



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
NORMANDIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Les politiques du logement en Normandie

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

## Rapport d'activité 2018



## Le rapport d'activité 2018

Ce rapport présente la majorité des politiques conduites en faveur de l'habitat en 2018 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

# Sommaire

## I. LE COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT NORMAND 5

I.1. Création, contexte, objectifs.....	5
I.2. Composition.....	5
I.3. Fonctionnement.....	6
I.4. Missions.....	6
I.5. Le CRHH de Normandie en 2018.....	7

## II. DONNÉES DE CADRAGE SUR LA NORMANDIE.....9

II.1. Le parc social en 2018.....	9
II.1.1 Une résidence principale sur 5 appartient à un bailleur social.....	9
II.1.2 La demande locative sociale en 2018.....	15
II.1.2.I Les caractéristiques de la demande locative sociale en Normandie.....	16
II.1.2.II Les caractéristiques des demandeurs.....	19
II.2. Le Parc Privé.....	22
II.3. L'offre nouvelle de logements.....	22
II.3.1 Production régionale de logements depuis 2000.....	23
II.3.2 Production régionale de logements en 2018.....	23
II.4. L'hébergement et le logement des populations spécifiques.....	24

## III. ORIENTATIONS ET PROGRAMMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN RÉGION.....26

III.1. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).....	26
III.2. Le financement du parc locatif social.....	28
III.2.1 Financement hors ANRU en 2018.....	28
III.2.1.I Le financement de l'offre nouvelle.....	28
III.2.1.II b) Démolitions.....	29
III.2.2 Historique régional sur la période 2005-2018 : droit commun et Anru.....	30
III.2.3 Point sur les VEFA « HLM » et les PLS privés sur la période 2004-2018.....	30
III.3. Les mesures en faveur de la réhabilitation thermique du parc de logement.....	31
III.4. Bilan 2018 des interventions de l'ANAH et du programme Habiter Mieux dans le parc privé...32	
III.4.1 Les logements aidés.....	32
III.4.2 Le bilan 2018 des consommations de crédits.....	34
III.4.3 Les chiffres clés du programme Habiter Mieux.....	35
III.4.4 La répartition de l'activité entre secteur programmé et secteur diffus.....	36
III.4.5 Le financement de l'Anah dans la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	36
III.5. Point sur l'accession sociale : les dispositifs financiers à destination des ménages.....	36
III.5.1 Le Prêt à 0 % en Normandie depuis 2011.....	36
III.5.2 Le Prêt Social Location-Acession (PSLA).....	40
III.5.3 La politique de vente des logements par les bailleurs sociaux.....	41
III.6. L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain relatif à la mixité sociale.....	43
III.6.1 Le contexte réglementaire.....	43
III.6.2 La situation en Normandie.....	44
III.7. Les délégations de compétence.....	44
III.8. La politique foncière : actions de l'Établissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2018.....	45
III.8.1 L'action foncière.....	45

III.8.2 Les outils d'aide à la production de logements proposés aux collectivités et aux bailleurs sociaux	47
III.8.3 Perspectives d'actions de l'Établissement Public Foncier de Normandie	49
<b>III.9. Activités des financeurs en 2018</b>	<b>51</b>
III.9.1 La Caisse des Dépôts et Consignations	51
<b>III.10. Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) et Conventions d'Utilité Sociale (CUS)</b>	<b>52</b>
<b>III.11. Les actions des Associations Départementales pour l'Information sur le Logement (ADIL)</b>	<b>53</b>
III.11.1 L'ADIL de l'Eure	53
III.11.2 L'ADIL de l'Orne	54
III.11.3 L'ADIL de Seine-Maritime	55
<b>III.12. Les Programmes locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans Départementaux de l'Habitat (PDH) en 2018</b>	<b>58</b>
III.12.1 Le contexte réglementaire	58
III.12.2 PDH et PLH en Normandie	59
<b>IV. PRINCIPES RÉGISSANT L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX</b>	<b>60</b>
<b>IV.1. La mise en œuvre du droit opposable au logement (DALO)</b>	<b>60</b>
IV.1.1 Le suivi des recours déposés auprès des commissions de médiation	60
IV.1.2 Les décisions des commissions de médiation	62
IV.1.3 Le relogement et l'accueil des ménages bénéficiaires du DALO	63
<b>IV.2. Le contingent préfectoral</b>	<b>64</b>
<b>V. POLITIQUE EN FAVEUR DES DÉFAVORISÉS ET DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES</b>	<b>65</b>
<b>V.1. Les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)</b>	<b>65</b>
<b>V.2. La prévention des expulsions locatives</b>	<b>66</b>
<b>V.3. Politiques de prévention de l'exclusion et d'insertion des personnes vulnérables</b>	<b>72</b>
V.3.1 Veille sociale – hébergement	72
V.3.2 Logement Adapté	74
<b>V.4. Accueil des gens du voyage</b>	<b>76</b>

# 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.1. 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.2. Composition

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

<b>1<sup>er</sup> Collège :</b>	<b>2<sup>e</sup> Collège :</b>	<b>3<sup>e</sup> Collège :</b>
Représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements.  (21 membres)	Professionnels du logement, de l'immobilier, de la construction ou de la mise en œuvre des moyens financiers concernés.  (21 membres)	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.

### **I.3. 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 œuvre 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.

- Mandat et présentation

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 1<sup>er</sup> collège, ou du titulaire pour les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> 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.4. 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.5. Le CRHH de Normandie en 2018

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.

Vous trouverez ci-après la liste exhaustive des sujets traités dans le cadre des réunions du CRHH pour l'année 2018.

### Réunion plénière du CRHH de Normandie du 1<sup>er</sup> mars 2018 à 9h30

Point de l'ordre du jour	Contenu / Éléments de contexte	Avis
Point d'actualité législative et réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Synthèse de la conférence de consensus en vue du projet de loi portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Elan)</li> <li>• Information sur la mise en place du chèque Énergie</li> <li>• Synthèse des concertations locales du Plan de Rénovation Énergétique des Bâtiments (PREB)</li> </ul>	Pour information
Mise en œuvre de la répartition des objectifs départements de relogement des réfugiés conformément à l'instruction du 12 décembre	<p>Intervention de la DIHAL sur la finalité et le contexte national.</p> <p>Intervention de la DRJSCS sur la méthode de répartition en Normandie et des suites à donner dans le cadre du partenariat (services de l'État, bailleurs, EPCI)</p> <p>Pour rappel : objectifs mobiliser 1 291 logements pour la Région</p> <p>Répartition par département en fonction du poids des réfugiés présents dans les structures par département, du parc de logement et de logement accompagné et de la tension sur les petits logements dans le parc social</p>	Pour information
Bilan 2017 pour le parc public et le parc privé	<p><u>Parc public</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 862 logements financés en PLUS PLAI en Normandie (27 % PLAI)</li> <li>- 608 logements financés en PLS dont 22 % correspondent à des structures collectives à destination de publics spécifiques</li> <li>- 356 logements en PSLA</li> <li>- 4,4 M€ de subventions d'aides directes de l'État</li> </ul> <p><u>Parc privé</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 155 logements aidés correspondant aux priorités de l'Anah en 2017 pour un objectif annuel fixé à 5 165 logements</li> <li>- 2 083 logements ont bénéficié du programme Habiter Mieux</li> <li>- 17,8 M€ d'aides accordées par l'Anah + 4,3 M€ au titre du FART</li> </ul>	Validé sans réserve

Point de l'ordre du jour	Contenu / Éléments de contexte	Avis																				
Programmation 2018 pour le parc public et le parc privé	<p><u>Parc public</u> : enveloppe année 2018, = 6,1 M€ d'aides directes pour un objectif de 3 3650 logements sociaux et très sociaux (2 600 PLUS et 1 050 PLAI) et 1237 logements PLS</p> <p><u>Parc privé</u> (ANAH) :</p> <table border="1"> <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>Copros fragiles</th> <th>Copro. En difficulté</th> <th>Total</th> <th>Objectifs Habiter Mieux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Objectifs 2018</td> <td>214</td> <td>10</td> <td>290</td> <td>2890</td> <td>900</td> <td>250</td> <td>328</td> <td>4872</td> <td>3612</td> </tr> </tbody> </table>	Normandie	PB	Dont MOI	PO LHI/TD	PO énergie	PO autonomie	Copros fragiles	Copro. En difficulté	Total	Objectifs Habiter Mieux	Objectifs 2018	214	10	290	2890	900	250	328	4872	3612	Validé sans réserve
Normandie	PB	Dont MOI	PO LHI/TD	PO énergie	PO autonomie	Copros fragiles	Copro. En difficulté	Total	Objectifs Habiter Mieux													
Objectifs 2018	214	10	290	2890	900	250	328	4872	3612													
Bilan 2017 et perspectives 2018 d'Action Logement	Présentation des premiers éléments de bilan 2017 et orientations d'interventions d'Action Logement pour 2018 dans le cadre de la convention quinquennale 2018 – 2022 conclue avec l'État.	Pour Information																				
Bilan 2017 et perspectives 2018 pour l'hébergement et le logement adapté	<p><u>Bilan 2017</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 506 places d'hébergement généraliste recensées (CHRS+ Places d'Urgence+ Places Hôtelières) et 3 307 places de logement adapté</li> <li>- les 5 départements disposent d'un SIAO Unique</li> <li>- Période hivernale 2017/2018 : renforcement des mesures de veille sociale et Mobilisation de 393 places d'hébergement d'urgence supplémentaires selon le niveau de saturation des dispositions pérennes (en faveur des familles avec enfants)</li> </ul> <p><u>Perspectives 2018</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la région Normandie se voit notifier 30 M d'€</li> <li>- Dans la continuité de 2017: mise en œuvre du plan quinquennal pour le « logement d'abord » et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) relogement des personnes bénéficiaires d'une protection internationale</li> <li>- Veille sociale et hébergement : Déploiement global du système d'information national unique (SI-SIAO), fixation « des tarifs plafonds » pour les CHRS va être mise en place. mise en place de la généralisation de la contractualisation pluriannuelle (CPOM)</li> </ul>																					
Avis du CRHH sur le volet logement du projet d'intérêt majeur (PIM) Presqu'île de Caen	<p>En 2010, les villes de Caen, Hérouville Saint-Clair et Mondeville, Caen la Mer, la Région et le syndicat mixte des Ports Normands Associés (PNA) créent une Société Publique Locale d'Aménagement (Caen Presqu'île) afin de faire naître un projet ambitieux pour le territoire de la presqu'île, alliant développement résidentiel, économique, touristique et reconquête de friches industrielles.</p> <p>Proposition d'avis favorable de la DDTM 14</p>	Avis votés à l'unanimité																				
Avis du CRHH sur le projet de Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) de la SA d'HLM Logipays et de l'OPH Calvados Habitat.	<p>Intégration du patrimoine de LOGIPAYS (6 494 LLS) à celui de l'OPH de Calvados Habitat (18 812 LLS)</p> <p>Procédure conforme à la réglementation</p> <p>Proposition d'avis favorable</p>	Avis voté à l'unanimité																				



## Consultation écrite des membres du bureau du CRHH de Normandie du 23 août 2018

Avis du bureau du CRHH sur la demande d'agrément en zone B2 dans le cadre du dispositif d'aide à l'investissement locatif Pinel. Commune de Thue et Mue (14)	EPCI	Commune	Classification INSEE	Population en 2014	Proposition soumise au vote des membres du bureau du CRHH	Avis voté à l'unanimité – 2 abstentions
	CA Caen la Mer	Thue et Mue	UU Thue et Mue	5449 hab.	Avis favorable à l'agrément dérogatoire	
	Nombres de membres consultés	Avis favorable émis	Avis favorable tacite	Abstention	Avis défavorable	
	28	5	21	2	0	
Résultat de la consultation, au 20 juin 2018	Avis favorable					

## Consultation écrite des membres du bureau du CRHH de Normandie du 6 septembre 2018

Avis du bureau du CRHH sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes Caux-Estuaire (76)	Avis relatif au PLH 2019-2024 de la CC Caux-Estuaire		Avis voté à l'unanimité
	Proposition soumise au vote des membres du bureau du CRHH	Avis favorable de l'État	

## Réunion plénière du CRHH de Normandie du 17 octobre 2018 à 10h

Point de l'ordre du jour	Contenu / Éléments de contexte	Avis
Information sur la loi ELAN	Présentation du contenu du projet de loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique ).	Pour information
Point de fin de gestion sur la programmation budgétaire	<p><u>Parc public</u> :</p> Prévision pour 2018, 1 907 PLUS et 879 PLAI soit 2 785 PLUS PLAI pour un montant de 5,3 M€ => une baisse de 2,5 % par rapport à l'année dernière mais une hausse en perspective de 13 % concernant les PLAI	Validé sans réserve
	<p><u>Parc privé (ANAH)</u>:</p> -Suite à l'enquête de fin de gestion, les perspectives d'engagement sont de 30 M€ soit 80 % environ de l'enveloppe initiale des 38 M€ -Présentation du plan initiative copropriétés de l'ANAH	
Avis du CRHH sur le Schéma régional des demandeurs d'asile et des réfugiés (SRADAR) 2018-2020.		Avis votés à l'unanimité

## II. Données de cadrage sur la Normandie

### II.1. Le parc social en 2018

#### II.1.1 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 2018, l'ensemble du parc France entière répertorié compte 5 100 000 logements. Parmi les 80 000 logements mis en service en 2017, plus de 90% sont neufs.

Le RPLS **normand** recense près de 302 800 **logements**, dont 116 700 dans les départements anciennement **bas-normands** (39%) et 186 100 dans les départements anciennement **hauts-normands** (61%).

Ce parc est réparti sur près de 44% des communes normandes et représente près de 21 % des résidences principales (recensées dans EAR 2015) soit une densité 88 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 71 et 83 logements pour 1000 habitants) que la **Seine-Maritime** (114 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 (60 % 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 6 points (Calvados) à près de 33 points (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 3 000 logements mis en service en 2017, 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).

Plus de 1 700 logements sont sortis du parc normand en 2017. À des fins de démolition pour 64 % d'entre eux ou pour être vendus pour près de 27 % d'entre eux. Les ventes aux locataires occupants représentent 8 % des sorties de parc. Les logements vendus tous types d'acquéreurs confondus sont majoritairement individuels (65 %).

Environ 93 % des logements démolis en 2017 étaient collectifs et situés hors QPV à 85 %.

Le zonage de la nouvelle géographie de la politique de la ville que sont les Quartiers Prioritaires de la Ville<sup>1</sup>, 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 2018, ce sont 80 250 logements locatifs sociaux de Normandie qui sont situés dans le périmètre des QPV dont 49 % 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 Normandie et la CA Caen-la Mer ont un taux de logements sociaux en QPV respectivement de 27 % et de 33 %, bien moins élevé que celui de la CU d'Alençon (45 %) pour des volumes très différents. La CA d'Evreux Portes de Normandie compte le plus fort taux de logement en QPV (48 %).

Au 1er janvier 2018, les logements inventoriés dans RPLS étaient détenus par 53 organismes différents<sup>2</sup>, dont 32 (60 %) n'ont d'activité locative que sur un seul département normand.

