



# SE LOGER : UN CHANTIER PRIORITAIRE



## FAIRE ENSEMBLE

Pas une journée, pas une permanence, sans qu'un ou une habitante n'aborde la question du logement.

À chaque fois, ce sont des vies ou des projets familiaux empêchés, des urgences à régler, un pouvoir d'achat rogné.

Les causes en sont multiples. Elles ont été évoquées lors des ateliers citoyens : des constructions neuves en nombre insuffisant, la hausse des charges et des loyers, une faible vacance de logements et donc peu de nouvelles attributions, l'augmentation du nombre de meublés touristiques... En 20 ans, les prix de l'immobilier ont augmenté 4 fois plus vite que les revenus. 70 % des Français, 80 % des Dieppois, peuvent prétendre au logement social. Cette situation appelle à un sursaut à l'échelle nationale pour combattre ce que la Fondation Abbé Pierre appelle le "mal logement".

Elle nécessite aussi que nous agissions ici et que nous agissions collectivement.

**Les Assises du logement nous permettent d'affirmer que le logement est un droit et un enjeu pour le territoire.**

Un droit pour chacun.e à vivre bien, à vivre mieux.

Un enjeu pour le territoire afin d'accompagner les habitants d'aujourd'hui et de demain dans leurs parcours de vie.

Les nombreuses rencontres qui précèdent ces Assises, avec les syndicats de salariés, les chefs d'entreprise et les associations, les habitants par des micros-trottoirs et des entretiens sur les marchés, tracent un premier constat partagé à confronter aux analyses plus larges.

Le travail mené avec l'ensemble des acteurs nous permet déjà d'avancer concrètement.

Permis de louer, Opah-Ru et PIG, Plan Local de l'Habitat, Action Cœur de Ville, Anru, instauration de quotas sur les meublés touristiques, droit de préemption... les outils existent pour agir, réguler et ne pas considérer le logement comme un simple produit de consommation. Le partenariat avec l'État - la présence de Monsieur le Préfet lors des Assises est un signe fort - nous a conduits à être retenu, avec les 3 intercommunalités voisines, dans l'appel à projet national "Territoires engagés pour le logement" parmi 22 lauréats. Notre candidature conjointe a été déterminante.

Coorganisées par la Ville de Dieppe et l'Agglomération Dieppe-Maritime, en lien avec l'ANAH, la Banque des Territoires et de nombreux partenaires, ces Assises vous donnent la parole. Elles vont affirmer le volontarisme de tout un territoire et donner de la force à nos propositions et projets communs.

Tout ne se décide pas ici mais nous avons la conviction qu'ensemble, nous pouvons agir ici.

**Nicolas Langlois**  
maire de Dieppe,  
président de Dieppe-Maritime,  
conseiller départemental de Seine-Maritime

**Sébastien Jumel**  
député de Seine-Maritime

# « PROPOSER DES LOGEMENTS DIGNES ET ABORDABLES »

Ancienne ministre du Logement et présidente de l'Union sociale pour l'habitat\*,  
Emmanuelle Cosse analyse la crise du logement.

## Le logement est-il réellement en crise en France ?

C'est évident. Je fais partie de celles et ceux qui, depuis des mois, ont alerté, puis annoncé cette crise. En premier lieu, depuis 2017, le logement social n'est vu par l'État que comme un contributeur net au budget national. Il applique aux bailleurs sociaux une sorte de "retenue à la source" de 1,3 milliard par an, qui a considérablement diminué notre capacité d'action. Mais le logement privé n'est pas traité avec plus d'égards par le gouvernement. Avec nos collègues de dix organisations de la filière, nous avons lancé une "Alliance pour le logement" pour montrer que les blocages étaient partout : locatif social et privé, accession sociale, promotion privée, constructions... La production est à l'arrêt, la demande explose, les jeunes actifs désespèrent de pouvoir réaliser leur projet de vie, des travailleurs dorment dans leur voiture...

