b>	<b>20%</b>			<b>3 976</b>
Andé	56	13	23%	Pôles d'équilibre	43	1216
Connelles	2	0	0%	villages	0	198
Herqueville	33	4	12%	villages	12	149
Porte-de-Seine	3	0	0%	villages	0	214
Saint-Étienne-du-Vauvray	43	9	21%	Pôles d'équilibre	42	897
Saint-Pierre-du-Vauvray	70	16	23%	Pôles d'équilibre	47	1302
<b>Plateau de Neubourg</b>	<b>171</b>	<b>15</b>	<b>9%</b>			<b>7 430</b>
Crasville	5	0	0%	villages	0	128
La Haye-Malherbe	35	6	17%	Pôles d'équilibre	15	1459
Mesnil-Jourdain	5	0	0%	villages	0	233
Quatremare	9	0	0%	villages	0	404
Surtauville	13	1	8%	villages	2	484
Surville	28	4	14%	villages	3	929
Terre de Bord	23	4	17%	Pôles d'équilibre	13	1532
Vraiville	25	2	8%	villages	2	633
Saint-Germain-de-Pasquier	5	0	0%	villages	0	138
Saint-Didier-des-Bois	10	2	20%	villages	12	863
Saint-Cyr-la-Campagne	8	0	0%	villages	0	418
Le Bec-Thomas	5	0	0%	villages	0	209
<b>Pôle urbain Nord</b>	<b>605</b>	<b>110</b>	<b>18%</b>			<b>20 079</b>
Léry	100	20	20%	Pôle urbain	46	2064
Val-de-Reuil	415	70	17%	Pôle urbain	84	13158
Le Vaudreuil	60	15	25%	Pôle urbain	56	3689
Poses	30	5	17%	Pôle urbain	13	1168
<b>Pôle urbain Sud</b>	<b>800</b>	<b>180</b>	<b>23%</b>			<b>20 520</b>
la Haye-Le-Comte	10	2	20%	Pôle urbain	10	137
Incarville	90	23	26%	Pôle urbain	46	1383
Louviers	665	150	23%	Pôle urbain	100	18251
Pinterville	35	5	14%	Pôle urbain	12	749
<b>Val d'Iton</b>	<b>136</b>	<b>22</b>	<b>16%</b>			<b>3 988</b>
Acquigny	38	6	16%	Pôles d'équilibre	45	1518
Amfreville-sur-Iton	26	5	19%	villages	32	793
Heudebouville	56	10	18%	villages	13	791
La Vacherie	8	0	0%	villages	0	564
Vironvay	8	1	13%	villages	10	322
<b>Val de Seine</b>	<b>243</b>	<b>48</b>	<b>20%</b>			<b>7 402</b>
Criquebeuf-sur-Seine	73	14	19%	Pôles d'équilibre	43	1338
les Damps	56	9	16%	Pôles d'équilibre	43	1305
Martot	56	10	18%	villages	12	583
Pont-de-l'Arche	58	15	26%	Pôles d'équilibre	58	4176
<b>Val de Seine Nord</b>	<b>238</b>	<b>50</b>	<b>21%</b>			<b>7 320</b>
Alizay	58	15	26%	Pôles d'équilibre	47	1471
Amfreville-sous-les-Monts	13	1	8%	villages	2	516
Igoville	41	7	17%	Pôles d'équilibre	46	1687
Le Manoir	48	9	19%	Pôles d'équilibre	47	1195
Pîtres	78	18	23%	Pôles d'équilibre	45	2451
<b>CASE</b>	<b>2400</b>	<b>470</b>	<b>20%</b>			<b>70 715</b>

## 4.2. Mieux répondre à la diversité des besoins en logements (jeunes, familles, salariés, seniors...) au travers de la production de logements, en complémentarité de la mobilisation du parc existant

### a) Etat des lieux de l'adéquation de l'offre actuelle aux différents profils de ménages / besoins



La production de nouveaux logements et la mobilisation du parc existant doivent permettre de proposer des offres adaptées et diversifiées aux différents profils de ménages, de leur offrir des parcours résidentiels sur le territoire de l'Agglo Seine Eure :

- Les jeunes en début de parcours résidentiels : locatif (social, intermédiaire, privé) ;
- Les familles et actifs (primo-accédants, secundo-accédants, locataires) ;
- Les seniors (accession, locatif social / intermédiaire / privé).

Deux profils de ménages sont à mieux fidéliser sur le territoire et feront l'objet d'une attention particulière :

- Les actifs travaillant sur l'Agglo Seine Eure mais n'y résidant pas : près de 47% des actifs travaillant sur l'Agglo n'y résident pas. Ces actifs constituent l'une des cibles privilégiées de la stratégie d'attractivité résidentielle mise en place par l'Agglo Seine Eure. La collectivité souhaite « capter » ces actifs, faire en sorte qu'une proportion plus importante d'entre eux non seulement travaille mais aussi réside sur le territoire,
- Les ménages qui quittent le territoire pour s'installer dans les territoires limitrophes (dessalement résidentiel).

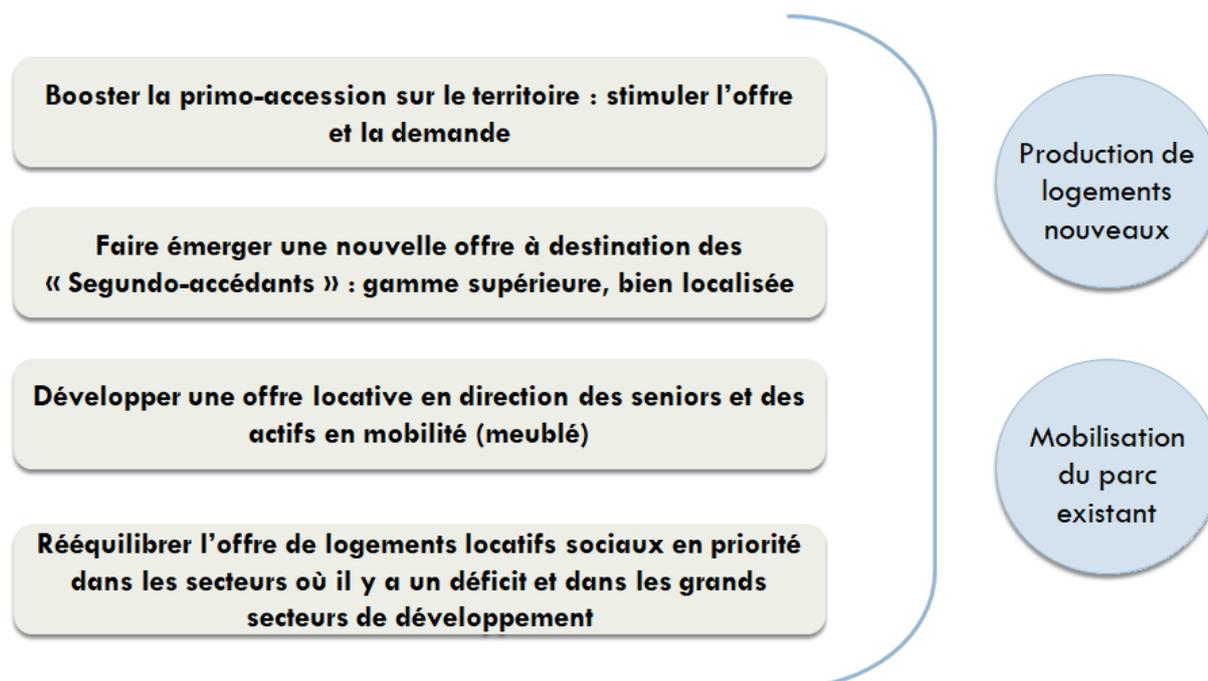
Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude stratégique de peuplement et de développement de l'habitat (NovaScopia, 2018) a mis en évidence pour chaque profil de ménages / clientèles :

- Les caractéristiques et le degré d'adéquation de l'offre actuelle sur le territoire de l'Agglo Seine Eure,
- Les perspectives et enjeux pour mieux répondre à ces différents profils.

CIBLES	CONSTAT DE L'OFFRE	PERSPECTIVE
<b>Ménages primo-accédant</b>	Lot à bâtir + Maison ancienne : marché très porteur  Accession collectif : créneaux étroit pour des publics cibles	Potentiel important des salariés ne résidant pas sur la CASE  Une fiscalité intéressante qui risque de se réduire
<b>Ménages secundo-accédant</b>	Déficit d'offre qui ne permet pas de fidéliser cette cible	Besoin d'expérimentations, d'opérations « vitrine »
<b>Ménages à revenu intermédiaire (jeunes, actifs, seniors)</b>	Offre de location restreinte et peu qualitative pour seniors et actifs en mobilité	Potentiel limité mais incontournable  Une fiscalité intéressante qui risque de se réduire
<b>Ménages à faible revenu</b>	Offre locative sociale importante mais mal équilibrée	Enjeux qualitatif et de localisation

## b) Orientations de programmation de l'offre nouvelle de logements pour mieux répondre à la diversité des besoins

En s'appuyant sur ces constats, l'Agglo Seine Eure a défini des orientations de programmation visant à diversifier les offres d'habitat et à mieux répondre à ces différents profils-cibles :



### c) La répartition à viser au sein de l'offre neuve entre les différents segments de produits

Les orientations de programmation se traduisent de la manière suivante, en termes de répartition à viser entre les différents types / segments de produits :

		Structure actuelle de l'offre d'habitat	Répartition à viser pour les 400 logements / an
<b>Logement locatif social et très social</b>	PLUS / PLAI	26 %	15%
<b>Logement locatif intermédiaire (jeune, actif, séniors)</b>	Social (PLS)	18 %	5 %
	Privé (Ordinaire/PINEL/PLS)		15 %
<b>Primo-accession</b>	Accession sociale (Directe/PSLA)	56 %	10 %
	Accession privée (PTZ)		37 %
<b>Secundo-accession</b>	Gamme Supérieure / Maison de Prestige		18 %
			<b>20 %</b>
			<b>65 %</b>

Ces orientations reflètent la stratégie suivante :

- Une production de logements locatifs sociaux et très sociaux inférieure au poids actuel de ce segment d'offre dans le parc de logements,

Comme rappelé ci-après, les besoins de développement de ce segment d'offre sont modérés et les enjeux sont davantage d'ordre qualitatifs que quantitatifs (rééquilibrage territorial de l'offre, amélioration de l'accessibilité financière de l'offre neuve...),

- Le développement de l'offre en locatif intermédiaire et privé à hauteur de 20% de la production globale de logements pour proposer des solutions adaptées aux jeunes actifs en début de parcours résidentiel, aux salariés qui ne souhaitent pas accéder à la propriété et qui sont à la recherche d'un logement en location (par exemple, des salariés en mobilité) et aux seniors,
- L'accession à la propriété :
  - o Les primo-accédants / ménages modestes constituent le cœur de cible des accédants à la propriété sur le territoire. 47% des logements viseront ces profils de clientèle (entre 2010 et 2015, 27% des logements mis en chantier ont bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro).

Pour « booster » la primo-accession, l'Agglo Seine Eure s'appuiera sur le développement d'offres financièrement accessibles dans l'offre immobilière privée à l'image de ce que développent actuellement certains promoteurs privés et lotisseurs sur le territoire) et, dans une moindre proportion, sur le développement de produits d'accession sociale à la propriété.

Dans un contexte de prix globalement accessibles (des produits disponibles à partir de 150 000 € dans la promotion immobilière ; des lots de terrains à bâtir à partir de 65 000 €), le développement de l'accèsion sociale (coopérative ou PSLA) est à envisager avec prudence (quelques dizaines par an sur le territoire), plutôt pour proposer des produits « sécurisés » en complément des offres libres classiques.

Cette offre financièrement accessible pour les primo-accédants existe aujourd'hui sur le territoire, produite notamment par des opérateurs privés ; l'Agglo Seine Eure sera attentive à créer les conditions d'une poursuite du développement de ce type de programme, à soutenir les interventions des opérateurs.

- Les secundo-accédants : l'offre disponible sur le territoire pour ces publics reste limitée. La programmation doit permettre de mieux fidéliser ces profils sur le territoire, au travers d'opérations exemplaires, vitrines. L'Agglo Seine Eure privilégie une approche prudente par rapport au développement de ce type d'offre, consistant à viser une montée en puissance progressive du développement de ce segment.

Ces objectifs en termes de répartition ne pourront être mis en œuvre sans la mise en place d'intervention des collectivités.

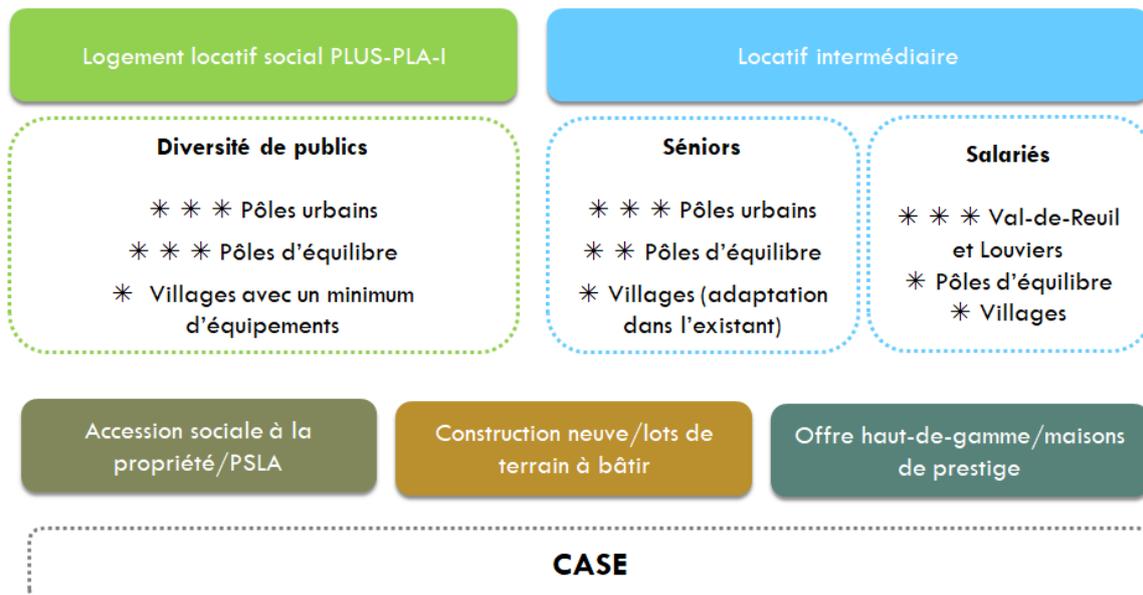
Les actions du POA doivent justement permettre d'assurer une vraie mixité dans les futures opérations, notamment celles prévues dans les communes déjà bien pourvues en locatif social. Un travail sur le programme de ces opérations sera à mener le plus en amont possible avec les promoteurs et les communes. L'outil réglementaire tout d'abord (OAP) mais aussi les réunions annuelles par espace de vie, puis les rendez-vous promoteurs/élus qui permettront de préciser la part et le type de logement social, avant tout dépôt de permis d'aménager ou permis de construire.

### 4.3. Le développement des différents segments de produits : localisation préférentielle, conditions de réussite et risques à anticiper

Le tableau ci-dessous rappelle pour chaque segment de produit à développer les cibles de ménages visés et précise les conditions de réussite et les risques à anticiper.

	Conditions de réussite	Risques à anticiper
Logement locatif social PLUS-PLA-I	Intégration à opérations mixtes Accompagnement des communes Maintenir offre existante de qualité Revisiter dispositif de la CASE	Volume raisonnable Typologie adaptée
Locatif intermédiaire	Formes urbaines et typologies adaptés Promotion Prestation Localisation Attention sur les niveaux de loyers	Volume raisonnable Réversibilité des logements Fin du dispositif PINEL
Accession sociale à la propriété/PSLA	Promotion Améliorer les avantages concurrentiels (prix par rapport au privé) Habitat individuel équipé Revisiter dispositif de la CASE	Volume raisonnable
Construction neuve/lots de terrain à bâtir	Revisiter dispositif de la CASE Promotion	Consommation foncière Insertion dans tissu urbain Concurrence entre certains projets Fin du Prêt à Taux Zéro dans le neuf
Offre haut-de-gamme/maisons de prestige	Promotion	Volume raisonnable

Le schéma ci-dessous précise pour chaque segment de produit les secteurs / territoires de développement à viser en priorité afin de rééquilibrer l'offre d'habitat dans les différents secteurs, avec pour finalités de répondre aux besoins en logements dans la proximité et d'améliorer les équilibres socio-territoriaux.



## 4.4. Zoom sur la production locative sociale (PLUS, PLA-I et PLS bailleurs)

- a) La production de 20 PLS par an pour contribuer à la diversification du parc de logements et mieux répondre aux besoins des seniors et des salariés du territoire

La programmation intègre un objectif de 20 PLS « bailleurs » par an.

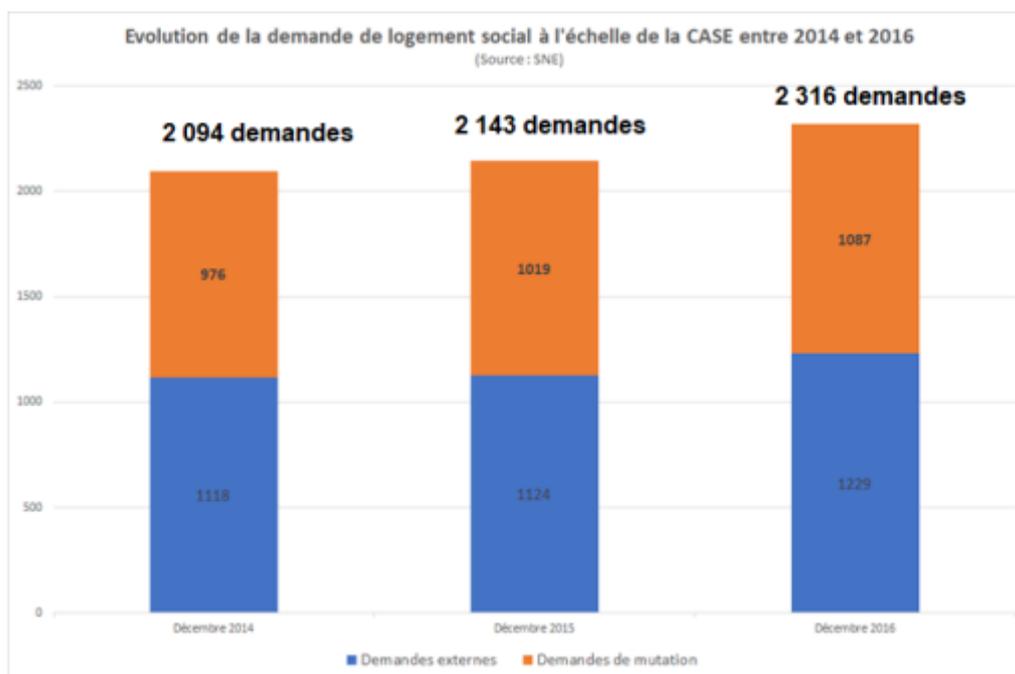
Ces produits :

- Viseront notamment à mieux répondre aux besoins des salariés du territoire et des seniors,
- Seront développés de manière préférentielle à proximité des pôles d'emploi structurants de Louviers et de Val-de-Reuil,
- Contribueront à la mixité des programmes publics-privés à développer sur ces secteurs,
- Permettront d'attirer les investisseurs privés et de développer une offre de locatif intermédiaire de qualité.

