



ASSISES DU LOGEMENT

LES ACTES - COMPTE RENDU

Actes des **ASSISES DU LOGEMENT**

Jeudi 14 mars 2024. Casino de Dieppe.

Crise du logement, difficultés d'accès à un habitat conforme à ses besoins, habitat indigne, spéculation, locations touristiques, programmes de réhabilitation... Aujourd'hui, le logement est dans tous ses états. Il est devenu un enjeu central des politiques publiques et une des préoccupations majeures du quotidien. En 2024, le droit au logement n'est pas encore devenu une réalité pour l'ensemble des habitants. Comment assurer un logement décent, durable et inclusif à toutes et tous? Comment adapter le logement, comment imaginer l'habitat pour qu'il réponde non seulement aux attentes des habitants mais aussi aux défis sociétaux et environnementaux?

Parce que le logement est au cœur des préoccupations des ménages et qu'il est au centre de leur vie quotidienne, la ville de Dieppe et l'agglomération Dieppe-Maritime, au côté des partenaires du territoire, ont initié, jeudi 14 mars 2024, les *Assises du logement*, une journée conçue sous forme d'une réflexion plurielle, collective et citoyenne autour des différentes problématiques locales liées au logement, à l'urbanisme et aux enjeux économiques, populationnels ou sociétaux du territoire.

Chantier prioritaire des élus, le logement reste une affaire collective, propriétaires, locataires, jeunes, seniors ou ménages. Il était donc important pour la ville et l'agglomération, reconnues "Territoire engagé pour le logement" d'entendre la parole des habitants, de collecter leur parole, de prendre du temps pour réfléchir ensemble sur cet item inscrit au

cœur de la vie et de la ville pour construire ensemble des solutions. Cette démarche participative doit permettre de produire un diagnostic territorial partagé en cohérence avec la réalité de terrain pour travailler une feuille de route avec des objectifs précis, des axes de travail concrets à décliner sur le territoire en faveur d'une politique de logement plus égalitaire, plus solidaire et plus écologique.

Largement préparées par des rencontres avec les habitants sur les marchés, un atelier citoyen et une réunion publique le mercredi 13 mars 2024, les *Assises du Logement* ont été animées par plusieurs tables rondes aux thématiques transversales, des regards croisés et des temps de parole offerts aux habitants pour exprimer leurs points de vue ou leurs revendications.

L'initiative des *Assises du logement* montre qu'à Dieppe et sur l'ensemble du territoire Dieppe Maritime, le logement est plus que jamais un droit prioritaire, un enjeu de territoire et une mobilisation collective pour mieux vivre ensemble. Les *Assises du logement* ouvrent la porte à une nouvelle démarche de réflexion citoyenne pour créer de nouveaux outils capables de générer des logements qualitatifs, inclusifs et durables pour toutes et tous.

Les actes retransmis dans le cadre du présent document ne visent pas à restituer une parole exhaustive de chaque partie prenante mais à synthétiser les axes et enjeux forts rappeler lors de chaque thématique.

Sommaire :

1. Dans les coulisses des Assises du Logement	p. 4
→ Le logement un chantier prioritaire	p. 6
→ Paroles engagées	p. 8
2. Coconstruire l'habitat du territoire	p. 10
→ La parole aux élus	p. 10
→ L'œil des habitants - Bien sous mon toit, mieux dans ma vi(II)e	p. 12
→ Logement du territoire dieppois - Table ronde n° 1	p. 14
→ Mon logement et moi - Table ronde n° 2	p. 16
→ L'habitat, un produit de consommation? - Table ronde n° 3	p. 18
→ Enjeux économiques et environnementaux	p. 20
→ Un territoire attractif en pleine mutation - Table ronde n° 4	p. 22
→ Le logement social, une réponse à la crise du logement - Table ronde n° 5	p. 24
→ Objectif qualité, durabilité et écologie - Table ronde N° 6	p. 26
→ Conclusion	p. 28
→ Les documents produits dans le cadre des Assises du logement	p. 30
→ Lexique	p. 31

1. DANS LES COULISSES DES ASSISES DU LOGEMENT

Faire ensemble : le logement, une cause commune

Préparer la journée des Assises du Logement.

De nombreuses rencontres ont précédé les Assises du Logement, impulsant une large mobilisation citoyenne et une dynamique concrète. Préparer la journée du 14 mars 2024, c'était en amont, pour un aller vers, pour permettre aux citoyens de s'exprimer sur un sujet essentiel et légitime : le logement.

« Se loger, le droit au logement ne peuvent se concevoir sans les habitants qui sont les experts du quotidien. Il faut prendre le temps d'entendre la population, d'engager les citoyens! »

Nicolas Langlois,
maire de Dieppe,
conseiller
départemental,
président de Dieppe-
maritime

Micros-trottoirs, atelier citoyen, questionnaire en ligne, réunion publique... Les consultations plurielles ont placé

les habitants du territoire de Dieppe-Maritime au cœur de la thématique du logement dans l'objectif de coconstruire des solutions et de faire ensemble. Premiers concernés, il était essentiel qu'ils soient acteurs de l'initiative.

Recueillir la parole, collecter les besoins, informer sur les moyens de se faire entendre ont été les grands axes des démarches et des consultations de proximité.

Les outils de la consultation citoyenne sur le logement : faire entendre sa voix ici et ailleurs

→ Les permanences sur les marchés de la ville

→ **La carte pétition**, à destination de l'État pour faire entendre les revendications.

→ **Le questionnaire en ligne** : 150 réponses, pour une photographie récente de la réalité de terrain.

→ **L'atelier citoyen du 13 février 2024** : un temps de parole avec plus de 50 citoyens pour identifier les besoins, amorcer une réflexion sur le logement et nourrir les Assises du Logement du 14 mars 2024.

→ **La réunion publique du mercredi 13 mars 2024.**



EN CHIFFRES : LE LOGEMENT À DIEPPE

20 363

logements, sur la commune, dont 30 % de logements sociaux HLM, au-dessus de l'obligation légale de 25 % (source: données fiscales 2023).

6,4 %

de logements vacants depuis au moins deux ans

(source: étude de Ville et Habitat réalisée en 2023).

31 %

l'augmentation du prix au m² à Dieppe pour un appartement en 2017 et 2023 (source: données Ville de Dieppe)



28 813

habitants sur le territoire communal (source: Insee), soit 63 % de la population de l'Agglo Dieppe-Maritime.

8/10

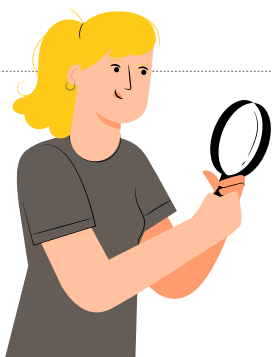
habitants de l'Agglo Dieppe-Maritime sont éligibles à un logement social.

+10 %

Pourcentage d'augmentation de demandeurs de logement social depuis 2017 (source: Territoires au futur).

0,78 %

Le taux, très faible, de vacance chez le principal bailleur de la ville, 3F Normandie en 2022 (3,66 % en 2019) est couplé à un taux de rotation en baisse (7,14 % contre 10,29 % en 2019).



750

meublés de tourisme sur l'année 2022 contre 300 en 2019 (source: données ville de dieppe).