## Y a-t-il urgence à accélérer la construction ?

Il faut partir de constats simples et assumer les choix politiques : veut-on loger la France telle qu'elle est ? Il y a aujourd'hui plus de 2,6 millions de ménages demandeurs de logements sociaux, en croissance de 7,5 % par rapport à l'année précédente. Même dans des territoires dits "en déprise", on constate une augmentation de cette demande. Que traduit-elle ? Les ménages modestes (c'est-à-dire souvent les travailleurs de "première ligne") ne trouvent plus de logements abordables. Ils ne peuvent plus acheter. Tout le système est grippé. Face à ces besoins urgents, il faut relancer l'ensemble de la filière, les logements sociaux en particulier. Cette année, avec 82000 agréments, nous avons le pire résultat de programmation depuis 2005. Encore moins que pendant la crise Covid !

## Comment réduire le poids des loyers et des charges sur le budget des familles ?

C'est toute la promesse républicaine du logement social : proposer des logements dignes et abordables dont le montant modéré du loyer laisse aux familles une part de leurs revenus suffisante pour permettre de se consacrer aux loisirs, à l'éducation des enfants, à la santé... Par ailleurs, l'hiver dernier, nous nous sommes battus pour que l'ensemble de nos locataires bénéficient du bouclier énergétique. Ce n'était pas le cas. Pour retrouver du logement abordable, il est urgent que l'État joue son rôle de régulateur et sorte des logiques spéculatives. Sur le foncier, par exemple, les prix doivent baisser d'urgence.

## Le logement doit-il être une grande cause nationale ?

Pourquoi pas, cela ne nuirait pas, mais je ne crois pas forcément aux campagnes d'affichages si elles restent sans lendemain. Nous avons surtout besoin que la puissance publique revienne durablement dans le jeu, qu'un ministre influent mobilise les préfets qui réunissent eux-mêmes l'ensemble des acteurs du logement pour lever les blocages et aller dans le même sens. L'urgence, c'est que la réalité de la vie des Français soit enfin entendue.

Propos recueillis par Stéphane Canu

\*L'Union sociale pour l'habitat, créée en 1929, rassemble quatre fédérations d'organismes HLM et une fédération regroupant des associations régionales.

L'USH remplit trois grandes missions :

- un rôle de représentation nationale auprès des pouvoirs publics, des médias, des associations, des milieux professionnels et de l'opinion publique ;
- une mission de réflexion, d'analyse et d'étude sur tous les dossiers relatifs à l'habitat et l'élaboration de propositions pour une politique sociale de l'habitat et de contribution au débat public ;
- une fonction d'information, de conseil et d'assistance auprès des organismes, de leurs associations et de leurs fédérations afin de faciliter, rationaliser et développer leurs activités.

Enfin, l'Union anime un réseau d'appui à la modernisation et à la professionnalisation des organismes HLM.

# EN CHIFFRES: LE LOGEMENT À DIEPPE

## 19 601

logements, au total, sur la commune, dont 30 % de logements sociaux HLM, au-dessus de l'obligation légale de 25 % (source Insee).

## 6,4 %

de logements vacants depuis au moins deux ans (source : étude de Ville et Habitat réalisée en 2023).

## 80 %

de l'offre locative privée de l'Agglo se trouve à Dieppe (source : Insee).



## 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.

## 77 %

des logements du parc privé ont été construits avant 1974 et les réglementations thermiques (source : Plan local de l'habitat 2020-2025).

## 0,78 %

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



## +10

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



## LOGEMENT : CAUSE COMMUNE

La crise du logement n'est, malheureusement, plus à démontrer. Les chiffres parlent d'eux-mêmes. Selon une étude de l'Institut Thomas More publiée au printemps 2023, il manquera 850 000 logements en France à l'horizon 2030. Vertigineux. « Nous avons vu la situation s'aggraver au niveau national depuis cinq ans, précise François Lefebvre, adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat. Les Français peinent à se loger et 4 millions de personnes sont mal logées, c'est-à-dire dans des logements trop petits, mal isolés, insalubres... Malheureusement, les Dieppois n'y échappent pas, malgré un effort de construction important depuis quinze ans. »