- b) PLUS / PLA-I : des besoins de développement modérés : un objectif de 60 PLUS/PLA-I intégrant la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU

Les besoins de développement sont modérés, la tension sur le parc locatif social est limitée, en témoignent les indicateurs suivants :

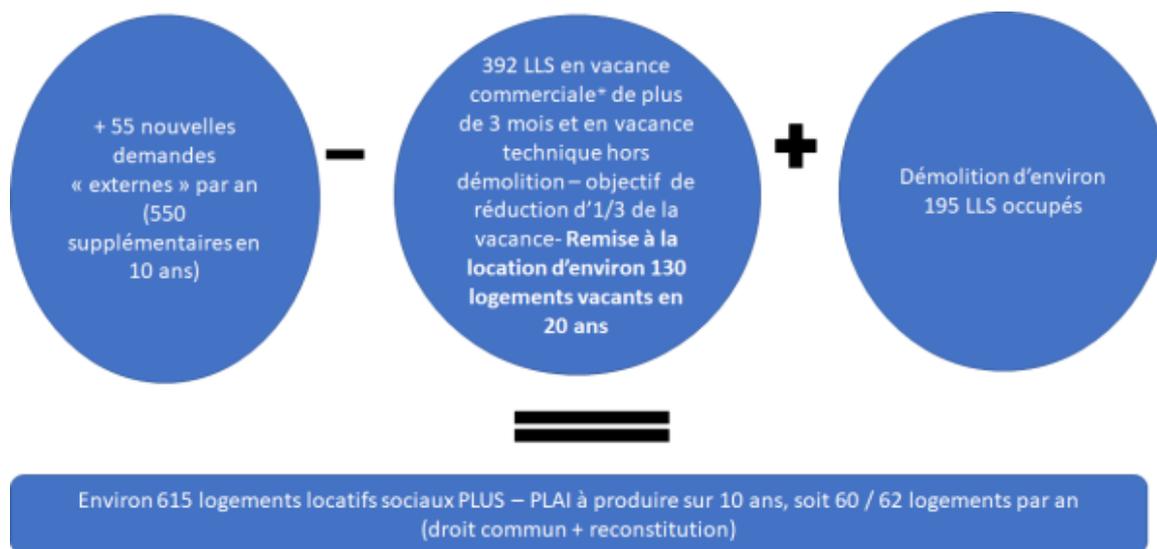
- Près d'une demande de logement social sur deux est une demande de mutation,
- Le taux de pression « externe » (nombre de demandes rapporté au nombre d'attributions) est faible (1,61).



Les études récentes ayant mis en évidence des déséquilibres d'occupation dans un certain nombre de résidences du parc locatif social, il est souhaité développer au maximum des offres mixant les différents financements (PLAI, PLUS, PLS) pour être en capacité d'accueillir au sein d'un même programme une diversité de profils de ménages (mixité sociale et générationnelle).

Par ailleurs, on peut estimer qu'environ 36% des logements du parc social sont des logements très sociaux (PLA-I, PLATS, HLM/O, PSR...). L'enjeu est de poursuivre le développement de cette offre, en l'intégrant à ces programmes mixtes.

#### Estimation des besoins de développement de l'offre PLUS/PLA-I



\* Données au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017

Démolitions = 195 logements occupés  
 Les Oiseaux (vide)  
 Le Mail = 103 logements occupés  
 Coulis Climuche = 56 logements occupés  
 Ile et Sambre = 36 logements

*Cette analyse faite en 2018 sera à affiner en fonction des données actualisées sur la vacance, le relogement et la vente de logements locatifs sociaux.*

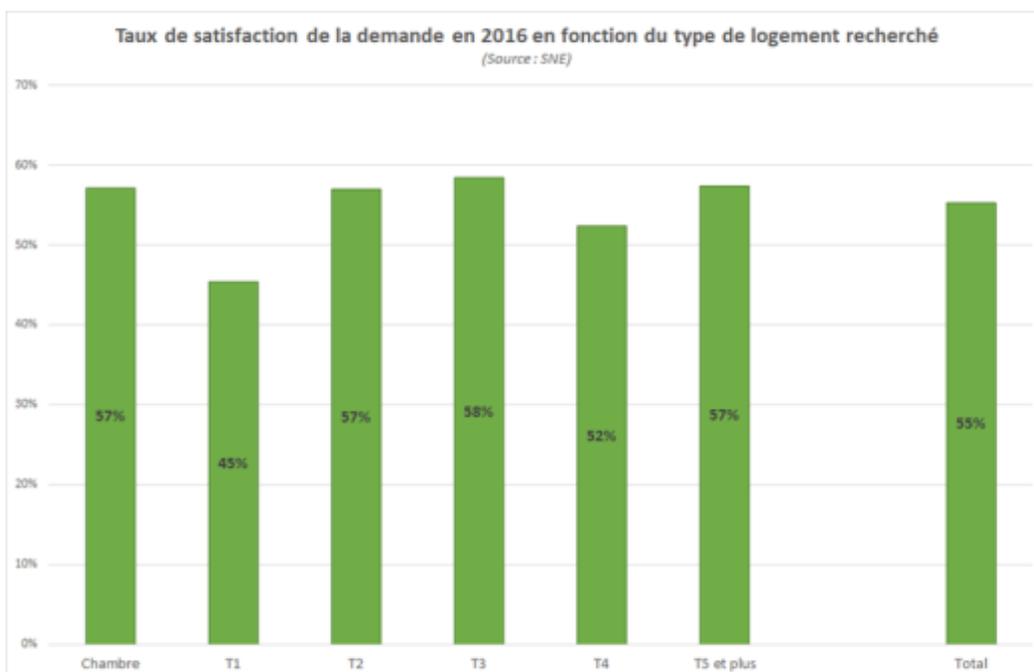
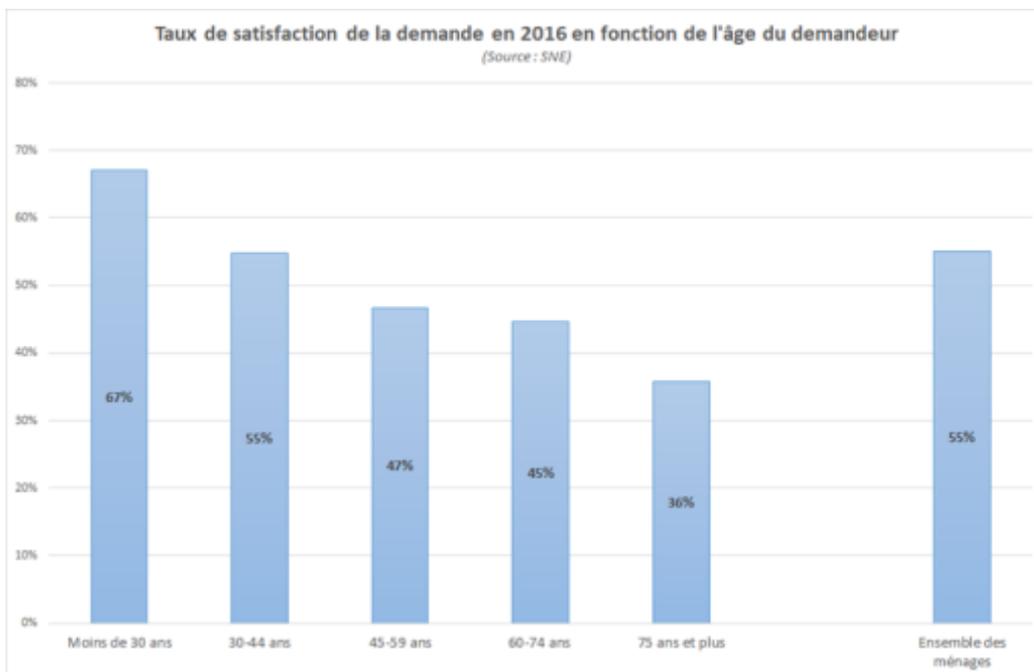
#### La production de 60 PLUS / PLA-I - comprend la production de droit commun et la reconstitution de l'offre locative sociale démolie :

- **Un taux de reconstitution de 35%, correspondant à 19 logements par an (hypothèse de 330 démolitions).**
- **41 logements correspondant à de la production de droit commun.**

Les enjeux concernant le parc locatif social sont plus qualitatifs que quantitatifs :

- Le renouvellement du parc et la réduction de la vacance, la requalification de résidences en QPV ou hors QPV, qui présentent des besoins d'intervention d'un point de vue technique (logements énergivores, anciens) ou par rapport à une fragilité d'occupation avérée,
- Le positionnement prix de certains logements par rapport aux niveaux de loyers sur le marché,
- La poursuite du rééquilibrage territorial de l'offre : développement de cette offre dans les secteurs qui en sont peu pourvus,

- Le renforcement de la solidarité intercommunale pour l'accueil des ménages les plus modestes dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. Des objectifs dans ce sens seront inscrits dans le document-cadre d'orientations et déclinés opérationnellement dans la Convention Intercommunale d'Attributions,
- Le développement de programmes intégrant une mixité d'offres d'habitat,
- L'adéquation à l'évolution des besoins et de la demande, notamment pour mieux répondre aux besoins qui sont aujourd'hui « moins bien satisfaits » (par exemple, pour les seniors).



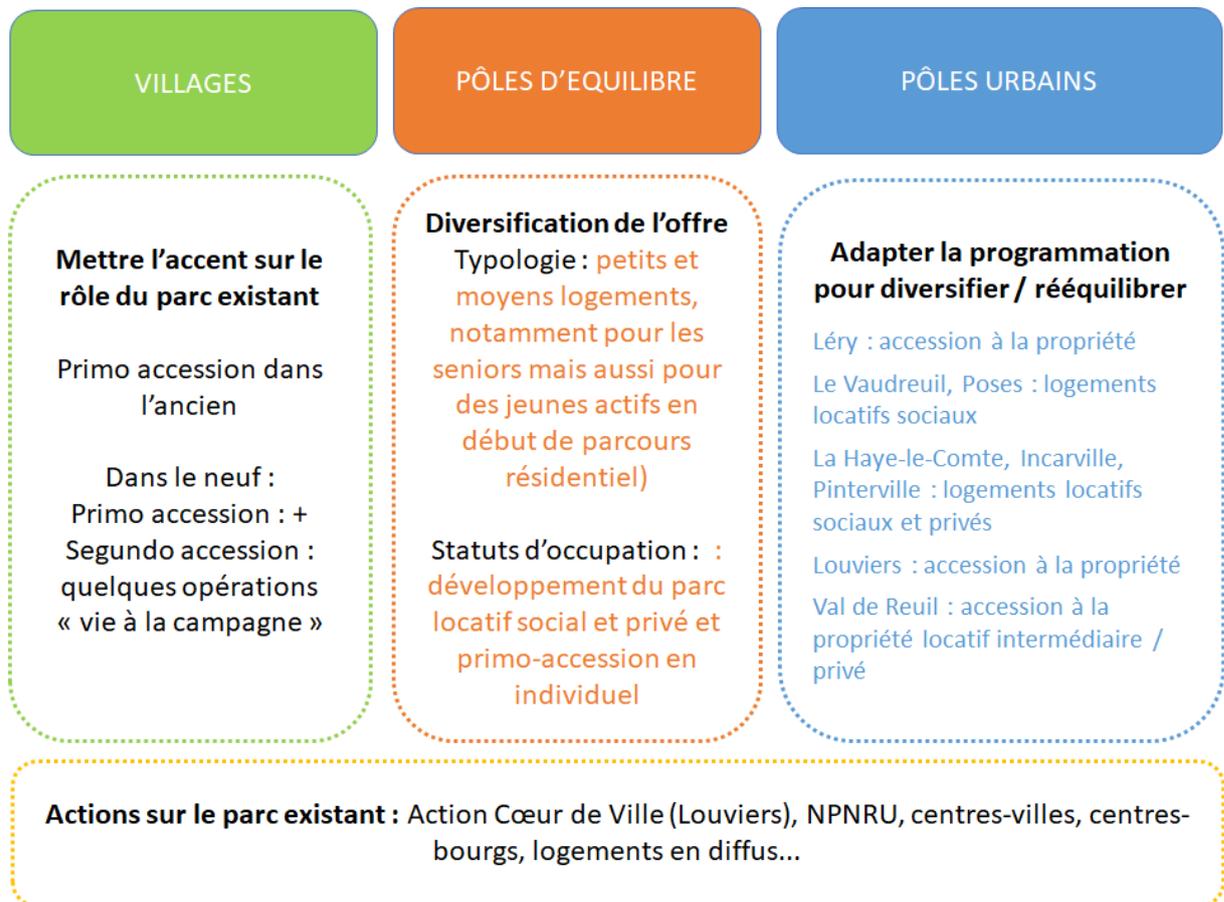
Le développement de l'offre en locatif social, à hauteur de 80 logements, dont 60 PLUS et PLA-I et 20 PLS, doit permettre :

- De contribuer au renouvellement du parc et à son rééquilibrage territorial,
- D'adapter le parc à l'évolution des attentes et des besoins des ménages.

**La production annuelle de PLUS-PLA-I sera répartie de la manière suivante (construction neuve + acquisition-amélioration) :**

- **20 PLA-I, soit 33% des logements PLUS-PLA-I qui seront produits.**
- **40 PLUS.**

#### 4.5. Les segments / produits à développer en fonction des différents types de communes (pôle urbain, pôles d'équilibre, villages)



Dans les villages : le parc de logements existants a un rôle majeur à jouer dans la réponse aux besoins en logements et la diversification de l'offre d'habitat :

- Logements conventionnés dans le parc privé pour développer du logement locatif accessible,
- Primo-accession dans l'ancien,
- Adaptation des logements au vieillissement.

L'offre neuve contribuera également à répondre aux besoins dans ces secteurs mais plus à la marge : opérations mixtes locatif social / offres pour des primo-accédants ; opérations « vie à la campagne » pour capter / fidéliser des secundo-accédants.

Dans les pôles d'équilibre, la production de logements devra permettre de diversifier l'offre :

- Les statuts d'occupation : développement d'offres pour des primo-accédants en individuel et du parc locatif, social et privé,
- Les typologies : des « petits » / moyens logements, notamment pour des seniors et des jeunes actifs en début de parcours résidentiel.

Dans les pôles urbains : la programmation permettra de diversifier et de rééquilibrer l'offre de logements, elle est adaptée aux enjeux / situation actuelle propre à chacune des communes considérées comme des « pôles urbains », par exemple :

- Louviers : développement de l'accession à la propriété (seulement 38% de propriétaires occupants en 2014),
- Val-de-Reuil : développement de l'accession à la propriété et du parc locatif intermédiaire et privé (en 2014, 66% de locatif social et seulement 23% de propriétaires occupants et 10% de locatif privé).

### c) Les paramètres pris en compte pour la territorialisation de l'objectif de production par commune de logement locatif social

L'ambition de l'Agglo Seine Eure est de viser un rééquilibrage raisonné de l'offre locative sociale sur le territoire, en privilégiant la production de ce segment d'offre dans les communes et les secteurs :

- Peu dotés en logement locatif social actuellement,
- Les mieux équipés ou proches des pôles d'emplois,
- Disposant d'un potentiel de développement susceptible de produire des opérations mixtes,
- Devant maintenir une vigilance vis à vis de l'article 55 de la loi SRU (20% minimum pour Pont de l'Arche et le Vaudreuil).

Le pôle urbain et les pôles d'équilibre produiront chacun 21% de la construction neuve en locatif social. Ceci aura pour effet :

- De ramener le poids du parc locatif social à environ 42% en 2026, contre 43.5% en 2015 sur le pôle urbain (démolitions incluses),
- De faire évoluer le poids du parc locatif social à 17% en 2026, contre 15% en 2015 sur les pôles d'équilibre.

**Pour le pôle urbain** la part de la production neuve à consacrer au locatif social est de :

- Plus de 20% pour les communes dont l'indice d'équipement est supérieur à 40
- Environ 20 % à Louviers, Val-de-Reuil et Léry où le poids du parc social est actuellement > à 35%
- 15% à 20% pour les communes dont l'indice d'équipement est inférieur à 40

**Pour les pôles d'équilibre** la part de la production neuve à consacrer au locatif social est de :

- Plus de 15% sans aller au-delà de 30% pour les communes dont l'indice d'équipement est supérieur à 40
- Moins de 20% pour les communes dont l'indice d'équipement est inférieur à 40

**Concernant les villages**, le développement de l'offre locative sociale sera modéré : Moins de 20% de la construction neuve, permettant à terme de disposer d'une part raisonnable de locatifs sociaux dans les résidences principales. Cette offre sera ciblée sur les communes :

- avec des objectifs de construction neuve de plus de 20 logements

- et/ou avec au moins une école/commerce (indice d'équipement > à 2)

Dans les villages, ces objectifs doivent permettre d'apporter des réponses appropriées à la diversification de l'habitat (besoins spécifiques tels que les actifs en mutation professionnelle, hébergement spécifique dont les besoins sont avérés). Les opérations devront être particulièrement bien insérées et se situer à proximité des services et équipements.

L'offre locative à loyer modéré pourra par ailleurs trouver quelques développements au travers d'opérations de rénovation du parc privé existant : en acquisition-amélioration ou via un conventionnement ANAH, qui seront particulièrement soutenus financièrement par l'Agglo Seine Eure.

**Tableau récapitulatif par commune expliquant les choix effectués en matière de territorialisation de l'offre en locatif social**

TERRITORIALISATION	Nombre Logement Loc. Social 2020-2026	% LLS dans la production totale	Niveau d'équipement	Population 2014	% de LLS en 2018	Explications LLS	Projets ou secteurs pertinents pour atteindre les objectifs
<b>Boucles de Seine</b>	<b>42</b>	<b>20%</b>		<b>3 976</b>			
Andé	13	23%	43	1216	1%	Pôle d'équilibre / niveau d'équipement supérieur à 40 / offre en locatif social presque inexistante sur la commune à ce jour / opérations à bien cibler en typologie et localisation	OAP du Beau Soleil et du Pré Morel
Herqueville	4	12%	12	149	18%	Village avec école / Offre en locatif social déjà existante sur la commune / projets en locatif social à inscrire dans une logique d'aménagement d'ensemble	Projet d'intérêt communautaire de la ZAC de la Plante faisant l'objet d'une OAP / site en cours d'acquisition par l'Agglo
Saint-Étienne-du-Vauvray	9	21%	42	897	3%	Pôle d'équilibre / niveau d'équipement supérieur à 40 / offre en locatif social inexistante sur la commune à ce jour / plusieurs opérations peuvent être réalisées préférentiellement au sein de petits programmes	OAP Cœur de bourg
Saint-Pierre-du-Vauvray	16	23%	47	1302	16%	Pôle d'équilibre / niveau d'équipement supérieur à 40 / offre en locatif social déjà importante : nouvelles opérations à maîtriser afin de ne pas créer de déséquilibre en termes de mixité sociale	OAP Labelle
<b>Plateau de Neubourg</b>	<b>15</b>	<b>9%</b>		<b>7 430</b>			
La Haye-Malherbe	6	17%	15	1459	2%	Pôle d'équilibre / offre en locatif social presque inexistante sur la commune à ce jour (sauf Pension de Famille mais pour un public très spécifique) / opérations à bien cibler en typologie et localisation	OAP rue Neuve
Surtauville	1	8%	2	484	0%	Village avec école / locatif social à limiter mais pouvant être réalisé ponctuellement pour proposer un type de logement adapté à de jeunes ménages	Rénovation d'un ancien logement de fonction au dessus de la mairie
Surville	4	14%	3	929	0%	Village avec école / locatif social à limiter mais pouvant être réalisé ponctuellement pour proposer un type de logement adapté à de jeunes ménages	Eventuellement OAP Cœur de bourg ou renouvellement urbain
Terre de Bord	4	17%	13	1532	2%	Pôle d'équilibre / existence d'une offre en locatif social / offre à développer de façon limitée sur les secteurs proches des commerces et pour répondre à des besoins précis	
Vraiville	2	8%	2	633	0%	Village avec école / locatif social à limiter mais pouvant être réalisé ponctuellement pour proposer un type de logement adapté à de jeunes ménages	
Saint-Didier-des-Bois	2	20%	12	863	3%	Village avec école / existence d'une offre en locatif social / offre à développer de façon très limitée et pour répondre à des besoins précis	
<b>Pôle urbain Nord</b>	<b>110</b>	<b>18%</b>		<b>20 079</b>			
Léry	20	20%	46	2064	32%	Pôle urbain / offre en locatif social déjà importante d'où le taux moindre pour réduire la proportion de LLS / l'offre nouvelle devra être proposée dans une logique d'aménagement d'ensemble, répondant à un besoin précis	Opération d'ensemble rue du 11 novembre (a fait l'objet d'un appel à projet / en cours d'acquisition par la commune) / OAP Nord
Val-de-Reuil	70	17%	84	13158	67%	Pôle urbain / offre en locatif social très élevée d'où le taux moindre de LLS pour réduire la proportion de LLS / l'offre nouvelle devra être proposée dans une logique de "réaménagement urbain" et être complémentaire de celle existante (petits logements, offre PLS...) / devra être réalisé en cohérence avec la stratégie adoptée dans le cadre du NPNRU	NPNRU / îlot 14
Le Vaudreuil	15	25%	56	3689	18%	Pôle urbain / niveau d'équipement supérieur à 40 / offre en locatif social qui doit être maintenue au titre de l'article 55 de la loi SRU	Opération Ste Marguerite / renouvellement urbain / acquisition-amélioration
Poses	5	17%	13	1168	0%	Pôle urbain / offre en locatif social inexistante aujourd'hui / offre nouvelle à développer de façon limitée et ciblée en typologie et localisation	Projet en cours avec la Siloge / HCN