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.*

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

### Parc locatif des bailleurs sociaux au 1/01/2018 <sup>(3)</sup>

territoire	parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2017 (RPLS 2017)	parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2018 (RPLS 2018)	parc pour 1000 habitants (RPLS 2018 & population municipale 2016)	part dans les résidences principales (RPLS 2018 & EAR 2015)	taux de vacance 01/01/2018	taux de rotation 01/01/2017
CU Caen la Mer	31 088	31 735	120	25%	2,4%	10,3%
CA Lisieux Normandie	6 728	6 726	90	20%	2,3%	12,3%
CA Seine Eure	8 526	8 521	119	30%	2,8%	12,5%
CA Evreux Portes de Normandie	12 036	12 172	109	26%	4,0%	14,0%
CA Seine Normandie Agglomération	5 663	5 748	68	16%	2,2%	11,1%
CA Saint-Lô Agglo	6 161	6 199	82	18%	3,2%	12,6%
CA du Cotentin	19 473	19 462	108	24%	3,3%	12,2%
CA Mont-Saint-Michel-Normandie	3 947	3 945	45	10%	8,6%	11,1%
CA Flers Agglo	3 730	3 612	67	15%	11,2%	12,9%
CU d'Alençon	5 980	6 041	124	27%	5,0%	15,3%
CA Caux Seine Agglo	6 144	6 247	81	20%	2,3%	12,6%
Métropole Rouen Normandie	71 751	72 504	148	32%	3,7%	11,4%
CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	3 277	3 266	83	19%	2,2%	10,4%
CA Havraise (Co.D.A.H.)	36 351	36 499	156	34%	3,6%	10,6%
CA de la Région Dieppoise	6 765	6 847	145	30%	3,0%	10,1%
<i>total CA , CU et métropole</i>	<b>227 620</b>	<b>229 524</b>	<b>118</b>	<b>26%</b>		
Calvados	56 893	57 508	83	19%	2,8%	10,3%
Eure	42 655	42 867	71	17%	3,3%	13,4%
Manche	37 739	37 798	76	17%	4,0%	11,7%
Orne	21 520	21 371	75	17%	8,6%	14,4%
Seine-Maritime	142 062	143 213	114	26%	3,4%	11,0%
<b>NORMANDIE</b>	<b>300 869</b>	<b>302 757</b>	<b>91</b>	<b>21%</b>	<b>3,7%</b>	<b>11,5%</b>

## Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux dans le Calvados

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 4 % du parc.

Raison sociale	nbre de logements dans RPLS au 01/01/2018	% du parc du Calvados
OPH du Calvados	18 913	32,9%
OPH de Caen	10 181	17,7%
SA HLM Porte de l'Europe	9 925	17,3%
SA HLM du Calvados	6 301	11,0%
SA HLM La Plaine normande	5 859	10,2%
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	533	0,9%
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	526	0,9%
SAIEM de la ville de Bayeux	338	0,6%
SCI Foncière	314	0,5%
SAEM Viroise	271	0,5%
LOGEO SEINE ESTUAIRE	252	0,4%
SAEM de Normandie	108	0,2%
SOLIHA des Pays Normands	68	0,1%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	67	0,1%
Groupement immobilier de la ville de Caen	46	0,1%
SA HLM de Coutances-Granville	42	0,1%
SAEM Livarot	11	0,02%
Société Nationale Immobilière	2	0,00%
<b>total RPLS Calvados</b>	<b>57 508</b>	

## Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux dans l'Eure

Dans l'Eure, les 42 700 logements sont répartis entre 24 bailleurs.

Les 4 plus importants bailleurs (environ 80 % du parc) comptent parmi les 8 organismes qui ne sont présents que dans ce département. Parmi eux se trouve Eure Habitat, qui détient près de 36 % du parc, alors que un bailleur sur 2 a un taux de représentation inférieur à 0,3%.

Les 2/3 des bailleurs détiennent moins de 600 logements et 4 bailleurs (1 sur 6) détiennent plus de 5 000 logements dans l'Eure.

Raison sociale	nbre de logements dans RPLS au 01/01/2018	% du parc de l'Eure
OPH de l'Eure	15 299	35,7%
Société immobilière du logement de l'Eure	7 372	17,2%
SAEM Le Logement de l'Eure	6 536	15,2%
SAHLM Le Logement familial de l'Eure	5 277	12,3%
SAIEM AGIRE	2 421	5,6%
SAHLM immobilière de la Basse-Seine	1 469	3,4%
SAHLM LOGIREP	1 074	2,5%
LOGEO SEINE ESTUAIRE	1 038	2,4%
SAHLM rurale de l'Eure	590	1,4%
SAHLM Le Foyer stéphanois	565	1,3%
SAHLM La Plaine normande	444	1,0%
Logeal Immobilère SA Habitations	136	0,3%
OPH de l'Orne	129	0,3%
Société Nationale Immobilière	118	0,3%
SAHLM de la région d'Elbeuf	88	0,2%
SCI Foncière	87	0,2%
SCIC d'HLM Propriété familiale Normandie	77	0,2%
SIEM d'Oissel et de la région	42	0,1%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	37	0,1%
ADOMA	31	0,1%
SAHLM LogiSeine	19	0,04%
SOLIHA des Pays Normands	9	0,02%
SAHLM Picardie Habitat	5	0,01%
OPH d'Eure-et-Loir	4	0,01%
<b>total RPLS Eure</b>	<b>42 867</b>	

### 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 01/01/2018	% du parc de la Manche
OPH de la Manche	16 690	44,2%
OPH CU de Cherbourg	7 829	20,7%
SA HLM du Cotentin	5 221	13,8%
SA HLM Les Cités cherbourgeoises	3 729	9,9%
SA HLM de Coutances-Granville	3 655	9,7%
SAEM de Normandie	135	0,4%
SA HLM Porte de l'Europe	115	0,3%
Société Nationale Immobilière	115	0,3%
SA HLM La Rance	98	0,3%
SCI Foncière	95	0,3%
SA HLM ICF Atlantique	75	0,2%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	19	0,1%
SOLIHA des Pays Normands	18	0,05%
SA HLM LogiSeine	4	0,01%
<b>total RPLS Manche</b>	<b>37 798</b>	

### 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.

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 01/01/2018	% du parc de l'Orne
OPH de l'Orne	11 037	51,6%
SA HLM d'aménagement et de gestion immobilière	5 939	27,8%
SA HLM de la ville d'Alençon et de l'Orne	3 868	18,1%
SAEM de Normandie	335	1,6%
Société Nationale Immobilière	86	0,4%
SCI Foncière	75	0,4%
SOLIHA des Pays Normands	31	0,1%
<b>total RPLS Orne</b>	<b>21 371</b>	

## Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux en Seine-Maritime

Parmi les 27 bailleurs présents en Seine-Maritime dans le RPLS au 01/01/2018, 11 n'interviennent pas en dehors de ce département. Plus de 63 % du parc est concentré par 6 bailleurs ; le plus important, Habitat 76 détient plus de 20 % soit près de 29 400 logements.

Environ 40 % des bailleurs détient 1 % du parc ou moins.

Raison sociale	nbre de logements dans RPLS au 01/01/2018	% du parc de Seine-Maritime
HABITAT 76	29 380	20,5%
OPH de la C.O.D.A.H.	14 703	10,3%
LOGEO SEINE ESTUAIRE	14 350	10,0%
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	12 003	8,4%
SA Quevilly Habitat	10 292	7,2%
Logeal Immobilère SA Habitations	10 044	7,0%
SA HLM Sodineuf Habitat Normand	8 154	5,7%
OPH de Rouen	7 791	5,4%
SA HLM LogiSeine	7 213	5,0%
SA HLM de la région d'Elbeuf	3 807	2,7%
SA HLM Le Foyer stéphanois	3 625	2,5%
SA HLM La Plaine normande	3 581	2,5%
SA HLM LOGIREP	3 249	2,3%
SAEM de Normandie	2 956	2,1%
Seine Habitat	2 725	1,9%
SA HLM ICF Atlantique	2 225	1,6%
SA HLM Le Foyer du Toit familial	1 421	1,0%
SA Gourmaisienne d'HLM	1 252	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	596	0,4%
Société Nationale Immobilière	516	0,4%
ADOMA	126	0,1%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	67	0,05%
LOGEO PROMOTION	34	0,02%
<b>total RPLS Seine-Maritime</b>	<b>143 213</b>	

### II.1.2 La demande locative sociale en 2018

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 attribuée lors d'une mise en concurrence au cabinet AATIKO Conseils.

- 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.

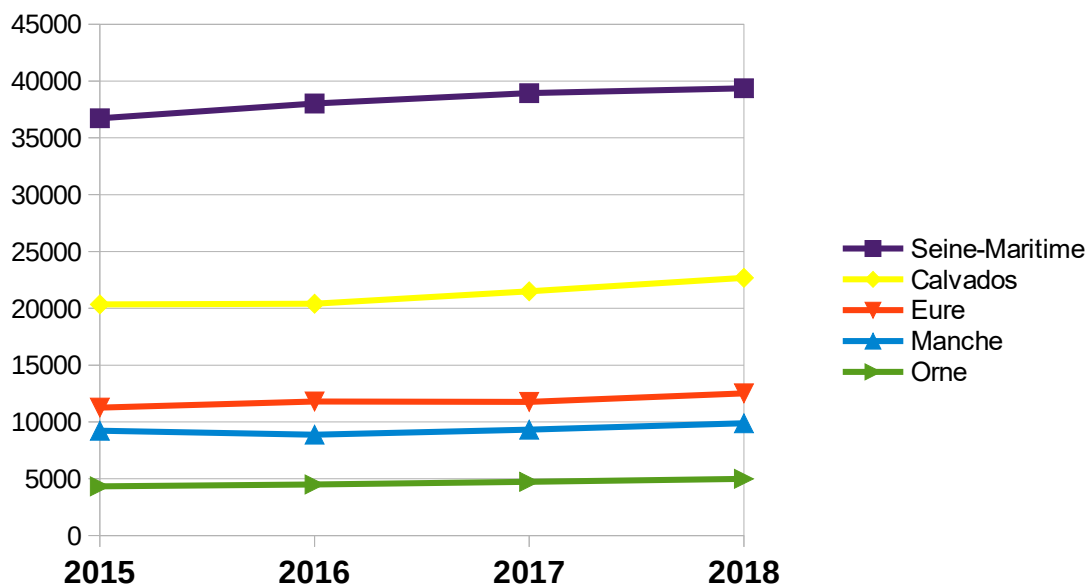
Les données relatives à la demande locative au 31/12/2018 et aux attributions de l'année 2018 sont les données issues de l'Infocentre au 12/07/2019.

### II.1.2.I Les caractéristiques de la demande locative sociale en Normandie

Au 31 décembre 2018, la Normandie compte **89 445 demandes** de logements locatifs sociaux, soit 4,2 % du poids de la demande au niveau national.

Le nombre des demandes au niveau régional a augmenté de 8,5 % de fin décembre 2015 à fin décembre 2018.

Evolution annuelle du nombre de demandes actives  
du 31/12/2015 au 31/12/2018 (données du 12/07/2019)

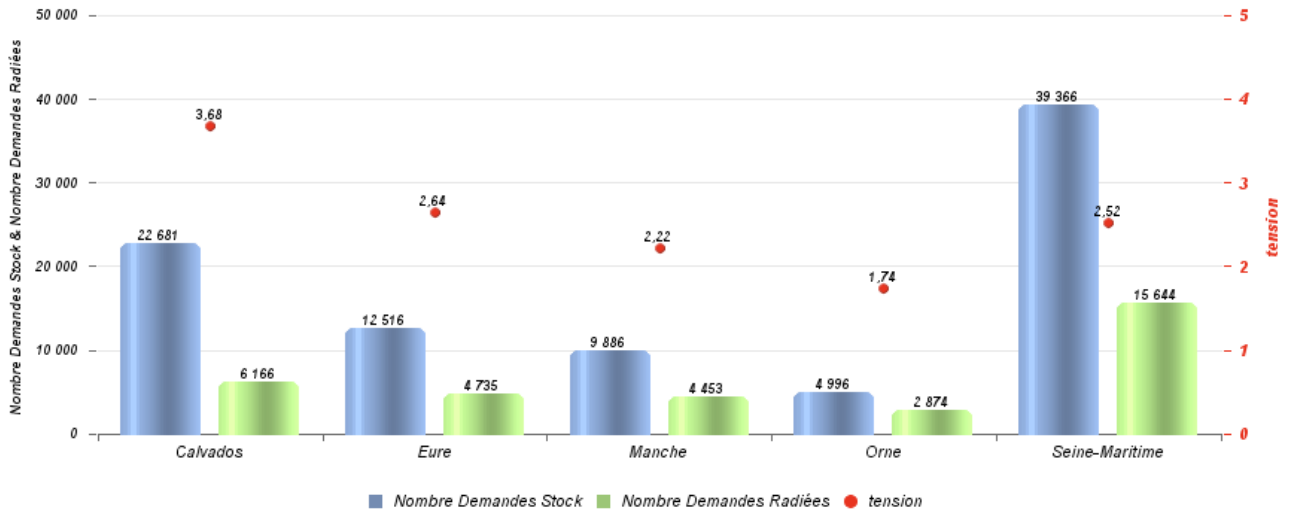


La **tension** des demandes de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des demandeurs en Normandie est de 2,6 mais le département du Calvados se détache avec un taux de 3,68, ce qui reste en dessous de la moyenne nationale qui est à 4,6.

La tension des demandes est la plus forte sur les demandes hors mutation et sur les petits logements T1 et T2.

