SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION

Programme Local de l'Habitat 2019-2025

Document d'orientations stratégiques

Sommaire

1- INTRODUCTION 4

1.1. RAPPEL SYNTHETIQUE DES ENJEUX MIS EN EVIDENCE A L'ISSUE DU DIAGNOSTIC 4

1.2. UN PLH QUI INSCRIT DANS UNE STRATEGIE PLUS GLOBALE DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DURABLE 5

1.3. UNE STRATEGIE HABITAT STRUCTUREE AUTOUR DE 5 ORIENTATIONS 6

2- UN OBJECTIF AMBITIEUX ET REALISTE DE PRODUCTION DE 340 A 350 LOGEMENTS NOUVEAUX PAR AN A L'ECHELLE DE SNA POUR STABILISER LA POPULATION, AVEC UNE AMBITION FORTE DE REDUCTION DE LA PROGRESSION DE LA VACANCE 7

2.1. POURQUOI PRODUIRE DES NOUVEAUX LOGEMENTS : LES « MOTEURS » DES BESOINS EN LOGEMENTS 7

2.2. ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS RETROSPECTIFS SUR LA PERIODE 2010-2015 A L'ECHELLE DE SNA EN MOYENNE ANNUELLE 8

2.3. ESTIMATION PROSPECTIVE DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR LA PERIODE DU PLH (2019-2025) 9

2.3.1. Deux ambitions fortes retenues par les élus de SNA : la stabilisation de la population et la réduction de la progression de la vacance 9

2.3.2. Estimation des besoins en logements prospectifs pour stabiliser la population sur le territoire de SNA : 340 à 350 logements nouveaux à produire en moyenne par an, soit 2 100 logements sur les 6 ans du PLH 10

2.3.3. La production de logements nouveaux : mobilisation du bâti existant et construction neuve 11

3- ORIENTATION N°1 : MOBILISER PRIORITAIREMENT L'EXISTANT POUR LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'HABITAT 12

3.1. Privilégier l'existant et en corollaire, limiter la construction de logements en extension de l'urbanisation 12

3.2. Amplifier la requalification du parc de logements existant, social et privé 13

3.3. Prévoir des interventions transversales et « massives » pour réinvestir l'existant et conforter les centralités (centres-villes, centres-bourgs...) 15

4- ORIENTATION N°2 : INSCRIRE LES OBJECTIFS DU PLH DANS UN PROJET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE L'HABITAT A PLUS LONG TERME 17

2.1. Elaborer une stratégie de développement résidentiel maîtrisé et planifié à horizon 10-15 ans 17

2.2. Anticiper la production de logements au travers des outils fonciers et règlementaires 17

2.3. Mieux encadrer les opérations de logements (caractéristiques des produits, formes architecturales, insertion urbaine...) 18

5- ORIENTATION N°3 : DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT PROPOSEE SUR LE TERRITOIRE POUR REPONDRE A LA DIVERSITE DES BESOINS EN LOGEMENTS, EN S'APPUYANT SUR LE PARC EXISTANT ET L'OFFRE NOUVELLE 19

3.1. Des objectifs volontaristes en matière d'accession aidée et abordable à la propriété pour fidéliser les familles et les actifs et favoriser les parcours résidentiels 20

3.2. Produire environ 70 logements locatifs aidés en moyenne par an, soit 420 logements sur les 6 ans du PLH (20% de la production de logements), en mettant l'accent sur la diversification des produits 22

3.3. Proposer des offres attractives pour les secundo-accédants et des ménages plus aisés 25

3.4. Synthèse : les équilibres à viser entre les différents types d'offre 26

6- ORIENTATION N°4 : AMELIORER LES EQUILIBRES SOCIO-TERRITORIAUX ET LA MIXITE DANS L'OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS AUX DIFFERENTES ECHELLES 28

4.1. Les leviers dans le parc locatif aidé : 28

4.1.1. L'élaboration d'une stratégie d'attribution partagée avec les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement 28

4.1.2. Proposer une offre attractive et financièrement diversifiée 29

4.2. Les leviers dans le parc privé : 30

4.3. Privilégier la réalisation de programmes mixtes (statuts d'occupation et produits) ; une mixité qui pourra s'envisager à différentes échelles 31

7- ORIENTATION N°5 : MIEUX REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES DE CERTAINS PUBLICS 32

5.1. Renforcer l'attractivité vis-à-vis des jeunes pour soutenir le développement économique 32

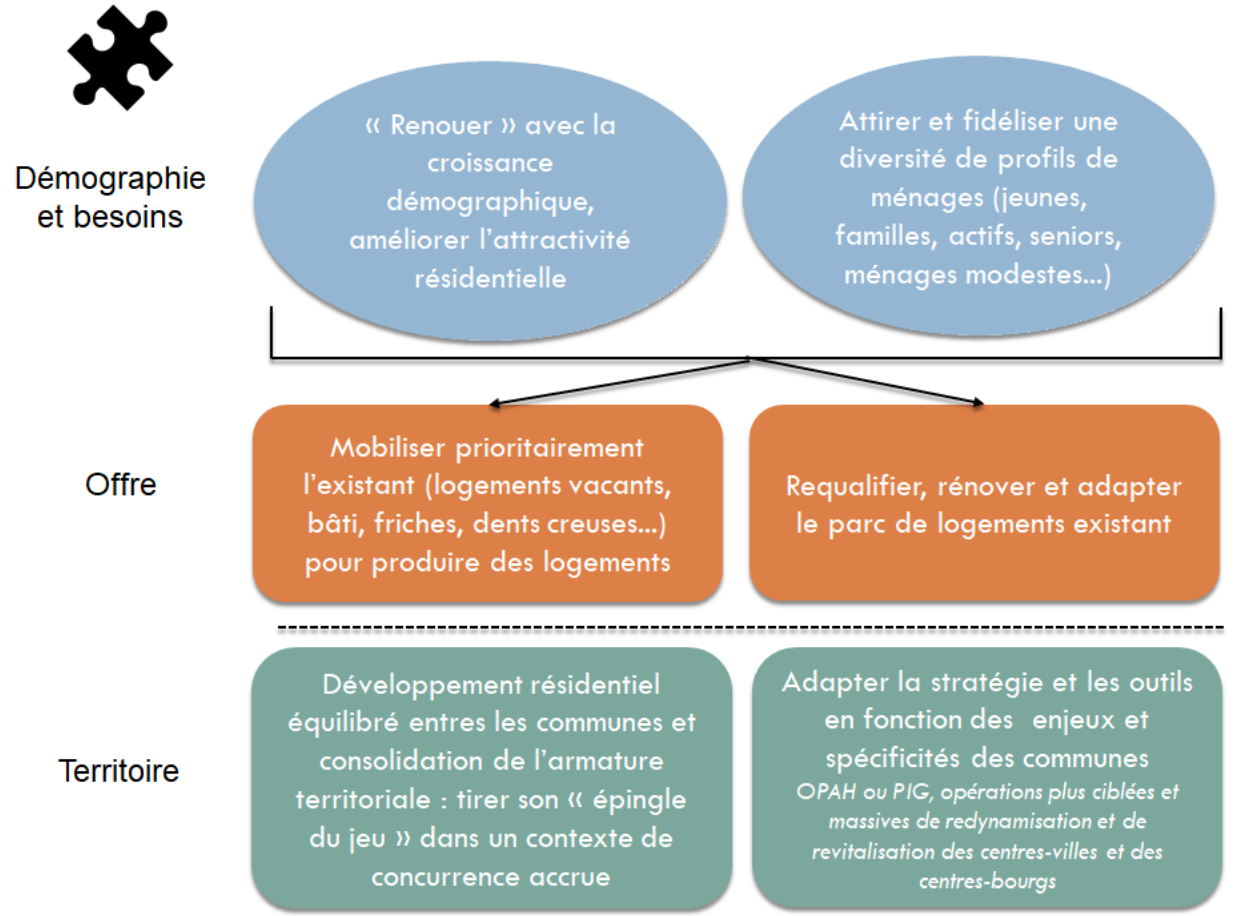
5.2. Proposer une diversité des solutions adaptées au vieillissement et au handicap 33