À Dieppe, la Municipalité a bien identifié la problématique et espère obtenir que le logement soit enfin considéré comme une grande cause nationale. Les habitants ont ainsi été invités à participer à travers des ateliers et l'ensemble des acteurs du logement à se rassembler lors d'As-sises qui se dérouleront le 14 mars au Casino de Dieppe. « De nombreux facteurs permettent d'expliquer la situa-

tion, souligne François Lefebvre. Avant tout, le président Macron n'a aucunement permis de répondre à la nécessité de construire 500 000 logements chaque année pour rattraper le retard. En 2022, on a péniblement atteint la moitié. Et puis, il y a des réalités et des phénomènes de société comme la décohabitation (séparation des couples, jeunes qui s'autonomisent...), le retour des retraités vers la ville centre ou encore les effets du Covid ayant incité à l'acquisition de résidences secondaires ou à l'installation sur le littoral, qui ont accentué le manque de logements. L'idée de réunir toutes celles et ceux qui agissent et sont concernés par ce sujet, en commençant par les habitants, nous a semblé être le meilleur moyen de poser un diagnostic partagé, mais aussi d'identifier les pistes et les leviers pour améliorer la situation et répondre à tous les enjeux avec des besoins qui vont encore s'accroître sur le territoire. Il n'y a pas de fatalité et cela demande un important volontarisme politique à commencer au plus haut sommet de l'État. »

Stéphane Canu



→ La crise du logement implique la nécessité que l'État facilite l'accélération de nouvelles constructions de logements, notamment sociaux.

« Le logement, c'est le cœur de la vie pour un enfant quand il rentre jouer et faire ses devoirs le soir. C'est le cœur de la vie pour des retraités qui passent plus de temps chez eux. C'est le cœur de la vie pour les familles. »

Nicolas Langlois, maire de Dieppe

## LA LOCATION EN TENSION

Enquête sur le terrain : deux témoignages du "Journal de bord" de février

L'augmentation de l'offre de meublés touristiques, les prix de l'immobilier qui s'envolent, les taux d'emprunt élevés, l'augmentation sans précédent des charges énergétiques avec une nouvelle hausse de près de 9 % des tarifs de l'électricité depuis le 1<sup>er</sup> février...

Les accélérateurs de la crise sont multiples. Selon un récent sondage de l'institut Montaigne, le logement pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages. Plus d'un tiers y consacre plus de 40 % de ses revenus.

Tous deux à la retraite après une carrière bien remplie chez Alpine, Michel et Sylvie Ferment vivent aujourd'hui dans un logement social flambant neuf, près du centre hospitalier, qu'ils louent au bailleur 3F Normandie. Alors qu'ils étaient propriétaires d'un appartement à Neuville, ils ont dû décider de se tourner vers cette solution pour se loger. « La copropriété et le logement lui-même nous coûtaient trop cher et nous avons souhaité redevenir locataires, expliquent-ils. Rien que les charges étaient équivalentes à notre loyer d'aujourd'hui. »

Leur parcours, une fois la vente de leur appartement enregistrée, illustre la difficulté à trouver un logement et la

tension sur le marché de la location tant dans le secteur social — 80 % des Dieppois y sont éligibles — que dans le secteur privé. « J'ai rempli immédiatement une demande de logement social, assure Sylvie. Ça a demandé beaucoup de temps. Nous sommes restés deux ans sans nouvelles. J'ai beaucoup insisté et, aujourd'hui, on ne regrette pas du tout. Entre-temps, nous avons dû prendre un logement dans le parc privé en passant par une agence. On ne s'y sentait pas bien du tout. Il y faisait très froid. Même de cette manière, ce n'est pas facile du tout de trouver. Nous avons visité des logements en mauvais état. On se demandait même comment il était possible de les proposer à la location. »

Lumineux, parfaitement isolé, moderne... Le logement que le couple occupe désormais démontre la qualité du logement social, tordant le cou à l'idée qu'on aurait affaire à de l'habitat bas de gamme. « On s'y sent très bien, confirme Michel. C'est dix fois mieux que ce qu'on a connu auparavant! C'est tellement bien conçu qu'on n'a jamais payé si peu de factures de chauffage de toute notre vie et le loyer est très acceptable. »

Stéphane Canu



← Redevenus locataires après avoir cédé leur bien, Sylvie et Michel ont trouvé dans le parc social le logement de leur rêve.