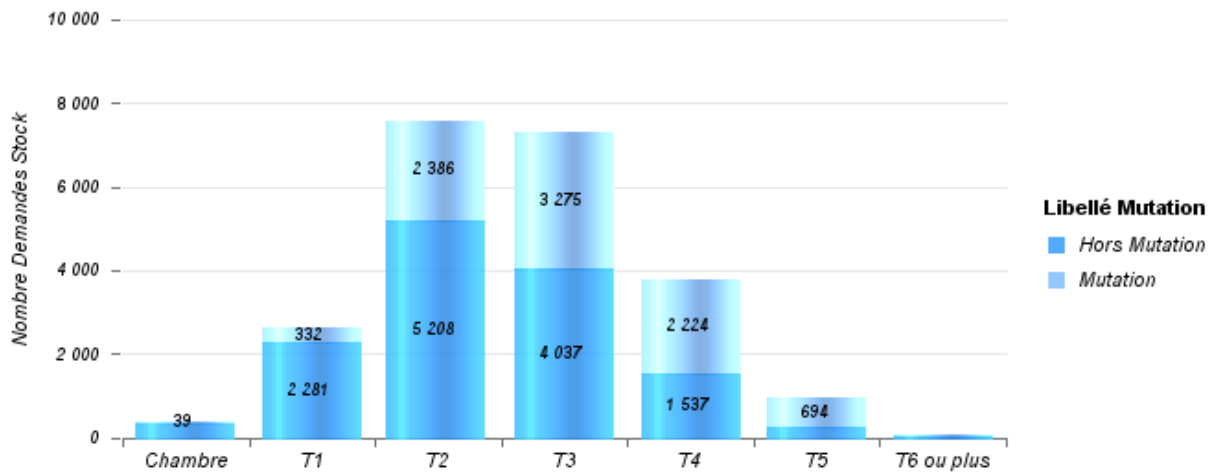


tension de la demande mutation et hors mutation (situation à fin DÉCEMBRE 2018)



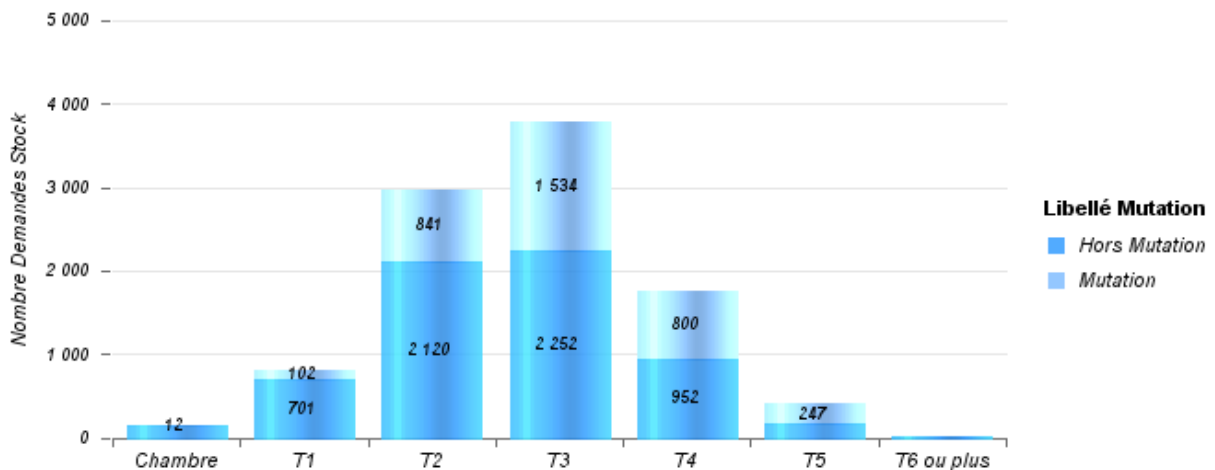
La tension de la demande pour le département du Calvados :

demandes en stock (situation à fin DÉCEMBRE 2018)

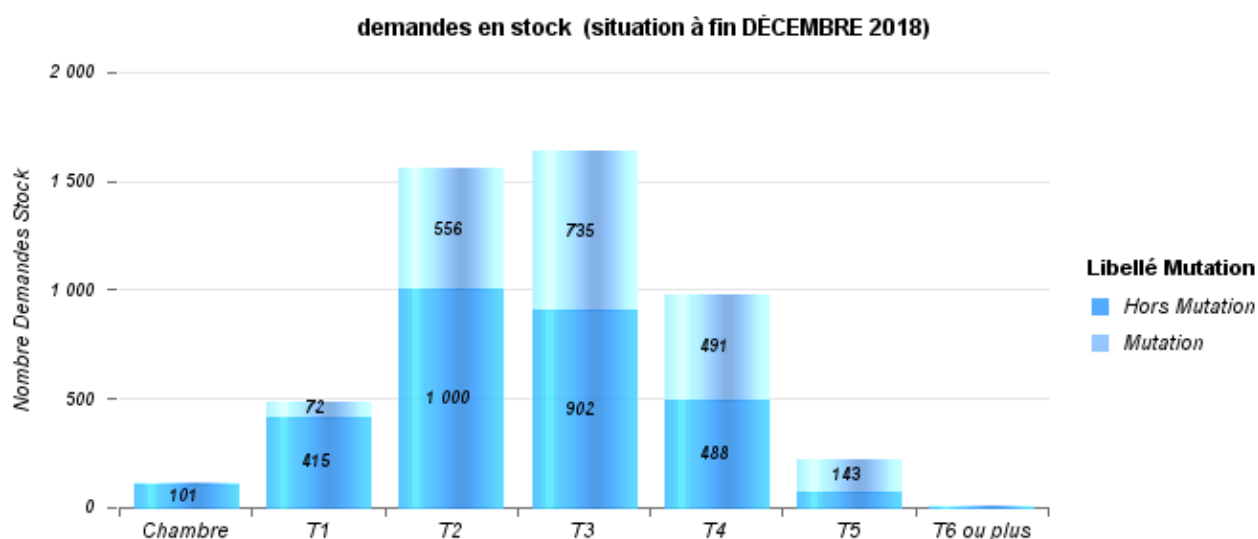


La tension de la demande pour le département de la Manche :

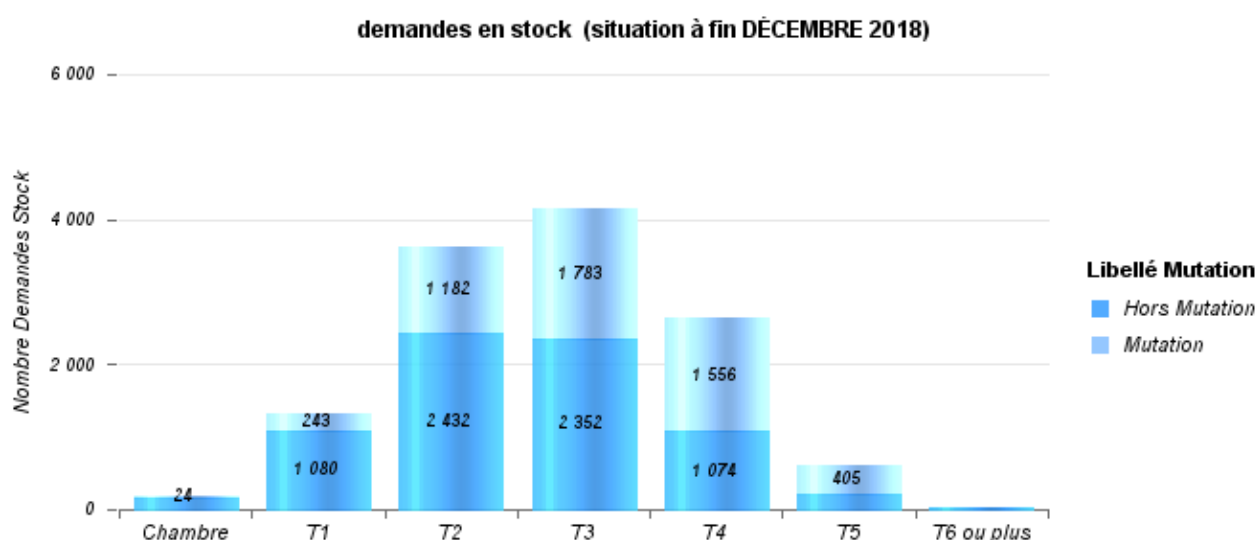
demandes en stock (situation à fin DÉCEMBRE 2018)



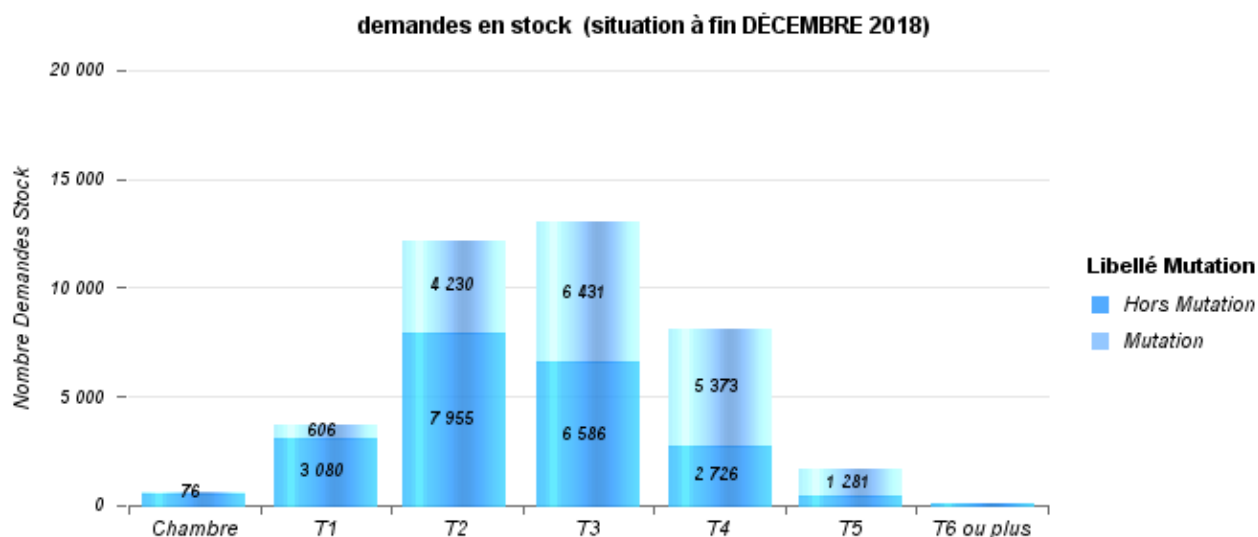
La tension de la demande pour le département de l'Orne :



La tension de la demande pour le département de l'Eure :

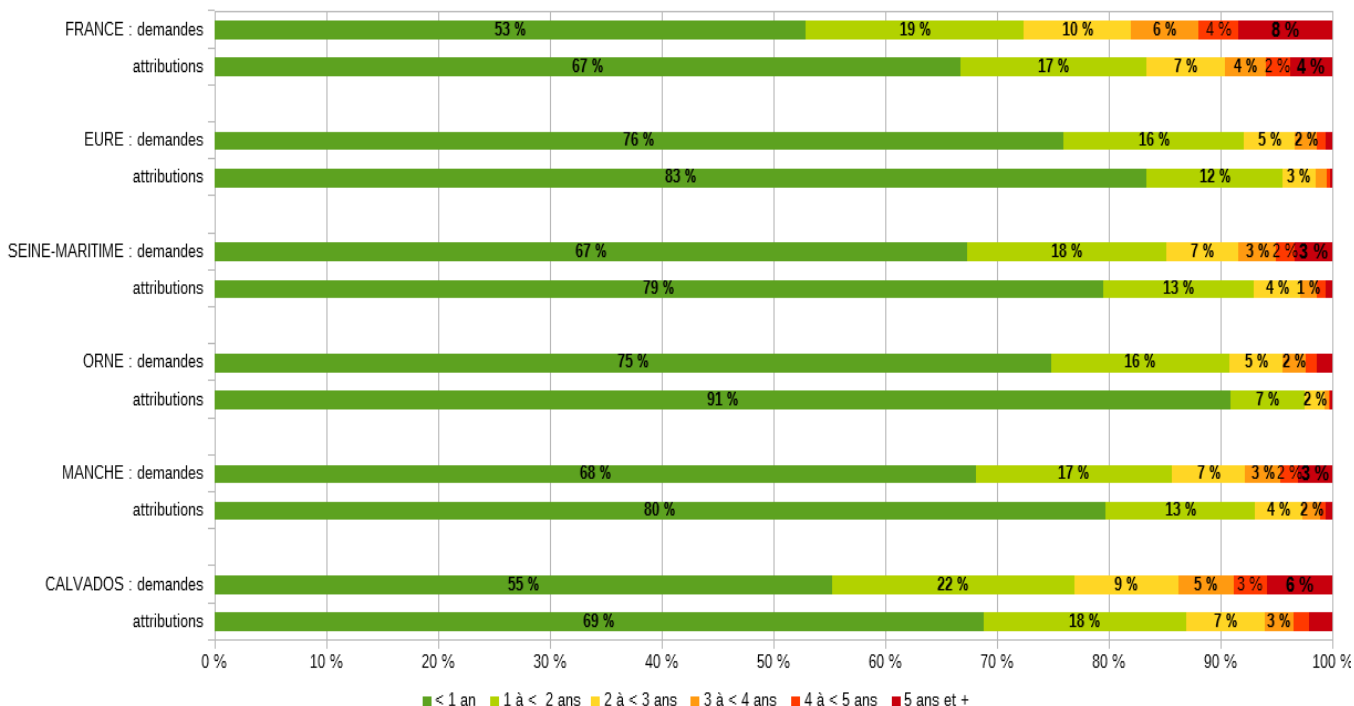


La tension de la demande pour le département de Seine-Maritime :



➤ **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 de la demande plus élevée que les autres départements.

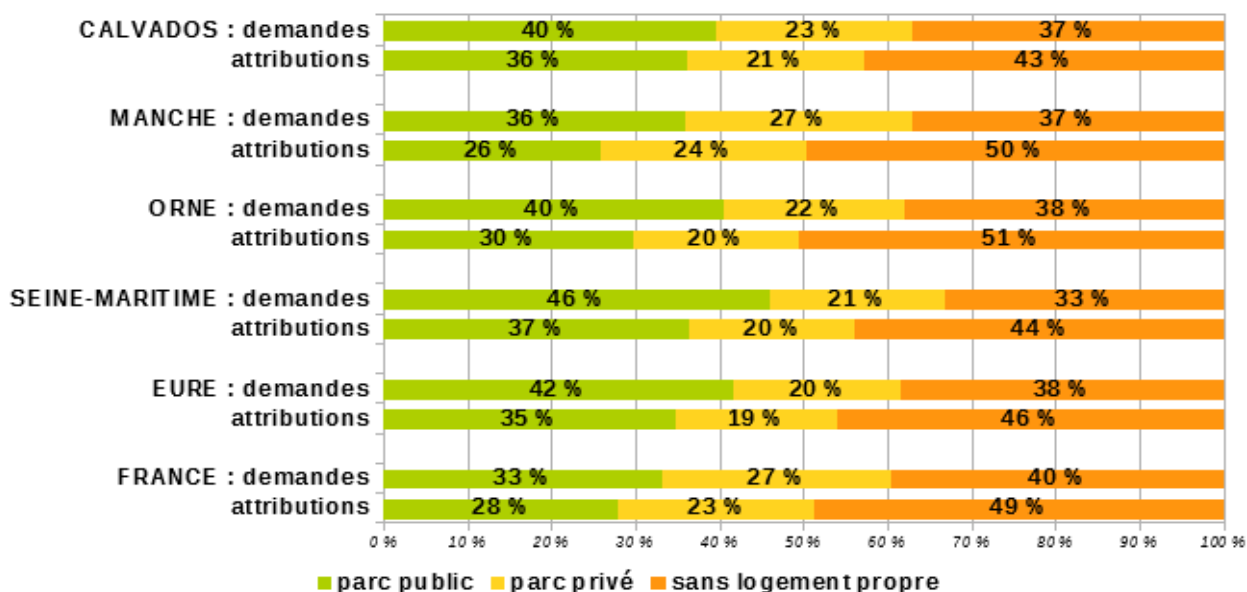
Répartition des demandes en cours (31/12/2018) et des attributions (année 2018) par ancienneté (données Infocentre 12/07/2019)



### II.1.2.II Les caractéristiques des demandeurs

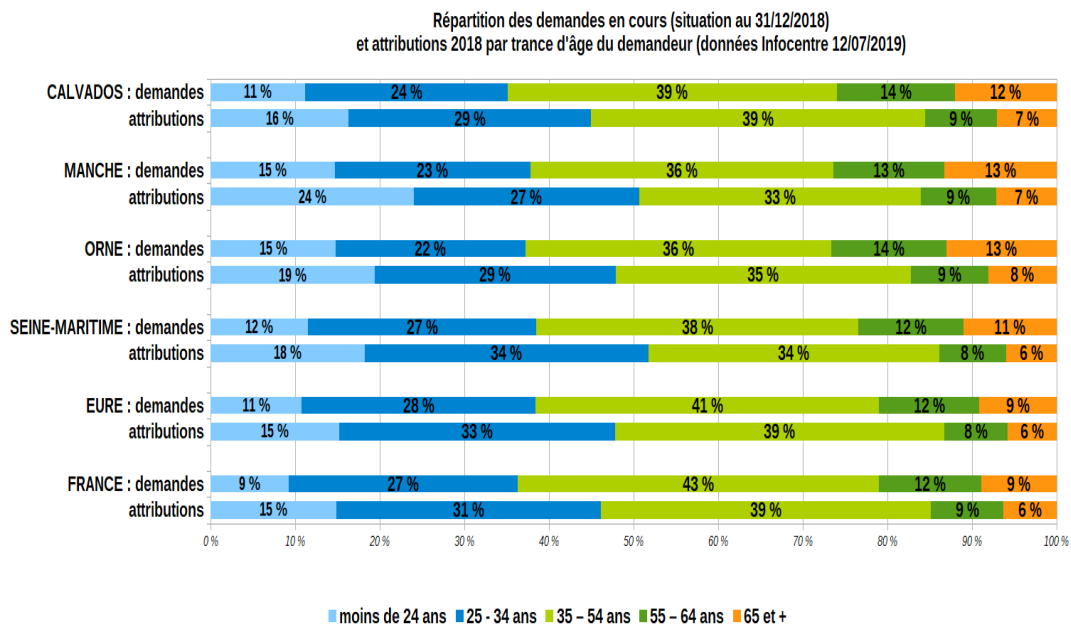
➤ La situation de logement actuelle est particulièrement marquée dans notre région par une forte représentation des demandeurs issus du parc public, c'est presque un demandeur sur deux en Seine-Maritime.