5.3. Améliorer l'accès au logement accompagné des ménages en parcours d'insertion / réinsertion 34

5.4. Mettre en œuvre les prescriptions du SDAGV et poursuivre l'accompagnement vers la sédentarité 35

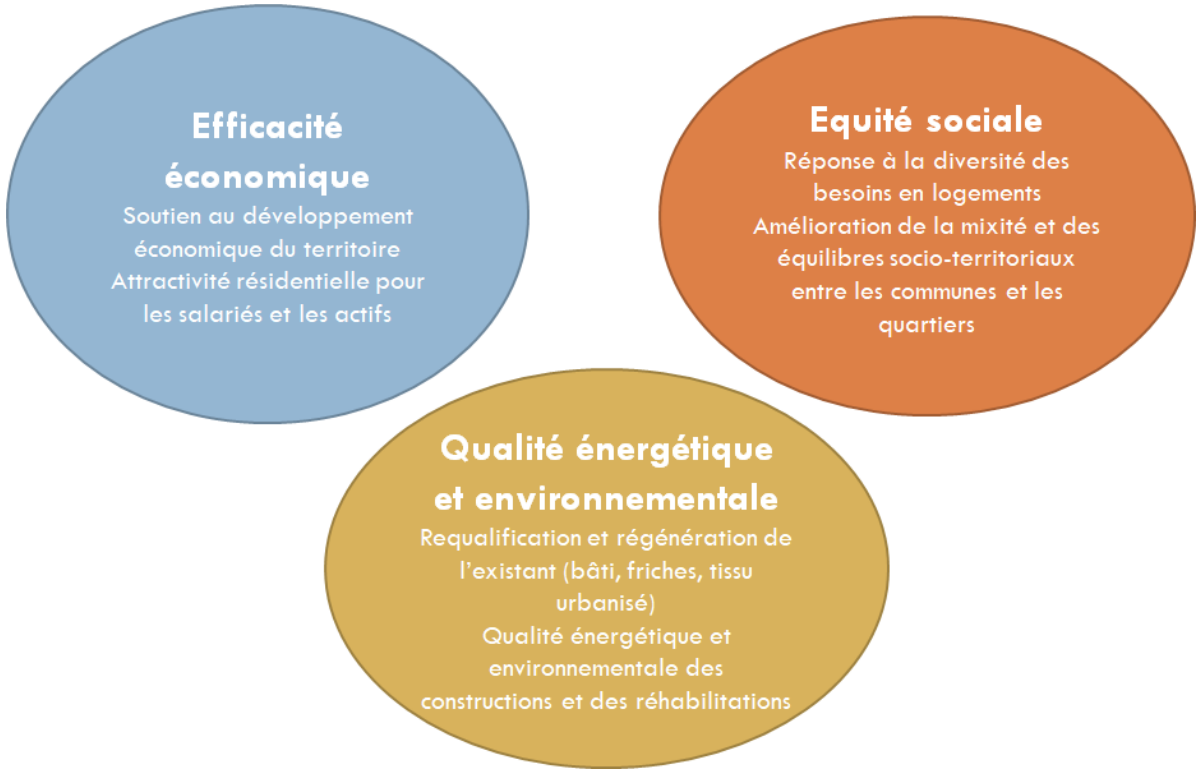
1- Introduction

1.1. Rappel synthétique des enjeux mis en évidence à l'issue du diagnostic



1.2. Un PLH qui inscrit dans une stratégie plus globale de développement territorial durable

Les élus ont souhaité inscrire le PLH dans l'ambition plus globale de SNA d'être un territoire exemplaire en matière de développement durable.



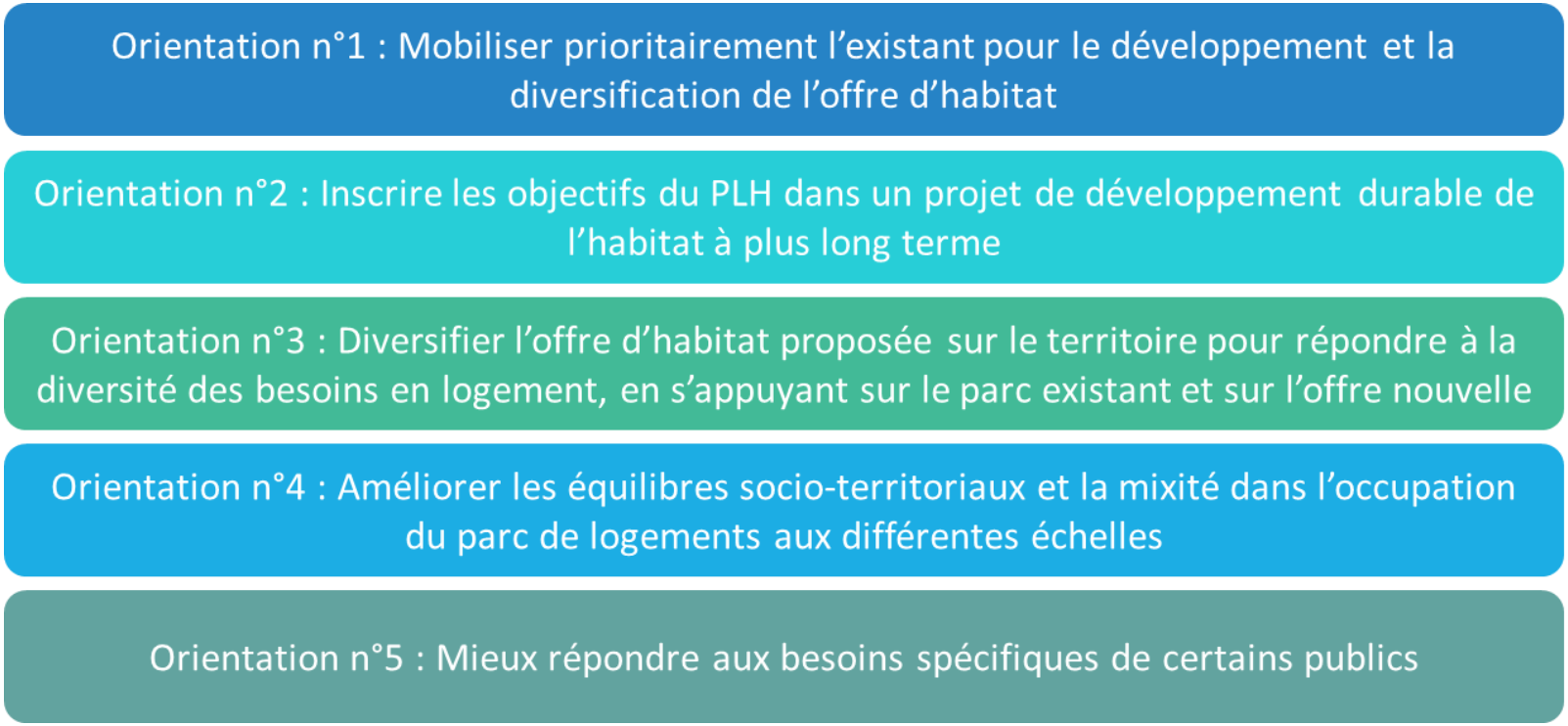
La stratégie du PLH est construite et organisée autour des trois piliers du développement durable :

- L'efficacité économique : soutien au développement économique du territoire, attractivité résidentielle pour les salariés et les actifs, les apprentis et les stagiaires.
- L'équité sociale : réponse à la diversité des besoins en logements, amélioration de la mixité et des équilibres socio-territoriaux.
- La qualité environnementale : lutte contre l'étalement urbain, requalification et régénération du tissu existant, qualité énergétique de l'habitat.

1.3. Une stratégie habitat structurée autour de 5 orientations

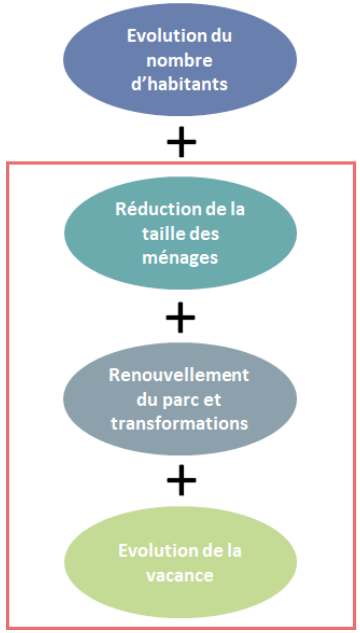
Ces orientations stratégiques constituent la feuille de route stratégique de Seine Normandie Agglomération et des communes en matière d'habitat pour les 6 années du PLH (2019-2025).

Ces orientations ne sont pas hiérarchisées (la numérotation des orientations ne correspond pas à une priorisation) : elles s'inscrivent dans une stratégie globale. La stratégie repose sur la mise en œuvre coordonnée de ces 7 orientations interdépendantes.



