

Les politiques du logement en Normandie

Comité Régional de l'Habitat
et de l'Hébergement (CRHH)

Rapport d'activité 2017



PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NORMANDIE



Le rapport d'activité du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) dresse le bilan annuel de l'activité du logement et de l'hébergement au sein de la région Normandie.

Après cinq années de recul, l'année 2017 est marquée par une reprise de la production régionale de logements, avec un volume de plus de 12 600 logements commencés. Le nombre de logements sociaux et très sociaux financés s'est stabilisé dans un contexte local de contractualisation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

En application de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, le CRHH a examiné la situation des communes soumises à l'obligation de produire du logement social sur leur territoire à l'issue des résultats du bilan triennal 2014-2016 et proposé d'engager les procédures de carence.

La lutte contre la précarité énergétique dans le logement, enjeu majeur du Gouvernement dans le cadre du Plan Climat lancé en juillet 2017, s'est poursuivie grâce aux interventions de l'Anah. Le programme Habiter Mieux a notamment permis de financer un nombre de travaux de rénovation énergétique supérieur à celui de 2016.

L'ensemble des Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) a été adopté en 2017. Ainsi, chaque département dispose dorénavant d'un outil de pilotage et de gouvernance des politiques sociales du logement en faveur des publics les plus démunis, conformément à la loi Égalité et Citoyenneté parue le 27 janvier 2017.

Je remercie vivement l'ensemble des membres du CRHH qui, par leur mobilisation et leur investissement, participent à la construction d'une réponse collective, adaptée aux besoins en logement de nos concitoyens.

La Préfète de la région Normandie

Fabienne BUCCIO

I LE COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT NORMAND.....	4
IA Création, contexte, objectifs.....	4
IB Composition.....	4
IC Fonctionnement.....	5
ID Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement en Normandie en 2017.....	7
II DONNÉES DE CADRAGE SUR LA NORMANDIE.....	16
II.A Le parc social en 2017.....	16
<i>II.A.1 Une résidence principale sur 5 appartient à un bailleur social.....</i>	<i>16</i>
<i>II.A.2 La demande locative sociale en 2017.....</i>	<i>22</i>
<i>II.A.2.a Les caractéristiques de la demande locative sociale :.....</i>	<i>23</i>
<i>II.A.2.b Les caractéristiques des demandeurs :.....</i>	<i>27</i>
II.B L'offre nouvelle de logements.....	30
<i>II.B.1 Production régionale de logements depuis 2000.....</i>	<i>30</i>
<i>II.B.2 Production régionale de logements en 2017.....</i>	<i>31</i>
II.C L'hébergement et le logement des populations spécifiques.....	32
III ORIENTATIONS ET PROGRAMMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN RÉGION.....	35
III.A Les orientations nationales de la politique de l'habitat en 2017.....	35
III.B La politique de rénovation urbaine.....	37
<i>III.B.1 Le Programme National pour la Rénovation Urbaine.....</i>	<i>37</i>
<i>III.B.2 Le bilan au 31 décembre 2016.....</i>	<i>38</i>
<i>III.B.3 Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).....</i>	<i>39</i>
III.C Le financement du parc locatif social.....	41
<i>III.C.1 Financement hors A.N.R.U en 2017.....</i>	<i>41</i>
<i>III.C.2 Historique régional sur la période 2005-2017 : droit commun et ANRU.....</i>	<i>43</i>
<i>III.C.3 Point sur les VEFA « HLM » et les PLS privés sur la période 2004-2017.....</i>	<i>44</i>
III.D Les mesures en faveur de la réhabilitation thermique du parc de logement.....	44
<i>III.D.1 L'éco-prêt logement social.....</i>	<i>45</i>
<i>III.D.2 L'Eco-prêt à taux zéro dans le parc privé (bilan de 2009 à 2017).....</i>	<i>46</i>
III.E Bilan 2017 des interventions de l'ANAH et du programme Habiter Mieux dans le parc privé.....	48
<i>III.E.1 Les logements aidés.....</i>	<i>48</i>
<i>III.E.2 Le bilan 2017 des consommations de crédits.....</i>	<i>50</i>
<i>III.E.3 Les chiffres clés du programme Habiter Mieux.....</i>	<i>52</i>
<i>III.E.4 La répartition de l'activité entre secteur programmé et secteur diffus.....</i>	<i>52</i>
<i>III.E.5 Le financement de l'Anah dans la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....</i>	<i>53</i>
III.F Point sur l'accession sociale : les dispositifs financiers à destination des ménages.....	54
<i>III.F.1 Le Prêt à 0 % en Normandie depuis 2011.....</i>	<i>54</i>
<i>III.F.2 Le Prêt Social Location-Acession (PSLA).....</i>	<i>57</i>
<i>III.F.3 La politique de vente des logements par les bailleurs sociaux.....</i>	<i>60</i>
III.G L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain relatif à la mixité sociale.....	62
<i>III.G.1 Le contexte réglementaire.....</i>	<i>62</i>
<i>III.G.2 La situation en Normandie.....</i>	<i>62</i>

III.G.3	<i>Les résultats du bilan triennal 2014-2016</i>	63
III.H	Les délégations de compétence.....	63
III.I	La politique foncière : actions de l'Établissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2017.....	66
III.I.1	<i>L'action foncière</i>	66
III.I.2	<i>Les outils d'aide à la production de logements proposés aux collectivités et aux bailleurs sociaux</i>	67
III.I.3	<i>Perspectives d'actions de l'Établissement public foncier de Normandie</i>	69
III.I.4	<i>la mobilisation du foncier de l'État</i>	70
III.J	Activités des financeurs C.D.C et Action Logement en 2017.....	71
III.J.1	<i>La Caisse des Dépôts et Consignations</i> :.....	71
III.J.2	<i>Action Logement</i>	72
III.K	Les actions de l'Union pour l'Habitat Social de Normandie en faveur du logement en 2017.....	72
III.L	Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : Plans Stratégiques de Patrimoine et Conventions d'Utilité Sociale.....	76
III.L.1	<i>Etat des lieux en région</i>	76
III.L.2	<i>Evaluation des CUS</i>	76
III.M	Les actions des Associations Départementales pour l'Information sur le Logement (A.D.I.L).....	83
III.M.1	<i>L'ADIL de l'Eure</i>	83
III.M.2	<i>L'ADIL de l'Orne</i>	84
III.M.3	<i>L'ADIL de Seine-Maritime</i>	86
III.N	Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans Départementaux de l'Habitat (PDH) en 2017.....	88
III.N.1	<i>Le contexte réglementaire</i>	88
III.N.2	<i>PDH et PLH en Normandie</i>	89
IV	PRINCIPES RÉGISSANT L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX.....	91
IV.A	La Mise en œuvre du droit opposable au Logement.....	91
IV.A.1	<i>Le suivi des recours déposés auprès des commissions de médiation</i>	91
IV.A.2	<i>Les décisions des commissions de médiation</i>	93
IV.A.3	<i>Le relogement et l'accueil des ménages bénéficiaires du DALO</i>	94
IV.B	Le contingent préfectoral.....	94
V	POLITIQUE EN FAVEUR DES DÉFAVORISÉS ET DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES.....	96
V.A	Les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).....	96
V.B	Dispositif de lutte contre les expulsions.....	98
V.C	Politiques de prévention de l'exclusion et d'insertion des personnes vulnérables.....	106
V.C.1	<i>Rappel des orientations de la politique de l'AHI en Normandie</i>	106
V.C.2	<i>Bilan 2017</i>	108
V.D	Accueil des gens du voyage.....	112

I Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement normand

Le comité régional de l'Habitat (CRH) créé par la loi Liberté et responsabilités locales d'août 2004 est devenu comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H) suite à la loi ALUR du 24 mars 2014 et au décret du 14 novembre 2014. C'est l'instance régionale de concertation et de suivi sur les politiques de l'habitat et de l'hébergement conduites en région.

I.A Création, contexte, objectifs

La loi « libertés et responsabilités locales » du 13 août 2004 a créé un dispositif renforcé de concertation en cohérence avec le nouveau partage des responsabilités lié à l'instauration, par la même loi, de la délégation de compétences pour l'attribution des aides à la pierre. Il s'agissait du Comité Régional de l'Habitat (CRH).

La loi ALUR du 24 mars 2014 a élargi les compétences du CRH à la problématique de l'hébergement. Le décret n° 2014-1369 du 14 novembre 2014 fixe ainsi la composition, les compétences et le fonctionnement des nouveaux Comités Régionaux de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

La loi no 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral a procédé à un redécoupage des régions conduisant à la fusion, au 1er janvier 2016, des régions Basse et Haute-Normandie.

Le CRHH a pour objectif de coordonner les interventions de l'État, des Collectivités Territoriales, des opérateurs nationaux, des bailleurs sociaux et des différents organismes intervenant dans le domaine de l'habitat et de l'hébergement.

En région Normandie, le comité a été créé par arrêté du 24 octobre 2017.

Son fonctionnement est assuré par les services de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) en association avec la Direction régionale et départementale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale (DRDJSCS).

Le décret n°2014-1369 du 14 novembre 2014, portant application de la loi ALUR, définit la composition, les compétences et le fonctionnement du CRHH. Ce décret :

- prévoit l'élargissement de la composition des membres du CRHH,*
- précise les modalités de fonctionnement du CRHH,*
- fixe la composition et les modalités de gouvernance de la commission destinée à assurer, au sein des CRHH, la coordination et l'évaluation des plans locaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).*

Ces éléments sont intégrés dans les articles R.362-1 à R.362-12 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

I.B Composition

Le préfet de région nomme les membres, répartis en trois collèges :

1er Collège : représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements (21 membres),

2ème Collège : professionnels du logement, de l'immobilier, de la construction ou de la mise en oeuvre des moyens financiers concernés (21 membres),

3ème Collège : représentants de la société civile : usagers, bailleurs privés, associations d'insertion, partenaires sociaux... (28 membres).

Le CRHH est placé sous la présidence du préfet de région, qui peut se faire représenter.

Les préfets de département, ou leur représentant, assistent de droit, avec voix consultative, aux séances plénières.

Des personnes qualifiées peuvent être invitées par le préfet de région à participer aux séances, mais n'ont pas le droit de vote.

L'ensemble des membres du comité se réunit au cours des réunions plénières, environ 2 fois/an.

Mandat et représentation

Les séances du CRHH ne sont pas publiques.

Les membres de droit, représentants, titulaires et suppléants peuvent participer aux instances accompagnés de leurs techniciens.

En cas d'empêchement, le droit de vote du membre de droit pour le 1er Collège, ou du titulaire pour les 2ème et 3ème Collèges, est transféré respectivement à son représentant ou à son suppléant. Il n'est pas prévu d'accorder de « pouvoir » à d'autres personnes.

I.C Fonctionnement

- Rôle du président

Il fixe l'ordre du jour, fait respecter le règlement intérieur, dirige les débats, proclame le résultat des votes, prend acte des avis du CRHH et en assure la communication.

- Séances plénières

Le CRHH se réunit en assemblée plénière sur convocation de son président qui porte à la connaissance des membres titulaires l'ordre du jour et les documents s'y rapportant (mise en ligne sur l'extranet du CRHH).

- Bureau

Les membres du Bureau sont désignés en séance plénière.

Le Bureau se réunit autant que de besoin, et peut décider de la création de groupes de travail spécifiques (ateliers thématiques). Il est présidé par la DREAL.

Il prépare les travaux du CRHH et rend compte de ses activités en séances plénières.

- La commission hébergement et accès au logement (CHAL)

Elle est un lieu d'échanges et de débats sur les démarches éclairant les problématiques d'accès au logement, la mise en oeuvre du droit au logement opposable ou les projets favorisant les passerelles entre hébergement et logement.

- Modalités de vote

Le CRHH vote sur les questions soumises à son avis, à la majorité des suffrages exprimés à main levée.

Les membres titulaires de chaque Collège ont voix délibérative. En leur absence, leur suppléant ou représentant prend part au vote. En cas d'égalité de voix, en séance plénière ou en réunion de Bureau, la voix du président est prépondérante.

Missions

Conformément à l'article R.362-1 du CCH, le CRHH émet un avis sur :

- ◆ la satisfaction des besoins en logement et en hébergement
- ◆ les orientations de la politique de l'habitat et de l'hébergement dans la région et des actions engagées par l'État et les collectivités territoriales
- ◆ la programmation annuelle et pluriannuelle des différentes aides publiques au logement et à l'hébergement

- ◆ les modalités d'application dans la région des principes qui régissent l'attribution des logements locatifs sociaux
- ◆ les politiques menées dans la région en faveur du logement et de l'hébergement des populations défavorisées et des populations immigrées.

Le CRHH est en particulier consulté sur :

1. le projet de répartition des crédits publics entre les territoires de gestion (DDT, DDCS et délégataires)
2. les projets de programmes locaux de l'habitat (PLH) et leurs bilans
3. la décision de dénonciation d'une convention de délégation par le représentant de l'État
4. les projets d'arrêtés de carences des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU
5. toute création, dissolution ou modification de compétences des organismes HLM
6. les demandes ou modifications des agréments relatifs à la maîtrise d'ouvrage
7. le bilan, présenté par le délégué régional de l'agence nationale de l'habitat (Anah)
8. les plafonds de loyer et agrément des communes dans le cadre de l'investissement locatif
9. la demande d'agrément des observatoires des loyers
10. la liste des terrains mobilisables en faveur du logement
11. l'application du supplément de loyer
12. les ventes de logements HLM
13. les projets d'intérêt majeur
14. les projets de plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)
15. les rapports annuels d'activité des fonds de solidarité pour le logement (FSL)

I.D Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement en Normandie en 2017

Le nouveau CRHH a été installé lors de l'assemblée plénière du 12 mars 2015. L'arrêté de composition du CR2H a été signé le 16 mars 2016. Le règlement intérieur régissant le fonctionnement des différentes instances a été validé lors de l'assemblée plénière du 1er avril 2016.

	Date réunion CRHH	Résultat du vote
Avis sur les demandes d'agrément en zone B2 dans le cadre du dispositif d'aide à l'investissement locatif Pinel		
• Moulton (14)	08/02/17	Avis favorable
• Blonville-sur-Mer (14)		
• Houpeville (76)		
• Saint-Germain-Village (27)		
• Breteville-sur-Mer (50)		
• Ivry-la-bataille (27)	23/05/17	Avis favorable
• Thue-et-Mue (14)	30/12/99	Sursi à statuer
• Longueville (50)		Avis défavorable
Avis sur les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)		
• CA Dieppe-Maritime (bilan à mi-parcours)	23/05/17	Avis favorable
• CA du pays de Falaise (bilan à mi-parcours)	06/12/17	Avis favorable
Avis sur les plan départementaux d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)		
• Département de l'Orne	06/11/17	Avis favorable
• Département de la Manche	06/12/17	Avis favorable
Avis sur la demande d'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion SNL- Prologes et Neologis.	06/12/17	Avis défavorable
Avis sur le traitement des communes soumises à la procédure de carence au titre du bilan triennal 2014-2016 de la loi SRU.		
• Franqueville-St-Pierre (76) – Arrêté de carence	30/12/99	Avis favorable
• Bois-Guillaume (76) – Arrêt de la procédure de carence		
• Bonsecours (76) - Arrêt de la procédure de carence		
• Le Mesnil-Esnard (76) - Arrêt de la procédure de carence		
• Pacy-sur-Eure (27) - Arrêt de la procédure de carence		
• St-Marcel (27) - Arrêt de la procédure de carence		

Vous trouverez ci-après la liste exhaustive des sujets traités dans le cadre des réunions du CRHH pour l'année 2017.

Réunion plénière du CRHH de Normandie du 8 février 2017 à 10h30

Point de l'ordre du jour	Contenu / Éléments de contexte	Avis																				
Bilan 2016 pour le parc public et le parc privé,	<p><u>Parc public</u> : taux d'atteinte des objectifs de 80 % pour la région légèrement inférieur au niveau national (89%). L'année 2016 reste une bonne année en termes de logements financés</p> <p><u>Parc privé</u> : taux d'atteinte des objectifs de 66 % pour la Normandie pour 71 % au niveau national. Une année difficile pour l'ensemble des régions en 2016 en raison de la difficulté à absorber l'augmentation des objectifs nationaux de rénovation énergétique des logements des propriétaires occupants (+ 30% d'objectifs pour la Normandie). La mise en place des plans d'action sur les territoires à la demande de l'Anah doit permettre d'aborder 2017 avec une mobilisation accrue.</p>	Pour information																				
Bilan 2016 et perspectives 2017 pour l'hébergement et le logement adapté	<p><u>Bilan 2016</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lutte contre la pauvreté : finalisation et publication des schémas départementaux de la domiciliation - finalisation des diagnostics à 360° dans les départements - consolidation des SIAO : recueil des pratiques dans les départements du Calvados, de la Manche et de l'Orne <p><u>Perspectives 2017</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lutte contre la pauvreté : promouvoir le dispositif en vue d'un meilleur fonctionnement - SIAO : étendre le recueil des pratiques dans les départements de l'Eure et de la Seine-Maritime pour une harmonisation des pratiques 	Validé sans réserve																				
Bilan 2016 des interventions de l'EPF Normandie et perspectives 2017	Bilan 2016 des interventions de l'EPF en matière d'habitat et présentation des nouveaux axes d'interventions de l'EPF au titre du Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) 2017-2021,	Pour Information																				
Programmation 2017 pour le parc public et le parc privé	<p><u>Parc public</u> : enveloppe année 2017, = 5,4 M€ d'aides directes pour un objectif de 3 500 logements sociaux et très sociaux (2 510 PLUS et 990 PLAI) et 875 logements PLS</p> <p><u>Parc privé (ANAH)</u> :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Normandie</th> <th>PB</th> <th>Dont MOI</th> <th>PO LHI/TD</th> <th>PO énergie</th> <th>PO autonomie</th> <th>Copropriétés fragiles</th> <th>Copro. En difficulté</th> <th>Total</th> <th>Objectifs Habiter Mieux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Objectifs 2017</td> <td>245</td> <td>10</td> <td>290</td> <td>3000</td> <td>900</td> <td>740</td> <td>-</td> <td>5175</td> <td>4300</td> </tr> </tbody> </table>	Normandie	PB	Dont MOI	PO LHI/TD	PO énergie	PO autonomie	Copropriétés fragiles	Copro. En difficulté	Total	Objectifs Habiter Mieux	Objectifs 2017	245	10	290	3000	900	740	-	5175	4300	Validé sans réserve
Normandie	PB	Dont MOI	PO LHI/TD	PO énergie	PO autonomie	Copropriétés fragiles	Copro. En difficulté	Total	Objectifs Habiter Mieux													
Objectifs 2017	245	10	290	3000	900	740	-	5175	4300													
Bilan 2016 et perspectives 2017 d'Action Logement	Présentation des premiers éléments de bilan 2016 et orientations d'interventions d'Action Logement pour 2017	Pour Information																				
Information concernant : _ la procédure à mener pour l'établissement du bilan triennal 2014-2016 en application de l'article 55 de la loi SRU,	<p><u>Bilan triennal</u> : Présentation synthétique des grandes étapes prévues par l'instruction du 23 décembre 2016 de Madame La Ministre du Logement relative à la procédure de constat de carence au titre de la période triennale 2014-2016</p> <p>Présentation du bilan triennal SRU 2014-2016 avec les communes déficitaires en rappelant qu'il s'agit – à ce stade - du bilan réalisé par les services de l'État et qui reste à notifier aux communes (attente de la promulgation du projet de loi Egalité et Citoyenneté) :</p> <p>16 communes soumises au bilan triennal 2014-2016 6 communes déficitaires à l'issue du bilan SRU :</p>	Pour information																				

Point de l'ordre du jour	Contenu / Éléments de contexte	Avis
<p>_ la mobilisation du foncier public en vue de production de logements sociaux (ZAC des Noes dans le département de l'Eure) ,</p> <p>_ les suites de la consultation écrite des membres du bureau du CRHH concernant le projet du PDALHPD du Calvados</p>	<p>- Eure : Pacy-sur-Eure, St-Marcel, - Seine-Maritime : Bois Guillaume, Franqueville Saint-Pierre, Mesnil Esnard, Bonsecours</p> <p>Présentation de la grille d'analyse régionale des communes soumises à procédure de carence</p> <p>Foncier : Rappel de la liste régionale des terrains de l'État ayant fait l'objet d'une décote et zoom sur le projet de la Zac des Noes à Val de Reuil</p> <p><u>PDALHPD Calvados</u> : Information sur les résultats de la consultation écrite des membres du bureau du CRHH réalisée en décembre 2016 : Avis favorable à l'unanimité des membres du bureau</p>	<p>Validé sans réserve</p> <p>Pour information</p>
<p>Avis du CRHH sur les demandes d'agrément des communes en zone B2 dans le cadre du dispositif d'aide à l'investissement locatif Pinel.</p>	<p>- 5 communes ont présenté une demande d'agrément dérogatoire</p> <p>Présentation de la proposition d'avis de l'État :</p> <p>- Avis favorable pour Moulton (Calvados), Blonville sur mer (Calvados- CC Coeur Côte Fleurie), Houpeville (Seine-Maritime - MRN)</p> <p>- Avis défavorable pour Saint Germain Village (Eure – CC Pont Audemer) et Bretteville sur Mer (Manche - CC Granville Terre et mer).</p>	<p>Avis votés à l'unanimité</p>

Réunion du Bureau du CRHH de Normandie du 23 mai 2017 à 15 h30

Point de l'ordre du jour	Contenu / Éléments de contexte	Avis membres																		
<p>Avis du bureau du CRHH sur le traitement des communes soumises à la procédure de carence au titre du bilan triennal 2014-2016 de la loi SRU.</p>	<p>6 communes sont examinées au titre de la procédure de carence :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Seine-Maritime Métropole Rouen Normandie</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Commune</th> <th style="text-align: center;">Proposition État</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Bois Guillaume</td> <td>Suspension de la proposition de mise en carence si le contrat de mixité sociale est validé par les 4 signataires (commune, État, EPCI et EPF) avant le 31/06/2017</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Bonsecours</td> <td>Suspension de la proposition de mise en carence si la commune s'engage par courrier signé du maire, avant fin juin 2017, à préparer et à signer un contrat de mixité sociale avant la fin de l'année 2017 avec l'État, la Métropole Rouen Normandie et l'EPFN.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Franqueville St Pierre</td> <td>Arrêté de carence</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Mesnil Esnard</td> <td>Pas de carence: arrêt de la procédure</td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Eure</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Pacy sur Eure (CA Seine-Normandie)</td> <td>Pas de carence: arrêt de la procédure</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Saint Marcel (CA Évreux Porte de Normandie)</td> <td>Pas de carence: arrêt de la procédure</td> </tr> </tbody> </table>	Seine-Maritime Métropole Rouen Normandie		Commune	Proposition État	Bois Guillaume	Suspension de la proposition de mise en carence si le contrat de mixité sociale est validé par les 4 signataires (commune, État, EPCI et EPF) avant le 31/06/2017	Bonsecours	Suspension de la proposition de mise en carence si la commune s'engage par courrier signé du maire, avant fin juin 2017, à préparer et à signer un contrat de mixité sociale avant la fin de l'année 2017 avec l'État, la Métropole Rouen Normandie et l'EPFN.	Franqueville St Pierre	Arrêté de carence	Mesnil Esnard	Pas de carence: arrêt de la procédure	Eure		Pacy sur Eure (CA Seine-Normandie)	Pas de carence: arrêt de la procédure	Saint Marcel (CA Évreux Porte de Normandie)	Pas de carence: arrêt de la procédure	<p>Propositions votées à l'unanimité</p>
Seine-Maritime Métropole Rouen Normandie																				
Commune	Proposition État																			
Bois Guillaume	Suspension de la proposition de mise en carence si le contrat de mixité sociale est validé par les 4 signataires (commune, État, EPCI et EPF) avant le 31/06/2017																			
Bonsecours	Suspension de la proposition de mise en carence si la commune s'engage par courrier signé du maire, avant fin juin 2017, à préparer et à signer un contrat de mixité sociale avant la fin de l'année 2017 avec l'État, la Métropole Rouen Normandie et l'EPFN.																			
Franqueville St Pierre	Arrêté de carence																			
Mesnil Esnard	Pas de carence: arrêt de la procédure																			
Eure																				
Pacy sur Eure (CA Seine-Normandie)	Pas de carence: arrêt de la procédure																			
Saint Marcel (CA Évreux Porte de Normandie)	Pas de carence: arrêt de la procédure																			
<p>Avis du bureau du CRHH sur le bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise - Dieppe Maritime (CARD)</p>	<p>Présentation des éléments de bilan par Madame BERTON, directrice Habitat et de Monsieur François LEFEBVRE, vice-président de la CARD en charge de l'Habitat</p> <p>Présentation de l'avis de l'État par Monsieur François PESTEL, Adjoint chef de service Habitat de la DDTM 76</p> <p>Remarques de l'État : nécessité de renforcer l'animation du PLH et de répondre aux prescriptions du schéma d'accueil des gens du voyage</p>	<p>Avis favorable voté à l'unanimité</p>																		
<p>Information sur l'évaluation finale des conventions d'utilité sociale signées en 2011 pour la période 2011-2017 et sur la démarche d'élaboration de la deuxième génération de conventions d'utilité sociale pour la période 2018-2023</p>	<p>Il s'agit pour ce bureau d'informer les collectivités du déroulement de la démarche et en particulier des modalités de leur association.</p> <p>Par ailleurs, l'ensemble des bailleurs (56 organismes concernés) ont été informés directement par les DDT du déroulement de la démarche,</p>	<p>Pour information</p>																		
<p>Avis du bureau du CRHH sur une demande d'agrément en zone B2 dans le cadre du dispositif d'aide à l'investissement locatif Pinel.</p>	<p>Demande d'agrément de la commune d'Ivry La Bataille.</p> <p>Proposition avis favorable</p>	<p>Avis favorable voté à l'unanimité</p>																		

Réunion plénière du CRHH de Normandie du 6 novembre 2017 à 16h00

Point de l'ordre du jour	Contenu / Éléments de contexte	Avis membres
Information sur la Stratégie Logement du gouvernement présentée le 20 septembre 2017	Présentation des 3 piliers de la Stratégie : - construire plus, mieux et moins cher, là où c'est nécessaire - répondre aux besoins de chacun pour l'accès au logement pour tous - améliorer le cadre de vie, accélérer les transitions énergétiques et numériques et focus particulier sur certaines mesures - Pinel : prorogation pendant 4 ans et recentrage sur les zones A et B1 avec mesures transitoires pour le B2 - Proroger et réformer le PTZ et mobiliser le foncier urbanisable, grâce à des mesures fiscales incitatives - Programme Logement d'abord pour protéger les plus fragiles...	Pour information
Point sur la programmation budgétaire parc public et parc privé, fin de gestion 2017	<u>Parc public</u> : une enveloppe régionale évoluant de 5,4 M€ à 4,4 M€ (soit une diminution de 1M€ de l'enveloppe globale) pour la Normandie. Un impact limité cependant au regard des besoins exprimés en région. Des redéploiements en cours entre territoires qui permettront de diminuer le manque de financement. <u>Parc privé</u> : Les objectifs et les moyens de l'Anah pour l'année 2017 sont particulièrement ambitieux au niveau national et en région. Les enveloppes ne seront pas entièrement consommées (70 % environ)	Validé sans réserve
Avis du bureau du CRHH sur le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de l'Orne.	Présentation des éléments par Madame Marie-Laure SCORNET DDCS de l'Orne, Chef du service cohésion sociale.	Avis favorable voté à l'unanimité

Réunion du Bureau du CRHH de Normandie du 6 décembre 2017 à 10h00

3 points d'actualité :

- Article 55 loi SRU : Information sur la fin de la procédure au titre du bilan triennal : suite à la commission nationale SRU du 18 octobre 2017 et du courrier du ministre à la préfète de région du 8 novembre 2017, la préfète dans son courrier de réponse au ministre daté du 22 novembre 2017 confirme ses intentions suivantes :
 décision de carencer la commune de Franqueville Saint-Pierre (arrêté de carence pris le 21 novembre 2017 et notifié à la commune le même jour : le taux de majoration du prélèvement initial est fixé à 150 % pour une durée de 3 ans, les droits de réservation dont dispose la commune sur ses logements sociaux sont transférés à l'État, transfert du droit de préemption urbain (DPU) à l'État
 validation des contrats de mixité sociale pour Bois-Guillaume, Mesnil Esnard et Bonsecours avec mise en demeure de respecter les objectifs figurant dans ces contrats sous peine d'être carencées à l'issue du prochain bilan triennal.
- Suite au CRHH du 6 novembre 2017, transmission au Ministre de la Cohésion des Territoires par Madame la Préfète de Région de la Contribution des bailleurs sociaux normands en réaction au projet de loi de finances 2018 (article 52) et le projet de loi logement.

- Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) - Territoires de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'abord par le ministère de la cohésion des territoires. La réussite du plan Logement d'abord doit s'appuyer sur les expériences et dynamiques locales existantes. C'est pourquoi le Ministre de la Cohésion des Territoires, Jacques Mézard, a lancé un AMI visant à retenir 15 territoires de mise en œuvre accélérée du plan : la mobilisation des collectivités dans cette réforme est essentielle. La lettre de candidature doit être transmise pour le 20 décembre et le dossier de candidature complet pour le 20 février 2018. (Aucune collectivité ne s'est portée candidate en Normandie).

Point de l'ordre du jour	Contenu / Éléments de contexte	Avis membres
Présentation de la démarche sur l'étude des besoins en logement en Normandie engagée par la DREAL Normandie	Présentation de la méthodologie et de la démarche d'étude par Monsieur Erwan POULIQUEN/Chargé de projet stratégie régionale habitat construction DREAL	
Avis du bureau du CRHH sur le bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes du Pays de Falaise	Présentation des éléments de bilan à mi-parcours par Monsieur Jean-Pierre GOUPIL, vice pdt de la CC, maire de St Pierre Canivet, en charge de l'urbanisme et de l'habitat, et de Madame Pauline MARTIN chargée de mission Habitat et cadre de vie Présentation de l'avis de l'État par Monsieur BOURHIS de la DDTM 14, Adjoint chef de service Habitat Remarques de l'État : revoir à la baisse les objectifs initiaux de construction neuve et acter la réorientation à la hausse des interventions sur l'existant.	Avis favorable voté à l'unanimité
Avis du bureau du CRHH sur le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de la Manche	Intervention de Madame Perrine COURBARON - directrice de l'insertion Conseil Départemental de la Manche ainsi que Monsieur Hugues-Marie BRÉMAUD, chef de service Habitat DDTM 50 et Madame LEFRANÇOIS, Responsable du Pôle Politiques Sociales DDCS 50	Avis favorable voté à l'unanimité
Avis du bureau du CRHH sur 2 demandes d'agrément en zone B2 dans le cadre du dispositif d'aide à l'investissement locatif Pinel	Demande d'agrément de la commune de Longueville (50). Proposition : avis défavorable Demande d'agrément de la commune de Thue et Mue (14). Proposition : sursi à statuer	Avis défavorable voté à l'unanimité Sursi à statuer voté à l'unanimité
Avis du bureau du CRHH sur la demande d'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion SNL- Prologues et Neologis.	La délivrance des agréments relatifs à la maîtrise d'ouvrage conditionne la participation de l'État au financement des opérations programmées par les organismes en faveur du logement et de l'hébergement des personnes et familles défavorisées. Conformément à l'article R. 365-2 du CCH, l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage est accordé par arrêté du ministre chargé du logement après avis du comité régional compétent ou de chaque CRHH, lorsque l'organisme exerce son activité dans plusieurs régions. Dossier de dépôt de la demande : complet Avis services de l'Etat (DDTM 27 et 76 et DDCS 27 et 76) : favorable Proposition : avis favorable	Avis défavorable

Le rapport d'activité 2017

Ce rapport présente la majorité des politiques conduites en faveur de l'habitat en 2017 dans la région Normandie.

Il répond aux exigences des articles R362-1 et R362-2 qui définissent les champs de compétence du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, à savoir :

- ➔ La satisfaction des besoins en logement et en hébergement des différentes catégories de population.
- ➔ Les orientations et la programmation des politiques de l'habitat et de l'hébergement, et la coordination avec les collectivités locales.
- ➔ Les principes régissant l'attribution des logements sociaux.
- ➔ Les politiques en faveur des personnes défavorisées et des populations immigrées.

Les cartes illustrant ce rapport (et d'autres sur la thématique logement) sont consultables et téléchargeables dans la cartothèque du site internet de la DREAL

<http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/donnees-geographiques-r278.html>

Ce rapport a été réalisé à partir des contributions et des informations transmises par les institutions suivantes :

- Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)
- Action Logement (AL)
- Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN)
- Union pour l'habitat social de Normandie (UHS)
-
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Calvados
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Eure
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Manche
- Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Orne
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Seine-Maritime
- Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) du Calvados
- Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) de l'Eure
- Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) de la Manche
- Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) de l'Orne
- Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) de Seine-Maritime
- Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse des Sports et de la Cohésion Sociale (DRDJSCS)
- Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL)

- Association Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) de l'Eure
- Association Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) de l'Orne
- Association Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) de Seine-Maritime

	Calvados	Eure	Manche	Orne	Seine-Maritime	Normandie	France métropolitaine
Population 2015 (Insee)							
Population municipale	693 579	601 948	499 287	286 618	1 257 699	3 339 131	64 300 821
Densité de population en habitants au km²	125	100	84	47	200	112	118
Parc de logements 2015 (Filocom)							
Parc total de logements	407 101	293 455	292 044	166 759	633 089	1 792 448	34 918 896
% parc individuel en %	61	77	81	79	56	67	54
% résidences principales	76	85	78	78	87	82	82
% logements vacants	7,5	8,1	9,0	11,6	9,2	8,8	9,1
% résidences secondaires	16,7	6,7	13,1	10,1	3,9	9,3	9,1
% parc construit avant 1949	28	33	39	49	31	34	33
% parc construit de 1949 à 1974	24	20	21	19	26	23	23
% parc construit de 1975 à 1999	30	28	23	20	22	25	25
% de parc construit après 1999	17	18	16	11	15	16	17
Nombre de résidences principales	308 675	250 062	227 531	130 462	550 588	1 467 318	28 568 066
% locatif parc social	17	15	15	14	24	19	15
% locatif parc privé	23	19	19	19	21	21	25
% propriétaire occupant	57	64	62	63	53	58	58
% de résidences principales en T1/T2	20	15	15	18	19	18	22
Parc Locatif Social 2017 (RPLS)							
Nombre de logements sociaux	56 893	42 655	37 739	21 520	142 062	300 869	4 844 499
% logements individuels	34	28	40	31	15	25	16
Taux de rotation en %	10,9	12,5	12,0	13,7	10,9	11,4	9,9
Taux de vacance >3mois en %	1,5	2,2	2,2	8,2	1,9	2,3	1,6
Construction de logements en 2017 (Sitadel)							
Nombre de logements autorisés	5 662	2 558	1 992	453	6 690	17 355	451 634
Nombre de logements autorisés pour 1000 habitants	8,2	4,2	4,0	1,6	5,3	5,2	7,0
Les prêts à taux zéro en 2017							
Nombre de Prêts à Taux Zéro	1 696	1 405	1 358	378	1 760	6 597	121 775
Nombre de PTZ pour 10000 habitants	24,5	23,3	27,2	13,2	14,0	19,8	18,9
Les occupants des résidences principales 2015 (Filocom)							
Nombre de ménages fiscaux	299 013	247 518	224 171	128 092	536 183	1 434 977	27 779 801
Taille moyenne des ménages en nombre de personnes	2,30	2,46	2,24	2,24	2,32	2,32	2,33
Nombre de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM	27 163	20 846	20 573	13 483	56 854	138 919	2 905 694
% de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM	9,1	8,4	9,2	10,5	10,6	9,7	10,5
Le foncier à destination des constructions de maisons en 2016 (EPTB)							
Nombre de terrains vendus	1 110	1 040	930	197	1 581	4 857	68 430
Surface moyenne d'un terrain en m²	972	1 279	1 092	1 382	985	1 081	939
Prix moyen d'un terrain en €	61 691	54 313	41 596	26 512	63 049	55 279	76 620
La demande de logement social fin 2017 (SNE)							
Nombre de demandes en attente	21 623	11 767	9 389	4 738	38 944	86 461	2 060 776
Tension de la demande (nb de demandes/attributions)	3,4	2,1	2,1	1,6	2,4	2,4	4,3
Nombre de demandes en attente (hors mutation interne)	13 114	6 824	5 958	2 730	21 140	49 766	1 375 541
Tension de la demande (hors mutation interne)	3,2	1,9	1,9	1,3	2,1	2,1	4,0
Nombre de demandes en attente en T1/T2 (hors mutation interne)	7 387	3 513	2 750	1 304	11 259	26 213	753 892
Tension de la demande en T1/T2 (hors mutation interne)	5,8	3,3	2,6	1,9	3,9	3,8	6
Le financement du logement social en 2017							
Nombre de logements financés au total (PLAI, PLUS, PLS)	927	362	128	183	1 871	3 471	113 041
Dont nombre de logements financés en PLAI	312	49	22	23	371	777	30 458
Dont nombre de logements financés en PLUS	538	206	73	52	1217	2086	50 833

Les indicateurs du logement 2017

	Calvados (14)		Eure (27)			Manche (50)			Orne (61)		Seine-Maritime (76)				
	CU Caen la Mer	CA Lisieux Normandie	CA Evreux Portes de Normandie	CA Seine Eure	CA Seine Normandie Agglo	CA Saint-Lô Agglo	CA du Cotentin	CA Mont-St-Michel-Normandie	CA Flers Agglo	CU d'Alençon	CA Fécamp Caux Littoral Agglo.	CA Caux Vallée de Seine	CA de la Région Dieppoise	CA Havraise (Co.D.A.H.)	Métropole Rouen Normandie
Population 2015 (Insee)															
Population municipale	264 376	73 647	102 756	68 846	84 824	75 799	181 321	88 067	54 445	56 614	39 918	76 842	47 725	236 133	489 428
Densité de population en habitants au km ²	728	82	194	213	118	94	126	57	96	123	185	134	370	1 239	737
Parc de logements 2015 (Filocom)															
Parc total de logements	137 386	39 511	49 948	30 842	41 231	38 592	101 309	51 947	29 760	29 830	21 357	34 373	28 645	121 866	252 227
% parc individuel en %	44	71	59	70	73	79	74	87	76	64	70	77	46	35	42
% résidences principales	89	82	88	88	86	87	81	78	83	87	83	91	81	89	87
% logements vacants	7,5	10,0	8,9	8,9	7,9	8,6	7,9	12,6	12,4	9,3	7,4	6,7	11,0	9,4	11,0
% résidences secondaires	4,0	7,8	3,4	2,7	6,5	4,2	10,9	9,9	4,6	3,4	9,8	2,1	7,9	1,4	1,6
% parc construit avant 1949	15	41	18	27	33	29	35	48	41	33	43	33	39	27	27
% parc construit de 1949 à 1974	36	22	32	20	23	29	21	18	24	29	19	22	26	36	30
% parc construit de 1975 à 1999	32	22	32	36	28	23	28	20	21	26	17	23	22	14	23
% de parc construit après 1999	17	15	17	16	15	18	14	14	13	13	15	16	10	12	14
Nombre de résidences principales	121 601	32 490	43 825	27 267	35 295	33 662	82 313	40 261	24 682	26 013	17 669	31 325	23 241	108 651	220 290
% locatif parc social	24	18	24	24	14	17	22	9	13	21	18	19	30	32	29
% locatif parc privé	29	22	21	20	20	19	17	22	20	22	21	16	22	22	25
% propriétaire occupant	46	57	53	55	64	62	58	65	65	55	59	64	46	45	45
% de résidences principales en T1/T2	27	17	20	15	17	12	17	16	16	20	18	14	22	24	23
Parc Locatif Social 2017 (RPLS)															
Nombre de logements sociaux	31 088	6 728	12 036	8 526	5 663	6 161	19 473	3 947	3 730	6 182	3 277	6 144	6 765	36 351	71 751
% logements individuels	24	38	17	33	20	41	30	47	24	21	26	28	21	8	11
Taux de rotation en %	11,2	11,8	12,7	12,7	9,5	12,3	12,8	11,7	12,0	15,0	10,2	13,1	9,7	10,5	11,2
Taux de vacance >3mois en %	0,7	1,3	2,5	1,6	2,0	1,3	1,9	6,6	11,5	5,0	0,4	1,7	0,9	2,3	2,0
Construction de logements en 2017 (Sitadel)															
Nombre de logements autorisés	3 441	150	208	584	386	292	598	287	111	139	185	252	180	941	3 734
Nombre de logements autorisés pour 1000 habitants	13,0	2,0	2,0	8,5	4,6	3,9	3,3	3,3	2,0	2,5	4,6	3,3	3,8	4,0	7,6
Les prêts à taux zéro en 2017															
Nombre de Prêts à Taux Zéro	503	106	217	175	153	252	416	258	92	64	53	149	46	145	445
Nombre de PTZ pour 10000 habitants	19,0	14,4	21,1	25,4	18,0	33,2	22,9	29,3	16,9	11,3	13,3	19,4	9,6	6,1	9,1
Les occupants des résidences principales 2015 (Filocom)															
Nombre de ménages fiscaux	113 321	32 135	42 439	27 136	35 096	33 065	80 674	39 713	24 340	25 056	17 459	31 173	22 946	104 825	210 950
Taille moyenne des ménages en nombre de personnes	2,19	2,31	2,42	2,54	2,51	2,28	2,27	2,23	2,26	2,22	2,32	2,49	2,12	2,26	2,23
Nombre de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM	11 940	3 587	4 624	2 943	2 599	2 858	7 573	3 572	2 479	2 924	1 650	2 331	3 135	14 043	25 537
% de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM	10,5	11,2	10,9	10,8	7,4	8,6	9,4	9,0	10,2	11,7	9,5	7,5	13,7	13,4	12,1
Le foncier à destination des constructions de maisons en 2016 (EPTB)															
Nombre de terrains vendus	260	72	110	108	96	169	287	129	50	36	54	176	30	147	331
Surface moyenne d'un terrain en m ²	692	1 666	1 138	823	1 126	1 100	1 012	1 182	1 188	884	933	1 114	959	707	765
Prix moyen d'un terrain en €	71 782	41 835	54 386	61 660	65 951	33 200	52 662	36 646	24 310	33 066	48 133	53 242	48 045	88 066	77 939
La demande de logement social fin 2017 (SNE)															
Nombre de demandes en attente	13245	1 629	3 475	2 335	1 991	1 681	4 384	911	856	1684	649	1 407	2 273	10 799	19368
Tension de la demande (nb de demandes/attribution)	3,6	2,3	2,1	2,3	3,0	2,1	1,9	2,1	1,8	1,8	2,0	1,6	3,2	2,9	2,3
Nombre de demandes en attente (hors mutation interne)	7780	931	1 872	1 218	1 176	1 054	2 520	653	491	933	403	771	1 378	5 660	10161
Tension de la demande (hors mutation interne)	3,3	2,0	1,8	1,9	2,6	1,9	1,5	1,9	1,6	1,5	1,8	1,4	3,0	2,4	2,0
Nombre de demandes en attente en T1/T2 (hors mutation interne)	4	489	1 068	646	634	464	1 277	273	211	517	214	319	760	3 085	5 673
Tension de la demande en T1/T2 (hors mutation interne)	5,7	4,1	3,4	3,3	4,6	2,4	2,2	3,3	2,1	2,0	2,9	2,6	6,4	4,5	3,6
Le financement du logement social en 2017															
Nombre de logements financés au total (PLAI, PLUS, PLS)	758	20	130	134	18	15	49	0	77	76	62	56	116	306	1091
Dont nombre de logements financés en PLAI	297	5	10	21	6	3	7	0	5	11	21	8	16	39	235
Dont nombre de logements financés en PLUS	397	15	31	95	12	10	28	0	10	19	41	29	94	174	704

II Données de cadrage sur la Normandie

II.A Le parc social en 2017

II.A.1 Une résidence principale sur 5 appartient à un bailleur social

Les données chiffrées mentionnées dans ce chapitre sont issues du répertoire du parc locatif social (RPLS) qui recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux (tous modes de financement confondus et conventionnés ou pas). Sont donc comptabilisés des logements ne correspondant pas strictement à la notion de logement locatif social (par exemple les logements financés en PLI pour 1,1 % ou les logements non conventionnés des SEM à hauteur de 0,6 %). Par ailleurs, les logements sociaux détenus par des bailleurs privés ne sont pas inventoriés dans ce répertoire.

Au 1er janvier 2017, l'ensemble du parc France entière répertorié compte 5 000 000 logements. Parmi les 89 000 logements mis en service en 2016, près de 90% sont neufs.

Le RPLS **normand** recense près de 296 900 **logements**, dont 116 200 dans les départements anciennement **bas-normands** (39%) et 184 700 dans les départements anciennement **hauts-normands** (61%).

Ce parc est réparti sur près de 43% des communes normandes et représente 21 % des résidences principales (recensées dans EAR 2014) soit une densité 90 logements pour 1000 habitants.

Sa répartition n'est pas homogène sur toute la région, ainsi **le Calvados, l'Eure, la Manche, l'Orne** affichent une densité nettement plus faible (entre 70 et 80 logements pour 1000 habitants) que la **Seine-Maritime** (113 logements pour 1000 habitants). Les écarts sont même plus importants entre les communautés d'agglomération, communautés urbaines et métropole normandes, dont la part de logement social dans les résidences principales oscille entre 10 % (CA Mont-Saint-Michel-Normandie) et 34 % (CA Havraise), la densité moyenne de l'ensemble de ces EPCI étant de 118 logements sociaux pour 1 000 habitants.

Le parc social normand est constitué à 75 % de logements collectifs (59 % dans la Manche et 85 % en Seine-Maritime). Cependant la part des logements collectifs est en baisse dans les constructions récentes (depuis 2000) où elle perd de 10 points (Calvados) à plus de 33 points (Manche et Orne) avec un taux régional proche de 59 %.

La proportion de petits logements (type 1 et type 2) oscille entre 18 et 21% excepté dans l'Orne où elle approche les 25 %. La part des grands logements (type 5 et plus) est d'environ 9 %.

Parmi les 5 000 logements mis en service en 2016, plus de 95 % étaient neufs. Environ 21 % d'entre eux avaient fait l'objet d'acquisition en VEFA (essentiellement dans le Calvados et la Seine-Maritime).

Près de 800 logements sont sortis du parc normand en 2016. A des fins de démolition pour 30 % d'entre eux ou pour être vendus pour près de 55 % d'entre eux. Les ventes aux locataires occupants représentent 17,5 % des sorties de parc. Les logements vendus tous types d'acquéreurs confondus sont majoritairement collectifs (55%).

Environ 84% des logements démolis en 2016 étaient collectifs et situés hors QPV à 90 %

Le zonage de la nouvelle géographie de la politique de la ville que sont les Quartiers Prioritaires de la Ville ¹, concerne davantage de logements (27 % du parc) que les anciennes ZUS (19%). La proportion de logements dans le périmètre des QPV oscille entre 22 % pour le **Calvados** et la **Manche** et 32 % dans l'**Orne**. En volume, au 1er janvier 2017, ce sont 80 000 logements locatifs sociaux de Normandie qui sont situés dans le périmètre des QPV dont 50% en **Seine-Maritime**, les autres départements ayant chacun de 9 % à 16 %. Contre toute attente, ce ne sont pas nécessairement les EPCI les plus urbains qui comptent la plus forte proportion de logement situés en QPV malgré d'importants volumes. Ainsi, Rouen Métropole

¹ Le périmètre des QPV (Quartier Prioritaire de la Ville) qui se sont substitués aux ZUS dans la nouvelle géographie de la politique de la Ville et qui ont été fixés par décret du 30/12/2014, est disponible pour la première fois dans le RPLS au 01/01/2016.

Normandie et la CA Caen-la Mer ont un taux de logements sociaux en QPV respectivement de 28 % et de 34 %, bien moins élevé que celui de la CA du pays de Flers (48%) pour des volumes très différents. La CA du grand Evreux Agglomération compte le plus fort taux de logement en QPV (49%).

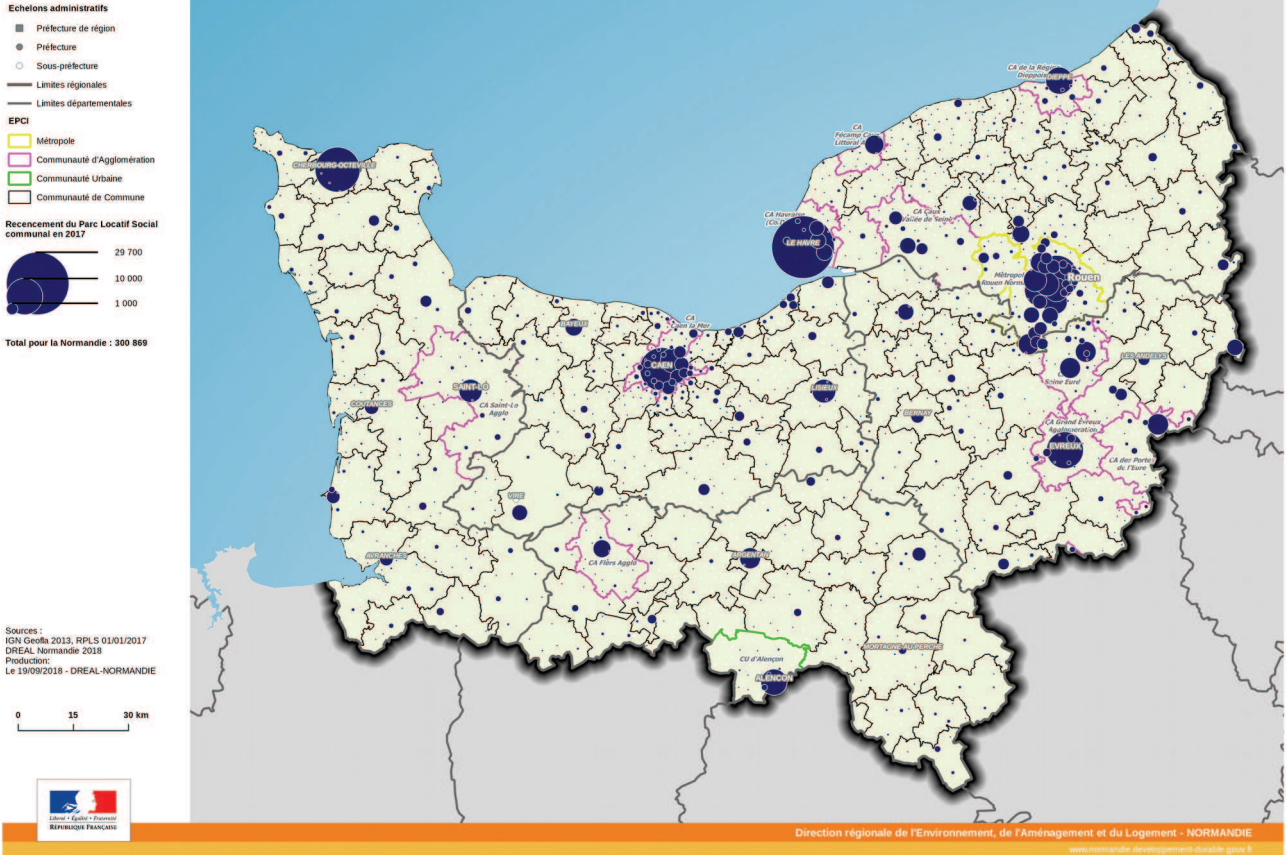
Parc locatif des bailleurs sociaux au 1/01/2017 ⁽²⁾

territoire	parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2016 (RPLS 2016)	parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2017 (RPLS 2017)	parc pour 1000 habitants (RPLS 2017 & population municipale 2015)	part dans les résidences principales (RPLS 2017 & EAR 2014)	taux de vacance 01/01/2017	taux de rotation 01/01/2017
CU Caen la Mer	30 084	31 088	118	25%	1,9%	11,2%
CA Lisieux Normandie	6 746	6 728	91	21%	2,3%	11,8%
CA Seine Eure	8 302	8 526	124	31%	3,5%	12,7%
CA Evreux Portes de Normandie	11 851	12 036	117	28%	4,0%	12,7%
CA Seine Normandie Agglomération	5 620	5 663	67	16%	3,2%	9,5%
CA Saint-Lô Agglo	6 155	6 161	81	18%	3,6%	12,3%
CA du Cotentin	19 161	19 473	107	24%	3,6%	12,8%
CA Mont-Saint-Michel-Normandie	3 963	3 947	45	10%	9,1%	11,7%
CA Flers Agglo	3 718	3 730	69	15%	13,4%	12,0%
CU d'Alençon	5 951	5 980	123	27%	6,0%	15,2%
CA Caux Vallée de Seine	5 945	6 144	80	20%	3,1%	13,1%
Métropole Rouen Normandie	70 703	71 751	147	32%	3,6%	11,2%
CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	3 244	3 277	82	19%	1,8%	10,2%
CA Havraise (Co.D.A.H.)	35 923	36 351	154	34%	4,1%	10,5%
CA de la Région Dieppoise	6 620	6 765	142	30%	2,1%	9,7%
<i>total CA , CU et métropole</i>	<i>223 986</i>	<i>227 620</i>	<i>118</i>	<i>26%</i>		
Calvados	55790	56 893	82	19%	2,8%	10,9%
Eure	42140	42 655	71	17%	3,7%	12,5%
Manche	37409	37 739	76	17%	4,2%	12,0%
Orne	21497	21 520	75	17%	9,8%	13,7%
Seine-Maritime	140018	142 062	113	26%	3,4%	10,9%
NORMANDIE	296 854	300 869	90	21%	3,9%	11,4%

² D.R.E.A.L Normandie R.P.L.S. 2017

Nombre de logements sociaux par commune au 01.01 2017

HABITAT - Nombre de logements sociaux en Normandie au 1er janvier 2017



Taux de logements sociaux par commune au 01.01 2017

HABITAT - Taux de logements sociaux en Normandie au 1er janvier 2017



Les bailleurs sociaux normands

Au 1^{er} janvier 2017, les logements inventoriés dans RPLS étaient détenus par 53 organismes différents³, dont 32 (60 %) n'ont d'activité locative que sur un seul département normand.