Répartition des demandes en cours (situation 31/12/2018) et attributions 2018 par situation de logement actuelle (données Infocentre 12/07/2019)



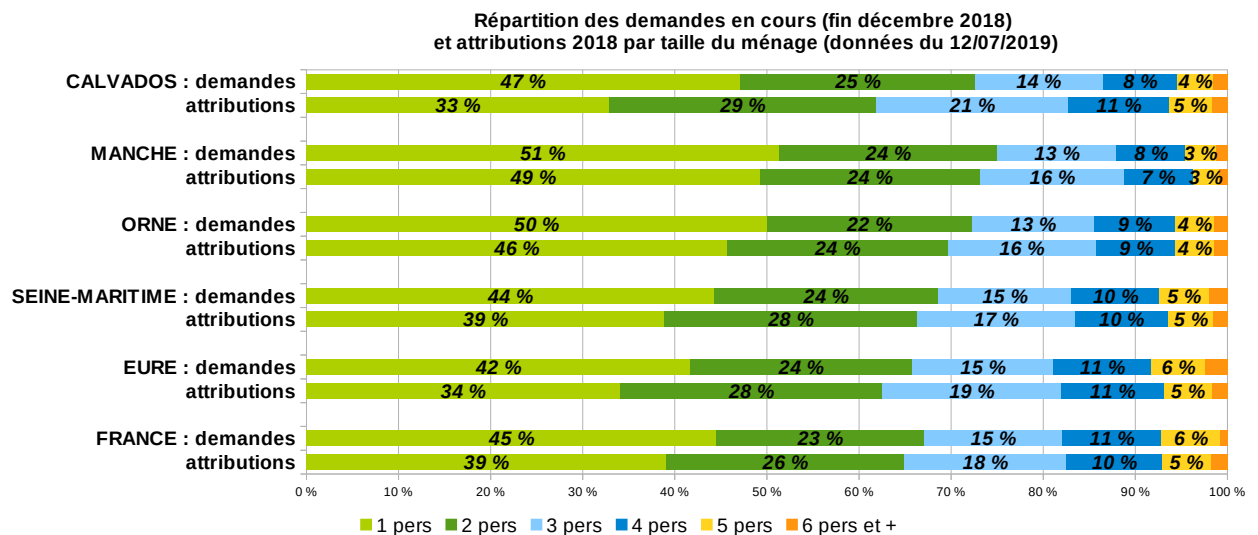
➤ C'est dans la Manche et dans l'Orne que les demandeurs de moins de 24 ans et les plus de 65 ans sont les plus représentés par rapport aux autres départements.

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.

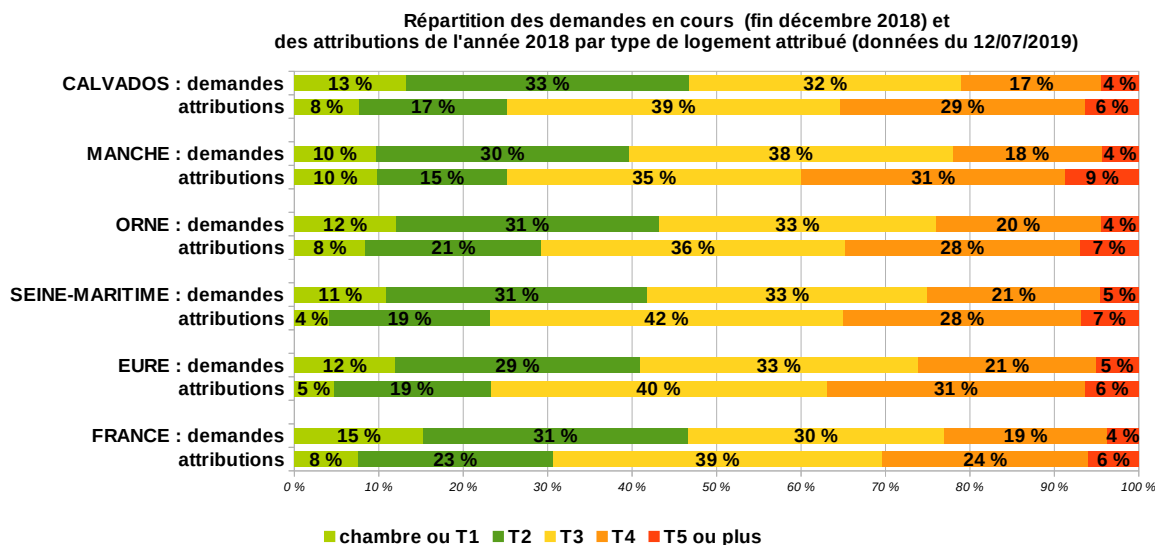


➤ La répartition des demandes par taille du ménage révèle une plus forte représentativité des personnes seules dans les départements de la Manche, de l'Orne et du Calvados.

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

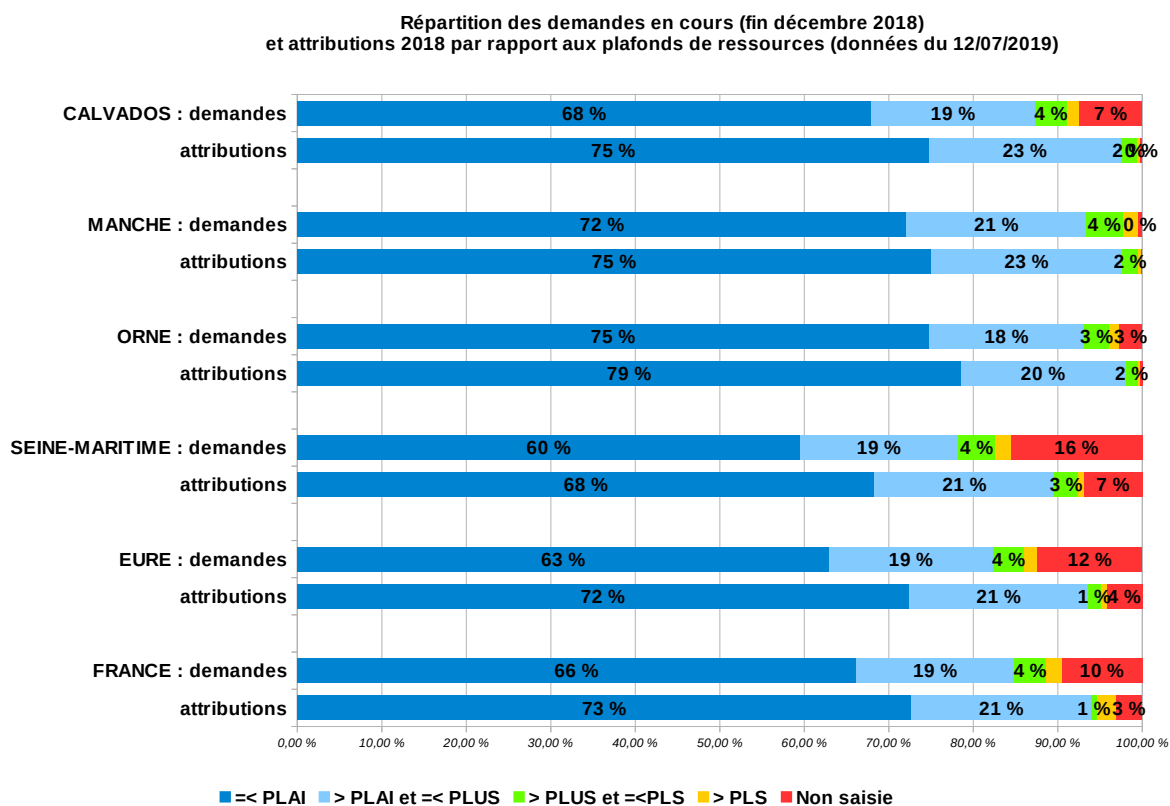


➤ La typologie de logement recherché porte majoritairement sur des petits logements (T1 et T2), le département du Calvados a le taux le plus élevé avec 46 % qui est identique au taux national. Pour les départements de la Manche et de l'Orne, c'est le T3 qui est le type de logement le plus demandé.

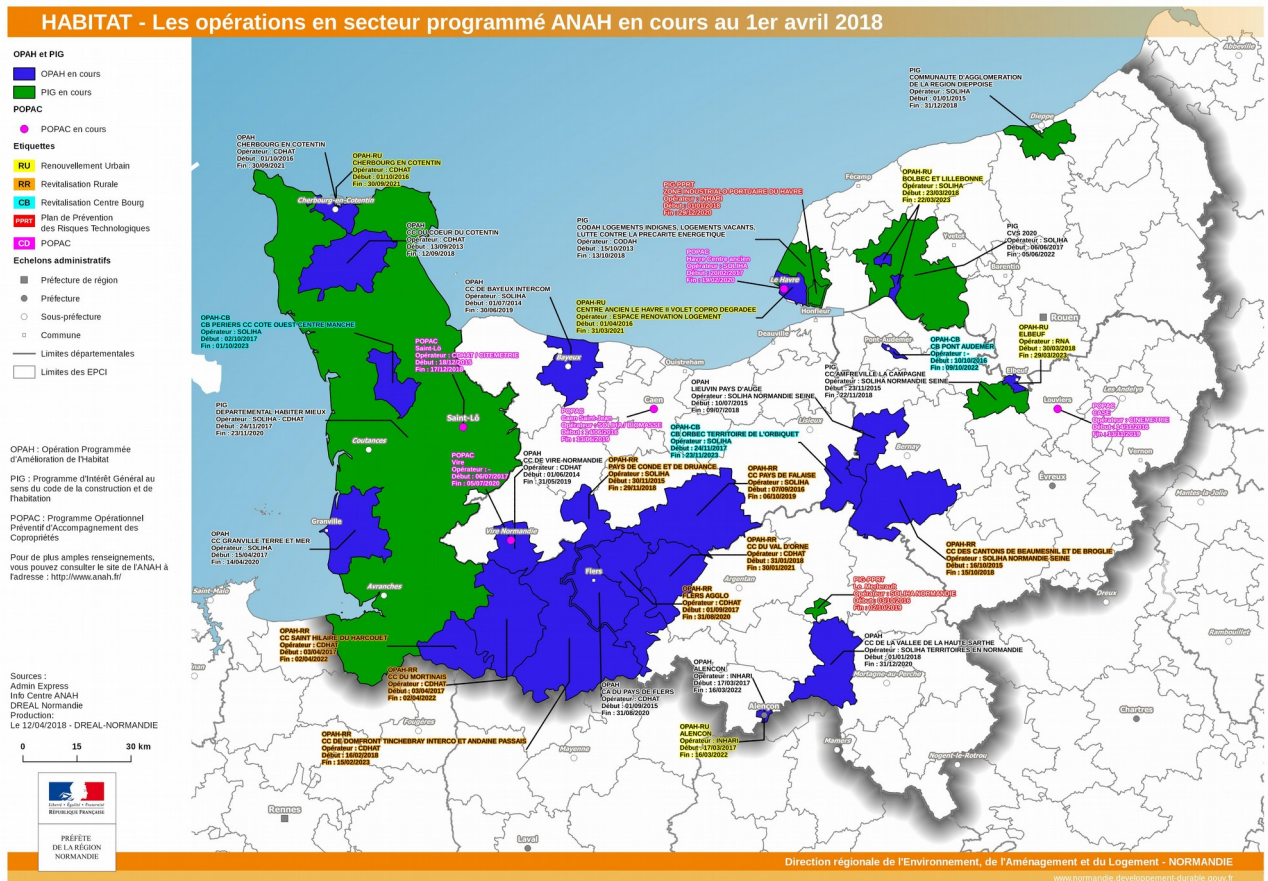


➤ La catégorie des demandeurs par rapport aux plafonds de ressources qui sont inférieurs ou égal au plafond PLAI représentent entre deux tiers et trois quarts des demandeurs dans les départements du Calvados, de la Manche et de l'Orne.

Cette représentation est plus élevée qu'au niveau national et que dans les départements de l'Eure et de la Seine-Maritime mais la ventilation n'est pas fiable en raison du taux élevé de "non saisie" des ressources (revenu fiscal de référence) qui est de 16 % en Seine-Maritime, 12% dans l'Eure et 10% en France.



## II.2. Le Parc Privé



## II.3. L'offre nouvelle de logements

### Remarque sur les indicateurs pour suivre la construction de logements :

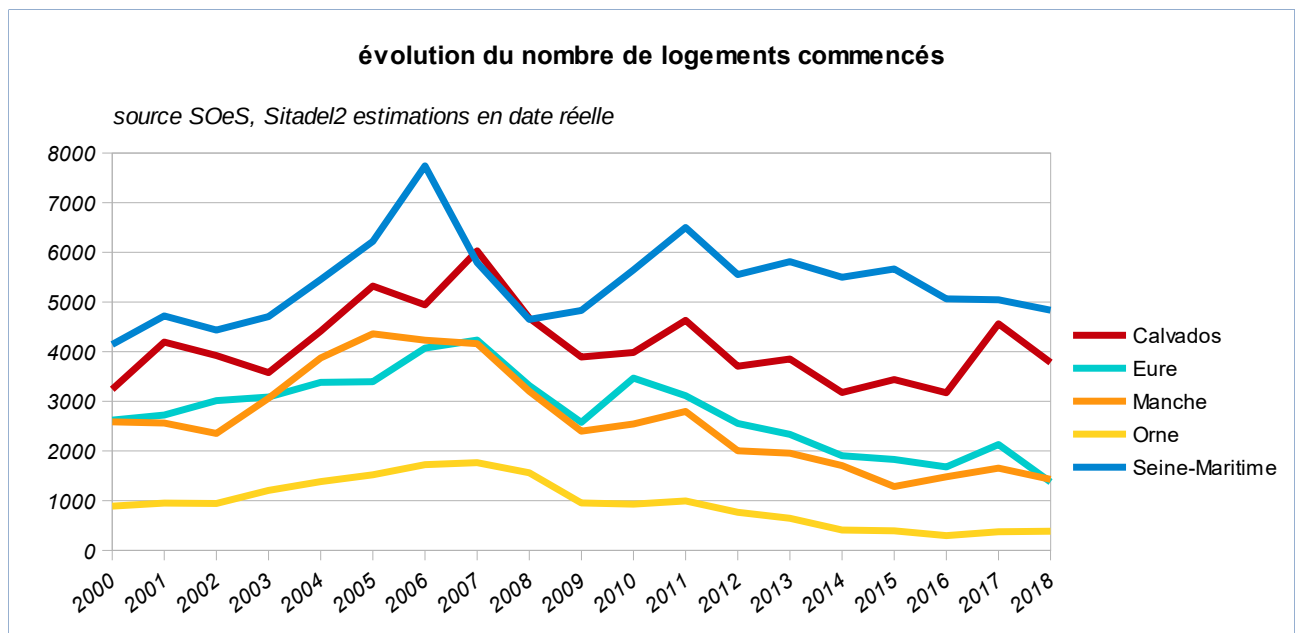
Les chiffres de la construction de logements sont issus de la base de données [Sit@del](#) qui recense les autorisations de construire et mises en chantier transmis par les services instructeurs et donne lieu à la diffusion de 2 types de séries de données collectées :

- 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 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,  vise 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 rétroprojection sur le nouvel indicateur afin de présenter des séries d'estimation en date réelle à partir de janvier 2000.