2- Un objectif ambitieux et réaliste de production de 340 à 350 logements nouveaux par an à l'échelle de SNA pour stabiliser la population, avec une ambition forte de réduction de la progression de la vacance

2.1. Pourquoi produire des nouveaux logements : les « moteurs » des besoins en logements



= point mort : nombre de logements nécessaires pour maintenir la population

POINT MORT + EVOLUTION DE LA POPULATION

=

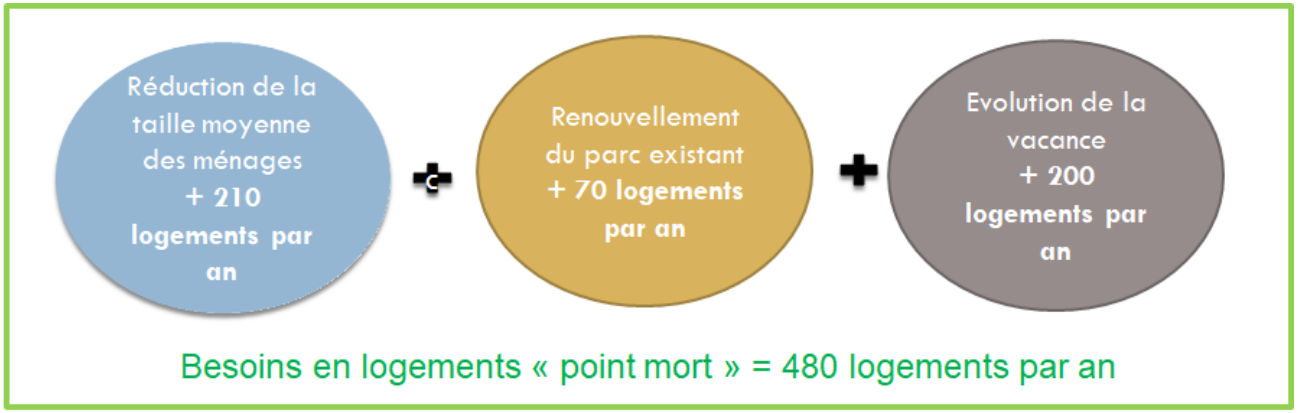
BESOINS EN LOGEMENTS

Le « point mort » correspond au nombre de nouveaux logements à produire pour maintenir le nombre d'habitants. Il est nécessaire de produire des logements pour compenser :

- La réduction de la taille moyenne des ménages. Le nombre de ménages augmente, à population (nombre d'habitants) constante.
- Le renouvellement et les transformations qui s'opèrent dans le parc de résidences principales :
    - La disparition de résidences principales : démolitions, restructuration de typologies (création d'un grand logement à partir de petits logements), transformation de logements en locaux d'activité...
    - La transformation de résidences principales en résidences secondaires.
- L'évolution de la vacance. Lorsque la vacance de logements progresse, une partie de l'offre nouvelle de résidences principales contribue à compenser cette « perte de résidences principales ».

Aux besoins liés au « point mort » (pour stabiliser la population), se cumulent les besoins liés à l'accroissement de la population (de nouveaux logements pour gagner des habitants).

2.2. Estimation des besoins en logements rétrospectifs sur la période 2010-2015 à l'échelle de SNA en moyenne annuelle



Entre 2010 et 2015, la production de logements sur le territoire de SNA n'a pas été suffisante pour répondre aux besoins en logements liés à la réduction de la taille moyenne des ménages (210 logements par an) et au renouvellement et transformations du parc existant (70 logements par an), dans un contexte de forte progression de la vacance (+ 200 logements vacants par an).

Dans ce contexte – et notamment du fait de la forte progression de la vacance dans le parc de logements- le territoire de SNA a perdu des habitants (-0,2% en moyenne par an entre 2010 et 2015).

Pour rappel : en 2015, le territoire dispose de 40 481 logements. Sur la période 2010-2015, les besoins en logements nouveaux (400 logements par an) ont donc représenté l'équivalent de moins de 1% du parc de logements – cet ordre de grandeur souligne le rôle du parc existant dans la réponse aux besoins en logements et l'enjeu de travailler prioritairement sur ce parc.

2.3. Estimation prospective des besoins en logements sur la période du PLH (2019-2025)

2.3.1. Deux ambitions fortes retenues par les élus de SNA : la stabilisation de la population et la réduction de la progression de la vacance

Les élus de SNA souhaitent infléchir les tendances d'évolution peu porteuses pour le territoire, à savoir :

- **La baisse de la population.**
- **La forte progression de la vacance.**

Trois scénarios démographiques illustratifs ont servi de support aux échanges avec les élus en Parlement des Maires :

Trois scénarios illustratifs :

- Sc. 1 : **-0,2%** par an (prolongation des tendances récentes)
- Sc.2 : **stabilisation** de la population
- Sc.3 : **+0,2%** par an

Les élus ont retenu les ambitions suivantes :

- **Stabiliser la population du territoire -nombre d'habitants – sur la période du PLH 2019-2025 puis au-delà, « renouer » avec la croissance démographique (PLH suivant).**
- **Diminuer par 4 la progression de la vacance, par rapport à la tendance observée sur la période 2010-2015.**

2.3.2. Estimation des besoins en logements prospectifs pour stabiliser la population sur le territoire de SNA : 340 à 350 logements nouveaux à produire en moyenne par an, soit 2 100 logements sur les 6 ans du PLH

L'estimation des besoins en logements prospectifs pour stabiliser la population actuelle repose sur :

Les hypothèses suivantes :

- Une poursuite de la réduction de la taille moyenne des ménages au même rythme que celui constaté entre 2010 et 2015 (-0,59% par an).
- Renouvellement du parc :
    - Ratio « classiquement » utilisé dans l'estimation des besoins en logements : renouvellement de 0,1% du parc de logements par an.
    - Au-delà du ratio classique, l'hypothèse d'un besoin plus important, dans le prolongement du volume observé entre 2010 et 2015 ; un ratio global de renouvellement de 0,2% par an du parc de logements traduisant l'ambition de favoriser la requalification du parc existant.

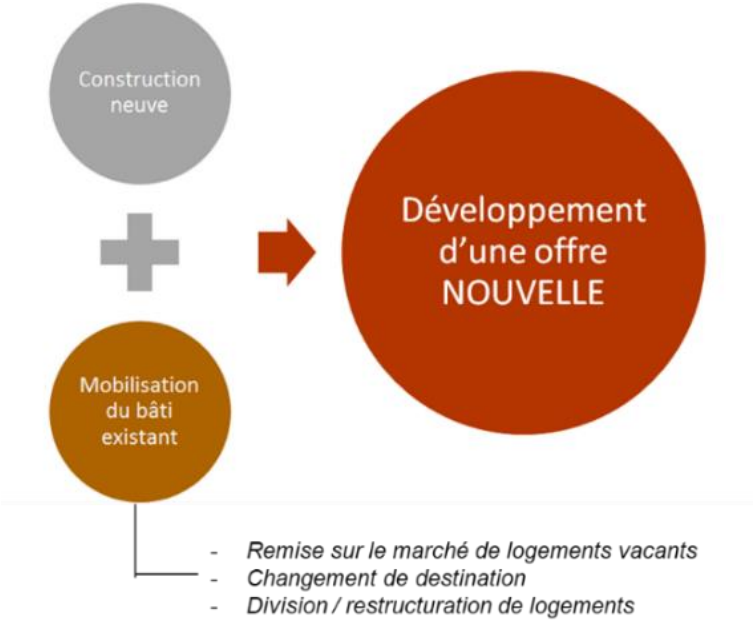
Un objectif ambitieux (qui nécessitera des interventions adaptées) mais réaliste concernant l'évolution de la vacance dans le parc de logements :

- + 50 logements vacants par an, soit une diminution par 4 par rapport à l'évolution constatée entre 2010 et 2015 (+ 200 logements vacants par an).

	Estimation des besoins en logements en moyenne annuelle
Ambition socio-démographique et besoins en logements correspondants	Stabilisation de la population actuelle = 0 logement par an
Réduction de la taille moyenne des ménages *Poursuite du rythme de réduction de la taille moyenne des ménages constaté entre 2010 et 2015*	220 à 230
Remplacement du parc existant, au-delà du ratio "classique" *Poursuite de la tendance constatée entre 2010 et 2015 (OPAH)*	70
Evolution de la vacance *Diminution par 4 de la progression du nombre de logements vacants*	50
Total besoins en logements par an	**340 à 350 logements**

Pour pouvoir stabiliser la population, SNA se fixe un objectif de production de 350 logements nouveaux par an en moyenne, soit 2 100 logements au total sur la période du PLH.

2.3.3. La production de logements nouveaux : mobilisation du bâti existant et construction neuve



La production de logements doit s'appuyer sur deux leviers :

- La construction neuve « classique ».
- La mobilisation du bâti existant (remise sur le marché de logements vacants, changements de destination, restructurations...)

3- Orientation n°1 : mobiliser prioritairement l'existant pour le développement et la diversification de l'offre d'habitat

Seine Normandie Agglomération positionne la mobilisation et le réinvestissement de l'existant au sens large (friches, dents creuses, bâti, parcelles faiblement bâties, bâti vacant ou amené à muter...) comme un axe prioritaire du nouveau PLH. Dans le programme d'actions du PLH, SNA mobilisera et mettra en place des outils adaptées et différenciés en fonction des problématiques des différents secteurs du territoire (centres-villes, centres-bourgs, parc privé...).

3.1. Privilégier l'existant et en corollaire, limiter la construction de logements en extension de l'urbanisation

La gestion durable du foncier – au travers de la préservation des espaces naturels et agricoles et du réinvestissement et du renouvellement des tissus urbains existants – constitue l'une des orientations majeures des ambitions portées au niveau national.

Au-delà de ce fil directeur stratégique de niveau national, la mobilisation prioritaire de l'existant (densification des tissus urbains existants, reconversion des friches, transformation de locaux en logements...) pour produire des logements nouveaux et répondre aux besoins des habitants constitue une orientation stratégique majeure pour le territoire de SNA pour :

- Préserver les ressources (foncières, en eau...) pour les générations actuelles et futures.
- Mettre en œuvre un modèle de développement résidentiel durable et pérenne.