8 organismes n'ont pas leur siège social en région : la SA HLM ICF Atlantique, la SCI Foncière, ADOMA, la Société Foncière Habitat et Humanisme, la Société Nationale Immobilière, la SA HLM Picardie Habitat, la SA HLM LOGIREP et la SA HLM de la Rance.

Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux dans le Calvados

Raison sociale	nbre de logements dans RPLS au 01/01/2017	% du parc du Calvados
OPH du Calvados	18 837	33,1%
OPH de Caen	10 120	17,8%
SA HLM Porte de l'Europe	9 692	17,0%
SA HLM du Calvados	6 229	10,9%
SA HLM La Plaine normande	5 913	10,4%
Société caennaise de développement immobilier	1 766	3,1%
SA HLM le Foyer Normand	1 352	2,4%
SA HLM d'aménagement et de gestion immobilière	633	1,1%
SA HLM ICF Atlantique	462	0,8%
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	365	0,6%
SAIEM de la ville de Bayeux	338	0,6%
SCI Foncière	314	0,6%
SAEM Viroise	266	0,5%
LOGEO SEINE ESTUAIRE	252	0,4%
SAEM de Normandie	108	0,2%
SOLIHA des Pays Normands	80	0,1%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	64	0,1%
Groupement immobilier de la ville de Caen	46	0,1%
SA HLM de Coutances-Granville	42	0,1%
SAEM Livarot	12	0,02%
Société Nationale Immobilière	2	0,00%
total RPLS Calvados	56 893	

Parmi les 21 bailleurs sociaux qui sont présents dans le Calvados, 12 interviennent également dans d'autres départements normands.

Les trois principaux bailleurs concentrent plus des deux tiers des logements sociaux. Le plus gros d'entre eux, l'OPH du Calvados, en détient un tiers.

Deux tiers des bailleurs détiennent 500 logements ou moins, soit en cumulé plus de 4 % du parc.

³ Les SCI créées annuellement par l'association Foncière Logement comptent pour un seul organisme dans ce dénombrement

Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux dans l'Eure

Dans l'Eure, les 42 400 logements sont répartis entre 22 bailleurs. Les 4 plus importants bailleurs (environ 81 % du parc) comptent parmi les 7 organismes qui ne sont présents que dans ce département. Parmi eux se trouve Eure Habitat, qui détient plus de 37% du parc, alors que un bailleur sur 2 a un taux de représentation inférieur à 0,3%.

14 bailleurs (64%) détiennent moins de 600 logements et 4 bailleurs (18%) détiennent plus de 5 000 logements dans l'Eure.

Raison sociale	nbre de logements dans RPLS au 01/01/2017	% du parc de l'Eure
OPH de l'Eure	15854	37,2%
Société immobilière du logement de l'Eure	7269	17,0%
SAEM Le Logement de l'Eure	6291	14,7%
SA HLM Le Logement familial de l'Eure	5147	12,1%
SAIEM AGIRE	2407	5,6%
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	1486	3,5%
SA HLM LOGIREP	1074	2,5%
LOGEO SEINE ESTUAIRE	1038	2,4%
SA HLM Le Foyer stéphanois	522	1,2%
SA HLM rurale de l'Eure	469	1,1%
SA HLM La Plaine normande	458	1,1%
Logeal Immobilère SA Habitations	118	0,3%
Société Nationale Immobilière	118	0,3%
SA HLM de la région d'Elbeuf	88	0,2%
SCI Foncière	87	0,2%
SCIC d'HLM Propriété familiale Normandie	83	0,2%
SIEM d'Oissel et de la région	42	0,1%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	35	0,1%
ADOMA	31	0,1%
SA HLM LogiSeine	24	0,1%
SOLIHA des Pays Normands	9	0,02%
SA HLM Picardie Habitat	5	0,01%
total RPLS Eure	42 655	

Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux dans la Manche

Parmi les 14 bailleurs sociaux qui sont présents dans la Manche, 9 interviennent également dans d'autres départements normands.

Environ 98 % du parc sont concentrés sur 5 bailleurs. Le plus important d'entre eux détient plus de 44 % des logements.

Raison sociale	nbre de logements dans RPLS au 01/01/2017	% du parc de la Manche
OPH de la Manche	16616	44,0%
OPH CU de Cherbourg	7829	20,7%
SA HLM du Cotentin	5181	13,7%
SA HLM Les Cités cherbourgeoises	3729	9,9%
SA HLM de Coutances-Granville	3655	9,7%
SAEM de Normandie	135	0,36%
SA HLM Porte de l'Europe	119	0,3%
Société Nationale Immobilière	117	0,3%
SA HLM La Rance	98	0,3%
SCI Foncière	95	0,3%
SA HLM ICF Atlantique	75	0,20%
SA HLM LogiSeine	58	0,15%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	19	0,1%
SOLIHA des Pays Normands	13	0,0%
total RPLS Manche	37 739	

Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux dans l'Orne

L'Orne compte le plus petit nombre de bailleurs (8) et la plus forte concentration de logements au sein du plus important d'entre eux (près de 52%). Les trois plus importants bailleurs détiennent 97 % du parc.

Raison sociale	nbre de logements dans RPLS au 01/01/2017	% du parc de l'Orne
OPH de l'Orne	11080	51,5%
SA HLM d'aménagement et de gestion immobilière	5954	27,7%
SA HLM de la ville d'Alençon et de l'Orne	3880	18,0%
SAEM de Normandie	369	1,7%
Société Nationale Immobilière	86	0,4%
SCI Foncière	75	0,3%
SAEM Le Logement de l'Eure	39	0,2%
SOLIHA des Pays Normands	37	0,2%
total RPLS Orne	21 520	

Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux en Seine-Maritime

Parmi les 26 bailleurs présents en Seine-Maritime dans RPLS au 01/01/2017, 18 n'interviennent pas en dehors de ce département. Près de 57 % du parc est concentré par 5 bailleurs ; le plus important, Habitat 76 détient près de 21 % soit plus de 29 000 logements.

Environ 37 % des bailleurs détiennent 1 % du parc ou moins.

Raison sociale	nbre de logements dans RPLS au 01/01/2017	% du parc de Seine-Maritime
HABITAT 76	29370	20,7%
OPH de la C.O.D.A.H.	14725	10,4%
LOGEO SEINE ESTUAIRE	13973	9,8%
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	12051	8,5%
SA Quevilly Habitat	10200	7,2%
Logeal Immobilère SA Habitations	9883	7,0%
SA HLM Sodineuf Habitat Normand	8004	5,6%
OPH de Rouen	7932	5,6%
SA HLM LogiSeine	7165	5,0%
SA HLM de la région d'Elbeuf	3757	2,6%
SA HLM La Plaine normande	3497	2,5%
SA HLM Le Foyer stéphanois	3494	2,5%
SA HLM LOGIREP	3156	2,2%
SAEM de Normandie	2928	2,1%
Seine Habitat	2702	1,9%
SA HLM ICF Atlantique	2163	1,5%
SA HLM Le Foyer du Toit familial	1395	1,0%
SA Gourmaisienne d'HLM	1246	0,9%
SAIEM de la ville d'Elbeuf	848	0,6%
SIEM d'Oissel et de la région	811	0,6%
SCI Foncière	749	0,5%
SAEM de la ville du Trait	695	0,5%
SCIC d'HLM Propriété familiale Normandie	609	0,4%
Société Nationale Immobilière	516	0,4%
ADOMA	126	0,1%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	67	0,05%
total RPLS Seine-Maritime	142 062	

II.A.2 La demande locative sociale en 2017

Le système national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement locatif social appelé " numéro unique" a été instauré par l'article 117 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, et il est en service depuis avril 2011 et dispose d'un outil de reporting "Infocentre Numéro Unique".

Les modalités de mise en œuvre du système d'enregistrement des demandes de logement social sont différentes selon les départements :

- dans les départements de l'Eure et de la Seine-Maritime : c'est l'application nationale SNE qui est utilisée par les services enregistreurs pour délivrer le numéro unique. La prestation de gestionnaire départemental a été attribué lors d'une mise en concurrence en avril 2015 au cabinet AATI KO Conseils pour une durée de trois ans.

- dans les départements de l'Orne, du Calvados et de la Manche: les services enregistreurs du département utilisent un système particulier de traitement automatisé de la demande de logement social autorisé par un arrêté préfectoral.

La base de données du numéro unique est "vivante" puisque les informations contenues peuvent être modifiées ou corrigées, elle correspond à une photo de la base à un instant "T" au moment de la consultation de la base.

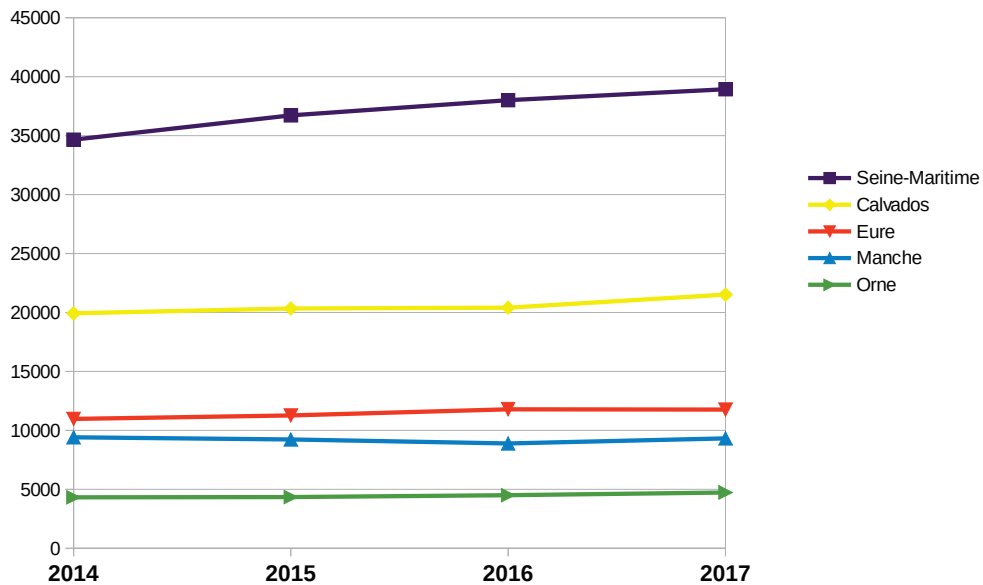
Les données relatives à la demande locative au 31/12/2017 et aux attributions de l'année 2017 ont été extraites de l'Infocentre le 15 février 2018 et le 20 juillet 2018.

II.A.2.a Les caractéristiques de la demande locative sociale :

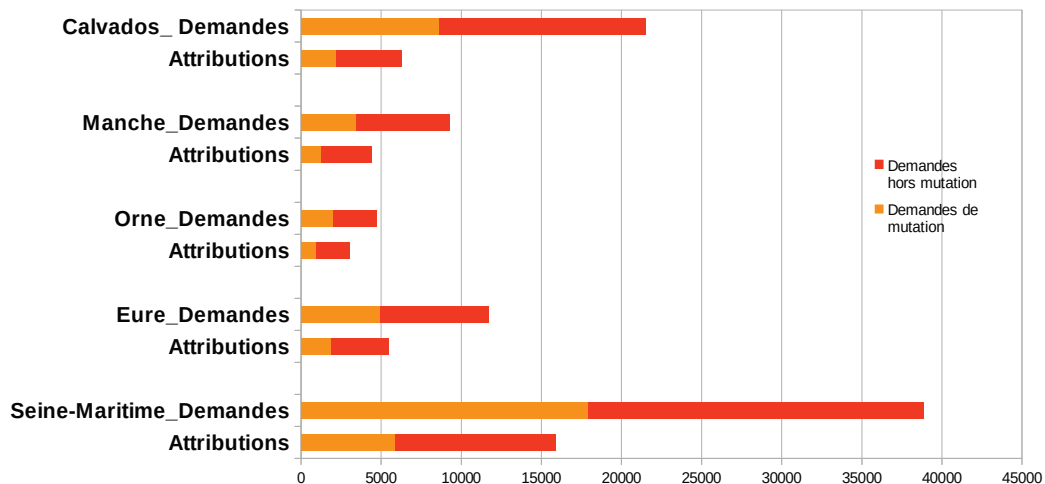
Au 31 décembre 2017, la Normandie compte 86 243 demandes de logements locatifs sociaux, soit 3,1 % du poids de la demande au niveau national.

Le nombre des demandes au niveau régional a augmenté de 8 % de fin décembre 2014 à fin décembre 2017.

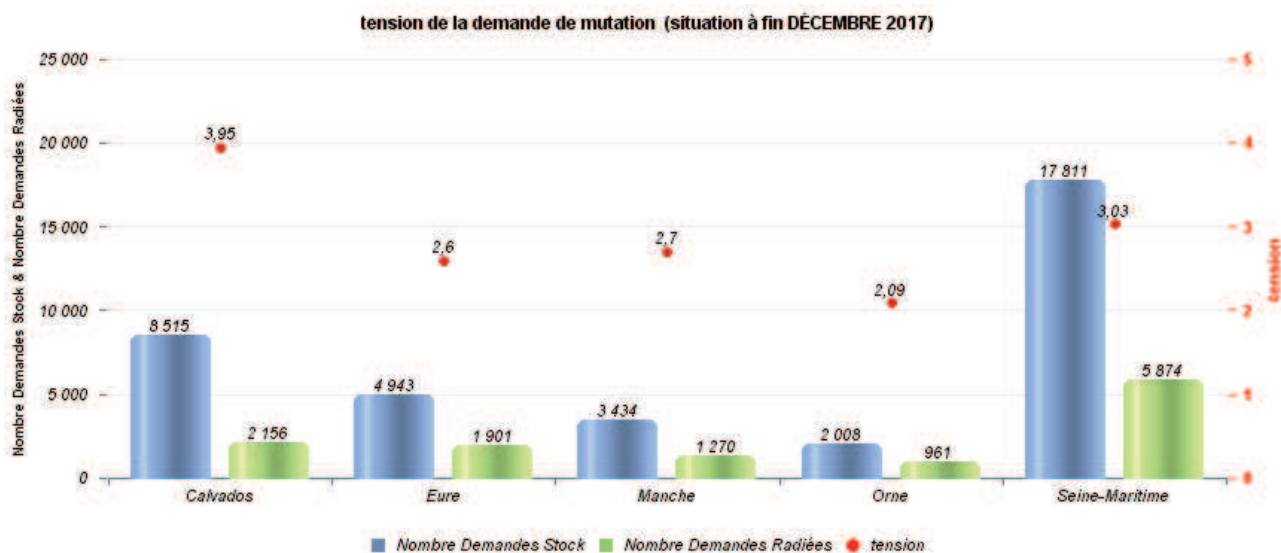
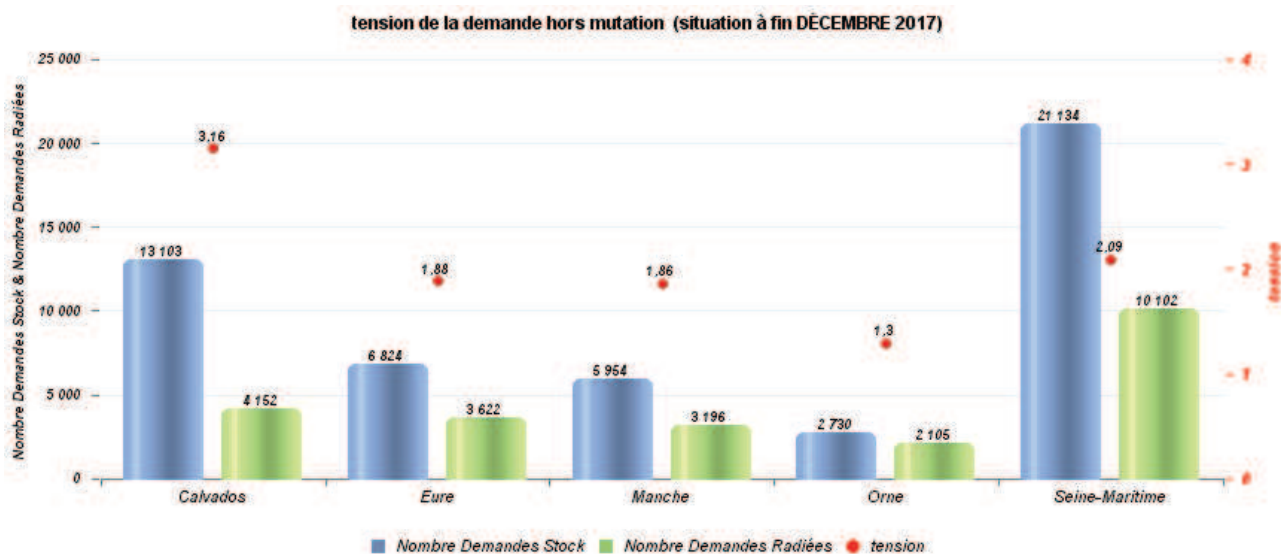
**Evolution annuelle du nombre de demandes actives
du 31/12/2014 au 31/12/2017 (données du 15/02/2018)**



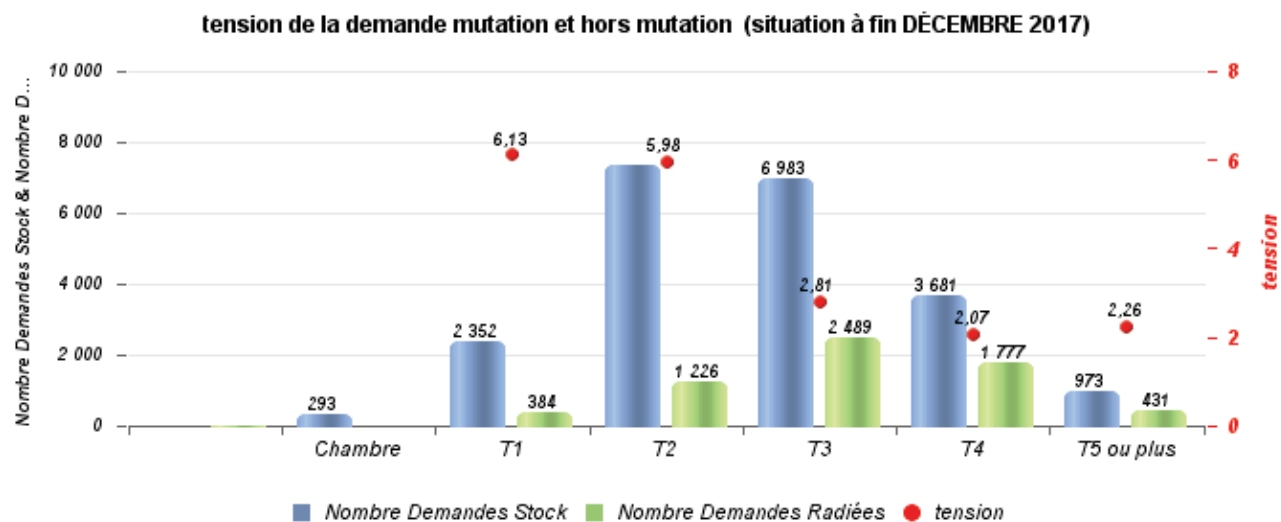
Nombre de demandes actives au 31/12/2017 et nombre d'attributions réalisées en 2017 (données du 15/02/2018)



La tension des demandes de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des demandeurs en Normandie est de 2,5. C'est en dessous de la moyenne nationale qui est à 4,3. La tension des demandes est beaucoup plus forte sur les demandes hors mutation et sur les petits logements T1 et T2.

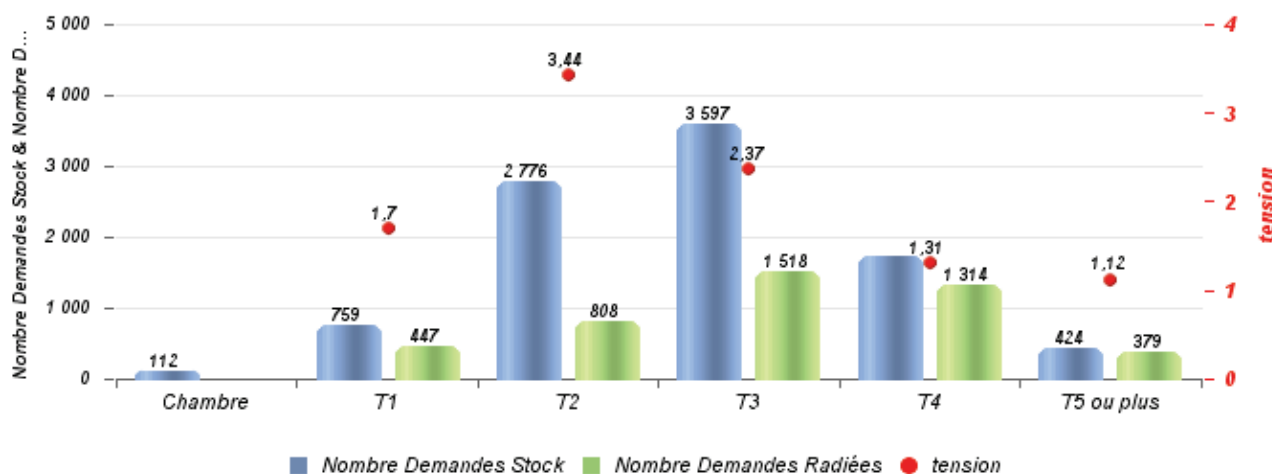


La tension de la demande par typologie de logement dans le département du Calvados :



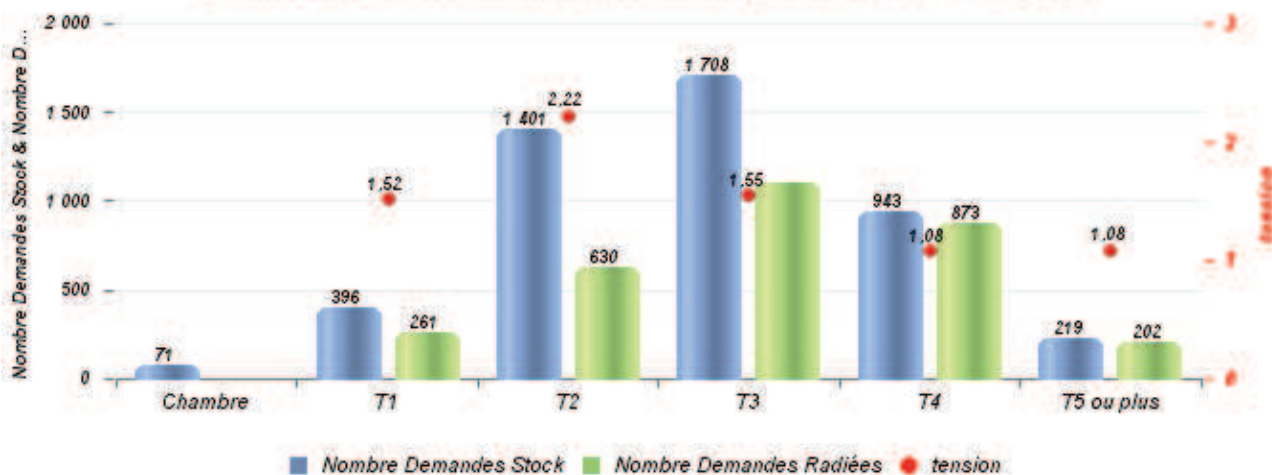
La tension de la demande par typologie de logement dans le département de la Manche :

tension de la demande mutation et hors mutation (situation à fin DÉCEMBRE 2017)



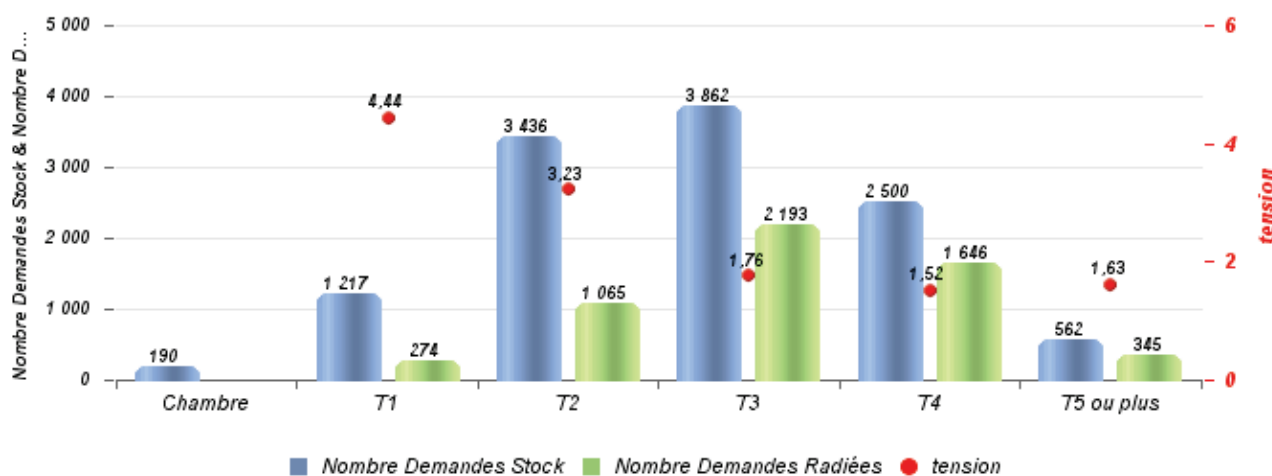
La tension de la demande par typologie de logement dans le département de l'Orne :

tension de la demande mutation et hors mutation (situation à fin DÉCEMBRE 2017)



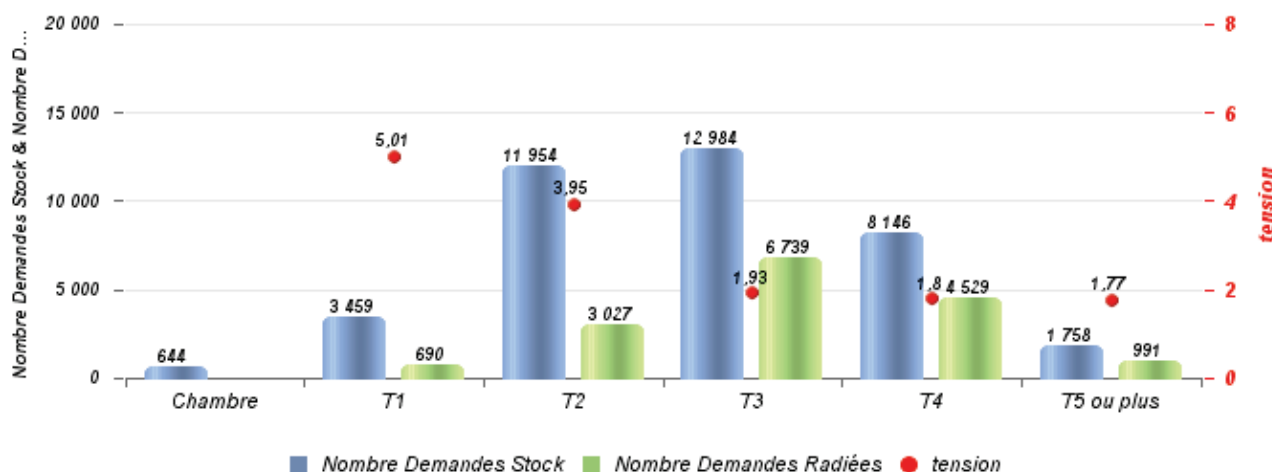
La tension de la demande par typologie de logement dans le département de l'Eure :

tension de la demande mutation et hors mutation (situation à fin DÉCEMBRE 2017)



La tension de la demande par typologie de logement dans le département de Seine-Maritime :

tension de la demande mutation et hors mutation (situation à fin DÉCEMBRE 2017)

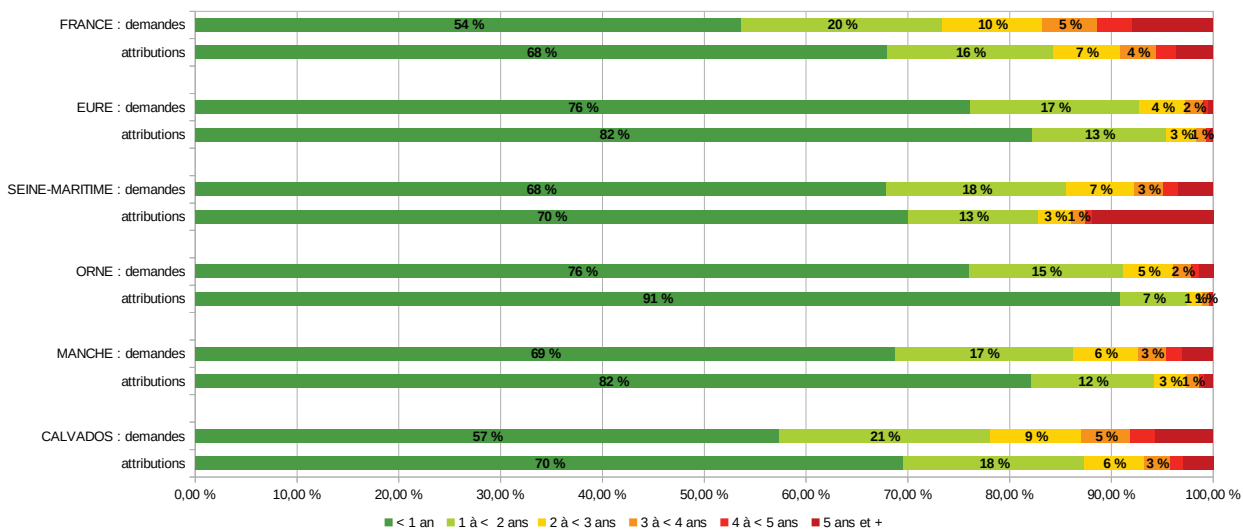


L'ancienneté moyenne en mois des demandes est plutôt faible en Normandie sauf pour le département du Calvados qui est plus proche de la moyenne nationale. Cette ancienneté augmente très fortement sur les demandes de mutation interne au parc public.

	Ancienneté moyenne en nombre de mois		
	Demandes externes Hors mutation	Demandes de Mutation interne	Toutes Demandes
CALVADOS	16	23	19
MANCHE	11	17	13
ORNE	8	13	10
SEINE-MARITIME	12	16	13
EURE	8	11	9
FRANCE	20	23	21

L'ancienneté de la demande est faible dans les départements de l'Orne et de l'Eure avec trois quarts des demandes qui sont inférieures à un an, l'écoulement de ces demandes se fait proportionnellement au bénéfice des demandes récentes. Le département du Calvados qui a une tension de la demande plus forte, a de fait une ancienneté moyenne la demande plus élevée que les autres départements.

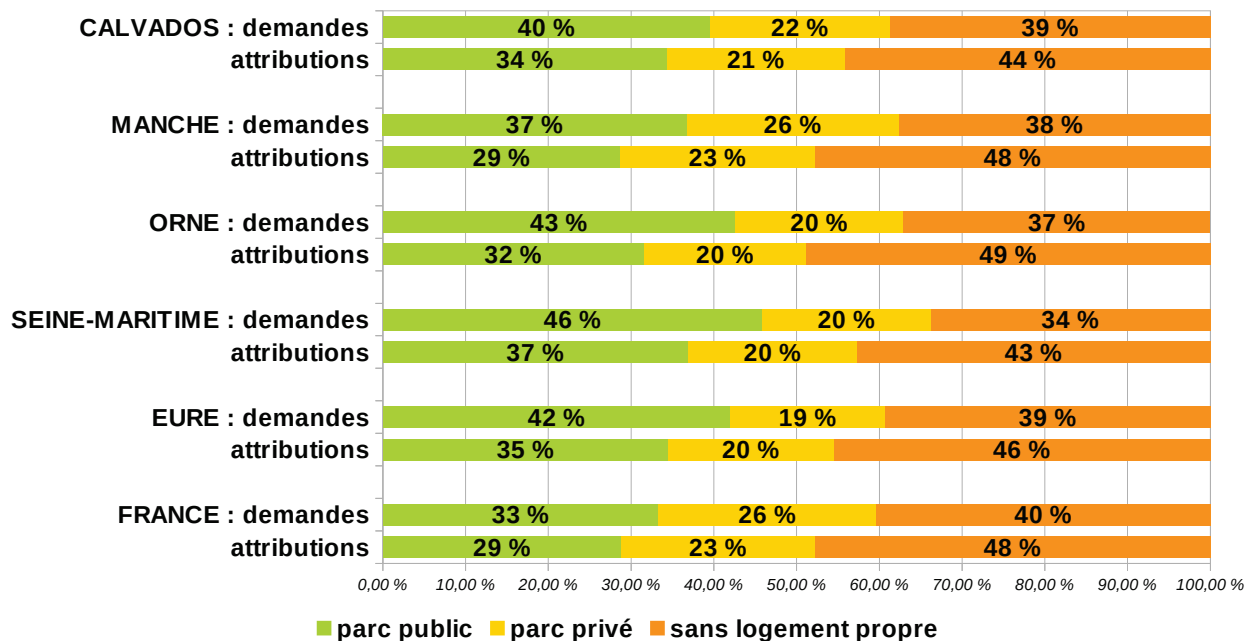
Répartition des demandes en cours (31/12/2017) et des attributions (année 2017) par ancienneté (extraction Infocentre 15/02/2018)



II.A.2.b Les caractéristiques des demandeurs :

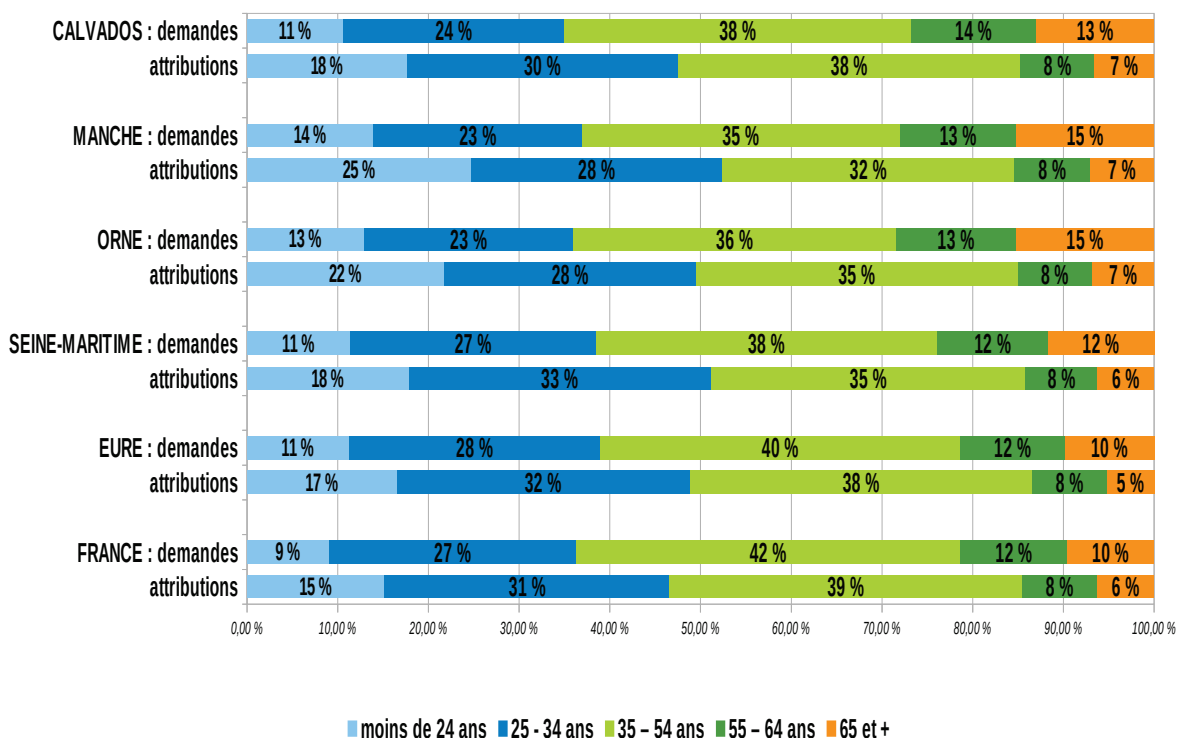
La situation de logement actuelle est particulièrement marquée dans notre région par une forte représentation des demandeurs issus du parc public, c'est presque un demandeur sur deux en Seine-Maritime.

Répartition des demandes en cours (situation 31/12/2017) et attributions 2017 par situation de logement actuelle (extraction Infocentre 20/07/2018)



C'est dans la Manche et dans l'Orne que les demandeurs de moins de 24 ans et les plus de 65 ans sont les plus représentés par rapport aux autres départements.

Répartition des demandes en cours (situation au 31/12/2017) et attributions 2017 par tranche d'âge du demandeur (extraction Infocentre 20/07/2018)

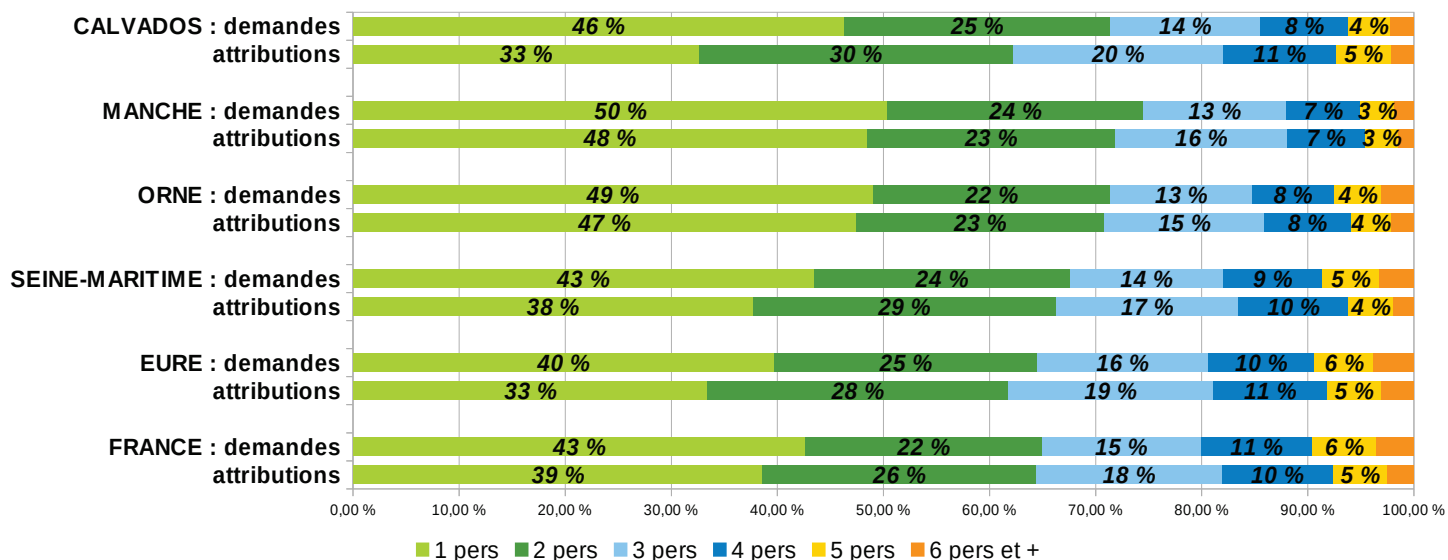


Les tranches d'âges de moins de 24 ans et de 25 à 34 ans bénéficient proportionnellement de plus d'attributions que les autres tranches d'âge.

La répartition des demandes par taille du ménage révèle une plus forte représentativité des personnes seules dans les départements de la Manche, de l'Orne et du Calvados.

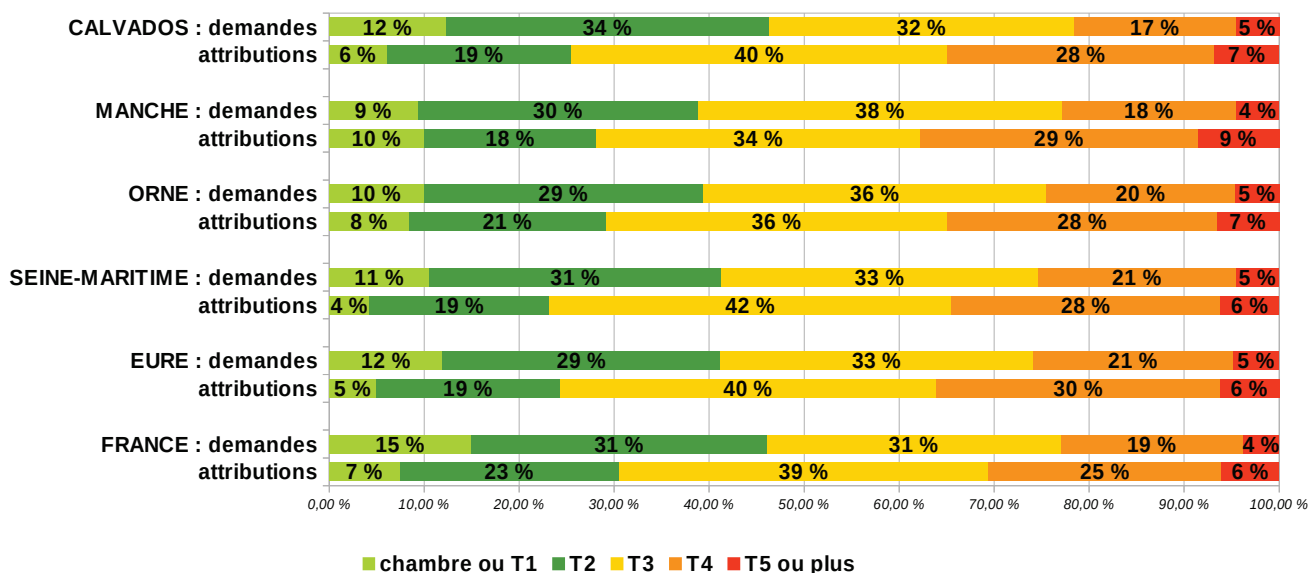
Les demandes émanant des ménages composés de deux à quatre personnes sont proportionnellement plus représentées dans les attributions.

Répartition des demandes en cours (situation fin décembre 2017) et attributions 2017 par taille du ménage (données du 20/07/2018)



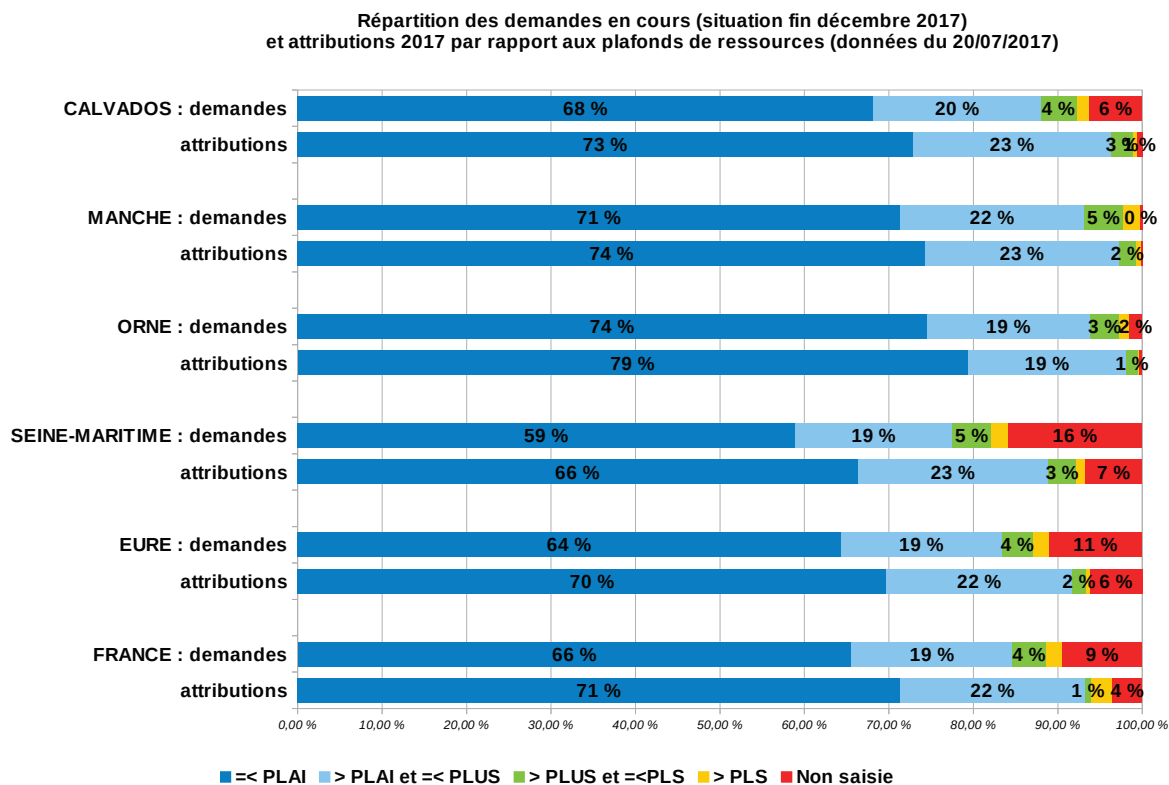
La typologie de logement recherchée porte majoritairement sur des petits logements (T1 et T2), le département du Calvados a le taux le plus élevé avec 46 % qui est identique au taux national. Pour les départements de la Manche et de l'Orne, c'est le T3 qui est le type de logement le plus demandé.

Répartition des demandes en cours (situation fin décembre 2017) et des attributions de l'année 2017 par type de logement attribué (données du 20/07/2018)



La catégorie des demandeurs par rapport aux plafonds de ressources qui sont inférieurs ou égal au plafond PLAI représentent entre deux tiers et trois quarts des demandeurs dans les départements du Calvados, de la Manche et de l'Orne.

Cette représentation est plus forte qu'au niveau national et que dans les départements de l'Eure et de Seine-Maritime mais le taux de « non saisie » ne permet pas de faire de comparaison fiable.



II.B L'offre nouvelle de logements

Remarque sur les indicateurs pour suivre la construction de logements :

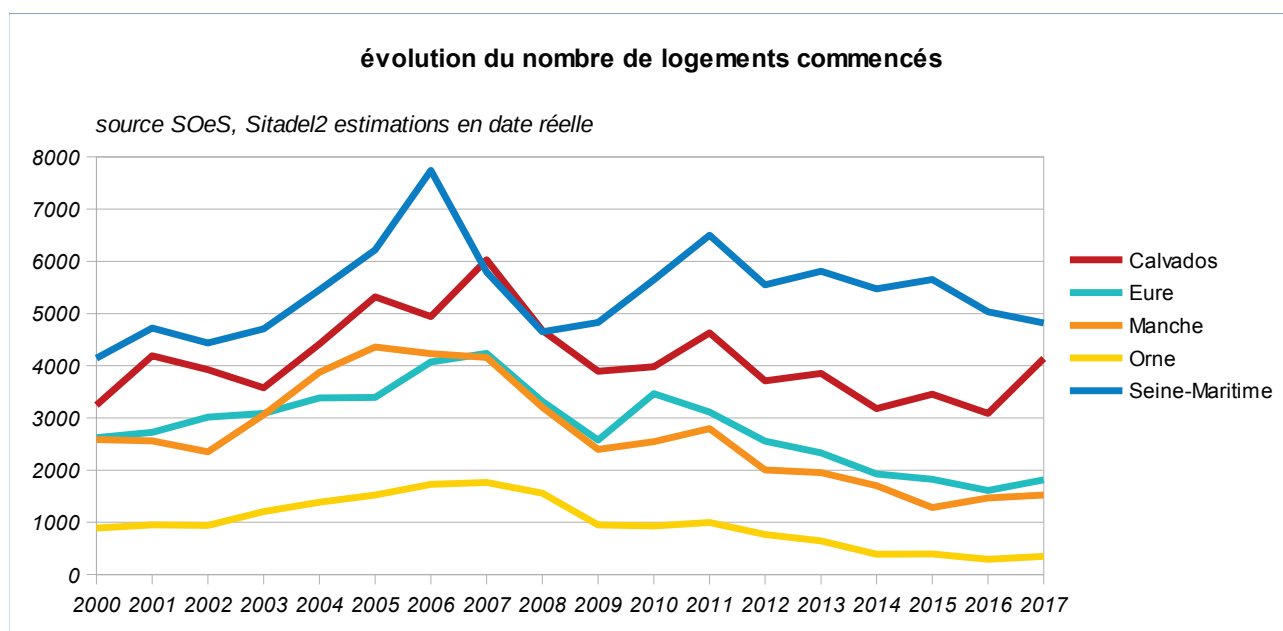
Les chiffres de la construction de logements sont issus de la base de données Sit@del qui recense les autorisations de construire et mises en chantier transmis par les services instructeurs et donne lieu à la diffusion de 2 types de séries de données collectées :

- les séries *en date de prise en compte* (comptabilisation à date d'enregistrement de l'événement) : ces données collectées ne sont jamais révisées.
- Les séries *en date réelle* (rattachement de l'événement au mois pendant lequel il s'est effectivement produit) : compte tenu du délai de transmission des informations, ces séries font l'objet de révisions successives.

Aussi, le suivi conjoncturel s'appuyait-il jusqu'à présent sur les séries « *en date de prise en compte* » car bien que retardant légèrement l'observation des retournements de situation, elles étaient disponibles plus rapidement et non révisées. Or, la dégradation progressive de la collecte d'information (déclaration d'ouverture de chantier, annulations de permis...) a affecté ce suivi et rendu nécessaire la production d'**estimations en date réelle**. Ce nouvel indicateur, résultat d'une modélisation basée sur des méthodes statistiques et économétriques, visé à décrire l'activité réelle en matière d'autorisations de construire et de mises en chantier de logements et non plus le recensement de formulaires collectés. Ces séries estimées sont intégralement recalculées chaque mois.

Les données de la base Sit@del ont fait l'objet d'une rétopolation sur le nouvel indicateur afin de présenter des séries d'estimation en date réelle à partir de janvier 2000.