## CONSTRUIRE PLUS VITE



← Nathalie a rencontré d'immenses difficultés pour trouver un logement adapté à ses besoins.

Elle aussi retraitée et en invalidité, Nathalie Leroux a connu un parcours de vie semé d'embûches. « Je me suis même retrouvée à la rue », confie-t-elle. La recherche d'un logement s'est révélée pour elle une véritable épreuve, parfois traumatisante. « C'est presque impossible quand on est toute seule avec une petite retraite, déplore-t-elle. Par agence immobilière, il faut des garants et être en capacité tout de suite de sortir beaucoup d'argent pour pouvoir se loger. Et moi, il me fallait un rez-de-chaussée à cause de mon handicap. C'est encore plus difficile à dénicher. »

C'est finalement par l'intermédiaire de l'association Soliha (Solidaire pour l'habitat) que Nathalie a pu obtenir un logement adapté, situé en cœur de ville, entièrement remis en état dans le cadre de l'Opération programmée d'améliora-

tion de l'habitat. « Depuis que je suis ici, je revis, assure-t-elle. Le logement est très bien isolé et très bien situé. Je sors peu de chez moi, j'y passe le plus clair de mon temps, alors c'était très important que je m'y sente bien. »

Des solutions existent. Mais elles exigent une prise de conscience collective. « Nous devons mesurer finement les différents besoins des habitants, mettre sur la table des solutions et convaincre de la nécessité de construire plus et plus vite, insiste François Lefebvre. Pour cela, il faut que l'État accepte de nous laisser construire, nous facilite la mise en place des projets, et accompagne nos démarches. »

C'est tout l'enjeu de ces Assises.

Stéphane Canu

## VOTRE LOGEMENT ET VOUS

Résultats de l'enquête menée auprès des habitants de la région dieppoise (panel de 145 personnes)

### CHIFFRES CLÉS :

- **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%** estime 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.



## LES REVENDICATIONS DES HABITANTS

En amont des Assises du logement, les habitants ont été consultés sur cet important sujet. Certains ont rempli un questionnaire sur cette thématique, lors de permanences effectuées sur les marchés de Dieppe, Neuville-lès-Dieppe et Janval.

- Manque de logements
- Pas assez d'aide et d'information sur la rénovation des logements
- Difficulté d'accès aux logements adaptés à des prix maîtrisés
- Trop de logements et de bureaux vides
- Le droit à l'accès à des logements dignes
- Pas assez de logements sociaux
- Trop de logements touristiques
- Trop de charges en augmentation constantes



## LES PRIORITÉS CITOYENNES DU LOGEMENT

Quarante habitants ont participé à un atelier citoyen sur le thème du logement organisé par la Municipalité, le 13 février, dans les salons de l'hôtel de ville. Les échanges vont nourrir les réflexions lors des deux rendez-vous des Assises du logement : la réunion publique du 13 mars et les tables rondes du 14 mars.

1. Agir sur les logements vacants, réhabiliter l'existant tout en accompagnant un urbanisme adapté (écoles, transports, services à la population)
2. Agir sur le coût du logement (location, accession, charges)
3. Agir pour une offre plus importante, plus accessible et adaptée aux besoins
4. Agir pour plus de logements sociaux



# DES ACTIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT POUR TOUS

Panorama, non exhaustif, des mesures municipales engagées, parfois, depuis de nombreuses années.