FOCUS : LE LOGEMENT UN CHANTIER PRIORITAIRE.

**Retour sur la réunion publique du mercredi 13 mars 2024.
Hôtel de ville de Dieppe.**

Introductive aux *Assises du logement* et conclusive aux différentes consultations citoyennes dont l'atelier du 13 février 2024, la réunion publique du 13 mars a rassemblé à l'hôtel de ville de Dieppe, 80 habitants, le maire de la ville, Nicolas Langlois, François Lefebvre, adjoint au Maire et vice-président de l'agglomération Dieppe-Maritime en charge de l'aménagement du territoire et de l'habitat, Marie-Luce Buiche, adjointe au Maire en charge des solidarités, de la vie des aînés,

de la santé et du logement ainsi que 3 rapporteurs de l'atelier citoyen sur le logement, Mesdames Karine L., Héléne P. et Nolwenn C.

OBJECTIF DE CETTE RÉUNION : introduire les Assises du logement du jeudi 14 mars, favoriser la prise de parole sur le logement, collecter des témoignages du quotidien, partager la synthèse de l'atelier citoyen et nourrir les échanges pour les Assises du logement.

« Les habitants veulent vivre bien et bien vivre dans leur ville.

Le logement doit répondre à l'évolution des familles, des jeunes et des seniors sans oublier l'accessibilité

PMR »

Hélène P., propriétaire

« Les Dieppois souhaitent faire avec le potentiel de Dieppe, ils veulent que les transports, les écoles, les services restent proches de leurs lieux de vie »

**Karine L.,
propriétaire**

PAROLES ENGAGÉES

« Le logement social ne doit pas être vu comme péjoratif. Il faut de la mixité dans la ville, de la mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle »

Nolwenn C., locataire

LE PUBLIC A LA PAROLE

« J'habite un logement avec de fortes nuisances sonores. Le bruit est tellement insupportable que je reste confinée dans ma chambre. Comment changer de logement quand il n'y a pas de vacance? »

« Quand on est locataire, dans le secteur privé, les garanties et demandes de caution sont incroyables! On se tourne vers le parc immobilier locatif public, mais il n'y a pas suffisamment d'offre... Dans ces conditions, comment accéder au logement? »

VOTRE LOGEMENT ET VOUS

Résultats de l'enquête menée auprès des habitants de la région dieppoise (panel de + de 150 personnes)

CHIFFRES CLÉS

→ Plus de **145** questionnaires habitants de la région dieppoise entre 20 ans et + de 65 ans.

→ **98 %** de résidences principales.

→ Taille moyenne des logements occupés **T3/T4**.

→ Répartition **50-50** des réponses propriétaires / locataires.

→ **40 %** estiment que la part du logement dans leur budget est déraisonnable.

→ **50 %** des personnes interrogées souhaitent déménager.

La cause principale à **50 %** est que le logement est inadapté à leur besoin et est devenu trop grand.

→ **25 %** n'ont cependant pas les moyens de déménager.

→ **60 %** des personnes qui souhaitent changer de logement veulent être locataires.

→ **46 %** des propriétaires occupants souhaitent rénover leur logement sur le volet isolation et vétusté.

→ **36 %** ne connaissent pas les aides disponibles pour la rénovation.

ASSISES DU LOGEMENT

2. COCONSTRUIRE L'HABITAT DU TERRITOIRE

La parole aux élus, le logement abordé au prisme du territoire

Le programme de la journée du 14 mars, décliné en 6 tables rondes aux thématiques plurielles et transversales, affiche la mobilisation commune sur ce chantier prioritaire que sont l'habitat et le logement et l'importance de réfléchir à plusieurs sur ce sujet du quotidien. Il donne à l'ensemble de la population, invitée à y participer, la possibilité de faire entendre ses revendications. La synthèse des *Assises du logement* restitue la parole des experts du quotidien, les usagers habitants de l'agglomération, et les partages d'expérience des professionnels de l'habitat et de l'urbanisme, donnant un document de travail fondé sur les réalités de terrain, apte à orienter les chantiers en faveur du logement sur le territoire.

Le logement et l'habitat connaissent de profondes mutations et une crise nationale. Les différentes politiques publiques en la matière ont construit la ville, l'ont étalée pour, aujourd'hui, repenser les stratégies au regard des enjeux écologiques et sociétaux. Le territoire de Dieppe-Maritime a l'ambition de répondre aux défis actuels du logement, de l'habitat et de l'urbanisme pour devenir un territoire pilote en faveur du logement.

À l'initiative de la ville de Dieppe et de l'agglomération, les *Assises du logement* se veulent une étape décisive pour nourrir une réflexion

commune entre habitants et experts et faire émerger des réponses ainsi que des solutions pour le logement.

Les interventions introductives et complémentaires de Nicolas Langlois, maire de Dieppe, président de l'agglomération Dieppe-Maritime, conseiller départemental et de Sébastien Jumel, député de Seine-Maritime ouvrent la journée des *Assises du logement* sous le signe du dialogue, des responsabilités et de la volonté de faire ensemble pour entreprendre des réponses concrètes, coconstruites ainsi que des solutions pérennes pour que le logement sur le territoire soit accessible, inclusif et durable.

« Nous devons être à la hauteur des attentes et de la situation, à la hauteur des enjeux économiques et environnementaux. Il est important de faire le point ensemble pour aller vers un objectif commun »

Nicolas Langlois, maire de Dieppe

« Est-ce que les combats locaux suffisent à répondre aux questions du logement? Non! Il faut une politique publique du logement. Les Assises du Logement sont une initiative salubre pour regarder la situation, collecter des revendications communes et identifier nos besoins. »

Sébastien Jumel,
député de Seine-Maritime

Nicolas Langlois rappelle que les Assises du logement ne sont pas un rendez-vous classique et que l'initiative de cette journée répond à une urgence. L'état des lieux et le diagnostic territorial partagé sur la question du logement, les nouveaux défis économiques du territoire notamment l'arrivée de 10 000 salariés pour le chantier de l'EPR2 de Penly, l'évolution sociétale, les nouvelles attentes nécessitent d'autres approches de l'habitat et un nouveau regard sur le logement. La réflexion commune et la collecte de l'expression populaire sur la thématique du logement et de ses problématiques sur le territoire apparaissent alors comme le socle fondateur pour générer une politique locale de logement réaliste, cohérente et responsable engageant habitants, propriétaires ou locataires, bailleurs, promoteurs, professionnels de l'immobilier, secteur public ou privé et élus.



Député de Seine-Maritime, Sébastien Jumel replace le sujet du logement dans une perspective large, dans le champ de la réflexion les questions de la mobilité, de la sociabilité, de l'économie mais aussi de l'accès aux soins, à l'éducation, à l'emploi et aux services.

Il souligne aussi que chaque citoyenne et chaque citoyen doit pouvoir se loger décemment en fonction de ses besoins et de ses moyens rappelant que la part consacrée au logement dans le budget est de 33 % et que les coûts de l'énergie contribuent à faire baisser fortement le pouvoir d'achat des habitants. Rénover, réhabiliter, construire, depuis 2008 le logement fait l'objet d'une action municipale renforcée. Pourtant, le territoire toujours plus attractif est tendu dans le secteur du logement. De trop nombreux habitants ont des difficultés à se loger ou n'habitent pas un logement décent ou conforme à leurs besoins. Sébastien Jumel réaffirme la nécessité de collecter les revendications, d'aller chercher au niveau national les moyens de faire du logement sur le territoire Dieppe-Maritime un chantier prioritaire.