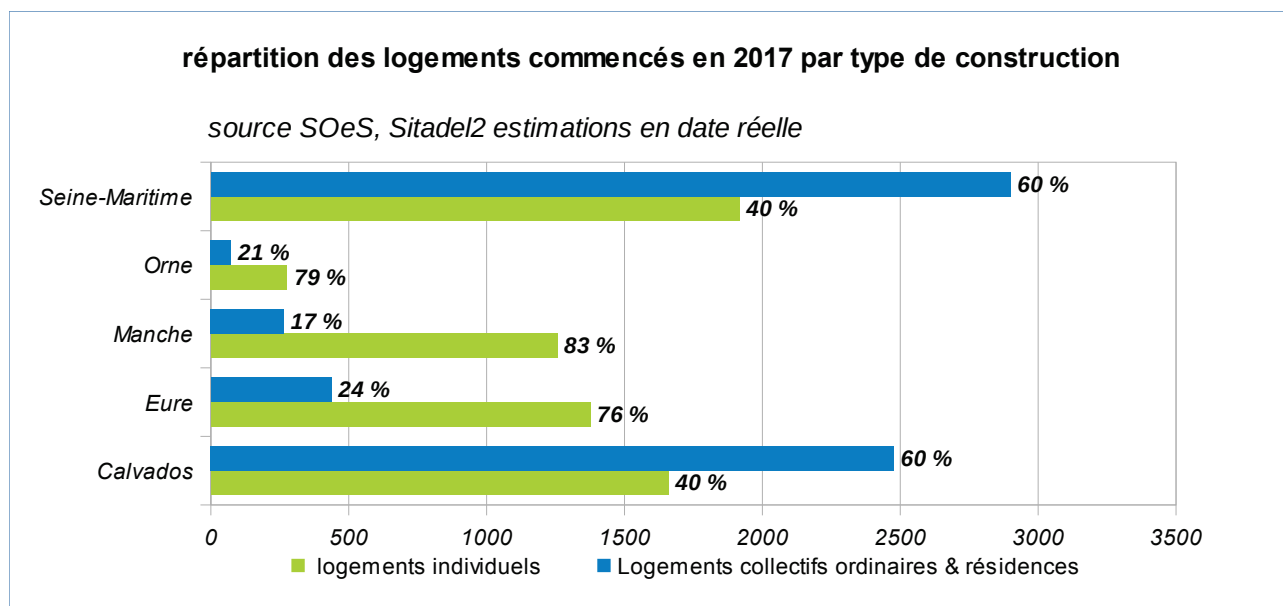
II.B.1 Production régionale de logements depuis 2000



La construction de logements en Normandie depuis 2000 a connu des fortunes diverses selon les départements qui ont malgré tout suivi schématiquement le même type de profil de courbe avec des pics et des creux plus ou moins saillants.

Ainsi, la période de croissance du nombre de mises en chantiers a atteint son apogée en 2006 avec 22 700 logements en Normandie. Le fort recul qui s'ensuivit marqua un premier arrêt en 2009 avec 14 600 logements et fut suivi d'un léger rebond jusqu'en 2011 qui atteint 18 000 logements. Sur la période 2012-2016, le rythme de production fut en baisse plus ou moins appuyée dans les 5 départements normands qui totalisent près de 11 500 logements en 2016. Exception faite de la Seine-Maritime, l'année 2017 a vu le nombre de logements commencés repartir à la hausse avec un volume affiché de plus de 12 600 logements pour l'ensemble des départements normands.

II.B.2 Production régionale de logements en 2017



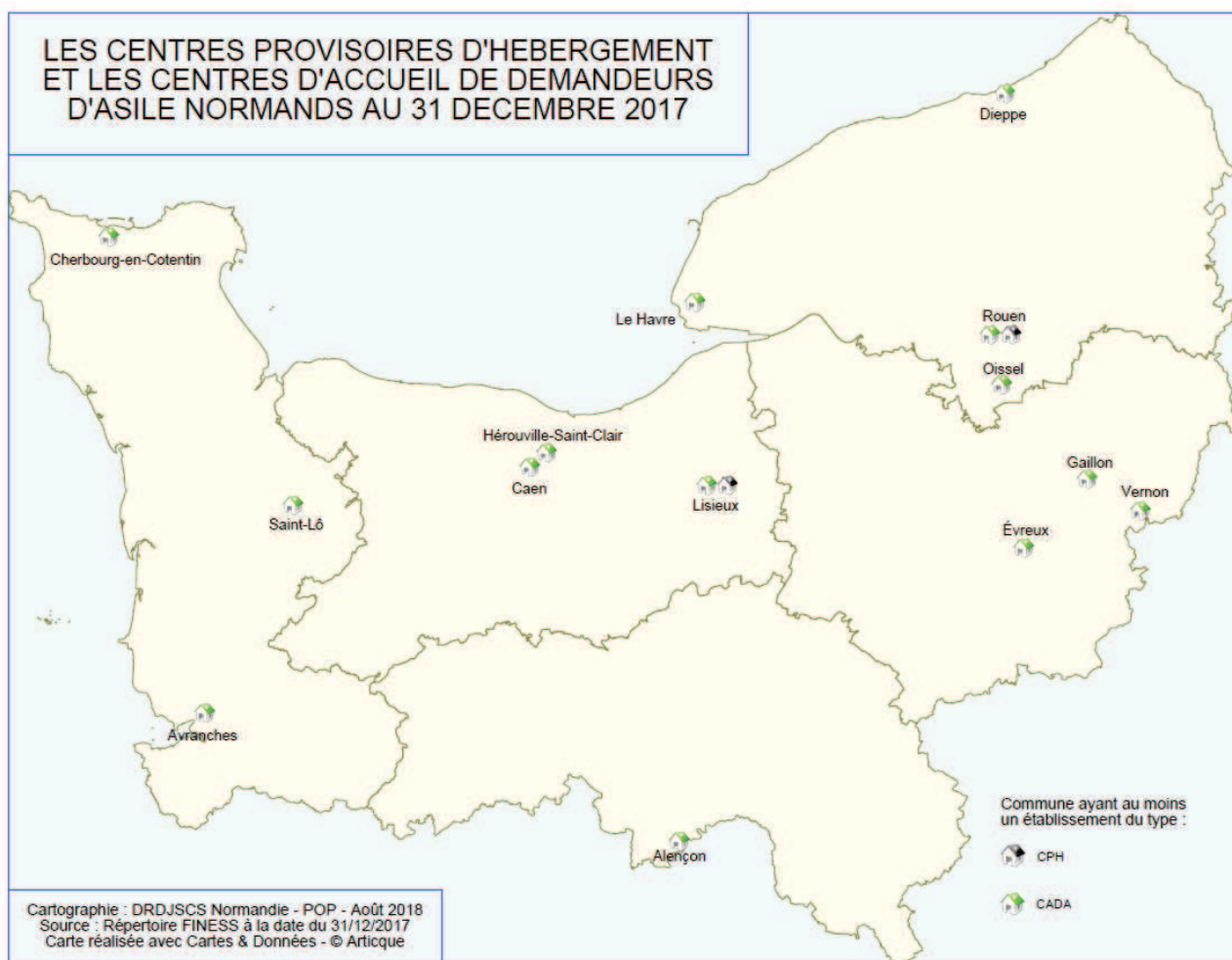
A l'échelle normande, la maison individuelle tient toujours une place légèrement prépondérante quoique en léger recul par rapport à 2016, avec 51% de l'ensemble des logements commencés (54 % sur les seuls logements ordinaires).

Cependant le poids de la construction individuelle est très variable selon les départements et les années pour les territoires où le volume est peu élevé comme dans l'Orne.

Ainsi en 2017, il est minoritaire dans les deux départements ayant le plus important volume de production (40 % en Seine-Maritime et dans le Calvados), alors qu'il représente plus des 3/4 des mises en chantier de l'Eure de la Manche et de l'Orne.

Rapportés aux seuls logements ordinaires (hors logements en résidence), la part de la construction individuelle augmente mécaniquement pour atteindre 42 % en Seine-Maritime, 43 % dans le Calvados, seuls départements concernés par les mises en chantiers de résidences en 2017.

II.C L'hébergement et le logement des populations spécifiques



Nombre d'établissements hébergeant des personnes âgées et des personnes en situation de handicap de Normandie	
Calvados	662
Eure	482
Manche	421
Orne	293
Seine-Maritime	1 023
TOTAL	2 881

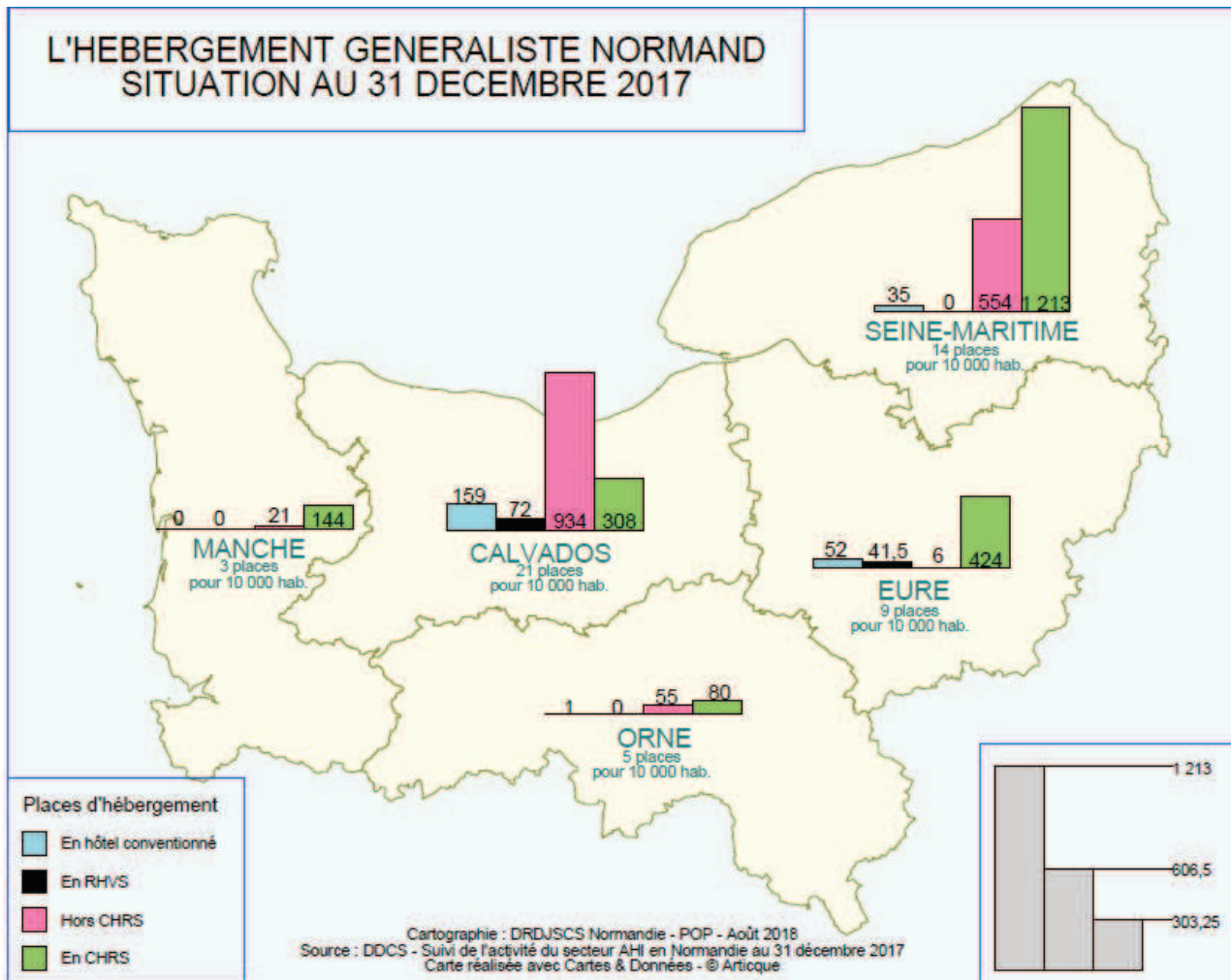
Source répertoire FINESS au 06/09/2018

Source :

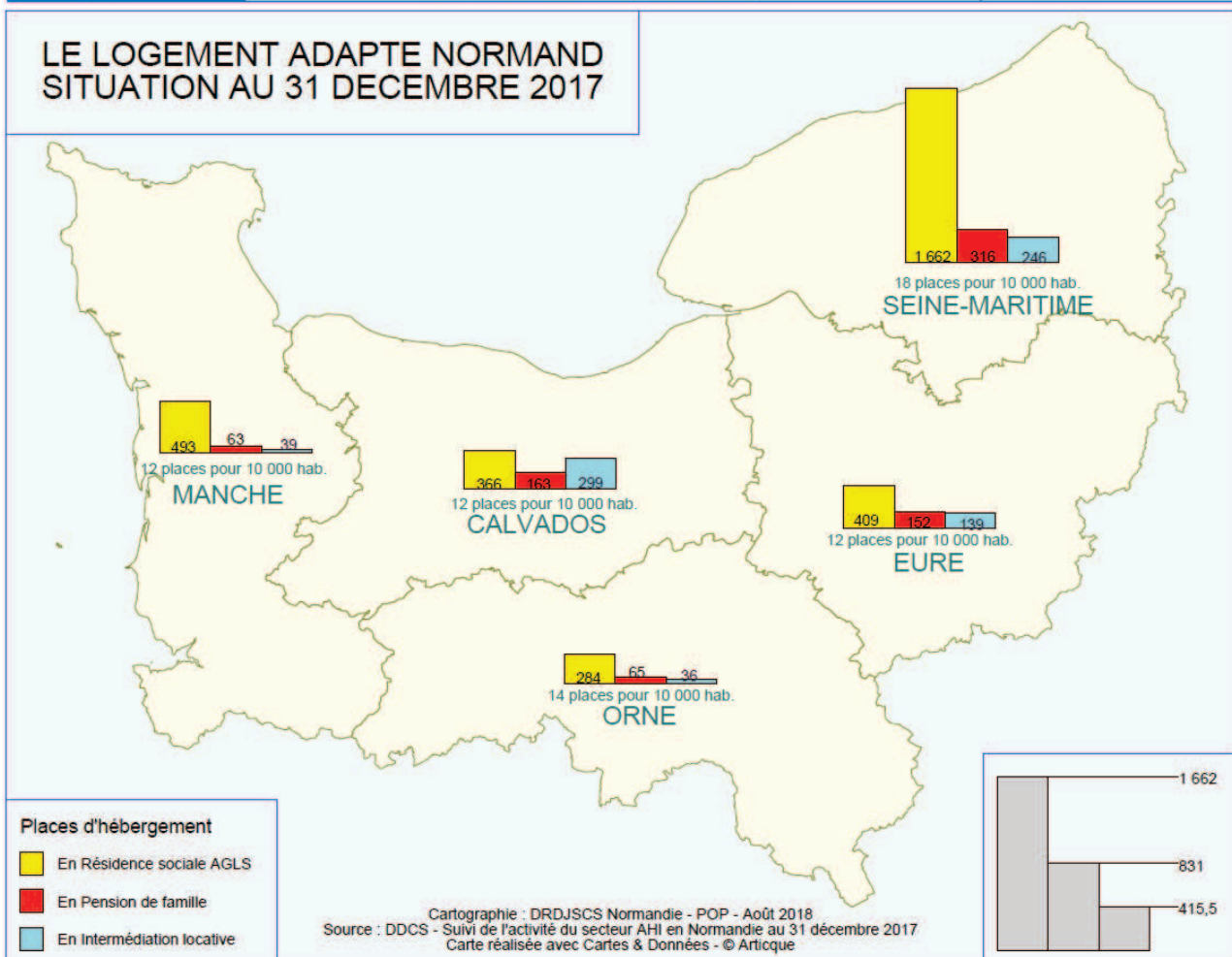
Le Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (FINESS) est un répertoire national géré par le ministère des Affaires sociales et de la santé.

Ce fichier fait l'inventaire des structures et équipements relevant des domaines sanitaire, médico-social, social et de formation. FINESS assure l'immatriculation des établissements et entités juridiques porteurs d'une autorisation ou d'un agrément. Les données sont actualisées en fonction des modifications effectuées au niveau territorial (ARS, DRJSCS).

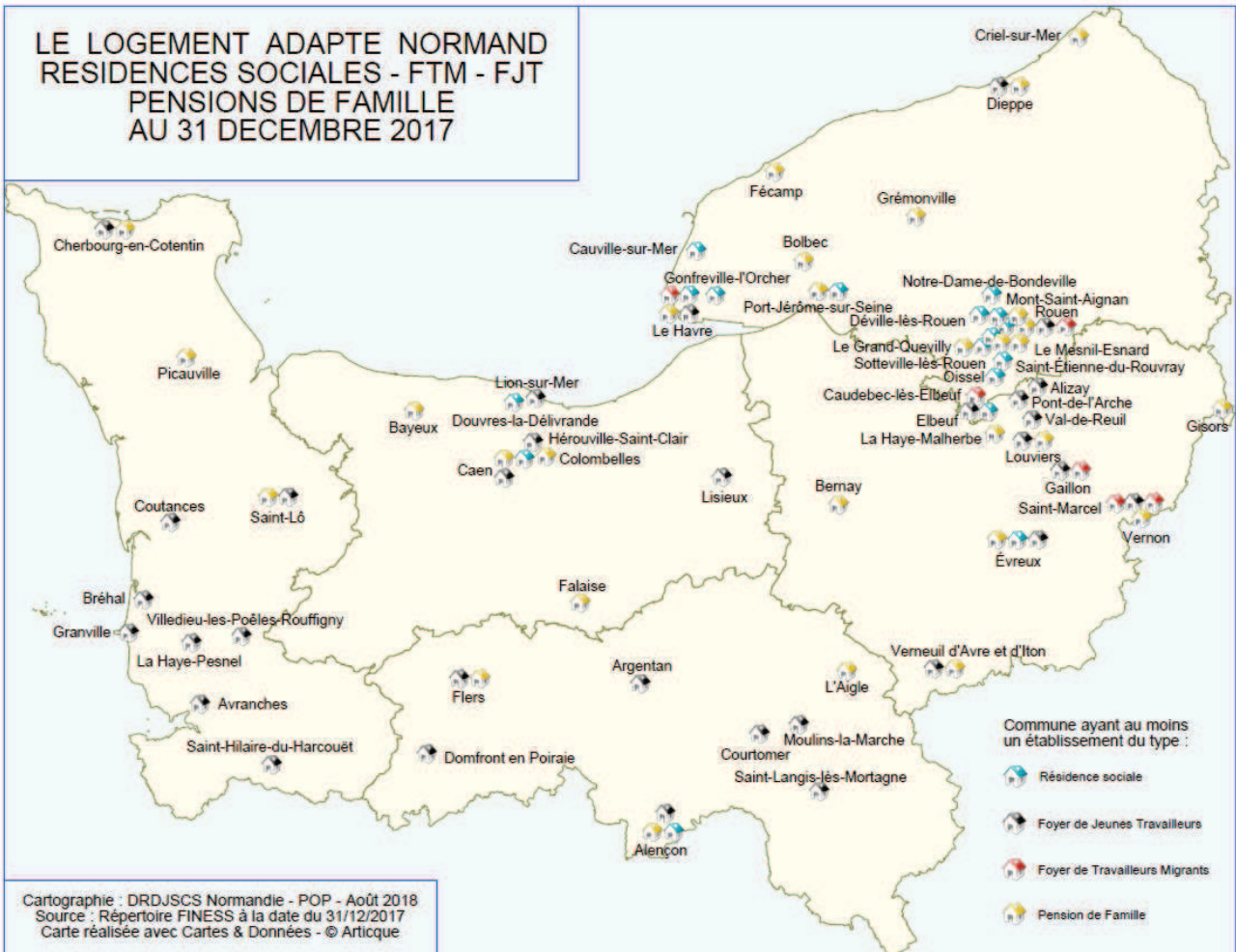
L'HEBERGEMENT GENERALISTE NORMAND SITUATION AU 31 DECEMBRE 2017



LE LOGEMENT ADAPTE NORMAND SITUATION AU 31 DECEMBRE 2017

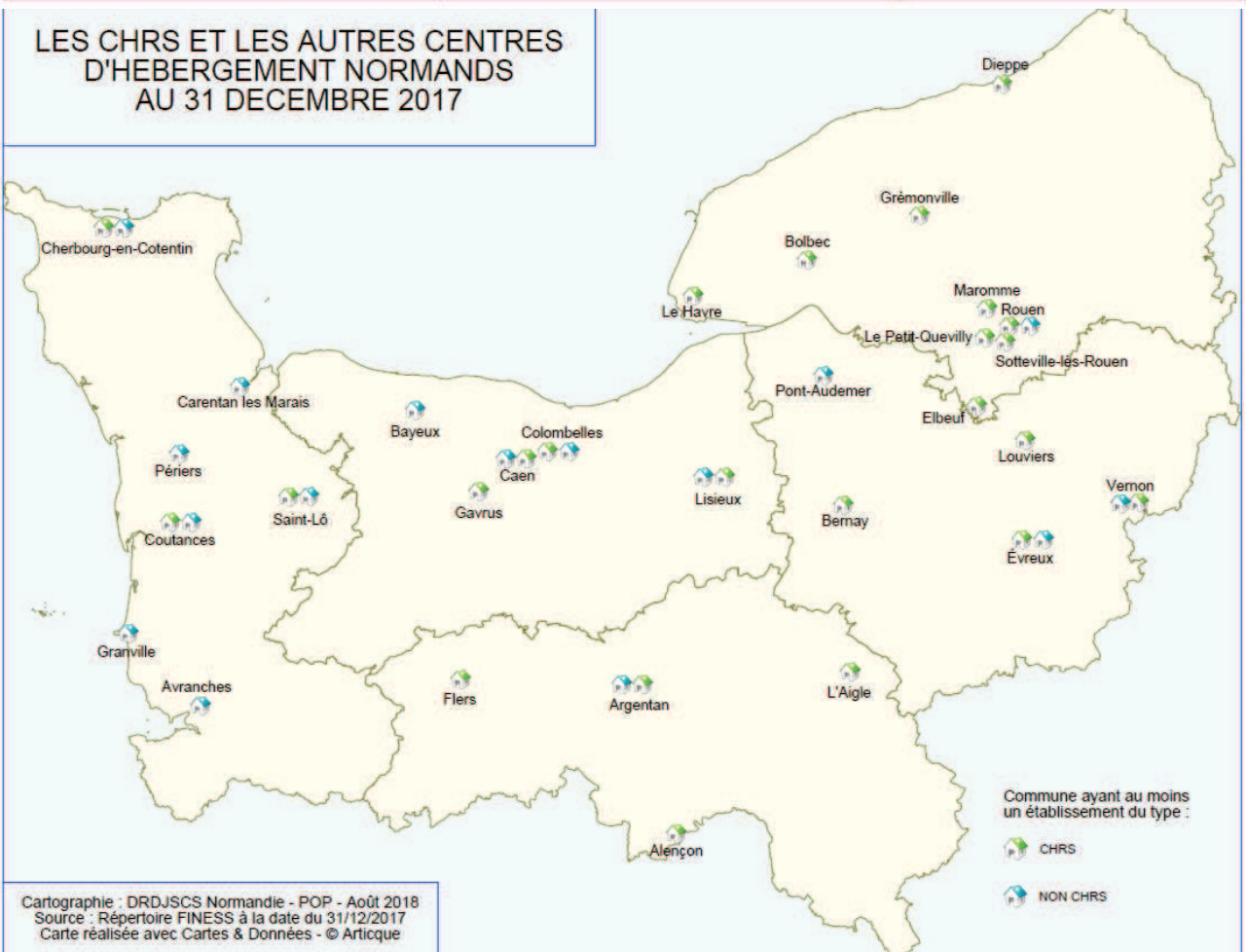


LE LOGEMENT ADAPTE NORMAND RESIDENCES SOCIALES - FTM - FJT PENSIONS DE FAMILLE AU 31 DECEMBRE 2017



Cartographie : DRDJSCS Normandie - POP - Août 2018
Source : Répertoire FINISS à la date du 31/12/2017
Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique

LES CHRS ET LES AUTRES CENTRES D'HEBERGEMENT NORMANDS AU 31 DECEMBRE 2017



Cartographie : DRDJSCS Normandie - POP - Août 2018
Source : Répertoire FINISS à la date du 31/12/2017
Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique

III Orientations et programmation de la politique de l'habitat en région

III.A Les orientations nationales de la politique de l'habitat en 2017

Construire et améliorer l'habitat dans le cadre d'un développement équilibré des territoires

En 2017 l'enjeu est toujours de répondre aux besoins des ménages en matière de logement, notamment au travers de la production de logements locatifs sociaux à financer prioritairement dans les zones où la demande de logement social est la plus forte et où les loyers privés sont les plus élevés, et notamment, dans une perspective de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires.

La création d'un fonds national des aides à la pierre (FNAP) en 2016 sécurisera, malgré le contexte budgétaire contraint, le maintien dans les années à venir d'un montant important d'aides à la pierre tout en mettant en place une gouvernance partagée de la politique avec les bailleurs sociaux et les collectivités locales.

L'accroissement de l'offre de logements doit s'accompagner d'une diversification afin notamment de favoriser les parcours résidentiels et de permettre à chacun d'accéder à un logement répondant à ses besoins et à ses moyens. Ainsi, plusieurs dispositions favorisant l'émergence d'une nouvelle offre de logements intermédiaires financés par des institutionnels ont été mises en place. De même, le dispositif d'investissement locatif intermédiaire dit « Pinel » pour les particuliers a été rendu plus attractif.

L'accession sociale à la propriété est également soutenue avec la reconduction du prêt à taux zéro (PTZ), et son renforcement intervenu au 1er octobre 2014, pour permettre à tous les ménages de disposer du plus grand choix possible dans leurs parcours résidentiels.

Pour atteindre ces objectifs, l'État s'est notamment appuyé sur un partenariat renforcé avec les organismes de logement social formalisé par le pacte d'objectifs et de moyens 2013-2015 conclu entre l'État et les organismes et réaffirmé par l'Agenda HLM 2015-2018, et une optimisation de l'utilisation de l'ensemble des ressources disponibles.

Les personnes les plus défavorisées, dont les moyens ne leur permettent pas d'accéder à un logement, se sont vu reconnaître en 2007 un droit au logement opposable (DALO). Au 1er janvier 2012, une nouvelle étape a été franchie avec l'ouverture des recours contentieux à l'ensemble des demandeurs de logements sociaux dont la demande dépasse un délai anormalement long. La mise en œuvre de ce droit renforcé a amené l'État, qui en est le garant et le responsable, à accentuer en 2015 la mobilisation de l'ensemble des acteurs (bailleurs sociaux, Action Logement, opérateurs de l'État, ...). Dans cet esprit, les différents contingents de logements sociaux (État, collectivités locales, Action Logement) ont été mobilisés pour répondre aux besoins de logements des personnes dont la situation a été déclarée prioritaire et urgente par une commission de médiation.

En complément du développement de l'offre de logements, la rénovation et l'amélioration du parc existant sont fortement encouragées avec l'objectif d'atteindre le rythme de 500 000 logements rénovés par an à l'horizon 2017. Une attention particulière est portée à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, notamment au travers des actions sur les copropriétés, ainsi que sur la rénovation thermique des logements, qui demeure en 2017 une priorité pour l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

En 2017, la lutte contre l'habitat indigne, soutenue par l'Anah, reste un objectif majeur de la politique du logement dans le parc privé, conforté par l'entrée en vigueur et la mise en œuvre des mesures de la loi ALUR destinées, d'une part, à prévenir et traiter les copropriétés en difficulté, notamment en complétant et renforçant les procédures judiciaires de redressement de ces copropriétés et par le lancement d'opérations de requalification des copropriétés dégradées et, d'autre part, à renforcer le volet coercitif de la lutte contre l'habitat indigne, visant en particulier les propriétaires indéclicats.

Par ailleurs, dans les secteurs moins tendus, l'objectif est principalement de reconquérir les bourgs centres, de revitaliser les centres anciens, en rénovant thermiquement les logements et en les adaptant au vieillissement de la population, tout en éradiquant, quand il y a lieu, l'habitat indigne.

La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 dans son titre 2 a pour but de lutter contre la ségrégation sociale et territoriale. Elle favorise l'égal accès de chacun à un logement abordable, adapté à ses besoins quel que soit son lieu de résidence et son niveau de revenu, à travers 3 objectifs :

- réforme des attributions des logements sociaux,
- mieux répartir les loyers dans le parc sociales
- produite davantage de logement social dans les communes qui en manquent.

RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA POLITIQUE NATIONALE DE L'HABITAT EN 2017 :

- satisfaire dans les meilleurs délais la demande de logements locatifs, en particulier dans les zones tendues
- mieux répartir les logements sociaux au sein des agglomérations
- améliorer et adapter la qualité du parc privé
- développer l'accès à la propriété

Améliorer la qualité de l'habitat pour les habitants des quartiers concernés par la rénovation urbaine

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 réforme les instruments de la politique de la ville, d'une part en modifiant la géographie prioritaire et d'autre part en instituant les contrats de ville. La nouvelle géographie de la politique de la ville porte désormais sur 1 500 quartiers jugés prioritaires. L'innovation majeure des contrats de ville par rapport à la génération précédente de contrats urbains de cohésion sociale repose sur leur co-construction avec les citoyens. Ce nouveau cadre continuera à prendre son essor au cours de l'année 2017.

Dans le cadre de la politique de renouvellement urbain, la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 pose le cadre et fixe les objectifs et les moyens du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU). Un investissement de 5 milliards d'euros d'équivalent-subvention de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), financé avec le concours d'Action Logement, permettra la rénovation de 216 quartiers d'intérêt national, où les difficultés sociales et urbaines sont les plus grandes et justifient qu'y soient concentrés des financements exceptionnels, et d'environ 250 quartiers d'intérêt régional. L'année 2017 sera encore consacrée à l'élaboration des protocoles de préfiguration qui permettent aux collectivités de constituer la feuille de route des projets ainsi qu'à la négociation des premières conventions opérationnelles. Le règlement général de l'ANRU relatif à ce nouveau programme de rénovation urbaine a été approuvé par arrêté ministériel du 7 août 2015.

Dans le même temps, le programme national de rénovation urbaine (PNRU), décliné en 399 projets répartis sur tout le territoire, se poursuit.

RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE EN 2017 :

- concentrer les interventions publiques sur un périmètre plus limité
- mettre les citoyens au cœur du dispositif
- déployer le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU)

Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables.

Cette politique de l'État se traduit par un effort important pour augmenter et améliorer les capacités d'accueil et les conditions d'hébergement des personnes sans abri ou risquant de l'être.

Au regard de la feuille de route pour 2015-2017 du plan pluriannuel contre la pauvreté, le principal objectif est de faciliter l'accès au logement et d'améliorer la fluidité du passage des dispositifs d'hébergement au logement, en apportant l'accompagnement nécessaire aux personnes aux faibles ressources ou en difficulté sociale pour faciliter leur maintien pérenne dans le logement.

Ainsi, des moyens supplémentaires sont dédiés en 2017 au développement des dispositifs de logement accompagné notamment dans le parc privé.

Un plan triennal relatif à la substitution de dispositifs alternatifs aux nuitées hôtelières et à l'amélioration de la prise en charge à l'hôtel est mis en œuvre pour la période 2015-2017.

Une attention particulière sera également portée en 2017 à l'amélioration de l'organisation des services offerts par les dispositifs d'hébergement afin d'améliorer la fluidité, l'effectivité et la qualité des prises en charge, à travers notamment le renforcement du rôle des services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO).

RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'HÉBERGEMENT ET DE L'ACCÈS AU LOGEMENT EN 2017 :

- permettre l'accès au logement, tout en garantissant une réponse aux situations d'urgence qui soit la plus adaptée aux besoins
- poursuite du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale
- poursuite de la structuration du secteur de l'hébergement

III.B La politique de rénovation urbaine

III.B.1 Le Programme National pour la Rénovation Urbaine

Le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) a été institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine.

La finalité du PNRU était de transformer en profondeur les quartiers classés en ZUS présentant une forte concentration de ménages en difficulté sociale et économique, résultat d'une forte spécialisation en logements sociaux, de droit et de fait, et d'une attractivité résidentielle dégradée en raison notamment d'une faible qualité urbaine (espaces publics médiocres, enclavement, déficit d'équipements...).

En conséquence, des travaux d'envergure ont été initiés : démolition, reconstitution de logements sociaux démolis sur site /hors site, réhabilitations, résidentialisations qui participent directement à la revalorisation et à la diversification du coeur du quartier, aménagements de voirie, création d'équipements publics ...

En Normandie, le PNRU a porté sur 39 sites, permettant ainsi de transformer en profondeur ces quartiers et d'améliorer durablement le cadre de vie des habitants. Ces quartiers ont été classés en trois niveaux :

- les quartiers du « premier cercle » concentrent les plus grandes difficultés économiques et sociales
- le « deuxième cercle » est constitué des sites retenus au titre des priorités régionales
- douze autres sites, dit du « 3ème cercle », sont éligibles au financement de l'A.N.R.U au travers des enveloppes déconcentrées gérées par les préfets de département.

Calvados	Eure	Manche	Orne	Seine-Maritime
1 ^{er} cercle				
Caen Hérouville-St-Clair	Evreux Val-de-Reuil	Cherbourg- Octeville	Alençon	Le Havre Rouen Canteleu St-Etienne-du- Rouvray Elbeuf
2 ^{ème} cercle				
Colombelles Lisieux (q nord)	Pont-Audemer Vernon Louviers		Flers Argentan	Dieppe Fécamp Gonfreville l'Orcher Le Havre (q sud)

III.B.2 Le bilan au 31 décembre 2016

Pas de nouveaux engagements en 2017.

Bilan final du PNRU (source Sisal)

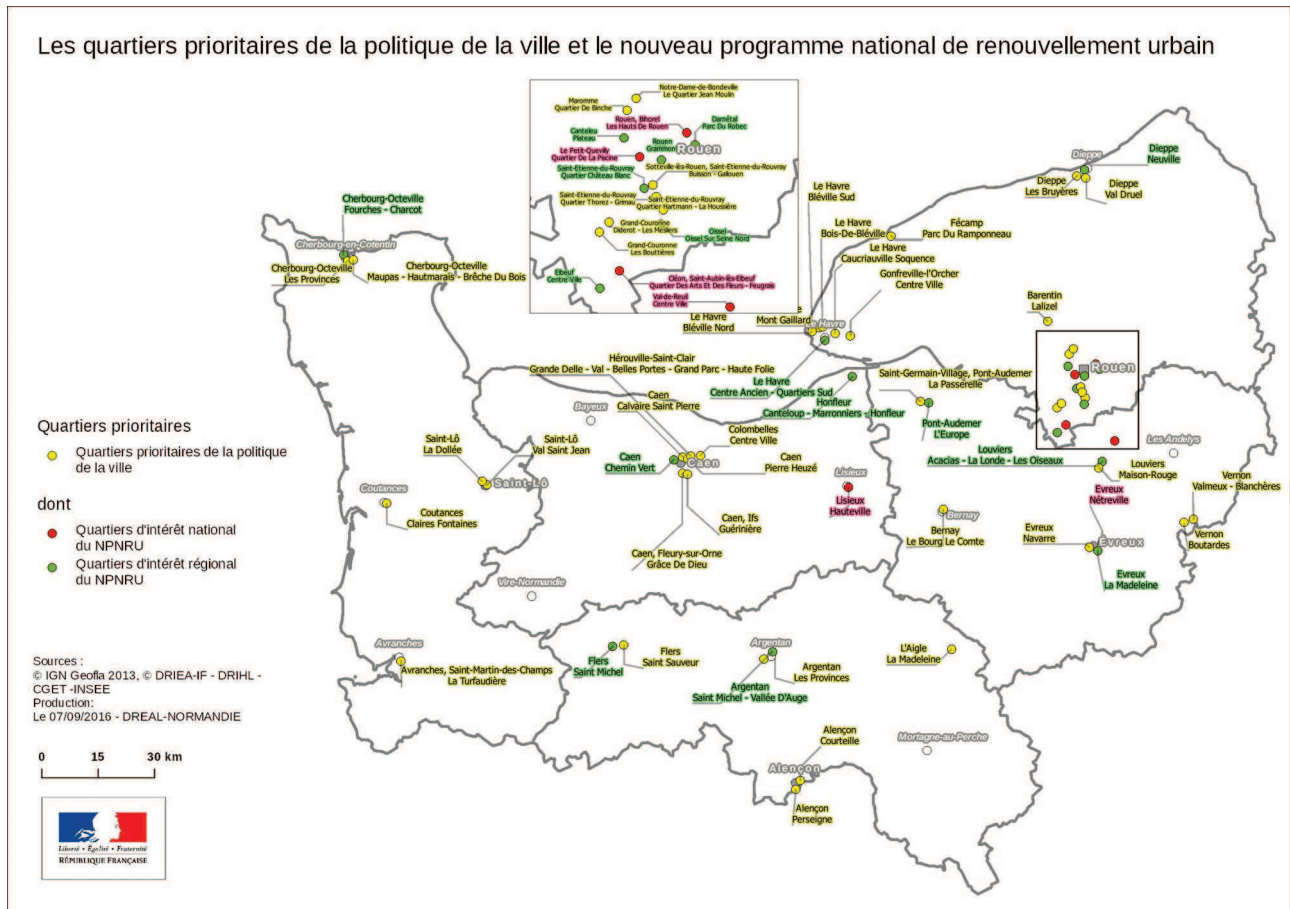
Département	Commune	AQS	Démolition	PALULOS	PLAI	PLUS	PLUS-CD	Total
Calvados	Caen	2 699	628	3 933	16	271	341	7 888
	Colombelles	94	223		28	26	169	540
	Hérouville-Saint-Clair	1 333	597	317	51	78	376	2 752
	Lisieux	250	155	72		98	58	633
Eure	Évreux	3 151	884	1 975	42	478	204	6 734
	Louviers	1 302	69	381		48	26	1 826
	Pont-Audemer	65	258	65	8	58	192	646
	Val-de-Reuil	3 686	217	2 414		105	11	6 433
	Vernon	1 163	186	541		125	62	2 077
Manche	Cherbourg-en-Cotentin	5 766	414	3 751		155	244	10 330
	Saint-Lô	79	223			80		382
Orne	Alençon	1 114	695	950	2	199	206	3 166
	Argentan	270	260	534	10	26	26	1 126
	Flers	586	299	634	20	102	88	1 729
Seine Maritime	Canteleu	2 767	207	2 190	6	98	103	5 371
	Dieppe	2 068	192	100	15	13	169	2 557
	Elbeuf	2 153	311	830	21	213	80	3 608
	Fécamp	1 098	107	1 098	9	44	54	2 410
	Gonfreville-l'Orcher	452	98	175	2	75	18	820
	Le Havre	7 076	2 210	4 707	217	1 382	319	15 911
	Le Petit-Quevilly	1 365	274	401		20	36	2 096
	Oissel	120		20				140
	Rouen	2 926	893	2 991	87	599	207	7 703
	Saint-Étienne-du-Rouvray	1 390	1 059	604	170	335	418	3 976
	Sotteville-lès-Rouen	2 683						2 683
Yvetot	722	16			10	8	756	
Total Normandie		46 378	10 475	28 683	704	4 638	3 415	94 293

Ainsi, plus de 94 000 logements ont été concernés par une intervention au titre du renouvellement urbain, dont près de 9 000 nouveaux logements.

III.B.3 Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

La réforme de la géographie prioritaire a simplifié la géographie précédente :

- en créant un périmètre unique : le quartier prioritaire de la politique de la ville,
- en créant un critère unique, lisible et objectif : la concentration urbaine de pauvreté.



La liste définitive des quartiers prioritaires de la politique de la ville a été publiée le 31 décembre 2014 au Journal officiel (décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014). Les périmètres définitifs se sont substitués aux zones urbaines sensibles (Zus) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (Cucs) à compter du 1er janvier 2015.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 confirme la poursuite du travail mené par l'ANRU depuis 2003 : un nouveau programme national de « renouvellement urbain » est lancé pour la période 2014-2024, qui vise « en priorité les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants ».

Un investissement de 5 milliards d'euros de l'ANRU, financé avec le concours d'Action Logement, sera ainsi réparti comme suit : 83 % pour les sites d'intérêt national, et 17 % pour les sites d'intérêt régional, dans le cadre des Contrats de plan État-région (CPER). 216 quartiers d'intérêt national sont ainsi retenus. Les quartiers d'intérêt régional sont définis par le préfet de région.

La contractualisation se fait en deux temps :

- Des protocoles de préfiguration devront dans un premier temps être signés entre l'Anru et les partenaires locaux des projets. Ils précisent l'ambition, le programme d'études et les moyens d'ingénierie nécessaires pour aboutir à des projets urbains. Leur durée varie de douze à vingt-quatre mois.
- Ces projets sont ensuite déclinés dans des conventions pluriannuelles signées par l'Anru et les partenaires locaux (collectivités, bailleurs sociaux...), à la suite des protocoles. Ils déterminent les opérations et les conditions de leur mise en œuvre.

Les 6 sites normands d'intérêt national :

Calvados	CC Lisieux Intercom (01/07/2016)	Lisieux	Hauteville
Eure	CA Grand Evreux Agglomération (28/10/2016)	Évreux	Netreville
	CA Seine Eure (24/03/2017)	Val de Reuil	Centre Ville
Seine-Maritime	Métropole Rouen Normandie (06/01/2017)	Le Petit-Quévilly	Quartier de la Piscine
		Rouen	Les Hauts de Rouen
		Cléon, Saint-Aubin-les-Elbeuf	Quartier des Arts et des Fleurs, Feugrais

Tous les protocoles de préfiguration des sites d'intérêt national ont été signés. La date de signature du protocole est indiquée entre parenthèses.

Un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), dit ANRU+, a été lancé en mars 2017 avec un double objectif : renforcer les dynamiques d'innovation et les pratiques exemplaires, multiplier les opérations immobilières contribuant à la mixité sociale et fonctionnelle dans les quartiers.

25 projets initiés dans des quartiers prioritaires d'intérêt national bénéficieront d'un soutien supplémentaire dans le cadre du Programme d'Investissement d'Avenir (PIA).

En Normandie, 2 territoires ont été retenus :

- Val de Reuil, sur le volet « innover »
- Rouen, sur le volet « investir »

Les 16 sites normands d'intérêt régional :

Calvados	CA Caen-la-Mer (16/03/2017)	Caen	Chemin Vert
	CC Pays de Honfleur (05/2017)	Honfleur	Canteloup-Maronniers
Eure	CA Seine Eure (24/03/2017)	Louviers	Acacias - la Londe - Les oiseaux
	CC de Pont Audemer	Pont Audemer	l'Europe
Manche		Cherbourg-en-Cotentin	Les Fourches-Charcot
Orne	CC Argentan Intercom	Argentan	Saint-Michel - Vallée d'Auge
	CC Pays de l'Aigle et de la Marche	L'Aigle	La Madeleine
	CA Pays de Flers	Flers	Saint-Michel
Seine-Maritime	Métropole Rouen Normandie (06/01/2017)	Rouen	Grammont
		Canteleu	Plateau
		Darnetal	Parc du Robec
		Elbeuf	Centre-ville
		Oissel	Oissel sur Seine Nord
	Saint-Etienne-du-Rouvray	Château Blanc	
	CA havraise (27/06/2016)	Le Havre	Centre ancien – quartiers sud
CA région dieppoise (21/06/2017)	Dieppe	Neuville	

Protocole de préfiguration signé
(date de signature)

III.C Le financement du parc locatif social

III.C.1 Financement hors A.N.R.U en 2017

2 862 logements ont été financés en PLUS et PLAI pour un montant de subventions directes de

l'État de 4,4 M€. Ces financements, en deçà de l'objectif de début d'année de 3 500 PLUS PLAI, se répartissent en **2 085 PLUS** (objectif de 2 510 PLUS) et **777 PLAI** (objectif de 990 PLAI). Le taux d'atteinte des objectifs en PLUS-PLAI est de 82 %, soit en léger retrait par rapport à 2016 (85%). La part de PLAI dans le total PLUS-PLAI est de 27 %, soit légèrement plus qu'en 2016 (26%).

Les logements financés en PLAI comptent 71 % de logements ordinaires pour le logement des ménages et 29 % de projets à destination de publics spécifiques parmi lesquels :

- Financement d'un **Foyer Jeunes Travailleurs** à Fécamp: 10 PLAI.
- Reconstitution d'un **Foyer de Travailleurs Migrants** à Caudebec-lès-Elbeuf : Résidence ADOMA : 81 PLAI
- Financement d'une **résidence sociale** afin de reloger un **public jeune et précaire** sur le plan social comme sur le plan économique, et un public de migrants âgés à Caen : 115 PLAI

608 logements ont été financés en PLS (objectif de 875 PLS). Les agréments PLS suivants correspondent à des structures collectives à destination de publics spécifiques :

- 15 places à destination de personnes en situation de handicap à Rives-en-Seine (Seine Maritime)
- 62 places à destination de personnes âgées à Briouze (Orne) : reconstruction d'un EHPAD.
- 46 places destination de personnes âgées à Alençon (Orne) : restructuration d'un ancien EHPAD en EHPA : structure d'accueil pour personnes âgées non dépendantes.
- 8 places à destination de personnes âgées (EHPAD de Sainte Marie du Mont dans la Manche)

À la marge, un logement sera remis sur le marché grâce à des financements en **PALULOS communale**⁴.

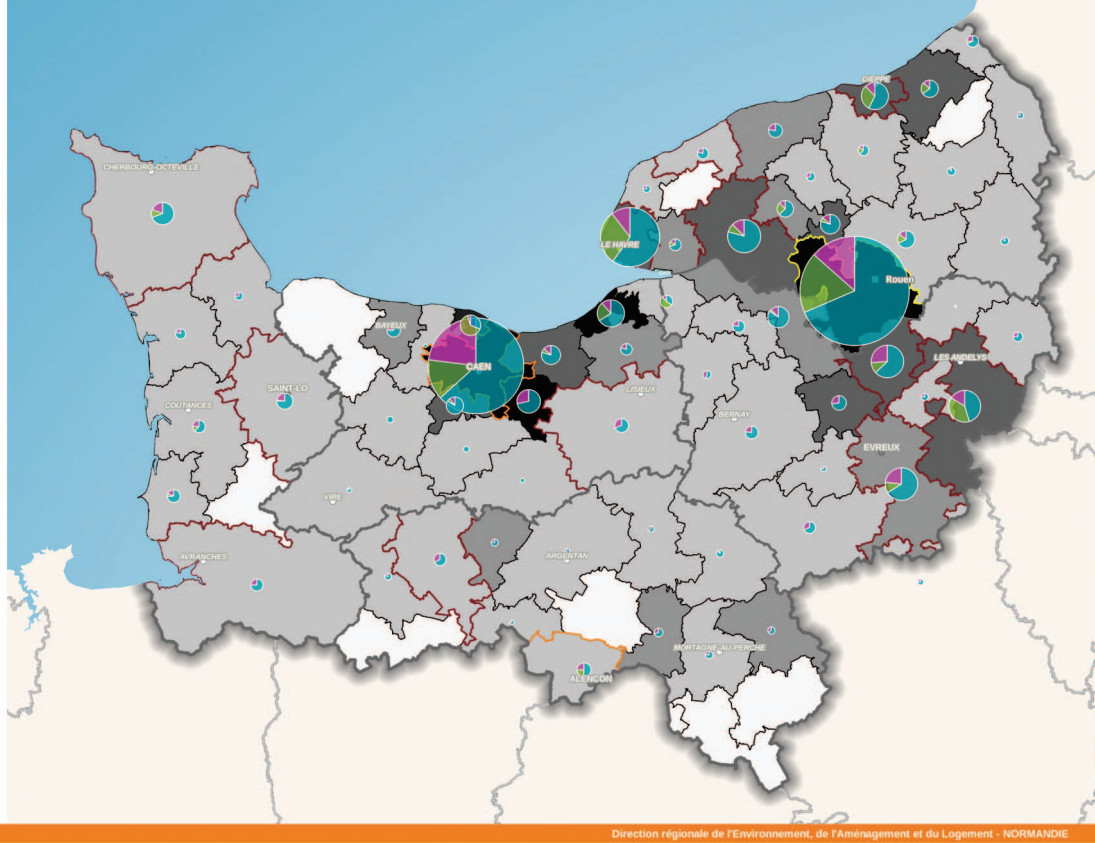
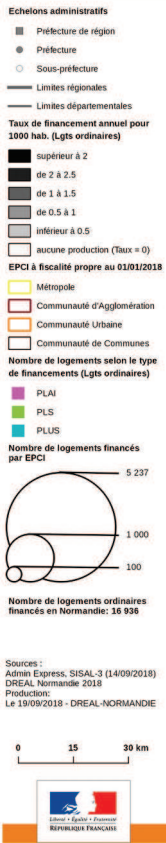
Enfin, **356 logements PSLA** ont été financé sur le territoire normand en 2017.

Le tableau suivant détaille les financements de l'offre nouvelle par territoires de gestion (Directions départementales et Délégués des aides à la pierre) :

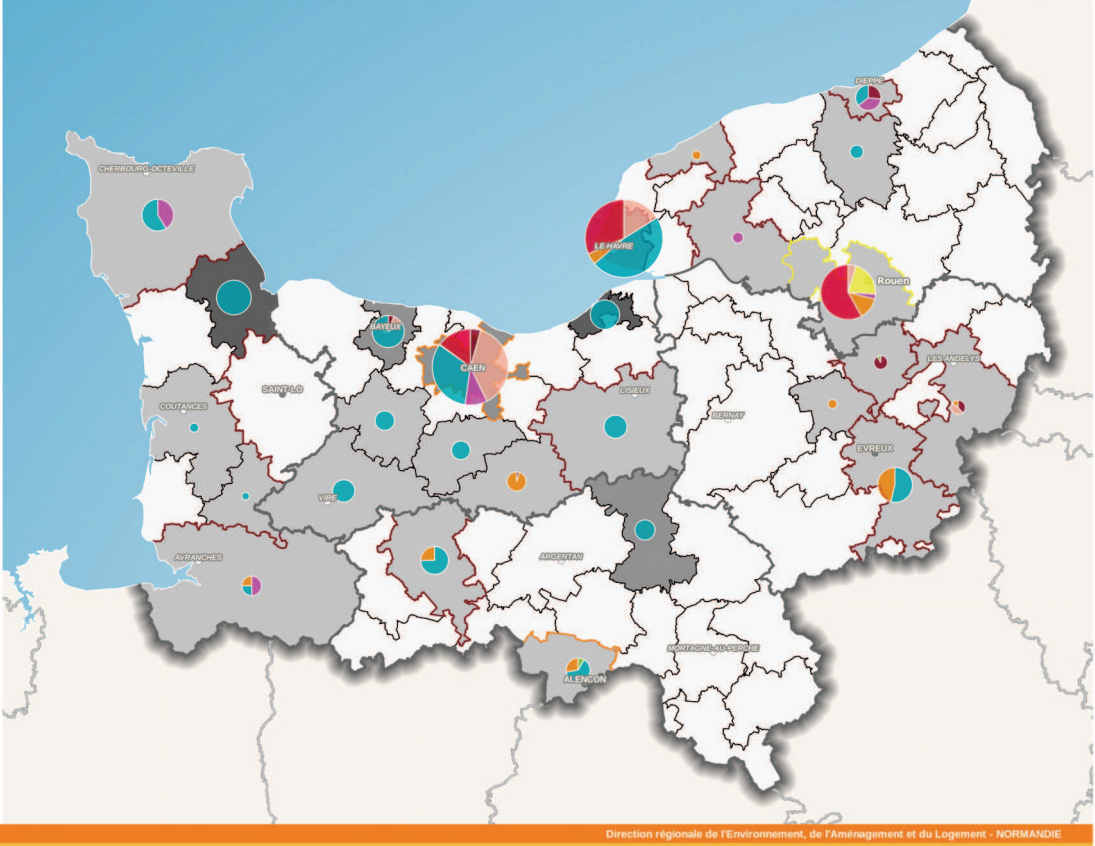
Nombre de logements financés en 2017	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Sous-total PLUS-PLAI :	%PLAI	Sous-total PLUS-PLAI-PLS :
DDTM Calvados	538	312	77	115	850	37%	927
CA Seine - Eure	95	21	18	14	116	18%	134
CD Eure	111	28	89	43	139	20%	228
DDTM Manche	73	22	33	5	95	23%	128
DDT Orne	52	23	108		75	31%	183
CA de la Région Dieppoise	94	16	6		110	15%	116
CA Havraise- CODH	174	39	93	13	213	18%	306
CC Caux Vallée de Seine	29	8	19	4	37	22%	56
DDTM Seine Maritime	215	73	13	6	288	25%	301
Métropole Rouen Normandie	704	235	152	156	939	25%	1091
Normandie	2085	777	608	356	2862	27%	3470

⁴Les PALULOS communale sont souvent assimilées à l'offre nouvelle, dans certains bilans, elles sont ajoutées au bilan des financements PLUS

Financement du parc locatif social de droit commun de 2013 à 2017 - Logements ordinaires (hors ANRU)



Financement du parc locatif social de droit commun de 2013 à 2017 - Publics spécifiques (hors ANRU)



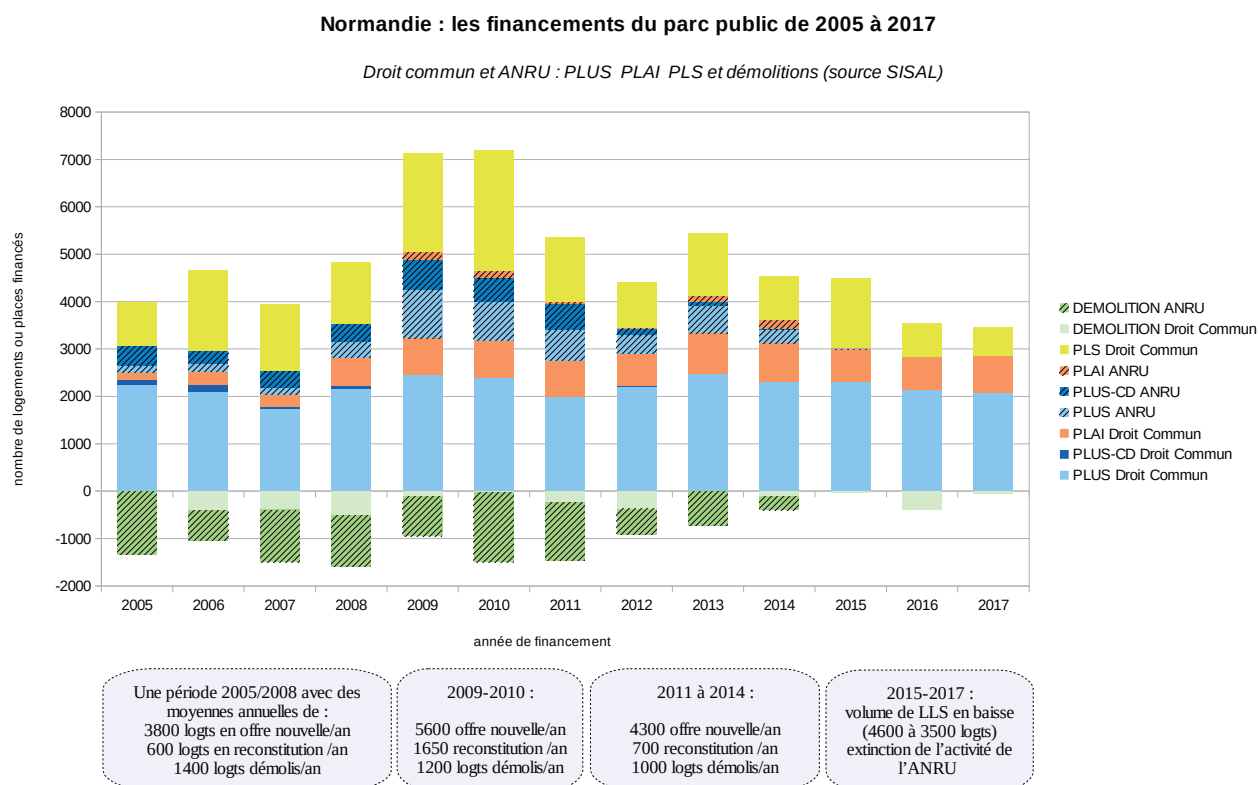
III.C.2 Historique régional sur la période 2005-2017 : droit commun et ANRU

Les graphiques ci-dessous mettent en perspective sur la dernière décennie les financements de droit commun et de l'ANRU qui impactent le volume de LLS.