## La rénovation de l'habitat dans le centre historique

Près de 1500 logements du centre historique de la cité rénovés, grâce à l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (Opah-RU) dans laquelle la Ville est engagée depuis les années 80. Ce dispositif de l'État permet aux propriétaires d'immeubles ou de logements en centre-ville et au Pollet de bénéficier de subventions, calculées en fonction de leurs ressources, pour effectuer des travaux de rénovation et être accompagnés sur le plan administratif et technique. L'Opah-RU a trouvé ces dernières années une prolongation dans le cadre d'un autre programme national auquel la Ville a candidaté avec succès: Action cœur de ville. Après la construction ou la rénovation de 256 logements en cœur de ville entre 2018 et 2023, Dieppe va connaître une nouvelle vague de modernisation et de production de logements (286 au total) sur l'hypercentre, mais aussi sur l'îlot Pasteur et Dieppe Sud. La signature d'un nouvel avenant "immobilier" du programme Action cœur de ville prévoit 17 millions d'euros pour accompagner propriétaires et bailleurs dans leurs projets d'ici 2026.

## La rénovation urbaine dans les quartiers

La Ville est allée chercher, de haute lutte, son inscription dans deux programmes de l'Agence nationale pour le renouvellement urbain (Anru), porté par l'État. L'Anru 1, qui concernait les quartiers de Neuville nord et du Val Druel au début des années 2010, comportait un volet fort sur l'amélioration de l'habitat, en lien avec les bailleurs sociaux (3F Normanvie, ex-Sodineuf, et Habitat 76) en particulier sur les immeubles du plateau neuvillais. Plus récent, l'Anru 2 sur le secteur de Bel Air/Coty (Neuville) a lui aussi modernisé de nombreux logements, dont les pavillons de la

rue M<sup>me</sup> René-Coty, mais aussi les 14 immeubles de Bel-Air. Ces deux programmes Anru se sont accompagnés de travaux sur les espaces publics environnants, qui ont amélioré aussi la qualité de vie au quotidien des résidents.

## Les projets de construction de logements

Depuis 2008, la Ville fait preuve d'un volontarisme dans la création de nouveaux logements et d'une mixité sociale, en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux ou privés. À titre d'exemple, ont émergé ces dix dernières années l'éco-quartier du Val d'Arquet, les résidences Boudier et Prévert (Janval), Fainstein, L'Oiseau blanc (Le Pollet), les Villas Madeleine — pour les aînés —, Gabriel (Neuville), Pasteur, du Forum (îlot Pasteur)...

## La lutte contre l'habitat indigne

La Ville a créé un service de Lutte contre l'habitat indigne en décembre 2021. Il s'agit d'un guichet unique pour accompagner, orienter locataires et propriétaires en cas de désordre dans un appartement, une maison ou encore un immeuble en copropriété. Son rôle est de réceptionner et instruire les signalements liés à la salubrité et la sécurité publique.

## Le permis de louer

Il est testé depuis septembre 2023 sur une partie du Pollet. Il implique que toute mise en location d'un logement concerné par le dispositif est désormais soumise à une autorisation préalable. Une visite du logement est effectuée par le service municipal de Lutte contre l'habitat indigne. En cas de non-conformité, le bien peut ne pas être loué avant que des travaux soient réalisés. En cas de non-respect de la procédure, des amendes atteignant 15000 € sont même prévues.

Pierre Leduc

→ Engagée à grande échelle depuis les années 80, la rénovation des immeubles du centre ancien (centre-ville et Le Pollet) est un des défis portés par l'Opah-RU.



↑ L'îlot Pasteur autour de l'hôpital concentre des nouvelles opérations de logements, favorisant une mixité sociale.

→ L'actuelle rénovation urbaine (Anru 2) sur Bel Air/Coty comporte un volet très important de rénovation de l'habitat, à l'image des cages d'ascenseur créées sur les 14 immeubles de Bel Air.