FOCUS. L'ŒIL DES HABITANTS

BIEN SOUS MONT TOIT, MIEUX DANS MA VI(LL)E

ZOOM 1: Les priorités citoyennes du logement par et pour les habitants

Permettre aux habitants de faire entendre leurs voix de citoyens est un des marqueurs de la Ville de Dieppe ancrée dans la démocratie locale, représentative et participative. Lors de l'atelier citoyen du 13 février 2024, 50 volontaires ont travaillé autour des principales priorités citoyennes pour le logement et ont voté pour les quatre à porter lors des *Assises du logement*. Ainsi, Mesdames Karine L., propriétaire-résidente à Saint Pierre, Hélène P., propriétaire-résidente à Neuville et Nolwenn C., locataire à Saint-Rémy ont été désignées par les citoyens pour rapporter ces 4 priorités. L'objectif de la restitution publique de l'atelier citoyen est de nourrir les tables rondes programmées de la journée.

• **Priorité n° 1 : rénovation et bon sens**

Restitution de Karine L.

L'intervention de Karine L. met l'accent sur l'utilisation du potentiel bâti vacant et disponible pour répondre au manque de logement mais également aux enjeux environnementaux. La rénovation et la réhabilitation du parc immobilier privé ou public doivent s'appuyer sur le bon sens et s'orienter vers des méthodes et des techniques environnementales ou écologiques comme les matériaux biosourcés et durables. La conservation du patrimoine remarquable et sa pérennité, la qualité de vie du centre-ville font aussi partie des points de vigilance retenus par le groupe de travail. Cette priorité citoyenne inclut la problématique du coût financier élevé pour les proprié-

taires lorsqu'ils veulent rénover, coût pouvant bloquer et donc empêcher la mise en location du bien sur le marché. L'information sur les aides et les dispositifs d'accompagnement apparaissent comme des sujets importants pour inciter à la rénovation.

• **Priorités n° 2 et 3 : coût et accessibilité, le logement un parcours du combattant**

Restitution d'Hélène P.

Le coût du logement et l'accessibilité à un habitat décent, conforme à ses besoins font partie des grandes préoccupations des habitants du territoire. Si la nécessité de construire de nouveaux logements s'avère urgente et légitime pour anticiper l'évolution économique du territoire et essayer de rééquilibrer l'offre et la demande, les constructions doivent respecter l'accès PMR, la végétalisation et les besoins actuels de la société particulièrement des parents solos, des seniors et des jeunes. L'accessibilité au logement requiert également une vigilance sur le montant du loyer, les taxes, le coût énergétique mais aussi sur les garanties demandées par le bailleur au locataire, notamment dans le parc locatif privé, qui peuvent restreindre largement l'accès à un toit. La question d'une régulation des logements touristiques est soulignée comme une mesure attendue de la population pour pallier la tension locale du logement et remettre sur le marché locatif privé des biens pour les particuliers.

• **Priorité n° 4 : le logement social, une nécessité.**

Restitution de Nolwenn C.

Aujourd'hui, sur le territoire Dieppe-Maritime, 8 habitants sur 10 sont éligibles à un logement social. La demande est plus importante que l'offre et la rotation quasi inexistante. Le dernier axe de l'atelier citoyen du 13 février 2024 pointe le besoin de logements sociaux qualitatifs, réhabilités pour le parc existant et la nécessité d'inverser la situation actuelle en

tendant vers des propositions d'offres plus importantes et plus diversifiées (du T1 au T5) et donc réduire les temps d'attente pour l'obtention d'un logement. Parler de logement social, c'est aussi le faire évoluer, faire venir dans les centres-villes l'habitat social sans le parquer en marge des quartiers résidentiels pour favoriser la mixité socioprofessionnelle, culturelle et intergénérationnelle. Faire du logement social c'est créer un urbanisme inclusif, qualitatif et solidaire.

« C'est appréciable d'avoir la parole et d'être entendue! »
Nolwenn C.

ZOOM 2 : **Grand écran sur le logement**

Micro-trottoir sur le logement réalisé sur les marchés de Dieppe

Dans la perspective de la journée des Assises *du logement*, plusieurs micro-trottoirs ont été réalisés sur les marchés pour donner la parole aux habitants autour de 5 thématiques (prix, coût du logement et charges, nuisances, meublés touristiques, qualités nécessaires pour un logement, logement social) et leur offrir l'occasion de partager leurs quotidiens, leurs points de vue sur le logement et leurs parcours résidentiels.

De 20 à 75 ans, 7 habitants de Dieppe ont accepté de témoigner pour contribuer à améliorer le logement sur le territoire.

Le coût du loyer, des charges énergétiques, les problèmes d'isolation, de nuisances sonores et la durée d'attente pour obtenir un logement apparaissent en première place dans les revendications exprimées par les personnes interviewées. À la question « *c'est quoi un logement dans lequel on se sent bien* », 3 critères ont été cités : isolation, espace, jardin, prouvant que l'aspect qualitatif et environnemental contribuent à rendre un toit attractif et plaisant. Le logement social apparaît comme une solution à largement développer car il reste insuffisant.

« Les habitants nés ici ont le droit d'habiter ici »

Patrick, 69 ans

« Le logement social m'a permis de quitter le foyer de ma mère et de commencer une nouvelle vie »

Aurélié, 20 ans

LOGEMENT ET TERRITOIRE DIEPOIS

TABLE RONDE N° 1 Quels besoins en matière de logement quand on vit sur le territoire dieppois ?

INTERVENANTS

François Lefebvre, adjoint au Maire et vice-président de l'agglomération Dieppe-Maritime en charge de l'Aménagement du territoire et de l'habitat. **Marie-Luce Buiche**, adjointe au Maire en charge des solidarités, de la vie des aînés, de la santé et du logement. **Cédric Lefebvre**, directeur Général 3F Normandie. **Olivier Join**, directeur de l'agence Join Immobilier. **Anne Postel**, directrice adjointe des solidarités, Ville de Dieppe.

Le logement est un secteur sous très haute surveillance car il ramène au lien social, à l'isolement social pouvant conduire à des ruptures dans les parcours de vie.

Le territoire connaît un retournement du marché immobilier locatif, et devient une zone tendue en matière de logement. Décohabitation, augmentation du nombre de résidences secondaires, augmentation du nombre de meublés touristiques, retour des retraités en centre-ville, habitat indigne, logements vacants, hausse des coûts de construction, hausse du prix du foncier, ne favorisent pas la fluidité des parcours résidentiels.

Les conséquences de ces évolutions sont multiples. La forte demande conjuguée à l'acquisition croissante de biens crée une offre de logements inférieure à la demande. Les ventes s'accompagnent souvent d'éviction de locataires qui, sans autre recours pour se loger, se tournent vers le parc locatif social. Ces locataires ont souvent un profil fragile. 41 % des ménages ont de faibles ressources (moins de 1369 €) et 25 % vivent sous le seuil de pauvreté. En 2023, 2 400 demandes de logement social ont été enregistrées contre 1 800 en 2019.