Ces bilans comptent l'offre nouvelle et la reconstitution de l'offre en PLUS, PLAI, PLS ce qui comprend aussi bien la construction neuve que les acquisitions améliorations. Les chiffres incluent, en plus des logements familiaux, les structures à destination des publics spécifiques.

Les démolitions sont également présentées (en négatifs dans les graphes).

Le graphe ci-dessous présente les résultats avec le détail complet des produits de financement par année, sur lequel quatre périodes se dessinent (cf moyennes encadrées).



L'impact du PNRU sur le volume d'offre de logements locatifs sociaux ressort tout particulièrement dans ce graphique :

- l'activité liée aux démolitions : ce sont près de 10 500 démolitions qui auront été financées dans le cadre de l'ANRU, soit plus de 80 % des démolitions de la période.
- l'activité liée à la production de logement : elle est également fortement soutenue par la reconstitution de l'offre dans le cadre de l'ANRU qui débute en 2005 pour s'achever en 2014 (soit une année de décalage avec les démolitions) et qui aura représenté jusqu'à 25 % du total des financements LLS en 2009 (14,8 % sur la période).

III.C.3 Point sur les VEFA « HLM » et les PLS privés sur la période 2004-2017

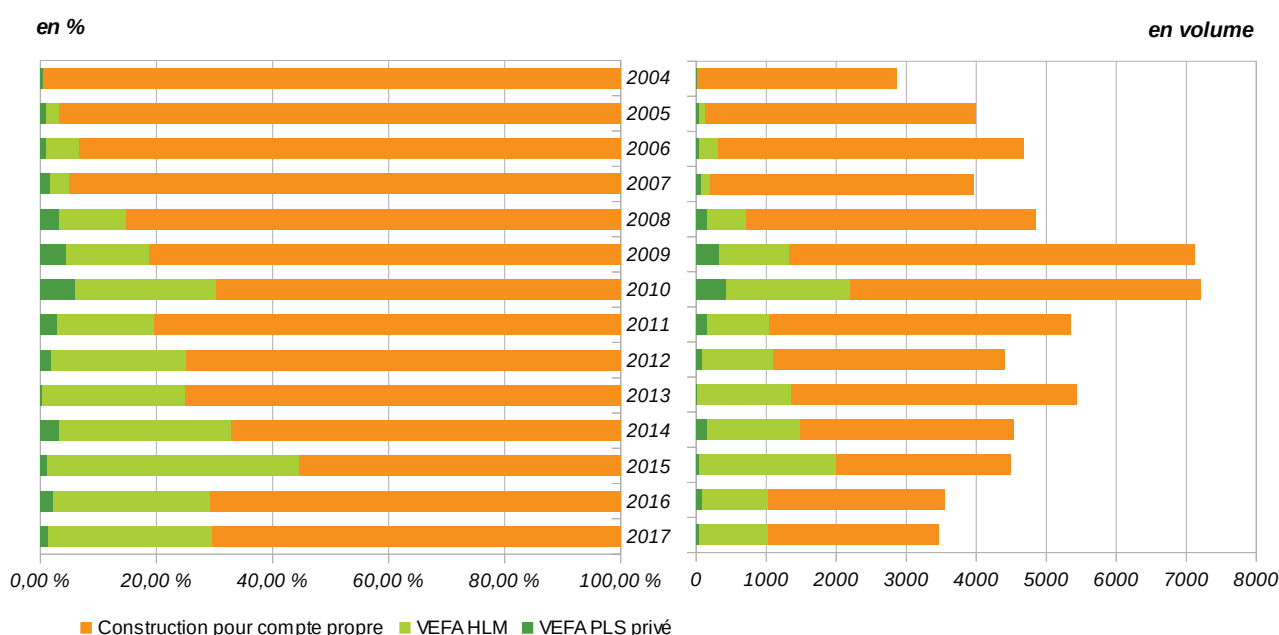
Afin de faciliter la mixité sociale dans les ensembles immobiliers, le recours à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) pour la réalisation de logements locatifs sociaux (**dont la part doit rester minoritaire dans chaque programme**) a été autorisée par décret en 2000. Les logements financés en PLUS et PLAI furent introduits en 2001 puis les logements PLS en 2003.

Le recours aux VEFA fut d'abord relativement marginal. Ce sont les rapprochements opérés dès 2008 dans le cadre du programme national 30 000 logements en VEFA entre bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers, dans un contexte de retournement du marché immobilier qui ont permis le développement de cette pratique qui a atteint son plus fort taux en 2015 avec près de 45 % de VEFA parmi les logements financés en PLAI, PLUS et PLS en Normandie.

En 2016 et 2017, la proportion des VEFA est stable à près de 30 %; taux observé quelque soit la nature des logements, structures collectives ou logements ordinaires alors que la part de VEFA est généralement plus élevée parmi ces derniers .

Le graphique ci-dessous montre également le fort recul de la part d'investissement locatif réalisé en PLS par des particuliers après le point haut atteint en 2010.

dévolution des travaux de construction de LLS de droit commun en Normandie



III.D Les mesures en faveur de la réhabilitation thermique du parc de logement

Les bâtiments représentent 45 % de la consommation énergétique en France, dont environ deux tiers pour le résidentiel et un tiers pour le tertiaire. Le secteur est à l'origine d'environ 25 % des émissions de gaz à effet de serre. Compte tenu de la longévité des bâtiments et donc de leur faible taux de renouvellement, la rénovation énergétique du stock existant représente un enjeu majeur pour atteindre nos objectifs environnementaux de long terme.

Le ministre de la Transition écologique et solidaire Nicolas Hulot a lancé le 6 juillet 2017 le plan Climat pour accélérer la transition énergétique et climatique. Il vise notamment à faire de la rénovation thermique des bâtiments une priorité nationale et à éradiquer la précarité énergétique en 10 ans.

La feuille de route fixée par le gouvernement pour le quinquennat prévoit de rénover 500 000 logements par an. Dans le détail, le gouvernement affiche l'objectif de 150 000 passoires thermiques rénovées par an, de 100 000 logements HLM annuels rénovés par les bailleurs sociaux et vise 250 000 logements particuliers rénovés par an, grâce à des mécanismes existants tels le crédit d'impôt, l'Eco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ) et les certificats d'économie d'énergie.

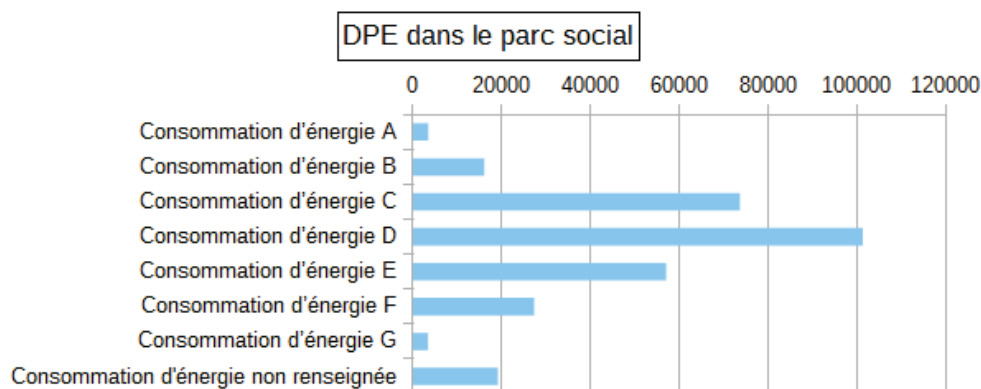
L'enjeu de réhabilitation thermique du parc locatif social est particulièrement prégnant en Normandie qui compte **300 900 logements sociaux**⁵. C'est un des parcs les plus denses de France (96 logements pour 1000 habitants juste derrière l'Île de France, la Champagne-Ardenne et le Nord-Pas-De-Calais).

Une grande part de ce parc social (35 %) a été construit avant 1970 soit avant la première réglementation thermique datant de 1974.

L'observation des performances énergétiques des logements sociaux s'effectue à l'aide des diagnostics de performance énergétique disponibles pour les bâtiments. Cette donnée est renseignée à 94 % pour la Normandie au 1er janvier 2017 et les proportions varient selon les territoires en fonction de la complétude de la donnée par les bailleurs sociaux.

En Normandie, 101 000 logements HLM (34 % du parc renseigné) sont concentrés sur l'étiquette D (consommation d'énergie primaire entre 150 et 230 kWh/m²/an). Les logements correspondants à des passoires thermiques (logement dont la consommation d'énergie est supérieure à 330 kWh/m²/an, soit les classes F et G du DPE) représentent 30 650 logements.

Parc locatif social normand : diagnostic de performance énergétique (DPE):



III.D.1 L'éco-prêt logement social

Dans le but d'atteindre le rythme de 100 000 rénovations par an, il a été décidé de rendre l'éco-PLS plus incitatif, notamment par la diminution de son taux et des assouplissements à l'éligibilité pour les logements de classe D et les maisons individuelles de classe F et G.

Le taux est désormais fixé :

- au taux du livret A diminué de 75 points de base pour une durée inférieure ou égale à 15 ans,
- au taux du livret A diminué de 45 points de base pour une durée supérieure à 15 ans et inférieure ou égale à 20 ans,
- au taux du livret A diminué de 25 points de base pour une durée supérieure à 20 ans et inférieure ou égale à 25 ans. Le taux actuel du livret A, de 0,75 % depuis le 1er août 2015, permet de proposer un prêt éco-PLS au taux de 0 % sur 15 ans. Le quota annuel de logements de classe énergétique D a par ailleurs été porté de 14 000 à 50 000 logements.

Les financements accordés en Normandie sont détaillés ci-après :

- 18 694 logements rénovés depuis 2012 (703 opérations)
- En 2017, 4 775 logements rénovés pour 207 opérations
- Réduction de 225 GWhep / an depuis 2012 (1 308 580 m²)
- Gain moyen de 172 kWhep /m².an depuis 2012
- Prix moyens des opérations⁶ : 31 500 € TTC / logement (~450 € /m²)
- Prix moyens pour l'année 2017 : 39 400 € TTC / logement (~560 € /m²)
- Un ratio moyen de 2,61 € TTC dépensé pour 1 kWhep/an économisé
- Un ratio moyen de 2,77 € TTC dépensé en 2017 pour 1 kWhep/an économisé

⁵ RPLS au 1 janvier 2017

⁶ Ce prix moyen correspond au prix total de l'opération déclarée par les organismes (prestations intellectuelles + travaux, y compris ceux non éligibles à l'éco-prêt ou ne concernant pas les économies d'énergie)

Date de signature du contrat de prêt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Normandie	1199	4220	2538	2551	3411	4775	18694

Le tableau qui suit reprend le nombre de logements réhabilités en Normandie depuis 2012⁷

III.D.2 L'Eco-prêt à taux zéro dans le parc privé (bilan de 2009 à 2017)

L'éco-prêt à taux zéro a été mis en place en 2009. Ce prêt à taux d'intérêt nul permet de financer des travaux de rénovation énergétique de l'habitat privé.

L'éco-prêt à taux zéro est un prêt d'un montant maximum de 30 000€ dont les intérêts bancaires sont pris en charge par l'Etat et permettant de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les logements selon deux options possibles : le bouquet de deux ou trois travaux, ou l'amélioration globale de la performance énergétique du logement. La réhabilitation de système d'assainissement non collectif est aussi éligible à cet éco-prêt.

Ce prêt à taux zéro s'adresse à tous les propriétaires, occupants ou bailleurs, sans conditions de ressources. Il peut également être mobilisé depuis le 1er janvier 2014 par les syndicats de copropriété. Dans tous les cas, le logement concerné doit avoir été construit avant 1990 et doit être utilisé en tant que résidence principale.

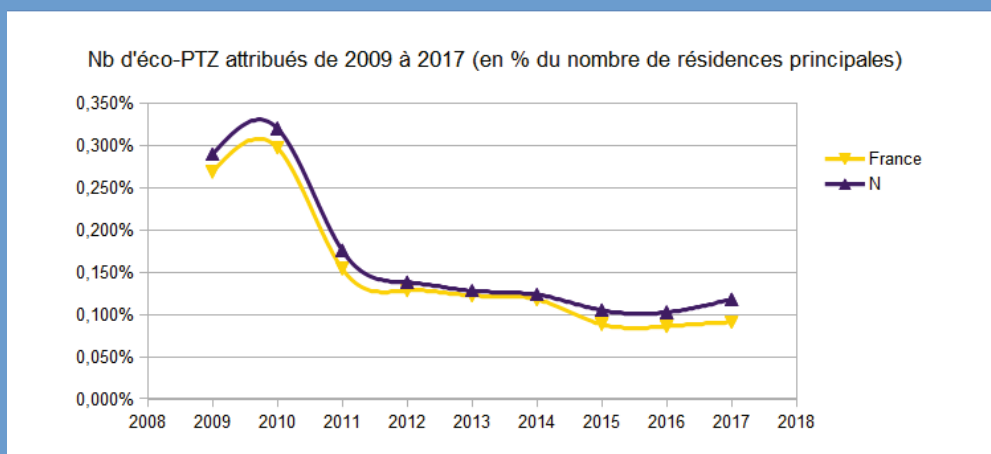
Depuis le 1er septembre 2014 pour la métropole et le 1er octobre 2015 dans les DOM, les entreprises réalisant les travaux doivent disposer d'une qualification RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

Des nouvelles dispositions ont été apportées en 2016 pour améliorer l'attractivité du dispositif et simplifier son accès. En effet, depuis le 1^{er} mars 2016, il est possible de cumuler l'éco-PTZ et le CITE sans condition de ressources et les caractéristiques des travaux éligibles évoluent de la même manière que ceux du crédit d'impôt transition énergétique (CITE).

Un bilan au niveau national sur la période 2009 – 2017, fait état de la signature de 356 870 éco-prêts, pour un montant moyen prêté de 17 075 €. Comparé au montant moyen de travaux de 20 030 €, on constate que l'éco-prêt permet de financer en moyenne 86 % des travaux sans avance de trésorerie pour les particuliers qui remboursent par la suite le prêt sur 10 ou 15 ans maximum.

Au niveau régional, ce sont 21 767 logements qui ont été rénovés à l'aide de ce prêt à taux zéro depuis le début du dispositif, dont 1 709 en 2017.

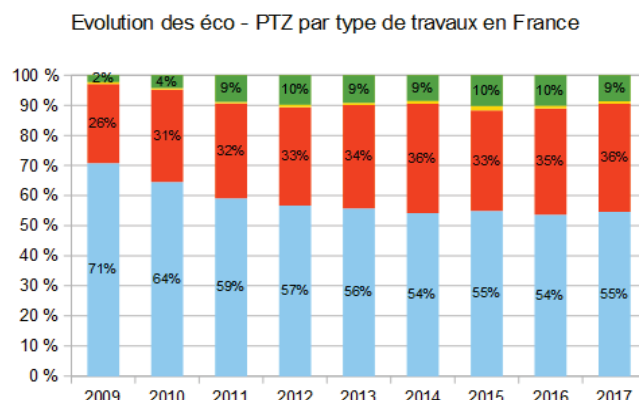
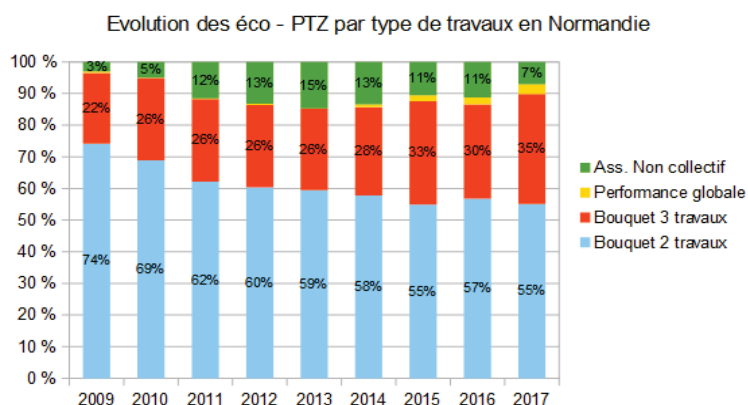
Nombre d'éco-prêts à taux zéro distribués



La tendance générale depuis début 2010 est à la baisse du nombre de prêts distribués par année, avec toutefois une certaine stabilisation entre 2012 et 2017. En Normandie la courbe du nombre d'éco-prêts distribués suit exactement la tendance nationale.

⁷ Chiffres de l'éco-PLS de seconde génération uniquement

Le type d'actions engagées à l'aide de l'éco-prêt à taux zéro

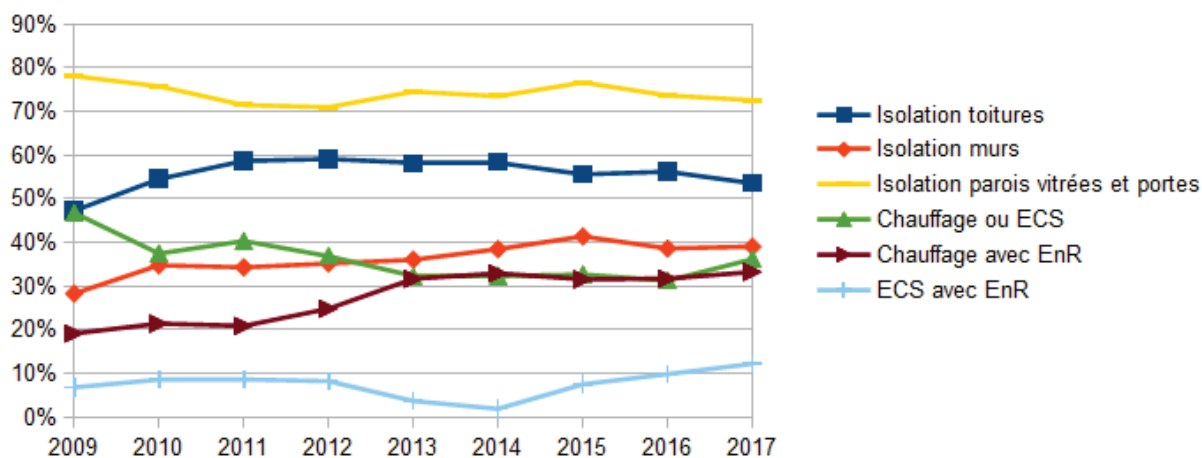


Plusieurs phénomènes sont visibles sur ces graphiques :

- Parmi les options possibles pour obtenir un éco-prêt, l'amélioration des performances globales du logement est la moins retenue que ce soit au niveau régional ou national. En proportion, le bouquet de 2 actions est l'option la plus représentée devant le bouquet 3 travaux et l'assainissement non collectif.
- Les tendances sont globalement les mêmes en Normandie et au niveau national, avec une stabilisation des niveaux au fil des ans.

Le type de travaux engagés à l'aide de l'éco-prêt à taux zéro

Fréquence des actions choisies dans les bouquets 2 ou 3 travaux en Normandie



En 2017, les travaux les plus fréquents dans les bouquets concernent l'isolation de l'enveloppe : on retrouve l'isolation des portes et fenêtres, l'isolation des toitures et l'isolation des murs respectivement dans 73 %, 54 % et 39 % des bouquets de travaux. On peut noter une tendance à la hausse dans l'équipement des logements avec des systèmes de chauffage et d'ECS avec énergie renouvelable.

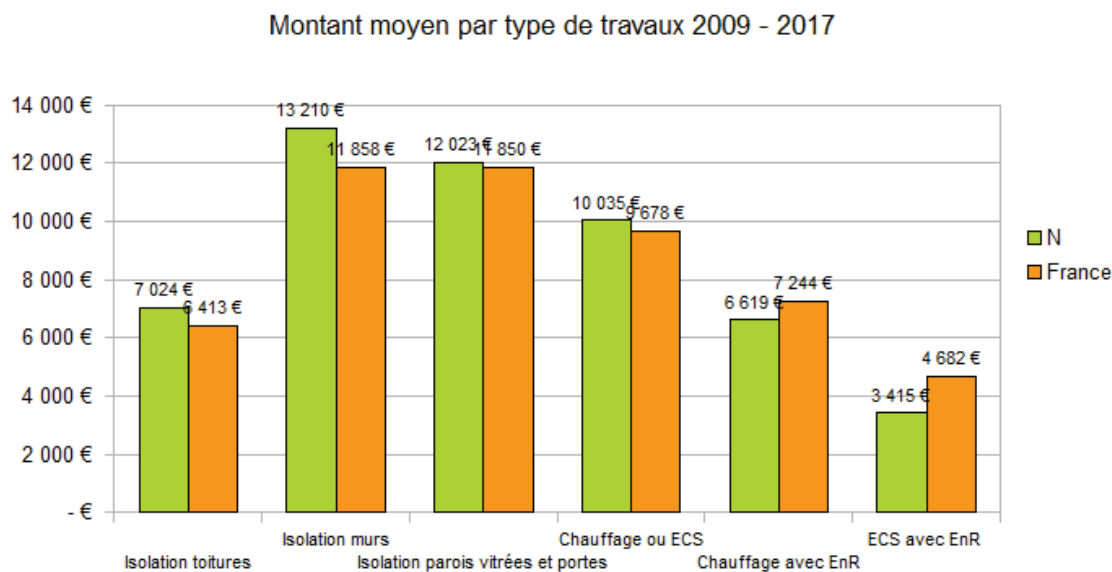
Les tendances sont identiques au niveau national.

Le type de logements rénovés à l'aide de l'éco-prêt à taux zéro

Les **21 767** logements rénovés depuis 2009 en Normandie grâce à ce prêt sont **presque exclusivement des maisons individuelles (97 %)** occupées par leurs propriétaires. Ces résultats sont similaires à la moyenne nationale.

Coûts des travaux financés par l'éco-prêt à taux zéro en Normandie

En conclusion, sur la période 2009-2017, il est à noter que les coûts moyens de travaux en Normandie sont plus élevés que la moyenne nationale (entre 4 et 10 % suivant les actions) sauf pour les systèmes de chauffage avec énergie renouvelable :



III.E Bilan 2017 des interventions de l'ANAH et du programme Habiter Mieux dans le parc privé

En 2017, l'Anah s'était fixé comme objectif l'amélioration de 127 000 logements.

Le programme Habiter Mieux s'est poursuivi et renforcé avec un objectif porté à 100 000 logements. Cette augmentation des objectifs s'est accompagnée d'un élargissement des missions de l'Anah à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles. Un nouveau dispositif financier complète les offres du programme Habiter Mieux et conforte l'Anah dans son action de lutte contre la précarité énergétique tant en habitat individuel qu'en habitat collectif et tant en secteur urbain qu'en secteur rural.

Les objectifs 2017 de la Normandie étaient de 5 195 logements dont 4 300 logements dans le cadre du programme Habiter Mieux.

III.E.1 Les logements aidés

En 2017, **3 169** logements ont obtenu un financement de l'Anah dont :

- **2 828** logements occupés par leur propriétaire (PO), représentant 89 % des logements aidés .
- **178** logements appartenant à des propriétaires bailleurs (PB)
- **163** logements en copropriétés via l'aide aux syndicats de copropriétaires (SDC)

Sur l'ensemble des logements financés, **3 155** l'ont été au titre des priorités de l'Anah pour lesquelles les objectifs ont été fixés à la région .

Le taux de réalisation des objectifs est de 61 %. soit 5 points en moins par rapport à 2016 pour un volume d'objectifs en hausse de +18 %.

Les tableaux ci-dessous détaillent la répartition des logements aidés. Ces données sont issues de l'infocentre de l'Anah :

➤ Par type de bénéficiaire au niveau régional en 2017

	Bailleurs (PB)	Propriétaires occupants (PO)	Syndicats de copropriétaires (SDC)	Total réalisé	objectifs alloués région	% réalisé/objectif
Nombre de logements financés	178	2 828	163	3 169		
dont nombre de logements prioritaires	169	2 823	163	3 155	5195	61 %
					objectifs répartis	% réalisé/objectif
					4461	71 %
% des logements prioritaires	95 %	99 %	100 %	99 %		

➤ Par type de bénéficiaire au niveau régional - Mise en perspective sur 3 ans

	2015	2016	2017	Évolution 2015-2016	Évolution 2016-2017	Évolution 2015-2017
Bailleurs (PB)	268	262	178	-2 %	-47 %	-51 %
Propriétaires occupants (PO)	3 201	2 604	2 828	-23 %	8 %	-13 %
Syndicats de copropriétaires (SDC)	45	23	163	-96 %	86 %	72 %
Total Dossiers financés	3 514	2 889	3 169	-22 %	9 %	-11 %
dont PO prioritaires	3 200	2 596	2 823	-23 %	8 %	-13 %
dont PB prioritaires	239	255	169	6 %	-51 %	-41 %
dont SDC prioritaires	34	23	163	-48 %	86 %	79 %
total dossiers prioritaires	3 473	2 874	3155	-21 %	9 %	-10 %
% dossiers prioritaires	99%	99%	99 %			

Les réalisations de logements PB sont en baisse depuis 3 ans, celles des logements de PO ont été supérieures en 2017 avec plus de 200 logements par rapport à 2016, sans toutefois atteindre le niveau de 2015. Les aides aux syndicats augmentent mais les volumes restent limités.

➤ Par type de bénéficiaires et par territoire de gestion

logements prioritaires réalisés en 2017	PB	PO LHI /TD	PO autonome	PO énergie	syndicat coprop	logts prioritaires réalisés	objectifs répartis	% réalisé
Calvados	59	28	139	400	0	626	933	67 %
CASE	3	4	14	42	0	63	96	66 %
CD Eure	10	20	138	297	141	606	735	82 %
Eure	13	24	152	339	141	669	831	81 %
Manche	39	12	308	386	0	745	981	76 %
Orne	26	7	121	212	0	366	526	70 %
Seine-Maritime Hors délégataires	1	16	73	219	0	309	479	65 %
CA Caux vallée de Seine (CVS)	3	0	12	40	0	55	98	56 %
CA Dieppe-Maritime	0	1	14	19	0	34	75	45 %
CA Havraise (CODAH)	8	1	18	58	12	97	171	57 %
Métropole Rouen Normandie	20	12	55	157	10	254	367	69 %
Seine-Maritime	32	30	172	493	22	749	1190	63 %
Total Normandie	169	101	892	1830	163	3155	4461	71 %
	169 PB	2823 PO						

2 territoires de gestion affichent un taux de réalisation supérieure à la moyenne régionale :

- la délégation de l'Anah dans la Manche
- le Conseil départemental de l'Eure

➤ Mise en perspective sur 3 ans des logements engagés par territoire de gestion

logements prioritaires réalisés	2015	2016	2017	Evolution 2015/2016	Evolution 2016/2017	Evolution 2015/2017
Calvados	808	653	626	-24 %	-4 %	-29 %
CASE	55	52	63	-6 %	17 %	13 %
CD Eure	537	504	606	-7 %	17 %	11 %
Eure	592	556	669	-6 %	17 %	12 %
Manche	840	686	745	-22 %	8 %	-13 %
Orne	416	357	366	-17 %	2 %	-14 %
Seine-Maritime Hors délégataires	295	252	309	-17 %	18 %	5 %
CA Caux vallée de Seine (CVS)	56	53	55	-6 %	4 %	-2 %
CA Dieppe-Maritime	56	47	34	-19 %	-38 %	-65 %
CA Havraise (CODAH)	143	131	97	-9 %	-35 %	-47 %
Métropole Rouen Normandie	256	139	254	-84 %	45 %	-1 %
Seine-Maritime	806	622	749	-30 %	17 %	-8 %
Total Normandie	3462	2874	3155	-20 %	9 %	-10 %

L'année 2017 est marquée par une relance de l'activité des logements aidés avec 281 logements supplémentaires par rapport à 2016, soit plus 9 %. 7 territoires sur 10 ont participé à cette hausse d'activité.

Néanmoins l'année 2017 n'a pas permis de retrouver le niveau atteint en 2015.

III.E.2 Le bilan 2017 des consommations de crédits

Le budget d'intervention de l'Anah s'élevait en 2017 à 802M€ auquel s'ajoutaient 185M€ de crédits du Fonds d'aide à la rénovation énergétique (FART).

La Normandie s'est vu affecter 33, 255M€ de crédits Anah et 7,122M€ de crédits FART soit une enveloppe globale de plus de 40M€ représentant environ 4 % des crédits nationaux.

➤ Le bilan des consommations de crédits au niveau régional

Plus d'un million d'euros de dotations de l'Anah a contribué à financer le suivi animation de 35 opérations programmées ainsi qu'au financement de 5 études pré-opérationnelles, de 2 études d'évaluation d'opérations programmées et de 3 POPAC.

La consommation des crédits Anah se répartit comme suit :

22,37M€ de crédits Anah ont été engagés

- 21,44M€ de subventions travaux
- 929K€ d'aides à l'ingénierie

La consommation des crédits FART se répartit comme suit :

4,3 M€ de crédits FART

- 3,2M€ de primes aux particuliers
- 0,7M€ d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) en diffus
- 400K€ pour l'ingénierie des programmes

Les **21,44M€** de subventions travaux ont été réparties comme suit :

- 18M€ pour les propriétaires occupants
- 3,1 M€ pour les propriétaires bailleurs
- 0,25M€ d'aides aux syndicats de copropriétaires

consommation crédits Anah	2015	2016	2017	Évolution 2015-2016	Évolution 2016-2017	Évolution 2015-2017
Bailleurs (PB)	3 756 207 €	4 217 761 €	3 156 088 €	11 %	-34 %	-16 %
Propriétaires occupants (PO)	21 338 078 €	15 747 080 €	18 041 788 €	-36 %	13 %	-15 %
Syndicats de copropriétaires (SDC)	412 394 €	89 177 €	250 507 €	-362 %	64 %	-39 %
ingénierie	1 131 922 €	1 046 313 €	928 907 €	-8 %	-13 %	-18 %
Total consommation crédits Anah	26 638 601 €	21 100 331 €	22 377 290 €	-26 %	6 %	-19 %

L'année 2017 est marquée par une consommation globale des crédits de l'Anah supérieure de 6 % par rapport à l'année précédente, corrélée à la hausse du nombre de logements aidés. Cette hausse de la consommation se caractérise différemment selon les profils des propriétaires.

La consommation des crédits de l'Anah pour les travaux de logements PB est en baisse en 2017 mais le coût moyen de subvention par logement PB est de 17 730€ soit en hausse de 10 % par rapport à 2016 et de 26 % par rapport à 2015.

La consommation des crédits de l'Anah pour les travaux de logements PO est en hausse et le coût moyen de subvention est en baisse de 22 % par rapport à 2016 et 224 logements PO supplémentaires ont été aidés.

La consommation des crédits d'ingénierie est en diminution; des opérations programmées se sont achevées durant cette période.

➤ Le bilan des consommations de crédits au niveau des territoires de gestion

Territoires	total engagé au 31/12/2015	total engagé au 31/12/2016	total engagé au 31/12/2017	Évolution 2015/2016	Évolution 2016/2017	Évolution 2015/2017
CASE	579 968 €	452 600 €	551 883 €	-22 %	18%	-5 %
CD 27	4 359 776 €	3 968 374 €	3 613 845 €	-9 %	-10%	-21 %
Eure	4 939 744 €	4 420 974 €	4 165 728 €	-11 %	-6%	-19 %
Seine-Maritime hors délégataires	2 271 448 €	1 713 890 €	2 170 616 €	-25 %	21%	-5 %
CA CVS	609 072 €	554 256 €	362 244 €	-9 %	-53%	-68 %
CARD	503 464 €	324 358 €	219 766 €	-36 %	-48%	-129 %
CODAH	1 521 597 €	1 250 434 €	905 789 €	-18 %	-38%	-68 %
MRN	2 176 218 €	1 495 077 €	2 124 556 €	-31 %	30%	-2 %
Seine-Maritime	7 081 799 €	5 338 015 €	5 782 971 €	-25 %	8%	-22 %
Calvados	5 486 703 €	4 283 462 €	4 631 663 €	-22 %	8%	-18 %
Manche	6 270 565 €	4 444 974 €	5 099 640 €	-29 %	13%	-23 %
Orne	2 859 790 €	2 612 906 €	2 697 287 €	-9 %	3%	-6 %
Normandie	26 638 601 €	21 100 331 €	22 377 290 €	-26 %	6%	-19 %

En 2017, 6 territoires de gestion sur 10 ont connu une hausse de la consommation de leur enveloppe de crédits Anah se traduisant par un plus grand nombre de logements aidés. La corrélation entre évolution de la consommation de crédits et du nombre de logements n'est pas systématique.

III.E.3 Les chiffres clés du programme Habiter Mieux

Les objectifs Habiter Mieux répartis aux territoires ont été atteints à hauteur 60 % avec la rénovation de **2 083** logements (1 917 logements PO et 166 logements PB). Le nombre de logements supplémentaires est de 158 ,soit + 8 % par rapport à 2016.

	Bailleurs (PB)	Propriétaires occupants (PO)			Total réalisé	objectifs alloués à la région	% réalisé/objectif
		PO énergie	PO LHI/TD	Total PO			
Nombre de logements primés Habiter Mieux	166	1 825	92	1 917	2 083	4300	48 %
						objectifs répartis aux territoires	% réalisé/objectif
						3492	60 %

Parmi les 1 917 logements de propriétaires occupants, on observe que, conformément aux priorités de l'Anah, 72 % des logements sont occupés par des propriétaires très modestes.

	Bailleurs	Propriétaires occupants		Total
		très modestes	modestes	
Nombre de logements	166	1401	516	2083
en part	8%	72%	15%	100%

22,1M€ d'aides de l'Anah et du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) ont permis la mise en chantier de **50,6M€** de travaux.

Le gain énergétique moyen est de 41% pour les 2 083 logements. Les 1 917 logements de propriétaires occupants atteignent un gain énergétique moyen de 39 % et les 166 logements de propriétaires bailleurs un gain moyen de 64 %.

Concernant les subventions du FART pour les dossiers travaux, **3,9M€** ont été accordés en faveur des 1 925 logements selon la répartition suivante :

- 3,6M€ pour les propriétaires occupants
- 0,276M€ pour les propriétaires bailleurs.

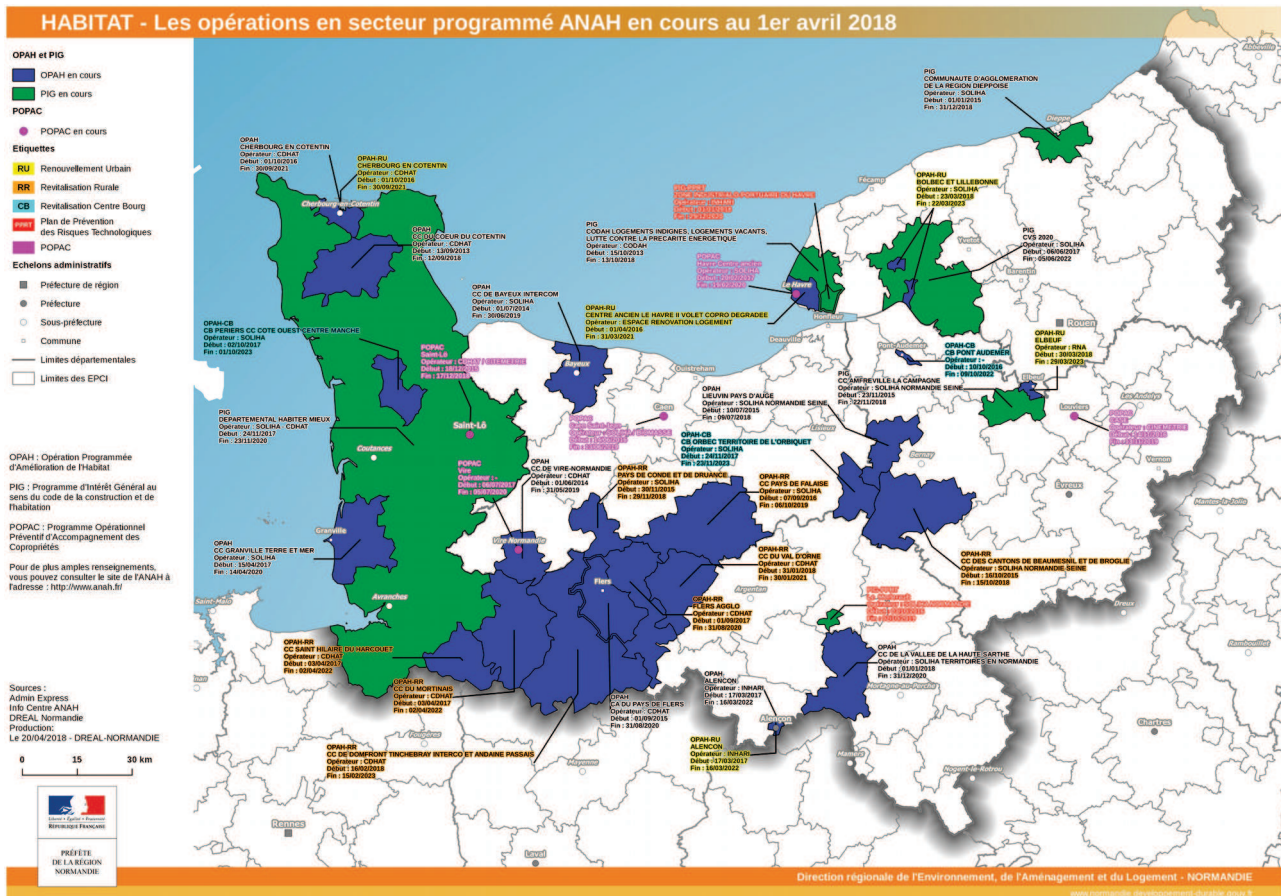
Le montant moyen des travaux par logement pour les propriétaires occupants est de 21639€ et les aides de l'Anah et du Fart assurent un financement de 44 %.

Concernant les propriétaires bailleurs, le montant moyen des travaux est de 56 218€ et les aides Habiter Mieux assurent un financement de 35 %.

III.E.4 La répartition de l'activité entre secteur programmé et secteur diffus

Le nombre de programmes vivants est légèrement supérieur à l'année précédente avec 42 opérations en cours en 2017 au lieu de 37 en 2016. L'activité du secteur programmé à l'échelle régionale représente 44% des logements aidés. Le secteur diffus reste encore prépondérant.

Nature des secteurs	Logements aidés en OPAH	%	Logements aidés en Diffus	%	Total logements aidés (y compris non prioritaires)
Calvados	237	38%	393	62%	630
Eure	332	49%	342	51%	674
Manche	298	40%	452	60%	750
Orne	161	44%	205	56%	366
Seine-Maritime	223	30%	526	70%	749
Total Norm.	1028	32%	1392	44%	3169



III.E.5 Le financement de l'Anah dans la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Le nombre de logements indignes et très dégradés ayant fait l'objet d'un financement de l'Anah se répartit comme suit :

- 101 logements de propriétaires occupants (114 en 2015 et 84 logements en 2016))
- 157 logements de propriétaires bailleurs(131 en 2015 et 163 en 2016)

Le montant des aides de l'Anah s'est élevé à 1,9M€ pour les propriétaires occupants et 2,9M€ pour les propriétaires bailleurs. A ces aides, s'ajoute une subvention de 170 066 € pour une opération située sur le centre ancien de Cherbourg en Cotentin dans le cadre du dispositif de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux et de restauration immobilière (RHI-Thirori).

III.F Point sur l'accèsion sociale : les dispositifs financiers à destination des ménages

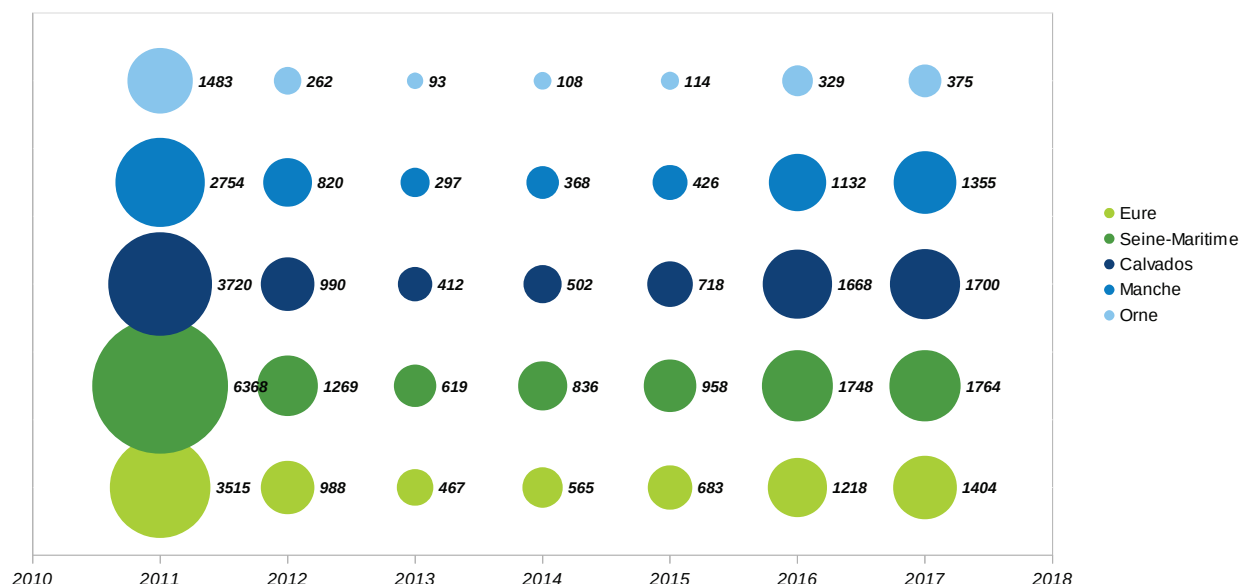
III.F.1 Le Prêt à 0 % en Normandie depuis 2011

La réforme des aides à l'accèsion à la propriété a réalisé la fusion de trois aides (NPTZ, PASS FONCIER et crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts immobiliers) en une seule : le PTZ+, distribué à partir du 01/01/2011 .

L'évolution du nombre de prêts distribués, de leur montant moyen et donc de l'enveloppe globale qu'ils représentent est fortement tributaire des modifications de la réglementation en termes de conditions d'éligibilité et d'octroi des PTZ qui se sont succédées depuis 2011 et impactent donc les résultats.

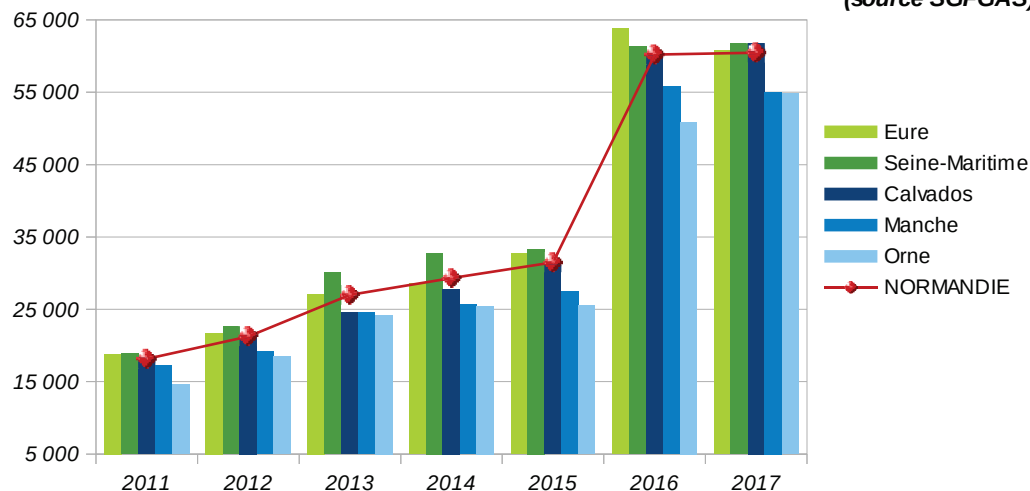
Le nombre de PTZ a fortement diminué en 2012 et 2013 en raison des restrictions d'octroi aux seuls logements neufs (en 2012) puis labellisés BBC (en 2013). La réintroduction du financement des logements anciens en 2015 ainsi que le relèvement des plafonds de ressources en 2016 ont contribué à relancer le dispositif dont la stabilité en 2017 a vu le nombre de prêts distribués croître de 8 %

nombre de PTZ distribués en Normandie de 2011 à 2017 (source statistiques SGFGAS)



montant moyen en € des PTZ distribués en Normandie de 2011 à 2017

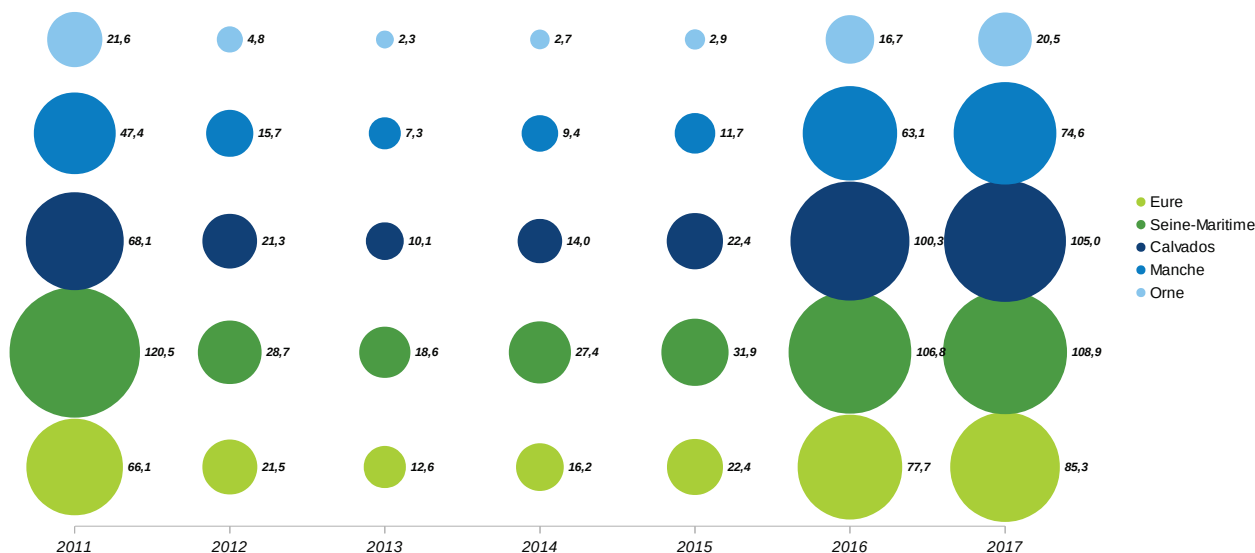
(source SGFGAS)



Sur la période 2011/2015, le montant moyen des prêts a principalement augmenté en raison de l'accroissement du nombre d'opérations neuves BBC éligibles à des montants de PTZ plus élevés.

Depuis 2016, l'augmentation de la quotité de financement (exception faite des ventes du parc social) portée à 40 % de l'opération (contre 18 à 26 % en 2015 selon la localisation du logement) a mécaniquement engendré la très forte hausse du montant moyen observée en 2016 dont le niveau a peu varié en 2017 (+0,5%).

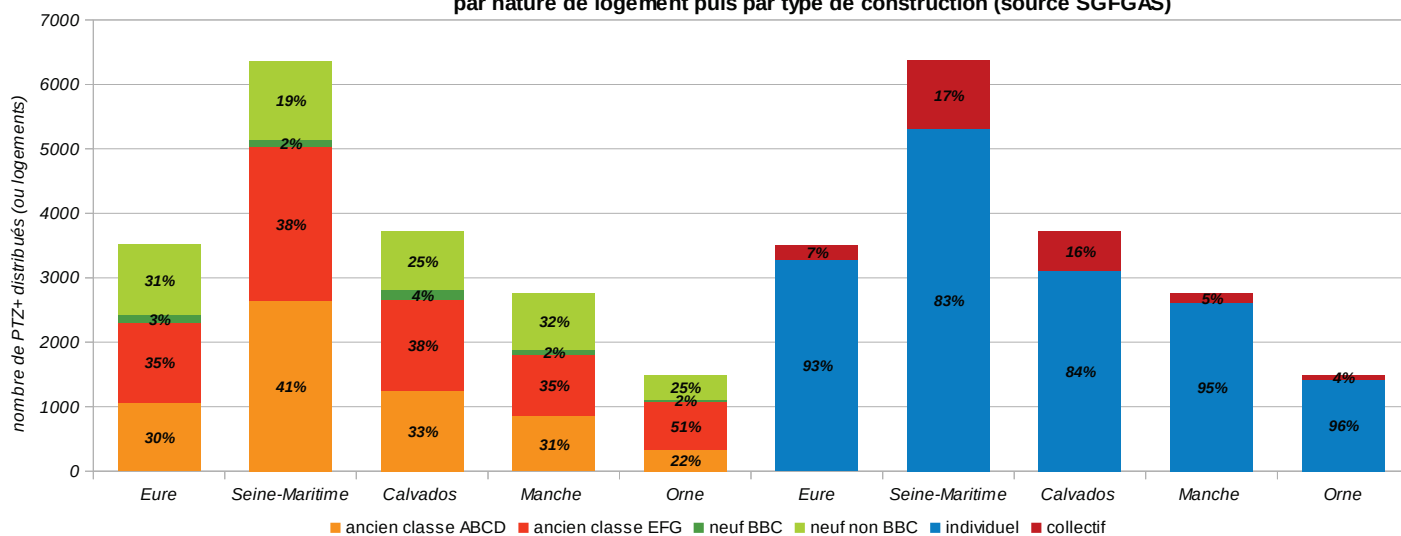
volume total de PTZ en M€ distribués en Normandie de 2011 à 2017 (source statistiques SGFGAS)



L'augmentation du nombre et du montant des PTZ fait que le volume total de PTZ distribués en 2016 (366,4 M€, en hausse de 300 % par rapport à 2015) puis en 2017 (près de 400 M€), dépasse le volume de 2011 (323,6 M€).

