



Programme local de l'Habitat de la Communauté urbaine de Cherbourg

- Programme d'actions –

Juin 2007

PREAMBULE

Depuis 1994, La Communauté urbaine de Cherbourg bénéficie d'un Programme Local de l'Habitat sur son territoire dans le cadre d'une convention d'application signée avec l'Etat en Juin 1996.

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a renforcé le contenu du Programme Local de l'Habitat dans le cadre de la mise en œuvre d'une délégation de compétences en matière de gestion des aides à la pierre .

Ce nouveau contexte législatif, ainsi que l'existence de dispositifs contractuels comme le Contrat d'Agglomération, le Contrat de Ville et l'Opération de Renouvellement Urbain sur Cherbourg-Octeville ont justifié la mise en place d'un nouveau Programme Local de l'Habitat sur la Communauté urbaine de Cherbourg .

L'élaboration du PLH est établi conformément au décret n°2005-317 du 4 avril 2005.

Cette procédure comprend trois phases :

1. Un diagnostic local de l'habitat sur l'agglomération de Cherbourg :

Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels est et sera confrontée la Communauté urbaine de Cherbourg

2. La définition d'objectifs et d'orientations pour une politique locale de l'habitat :

Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et le mixage de l'offre de logements.

3. La proposition d'un programme d'actions territorialisées avec les moyens à mettre en œuvre

**LE PRESENT DOCUMENT CONSTITUE LE PROGRAMME D' ACTIONS DU PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE CHERBOURG 2006-2012**

SOMMAIRE

1. RAPPELS : BESOINS EN LOGEMENTS ET FONCIERS A L'HORIZON 2012, ET ORIENTATIONS POUR LE PLH DE LA CUC	7
1.1- <i>Besoins en logements et fonciers à l'horizon 2012.....</i>	8
1.2- <i>Les orientations pour le PLH de la CUC</i>	9
2. PROGRAMME D' ACTIONS	11
2.1 - <i>Orientation n°1 : Relever le défi démographique en freinant le départ des jeunes vers la première couronne et en favorisant les flux positifs issus des phénomènes de décohabitation de la frange périurbaine</i>	12
- Action 1 -Mettre en place une stratégie foncière en faveur de la mixité sociale.....	13
- Action 2 - Constituer une offre foncière dans le cadre d'un partenariat avec l'établissement Public Foncier de Normandie	15
- Action 3 - Mettre en place une politique d'équipement des zones d'extension urbaine.....	17
2.2 - <i>Orientation n°2 :Renouveler et diversifier le parc social dans une logique de diversification de l'offre.....</i>	18
- Action 4 - Renouveler le parc social ancien.....	21
- Action 5 - Mettre en oeuvre un scénario de développement de l'offre d'habitat à vocation sociale	25
- Action 6 - Favoriser l'accession sociale à la propriété	29
2.3 - <i>Orientation n°3 : Développer un parc de logements adaptés aux besoins des populations spécifiques ..</i>	31
- Action 7 - Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans le parc existant et la production nouvelle	33
- Action 8 - Développer les logements d'intégration.....	35
- Action 9 - Mettre en place une maison relais sur Cherbourg	37
- Action 10 -Mettre en place un dispositif Igloo	39
- Action 11 -Favoriser la formule de sous location et du bail glissant.....	41
- Action 12 -Mettre en place un service d'accompagnement et d'orientation des jeunes	43
- Action 13- Développer une offre d'habitat adapté pour des familles de gens du voyage en voie de sédentarisation.....	45
2.4 - <i>Orientation n°4 :Requalifier le parc privé ancien et intensifier l'éradication des îlots insalubres dans les centres anciens</i>	46
- Action 14 - Améliorer 1005 logements en six ans.....	49
- Action 15 -Mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain ciblée sur les centres-villes	51
- Action 16 – Mettre en place un Programme d'Intérêt Général sur l'ensemble du territoire	55
- Action 17 – Mettre en place un périmètre de restauration immobilière	57
2.5 - <i>Orientation n°5 : Favoriser le développement durable dans l'habitat</i>	59
- Action 18 - Instaurer un dispositif d'incitation à la mise en oeuvre de la démarche Haute Qualité.....	60
Environnementale en particulier pour la nouvelle offre de logement sociaux	61
- Action 19 - Favoriser la maîtrise des charges dans le parc locatif social.....	63
2.6 - <i>Orientation n°6: Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique de l'habitat</i>	65
– Action 20 – Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluationde la politique de l'habitat.....	67
SYNTHESE : TABLEAU RECAPITULATIF DU PROGRAMME D' ACTIONS PAR ORIENTATION.....	71

**1.RAPPELS : BESOINS EN LOGE-
MENTS ET FONCIERS A L'HORIZON
2012, ET ORIENTATIONS POUR LE
PLH DE LA CUC**

1.1- Besoins en logements et fonciers à l'horizon 2012

Partant des évolutions constatées dans la période intercensitaire 1990-1999 et sur les dernières années, une prospective sur les besoins en logements à l'horizon 2012 a été réalisée, pour pouvoir quantifier les objectifs de chacune des actions du PLH.

Ces besoins futurs en logements sont liés bien entendu à l'évolution de la population et des habitants, mais aussi aux changements qui s'opèrent sur le parc existant.

Compte tenu des constats et projections démographiques, **l'hypothèse médiane de maintien de la population à l'horizon 2012 a reçu l'assentiment des élus** lors de la réunion de bureau de CUC de décembre 2005. Elle correspond à une population de **88588 habitants en 2012**, en freinant le départ de jeunes ménages vers la périphérie.

Les besoins en logements à l'horizon 2012 pour maintenir la population aboutissent à **un point d'équilibre de 6048 logements à construire de 1999 à 2012**. Fin 2005, cet objectif est atteint à 24,3% avec 1475 logements autorisés.

Les besoins quantitatifs en logements à l'horizon 2012 se décomposent comme suit :

	Prospective 1999-2012
Remplacement des logements désaffectés	759
	+
Variation du parc sous-occupé	341
	+
Variation du nombre d'occupant par logement	4948
	=
Point d'équilibre Logts nécessaires pour maintenir la population	6048
	+
Effet démographique	0
	=
Total logement à construire	6048

Comme 1475 logements ont été autorisés sur la période 1999-2005 (245 logements par an), le solde à construire pour la période 2006-2012 est de **4573 logements, soit une moyenne annuelle de 653 logements** correspondant à plus du doublement du rythme actuel.

Les disponibilités foncières en zones d'extension urbaine du futur PLU sont largement supérieures aux besoins avec 275,8 ha, mais avec seulement 81 ha directement urbanisables et seulement 18% sont maîtrisés par les collectivités locales.

1.2- Les orientations pour le PLH de la CUC

La Communauté urbaine de Cherbourg a retenu pour son Programme Local de l'Habitat les orientations suivantes :

➤ **Orientation n°1 :**

Relever le défi démographique en freinant le départ des jeunes ménages vers la première couronne et en favorisant les flux positifs issus des phénomènes de décohabitation de la frange périurbaine

➤ **Orientation n°2 :**

Renouveler et diversifier le parc social dans une logique de diversification de l'offre

➤ **Orientation n°3 :**

Développer un parc de logements adaptés aux besoins des populations spécifiques

➤ **Orientation n°4 :**

Requalifier le parc privé ancien & intensifier l'éradication des îlots insalubres dans les centres anciens

➤ **Orientation n°5 :**

Favoriser le développement durable dans l'habitat

➤ **Orientation n°6 :**

Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat

2. PROGRAMME D' ACTIONS

2.1 - Orientation n°1.

Relever le défi démographique en freinant le départ des jeunes vers la première couronne et en favorisant les flux positifs issus des phénomènes de décohabitation de la frange périurbaine

➤ *Relever le défi démographique en multipliant par près de trois la production de logements de 245 à 653 logements par an et en produisant une offre diversifiée dans le cadre d'une mixité sociale et générationnelle*

2.1.1 – Constats & Objectifs :

■ Constats

Le diagnostic local de l'habitat a mis en évidence les constats concernant le développement d'une offre nouvelle en habitat :

- Une activité de la construction neuve avec un rythme insuffisant de 245 logements par an ;
- Une trop grande uniformité du parc à vocation sociale malgré un début de diversification sur la pré-programmation 2004-2005,
- Une activité de promotion privée axée principalement sur la défiscalisation « De Robien »
- Une absence de maîtrise foncière avec 14 ha maîtrisés sur 275,8 ha de zones à Urbaniser

■ Objectifs généraux

Compte tenu de ces constats, les objectifs sur la Communauté urbaine de Cherbourg en matière de développement de l'offre d'habitat s'inscrivent dans une nécessaire diversification de l'offre par une mixité sociale et générationnelle avec une répartition harmonieuse sur le territoire.

Les enjeux pour la CUC sont de :

- Définir un objectif de mixité sociale dans les futures zones d'habitat
- Constituer une offre foncière dans le cadre d'un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie,
- Mettre en place une politique d'équipement des zones d'extension urbaine définies dans le Plan Local d'Urbanisme .

2.1.2 – *Fiches actions proposées.*

Action 1 - Mettre en place une stratégie foncière en faveur de la mixité sociale

Action 2 - Constituer une offre foncière dans le cadre d'un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie

Action 3 - Mettre en place une politique d'équipement des zones d'extension urbaine

- FICHE ACTION 1 -**Mettre en place une stratégie foncière en faveur de la mixité sociale****■ Objectifs :**

- Développer une offre diversifiée de logements locatifs et en accession à la propriété afin de répondre aux besoins des différentes catégories de populations et donc d'éviter le départ des catégories moyennes vers la première couronne,
- Mettre en place une règle de mixité sociale quant à la production de nouveaux logements.

■ Contenu :

Cette action se traduit par la mise en place d'un objectif en faveur de la mixité sociale pour les nouveaux programmes de logements.

La loi du 13 juillet 2006 portant « Engagement national pour le logement » prévoit une série de mesures pour accroître l'offre de logement tout en favorisant la mixité. L'article L123-2d du code de l'urbanisme permet désormais dans les zones U et AU des PLU de « *délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* »

Il est à ce titre proposé d'instituer dans le PLU le dispositif alternatif suivant :

Option A

- Dans les zones du PLU délimitées au titre de la servitude L123-2d, les programmes de 20 logements et plus sont tenus de respecter les contraintes définies dans le tableau ci-dessous, hors opérations financées exclusivement en PLUS et PLAI.

	Zones U	Zones AU
	programmes de 20 logements et plus (individuels ou collectifs)	
Zones PLU soumises à la servitude L123-2 d		
PLUS - PLAI	30%	10%
PLS / PSLA		20%
Sans finalité sociale	70%	70%

Option B

- Dans les zones du PLU délimitées au titre de la servitude L123-2d, les programmes de 20 logements et plus ne sont pas tenus de respecter les contraintes fixées à l'option A si une programmation prévisionnelle d'ensemble a été définie et intégrée au PLU sur tout ou partie d'une zone U ou AU. Pour être opposable, cette programmation d'ensemble devra indiquer les objectifs à atteindre au titre du logement social de type PLUS/PLAI, du logement social intermédiaire de diversification de type PLS/PSLA et du logement sans finalité sociale. Suivant ce cas de figure, les opérateurs seraient autorisés à déposer des projets tant que les limites fixées par catégories de logements ne seraient pas atteintes.

Exemple- Option B : Sur une zone AU de 10 hectares, le PLU fixera comme objectif d'urbanisation sur la zone un potentiel global de 150 logements à réaliser. Une obligation sera prescrite, au titre de la servitude L123-2d, de voir réalisés 30 logements sociaux (PLUS-PLAI) et 10 logements sociaux de diversification (PLS, PSLA). Par déduction quantitative, 110 logements sans finalité sociale pourront être autorisés sur la zone sans contraintes posées au permis de construire tant que ce contingent ne sera pas atteint.

D'un point de vue opérationnel, les 1200 logements sociaux prévus sur la période 2006-2012 sont répartis sur le territoire des communes dans une double optique :

- Affectation de contingents dans le respect de proportionnalité au regard du parc de résidences existant
- Modulation à la marge de cette affectation pour baisser ou relever les contingents de logements sociaux nouveaux (PLUS-PLAI) sur les communes suivant le niveau du parc social existant. La programmation nouvelle contribuera de ce fait à une amorce de rééquilibrage de la mixité sur le territoire de l'agglomération.

Les dotations prévisionnelles par communes sont les suivantes :

	PLUS	PLAi	PSLA	PLS	Total
	480	120	480	120	1200
Cherbourg-Octeville	192	48	247	62	549
Equeurdreville-Hainneville	96	24	94	24	238
La Glacerie	48	12	26	6	92
Querqueville	48	12	23	6	89
Tourlaville	96	24	90	23	233
CUC	480	120	480	120	1200

Au sein de chacune des communes, la pré-localisation des logements sociaux a été privilégiée au sein de chaque zone du PLU dans un souci de mixité globale sur la commune.

Les quartiers nouveaux intégreront une part minimale de logements sociaux nouveaux. Mais l'appréciation quantitative se fera au regard d'une analyse intégrant dans une vision élargie la composition typologique des quartiers contigus.

Des scénarios de programmation pluriannuels sont établis pour enclencher une dynamique de production progressive des terrains ouverts à l'urbanisation dans un souci de lissage sur la période des mises en chantier des logements sociaux. L'intervention de l'EPF Normandie sera définie dans cette logique programmatique.

Par ailleurs, il convient de prendre en compte dans cette réflexion programmatique les logements sociaux ANRU liés à la reconstitution de l'offre de l'opération ORU « Entre Terre et Mer ». On obtient ainsi le tableau de synthèse ci-dessous.

	PLUS	PLAi	PLUS ANRU (1)	PSLA	PLS	Total
Cherbourg-Octeville	192	48	298	247	62	847
Equeurdreville-Hainneville	96	24	17	94	24	255
La Glacerie	48	12	30	26	6	122
Querqueville	48	12	0	23	6	88
Tourlaville	96	24	20	90	23	253
CUC	480	120	365	480	120	1565

(1) : sont exclus de ce décompte, les logements déjà livrés dans le cadre de la reconstitution de l'offre.

Tableau de programmation prévisionnelle par commune. C.f annexe 1.

■ **Maîtrise d'ouvrage :**

Communauté urbaine de Cherbourg

■ **Partenaires :**

Villes,
Organismes HLM,
EPF Normandie,
Promoteurs privés

■ **Indicateurs de résultats :**

Suivi des autorisations d'urbanisme au regard de la préprogrammation

Suivi du pourcentage de logements sociaux et de diversification par quartiers IRIS

Bilan qualitatif par programme de logements (type de financements, dispositifs spécifiques).