Le parc locatif social est marqué par une forte diminution de la vacance et de la rotation en son parc. Le taux décroissant de rotation est un indicateur significatif de la crise du logement subie par le territoire. En 2019 ce taux était de 10,5 % chez 3F Normandie, en 2023, il chute de moitié pour atteindre les 5,2 %. Actuellement c'est le plus faible de Normandie.

Dans le secteur privé, les transactions immobilières ont augmenté de 117 % entre 2013 et 2023 avec une augmentation du prix au m² pour un appartement de 58 %. Le marché locatif s'est également tendu avec 10 candidats pour 1 logement à louer.

La prise de conscience du marché immobilier local doit entraîner une implication des acteurs et une forte mobilisation car la crise du logement a des conséquences concrètes et des répercussions fortes sur les publics fragiles. À l'approche du grand chantier EPR2 et de l'arrivée de ses 10 000 salariés il est essentiel de travailler sur les freins et de mettre en place des leviers d'accélération pour générer une offre plus importante de logements sur le territoire Dieppe-Maritime.

BON À SAVOIR

- Le taux de rotation annuel indique la part de logements ayant connu un changement d'occupant principal au cours de l'année précédant le recensement de la population par rapport à l'ensemble des logements. C'est un indicateur de fluidité du marché.
- Le taux de vacance est le nombre de locaux non habités.
- Le parcours résidentiel désigne l'évolution de l'habitat d'une personne ou d'un ménage pour répondre à ses besoins en matière d'espace, de catégorie et de localisation

LE PUBLIC A LA PAROLE. LES MOTS POUR LE DIRE

Intervention du public à l'issue de la table ronde n° 1

« Le logement social était autrefois un tremplin pour devenir propriétaire. Aujourd'hui, il n'y a pas de taux de rotation et il est devenu impossible ou très complexe de devenir propriétaire. Peut-on créer des programmes d'accession à la propriété? »

Anais, locataire 3F à Neuville

« Des produits et des services sont en cours de réflexion pour faciliter le parcours à la propriété comme le Bail Réel Solidaire, le BRS, un dispositif de location accession qui permet à un ménage modeste d'accéder à la propriété d'un logement à un coût abordable en dissociant le foncier et le logement. Toutefois, les taux d'intérêt élevés restent problématiques. L'acquisition peut être abordable mais les taux bancaires sont toujours là »

Réponse de **François Lefebvre**, adjoint au Maire et vice-présent de l'agglomération Dieppe-Maritime en charge de l'aménagement du territoire et de l'habitat.

MON LOGEMENT ET MOI

TABLE RONDE N° 2

Vivre dignement dans un logement, habiter mais à quel prix ?

INTERVENANTS

Karim Belhaj, directeur général – ADIL76. **Céline Dos Santos-Mota**, responsable du bureau de l'Habitat ancien, service construction et habitat - Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime. **Nathalie Féron**, chargée de Mission Opah-RU - Ville de Dieppe. **Véronique Rogue**, chargée d'opérations "habitat privé" - Dieppe-Maritime. **Hervé Girard**, directeur général SOLIHA Normandie. **Nicolas Guinget**, responsable du Service aménagement, urbanisme et habitat et adjoint au directeur - Département Seine-Maritime.

Le logement est un droit pour chaque habitant à vivre bien et à vivre mieux.

L'augmentation des coûts énergétiques et l'inflation des prix depuis 2015 fait basculer dans de la pauvreté des populations qui jusqu'alors en étaient éloignées. Le parc immobilier privé ne correspondant plus à leur budget, de nombreux ménages, faute de logement social, qualitatif se tournent vers un parc de substitution dégradé et indigne, unique solution pour ne pas être à la rue. La saturation du marché, le peu de rotation de l'habitat social dans l'agglomération rendent le parcours locatif des personnes en situation de précarité complexe. De nombreux freins expliquent le phénomène. Parmi ceux-ci, la longueur des programmes de rénovation, souvent compris entre 3 et 4 ans mais aussi le manque de stabilité des dispositifs, des lois, des réglementations ou des programmes proposés dans la lutte contre l'habitat indigne. Pour s'adapter aux besoins de terrain, la vision stable sur le moyen terme est une des clés pour accélérer les rénovations et permettre à tous de vivre dignement.

Plusieurs acteurs œuvrent sur le territoire pour améliorer la qualité de l'offre de logement. L'ANAH, les collectivités, la Banque des Territoires, Action Logement accompagnent les propriétaires dans la mise en œuvre de la rénovation de l'habitat. Ils constituent un réseau capable de répondre aux préoccupations sociales, territoriales et environnementales

des habitants et des élus.

Des leviers permettent d'agir pour la rénovation énergétique, d'accompagner à la perte d'autonomie, de soutenir propriétaires et copropriétaires, d'agir contre l'habitat indigne, d'améliorer le parc locatif privé et de redynamiser les centres anciens.

Quelques exemples :

- L'accompagnement collégial des collectivités dans l'identification de l'habitat indigne, phase préalable nécessaire à la réhabilitation.
- Les aides financières proportionnelles au revenu du demandeur (MaPrimeRénov, MaPrimeAdapt pour accompagner la perte d'autonomie, MaPrimeLogementDécent, MaPrimeCoproprété, Action Cœur de ville, Ma-primenergie).
- Les programmes publics tels qu'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour le centre-ville de Dieppe, dans le cadre d'Action Cœur de Ville, ou le Programme d'Intérêt Général (PIG) pour le reste de Dieppe et de l'agglomération Dieppe-Maritime assurent, en lien avec l'État, un financement pour la rénovation énergétique mais aussi un accompagnement technique.

Ce sont des missions de service public essentielles mais qui connaissent des limites. Le plafonnement des loyers éligibles, le coût de la réhabilitation, la spéculation rendant les logements touristiques plus rentables que la location classique, la perte de confiance propriétaire-lo-

cataire sont des freins à leur sollicitation.

Des initiatives en faveur de l'habitat solidaire proposées par des organismes tels que Soliha sont des ressources pour favoriser l'accès à un logement décent. Soliha permet de rassembler des propriétaires engagés socialement

souhaitant aider les publics fragiles disposant de ressources faibles à se loger.

D'autres associations telles que L'ADIL 76 accompagnent les personnes fragiles, sur toutes les questions juridiques, fiscales et financières liées au logement.

POINTS DE VUE. LES MAUX DU LOGEMENT

Intervention du public à l'issue de la table ronde n° 2

« Que mettre en place pour améliorer les relations entre propriétaires et locataires? Comment faire de la médiation pour sortir de ce déséquilibre? Comment informer sur les droits des propriétaires? Ce questionnement fait partie de la lutte contre l'habitat indigne »

Nicolas Langlois, maire de Dieppe

« Il est effectivement important de ne pas opposer les uns aux autres mais d'informer chaque partie sur les droits, les responsabilités et les devoirs. Aujourd'hui plus que jamais, la question de la prévention, de la veille des impayés de loyer, de charges doit être un point de vigilance pour éviter la dette locative et donc les tensions entre locataires et bailleurs. La création de permanences sur les droits des propriétaires et des locataires est une solution à envisager. »

Réponse de **Karim Belhaj**, ADIL 76

« Le contexte économique et social impose d'identifier rapidement les difficultés financières et de les accompagner. Il faut simplifier l'accès aux aides, les rendre compréhensibles et visibles. Pour les publics fragiles, en situation de précarité et de vulnérabilité, les plateformes ne suffisent pas. Le lien humain est indispensable. »

Réponse de **Hervé Girard**, Soliha Normandie

L'HABITAT, UN PRODUIT DE CONSOMMATION ?