L'année 2011 présente un fort volume avec **17 840 prêts distribués en Normandie** parce qu'il était, cette année-là, octroyé sans conditions de ressources pour financer un logement neuf (28 % des prêts) ou ancien (72 % des prêts). Le **cumul des prêts** distribués approche les **324 M€** pour un **montant moyen** unitaire qui s'élève à **18 143€**

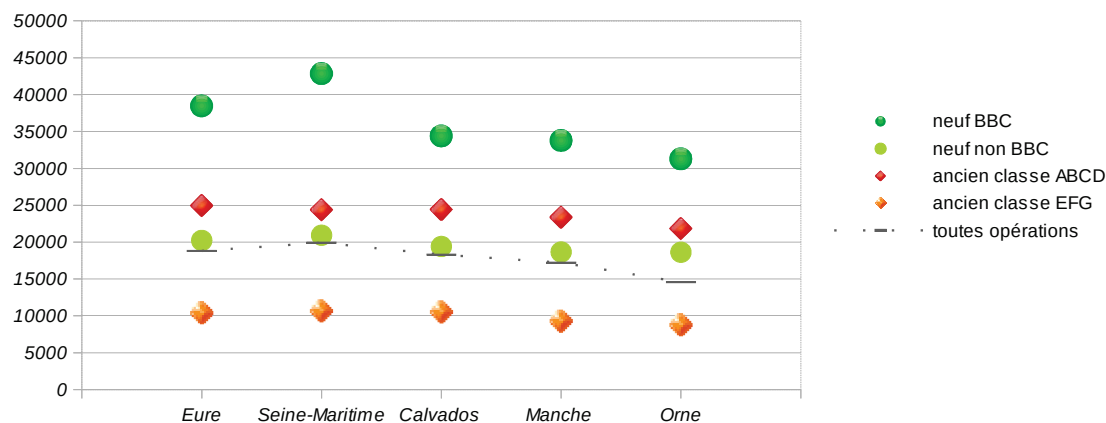
Répartition des PTZ+ distribués en Normandie en 2011 par nature de logement puis par type de construction (source SGFGAS)



Les logements individuels représentent 88 % des opérations. C'est dans le Calvados et en Seine-Maritime que la part de logements collectifs est la plus élevée (respectivement 16 % et 17%).

S'agissant de la répartition des PTZ+ par nature et performance énergétique du logement, l'Eure et la Manche présentent des profils similaires. Il n'y a qu'en Seine-Maritime que le nombre de prêts pour logements anciens de meilleure performance énergétique (classés ABCD) est supérieur au nombre de prêts pour des logements plus énergivores (classés EFG). Ce département présente également la plus forte proportion de logements anciens parmi les PTZ+ distribués (79%).

montant moyen des prêts distribués en Normandie en 2011
selon la nature d'opération financée (source SGFGAS)



Le montant moyen de prêt, encadré par les barèmes réglementaires inhérents à la nature du logement financé, présente de fortes variations : jusqu'à un rapport de 1 à 4 en Seine-Maritime, entre le logement ancien peu performant et le logement neuf avec label BBC.

Cependant, comme la proportion de logements neufs BBC est la plus faible (2,7% en Normandie), son montant moyen de PTZ qui est le plus élevé avec 37 200 € impacte peu le montant moyen des prêts tous types d'opérations confondus.

- **En 2012**, le PTZ+ a été recentré sur les logements neufs (exception faite de la vente de logements HLM à leurs occupants) et attribué sous conditions de ressources.

En conséquence, le **volume de prêts** distribués affiche un fort recul (-76 % par rapport à 2011) et s'élève à **4329**. S'agissant des logements neufs, le recul n'est que de 13 %.

Le **montant total** des prêts distribués (- 72 % par rapport à 2011) s'élève à **92 M€**, pour un **montant moyen de 21 255 €**, qui lui est en hausse par rapport à 2011 puisque le PTZ ne concerne presque exclusivement que les opérations neuves qui peuvent mobiliser davantage de PTZ que l'ancien.

- **En 2013**, le PTZ+ intègre une nouvelle condition d'octroi liée à la performance énergétique : les logements neufs doivent respecter la réglementation RT 2012.

Un nouveau recul des PTZ+ distribués (-56% par rapport à 2012) est enregistré soit moins de **1900 unités**. Ils totalisent près de **51M€** soit un montant moyen de prêt de nouveau en hausse, proche de **27 000 €**.

La diminution du nombre de projets entre 2011 et 2013 s'est faite au profit d'une amélioration de la qualité des logements

Les modifications du PTZ+ intervenues en **2014** concernent le zonage communal ainsi que les montants d'opérations et profils de remboursement de prêts

Il a été distribué près de **2400 PTZ+** en 2014 (soit 26 % de plus qu'en 2013) d'un montant moyen de **29 300 €**, soit au total près de **70M€**.

- **En 2015**, outre le retour à la dénomination PTZ, et la levée des exigences relatives à la performance énergétique, la possibilité de financer l'acquisition de logements anciens a été réintroduite sous condition de travaux et de localisation.

Il s'ensuit une nouvelle hausse (22 % par rapport à 2014) portant le volume des prêts distribués à près de 2900. Son montant moyen continue sa courbe ascendante pour approcher les **32 250 €** représentant plus de **91M€** de prêts octroyés.

- **En 2016**, quatre ajustements ont été apportés au PTZ : l'augmentation des quotités de financement, le relèvement des plafonds de ressources, la mise en place du différé de remboursement du prêt de 100 % pour tous les emprunteurs ainsi que la levée des restrictions géographiques pour les opérations dans l'ancien.

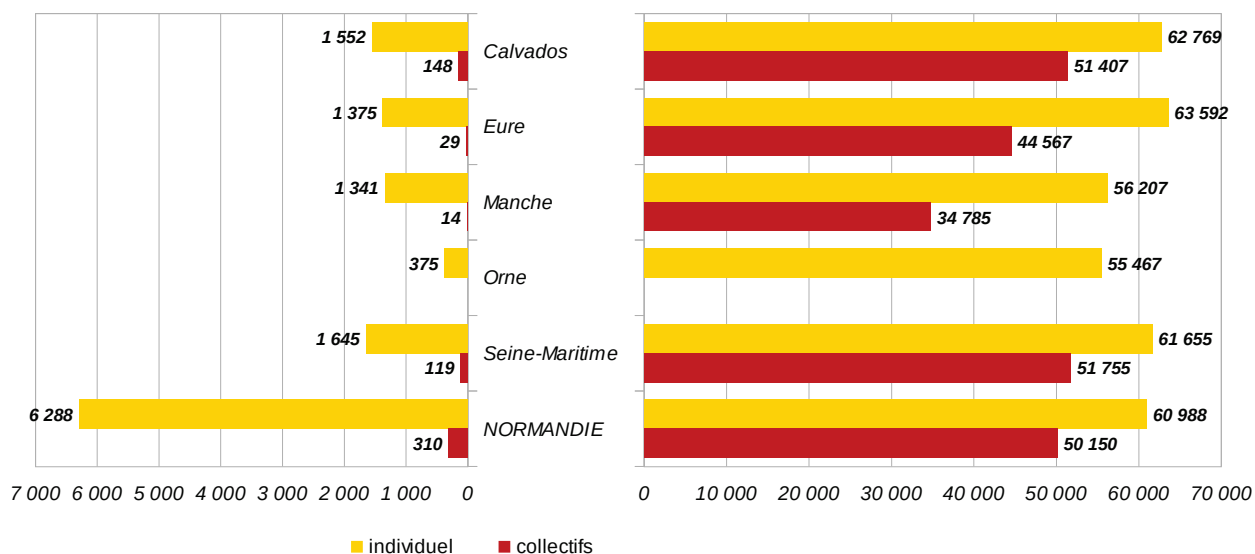
Ce sont près de **6 200** PTZ qui ont été distribués en Normandie (+110 % par rapport à 2015) d'un montant moyen de **60 200€** (+91 % par rapport à 2015) soit un volume de prêt de **366,5 M€** (+302 % par rapport à 2015)

La part de logements neufs est passée de 96 % en 2015 à 76 % en 2016 ; la proportion de logements individuels reste stable à 94 %.

- **En 2017**, la reconduction du dispositif de PTZ avec les mêmes conditions d'octroi qu'en 2016 a permis de maintenir et dépasser le niveau d'activité de l'année précédente avec de caractéristiques similaires quant à la répartition par typologie (individuel/collectif) ou nature (neuf/ancien) de logement.

Le volume de prêts distribués avoisine les **400 M€** (+9%) pour **6 600 PTZ** (+8%) dont le montant moyen s'élève à **60 500€** (+0,5%).

effectifs & montants moyens en € des PTZ distribués en Normandie en 2017 (source SGFGAS)



III.F.2 Le Prêt Social Location-Acession (PSLA)

Le PSLA est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession sécurisé dont les bénéficiaires seront soumis à des plafonds de ressources.

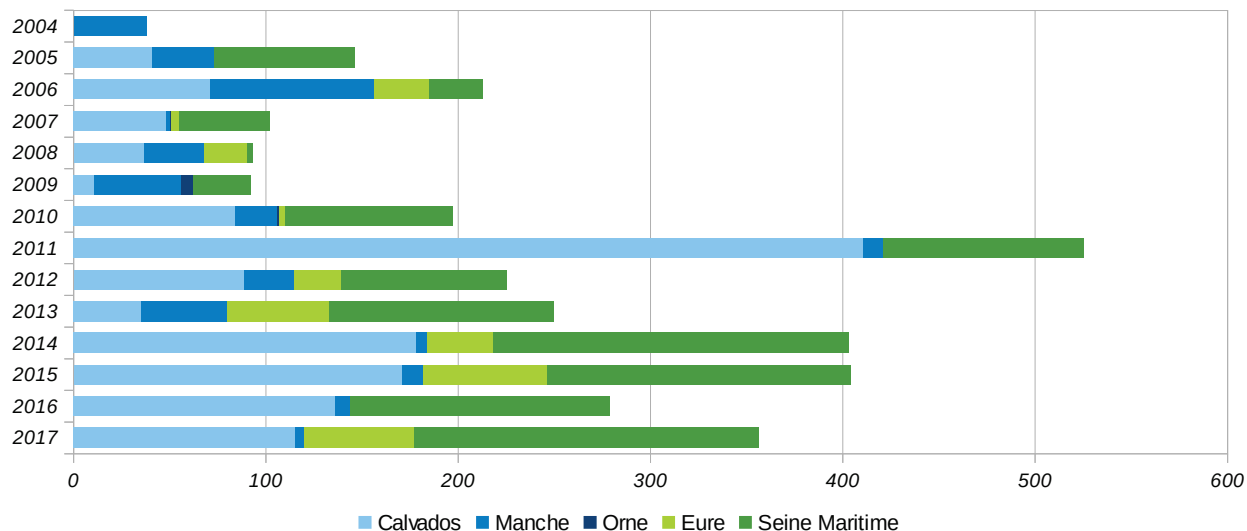
Il peut couvrir l'intégralité du montant de l'opération (dans la limite de plafonds établis).

Il peut être transféré au ménage acquéreur lors de la levée de l'option d'achat sur le logement et à cette occasion être couplé avec d'autres aides complémentaires comme le PTZ et le PTZ+ depuis le 01/01/2011.

Il permet, en outre, de bénéficier de la TVA au taux réduit de 5,5 % et de l'exonération de la TFPB pendant 15 ans.

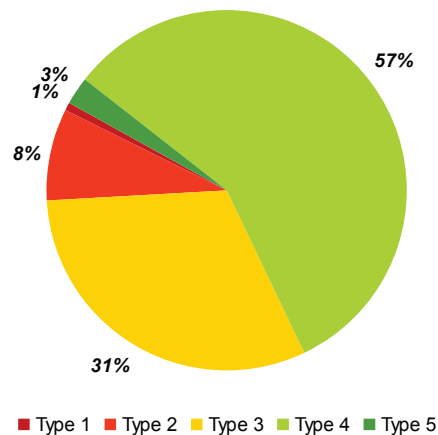
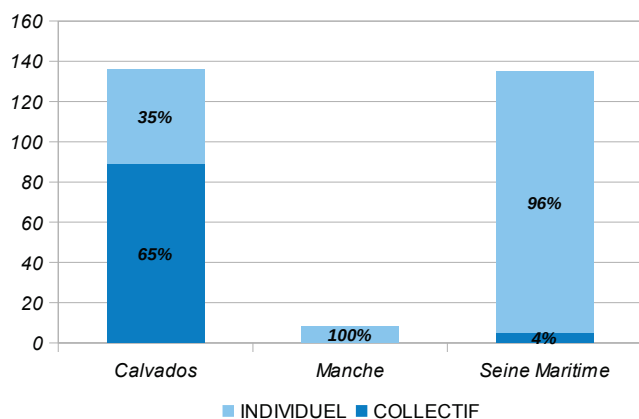
Depuis sa création en 2004, les volumes annuels ont été extrêmement fluctuants dans les 5 départements (près de 237 PSLA par an sur la période 2004/2016). C'est dans le Calvados (près de 45 % des 3077 PSLA distribués) et la Seine-Maritime (35 %) que ce dispositif a été le plus utilisé. Cette activité dans l'Orne est particulièrement marginale (13 logements depuis 2004).

répartition des PSLA financés en Normandie depuis 2004 par département



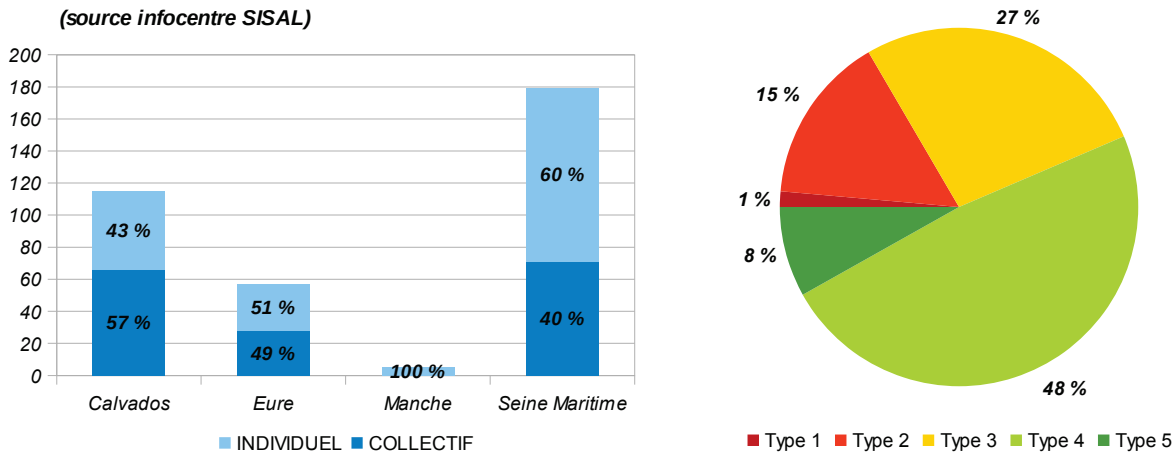
Répartition des PSLA financés en Normandie en 2016

(source infocentre SISAL)



Répartition des PSLA financés en Normandie en 2017

(source infocentre SISAL)



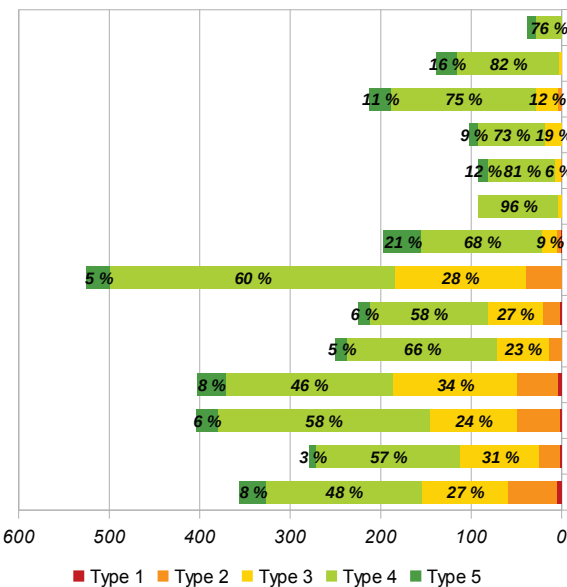
Après le recul de l'activité enregistré l'an passé (voire l'absence totale puisqu'il n'y avait eu aucun financement dans l'Eure), le nombre de PSLA est reparti à la hausse avec 356 prêts autorisés sans toutefois égaler les volumes distribués en 2014 et 2015.

Au cours des dernières années, la diversification des logements en type d'habitat, avec un nombre accru d'agréments de logements collectifs (avec 165 en 2016, représentant 46 % des PSLA octroyés), a rendu possible la diversification du type de logements.

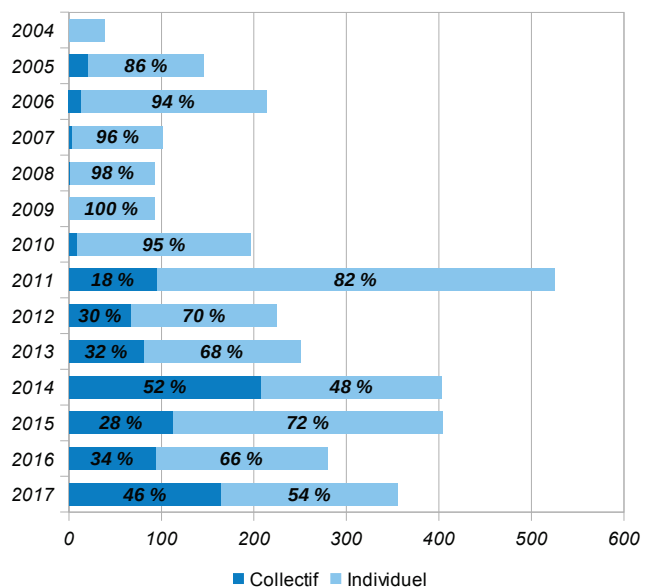
Ainsi, même si la part des logements de type 4 et 5 reste largement prépondérante, elle n'est plus quasi exclusive (61 % des agréments en moyenne depuis 2011 et 56 % en 2016).

répartition des PSLA financés en Normandie depuis 2004

par type de logement



par type d'habitat



III.F.3 La politique de vente des logements par les bailleurs sociaux

La vente de logements locatifs sociaux à leurs occupants est aussi un des moyens de favoriser le parcours des locataires vers l'accession à la propriété. Elle favorise de même la mobilité des locataires et la mixité sociale. Elle contribue également pour l'organisme vendeur à une bonne gestion de son patrimoine et permet d'augmenter ses ressources financières.

La vente H.L.M est régie par les articles L 443-7 à L 443-15 du code de la Construction et de l'Habitation, issus de la loi du 10 juillet 1965 qui avait prévu la possibilité pour les locataires d'H.L.M d'acquérir leur logement. La loi du 23 décembre 1986 a procédé à une réécriture complète des dispositions précédentes, puis la loi du 21 juillet 1994, relative à l'habitat, a modifié divers articles du dispositif pour permettre l'allègement du processus de mise en vente, ainsi que l'allongement de la liste des bénéficiaires, et la possibilité d'étendre ces mêmes dispositions aux S.E.M.

Elle concerne soit :

- la vente de logement vacant. L'organisme doit alors l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de l'organisme dans le département par voie de publicité.
- la vente d'un logement occupé. En cas de logement occupé, le logement ne peut être vendu qu'à son locataire ou sur demande du locataire à son conjoint ou à ses ascendants ou descendants. Tout locataire peut de plus adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement.

Cependant l'initiative des ventes relève de la responsabilité de l'organisme social, en concertation avec la collectivité d'implantation concernée. L'accession est « sécurisée » avec la garantie de rachat du logement par l'organisme vendeur, et la garantie de relogement en cas de difficulté de l'accédant.

Fin 2007, un accord a été signé entre l'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat, les organismes sociaux s'engageant à atteindre progressivement un objectif de vente de 40 000 logements par an, en contrepartie de la reconstitution de l'offre des logements vendus, à hauteur de 1 pour 1.

➤ **Caractéristiques des ventes en Normandie au cours de l'année 2016 (dernière année disponible)**

Parmi les 423 logements vendus en 2016

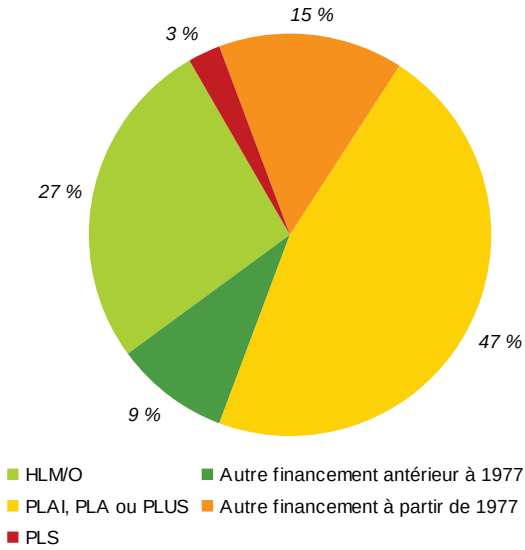
- 3,5% sont situés en QPV.
- les financements antérieurs à 1977 représentent plus de 32% des ventes,
- les logements de plus de 4 pièces sont fortement majoritaires avec 71 % des ventes,
- la proportion des logements individuels s'élève à 79%
- plus de 47 % des logements vendus aux locataires de l'organisme bailleur (31 % aux occupants du logement)

répartition de nombre de logements vendus en 2016 par département
(source RPLS au 01/01/2017)

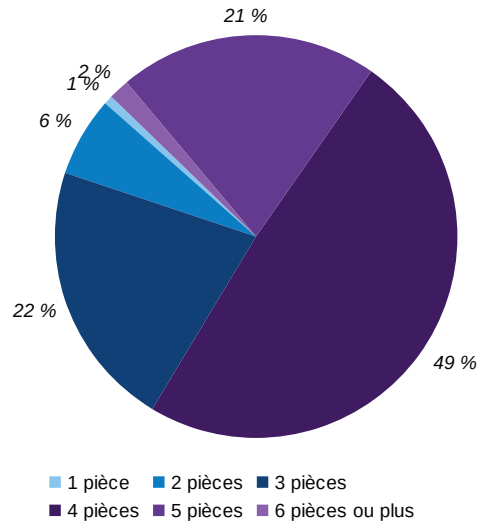
Calvados	Eure	Manche	Orne	Seine-Maritime
83	108	10	15	207

répartitions des ventes HLM de 2016

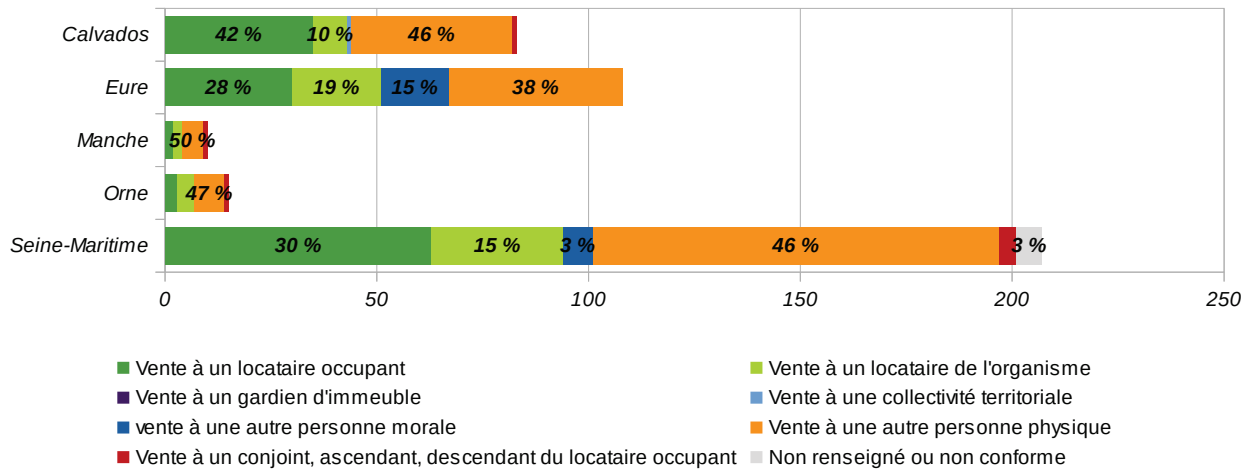
par type de financement d'origine



par typologie de logement

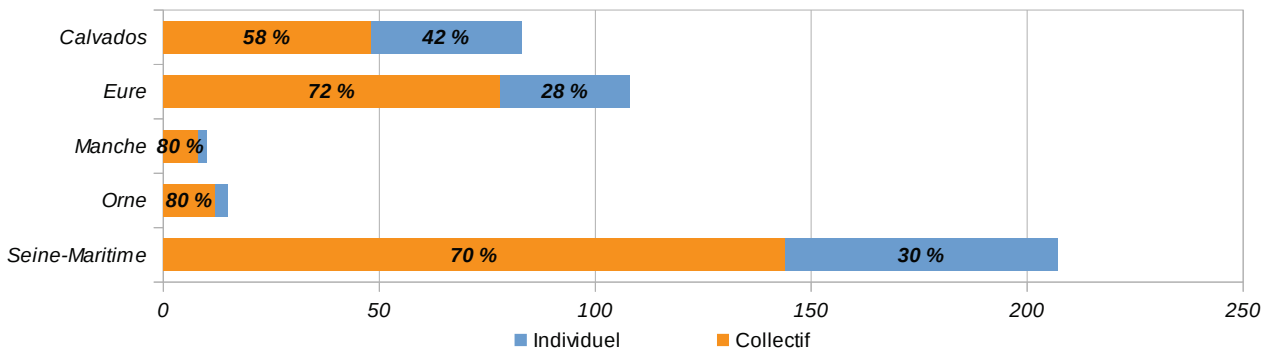


répartition des logements sortis du parc et vendus en 2016 par type d'acquéreur



répartition des ventes de 2016 par type d'habitat

(source RPLS au 01/01/2017)



III.G L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain relatif à la mixité sociale

III.G.1 Le contexte réglementaire

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Depuis sa création, elle a permis de doubler la production de logement locatif social à destination des personnes les plus démunies comme des classes moyennes.

La loi prévoit un seuil minimal de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2025 pour un certain nombre de communes. La loi du 28 janvier 2016 a renforcé légalement de la loi SRU (article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation) :

- dans les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants en Ile-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, le taux de logements sociaux a été porté de 20 % à 25 % des résidences principales ;
- une exception existe toutefois dans les territoires ne justifiant pas un effort de production pour lesquels le taux de 20 % a été maintenu.

Par ailleurs, la loi indique désormais que les communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique ne relevant ni d'une agglomération ni d'une intercommunalité telle que définie ci-avant sont également soumises à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

Chaque commune dite « soumise au dispositif SRU » ne disposant pas du taux légal de logement social qui lui est applicable est considérée déficitaire :

- elle est redevable d'un prélèvement annuel opéré sur ses ressources, directement proportionnel à son potentiel fiscal et au déficit en logement social par rapport à l'objectif légal. Ce prélèvement peut être minoré des dépenses engagées par les collectivités pour la production de logements sociaux;
- elle est soumise à un rythme de rattrapage défini pour trois ans qui doit lui permettre d'atteindre le taux légal en 2025, et dont le respect fait l'objet d'un bilan triennal.

Le rythme de rattrapage triennal imposé aux communes se décline en une double obligation :

- quantitative, s'agissant du nombre minimal de logements sociaux à financer ou à mettre en service sur la période triennale ;
- qualitative, issue de la loi du 18 janvier 2013, s'agissant de la répartition équilibrée des logements sociaux financés sur la période triennale (30 % de PLAI au minimum, 30 % de PLS au plus).

A l'issue du bilan triennal, les préfets de département peuvent prononcer des arrêtés de carence à l'encontre des communes n'ayant pas atteint leurs objectifs de rattrapage sur la période écoulée et ne pouvant le justifier par des éléments objectifs recevables (retards de réalisation indépendants de sa volonté, recours, ...).

La carence peut emporter :

- la majoration des prélèvements perçus annuellement sur les communes soumises SRU (jusqu'à 5 fois, depuis la loi du 18 janvier 2013) ;
- la reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par les préfets, sur tout ou partie du territoire des communes défaillantes, en substitution des maires.

La carence emporte aussi reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain pour la réalisation de logements sociaux et de la gestion du contingent communal de logements sociaux.

III.G.2 La situation en Normandie

Deux agglomérations normandes sont concernées par le taux de 25 % de logements sociaux : Caen-la-Mer et les Portes de l'Eure. Les autres agglomérations sont soumises au taux de 20 %.

16 communes n'atteignent pas le taux de logement social requis :

- 4 communes du Calvados : **Bretteville-sur-Odon, Cormelles-le-Royal, Ouistreham, Verson**
- 4 communes dans l'Eure : **Pacy-sur-Eure, Pont-de-l'Arche, St-Marcel, St-Sébastien-de-Morsent**
- 1 commune de la Manche : **Agneaux**
- 1 commune de l'Orne : **Saint-Germain-du-Corbéis**
- 6 communes en Seine-Maritime : **Bois-Guillaume, Bonsecours, Franqueville-St-Pierre, Le Mesnil-Esnard**, toutes situées dans la métropole Rouen-Normandie, et **Sainte-Adresse, Octeville-sur-Mer** situées dans l'agglomération havraise

Les communes du Calvados, de la Manche, de l'Orne et les deux communes de l'agglomération havraise n'ont pas été soumises au prélèvement en raison de la décroissance démographique de l'EPCI.

III.G.3 Les résultats du bilan triennal 2014-2016

À l'issue de chaque période triennale, le préfet vérifie le respect de ces objectifs de rattrapage.

La dernière période triennale concerne la période 2014-2016. Les éléments de bilan 2017 sont les suivants :

- 6 communes n'atteignent pas leurs objectifs quantitatifs ou qualitatifs : Pacy sur Eure et Saint Marcel dans l'Eure et les communes de Bois-Guillaume, Bonsecours, Franqueville Saint Pierre et le Mesnil-Esnard en Seine-Maritime,
- après analyse contradictoire des niveaux de production et du contexte territorial, 4 communes déficitaires entrent finalement en procédure de carence : Bois-Guillaume, Bonsecours, Franqueville Saint Pierre et le Mesnil-Esnard,
- après discussions entre les communes concernées et les services de l'Etat, 3 communes sont exclues de la procédure de carence au regard de leur engagement en termes de programmation formalisé par la signature d'un contrat de mixité sociale (CMS),
- un arrêté de carence est pris pour la commune de Franqueville Saint Pierre, assorti des sanctions suivantes : exercice du droit de préemption urbain (DPU) par l'Etat, majoration prélèvement annuel, transfert contingent municipal vers l'Etat et rédaction d'un contrat de mixité sociale de sortie de carence avec engagement de production.

Les engagements de production : 808 logements

	Date de signature CMS	Engagement	Échéance
Bois-Guillaume	27/07/17	394 logements	2022
Bonsecours	11/01/18	51 logements	2022
Le Mesnil-Esnard	14/03/17	235 logements	2019
Franqueville Saint Pierre	En attente	128 logements	2022

III.H Les délégations de compétence

Par la loi « Libertés et responsabilités locales » du 13 août 2004, l'État peut, à leur demande, déléguer ses compétences en matière d'attribution des aides à la pierre aux EPCI compétents en matière d'habitat et aux départements. Après passation d'une convention pluriannuelle entre le Préfet de Département et le Président d'un EPCI ou d'un Conseil Départemental, la compétence d'attribution des aides de l'État concernant le financement du logement locatif de droit commun (hors ANRU) et du parc privé (ANAH) revient à la collectivité délégataire.

La délégation porte sur l'attribution des aides à la pierre en faveur du développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de l'amélioration du parc existant qu'il relève du logement social ou qu'il soit privé, ainsi que des aides en matière d'études et d'ingénierie qui leur sont associées.

La délégation de compétence est globale et porte sur tout le champ parc locatif social et parc privé. A noter cependant que les aides de l'ANRU ne sont pas incluses dans la délégation de compétence.

Pour pouvoir bénéficier de la délégation, les EPCI doivent disposer de compétences dans le domaine de l'habitat dont la politique est définie dans le cadre d'un PLH exécutoire.

La convention prévoit une évaluation dans les termes suivants : « A l'issue de la durée de la convention, une évaluation devra être effectuée afin d'examiner la mise en œuvre de la convention au regard des intentions de ses signataires et des objectifs de la politique d'aide au logement définis par l'article L 301-1 du C.C.H. Au vu de cette évaluation, une nouvelle convention d'une durée de six ans pourra être conclue ; à cette fin, le délégataire s'engage à informer le Préfet, six mois avant la fin de la présente convention, de sa volonté d'en conclure une nouvelle ou non ».

Les objectifs de l'évaluation à échéance consistent à :

- disposer, en fin de convention, d'une vision consolidée et éclairée du bilan quantitatif et qualitatif des 6 années de délégation
- identifier les forces et axes d'amélioration de la délégation
- mesurer les résultats obtenus et les premiers impacts (parcours résidentiel, réseau d'acteurs du logement, mixité sociale, politique foncière, etc ...)
- disposer d'éléments éclairants la décision de renouvellement

Cette évaluation est également prévue à mi-parcours pour les conventions de 6 ans.

La Normandie au 1er janvier 2018 recense 7 territoires en délégation de compétence des aides à la pierre :

Collectivités délégataires	Convention en cours	Conventions antérieures
C.A. Havraise	2016-2021	2006-2009 et 2010-2015
Métropole Rouen Normandie	2016-2021	2006-2009 (pour l'ex C.A. D'Elbeuf) et 2010-2015
C.A. de la Région Dieppoise	2016-2021	2006-2009 et 2010-2015
Caux Vallée de Seine	2017-2022	
C.A. Evreux	inclus dans CD27	2007-2012
C.A. Seine-Eure	2017-2022	2006-2009 et 2010-2016
Conseil Départemental de l'Eure	2013-2019	2007-2012

Opérations PLAI, PLUS financées par les délégataires
(source infocentre SISAL au 17 Août 2018, univers professionnel)

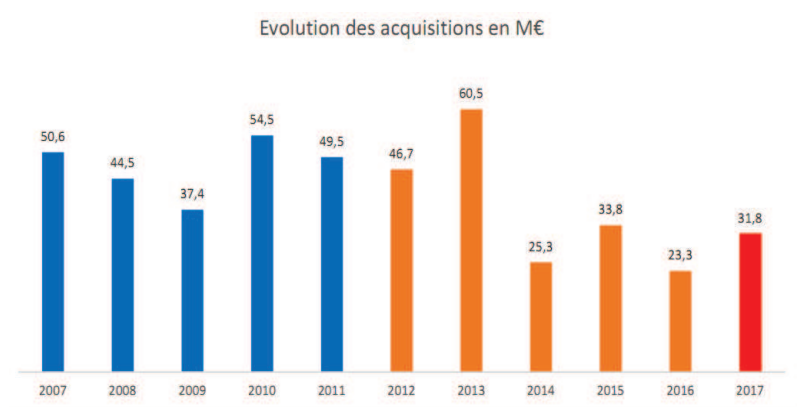
Nombre de logements	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Somme :
CA Seine - Eure	106	105	36	170	68	82	47	103	141	52	31	116	1057
CD Eure		283	340	399	294	89	131	361	303	376	258	139	2973
Grand Evreux Agglomération		13	77	117	191	46	68						512
CU de Cherbourg		49	68	49	19	23	79	50	18	11			366
CA Caut Seine Agglo						93	245	128	145	83	47	37	778
CA de la Région Dieppoise		104	39	64	53	128	111	81	22	46	14	110	772
CA Havraise (Co.DA.H.)	30	30	105	111	80	304	143	257	288	136	328	213	2025
Métropole Rouen Normandie	67	100	46	123	396	1066	1002	366	319	1076	641	939	7841
Normandie	203	684	711	1033	1701	1831	1826	1946	1736	1780	1319	1554	16324

Montants des subventions en €	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Somme :
CA Seine - Eure	355 677	835 989	250 550	902 664	229 961	162 138	91 500	107 491	460 700	103 200	32 200	97 629	3 569 699
CD Eure		1 431 057	1 790 344	1 917 391	1 143 361	231 495	174 919	454 087	433 300	575 800	303 800	130 172	8 598 926
Grand Evreux Agglomération		93 065	420 611	363 718	682 014	169 706	75 000						2 304 114
CU de Cherbourg		116 510	483 895	216 272	44 500	102 800	157 000	38 244	18 611	9 186			1 487 018
CA Caut Seine Agglo						205 000	230 600	38 700	125 000	55 900	25 000	37 192	717 392
CA de la Région Dieppoise		380 833	266 683	190 079	116 000	200 100	100 000	43 000	110 000	38 700	19 400	74 384	1 539 179
CA Havraise (Co.DA.H.)	85 626	80 535	875 939	388 543	386 000	2 004 947	156 250	389 800	731 200	108 300	331 750	234 000	6 322 690
Métropole Rouen Normandie	199 723	341 296	136 881	304 186	3 229 500	3 091 051	2 356 250	1 335 900	590 800	870 000	875 125	1 410 000	14 740 712
Normandie	641 026	3 279 285	4 224 904	5 393 453	5 831 936	6 167 237	3 281 519	2 407 022	2 475 611	1 761 086	1 593 275	1 983 377	38 979 730

III.I La politique foncière : actions de l'Établissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2017

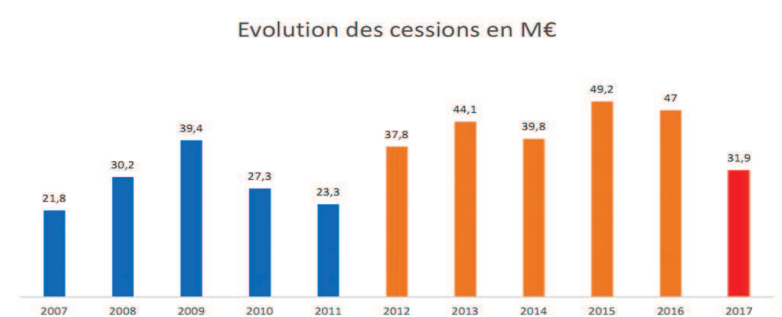
III.I.1 L'action foncière

En 2017, le niveau des acquisitions foncières augmente de 36% par rapport à 2016 pour s'établir à 31,8 M€. Ces acquisitions sont dédiées à 64% aux opérations à destination logement.



Le niveau des cessions foncières (31,9M€) est quant à lui en recul de 32% par rapport à 2016.

Ces cessions foncières sont destinées à 64% au développement de l'habitat et permettront la réalisation de de 1359 logements dont 475 logements locatifs sociaux.



III.1.2 Les outils d'aide à la production de logements proposés aux collectivités et aux bailleurs sociaux

Conformément aux orientations arrêtées par le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF 2017/2021 les dispositifs d'aide au développement de l'offre de logement ont été adaptés afin de répondre à deux objectifs :

1. Développer la réponse aux besoins de logements en accession sociale à la propriété en étendant le bénéfice des dispositifs d'abaissement de la charge foncière (minoration foncière, restructuration de l'habitat, régénération urbaine en éco-quartiers) aux opérations d'accession aidée à la propriété.
2. Renforcer l'efficacité des dispositifs d'aide à l'habitat
 - en bonifiant les aides aux logements dédiés aux ménages démunis dans le cadre du partenariat avec les Départements. A cet égard, il faut noter que la convention passée entre le Département de l'Eure et l'EPF début 2018 prévoit un dispositif de minoration foncière (de 75% du prix de revient foncier) spécifique aux opérations de logement et d'hébergement dédiées aux ménages fragiles.
 - en adaptant le dispositif de restructuration de l'habitat qui permet désormais de faire porter l'aide sur la part de l'opération destinée aux commerces et services de proximité.
 - En contribuant à la démolition des logements sociaux localisés hors ANRU très obsolètes et fortement amiantés.

◆ La Minoration foncière

Dans le cadre de la convention de partenariat signée le 12 avril 2017 entre la Région Normandie et l'EPF Normandie, la minoration foncière qui permet d'abaisser le coût du foncier porté par l'EPF lorsque le montant élevé de la charge foncière rend difficile la réalisation de certains projets de logement est désormais également ouverte aux opérations d'accession aidée à la propriété. Elle permet d'abaisser de 50% le coût du foncier cédé par l'EPF aux opérateurs.

En 2017, 9 opérations représentant 239 logements sociaux ont mobilisé 1,4 M€ d'aides au titre de la minoration foncière. A noter l'opération de Dieppe qui a eu un fort impact sur ces résultats (80 logements pour 200 K€ de minoration foncière). La réalisation de cette importante opération de recyclage foncier n'était financièrement possible qu'avec l'apport de la minoration foncière et du fonds friches.

Sur l'année 2018, les prévisions de cession avec minoration foncière portent à ce jour sur 10 opérations représentant environ 200 logements.

◆ Fonds Friches

Le Fonds Friches permet de recycler les anciens sites d'activités qui ne pourraient être réutilisés sans intervention forte des acteurs publics.

Dans le cadre de la convention associant l'EPF à la Région Normandie 9,2 M€ ont été investis en 2017 dans des opérations de recyclage foncier (démolition, dépollution).

Ces espaces recyclés sont à plus de 60 % dédiés à des opérations d'habitat ou des opérations mixtes comportant une part d'habitat.

◆ Le dispositif de restructuration pour l'habitat

L'année 2017 a été marquée par une refonte du dispositif de restructuration pour l'habitat qui permet la réalisation d'opérations de transformation urbaine d'intérêt général sur des sites délaissés où un investissement public préalable est nécessaire.

L'EPF propose une intervention complète comportant :

- une étude de faisabilité du projet, désormais intégralement financée par l'EPF,

- le portage foncier et la maîtrise d'ouvrage des travaux préparatoires (désamiantage, déconstruction...),
- la prise en charge financière d'une part de ces investissements publics par un financement du déficit d'opération, suivant un plafond de 270€/ m² de logements ou de commerces et services de proximité aidés. Le dispositif est maintenant mobilisable pour les programmes d'accession aidée.

On note avec ces évolutions, une forte hausse du nombre d'opérations en phase d'étude (13 études lancées en 2017) et de montage.

◆ L'accompagnement de la régénération urbaine en Eco-Quartier

La Région Normandie et l'EPF Normandie mettent en place un dispositif qui vise à accompagner les collectivités dans leurs démarches vertueuses de reconstruction de la ville sur elle-même.

Les critères de sélection des opérations éligibles à cette aide tiendront à leur localisation, leur taille (25 logements minimum), à la qualité de la programmation qui devra s'inscrire dans les orientations des PLH et PLUIH, aux caractéristiques du projet et au mode opératoire prévu.

Le dispositif prévoit la prise en charge financière d'une part des investissements publics importants liés à la réalisation de ces projets qui génèrent un déficit du bilan d'aménagement. Cette aide se traduit par un abaissement de la charge foncière plafonnée à 15 000€ / logement aidé (LLS et accession aidée)

Quelques opérations type Eco-Quartier sont en phase d'étude (Elétot, Ezy sur Eure, Elbeuf site Cousin Corblin, Beuzeville, Moyaux) et pourront potentiellement bénéficier de ce dispositif.

◆ Le dispositif d'aide à la démolition du bâti amianté

Le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2017-2021 prévoit que l'EPF puisse contribuer à la démolition des logements sociaux très obsolètes et fortement amiantés en assurant la maîtrise d'ouvrage et le co-financement avec la Région de la démolition de certains ensembles de logements sociaux localisés hors ANRU.

En contrepartie de la démolition de ces logements sociaux vacants et amiantés, les bailleurs sociaux bénéficiaires de ces interventions sont incités à réinvestir prioritairement les centres-bourgs et les centres-urbains en reconstitution de l'offre, en appui des politiques régionales.

Le recensement des logements sociaux amiantés à démolir réalisé en 2017 auprès des collectivités et des bailleurs sociaux a permis d'identifier 20 opérations de démolition à programmer.

D'ores et déjà l'EPF et la Région ont engagé une première phase opérationnelle qui porte sur 5 ensembles de logements sociaux pour un total de 284 logements.

◆ Mise en œuvre des dispositions de l'article 55 de la loi SRU

L'article L 302-7 du CCH définit le montant du prélèvement opéré sur les ressources fiscales des communes déficitaires en logements sociaux et prévoit que le montant net du prélèvement soit affecté par ordre de priorité à :

- L'EPCI, lorsqu'il est délégataire des aides à la pierre,
- L'EPF local,
- L'EPF d'Etat compétent,
- le FAU, à défaut.

A ce titre, l'EPF Normandie a été attributaire en 2017 des prélèvements nets d'une seule commune concernée située dans un EPCI non délégataire des aides à la pierre pour un montant total de 30.561 €.

La loi ne précise pas d'affectation spéciale à ces recettes perçues par les EPF qui entrent donc dans le budget général. Cependant, l'esprit de la loi conduit à proposer d'utiliser ces recettes pour réaliser des dépenses permettant la production de logements sociaux.

Sachant qu'en 2017, l'EPF Normandie a financé sur fonds propres les dispositifs d'aide à la réalisation de logements sociaux (dispositifs de minoration foncière et de restructuration de l'habitat) à hauteur de plus de 620 000 € permettant d'aider la réalisation de 239 logements sociaux, il sera proposé au Conseil d'Administration de décider que les sommes perçues par l'EPF soient mobilisées en 2018 dans le cadre de ces dispositifs.

Par ailleurs et dans ce contexte, l'EPF Normandie est associé aux démarches visant à l'accompagnement des communes en déficit de logements sociaux au regard des obligations résultant de l'application des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, l'EPF est sollicité pour participer à la mise au point des contrats de mixité sociale qui sont proposés aux communes déficitaires. Deux contrats de ce type ont été signés en 2017 par l'EPF en Seine-Maritime (Bois-Guillaume, Mesnil-Esnard). Le contrat avec la ville de Bonsecours a été signé début 2018.

L'action de l'EPF dans ce cadre, consiste à participer à la mise au point d'un volet foncier qui prévoit notamment :

- la réalisation d'études foncières afin de mettre en évidence le foncier constructible mutable, d'en analyser les capacités et de préciser les modalités de mobilisation.
- La signature de conventions de réserve foncière ou de programmes d'action foncière permettant la mobilisation de l'EPF pour acquérir et porter le foncier nécessaire aux opérations de logement social programmées.
- L'aide à la réalisation des opérations de logement social via notamment la minoration foncière.

III.I.3 Perspectives d'actions de l'Établissement public foncier de Normandie

◆ L'élargissement des partenariats

Après la signature en avril 2017 de la convention de partenariat entre le Département de l'Eure et l'EPF, des projets de conventions sont en cours de mise au point avec les départements du Calvados et de la Manche.

Dans ce cadre il est prévu de mettre en place un dispositif de minoration foncière (de 75% du prix de revient foncier) spécifique aux opérations de logement et d'hébergement dédiées aux ménages fragiles.

- logements sociaux (PLUS, PLAI) dédiés aux ménages relevant du PDALHPD,
- résidences sociales,
- foyers de jeunes travailleurs,
- EHPAD,
- structures, résidences ou logements dédiés des personnes en situation de handicap.

◆ L'accompagnement de la mise en place des volets fonciers des PLH et PLUIH et la relance des études de stratégie foncière

La loi Egalité et Citoyenneté impose la formalisation dans les PLH d'un « plan d'intervention foncière » applicable à l'échelle des EPCI qui devra s'étendre au diagnostic, au programme d'action et à la mise en place des dispositifs d'observation.

Les EPCI doivent concevoir et mettre en œuvre une véritable stratégie foncière devant permettre l'atteinte des objectifs des PLH (ou des PLUi valant PLH). Dans le même temps, ils doivent limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le diagnostic du PLH devra comporter :

- une analyse des marchés fonciers
- une analyse de l'offre foncière et de son utilisation
- une analyse de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements

Le PLH devra prévoir la création d'un observatoire foncier à l'échelle de l'intercommunalité, et définir les autres actions à mener en matière de politique foncière.

L'EPF Normandie dans le cadre de son partenariat avec la Région :

- accompagne depuis plusieurs années les intercommunalités (principalement à l'échelle des SCOT) pour la mise en place d'observatoires fonciers locaux. Les Agences d'Urbanisme sont associées à ces démarches,
- produit et met à disposition des collectivités des bases de données (Cartographie de la consommation foncière, base DVF retraitée) qui constituent des outils nécessaires à l'observation foncière,
- propose la réalisation d'études de stratégie foncière.

En 2018, trois études de stratégie foncière seront lancées (Commune nouvelle de Vire-Normandie, Communauté de communes du pays de Falaise, Communauté d'Agglomération de Fécamp-Caux-Littoral).

L'EPF se tient prêt à répondre aux demandes d'accompagnement pour la mise en place des volets fonciers des nouveaux PLH.

◆ L'expérimentation d'interventions de l'EPF sur les copropriétés dégradées

Lors de la réunion du 1er juin 2017, le Conseil d'Administration de l'EPF a posé les conditions d'une intervention de l'EPF sur les copropriétés dégradées et accepté de poursuivre l'examen, à titre expérimental, de la situation de deux copropriétés situées sur son territoire d'intervention à savoir :

- la Copropriété Robespierre, dans le Quartier du Château Blanc, à SAINT ETIENNE DU ROUVRAY (76)
- la copropriété de la Garancière à VAL DE REUIL(27),

Ces deux cas de figure assez différents ont conduit l'EPF à se positionner sur les conditions dans lesquelles une intervention foncière pourrait être envisagée sur une copropriété dégradée.

- l'intervention se réaliserait dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage publique et d'un projet urbain.
- l'action de l'EPF s'insérerait dans la mobilisation la plus complète possible et l'identification préalable des acteurs publics amenés à porter le financement des différents volets du projet : relogements, démolitions, travaux, ...
- une externalisation potentielle de la mission foncière et le report de son coût sur le prix de revente de l'immeuble.
- des modalités de gestion spécifiques arrêtées avec la collectivité partenaire, pour sécuriser les biens acquis
- Sauf circonstances particulières, les interventions en démolition ne seraient en principe pas prises en charge par l'EPF, dans la mesure où elles bénéficieraient de financements de l'ANRU,

Actuellement, l'Etablissement est sollicité pour prendre en charge la procédure d'acquisition de l'immeuble Sorano, élément le plus dégradé de la copropriété Robespierre, sous couvert d'une déclaration d'utilité publique du projet urbain, et pour porter les logements a priori pour la commune. A titre exceptionnel une démolition de cet immeuble sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF est envisagée dans le cadre du Fonds friches au titre des immeubles amiantés moyennant l'accord de la Région, et dans le contexte à préciser d'un examen à venir avec l'ANRU sur le financement global de l'opération.

III.1.4 la mobilisation du foncier de l'État

La loi du 18 janvier 2013 ouvre la faculté à l'État de céder des biens de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale, par application d'une décote pouvant aller jusqu'à la gratuité, pour favoriser la construction de logements sociaux.

Deux décrets sont parus à ce titre : le décret n° 2013-315 du 15 avril 2013 qui définit les conditions d'aliénation des terrains du domaine privé de l'État et le décret n° 2013-936 du 18 octobre 2013 qui définit les conditions d'aliénation des terrains du domaine privé des Établissements publics de l'État.