TERRITORIALISATION	Nombre Logement Loc. Social 2020-2026	% LLS dans la production totale	Niveau d'équipement	Population 2014	% de LLS en 2018	Explications LLS	Projets ou secteurs pertinents pour atteindre les objectifs
<b>Pôle urbain Sud</b>	<b>180</b>	<b>23%</b>		<b>20 520</b>			
la Haye-Le-Comte	2	20%	10	137	0%	Pôle urbain / niveau d'équipement inférieur à 40 / offre en locatif social qui doit être limitée à quelques unités	Conventionnement Anah
Incarville	23	26%	46	1383	6%	Pôle urbain / niveau d'équipement supérieur à 40 / offre en locatif social à développer	OAP rue de Léry, rue des Forières ou rue du Saut du Loup
Louviers	150	23%	100	18251	35%	Pôle urbain / offre en locatif social déjà importante d'où le taux moindre de LLS pour réduire la proportion de LLS / l'offre nouvelle devra être proposée dans une logique de "réaménagement urbain" ou répondre à un besoin identifié / devra être réalisé en cohérence avec la stratégie adoptée dans le cadre du NPNRU et du projet Action Cœur de ville	Rue du 11 novembre / renouvellement urbain
Pinterville	5	14%	12	749	0%	Pôle urbain / niveau d'équipement inférieur à 40 / offre en locatif social à développer sur les secteurs les plus urbains	
<b>Val d'Iton</b>	<b>22</b>	<b>16%</b>		<b>3 988</b>			
Acquigny	6	16%	45	1518	9%	Pôle d'équilibre / niveau d'équipement supérieur à 40 mais offre en locatif social déjà développée / opérations à bien cibler en typologie et localisation	OAP des Ecoliers
Amfreville-sur-Iton	5	19%	32	793	0%	Village avec école / offre à développer de façon limitée et pour répondre à des besoins précis	
Heudebouville	10	18%	13	791	4%	Village avec école / proximité avec Ecoparc et avec transports en commun desservant la zone d'activité / offre en locatif social à inscrire dans une logique d'aménagement d'ensemble	OAP du Manoir du Sang Mêlé / site en cours d'acquisition par l'Agglo
Vironvay	1	13%	10	322	0%	Village avec commerce / locatif social à limiter mais pouvant être réalisé très ponctuellement pour proposer un type de logement adapté à de jeunes ménages	Conventionnement Anah
<b>Val de Seine</b>	<b>48</b>	<b>20%</b>		<b>7 402</b>			
Criquebeuf-sur-Seine	14	19%	43	1338	1%	Pôle d'équilibre / niveau d'équipement supérieur à 40 / offre en locatif social aujourd'hui presque inexistante, à développer	OAP Chemin des Forières / Coopérative
les Damps	9	16%	43	1305	7%	Pôle d'équilibre / niveau d'équipement supérieur à 40 / offre en locatif social à développer	Projet de la Borne Rouge
Martot	10	18%	12	583	0%	Village avec école / zonage B1 / offre en locatif social à développer de façon limitée et ciblée en typologie et localisation	projet de résidence séniors service
Pont-de-l'Arche	15	26%	58	4176	18%	Pôle d'équilibre / niveau d'équipement élevé / offre en locatif social qui doit être maintenue au titre de l'article 55 de la loi SRU	OAP du Collège / Bonnet
<b>Val de Seine Nord</b>	<b>50</b>	<b>21%</b>		<b>7 320</b>			
Alizay	15	26%	47	1471	33%	Pôle d'équilibre / offre en locatif social déjà importante d'où le taux moindre de LLS pour réduire la proportion de LLS / l'offre nouvelle devra être proposée dans une logique d'aménagement d'ensemble ou répondre à un besoin identifié	Projet de logement sénior - La Lampe - La Croix 2 tranche 2
Amfreville-sous-les-Monts	1	8%	2	516	0%	Village avec école / locatif social à limiter mais pouvant être réalisé très ponctuellement pour proposer un type de logement adapté à de jeunes ménages	Conventionnement Anah
Igoville	7	17%	46	1687	5%	Pôle d'équilibre / niveau d'équipement supérieur à 40 / offre en locatif social à développer de façon ciblée	OAP rue de Paris / du verger
Le Manoir	9	19%	47	1195	31%	Pôle d'équilibre / niveau d'équipement supérieur à 40 / offre en locatif social déjà importante d'où le taux moindre de LLS pour réduire la proportion de LLS / l'offre nouvelle devra être proposée dans une logique de "réaménagement urbain" ou répondre à un besoin identifié	Projet Ancienne Poste avec la Siloge
Pîtres	18	23%	45	2451	23%	Pôle d'équilibre / niveau d'équipement supérieur à 40 / offre en locatif social à développer en ciblant bien les typologies et localisation	Projet rue Pierre Corneille tranche 2
<b>CASE</b>	<b>470</b>	<b>20%</b>		<b>70 715</b>			

Au-delà de l'estimation de la production de logements sociaux par communes au vu de critères quantitatifs, la territorialisation ci-dessus est le reflet d'une analyse des besoins et de la capacité du territoire à recevoir ce type de logements, et également des projets déjà engagés sur les communes.

D'où le souhait de développer une offre en locatif social sur des communes où cette offre existe déjà ou sur des communes de plus petite taille :

- Léry : Projet du 11 novembre en continuité des secteurs de projet de Val-de-Reuil et à proximité de la gare : devra permettre d'apporter une offre complète en accession, accession sociale, location pour séniors et pour jeunes ménages.
- Heudebouville : Projet du Manoir du Sang Mêlé, site déjà fléché comme site projet dans le précédent PLH, prévu en réponse à la création importante d'emplois sur la commune. Le développement d'une offre de locatif doit permettre d'attirer une population jeune et des familles, et d'apporter une mixité d'offre à l'échelle de cette opération d'une soixantaine de logements (individuel et intermédiaire). Prévue en zone U (tissu existant) cette opération permettra de produire la moitié de l'objectif de logements de la commune.
- Martot : Création d'une nouvelle offre de locatif social qui s'inscrit dans le cadre du projet d'OAP du Grand Repos, d'une quarantaine de logements, prévu à proximité de la mairie et des services/commerces. Doit permettre d'apporter une mixité d'offre de logements privée et dans une moindre mesure publique.
- Alizay : Projet de cœur de ville à proximité des commerces et services de la commune, en continuité avec les nouveaux quartiers de la Croix 1 et 2, avec une part de locatif permettant d'accueillir jeunes et séniors.
- Le Manoir (plan ci-contre) : Création de 10 logements locatifs à l'étage d'un petit immeuble prévu en face de la mairie à la place de l'ancienne poste, qui accueillera 4 commerces en rez-de-chaussée. Permet de remettre de la vie dans le centre-ville, à travers la création d'un petit pôle de proximité (commerces et aménagement du restaurant scolaire de l'école qui jouxte le site).



## 5. Les conditions de réussite pour mettre en œuvre la stratégie

### 5.1. Un contexte pris en compte dans la stratégie : l'évolution du financement du logement (investissement locatif et PTZ) dans les zones B2 et C

Les conditions de financement du logement (investissement locatif et PTZ) ont récemment évolué :

Dans les zones B1 :

- Le PTZ dans l'ancien avec travaux a été supprimé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018,
- Le PTZ dans le neuf et le dispositif Pinel sont maintenus.

Dans les zones B2 et C :

- Le PTZ dans le neuf est prolongé pour deux ans (2018 et 2019) mais avec une enveloppe limitée à 20% du montant maximal de l'acquisition contre 40% auparavant ; au-delà de 2019, seules les zones A et B1 conserveront des PTZ dans le neuf au-delà de 2019,
- Maintien du PTZ dans l'ancien avec travaux avec les mêmes plafonds et quotités qu'en 2017,
- Le dispositif Pinel a disparu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 (il ne s'applique plus que pour les permis de construire déposés avant le 31/12/2017).

Ces évolutions auront des impacts sur le marché immobilier local dans la mesure où la quasi-totalité du territoire est en zonage B2 ou C.

Pour autant, ces évolutions ne remettent pas en cause la programmation telle qu'envisagée. Il est possible que le développement de l'offre locative intermédiaire et privée ne puisse pas s'appuyer sur le dispositif Pinel. Cependant et malgré cela, la programmation envisagée est réaliste :

- Compte tenu des volumes raisonnables envisagés (60 logements par an en locatif privé intermédiaire et libre),
- Dans la mesure où la production s'appuiera sur le développement de PLS investisseurs.

La production d'offres pour des primo-accédants dans le neuf sur l'Agglo Seine Eure est moins dépendante que sur d'autres territoires de l'effet de solvabilisation du PTZ. La primo-accession est permise par la production d'offres financièrement accessibles à ces profils de publics, notamment dans la promotion et les lotissements privés.

L'Agglo Seine Eure favorisera le développement de la primo-accession, de l'accession aidée dans le neuf, au travers de son dispositif d'appui financier dédié et d'une stratégie proactive menée en direction des opérateurs privés et lotisseurs pour les inciter à poursuivre la réalisation de logements financièrement accessibles et en soutenant leurs interventions (mobilisation de foncier, promotion des programmes...).

La stratégie de marketing territorial, de promotion des offres de logements du territoire soutiendra l'action de commercialisation des promoteurs et des lotisseurs en direction des propriétaires occupants (aide par la communication à cibler ; recibler le marché sur les propriétaires occupants dans un contexte de diminution probable du poids des investisseurs dans les acquéreurs de biens neufs).

## 5.2. Une attention particulière dans la programmation de l'offre neuve avec 3 paramètres majeurs : ordonnancement des opérations, attractivité des formes d'habitat et accessibilité des prix

L'Agglo Seine Eure sera attentive à réunir les trois conditions de réussite suivantes :

- L'ordonnancement des opérations pour éviter des effets de concurrence qui pourraient s'avérer contre-productifs pour le territoire et qui pourraient être source d'inquiétudes pour les opérateurs privés.  
L'Agglo Seine Eure travaillera en amont les projets (cibles de clientèles visées, produits, échéancier de mise sur le marché) en concertation avec les communes et les opérateurs pour réguler la production de logements sur le territoire et s'assurer de l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés dans le PLH 3.
- L'attractivité des produits en termes de formes d'habitat. Le collectif en accession ou en location privée renvoie à un potentiel de clientèles circonscrit et quantitativement modéré (certains profils de salariés, seniors...). L'attente des ménages sur un territoire comme celui de l'Agglo Seine Eure porte prioritairement sur du logement individuel ou assimilé. L'Agglo Seine Eure développera principalement des offres de logements individuels ou « intermédiaires » (produits individualisés), tout en étant vigilant et en maîtrisant la consommation foncière liée à ce développement, à travers le volet réglementaire du PLUi et en donnant la priorité à la production de logements dans le tissu urbain existant.
- L'attractivité des prix proposés, le maintien d'une diversité de gammes de prix sur le territoire. Le prix doit constituer l'un des principaux atouts de l'Agglo Seine Eure pour capter / fidéliser de nouveaux ménages. L'Agglomération sera attentive au maintien de niveaux de prix accessibles et à la qualité des opérations neuves.

L'Agglo Seine Eure mettra en place des outils permettant d'accompagner la commercialisation des opérations de logements sur le territoire, au travers d'actions de promotion, de communication.

## 5.3. Un point d'appui à renforcer : la stratégie de promotion et de marketing territorial développée par l'Agglo Seine Eure

L'Agglo Seine Eure a mis en place une stratégie de marketing territorial, auprès des entreprises, des actifs travaillant sur son territoire, ...

L'Agglomération renforcera son action de promotion et de valorisation de ses atouts résidentiels (parc de logements, aménités urbaines et plus globalement, cadre de vie, ...), en direction :

- Des salariés travaillant sur le territoire mais n'y résidant pas : il s'agira notamment de promouvoir la diversité des offres développées sur le territoire : locatif social, locatif intermédiaire et privé, primo-accession, biens de prestige pour une secundo-accession, ...
- Mais aussi auprès des opérateurs privés pour les inciter et les accompagner dans la réalisation de projets de logements sur le territoire.

## 6. Le programme d'actions de la politique locale de l'habitat : présentation synthétique

### 6.1. Les axes du POA

 **Axe 1**  
*Soutenir la production de logements et favoriser les projets de qualité*

 **Axe 2**  
*Accompagner les parcours résidentiels*

 **Axes 3**  
*Requalifier le parc de logements existant privé et public*

 **Axe 4**  
*Suivre, piloter, informer, accompagner les communes et les habitants*

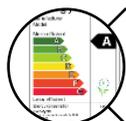
 **Axe 1**  
*Soutenir la production de logements et favoriser les projets de qualité*

N°	Intitulé fiche-action	Contenu
1.1.	Conforter / mobiliser des outils réglementaires, fonciers, d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Traduire le POA Habitat dans volet réglementaire PLUiH</li> <li>• Actualiser / Mettre en œuvre le Programme d'Action Foncière en partenariat avec l'EPF et contractualiser les objectifs d'acquisition publique, ...</li> <li>• Aider les communes au portage foncier sur des sites stratégiques (OAP par exemple) hors secteurs opérationnels de l'EPF</li> </ul>
1.2.	Apporter un soutien en ingénierie de projet Portage / soutien renforcé à des opérations exemplaires, innovantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner les communes dans la conception (programmation) et le suivi des projets</li> <li>• Favoriser le développement d'opérations d'habitat innovantes pour répondre aux évolutions sociétales et "capturer" des salariés</li> </ul>
1.3.	Promouvoir la qualité de l'offre résidentielle et du cadre de vie proposée sur le territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promotion du territoire et des actions de l'Agglomération en matière d'habitat : communiquer sur l'offre d'habitat, le cadre de vie, territoire d'innovation pour développer le "logement de demain"</li> </ul>



**Axe 2**  
**Accompagner les parcours résidentiels**

N°	Intitulé fiche-action	Contenu
2.1	Programmer une offre diversifiée et accessible sur chaque commune en tenant compte de leurs spécificités et des besoins identifiés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir et orienter la programmation territorialisée : 80 LLS / an</li> <li>• Mettre en place d'un partenariat pluriannuel avec les bailleurs</li> <li>• Soutenir l'accession à coût maîtrisé : dans le neuf / dans l'ancien</li> <li>• Rendre les conditions favorables aux investissements pour développer du logement locatif intermédiaire</li> </ul>
2.2	Mieux répondre aux besoins en logements des salariés du territoire (fidéliser ceux qui résident sur le territoire, donner envie à ceux qui n'y habitent pas de s'y installer)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer l'accompagnement des salariés dans la recherche de leur logement :</li> <li>• Mieux cibler les besoins pour les jeunes/autres actifs en mobilité professionnelle</li> </ul>
2.3	Favoriser le développement d'une diversité d'offres pour répondre aux besoins des seniors, en cohérence avec la localisation des offres de services et d'équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir les personnes dans leur logement = permettre le maintien à domicile des seniors, pour ceux qui le souhaitent</li> <li>• Soutenir les projets Séniors ou intergénérationnels innovants : Soutien financier de l'Agglo Seine Eure en neuf et ancien</li> </ul>
2.4	Améliorer l'accès au logement des ménages en insertion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accroître le portefeuille de logements gérés par l'AISSE pour développer les logements conventionnés dans le parc privé</li> <li>• Evaluer les expériences de pensions de famille / structures existantes et accompagner le développement de nouvelles unités le cas échéant</li> </ul>
2.5	Prendre en compte les besoins spécifiques des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la bonne gestion des aires d'accueil actuelles et adapter si besoin l'offre selon les préconisations du Schéma Départemental en cours de révision</li> <li>• Répondre à des besoins de sédentarisation identifiés et croissants</li> </ul>
2.6	Elaborer, suivre, mettre en œuvre et évaluer une stratégie en matière de peuplement et d'information et d'accompagnement des demandeurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir une stratégie et des objectifs partagés concernant les attributions de logements locatifs</li> <li>• Mobiliser les leviers permettant d'atteindre les objectifs fixés</li> <li>• Mettre en place un dispositif de gouvernance de la politique de peuplement (pilotage, suivi, mise en oeuvre et évaluation)</li> </ul>



### Axe 3

## Requalifier le parc de logements existant privé et public

N°	Intitulé fiche-action	Contenu
3.1	Soutenir la requalification du parc social	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les opérations prioritaires hors NPNRU en lien avec les CUS, les PSP et les résultats du diagnostic conduit dans le cadre de la définition de la stratégie en matière de peuplement (CIL et CIA)</li> <li>• Apporter un soutien financier complémentaire de l'Agglo Seine Eure HORS NPNRU</li> <li>• Mettre en œuvre l'articulation de la stratégie Habitat avec les actions en NPNRU</li> </ul>
3.2	Poursuivre la rénovation du parc privé diffus, lutter contre la précarité énergétique et l'indignité - favoriser l'adaptation de ce parc aux besoins des ménages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un nouveau plan d'action en matière de soutien à la rénovation du parc privé</li> <li>• Prolonger les dispositifs d'aides de l'Agglo Seine Eure</li> </ul>
3.3	Soutenir la requalification des copropriétés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir la copropriété de La Garancière</li> <li>• Tirer le bilan du POPAC pour définir les suites à donner</li> <li>• Renforcer la communication</li> </ul>



**Axe 4**

***Suivre, piloter, informer, accompagner les communes et les habitants***

N°	Intitulé fiche-action	Contenu
4.1	Créer une maison de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un guichet unique pour toutes les questions d'habitat</li> <li>• Une vitrine de l'attractivité résidentielle du territoire</li> </ul>
4.2	Renforcer les outils de suivi et d'évaluation du PLH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolider l'observatoire de l'habitat</li> <li>• Faire de l'observatoire un outil d'évaluation permanente et d'animation de la politique locale de l'habitat partagé avec les acteurs de l'habitat</li> <li>• Créer un outil de suivi des programmations annuelles</li> </ul>
4.3	Mettre en place un observatoire du foncier en lien avec le suivi des objectifs de production du PLH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer l'inventaire du foncier réalisé dans le cadre du PLUI H dans un référentiel foncier pour en assurer le suivi</li> <li>• Constituer un observatoire du foncier et de la construction</li> </ul>
4.4	Partager, échanger entre communes de l'Agglo Seine Eure : conforter les modalités de travail entre l'Agglo Seine Eure et les communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 ou 2 pilotes par espace de vie se chargent d'animer les échanges autour des projets en cours ou à venir</li> <li>• Création et alimentation d'un tableau de bord de suivi des projets habitat</li> </ul>
4.5	Faire de la Conférence intercommunale du logement une instance clé du suivi de la politique de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimiser la mobilisation des acteurs de l'habitat et articulation politique de l'habitat - politique de peuplement</li> </ul>