Le territoire de SNA dispose de nombreuses opportunités dans l'existant :

- Friches, logements vacants, bâti inoccupé.
- Aussi bien dans les principales polarités (Les Andelys, Vernon...) que, plus ponctuellement dans les centres-bourgs. Le recensement des potentiels fonciers réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLH lors d'entretiens individuels avec chacune des communes a permis d'identifier des opportunités dans l'existant : dents creuses, friches, parcelles faiblement bâties susceptibles d'être divisées par leur propriétaire, bâti inoccupé ou utilisé pour d'autres vocations et qui pourraient muter et être transformés en logements dans les prochaines années.

A noter que différentes initiatives / opérations réalisées ou en cours de réflexion témoignent de la volonté des élus pour réinvestir l'existant :

- La réalisation de l'écoquartier Fieschi sur une friche à Vernon.

- La réalisation d'une étude multisites en cours pour les friches situées sur la commune des Andelys.
- La réhabilitation et transformation d'un bâtiment existant, comme par exemple à Saint-Marcel.

SNA se fixe pour ambition de :

- Mobiliser prioritairement les potentiels fonciers identifiés dans l'existant pour produire des logements.
- En corollaire, de limiter la production de logements en extension urbaine.

Le programme d'actions du PLH précisera les actions mises en œuvre pour accompagner les communes et les acteurs de l'habitat dans la mise en œuvre de cette ambition. Le SCoT en cours d'élaboration à l'échelle de SNA contribuera à décliner de manière opérationnelle et chiffrée cette orientation.

3.2. Amplifier la requalification du parc de logements existant, social et privé

Des actions ont été menées sur le territoire de SNA, en particulier sur la partie correspondant à l'ex-CAPE :

- Dans le parc privé, au travers de l'OPAH menée entre 2011 et 2016 – près de 300 logements ont été améliorés dans le cadre de ce dispositif ; dans le reste du territoire de SNA, environ 75 dossiers ont été subventionnés au titre de l'ANAH entre 2010 et 2016.
- Dans le parc locatif social, au travers de la mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine sur le quartier des Boutardes et d'opérations de requalification menées dans le cadre du droit commun, avec l'appui financier de l'intercommunalité.

Ces efforts sont à poursuivre et à amplifier au regard de l'ambition portée par l'intercommunalité et compte tenu des besoins mis en évidence dans le diagnostic :

- Le nombre de logements vacants et le taux de vacance ont augmenté très nettement à l'échelle de SNA (+200 logements vacants en moyenne par an entre 2010 et 2015) ; 40% des logements vacants seraient localisés sur la commune de Vernon, soit environ 1 115 logements.

  La forte progression de la vacance témoigne de besoins d'intervention, de requalification, de remise au goût du jour du parc existant.
- Des enjeux de rénovation thermique dans le parc existant qui concernent l'ensemble du territoire :
  - 56% des logements datent d'avant 1975.
  - Dans le parc locatif social, 23% des logements sont en étiquettes E, F ou G.
  - Dans certaines communes, plus de 50% des ménages sont en situation de vulnérabilité énergétique liée au logement.
  - Le « résidentiel » est l'un des secteurs les plus consommateurs en énergie et l'un des émetteurs de gaz à effet de serre les plus importants.

- Environ 1 200 logements seraient potentiellement indignes sur le territoire.
- Des copropriétés identifiées comme potentiellement dégradées, fragiles ou à surveiller, notamment sur la commune de Vernon
- Un vieillissement de la population dans l'ensemble des parcs de logements : des enjeux d'adaptation du parc existant pour favoriser le maintien à domicile.
- 28,3% des propriétaires occupants de SNA sont éligibles aux aides de l'ANAH, soit 6 308 ménages.

Face à ces tendances, les communes de SNA ont exprimé leur volonté d'amplifier la dynamique de réinvestissement et de requalification du parc de logements existants.

Le réinvestissement du parc existant est un défi et une opportunité pour le territoire de SNA :

- Une partie du parc ancien présente des signes de fragilité, en termes de confort, de performance énergétique, de vacance, etc. Le défi du PLH est d'anticiper et mieux gérer les risques de spirale de déqualification de certains segments d'offres ou de secteurs géographiques et, au travers d'actions de requalification, de remise au goût du jour, d'améliorer / de garantir leur attractivité dans la durée.
- L'offre de logements dans le parc existant est globalement financièrement plus accessible et plus diversifiée (en termes de typologies et de formes d'habitat) que l'offre neuve : le parc ancien est donc un levier, une opportunité pour être en capacité de proposer des offres financièrement plus abordables et répondre aux besoins en logement d'une frange importante de la population au regard des prix relativement élevés du secteur.

  Par ailleurs, le parc de logements existants est potentiellement particulièrement attractif pour les ménages du fait de sa localisation à proximité des emplois, des services, des commerces, des transports.
- Une part importante de ce parc est aujourd'hui (sous)-occupée par des personnes âgées ou vieillissantes. Face aux tendances démographiques de vieillissement de la population, il s'agit de relever le défi de l'adaptation du parc existant, et de favoriser en outre les parcours résidentiel (renouvellement de leurs occupants).

Les différents besoins en logements (location, primo-accession, secundo-accession...) trouveront en effet en grande majorité réponse dans le parc existant.

La requalification du parc doit permettre de stabiliser le développement de la vacance dans les prochaines années, de garantir, renouveler l'attractivité du parc dans la durée et de contribuer à améliorer l'attractivité résidentielle du territoire.

Le programme d'actions du PLH précisera les outils et les actions mis en œuvre pour y parvenir.

3.3. Prévoir des interventions transversales et « massives » pour réinvestir l'existant et conforter les centralités (centres-villes, centres-bourgs…)

Certaines polarités du territoire connaissent des tendances peu favorables que les communes concernées et, plus largement, l'intercommunalité souhaitent enrayer :

- Baisse de la population et accroissement des effets de spécialisation socio-territoriales.
- Progression de la vacance de logements.
- Déqualification de certains logements et « dévitalisation ».

Sont notamment concernées les communes de Vernon et des Andelys :

- Premier pôle urbain de l'agglomération, la ville de Vernon souffre d'un déficit d'attractivité résidentielle qui se traduit notamment par une baisse de population et un déficit migratoire marqué (-1,7% par an entre 2010 et 2015). Vernon concentre les situations de vacance (40% des logements vacants du territoire de SNA sont localisés sur la commune) et d'habitat dégradé, de mauvaise qualité. Le centre-ville de Vernon est l'un des secteurs les plus touchés par la vacance de logements, avec une problématique particulière : les logements / locaux vacants situés au-dessus des commerces.

  Des actions engagées ces dernières années – notamment l'écoquartier Fieschi- ont contribué à relancer la dynamique de production de logements sur la commune de Vernon.

- La commune des Andelys a également vu sa population baisser (-0,2% par an entre 2010 et 2015). La vacance est élevée (11,7% en 2015), en particulier dans le centre-ville et dans le patrimoine locatif social des Tours du Levant (vacance en partie organisée dans la perspective de démolitions).

Mais également d'autres bourgs-centres / secteurs au sein des autres communes, qui sont concernés par des phénomènes de vacance, d'habitat de mauvaise qualité, d'habitat inadapté aux attentes et aux besoins des ménages actuels, à l'évolution des modes de vie...

Des mesures ont déjà été engagées ou sont en cours : OPAH sur le territoire de l'ex-CAPE entre 2011 et 2016, réinvestissement de la friche Fieschi et lancement de l'Action Cœur de Ville sur le centre-ville de Vernon, étude multisites sur les friches sur la commune des Andelys…

Ces initiatives sont à poursuivre et à amplifier : en effet, la revitalisation et redynanisation des polarités du territoire est une condition majeure pour être en capacité :

- De conforter l'armature urbaine du territoire (équipements, offre de services et de commerces) et ainsi de « tirer son épingle du jeu » dans un contexte de concurrence territoriale accrue.
- D'enrayer la spirale actuellement en cours de déqualification de l'existant, de lutter contre la progression de la vacance de logements.

La reconquête et l'amélioration du parc de logements existants constitue l'un des leviers de la redynamisation des polarités mais il n'est pas le seul. En effet, l'ambition de revitalisation des centralités doit s'inscrire dans une réflexion et une approche transversales, dépassant la seule question du logement pour intégrer l'ensemble des dimensions relatives au cadre de vie : espaces publics et privés, équipements et services, animation du territoire...

Le programme d'actions du PLH précisera les dispositifs mis en place pour accompagner et soutenir les communes dans la mise en place de démarches globales sur le devenir de leurs centralités.

4- Orientation n°2 : inscrire les objectifs du PLH dans un projet de développement durable de l'habitat à plus long terme

2.1. Elaborer une stratégie de développement résidentiel maîtrisé et planifié à horizon 10-15 ans

Les objectifs du PLH évoqués précédemment, à savoir 350 logements nouveaux par an à l'échelle de SNA, s'appliquent sur la période 2020-2025.