Liste régionale du foncier public mobilisable aux fins de logement

Dpts	Commune	Localisation	Ministère anciennement occupant	superficie	Logts programmés (dont sociaux)	Arrêté préfectoral liste régionale	Date de cession
Calvados	Caen	Caserne Martin	Ministère de la Défense	5 656 m ²	157 (67)	15/05/2013	11/07/2013
	Falaise	Dernière partie de l'Ancienne caserne Dumont d'Urville	Ministère de l'Economie	2 469 m ²	(22) FJT	09/12/2014	
	Hérouville-Saint-Clair	ZI de la Sphère – rue Pierre et Marie Curie	Ministère de l'Agriculture - DRAAF	14 350 m ²	91 (66)	09/12/2014	

Dpts	Commune	Localisation	Ministère anciennement occupant	superficie	Logts programmés (dont sociaux)	Arrêté préfectoral liste régionale	Date de cession
Eure	Val de Reuil	ZAC des Noés	Portage EPFN	40 200 m ²	91 (91)	24/12/2015	18/07/2014
	Evreux	Cité Lafayette	Ministère de la Défense	25ha 56a 57ca	550 (231)	24/12/2015	19/03/14
Seine-Maritime	Rouen	Boulevard de l'Europe	Ministère de la Justice	3 316 m ²	62 (62)	24/12/2015	05/10/2016
Potentiel de 973 logements dont 539 sociaux (soit 55,4%)							

III.J Activités des financeurs C.D.C et Action Logement en 2017

III.J.1 La Caisse des Dépôts et Consignations :



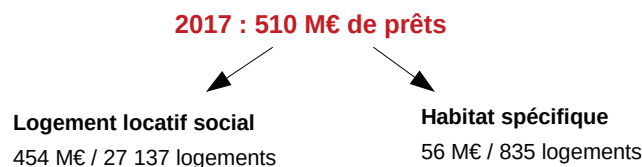
TABLEAU DE BORD DE LA DIRECTION REGIONALE NORMANDIE Logements construits - réhabilités - autres / situation à fin : 12-2017

Produits	Logement locatif social		Habitat spécifique		Total	
	Mt signé logt	Nb logt	Mt signé logt	Nb logt	Mt signé logt	Nb logt
CPLS	3 670 440	45			3 670 440	45
PHARE			20 459 832	97	20 459 832	97
PHP			127 000	3	127 000	3
PLAI	38 135 759	377	5 865 124	169	44 000 883	546
PLS	18 592 844	147	23 093 381	374	41 686 225	521
PLUS	158 841 175	1 532	3 104 269	50	161 945 444	1 582
Construction - Acquisition	219 240 218	2 101	52 649 606	693	271 889 824	2 794
PAM	232 113 980	25 036	3 048 900	142	235 162 880	25 178
PHARE			975 000	0	975 000	0
Réhabilitation - Amélioration	232 113 980	25 036	4 023 900	142	236 137 880	25 178
PTP	2 436 634	165			2 436 634	165
Autres	2 436 634	165			2 436 634	165

Répartition par type de travaux		Habitat spécifique		Logement locatif social		Total	
		Mt signé logt	Nb logt	Mt signé logt	Nb logt	Mt signé logt	Nb logt
Dont :							
PAM	Amiante	187 570	44	5 020 267	2 842	5 207 837	2 886
PAM	Eco prêt	342 000	0	59 513 118	3 530	59 855 118	3 530
PAM	Réhabilitation classique	2 519 330	46	167 580 595	21 123	170 099 925	21 169

Ne pas sommer les logements, qui correspondent au nombre de logements par type de travaux et non au nombre total de l'opération de réhabilitation

Les interventions de la Caisse des Dépôts et Consignations en 2017



III.J.2 Action Logement

La vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires.

A ce titre, Action Logement mène 2 missions principales :

- Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale.
- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Action Logement s'attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

Action Logement propose des aides aux ménages et un accompagnement sur-mesure aux salariés des entreprises à travers : Les aides Loca-Pass® (dépôts de garantie et cautions), Visale (caution gratuite dans le parc privé), Mobili-Pass® (accompagnement à la mobilité professionnelle), Mobili-Jeunes® (aides aux jeunes salariés de moins de 30 ans) ainsi que des prêts classiques à l'accession à la propriété, et des prêts travaux.

Action Logement finance également les politiques nationales du logement, par le financement de l'ANRU, de l'ANAH, du FNAL, de l'ANIL (soit environ 1 Md€ au niveau national en 2017).

LES INTERVENTIONS D'ACTION LOGEMENT EN NORMANDIE POUR 2017 :

- 27 M€ d'investissements pour la production de logements locatifs
- 3 015 ménages logés
- 42,4 M€ engagés pour 25 000 aides et services accordés aux aides aux ménages

III.K Les actions de l'Union pour l'Habitat Social de Normandie en faveur du logement en 2017

Les organismes HLM normands ont fusionné les deux associations régionales de Haute et de Basse-Normandie au 1^{er} janvier 2018 ; **c'est désormais l'Union pour l'Habitat social de Normandie qui fédère les 55 organismes HLM normands.**

Ces organismes gèrent plus de 300 000 logements, et comptent plus de 5 500 salariés.

Les bases du rapprochement entre ces deux structures ont été posées dès 2015. **Ainsi, pour assurer** une représentation régionale, une association commune transitoire a été créée le 5 février 2016, association ayant reçu le mandat de représenter les deux associations de Haute et Basse Normandie.

Les travaux préparatoires à la création de la future association régionale normande se sont poursuivis et finalisés en 2017, et différentes réunions d'information ou groupes de travail ont d'ores et déjà été organisés à l'échelle de l'ensemble des bailleurs sociaux normands.

Par ailleurs, au cours de toute cette année 2017, avant que la fusion ne soit effective et pour préserver les dynamiques développées depuis de nombreuses années par les deux associations régionales de Haute et de Basse Normandie, celles-ci ont continué d'assurer la représentation des bailleurs sociaux au niveau infra régional et d'accompagner notamment la mise en œuvre des différents dispositifs partenariaux prévus par les récentes, loi ALUR, et loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine, à l'échelle des EPCI.

Durant cette année 2017 de transition, nous pouvons noter quelques actions majeures :

- **Accompagner les bailleurs sociaux dans la mise en œuvre des lois ALUR et Egalité Citoyenneté**
- **Organiser des démarches de mutualisation inter-bailleurs**
- **Etudes et observatoires : alimenter les politiques de l'habitat**
- **Evaluation des impacts du projet de loi de finances 2018 à l'échelle de la Normandie, des départements et des EPCI**

→ **LES ASSOCIATIONS RÉGIONALES ACCOMPAGNENT LES BAILLEURS DANS LA MISE EN PLACE DES DISPOSITIFS PRÉVUS PAR LES LOI ALUR ET EGALITÉ CITOYENNETÉ**

➤ **Mise en œuvre de la loi ALUR (CIL, CIA, PPGD ...) et loi Egalité Citoyenneté :**

Les associations régionales, avec en Basse-Normandie, l'appui de l'AFIDEM (Association de gestion des fichiers de la demande de logement social) pour la partie demande/attributions, ont poursuivi leur implication active au côté des organismes Hlm, à la mise en œuvre par les EPCI du volet logement de la Loi ALUR et de la loi Egalité Citoyenneté :

- - par la transmission et l'analyse de données, à des niveaux territoriaux fins, sur le patrimoine Hlm et son occupation facilitant la réalisation de diagnostics partagés (par territoire et par bailleurs) et l'élaboration des premières orientations d'attribution pour les ménages du 1^{er} quartile et les ménages prioritaires, ceci en tenant compte des équilibres et des marges de manœuvre territoriaux
- - par leur participation à de nombreux groupes de travail, comités techniques et/ou de pilotage et commissions mises en place par les collectivités.

Les associations régionales de Haute et Basse Normandie ont également poursuivi leur appui aux EPCI dans l'élaboration des Plans Partenariaux de Gestion Partagée et d'Information du Demandeur (prévus par la loi ALUR), documents le plus souvent construits en Basse Normandie sur la base du modèle départemental établi conjointement par l'association régionale et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale du Calvados.

Parallèlement, l'association de Basse Normandie a :

- réalisé à la demande de plusieurs collectivités impliquées dans le NPNRU, une analyse de l'occupation du parc social au bâtiment des quartiers concernés ;
- travaillé, avec la DDCS du Calvados et les organismes Hlm, à l'élaboration de la nouvelle convention de gestion du contingent préfectoral et du nouvel accord collectif départemental et à la mise en place du dispositif SYPLO dans le département.

Sur les territoires ex-haut-normands **l'USH de Haute-Normandie a élaboré et adressé une contribution aux collectivités concernées par le volet logement de la loi Egalité Citoyenneté (LEC).**

Cette contribution comportant :

- ➔ Un rappel de la loi pour bien saisir les changements apportés par la LEC en matière de logement social et d'attributions

- Les enjeux de mise en œuvre sur nos territoires et les premiers éléments de diagnostic pour un état des lieux du peuplement et de la capacité d'accueil du parc social

Par ailleurs, et **pour alimenter le diagnostic du peuplement évoqué ci-dessus**, l'USH de Haute-Normandie a transmis à chaque collectivité concernée, des données issues de l'enquête OPS 2016 (Occupation de Parc Social) pour le parc de logements situé sur leur territoire.

Les données ayant été consolidées à l'échelle de l'ensemble immobilier, dans le respect du secret statistique et de la protection des données à caractère personnel.

Et concernant **le projet de cartographie de l'occupation de parc social mené au niveau national par le GIP- SNE**, l'association régionale de Basse Normandie faisait en 2017, comme encore actuellement, partie du Comité de pilotage dédié.

L'association accompagne ainsi l'USH et les fédérations Hlm au Comité de pilotage lancé par le GIP SNE en 2016 pour la mise en place du dispositif national de cartographie de l'occupation du parc locatif social.

Pour la Normandie, ce dispositif, au service des politiques des attributions et de mixité des collectivités, sera opérationnel courant du dernier trimestre 2018. Il permettra principalement aux collectivités, aux bailleurs, aux services locaux de l'Etat de visualiser à des niveaux géographiques fins des informations relatives au logement (taille, loyer ...); aux occupants et aux nouveaux entrants (composition familiale, revenus, âge, activité ...), ceci à partir des données au logement issues de l'enquête d'occupation du parc social (OPS 2018 : données qui seront fournies par chaque bailleur social) et du Registre du Patrimoine Locatifs Social (RPLS 2017)

→ **ORGANISER DES DÉMARCHES DE MUTUALISATION INTER-BAILLEURS**

- **La formation inter-bailleurs**

La formation inter- bailleurs est restée en 2017 un axe fort de l'action de l'USH de Haute Normandie.

Outre le transfert de savoir et la formation des personnels des organismes, **c'est un objectif de mutualisation des connaissances et de création de réseau**, qui est recherché par l'USH HN dans l'organisation de ces formations inter-organismes.

L'intérêt de ces formations portées par l'AR réside également dans la vision globale de celle-ci, quant aux orientations du mouvement HLM, aux enjeux actuels (et à venir) notamment au **regard des évolutions réglementaires qui impactent parfois fortement le fonctionnement des organismes et l'organisation des équipes** (ex : réforme de la demande, information du demandeur de logements...)

Ainsi l'USH HN propose une offre de formations diversifiées qui répond aux besoins des organismes, permettant une qualification croissante de tous les personnels, de la proximité, aux directeurs en passant par l'encadrement.

- ***Des formations inter-bailleurs sur mesure pour répondre aux évolutions réglementaires***

L'évolution du contexte réglementaire en termes d'information et d'accueil du demandeur (loi Alur), mais également la situation de notre territoire qui « tend à se détendre », et qui sur certains secteurs connaît des situations de vacance préoccupantes a fait émerger un nouveau besoin de formation : **la formation des agents d'accueil exerçant au sein des organismes sociaux, sous l'angle de la « professionnalisation de la relation client »**.

Ainsi, les fondamentaux de « la relation client », les évolutions réglementaires, le contexte du territoire en termes de marché de l'habitat, et également l'appropriation des règles communes décrites plus haut (dossier unique, charte de saisie, etc...) constituent les axes majeurs de cette formation que l'USH a élaborée, visant une meilleure information du demandeur.

Environ 80 personnes ont ainsi formées entre 2016 et 2017, pour mieux répondre aux attentes des demandeurs.

- **La professionnalisation**

C'est également dans cette perspective, que l'USH de Haute-Normandie a participé en 2017 à un projet d'accès à l'emploi sur le métier de gardien d'immeuble porté par l'association Interm'Aide

L'objectif de ce dispositif étant de permettre aux demandeurs d'emploi de bénéficier d'un parcours faisant alterner de véritables périodes d'emploi et de formation professionnelle pour aboutir à l'obtention d'une formation qualifiante et in fine à un emploi pérenne de gardien d'immeuble notamment par le biais des bailleurs sociaux.

L'édition 2016-2017 du projet de professionnalisation des gardiens porté par Intern'Aide emploi a, en partenariat avec l'USH de Haute-Normandie, été un réel succès : 12 candidats sur 13 ont obtenu leur diplôme de gardien.

- **La mutualisation des CEE (Certificats d'Economies d'Energie)**

Les bailleurs sociaux ont toujours été fortement impliqués dans l'amélioration du patrimoine pour permettre aux locataires de réduire leurs charges énergétiques

Conscient de l'enjeu, les bailleurs sociaux normands se sont emparés du dispositif des Certificats d'Economie d' Energie (CEE). Créé en 2005 par la loi POPE, ce dispositif permet de valoriser les économies d'énergie réalisées grâce aux travaux de réhabilitation, par la vente de CEE aux fournisseurs d'énergie ayant obligation légale de faire des économies d'énergie.

Afin de vendre leurs CEE au meilleur prix, des bailleurs haut-normands se sont regroupés dès 2012 au côté de l'USH de Haute-Normandie pour pouvoir négocier d'une seule voix un plus grand volume de CEE.

La dynamique collective de cette démarche n'a ensuite cessé de croître; **en 2017 l'association normande a mené une démarche de mutualisation des CEE à une échelle inter-régionale. Elle a ainsi piloté un groupement de 100 bailleurs des régions Normandie, Bretagne et Pays de la Loire.** Cette convention concerne la 4ème période de ce dispositif des CEE (2018/2020), **C'est un groupement d'une ampleur inédite en France : le plus important groupement national (de par le nombre de bailleurs et le volume de CEE)**

Pour les seuls bailleurs normands, grâce à cette démarche :

120 000 logements seront concernés par des travaux d'économie d'énergie soit 300 000 locataires bénéficiaires de ces travaux en Normandie (baisse des charges + amélioration de leur confort au sein de leur logement

→ DÉMARCHE COLLECTIVE POUR LA RÉALISATION DE L'ENQUÊTE TRIENNALE DE SATISFACTION

En 2003, le Mouvement Hlm prenait un engagement fort sur la qualité du service rendu aux locataires. Cet engagement porte sur la mesure régulière de la satisfaction des locataires, et ce par le biais d'une enquête triennale de satisfaction. En Normandie ces enquêtes font depuis l'objet d'une démarche collective menée par les associations régionales.

En 2017, l'association régionale de Basse-Normandie a finalisé l'enquête de satisfaction et communiqué les résultats aux EPCI concernés.

L'association régionale de Basse-Normandie a en effet lancé avec 14 organismes, la 5ème vague d'enquête régionale de satisfaction auprès des locataires. Grâce aux 98 500 questionnaires adressés et au taux de réponse de 50%, l'association a pu adresser à chaque EPCI les résultats de l'enquête pour son territoire.

→ ETUDES ET OBSERVATOIRES

Au fil de l'eau les associations régionales diffusent des données et leur analyse relatives au parc au logement social (demandes et attributions ; données sur la typologie des logements, sur les caractéristiques des locataires, etc...) aux différents acteurs concernés notamment dans l'élaboration des politiques locales de l'habitat.

Pareillement elles mènent des études ponctuelles où mettent en place des observatoires pour répondre à des besoins spécifiques ou problématique identifiées.

C'est le cas notamment de l'observatoire régional de la vacance.

Les enquêtes règlementaires (OPS, RPLS) permettent d'avoir une photographie ponctuelle de l'occupation et de la vacance de logement au 1er janvier de l'année, mais ne permettent pas une connaissance fine des différents types de vacance et leur évolution sur les différentes communes du territoire.

L'observatoire de la vacance mis en place à l'échelle de la région (ex-Haute-Normandie) vient compléter des outils prospectifs existants afin que les bailleurs soient en capacité d'anticiper les tendances des territoires et ainsi être en situation d'éclairer les acteurs locaux sur la réalité des besoins.

Les données sont récoltées auprès des bailleurs et analysées tous les trimestres en réunion interbailleurs animées par l'association régionale. Ces données analysées sont ensuite partagées avec les EPCI. Les différents types de vacance (commerciale – de plus et de moins de 3 mois – et vacance technique) sont distinguées pour permettre une analyse plus fine.

Des données sur la vacance sont également collectées par l'association de Basse- Normandie et mises à dispositions des collectivités.

III.L Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : Plans Stratégiques de Patrimoine et Conventions d'Utilité Sociale.

III.L.1 Etat des lieux en région

La loi « Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions » du 25 mars 2009 a instauré l'obligation pour les bailleurs sociaux de conclure une Convention d'Utilité Sociale (C.U.S) établie sur la base d'un Plan Stratégique de Patrimoine (P.S.P) définissant clairement les différentes évolutions possibles du patrimoine : développement d'une offre nouvelle, réhabilitation, démolition avec ou sans reconstruction, vente, dans le souci de la meilleure adaptation de l'offre de logements à la demande sur les différents territoires.

46 bailleurs qui ont leur siège social en Normandie ont signé une CUS relative aux logements locatifs sociaux ordinaires et aux logements-foyers en 2011:

- - 5 CUS dans le département de la Manche,
- - 5 CUS dans le département de l'Orne (dont 2 SEM ont été dissoutes),
- - 6 CUS dans le département de l'Eure,
- - 9 CUS dans le département du Calvados,
- - 21 CUS dans le département de la Seine-Maritime

S'agissant des CUS relative à l'activité d'accession, 6 organismes HLM qui ne disposent pas d'un patrimoine locatif ont signé en 2012 une CUS :

- - 4 CUS dans le département de la Seine-Maritime,
- - 1 CUS dans le département de l'Eure,
- - 1 CUS dans le département de la Manche

Une CUS logement-foyer a été signé en 2012 dans le département de la Manche.

III.L.2 Evaluation des CUS

Les articles R. 445-2-8 du code de la construction et de l'habitat prévoient que le respect des engagements chiffrés de la C.U.S est évalué à deux ans, puis quatre ans après la signature de la convention et à l'issue de celle-ci.

L'évaluation réalisée par bailleur porte sur le respect des engagements relatifs à la politique patrimoniale, à la politique sociale et à la qualité de service rendu au locataire du bailleur sur les années 2015, 2016 et sur les six années de la CUS. Ce bilan vise à mesurer la performance opérationnelle des organismes et à vérifier le respect des engagements à l'aide d'indicateurs.

1- Présentation du déroulement de l'évaluation bisannuelle

Un courrier a été adressé aux bailleurs sociaux le 28 mars 2017 pour les informer du lancement de l'évaluation et de la méthodologie proposée.

L'ensemble des organismes de logement social de la région ont répondu à leurs obligations en transmettant leurs résultats et en participant à l'évaluation de leur C.U.S sauf deux SEM dans le Calvados.

Les préfets des départements ont transmis les 41 bilans sur les 44 C.U.S :

- 20 bilans signés pour la Seine-Maritime (l'évaluation de la Fondation des petits logements de la vallée de Maromme n'a pas eu lieu car elle a transféré son patrimoine à LOGEAL en 2015),
- 6 bilans signés pour l'Eure,
- 7 bilans pour le Calvados sur 9 car la SEMIVIR (226 logements) et la SAIEM de Bayeux (338 logements) n'ont pas transmis leurs indicateurs,
- 5 bilans pour la Manche,
- 3 bilans pour l'Orne.

2 - Analyse de l'atteinte des engagements inscrits dans les CUS des organismes sur les 6 enjeux fixés par le Préfet de région

Les thèmes fixés dans la note d'enjeux de l'État envoyée aux bailleurs en 2011 ne relèvent pas tous des 26 indicateurs dans les CUS et certains indicateurs ne sont pas exploitables à l'échelle départementale :

- il y a 8 indicateurs à l'échelle du département mais seulement 5 indicateurs peuvent être agrégés au niveau régional :

- Indicateur A1 et A2 sur le développement de l'offre (en nombre de logements financés et livrés),
- Indicateurs B1 et B2 sur le développement de l'offre d'insertion (en nombre de places d'hébergement et de logements adaptés financés et livrés),
- Indicateur I1 sur le coût de fonctionnement en euros par logement géré.

Les 18 autres indicateurs sont à l'échelle des segments de patrimoine. Il n'y a pas de norme quantitative des segments de patrimoine, l'organisme propose sa segmentation de patrimoine selon ses propres critères qui répondent à des logiques géographiques, à des logiques patrimoniales ou à des logiques de gestion.

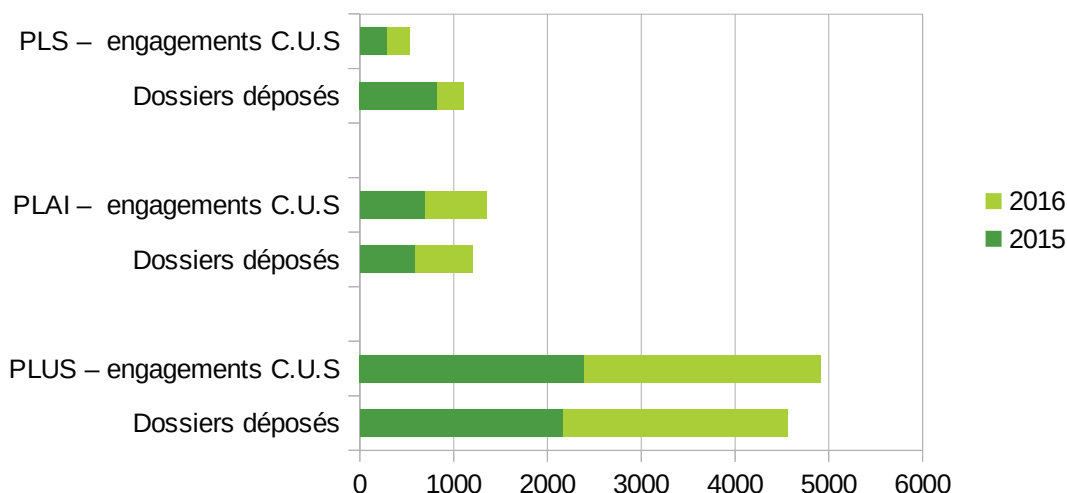
*** La production de logements :**

Les indicateurs relatifs au développement de l'offre sont :

- A1 : nombre de dossiers de financement déposés complets (logements ordinaires y compris ANRU mais sans les logements-foyers),
- A2 : nombre de logements mis en service (logements ordinaires y compris les acquisitions-améliorations),
- B1 : nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets,
- B2 : nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés livrés.

- Le nombre de dossiers déposés par type de financement PLUS (prêt locatif à usage social), PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et PLS (prêt locatif social) :

Nombre de dossiers déposés par type de financement



Dans la note d'enjeux de l'État, il était précisé que la production de logements devait se recentrer sur les zones tendues et les communes SRU (dont le taux de logements sociaux est inférieur à 20%) mais l'indicateur A1 est à l'échelle départementale et il ne permet pas de répartir les objectifs de production par territoire.

Les engagements relatifs aux dossiers financés pour les années 2015 et 2016 s'élevaient à 6 790 logements pour les trois types de financement et 6 870 logements ont été financés mais ce sont les logements en PLS qui ont largement dépassé les objectifs et compensaient le déficit sur les PLUS et PLAI.

Pour les financements des logements en PLUS et PLAI, les engagements étaient de 6 200 logements PLUS-PLAI pour 5 570 logements financés soit une moyenne de 2 885 logements par an pour la région

La quasi totalité de ces engagements a été réalisée avec 5 570 logements financés en PLUS-PLAI. La proportion de logements financés en PLAI en 2015-2016 est de 20% par rapport au total de logements financés en PLUS et PLAI.

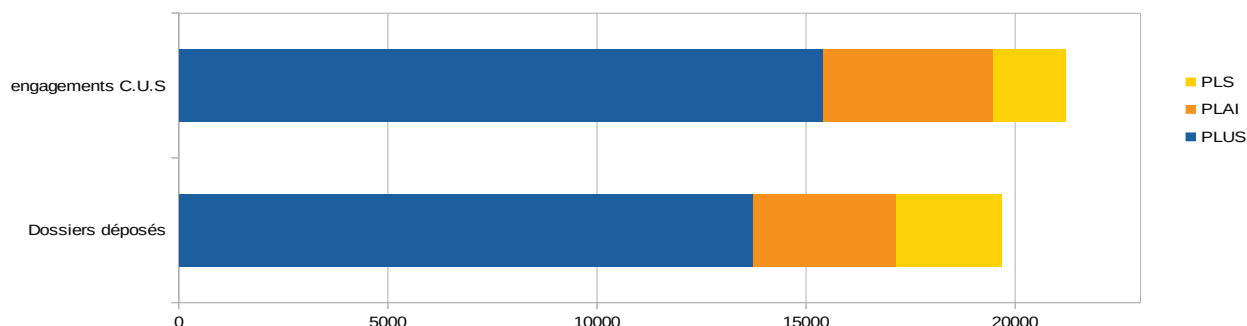
Pour les places d'hébergement et les places adaptées, deux tiers des organismes n'ont pas renseigné cet indicateur, car ils ne sont pas à l'origine de ces opérations.

En revanche, ils affirment majoritairement répondre favorablement à la demande des porteurs de projet.

Pour l'indicateur B1, il y a eu 1 535 places d'hébergement financées pour un objectif de 380 places d'hébergement financées de 2011 à 2016.

Pour l'indicateur B2 : il y a eu 910 places d'hébergement livrées pour un objectif de 320 places d'hébergement livrées de 2011 à 2016.

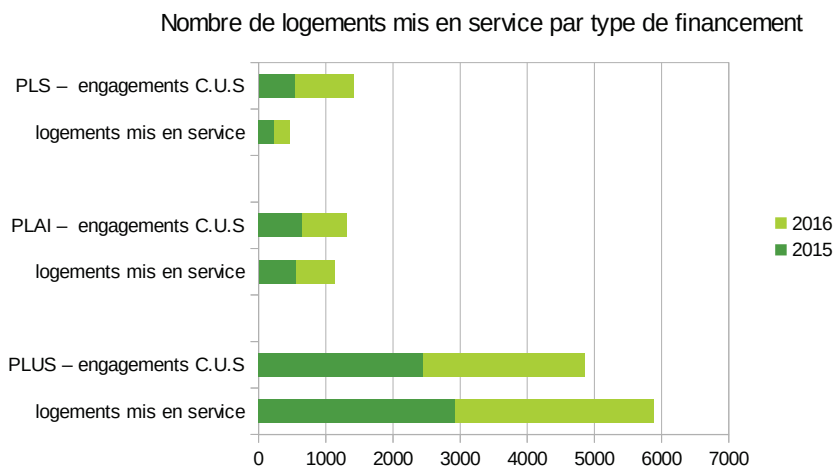
Nombre de dossiers déposés par type de financement de 2011 à 2016



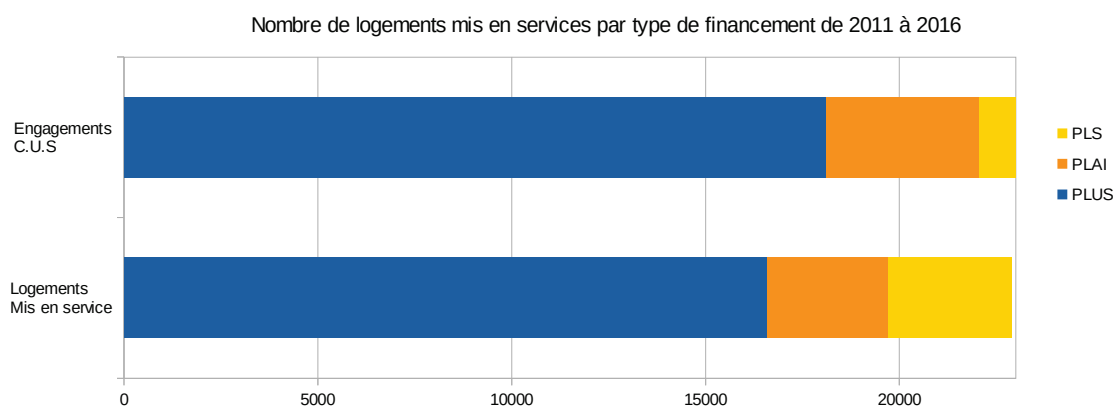
Pour l'ensemble des C.U.S de la région sur la période de 2011 à 2016, le nombre de logements locatifs faisant l'objet d'un financement est de 19 690 pour un objectif total de 21 217 logements financés soit 93% des objectifs ont été réalisés.

Le nombre de logements financés en PLAI de 2011 à 2016 est de 3 411 soit 20% du nombre total de logements financés en PLUS-PLAI, qui est à un rythme annuel de 2 859 PLUS-PLAI.

- Le nombre de logements mis en service par type de financement PLUS (prêt locatif à usage social), PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et PLS (prêt locatif social) :



Pour les années 2015-2016, 7 500 logements ont été mis en service soit 100% des engagements mais ce sont les PLUS qui ont tiré les réalisations à la hausse alors que les PLAI et surtout les PLS sont en deçà des objectifs annoncés.



Sur la durée de la C.U.S de 2011 à 2016, 22 900 logements PLUS-PLAI-PLS ont été mis en service sur un objectif de 23 776 logements soit 95% des engagements. Cela fait une moyenne de 3 815 logements mis en service par an sur la région.

Les logements financés en PLAI représentent seulement 16% de la totalité des logements financés en PLUS et PLAI, alors que le résultat annoncé dans les engagements était de 18%.

* L'amélioration de la performance énergétique du parc

L'élaboration du plan stratégique de patrimoine (PSP) est une obligation réglementaire. Tous les organismes de la région en ont un et l'ont actualisé pour ceux qui avaient été approuvés avant le 1er janvier 2008.

Les indicateurs permettant de suivre la dynamique patrimoniale et le développement durable sont :

- l'indicateur C1 : montant en euros hors taxe par logement et par an en investissement par segment de patrimoine (travaux de réhabilitation du parc et de remplacement de composant),

- l'indicateur C2 : montant en euros hors taxe par logement et par an en exploitation par segment de patrimoine (entretien courant et gros entretien),
- l'indicateur C3 : taux de réalisation des diagnostics de performance énergétique établis à l'échelle du bâtiment par segment de patrimoine dans les 18 premiers mois de la convention,
- l'indicateur C4 : pourcentage de logements rénovés classés E, F et G par segment de patrimoine en ZUS et hors ZUS par rapport au nombre de logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel.

Sur les 41 organismes, un seul a déclaré ne pas avoir réalisé la totalité des DPE (diagnostic de performance énergétique) sur son patrimoine mais seulement 88%.

Dans RPLS au 1er janvier 2017, la région comptabilise 280 700 logements ayant eu un DPE réalisé soit 94% du parc régional, ce qui classe la région dans les meilleurs taux de réalisation de DPE.

Les logements énergivores classés E, F et G représentent 30% du parc au 1er/01/2017 :

	A	B	C	D
2017	1,1%	5,3%	24,4%	33,7%
	E	F	G	NR
	18,9%	9,1%	1,1%	6,32%

L'ensemble des organismes concernés par un parc énergivore a une programmation de réhabilitations en cours mais le nombre total de logements rénovés ne peut pas être reconstitué car l'indicateur C4 est un pourcentage en ZUS et hors ZUS et par segment de patrimoine.

17 organismes ont tout de même transmis le nombre de logements E, F et G ayant fait l'objet d'une réhabilitation thermique lourde sur la période de la C.U.S de 2011 à 2016 soit 13 200 logements EFG rénovés sur 6 ans, ce qui fait une moyenne de 2 200 logements rénovés par an sur la région.

*** La vente de logements aux occupants ou au tiers**

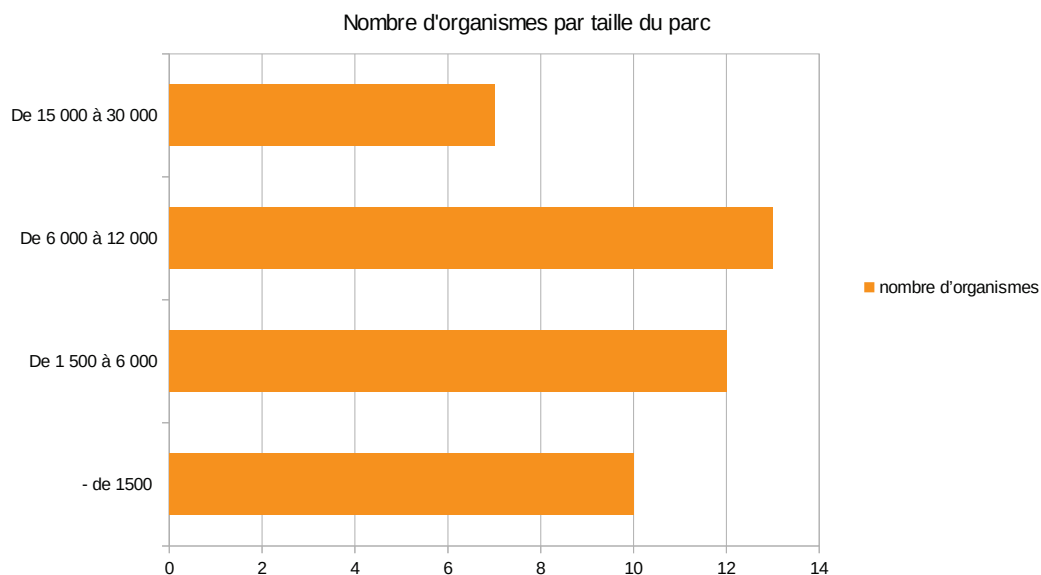
Les objectifs de mise en commercialisation sont atteints sur la durée de la C.U.S avec 18 370 logements mis en commercialisation soit 6,4% du parc social régional mais seulement 1 200 logements ont été vendus sur 6 ans soit 0,4%.

La vente HLM est une thématique encore fortement présente et portée par le Ministère car elle permet d'apporter de la mixité sociale dans certains quartiers, de favoriser l'accession à la propriété des occupants du parc social mais cela répond surtout à la nécessité pour les organismes de générer rapidement des fonds propres.

Les bailleurs sont encore très partagés et peu sont volontaristes sur ce sujet, actuellement.

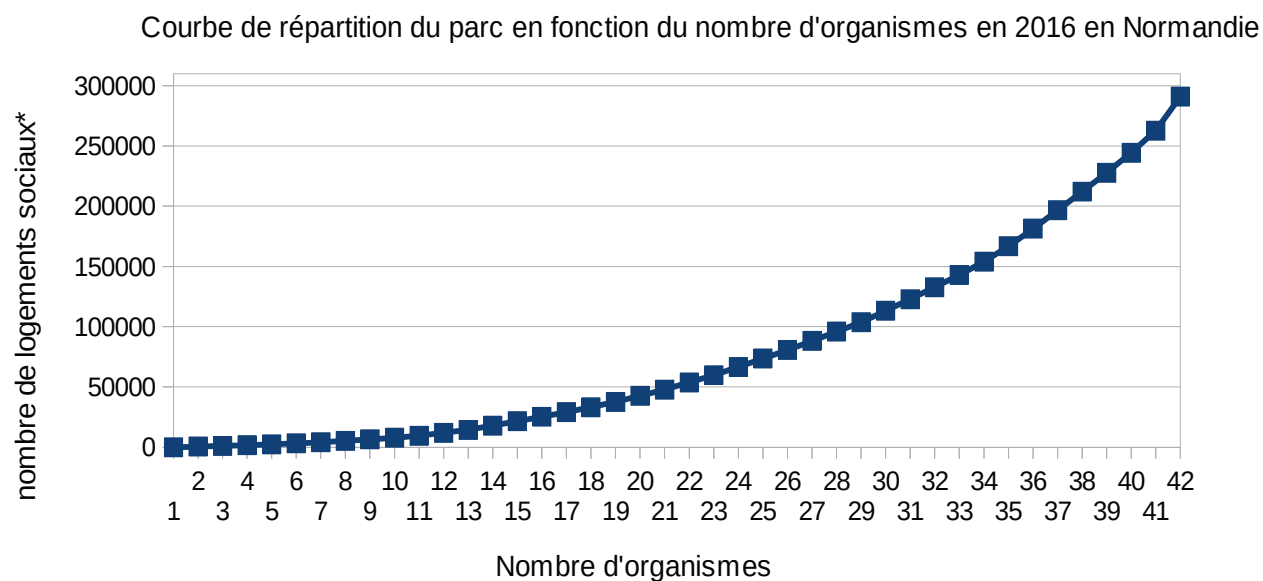
*** L'évolution de la gouvernance**

Notre région dispose d'un parc social important mais dispersé sur de nombreux organismes avec 10 organismes qui ont moins de 1 500 logements et représentent 3% du parc social alors que les 7 organismes qui ont plus de 15 000 logements possèdent 43 % du parc régional.



Le graphe ci-dessous illustre la répartition du parc social régional en fonction du nombre d'organismes et montre que deux tiers des organismes détiennent seulement un tiers du parc social.

Les neuf OPH dont cinq OPH dépasse les 15 000 logements, détiennent 45% du parc social et les 23 SA HLM dont les trois quarts se situent dans la tranche de 1500 logements à 15 000 logements, détiennent 49% du parc social. Ce sont les S.E.M qui représentent la moitié des organismes de moins de 1500 logements.



La répartition des organismes par statut juridique et par actionnaire de référence est la suivante :

Actionnaire de référence	SA HLM	OPH	SEM	total
Organismes HLM	6			6
Collectivités locales	10	9	9	28
Établissements financiers	3			3
CIL/Action Logement	4			4
total	23	9	9	41

Des synergies entre organismes, mutualisations, voir fusions sont encouragées mais seuls trois rapprochements ont eu lieu depuis 2011 :

- la fusion-absorption de la SAEM Petit Couronne par la SA Quevilly Habitat en 2011,
- le partenariat de la SA Rurale de l'Eure avec la SA HLM Toit et Joie filiale du groupe La Poste en Île-de-France qui devient l'actionnaire principale à compter du 01/01/2014.
- la fusion-absorption de la SA HLM Estuaire de la Seine par la SA HLM CIFN-DIALOGUE au 1er janvier 2016,

Le projet de transfert de patrimoine de la SA HLM LOGIPAYS vers l'OPH du Calvados a reçu un avis favorable au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) du 1er mars 2018 pour une mise en œuvre à compter du 1er janvier 2019.

Sous l'impulsion du projet de loi ELAN, d'autres projets de rapprochement sont en cours de discussion en fonction des logiques de territoire ou en fonction des actionnaires de référence.

En conclusion, cette première génération de CUS a permis de contractualiser entre l'État et les organismes HLM pour confirmer leur mission d'opérateur du service d'intérêt économique général du logement social conformément au droit européen et de favoriser l'expression des projets d'entreprises établis sur la base d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) pour formaliser leur stratégie pluriannuelle en matière de gestion patrimoniale et sociale de leur parc de logement.

Les difficultés d'évaluation de la cohérence de la stratégie des organismes avec les politiques locales de l'habitat seront levées dans la prochaine C.U.S puisque les nouveaux indicateurs seront renseignés à l'échelle des EPCI tenus de se doter d'un PLH.

Pour l'ensemble de la période 2011-2016 de cette première génération de CUS en Normandie, il ressort de l'analyse régionale les points suivants qui sont plutôt satisfaisants :

- en matière de production de logements sociaux et très sociaux , 96 % des engagements fixés dans les CUS ont été réalisés soit 22 900 logements sociaux et très sociaux mis en service sur les 6 ans soit encore 3 815 logements en moyenne par an.
- en matière d'amélioration de la performance énergétique, tous les bailleurs normands à l'exception d'un seul qui n'a pas fait pour l'ensemble de son parc, ont réalisé la totalité des diagnostics de performance énergétique (DPE). Par ailleurs, depuis plusieurs années, les bailleurs font preuve d'une volonté de rénovation énergétique de leur patrimoine : 13 200 logements énergivores ont été rénovés sur 6 ans soit 2 200 en moyenne par an.

Il est à noter, cependant, d'autres points qui méritent une vigilance plus particulière :

- en matière de vente de logements aux occupants ou aux tiers : seulement 1 200 logements ont été vendus sur 6 ans soit 0,4 % du parc social.
- en matière de gouvernance et d'organisation du tissu HLM : peu de rapprochement ou de fusion ont eu lieu sur la période écoulée, alors que la Normandie recense 48 organismes HLM possédant 300 000 logements ce qui positionne la région comme la 3ème région française en termes de densité de logement social (nombre de logements sociaux rapporté à la population).

La loi "égalité et citoyenneté" du 27 janvier 2017 et le décret du 9 mai 2017 avaient reporté le dépôt de la seconde génération de CUS au 1er janvier 2018 et prorogé d'une année supplémentaire les CUS 2011-2016 pour couvrir l'année 2017.

Un report supplémentaire a été annoncé à la fin de l'année 2017 pour permettre aux organismes d'intégrer dans leur future C.U.S les dispositions de la loi de finances pour l'année 2018. Le calendrier sera fixé dans la loi évolution du logement et aménagement numérique (ELAN),

III.M Les actions des Associations Départementales pour l'Information sur le Logement (A.D.I.L)

III.M.1 L'ADIL de l'Eure



Depuis 1988, l'ADIL 27 assure un service d'information complet, neutre et gratuit, sur toutes les questions liées au logement, animé par 3 juristes expérimentés.

Une activité stable

Au cours de l'année 2017, l'ADIL27 a assuré 6 355 consultations individualisées, soit une hausse de 7% des consultations par rapport à 2016, principalement par téléphone : (71% des consultations). La part des entretiens en vis-à-vis représente 28% des contacts.

Une présence départementale renforcée

Avec un réseau de 17 permanences mensuelles délocalisées, l'ADIL 27 a renforcé sa présence de proximité, facilitant l'accès à l'information des Eurois (fréquentation en hausse de 33 % en 2017).

Un besoin d'information avéré

Comme les années précédentes, la majorité des consultations de l'ADIL concerne les questions locatives. Elles représentent 74% des demandes (4 702 consultations), 42,9% émanent des locataires du parc locatif privé, 15,2% des bailleurs privés et 23,5% des locataires du parc social.

Au cours de l'année 2017, 592 consultations ont concerné l'accession à la propriété. Les projets d'accession étudiés par l'ADIL en 2017 s'orientent toujours principalement vers l'ancien avec ou sans travaux. (199 consultations ont été assurées sur l'amélioration de l'habitat).

Un rôle d'expert fortement mobilisé et des partenariats actifs

Reconnue à titre d'expert par les instances et commissions départementales, l'ADIL 27 s'est fortement investie, en 2017, dans l'accompagnement des CCAPEX et des Comités Locaux de l'Habitat indigne et de la Commission Départementale de Conciliation des Rapports Locatifs. Elle a ainsi siégé dans près d'une centaine de commissions locales

L'ADIL 27 a développé des partenariats actifs avec les acteurs locaux du territoire : le Département, les communautés d'agglomération, notamment la CASE, la CAF 27, ...

Animation du PDALHPD

L'Etat et le Département ont souhaité renforcer l'animation du PDALHPD pour la période 2016-2020 afin d'en faire un véritable cadre de définition, d'élaboration et de mise en œuvre des politiques locales du logement à destination des populations en difficulté.

Ils ont décidé de confier cette mission d'animation à l'ADIL de l'Eure à partir de Septembre 2016.

Une notoriété accrue

Afin d'être connue et identifiée des Eurois, l'ADIL27 diversifie ses supports de communication, en mobilisant régulièrement la presse locale, en assurant des chroniques régulières dans l'émission "les experts de la semaine" de France-bleu Normandie, et en alimentant régulièrement son nouveau site internet.

III.M.2 L'ADIL de l'Orne



Depuis 2002, l'ADIL de l'Orne offre au public une information personnalisée, neutre et gratuite sur toutes les questions juridiques, fiscales et financières relatives au logement.

Activité de l'ADIL en 2017

En 2017, les juristes de l'ADIL ont dispensé 4 195 consultations, principalement par téléphone 72 %, 28 % d'entre elles s'effectuant en face à face.

Un service de proximité

Outre l'accueil du public au siège d'Alençon, l'ADIL offre aux habitants un réel service de proximité en assurant des permanences régulières à l'échelle du département (11 permanences).

Un rôle d'expert fortement mobilisé

L'ADIL participe régulièrement en tant qu'expert du logement à des réunions périodiques sur le domaine du logement : Point Rénovation Info Service (PRIS), Pôle Ornais de Lutte contre l'Habitat Indigne (POLHI), Lutte contre la précarité énergétique...

Les actions ciblées

- Copropriété :
 - Dans le cadre de son OPAH, Flers Agglo a signé avec l'ADIL une convention sur un volet copropriété. Ce volet consiste en un accompagnement de 5 copropriétés sur cinq ans ainsi qu'une prévention grand public matérialisée par la dispense d'une information générale sous forme de conférence à thème.
 - Réunion d'information dans le cadre de l'accompagnement des copropriétés préparant une rénovation énergétique
 - L'Anah a été désignée lauréate de l'appel à projets de programmes pour lutter contre la précarité énergétique pour son programme "accompagnement des copropriétés préparant une décision de rénovation énergétique".
 - La délégation de l'Anah de l'Orne, portée par la direction départementale des territoires propose pour la mise en œuvre de ce programme des réunions d'informations organisées avec l'ADIL. Elles sont à l'attention des syndicats, des conseils syndicaux, des professionnels de l'immobilier. Deux réunions ont déjà eu lieu sur Flers et Alençon, deux autres réunions délocalisées se tiendront en 2018 sur les territoires d'Argentan et l'Aigle.

- Locatif : plusieurs interventions-formations ont été réalisées sur le domaine locatif :
 - CCAS Alençon et CIAS de l'Aigle
 - Point Information Jeunesse de Flers
 - Pôle Sanitaire et social de Domfront

- Accession à la propriété

Du 20 au 24 mars 2017, le réseau ANIL/ADIL s'est mobilisé pour accompagner les futurs propriétaires à préparer et à réussir leur projet d'accession à la propriété. Tout au long de cette semaine, l'ADIL de l'Orne a ouvert ses portes et s'est engagée à recevoir sans rendez-vous tout public.

Observatoire des loyers

L'ADIL de l'Orne a créé en 2009 un observatoire des loyers à l'échelle de la Communauté Urbaine d'Alençon, territoire composé aujourd'hui de 34 communes.

En 2013, l'ADIL le réseau expérimental des Observatoires Locaux des Loyers (O. L. L.) composé de 17 autres territoires, majoritairement urbains. Le réseau compte aujourd'hui 20 territoires.

En 2015, l'observatoire de l'ADIL de l'Orne est agréé nationalement.

Depuis, l'enquête est renouvelée chaque année sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Alençon.

Sollicitée par la DREAL Normandie, l'ADIL d'Orne a présenté le 17 octobre 2017, lors d'une réunion Observatoire Régional de l'Habitat (ORH), son observatoire des loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon. Cette réunion a été l'occasion d'échanger avec les autres territoires sur l'éventualité de candidatures émergentes dans le cadre de nouveaux observatoires normands.



III.M.3 L'ADIL de Seine-Maritime



Depuis 1980, l'Adil 76 assure un service d'information complet, neutre et gratuit, sur les questions juridiques, fiscales et financières liées au logement

En 2017, l'Adil76 a assuré 8 388 consultations (les consultations téléphoniques ont représenté 65 % et les entretiens en vis-à-vis 35 %) avec une équipe de 4 conseiller(es).

Cette activité s'exprime à travers **trois axes principaux** :

■ L'Adil 76 acteur du PDALHPD :

L'activité de l'ADIL76 a continué à se développer sur les politiques sociales du logement et plus particulièrement les actions vers les ménages et instances du PDALHPD. En tant que membre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), l'Adil 76 s'est très fortement impliquée dans la lutte contre les bailleurs indécents dans le cadre de procédures administratives (arrêtés préfectoraux) et dans le cadre de la procédure de conservation de l'Aide au Logement qui a pour objet d'obliger les bailleurs à mettre en location des logements décentes (article 6 de la loi de 1989).

L'ADIL76 développe des solutions juridiques permettant aux locataires modestes de l'habitat dégradé ou indigne, qui subissent une double peine (logement indigne et indignité sociale), de faire valoir leurs droits en justice. Pour être efficace, la lutte contre l'habitat dégradé doit nécessairement prendre en compte les droits des occupants et locataires.

C'est pour permettre aux locataires fragiles de faire respecter les manquements graves de certains bailleurs à leurs obligations, que l'ADIL 76 a mis en place un dispositif d'accompagnement juridique :

■ L'Adil 76 acteur confirmé de l'accès au droit :

L'Adil 76 est membre du Conseil Départemental de l'Accès au Droit, le CDAD, dont le rôle est de mettre en œuvre les moyens permettant aux justiciables les plus modestes d'accéder au droit.

En 2017 l'activité d'accès au droit, sous l'égide du Conseil Départemental de l'Accès au Droit (CDAD) a permis de dispenser 539 consultations dans les 16 permanences tenues par l'ADIL76 au sein des Maisons de Justice et du Droit (MJD) et Points d'Accès au Droit (PAD) du Département 76.

Elles sont visualisées sur la carte ci-jointe.

■ L'Adil 76 s'engage dans la prévention en faveur des copropriétés fragiles :

En liaison avec l'Anah (délégation locale) l'Adil 76 a élaboré un programme d'information et de formation à destination des conseils syndicaux et copropriétaires des copropriétés potentiellement fragiles.

Sa mise en œuvre progressive concernera un secteur en Quartier Politique de la Ville (QPV) de la Métropole de Rouen (château Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray).

Les fondamentaux de l'activité de l'ADIL76 restent les mêmes, mais dans le détail l'ADIL76 s'adapte en permanence à l'évolution de son environnement institutionnel et aux besoins de ses populations cibles. C'est ainsi que dans la limite de ses prérogatives, elle participe à la lutte contre le MAL LOGEMENT en donnant la primauté au respect des droits des occupants les plus modestes .



Aumale	4 ^{ème} mercredi	PAD : 10, rue de l'Hôtel de Ville	Tel 02.35.94.00.30
Bolbec	3 ^{ème} mercredi du mois	PAD : 5, rue Victor Deschamps	Tel 02.35.39.39.75
Canteleu	3 ^{ème} lundi du mois	MJD : 6, ancienne route de Duclair	Tel 02.32.83.20.31
Cany Barville	4 ^{ème} jeudi du mois (tous les 3 mois)	Espace Public de la Vallée - 48, Bis Rte de Veulettes	Tel 02.35.57.97.97
Dieppe	3 ^{ème} jeudi du mois	PAD : Bld Georges Clémenceau – Espace des Solidarités	Tel 02.35.06.61.19
Elbeuf	2 ^{ème} et 4 ^{ème} lundi du mois	MJD : 27, place de la République	Tel 02.35.77.23.24
Eu	2 ^{ème} jeudi du mois	PAD : Avenue Jacques Anquetil	Tel 02.27.28.05.91
Fécamp	1 ^{er} mardi du mois	MJD : 36, rue des Galeries	Tel 02.35.28.89.57
Fécamp Contrat de Ville	3 ^{ème} mardi du mois	MJD : 36, rue des Galeries	Tel 02.35.28.87.57
Fontaine le Dun	4 ^{ème} jeudi (tous les 3 mois)	MSAP : 40, rue Charles Lescane	Tel 02.35.57.83.62
Le Havre	2 ^{ème} et 4 ^{ème} mardi du mois	MJD : 8, rue Emile Sicré	Tel 02.35.45.32.62
Petit Quevilly	1 ^{er} mercredi du mois	PAD : Espace Public Saint Julien	Tel 02.32.81.90.14
Rouen Les Hauts	2 ^{ème} mercredi et 4 ^{ème} jeudi du mois	MJD : 1, Place Alfred de Musset – Le châtelet	Tel 02.35.12.29.20
St Etienne du Rouvray	2 ^{ème} lundi du mois	MJD : Place Jean Prévost – Château Blanc	Tel 02.32.95.40.43
St Valéry en Caux	4 ^{ème} jeudi du mois (tous les 3 mois)	Espace Public du Littoral – Place de la Gare	Tel 02.35.57.92.00
Yvetot	1 ^{er} lundi du mois	PAD : 7, rue du Couvent	Tel 02.32.70.49.94

III.N Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans Départementaux de l'Habitat (PDH) en 2017

III.N.1 Le contexte réglementaire

Le PLH

Instauré par la loi de décentralisation de 1983 comme outil d'étude et d'analyse, le PLH a vu sa portée juridique et opérationnelle considérablement renforcée au gré des réformes successives. Le Programme Local de l'Habitat s'est progressivement imposé comme document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat :

1. *Le PLH est l'expression du Projet Territorial* de l'agglomération en matière d'habitat sur six années.
2. *Le PLH est le support de contractualisation avec l'Etat et les bailleurs sociaux*. Il engage la collectivité dans la mise en œuvre d'un programme d'actions pour répondre aux besoins en logements et traiter les problématiques observées localement. Pour les E.P.C.I qui souhaitent s'engager dans une convention avec l'État de délégation des aides à la pierre, il constitue une étape préalable obligatoire. Pour les communes déficitaires en logements sociaux soumises aux obligations de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbains (S.R.U), il sert de support pour l'État à l'élaboration du bilan triennal. En lien avec les bailleurs sociaux, le P.L.H peut prendre en compte la définition du zonage du supplément de loyer de solidarité (S.L.S). Les conventions d'utilité sociale doivent aussi tenir compte de ses orientations.
3. *Le PLH doit être en cohérence avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT)*. Le principe de mise en compatibilité entre PLH et les documents urbanisme (PLU) s'impose pour faciliter la mise en œuvre des actions définies dans le PLH.