## 6.2. SYNTHESE FINANCIERE DU POA HABITAT 2020-2026

Programme d'Actions		subventions/recettes déduites :	Investissement TTC	Fonctionnement TTC (hors RH existante)
1.1.	Conforter / mobiliser des outils règlementaires, fonciers, d'aménagement		1 350 000 €	
1.2.	Apporter un soutien en ingénierie de projet : Portage et soutien renforcé à des opérations exemplaires, innovantes		360 000 €	
1.3.	Promouvoir la qualité de l'offre résidentielle et du cadre de vie proposée sur le territoire			
<b>AXE 1 Soutenir la production de logements et les projets innovants</b>			<b>1 710 000 €</b>	
2.1	Programmer une offre diversifiée et accessible sur chaque commune en tenant compte de leurs spécificités et des besoins identifiés		650 000 € 1 890 000 €	
2.2	Mieux répondre aux besoins en logements des salariés du territoire			
2.3	Favoriser le développement d'une diversité d'offres pour répondre aux besoins des seniors			
2.4	Améliorer l'accès au logement des ménages en insertion			36 000 € 170 000 €
2.5	Prendre en compte les besoins spécifiques des gens du voyage			201 000 €
2.6	Elaborer, mettre en œuvre et évaluer une stratégie en matière de peuplement, d'information et d'accompagnement des demandeurs			40 000 € + ¼ ETP
<b>AXE 2 Accompagner les parcours résidentiels</b>			<b>2 540 000 €</b>	<b>447 000 €</b>
3.1	Soutenir la requalification du parc social		2 220 000 €	
3.2	Poursuivre la rénovation du parc privé diffus, lutter contre la précarité énergétique et l'indignité - favoriser l'adaptation de ce parc aux besoins des ménages		710 000 €	380 000 € 72 000 €
3.3	Soutenir la requalification des copropriétés			200 000 €
<b>AXE 3 Requalifier le parc de logements existant privé et pub</b>			<b>2 930 000 €</b>	<b>652 000 €</b>
4.1	Créer une maison de l'habitat			
4.2	Renforcer les outils de suivi et d'évaluation du PLH			
4.3	Mettre en place un observatoire du foncier en lien avec le suivi des objectifs du production du PLH			38 000 €
4.4	Partager, échanger entre communes de l'Agglo Seine Eure : conforter les modalités de travail			
4.5	Faire de la Conférence intercommunale du logement une instance clé du suivi de la politique de l'habitat			30 000 €
<b>AXE 4 Suivre, piloter, informer, accompagner</b>				<b>68 000 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>7 180 000 €</b>	<b>1 167 000 €</b>

## 7. Présentation détaillée

### 7.1. Axe 1 : Soutenir la production de logements et favoriser les projets de qualité



N°	Intitulé fiche-action
1.1.	<b>Conforter / mobiliser des outils règlementaires, fonciers, d'aménagement</b>
1.2.	<b>Apporter un soutien en ingénierie de projet : portage / soutien renforcé à des opérations exemplaires, innovantes</b>
1.3.	<b>Promouvoir la qualité de l'offre résidentielle et du cadre de vie proposée sur le territoire</b>



**Axe 1. Soutenir la production de logements et favoriser les projets de qualité**

<b>Action 1.1</b>	<b>Conforter / mobiliser les outils règlementaires, fonciers, d'aménagement</b>					
Thème	Action Foncière	Ingénierie de projet	Qualité et diversité de l'offre	Publics à besoins particuliers	Requalification des logements anciens	Animation territoriale Gouvernance

Données d'entrée	<p>Le PLH-2 prévoyait le soutien de l'Agglo Seine Eure en ingénierie et portage de projet, afin d'avancer sur des projets qualitatifs en respectant les objectifs de production : à travers l'action des services Projets Urbains et Foncier.</p> <p>Un Programme d'Action Foncière (PAF) a été signé en 2014 avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Près de 185 ha en stock de portage foncier en 2018 (ZAC de la Côte de la Justice ou rue du 11 novembre à Louviers, par exemple)</li> </ul> <p>L'Agglo Seine Eure a pu par ailleurs procéder à un portage foncier communautaire, afin de permettre une intervention publique « réactive », en complément de l'intervention de l'EPFN.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 165 ha en stock de portage foncier Agglo en 2018</li> </ul> <p>Sur 162 ha à urbaniser (AU) identifiés dans le futur PLUiH, 23 ha sont déjà maîtrisés aujourd'hui par l'Agglomération, l'EPF Normandie ou les communes.</p>
------------------	--

Objectifs	<p># Constituer un foncier public pour guider les objectifs de production de logements</p> <p># Cadrer le développement résidentiel avec une consommation raisonnée du foncier</p> <p>La répartition territoriale des nouvelles constructions vise à conforter le pôle urbain et les pôles d'équilibre, et à favoriser le développement des villages tout en limitant l'étalement urbain et préservant le cadre de vie.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Objectif de production 2020 -2026</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pôle urbain</td> <td>1 405</td> <td>58,55 %</td> </tr> <tr> <td>Pôles d'équilibre</td> <td>677</td> <td>28,20 %</td> </tr> <tr> <td>Villages</td> <td>318</td> <td>13,25 %</td> </tr> <tr> <td><b>AGGLO SEINE EURE</b></td> <td><b>2 400</b></td> <td><b>100 %</b></td> </tr> </tbody> </table>		Objectif de production 2020 -2026	%	Pôle urbain	1 405	58,55 %	Pôles d'équilibre	677	28,20 %	Villages	318	13,25 %	<b>AGGLO SEINE EURE</b>	<b>2 400</b>	<b>100 %</b>
	Objectif de production 2020 -2026	%														
Pôle urbain	1 405	58,55 %														
Pôles d'équilibre	677	28,20 %														
Villages	318	13,25 %														
<b>AGGLO SEINE EURE</b>	<b>2 400</b>	<b>100 %</b>														

Contenu	<p><b>1. Traduire le POA Habitat dans volet règlementaire du PLUiH</b></p> <p>Il s'agit de développer le foncier à vocation d'habitat à travers le règlement et le zonage du PLUiH pour se donner les moyens de mettre en œuvre les objectifs</p>
---------	---

	<p>de production de <b>400 logements par an</b> tels que définis dans le PADD pour 2020-2033 et territorialisés dans le POA tenant lieu de PLH pour 2020-2026 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; par l'optimisation des gisements fonciers identifiés dans les zones U (renouvellement / densification du tissu urbain), et l'appui raisonné sur des zones AU</li> <li>&gt; par l'encadrement de l'usage du foncier : <b>Une centaine d'OAP</b> ont été définies sur les secteurs de projet ; ces OAP permettent :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o de définir les attendus en termes de mixité de l'habitat (% de logements sociaux), de mieux gérer les accès et l'insertion dans l'environnement</li> <li>o de s'assurer de la mise en œuvre des obligations triennales liées à l'article 55 de la loi SRU</li> </ul> </li> </ul> <p><b>2. Actualiser et mettre en œuvre un nouveau Programme d'Actions Foncières (PAF) en partenariat avec l'EPF Normandie et contractualiser les objectifs d'acquisition publique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Identifier les secteurs prioritaires, d'intérêt communautaire : renouvellement urbain, dents creuses des centres bourgs et centre-ville, exemplarité, OAP à enjeux... ; Préciser le rôle du groupe de travail Aménagement Foncier pour valider l'intérêt de chaque nouveau site</li> <li>&gt; Calibrer les besoins de portage dans le temps</li> <li>&gt; Mettre en œuvre la stratégie foncière (Acquisition par l'EPF Normandie à l'amiable, par préemption (droit de préemption urbain) ou par expropriation (déclaration d'utilité publique) / Cession aux collectivités ou opérateurs publics...)</li> </ul> <p><b>3. Aider les communes au portage foncier sur des sites stratégiques hors secteurs opérationnels de l'EPF Normandie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Même démarche que pour le PAF sauf que l'acquisition / cession du foncier est faite directement par l'Agglo Seine Eure ou par la commune</li> </ul> <p>Expertise de l'Agglo Seine Eure mise à disposition des communes pour mettre en œuvre des projets de qualité : cf fiche action 1.2</p>
--	--

Maître d'ouvrage	<p><b>Agglo Seine Eure</b> : Services Planification (mise en œuvre OAP), Projets Urbains (expertise), Foncier (stratégie foncière, suivi PAF), Habitat/SIG (suivi localisation secteurs maîtrisés)</p>
------------------	--

Partenaires	<p><b>EPF Normandie</b> : Accompagnement possible sur la mise en place de la stratégie foncière / définition et mise en œuvre du PAF</p> <p><b>Communes</b> : Identification secteurs prioritaires, veille opportunités foncières, négocier avec l'opérateur pour réaliser un projet de qualité</p> <p><b>Opérateurs</b> : Mise en œuvre d'un projet conforme au PLUiH</p>
-------------	--

Calendrier	2019-2020 Définition du PAF	2021	2022 Bilan	2023	2024	2025 Bilan
------------	-----------------------------------	------	---------------	------	------	---------------

Coût 2020-2026	<b>Investissement</b>  1 800 000 € - les recettes suite à la cession du foncier porté par l'Agglo Seine Eure = 1 350 000 €	<b>Fonctionnement</b>  RH
----------------	--	---------------------------------

Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre d'ha acquis (PAF et hors PAF)</li> <li>✓ Localisation des secteurs maîtrisés</li> </ul>
----------------------------	---

Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Définition et mise en œuvre rapide du PAF</li> <li>✓ Suivi / évaluation : cf. fiches actions 4.3 et 4.4</li> </ul>
---------------------------	---



**Axe 1. Soutenir la production de logements et favoriser les projets de qualité**

**Action 1.2**

**Apporter un soutien en ingénierie de projet : portage / soutien renforcé à des opérations exemplaires, innovantes**

Thème	Action Foncière	Ingénierie de projet	Qualité et diversité de l'offre	Publics à besoins particuliers	Requalification des logements anciens	Animation territoriale Gouvernance
-------	-----------------	----------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------

Données d'entrée	<p>L'accompagnement des projets par les services de l'Agglomération est à envisager comme un facilitateur pour une programmation de logements de qualité. Cet accompagnement est déjà proposé depuis plusieurs années :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Recherche de partenariats, soutien aux montages opérationnels, ...</li> <li>&gt; Fonds propres de l'Agglo pour le financement de projets locatifs sociaux exemplaires</li> </ul> <p>L'innovation vise à proposer des modes d'habiter adaptés aux évolutions sociétales telles que la mobilité professionnelle, l'alternance dans les formations, le télétravail, le vieillissement, les familles recomposées, la garde alternée, ....</p> <p>Il s'agit également de développer une offre d'habitat "séduisante" pour "capturer" les salariés du territoire qui n'y résident pas encore.</p>
------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li># Viser la qualité des projets</li> <li># Proposer une offre de logement plus en phase avec l'évolution des besoins et des attentes</li> <li># Rechercher l'innovation et l'exemplarité</li> </ul>
-----------	---

Contenu	<p><b>1. Accompagner les communes dans la conception (programmation) et le suivi des projets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; <b>Accompagnement juridique et technique</b> à la définition de la stratégie d'aménagement urbain, de la faisabilité et de la programmation des projets / volet habitat</li> <li>&gt; Travail concerté entre les parties prenantes en amont des projets</li> <li>&gt; Amélioration de la visibilité pour les communes de chaque étape de la conception-réalisation d'un projet et de l'apport de chacun des services (Planification, Foncier, Projets Urbains, Urbanisme et Habitat)</li> <li>&gt; Portage en direct d'opérations identifiées comme d'intérêt communautaire et exemplaires par l'Agglo</li> <li>&gt; Suivi de la programmation de logements et de l'état d'avancement des projets / ordonnancement des opérations pour éviter les effets de concurrence</li> </ul>
---------	---

	<p><b>2. Favoriser le développement d'opérations d'habitat innovantes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Réaliser un benchmark (ou « parangonnage ») d'opérations innovantes, participation à des Forums ou réseaux d'acteurs de l'habitat (Forum politique de l'habitat privé...)</li> <li>&gt; Mettre en place des actions de sensibilisation des élus aux formes urbaines intermédiaires à travers des retours d'expériences, de visites, de cafés-débats</li> <li>&gt; Sensibiliser des promoteurs-constructeurs-bailleurs à la prise en compte de l'environnement urbain et paysager             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Formaliser une grille des invariants pour une opération de qualité</li> <li>o Intégrer la Charte Paysagère</li> </ul> </li> <li>&gt; Développer un travail en commun avec les opérateurs publics et privés sur la notion d'habiter et d'innovation (groupes de travail)</li> <li>&gt; Lancer des appels à projet pour mobiliser les promoteurs autour de la notion de la maison de ville, l'habitat évolutif, participatif, ...</li> <li>&gt; S'appuyer sur les dispositifs EPF Normandie, Région, Etat, ...</li> <li>&gt; Soutenir financièrement des opérations exemplaires en créant un fonds dédié à l'expérimentation et l'innovation (pour les projets publics ou privés)             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Critères : conception urbaine, originalité des projets, performance énergétique, exigences sociales et environnementales...</li> <li>o La définition des aides et des conditions d'attribution feront l'objet d'une délibération spécifique</li> </ul> </li> <li>&gt; Communiquer sur les réussites</li> </ul>
--	---

Maître d'ouvrage	<p><b>Agglo Seine Eure</b> : Services Planification (sensibilisation, accompagnement), Urbanisme (accompagnement), Projets Urbains (accompagnement, appels à projets), Foncier (portage foncier), Habitat (suivi, ordonnancement, benchmark, fonds d'aide)</p>
------------------	--

Partenaires	<p><b>Communes</b> : Participation aux réflexions, mise en œuvre des projets</p> <p><b>CAUE, Agence d'Urbanisme</b> : Participation aux réflexions, accompagnement méthodologique</p> <p><b>Région/EPF Normandie</b> : Aides pour la réalisation d'études de revitalisation urbaine cœurs de bourg et villes centres, études d'urbanisme pré-opérationnel, études flash</p> <p><b>Promoteurs-constructeurs publics et privés</b> : Participation aux réflexions, mise en œuvre des projets</p>
-------------	--

Calendrier	2020	2021	2022	2023	2024	2025
------------	------	------	------	------	------	------

	Mise en place du fonds innovation	Appel à projet		Appel à projet		
--	-----------------------------------	----------------	--	----------------	--	--

Coût 2020-2026	<b>Investissement</b>	<b>Fonctionnement</b>
	360 000 € pour le Fonds innovation	RH

Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre de projets / logements accompagnés</li> <li>✓ Nombre de projets / logements financés par le Fonds innovation</li> <li>✓ Fréquence des rencontres – échanges avec les communes et les opérateurs</li> </ul>
-------------------------	--

Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le partenariat Communes / Agglo Seine Eure / opérateur dès l'amont du projet</li> <li>✓ La définition partenariale des pistes de travail</li> <li>✓ Le travail en transversalité des services / communes</li> <li>✓ Le caractère transposable, reproductible des opérations innovantes</li> </ul>
------------------------	--



**Axe 1. Soutenir la production de logements et favoriser les projets de qualité**

<b>Action 1.3</b>	<b>Promouvoir la qualité de l'offre résidentielle et du cadre de vie proposée sur le territoire</b>					
Thème	Action Foncière	Ingénierie de projet	Qualité et diversité de l'offre	Publics à besoins particuliers	Requalification des logements anciens	Animation territoriale Gouvernance

Données d'entrée	<p>Si les tendances passées ont pu montrer une certaine sensibilité du territoire de l'Agglomération Seine Eure aux crises et cycles de l'immobilier, les tendances plus récentes laissent à penser que l'attractivité résidentielle peut être stimulée tant par la production d'une offre de logement adaptée et de qualité, que par un travail sur l'image d'un territoire qui dispose de nombreux atouts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ses paysages</li> <li>&gt; son dynamisme économique</li> <li>&gt; sa compétitivité vis-à-vis du marché immobilier périurbain de l'Agglomération de Rouen</li> <li>&gt; la reconnaissance récente de l'intérêt du bassin de l'Agglo Seine Eure par les promoteurs privés</li> </ul> <p>L'Agglomération Seine Eure a par ailleurs déjà engagé de nombreuses actions de marketing territorial qui se montrent porteuses, comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Le service d'accueil des salariés</li> <li>&gt; Le salon de l'immobilier de Louviers</li> <li>&gt; La communication régulière sur les projets immobiliers...</li> </ul>
------------------	---

Objectifs	<p># Faire connaître les opportunités et l'offre résidentielle de Seine Eure, la qualité du cadre de vie proposée</p> <p># Promouvoir l'innovation ou l'exemplarité, vitrine pour le territoire</p>
-----------	---

Contenu	<p><b>Promouvoir le territoire et les projets de l'Agglomération en matière d'habitat</b></p> <p>Cette action s'appuie essentiellement sur une communication sur l'offre d'habitat, et la qualité du cadre de vie, afin de mettre en avant l'Agglo Seine-Eure comme <b>territoire d'accueil et d'innovation</b> pour le développement du "logement de demain".</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Développement des interfaces du site internet</li> <li>&gt; Mise en place d'une plateforme numérique pour informer et orienter les usagers en fonction de leurs projets (par exemple : "je souhaite rénover mon logement", "je souhaite accéder à la propriété...") en lien avec action Maison de l'Habitat (cf fiche action 4.1)</li> </ul>
---------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Communication au travers du magazine de l'Agglo, de flyers, des ambassadeurs, de réunions publiques, ...</li> <li>&gt; Organisation de visites de sites à enjeux avec les promoteurs et investisseurs pour les intéresser et les faire prendre part à la mise en œuvre d'un projet</li> <li>&gt; Soutien à la commercialisation des projets : organisation régulière d'un salon de l'immobilier communautaire, réalisation de fiches descriptives des opérations immobilières en cours de commercialisation ou en projet, éventuelle labellisation des projets</li> <li>&gt; Exportation de « l'image de l'Agglomération Seine Eure » par une présence aux salons immobiliers nationaux ou ceux de la région</li> <li>&gt; Amélioration de la visibilité et de la lisibilité de l'offre d'équipements et de services proposée sur l'Agglo Seine Eure (Arsène)</li> <li>&gt; Partenariat avec Action Logement à consolider (convention 2018)</li> <li>&gt; Réflexion à engager sur la fiscalité résidentielle pour mettre en avant de nouveaux arguments en faveur du territoire</li> </ul>
--	--

Maître d'ouvrage	<b>Agglo Seine Eure</b> : Service Habitat, Service aux salariés, Communication
------------------	--

Partenaires	<p><b>Promoteurs privés et publics</b> : Engagement à réaliser des projets de qualité, partage et relais d'informations pour la communication</p> <p><b>Communes</b> : Relais d'information et de communication, participation aux visites</p> <p><b>Action Logement et entreprises</b> : Promotion du territoire auprès des salariés</p>
-------------	---

Calendrier	2020	2021	2022	2023	2024	2025
------------	------	------	------	------	------	------

Coût 2020-2026	Investissement	<b>Fonctionnement</b> RH
----------------	----------------	-----------------------------

Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Délai moyen annuel d'écoulement des programmes neufs</li> <li>✓ Taux de croissance démographique</li> <li>✓ Taux d'actifs résidants et travaillant sur le territoire</li> </ul>
-------------------------	--

Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un partenariat resserré entre l'Agglo Seine Eure, les communes et les opérateurs</li> <li>✓ La mise en place d'une Maison de l'Habitat comme relais de communication et d'information (cf. action 4.1)</li> </ul>
------------------------	--

## 7.2. **Axe 2 : Accompagner les parcours résidentiels**



N°	Intitulé fiche-action
2.1	<b>Programmer une offre diversifiée sur chaque commune en tenant compte de leurs spécificités et des besoins identifiés</b>
2.2	<b>Mieux répondre aux besoins en logements des salariés du territoire (fidéliser ceux qui résident sur le territoire, donner envie à ceux qui n'y habitent pas de s'y installer)</b>
2.3	<b>Favoriser le développement d'une diversité d'offres pour répondre aux besoins des seniors, en cohérence avec la localisation des offres de services et d'équipements</b>
2.4	<b>Améliorer l'accès au logement des ménages en insertion</b>
2.5	<b>Prendre en compte les besoins spécifiques des gens du voyage</b>
2.6	<b>Elaborer, suivre, mettre en œuvre et évaluer une stratégie en matière de peuplement et d'information et d'accompagnement des demandeurs</b>



## Axe 2. Accompagner les parcours résidentiels

<b>Action 2.1</b>	<b>Programmer une offre diversifiée sur chaque commune en tenant compte de leurs spécificités et des besoins identifiés</b>					
Thème	Action Foncière	Ingénierie de projet	Qualité et diversité de l'offre	Publics à besoins particuliers	Requalification des logements anciens	Animation territoriale Gouvernance