Pour autant, au-delà des 6 ans du PLH, SNA porte une ambition de plus long terme, celle d'une montée en puissance de la production de logements permettant progressivement de « renouer » avec la croissance démographique tout en se montrant exemplaire en matière de consommation foncière (mobilisation prioritaire de l'existant).

L'intercommunalité vise une montée en puissance progressive sur 10 / 15 ans, consciente que les actions engagées ou qui le seront dans le cadre du PLH pour produire des logements dans l'existant mettront du temps à produire pleinement leurs effets.

SNA et les communes mobiliseront l'ensemble des outils pour maîtriser et planifier le développement résidentiel sur les 6 ans du PLH et au-delà :

- Les outils règlementaires (documents d'urbanisme).
- La mise en place d'une stratégie foncière en matière d'habitat.
- Des actions de soutien et d'accompagnement auprès des communes pour le réinvestissement de l'existant (par exemple pour la réalisation d'études urbaines prospectives). Ces actions seront précisées dans le programme d'actions du PLH.

La territorialisation des objectifs de production de logements par commune sur les 6 ans du PLH – présentée dans le programme d'actions territorial – contribuent à la mise en place d'une stratégie de développement résidentiel maîtrisé et planifié.

2.2. Anticiper la production de logements au travers des outils fonciers et règlementaires

Sur le territoire de l'ex-CAPE, la non-atteinte des objectifs est en partie liée à un déficit d'anticipation et de maîtrise du foncier. Le manque de maîtrise du foncier est d'autant plus problématique pour certaines communes du territoire qu'une partie non négligeable d'entre elles n'ont pas d'outils règlementaires à leur disposition (elles relèvent du Règlement National d'Urbanisme – RNU).

La production de logements doit être anticipée, à la fois pour assurer l'atteinte des objectifs du PLH 2019-2025 mais aussi et surtout pour l'après-2025. La maîtrise de la programmation de logements est possible au travers de la mise en œuvre d'actions foncières et d'outils règlementaires.

Pour ce faire, les élus de SNA se fixent les objectifs suivants :

- En s'appuyant sur le recensement actualisé des potentialités foncières mis en place dans le cadre de l'élaboration du PLH (observatoire foncier), élaborer une stratégie foncière, sous la forme d'un Programme d'Action Foncière.
- Mobiliser l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour soutenir les actions visant à favorisant la maîtrise foncière publique dans les secteurs en renouvellement urbain.
- Accompagner les communes qui le souhaitent dans :
    - Des réflexions prospectives de long terme sur le devenir de leur territoire.
    - L'élaboration et la révision de leurs documents d'urbanisme – les conseiller sur les outils et règles permettant de favoriser prioritairement le réinvestissement de l'existant et de traduire les objectifs du PLH dans leurs documents.

2.3. Mieux encadrer les opérations de logements (caractéristiques des produits, formes architecturales, insertion urbaine…)

Les communes ne maîtrisent que partiellement la production de logements sur leur territoire. Les programmes de logements sont parfois en décalage avec leurs attentes et les besoins qu'elles ont identifiés, en termes de produits (statuts d'occupation, typologies), d'insertion urbaine, de formes architecturales, de qualité des matériaux, de performance énergétique et environnementale...

Les communes souhaitent – au travers d'une charte ou d'un référentiel - mieux encadrer les programmes de logements afin que ces derniers :

- Contribuent à l'atteinte des objectifs tels que fixés dans le PLH.
- Correspondent davantage à leurs attentes en matière de qualité et d'insertion urbaine et architecturale.

Les communes seront attentives à ce que les attentes formulées dans la charte n'aient pas d'incidence négative sur l'évolution des prix de l'immobilier et l'accessibilité financière des offres sur le territoire.

5- Orientation n°3 : diversifier l'offre d'habitat proposée sur le territoire pour répondre à la diversité des besoins en logements, en s'appuyant sur le parc existant et l'offre nouvelle

La diversification des offres d'habitat est un enjeu majeur pour être en capacité de mieux répondre à la diversité des besoins en logements, attirer et fidéliser une diversité de profils de ménages.

Le diagnostic a mis en évidence des segments d'offre insuffisamment développés sur le territoire : offres attractives et séduisantes pour des familles notamment des primo-accédants mais aussi des cadres, offres d'habitat adapté pour les seniors, petits logements meublés pour les stagiaires, les apprentis et les jeunes actifs…

L'objectif est d'être en capacité de proposer une diversité de produits, dans l'offre nouvelle et dans le parc existant, en termes de :

- Statuts d'occupation / de gammes de prix : logements locatifs aidés (logements locatifs publics et logements conventionnés dans le parc privé), logements locatifs privés « libres », accession sociale / aidée à la propriété, accession à la propriété « libre », logements de standing pour les cadres...

- Typologies : petits logements pour les jeunes, les seniors et les personnes seules ; moyens et grands logements pour les familles.

- Formes d'habitat : proposer une palette plus diversifiée de produits, de l'individuel au collectif en passant par des formes d'habitat intermédiaires / logements offrant des usages individualisés, y compris en milieu urbain afin d'attirer et de fidéliser des actifs – le renouvellement des occupants dans les tissus pavillonnaires les plus anciens offrira également des solutions de logement particulièrement attractives pour les actifs et les primo-accédants.

Cette ambition de diversification devra être accompagnée par des actions de valorisation et promotion résidentielle, de stratégie globale de marketing territorial, en direction des différents profils de publics : jeunes, familles, seniors...

3.1. Des objectifs volontaristes en matière d'accession aidée et abordable à la propriété pour fidéliser les familles et les actifs et favoriser les parcours résidentiels

L'accession à la propriété et notamment l'accession abordable à la propriété est un levier majeur pour :

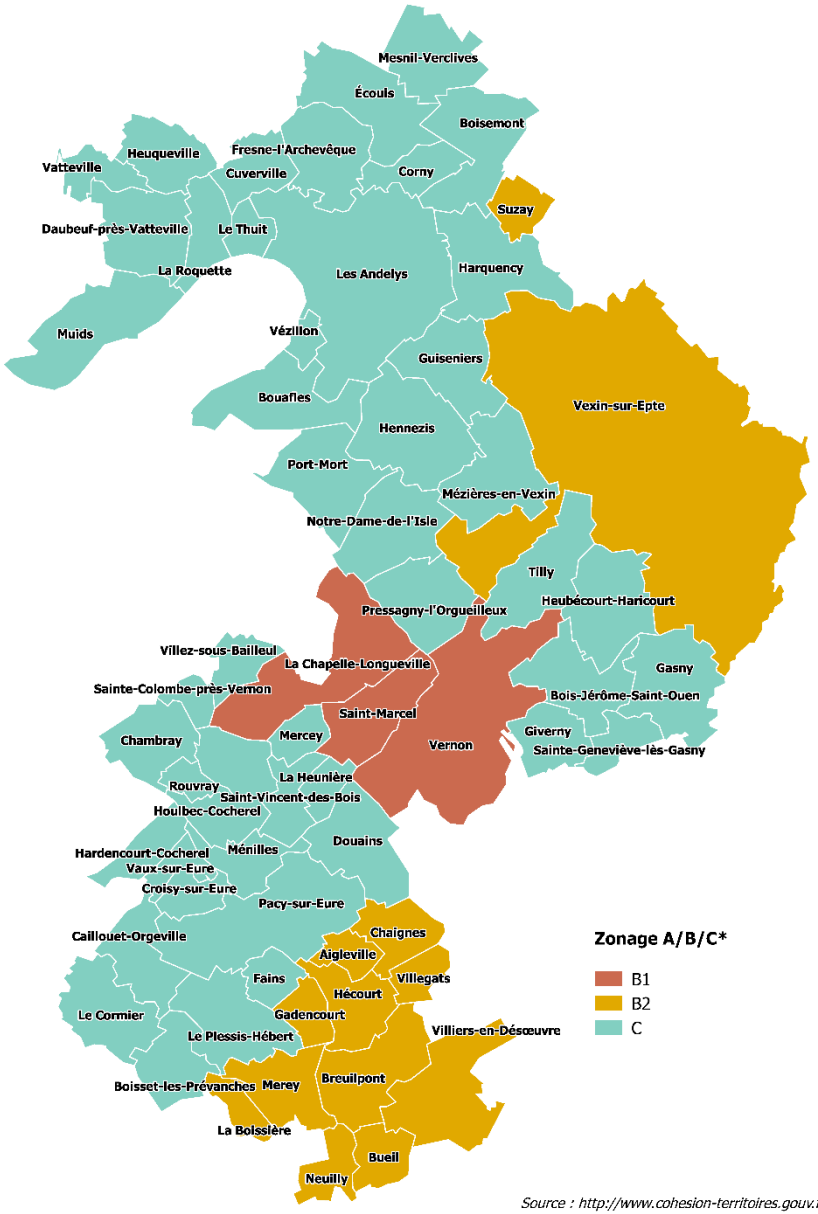
- Mieux attirer et fidéliser les jeunes ménages, les familles, les primo-accédants.
- Offrir des parcours résidentiels positifs, valorisants pour les ménages du territoire.
- In fine, stabiliser la population et améliorer l'attractivité résidentielle du territoire.