RÉFLEXION SUR LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE

TABLE RONDE N° 3

Protégeons le logement de la spéculation immobilière
L'habitat ne doit pas être un produit de consommation!

INTERVENANTS

Nicolas Langlois, maire de Dieppe, président de l'agglomération Dieppe-Maritime. **Véronique Depreux**, maire de Sainte-Marguerite-sur-Mer. **Catherine Sabbah**, déléguée générale IDHEAL. **Jean-Baptiste Bisson**, DGA - directeur des Interventions et du Foncier - EPF Normandie. **Mathias Lévy-Noguères**, directeur général Logéo Seine.

Le territoire dieppois est attractif et le logement peut être un moyen d'accéder à des revenus complémentaires. Mais la spéculation immobilière appelle à la responsabilité car le logement est un bien essentiel. Considérer le logement comme une marchandise et une source de revenus pose problème. C'est faire passer un intérêt personnel avant l'intérêt général et gripper la chaîne du logement arrivant ainsi à l'exclusion de personnes.

L'accueil de salariés et de nouveaux foyers pose la question du logement. Comment structurellement faire face? Comment répondre aux besoins en étant vigilant à la qualité des logements mais également en tenant compte du risque submersion, de la vulnérabilité du territoire et de quelques propriétaires qui veulent se faire des profits?

L'utilisation des friches industrielles, la mise en œuvre d'une stratégie foncière anticipant les besoins, la facilitation du recours au droit de préemption, la régulation du prix des terrains, la limitation des plus-values, la régulation des meublés de tourisme, les actions sur la fiscalité, le développement de mécanismes tels que le Bail Réel Solidaire sont des pistes d'action. Ces axes impliquent une forte mobilisation, une vigilance quotidienne et des moyens aux collectivités pour les accompagner.

C'est en réfléchissant collectivement à la préservation de l'espace de vie commun et en conduisant des actions d'urbanisme responsables et engagées que le territoire portera les valeurs du droit au logement digne pour toutes et tous qui n'exclut personne. Il n'y a pas de ville désirable si les prix ne sont pas abordables.

« La commune de Sainte-Marguerite-sur-Mer n'a plus aucune réserve foncière : aucune friche, quantité de terres agricoles importantes et zone argileuse. À ces contraintes, le Zéro Artificialisation Nette, le ZAN amène à une sobriété foncière ne permettant aucune ressource pour construire. Le taux important de meublés touristiques entraîne des conséquences lourdes sur l'équilibre communal en retirant aux habitants des logements disponibles. Sur 450 maisons, 250 sont des résidences locatives. »

Véronique Depreux,
maire de Sainte-Marguerite-sur-Mer

LE SAVIEZ-VOUS? LE BRS c'est quoi?

L'augmentation des prix entraîne des inégalités et l'exclusion. La construction de logements ne suffit pas à réguler les prix de l'immobilier. Le Bail Réel Solidaire est un dispositif qui vient renouveler le secteur du logement et introduire sur le marché des biens accessibles au plus grand nombre. Il permet de produire des logements moins chers (entre 20 et 30 % par rapport à la moyenne), facilitant ainsi le parcours résidentiel des ménages. Comment? En dissociant le foncier et le bâtiment.

Les points forts du BRS:

- Les prix plafonnés.
- La sécurité: l'organisme acheteur du terrain reste propriétaire du logement.
- L'aspect anti-spéculatif puisqu'à la revente les propriétaires revendent à des ménages à faible revenu et sous condition de ressources.

LE PUBLIC A LA PAROLE. LES MOTS POUR LE DIRE

Intervention du public à l'issue de la table ronde n° 3

« Pour réhabiliter, les aides de l'ANAH sont insuffisantes. Les lois changent. À Dieppe, le logement social est nécessaire. Mais il y a aussi de nombreux propriétaires en difficulté, qui ne peuvent plus entretenir ou qui ont des problèmes avec des locataires. Il faut comprendre pourquoi ils préfèrent louer à des touristes! »

Jeannine

« Nous voulons envoyer un message fort pour freiner la spéculation et réguler les meublés touristiques et autres AIRBNB. Des mesures locales et une législation sur l'abattement fiscal peuvent être dissuasives. La municipalité souhaite présenter les mesures envisagées en fonction de sa particularité. La recherche d'équilibre est essentielle. »

Nicolas Langlois, maire de Dieppe

« Il faut être vigilant sur la défiscalisation et ne pas oublier qu'acheter un bien demande des coûts d'entretien, des coûts énergétiques... La spéculation n'est pas un moyen d'entretenir son logement. »

Réponse de **Hervé Girard**, Soliha Normandie

ENJEUX ÉCONOMIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX : L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS ET LE MAINTIEN DU PARCOURS RÉSIDENTIEL DES HABITANTS

Construire collectivement une réponse, éviter les nouveaux déséquilibres : être à l'écoute! Prise de parole de Jean-Benoît Albertini, préfet de la région Normandie et préfet du Département de Seine-Maritime

Le logement est un cadre de vie personnel, social, une clé pour l'emploi et un levier économique pour un territoire. Le logement est aussi un levier pour la transition énergétique. Beaucoup de choses restent à faire. Des outils existent déjà pour améliorer la disponibilité de logement sur le territoire. Les déterminants de l'offre sont complexes, liés à la conjoncture, au contexte économique. Les besoins évoluent. Il faut donc conjuguer l'acte de construire avec l'anticipation sur le besoin de la population et l'aménagement durable.

Coconstruire une réponse plurielle aux urgences est une nécessité, tout en restant à l'écoute du territoire pour éviter de créer de nouveaux déséquilibres. L'émergence d'une stratégie traitant à la fois du parc privé et du parc public s'avère obligatoire.

La question du logement social doit être au cœur des politiques publiques. **Entre 2023 et 2025, les actions menées conduisent à une augmentation significative du parc social pour permettre aux ménages d'avoir des parcours résidentiels plus stables et conformes à leurs besoins. Pour l'année 2024, un financement doit faire émerger dans l'agglomération de Dieppe 310 logements locatifs sociaux.** Des possibilités de mise en place d'agréments supplémentaires pour faciliter le développement de l'habitat social, entre 380 et 400 logements complémentaires, vont être étudiées.

Depuis 2020, existe un engagement fort de la collectivité en faveur du logement pour l'agglomération dieppoise. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, le NPNRU, propose une approche renouvelée du territoire, une transformation des quartiers prioritaires favorisant toujours plus la mixité. La participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, l'Anru à hauteur de 15 % des projets permet la réussite de projets urbains repensant la ville d'aujourd'hui tout en anticipant les enjeux de demain. À Dieppe, les programmes Opah-RU sont des actions essentielles pour remettre des activités au cœur de la ville, éviter l'étalement urbain, rénover et lutter contre l'habitat indigne. Valoriser ce qui est construit, remettre sur le marché des biens, limiter la vacance participent à répondre aux besoins de logements des habitants et à anticiper les besoins futurs du territoire. Le permis de louer expérimenté dans le quartier du Pollet est un dispositif de contrôle des biens témoignant de l'implication de la municipalité dans le droit au logement.