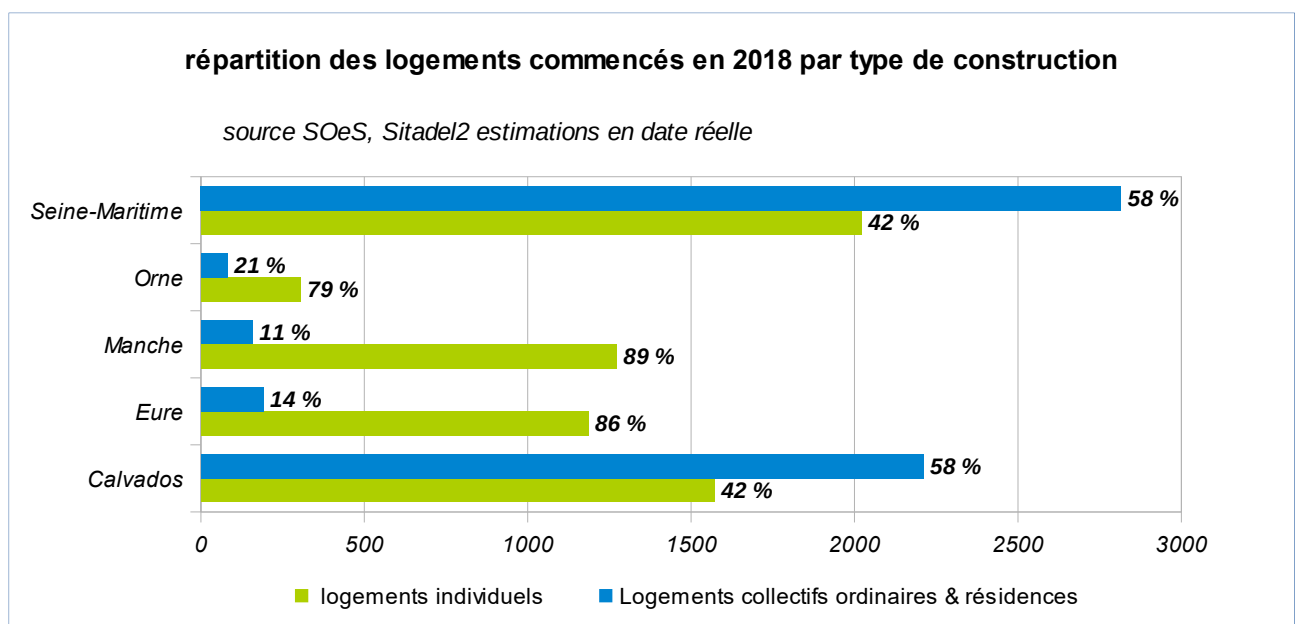
### II.3.1 Production régionale de logements depuis 2000



La construction de logements en Normandie depuis 2000 a connue 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 où moins appuyée dans les 5 départements normands qui totalisent près de 11 700 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. Ce regain d'activité, plus particulièrement marqué dans le Calvados et l'Eure, ne s'est pas poursuivi en 2018 avec un total de logements commencés d'environ 11 800.

### II.3.2 Production régionale de logements en 2018



À l'échelle normande, la maison individuelle tient toujours une place légèrement prépondérante, avec 54 % de l'ensemble des logements commencés (57 % sur les seuls logements ordinaires).



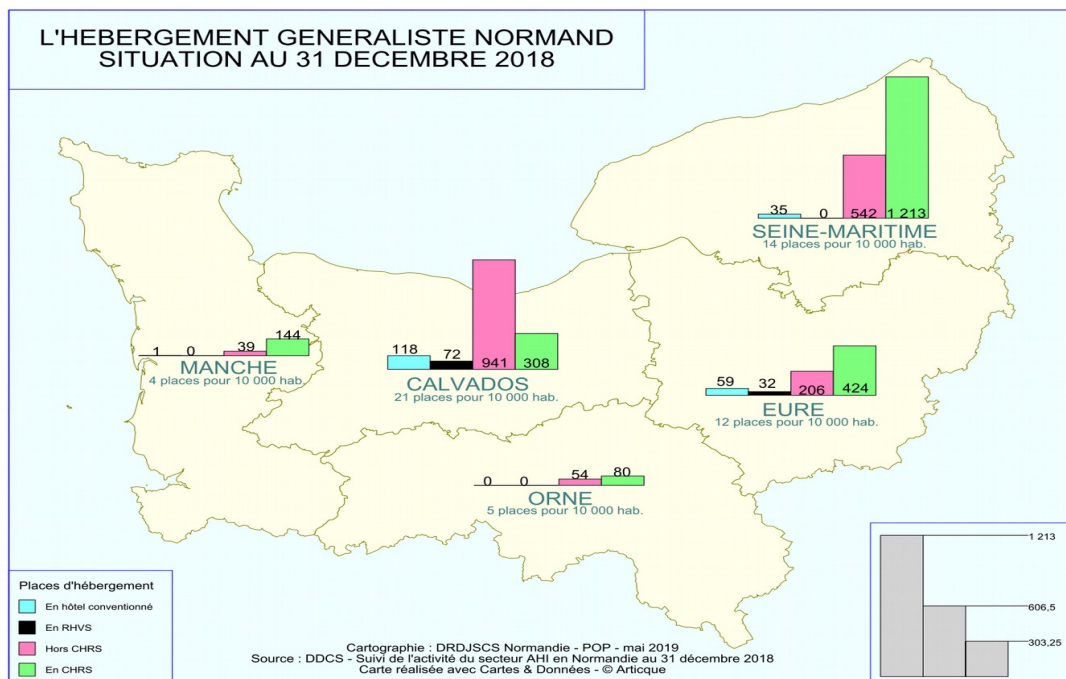
Cependant le poids de la construction individuelle est très variable selon les départements et les années pour les territoires où le volume est peu élevé comme dans l'Orne.

En 2018, il est minoritaire dans les deux départements ayant le plus important volume de production (42 % en Seine-Maritime et dans le Calvados), alors qu'il représente de 79 % à 89 % des mises en chantier de l'Orne, l'Eure et la Manche.

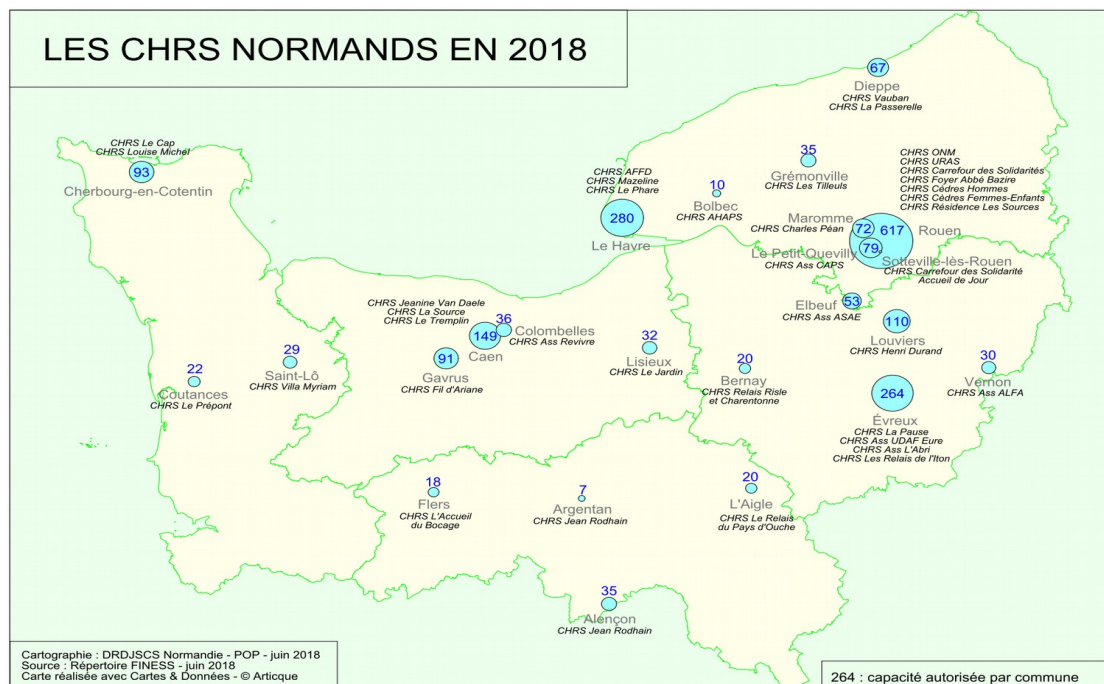
Rapportés aux seuls logements ordinaires (hors logements en résidence), la part de la construction individuelle augmente mécaniquement pour atteindre près de 44 % dans le Calvados, 46 % en Seine-Maritime et plus de 96 % dans l'Orne, seuls départements concernés par les mises en chantiers de résidences en 2018.

## II.4. L'hébergement et le logement des populations spécifiques<sup>4</sup>

### L'hébergement généraliste sur le territoire normand



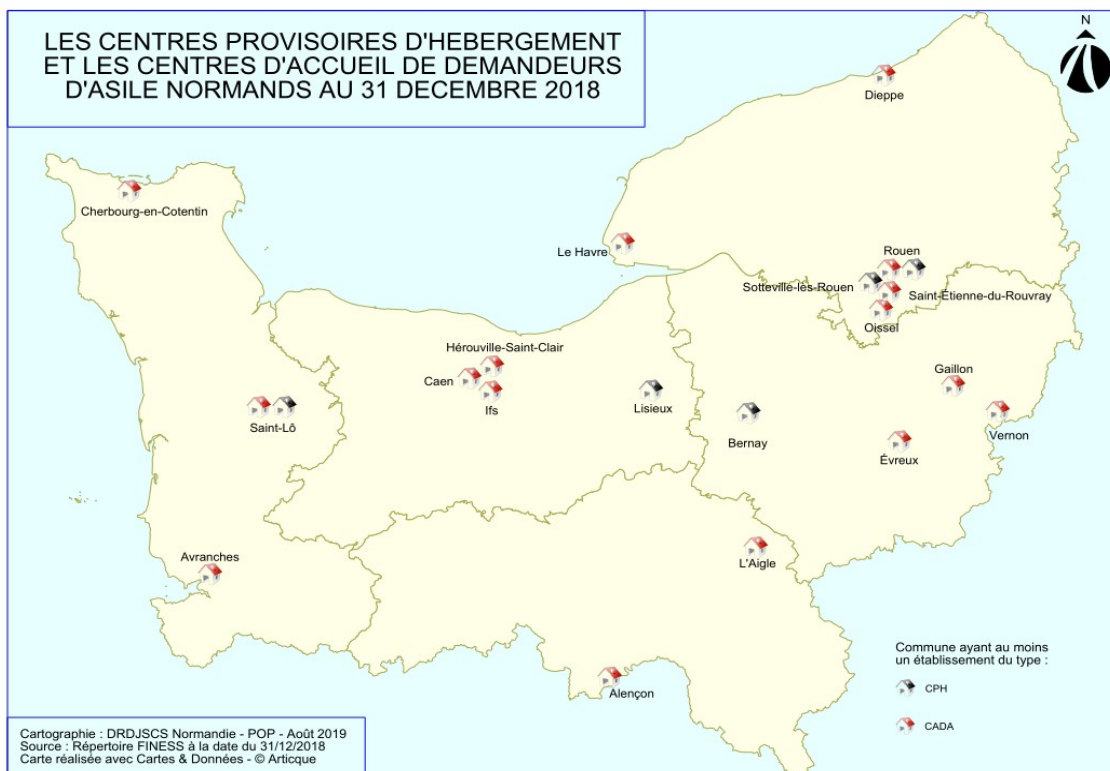
### Représentation des CHRS en Normandie



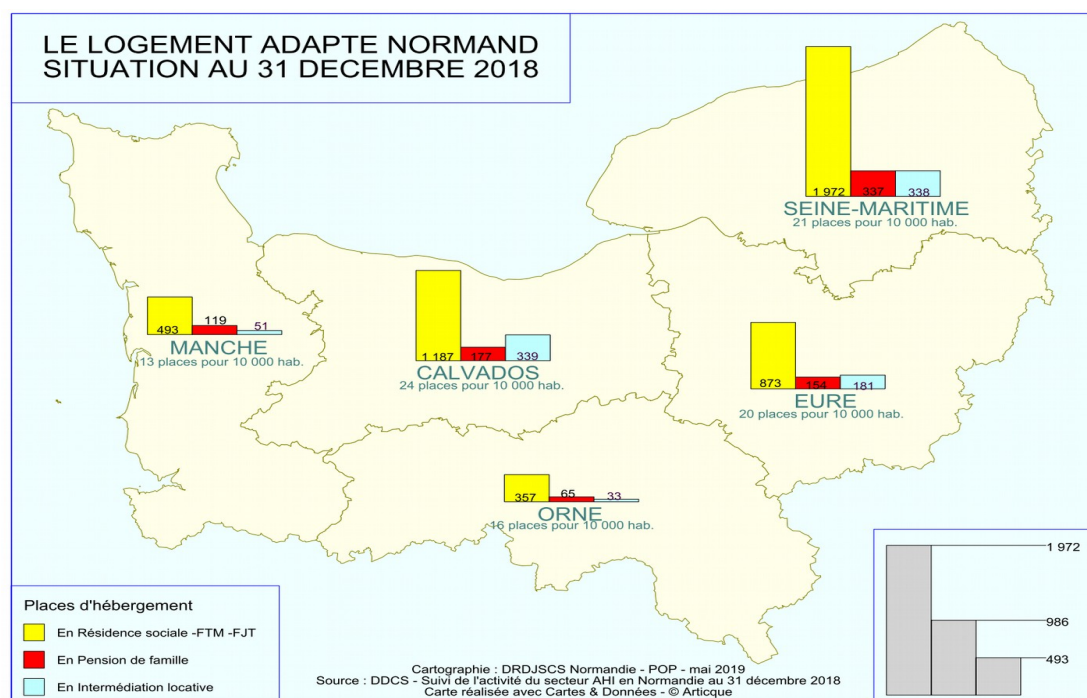
4 Cartographie détaillée p.72



## Représentation CPH et CADA en Normandie



## Logement Adapté en Normandie





- 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-Quevilly	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.

