

Anru Madeleine Evreux

Convention
Juin 2005

Les enjeux:28 mars 2009

Sauvons



Le Forez

Un projet d'action qui se décline en:

- **un type d'intervention**
- **un financement**

1ère action : LES DEMOLITIONS

803 logements

Le coût: 13,5 millions d'euros

Le Financement : ANRU : 96%

(origine : 1% logement prélevé sur les salaires)

2ème action : LES RECONSTRUCTIONS

Création de logements sociaux hors du quartier de la madeleine Madeleine

Nombre : 703

- **Coût 84,9 millions d'euros**
- **Prêts: Caisse de dépôts CDC 73%**

3ème action : CHANGEMENT D'USAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX

- **Nombre = 0**
- **Coût = 0**
- **Financement = 0**

4ème action : REQUALIFICATION BATIMENTS ANCIENS

- **Nombre = 0**
- **Coût = 0**
- **Financement = 0**

5ème action : REHABILITATION

- **1508 logements concernés**
- **Coût 29,9 millions d'euros**
- **Financement principal : Prêt de la Caisse des Dépôts 45%**

6ème action : RESIDENSIALISATION

- **1386 logements concernés**
- **Coût 9,1 millions d'euros**
- **Financement ANRU 50%**

Coût Moyen par logement

- **Réhabilitation : 19 800euros**
- **Résidentialisation : 6 565 euros**
- **Construction : 120 768 euros**

7ème action : AMELIORATION QUALITE DES SERVICES

- **358 logements concernés**
- **Coût 1,6 millions d'euros**
- **Financement par l'ANRU : 50%**

8^{ème} action : AMENAGEMENTS VOIRIES

- **Coût 30,2 millions d'euros**
- **Financement: 25,3 millions d'euros**
- **ANRU 35%**

9ème action : Equipements et locaux associatifs

Coût : 24,6 millions euros

dont 10,0 hôtel agglo

dont 7,1 école M. Marchand

- **Financement par l'Anru : 39%**



10ème action : RESTRUCTURATION COMMERCIALE

Centre des deux tours et Centre de St André

- **Coût : 3,6 millions euros**
- **Financement : 3,0**
Dont Europe : 45%(annulé)

11ème action : INTERVENTION SUR HABITAT PRIVE (Clos MICHELET)

- **Coût 1,0 million euros**
- **Financement :0,9**
- **Prêt:72%**



12ème action : **INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET**

- **Coût : 2,3 millions euros**
- **Financement : ANRU: 50%**

Anru budget global

	%	Montant millions euros
• Reconstruction	43,4	84,9
• Voirie	12,9	25,3
• Réhabilitation	15,3	29,9
• Equipements	12,6	24,6
• Démolition	7,1	13,9
• Résidensialisation	4,7	9,1
• Commerces+ Arti	1,5	3,0
• Ingénierie	1,2	2,3
• Qualité service	0,8	1,6
• Habitat privé	0,5	0,9