L'agglomération de Dieppe est lauréate « *Territoire engagé pour le logement* ». Un nouveau défi impliquant un travail collectif sur les conditions d'accompagnement et une concertation sur les orientations du programme à établir. Les points d'appui nombreux doivent permettre des financements à la hauteur des enjeux. La mutualisation des compétences s'avère être une des pierres angulaires pour répondre aux défis.

Parmi les défis auxquels le territoire Dieppe-Maritime doit répondre : le chantier de l'EPR2 de Penly. À la fois défi et opportunité, l'EPR2 implique de préparer le territoire. La question du logement est plus que jamais d'actualité. L'agglomération doit être en capacité d'offrir 5 000 places d'hébergements et logements provisoires pour les salariés. Des démarches vertueuses comme la requalification de friches industrielles vont utiliser un foncier jusqu'alors inutilisé.

Des orientations favorables à la politique de sobriété en matière de foncier.

L'urbanisme est un défi collectif qui nécessite de concilier ensemble les différents enjeux. L'État accompagne, soutient et complète les projets du territoire. Il mobilise les moyens pour que l'agglomération dieppoise puisse maintenir les habitants dans des logements et qu'elle puisse accueillir les nouvelles populations.

REGARDS CROISÉS : COMMENT ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES SUR LA QUESTION DU LOGEMENT DE LEURS SALARIÉS ?

→ Attractif et porteur de développement économique, le territoire dieppois doit répondre à la problématique du logement des salariés des entreprises.

Pour cela les différents acteurs doivent travailler ensemble pour quantifier, qualifier les capacités de financement et identifier les fonciers possibles. Le logement doit être sécurisé pour les salariés et ne pas provoquer un déséquilibre sur le tissu déjà existant du territoire.

→ Un accompagnement parfois complexe interrogeant sur la politique du logement dans le monde du travail. Des parcours spécifiques sont déjà développés en location, en propriété ou dans le logement social. Il faut donc trouver un équilibre entre tous les besoins et favoriser la mixité sociale.

« Il faut réfléchir à la politique du logement dans le monde du travail. Le logement doit être sécurisé pour les salariés. Il faut un grand service public du logement »

Mathias Dupuis, secrétaire général de l'Union Locale de Dieppe

« Chez Action Logement, nous nous portons garants de personnes qui ne peuvent accéder seuls à un logement du parc privé. C'est un moyen de donner confiance aux bailleurs »

Martin Rigaudiat, directeur régional Normandie chez Action Logement Services

UN TERRITOIRE ATTRACTIF EN PLEINE MUTATION

TABLE RONDE N° 4 Les mutations à l'œuvre sur le territoire

INTERVENANTS

Sébastien Jumel, député de Seine-Maritime. **Alban Verbecke**, directeur de l'Action régionale EDF Normandie - président de la filière Normandie Énergies. **Anne-Catherine Basset**, directrice industrielle Alpine et directrice Manufacture Alpine Dieppe Rédéélé.

Parler de mutations c'est comprendre que les mutations sont plurielles. Il y a les mutations économiques et les enjeux directs, associés aux mutations environnementales ainsi que les mutations liées à la transition énergétique. Un des sujets importants pour le territoire Dieppe-Maritime est l'EPR. C'est un point de vigilance pour que le territoire ne devienne pas un territoire mono économique. Les emplois créés par l'EPR vont profiter à tous et il ne saurait être question de parler de substitution ou que les emplois créés siphonnent les autres emplois économiques et industriels. Avoir une vision sur les besoins du territoire dans les 10 ans contribue à maîtriser les mutations, les défis et l'ensemble des enjeux.

L'arrivée de l'EPR 2 à Penly et le développement des entreprises locales telles que la manufacture Alpine amènent des besoins nouveaux en aménagement du territoire, en compétences et donc en logement. Ils nécessitent aussi la construction de parkings, de cabinets médicaux, de lieux de restauration et de transports. Nouveaux arrivants et habitants doivent bénéficier de logements adaptés à leurs besoins, confortables et bien desservis. Dans le même temps la vigilance sur l'attractivité du territoire est un point d'attention pour ne pas faire exploser le foncier et permettre la pérennité des parcours résidentiels. Enfin, la lutte contre l'étalement urbain, consommatrice d'espace et l'artificialisation des sols, préjudiciable à la biodiversité et au climat impliquent une politique de logement pensée et adaptée.

L'ADN du territoire doit être préservé ainsi que le vivre ensemble.

Collectivités, acteurs économiques, habitants doivent travailler ensemble sur ces projets collectifs de territoire auxquels il faut réfléchir dans leur globalité pour en assurer la logistique de manière professionnelle.

QUELQUES CHIFFRES POUR L'EPR2 CONCERNANT LE LOGEMENT

→ 1 000 places de camping supplémentaires.

→ 4 000/4 500 logements définitifs transformables.

→ 40 % des logements pour l'EPR établis dans l'agglomération de Dieppe-Maritime.

→ 25 % à Falaises du Talou.

→ 25 % au Tréport.

→ dont 5-10 % sur d'anciennes friches.

LE PUBLIC A LA PAROLE. LES MOTS POUR LE DIRE

Intervention du public à l'issue de la table ronde n° 4

« Lorsque l'on parle de logement temporaire, on peut se poser la question de la qualité de l'habitat. Temporaire exclut-il l'aspect modulable? »

Valérie, architecte

« Le logement normé est qualitatif. Lorsque nous parlons de logement temporaire, il faut avoir en tête que les constructions sont impossibles à moins de 2 km de la centrale. La loi littoral nous restreint aussi. Sur l'ensemble du parc immobilier qui va être créé, certains logements seront transformables, notamment mis à destination des étudiants ou des stagiaires. Parfois, des remises à nu du foncier sont envisagées. EDF va aider financièrement le territoire pour l'aménagement particulièrement pour le réseau routier, les parkings, les enjeux de santé et d'éducation. Sans oublier le logement! »

Réponse d'**Alban Verbecke**, directeur de l'Action régionale EDF Normandie - président de la filière Normandie Énergies

LE LOGEMENT SOCIAL, UNE RÉPONSE À LA CRISE DU LOGEMENT

TABLE RONDE N° 5 **Construire plus de logement social, une nécessité**

INTERVENANTS

Nicolas Langlois, maire de Dieppe, président de l'agglomération Dieppe-Maritime. **Valérie Fournier**, directrice générale Immobilière 3F. **Éric Gimer**, représentant de l'USH Normandie. **Xavier Ruault**, directeur territorial de la Banque des Territoires Région Normandie. **Jocelyne Herbinski**, secrétaire confédérale en charge du pôle habitat - CNL.

Les difficiles parcours d'accès au logement fracturent les existences, gâchent des projets et sont des freins dans une vie personnelle et professionnelle. Nul ne peut nier l'évidence, le logement manque. La décohabitation des familles, les familles monoparentales, le vieillissement de la population, les veuvages entraînent sur le territoire dieppois une hausse des demandes. Dans le même temps les mutations à venir sur le territoire vont nécessiter une hausse de la production de logements sociaux.

Avec des loyers moins élevés que ceux du parc privé, le parc social permet dans une zone tendue d'offrir aux ménages des logements décents. Le logement social est un bien de première nécessité et une réponse au mal logement. Il apporte une sécurité et permet de se projeter dans un avenir positif.