Le PLH fixe des objectifs volontaristes en matière d'accession et notamment d'accession aidée à la propriété, dans l'existant et dans l'offre nouvelle.

Dans l'offre nouvelle**, l'ambition est de consacrer 30% de la production de logements nouveaux à l'accession abordable à la propriété** (Prêt Social Location Accession et Prêt à Taux Zéro).

SNA favorisera également l'accession aidée à la propriété dans l'ancien.

La vente de logements locatifs sociaux contribuera également au développement de cette offre.

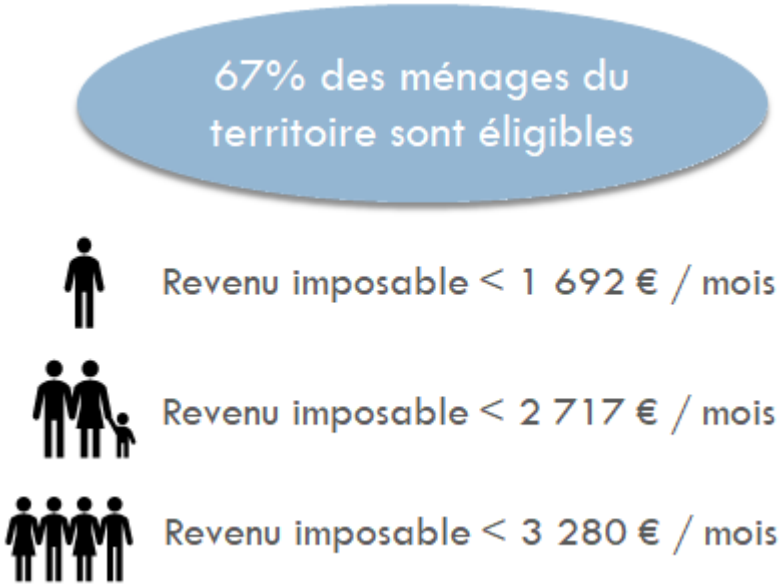


Source : http://www.cohesion-territoires.gouv.fr

A noter que l'atteinte des objectifs en matière d'accession aidée à la propriété sera susceptible d'être impactée par les évolutions récentes ou à venir du financement du Prêt à Taux Zéro :

- En zone B1, le PTZ n'est plus disponible dans l'ancien. Il est maintenu dans le neuf jusqu'en 2021.
- En zone B2 et C, le PTZ est disponible dans l'ancien. Il a été maintenu dans le neuf jusqu'à la fin 2019 mais a diminué de moitié.

3.2. Produire environ 70 logements locatifs aidés en moyenne par an, soit 420 logements sur les 6 ans du PLH (20% de la production de logements), en mettant l'accent sur la diversification des produits



67% des ménages du territoire de SNA sont éligibles au logement locatif aidé.

A l'échelle de SNA, la demande de logement social est en progression (1 990 demandes à fin 2017 contre 1 695 demandes à fin 2013, soit une progression de 17%). A fin 2017, 41% de demandes sont des demandes de mutation et 59% des demandes externes.

La tension en 2017 (nombre de demandes rapporté au nombre d'attributions) est relativement élevée à l'échelle de SNA : le Système National d'Enregistrement recense 3 demandes pour une attribution (2,1 demandes pour 1 attribution à l'échelle du département de l'Eure).

Au-delà de la réponse à la demande exprimée, le développement du logement locatif aidé est un levier pour conforter la croissance démographique et l'attractivité résidentielle du territoire.

Une diversité de profils de ménages sont éligibles : jeunes en début de parcours résidentiel, familles, seniors...

Deux constats sont à prendre en compte dans la programmation des futurs logements :

- 63% des demandeurs ont des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM et sont donc éligibles au logement locatif très social.
- La pression est plus forte sur les petites typologies que sur les grands logements : le taux de satisfaction de la demande constaté sur les T1 et T2 est inférieur à celui observé pour l'ensemble des logements (34%).

Dans le cadre du PLH, les élus ont souhaité se fixer les ambitions suivantes :

- Produire environ 70 logements locatifs aidés en moyenne par an, soit 420logements sur la durée du PLH (25% de la production de logements) afin de poursuivre le développement de ce segment d'offre qui représente en 2015 selon l'Insee 12,8% du parc de résidences principales.

- Au travers du développement d'une offre nouvelle mais aussi d'interventions sur l'existant, diversifier l'offre de logements proposée sur le territoire ; il s'agira de développer notamment :
    - Des petites typologies et notamment des T2 pour les seniors, les personnes seules et les jeunes en début de parcours résidentiel.
    - Des logements de taille moyenne pour des familles monoparentales, des couples avec un enfant...
    - Des logements en individuel pour offrir des parcours résidentiels aux familles.
    - Des logements en résidences autonomie ou apparentés pour les seniors.
    - L'offre nouvelle prendra la forme d'une diversité de produits, principalement sous la forme de petites unités qui correspondent davantage aux attentes, moins « stigmatisantes » et qui participent à changer le regard sur le logement social.

- Parmi les 420 logements locatifs aidés, il est visé la répartition suivante :
    - 40 logements conventionnés dans le parc privé – soit une ambition plus volontaristes que les résultats obtenus dans le cadre de l'OPAH (18 logements conventionnés entre 2011 et 2016), notamment grâce à l'action renforcée qui sera menée dans le cadre de l'OPAH / OPAH-RU et plus particulièrement dans l'Action Cœur de Ville sur la commune de Vernon.
    - 380 logements locatifs aidés qui seront produits par les bailleurs sociaux.

  Au regard des besoins et pour tenir compte des prescriptions règlementaires, les logements locatifs aidés nouveaux réalisés par les bailleurs sociaux se répartiront de la manière suivante :
    - 5% de PLS « familiaux », soit environ 20 PLS ; des structures de type résidence autonomie pourront être réalisés au-delà de ces PLS « familiaux ».

- 30% de PLA-I, soit 114 logements.
- 65% de PLUS, soit 246 logements.

- Poursuivre le rééquilibrage territorial de l'offre : elle a vocation à se développer en priorité dans les secteurs et communes les moins bien dotés et qui disposent d'un niveau d'équipements et des services à la population adaptés.

  La priorité est donnée à l'atteinte des objectifs de la loi SRU – à savoir un taux de 20% de logements locatifs aidés au sein du parc de résidences principales :

  - A horizon 2025 pour les communes de Pacy-sur-Eure et de Saint-Marcel.
  - A horizon fin 2034 pour les communes de Vexin-sur-Epte et la Chapelle Longueville.

  La commune de Gasny pourrait prochainement atteindre le seuil de 3 500 habitants et être assujettie à l'article 55 de la loi SRU. L'objectif défini dans le PLH vise à anticiper cette situation.

  Hors des communes concernées ou qui le seront potentiellement par la loi SRU, certaines communes ont exprimé l'ambition de développer du logement locatif aidé. Un volume mutualisé de logements – non territorialisé – permettra de répondre aux besoins identifiés.

3.3. Proposer des offres attractives pour les secundo-accédants et des ménages plus aisés

L'accueil et la fidélisation des familles, des actifs avec des niveaux de revenus « aisés » (secundo-accédants, cadres...) est un enjeu majeur pour le territoire de SNA afin d'être en capacité de :

- Relancer la dynamique démographique
- Soutenir le développement économique
- Améliorer la mixité sociale.

Deux cibles seront plus particulièrement visées :

- Des cadres travaillant en Ile-de-France souhaitant résider dans un territoire à dimension plus humaine.
- Les actifs travaillant sur le territoire mais qui n'y résident pas.

Les communes de SNA seront vigilantes à proposer également une diversité de produits attractifs pour les ménages secundo-accédants et / ou les ménages plus aisés (cadres travaillant en Ile-de-France). Des opérations atypiques, avec cachet – à l'image de celles réalisées sur l'écoquartier de Fieschi – contribueront à améliorer l'attractivité du territoire vis-à-vis de ces publics.

Une attention particulière sera portée sur les potentialités de développement d'offre standing pour ces publics à proximité des deux gares reliant le territoire à l'Ile-de-France, à savoir dans l'hypercentre de Vernon et les alentours de la gare de Bueil

3.4. Synthèse : les équilibres à viser entre les différents types d'offre

La répartition visée est la suivante :

- Logement locatif aidé : 20% de la production de logements – 420 logements sur 6 ans, soit en moyenne 70 logements par an.
- Le logement locatif privé « classique » : 25% de la production de logements – 528 logements sur 6 ans, soit en moyenne 88 logements par an.
- L'accession sociale / aidée à la propriété : 30% de la production de logements – 630 logements sur 6 ans, soit 105 logements par an.