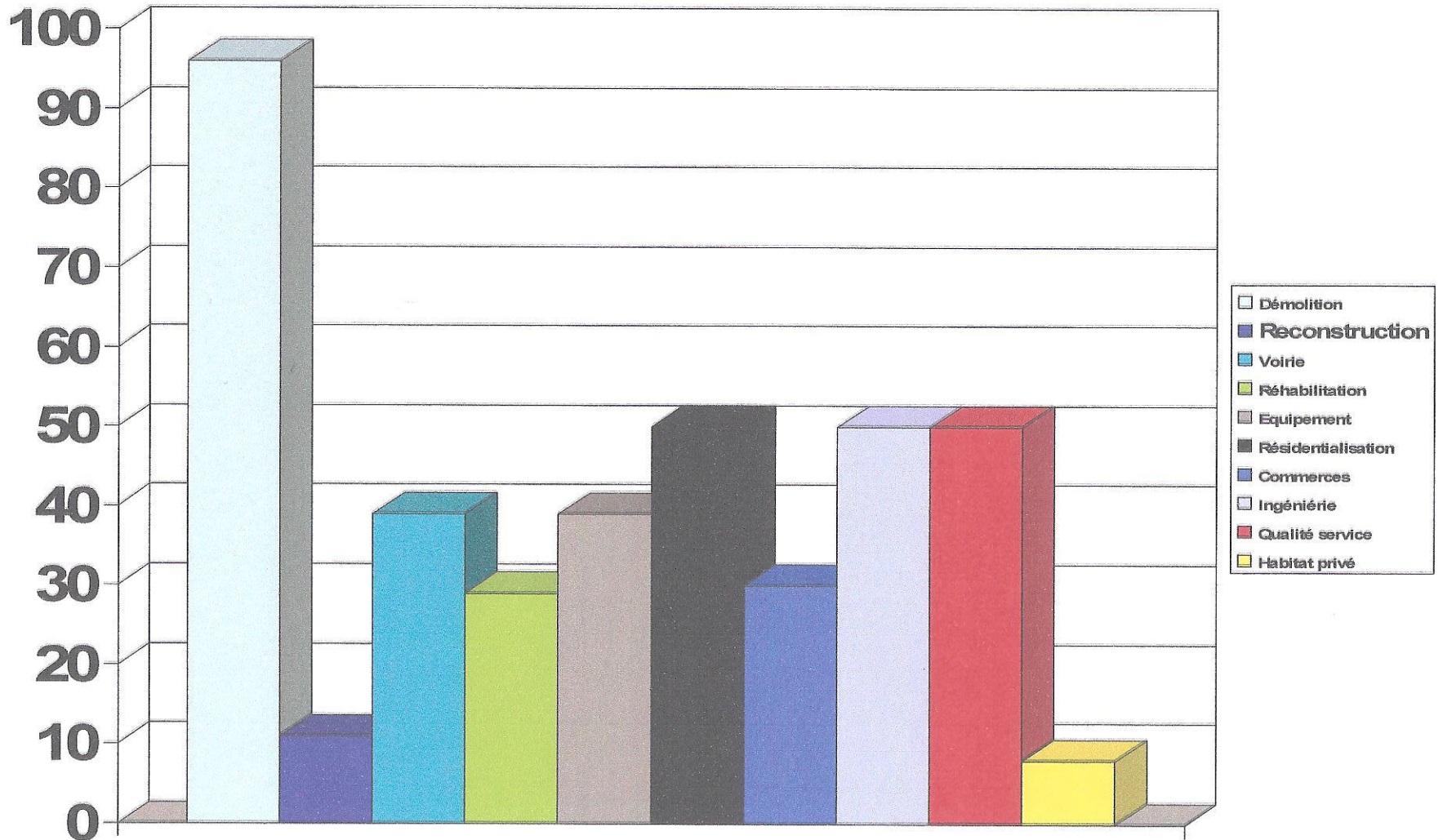
ANRU Evreux: financement

	%
• Bailleurs(emprunts)	46
• Agence ANRU	29
• Communauté Agglo	9
• Conseil général	9
• Ville Evreux	2
• Europe	4
• Conseil régional	1
•	
• Nota les crédits de l'Europe sont annulés	
•	

Financement de l'agence ANRU par type d'action

Démolition	96%
Reconstruction	11%
Voirie	39%
Réhabilitation	29%
Locaux associatif	39%
Résidentialisation	50%
Centre Commercial	30%
Ingénierie	50%
Qualité service	50%
Habitat privé	8%

Financement de l'agence



Locataires 1er financeur

- **Le bailleur, c'est à dire les locataires, finance 46% des 195 millions d'euros dont 89% en emprunts**

**Le principe
« une construction pour
une démolition » non
respecté**

ETAT D'AVANCEMENT DE LA CONVENTION 2005 en mars 2009

Fort :

- Démolition
- Aménagement Voirie
- Réhabilitation

ETAT D'AVANCEMENT **FAIBLE**

Fort retard

- Reconstructions : 100 sur 703
- Commerces+artisans
- Maisons de quartier
- Maison du département



**Les reconstructions sont essentiellement
hors d'Evreux**

Projet d'avenant ANRU Oct 2008

Construction logements :