Aujourd'hui, son modèle évolue. Il s'oriente vers des produits diversifiés : logements intermédiaires, logements spécifiques, logements d'accession à la propriété. Les PLAI et les PLS avec des loyers modérés permettent de proposer un panel plus large de logements sociaux adaptés aux besoins actuels des communes.

Le logement social connaît cependant des difficultés. Il existe 40 bailleurs sociaux en Normandie et l'écosystème est mis à mal ne permettant plus aux bailleurs d'assurer leurs missions d'accompagnement alors que la demande est croissante : manques de financement, réduction du loyer de solidarité, difficultés à construire du logement avec l'inflation,

hausse du coût des matériaux, et nécessité de moins artificialiser les sols. La réhabilitation des logements énergivores ouvre une fenêtre mais ne peut combler les carences en logement social. Pour générer des fonds propres, les bailleurs sociaux doivent vendre une partie de leur parc puis racheter ou construire.

En 2024 un bailleur social est un bailleur d'intérêt général qui investit à perte.

LES PRÉJUGÉS SUR LE LOGEMENT SOCIAL

→ **Il est vétuste et mauvais pour l'environnement.**

FAUX : le parc social locatif évolue sans cesse pour répondre aux critères environnementaux importants.

→ **Il est destiné aux personnes en situation de grande précarité.**

FAUX : Le logement social, par sa diversité d'offres répond aux enjeux de la mixité sociale.

→ **Il est une location à vie.**

FAUX : les locataires doivent fournir tous les 3 ans des preuves de ressources pour évaluer une situation financière et familiale et leur attribuer un logement le plus adapté à leur cas particulier.

« En 2024, un bailleur social est un bailleur d'intérêt général qui investit à perte »

Xavier Ruault, Banque des Territoires, Région Normandie

LE PUBLIC A LA PAROLE. LES MOTS POUR LE DIRE

Intervention du public à l'issue de la table ronde n° 5

« Dans un contexte de sociologie vieillissante, le logement social a un intérêt réel, il permet de préserver un tissu social, associatif et de maintenir l'école. Le monde rural a besoin de logement social! »

Daniel Durécu,
maire de Doudeville-la-rivière

« Comment les bailleurs sociaux contrôlent-ils les diagnostics énergétiques? Les logements devraient être classés en catégorie C. J'ai l'impression qu'il n'y a pas de diagnostic énergétique du parc social »

Christophe, habitant
rue de la République à Dieppe

« le parc social a fait l'objet d'une rénovation. Il est donc moins énergivore. 45 % des logements sociaux ont une étiquette ABC, 34 % un classement en D et 26 % en EFD pour la Normandie. Les 2/3 des logements sociaux sont bien classés car les bailleurs ont une politique d'isolation globale. Actuellement, nous essayons de réhabiliter les habitats classés en EFG. Dans la production neuve, il y a du parc privé en acquisition amélioration et beaucoup de réhabilitation. L'engagement est fort. Néanmoins, pour les bailleurs sociaux, le diagnostic est complexe car nous devons associer l'énergie et la décarbonation. Les bailleurs sociaux sont capables de faire les diagnostics mais ils ne sont pas habilités à les réaliser. Les DPE peuvent être différents entre l'entreprise qui le réalise et notre estimation »

Réponse de **Valérie Fournier**, 3F immobilier

OBJECTIF QUALITÉ, DURABILITÉ ET ÉCOLOGIE

TABLE RONDE N° 6 **Construire du neuf, réhabiliter de l'ancien, requalifier les friches, l'équation gagnante de l'habitat qualitatif**

INTERVENANTS

Jean Kugler, directeur de la DDTM Seine-Maritime. **Christophe Bouillon**, président de l'ANCT, maire de Barentin. **François Lefebvre**, adjoint au Maire et vice-président de l'agglomération Dieppe-Maritime en charge de l'Aménagement du territoire et de l'habitat. **Nicolas Schwein**, directeur Programmes chez Demathieu Bard Immobilier. **Éric Viandier**, responsable Développement et Montage Logeal. **Sébastien Métayer**, directeur du Développement durable et du Patrimoine, Habitat 76.

Définir les critères d'un habitat de qualité est un exercice consensuel. Un logement qualitatif ne doit pas consommer d'énergie, doit être inclusif, sain, proche des services et situé dans un environnement attractif avec de l'espace.

L'urbanisme, la politique du logement et l'aménagement du territoire doivent répondre à des enjeux pluriels. Le rappel constant et légitime des besoins de logement se fait dans un contexte foncier de rareté et de zéro artificialisation nette.

Doit-on privilégier la construction neuve ou préférer la réhabilitation des logements vacants? Les friches doivent-elles concentrer la mobilisation? Quels intérêts porte ce potentiel foncier à recycler?

Les solutions pour augmenter le nombre de logements sur le territoire doivent être générées par divers dispositifs. Les choix sont à faire en fonction des quartiers et des publics ciblés :

- La rénovation de l'existant grâce au PIG et aux programmes d'Opah-Ru.
- Le recyclage des friches en dépolluant les sites pour recevoir des logements grâce aux aides des Fonds Vert et Fonds Friches. Au niveau de l'agglomération cela permet de porter des projets mixtes comme la ZAC Dieppe Sud qui accueillera plusieurs centaines de logements d'ici 3-4 ans. La démarche est vertueuse malgré la complexité

des sites concernés.

→ La reconversion des bureaux et des établissements publics vieillissant : un travail législatif doit être conduit. Ils sont des espaces à réinventer pour produire des habitations sans étendre le foncier d'une commune.

→ L'accompagnement des bailleurs dans l'acquisition amélioration, une démarche résiliente, optimisant l'espace. Dans le cadre du programme *Action Cœur de Ville*, des opérations ont été réalisées bd du Général de Gaulle, rue d'Écosse, av. Leclerc et rue Niel produisant des logements type PLS et PLAI. Tout en renforçant la proposition d'habitations rénovées, le dispositif met en valeur le bâti XVIII^e et XIX^e de la ville, contribuant à sauvegarder son histoire et ses particularités architecturales.

→ La construction de nouveaux espaces en cohérence avec le ZAN.

INFO

Le rôle de l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires, l'ANCT, facilite l'accès des collectivités locales aux ressources nécessaires pour concrétiser leurs projets. L'ANCT a une action positive dans des projets comme le programme Cœur de Ville pour redynamiser, réhabiliter le bâti.

INFO

En seine maritime, pour l'année 2023 le Fonds Friches a permis la réhabilitation de **11 FRICHES** soit **9 HECTARES** qui bénéficient de subvention pour **230 LOGEMENTS SOCIAUX** et **70 LOGEMENTS LIBRES**.

Requalification des friches... L'équation gagnante.