- FICHE ACTION 2 -**Constituer une offre foncière dans le cadre d'un partenariat avec l'établissement
Public Foncier de Normandie****■ Objectifs :**

- Définir une offre foncière de plus de 210 ha en zone d'extension urbaine dans le cadre du scénario de maintien de la population
- Mettre en œuvre un portage foncier favorisant le développement d'une offre nouvelle en habitat sur l'agglomération

■ Contenu :

La mise en œuvre de cette action s'inscrit dans le cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie. Ce partenariat s'est déjà traduit par l'engagement d'une étude foncière sur l'agglomération. Cette étude foncière comprend deux grandes phases :

1. Identification des besoins fonciers et du foncier mobilisable en zones urbaines et d'extension urbaine
2. Confrontation de l'offre et la demande dans le but d'établir un Programme d'Action Foncière précis concernant l'habitat, mais aussi l'économie et l'environnement.

En matière d'habitat, ce Programme d'Action Foncière (PAF) déterminera l'ensemble des parcelles que l'EPF va acquérir avec la durée de portage foncier, l'objet et les destinataires de ces acquisitions.

■ Maîtrise d'ouvrage :

Etablissement Public Foncier de Normandie
Communauté urbaine de Cherbourg

■ Partenaires :

Etat,
Région,
Département,
Caisse des Dépôts et Consignations,
Etablissement Public Foncier de Normandie,
SAFER,
Villes.

■ Coûts pour la Communauté urbaine de Cherbourg :

Participation à l'étude foncière de l'EPF : 35 000 € TTC
Financement des frais de portage foncier à la charge de l'aménageur/constructeur

■ Indicateurs de résultats :

Cartographie des acquisitions foncières pour l'habitat à l'échelle des quartiers IRIS
Bilan de la mise en œuvre de la mobilisation de l'offre foncière selon le Programme d'Actions Foncières avec :

- Un suivi particulier des terrains cédés aux bailleurs sociaux et aux opérations privés.
- Une analyse de la durée de portage des terrains par l'EPF
- Une analyse des équilibres d'opérations au regard du foncier.

- FICHE ACTION 3 -**Mettre en place une politique d'équipement des zones d'extension urbaine****■ Objectifs :**

- Mettre progressivement en place les réseaux permettant de desservir en limite, chaque zone d'extension urbaine retenue pour satisfaire les objectifs du PLH correspondant à une offre foncière de plus de 210 hectares.
- Favoriser une urbanisation progressive et équilibrée de ces zones d'extension urbaine pour répondre à l'objectif de production sur ces zones qui accueilleront à terme environ 70% de l'objectif à atteindre de 4 563 logements

■ Contenu :

Le scénario de développement de l'habitat a mis en évidence le besoin d'équiper environ 30 zones AU pour près de 210 hectares de foncier.

Compte tenu du scénario de quasi triplement de l'offre de logements au regard du rythme actuellement observé, les coûts des réseaux de desserte en limite de zone ont été chiffrés par les services techniques de la Communauté urbaine de Cherbourg. Ces réseaux comprennent :

- La voirie,
- Les réseaux d'eau pluviale,
- Les réseaux d'assainissement
- L'adduction en eau potable et les réservoirs d'eau potable

Les coûts estimatifs de dessertes des zones sont évalués comme suit :

Commune	BP (voirie+EP)	BA eau	BA asst	Total
Cherbourg-Octeville	382 720 €	3 416 000 €	136 000 €	3 934 720 €
Equeurdreville	239 200 €	128 000 €	106 000 €	473 200 €
La Glacerie	547 768 €	134 000 €	160 000 €	841 768 €
Querqueville		88 000 €	210 000 €	298 000 €
Tourlaville	326 508 €	404 000 €	26 000 €	756 508 €
Total	1 496 196 €	4 170 000 €	749 000 €	6 304 196 €

■ Maîtrise d'ouvrage

Communauté urbaine de Cherbourg

■ Indicateurs de résultats

Evaluation annuelle des travaux d'équipement réalisés à l'échelle de chaque zone et ville
Adéquation dans le temps entre équipement et urbanisation des zones

2.2 - Orientation n°2 :

Renouveler et diversifier le parc social dans une logique de diversification de l'offre.

➤ *Renouveler et diversifier le parc social, par la proposition d'une offre nouvelle et la revalorisation de l'existant, dans une logique de mixité sociale et urbaine, afin de favoriser son attractivité et donc celle de la CUC.*

2.2.1– Constats & Objectifs :

■ Constats

Le diagnostic local de l'habitat fait état des éléments suivants concernant le parc locatif social :

- le parc social est extrêmement développé : 41% de logements sociaux parmi les résidences principales et 2/3 du parc de logements locatifs ;
- ce parc souffre d'une répartition géographique déséquilibrée, avec une concentration sur Cherbourg-Octeville (près de la moitié des résidences principales) ;
- l'offre est peu diversifiée, avec ¾ du parc en financement classique ;
- le parc est dominé par des logements anciens, avec notamment la présence de quartiers de grands ensembles souffrant parfois d'une désaffectation et d'une paupérisation de ses occupants ;
- une évolution récente s'amorce avec :
 - o la diversification des formes urbaines, qui connaissent une plus forte attractivité ;
 - o la mise en œuvre de l'Opération de Renouvellement Urbain « entre Terre et Mer » sur Cherbourg-Octeville, et du programme de renouvellement urbain de Tourlaville

■ Objectifs généraux

Compte tenu de ces constats, les objectifs sur la Communauté urbaine de Cherbourg en matière de logement social s'inscrivent dans une perspective progressive de renouvellement et de modernisation du parc existant et de diversification de l'offre de logement.

Les enjeux pour la CUC sont de :

- Favoriser le renouvellement du parc existant avec une activité de réhabilitation du parc existant et l'engagement de l'étude d'un schéma de renouvellement urbain sur tous les quartiers d'habitat collectif
- Favoriser une meilleure répartition territoriale de l'offre nouvelle à vocation sociale sur l'agglomération. La programmation de locatifs sociaux a mis en évidence une concentration de l'offre nouvelle à 90 % sur Cherbourg-Octeville, Equeurdreville-Hainneville et Tourlaville.
 - o L'objectif du PLH est de s'inscrire dans **une nouvelle répartition spatiale de l'offre nouvelle de logement social de type PLUS/PLAI.**
- Elargir la gamme de produits en matière de logement social. Cet objectif s'entend à plusieurs niveaux :
 - o Formes urbaines : en privilégiant des types d'habitat avec une architecture de qualité moins consommateur de foncier : plutôt l'individuel en bande, le semi-collectif et le collectif;
 - o Financements : En mixant les réalisations du logement d'intégration au logement en accession sociale à la propriété (diversification déjà amorcée sur la pré-programmation 2004-2005)
 - o Programmation : Mise en place d'une programmation annuelle de logements sociaux selon les objectifs de développement de l'offre à vocation sociale (cf. Action 5).

En outre, la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) a apporté des modifications substantielles à la définition et à la portée des PLH, qui n'ont pu être entièrement prise en compte au titre

du présent PLH lors de la phase de validation des orientations fixées par le décret du 4 avril 2005 : elles concernent notamment les politiques d'attributions des logements sociaux. Dans ce contexte, il appartiendra au comité de pilotage du PLH d'examiner cette question dans le cadre du suivi-évaluation du PLH qui se mettra en place en 2008. Il s'agira notamment de définir les conditions dans lesquelles devra s'engager dans la durée d'application du PLH, une réflexion sur une politique équilibrée en matière d'attribution.

2.2.2 – *Fiches actions proposées*

Action 4 - Renouveler le parc social ancien

Action 5 - Mettre en oeuvre un scénario de développement de l'offre d'habitat à vocation sociale

Action 6 - Favoriser l'accession sociale à la propriété

- FICHE ACTION 4 - Renouveler le parc social ancien

■ Objectifs :

Le diagnostic local de l'habitat a mis en évidence un fort taux de rotation (15,1%) dans le parc collectif signe d'une certaine désaffection de ce patrimoine conjugué avec une paupérisation affirmée des occupants (2989 ménages vivant en dessous du seuil de pauvreté).

L'ensemble de ces constats démontre la pertinence d'une action en faveur du renouvellement urbain du parc social collectif. Il s'agit de :

- Poursuivre la réhabilitation du parc collectif ne faisant pas l'objet d'opération de renouvellement urbain
- Systématiser une réflexion transversale : habitat-aménagement-équipement aux quartiers d'habitat social inclus dans la politique de la ville
- Poursuivre l'opération de renouvellement urbain « Entre Terre et Mer » sur Cherbourg-Octeville et engager la phase opérationnelle de l'opération de renouvellement urbain du quartier des Flamands à Tourlaville.

■ Contenu :

Trois axes d'intervention sont prévus en adéquation avec les plans stratégiques de patrimoine des organismes HLM :

1. La réhabilitation d'immeubles collectifs ne relevant pas du renouvellement urbain à raison de 125 logements par an, soit 750 logements sur 6 ans (0,5% du parc).

Trois types d'intervention seront priorisées : l'adaptation aux besoins des personnes âgées, la réduction des charges et la sécurité des immeubles.

2. La mise en place d'un schéma de renouvellement urbain des quartiers d'habitat collectif sur l'agglomération

La mise en place d'un schéma de Renouvellement Urbain comprend deux phases :

- Une étude préalable pour chaque quartier qui comprend un diagnostic technique, patrimonial, sociologique et urbain du quartier, et des préconisations de renouvellement urbain du quartier concernant le parc de logements, les équipements publics et commerces, ainsi que les aménagements urbains.
- Une synthèse des préconisations en matière de renouvellement urbain des quartiers concernés avec la proposition d'un calendrier d'intervention en fonction des financements mobilisables et des capacités d'investissement de la Communauté Urbaine

3. L'opération de Renouvellement Urbain « Terre & Mer » sur la ville de Cherbourg-Octeville et le PRU de Tourlaville :

La Communauté Urbaine de Cherbourg s'est engagée dans une Opération de Renouvellement Urbain nommée "Entre Terre et Mer" dont la convention opérationnelle a été signée avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain le 12 février 2007.

Cette opération vise à la reconstruction d'une identité pour le centre ville de Cherbourg-Octeville. Les principaux leviers d'action sont la recomposition du lien entre les quartiers périphériques et le centre ville, le développement d'une offre nouvelle et diversifiée en matière de logement avec notamment une lourde intervention sur les ZUS des Provinces, et une inflexion nouvelle sur les modes de transport au sein de la ville centre de la CUC.

Ainsi 7 enjeux ont été dégagés pour guider l'action du Renouveau Urbain: valoriser la ZUS des Provinces, insuffler une dynamique de développement, mobiliser autour du projet urbain, rétablir un équilibre d'agglomération pour le logement social, favoriser l'insertion, rendre leur place aux piétons dans la ville, permettre l'évolution de la ville

En terme de production de logements, le bilan des opérations en terme de démolition et de reconstitution de l'offre de logements est le suivant :

	Totaux	Cherbourg-Octeville	Autres Communes
Nombre de démolitions (AQ + Alsace)	-414	-414	
Constructions nouvelles (neuf ou AA)			
- reconstitution offre	399	331	68
- logements neufs privés sur secteur ORU	220	220	
Total constructions nouvelles	619	551	68
Solde net (constructions nouvelles - démolitions)	205	137	68

La répartition de la reconstitution de l'offre sera réalisée de la façon suivante :

	Total	PLUS-CD aa	PLUS-CD neuf	PLUS aa	PLUS neuf
Sur site	75		75		
Hors site démolition mais dans ZUS des Provinces	30		30		
Hors ZUS des Provinces	294	63	164		67
Total	399	63			67

Comme l'Opération de Renouveau Urbain « Entre terre et mer », le Programme de Renouveau Urbain de Tourlaville a débuté en 2004 par une phase d'études longues à travers la procédure de marchés de définition. Désormais, il convient d'engager la phase opérationnelle de l'opération sur le quartier des Flamands.

■ Maîtrise d'ouvrage :

Organismes HLM pour la réhabilitation du parc social existant.
Communauté urbaine de Cherbourg pour le schéma de Renouveau Urbain

■ Partenaires :

Etat,
ANRU,
Région,
Caisse des Dépôts et Consignations,
Organismes HLM,
Villes.

■ Coûts pour la Communauté urbaine de Cherbourg :

1. La réhabilitation du parc social à raison de 125 logements par an hors ORU

Pour ce type d'opération, il n'est pas prévu d'intervention financière de la CUC sauf cas particulier d'amélioration de logements pour répondre aux besoins de populations spécifiques.

2. La mise en place d'un schéma de renouvellement urbain des quartiers d'habitat collectif.

L'étude de définition du schéma de renouvellement urbain, d'un montant prévisionnel égal à 120 000 € HT.

3. L'opération de Renouvellement Urbain « Terre & Mer » sur la ville de Cherbourg-Octeville .

Le montant des investissements de la CUC consacré à la reconstitution de l'offre s'élève à 2 126 899 euros et s'ajouteront aux investissements de la ville de Cherbourg-Octeville (2318 342 euros) de la région (819 801 euros) et des autres communes (596 084 euros) .

■ **Financements mobilisables :**

1. La réhabilitation du parc social à raison de 125 logements par an hors ORU

L'estimation des financements nécessaires sur 6 ans est la suivante :

Source	Nature du financement	Montant
Etat	- Subvention PALULOS	750 000 €
Caisse des Dépôts et Consignations	- Prêts PALULOS - Prêt Amélioration de l'Habitat (PAM)	5 250 000 €

2. L'opération de Renouvellement Urbain « Terre & Mer » sur la ville de Cherbourg-Octeville

Source	Nature du financement	Montant
ANRU		8 123 829 €
Caisse des Dépôts et Consignations	Prêts CDC (PRU)	30 321 375 €
UESL « 1% logement »	Prêts CIL	2 722 076 €

3. La mise en place d'un schéma de renouvellement urbain des quartiers d'habitat collectif.

Les financements mobilisables pour la réalisation du schéma de Renouvellement Urbain pourront relever des crédits d'ingénierie de l'Etat de 36 000 € et de crédits spécifiques mobilisables auprès de la Caisse des dépôts et Consignations.

■ **Indicateurs de résultats :**

Résultats de l'étude globale de renouvellement en terme de priorisation des actions sur l'agglomération
 Bilan des réhabilitations de logements sociaux à l'échelle des quartiers IRIS, de la résidence et de l'immeuble.
 Bilan de l'engagement et de la consommation des crédits Etat, CDC et CUC
 Bilan des financements affectés à chaque opération : fonds propres, Palulos, Pam, prêts et autres financements.
 Suivi des loyers et des charges des logements réhabilités
 Analyse des effets de ces travaux sur les dépenses énergétiques des ménages.

- FICHE ACTION 5 -**Mettre en œuvre un scénario de développement de l'offre d'habitat à vocation sociale****■ Objectifs :**

- Définir une production de logements sociaux en fonction des règles de mixité sociale définie (cf. Action 1) afin d'affirmer concrètement l'objectif de diversification du parc social.
- Mettre en œuvre une politique volontariste de la Communauté Urbaine en partenariat avec les bailleurs sociaux.