Données d'entrée	<p>Le développement d'une offre à prix abordable sur le territoire passe par la mobilisation du parc existant et la production de nouveaux logements pour le public ciblé par l'Agglo Seine Eure.</p> <p>Les produits identifiés : le logement locatif social, l'accession sociale à la propriété, le locatif privé intermédiaire.</p> <p>La programmation de nouveaux logements locatifs sociaux sera rééquilibrée de façon raisonnée à l'échelle du territoire, en s'appuyant sur les communes et secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; peu dotés en logement locatif social actuellement</li> <li>&gt; les mieux équipés ou proches des pôles d'emplois</li> <li>&gt; disposant d'un potentiel de développement susceptible de produire des opérations mixtes</li> <li>&gt; devant maintenir une vigilance vis à vis de l'article 55 de la loi SRU (20% minimum pour Pont de l'Arche et le Vaudreuil)</li> </ul> <p>L'accession à la propriété reste par ailleurs une aspiration forte et, même si les prix observés sur le territoire restent attractifs, en comparaison à l'agglomération rouennaise toute proche, il est apparu qu'une partie du déficit migratoire trouvait sa source dans la recherche d'une accession abordable, sur les franges de Seine-Eure. L'attractivité résidentielle peut donc être renforcée par une offre de logement attractive de par sa qualité mais aussi de par son coût.</p> <p>C'est tout le sens à donner aux incitations financières développées par l'Agglo Seine Eure (120 dossiers aidés en 2017 – 480 000 € d'aides), qui même symboliques pour certaines, envoient un signal fort de l'accompagnement de l'Agglomération aux parcours résidentiels de chacun.</p>
------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li># Développer une offre locative sur les communes peu pourvues</li> <li># Reconstituer l'offre sociale démolie dans le cadre des NPNRU</li> <li># Accompagner la mobilité professionnelle</li> <li># Développer une offre en accession abordable pour les familles dans le pôle urbain</li> <li># Soutenir la primo-accession</li> </ul>
-----------	--

**1. Soutien et orientation de la programmation territorialisée :  
nouveaux logements locatifs sociaux par an**
**80**

- > Programmation
  - 40 PLUS
  - 20 PLAI : priorité pour la reconstitution NPNRU, de façon mesurée sur le bi-pôle urbain – à cibler sur les pôles d'équilibre/cœurs de bourgs à proximité des services
  - 20 PLS (public et privé) : priorité sur le pôle urbain, à proximité des pôles d'emplois et à bien répartir dans le temps
- > Territorialisation

TERRITORIALISATION	dont logement Loc. Social 2020- 2026	% LLS dans la production	Type de commune	Niveau d'équipement	Population 2014
<b>Boucles de Seine</b>	<b>42</b>	<b>20%</b>			<b>3 976</b>
Andé	13	23%	Pôles d'équilibre	43	1216
Herqueville	4	12%	villages	12	149
Saint-Étienne-du-Vauvray	9	21%	Pôles d'équilibre	42	897
Saint-Pierre-du-Vauvray	16	23%	Pôles d'équilibre	47	1302
<b>Plateau de Neubourg</b>	<b>15</b>	<b>9%</b>			<b>7 430</b>
La Haye-Malherbe	6	17%	Pôles d'équilibre	15	1459
Surtauville	1	8%	villages	2	484
Surville	4	14%	villages	3	929
Terre de Bord	4	17%	Pôles d'équilibre	13	1532
Vraiville	2	8%	villages	2	633
Saint-Didier-des-Bois	2	20%	villages	12	863
<b>Pôle urbain Nord</b>	<b>110</b>	<b>18%</b>			<b>20 079</b>
Léry	20	20%	Pôle urbain	46	2064
Val-de-Reuil	70	17%	Pôle urbain	84	13158
Le Vaudreuil	15	25%	Pôle urbain	56	3689
Poses	5	17%	Pôle urbain	13	1168
<b>Pôle urbain Sud</b>	<b>180</b>	<b>23%</b>			<b>20 520</b>
la Haye-Le-Comte	2	20%	Pôle urbain	10	137
Incarville	23	26%	Pôle urbain	46	1383
Louviers	150	23%	Pôle urbain	100	18251
Pinterville	5	14%	Pôle urbain	12	749
<b>Val d'Iton</b>	<b>22</b>	<b>16%</b>			<b>3 988</b>
Acquigny	6	16%	Pôles d'équilibre	45	1518
Amfreville-sur-Iton	5	19%	villages	32	793
Heudebouville	10	18%	villages	13	791
Vironvay	1	13%	villages	10	322
<b>Val de Seine</b>	<b>48</b>	<b>20%</b>			<b>7 402</b>
Criquebeuf-sur-Seine	14	19%	Pôles d'équilibre	43	1338
les Damps	9	16%	Pôles d'équilibre	43	1305
Martot	10	18%	villages	12	583
Pont-de-l'Arche	15	26%	Pôles d'équilibre	58	4176
<b>Val de Seine Nord</b>	<b>50</b>	<b>21%</b>			<b>7 320</b>
Alizay	15	26%	Pôles d'équilibre	47	1471
Amfreville-sous-les-Monts	1	8%	villages	2	516
Igoville	7	17%	Pôles d'équilibre	46	1687
Le Manoir	9	19%	Pôles d'équilibre	47	1195
Pîtres	18	23%	Pôles d'équilibre	45	2451
<b>CASE</b>	<b>470</b>	<b>20%</b>			<b>70 715</b>

Contenu

- > Revoir l'aide en fonds propres de l'Agglo Seine Eure pour soutenir ces objectifs
  - o A cibler selon l'ambition des opérations : Mixité / Diversité des typologies / Petites opérations / Foncier de recyclage urbain / Acquisition-amélioration / Qualité des projets / Publics spécifiques
  - o Modulation des aides selon les priorités, à fixer dans le cadre d'une délibération communautaire
  - o Abondement au fonds de minoration foncière EPF Normandie
- > Mise en place d'un partenariat pluriannuel avec les bailleurs
  - o Programmation sur 2 ans, avec une revue annuelle sur les projets
  - o Conditionner les fonds propres et les garanties d'emprunt de l'Agglo à cette programmation concertée
  - o Un travail à relier avec les orientations de la CIL et de la CIA
- > **Développer les opérations mixtes** : favoriser la mise en relation entre opérateurs privés et publics

## 2. Soutien à l'accession à coût maîtrisé

- > Faire connaître les différents produits et dispositifs existants (de l'Agglo et de ses partenaires) en s'appuyant sur un large réseau de prescripteurs
- > Renforcer le partenariat avec les établissements bancaires, les agences immobilières, les notaires et les entreprises, pour faciliter le parcours de l'acquéreur (prêts facilités, pack achat + travaux...)
- > Aide à la primo-accession dans le neuf :
  - o Inclure les PSLA, l'accession sociale "classique" encadrée, les logements bénéficiant d'une TVA à taux réduit dans et autour des quartiers prioritaires
  - o S'interroger sur la pertinence d'un élargissement aux salariés en mobilité déjà propriétaires sur un autre territoire et qui sont éligibles en termes de plafonds de ressources
  - o Clause de non revente pendant 5 ans (sauf cas dérogatoires idem PTZ)
  - o Modulation des aides selon les priorités, à fixer dans le cadre d'une délibération communautaire (exemple : priorités dans quartiers et communes à enjeux (proximité des emplois et prix plus importants), aide majorée pour le PSLA, pour l'habitat innovant, aide minorée pour le foncier nu, ...)
- > Aides à la primo-accession dans l'ancien:
  - o Poursuivre le conditionnement des aides au suivi par la Maison de la Rénovation
  - o Communiquer sur l'ensemble des leviers rendant l'accession accessible et de qualité : aide financière de l'Agglo + accompagnement + PTZ ancien + aides ANAH + chèque audit énergie + fonds façades...
  - o Modulation des aides selon les priorités, à fixer dans le cadre d'une délibération communautaire (priorités de localisation, aide majorée selon l'importance des travaux, ...)

- Ventes HLM :
  - Les favoriser dans l'individuel dans les secteurs bien pourvus en logements locatifs sociaux
  - A ne pas encourager dans l'individuel dans les secteurs peu pourvus
  - A ne pas développer dans le collectif

**3. Rendre les conditions favorables aux investissements pour développer du logement locatif intermédiaire**

- > Communication auprès des potentiels investisseurs et opérateurs privés : mise en avant d'un marché équilibré, d'un potentiel lié au développement économique
- > Favoriser le développement du PLS investisseur : le faire connaître, proposer un accompagnement "technique" de l'Agglo Seine Eure, mobiliser les réseaux bancaires et les promoteurs sur ce type de produit
- > Favoriser la commercialisation des logements locatifs (PLS bailleurs, PLS investisseurs, autres logements locatifs) via un portail de type bourse au logement
- > Développer l'action de l'AISSE comme outil permettant de rassurer les propriétaires bailleurs
- > Poursuivre les actions de sensibilisation auprès des services de l'Etat pour améliorer les conditions d'investissement liées au zonage B2

Maître d'ouvrage

**Agglo Seine Eure** : Service Habitat

Partenaires

**Communes** : Sollicitation des projets, associées à leur montage/programmation

**Etat (DDTM/DREAL)** : Réservation des aides à la pierre en PLUS – PLAII - PLS et PSLA, accompagnement sur l'orientation des projets

**Département** : Aides pour les opérations locatives sociales (publics spécifiques) / prêts 0% vente HLM

**Région** : Aides pour le renforcement de l'offre locative dans les cœurs de bourg et villes centres

**EPF Normandie** : Aides à travers le Fonds de Minoration foncière, Restructuration pour l'Habitat, Régénération Urbaine

**Action logement** : Accompagnement sur l'orientation des projets en faveur de la mobilité professionnelle et co-financement

**Opérateurs publics et privés** : Définition concertée des projets et montage des opérations

**Agences immobilières et notaires** : Relais d'informations sur les dispositifs d'aides de l'Agglo en faveur de la primo-accession dans le neuf et dans l'ancien

	<b>Banques / investisseurs</b> : Accompagnement aux projets d'accession aidée et de PLS en usufruit social
--	--

Calendrier	2020 délibérations à prendre pour le règlement d'attribution des aides communautaires	2021	2022 Bilan	2023	2024	2025 Bilan
------------	--	------	---------------	------	------	---------------

Coût 2020-2026	<p><b>Investissement</b></p> <p>650 000 € pour le soutien aux LLS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aides fonds propres (600 000 €)</li> <li>• Abondement du fonds de minoration foncière (50 000 €)</li> </ul> <p>1 890 000 € pour l'accession aidée</p>	<p><b>Fonctionnement</b></p> <p>RH</p>
----------------	--	--

Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre, localisation et typologie des locatifs sociaux développés : PLUS, PLAI, PLS, PSLA, conventionnement du parc privé</li> <li>✓ Montant des aides attribuées pour les constructions de LLS</li> <li>✓ Nombre et montant des aides attribuées pour l'accession dans neuf et ancien</li> </ul>
-------------------------	--

Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une programmation pluriannuelle avec les bailleurs en lien avec la rénovation du patrimoine existant (action 3.1) et les orientations de la CIL (action 4.5)</li> <li>✓ Le suivi amont des projets et le rôle régulateur que l'Agglo entend jouer pour éviter les déséquilibres qualitatifs de la production de logements (actions 4.2, 4.3, 4.4)</li> <li>✓ Des aides modulées en fonction des priorités à soutenir (ancien avec travaux, ménages modestes, ...)</li> <li>✓ L'intervention en parallèle sur le parc social ancien pour garantir l'attractivité des logements dans la durée (actions 3.2 et 3.3)</li> <li>✓ La lisibilité de l'ensemble des aides mobilisables, au travers de la Maison de l'Habitat (action 4.1)</li> <li>✓ Le soutien de l'AISSSE (action 2.4)</li> <li>✓ La mobilisation d'un large réseau de « prescripteurs »</li> <li>✓ Le lien à faire avec l'Action Cœur de Ville à Louviers</li> </ul>
------------------------	--



## Axe 2. Accompagner les parcours résidentiels

### Action 2.2

### Mieux répondre aux besoins en logements des salariés du territoire

Thème	Action Foncière	Ingénierie de projet	Qualité et diversité de l'offre	Publics à besoins particuliers	Requalification des logements anciens	Animation territoriale Gouvernance
-------	-----------------	----------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------

Données d'entrée	<p>Forte de 31 000 emplois et notamment de 40 grandes entreprises internationales, l'Agglomération Seine Eure connaît une dynamique économique positive et créatrice d'emplois.</p> <p>La faible attractivité résidentielle apparaît donc paradoxale dans ce contexte et souligne un problème d'adéquation entre emploi et habitat.</p> <p>Près de la moitié des actifs du territoire ne résident pas sur l'Agglomération : il s'agit d'une classe moyenne active essentiellement pour laquelle 800 Millions d'euros de salaires sont versés. Les salaires moyens seraient de 25 000€. La lecture des seuls revenus des habitants du territoire ne rend donc compte que partiellement de la véritable richesse du territoire et peut induire les investisseurs en erreur.</p> <p>Le service d'accueil des salariés mis en place par l'Agglo Seine Eure a permis depuis fin 2016 d'accompagner plus de 270 personnes, dont 65% se sont installées sur l'Agglomération et 29% sont en cours d'installation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 27% des salariés accueillis sont demandeurs d'un logement en accession : les maisons sont recherchées dans 49% des cas de figure, les terrains dans 28% et les appartements dans 11%.</li> <li>&gt; 62% des salariés accueillis sont demandeurs d'un logement en location. Ils recherchent principalement des appartements (68%), notamment de petite typologie (51% pour les T1/T2).</li> </ul> <p>Il s'agit donc de mieux répondre aux besoins en logements des salariés du territoire, fidéliser ceux qui y résident et donner envie à ceux qui n'y habitent pas de s'y installer.</p>
------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li># Limiter les déplacements domicile-travail, l'impact sur l'environnement</li> <li># Accompagner le développement économique du territoire</li> <li># Développer l'économie résidentielle</li> <li># Loger les étudiants, apprentis, premier emploi</li> </ul>
-----------	---

Contenu	<p><b>1. Renforcer l'accompagnement des salariés dans la recherche de leur logement :</b></p>
---------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Poursuite du travail du service d'accueil des salariés : appréhension des besoins, animation d'un réseau d'offres potentielles, en faisant vivre le partenariat avec les entreprises, Action Logement, les bailleurs publics et privés, les promoteurs, en lien étroit avec le service Habitat</li> <li>&gt; Développer une démarche « qualité de service » (type ISO) pour l'accompagnement et l'orientation des salariés ou des entreprises en recherche de logement</li> <li>&gt; Promouvoir le logement locatif social auprès des salariés, en partenariat avec les bailleurs et Action Logement (aller à l'encontre idées reçues, modifier les pratiques en matière de commercialisation, communication...)</li> <li>&gt; Valoriser et rendre plus lisible le dispositif d'accompagnement/aides de l'Agglo Seine Eure : poursuite de l'organisation de permanences en entreprises et sur les lieux de "passage" des salariés, dans le cadre de la Maison de l'Habitat mais également en service itinérant (déplacement dans les gares, sur les lieux de travail ...)</li> </ul> <p><b>2. Mieux cibler les besoins pour les jeunes et autres actifs en mobilité professionnelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; S'appuyer sur l'analyse des besoins des salariés déjà initiée (questionnaires 2017 – suivi mission Accueil des salariés) à compléter avec une analyse des besoins des jeunes et autres actifs en mobilité professionnelle, en s'appuyant sur Action Logement (questionnaire auprès des entreprises), les FJT, les établissements de formation... ; analyser la mise en œuvre du bail à mobilité prévu par la loi ELAN...</li> <li>&gt; Expérimenter la réalisation d'une résidence de petits logements meublés et créer en amont un groupe de travail rassemblant Action Logement, FJT, entreprises, opérateurs spécialisés dans la location temporaire...</li> <li>&gt; Développer si nécessaire une offre de résidences-services ciblant plus spécifiquement la mobilité professionnelle et la location meublée de courte durée</li> <li>&gt; Etudier l'opportunité de la sous-location par l'association Jeunesse et Vie, de projets intergénérationnels (locations de pièces dans le logement de séniors, avec l'intermédiation éventuelle d'une association permettant d'établir des règles de vie et de veiller à leur respect)</li> </ul>
--	--

Maître d'ouvrage	<b>Agglo Seine Eure</b> : Service Habitat, Service aux salariés
------------------	---

Partenaires	<p><b>Communes</b> : participation aux réflexions, au choix d'implantation de nouvelles offres</p> <p><b>Action Logement, bailleurs</b> : partenaires du dialogue avec les entreprises et les salariés, contributions à la recherche et à la mise en œuvre de solutions pertinentes</p>
-------------	---

<b>Entreprises, opérateurs, établissements de formation, Association Jeunesse et Vie</b> : contributions aux réflexions sur la définition des besoins
---

Calendrier	2020 Déf des besoins /programmation pluri-annuelle	2021	2022 Bilan	2023	2024	2025 Bilan
------------	---	------	---------------	------	------	---------------

Coût 2020-2026	<b>Investissement</b>  Intégré au portage d'opérations innovantes ou aux aides dédiées au locatif social	<b>Fonctionnement</b>  RH
----------------	--	---------------------------------

Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre de salariés accompagnés dans leur projet d'installation</li> <li>✓ Bilan des réalisations et des publics cibles logés</li> </ul>
-------------------------	--

Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un partenariat pro-actif avec les opérateurs privés et publics/entreprises/Action Logement pour une vision claire et partagée des besoins et le développement de solutions cohérentes (conception / réalisation / gestion)</li> <li>✓ La promotion et la valorisation du territoire (action 1.3)</li> <li>✓ L'amélioration de la lisibilité des aides proposées par l'Agglo Seine Eure, au travers d'une Maison de l'Habitat principalement (action 4.1)</li> <li>✓ Une programmation pluriannuelle et un suivi des opérations d'habitat spécifiques (actions 4.2, 4.3, 4.4)</li> <li>✓ Le soutien en ingénierie de projet, le portage et le soutien renforcé d'opérations exemplaires, innovantes (action 1.2)</li> </ul>
------------------------	---



## Axe 2. Accompagner les parcours résidentiels

### Action 2.3

**Favoriser le développement d'une diversité d'offres pour répondre aux besoins des séniors, en cohérence avec la localisation des services et équipements**

Thème	Action Foncière	Ingénierie de projet	Qualité et diversité de l'offre	Publics à besoins particuliers	Requalification des logements anciens	Animation territoriale Gouvernance
-------	-----------------	----------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

Données d'entrée	<p>L'étude conduite en 2016 par l'Agence d'Urbanisme sur l'habitat des séniors dans l'Agglomération Seine-Eure (périmètre antérieur à 2018), a permis d'établir une projection sur l'augmentation des plus de 65 ans. Une croissance de 265 personnes / par an d'ici 2025 est ainsi attendue et toutes les communes sont concernées, avec en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Un nombre de séniors déjà important à Louviers et appelé à croître</li> <li>&gt; Un doublement attendu de la population des séniors à Val-de-Reuil</li> </ul> <p>Une projection de plus de 65 séniors par an en perte d'autonomie, et la réduction de leur niveau de vie, sont autant de problématiques à intégrer dans l'accompagnement du vieillissement par le logement.</p> <p>Par ailleurs, 10% environ des plus de 60 ans disposent de faibles ressources qui les situent sous le seuil de pauvreté. Ces situations peuvent se cumuler avec de mauvaises conditions de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 14 % de plus de 60 ans parmi les locataires du parc privé dégradé</li> <li>&gt; 57 % de plus de 60 ans parmi les propriétaires du parc privé dégradé</li> </ul>
------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li># Accompagner les évolutions démographiques du territoire</li> <li># Bien vieillir dans son logement</li> <li># Développer les fins de parcours résidentiels</li> </ul>
-----------	--

Contenu	<p><b>1. Permettre le maintien à domicile des séniors, pour ceux qui le souhaitent</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Renforcer le partenariat avec les travailleurs sociaux (CIAS, les CCAS, Département) pour mieux estimer les besoins et, en retour, les mobiliser comme des acteurs relais auprès des séniors : les sensibiliser aux besoins d'adaptation du logement, faire connaître les aides existantes</li> <li>&gt; Développer l'accompagnement technique auprès des personnes en perte d'autonomie : ingénierie de conseil, en lien notamment avec l'ensemble des</li> </ul>
---------	---