Enfin la loi de « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions » du 25 mars 2009, dans son article 28, a renforcé, d'une part, le rôle de l'État à chaque étape du PLH et, d'autre part, la portée opérationnelle des PLH.

Le décret d'application du 30/12/2009 précise ainsi les modalités de mise en œuvre selon cinq axes :

- Obligation d'élaborer un P.L.H
 - pour les communes de plus de 20 000 habitants non membres d'un E.P.C.I compétent en matière d'habitat, et les communautés de communes ayant pris la compétence en matière d'habitat et comptant plus de 30 000 habitants avec une ville centre de plus de 10 000 habitants
- Un contenu plus opérationnel
 - le programme d'actions est désormais établi par commune et le cas échéant par secteur géographique
 - le programme d'actions précise le nombre et le type de logements à construire.
- Une articulation renforcée avec les documents d'urbanisme pour faciliter la mise en œuvre des objectifs du PLH
 - le délai de mise en compatibilité des PLU avec le PLH est abaissé à un an.
- De nouveaux pouvoirs pour le préfet
 - un porter à connaissance plus précis sur le cadrage des besoins
 - un PLH qui devient « exécutoire » à compter de la prise en compte par l'E.P.C.I ou la commune des observations notifiées le cas échéant par le Préfet.
 - une articulation entre PLH et délégation de compétence des aides à la pierre renforcée.
- Des délais et des procédures incitatives
 - pour engager les mises en compatibilité des PLH ou simplement leur élaboration afin de préciser ou fixer des orientations particulières en matière de politique du logement (modalités d'application du surloyer, affectation du prélèvement fiscal lié à l'application de l'article 55 de la loi SRU...)
 - la possibilité d'utiliser la procédure modifiée pour mettre en conformité le PLH avec les nouvelles dispositions législatives.

Le PLUi valant PLH

L'État, à travers la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 a promu les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi).

Le PLUi est un document d'urbanisme opérationnel qui couvre l'intégralité du territoire communautaire. Comme le PLU, c'est un outil réglementaire prescriptif. Il met en œuvre le projet intercommunal, co-construit entre élus à l'horizon de 10-15 ans.

Il met en articulation les politiques publiques d'aménagement, de transports, d'habitat mais aussi d'environnement, de climat ou d'activités économiques. C'est un outil central pour relancer la construction, car il donne les droits de construire à la parcelle.

Les objectifs, le contenu, les modalités d'élaboration, de révision et de suivi du PLUi sont définis dans le cadre du code de l'urbanisme. Le programme d'orientations et d'actions (POA) est l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat pour le PLUi tenant lieu de PLH. Lorsque le PLUi vaut PLH, il est tenu de prendre en compte les prescriptions du code de la construction et de l'habitation, le PLH est construit pour une durée de 6 ans et fait l'objet d'une évaluation à mi-parcours et au terme des six ans.

Le PDH

Les départements sont inégalement couverts par des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat. De plus les périmètres des E.P.C.I sur lesquels sont établis les PLH ne correspondent pas toujours exactement aux périmètres des bassins d'habitat et des unités urbaines.

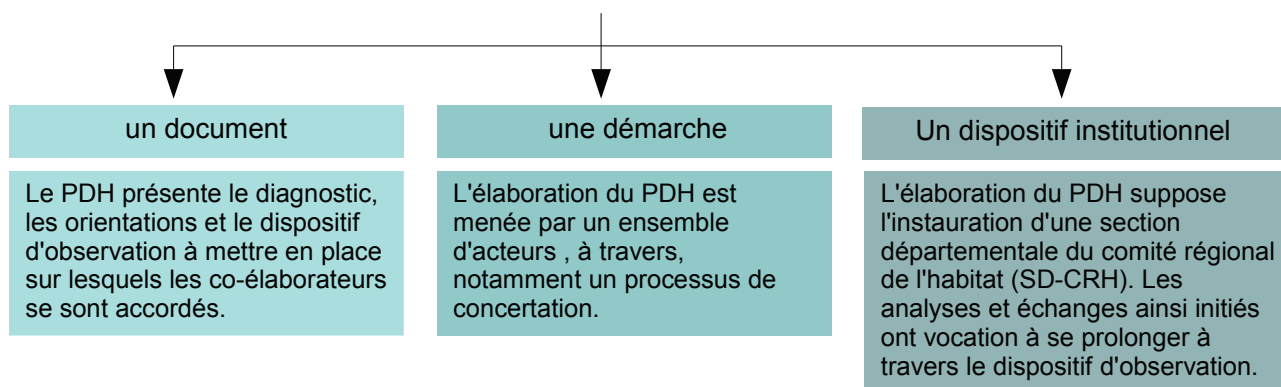
C'est pourquoi le législateur a souhaité instaurer un nouvel instrument : le plan départemental de l'habitat (PDH) afin d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH et celles qui sont menées sur le reste du département et de permettre ainsi de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

Le PDH est élaboré pour 6 ans, conjointement par l'État, le Département, les EPCI ayant adopté un PLH ou ayant délibéré pour engager la procédure PLH.

L'objet du PDH est :

- D'assurer la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale
- Faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme
- Définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation

Le P.D.H, c'est à la fois :



III.N.2 PDH et PLH en Normandie

Les PDH

Sur les 5 départements normands, 4 ont engagés un PDH. 3 sont validés : Eure, Manche, Seine-Maritime. Le PDH de l'Orne n'a pas été formellement validé bien qu'il soit achevé. Le département du Calvados n'a pas engagé son PDH.

PDH	Eure	Manche	Orne	Seine-Maritime
Date d'approbation	15/12/2014	11/06/2013	23/04/2010	11/02/2013

Les PLH

L'évolution récente du contexte réglementaire des collectivités territoriales s'est traduite par des modifications significatives du paysage communal et intercommunal dans les territoires. La Normandie est la région qui a connu les évolutions les plus nombreuses

Au 1er janvier 2017, le nombre d'EPCI à fiscalité propre de la région Normandie est ainsi passé de 157 à 73. Cette diminution est la conséquence d'un vaste mouvement de fusions et de recomposition des périmètres intercommunaux résultant de la mise en œuvre de la loi NOTRe du 7 août 2015.

Cette évolution a eu un impact important sur les PLH existants.

Abandon

- Volet h du PLUIh de la CC du Livarot (14)
- PLH de la CC entre Thue et Mue (14)
- PLH de la CC entre Bois et Marais (14)
- Volet h du PLUIh de la CC Avranches Mont-St-Michel (50)
- Volet h du PLUIh de la Haye du Puits (50)
- Volet h du PLUIh de la CC de Blangy sur Bresle (76)

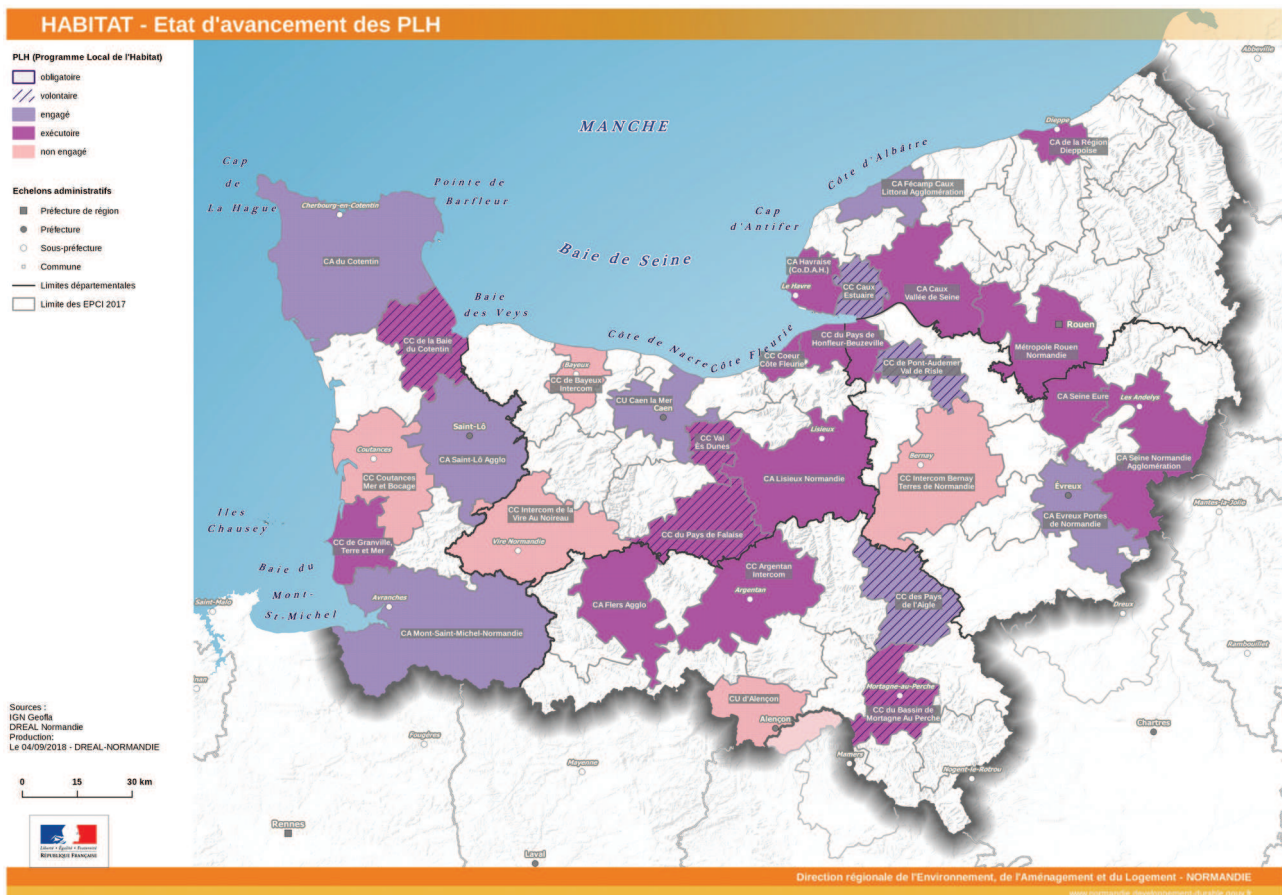
Procédures engagées / réengagées

- CU Caen la Mer (14)
- CA Evreux portes de Normandie (27)
- CA Seine Normandie Agglo (27)
- CC Pont-Audemer – Val de Risle (27)
- CA du Cotentin (50)
- CA du Mont-St-Michel Normandie (50)
- CC Pays de l'Aigle (61)

Passages en CRHH

- *Présentation du bilan à mi-parcours du PLH de la communauté d'agglomération Dieppe-Maritime*
- *Présentation du bilan à mi-parcours du PLH de la communauté de communes du Pays de Falaise*

En 2017, 25 PLH sont engagés en Normandie dont 16 sont exécutoires au 31 décembre 2017. Sur ces 34 PLH, 13 procédures sont des PLUI-H.



IV Principes régissant l'attribution des logements sociaux

IV.A La Mise en œuvre du droit opposable au Logement

IV.A.1 Le suivi des recours déposés auprès des commissions de médiation

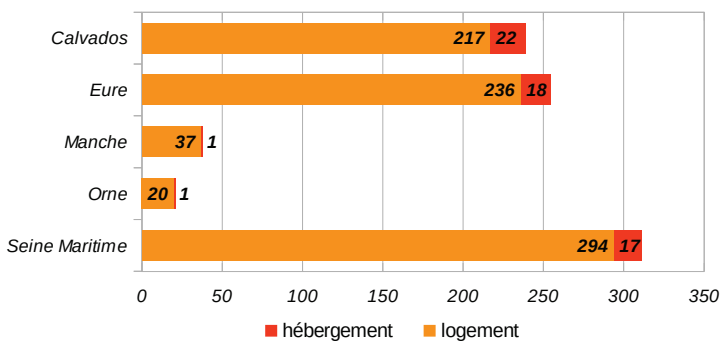
1- Le volume de recours déposés

En 2017, 863 recours ont été déposés pour la région Normandie contre 947 en 2016. En baisse pour la 3ème année consécutive, ce nouveau recul impacte davantage les recours hébergement (-25%) que les recours logement (-7%).

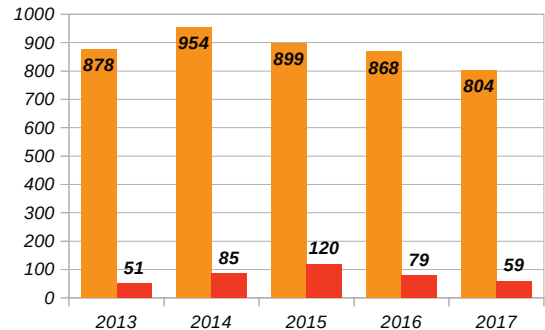
2017 (source INFODALO)	logement	hébergement	total
Calvados	217	22	239
Eure	236	18	254
Manche	37	1	38
Orne	20	1	21
Seine Maritime	294	17	311
Normandie	804	59	863
FRANCE	90 222	10 086	100 308

Les recours « hébergement » sont des recours déposés en vue d'une offre d'hébergement, de logement de transition, de logement foyer ou de résidence hôtelière à vocation sociale.

nombre de recours par type déposés en 2017 (source INFODALO)



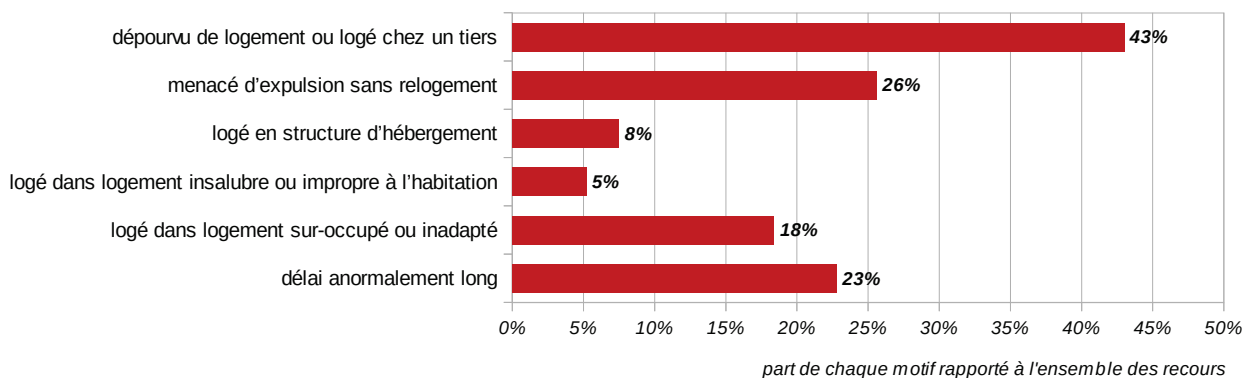
évolution du nombre de recours en Normandie depuis 2011



2- Répartition des motifs déclarés des recours logement de 2017

représentation des motifs de recours "logement" invoqués en Normandie en 2017

(source INFODALO)



Plusieurs motifs de recours sont possibles sur un même formulaire. En moyenne, 1,2 motifs ont été invoqués par les requérants normands en 2017, valeur stable depuis 2015 après plusieurs années de baisse du nombre de motifs (1,4 motifs en 2014 et 1,7 en 2013).

Les évolutions affectent donc la représentativité des motifs ; parmi les principales se trouvent :

- menacé d'expulsion sans relogement (-6 points)
- logé dans un logement sur-occupé ou inadapté (+3 points)
- délai anormalement long (+3 points)

Ces légères fluctuations ne sont pas de nature à modifier le classement des motifs qui reste inchangé.

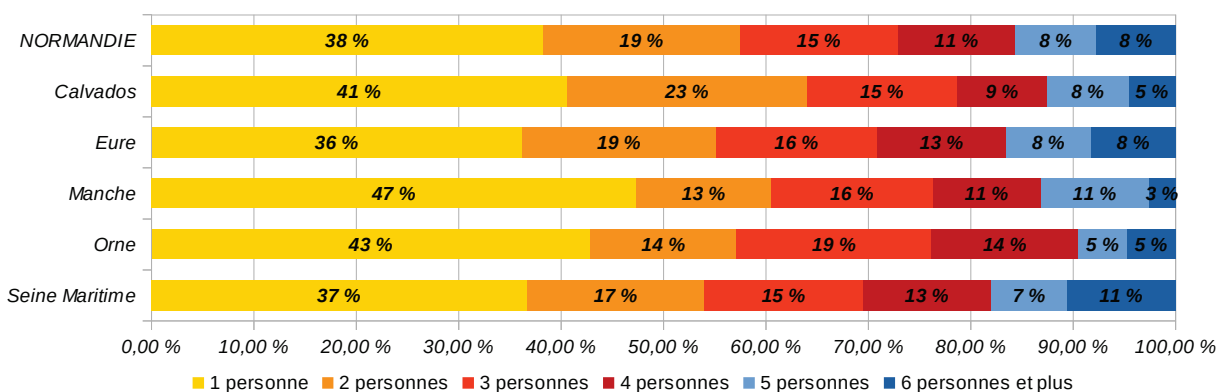
3- Profil des requérants

En Normandie :

- 38% des requérants sont des personnes seules et 38 % sont des familles monoparentales
- les ménages de 1 ou 2 personnes représentent 57 % des requérants
- 60 % des requérants ayant renseigné leurs ressources déclarent moins de 1 SMIC net annuel (le taux brut sur la totalité des requérants est de 58%)
- environ 76 % des requérants ont entre 25 et 55 ans

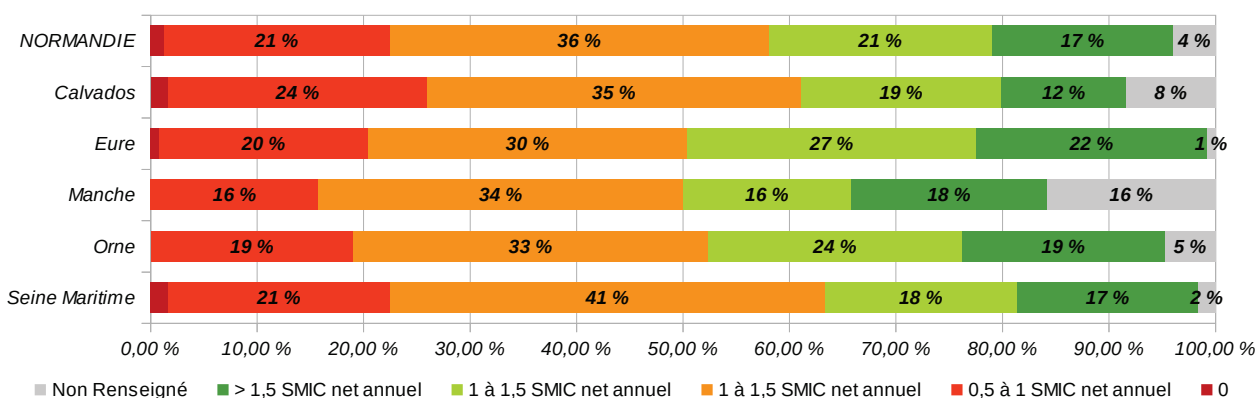
taille des ménages des requérants (L&H) en Normandie en 2017

(source INFODALO)



ressources déclarées des requérants (L&H) en Normandie en 2017

(source INFODALO)

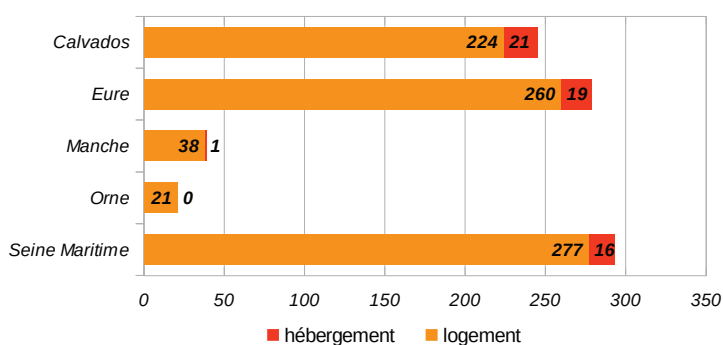


IV.A.2 Les décisions des commissions de médiation

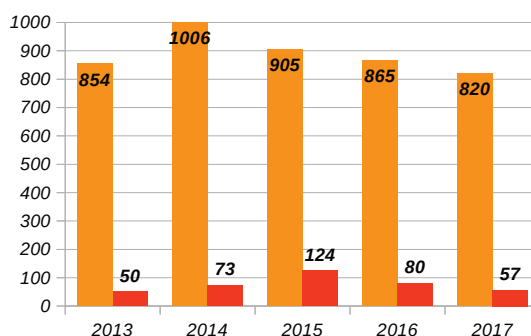
1- Le volume des décisions prises

2017 (source INFODALO)	logement	hébergement	total
Calvados	224	21	245
Eure	260	19	279
Manche	38	1	39
Orne	21	0	21
Seine Maritime	277	16	293
Normandie	820	57	877
FRANCE	87 125	10 159	97 284

nombre de décisions prises en 2017 (source INFODALO)



évolution du nombre de décisions prises en Normandie depuis 2013



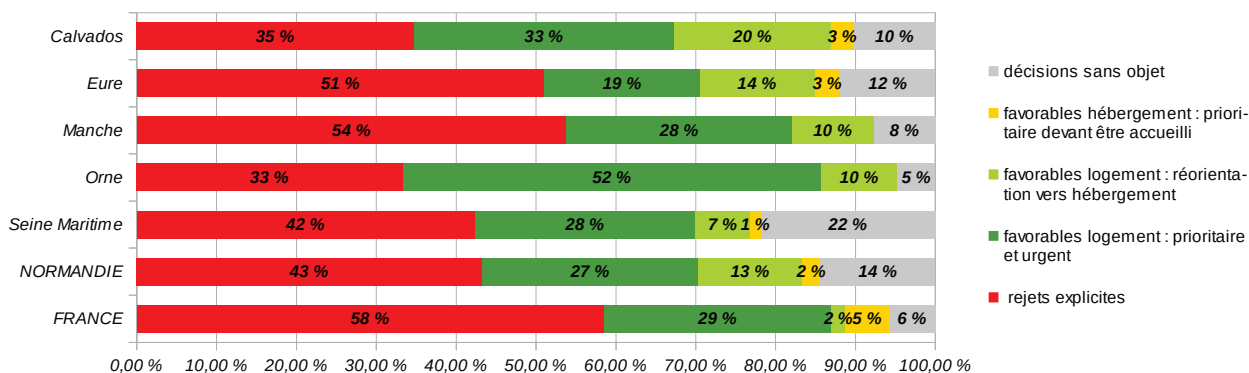
2- La nature des décisions prises (hors rejets implicites)

En Normandie, sur l'année 2017:

- les recours « logement » ont donné lieu à 43 % de décisions favorables (29 % de décisions « prioritaire et urgent » et 14 % de « réorientation vers un recours hébergement »)
- les recours « hébergement » ont donné lieu à 35 % de décisions favorables (prioritaire et devant être accueilli)

nature des décisions prises en 2017 (recours logements et hébergements)

(source INFODALO)



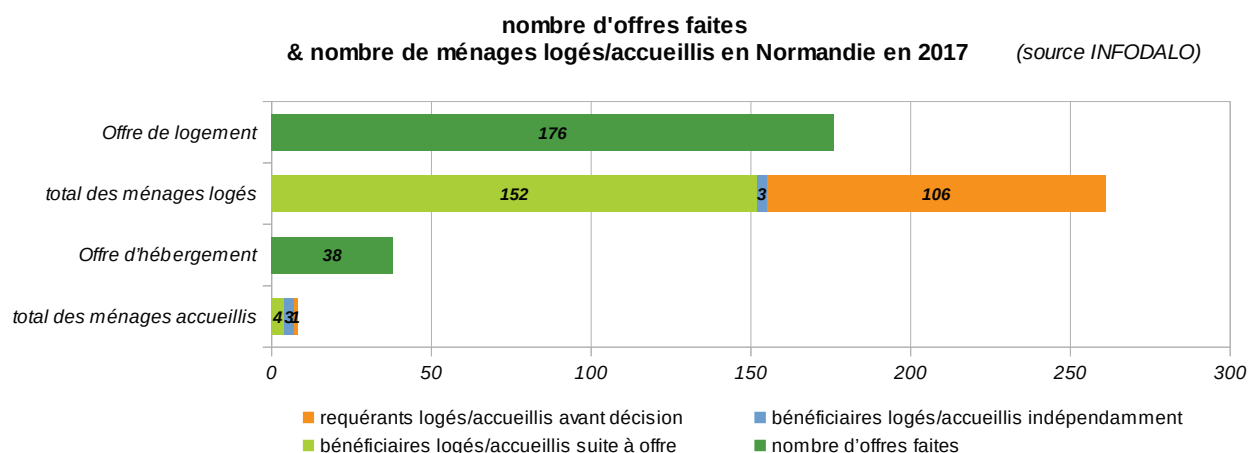
IV.A.3 Le relogement et l'accueil des ménages bénéficiaires du DALO

En Normandie, sur l'année 2017, la mise en œuvre des décisions, ce sont :

- 214 offres de logement ou d'hébergement
- près de 18 % des offres de logements qui ont fait l'objet d'un refus
- aucune proposition d'hébergement refusée

Sur l'ensemble des 269 ménages logés ou accueillis :

- 40 % sont des bénéficiaires logés ou accueillis suite à une offre (soit 107)
- 2 % ont été logés ou accueillis indépendamment de la mise en œuvre de la décision (soit 6)
- 58 % sont des requérants qui ont trouvé une solution avant la tenue de la commission (soit 156)



Quelques chiffres clés de l'activité des commissions DALO normandes en 2017, majoritairement en recul par rapport à 2016 :

- 863 recours déposés (-9%)
- 877 décisions prises (-7%)
- 371 décisions favorables (stable)
- 214 offres de logement ou d'hébergement (-9%)
- 156 ménages logés ou accueillis suite à offre (-10%)

IV.B Le contingent préfectoral

Le contingent préfectoral de réservation s'applique à tous les programmes de logements ayant bénéficié d'une aide de l'État et conventionnés à l'A.P.L et gérés par les organismes d'H.L.M ou leur appartenant, ainsi qu'à tous les programmes conventionnés à l'A.P.L gérés par les sociétés d'économie mixte. Il permet aux préfets de réserver sur ces programmes des logements au bénéfice des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées en application de l'article L 441 du CCH. Le principe de la réservation figure dans chaque convention APL signée entre l'État et les bailleurs.

Le contingent préfectoral constitue l'outil principal de relogement des ménages bénéficiant du DALO, en faveur desquels l'État est tenu à une obligation de résultat, ainsi que plus généralement du relogement des personnes prioritaires au sens du CCH et de la loi du 31 mai 1990.

Le décret n°2011-176 du 15 février 2011 relatif à l'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable fixe à 25% le taux de réservation du préfet de département au profit des ménages prioritaires.

Le préfet peut déléguer la gestion de son contingent au bailleur, sous réserve de mettre en place des instruments de contrôle rapproché des attributions effectuées.

Le décret prévoit qu'une **convention de réservation** doit être signée entre les réservataires et les bailleurs pour fixer les modalités pratiques des réservations portant sur :

- les objectifs annuels de relogement pour chaque bailleur social du département,
- la définition des catégories de publics prioritaires éligibles au logement du contingent préfectoral,
- les modalités de repérage, de « labellisation » et de suivi des publics.

En 2015, chacun des cinq départements normands est couvert par une convention de réservation signée entre les bailleurs sociaux et le préfet. La gestion du contingent préfectoral est déléguée aux bailleurs pour les cinq départements normands avec la mise en place de SYPLO pour assurer le contrôle des attributions. Chaque département a opté pour un mode de gestion en flux.

SYPLO (Système Priorité Logement) est un outil informatique, de type extranet, dont l'objet est de permettre aux préfets de département de gérer le contingent réservé de l'Etat de logements locatifs sociaux au bénéfice des ménages prioritaires, défavorisés ou mal logés. C'est un outil partagé entre les partenaires qui permet d'optimiser la gestion du contingent préfectoral.

En 2017, SYPLO est déployé sur la totalité des départements de la Normandie unifiée.

Le relogement des ménages prioritaires sur le contingent préfectoral

Département	Objectifs 2017	Ménages relogés	dont Ménages DALO	dont Ménages sortants d'hébergement
Calvados	675	673	60	77
Eure	1297	977	44	87
Manche	441	833	8	130
Orne	374	475	9	66
Seine-Maritime	3720	2043	60	369
Total Normandie	6507	5001	181	729

V Politique en faveur des défavorisés et des populations spécifiques

V.A Les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

La loi Besson du 31 mai 1990 a institué dans chaque département un plan d'action pour le logement des personnes défavorisées : « Tout ménage éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir ».

La loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les Exclusions est venue renforcer ce droit en distinguant les situations des personnes ou des familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul des difficultés d'insertion sociale .

La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 complète le contenu du P.D.A.L.P.D. en renforçant ses actions par un certain nombre de mesures parmi lesquelles notamment :

- la prise en compte d'un volet spécifique sur l'habitat indigne ;
- la possibilité de créer une commission spécialisée de coordinations des actions de prévention des expulsions locatives, rendue obligatoire avec la loi « Mobilisation pour le Logement ».

Le décret du 29 novembre 2007 en application de la loi E.N.L. et de la loi D.A.L.O. de mars 2007 prévoit :

- un contenu opérationnel du nouveau plan basé sur une analyse territorialisée des besoins des populations les plus en difficulté, permettant la fixation d'objectifs précis dans les conventions de délégation de compétence et améliorant l'articulation entre les P.D.A.L.P.D. et les P.L.H. (et P.D.H.) qui reste insuffisante ;
- un renforcement de la gouvernance : le comité responsable de la mise en œuvre du plan comptera parmi ses membres un représentant de chaque E.P.C.I. délégataire des aides à la pierre.

Les apports de la loi ALUR

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR article 34) a modifié les dispositions relatives au PDALPD contenues dans la loi du 31 mai 1990 et consacre avec le Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) la fusion du plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) et du plan départemental pour l'accès au logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Cette dynamique d'intégration et de transversalité hébergement-logement doit contribuer à garantir la convergence et la complémentarité des deux volets des politiques publiques du logement et de l'hébergement. Le PDALHPD est l'outil de gouvernance des politiques sociales du logement et de l'hébergement ; à ce titre, il définit la stratégie d'action ainsi que les priorités, il intègre les besoins en logement et en hébergement, le dispositif de veille sociale, le schéma de répartition des dispositifs d'accueil et d'hébergement des demandeurs d'asile et comprend les modalités d'intervention des différents acteurs sur le territoire et les mesures d'accompagnement. Il précise les moyens correspondants.

La loi prévoit aussi le renforcement de la prévention des expulsions locatives dans le cadre du PDALHPD, à travers la consolidation de deux dispositifs existants, la charte de prévention et la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).

L'échéance de la fusion des deux plans est prévue à l'échéance du PDALPD en vigueur et doit être intervenue au plus tard en mars 2017.

Situation des départements normands au regard de la mise en œuvre des PDALHPD :

Départements	PDALHPD
Eure	Adopté en 2016 (période 2016-2020)
Calvados	Adopté en 2017 (période 2017-2022)
Manche	A adopter en 2018
Orne	Adopté en 2017 (période 2017-2023)
Seine-Maritime	Adopté en 2017 (période 2017-2022)

En 2015, l'ensemble des départements a travaillé sur la démarche d'élaboration **des diagnostics à 360° du sans-abrisme au mal-logement dont l'objet est d'alimenter les PDALHPD.**

En effet, dans le cadre de la mise en œuvre du plan quinquennal de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté en janvier 2013, il a été préconisé d'élaborer un diagnostic territorial partagé à 360° dans chaque département. Ce diagnostic constitue un outil permettant de disposer d'une vision globale et partagée de toutes les situations d'exclusion et d'aborder certaines problématiques telles que les ruptures de parcours, l'habitat indigne, les mesures d'accompagnement ou de maintien dans le logement. Si des réponses existent déjà dans les départements en matière de logement, d'hébergement et d'accompagnement, l'étude réalisée permet d'approfondir et d'analyser les besoins recensés et servira à alimenter les documents de programmation.

Le diagnostic sera actualisé annuellement et les conclusions présentées au comité de pilotage du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Les éléments de bilan des actions menées dans le cadre du PDALPD ou PDALHPD se retrouvent dans les bilans thématiques relatifs à la prévention des expulsions (bilan CCAPEX), au contingent préfectoral (bilan relogement sur le contingent préfectoral), au pôle de lutte contre l'habitat indigne (bilan activité des pôles LHI), aux mesures d'accompagnement des ménages prescrites dans le cadre des Fonds de Solidarité Logement (bilan FSL des conseils départementaux).

En 2017, conformément aux dispositions de la loi ALUR (article 34), l'ensemble des territoires devait avoir intégré dans leurs plans départementaux d'action, les thématiques "hébergement" et "logement". Les PDALHPD des départements de l'Orne et de La Seine-Maritime ont été élaborés à partir du bilan de leur plan précédent ainsi que des diagnostics à 360° et adoptés en début d'année. Celui du département de La Manche a été approuvé en Comité Régional de l'Habitat et l'Hébergement (CRHH fin 2017). Les plans ont une période de validité de 6 ans maximum.

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté postérieure à l'élaboration de ces nouveaux plans a élargi les publics visés par celui-ci. Cela a introduit une modification du code de la construction et de l'habitation et notamment de l'article L.441-1. La loi "Egalité et Citoyenneté" institue par ailleurs une convergence entre le plan, la convention intercommunale d'attribution et les accords collectifs pour la détermination des critères de priorité tant pour la désignation que pour l'attribution de logements sociaux.

L'étude approfondie de ces plans a par ailleurs fait l'objet d'une présentation lors de la Commission Hébergement et Accès au Logement (CHAL) qui s'est tenue à Caen le 4 octobre 2017. Elle a permis de mettre en évidence la spécificité des territoires et des gouvernances.

Décret 2017-1565 du 14 novembre 2017 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Le décret consacre le rôle accru du comité responsable du plan en matière d'action en faveur des personnes défavorisées. Il apporte des précisions sur la mise en oeuvre et le pilotage du plan, prend en compte les réformes territoriales, en élargissant à de nouveaux acteurs l'analyse des besoins. Il intègre la prise en compte du champ "hébergement" au sein du plan. La définition des publics prioritaires s'adosse à celle de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et la citoyenneté. Il fixe également la durée maximale du plan à 6 ans.

Par ailleurs, il précise la prépondérance et la compétence du plan dans l'évaluation qualitative et quantitative, la coordination et la répartition des actions d'accompagnement des publics repérés et de leurs besoins.

Ce décret introduit des modifications relatives au processus d'élaboration du plan, à son analyse territorialisée et partagée ainsi qu'à son évaluation. A ce titre, il redéfinit la composition du comité responsable des PDALHPD en intégrant les représentants du Conseil Régional des Personnes Accueillies/Accompagnées (CRPA).

V.B Dispositif de lutte contre les expulsions

Les CCAPEX

La coordination des différentes instances et acteurs est un des principaux enjeux en matière de prévention des expulsions locatives. La Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (article 59) rend obligatoire dans chaque département l'instauration d'une commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).

La CCAPEX est copilotée par l'État et le Conseil Départemental, la CAF en est membre de droit et cette action est inscrite comme compétence obligatoire du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Cette instance est chargée d'optimiser un dispositif de prévention qui permette, lorsque cela s'avère possible, d'éviter l'expulsion locative sans relogement. Elle sollicite pour ce faire les outils d'accompagnement social, les mesures financières de solvabilisation, de maintien ou le relogement sur le contingent préfectoral.

Les articles **27 et 28 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014** pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur) améliorent la prévention des expulsions locatives, d'une part, en traitant les impayés le plus en amont possible et d'autre part, en renforçant le rôle des CCAPEX.

En particulier, l'article 28 de la loi ALUR confirme la double mission de la commission :

- Elle constitue **une instance de coordination, d'évaluation et de pilotage du dispositif départemental de prévention des expulsions locatives** défini par le PDALHPD et la charte de prévention des expulsions.
- Elle est également **chargée de l'examen des situations individuelles** («délivrer des avis et recommandations » pour chaque situation).

L'ensemble du dispositif a nécessité d'être consolidé, avec la publication des décrets prévus par la loi ALUR et plus généralement de s'inscrire dans les actions des PDALHPD. En particulier a été publié **le décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015** qui conforte les missions de la commission. Une évolution importante porte sur la transmission des commandements de payer par les huissiers de justice. Les commandements de payer délivrés pour le compte d'un bailleur personne physique ou d'une société civile doivent désormais être transmis aux commissions départementales dès lors qu'un des seuils d'ancienneté ou de montant de la dette aura été atteint.

Le décret prévoit que ces seuils, fixés dans chaque département par arrêté préfectoral, devront être compris entre **3 et 6 mois d'impayé de loyer ou de charges locatives** pour l'ancienneté de la dette et entre **3 et 6 fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives** pour le montant de la dette. L'arrêté préfectoral peut faire varier ces seuils à l'intérieur du département.

L'année 2017 a été une année de mobilisation accrue en termes de prévention des expulsions locatives, avec notamment l'adoption de la **Loi relative à l'égalité et la citoyenneté du 27 janvier 2017**, et la parution de **l'instruction interministérielle du 22 mars 2017** relative à la mise en oeuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives et de son guide annexe.

Deux grands axes relatifs à la prévention des expulsions sont développés dans **la Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté** :

- L'harmonisation des procédures d'expulsions pour toutes les formes d'habitat. La volonté du législateur est que les personnes dont le domicile est un habitat précaire puissent bénéficier des mêmes droits que les occupants de logements dans le cadre de la procédure d'expulsion.
- La transmission par voie électronique aux CCAPEX d'un certain nombre de formalités via le système d'information EXPLOC. Les échanges entre les bailleurs, les huissiers, la CCAPEX et le préfet pourront ainsi être dématérialisés. Toutes ces dispositions entrent en vigueur à la date de mise en oeuvre opérationnelle des modules concernés du système d'information EXPLOC.

L'instruction interministérielle du 22 mars 2017, et l'appui méthodologique constitué par son guide, ont pour objectif de donner le cadre d'action national et territorial de la politique de prévention des expulsions. Un important travail partenarial est en cours dans les départements normands et doit aboutir à des évolutions sensibles dans le contenu des chartes. Le fonctionnement de la CCAPEX est notamment amené à évoluer **sur la répartition des signalements** entre les différents acteurs de la prévention dans les territoires afin d'impulser une diminution significative des expulsions.

Les chartes pour la prévention de l'expulsion

Toujours en application de l'article 28 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, **le décret n° 2016-393 du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion**, vient compléter les dispositifs favorisant la prévention et la réduction du nombre d'expulsions.

La loi ALUR prévoit en effet l'adoption, par chaque département, dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), d'une charte visant à mobiliser l'ensemble des acteurs intervenant dans le champ de la prévention des expulsions, le plus en amont possible de la procédure d'expulsion.

Ce document, élaboré conjointement par le préfet de département et le président du conseil départemental, en y associant les partenaires concernés, a pour objectif d'organiser et de coordonner les actions de prévention afin de réduire sensiblement le nombre d'expulsions.

Le décret détermine notamment les engagements des partenaires de la charte afin de mettre en oeuvre les mesures et actions de prévention des expulsions, ainsi que les moyens qu'ils prévoient d'allouer en matière :

- d'information des particuliers, des bailleurs et des agences immobilières sur les droits et devoirs des propriétaires et des locataires, le déroulement de la procédure, les démarches et dispositifs pouvant être sollicités pour la prévention des expulsions, et notamment la CCAPEX ;
- d'aides et de secours mobilisables, notamment ceux du fonds de solidarité pour le logement en matière de cautionnement, d'apurement des dettes antérieures, de prise en charge des frais de procédures et de garantie des associations faisant de la sous-location ;
- de relogement dans le parc social dans le cadre des contingents des réservataires ou d'attribution hors contingent ;
- de dispositifs de conciliation ;
- d'accompagnements sociaux, médico-sociaux et juridiques auxquels le locataire ou le bailleur peuvent recourir ;
- de définition du contenu du diagnostic social et financier et de répartition de sa réalisation telle que prévue par le PDALHPD ;
- de formation des intervenants sociaux en matière de politiques sociales du logement ;
- de procédures de coordination des acteurs, notamment adaptées aux situations d'urgence ;

- d'information de la CCAPEX et de ses sous-commissions sur le suivi de leurs avis et recommandations.

En outre, la charte fixe les objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre, en terme de réduction du nombre de ménages concernés aux différentes stades de la procédure engagée.

Signalons que la liste des maires souhaitant être présents en commissions ou en sous-commissions afin de suivre les dossiers de leurs administrés éventuellement présentés, doit également figurer dans la charte pour la prévention de l'expulsion.

Enfin, établie pour une durée maximale de six ans, la charte doit prévoir des indicateurs permettant son évaluation ainsi que les modalités de son suivi, de son évaluation et de sa révision.

Le projet de charte ainsi élaboré, est soumis pour approbation au comité responsable du PDALHPD ainsi que pour avis à la CCAPEX. Sa bonne application et son évaluation sont également présentées chaque année à ces instances, sous l'égide du préfet de département et du président du conseil départemental.

En 2017, seul le département de l'Eure a mis à jour sa charte pour la prévention des expulsions. Celle-ci est intégrée au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées établi cette même année.

Pour les autres départements, les recommandations de ce décret ont été intégrées dans les travaux des instances concernées par la rédaction des nouvelles chartes départementales et des nouveaux plans départementaux d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Rappelons que les plans ont été révisés entre 2016 et 2017 pour la Seine-Maritime, l'Eure, le Calvados et l'Orne. Le nouveau plan départemental de la Manche paraîtra courant 2018.

Le Décret 2017-923 du 9 mai 2017

Ce décret est issu de la **recommandation 22** du rapport d'évaluation des inspections générales des ministères de la Justice, du Logement et de l'Intérieur sur l'évaluation de la politique et des dispositifs de prévention des expulsions locatives, réalisé dans le cadre des travaux de la Modernisation de l'action publique (MAP) et publié en février 2015. Entérinée en mars 2016 au sein du plan d'actions interministériel de prévention des expulsions, la mise en oeuvre de cette recommandation a été confiée au pôle national de prévention des expulsions de la Délégation Interministérielle à l'Hébergement et l'Accès au Logement (DIHAL).

La recommandation est issue d'une proposition de l'Association Nationale des Juges d'Instance qui fait un double constat : d'une part les magistrats sont plus enclins à accorder des délais de paiement aux locataires assignés pour impayés de loyers lorsqu'ils se présentent à l'audience, mais d'autre part le taux de locataires qui comparaissent devant le juge ou se font représenter demeure très faible et a même tendance à baisser sur certains territoires.

Ainsi, **moins d'un locataire sur deux (37 %)** se présente ou se fait représenter à l'audience chaque année au niveau national depuis 2007 selon le ministère de la Justice. La mise en place d'outils pour accroître la présence des locataires apparaît donc essentielle afin de réduire le nombre d'expulsions. A cet effet, ce décret enjoint à l'huissier de justice de remettre un document d'information au locataire dans le cadre de la délivrance des assignations aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation du bail. Ce document sera systématiquement remis en main propre ou, à défaut, déposé dans la boîte aux lettres du locataire, et mentionnera l'importance de se présenter à l'audience, les date, horaire et lieu de celle-ci, ainsi que la possibilité de saisir le bureau de l'aide juridictionnelle et les acteurs locaux qui contribuent à la prévention des expulsions – dont les adresses seront indiquées. Il précise par ailleurs les modalités de mise à disposition de ce document aux huissiers de justice par les services déconcentrés de l'Etat.

Cette mesure a déjà prouvé son efficacité dans les juridictions qui ont d'ores et déjà pris l'initiative de la mettre en oeuvre. L'analyse territoriale révèle en effet que les territoires qui disposent du plus fort taux de présence des locataires à l'audience sont aussi ceux qui ont mis en place des dispositifs analogues d'information à leur intention. De manière générale, le rapport interinspections de 2015 estime que cette mesure entraîne une augmentation **de 20 à 30 %** de la présence des locataires à l'audience.

Dernier atout enfin, cette mesure ne nécessite aucun financement public, l'huissier étant déjà rémunéré pour la remise de l'assignation à domicile et les frais incidents à cette démarche. Il sera possible de mesurer dans

nos territoires les premiers effets de ce décret à la fin de l'année 2018 et ainsi de mesurer l'augmentation ou non de la présence aux audiences des locataires assignés.

EXPLOC

Cette application de gestion de la prévention et de la procédure des expulsions locatives, en comaitrise d'ouvrage du Ministère du Logement (DHUP) et du Ministère de l'Intérieur (DMAT) couvre l'ensemble de la procédure, de la phase en amont de détection d'un locataire en difficulté jusqu'au terme de la procédure.

En 2017, l'interfaçage d'EXPLOC avec la plate-forme nationale de recueil des actes d'huissiers de justice - l'ADEC – a permis de dématérialiser les transmissions adressées par les huissiers au préfet ou à la CCAPEX dans le cadre des procédures d'expulsion locative et de fiabiliser l'information sur le montant et la décomposition de la dette du ménage. Initialement prévu à la fin du premier semestre 2017, ce chantier a été allongé par diverses questions techniques liées au rapprochement des informations envoyées par la plate-forme nationale de recueil des actes et les dossiers existants dans EXPLOC.

L'obligation posée par la loi Égalité et Citoyenneté est de réaliser obligatoirement de manière dématérialisée via EXPLOC les formalités suivantes :

- signalement à la CCAPEX des commandements de payer émis pour le compte de bailleurs personnes physiques et SCI familiales lorsqu'ils atteignent un des deux seuils fixés par arrêté préfectoral ;
- notification au préfet des assignations aux fins de constat de la résiliation de bail ;
- saisine du préfet et information de la CCAPEX au stade du commandement d'avoir à libérer les locaux ;
- requête du concours de la force publique adressée au préfet.

S'agissant de ces formalités, c'est à court terme la transmission à EXPLOC qui va permettre de satisfaire à l'obligation légale.

Pour rappel, le principe d'un interfaçage est d'organiser l'envoi et l'intégration de données entre EXPLOC et d'autres systèmes d'information afin de dématérialiser et systématiser l'échange d'informations. Il ne s'agit en aucun cas d'une ouverture d'un accès à EXPLOC aux huissiers de justice qui n'auront donc pas besoin de connaître le fonctionnement de l'application.

Chaque étude d'huissiers utilise le logiciel de son choix qui lui permet de déposer sur la plate-forme nationale les actes d'huissiers de justice, plate-forme avec laquelle EXPLOC aura des échanges automatisés. Les actes et informations déposés sur cette plate-forme qui seront automatiquement répercutés vers EXPLOC sont :

- le commandement de payer,
- l'assignation,
- la décision de justice,
- le commandement de quitter les lieux,
- le procès verbal de tentative d'expulsion,
- la réquisition du concours de la force publique,
- le procès-verbal d'expulsion.

Les différentes dates d'émission des actes et les documents au format "pdf" seront enregistrés dans le stade de procédure correspondant du dossier concerné dans EXPLOC. Le montant de la dette indiqué sur les actes d'huissiers viendra automatiquement actualiser le champ dédié à cette information dans le dossier EXPLOC du ménage concerné.

Pour les utilisateurs d'EXPLOC, l'enjeu de cet interfaçage se situe dans l'évolution des pratiques qui va conduire à ce que la majorité des dossiers soient créés grâce à l'envoi dématérialisé d'un acte de procédure par les huissiers de justice.

Quelques données sur les procédures d'expulsions locatives en Normandie.

Au préalable, quelques rappels sur les principales modalités organisationnelles de la procédure d'expulsion locative. Les bailleurs sociaux et privés ont obligation de signaler à la CAF l'impayé dans les deux mois qui suivent sa constitution. La CAF procède au maintien du versement de l'aide au logement dans l'attente d'éléments transmis par le locataire ou le propriétaire attestant du traitement de l'impayé. Les services

sociaux du Département et de la CAF peuvent proposer une rencontre et un accompagnement aux ménages concernés selon des modalités propres à chaque territoire.

La répartition des signalements d'impayés locatifs est différente selon la nature du bailleur (physique ou personne morale) et en fonction de la qualité d'allocataire d'aides personnalisées au logement ou non.

Pour les bailleurs personnes physiques :

Notification du commandement de payer directement au secrétariat de la CCAPEX lorsque la dette dépasse un certain montant et une certaine ancienneté (cf : décret 2015-1384). Cette modalité s'effectue aujourd'hui par voie dématérialisée, via EXPLOC.

Pour les bailleurs personnes morales :

Obligation de saisir le secrétariat de la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation pour les locataires en impayés et qui ne sont pas allocataires de la CAF.

La mise en œuvre du **décret 2015-1384 du 30 octobre 2015** a nécessité pour les services départementaux de l'État en charge de la prévention des expulsions (DDCS et DDCSPP) de revoir avec les partenaires et en particulier les Conseil Départementaux l'ensemble de l'organisation et du fonctionnement des CCAPEX. Ce décret est venu préciser la composition et les modalités de fonctionnement de la commission.

Ce travail important a été réalisé sur la fin d'année 2015 et s'est poursuivi début 2016 avec en particulier la révision de la composition des CCAPEX et la fixation par arrêté préfectoral pour chacun des départements des seuils d'ancienneté ou de montant de la dette imposant une saisine de la CCAPEX pour les bailleurs du parc privé.

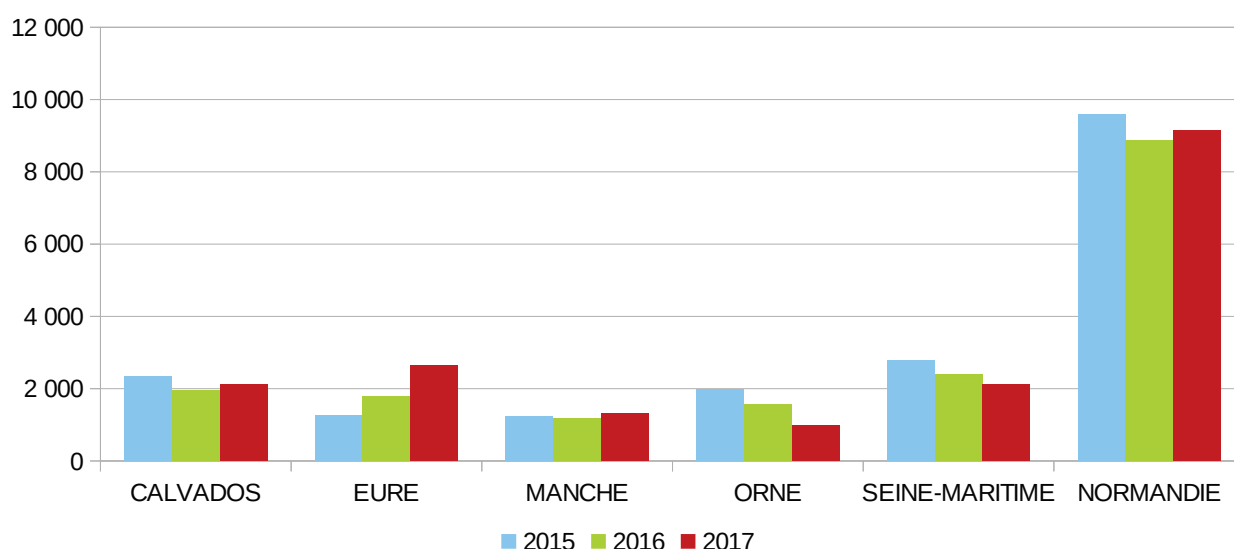
En Normandie, les différents arrêtés préfectoraux pris sont similaires en terme de montant de la dette locative et de durée de l'impayé locatif devant être signalés à la CCAPEX, à savoir **3 fois le montant du loyer hors charges, et 3 mois d'impayés locatifs sans interruption.**

En outre, les évolutions liées à EXPLOC et les recommandations de **l'instruction du 22 mars 2017** modifient également l'organisation des secrétariats des CCAPEX, en replaçant l'action en amont de la judiciarisation, c'est-à-dire au stade du commandement de payer.

En effet, la mise en œuvre des nouvelles dispositions réglementaires de **l'instruction interministérielle du 22 mars 2017** et de son guide annexe, nécessitent de porter une attention particulière sur le traitement de la phase "amont" de l'audience au tribunal et particulièrement avant le début de la procédure judiciaire elle-même, de façon à limiter le recours au jugement d'expulsion aux seules personnes de mauvaise foi.