■ Contenu :

Le scénario de développement de l'offre sociale (hors programmation ANRU) s'établit comme suit :

- Objectifs quantitatifs sur 6 ans : 1200 logements ⁽¹⁾ répartis en :

Type de financement	Nombre de logements
Prêt locatif à usage social (PLUS)	480
Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	120
Prêt locatif social (PLS)	120
Prêt social location-accession (PSLA)	480

- Répartition géographique par commune :

Ville	Offre de type PLUS/PLAI	Offre de type PLS/PSLA	Total
Cherbourg-Octeville	240	309	549
Equeurdreville-Haineville	120	118	238
La Glacerie	60	32	92
Querqueville	60	29	89
Tourlaville	120	113	233
CUC	600	600	1200

- Répartition par année :

Année	Offre de type PLUS/PLAI	Offre de type PLS/PSLA	Total
2007	70	30	100
2008	75	75	150
2009	90	90	180
2010	100	130	230
2011	130	130	260
2012	135	145	280
Total	600	600	1200

- Répartition par opération :

Application de la règle de mixité sociale (cf. Action 1).

- Obligations thématiques :

Mixité sociale : au minimum 10% de logements d'intégration sur la production nouvelle de logements sociaux et intermédiaires par organisme.

¹ - Ces objectifs intègrent les créations de foyers-logements (PLUS et PLS) et les résidences sociales (PLAI).

Logements adaptés à l'usage d'une personne handicapée moteur : 20% par tranche de 10 logements et par organisme ⁽²⁾.

- Répartition construction neuve/acquisition-amélioration:

Obligation d'un logement acquis et améliorés par tranche de 10 logements et par organisme. Dans les opérations d'amélioration-acquisition, les financements PLAI seront privilégiés.

■ **Maîtrise d'ouvrage :**

Organismes HLM

■ **Partenaires :**

Etat,
Région,
Département,
Caisse des Dépôts et Consignations,
Communauté urbaine de Cherbourg, Villes.

■ **Coûts pour la Communauté Urbaine de Cherbourg :**

La participation financière de la CUC aux opérations de logements sociaux devra être maintenue avec une enveloppe globale de **1 800 000 €** sur la base des modalités d'intervention moyenne de **3000 € par logement hors PLS et PSLA (Subvention d'équilibre et aide à la surcharge foncière)** et dans l'attente de la définition d'un règlement d'intervention par type de logement soumis à la délibération du Conseil Communautaire.

Néanmoins, cette participation financière de la CUC devrait s'inscrire dans les trois nouveaux principes suivants :

- l'acquisition du foncier ou de l'immobilier par l'organisme selon 4 filières :
 - 1.1. Acquisition de terrains ou immeubles auprès de propriétaires privés,
 - 1.2. Acquisition de terrains ou immeubles auprès de l'Etablissement Public Foncier de Normandie avec la minoration foncière,
 - 1.3. Acquisition de terrains ou immeubles auprès de la Communauté Urbaine,
 - 1.4. Acquisition de terrains ou immeubles auprès des villes éventuellement par un bail emphytéotique avec un loyer d'un montant non négligeable.
 - 1.5. Acquisition de terrains dans le cadre d'une VEFA.
- l'intervention de la CUC et des villes sous deux formes possibles : aide à surcharge foncière et subvention d'équilibre
- la nécessité que l'organisme prévoit de 5 à 10% de fonds propres à titre indicatif .

■ **Financements et agréments :**

Les financements et agréments seraient à titre indicatif les suivants :

Source	Nature du financement	Montant
Etat	- Subventions PLUS	1 219 000 €
	- Subventions PLAI	1 200 000 €
	- 480 agréments PSLA	
	- 120 agréments PLS	
Caisse des Dépôts et Consignations	- Prêts PLUS	34 000 000 €
	- Prêts PLAI	3 000 000 €

Financement au titre du 1% mobilisable au cas par cas pour chaque opération.

² - Nonobstant l'évolution de la réglementation en la matière.

■ **Indicateurs de résultats :**

Evaluation annuelle du parc social à l'échelle des quartiers IRIS
Bilan-résultats annuels de la mise en œuvre du scénario d'un point de vue qualitatif et quantitatif
Suivi annuel par bailleur des productions effectués par type
Bilan de l'engagement et de la consommation des crédits Etat, CDC et CUC
Suivi des loyers des logements créés.

- FICHE ACTION 6 -**Favoriser l'accès social à la propriété****■ Objectifs :**

Le diagnostic local de l'habitat a mis en évidence une faible activité d'accès à la propriété avec un prêt à taux zéro peu mobilisé et en chute libre alors que la première couronne connaît une forte activité d'accès sociale à la propriété.

Sans intervention publique, l'augmentation exponentielle des prix de l'immobilier et du foncier ne pourrait inscrire l'agglomération que dans une amplification de ce phénomène. Le dynamisme démographique du territoire passe par une action forte en faveur de l'accès social à la propriété.

Les objectifs sont donc les suivants :

- Développer des produits logements en adéquation avec les attentes et les capacités contributives des ménages
- Adhérer à la Charte « Maison à 100 000 € » dite la « maison aujourd'hui » dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale

■ Contenu :

Sur la Communauté urbaine, cinq types de financement sont envisageables en matière d'accès à la propriété :

1. L'accès très social par la vente de logements HLM construits depuis plus de 10 ans à leurs occupants ayant des ressources conformes aux plafonds de ressources HLM au moment de la vente.
2. L'accès social dans les secteurs ANRU avec une aide maximum de l'ANRU ⁽³⁾ de 10 000 par logement et application d'un taux de TVA réduit à 5,5%,
3. L'accès social par la neutralisation du foncier avec le mécanisme du foncier différé (cf. annexe 2)
4. L'accès social par un abondement du prêt à taux zéro de 5 000 € sur une durée de 10 ans pour les ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds d'accès au Prêt d'Accès Social
5. La location-accession avec la mobilisation du Prêt Social Location Accession (PSLA) avec application d'un taux de TVA réduit à 5,5% et exonération de la Taxe Foncière Propriété Bâtie pendant 15 ans

En matière d'accès social à la propriété, les objectifs quantitatifs seraient d'au moins 1020 nouveaux logements sur 6 ans pour un besoin global de 4573 logements selon le scénario démographique retenu. Leur répartition est la suivante :

Type d'opération	Nombre de logements total	Nombre de logements moyen par an
Vente de logements HLM	60	10
Accès en zone ANRU	60	10
Foncier Différé	120	20
Prêt à taux zéro	300	50
Location-accession	480	80
TOTAL	1020	170

³ - Ce financement est conditionné par la passation d'un avenant à la convention ANRU au regard de la localisations des opérations, la situation du marché, les ressources des acquéreurs et le niveau d'aide des collectivités pour l'achat du foncier.

■ Maîtrise d'ouvrage

Organismes HLM,
Promoteurs privés,
Accédants à la propriété.

■ Partenaires

Etat, Département, Région, Caisse des Dépôts et Consignations, Union Sociale pour l'habitat, Fédération des Sociétés d'Economie mixte, Union Nationale des Constructeurs de maisons individuelles, Fédération des Promoteurs Constructeurs, Fédération Française du Bâtiment, Confédération de l'Artisanat et des petites entreprises du bâtiment, Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes, villes, Communauté urbaine de Cherbourg.

■ Coûts pour la Communauté urbaine de Cherbourg :

Les participations financières de la CUC aux opérations d'accession sociale à la propriété relèvera de 3 types de dispositifs :

- Le foncier différé avec une aide de **1 500 € par logement**, soit un budget prévisionnel de **180 000 €**
- L'abondement du prêt à taux zéro avec une aide de **1 000 € à l'organisme financier**, dans le cadre d'un accord –cadre à établir, générant **un complément de prêt de 5 000 € sur 10 ans**, soit un budget prévisionnel de **300 000 €**
- La location Accession avec une aide à l'organisme constructeur de **1 500 € par logement**, soit un budget prévisionnel de **720 000 €**.

Budget global de 1 200 000 € sur 6 ans, soit 200 000 € par an

■ Financements et agréments :

Les financements et agréments en faveur de l'accession sociale à la propriété à mobiliser sur 6 ans seraient les suivants :

- ✓ Etat :
 - Agréments PSLA - logements familiaux : 480 agréments soit 80 par an (c.f action 5)
- ✓ ANRU :
 - 600 000 € à titre indicatif et sous réserve d'un avenant à la convention (C.f note 3 page 31)
- ✓ Etablissements bancaires et de crédits :
 - Prêts à taux zéro
 - Prêts d'accession sociale à la propriété

■ Indicateurs de résultats

Evaluation annuelle des réalisations à l'échelle des quartiers IRIS
Bilan de l'engagement et de la consommation des crédits Etat, bancaires (PTZ et PAS)

2.3 - Orientation n°3 :

Développer un parc de logements adaptés aux besoins des populations spécifiques

➤ *Produire une offre de logements adaptés aux besoins de populations spécifiques : personnes âgées et handicapées, jeunes, personnes défavorisées, familles nombreuses... Cette orientation s'inscrit notamment dans les thématiques des personnes défavorisées, et l'avancement des différentes démarches menées dans le cadre de la mise en œuvre du PDALPD, comme l'accompagnement social, la recherche d'une meilleure offre de logements adaptés et la territorialisation des besoins.*

2.3.1 - Besoins des populations spécifiques : principaux constats

Le diagnostic a permis d'établir les principaux constats suivants concernant les populations spécifiques :

- Les personnes âgées et handicapées : un déficit d'offre en particulier en logements adaptés face à des besoins croissant liés au vieillissement de la population
- Les personnes défavorisées : une situation sociale préoccupante avec un déficit d'offre de logements d'intégration et d'hébergements spécifiques pour les ménages désociabilisés
- Les jeunes : une offre satisfaisante grâce à la restructuration du FJT, mais un déficit en matière d'information et d'orientation
- les gens du voyage : 2 terrains dans un premier temps avec un habitat adapté permettant la sédentarisation de familles sur l'agglomération. En fonction d'une évaluation des besoins dans le cadre de l'étude départementale sur la sédentarisation des gens du voyage, d'autres réalisations pourront être étudiées.

2.3.2 - Fiches actions proposées

Action 7 - Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans le parc existant et la production nouvelle

Action 8 - Développer les logements d'intégration

Action 9 - Mettre en place une Maison relais sur Cherbourg

Action 10 - Expérimenter le dispositif Igloo pour l'insertion des ménages en difficultés

Action 11 - Favoriser la formule de la sous-location et du bail glissant

Action 12 - Mettre en place un service d'accompagnement et d'orientation des jeunes

Action 13 - Développer une offre d'habitat adapté pour des familles de gens du voyage en voie de sédentarisation

- FICHE ACTION 7 -

Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans le parc existant et la production nouvelle

■ Objectifs

- Favoriser l'adaptation de l'offre existante en particulier sociale, et de promouvoir la création de logements accessibles dans les opérations nouvelles de logements sociaux, conformément à la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées promulguée le 11 février 2005.
- Veiller à la bonne application des dispositifs architecturaux et d'aménagements propres à assurer l'accessibilité des logements neufs et leur adaptabilité.

■ Contenu

- Parc social :
 - Inciter à l'adaptation des logements existants dans le parc social (par exemple par la prise en compte de cet aspect dans les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux).
 - Assurer la réalisation de 20% de logements directement adaptés à l'usage d'une personne handicapée, par tranche de 10 logements et par organisme (⁴ C.f action 5).
- Parc privé : **objectif d'adaptation de 150 logements du parc privé**, pour une enveloppe de crédit de l'ANAH de 840 000€ (cf action 14), dans le cadre des dispositifs d'amélioration du parc privé (cf actions 15,16 et 17).

■ Maîtrise d'ouvrage

Bailleurs sociaux,
Bailleurs privés,

■ Partenaires

Etat,
Région,
Département,
Caisse des Dépôts et Consignations,
Villes,
Communauté urbaine de Cherbourg,
ANAH,
Caisse d'Allocations Familiales,
Etablissement Public Foncier de Normandie.

■ Coûts & Financements

1. Parc social : intégré dans les coûts et financements du parc social, (cf. action 5)
2. Adaptation du parc privé : intégré dans les coûts de la requalification du parc privé ancien, (cf. action 14)

■ Indicateurs de résultats

Parc social : intégré dans les bilans du parc social, (cf. action 5)

Adaptation du parc privé : intégré dans le tableau de bord de la requalification du parc privé ancien, (cf. action 14)

⁴ - Nonobstant l'évolution de la réglementation en la matière.

- FICHE ACTION 8 -**Développer les logements d'intégration****■ Objectifs**

- Compte tenu de l'importance des besoins en logements adaptés pour les personnes défavorisées, un ratio minimum de 10% de logements d'intégration pourrait être imposé sur la production de nouveaux logements sociaux et par organisme
- L'objectif annuel serait donc de 20 logements produits sur l'agglomération y compris les hébergements collectifs.

■ Contenu

Les PLA d'intégration (PLA-I) ont été mis en place à compter de février 1990 par le décret n° 90-151 du 16 février 1990. Les PLA-I sont destinés aux ménages cumulant difficultés économiques et difficultés sociales et qui, de ce fait, se trouvent souvent exclus des filières classiques d'attribution de logement. Il s'agit de leur offrir une solution de logement pérenne, adaptée à leurs difficultés, avec si nécessaire un accompagnement social, de manière à favoriser leur intégration.

Les revenus des ménages locataires ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources pris en compte pour l'accès au logement social classique (PLUS), sauf dérogation du préfet de département. Le loyer minimum fixé par la convention entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire ne doit pas dépasser 80 % du loyer maximum PLUS sauf dérogation préfectorale.

Les taux de subventions se différencient selon le type d'opérations (acquisition-amélioration ou construction neuve). De plus, ces opérations bénéficient d'un taux de TVA à 5,5 % sur les travaux. Aucun montant minimum de travaux n'est exigé en acquisition-amélioration.

■ Maîtrise d'ouvrage

Organismes HLM

■ Partenaires

Etat, Région, Département, Caisse des Dépôts et Consignations, Communauté urbaine de Cherbourg

■ Coûts pour la Communauté urbaine de Cherbourg

La participation financière de la CUC est comprise dans l'enveloppe dédiée aux opérations de logements sociaux de **1 398 000 €** (c.f action 5)

■ Financements mobilisables (cf. action 5)

Les financements estimés en matière d'aide à la pierre sur 6 ans sera les suivants pour le PLA-I :

Source	Nature du financement	Montant
Etat	Subventions PLAI	1 200 000 €
Caisse des Dépôts et Consignations	Prêts PLAI	3 000 000 €

■ **Indicateurs de résultats :**

Evaluation annuelle du parc social à l'échelle des quartiers IRIS

Bilan annuel de la mise en œuvre du scénario d'un point de vue qualitatif et quantitatif

Bilan de l'engagement et de la consommation des crédits Etat, CDC et CUC

- FICHE ACTION 9 -**Mettre en place une maison relais sur Cherbourg****■ Objectifs**

Le diagnostic a conclu à un déficit d'offre de logements d'intégration et d'hébergements spécifiques pour les ménages désocialisés et la nécessité de mettre en place une maison-relais sur l'agglomération cherbourgeoise.