	<p>services de la Maison de l'Habitat, articulation avec l'action du Département, des Caisses de Retraite</p> <p>&gt; Financer l'adaptation du logement à la perte d'autonomie et l'accompagnement social dans le cadre du dispositif opérationnel de rénovation du parc ancien (OPAH)</p> <p><b>2. Soutenir les projets Séniors ou intergénérationnels innovants :</b></p> <p>&gt; Accompagner les communes / espaces de vie dans l'identification de fonciers ou bâtis pouvant être dédiés à de l'habitat senior : définition et montage du projet / critères de localisation, proximité des services</p> <p>&gt; Mise en place d'un cahier des charges / référentiel local ou appui sur un système de certification existant (type label HS2)</p> <p>&gt; Expérimenter de nouveaux modes d'habiter (colocation, habitat intergénérationnel...) et s'appuyer sur une grille « qualité » des projets</p> <p>&gt; Vérifier l'absence de sur-offre ou de concurrence entre projets en lien avec le suivi pluriannuel qui sera assuré sur l'ensemble des projets immobiliers (veiller au bon ordonnancement des opérations) et l'étude des besoins réalisée en 2016 (adéquation avec le profil de la commune)</p> <p>&gt; Apporter un soutien financier de l'Agglo Seine Eure en neuf et ancien</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bonification de l'aide pour la production de LLS (action 2.1) : critères de type label HS2 qui évalue par exemple la qualité du logement, le niveau de service, le matériel proposé, la sécurité des locaux ou encore la proximité de certains services (commerces, établissements de santé, espaces culturels, espaces verts, etc.)</li> <li>○ Mobilisation de la ligne budgétaire "expérimentation" pour soutenir certains projets ou pour le lancement d'appels à projets (action 1.2)</li> <li>○ Modulation des aides selon les priorités, à fixer dans le cadre d'une délibération communautaire</li> </ul>
--	---

Maître d'ouvrage	<b>Agglo Seine Eure</b> : Service Habitat
------------------	---

Partenaires	<p><b>Communes</b> : Sollicitation et participation à l'identification des besoins et de foncier susceptibles de développer des projets de qualité, innovants</p> <p><b>Les CCAS, CIAS, Département</b> : Participation à l'identification des besoins et à l'accompagnement des personnes</p> <p><b>Département, ANAH, Caisses de retraite</b> : Contribution aux réflexions sur les orientations à donner, mobilisation de lignes budgétaires pour le soutien d'opérations ou pour l'adaptation des logements</p> <p><b>Agence d'urbanisme, APAVE Normandie</b> : Identification des besoins, d'exemples d'habitat séniors innovants, de critères de type label HS2</p> <p><b>Opérateurs publics et privés</b> : Portage des projets</p>
-------------	--

Calendrier	2020 Définitions des besoins / programmation pluriannuelle	2021	2022 Bilan, ajustements	2023	2024	2025 Bilan
Coût 2020-2026	<b>Investissement</b>  Intégré au portage d'opérations innovantes ou aux aides dédiées au locatif social			<b>Fonctionnement</b>  RH		
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nouveaux projets développés/publics cibles</li> <li>✓ Nombre de logements adaptés/public cible</li> </ul>					
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Programmation pluriannuelle et suivi des opérations d'habitat ciblées pour les séniors (actions 4.2, 4.3, 4.4)</li> <li>✓ Partenariat avec les travailleurs sociaux pour suivre la situation du logement des séniors et notamment des plus modestes</li> <li>✓ Lien avec la CIL et la CIA pour les parcours résidentiels des séniors dans le parc locatif social (action 4.5)</li> <li>✓ Lien avec les dispositifs d'aides pour l'adaptation des logements (action 3.2)</li> </ul>					



## Axe 2. Accompagner les parcours résidentiels

### Action 2.4

### Améliorer l'accès au logement des ménages en insertion

Thème	Action Foncière	Ingénierie de projet	Qualité et diversité de l'offre	Publics à besoins particuliers	Requalification des logements anciens	Animation territoriale Gouvernance
-------	-----------------	----------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------

#### Données d'entrée

En 2016, le territoire Seine Eure proposait 492 places en structures dédiées aux situations de grande difficulté, réparties sur les communes de Louviers, Val-de-Reuil, Pont de l'Arche et plus récemment, sur la Haye-Malherbe. Le taux d'hébergement apparaît ici satisfaisant avec 7,25 places pour 1 000 habitants.

La connaissance de la capacité du territoire à répondre à ces besoins spécifiques reste à affiner, de même que pour les solutions de sorties vers un logement autonome et de droit commun.

La sortie d'hébergement peut être facilitée par le biais de la sous-location d'un logement privé ou public à une association (intermédiation locative) qui assure le suivi et la médiation en prévention des difficultés, ainsi que l'accompagnement des ménages.

L'Agence Immobilière Solidaire Seine Eure (A.I.S.S.E.) créée en 2013, permet cette médiation : portée par 2 associations « Jeunesse et Vie » et « SOLIHA », elle gère aujourd'hui une vingtaine de logements locatifs privés du T1 au T7, situés à Louviers, Pont de l'Arche, Pîtres et Léry.

L'intermédiation locative permet de sécuriser la gestion locative des propriétaires bailleurs privés. Elle peut en outre représenter un levier incitatif pour la requalification de logements locatifs privés et la remise sur le marché de logements vacants.

#### Objectifs

# Favoriser les sorties de l'hébergement d'urgence par le déploiement de logements passerelles

# Banaliser les solutions d'habitat très social pour accompagner des parcours d'insertion globale

# Evaluer les besoins en structures d'hébergements spécifiques pour les personnes ayant besoin d'une structure avec un accompagnement renforcé

#### Contenu

#### 1. Accroître le portefeuille de logements gérés par l'AISSSE pour développer les logements conventionnés dans le parc privé

- > Identifier les propriétaires bailleurs privés souhaitant louer leurs logements, avec ou sans travaux financés par l'ANAH, dans le cadre de l'animation de l'OPAH, et les mettre en lien avec l'AISSSE
- > Communiquer et valoriser auprès des propriétaires bailleurs privés les avantages apportés par l'intermédiation locative : gestion déléguée et abattement fiscal dans le cadre du dispositif « Louer abordable » qui

<p>Maître d'ouvrage</p>	<p>permet aux propriétaires de louer leur logement à un niveau de loyer abordable, à des ménages modestes, en bénéficiant d'une déduction fiscale sur leurs revenus locatifs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Permettre un accompagnement renforcé pour les publics les plus fragiles</li> <li>&gt; Développer une offre adaptée (loyers, taille des logements) en petites unités en diffus, sur tout le territoire ; s'assurer néanmoins de la proximité de services et de la rationalisation des implantations pour une gestion efficiente</li> <li>&gt; Objectif sur 6 ans : <b>20 logements supplémentaires minimum gérés par l'AISSSE</b></li> </ul> <p><b>2. Evaluer les besoins et rechercher des réponses adaptées</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Evaluer les capacités d'accueil des structures d'hébergement et résidences sociales avec les associations gestionnaires (Armée du Salut, Association Jeunesse et Vie) : taux et durée d'occupation, profil des résidents, accompagnement apporté, partenariat développé</li> <li>&gt; Définir avec les acteurs locaux les besoins nouveaux en termes de création de nouvelles places d'hébergement (a priori pas de besoin) et de nouveaux logements adaptés (seraient à prévoir sur le bi-pôle urbain et les pôles d'équilibre)</li> </ul> <p><b>3. Poursuivre la participation au Fonds de Solidarité Habitat (FSH)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Participer financièrement à cet outil départemental permettant de faciliter l'accès à un logement ou de le conserver : le FSH se traduit par des subventions, prêts, garantie de paiement des loyers et mesure d'accompagnement social lié au logement</li> </ul>
-------------------------	---

<p>Maître d'ouvrage</p>	<p><b>Agglo Seine Eure</b> : Service Habitat</p>
-------------------------	--

<p>Partenaires</p>	<p><b>Communes, bailleurs, CCAS, CIAS</b> : Contribution à l'évaluation des besoins</p> <p><b>ANAH, DDCS, DDTM, ARS, Conseil départemental</b> : Contribution à l'évaluation des besoins, soutien au montage des dispositifs et réservations de lignes budgétaires</p> <p><b>AISSSE</b> : Développement d'une offre adaptée et portage de l'intermédiation locative</p> <p><b>Armée du Salut, AJV, autres associations agréées</b> : Evaluation des besoins, proposition de solutions, gestion des structures d'hébergement</p>
--------------------	---

<p>Calendrier</p>	2020	2021 Evaluations	2022	2023	2024	2025 Bilan
-------------------	------	---------------------	------	------	------	---------------

Coût 2020-2026	Investissement	<p style="text-align: center;"><b>Fonctionnement</b></p> <p>36 000 € accompagnement de l'AISSE</p> <p>170 000 € participation au FSH</p>
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Taux d'hébergement pour 1 000 habitants</li> <li>✓ Nombre de logements gérés par l'AISSE</li> <li>✓ Nombre de logements adaptés créés</li> </ul>	
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Communication et soutien à la requalification et au conventionnement du parc privé (actions 4.1)</li> <li>✓ Intégration à la politique d'attribution des ménages prioritaires (action 2.6)</li> </ul>	



## Axe 2. Accompagner les parcours résidentiels

### Action 2.5

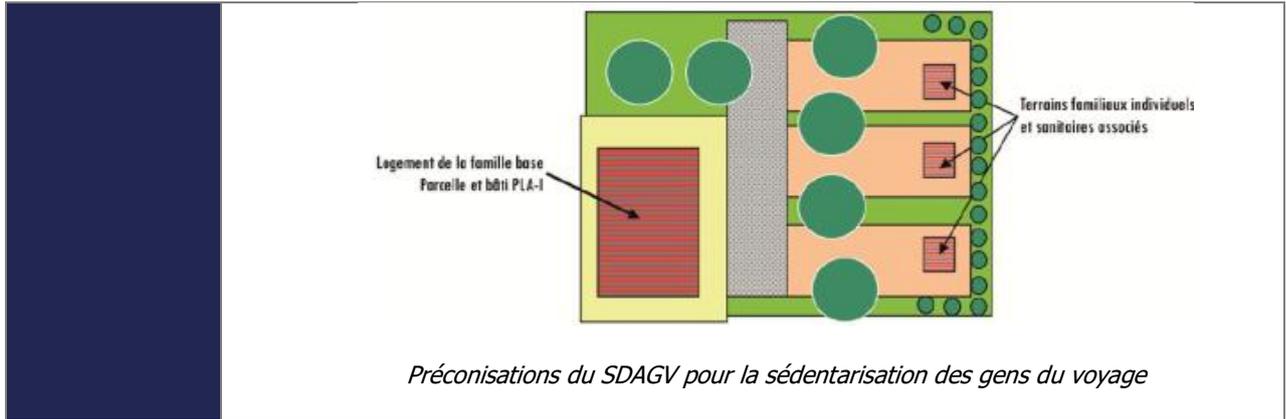
### Prendre en compte les besoins spécifiques des gens du voyage

Thème	Action Foncière	Ingénierie de projet	Qualité et diversité de l'offre	Publics à besoins particuliers	Requalification des logements anciens	Animation territoriale Gouvernance
-------	-----------------	----------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------

Données d'entrée	<p>En 2018, le territoire comptait 86 places réparties sur 3 aires d'accueil, ce qui lui permet de répondre aux attentes du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage :</p> <p>Louviers : 24 emplacements (soit 48 places) mis en service en 2007. Val-de-Reuil : 15 emplacements (soit 30 places) mis en service en 2008. Acquigny : 4 emplacements (soit 8 places) mis en service en 2008</p> <p>La gestion de ces aires a été reprise en interne par l'Agglo Seine Eure en 2011 avec un centre social « hors les murs ».</p> <p>Ces terrains sont toutefois engorgés du fait du phénomène de sédentarisation ou semi-sédentarisation (une vingtaine de familles), ce qui ne leur permet pas de jouer pleinement leur rôle.</p> <p>Dans le cadre du PLH2, 2 logements adaptés ont été réalisés rue St Hildevert à Louviers par le Foyer Stéphanois en 2013 : les retours sont très satisfaisants et suscitent des demandes importantes.</p>
------------------	---

Objectifs	<p># Répondre aux objectifs du schéma départemental des gens du voyage</p> <p># Proposer une offre adaptée aux parcours de sédentarisation</p>
-----------	--

Contenu	<p><b>1. Assurer la bonne gestion des aires d'accueil actuelles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Adapter l'offre si besoin, selon les préconisations du Schéma Départemental en cours de révision</li> </ul> <p><b>2. Répondre à des besoins de sédentarisation identifiés et croissants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Partager l'expérience conduite à Louviers</li> <li>&gt; Cibler les terrains en partenariat avec les communes</li> <li>&gt; Travailler au montage d'un projet urbain et social avec les élus et le milieu associatif</li> <li>&gt; Rechercher un opérateur via un appel à projet</li> <li>&gt; <b>Objectif de 10 logements adaptés</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Le financement des terrains familiaux est équivalent à celui réservé au PLAI adapté avec des aides en fonds propres de l'Agglo Seine Eure (action 2.1)</li> </ul> </li> </ul>
---------	--



**Maître d'ouvrage** : **Agglo Seine Eure** : Service Habitat, Foncier, Service régie d'accueil et centre social des gens du voyage

**Partenaires**

**Communes** : Sensibilisation à la problématique, participation à la recherche de solutions adaptées

**Préfecture, DDTM, CAF** : Accompagnement au montage et au financement des projets (investissement / fonctionnement)

**Associations GdV** : Aide à la réflexion sur la gestion des aires, définition des besoins de sédentarisation et des conditions de réussite

**Bailleurs sociaux, opérateurs spécialisés** : Portage des projets

Calendrier	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Travail de sensibilisation					

Coût 2020-2026	<b>Investissement</b>	<b>Fonctionnement</b>
	Fonds propres PLA-I cf action 2.1	201 000 € de frais de gestion et accompagnement pour les 3 aires (fonction et régie/centre social) <i>déduction faite des recettes (aide à la gestion aires d'accueil de l'Etat/ prestation animation globale de la CAF / redevances usagers)</i>

**Indicateurs de résultat**

- ✓ Adéquation des réponses apportées aux orientations du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage
- ✓ Taux de fréquentation des 3 aires d'accueil
- ✓ Nombre de logements adaptés ou de terrains familiaux développés sur le territoire

**Conditions de réussite**

- ✓ Concertation et partenariat avec les communes, les riverains et les associations concernées
- ✓ Bonne gestion des aires d'accueil
- ✓ Accompagnement des familles



## Axe 2. Accompagner les parcours résidentiels

<b>Action 2.6</b>	<b>Elaborer, suivre, mettre en œuvre et évaluer une stratégie en matière de peuplement, d'information et d'accompagnement des demandeurs</b>					
Thème	Action Foncière	Ingénierie de projet	Qualité et diversité de l'offre	Publics à besoins particuliers	Requalification des logements anciens	Animation territoriale Gouvernance

Données d'entrée	<p>La loi Egalité et Citoyenneté impose des objectifs à atteindre concernant les attributions de logements locatifs sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et en dehors de ces quartiers :</p> <p>Hors QPV : obligation de consacrer au moins 25% des attributions, suivies d'un bail signé, aux ménages appartenant aux demandeurs du 1er quartile ou aux ménages concernés par les démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain. Pour 2018, le seuil maximum de ressources des demandeurs du 1er quartile par unité de consommation est fixé à 8 280€ pour l'Agglo Seine Eure, et le taux en 2017 d'attributions aux ménages de ce 1<sup>er</sup> quartile était de 17,25 %.</p> <p>En quartiers prioritaires, un taux minimum de 50% des attributions pour des demandeurs des 2ème, 3ème et 4ème quartile. Le taux d'attributions en 2017 était de 72,5 % sur l'Agglo Seine Eure.</p> <p>Le territoire présente de fortes disparités d'occupation du parc social selon les communes, les quartiers et même les résidences : en termes d'âge, de taille du ménage, de taux de locataires actifs, de taux d'allocataires APL, de ressources inférieures à 40 % des plafonds HLM...</p>
------------------	--

Objectifs	<p># Améliorer les équilibres d'occupation dans le parc locatif social à l'échelle de l'Agglo Seine Eure</p> <p># Réduire les phénomènes de spécialisation sociale constatés dans certains quartiers ou certaines résidences</p> <p># Diversifier le profil des ménages demandeurs de logement social</p>
-----------	---

Contenu	<p><b>1. Définir une stratégie et des objectifs partagés concernant les attributions de logements locatifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Engager l'ensemble des partenaires dans la mise en œuvre d'une convention intercommunale d'attribution dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), en lien avec les objectifs des NPNRU de Louviers et Val-de-Reuil (relogement, reconstitution de l'offre démolie...)</li> <li>&gt; Mettre en œuvre les objectifs inscrits dans la loi Egalité et Citoyenneté : maintenir une dynamique permettant de tendre vers le taux de 25% des attributions pour les publics prioritaires hors QPV, et au moins 50% des</li> </ul>
---------	---

	<p>attributions pour les demandeurs des 2ème, 3ème et 4ème quartiles en QPV</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Evaluer et ajuster si besoin les objectifs d'attributions à l'échelle la plus fine possible, redéfinir si besoin les priorités d'attributions tout en respectant article L-441-1 du CCH et les orientations du PDALHPD</li> </ul> <p>D'autres objectifs permettant le rééquilibrage progressif de l'occupation sociale du parc locatif public pourront émerger suite aux réflexions lancées en 2018</p> <p><b>2. Mobiliser les leviers permettant d'atteindre les objectifs fixés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Requalifier le parc social dans les quartiers et résidences les plus fragiles</li> <li>&gt; Développer une offre nouvelle à bas loyers pour accueillir les ménages du premier quartile hors QPV, mixée avec d'autres typologies pour permettre la mixité de l'occupation sociale des nouveaux programmes</li> <li>&gt; Retravailler le positionnement loyer de certaines résidences</li> <li>&gt; Travailler à l'accompagnement des mutations internes pour la sur-occupation et la sous-occupation</li> <li>&gt; Communiquer sur le rôle de passerelle du parc locatif social pour diversifier au maximum le profil des demandeurs</li> <li>&gt; Définir et mettre en place un Plan Partenarial d'Information et de Gestion de la Demande (PPIGD)</li> </ul> <p><b>3. Mettre en place un dispositif de gouvernance de la politique de peuplement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Définir les outils de pilotage, suivi, mise en œuvre et évaluation de la politique de peuplement</li> <li>&gt; Définir les modalités de présentation et d'instruction des demandes en CAL (Commission d'Attribution des Logements)</li> <li>&gt; S'appuyer sur une AMO pour un examen régulier de l'évolution fine des équilibres de l'occupation du parc social du territoire</li> </ul>
--	---

Maître d'ouvrage	<b>Agglo Seine Eure</b> : Service Habitat
------------------	---

Partenaires	<p><b>Bailleurs, UHS, Réservataires (Action Logement, communes/Agglo, Etat)</b> : Définition partenariale, mise en œuvre et évaluation de la CIA et du PPGDLSID</p> <p><b>ANRU</b> : Soutien au relogement et à une reconstitution d'une offre en PLAI</p>
-------------	--

Calendrier	2019-2020 CIA / PPIGD	2021	2022 Bilan	2023	2024	2025 Bilan
------------	--------------------------	------	---------------	------	------	---------------

Coût 2020-2026	Investissement	<b>Fonctionnement</b> RH / 40 000 € d'AMO + 1/4 d'ETP supplémentaire
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Part et localisation des attributions selon les revenus des ménages (1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile) – suivi par bailleur</li> <li>✓ Part et localisation des attributions aux ménages prioritaires – suivi par bailleur et par réservataires</li> <li>✓ Evolution de la demande et de ses composantes</li> </ul>	
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Travail partenarial sur l'ensemble des volets impactant le parc locatif social : attributions, rénovation (action 3.1), développement de l'offre nouvelle (action 2.1)</li> <li>✓ Travail transversal sur l'ensemble de la politique locale de l'habitat pour assurer la cohérence (action 4.1)</li> </ul>	