		Structure des résidences principales en 2015 (Insee)*	**Répartition à viser dans la production de logements**	
			%	Volume avec une hypothèse globale de production de 350 logements par an (à répartir sur l'ensemble des communes de SNA)
Logement locatif aidé	PLUS / PLAI / PLS et logements conventionnés dans le parc privé	12,8%	**20%**	70
Logement locatif privé	Pinel, logement locatif privé « classique »	20,5%	**25%**	88
Accession à la propriété	PSLA, accession sociale, PTZ dans des opérations privées	64,8%	**30%**	105
	Segundo-accession et accession libre		**25%**	88

PLUS : Prêt Locatif à Usage social – logement social ordinaire

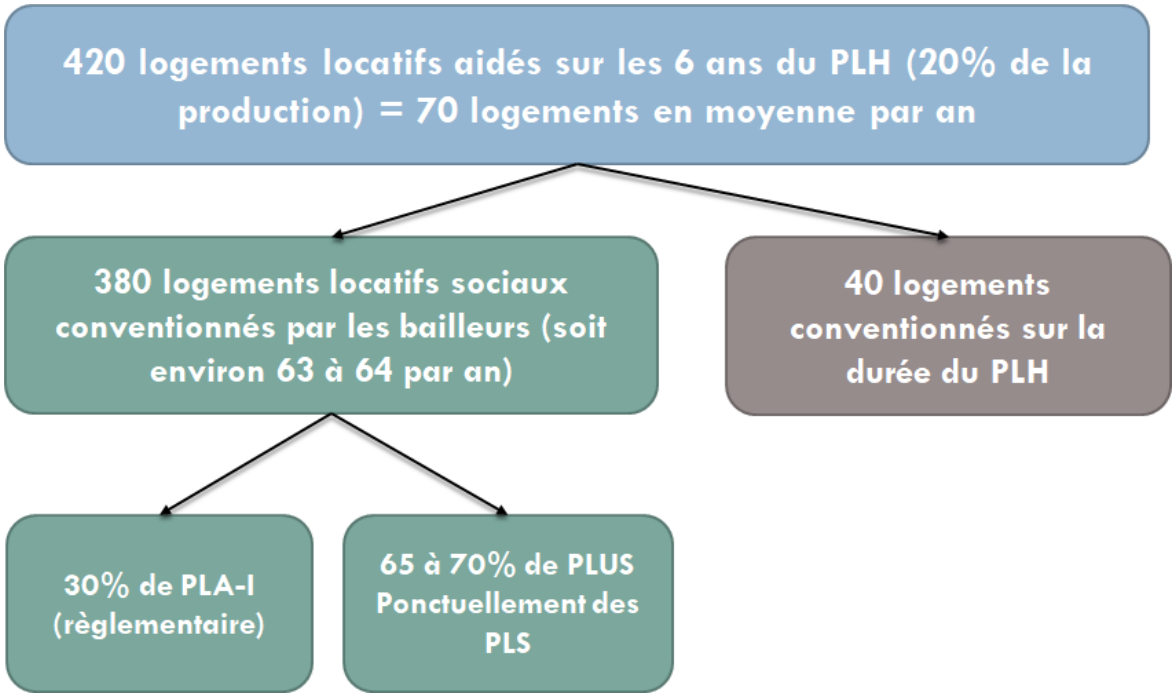
PLAI : Prêt locatif Aidé d'Intégration – logement pour les revenus modestes

PLS : Prêt Locatif Social – logement social pour des revenus moyens

PSLA : Prêt Social Location Accession – logement en accession sociale à la propriété

PTZ : Prêt à Taux Zéro

La production de logements locatifs aidés se répartira de la manière suivante :



6- Orientation n°4 : améliorer les équilibres socio-territoriaux et la mixité dans l'occupation du parc de logements aux différentes échelles

La mobilisation de l'existant et la production d'une offre nouvelle de logements doivent permettre au territoire de Seine Normandie Agglomération de mieux répondre à la diversité des besoins des habitants actuels ou futurs (jeunes, familles, seniors...), tout en veillant à la mixité (générationnelle, sociale) et aux équilibres dans le profil des ménages accueillis au sein des différents segments de parc et aux différentes échelles territoriales (entre les communes et les quartiers).

La mise en œuvre du PLH doit permettre de lever des points de difficultés mis en évidence dans le cadre du diagnostic, notamment :

- La spécialisation de certains quartiers / secteurs dans l'accueil des ménages les plus fragiles.
- Les disparités constatées entre les communes en termes de dynamiques socio-démographiques qui sont fortement liées à la structure (typologie, formes d'habitat, prix / loyers) du parc de logements, à sa qualité et à son degré d'attractivité.
- D'autres facteurs peuvent jouer dans l'attractivité différenciée des territoires : l'offre de services et de commerces proposée, l'image et la perception qu'ont les habitants du territoire des caractéristiques et du dynamisme de chacune des communes...

Pour être en capacité d'améliorer la mixité, Seine Normandie Agglomération s'appuiera non seulement sur l'offre nouvelle mais aussi et surtout sur le parc existant, qui joue un rôle prédominant dans la réponse aux besoins en logements.

4.1. Les leviers dans le parc locatif aidé :

4.1.1. L'élaboration d'une stratégie d'attribution partagée avec les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement

Les lois du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du 21 février 2014 de Programmation pour la Ville et la cohésion sociale ainsi que la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 positionnent les EPCI comme chef de file de la politique relative à la mixité et aux équilibres socio-territoriaux dans l'occupation du parc de logements et, s'agissant du parc locatif public, des attributions et de gestion de la demande sur leur territoire. Il est attendu des intercommunalités qu'elles définissent avec leurs partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement des orientations-cadres, traduction d'une stratégie partagée pour améliorer la mixité

dans l'occupation du parc de logements, en particulier dans le parc locatif public (politique d'attributions, stratégie de réponse aux demandes de mutation, objectifs quantifiés de relogement des publics prioritaires...).

Au-delà de la mise en conformité avec les dispositions législatives, la définition et la mise en œuvre d'une stratégie partagée concernant l'occupation et les attributions dans le parc locatif social, en articulation et en complément de la politique locale de l'habitat, est une démarche stratégique :

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

4.1.2. Proposer une offre attractive et financièrement diversifiée

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

Dans cette perspective, il s'agit de mobiliser les leviers permettant de renforcer l'attractivité du parc locatif :

- Requalifier et promouvoir le parc existant, avec une action renforcée dans les quartiers prioritaires et les résidences / patrimoines socialement les plus fragiles et qui connaissent le déficit d'attractivité le plus marqué.
- Développer une offre neuve adaptée à l'évolution des besoins (petits logements, logements adaptés seniors, PLA-I…) dans les différents secteurs géographiques pour mieux répondre aux besoins exprimés (demande de logement social) et potentiels (demande qui ne s'exprime pas mais qui pourrait contribuer à améliorer la mixité) – cf. orientation n°2.
- Promouvoir le parc locatif aidé et la diversité de ses produits, notamment dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID).

4.2. Les leviers dans le parc privé :

L'offre privée (locative et accession à la propriété) a un rôle important à jouer dans la réponse à la diversité des besoins en logements et dans l'organisation de la mixité sociale, générationnelle...

Différents leviers peuvent être activés pour faire en sorte que l'offre privée contribue à diversifier l'offre d'habitat proposée et à améliorer la mixité, notamment :

- Le conventionnement de logements dans le parc privé qui permet de développer ponctuellement – dans des volumes adaptés à certaines typologies de communes, notamment les plus rurales - des offres locatives « bon marché » dans des communes. Cette solution de logement est adaptée dans les centres-bourgs, dans des communes bien desservies par les axes de communication.

  Le conventionnement de logements est également un levier dans les centres-villes (Vernon dans le cadre du dispositif Cœur de Ville, aux Andelys...) pour contribuer à la remise à niveau d'une offre locative privé déqualifiée et / ou remettre sur le marché des logements vacants.

- Le développement de la primo-accession / accession aidée à la propriété dans le parc existant, pour trouver des équilibres entre les statuts d'occupation (locatif / accession). A noter que la disparition du Prêt à Taux Zéro dans l'ancien en zone B1 pourrait avoir des conséquences peu favorables sur la primo-accession dans le parc existant sur la commune de Vernon.

4.3. Privilégier la réalisation de programmes mixtes (statuts d'occupation et produits) ; une mixité qui pourra s'envisager à différentes échelles

La réalisation d'opérations comprenant une diversité de produits (locatif et accession, typologies, formes d'habitat) est un levier pour favoriser la mixité sociale et générationnelle au sein des communes.

Projet de résidence intergénérationnelle portée par Habitat et Humanisme en cours de construction à Vernon

- *12 logements T2 sont prévus en résidence sociale pour accueillir des personnes âgées isolées à faibles revenus et des familles monoparentales avec jeunes enfants, en rupture familiale/sociale.*
- *Les 6 autres logements sociaux T3, pour assurer une mixité sociale, sont destinés à des ménages modestes dans une ville qui fait l'objet d'une forte demande de logements, compte tenu de sa proximité avec l'Ile de France*

La mixité des opérations peut être envisagée à différentes échelles :

- Dans un bâtiment, par exemple pour des résidences intergénérationnelles, permettant d'accueillir des jeunes, des familles, des seniors...
- Au sein d'une opération de logements, en associant par exemple du logement locatif aidé, de l'accession sociale ou aidée à la propriété et de l'offre libre.
- A l'échelle d'un quartier ou d'un centre-bourg, en mettant l'accent sur les facteurs d'inclusion et de mixité (espaces partagés, lieux de rencontres et de sociabilités...).