Nombre de dossiers traités par les CCAPEX départementales

De 2015 à 2018



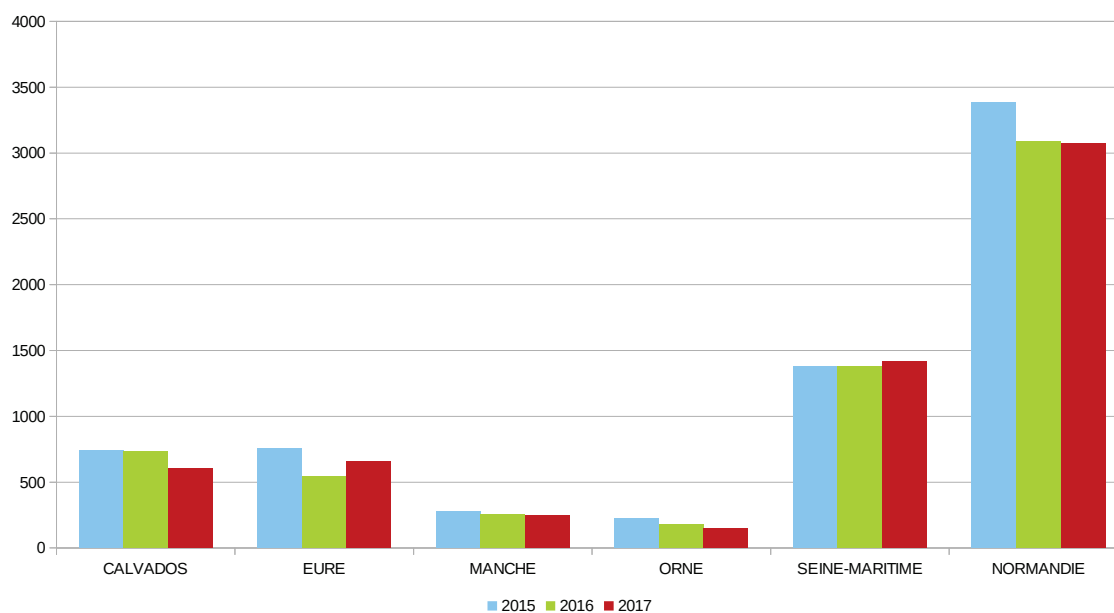
Source DDCS(PP) de Normandie

L'activité des différentes commissions départementales est fluctuante d'une année sur l'autre mais reste très élevée : avec **9 138** dossiers examinés en 2017 à l'échelle de la région, on constate une légère augmentation des situations étudiées par rapport à 2016 **d'environ +3%**. L'année 2015 demeure le pic d'activité de ces trois dernières années avec **9 575** dossiers étudiés en commissions. L'Eure et la Manche connaissent les plus fortes hausses entre 2016 et 2017.

Les évolutions statistiques récentes sont difficiles à analyser notamment les motifs de hausse ou de baisse des procédures d'expulsions locatives.

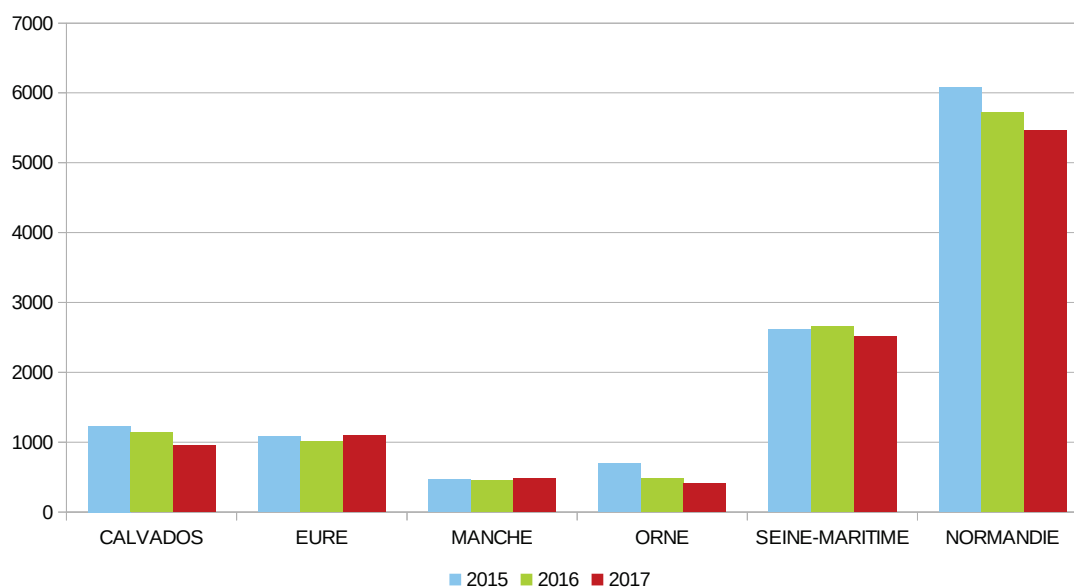
Commandements de quitter les lieux
enregistrés par les secrétariats de CCAPEX

Normandie et départements normands : de 2015 à 2017



Assignations au tribunal
enregistrées par les secrétariats de CCAPEX

Normandie et départements normands : de 2015 à 2017



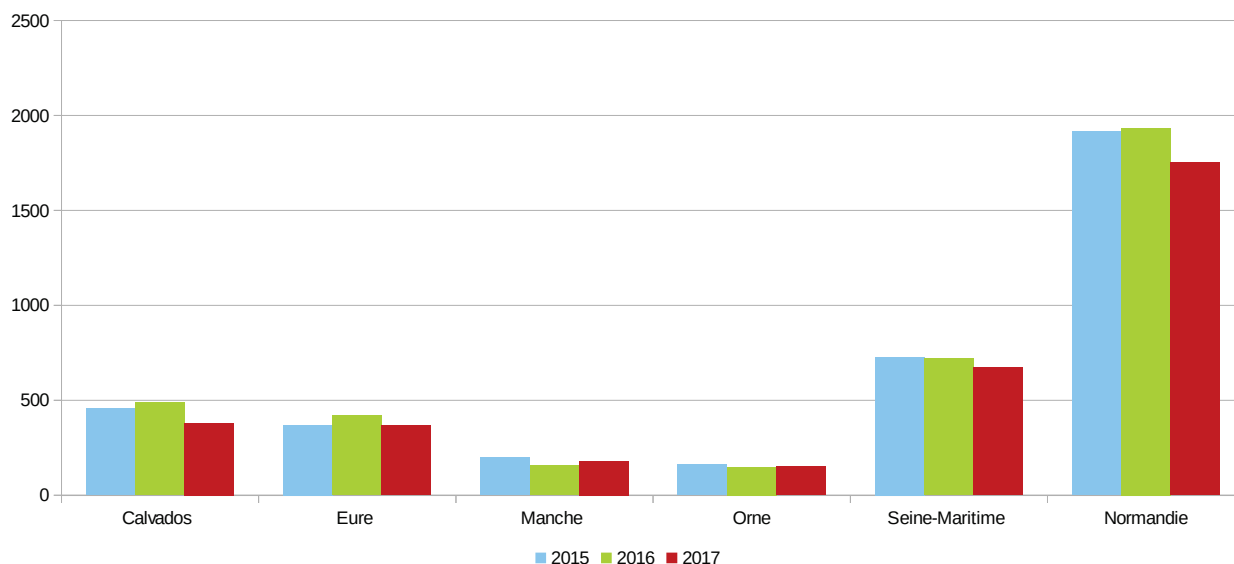
Source : DDCS(PP) de Normandie

Ces trois dernières années témoignent d'une baisse sensible des assignations au tribunal enregistrées à l'échelle régionale, avec **-10% entre 2015 et 2017**. Cette baisse est particulièrement notable dans deux départements : l'Orne avec **-41%** et le Calvados avec **-23%** environ. L'Eure et la Manche connaissent en revanche une légère hausse des assignations enregistrées par les CCAPEX départementales, avec respectivement **+2%** et **+4%** entre 2015 et 2017.

Même constat pour les commandements de quitter les lieux (CQL) avec une baisse de **-9%** au niveau régional entre 2015 et 2017. Seule la Seine-Maritime enregistre une légère baisse des CQL entre 2015 et 2017 d'un peu plus de **+2%**.

Demandes de concours de la force publique
enregistrées par les secrétariats de CCAPEX

Normandie et départements normands de 2015 à 2017

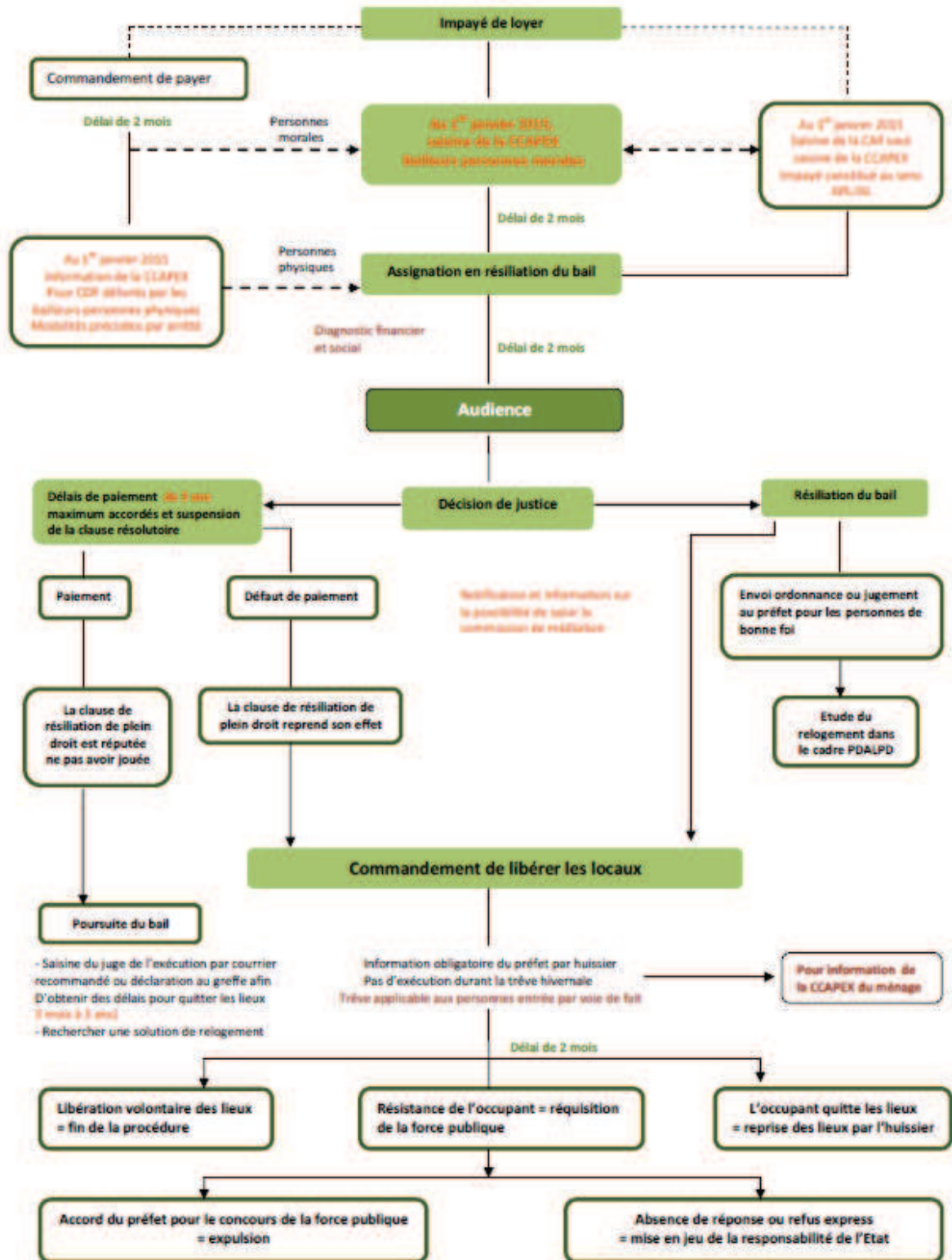


Source : DDCS(PP) de Normandie

Idem pour les demandes concours de la force publique, une baisse de **-9%** environ est constatée entre 2015 et 2017 à l'échelle régionale. Précisons qu'une réquisition du concours de la force publique n'est sollicitée que lorsque le locataire défaillant ne libère pas volontairement les lieux après le commandement de quitter les lieux.

De même, cette réquisition de la force publique n'implique pas automatiquement qu'elle se réalise dans les faits. L'accord du Préfet est indispensable pour la mise en oeuvre d'une expulsion avec les forces de l'ordre. Pour autant, cette absence de réponse à une réquisition de la force publique ou son refus met en jeu la responsabilité de l'État. Le propriétaire peut alors prétendre à une indemnisation en saisissant le tribunal administratif.

Schéma de la procédure d'expulsion



V.C Politiques de prévention de l'exclusion et d'insertion des personnes vulnérables

L'accueil, l'hébergement et l'insertion des personnes vivant à la rue ou en rupture d'hébergement relève de la compétence principale de l'État et se concrétise dans un ensemble de structures et de services désigné sous l'appellation de dispositif « AHI » (Accueil Hébergement Insertion).

Le dispositif « Accueil, Hébergement, Insertion » (AHI) est destiné aux personnes en grande difficulté sociale, nécessitant une aide globale pour leur permettre d'accéder au logement et de retrouver leur autonomie. Il s'inscrit dans un service public de l'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées, visant à garantir à toute personne concernée des prestations adaptées à ses besoins pour lui permettre d'accéder dans le meilleur délai à un logement de droit commun.

La circulaire DGCS du 9 décembre 2009 relative à la planification territoriale de l'offre AHI, organise le pilotage des travaux à trois niveaux : national, régional et départemental. Elle précise ainsi que la programmation de l'offre relève des services de l'État au niveau départemental : les PDAHI ont été construits dans le cadre d'une stratégie définie à l'échelle régionale (DRJSCS). Elle donne mission à ces services de veiller à la cohérence des plans départementaux et d'en réaliser la synthèse.

La région (DRJSCS) doit par ailleurs veiller à l'objectif de transformation du parc AHI visant à favoriser le développement du dispositif d'accès au logement, objectif qui est une conséquence de la politique de refondation menée sur les territoires : l'objet des PDAHI est précisément la territorialisation de la démarche, c'est-à-dire la déclinaison des stratégies opérationnelles nationales et régionales et adaptée aux particularités de chaque territoire, l'identification des difficultés à résoudre et les actions à mener pour atteindre ce résultat de stabilité.

V.C.1 Rappel des orientations de la politique de l'AHI en Normandie

Orienter la politique d'hébergement vers le logement

Le plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, adopté le 21 janvier 2013, vise notamment à améliorer la prise en charge des personnes sans domicile et à favoriser leur accès ou leur maintien dans le logement. Il met également au cœur des priorités la prévention des ruptures de parcours. Le logement accompagné demeure l'objectif primordial. L'accès au logement doit ainsi être assorti d'un accompagnement adapté pour soutenir l'autonomie des personnes. L'hébergement est cependant un moyen parfois nécessaire même s'il ne doit constituer qu'une étape du parcours.

Redéfinir la politique de l'hébergement régional

Il s'agit de répondre de manière adaptée aux besoins du territoire et restructurer si nécessaire l'offre d'hébergement d'urgence, en lien avec les diagnostics territoriaux partagés à 360° menés au cours de l'année 2015 et sa synthèse régionale. Il s'agit d'amplifier la diversification de l'offre CHRS dans le cadre du développement des différentes formes de logements accompagnés et enfin de piloter et suivre le déploiement de l'étude nationale des coûts (ENC-AHI).

Prévenir les ruptures sociales et accompagner les publics fragiles dont les jeunes

Il convient d'assurer la régionalisation de l'hébergement d'urgence dans le cadre de la garantie de l'exercice du droit d'asile.

Consacrer juridiquement les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO)

La loi ALUR donne un fondement juridique aux SIAO, elle renforce sa légitimité et ses moyens d'action. Le SIAO unique devient l'instance de coordination départementale incontournable en matière d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans domicile couvrant l'urgence et l'insertion.

Fusionner les plans départementaux et accentuer l'accompagnement

La fusion des plans départementaux et l'accentuation de l'accompagnement se traduisent dans le nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Issu de la fusion du PDALPD et du PDAHI, il inclura les mesures complémentaires destinées à répondre aux besoins en hébergement des personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans abri.

Mettre les usagers au cœur des instances de décision

L'objectif de mettre les usagers au cœur des instances de décision se concrétise à travers la loi ALUR qui vise à étendre la participation des personnes à la définition, au suivi et à l'évaluation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. Un droit à l'information des personnes hébergées, quel que soit le statut de la structure d'hébergement, a été instauré.

Réduire le recours aux nuitées hôtelières

Faute de places dans les centres d'hébergement, de nombreuses personnes démunies sont accueillies dans les hôtels. Pour palier ce manque de places, l'Etat et les associations paient des nuits à l'hôtel pour loger temporairement les sans abris. Le plus souvent des familles. **En 2014, on estime à 40 000 le nombre de ces nuitées.**

Plus difficile encore, cette situation de vie à l'hôtel, qui devrait être temporaire et liée à une urgence, s'installe dans le temps. Privant les personnes d'une réelle insertion, faute d'accompagnement social suffisant, et les contraignant à vivre dans des conditions difficiles : problèmes de déscolarisation des enfants qui doivent changer souvent d'hôtels avec leurs familles, conditions d'hygiène déplorables, insécurité alimentaire, manque d'accès aux droits et aux soins...

Lancé en février 2015, le **plan triennal de réduction des nuitées hôtelières** piloté par le délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement (DIHAL) a pour objectif de mettre fin à l'augmentation de l'hébergement à l'hôtel et d'offrir aux familles des conditions d'hébergements plus dignes et mieux adaptées à leurs besoins. Ce plan poursuit deux grands objectifs :

- **Infléchir la croissance du recours à l'hôtel** : réduction de 10 000 nuitées d'ici à 2017, soit un peu plus de 3000 par an, via la mobilisation de 13 000 solutions alternatives sur le volet AHI (9 000 places en intermédiation locative ; 1 500 places pensions de famille ; 2 500 places d'hébergement dans des centres ou des appartements dédiés aux familles) ; et asile (places CADA, hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile) ;
- **Améliorer l'accompagnement et la situation des personnes hébergées à l'hôtel**, en renforçant le suivi social des familles, l'accès à la domiciliation, la qualité et l'accessibilité de l'alimentation.

Au total, l'Etat mobilisera un budget de 105 millions sur trois ans pour la mise en oeuvre de ce plan.

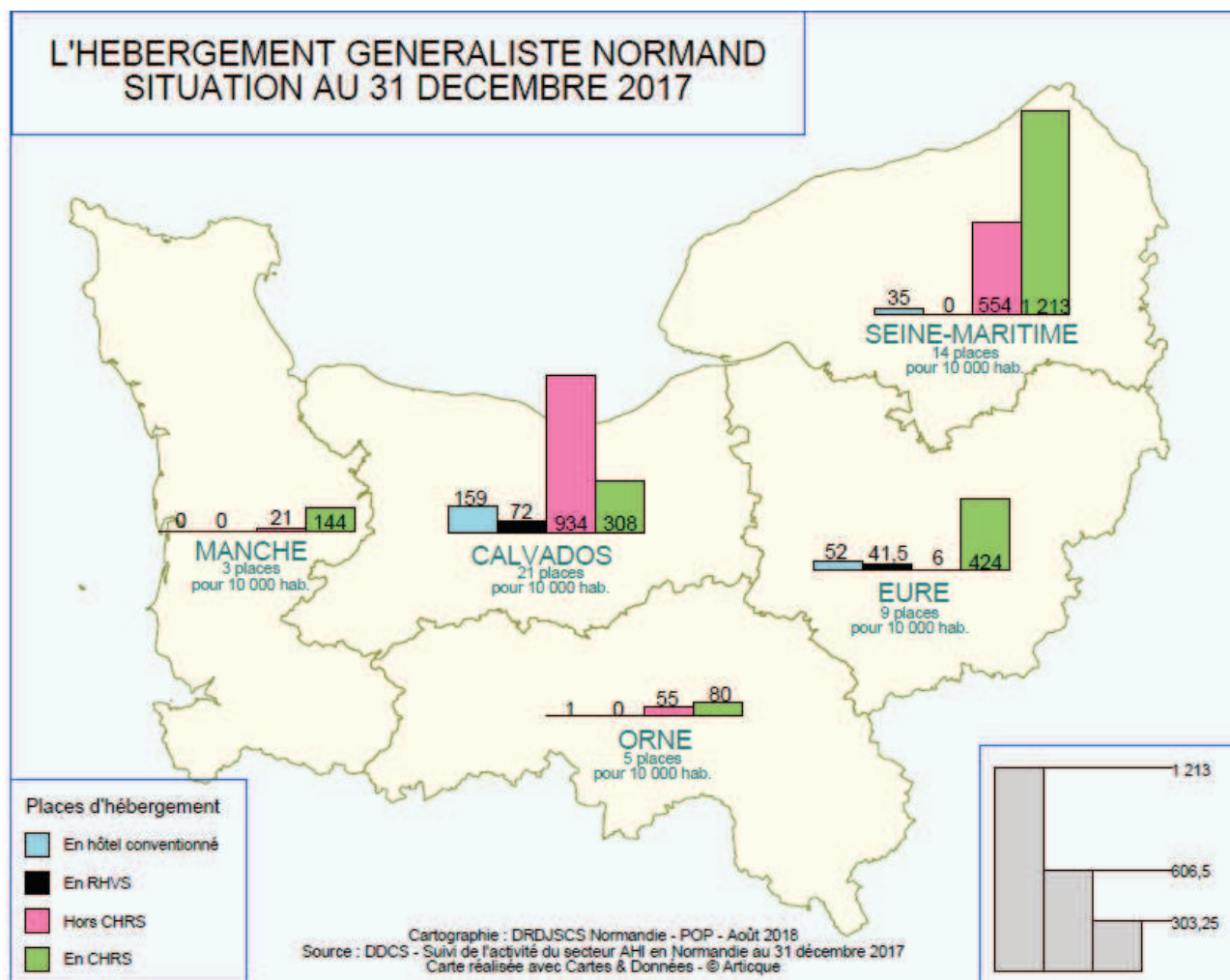
V.C.2 Bilan 2017

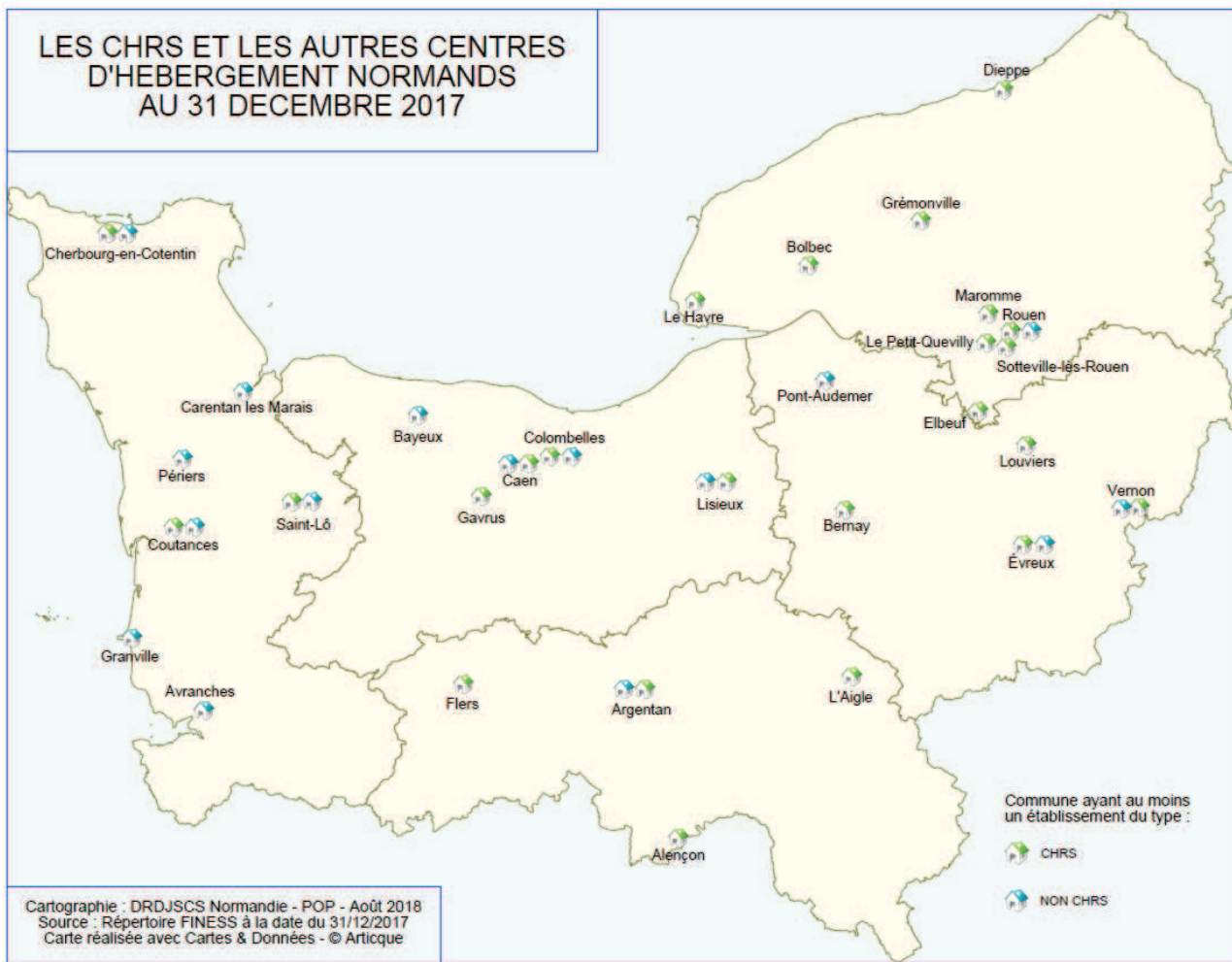
Le bilan 2017 réalisé par la DRJSCS porte sur l'état des lieux des capacités en places et se structure autour de 2 axes :

L'hébergement généraliste

Dispositif/département	2016						2017						Evolution (2)-(1)
	14	27	50	61	76	Total (2)	14	27	50	61	76	Total (2)	
Hébergement en hôtel	589	59	1	0	59	708	159	52	0	1	35	247	-461
Nombre de places de RHVS à la disposition de l'Etat (30% des places)	72	77	0	0	0	149	72	42	0	0	0	114	-36
Hébergement d'urgence hors CHRS	441	205	6	44	233	929	406	6	21	55	423	911	-18
Hébergement d'urgence hors CHRS avec accompagnement social (HUAS)							500					500	500
Hébergement d'insertion et de stabilisation hors CHRS	28	0	0	0	30	58	28	0	0	0	131	159	101
Total Hébergement urgences, stabilisation, insertion hors CHRS	469	205	6	44	263	987	934	6	21	55	554	1570	583
Hébergement d'urgence en CHRS	79	30	19	6	316	450	83	41	19	6	316	465	15
Hébergement d'insertion et de stabilisation en CHRS	199	394	125	74	896	1688	225	383	125	74	897	1704	16
Total Hébergement urgences, stabilisation, insertion en CHRS	278	424	144	80	1212	2138	308	424	144	80	1213	2169	31
Total hébergement généraliste	1408	765	151	124	1534	3982	1473	524	165	136	1802	4100	118

source : enquête AHI déc 2016 / enquête AHI déc 2017





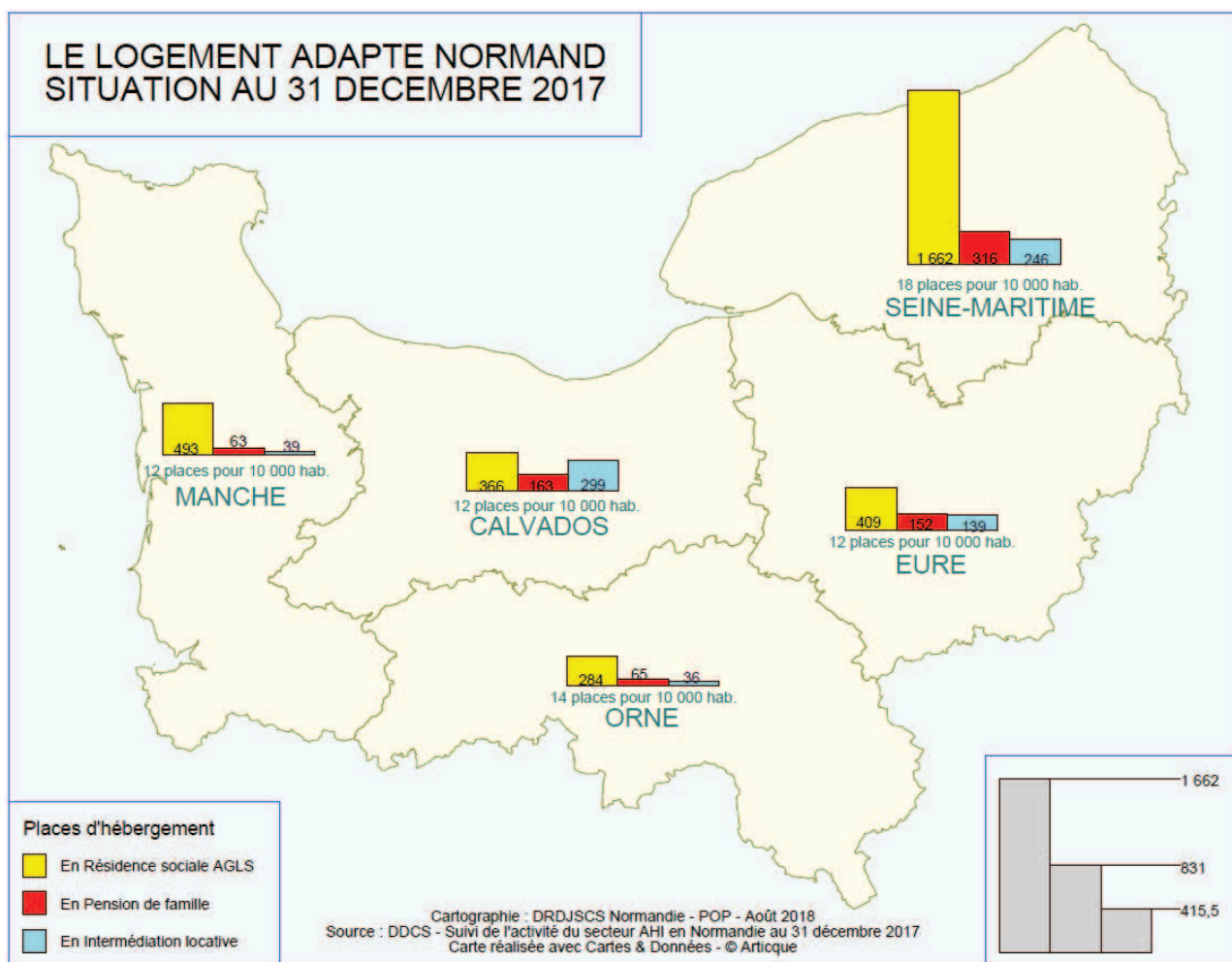
On constate la création de **500 places d'hébergement** d'urgence hors CHRS avec accompagnement social (HUAS) dans le Calvados, département normand le plus impacté par la saturation des structures d'hébergement. Cette création s'est opérée à la suite d'un marché public qui vise à la création de places en hébergement collectif ou en diffus à destination de personnes en situation de grande précarité, en pleine cohérence avec le plan de réduction du recours aux nuitées hôtelières lancé à l'hiver 2015.

Cette création massive se traduit par une réduction importante du recours aux nuitées hôtelières, notamment dans le Calvados. En 2016, on enregistrait **708 nuitées hôtelières** dans notre région, dont **589** pour le seul département du Calvados, **soit plus de 83%**. En 2017, ce chiffre passe à **247 nuitées**, soit une baisse **de plus de 65%** à l'échelle de la région. Au global, on constate une hausse sensible des places en hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion (hors CHRS) dans notre région, passant de **987 places** en 2016 à **1570** en 2017, **soit plus de 59% d'augmentation**.

Le logement adapté

Dispositif/département	2016						2017						Evolution (2)-(1)
	14	27	50	61	76	Total (2)	14	27	50	61	76	Total (2)	
Résidences Sociales	509	494	556	295	1830	3684	529	561	556	349	1978	3973	289
Places en résidences sociales AGLS	366	352	493	230	1514	2955	366	409	493	284	1662	3214	259
Places en pensions de famille / maisons relais	143	142	63	65	316	729	163	152	63	65	316	759	30
dont résidences accueil	19	13	40	0	50	122	39	15	40	0	50	144	22
Intermédiation locative	257	145	28	27	210	667	299	139	39	36	246	759	92
Intermédiation locative en sous-location	33	83	28	13	185	342	49	120	39	16	216	440	98
Intermédiation locative en mandat de gestion (y c bail glissant)	224	62	0	14	25	325	250	19	0	20	30	319	-6
Total logement accompagné	766	639	584	322	2040	4351	828	700	595	385	2224	4732	381

source : enquête AHI déc 2016 / enquête AHI déc 2017

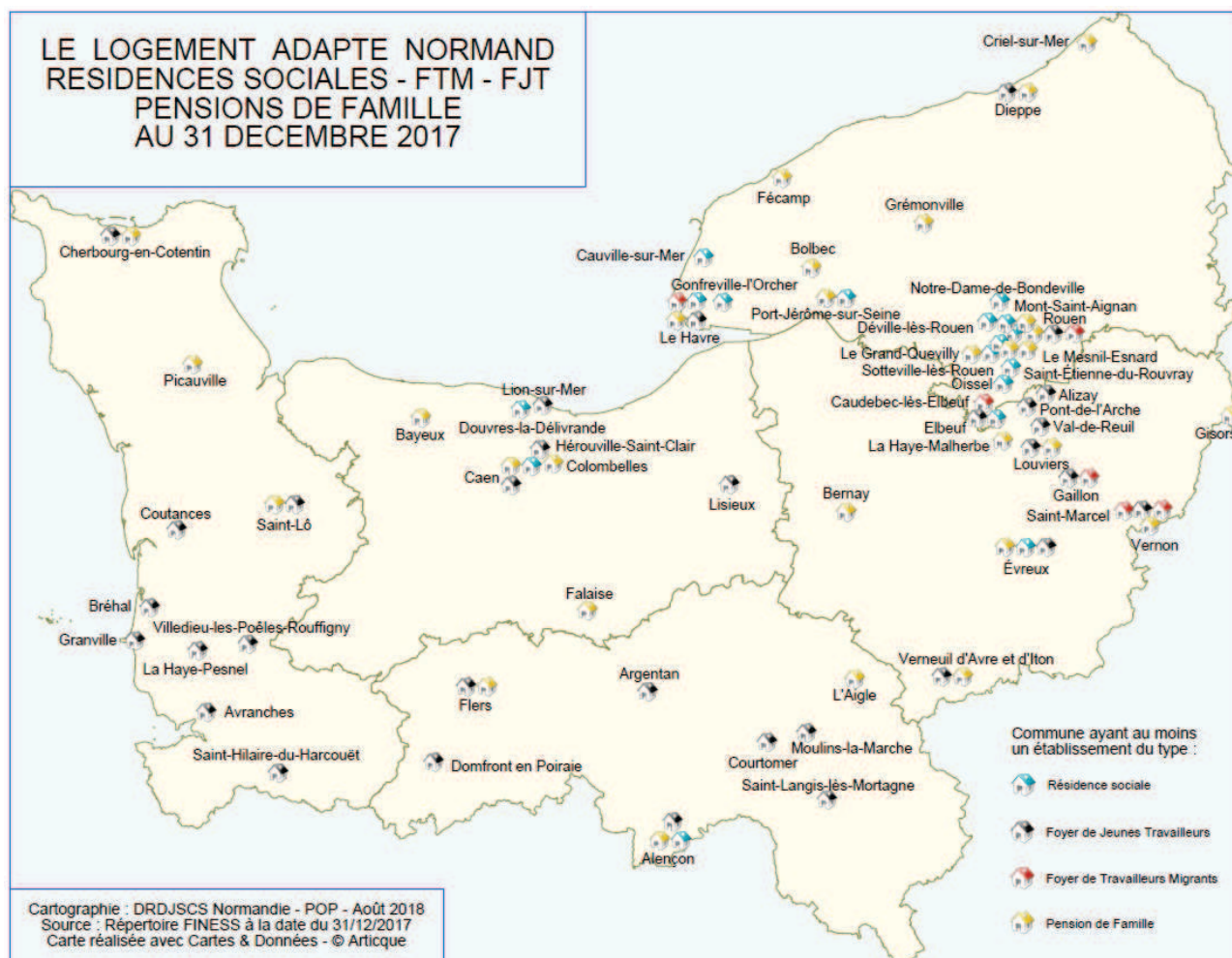


Le logement adapté connaît également une importante progression dans notre région entre 2016 et 2017, passant de **4 351 places** à **4 732**, soit une hausse de plus de **8,7% en une année**.

Cette augmentation est principalement liée au développement des places en résidences sociales dites "AGLS". L'aide à la gestion locative sociale (AGLS), créée par la circulaire 2000-452 du 31 août 2000 a été conçue dès son origine pour « soutenir les résidences sociales recevant des personnes en difficulté d'insertion du fait de leurs conditions de vie économiques et sociales ou de la spécificité de leur parcours résidentiel ».

Ces établissements accueillent de plus en plus de personnes ou de ménages aux parcours très différents et souffrant de vulnérabilités diverses et parfois multiples (isolement social, isolement familial, souffrance psychique, précarité économique, méconnaissance des droits sociaux ...).

L'aide à la gestion locative sociale doit ainsi permettre aux gestionnaires de résidences sociales de mettre en place des réponses spécifiques adaptées aux besoins des résidents.



L'intermédiation locative connaît également une progression sensible **avec 92 places supplémentaires** entre 2016 et 2017, soit une hausse **de 13,8%**. Ce dispositif permet de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Il repose également sur des déductions fiscales, **pouvant atteindre jusqu'à 85 %** des revenus locatifs, aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.

Il existe deux formes d'intermédiation locative :

- **la location/sous-location** (exemple, Solibail) : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ans renouvelable). C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ;
- **le mandat de gestion** : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) telle que : AIVS (Réseau FAPIL), Soliha-AIS qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins. Pour pouvoir exercer son activité, l'AIS, en plus d'être agréée par la préfecture au titre de sa mission de gestion locative sociale, doit satisfaire à plusieurs conditions comme la détention d'une carte professionnelle "Gestion immobilière", d'une garantie financière auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle et d'une assurance responsabilité professionnelle (loi n° 70-9 du 2.1.70).

V.D Accueil des gens du voyage

Les gens du voyage

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 a repris les dispositions de l'article 28 de la loi Besson en renforçant les mesures incitatives, en augmentant le financement des investissements, en créant un financement pour la réhabilitation des aires existantes et une aide forfaitaire annuelle aux organismes assurant la gestion d'aires d'accueil pour participer aux frais de fonctionnement. Elle prévoit également l'actualisation des schémas départementaux.

L'année 2017 a apporté des nouveautés réglementaires, d'abord avec la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté (notamment avec les articles 150, 194 et 195) :

- renforcement des dispositifs de lutte contre les campements illicites (facilitation des évacuations, réduction des délais de mise en demeure);
- abrogation de la loi du 3 janvier 1969, considérée comme discriminante (suppression des titres de circulation, du rattachement à la commune et à la domiciliation – art 195) ;
- prise en compte dans les documents de planification (PH, PDALHPD) des prescriptions des schémas départementaux ;
- compétence « Terrains familiaux » transférée aux EPCI ;
- pouvoir de substitution du préfet élargi (quand les territoires sont carencés).

Le décret 2017-921 du 9 mai 2017 pris en application de la loi 2017-86 précédemment citée, modifie le décret n°2001-540 du 25 juin 2001 relatif à la composition et au fonctionnement de la commission départementale consultative des gens du voyage. Il conforte le rôle des associations départementales de maires en matière de désignation des représentants, tant des communes que des intercommunalités. Le texte apporte aussi de la nouveauté quant au fonctionnement de ces commissions. Il leur sera désormais possible de créer en leur sein un comité permanent ou des groupes de travail thématiques.

Les aires d'accueil s'adressent à de petits groupes (de 10 à 20 caravanes). Les aires de grand passage à des groupes plus importants (150 à 200 caravanes) et nécessitent des surfaces beaucoup plus importantes, de l'ordre de 4ha.

Concernant **le département de Seine-Maritime**, le schéma départemental des gens du voyage porte sur la période 2012-2017. Le schéma ayant été signé en janvier 2013, il est valable jusqu'en janvier 2019. Les travaux de mise à jour en vue de la révision devaient débuter mi 2017 mais ont finalement été retardés suite à la modification introduite par le décret relatif à la Commission Nationale Consultative des Gens du Voyage (voir plus haut).

En 2012, les prescriptions du schéma 2012-2017 étaient de créer 228 places d'accueil, 240 places en sédentarisation (PLAI-adapté ou terrains familiaux) et 5 aires de grands passages.

Depuis 2012, 126 places ont été créées sur de nouvelles aires d'accueil. L'objectif fixé à la Seine-Maritime est double. Aux 640 places en aires d'accueil, s'ajoutent 240 places de sédentarisation. Sur ce dernier point les solutions proposées sont l'habitat adapté et le terrain familial. L'année 2017 n'a pas donné lieu à de notables changements, néanmoins une nouvelle aire a été ouverte : l'aire intercommunale de Caudebec-Lès-Elbeuf /Saint-Pierre- Lès-Elbeuf d'une capacité de 24 places. Au 31/12/2017, le département compte 472 places en aires d'accueil.

Sur les cinq aires de grand passage prévues (Rouen, Yvetôt, Eu-Le Tréport, Dieppe et Le Havre) une seule aire a été mise en service, au Havre.

Concernant **le département de l'Orne**, le dernier schéma couvrait la période 2010-2016. Les objectifs fixés par l'ancien schéma avaient précédemment été atteints (5 aires/164 places). En conséquence, aucune réalisation n'a vu le jour en 2017. Une convention de partenariat a été mise en place pour la révision du schéma. En septembre 2017, l'arrêté de la nouvelle composition de la commission consultative a permis de réunir celle-ci en décembre. La révision se poursuit et le nouveau schéma devrait être signé courant 2018.

Le nouveau schéma portera essentiellement sur la sédentarisation avec la mise en place de diverses propositions et la recherche d'une solution pour l'aire insalubre d'Argentan qui a fait l'objet d'un transfert de compétences au 1^{er} janvier 2017. La communauté de communes Argentan Intercom a commandé une étude projet comprenant une estimation des coûts de réhabilitation.

En ce qui concerne, l'aire de grand passage, l'achat du terrain est en cours de négociation. Elle se situera sur la communauté de communes des vallées d'Auge et du Merlerault (Saint-Germain de Clairefeuille) et sera étudiée directement par l'État.

Concernant **le département de la Manche**, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage porte sur la période 2012-2018. Il prévoit la création d'une aire d'accueil aménagée de 25 places sur la commune de Valognes. Sa mise en service était prévue pour 2017 et a finalement été reportée à 2018. L'aire de Périers d'une capacité de 16 places a en revanche fermée au 1^{er} janvier 2017. Il convient également de noter que le département compte 26 places en terrains familiaux. Le département dispose donc actuellement de 8 aires d'accueil aménagées comportant un total de 232 places.

Concernant les aires de grand passage, le schéma prévoit la réalisation de trois aires sur le département, une par secteur géographique (Nord, Centre et Sud). Deux sites dans la Manche permettent le stationnement d'un grand nombre de caravanes notamment lors des foires annuelles (Lessay et Gavray notamment). Les terrains désormais identifiés sont en attente de décisions que la révision, prévue pour janvier 2018 et le changement d'échelle de la commune à l'EPCI devraient accélérer.

En matière de scolarisation, une à deux réunions sont organisées par an avec les enseignants en charge des enfants du voyage et les différents gestionnaires d'aires d'accueil aménagées pour faire un point et réfléchir sur les pistes possibles d'amélioration. Ces réunions sont également l'occasion pour les gestionnaires d'échanger sur les difficultés qu'ils rencontrent dans la gestion des aires.

Concernant **le département de l'Eure**, le schéma en vigueur en 2017 couvre la période 2012-2018. Au total, le schéma prévoit 274 places d'accueil effectives pour 177 existantes à ce jour ainsi que 300 places réparties sur 2 aires de grands passages. L'obligation en matière d'aire de grands passages porte sur 2 aires (1 sur le territoire du GEA et 1 sur le territoire de la CASE) soit 90 places.

Le département ne compte qu'une seule aire de grand passage de 150 places à Saint-André de l'Eure. Elle n'est pas utilisée car elle ne convient pas à son public (qui la juge trop éloignée du circuit de la migration).

Bilan 2017 : nombre d'aires opérationnelles fin 2017 : 8 pour 177 places. L'aire d'Evreux a été fermée en mai 2016 après fin de la convention d'occupation précaire avec la DREAL. Celle-ci fut suivie d'une ré-occupation à partir de juin 2017 sur le même terrain avec une nouvelle convention d'occupation précaire qui devrait prendre fin en décembre 2018. La recherche d'un nouveau terrain se poursuit et devrait aboutir en 2018 à 32 places supplémentaires.

L'aire de Pont-Audemer qui a ouvert en août 2017 offre 25 places.

Une **Mous** sur Vernon et Saint Marcel réalisée en 2016 pour sédentariser les gens du voyage. Aucune aire d'accueil n'est prévue pour Vernon.

Le territoire compte également de terrains familiaux à Louviers et à Gisors.

Concernant **le département du Calvados**, le schéma en vigueur en 2017 et qui porte sur la période 2011-2017 arrive à échéance. Ses objectifs étaient :

- - nombres de places prévues en matière d'aires d'accueil et d'habitat : 452 ;
- - obligation en matière d'aire de grands passages : 11 aires soit 1 130 places.

Le nombre de places effectives en aire permanente d'accueil au 31/12/2017 est de 404 places et 6 aires de grand passage ont été réalisées soit 730 places. A Lisieux, une aire de grand passage de 50 places (sur un objectif de 100) a été réalisée. Elle est peu accessible et les 50 restantes sont qualifiées d'irréalisables. Par ailleurs, l'obligation devrait passer à 150 dans le prochain schéma.

Le bilan au 31 décembre 2017 est le suivant :

- 404 places en aires d'accueil permanent soit 89% d'atteinte d'objectif ;
- - 7 aires de grand passage (730 places), pour une atteinte de 65%.

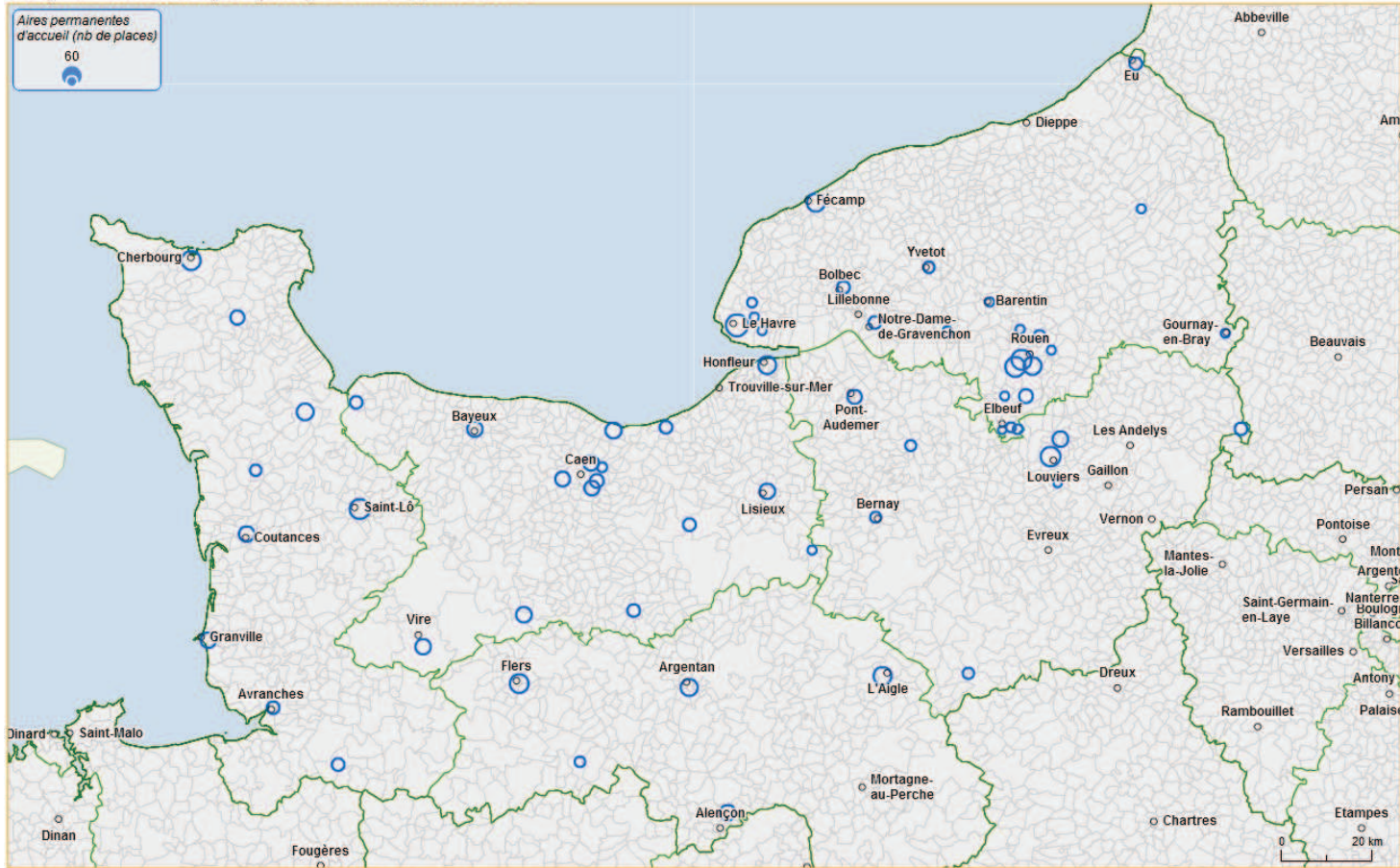
Le département compte également désormais 5 aires de petit passage pour un total de 55 places.

L'objectif d'aboutir à un schéma révisé pour fin mai 2017 n'a pu être tenu. La révision a été différée à l'automne 2017, le département ayant souhaité davantage de temps et d'échanges, pour une probable approbation en 2018.

Département	Périodicité du schéma	Aires d'accueil : Nombre de places		Aires de grand passage	
		Objectif	Avancement	Objectif	Avancement
Seine-Maritime	2012-2017	640 places 240 places de Sédentarisation	472 places 12 PLAI Adaptés	5 aires de grand passage	1
Orne	2010-2016	164 places	réalisées	1 aire de grand passage	En cours d'étude
Manche	2012-2018	8 aires/232 places	En cours d'étude	3 aires	En cours d'étude
Eure	2012-2018	274 places	177 places	2 aires/90 places	1 aire/150 places
Calvados	2011-2017	452 places	404 places	11 aires/ 1130 places	7 aires/730 places

	Seine- Maritime	Orne	Manche	Eure	Calvados
Total capacité accueil au 31/12/2017	472 places et une aire de grand passage	164 places/5 aires	232 places /8 aires aménagées	177 places et 2 aires de grand passage/90 places	404 places et 7 aires grand passages/730 places

Département	Total capacité accueil au 31/12/ 2017	% de réalisation aires d'accueil	Ecart 2016/2017
Seine-Maritime	472 places	74%	+ 24 places
Orne	164 places	100%	-
Manche	8 aires aménagées/232 places	85%	- 16 places
Eure	177 places	65%	+ 25 places
Calvados	404 places et 7 aires grand passages de 730 places	89%	+ 14 places



Directeur de la publication :
Patrick Berg, directeur régional
Rédaction : unité logement
Conception graphique :
Mission Communication - Atelier PAO
Imprimé par GABEL - Maromme
ISBN : 978-2-11-151800-1
Novembre 2018

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Normandie
Service Énergie, Climat, Logement, Aménagement Durable
Bureau Logement Construction
Cité Administrative Saint-Sever
BP 86002
76032 Rouen cedex
Tél. 02 35 58 57 76
www.normandie.developpement-durable.gouv.fr