## 7.3. **Axe 3 : Requalifier le parc de logements existant privé et public**



N°	Intitulé fiche-action
3.1	<b>Soutenir la requalification du parc social</b>
3.2	<b>Poursuivre la rénovation du parc privé diffus, lutter contre la précarité énergétique et l'indignité - favoriser l'adaptation de ce parc aux besoins des ménages</b>
3.3	<b>Soutenir la requalification des copropriétés</b>



### Axe 3. Requalifier le parc de logements existant privé et public

<b>Action 3.1</b>	<b>Soutenir la requalification du parc social</b>					
Thème	Action Foncière	Ingénierie de projet	Qualité et diversité de l'offre	Publics à besoins particuliers	Requalification des logements anciens	Animation territoriale Gouvernance

Données d'entrée	<p>Deux quartiers vont faire l'objet d'un nouveau programme de Rénovation Urbaine porté par l'ANRU qui permettra de travailler à leur renouveau (environ 350 démolitions, rénovation des logements, travail sur les espaces publics, ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; « Centre-Ville » (Val-de-Reuil)</li> <li>&gt; « Acacias, La Londe, les Oiseaux » (Louviers)</li> </ul> <p>Au-delà des deux périmètres opérationnels retenus par l'ANRU, le parc locatif social de l'Agglomération compte plus de 4 600 logements de plus de 25 ans et plus de 1 000 logements classés en étiquette énergétique D, E ou F.</p> <p>Le fort investissement des bailleurs sur les NPNRU inquiète quant à l'avenir du parc ancien le plus déqualifié hors de ces périmètres.</p> <p>D'autant plus que les aides de la Région et du FEDER fixent des critères difficiles à atteindre en termes de performance énergétique. L'aide mise en place par l'agglomération a par ailleurs été peu mobilisée sur la durée du PLH2 (seulement 2 opérations - 190 logements).</p> <p>Ces constats incitent à engager une action renforcée pour l'avenir, dans le cadre d'un étroit partenariat Agglo/bailleurs.</p>
------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li># Prioriser les interventions dans un cadre partenarial</li> <li># Accompagner les opérations de réhabilitation re-qualifiantes et permettant d'améliorer de manière significative l'attractivité des logements et du quartier</li> <li># Bonifier les opérations innovantes ou ambitieuses</li> </ul>
-----------	---

Contenu	<p><b>1. Définir les opérations de rénovation prioritaires, hors NPNRU</b></p> <p>Cette priorisation est à réaliser en lien avec les CUS, les PSP et les éléments de diagnostic conduit dans le cadre de la définition de la stratégie intercommunale de peuplement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Définition d'une programmation partagée d'intervention sur le parc locatif social existant permettant d'anticiper les moyens à mobiliser (soutien financier de l'Agglo, garanties d'emprunt, ...).</li> <li>&gt; Participation de l'Agglo Seine Eure à l'élaboration des CUS (conventions d'utilité sociale)</li> </ul>
---------	--

	<p><b>2. Apporter un soutien financier de l'Agglo Seine Eure hors et en NPNRU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Au-delà de l'approche "technique" (rénovation thermique, remplacement des menuiseries...), il s'agira de privilégier une approche plus globale des leviers à mobiliser pour améliorer l'attractivité des résidences ("remise au goût du jour", diversification des typologies pour proposer une diversité de produits, apport de prestations telles que des balcons, démolitions...)</li> <li>&gt; Des interventions à définir en fonction de l'occupation actuelle et du potentiel d'attractivité des différentes résidences</li> </ul> <p><b>3. Articuler la stratégie Habitat avec les actions en NPNRU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Orienter les travaux de requalification réalisés dans les résidences vers une offre plus attractive</li> <li>&gt; Suivre les actions de relogement (atteinte des objectifs d'attribution hors QPV et dans le parc neuf, coopération inter-bailleurs, gestion des situations complexes...)</li> <li>&gt; Veiller à ce que la reconstitution de l'offre se fasse en cohérence avec la programmation de logements sociaux de l'agglomération (territorialisation, taille des opérations, mixité de l'offre...)</li> </ul>
--	---

Maître d'ouvrage	<b>Agglo Seine Eure</b> : Service Habitat
------------------	---

Partenaires	<p><b>Communes</b> : Définition partenariale des besoins</p> <p><b>Bailleurs</b> : Définition partenariale des priorités d'intervention, lien avec les CUS</p> <p><b>Etat</b> : Définition partenariale des priorités d'intervention hors NPNRU, lien avec les CUS, réservation des aides à la pierre</p> <p><b>ANRU</b> : Financements des projets NPNRU</p> <p><b>Département, Région, Europe</b> : Mobilisation des aides selon les priorités locales (effet levier)</p>
-------------	---

Calendrier	2020 Programmation Pluriannuelle	2021	2022	2023 Ajustements	2024	2025
------------	--	------	------	---------------------	------	------

Coût 2020-2026	<b>Investissement</b>  2 220 000 € (dont 600 000 € en NPNRU)	<b>Fonctionnement</b>  RH
----------------	--	---------------------------------

Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre de logements financés</li> <li>✓ Montants moyens par logement toutes aides confondues</li> <li>✓ Evolution de l'occupation sociale (lien avec la CIL)</li> </ul>	
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Programmation pluri-annuelle qui inclut la programmation de l'offre nouvelle (action 2.1.1)</li> <li>✓ Une programmation en lien avec les objectifs de la CIA (actions 2.6 et 4.5)</li> <li>✓ Articulation étroite entre la politique globale de l'habitat et les projets de renouvellement urbain de Louviers et Val-de-Reuil</li> <li>✓ Articulation entre les différentes politiques (Etat, Département, Région)</li> </ul>	



**Axe 3. Requalifier le parc de logements existant privé et public**

**Action 3.2 Poursuivre la rénovation du parc privé, lutter contre la précarité énergétique et l'indignité - favoriser l'adaptation de ce parc aux besoins des ménages**

Thème	Action Foncière	Ingénierie de projet	Qualité et diversité de l'offre	Publics à besoins particuliers	Requalification des logements anciens	Animation territoriale Gouvernance
-------	-----------------	----------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------

**Données d'entrée**

La rénovation des logements privés a mobilisé entre 2012 et 2017 près de 120 K€ par an d'aides directes de l'Agglo Seine Eure grâce aux effets cumulés de l'abondement des aides de l'ANAH, des fonds propres liés au Programme d'Intérêt Général (PIG), du Fonds façade, et de l'abondement des Chèques Audit Energie de la Région.

Depuis 2016, cette action s'inscrit à travers un guichet unique ouvert à tous les particuliers, sans conditions de ressource : la Maison de la Rénovation (4 ETP), avec un partenariat avec l'ALEC27 pour la mise à disposition d'un ETP et de locaux.

En 2017, elle a renseigné 460 personnes et accompagné près de 95 ménages. Ce sont 2 millions d'€ de travaux qui ont été générés. Ces chiffres sont en constante augmentation depuis 2011. Un partenariat s'est monté avec les professionnels du bâtiment, pour les associer étroitement à la démarche et les inciter à monter en compétence. De même une 1<sup>ère</sup> convention a été signée en 2017 avec le Crédit Agricole pour faciliter les démarches bancaires lors de projets de rénovation.

Par ailleurs, l'Agglo Seine Eure continue d'accompagner les communes sur les dossiers d'Habitat Indigne, intervient auprès des copropriétés à travers le POPAC et facilite la mise en location des biens privés avec l'action de l'Agence Immobilière Solidaire (AISSE). Des permanences supplémentaires de l'ADIL ont été mises en place et un architecte conseil renseigne les particuliers sur leurs projets de travaux.

La rénovation du parc privé, l'amélioration de la qualité des logements et de l'attractivité des quartiers anciens restent des enjeux forts pour l'Agglomération Seine Eure, avec en perspective l'intégration d'un volet renouvellement urbain dans le cadre du dispositif Action Cœur de ville sur Louviers.

**Objectifs**

- # Pérenniser la dynamique engagée par le PIG voire accélérer la rénovation du parc privé et des quartiers anciens
- # Adapter les logements au vieillissement et au handicap
- # Résorber le parc vacant et produire des logements locatifs de qualité
- # Résorber l'indignité

**Contenu**

**1. Mettre en place un nouveau plan d'actions pour le soutien à la rénovation du parc privé**

- > Tirer le Bilan de la Maison de la Rénovation, du PIG 2015-2020, de la mission Habitat indigne, du POPAC et de l'action de l'AISSE pour définir un nouveau

	<p>dispositif propre à stimuler les projets de rénovation (ingénierie + aides + communication) : vers une OPAH multithématique</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Articuler le nouveau dispositif avec un volet renouvellement urbain dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville sur Louviers</li> <li>&gt; Poursuivre l'action de la Maison de la Rénovation (à intégrer à la Maison de l'Habitat cf 4.1) pour une sensibilisation et un accompagnement à la réalisation de travaux performants et requalifiants</li> <li>&gt; Contractualiser avec d'autres établissements bancaires pour faciliter le parcours des particuliers (prêts facilités...)</li> <li>&gt; Renforcer la sensibilisation et partenariat avec les professionnels du bâtiment (Charte, formation, échanges d'expérience...) en lien avec la démarche qualifiante de la Région (Rénovateurs BBC Normandie...)</li> <li>&gt; Poursuivre les actions de communication : globales et ciblées (quartiers homogènes...)</li> <li>&gt; Améliorer la visibilité sur l'accompagnement apporté aux communes sur la détection et la résorption de l'habitat indigne, toujours en lien avec le CLHD animé par le Département : remontée des besoins et de situations / relais d'information auprès des ménages ciblés / conseil sur les procédures juridiques</li> <li>&gt; Développer les logements locatifs conventionnés avec l'accompagnement de l'AISSSE : intérêt de conventionner son logement, recours à l'intermédiation locative</li> </ul> <p><b>2. Prolonger les dispositifs d'aides</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Poursuivre le Fonds façades : réfléchir à l'opportunité de le recentrer sur les cœurs de bourg et cœurs de ville. Maintenir le lien avec la Maison de la Rénovation</li> <li>&gt; Poursuivre l'abondement du dispositif de la Région : Chèques Audit Energie</li> <li>&gt; Poursuivre l'abondement des aides ANAH et les fonds propres liés au Programme d'Intérêt Général</li> <li>&gt; Maintenir les permanences spécifiques de l'ADIL et celles de l'Architecte Conseil pour le public de la Maison de la Rénovation</li> <li>&gt; Maintenir l'articulation des aides à l'accession dans l'ancien avec le suivi par la Maison de la Rénovation (cf. 2.1)</li> </ul>
--	--

Maître d'ouvrage	<b>Agglo Seine Eure</b> : Service Habitat
------------------	---

Partenaires	<b>Communes, Département, CCAS, CIAS, ARS</b> : Relais d'information auprès des particuliers, sollicitations sur cas habitat indigne
-------------	--

<b>ANAH, DDTM, DREAL</b> : Partenariat étroit sur le suivi des dossiers, Réserve des aides à la pierre (conventions, CLAH), Financement de l'ingénierie et travaux particuliers
<b>Région, Département, CAF, Caisses de retraite, Soliha</b> : Partenariat étroit sur le suivi des dossiers, Mobilisation des dispositifs et des aides publiques en fonction des besoins identifiés localement
<b>CAUE, ADIL, Alec27, Architecte Conseil</b> : Conseils, permanences
<b>Entreprises locales, FFB, Capeb</b> : Relais d'informations
<b>CDC, Action Logement</b> : Financement des études, opérations pilotes.

Calendrier	2020 Calibrage nouveau dispositif	2021	2022 Bilan	2023	2024	2025 Bilan
------------	--	------	---------------	------	------	---------------

Coût 2020-2026	<p><b>Investissement</b></p> <p>710 000 € d'aides en fonds propres <i>(abondement des aides de l'ANAH, fonds propres OPAH, Fonds façade, abondement des Chèques Audit Energie...)</i></p>	<p><b>Fonctionnement</b></p> <p>RH</p> <p>72 000 € permanences ADIL / Architecte Conseil</p> <p>380 000 € Maison de la Rénovation <i>(ETP/local ALEC27 – matériel – déplacements – communication...subventions Ademe-Feder déduites)</i></p>
----------------	---	--

Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre de contacts</li> <li>✓ Nombre de logements accompagnés/rénovés</li> <li>✓ Montants des travaux</li> <li>✓ Montant des aides</li> <li>✓ Nombre d'entreprises/banques ayant noué un partenariat</li> </ul>
-------------------------	--

Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Bien communiquer             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Via des exemples concrets : montage du projet, financement...</li> <li>○ Valoriser des chantiers exemplaires, « opérations vitrines »</li> </ul> </li> <li>✓ S'appuyer sur les ambassadeurs de la rénovation de qualité : entreprises, agences, banques...</li> <li>✓ Un contexte favorable en matière d'aides (ANAH, Région...) pour maintenir l'effet levier notamment pour les travaux lourds, les PO modestes et les propriétaires bailleurs</li> <li>✓ Partenariat étroit avec la commune de Louviers dans le cadre de la démarche Action Cœur de Vill</li> </ul>
------------------------	---



<b>Axe 3. Requalifier le parc de logements existant privé et public</b>						
<b>Action 3.3</b>		<b>Soutenir la requalification des copropriétés</b>				
Thème	Action Foncière	Ingénierie de projet	Qualité et diversité de l'offre	Publics à besoins particuliers	Requalification des logements anciens	Animation territoriale Gouvernance

Données d'entrée	<p>Un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) a été initié fin 2016 pour prendre en charge l'accompagnement des copropriétés du territoire. Son déroulement est prévu en 3 phases. Il prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; de qualifier et hiérarchiser les niveaux de risques au sein des copropriétés observées</li> <li>&gt; d'assurer un suivi animation général ouvert à toutes les copropriétés</li> <li>&gt; d'offrir un accompagnement ciblé</li> </ul> <p>La difficulté dans ce type d'exercice réside dans l'étroitesse de la cible (163 copropriétés identifiées en 2017) et dans la faible mobilisation de ces copropriétés. Pourtant le besoin est réel : vacance importante, problème financier, absence de syndic, etc.). Ce qui incite à s'orienter vers une communication et un accompagnement adaptés. En 2018, 3 copropriétés étaient identifiées comme pouvant potentiellement engager des travaux de rénovation.</p> <p>La Copropriété de la Garancière à Val-de-Reuil comprend 67 logements : l'immeuble est en état de dégradation avancé, avec un syndic peu présent et des copropriétaires supportant la carence totale de 15 copropriétaires débiteurs. Les réflexions ont démarré dès 2010, avec la constitution d'un comité restreint en 2017 chargé de faire aboutir le dossier : le principe de l'outil Plan de Sauvegarde a été acté par les élus et l'Etat, outil qui doit être opérationnel à partir de 2019.</p>
------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li># Prévenir la fragilisation des copropriétés</li> <li># Mobiliser les copropriétés à travers une sensibilisation et des incitations</li> <li># Redresser la copropriété de la Garancière à Val-de-Reuil : vers une majorité de propriétaires occupants</li> </ul>
-----------	--

Contenu	<p><b>1. Soutenir la copropriété de La Garancière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Suivre et animer le Plan de Sauvegarde à lancer pour une durée de 5 ans : une condition majeure de l'évolution du centre-ville de Val-de-Reuil</li> <li>&gt; Veiller à la bonne mise en œuvre de cette animation en lien étroit avec l'Etat et la Ville de Val-de-Reuil</li> </ul>
---------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Activer avec l'animateur les outils visant à rénover l'immeuble, assainir les comptes, modifier l'occupation pour aboutir à une grande majorité de propriétaires occupants, viser l'équilibre financier de l'opération de portage</li> </ul> <p><b>2. Tirer le bilan du POPAC pour définir les suites à donner</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Partir du bilan des actions de rénovation pour le calibrage de nouvelles modalités d'action (cf 3.2) : nouvelles actions à articuler avec le dispositif d'OPAH à venir et avec les dispositifs Ville de la reconstruction et Action Cœur de ville de Louviers</li> </ul> <p><b>3. Suivre et communiquer sur les dispositifs de soutien à la rénovation des copropriétés en mobilisant les syndic</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Poursuivre le suivi des copropriétés à travers l'observatoire de l'habitat : vigilance sur la dégradation de leur état</li> <li>&gt; Poursuivre la communication sur les dispositifs de soutien à la rénovation des copropriétés en mobilisant les syndic : aides Habiter Mieux Copro, audits énergétiques, Fonds façade</li> </ul>
--	---

Maître d'ouvrage	<b>Agglo Seine Eure</b> : Service Habitat
------------------	---

Partenaires	<p><b>Communes, Syndics, Conseils syndicaux</b> : Relais d'information</p> <p><b>ANAH, Caisse des Dépôts, Région, Département</b> : mobilisation des dispositifs et des aides publiques en fonction des besoins identifiés localement</p> <p><b>Région</b> : Renforcement de l'attractivité des centres des villes reconstruites</p>
-------------	--

Calendrier	2020 Bilan POPAC / nouvelles modalités de soutien	2021	2022	2023 Bilan	2024	2025
------------	--	------	------	---------------	------	------

Coût 2020-2026	<p><b>Investissement</b> Aides en fonds propres <i>cf. action 3.2</i></p>	<p><b>Fonctionnement</b> RH 200 000 € suivi animation Garancière <i>(subventions ANAH-CDC déduites)</i></p>
----------------	---	---

Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Bilan du Plan de Sauvegarde de la Garancière</li> <li>✓ Nombre de copropriétés soutenues</li> <li>✓ Montants et nature des travaux</li> <li>✓ Nombre de copropriétés identifiées comme fragiles ou dégradées</li> </ul>
-------------------------	--

Conditions de réussite

- ✓ Relai et coopération des syndics
- ✓ Portage de la démarche par les conseils syndicaux
- ✓ Calibrage d'un dispositif adapté
- ✓ Communication sur les aides
- ✓ Un suivi animation au plus près du terrain
- ✓ Articulation avec l'action de la Maison de la Rénovation et les dispositifs d'OPAH, NPNRU, Cœur de Ville

## 7.4. **Axe 4 : Suivre, piloter, informer, accompagner les communes et les habitants**



N°	Intitulé fiche-action
4.1	<b>Créer une maison de l'habitat</b>
4.2	<b>Renforcer les outils de suivi et d'évaluation du PLH</b>
4.3	<b>Mettre en place un observatoire du foncier en lien avec le suivi des objectifs de production du PLH</b>
4.4	<b>Partager, échanger entre communes de l'Agglo Seine Eure : conforter les modalités de travail entre l'Agglo Seine Eure et les communes</b>
4.5	<b>Faire de la Conférence intercommunale du logement une instance clé du suivi de la politique de l'habitat</b>



**Axe 4. Suivre, piloter, informer, accompagner les communes et les habitants**

<b>Action 4.1</b>	<b>Créer une Maison de l'habitat</b>					
Thème	Action Foncière	Ingénierie de projet	Qualité et diversité de l'offre	Publics à besoins particuliers	Requalification des logements anciens	Animation territoriale Gouvernance

Données d'entrée	<p>Les questions relatives au logement sont de nature extrêmement variée et les portes d'entrées pour disposer d'une information ou d'un soutien sont multiples.</p> <p>Au sein même de l'Agglo Seine Eure, le service Habitat et la Maison de la Rénovation (400 contacts par an), les services Projets Urbains, Urbanisme, Foncier et Planification, le service d'Accueil des salariés (plus de 270 personnes accompagnées depuis fin 2016), sont autant d'interlocuteurs pour soutenir les projets des communes, des habitants et des professionnels du logement.</p> <p>Les évolutions à venir sur la gestion de la demande locative sociale, la démarche de marketing territorial vis à vis des promoteurs, rendent nécessaire le fait de donner davantage de lisibilité à ces actions à travers un lieu unique de référence sur les questions de l'Habitat. Il s'agira de renforcer la transversalité de l'accompagnement des projets sous ses différents aspects : juridique, technique, financier, recherche de solutions répondant à un projet résidentiel, à un besoin d'adaptation de son logement...</p>
------------------	--

Objectifs	<p># Lieu d'information unique sur les questions d'habitat</p> <p># A destination des habitants, des professionnels et acteurs du logement</p>
-----------	--