**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 (14/04/2018)	Pont Audemer	l'Europe
Manche	Cherbourg-en-Cotentin (08/10/2017)	Cherbourg-Octeville	Les Fourches-Charcot
Orne	CC Argentan Intercom	Argentan	Saint-Michel - Vallée d'Auge
	CC Pays de l'Aigle et de la Marche (03/04/2017)	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-R.	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.2. Le financement du parc locatif social**

### *III.2.1 Financement hors ANRU en 2018*

#### *III.2.1.1 Le financement de l'offre nouvelle*

**2 566 logements ont été financés en PLUS et PLAI** pour un montant de subventions directes de l'État de 6 M€ (dont 712 000 € d'abondement pour les 97 PLAI adaptés répartis sur 3 opérations). Ce sont à 92 % des logements neufs.

Ces financements, en deçà de l'objectif de début d'année de 3 643 PLUS PLAI, se répartissent en **1 679 PLUS** (*objectif de 2 595 PLUS*) et **887 PLAI** (*objectif de 1048 PLAI*).

Le taux d'atteinte des objectifs en PLUS-PLAI est de 70 %, en retrait par rapport à 2017 (82 %). Il est à noter cependant que les objectifs assignés à la région pour 2018 étaient très ambitieux et que le volume de PLAI financé en 2018 est supérieur à 2017 (+14 %).

En outre la part de PLAI dans le total PLUS-PLAI est de 35 %, soit 8 points de plus qu'en 2017 (27 %).

Les logements financés en PLAI comptent 70 % de logements ordinaires pour le logement des ménages et 30 % de projets à destination de publics spécifiques parmi lesquels :

- un logement ordinaire en PLAI à destination de gens du voyage dans l'Orne,
- 2 pensions de famille en PLAI adapté de 30 places dans le Calvados et 25 places dans l'Eure,
- une résidence sociale pour les jeunes en acquisition-amélioration de 42 places en PLAI adapté dans l'Orne,
- une résidence sociale pour les jeunes en acquisition-amélioration de 23 places dans la Manche,
- 3 résidences sociales de 95 ; 48 et 3 places dans le Calvados.

**716 logements ont été financés en PLS** (objectif de 1 101 PLS). Ce sont à 83 % des agréments pour des logements ordinaires, dont 577 à destination des ménages et 20 à destination des étudiants. Les agréments PLS suivants correspondent à des structures collectives à destination de publics spécifiques :

- 4 opérations à destination des personnes âgées dont 2 dans l'Eure (57 PLS) et 2 dans l'Orne (44 PLS),
- 2 opérations pour les personnes handicapées situées dans la Manche (24 PLS) et en Seine-Maritime (14 PLS).

À la marge, 3 logements seront remis sur le marché grâce à des financements en **PALULOS communale**<sup>5</sup>.

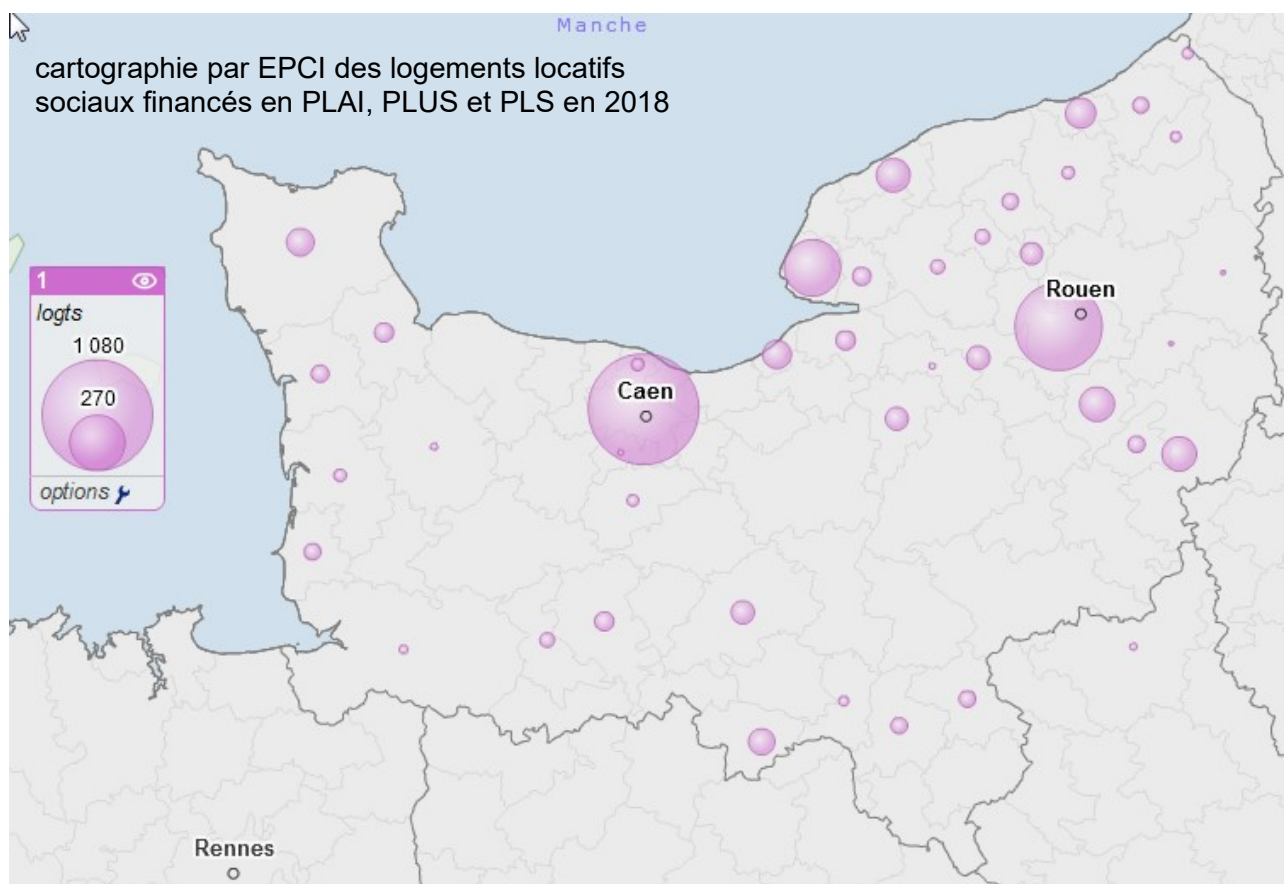
Enfin, **435 logements PSLA** ont été financés sur le territoire normand en 2018. Le Prêt social location-accession (PSLA) est un prêt conventionné destiné à financer la construction ou l'acquisition de logements neufs.

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

---

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

Nombre de logements financés en 2018	PLUS (y compris Palulos communale)	PLAI	PLS	PSLA	Sous-total PLUS-PLAI :	% PLAI	Sous-total PLUS-PLAI-PLS :
DDTM Calvados	575	448	192	245	1023	44%	1215
CA Seine - Eure	56	19	31	8	75	25%	106
CD Eure	99	61	79		160	38%	239
DDTM Manche	68	44	65	22	112	39%	177
DDT Orne	76	78	64	4	154	51%	218
CA de la Région Dieppoise	14	4		21	18	22%	18
CC Caux Vallée de Seine	43	23	15		66	35%	81
CA Havraise- CODH	153	52	75	19	205	25%	280
DDTM Seine Maritime	170	52	56		222	23%	278
Métropole Rouen Normandie	425	106	139	116	531	20%	670
<b>Normandie</b>	<b>1679</b>	<b>887</b>	<b>716</b>	<b>435</b>	<b>2566</b>	<b>35%</b>	<b>3282</b>



### III.2.1.II b) Démolitions

**4 opérations de démolition** totalisant 166 logements ont été aidées pour un montant global de 790 000 € :

- 210 000 € pour 42 logements démolis dans le Calvados,
- 350 000 € pour 70 logements démolis dans l'Eure,
- 80 000 € pour 24 logements démolis dans l'Orne,
- 150 000 € pour 30 logements démolis en Seine-Maritime.



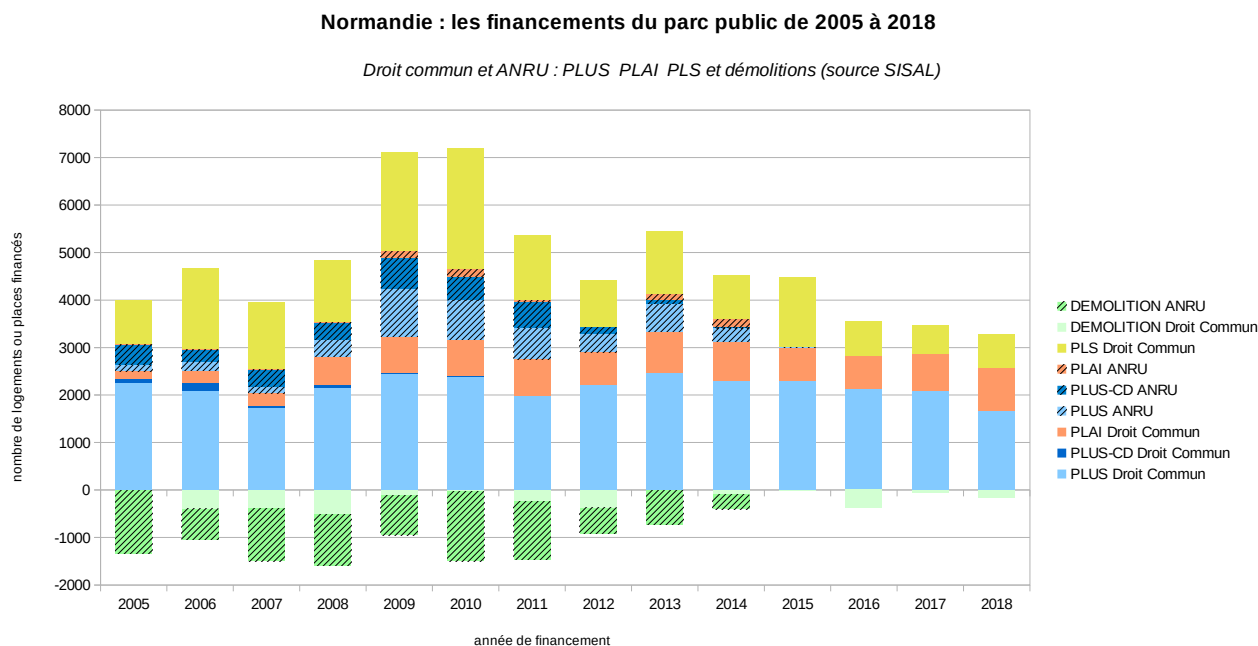
### III.2.2 Historique régional sur la période 2005-2018 : droit commun et Anru

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 négatif 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).

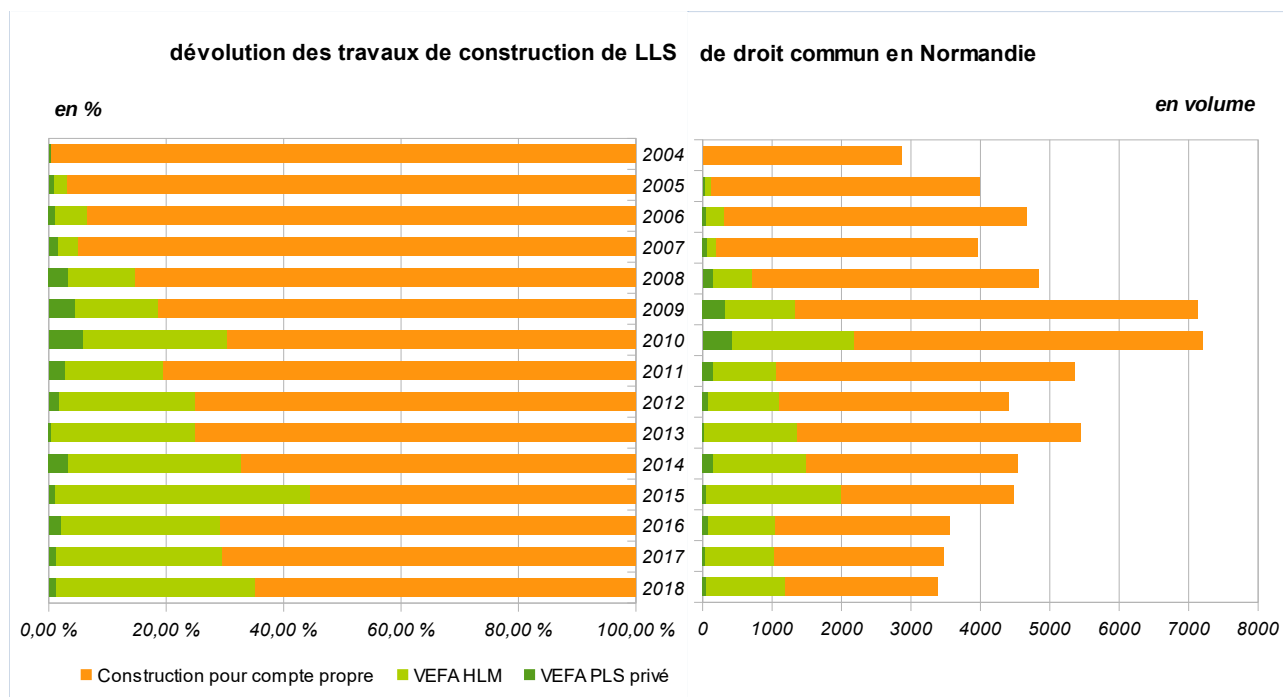
### III.2.3 Point sur les VEFA « HLM » et les PLS privés sur la période 2004-2018

Afin de faciliter la mixité sociale dans les ensembles immobiliers, le recours à la Vente en l'État 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 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 43,6 % de VEFA parmi les logements financés en PLAI, PLUS et PLS en Normandie.

La proportion de VEFA au sein des seuls logements ordinaires (38 % en 2018) est généralement plus élevée que pour l'ensemble des logements (logements ordinaires + structures collectives avec 34 % en 2017).

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.



### III.3. Les mesures en faveur de la réhabilitation thermique du parc de logement



La CERC Normandie, Cellule Economique Régionale de la Construction, est à la fois l'observatoire et l'instance économique et prospective de la filière construction en Normandie.

Elle réunit, à l'échelon régional, l'ensemble des partenaires du secteur du Bâtiment, des Travaux Publics et des Carrières et Matériaux de construction et dispose d'un réseau important d'informations, aussi bien au niveau régional que national. Elle fait partie du Réseau national des CERC, regroupant l'ensemble des observatoires régionaux du BTP.

Chaque année, elle publie un bilan annuel Bâtiment durable réalisée en partenariat avec différents acteurs, dont la DREAL, la Région et l'ADEME Normandie.