■ Contenu

La maison relais est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire. Les maisons relais s'adressent de manière privilégiée aux personnes fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire et qui ne relèvent pas des structures d'insertion de type Centre d'Hébergement et de Réadaptation Sociale ni d'un logement autonome.

Il est important de rappeler que la maison relais ne s'inscrit pas dans une logique de logement temporaire mais bien d'habitat durable, sans limitation de durée, et offrant un cadre semi-collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement social. La maison relais constitue une modalité particulière de résidence sociale, régie par les articles R. 353 et suivants du code de la construction et de l'habitat et la circulaire n° 965733 du 17 décembre 1996. Elle ouvre droit au bénéfice de l'allocation personnalisée au logement (APL).

Un groupe de travail travaille actuellement sur un projet qui prévoit 20 places dont 6 places pour personnes handicapées.

(Cf. annexe 3).

■ Maîtrise d'ouvrage

Ville de Cherbourg-Octeville et un bailleur social

■ Partenaires

Etat,
Conseil général de la Manche,
Communauté urbaine de Cherbourg,
Un gestionnaire à déterminer

■ Coûts pour la Communauté urbaine de Cherbourg

La maison relais est financée sur le principe des logements d'intégration. La participation financière de la CUC s'inscrit dans sa politique d'aide en faveur des logements locatifs d'intégration.

La participation serait donc de **5 000 €/logement soit 100 000 €** pour un projet de 20 logements.

■ Financements

Les financements mobilisables sont compris dans les enveloppes en faveurs du PLAI

■ Indicateurs de résultats

Un bilan annuel sera réalisé par l'association gestionnaire, il permettra de connaître notamment:

- le nombre de personnes accueillies et leurs caractéristiques
- la durée d'accueil
- les difficultés rencontrées
- les besoins en matière d'encadrement
- la trajectoire des résidents.

- FICHE ACTION 10-**Mettre en place un dispositif Igloo****■ Objectifs**

- Compte tenu des besoins analysés, le développement d'une politique de logements pour les personnes défavorisées sur la Communauté urbaine de Cherbourg doit s'attacher à créer des nouvelles formes d'habitat pour les personnes désocialisées.
- Il est proposé de mettre en place un dispositif « Igloo », afin de répondre aux problématiques liées du logement et de l'insertion, pour des personnes en situation précaire et marginale. Les objectifs quantitatifs à atteindre seraient l'expérimentation de ce type d'opération sur cinq ménages.

■ Contenu

Un projet Igloo permet à des personnes et des familles en grande difficulté d'accéder à un logement adapté à leurs besoins et leur ressources, et de développer un projet d'insertion professionnelle et sociale, dont un des éléments est la participation à la réalisation de ce logement.

L'implication du ménage dans le projet de son propre relogement peut se faire à travers une opération d'auto-construction ou d'auto-réhabilitation, et lui permet en parallèle de s'inscrire dans un parcours de retour à l'emploi.

La mise en œuvre d'un dispositif Igloo suppose que les acteurs professionnels (collectivités locales, associations d'insertion, organismes HLM, organisations syndicales...) construisent et adhèrent à une dynamique partenariale.

■ Maîtrise d'ouvrage

Les organismes HLM, avec le concours d'associations d'intermédiation

■ Partenaires

Etat, Associations d'intermédiation et d'insertion (ACAU, ASTRE, Eurêka... à définir), entreprises du BTP, AFPA, Communauté urbaine de Cherbourg, CCAS, MEF, Département (accompagnement FSL), villes

■ Coûts pour la Communauté urbaine de Cherbourg

Sur la base d'une synthèse des expériences réalisées sur le territoire national, l'intervention de la Communauté Urbaine serait de **2500 € par logement**, soit un total de **12500 €** dans cette première phase expérimentale.

■ Financements

- Investissement : Etat, Département (PLAI), Caisse des dépôts et consignations, Collecteur 1%, Communauté Urbaine, Villes
- Encadrement technique : PDI/ PLIE – formation région Basse Normandie

■ **Indicateurs de résultats**

Il pourra être réalisé un bilan annuel permettant de connaître le nombre de projets réalisés et leurs modalités de mise en œuvre au niveau institutionnel (portage, partenaires techniques et financiers, coûts, délais de réalisation...), et au niveau des ménages (effectivité de la participation à la construction, suivi du parcours d'insertion, satisfaction du ménage...). Ce bilan permettra de tirer les enseignements de cette expérimentation pour en améliorer le dispositif.

- FICHE ACTION 11 -**Favoriser la formule de sous-location et du bail glissant****■ Objectifs**

- La sous location et le bail glissant permettent à un public défavorisé d'accéder à un logement ordinaire avec un accompagnement social pendant une durée déterminée. Le contrat prévoit la transmission du bail à la personne aidée dès que celle-ci aura démontrée sa capacité d'autonomie à gérer le logement de manière adaptée
- Les objectifs quantitatifs à atteindre seraient de prévoir la sous-location ou la mise en place d'un bail glissant pour 10 logements PLA-I supplémentaires chaque année, soit un objectif global de 60 logements supplémentaires au terme du PLH.

■ Contenu

Les lois Besson et d'orientation relative à la lutte contre les exclusions offrent la possibilité pour des associations ou des CCAS de prendre en location en vue de les mettre à disposition de personnes en difficulté, des logements appartenant à des propriétaires publics ou privés. Pour ces derniers, ce système peut être ouvert notamment dans le cadre de logements de type « très sociaux » qui accueillent des ménages au profil identiques à ceux des PLAI.

■ Maîtrise d'ouvrage

Les CCAS, Les associations

■ Partenaires

Associations d'intermédiation et d'insertion (ACAU, FJT,...), Communauté urbaine de Cherbourg, Villes, CCAS, MEF, Département (accompagnement FSL), Etat, ANAH.

■ Financement du fonctionnement

Fonds Solidarité Logement départemental avec des mesures de Gestion Locative Adaptée (ex AML) et d'accompagnement social.

■ Indicateurs de résultats

Il sera réalisé un bilan annuel du parc en sous-location permettant de connaître

- Le nombre de logements
- le type de logements
- localisation des logements par ville et par quartier IRIS
- gestionnaire
- bilan social de la population accueillie

FICHE ACTION 12 -**Mettre en place un service d'accompagnement et d'orientation des jeunes****■ Objectifs**

- Sur le territoire de la Communauté urbaine de Cherbourg, le développement d'une politique de logements des jeunes doit s'attacher à favoriser l'accueil et l'accès au logement de ce public.
- Cet objectif se traduit par la mise en place d'un service d'accompagnement et d'orientation des jeunes sur l'agglomération en complément du développement de l'offre de logements adaptés avec la restructuration déjà projetée du FJT (et donc non prévu au programme d'actions du PLH) et le développement de logements adaptés dans le parc diffus.

■ Contenu

Ce service d'accompagnement et d'orientation s'adressera aux jeunes de 18 à 25 ans sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. Le personnel aura pour mission de :

- Cibler la demande : vérifier l'adéquation entre les besoins réels du jeune, ses moyens financiers, sa faculté d'autonomie,
- Informer sur les conditions d'accès à un logement autonome (droits et obligations du locataire),
- Conseiller et orienter sur le type de logement (autonome ou hébergement collectif...), et pour toute question spécifique,
- Aider financièrement (prêts ponctuels...) lors de la première installation

L'objectif est donc de rendre solvable un jeune vis-à-vis du bailleur, de réduire le temps de recherche, d'aider à l'appropriation du logement, et de prévenir les difficultés ultérieures.

■ Maîtrise d'ouvrage

Communauté urbaine de Cherbourg,
Foyers des Jeunes Travailleurs de Cherbourg

■ Partenaires

Etat (Direction Départementale de l'Équipement et Direction Départementale Jeunesse et Sports)
Région,
Conseil général de la Manche,
Villes,
Communauté urbaine de Cherbourg

■ Coûts

Le budget prévisionnel sur trois ans du service d'accompagnement et d'orientation des jeunes s'élève à 64 877 € TTC

■ Financements

Etat ,
Région,
Département,
Villes,
Communauté urbaine de Cherbourg

■ **Indicateurs de résultats**

Des bilans réguliers seront effectués permettant de quantifier les jeunes accueillis et de qualifier leur demande et la réponse apportée par le service d'accompagnement et d'orientation des jeunes.

- FICHE ACTION 13 -**Développer une offre d'habitat adapté pour des familles de gens du voyage****■ Objectifs**

Le territoire communautaire accueille diverses catégories de familles (semi-sédentarisées, aux déplacements intra-départementaux, accueillies lors des missions évangéliques). Les 2 terrains d'accueil existants : Jack Meslin à Cherbourg-Octeville (32 places) et le terrain de Bréquéal à Tournelville (14 places) étant délabrés, la CUC a retenu un programme d'aménagement de nouvelles parcelles de 150 m², avec voie de desserte, local d'accueil, abri poubelle et sanitaires. Ces aménagements prévus pour l'hiver 2006, sont opérationnels depuis mars 2007.

Pour répondre aux besoins induit par la sédentarisation de ménages, 2 parcelles familiales avec habitat adapté (une pièce de vie) pourraient être aménagées pour répondre aux besoins des familles sédentarisées. Cette formule d'habitat adapté ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement qui aide à solvabiliser la famille. Cette action est envisagée dans l'attente des résultats d'une étude en cours sur le phénomène de sédentarisation des gens du voyage sur le département et pourra donc être complétée.

Par ailleurs, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage inclut le secteur de Cherbourg-Octeville parmi ceux où une aire de grand passage est à réaliser.

■ Maîtrise d'ouvrage

Communauté urbaine de Cherbourg.

■ Partenaires

Etat,
Villes,
Conseil régional,
Conseil général de la Manche,
Communauté urbaine de Cherbourg,
Association intermédiaire.

■ Coûts

Sur la base de l'expérience de la ville de Mayenne, **l'estimation global du coût de création de 2 parcelles familiales avec habitat adapté serait de 120 000 €HT.**

L'aire de grand passage ne nécessite que des installations sommaires.

■ Montage financier

- Etat :
 - 20% du montant de la dépense de construction de l'habitat adapté en PLA-I, soit une enveloppe prévisionnelle de **20 000 €**
- Caisse des Dépôts et Consignations :
 - Prêt PLA-I à 2.75% sur 32 ans pour une enveloppe prévisionnelle de **80 000 €**
- Communauté urbaine de Cherbourg
 - Un forfait proposé de **5 000 € par habitat adapté** soit un budget total de **10 000 €**
- Organisme HLM constructeur : fonds propres en fonction de l'équilibre financier de l'opération

2.4 - Orientation n°4 :

Requalifier le parc privé ancien et intensifier l'éradication des îlots insalubres dans les centres anciens

➤ **Améliorer les conditions d'habitat sur l'ensemble du secteur et intensifier l'éradication des îlots insalubres dans les centres anciens en amplifiant les actions menées lors de la dernière OPAH en faveur du renouvellement urbain des quartiers anciens**

2.4.1 - Amélioration de l'habitat : principaux constats et enjeux

1. Le diagnostic du marché de l'habitat a mis en évidence des constats spécifiques concernant la réhabilitation du parc ancien :

- L'activité de réhabilitation est dynamique sur le secteur puisque 1058 logements du parc privé ont bénéficié de travaux d'amélioration entre 2002 et 2004, au cours de la dernière Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Parmi ces logements :

- 621 se trouvent sur Cherbourg-Octeville,
- 456 sont occupés par leur propriétaire, et 602 sont des logements locatifs.

Ces résultats réalisés dans le parc privé tendent à rendre plus attractif un parc privé délaissé. Deux points positifs apparaissent :

- 174 logements vacants remis sur le marché avec pour la plupart une réhabilitation lourde. 146 étaient situés sur Cherbourg-Octeville, témoignant de l'effort en cours pour rattraper l'attractivité perdue au profit de l'extérieur de l'agglomération.
- 28 opérations d'acquisition amélioration dans le parc ancien des centres villes

D'un point de vue qualitatif les résultats restent toutefois modestes avec :

- 17 logements conventionnés compensés par 86 logements à loyer intermédiaires,
- Seulement 5 logements avec isolation thermique.
- Peu de logements de Type 4 produits pour des familles (17 sur un objectif de 50).
- Il existe des situations d'indignité, voire d'insalubrité louée dans les centres-villes. :

En 2003, 2210 logements étaient potentiellement indignes (56 % se situaient sur Cherbourg-Octeville, 34% sur Equeurdreville-Hainneville et Tourlaville), ce qui génère un fort taux de rotation dans le parc locatif privé ancien (36% des mutations liées à ce facteur)

- On constate une situation de dysfonctionnement du marché locatif, avec un fort taux de sous occupation, et une forte part de logements vacants :

3 367 logements réputés vacants par EDF (vacance structurelle de plus de trois mois) au 3ème semestre 2003 (dont 2 328 sur Cherbourg-Octeville)

2. Ainsi les enjeux de la réhabilitation du parc privé ancien sur la Communauté urbaine de Cherbourg, dans le cadre d'une amplification des actions menées lors de la dernière OPAH en faveur du renouvellement urbain des quartiers anciens, pourraient être les suivants :

- Adapter le parc au vieillissement de la population par la mise en place d'actions préventives et l'incitation à la réalisation de travaux d'adaptation de logements

- Résorber la vacance de logements
- Eradiquer l'habitat inconfortable voire insalubre
- Favoriser la production de logements à loyer maîtrisé

Il s'agit plus généralement **d'améliorer les conditions d'habitat sur l'ensemble du territoire, en s'inscrivant dans le plan de cohésion sociale**, et particulièrement son programme 13 : « résoudre la crise du logement par la mobilisation du parc privé »

2.4.2 – Fiches actions proposées

Action 14 : Améliorer 1005 logements en six ans

Action 15 : Mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain ciblée sur les centres-villes

Action 16 : Mettre en place un Programme d'Intérêt Général sur l'ensemble du territoire

Action 17 : Mettre en place un Périmètre de Restauration Immobilière

- FICHE ACTION 14 -**Améliorer 1005 logements en six ans****■ Objectifs**

La communauté urbaine de Cherbourg envisage, dans le cadre de la délégation de compétences en matière d'aide à la pierre, de mettre en œuvre un programme d'action dont les objectifs viseraient à :

- Adapter le parc au vieillissement de la population
- Résorber la vacance de logements
- Eradiquer l'habitat indigne voire insalubre
- Favoriser la production de logements à loyer maîtrisé
- Améliorer les conditions d'habitat sur l'ensemble du territoire

Les objectifs quantitatifs et les enveloppes de crédits à prévoir se répartissent comme suit, pour un total de 1005 logements à améliorer sur six ans :

Thématiques	Objectifs proposés sur 6 ans	Objectifs sans doubles comptes *	Enveloppe ANAH à prévoir
Adaptation des logements	150	150	840 000€
Remise sur le marché de logements	420	420	1 008 000€
Production de logements conventionnés * (1)	90	45	954 000€
Production de logements à loyer intermédiaire *	240	120	816 000€
Résorption de l'habitat indigne – propriétaires occupants	30	30	213 500€
Résorption de l'habitat indigne – propriétaires bailleurs	90	90	869 400€
Amélioration du Parc Privé P.O	150	150	225 000€
Total objectifs sans double comptes		1005	4 952 000€
Moyenne annuelle		168	825 333 €

* dont 50% de logements vacants avant travaux

(1) : dont 4 logements conventionnés très sociaux par an.