Contenu	<p><b>1. Un guichet unique pour toutes les questions d'habitat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Mettre en place une plateforme numérique dédiée aux usagers (« design de services ») permettant de renseigner par type de projet / public / besoins (cf. 1.3)</li> <li>&gt; Intégrer les activités de la Maison de la Rénovation tout en réinterrogeant son fonctionnement (cf. 3.2)</li> <li>&gt; Ouvrir au conseil sur toutes les thématiques (rénovation, insalubrité, demande locative, accueil des nouveaux habitants, aides pour l'accession à la propriété, gestion de conflits locatifs, gestion des copropriétés ...)</li> <li>&gt; Intégrer le service d'accueil aux salariés : suivi personnalisé dans la recherche d'un logement, d'un emploi du conjoint, de services</li> <li>&gt; Réfléchir à la consolidation et la mise en place de nouveaux partenariats : Action Logement, associations d'auto-construction, fédération des promoteurs ...</li> </ul>
---------	---

Maître d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Faire évoluer en guichet unique pour la demande de logements sociaux en partenariat étroit avec les bailleurs, les communes et les réservataires : ce guichet unique s'intégrera au PPGDLSID à développer dans le cadre de la CIL (2.6)</li> </ul> <p><b>2. Une vitrine de l'attractivité résidentielle du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; En faire un lieu de promotion des services apportés par l'Agglo Seine Eure et des aménités du territoire (en lien avec la conciergerie Arsène)</li> <li>&gt; Un lieu d'accueil et d'échange sur les projets immobiliers en cours : salon, portes ouvertes, showroom, documentation, permanences...</li> <li>&gt; Un lieu de partage d'expériences, mise en avant des projets expérimentaux : expositions, conférences</li> </ul>
------------------	--

Maître d'ouvrage	<b>Agglo Seine Eure</b> : Services Habitat, Service aux salariés et Communication
------------------	---

Partenaires	<p><b>Communes</b> : Relais d'information</p> <p><b>Agence de l'énergie, ADIL, Action Logement ...</b> : Permanences - conseils</p> <p><b>Porteurs de projet, experts</b> : Partenariat pour le suivi et la promotion des nouveaux projets, échanges d'expériences</p> <p><b>Bailleurs sociaux</b> : Partenariat pour le guichet unique</p>
-------------	---

Calendrier	2020 Définition de l'organisation et création	2021 Bilan	2022 Bilan triennal	2023 Bilan	2024 Bilan	2025 Bilan final
------------	--	---------------	------------------------	---------------	---------------	---------------------

Coût 2020-2026	<b>Investissement</b>  Nouveaux locaux selon besoins	<b>Fonctionnement</b>  Ressources humaines à conforter : +1 à 2 ETP ?
----------------	--	--

Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre de personnes accueillies</li> <li>✓ Motifs des demandes et suites données</li> </ul>
-------------------------	--

Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Réorganisation des services</li> <li>✓ Travail en transversalité avec services Agglo, communes, porteurs de projet et bailleurs sociaux</li> <li>✓ Lisibilité et accessibilité pour tous les habitants de l'agglomération (Communication)</li> </ul>
------------------------	---



**Axe 4. Suivre, piloter, informer, accompagner les communes et les habitants**

<b>Action 4.2</b>	<b>Renforcer les outils de suivi et d'évaluation du PLH</b>					
Thème	Action Foncière	Ingénierie de projet	Qualité et diversité de l'offre	Publics à besoins particuliers	Requalification des logements anciens	Animation territoriale Gouvernance

Données d'entrée	<p>L'observatoire de l'habitat, au travers de son interface web, souffre d'une difficulté de mise à jour depuis sa création en 2012. Il est aujourd'hui sous-utilisé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Des délais importants de sollicitation des données auprès des fournisseurs et un travail chronophage de mise en forme des données,</li> <li>&gt; Ces problèmes de mise à jour n'ont pas permis une bonne appropriation de l'outil comme source de données pour l'ensemble des services de l'agglo (le réflexe étant de se rendre sur les sites internet classiques comme l'INSEE pour obtenir des données),</li> <li>&gt; L'interface web n'est pas modifiable ce qui pose le problème l'évolution de cet outil d'observation dans le cadre des nouveaux projets portés par l'agglomération tels que le PLUih ou la Conférence Intercommunale du Logement,</li> <li>&gt; Un manque d'animation autour de l'observatoire à travers l'absence d'organisation de réunions de restitution sur les évolutions observées permettant de mettre en avant cet outil.</li> </ul> <p>Compte tenu du temps et des compétences spécifiques à mobiliser autour de l'observation, il apparaît à ce jour pertinent d'externaliser au moins en partie cette mission (AURBSE notamment), afin de recentrer les activités du service Habitat sur l'animation et l'évaluation des politiques locales.</p>
------------------	---

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li># Evaluer les effets de la politique de l'habitat</li> <li># Eclairer le pilotage politique sur la base d'une mesure de l'atteinte des objectifs</li> <li># Animer la gouvernance, inter-agir avec les partenaires</li> </ul>
-----------	--

Contenu	<p><b>1. Disposer de données de suivi régulières et Consolider l'observatoire de l'habitat autour des thématiques suivantes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; S'appuyer sur l'Agence d'Urbanisme de Rouen (AURBSE) pour disposer régulièrement de données de cadrage et d'évolution autour des thématiques suivantes : construction neuve, vacance, évolutions socio-démographiques, dynamiques migratoires, prix du marché</li> <li>&gt; Le service Habitat exploitera ses données de gestion pour la rénovation du parc privé et du parc public, le financement des logements locatifs sociaux et de l'accession à la propriété</li> </ul>
---------	--

Maître d'ouvrage	<p>&gt; Les indicateurs de suivi s'adapteront aux besoins qui pourront émerger et notamment pour le suivi de la politique d'attribution : demande, attributions et occupation du parc social</p> <p><b>2. Faire de l'observatoire un outil d'évaluation permanente et d'animation de la politique locale de l'habitat, partagé avec les acteurs de l'habitat :</b></p> <p>&gt; Edition de bilans annuels et du bilan triennal</p> <p>&gt; Présentation des bilans dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement</p> <p>&gt; Organisation d'ateliers d'échanges thématiques</p> <p><b>3. Créer un outil de suivi des programmations annuelles</b></p> <p>&gt; Veiller à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux</p> <p>&gt; Répondre à l'enjeu de ne pas mettre en concurrence les opérations neuves et assurer la diversité de l'offre de logements</p> <p><i>L'observatoire foncier (fiche action 4.3.) remplit une partie de ces objectifs de suivi et d'évaluation. L'observation de la mise en œuvre de la politique de l'habitat s'inscrit en effet dans le cadre plus global d'une observation du territoire.</i></p>
------------------	---

Maître d'ouvrage	<b>Agglo Seine Eure</b> : Service Habitat
------------------	---

Partenaires	<p><b>AURBSE</b> : Traitement des données de base et fourniture des indicateurs de suivi</p> <p><b>Communes</b> : Contributions au suivi des programmations annuelles, participation aux ateliers d'échanges thématiques</p> <p><b>Etat, Bailleurs, UHS, Opérateurs, Action Logement, Région, Département, ADIL, OLONN, associations...</b> : Conventions de fourniture de bases de données, enrichissement des analyses, participation ateliers d'échanges</p>
-------------	---

Calendrier	2020 Bilan	2021 Bilan	2022 Bilan	2023 Bilan triennal	2024 Bilan	2025 Bilan final
------------	---------------	---------------	---------------	---------------------------	---------------	---------------------

Coût 2020-2026	Investissement	<b>Fonctionnement</b>  RH / Convention avec l'Agence d'Urbanisme
----------------	----------------	--

Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre de notes de conjoncture et de bilans des actions</li> <li>✓ Bilan annuel et triennal de la politique locale de l'habitat</li> <li>✓ Nombre de temps d'échanges partenariaux</li> </ul>
-------------------------	--

Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La mobilisation des partenaires pour une évaluation en continu du contexte, de la conjoncture, des actions</li> <li>✓ L'articulation avec l'observatoire foncier (cf. 4.3.)</li> <li>✓ Des échanges renforcés communes/Agglo Seine Eure (cf. 4.4.)</li> </ul>
------------------------	--



**Axe 4. Suivre, piloter, informer, accompagner les communes et les habitants**

**Action 4.3**

**Mettre en place un observatoire du foncier en lien avec le suivi des objectifs du production du PLH**

Thème	Action Foncière	Ingénierie de projet	Qualité et diversité de l'offre	Publics à besoins particuliers	Requalification des logements anciens	Animation territoriale Gouvernance
-------	-----------------	----------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------

Données d'entrée	<p>Le travail conduit pour l'élaboration du PLUIH par l'Agence d'Urbanisme de Rouen a permis de constituer une base de données sur le potentiel foncier de l'ensemble des communes de l'agglomération Seine-Eure.</p> <p>Les capacités pour la production de logements ont ainsi été pu être identifiées et hiérarchisées dans le temps.</p> <p>Cette base a ainsi contribué à préciser la territorialisation des objectifs de production de logements du POA, et à calibrer l'ouverture des zones à urbaniser.</p> <p>Il s'agira de capitaliser cette démarche pour permettre le suivi-évaluation du PLUIH : il s'agira de tenir à jour ce référentiel et de l'enrichir d'informations nouvelles sur les projets en cours ou à venir.</p>
------------------	--

Objectifs	<p># Identifier et hiérarchiser les zones de développement résidentiel</p> <p># Anticiper sur les difficultés à développer une offre de logements suffisante et de qualité</p>
-----------	--

Contenu	<p><b>1. Intégrer l'inventaire du foncier réalisé dans le cadre du PLUI H dans un référentiel foncier pour en assurer le suivi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Consolider la base de données constituée lors de l'élaboration du PLUIH par la constitution d'un véritable référentiel foncier pouvant être suivi en continu : projets à court, moyen ou long terme, caractéristiques, porteurs de projet éventuels, commentaires sur les attentes ou les contraintes telles que la desserte, les vues...</li> </ul> <p><b>2. Constituer un observatoire du foncier et de la construction</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Inclure dans le référentiel foncier un suivi pluriannuel des programmations et des réalisations (outil de coordination de la production et de gestion des aides à la pierre)</li> <li>&gt; Inclure le Programme d'Action Foncière (PAF) de l'EPF Normandie et le portage foncier réalisé par l'Agglo Seine Eure</li> <li>&gt; Editer régulièrement tableaux de bord et cartographies pour le suivi des consommations foncières (outil opérationnel de suivi) : les projets en cours</li> </ul>
---------	---

	<p>ou réalisés et leurs caractéristiques, le foncier résiduel et la nature de ce foncier</p> <p>&gt; Le suivi des consommations doit s'étendre à l'ensemble des mutations opérées (activités, équipements) afin de de prendre la mesure exacte du foncier consommé et du foncier résiduel</p>
--	---

Maître d'ouvrage	<p><b>Agglo Seine Eure</b> : Services Habitat, Foncier (suivi stratégie foncière), SIG (cartographie), et Planification (suivi PLUIH)</p>
------------------	---

Partenaires	<p><b>Communes</b> : Transmission de l'avancée des projets (cf 4.4)</p> <p><b>EPF Normandie / Agence d'Urbanisme de Rouen</b> : Accompagnement possible sur l'étude foncière de l'Agglo et la mise en œuvre du référentiel foncier</p>
-------------	--

Calendrier	2020 Base de données et SIG consolidés	2021 Bilan	2022 Bilan	2023 Bilan triennal	2024 Bilan	2025 Evaluation finale
------------	---	---------------	---------------	------------------------	---------------	---------------------------

Coût 2020-2026	Investissement	<p><b>Fonctionnement</b></p> <p>RH</p> <p>20 000 € d'AMO suivi référentiel foncier ?</p> <p>Accompagnement de l'Agence d'Urbanisme</p> <p>Coût des données 18 000 € (Olonn)</p>
----------------	----------------	---

Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre de tableaux de bord des bilans des consommations foncières et des projets portés ou réalisés</li> <li>✓ Actualisation des données</li> </ul>
-------------------------	--

Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mise à jour régulière des données à travers un suivi continu</li> <li>✓ Intégration de la base de données sous SIG</li> <li>✓ Croisement avec le suivi des projets (action 4.4)</li> <li>✓ Croisement avec la mise en œuvre de la stratégie foncière de l'Agglo ; avec le suivi du PAF et le suivi du portage réalisé par l'Agglo (action 1.1)</li> </ul>
------------------------	--



**Axe 4. Suivre, piloter, informer, accompagner les communes et les habitants**

**Action 4.4**

**Partager, échanger entre communes de l'Agglo Seine Eure : conforter les modalités de travail entre l'Agglo Seine Eure et les communes**

Thème	Action Foncière	Ingénierie de projet	Qualité et diversité de l'offre	Publics à besoins particuliers	Requalification des logements anciens	Animation territoriale Gouvernance
-------	-----------------	----------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------

Données d'entrée	<p>L'élaboration du PLH-2 s'était appuyée, en partenariat avec les communes, sur un recensement de 60 sites de projets. L'actualisation de cet inventaire, utile pour le suivi et l'accompagnement des projets par l'Agglomération nécessitait la participation active des communes qui n'a pas toujours pu être mise en œuvre.</p> <p>L'élaboration PLUIH, tenant lieu de PLH 3, s'est appuyée sur l'organisation d'échanges avec chacune des communes (speed dating) dont certains ont été organisés par espaces de vie. Il est apparu que ce mode d'échanges à cette échelle territoriale était intéressant à plusieurs égards :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Une organisation efficace pour les services de l'agglomération compte tenu du nombre de communes</li> <li>&gt; Un partage des projets entre les élus et les techniciens des espaces de vie qui s'est avéré enrichissant d'autant qu'ils disposent souvent des mêmes problématiques</li> <li>&gt; Des discussions possibles autour de projets pouvant se montrer complémentaires ou au contraire concurrents</li> </ul>
------------------	--

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li># Faire le bilan des opérations achevées / en cours / projetées</li> <li># Partager les réussites ou les difficultés</li> <li># S'informer des opportunités (aides, dispositifs innovants, ...)</li> </ul>
-----------	---

Contenu	<p><b>1. Organisation du mode de travail par espace de vie : chaque commune désigne un référent « suivi de projet »</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Désignation de 1 ou 2 référents par commune afin d'échanger par espace de vie (1-2 fois par an) pour suivre la mise en œuvre du POA Habitat</li> <li>&gt; L'Agglo Seine Eure animera ces groupes de travail, et apportera un appui technique à ces échanges pour consolider les informations recueillies et les intégrer dans la base de données de suivi des projets (actions 4.2 et 4.3)</li> <li>&gt; L'objectif est multiple : actualiser l'avancement projets, interroger l'atteinte des objectifs, échanger sur les difficultés, rechercher des solutions, partager des expériences intéressantes pouvant être transposées</li> </ul>
---------	---

<b>2. Tableau de bord de suivi des projets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Réalisation de cahiers « espace de vie » : données clés en lien avec l'observatoire de l'habitat, projets initiés</li> <li>&gt; Réalisation de fiches – expérience décrivant des projets intéressants (novateurs, complexes, ...)</li> </ul>
--	--

Maître d'ouvrage	<b>Agglo Seine Eure</b> : Services Habitat, Projets Urbains, Planification, Foncier
------------------	---

Partenaires	<p><b>Communes</b> : Suivi des projets sur leur territoire, co-animation des échanges par espaces de vie</p> <p><b>Intervenants extérieurs</b> : Eventuellement, pour le partage d'expériences</p>
-------------	--

Calendrier	2020 Choix des référents	2021 1 réunion/trim/ espace de vie 1 bilan annuel	2022 1 réunion/trim/ espace de vie 1 bilan annuel	2023 1 réunion/trim/ espace de vie 1 bilan annuel	2024 1 réunion/trim/ espace de vie 1 bilan annuel	2025 1 réunion/trim/ espace de vie 1 bilan annuel
------------	-----------------------------	--	--	--	--	--

Coût 2020-2026	Investissement	<b>Fonctionnement</b>  RH
----------------	----------------	---------------------------------

Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre de réunions tenues par espaces de vie</li> <li>✓ Nombre de cahiers « espaces de vie » / fiches retours d'expérience</li> </ul>
-------------------------	--

Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Régularité des réunions organisées par espaces de vie</li> <li>✓ Désignation de référents par les communes et remontées d'informations à l'Agglo Seine Eure</li> <li>✓ Consolidation et partage des informations entre les services de l'Agglo</li> <li>✓ Articulation avec le développement de projets innovants (action 1.2)</li> <li>✓ Articulation avec le suivi de la programmation et des consommations foncières (actions 4.2 et 4.3)</li> </ul>
------------------------	--



**Axe 4. Suivre, piloter, informer, accompagner les communes et les habitants**

**Action 4.5**

**Faire de la Conférence intercommunale du logement une instance clé du suivi de la politique de l'habitat**

Thème	Action Foncière	Ingénierie de projet	Qualité et diversité de l'offre	Publics à besoins particuliers	Requalification des logements anciens	Animation territoriale Gouvernance
-------	-----------------	----------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------

Données d'entrée	<p>La Conférence Intercommunale du Logement a pour objectif de définir la politique intercommunale d'attribution de logements au sein du parc locatif social, de développer la mixité sociale, de favoriser la coopération entre les bailleurs et les réservataires, et d'améliorer la transparence du dispositif pour les demandeurs.</p> <p>Elle est constituée des représentants des communes du territoire, des services de l'État, des bailleurs sociaux, d'Action Logement, des réservataires, des représentants des usagers et associations. Elle est coprésidée par le Président de l'Agglomération Seine Eure et le Préfet de l'Eure.</p> <p>Compte tenu des sujets qui l'occupe et des acteurs qu'elle regroupe, la Conférence Intercommunale du Logement ne peut être déconnectée de la politique de l'habitat développée dans le présent POA. Par ailleurs, la multiplication des instances apparait contre-productive pour une pleine mobilisation des partenaires engagés dans ces démarches, le recoupement entre les sujets à traiter étant largement évident.</p>
------------------	--

Objectifs	<p># Unifier et simplifier la gouvernance</p> <p># Assurer la connexion étroite entre politique de mixité sociale et politique de l'offre</p>
-----------	---

Contenu	<p><b>Optimisation de la mobilisation des acteurs de l'habitat et articulation politique de l'habitat - politique de peuplement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; La conférence intercommunale du logement devient une instance clé pour le pilotage de la politique locale de l'habitat : elle assure l'élaboration et le suivi des documents cadre sur le peuplement et la mixité, ainsi que le suivi de la mise en œuvre du POA, et organise les échanges sur les besoins d'adaptation des dispositifs, en cohérence les uns avec les autres</li> <li>&gt; Des comités techniques permettront un travail régulier tout au long de l'année sur les sujets clés tels que : « parcours et attractivité résidentielle » - « rénovation du parc public » - « rénovation du parc privé » - « équilibres de peuplement »</li> <li>&gt; Les réunions en plénière seront précédées de comités de pilotage plus restreints qui coordonneront les réflexions et prépareront les décisions sur les thématiques d'habitat et de peuplement</li> </ul>
---------	---

<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>Agglo Seine Eure</b> : Service Habitat					
<b>Partenaires</b>	<b>Communes, services de l'Etat et l'ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat (Opérateurs publics/privés, Action Logement, Région, Conseil départemental, ADIL, associations, ...)</b> : Participation active à l'élaboration des documents cadre Habitat de l'Agglo Seine Eure					
<b>Calendrier</b>	2020 Définition de l'organisation, commissions thématiques	2021 Bilan	2022 Bilan	2023 Bilan	2024 Bilan	2025 Bilan
<b>Coût 2020-2026</b>	<b>Investissement</b>			<b>Fonctionnement</b>		
				30 000 € d'AMO ponctuelle pour conduire des approfondissements ou préparer les bilans		
<b>Indicateurs de résultat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre de réunions de la CIL / Copil restreints</li> <li>✓ Nombre de Comités techniques</li> </ul>					
<b>Conditions de réussite</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mobilisation des acteurs</li> <li>✓ La question des équilibres et du peuplement du parc locatif social qui doit rester centrale</li> <li>✓ Des groupes de travail à organiser par grandes thématiques en lien avec les actions du POA, de la CIA, des NPNRU, du dispositif Cœur de ville</li> </ul>					