7- Orientation n°5 : mieux répondre aux besoins spécifiques de certains publics

5.1. Renforcer l'attractivité vis-à-vis des jeunes pour soutenir le développement économique

Le territoire est de moins en moins attractif pour les jeunes ; différents facteurs expliquent cette situation : situation de l'emploi, niveaux de loyers élevés...

Des entreprises peinent à recruter des apprentis et alternants (Renault, Ariane Groupe : une centaine d'alternants par an), faute d'une offre de logements adaptés. Ces publics recherchent plus particulièrement des T1/T2 meublés, de type résidence étudiante avec des espaces et services mutualisés.

Des projets en cours de réalisation permettront de mieux répondre à certains profils :

- Le programme sur le Plateau de l'Espace va permettre d'améliorer la réponse aux besoins des étudiants présents sur le site.
- Le projet intergénérationnel de 18 logements sur Fieschi, porté par Habitat et Humanisme, a une visée très sociale et cible les jeunes en difficulté d'insertion.

Pour autant, des besoins sont insuffisamment satisfaits sur le territoire, notamment ceux des apprentis et des stagiaires mais aussi les publics peu solvables, dont les parcours dans l'accès au logement nécessite d'être accompagnés et sécurisés.

Les objectifs visés dans le cadre du PLH sont les suivants :

- Préserver la qualité et l'attractivité de l'offre existante.
- Développer une offre de petits logements financièrement accessibles dans le parc locatif social, notamment des meublés.
- Mobiliser davantage les outils permettant de sécuriser les parcours (logement + accompagnement) : intermédiation locative, bail glissant...
- Expérimenter – de manière ponctuelle et raisonnable – des nouveaux produits répondant à de nouveaux modes d'habiter : logement intergénérationnel, colocation en meublé (permettant de réinvestir le parc privé de grands logements), bail mobilité, …
- Renforcer la diffusion d'information auprès des jeunes sur les offres de logements proposées sur le territoire et leur éligibilité au logement locatif social.

SNA privilégiera le développement d'une offre polyvalente ; pour chaque structure / parc ciblée pour le logement des jeunes, SNA et ses partenaires mèneront une réflexion sur les modalités d'une optimisation de l'occupation en lien avec le tourisme et les besoins des entreprises afin d'assurer d'un taux de remplissage et d'une viabilité financière dans la durée.

5.2. Proposer une diversité des solutions adaptées au vieillissement et au handicap

Le diagnostic a mis en évidence les enjeux suivants :

- Faire évoluer le modèle de la résidence autonomie (changement des typologies, modernisation des prestations...)
- Poursuivre l'adaptation du parc existant, public et privé, pour permettre le maintien à domicile.
- Expérimenter des réponses intermédiaires entre le logement de droit commun et les offres dédiées pour proposer des parcours résidentiels aux seniors : individuel groupé et espaces collectifs en lien avec un projet social, projets intergénérationnels, etc.

La finalité est de proposer une offre de logements adaptée aux seniors du territoire, dans l'offre nouvelle et dans le parc existant, dans les différents segments de l'offre (location / accession à la propriété, locatif privé / locatif social...) et ce, sur les différentes communes de l'agglomération – les produits seront à adapter en fonction des caractéristiques des communes (notamment de la présence d'une offre de services et de commerces de proximité).

Les réponses à apporter aux besoins des seniors concerneront pour l'essentiel – du moins quantitativement parlant - le parc existant, social et privé. L'adaptation du parc existant aux besoins des seniors est un axe stratégique d'intervention pour le territoire dans les prochaines années. Il s'agira :

- Dans le parc locatif social, de recenser l'offre de logements adaptés et adaptables et de favoriser le rapprochement offre-demande.

  La stratégie d'adaptation du parc existant pourra se traduire par différentes actions : adaptation à la demande, intégration de logements adaptés en rez-de-chaussée, transformation de cages d'escaliers en résidences dédiées pour les seniors...

- Dans le parc privé, d'accompagner les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs dans l'adaptation des logements, notamment au travers de la mobilisation des aides déléguées de l'ANAH.

En complément, il conviendra collectivement :

- De renforcer l'information sur les aides existantes / possibilités de mutation et l'accompagnement des personnes âgées dans leurs parcours résidentiels (mutations dans le parc locatif social, réalisation de travaux dans leurs logements...) et à la mobilité.
- D'améliorer le repérage des situations en lien avec les professionnels intervenant auprès des ménages seniors.

Dans l'offre nouvelle, il s'agira de :

- Développer une offre intermédiaire entre la résidence autonomie et l''EHPAD ; expérimenter de nouveaux modèles / produits
- Favoriser le développement de solutions alternatives et innovantes pour les séniors : offre d'habitat « groupé » en locatif, habitat partagé, habitat intergénérationnel, programmes avec des logements modulables (possibilité de scinder / regrouper des logements en fonction des étapes de la vie, et notamment permettant de vendre / louer facilement une pièce pour les propriétaires devenant âgés). Les solutions alternatives n'apporteront que des réponses quantitativement à la marge aux besoins. Cependant, elles sont nécessaires pour répondre à la diversité des attentes et expérimenter ce que seront peut-être les solutions de demain.

5.3. Améliorer l'accès au logement accompagné des ménages en parcours d'insertion / réinsertion

Les enjeux dans le cadre du PLH sont les suivants :

- Conforter l'offre pour maintenir le niveau de réponse actuelle pour les ménages défavorisés sur le territoire, en contribuant au développement des PLAI Classiques, notamment sous la forme de logements en diffus (acquisition-amélioration).
- SNA mobilisera ses partenaires pour s'assurer que des mesures d'accompagnement social adaptées sont mises en place sur le territoire.
- Engager une réflexion avec les partenaires locaux sur le développement d'une offre adaptée pour les personnes en souffrance psychique ; mieux associer les structures médicales ou paramédicales.
- Coordonner les actions menées dans le cadre du PLH avec les actions et dispositifs du PDALHPD, en participant aux chantiers engagés à l'échelle départementale.
- Une réflexion sera également à conduire s'agissant de l'évolution du CHRS situé sur Vernon, qui est actuellement en formule semi-collective, la question étant de savoir si cette dernière reste adaptée au regard des problématiques des publics actuellement accueillis ou qui le seront dans les prochaines années (les publics les moins en difficulté étant orientés vers le logement accompagné).

Différents leviers pourront être mobilisés pour développer l'offre de logements d'insertion, de logements accompagnés : l'ALT, éventuellement en colocation organisée, l'intermédiation locative, les baux glissants...

5.4. Mettre en œuvre les prescriptions du SDAGV et poursuivre l'accompagnement vers la sédentarité

Le SDAGV et le précédent PLH ont mis en évidence un enjeu d'accompagnement des ménages qui souhaitent se sédentariser, notamment à Vernon, Saint-Marcel, La Chapelle-Longueville ; une MOUS a été mise en place sur les communes de Vernon et Saint-Marcel avec l'appui des services de l'Etat.

Celle-ci a permis :

- D'établir un diagnostic sur les situations de sédentarisation rencontrées sur les communes de Vernon et Saint-Marcel (situations socio-démographiques et souhait des familles) et, sur cette base, de formaliser des enjeux et des objectifs.
    - Sur la commune de Vernon, 17 ménages ont été recensés, représentant 69 personnes.
    - Sur la commune de Saint-Marcel, 19 ménages ont été recensés, représentant 64 personnes.
- De proposer des scénarios afin de résoudre les situations en place (plan d'actions et coût financier).

La prochaine étape consistera à mettre en œuvre les propositions retenues, tant en termes de logement que d'accompagnement.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a été récemment révisé. Dans ce schéma, Seine Normandie Agglomération figure parmi les territoires devant créer une aire d'accueil.

Le dispositif de pilotage, d'animation, de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation est un volet stratégique de la politique intercommunale de l'habitat.

En effet, ce dispositif doit permettre :

- De mobiliser l'ensemble des acteurs et des énergies au service de la mise en œuvre des orientations et objectifs du PLH.
- D'être en capacité collectivement de réajuster si besoin la stratégie et les moyens d'intervention, en fonction des bilans annuels de mise en œuvre et des évolutions du contexte (législatif, contexte territorial, marché immobilier...).

Des outils (obligatoires) seront mis en place pour apporter à SNA et à l'ensemble des partenaires des éléments permettant d'évaluer la mise en œuvre des actions et d'appréhender l'évolution des besoins d'intervention : un observatoire de l'habitat et du foncier, des bilans annuels, une évaluation à mi-parcours.

Des temps d'échanges réguliers seront organisés avec les communes et les acteurs de l'habitat pour partager les enseignements des bilans annuels de mise en œuvre et échanger sur les ajustements, pistes de nouvelles actions.

SNA souhaite miser sur le développement de solutions innovantes et expérimentales – une ligne budgétaire est créée pour accompagner des projets allant de ce sens.

Le programme d'actions détaillera le dispositif de gouvernance, de suivi et d'évaluation mis en œuvre.