■ Maîtrise d'ouvrage

Communauté urbaine de Cherbourg

■ Partenaires

Etat,
ANAH,
Villes

■ **Coûts prévisionnels**

Les budgets seront définis en fonction des règlements d'intervention des différents programmes d'amélioration mis en œuvre sur l'agglomération avec un **montant annuel minimum de 150 000 €** correspondant aux engagements des villes et de la Communauté Urbaine dans la dernière OPAH Intercommunale (2002-2004).

■ **Indicateurs de résultats**

Quantification du nombre de logements financés par thématique au regard des objectifs.
Bilan annuel des engagements et des consommations de crédits ANAH et Communauté Urbaine

- FICHE ACTION 15 -**Mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain ciblée sur les centres-villes****■ Objectifs**

- Mettre en place un outil incitatif : une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain ciblée sur les centres-villes pour une durée opérationnelle de 5 ans

■ Contenu

Cette opération devra comprendre 4 volets :

- un volet urbain avec la réalisation d'opérations d'aménagements urbains: stationnement...etc.
- un volet immobilier et foncier avec la mise en place d'incitation à l'investissement privé et public
- un volet social avec des actions concernant l'accès et le maintien dans le logement de population de conditions modestes
- un volet « éradication de l'habitat indigne et vacant » avec éventuellement des procédures coercitives comme le Périmètre de Restauration Immobilière (action 17)

Une opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est une action concertée, conclue entre la collectivité locale, l'Etat et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (A.N.A.H.) destinée à améliorer le patrimoine privé (hors secteur HLM et hors parc municipal).

Une OPAH de renouvellement urbain permet de traiter spécifiquement les territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux, nécessitant, en sus des incitations et du programme d'action propre à toute OPAH, la mise en place de dispositifs d'intervention lourds. Ces dispositifs font appel à des interventions foncières et immobilières, et à des outils coercitifs de droit public (traitement de l'insalubrité, démolitions, actions foncières, sous déclaration d'utilité publique ou non...), en appui du projet urbain et social volontariste, afin d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente.

Cette OPAH bénéficie de subventions fortement majorées de l'Etat pour mener à bien les études pré-opérationnelles et la conduite d'opération. L'ANAH y apporte un financement amélioré en faveur des travaux entrepris par les propriétaires occupants.

La mise en place d'une OPAH-RU requiert un diagnostic préalable, un dispositif de pilotage, l'organisation d'une concertation avec le public pour une meilleure compréhension des projets (elle est obligatoire pour le PRI et certains travaux de voiries, art. L300-2 CU). Les études pré opérationnelles doivent préciser les modes opératoires pour réaliser les différentes actions proposées, ainsi que les procédures juridiques à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés : déclaration d'utilité publique pour acquisition foncière, démolition, curetage, reconstruction, restauration immobilière, procédures relatives aux biens vacants et sans maître, en état manifeste d'abandon... Il convient également de mettre en place un dispositif de suivi évaluation permettant une évaluation en continu.

L'OPAH-RU intègre nécessairement un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, des actions foncières, de lutte contre l'habitat indigne, des actions dans le domaine économique (le cas échéant)...

La conduite d'opération comprend un ensemble de missions qui peuvent se décomposer selon les cas en :

- une mission classique de type suivi-animation pour laquelle la collectivité locale s'engage à mettre en place une équipe opérationnelle de conseil et assistance aux propriétaires ;

- une mission foncière pour les acquisitions foncières, les procédures de bien vacants et sans maître, en abandon manifeste, et les expropriations
- une mission opérationnelle pour les opérations de restauration immobilière
- une mission de suivi social

L'ANAH aide :

- les propriétaires occupants aux revenus modestes à améliorer leur logement (Primes à l'Amélioration de l'Habitat), avec un financement majoré.
- les propriétaires désirant restaurer des logements locatifs (subventions concernant tant les logements locatifs occupés inconfortables que les locaux vacants destinés, après travaux, à la location).

Par la majoration du taux de subvention en cas de conventionnement pour un logement locatif, la conjugaison des aides disponibles et la mise en place d'un service aux propriétaires, l'OPAH-RU incite à un réel mouvement d'amélioration du parc qui perdure bien souvent au-delà des 5 années de procédure.

■ Périmètre de l'OPAH-RU

Ce périmètre à définir précisément est constitué des centres anciens des villes.

■ Maîtrise d'ouvrage

Communauté urbaine de Cherbourg

■ Partenaires

Etat,
ANAH,
Région
Département,
Caisse des Dépôts et Consignations,
Bailleurs sociaux,
Etablissement Public Foncier de Normandie,
Villes

■ Coûts prévisionnels

Etude et suivi animation

- Etude préalable : **100 000 €HT**
- Suivi-animation : montant estimé à **60 000 €HT par an**, soit un total sur cinq ans de **300 000 €HT**.

Aides aux propriétaires

Budget à définir en fonction du règlement d'intervention établi suite à l'étude opérationnelle dans **l'enveloppe de 150 000 € annuelle**.

■ Financements pour l'étude et le suivi-animation

Etude de réalisation.

L'aide de l'ANAH couvre 50% du montant de l'étude pré-opérationnelle comprenant un volet insalubrité, avec un montant estimé à **50 000 €**

Le Département de la Manche et la Région Basse-Normandie peuvent apporter une aide en complément de celles de l'ANAH.

Suivi-animation.

Pour la conduite de l'opération avec traitement de l'insalubrité, la subvention atteint 50% sur 3 ans avec un montant estimé à 90 000 € sur 6 ans.

Le Département de la Manche et la Région Basse-Normandie peuvent apporter une aide en complément de celles de l'ANAH.

■ **Indicateurs de résultats**

Quantification des réalisations aux regards des objectifs définis sur les axes prioritaires (Adaptation du parc au vieillissement de la population, résorption de la vacance de logements, éradication de l'habitat indigne voire insalubre, production de logements à loyer maîtrisé)

Evaluation des résultats qualitatifs volet par volet (volet urbain, volet immobilier et foncier, volet social, volet éradication de l'habitat indigne et vacant)

- FICHE ACTION 16 -**Mettre en place un Programme d'Intérêt Général sur l'ensemble du territoire****■ Objectifs**

L'arrêté préfectoral précisera les objectifs qui sont complémentaires à ceux de l'OPAH-RU à savoir :

- Adapter le parc au vieillissement de la population
- Résorber la vacance de logements
- Eradiquer l'habitat indigne voire insalubre
- Favoriser la production de logements à loyer maîtrisé
- Favoriser une meilleure maîtrise de l'énergie dans les logements améliorés

■ Contenu

Il est proposé de mettre en place un Programme d'Intérêt Général pour les secteurs non couverts par les autres dispositifs prévus, afin que l'amélioration du parc privé couvre l'ensemble du territoire, et que la dynamique déjà engagée se poursuive.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG), au sens du code de la construction et de l'habitation, est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le Préfet du Département. Le PIG autorise le conventionnement des logements, et permet à l'ANAH d'accorder des subventions majorées aux propriétaires bailleurs qui s'engagent à louer leur logement à des loyers maîtrisés.

Sous l'impulsion politique de la collectivité territoriale sur la base d'une contractualisation préalable avec l'Etat, l'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique, et ce hors d'une logique de quartier ou de territoire.

Le périmètre du PIG est défini sur la base des travaux locaux engagés sur l'objet social ou technique du programme d'action. Ce périmètre, ainsi que l'objet et la durée du PIG sont précisés dans l'arrêté préfectoral. La durée est libre compte tenu du contexte et des enjeux locaux.

Lorsque le PIG est pris à l'initiative des collectivités locales, un protocole d'accord doit préciser les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs, le plan d'action ad hoc, les engagements réciproques des parties pour la mise en œuvre de la politique envisagée, les modalités d'une éventuelle ingénierie et les conditions de suivi d'animation et d'évaluation du programme pendant une durée de 3 ans

■ Maîtrise d'ouvrage

Communauté urbaine de Cherbourg

■ Partenaires

Etat,
ANAH,
Département,
Région,
Villes.

■ Coûts prévisionnels**Suivi animation**

Le budget de suivi animation prévisionnel serait de 50 000€ HT par an, soit un total sur trois ans de 150 000 € HT.

Aides aux propriétaires

En ce qui concerne l'aide aux propriétaires, le budget sera à déterminer en fonction de l'étude d'OPAH-RU et du bilan du dispositif actuel.

■ Financements pour le suivi-animation

Les financements de l'ANAH couvrent 35% des coûts du suivi animation avec une assiette maximum subventionnable de 60 000 € par an. L'enveloppe prévisionnelle de crédits d'ingénierie serait de **45 000 €**

Le Département de la Manche et la Région Basse-Normandie peuvent apporter une aide en complément de celles de l'ANAH.

■ Indicateurs de résultats

Il conviendra de réaliser un bilan quantitatif et qualitatif en fonction de chaque enjeu opérationnel au bout de chaque année de réalisation afin d'adapter le dispositif d'intervention du PIG.

- FICHE ACTION 17 -**Mettre en place un périmètre de restauration immobilière****■ Contenu et objectifs**

Le dispositif de Périmètre de Restauration Immobilière sera mis en œuvre sur des îlots préalablement repérés dans les centres anciens des cinq villes.

"Le PRI est une procédure d'Aménagement, au sens du Code de l'Urbanisme, ayant pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles dans un périmètre créé à cet effet."

Cet outil, créé en 1962, est destiné à **favoriser, dans les quartiers vétustes, la réhabilitation complète des immeubles après avoir déplacé et relogé les habitants et les activités.**

A l'intérieur d'un périmètre délimité par la collectivité locale ou l'autorité administrative, les travaux de remise en état des immeubles sont déclarés d'utilité publique, puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé, faute de quoi la procédure d'expropriation peut être engagée. Les travaux sont entrepris soit par la collectivité publique, soit par une société concessionnaire, soit par les propriétaires.

Le champ de cette procédure concerne l'urbanisme, l'architecture et l'habitat. Les conditions physiques et sociales de cette intervention, qui constitue un des rares mécanismes contraignants du droit français (obligation de faire des travaux prescrits dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique) doivent avoir fait l'objet d'une étude préalable précise et complète. Le PRI est utilisé aujourd'hui comme un levier supplémentaire de revalorisation d'un quartier vétuste ou comme l'un des outils d'une stratégie globale de revitalisation d'un quartier. Il s'ajoute aux autres procédures existantes, grâce à son mécanisme juridiquement contraignant. Tous les types d'immeubles vétustes justifiant de travaux d'importance peuvent faire l'objet d'un PRI, qu'ils soient situés dans des quartiers anciens ou non, à caractère historique ou non. Les quartiers anciens sont, néanmoins, les lieux privilégiés de cette procédure.

La création d'un PRI se déroule selon la méthodologie suivante :

- *Délimitation du périmètre.*

Préalablement à la délimitation du ou des périmètres, il est réalisé une enquête sociale et technique sur les immeubles susceptibles d'être concernés par la procédure.

A partir des résultats de cette enquête, la Communauté urbaine de Cherbourg décide d'arrêter le (ou les) périmètre(s) du PRI qui peut ne porter que sur un seul immeuble puis le préfet diligente l'enquête d'utilité publique à l'issue de laquelle la Communauté délibère en faveur de la création du PRI.

- *Déclaration d'Utilité Publique*

- ✓ *Dossier*

Il est constitué par la Communauté Urbaine conformément à l'article R.11-3-1 du code de l'expropriation.

Le programme de travaux suffisamment précis et les délais de réalisation doivent être indiqués pour chaque immeuble (fiche technique) ainsi qu'une première estimation de la valeur du bien afin d'appréhender une éventuelle expropriation.

- ✓ *Procédure*

La DUP est prise par arrêté préfectoral.

Elle a pour effet d'ouvrir aux propriétaires des immeubles concernés un droit de délaissement ;

La réalisation des travaux par les propriétaires est soumise à Autorisation Spéciale de Travaux (AST) et à l'avis de l'ABF si nécessaire.

- Information des propriétaires sur leurs obligations en matière de réhabilitation de ces biens bâtis dans un délai défini

- A défaut d'une intervention dans le délai imparti, expropriation avec la possibilité d'une délégation à l'Etablissement Public Foncier.

■ **Maîtrise d'ouvrage**

L'initiative et la mise en œuvre de cette procédure appartient à la Communauté urbaine de Cherbourg, collectivité territoriale qui a la compétence urbanisme. Ainsi, si cette opération de restauration immobilière rend nécessaire le relogement des occupants, il doit être assuré dans les conditions prévues aux articles L. 314-1 à L. 314-9 du code de l'urbanisme : la collectivité qui a engagé l'opération de restauration immobilière est tenue à l'obligation de relogement.

■ **Coûts prévisionnels pour la Communauté urbaine de Cherbourg**

- Etude et suivi animation compris dans l'étude d'OPAH RU
- Aides aux propriétaires et coûts de réalisation : budget à définir en fonction des résultats de l'enquête sociale et technique

■ **Financement de l'opération**

Aucun financement spécifique n'est lié à la procédure de PRI.

Les propriétaires privés peuvent bénéficier des aides financières de droit commun mises en place par l'ANAH et la Communauté urbaine de Cherbourg dans le cadre de l'OPAH de Renouvellement Urbain.

■ **Limite de la procédure**

Cette procédure est lourde et nécessite un engagement de la collectivité, notamment financier, qu'il importe de bien cerner.

Un PRI peut entraîner une inflation du coût des immeubles vétustes compte tenu des conditions fiscales applicables (loi Malraux)

■ **Indicateurs de résultats**

L'efficacité de la procédure sera mesurée par le biais de bilans réguliers pouvant être intégrés à ceux de l'OPAH-RU.

Ils seront réalisés par îlot inclus dans le PRI, avec pour chacun un bilan de l'opération, permettant de recenser les programmes de réhabilitation engagés, les expropriations nécessaires. Ils permettront également de mesurer l'impact sur l'aménagement des quartiers (en relation avec l'OPAH-RU).