UN EXEMPLE DE CONSTRUCTION EN CENTRE-VILLE

La construction de 158 logements à côté de l'hôpital de Dieppe :

« La construction de plusieurs immeubles à partir d'un ancien garage était un défi. Il a fallu du temps, imaginer le plan du site et les différents modèles. Travailler une opération complexe avec des démarches de dépollution, de déconstruction, d'inscription dans du bâti existant est à la fois très complexe mais aussi intéressante puisque le foncier est moins cher. La mutualisation de compétences, des outils et la pluralité des partenaires (la ville de Dieppe, Logéo Seine, action cœur de ville...) a permis de coconstruire et d'activité des leviers pour faire mieux et bien. Les programmes de réutilisation de friches demandent un travail collaboratif. Il faut répondre à l'amplitude de l'offre allant du T1 au T5, permettre l'accès à la propriété, offrir du locatif. Les logements ont été fermés à la location courte durée et se sont orientés vers des durées de location comprises entre 3 ans, 6 ans et 9 ans. Le projet intéresse un large panel d'habitants. La moyenne d'âge de 61 ans correspond à la mobilité des seniors retraités souhaitant réinvestir le centre-ville. 39 étudiants ont trouvé une habitation conforme à leurs attentes et à leurs moyens. La promotion d'aujourd'hui doit répondre à ce que l'ensemble de la société attend en matière de logement, de facilité et de confort. »

Nicolas Schwein, directeur des programmes chez Demathieu Bard Immobilier

S'INFORMER SUR LE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE :

Le plan ZAN vise à renaturaliser les espaces et à limiter la pression des activités humaines, l'étalement des villes, la bétonisation et le développement d'infrastructures. L'artificialisation des terres est l'une des causes de la perte de la biodiversité. La loi Climat et Résilience de 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Cette loi vise à mieux prendre en compte les conséquences environnementales lors de l'aménagement des sols sans négliger les besoins des territoires en matière d'urbanisme et d'activités.

« La mission d'un promoteur gérant une friche dans l'objectif de construire est de réussir la péréquation complexe d'aménager un site pollué, de le déconstruire et de le revitaliser. »

Nicolas Schwein

CONCLUSION

Les *Assises du logement* rappellent que le logement est un droit et un enjeu de territoire. Un droit, que les élus, les politiques publiques et locales, l'ensemble des acteurs doivent protéger car au-delà d'un simple abri, le logement est fondamental pour la stabilité sociale, le bien-être et l'épanouissement individuel. Un enjeu de territoire puisque de nouveaux défis économiques, industriels et humains vont amener une demande de logement importante et l'arrivée de nouveaux habitants.

Les partages d'expérience, les témoignages et la parole des habitants collectée lors de la journée du 14 mars 2024 ont identifié des dispositifs, des outils capables de répondre aux problématiques locales de logement. Les échanges entre experts du quotidien et professionnels offrent des axes pluriels de réflexion et d'action pour travailler une feuille de route et améliorer sur le territoire Dieppe-Maritime.

Et maintenant ? Quelles actions concrètes ?

▪ ICI :

Assurer l'accessibilité du logement à toutes et tous

→ **Lutter contre la vacance** en se dotant d'un plan d'action qui nécessite de renforcer l'ingénierie de l'OPAH intégrant des dispositifs réglementaires incitatifs ou coercitifs

→ **Informers propriétaires occupants et bailleurs** sur les conditions de mobilisation des différentes aides.

→ **Faciliter l'identification des biens vacants ou à l'abandon** en créant un partenariat avec la Chambre régionale des Notaires.

→ **Rétablir le lien de confiance propriétaire-locataire** en communiquant sur les dispositifs d'accompagnement existants : garantie risque locatif VISALE, renforcer la mise en relation entre les propriétaires recourant à l'OPAH RU et l'Agence Sociale Immobilière conventionnée par le département de Seine-Maritime.

→ **Lutter contre l'habitat indigne** en se dotant de l'ensemble des outils disponibles.

→ **Construire pour répondre au manque de logements.**

Soutenir le logement social

→ **Construire autant de logements sociaux que ceux rendus possibles** par les pouvoirs publics sur le territoire.

→ **Expérimenter le Bail Réel Solidaire.**

Réunir les conditions de la création d'un habitat qualitatif

→ **Réhabiliter le parc privé et le parc social** en lien avec les bailleurs et les propriétaires. Objectifs : 3600 réhabilitations d'ici 2030.

→ **Reconduire les engagements du territoire** (Ville et Agglo) sur l'OPAH RU tant sur l'accompagnement financier que technique.

→ Renforcer le **partenariat entre la collectivité et l'EPFN dans la stratégie foncière** à long, moyen et court terme du territoire.

→ **Mise en place d'une charte** entre collectivités, bailleurs, promoteurs pour des logements écologique, accessibles et respectueux de l'identité de la Ville. Cette charte pourrait être faite de manière collaborative en lien avec les habitants et proposée à la signature de chaque bailleur ou promoteur souhaitant s'investir sur le territoire.



■ EN FRANCE:

Assurer l'accessibilité du logement à toutes et tous

→ Faciliter la réquisition des logements vacants par les collectivités. Les procédures actuellement mobilisables laissent le temps aux biens de se dégrader et rendent plus difficile leurs conditions de réhabilitation.

→ Rétablir une fiscalité équitable du logement pour lutter contre la marchandisation de ce dernier.

→ Établir des règles communes concernant la décence des logements pérennes et saisonniers notamment le DPE.

→ Étendre les possibilités d'action foncière des collectivités : recours à la DUP pour des motifs plus larges et facilité pour des immeubles abandonnés, dégradés, élargissement des outils de dissociation de foncier et de bâti.

→ Permettre l'encadrement des loyers indépendamment du classement du territoire en zone tendue.

→ Réguler les prix du foncier privé avec un plafonnement. Il s'agit de créer un encadrement réglementaire et légal du prix du foncier, notamment pour s'attaquer aux effets d'aubaine d'un petit nombre de propriétaires fonciers.

→ Instaurer un bouclier logement pour garantir que les ménages ne consacrent pas plus de 25 % de leur revenu au logement.

→ Revaloriser les aides au logement

Soutenir le logement social

→ Étendre les possibilités de prêt pour faciliter l'accès à la propriété notamment sur les dispositifs d'accession sociale.

→ Instituer une TVA réduite sur l'ensemble des produits du logement social.

Réunir les conditions de la création d'un habitat qualitatif

→ Sanctuariser les aides à la pierre, les simplifier et les massifier notamment pour les propriétaires bailleurs et le loyer maîtrisé afin de proposer des logements avec des loyers abordables.

→ Revoir le dispositif Loc'Avantages mis en œuvre en 2022 non attractif pour les bailleurs privés, réduction d'impôt aujourd'hui contre avantage fiscal antérieurement.

→ Aider les maires bâtisseurs en leur octroyant une part de la TVA, notamment pour leur permettre de financer les équipements nécessaires à l'accueil des populations arrivant dans les logements créés (crèches, écoles...).

LEXIQUE

Connaître le vocabulaire de l'urbanisme et du logement :

PLH : programme local d'habitat

PIG : Programme d'intérêt général

PLU : plan local d'urbanisme

EPFN : Établissement Public foncier de Normandie

PPRI : Plan de Prévention des risques d'inondation

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS : Prêt Locatif Social

DPE : Diagnostic de performance énergétique

Opah-Ru : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

RSU : Rapport Social Unique

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

BRS : Bail Réel Solidaire

La journée des *Assises du logement* du 14 mars 2024, coorganisée avec l'Agglomération Dieppe-Maritime, a été soutenue par l'Anah, Action Logement et la Banque des Territoires dans le cadre du Programme *Action Cœur de Ville*.