# LES PROJETS À VENIR

Dans le cadre d'Action cœur de ville, une importante programmation de logements est prévue sur les sites Lebon-Vinco (route de Bonne-nouvelle), les îlots Gondran-Villiers et le centre historique d'ici 2026. De son côté, le bailleur social 3F Normandie projette: la démolition cette année de 27 logements et la reconstruction de 30 logements sur l'immeuble Champagne (Janval); la construction de 21 logements et la réhabilitation de 41 autres sur la résidence Bréquigny (Vieux-Neuville) à partir de 2024; l'opération de construction de 2 bâtiments de 30 logements tous prévus pour fin 2026 sur le site de la Biomarine; la pose d'ascenseurs sur les immeubles de la Ferme des hospices (Janval), qui concerne 361 logements, à partir du 2<sup>e</sup> semestre de 2026. Enfin, l'extension de l'écoquartier du Val d'Arquet (Neuville) devrait voir 450 logements sortir de terre en 2028.

## DIEPPE ET SON "TERRITOIRE DE VIE" RETENUS PARMIS LES TERRITOIRES ENGAGÉS POUR LE LOGEMENT

Le mercredi 14 février 2024, le premier ministre Gabriel Attal a annoncé les territoires retenus dans le cadre de l'appel à projets Territoires engagés pour le logement. « Vingt-deux premiers territoires dans lesquels on va mettre de l'argent public pour équilibrer un certain nombre d'opérations, qui sinon n'auraient pas pu sortir de terre à court terme, et dans lesquelles on va simplifier drastiquement les procédures », a expliqué le premier ministre, citant notamment Dieppe, Toulouse, Bordeaux, Marseille, Saint-Malo, ou Biarritz.

Le territoire dieppois, avec ses territoires voisins, est donc retenu, après avoir déposé une candidature commune en cohérence avec les besoins en logement du bassin de vie et en prévision des besoins à venir pour le chantier EPR.

Pour le maire de Dieppe et président

de l'agglomération Dieppe-Maritime, Nicolas Langlois, c'est « une excellente nouvelle qui confirme l'intérêt du travail commun que nous avons mené avec les ECPI des Villes Sœurs, Falaises du Talou et Terroir de Caux, leurs présidents Eddie Facque, Patrice Philippe, Olivier Bureaux. Nous partageons des enjeux communs et nos habitants ont besoin de se loger et de vivre sur notre large bassin de vie qui est appelé à évoluer encore demain. Pour répondre aux besoins de logement d'aujourd'hui et de demain, notre candidature commune a de la force et, plus que jamais, du sens ».

Pour Dieppe, notamment le projet du Val d'Arquet, qui comporte 750 logements, a ainsi été proposé et retenu. À l'échelle des 4 EPCI, ce sont plus de 3640 logements dont la réalisation pourrait être facilitée par le dispositif « territoires engagés pour le logement ».



← La Ville a lancé depuis plusieurs années une politique volontariste de construction de logements. La prochaine grande opération (450 logements) à venir est l'extension du Val d'Arquet d'ici 2028.

## Contacts utiles Ville de Dieppe – Agglomération Dieppe-Maritime

### Les centres communaux d'action sociale

Les points d'accueil:  
Hôtel de Ville: centre-ville: 0235 06 62 00  
Mairie annexe de Janval: 0235 06 62 16.  
Mairie annexe du Val Druel: 0235 06 61 83.  
Mairie de Neuville-lès-Dieppe: 0235 06 61 00.

### Service lutte contre l'habitat indigne

(signalements, permis de louer)  
• 0235 06 63 58 - habitat-indigne@mairie-dieppe.fr

### Opah-RU

(aides à la rénovation centre-ville historique Dieppe)  
• 0235 06 60 44 - caroline.huynh@mairie-dieppe.fr.

### Maison de la rénovation

(aides à la rénovation hors centre-ville historique de Dieppe)  
• 02 77 23 20 81 - maison.renovation@agglodieppe-maritime.com





Dossier réalisé dans le cadre des **Assises du logement** tenues à Dieppe le 14 mars 2024.  
Ces assises, coorganisées avec l'Agglomération Dieppe-Maritime, ont été soutenues par L'Anah, Action Logement  
et la Banque des Territoires dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