2.5 - Orientation n°5 :

Favoriser le développement durable dans l'habitat

➤ *Promouvoir des solutions en faveur du développement durable dans la production nouvelle de logements et dans le parc existant.*

2.5.1 – Développement durable dans l'habitat : principaux constats et enjeux

La Communauté urbaine de Cherbourg souhaite développer son rôle en matière de développement durable, et élabore son Agenda 21. Il comprendra un volet énergie et efficacité énergétique qui correspond au contrat ATEnEE (Actions territoriales pour l'environnement et l'efficacité énergétique) passé avec l'ADEME, la Région et L'Etat.

Au travers du contrat ATEnEE la Communauté urbaine de Cherbourg souhaite :

- développer une approche globale et transversale, en faisant participer l'ensemble des acteurs locaux au contrat ;
- se doter d'une organisation et d'une expertise interne pour mettre en oeuvre une politique intégrée d'environnement, d'efficacité énergétique et de lutte contre l'effet de serre ;
- mettre en place une aide méthodologique et assurer un soutien par l'animation ;
- mettre en oeuvre un programme d'actions ;
- mobiliser des financements ;
- valoriser les initiatives exemplaires et en faire la promotion ;
- évaluer le dispositif (définition d'indicateurs de suivi...).

Dans le cadre du PLH, la prise en compte du développement durable concerne plus particulièrement le développement de la démarche Haute Qualité Environnementale pour la nouvelle offre de logements sociaux, et la maîtrise des charges dans le parc locatif social existant. Ces actions, lorsqu'elles concernent l'efficacité énergétique, devront s'insérer dans le contrat ATEnEE.

2.5.2 – Fiches actions proposées

Action 18 : Instaurer un dispositif d'incitation à la mise en oeuvre de la démarche Haute Qualité Environnementale en particulier pour la nouvelle offre de logements sociaux.

Action 19 : Favoriser la maîtrise des charges dans le parc locatif social existant.

- FICHE ACTION 18 -**Instaurer un dispositif d'incitation à la mise en œuvre de la démarche Haute Qualité Environnementale en particulier pour la nouvelle offre de logement sociaux****■ Constats**

Après une première démarche expérimentale de construction Haute Qualité Environnementale de la maison du littoral et de l'environnement avec prise en compte de la cible gestion de l'énergie, la Communauté Urbaine souhaite retenir la prise en compte de cette démarche pour tout nouveau projet de construction. Cinq opérations intégrant cette démarche sont engagées.

Concernant l'habitat, une première expérience est en cours dans le cadre de la reconstruction sur l'Amont Quentin. Le contrat ATEnEE entre la Communauté Urbaine, l'Etat, la Région et l'ADEME prévoit entre autres actions la promotion de la démarche Haute Qualité Environnementale.

■ Objectifs

- Elargir le champ d'application de la démarche HQE en favorisant sa mise en œuvre dans le domaine de l'habitat, dans la construction neuve et la réhabilitation, et plus particulièrement dans l'offre nouvelle de logements sociaux avec une expérimentation sur 5 opérations d'au moins 20 logements chacune, soit 100 logements.

■ Contenu

L'incitation à la mise en œuvre de la démarche HQE, dans le cadre du contrat ATEnEE nécessite :

- la création d'un poste d'animateur énergie sur trois ans (en place depuis le 01/09/05)
- des opérations de communication : plaquettes, organisation d'un stand dans le cadre du salon de l'habitat...
- l'organisation de formation pour chaque type d'acteur : sensibilisation des élus, des bailleurs sociaux, formations des gestionnaires de marchés publics à introduire ces critères, formation à la réalisation de chantiers propre, mobilisation des architectes, des maîtres d'œuvre, des artisans du bâtiment, ces formations se mettant en place avec les organisations et fédérations professionnelles, l'ordre des architectes, la chambre des métiers, le CAUE,....
- l'instauration d'une aide financière à destination des bailleurs sociaux. Cette incitation financière pourrait correspondre à une bonification de l'intervention de la Communauté Urbaine pour le logement social, en vue de réduire les charges du locataire, issues tant des parties privatives, que des parties communes.

■ Maîtrise d'ouvrage

Communauté urbaine de Cherbourg

■ Partenaires

Etat,
Région,
ADEME,
FEDER,
Bailleurs sociaux

■ Coûts pour la Communauté urbaine de Cherbourg

Ils correspondent à une bonification de l'aide Communautaire de base pour le logement social, soit une aide supplémentaire de 900 € par logement.

L'octroi de cette aide est conditionné par le choix de la cible de l'énergie qui sera traitée en vue de l'obtention du label HPE, et par la mise en place d'un système de management dans la construction (AMO HQE, certification QUALITEL ou Habitat environnement,...).

Cette aide sera portée à 1 800 euros pour l'obtention du label THPE.

Par ailleurs, la communauté urbaine versera une aide complémentaire

- à hauteur de 50 % du coût de la labellisation HPE ou THPE, plafonnée à 150 € par logement ;
- sur la communication de l'opération, notamment la réalisation d'un guide de bonnes pratiques à l'utilisateur, présentant la particularité de la démarche HQE retenue pour l'opération et la conduite à tenir pour un bon fonctionnement du dispositif.

La communauté urbaine ne subventionne pas les AMO HQE, cette prestation étant déjà subventionnée à 80% par l'ADEME et la Région.

Sur la base de 100 logements, le budget global varie entre 105 000 € et 195 000 € selon le choix du label HPE ou THPE, hors coûts de communication non chiffrés à ce jour.

■ Financements

ADEME : financement pendant trois ans du chargé de mission sur la CUC, réalisation d'études d'ingénierie et d'accompagnement, valorisation des résultats.

Etat ⁽⁵⁾

Conseil Régional

CUC

■ Indicateurs de résultats

Dans le cadre des bilans prévus par le contrat Athénée, il sera nécessaire de s'attacher aux résultats quantitatifs et qualitatifs concernant la démarche HQE.

Bilan des résultats en terme de logements sociaux financés par programme, par quartier et par commune. .

⁵ - sous réserve des résultats d'une investigation complète quant aux possibilités réglementaires offertes par les textes en vigueur, et notamment au travers des exonérations fiscales.

- FICHE ACTION 19 -**Favoriser la maîtrise des charges dans le parc locatif social****■ Constats**

La Communauté Urbaine de Cherbourg a déjà mené plusieurs actions en matière énergétique (audits énergétiques, outils de suivi de consommation, études d'implantation d'éoliennes, étude de faisabilité de chaufferie bois, approche du coût global) et souhaite que ses actions de maîtrise de l'énergie s'étendent aux logements locatifs sociaux.

Le contrat ATEnEE passé avec l'ADEME a également pour objectif de développer l'efficacité énergétique, et de réaliser un bilan énergétique du territoire.

■ Objectifs

Réaliser des diagnostics énergétiques afin de définir les travaux à engager en vue de réduire les charges du locataire, issues tant des parties privatives, que des parties communes.

Une intervention financière de la Communauté est mise en place dans le cadre du PLH, modulée en fonction du gain d'économie de charges.

■ Contenu

La maîtrise des charges dans les logements locatifs sociaux reposerait sur la réalisation de diagnostics énergétiques avant des travaux de réhabilitation avec des préconisations pour une réduction des charges. L'objectif est une assistance et une expertise auprès des bailleurs sociaux. La communication auprès des locataires est également un axe à développer.

■ Maîtrise d'ouvrage

Bailleurs sociaux

■ Partenaires

Etat,
Région,
ADEME,
FEDER,
Communauté urbaine de Cherbourg,
Villes.

■ Coûts

Réalisation de diagnostics énergétiques par un bureau d'étude retenu par le bailleur.

Aide à la réduction des charges modulée en fonction du gain réel : 10% du montant des travaux d'économie de charges plafonnée à :

- 500 € par logement pour 30% de gain d'économie de charges
- 1 000 € par logement pour plus de 50% de gain d'économie de charges

Par ailleurs, la communauté urbaine versera une aide complémentaire

- De 30 % du coût du diagnostic énergétique pour porter à 80 % le montant des autres subventions publiques, plafonnée à 150 € par logement ;

- Sur la communication de l'opération, notamment la réalisation d'un guide de bonnes pratiques à l'utilisateur, présentant la particularité de la démarche HQE retenue pour l'opération et la conduite à tenir pour un bon fonctionnement du dispositif.

Sur la base d'une intervention sur 50 logements réhabilités par an, le budget prévisionnel varie entre 195 000 € et 345 000 € selon l'économie de charges, hors coûts de communication non chiffrés à ce jour.

■ **Financements**

ADEME : financement pendant trois ans du chargé de mission sur la CUC, réalisation d'études d'ingénierie et d'accompagnement, valorisation des résultats

Etat

Conseil Régional

Communauté urbaine de Cherbourg

■ **Indicateurs de résultats**

Dans le cadre des bilans prévus par le contrat ATEnEE, il sera nécessaire de s'attacher aux résultats quantitatifs et qualitatifs concernant l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements sociaux.

Bilan des résultats en terme de logements sociaux financés par programme, par quartier et par commune.

2.6 - Orientation n°6: Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique de l'habitat

➤ *Disposer d'un outil d'aide à la décision et d'évaluation des actions engagées.*

2.6.1 – Un suivi évaluation de la politique de l'habitat : principaux constats et enjeux

En tant qu'outil de connaissance des marchés et des contextes locaux, la mise en place d'un dispositif local d'observation de l'habitat a pour objectifs :

- de connaître en continu l'activité en matière d'habitat sur la Communauté urbaine de Cherbourg
- de disposer des analyses de données nécessaires au suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat
- d'évaluer la mise en œuvre la délégation de compétences en matière d'aide à la pierre
- de conforter et dynamiser les échanges, améliorer la lisibilité des pratiques des acteurs locaux, ainsi que la cohérence de leurs actions
- de créer de l'information pour favoriser le débat sur les marchés du logement et la politique de l'habitat.

2.6.2 – Fiche action proposée

Action 20 : Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique de l'habitat

– FICHE ACTION 20 –

**Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation
de la politique de l'habitat**

■ **Contenu :**

L'article R 302-1-4 impose aux Communautés délégataires la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat. Cette obligation répond aux objectifs suivants :

- Connaître en continu l'activité en matière d'habitat sur la Communauté urbaine de Cherbourg
- Disposer des analyses de données nécessaires au suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat la Communauté Urbaine
- Evaluer la mise en œuvre la délégation de compétences en matière d'aide à la pierre
- Améliorer la lisibilité des pratiques des acteurs locaux, ainsi que la cohérence de leurs actions
- Favoriser le débat sur les marchés du logement et la politique de l'habitat

L'observatoire de la CUC dispose déjà de beaucoup de bases de données nécessaires au suivi-évaluation de la politique de l'habitat.

Deux étapes restent à franchir pour répondre à l'objectif de suivi-évaluation de la politique de l'habitat :

1. La mise en place d'un dispositif local d'observation de l'habitat :

Il repose sur trois éléments incontournables :

- des bases de données pérennes et fiables

Fondement de l'observatoire, elles ont pour objectif d'évaluer les grandes tendances du marché du logement, ainsi que des données plus spécifiques concernant les actions programmées sur la base d'une série d'indicateurs statistiques de situations (Thèmes cf. annexe 4).

- des traitements homogènes

Dans l'objectif d'une homogénéisation des méthodes de traitement des données, gage d'une plus grande fiabilité de l'observatoire, les conditions d'utilisation et les limites d'usage des fichiers doivent être précisés.

- des analyses régulières et largement diffusées

Dans l'objectif de créer une culture commune, les analyses réalisées à l'échelle de l'observatoire doivent faire l'objet de publications spécifiques diffusées auprès de l'ensemble des acteurs de la politique locale de l'habitat. Pour la mise en place de ce dispositif, nous recensons 5 étapes :

■ **a. Identification des cibles d'observation**

Durant la phase de diagnostic du PLH, nous avons identifier les indicateurs statistiques de situation qu'il serait souhaitable d'observer en continu sur l'agglomération

Quoiqu'on ne puisse dès à présent préciser la nature exacte des indicateurs de situation , ceux-ci porteront sur :

- les données de base socio-économique : démographie, économie
- l'état du parc de logements
- l'activité de la construction neuve et de la réhabilitation
- l'évolution des statuts d'occupation
- le fonctionnement du marché du logement

- la demande en logement social
- la production et les disponibilités foncières
- d'autres éléments spécifiquement nécessaires au suivi des interventions (cf Indicateurs de résultats des fiches –actions)

Pour chaque indicateur à analyser, une fiche précise est à élaborer détaillant :

- l'intérêt du dit indicateur
- la source (ou les sources) statistique(s) à mobiliser.
- la nature exacte de l'information à collecter
- l'échelle de collecte souhaitable (Département, Pays, Communautés de Communes, Communes)
- les modalités d'obtention des données souhaitées avec en particulier l'établissement de projets d'une part de conventions de mise à disposition de données par exemple avec l'Etat pour les fichiers SITA-DEL et ECLNet d'autre part de protocoles d'utilisation de données avec des professionnels comme les notaires (fichier des actes notariés), les organismes HLM (Fichier sur l'occupation du parc), les établissements de crédits : prêts à taux zéro.....
- les modalités de saisie de ces données

■ b. Identification des fournisseurs de données

Durant la phase de diagnostic du PLH, nous avons identifié les données disponibles permettant l'analyse des indicateurs de situation.

Pour la Communauté urbaine de Cherbourg, les bases de données correspondant aux thèmes à analyser sont déjà en possession de l'observatoire de la Communauté Urbaine.

■ c. Méthode de traitements et d'analyse

Pour chaque indicateur de situation, il conviendra de définir les méthodes de traitement et d'analyses appropriés avec l'objectif d'une homogénéité des traitements, gage d'une plus grande fiabilité de l'observatoire.

■ d. Proposition d'outils de publication

La communication est un élément fondamental d'un observatoire local de l'habitat. Elle permet de nourrir le débat et de créer une culture commune en matière d'habitat.

Il conviendrait donc de définir un plan de communication concernant l'observatoire comprenant par public cible : élus, partenaires, population

- Les différentes publications envisageables par public cible : élus, partenaires, population: note de conjoncture, analyse sur un thème spécifique, document de vulgarisation sur la situation du marché de l'habitat et le contenu de la politique de la Communauté.... avec des périodicités de parution
- Organisation de lieux d'échanges et de débat généraliste comme un séminaire annuel sur l'habitat dans l'agglomération de Cherbourg

■ e. Montage du partenariat

La mise en place et le fonctionnement d'un observatoire repose sur une dynamique partenariale qu'il conviendra de mettre en place le plus amont possible.

2. La mise en place d'un dispositif interpartenarial de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat avec au minimum :

- La présentation d'un tableau de bord sur le marché de l'habitat avec une évaluation de la mise en œuvre du programme d'actions et de la délégation des aides à la pierre à un Comité de suivi associant l'ensemble des partenaires locaux, départementaux et régionaux de la politique locale de l'habitat,
- La délibération annuelle du Conseil Communautaire sur l'état d'avancement du programme d'actions du PLH et son éventuel réajustement

■ **Maîtrise d'ouvrage**

Communauté urbaine de Cherbourg

■ **Partenaires**

Chambres consulaires, Etat, professionnels de l'immobilier et de la construction, Organismes HLM, ANAH, Région Basse Normandie, Organismes Bancaires, tous les partenaires de la politique locale de l'habitat, villes.