Le bilan 2018 est disponible sur ce lien :

[http://www.cerc-normandie.fr/upload/telechargement/Bilan\\_annuel\\_2018\\_Batiment\\_Durable\\_Normandie\\_-\\_Octobre\\_2019\\_-\\_N\\_4.pdf](http://www.cerc-normandie.fr/upload/telechargement/Bilan_annuel_2018_Batiment_Durable_Normandie_-_Octobre_2019_-_N_4.pdf)

Avec au sommaire :

- Synthèse
- L'environnement socio-économique
- Les leviers à la rénovation énergétique des logements
- Les leviers à la rénovation énergétique du tertiaire
- Les leviers à la construction durable des bâtiments neufs
- La montée en compétence des entreprises
- Le développement des énergies renouvelables

### III.4. Bilan 2018 des interventions de l'ANAH et du programme Habiter Mieux dans le parc privé

En 2018, l'Anah s'était fixé comme objectif l'amélioration de 104 000 logements.

Le programme Habiter Mieux est conforté pour les cinq prochaines années (2018-2022), avec un objectif global de 75 000 logements par an.

L'année 2018 est marquée par l'arrivée d'une offre complémentaire destinée aux propriétaires occupants de maison individuelle : Habiter Mieux Agilité.

Les objectifs 2018 de la Normandie étaient de **4 872** logements dont 3 612 logements dans le cadre du programme Habiter Mieux.

#### III.4.1 Les logements aidés

En 2018, **5 145** logements ont obtenu un financement de l'Anah dont :

- **3 644** logements occupés par leur propriétaire (PO), représentant 71 % des logements aidés ;
- **207** logements appartenant à des propriétaires bailleurs (PB) ;
- **1 294** logements en copropriétés via l'aide aux syndicats de copropriétaires ( SDC).

Sur l'ensemble des logements financés, **4 035** (3 612 PO ; 195 PB ; 228 SdC) 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 83 % soit 22 points en plus par rapport à 2017 pour un volume d'objectifs en baisse de 6 % .

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

	Propriétaires Bailleurs (PB)	Propriétaires occupants (PO)	Syndicats de copropriétaires (SDC)	Total réalisé	objectifs alloués région	% réalisé/objectif
Nombre de logements financés	207	3 644	1 294	* <b>5 145</b>	4 872	106 %
dont nombre de logements prioritaires	195	3 612	228	<b>4 035</b>	4 872	83 %

\* dont 1 065 logements à rattacher à une seule copropriété pour des travaux d'accessibilité.

#### ➤ Mise en perspective sur 3 ans

Les réalisations de logements PB sont en baisse sur les trois dernières années cependant on constate une remontée des logements PB en 2018 par rapport 2017 de 16 %.

En ce qui concerne les logements PO, les réalisations ont été supérieures en 2018 avec plus de 800 logements par rapport à 2017. Cette augmentation s'explique par la montée en charge de la nouvelle offre Habiter Mieux Agilité créée en 2018.

Le nombre de logements aidés au titre des aides aux syndicats a augmenté en 2018 mais cela est dû à la prise en charge de travaux d'accessibilité pour une copropriété située sur Le Havre comprenant 1065 logements.

Cependant, il convient de noter de la première opération de rénovation énergétique d'une copropriété fragile de 64 logements située à Cherbourg en Cotentin.

#### ➤ Par type de bénéficiaires et par territoire de gestion

A l'échelle départementale, la Manche et l'Orne affichent un taux de réalisation très supérieur à la moyenne régionale de 83 %.



logements prioritaires réalisés en 2018	PB	PO LHI /TD	PO autonomie	PO énergie	syndicat copro	logts prioritaires réalisés	objectifs	% réalisé
<b>Calvados</b>	<b>31</b>	<b>22</b>	<b>121</b>	<b>457</b>	<b>0</b>	<b>631</b>	<b>938</b>	<b>67 %</b>
CASE	6	7	15	63	0	91	102	89 %
CD Eure	15	14	140	360	140	669	831	81 %
<b>Eure</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>155</b>	<b>423</b>	<b>140</b>	<b>760</b>	<b>933</b>	<b>81 %</b>
<b>Manche</b>	<b>68</b>	<b>31</b>	<b>263</b>	<b>635</b>	<b>64</b>	<b>1 061</b>	<b>962</b>	<b>110 %</b>
<b>Orne</b>	<b>33</b>	<b>3</b>	<b>159</b>	<b>420</b>	<b>0</b>	<b>615</b>	<b>545</b>	<b>113 %</b>
Seine-Maritime Hors délégataires	8	24	74	264	0	370	526	70 %
CA Caux vallée de Seine (CVS)	2	2	18	79	0	101	96	105 %
CA Dieppe-Maritime	0	2	19	42	0	63	71	89 %
CA Havraise (CODAH)	16	2	50	97	24	189	256	74 %
Métropole Rouen Normandie	16	6	42	181	0	245	383	64 %
<b>Seine-Maritime</b>	<b>42</b>	<b>36</b>	<b>203</b>	<b>663</b>	<b>24</b>	<b>968</b>	<b>1332</b>	<b>73 %</b>
<b>Total sur objectifs répartis Normandie</b>	<b>195</b>	<b>113</b>	<b>901</b>	<b>2598</b>	<b>228</b>	<b>4035</b>	<b>4710</b>	<b>86 %</b>
<b>Résultat / Objectif notifié par l'Anah</b>						<b>4035</b>	<b>4872</b>	<b>83 %</b>

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

logements prioritaires réalisés	2016	2017	2018	Evolution 2017/2016	Evolution 2018/2017	Evolution 2018/2016
<b>Calvados</b>	<b>653</b>	<b>626</b>	<b>631</b>	<b>-4 %</b>	<b>1 %</b>	<b>-3 %</b>
CASE	52	63	91	21 %	44 %	75 %
CD Eure	504	606	669	20 %	10 %	33 %
<b>Eure</b>	<b>556</b>	<b>669</b>	<b>760</b>	<b>20 %</b>	<b>14 %</b>	<b>37 %</b>
<b>Manche</b>	<b>686</b>	<b>745</b>	<b>1 061</b>	<b>9 %</b>	<b>42 %</b>	<b>55 %</b>
<b>Orne</b>	<b>357</b>	<b>366</b>	<b>615</b>	<b>3 %</b>	<b>68 %</b>	<b>72 %</b>
Seine-Maritime Hors délégataires	252	309	370	23 %	20 %	47 %
CA Caux vallée de Seine (CVS)	53	55	101	4 %	84 %	91 %
CA Dieppe-Maritime	47	34	63	-28 %	85 %	34 %
CA Havraise (CODAH)	131	97	189	-26 %	95 %	44 %
Métropole Rouen Normandie	139	254	245	83 %	-4 %	76 %
<b>Seine-Maritime</b>	<b>622</b>	<b>749</b>	<b>968</b>	<b>20 %</b>	<b>29 %</b>	<b>56 %</b>
<b>Total Normandie</b>	<b>2874</b>	<b>3155</b>	<b>4035</b>	<b>10 %</b>	<b>28 %</b>	<b>40 %</b>

L'année 2018 est marquée à nouveau par le renforcement de l'activité des logements aidés avec 880 logements supplémentaires par rapport à 2017, soit plus 27 %. La nouvelle offre Habiter Mieux Agilité contribue à la dynamique de l'activité.

### III.4.2 Le bilan 2018 des consommations de crédits

Le budget d'intervention de l'Anah s'élevait en 2018 à 790,1 M€, hors crédit d'humanisation des structures d'humanisation.

Cette enveloppe se décomposait en deux dotations distinctes :

- 775,1 M€ en faveur de l'amélioration de l'habitat privé dont 106 M€ de prime Habiter Mieux et de 55 M€ pour l'ingénierie ;
- 15 M€ pour la résorption de l'habitat insalubre (RHI-THIRORI).

La région Normandie s'est vue affecter 37,9 M€ de crédits Anah comprenant une enveloppe de 30,7 M€ d'aides aux travaux, de 5,026 M€ de Prime Habiter Mieux et de 2,1 M€ d'ingénierie.

La dotation régionale 2018 de 37,9 M€ représentait environ 5 % des crédits nationaux.

#### Au niveau régional :

La consommation des crédits Anah (hors RHI-THIRORI) se répartit comme suit :

**30,4 M €** de crédits Anah ont été engagés :

- → 28,75 M€ de subventions travaux ;
- → 1,67 M€ d'aides à l'ingénierie.

Les **28,75 M€** de subventions travaux ont été réparties comme suit :

- 24,34 M€ pour les propriétaires occupants ;
- 3,72 M€ pour les propriétaires bailleurs ;
- 0,68 M€ d'aides aux syndicats de copropriétaires.

consommation crédits Anah	2016	2017	2018	Évolution 2017/2016	Évolution 2018/2017	Évolution 2018/2016
Bailleurs (PB)	4 217 761 €	3 156 088 €	3 727 029 €	-25 %	18 %	-12 %
Propriétaires occupants (PO)	15 747 080 €	18 041 788 €	24 342 824 €	15 %	35 %	55 %
Syndicats de copropriétaires (SDC)	89 177 €	250 507 €	682 765 €	181 %	173 %	666 %
ingénierie	1 046 313 €	928 907 €	1 678 774 €	-11 %	81 %	60 %
<b>Total consommation crédits Anah</b>	<b>21 100 331 €</b>	<b>22 377 290 €</b>	<b>30 431 392 €</b>	<b>6 %</b>	<b>36 %</b>	<b>44 %</b>

L'année 2018 est marquée par une consommation globale des crédits de l'Anah supérieure de 36 % par rapport à l'année précédente, corrélée avec 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 hausse en 2018. Le coût moyen de subvention par logement PB est de 18 004 € soit une hausse de 1,5 % par rapport à 2017 et de 12 % par rapport à 2016.

La consommation des crédits de l'Anah pour les travaux de logements PO est en hausse et le coût moyen de subvention est en hausse de 5 % par rapport à 2017 et 816 logements PO supplémentaires ont été aidés.

La consommation des crédits d'ingénierie est en augmentation ; de nouvelles opérations programmées ont été contractualisées en 2018.

## Au niveau des territoires de gestion :

Consommation crédits Anah	2016	2017	2018	Évolution 2017/2016	Évolution 2018/2017	Évolution 2018/2016
CASE	452 600 €	551 883 €	1 008 974 €	22%	83%	123 %
CD 27	3 968 374 €	3 613 845 €	4 040 218 €	-9%	12%	2 %
<b>Eure</b>	<b>4 420 974 €</b>	<b>4 165 728 €</b>	<b>5 049 192 €</b>	<b>-6%</b>	<b>21%</b>	<b>12 %</b>
Seine-Maritime hors délégataires	1 713 890 €	2 170 616 €	3 849 801 €	27%	77%	55 %
CA CVS	554 256 €	362 244 €	843 927 €	-35%	133%	34 %
CARD	324 358 €	219 766 €	402 747 €	-32%	83%	19 %
CODAH	1 250 434 €	905 789 €	1 453 870 €	-28%	61%	14 %
MRN	1 495 077 €	2 124 556 €	1 986 019 €	42%	-7%	25 %
<b>Seine-Maritime</b>	<b>5 338 015 €</b>	<b>5 782 971 €</b>	<b>8 536 364 €</b>	<b>8%</b>	<b>48%</b>	<b>37 %</b>
<b>Calvados</b>	<b>4 283 462 €</b>	<b>4 631 663 €</b>	<b>4 581 242 €</b>	<b>8%</b>	<b>-1%</b>	<b>6 %</b>
<b>Manche</b>	<b>4 444 974 €</b>	<b>5 099 640 €</b>	<b>9 020 043 €</b>	<b>15%</b>	<b>77%</b>	<b>51 %</b>
<b>Orne</b>	<b>2 612 906 €</b>	<b>2 697 287 €</b>	<b>4 220 880 €</b>	<b>3%</b>	<b>56%</b>	<b>38 %</b>
<b>Normandie</b>	<b>21 100 331 €</b>	<b>22 377 290 €</b>	<b>31 407 722 €</b>	<b>6%</b>	<b>40%</b>	<b>33 %</b>

En 2018, 8 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.4.3 Les chiffres clés du programme Habiter Mieux

Les objectifs Habiter Mieux répartis aux territoires ont été atteints à hauteur 82 % avec la rénovation de **2 958** logements (2 704 logements PO et 190 logements PB et 64 logements SdC). Le nombre de logements supplémentaires est de 875, soit + 42 % par rapport à 2017.

	Bailleurs (PB)	Propriétaires occupants (PO)			SdC	Total réalisé	objectifs alloués à la région	% réalisé/objectif
		PO énergie	PO LHI/TD	Total PO				
Nombre de logements primés Habiter Mieux	190	2 600	104	2 704	64	<b>2 958</b>	3612	82 %

Parmi les 2 704 logements de propriétaires occupants, on observe que, conformément aux priorités de l'Anah, 67 % des logements sont occupés par des propriétaires très modestes.

	Bailleurs	Propriétaires occupants		SdC	Total
		très modestes	modestes		
Nombre de logements	190	1 808	896	64	2 958
en part	6%	61%	30%	2%	100%

**24,8 M€** d'aides de l'Anah ont permis la mise en chantier de **59 M€** de travaux.

Le gain énergétique moyen est de 33 % pour les 2 122 logements primés. Les logements de propriétaires occupants ayant bénéficié d'une prime Habiter Mieux atteignent un gain énergétique moyen de 31 % et les logements de propriétaires bailleurs un gain moyen de 64 %. Le gain énergétique pour la copropriété fragile atteint 39 %.

Le montant moyen des travaux par logement pour les propriétaires occupants est de 17 711 € pour 2 704 logements et les aides de l'Anah assurent un financement de 44 %.

Concernant les propriétaires bailleurs, le montant moyen des travaux est de 53 736 € et les aides de l'Anah assurent un financement de 35 %.

#### III.4.4 La répartition de l'activité entre secteur programmé et secteur diffus

Nature des secteurs	Logements aidés en OPAH	%	Logements aidés en Diffus	%	Total logements aidés (y compris non prioritaires)
<b>Calvados</b>	147	23%	487	77%	<b>634</b>
<b>Eure</b>	309	40%	465	60%	<b>774</b>
<b>Manche</b>	610	57%	465	43%	<b>1075</b>
<b>Orne</b>	343	56%	273	44%	<b>616</b>
<b>Seine-Maritime</b>	1373	67%	673	33%	<b>2046</b>
<b>Total Norm.</b>	<b>2782</b>	<b>54%</b>	<b>2363</b>	<b>46%</b>	<b>5145</b>

Le nombre de programmes vivants est légèrement inférieur à l'année précédente avec 33 opérations en cours au lieu de 42 en 2017. L'activité du secteur programmé à l'échelle régionale représente 54 % des logements aidés. Le secteur diffus n'est plus prépondérant.

#### III.4.5 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 :

- 104 logements de propriétaires occupants (84 en 2016 ; 101 en 2017) ;
- 139 logements de propriétaires bailleurs (163 en 2016 ; 157 en 2017).

Le montant des aides de l'Anah s'est élevé à 2,6 M€ pour les propriétaires occupants et 3,4 M€ pour les propriétaires bailleurs.

A ces aides, s'ajoute une subvention de 976 329 € pour quatre opérations dans le cadre du dispositif de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux et de restauration immobilière (RHI-THIRORI).