+10 millions d'euros

Réhabilitation :

+11 millions d'euros

Equipement public (maison du département) :

+ 9,3 millions d'euros

Projet d'avenant ANRU Oct 2008

Nouveaux financements :

- Prêts CDC(caisse des dépôts) :
+15 millions d'euros**
- Conseil général :
+6,8millions d'euros**
- Conseil régional :
+6,0 millions d'euros**

Projet d'avenant ANRU Oct 2008

Perte de financements :

- **Europe : - 4,7 millions d'euros**
- **Agence ANRU : - 1,9millions d'euros**

Projet d'avenant ANRU Oct 2008

Conséquence :

- **Endettement en forte hausse :
94 millions d'euros**
- **Soit pour les 10 000 locataires du
logement social de l'agglomération
9500 euros par locataire**

ANRU 2005 + ANRU Oct 2008 = de l'endettement

- **Les financements des bailleurs sont des prêts**
- **Les financements des collectivités locales sont des prêts.**

Seulement 1/3 des financements sans emprunt : le 1% logement récupéré par l'agence ANRU

Question :

Anru2005+ Anru 2008

- **Qui paiera les emprunts ?
le locataire via les loyers
et le contribuable**
- **C'est écrit dans le plan stratégique
2006– 2015 Eure Habitat**

Loyers en très forte hausse

- **Eure Habitat (millions d'euros)**

	2005	2014	Aug
• Loyer	53,1	79,2	+49%
• Annuité d'emprunt	23,2	37,6	+60%

- **En 2014 l'annuité d'emprunt représentera 47 % des loyers contre 43 % en 2005**

*Extrait page 126 du plan stratégique patrimoine
Eure Habitat 2005-2014*

Les impayés augmentent

- **Eure Habitat prévoit une augmentation des recettes de loyer entre 2005 et 2014 de 49 % et le maintien des impayés à 400 000 euros l'an**
- **Ce n'est pas réaliste**

Les risques de l'ANRU d'Evreux

- **Les locataires ne peuvent plus payer, le bailleur n'est plus solvable**
- **Les emprunts sont garantis par collectivités locales = le contribuable paiera**

Où conduit l'ANRU ?

En mars 2009 dans la crise financière et économique générale, d'Evreux en particulier, il est réaliste de construire deux scénarios de l'ANRU la Madeleine

1er scénario

- **Avant deux ans la Caisse de Dépôts n'a plus d'argent : les projets ne sont pas réalisés, les terrains sont en friche, Evreux a perdu 800 logements et n'en récupère que 100 à la Madeleine l'îlot Forez est un terrain vague.**

2ème scénario

- **Les constructions sont faites, les prêts sont réalisés, les impayés et la vacance mettent les organismes en difficulté, les garanties d'emprunts s'appliquent sur des annuités de 6 millions/l'an**
 - 50 % aggro**
 - 30 % ville**

Bilan

Avec l'ANRU la collectivité a perdu des contribuables (taxes foncières, taxes habitations) et doit, compte tenu de la baisse des autres ressources, appliquer des augmentations d'impôt supérieures à 150 euros l'an par contribuable

Nos propositions : un 3ème scénario

**Faire baisser la charge de la dette
pour maintenir, voire améliorer, le
pouvoir d'achat des locataires par la
maîtrise des charges locatives et du
loyer.**

Nos propositions

Doivent tenir compte de la contrainte suivante : l'agglo doit donner à la Foncière Logement un terrain de 1 ha constructible initialement prévu sur l'îlot Forez.

Nos propositions

doivent tenir compte que la ville s'est engagée à maintenir jusqu'en 2037 la consommation d'énergie du chauffage urbain à son niveau de 2005

(Délibération Conseil Municipal 9-03-2009)

- **Nos choix sont dans cette contrainte**

En résumé

Nos propositions doivent

- **Baisser la charge de la dette**
- **Maintenir la consommation d'énergie**
- **Trouver un terrain d'un ha pour la foncière logement**
- **Augmenter le pouvoir d'achat des habitants**

Il faut préserver du bâti

Sauvons



Le Forez