■ **Coûts pour la Communauté urbaine de Cherbourg**

Utilisation du service Observatoire de la Communauté Urbaine, avec un agent à mi-temps consacré au suivi évaluation de la politique de l'habitat.

SYNTHESE : TABLEAU RECAPITULATIF DU PROGRAMME D' ACTIONS PAR ORIENTATION

Orientation n°1 : Relever le défi démographique en freinant le départ des jeunes ménages vers la première couronne et en favorisant les flux positifs issus des phénomènes de décohabitation de la frange périurbaine

Fiche action		Maîtrise d'ouvrage	Objectifs quantitatifs	Crédits Collectivités	Crédits ANAH	Crédits Etat	Crédits CDC
Action 1	Mettre en place une stratégie foncière en faveur de la mixité sociale	CUC					
Action 2	Constituer une offre foncière dans le cadre d'un partenariat avec l'EPF de Normandie	Etablissement Public foncier de Normandie /CUC	Etablir une offre foncière d'au moins 210 ha en zone d'extension urbaine développer une offre en zone de renouvellement urbain	35 000 €			
Action 3	Mettre en place une politique d'équipement des zones d'extension urbaine	CUC	Mettre en place les réseaux primaires pour desservir en limite de zone, 18 zones d'extension urbaine, pour 210 ha	6 304 196 €			

Orientation n°2 : Renouveler et diversifier le parc social dans une logique de diversification de l'offre

Fiche action		Maîtrise d'ouvrage	Objectifs quantitatifs	Crédits Collectivités	Crédits ANAH	Crédits Etat	Crédits ANRU	Crédits CDC
Action 4	Renouveler le parc social ancien	-Organismes HLM -CUC - CUC	-Réhabilitation de 1200 logements -Mise en place d'un schéma de renouvellement urbain des quartiers d'habitat collectif étude de définition pour un coût maximum de 120 000€ HT - Programme de renouvellement urbain « Entre Terre et Mer »	107 520 € 5 861 128 € dont : -2 126 899 € pour la CUC -2 318 342 € pour Cherbourg-Octeville -819 801 € pour la Région - 596 084 € pour autres communes		Crédits PALU-LOS 1 560 000 € crédits d'ingénierie : 36 000 €	8 123 829 €	Prêts PALU-LOS & PAM : 8 400 000€ 30 321 375 €
Action 5	Mettre en oeuvre un scénario de développement de l'offre d'habitat à vocation sociale	Organismes HLM	1200 logements : 480 PLUS 120 PLAI 120 PLS 480 PSLA	1 800 000 € hors PLS et PSLA		-Subvention PLUS et PLAI : 2 419 200 € -Agrément PLS et PSLA : 600 agréments		Prêts PLUS et PLAI : 37 000 000 €
Action 6	Favoriser l'accession sociale à la propriété	Organismes HLM/ Promoteurs privés/ Accédants à la propriété	1020 logements	1 200 000 €		Inclus dans action 5 : 480 agréments PSLA	600 000 € maximum et sous réserve de la signature d'un avenant à la convention	

Orientation n°3 : Développer un parc de logements adaptés aux besoins des populations spécifiques

Fiche action		Maîtrise d'ouvrage	Objectifs quantitatifs	Crédits Collectivités	Crédits ANAH	Crédits Etat	Crédits CDC
Action 7	Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans le parc existant et la production nouvelle	Bailleurs sociaux/CUC	-2 logements accessibles par tranches de 10 nouveaux logements sociaux -incitation à l'adaptation des logements du parc social -adaptation de 120 logements du parc privé	Cf. actions 5 et 14	Cf.action 14	Cf. actions 5	Cf. actions 5
Action 8	Développer les logements d'intégration	Organisme HLM	120 logements	Cf. action 5		C.f action 5	C.f action 5
Action 9	Mettre en place une Maison relais sur Cherbourg	Ville de Cherbourg-Octeville et un bailleur social	20 logements	105 000 €		C.f action 5	C.f action 5
Action 10	Expérimenter le dispositif Igloo pour l'insertion des ménages en difficultés	Organismes HLM avec le concours d'associations d'intermédiation	5 logements	12 500 €		C.f action 5	C.f action 5
Action 11	Favoriser la formule de la sous-location et du bail glissant	CCAS/associations	60 logements parmi les logements PLAI et dans le parc privé	Cf. action 5		Cf. action 5	Cf. action 5
Action 12	Mettre en place un service d'accompagnement et d'orientation des jeunes	CUC/FJT	Service d'accompagnement et d'orientation	9 083 €		11 677 €	
Action 13	Développer une offre d'habitat adapté pour des familles de gens du voyage en voie de sédentarisation	CUC	2 logements adaptés	10 000 €		Subvention PLAI : 20 000 €	Prêt PLAI : 80 000 €

Orientation n°4 : Requalifier le parc privé ancien & intensifier l'éradication des îlots insalubres dans les centres anciens

Fiche action		Maîtrise d'ouvrage	Objectifs quantitatifs	Crédits Collectivités	Crédits ANAH	Crédits Etat	Crédits CDC
Action 14	Améliorer 955 logements en six ans	CUC	1005 logements	900 000 € minimum	4 951 000€		
Action 15	Mettre en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain ciblée sur les centres-villes	CUC	Etude préalable au coût maximum de 100 000 € HT Suivi-animation au coût maximum de 300 000 € HT aide aux propriétaires :	50 000 € TTC 268 800 € TTC cf action 14	Crédits d'ingénierie : 125 000 €		
Action 16	Mettre en place d'un Programme d'Intérêt Général d'Amélioration de l'Habitat sur l'ensemble de l'agglomération	CUC	Suivi animation sur la base d'un montant de 150 000 € HT sur trois ans Aide aux propriétaires	134 400 € TTC cf action 14	crédits d'ingénierie : 45 000 €		
Action 17	Mettre en place d'un Périmètre de Restauration Immobilière sur des îlots repérés dans les centres-villes	CUC	A définir après enquête sociale et technique	Cf. action 14 & 15	Cf. action 14		

Orientation n°5 : Favoriser le développement durable dans l'habitat

Fiche action		Maîtrise d'ouvrage	Objectifs quantitatifs	Crédits Collectivités	Crédits ANAH	Crédits Etat	Crédits CDC
Action 18	Instaurer un dispositif d'incitation à la mise en œuvre de démarche Haute Qualité Environnementale en particulier pour la nouvelle offre de logements sociaux	CUC	Expérimentation sur 100 logements	De 105 000 € à 195 000 € selon le label HQE ou HTPE		ADEME Contrat ATEnEE	
Action 19	Favoriser la maîtrise des charges dans le parc locatif social	Bailleurs sociaux	Aide à la réduction de charges modulée en fonction du gain réel. Sur 50 logements par an.	De 195 000 € à 345 000 €			

Orientation n°6 : Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat

Action 20	Mettre en place d'un dispositif d'observation et d'évaluation de la politique locale de l'habitat	CUC	Observatoire de l'habitat Dispositif de suivi-évaluation	Utilisation du service Observatoire et Mise en réseau de la Communauté Urbaine, avec un agent à mi-temps consacré au suivi évaluation de la politique locale de l'habitat			
-----------	---	-----	---	---	--	--	--

	Crédits Collectivités	Crédits ANAH	Crédits Etat	Crédits ANRU	Crédits CDC
Budget prévisionnel total :	17 337 627 €	5 122 000 €	3 236 677 €	8 723 829 €	42 330 000 €
- dont coûts de desserte des zones	6 304 196 €				
- dont coûts de la reconstitution de l'offre – ORU « Entre Terre et Mer »	5 861 128 €			8 123 829 €	30 321 375 €

¹ auquel il convient d'ajouter 600 agréments PLS et PSLA

Annexe 1

Tableaux de programmation prévisionnelle par commune – 2006 – 2012.

Ces tableaux s'appuient sur les modalités d'application de la règle de mixité sociale décrite dans l'action n°1. Les programmations prévisionnelles décrites ci-dessous tiennent compte également des programmes de logements en cours ainsi que la programmation ANRU liée à la reconstitution de l'offre de l'opération ORU « Entre Terre et Mer ».

Cherbourg-Octeville			
Total sur la commune		Dont sans programmation ANRU	
	2006 à 2012		2006 à 2012
PLUS - PLAI	538 logts	PLUS - PLAI	240 logts
PLS - PSLA	309 logts	PLS - PSLA	309 logts
Privés	1 189 logts	Privés	1 189 logts
Total	2 036 logts	Total	1 738 logts
	2006 à 2012		2006 à 2012
PLUS - PLAI	26%	PLUS - PLAI	14%
PLS - PSLA	15%	PLS - PSLA	18%
Privés	58%	Privés	68%
Total	100%	Total	100%

Détails par zone

Zone	Logements par type	2006 à 2012	Répartition en %
Jack Meslin	PLUS - PLAI	17 logts	25%
	PLS - PSLA	0 logts	0%
	Privés	33 logts	66%
	Total	50 logts	100%
Landes Praiterie	PLUS - PLAI	20 logts	13%
	PLS - PSLA	20 logts	13%
	Privés	112 logts	74%
	Total	152 logts	100%
Loup Pendu	PLUS - PLAI	0 logts	0%
	PLS - PSLA	59 logts	34%
	Privés	115 logts	66%
	Total	174 logts	100%
ZAC Grismenil Monturbet	PLUS - PLAI	174 logts	20%
	PLS - PSLA	120 logts	14%
	Privés	560 logts	66%
	Total	854 logts	100%
Zone U « diffus »	PLUS - PLAI	327 logts	41%
	PLS - PSLA	110 logts	14%
	Privés	369 logts	46%
	Total	806 logts	100%

Equeurdreville-Hainneville

Total sur la commune

Dont sans programmation ANRU

	2006 à 2012
PLUS - PLAI	137 logts
PLS - PSLA	130 logts
Privés	672 logts
Total	939 logts

	2006 à 2012
PLUS - PLAI	120 logts
PLS - PSLA	130 logts
Privés	672 logts
Total	922 logts

	2006 à 2012
PLUS - PLAI	15%
PLS - PSLA	14%
Privés	72%
Total	100%

	2006 à 2012
PLUS - PLAI	13%
PLS - PSLA	14%
Privés	73%
Total	100%

Détails par zone

Zone	Logements par type	2006 à 2012	Répartition en %
Gast	PLUS - PLAI	39 logts	18%
	PLS - PSLA	0 logts	0%
	Privés	180 logts	82%
	Total	219 logts	100%
Hameau Langlois	PLUS - PLAI	0 logts	0%
	PLS - PSLA	0 logts	0%
	Privés	26 logts	100%
	Total	26 logts	100%
Mont Brûlant	PLUS - PLAI	0 logts	0%
	PLS - PSLA	0 logts	0%
	Privés	32 logts	100%
	Total	32 logts	100%
Noires Mares	PLUS - PLAI	10 logts	23%
	PLS - PSLA	0 logts	0%
	Privés	34 logts	77%
	Total	44 logts	100%
Plaine Mesline	PLUS - PLAI	0 logts	0%
	PLS - PSLA	0 logts	0%
	Privés	76 logts	100%
	Total	76 logts	100%
Tôt	PLUS - PLAI	0 logts	0%
	PLS - PSLA	94 logts	100%
	Privés	0 logts	0%
	Total	94 logts	100%
Tôt Sud - Margannes	PLUS - PLAI	30 logts	13%
	PLS - PSLA	10 logts	4%
	Privés	200 logts	83%
	Total	240 logts	100%
Zone U « diffus »	PLUS - PLAI	58 logts	28%
	PLS - PSLA	26 logts	13%
	Privés	124 logts	60%
	Total	208 logts	100%

La Glacerie

Total sur la commune

Dont sans programmation ANRU

	2006 à 2012		2006 à 2012
PLUS - PLAI	90 logts	PLUS - PLAI	60 logts
PLS - PSLA	60 logts	PLS - PSLA	60 logts
Privés	408 logts	Privés	408 logts
Total	558 logts	Total	528 logts

	2006 à 2012		2006 à 2012
PLUS - PLAI	16%	PLUS - PLAI	11%
PLS - PSLA	11%	PLS - PSLA	11%
Privés	73%	Privés	77%
Total	100%	Total	100%

Détails par zone

Zone	Logements par type	2006 à 2012	Répartition en %
La Mare 2	PLUS - PLAI	20 logts	23%
	PLS - PSLA	50 logts	57%
	Privés	18 logts	20%
	Total	88 logts	100%
La Fieffe	PLUS - PLAI	0 logts	0%
	PLS - PSLA	0 logts	0%
	Privés	230 logts	100%
	Total	230 logts	100%
La Motterie	PLUS - PLAI	40 logts	21%
	PLS - PSLA	0 logts	0%
	Privés	150 logts	79%
	Total	190 logts	100%
Zone U « diffus »	PLUS - PLAI	30 logts	60%
	PLS - PSLA	10 logts	20%
	Privés	10 logts	20%
	Total	50 logts	100%

Querqueville

Total sur la commune

Dont sans programmation ANRU

	2006 à 2012		2006 à 2012
PLUS - PLAI	60 logts	PLUS - PLAI	60 logts
PLS - PSLA	28 logts	PLS - PSLA	28 logts
Privés	164 logts	Privés	164 logts
Total	252 logts	Total	252 logts

	2006 à 2012		2006 à 2012
PLUS - PLAI	24%	PLUS - PLAI	24%
PLS - PSLA	11%	PLS - PSLA	11%
Privés	65%	Privés	65%
Total	100%	Total	100%

Détails par zone

Zone	Logements par type	2006 à 2012	Répartition en %
Zone U « diffus »	PLUS - PLAI	0 logts	0%
	PLS - PSLA	0 logts	0%
	Privés	30 logts	100%
	Total	30 logts	100%
Messent	PLUS - PLAI	16 logts	36%
	PLS - PSLA	0 logts	0%
	Privés	29 logts	64%
	Total	45 logts	100%
Mesliers 1	PLUS - PLAI	24 logts	28%
	PLS - PSLA	20 logts	24%
	Privés	41 logts	48%
	Total	85 logts	100%
Vignières Cavée	PLUS - PLAI	0 logts	0%
	PLS - PSLA	0 logts	0%
	Privés	26 logts	100%
	Total	26 logts	100%
Vignières Floris	PLUS - PLAI	20 logts	33%
	PLS - PSLA	8 logts	13%
	Privés	32 logts	53%
	Total	60 logts	100%
Rossol	PLUS - PLAI	0 logts	0%
	PLS - PSLA	0 logts	0%
	Privés	6 logts	100%
	Total	6 logts	100%

Tourlaville

Total sur la commune

Dont sans programmation ANRU

	2006 à 2012
PLUS - PLAI	140 logts
PLS - PSLA	113 logts
Privés	521 logts
Total	774 logts

	2006 à 2012
PLUS - PLAI	120 logts
PLS - PSLA	113 logts
Privés	521 logts
Total	754 logts

	2006 à 2012
PLUS - PLAI	18%
PLS - PSLA	15%
Privés	67%
Total	100%

	2006 à 2012
PLUS - PLAI	16%
PLS - PSLA	15%
Privés	69%
Total	100%

Détails par zone

Zone	Logements par type	2006 à 2012	Répartition en %
Giffard Nord	PLUS - PLAI	30 logts	30%
	PLS - PSLA	30 logts	30%
	Privés	40 logts	40%
	Total	100 logts	100%
Giffard Sud	PLUS - PLAI	20 logts	67%
	PLS - PSLA	0 logts	0%
	Privés	10 logts	33%
	Total	30 logts	100%
Chardine	PLUS - PLAI	20 logts	17%
	PLS - PSLA	30 logts	25%
	Privés	70 logts	58%
	Total	120 logts	100%
Caplain	PLUS - PLAI	0 logts	0%
	PLS - PSLA	13 logts	12%
	Privés	99 logts	88%
	Total	112 logts	100%
Quenot	PLUS - PLAI	0 logts	0%
	PLS - PSLA	0 logts	0%
	Privés	35 logts	100%
	Total	35 logts	100%
Quevillon	PLUS - PLAI	20 logts	30%
	PLS - PSLA	20 logts	30%
	Privés	26 logts	40%
	Total	66 logts	100%
Zone U « diffus »	PLUS - PLAI	50 logts	16%
	PLS - PSLA	20 logts	6%
	Privés	241 logts	77%
	Total	311 logts	100%

Annexe 2

Les modalités du dispositif de foncier différé pourraient être les suivantes :

La collectivité ou un établissement public foncier cède un terrain viabilisé à :



Un organisme HLM dans le cadre d'un bail emphytéotique ou à construction de 18 ans avec une promesse de vente dans la 19ème année

Remarque : cette vente sera réalisée sur la base du prix du terrain avec une actualisation à négocier avec le service des domaines.

L'organisme HLM vend à :



Un ménage éligible au prêt à taux zéro une maison à 100 000 € avec un transfert au propriétaire du bénéfice du bail emphytéotique ou à construction et de la promesse de vente.

Le ménage rembourse un prêt principal correspondant à la construction de la maison sur une durée à définir.

Après ce remboursement, il se porte acquéreur du terrain selon les conditions qui respectent l'objectif initial du taux d'effort mensuel pour une accession directe à 100 000 €.

Les garanties et conditions de vente d'une opération en foncier différé sont les suivantes :

- Acquisition de la maison à titre de résidence principale
- L'organisme HLM se réserve un droit de préemption en cas de vente de la maison
- Le logement peut être mis en location en cas d'échec de l'accession
- La collectivité est garantie de la bonne fin de l'opération puisque sans acquisition du terrain, elle devient propriétaire de la maison
- Le banquier garantit le prêt d'accession sociale par hypothèque ou privilège

Annexe 3

Extrait de la Circulaire DGAS/SDA n° 2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais (*Texte Remanié*)

OBJECTIFS ET CADRE RÉGLEMENTAIRE DES MAISONS RELAIS

La maison relais est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire.

Les maisons relais s'adressent de manière privilégiée aux personnes fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire et qui ne relèvent pas des structures d'insertion de type Centre d'Hébergement et de Réadaptation Sociale ni d'un logement autonome.

Il est important de rappeler que la maison relais ne s'inscrit pas dans une logique de logement temporaire mais bien d'habitat durable, sans limitation de durée, et offrant un cadre semi-collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement social.

La maison relais constitue une modalité particulière de résidence sociale, régie par les articles R. 353 et suivants du code de la construction et de l'habitat et la circulaire n° 965733 du 17 décembre 1996. Elle ouvre droit au bénéfice de l'allocation personnalisée au logement (APL).

CARACTÉRISTIQUES DES MAISONS RELAIS

Il s'agit de structures de taille réduite, associant logements privatifs et espaces collectifs favorisant les relations de la vie quotidienne entre les résidents et avec les hôtes, qu'il convient de rapprocher le plus possible du mode de fonctionnement et de vie d'une maison ordinaire.

L'hôte ou le couple d'hôtes

Ils jouent un rôle primordial d'animation et de régulation de la vie quotidienne de la maison. De par sa qualification qui peut être diverse, conseiller(ère) en économie sociale et familiale (CESF), assistant de service social, AMP (aide médico-psychologique) ou par leur expérience reconnue dans le champ de l'accueil et de l'insertion des personnes en difficulté, ils doivent être d'abord à l'écoute des pensionnaires en assurant une présence quotidienne auprès d'eux.

A ce titre, et en plus de l'organisation quotidienne de la vie de la maison relais, ils doivent :

- Définir conjointement avec les résidents les modalités de la vie collective ;
- Animer les espaces et les temps communs à tous les pensionnaires avec un principe de réunion périodique avec les pensionnaires, indispensable à la régulation de la vie de la maison et moment privilégié pour les animations et/ou les activités communes ;
- Faciliter les relations entre les résidents ;
- Savoir être à l'écoute pour pouvoir faire face aux difficultés d'ordre individuel ou collectif ;
- Maintenir, le cas échéant, les contacts avec les services qui ont orienté le pensionnaire vers cette structure ;
- Organiser les liens avec l'environnement local de la maison : mairie, services sanitaires et sociaux, équipements publics, structures d'animation et de loisirs ainsi que le voisinage de la pension, pour l'ouvrir au tissu social de proximité.
- Enfin, l'hôte (ou le couple d'hôtes) peut également avoir en charge, en liaison avec l'association gestionnaire, des tâches de gestion locative quotidienne parmi lesquelles : l'admission des nouveaux pensionnaires, la surveillance et le maintien du bon entretien des logements et des espaces collectifs, la perception de la redevance et, le cas échéant, le suivi des plans d'apurement des dettes locatives et le respect du règlement intérieur.

Compte tenu du rôle de l'hôte (ou du couple d'hôtes) et de l'ensemble de ses tâches, il n'est pas envisageable que son temps de travail journalier soit inférieur à la demi-journée.

Le projet social

L'élaboration du projet social doit se situer très en amont de la définition du projet de création et permettre d'en préciser les grandes caractéristiques. Il doit en effet susciter une démarche partenariale de l'ensemble des acteurs concernés pour définir les conditions de sa réalisation sur le plan technique et financier (investissement, fonctionnement et politique de redevances) en fonction des caractéristiques des publics accueillis.

Le projet social doit viser à l'intégration de la structure dans l'environnement social et faciliter l'articulation avec les acteurs locaux.

Il définit les publics à accueillir et leurs besoins. Ces publics devront présenter, autant que possible, des profils et des parcours suffisamment variés pour dynamiser la vie sociale interne à l'établissement et favoriser son ouverture sur l'extérieur.

Toutes les personnes accueillies, qui, au demeurant, ne nécessitent pas forcément un accompagnement social lourd, peuvent continuer à être suivies par le service social ou médico-social qui les a orientées vers la maison relais. Si tel est le cas, et compte tenu du profil des populations accueillies et de leur parcours, le partenariat local d'intervention sociale avec les services sociaux de secteur sera alors formalisé.

Il doit en aller de même pour les personnes ayant des problèmes psychiques pour lesquelles un partenariat avec les secteurs et inter secteurs psychiatriques devra être organisé.

Les caractéristiques techniques de la maison relais

Il doit s'agir de petites structures comportant au moins dix logements et pas plus de vingt-cinq, composées essentiellement de type 1, équipés pour permettre aux pensionnaires d'avoir un minimum d'autonomie.

Le type de bâti peut être très diversifié mais il doit contribuer à la qualité de la vie de la pension elle-même et à son intégration dans l'environnement local.

Pour ce faire, vous envisagerez l'acquisition d'anciennes grandes maisons individuelles ou de bâtiments susceptibles d'être reconvertis en logements, situés plutôt en centre-ville ou en centre-bourg, à proximité de commerces, orientés sur la vie de quartier et offrant une liaison aisée avec les services sociaux de secteur.

Ces bâtiments comporteront des espaces collectifs : salle de réunion ou de télévision et, le cas échéant, un jardin ou une cour. Vous veillerez à la bonne articulation entre espaces collectifs et privatifs pour permettre d'assurer la convivialité de la pension de famille gage de stabilité pour les pensionnaires mais aussi compte tenu des caractéristiques de la structure qui est de favoriser le lien social.

LE FINANCEMENT

Le financement de l'investissement

S'agissant d'une résidence sociale, le financement de l'investissement sera assuré en prêts locatifs aidés-d'intégration (PLA-I). En outre, les financements issus de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) ainsi que ceux en provenance des collectivités locales, des caisses d'allocations familiales ou des caisses de la mutualité sociale agricole seront utilement recherchés pour adapter au mieux le montant de la redevance à la capacité contributive des pensionnaires et en tenant compte du pouvoir solvabilisateur des aides personnelles au logement.

Le financement du fonctionnement

Il s'agit essentiellement du financement de l'hôte ou du couple d'hôtes. La participation de l'Etat, financée sur les crédits du chapitre 46-81, article 20 du budget du ministère des affaires sociales, du travail et de la solidarité, est plafonnée à 8 euros par jour et par place. Compte tenu de la spécificité des publics accueillis, il y a lieu de rechercher la participation de cofinanceurs, notamment les collectivités locales.

La redevance et l'APL

Compte tenu de leur mode de financement, les maisons relais feront l'objet d'un conventionnement APL. Vous veillerez tout particulièrement à ce que le taux d'effort demandé aux résidents soit compatible avec leurs ressources en recherchant la modération dans le niveau de redevance pratiqué, notamment pour la partie « prestation » qui s'ajoute à l'équivalent loyer et charges locatives. En effet, l'APL applicable est l'APL-foyer. Son montant ne couvre jamais à

100 % le montant de la redevance demandée aux pensionnaires puisque la rémunération des prestations fournies n'est pas prise en compte dans le calcul. Vous devrez en tenir compte pour vous assurer que le reste à charge global reste équitable par rapport à celui de personnes logées en logement ordinaire. En effet, ces publics disposent de ressources limitées qui peuvent être constituées de revenus de transfert (AAH, RMI, pension) et qui ne dépassent pas les plafonds PLA-I.

Les services de la DDE et de la DDASS analyseront à cet effet avec une attention particulière les bilans annuels qui leur sont transmis par les gestionnaires des maisons relais. Ils veilleront, en particulier, à ce que les prestations soient clairement identifiées et leurs coûts bien définis afin d'éviter que celles-ci ne fassent l'objet d'une double prise en compte au titre de la redevance et au titre du financement de l'hôte ou du couple d'hôtes.

CONCLUSION : L'INSCRIPTION DU PROGRAMME « MAISON RELAIS » DANS LE DISPOSITIF DÉPARTEMENTAL D'ACCÈS AU LOGEMENT

La maison relais, du fait de la spécificité des publics accueillis, constitue l'une des réponses possibles aux besoins locaux recensés par les plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Ces plans constituent, en effet, le lieu de convergence et d'initiative pour la mise en œuvre du droit au logement et assurent l'articulation des divers dispositifs départementaux en la matière.

C'est pourquoi le recours à ce type d'établissement doit être l'objet d'une évaluation fine des besoins et des réponses à apporter localement en terme de structures adéquates répondant aux problématiques des publics du plan, au même titre que les résidences sociales de droit commun, les foyers pour personnes âgées ou adultes handicapés ou les CHRS.

Nous attachons une importance particulière à ce nouveau programme. Il doit permettre de faire évoluer les modes de prise en charge des personnes, encore trop souvent condamnées à la fréquentation répétitive des structures d'hébergement provisoire, vers des dispositifs leur assurant un accueil durable ; il est la condition première de leur réinsertion dans le tissu social.

L'agrément préfectoral

La maison relais peut être gérée directement par le propriétaire ou par un gestionnaire ayant reçu l'agrément préfectoral de type résidence sociale attestant de :

- son aptitude à assurer la gestion de ce type de structure sous les angles sociaux, techniques et financiers ;
- sa compétence dans le suivi des publics en difficulté.

La validation des projets et l'instruction des dossiers

Les projets seront validés au niveau local, par un comité régional composé d'un représentant du préfet de région à qui les dossiers seront adressés, d'un représentant du directeur régional de l'équipement et d'un représentant du directeur régional des affaires sanitaires et sociales.

Le montage du dossier doit impérativement être assuré en étroite concertation entre le comité de pilotage du PDALPD et les promoteurs du projet. Cette concertation doit permettre d'affiner le Contenu du projet social et les caractéristiques techniques de la maison relais et d'arrêter le dispositif financier et économique le mieux adapté pour permettre sa faisabilité et en assurer la pérennité.

Les autres partenaires concernés par le projet : collectivités locales, financeurs, autres que l'Etat et le conseil général, ainsi que les organismes susceptibles, soit de présenter des candidats en tant que futurs pensionnaires, soit d'offrir des solutions de relogement définitives ultérieures, seront également associés, en tant que de besoin, au montage du dossier.

Une synthèse nationale sera réalisée au terme du programme, à partir de l'analyse des projets retenus localement, conjointement par la DGAS et la DGUHC. Cette synthèse mettra en évidence l'originalité des projets, les points positifs et les difficultés que leur réalisation et/ou leur fonctionnement auront pu engendrer.

L'attribution des logements

Compte tenu de la nature du projet et de l'importance à parvenir à un peuplement équilibré de la maison relais, les règles d'attribution des logements feront l'objet d'un accord entre :

- le gestionnaire ;
- l'ensemble des réservataires ;
- les services qui auront orienté vers la maison relais les futurs pensionnaires.

Le bilan annuel établi par le gestionnaire comportera obligatoirement un état des différentes attributions pratiquées dans l'année.

Annexe 4

Les thèmes abordés dans le cadre de l'observatoire « Habitat » seraient les suivants :

- Données démographiques
 - Population
 - Ménages
 - Effectifs scolaires
- Données économiques
 - Evolution de l'emploi
 - L'offre d'emploi
- Données sociales
 - La demande d'emploi
 - Revenus des ménages
 - Minima sociaux
 - Aide au logement
- Données habitat
 - Le parc de logements
 - La construction
 - L'amélioration
 - La vacance
 - Le parc social
 - La production neuve
 - La réhabilitation
 - Le renouvellement urbain
 - La typologie
 - L'occupation
 - Les loyers
 - La programmation
 - La demande
 - la promotion immobilière
 - La construction
 - La typologie
 - L'occupation
 - Les loyers
 - Le marché foncier et immobilier
 - L'offre
 - Les prix
 - L'urbanisme
 - Les réalisations
 - Les surfaces disponibles
 - La programmation des nouvelles zones d'habitat
 - Le renouvellement urbain
 - Les réalisations
 - La programmation
 - Les hébergement spécifiques
 - Les besoins
 - Les réalisations