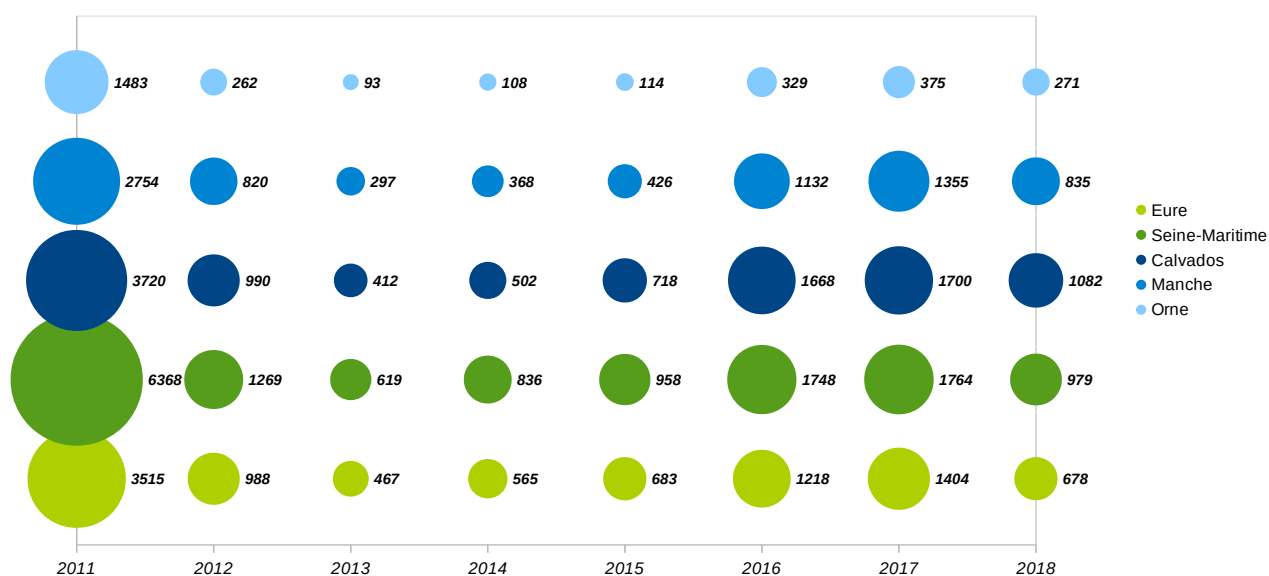
### III.5. Point sur l'accession sociale : les dispositifs financiers à destination des ménages

#### III.5.1 Le Prêt à 0 % en Normandie depuis 2011

La réforme des aides à l'accession 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.

nombre de PTZ distribués en Normandie de 2011 à 2018 (source statistiques SGFGAS)

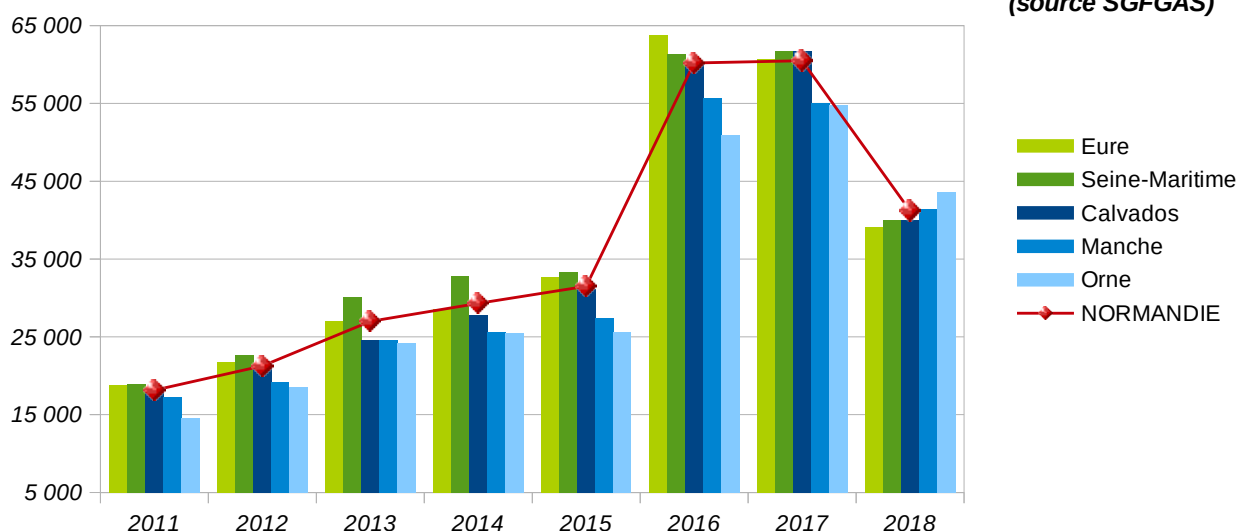


Le nombre de PTZ a fortement diminué en 2012 et 2013 en raison des restrictions d'octroi aux seuls logements neufs (en 2012) puis labellisés BBC (en 2013). La réintroduction du financement des logements anciens en 2015 ainsi que le relèvement des plafonds de ressources en 2016 ont contribué à relancer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

En 2018, suite au recentrage du dispositif sur certaines zones (arrêt de l'ancien en zone A et B1 et baisse de la quotité de prêt pour logements neufs en zone B2 et C) le nombre de PTZ distribué est en recul de 42 %.

montant moyen en € des PTZ distribués en Normandie de 2011 à 2018

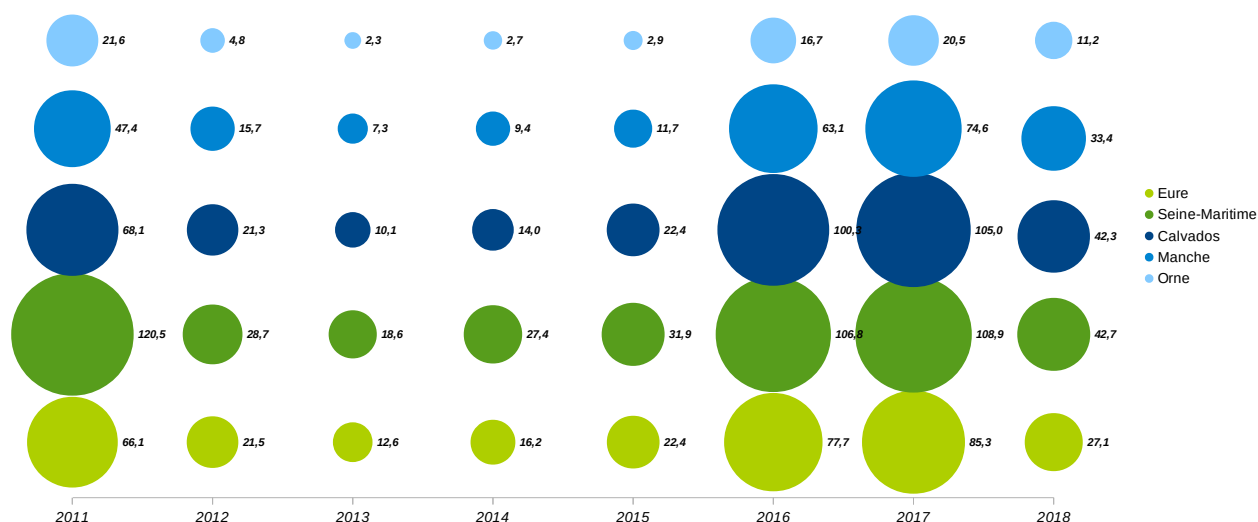
(source SGFGAS)



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.

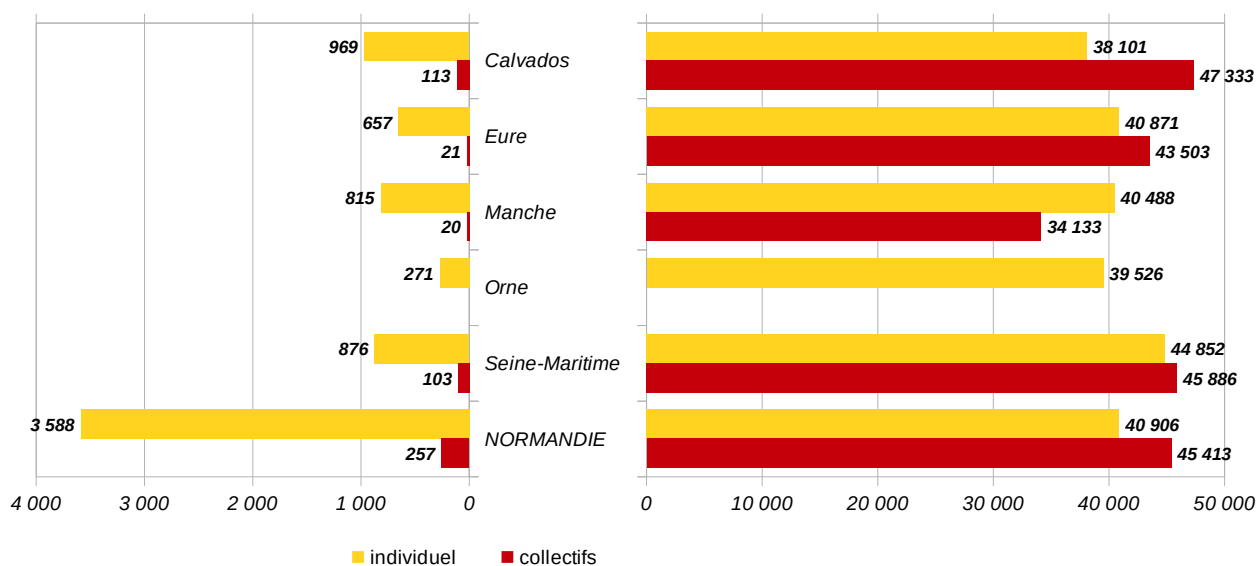
Depuis 2016, l'augmentation de la quotité de financement (exception faite des ventes du parc social) portée à 40 % de l'opération (contre 18 à 26 % en 2015 selon la localisation du logement) a mécaniquement engendré la très forte hausse du montant moyen observée en 2016 dont le niveau a peu varié en 2017 (+0,5%). A l'inverse, en 2018, il a fortement diminué (-32%) suite l'exclusion du dispositif des opérations de logement ancien en zone A et B1 (plus onéreuses) ainsi que la réduction de la quotité de prêts à 20 % pour les logements neufs en zone B2 et C.

volume total de PTZ en M€ distribués en Normandie de 2011 à 2018 (source statistiques SGFGAS)



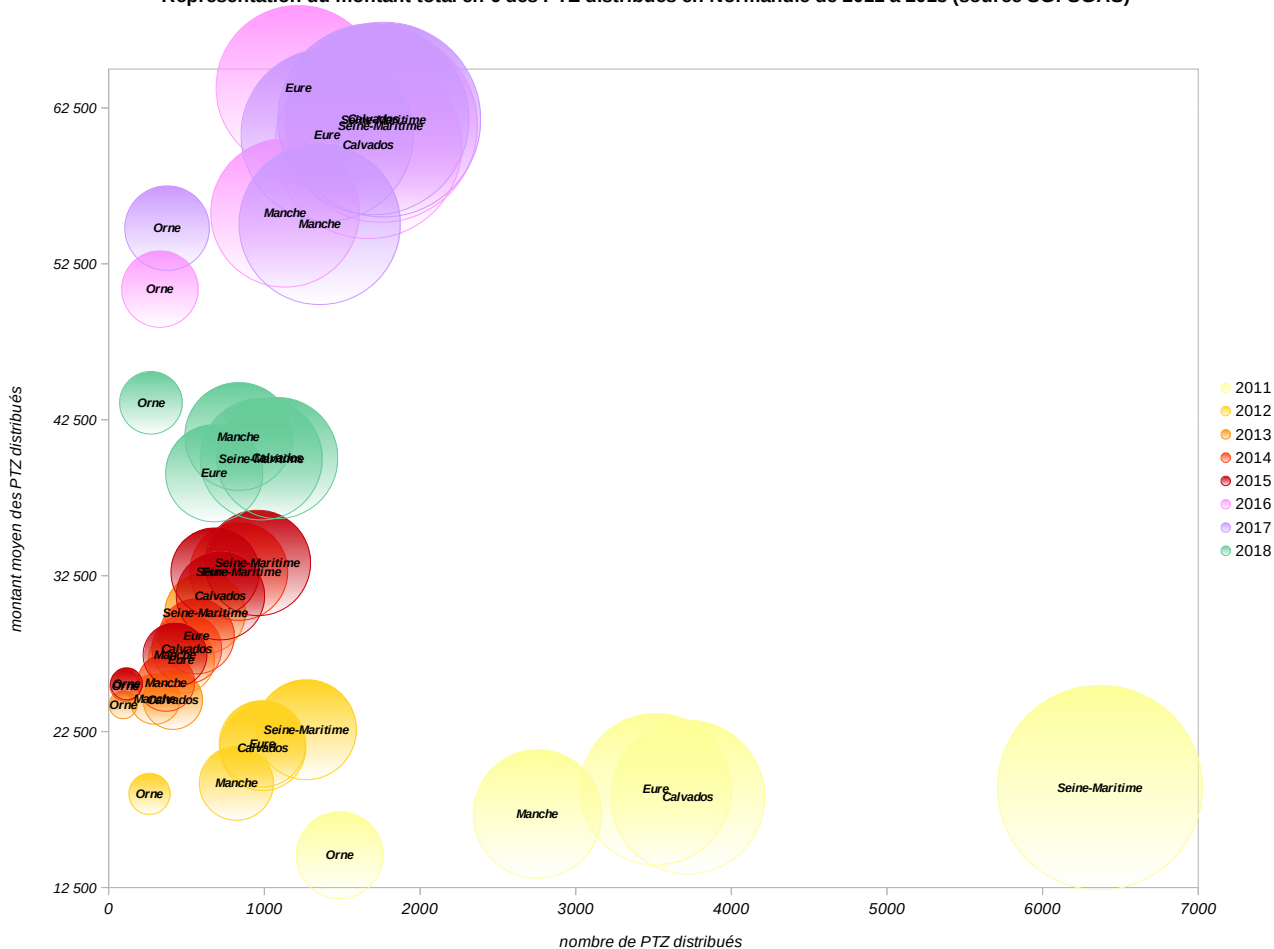
La diminution du nombre et du montant des PTZ font que le volume total de prêts distribués en 2018 s'élève à 158,44 M€, (en recul de 60 % par rapport à 2017) pour 3 845 PTZ d'un montant moyen de 41 207 €.

effectifs & montants moyens en € des PTZ distribués en Normandie en 2018 (source SGFGAS)



Si la répartition par typologie (individuel 97 %; collectif 7 %) ou taille (1 à 2 personnes 47 % ; plus de 3 personnes 53 %) reste stable au fil des ans, la nature des logements est toujours impactée par l'évolution des conditions d'octroi et d'éligibilité du PTZ. Ainsi, en 2018 le taux de logements neufs (64 %) a baissé de 12 points.

Réprésentation du montant total en € des PTZ distribués en Normandie de 2011 à 2018 (source SGFSGAS)



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€**.

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 %).

**En 2018**, un recentrage du PTZ sur certaines zones géographiques en fonction de la nature de logement a été opéré par modification des quotités d'opération. Cela a impacté les résultats de l'année, en recul par rapport à 2017 quant au nombre de prêts distribués : **3 845 (-42 %)**, au montant moyen des prêts : **41 207 € (-32 %)** et donc au volume total de prêts distribués : **158,44 M€ (-60 %)**.

### III.5.2 Le Prêt Social Location-Acession (PSLA)

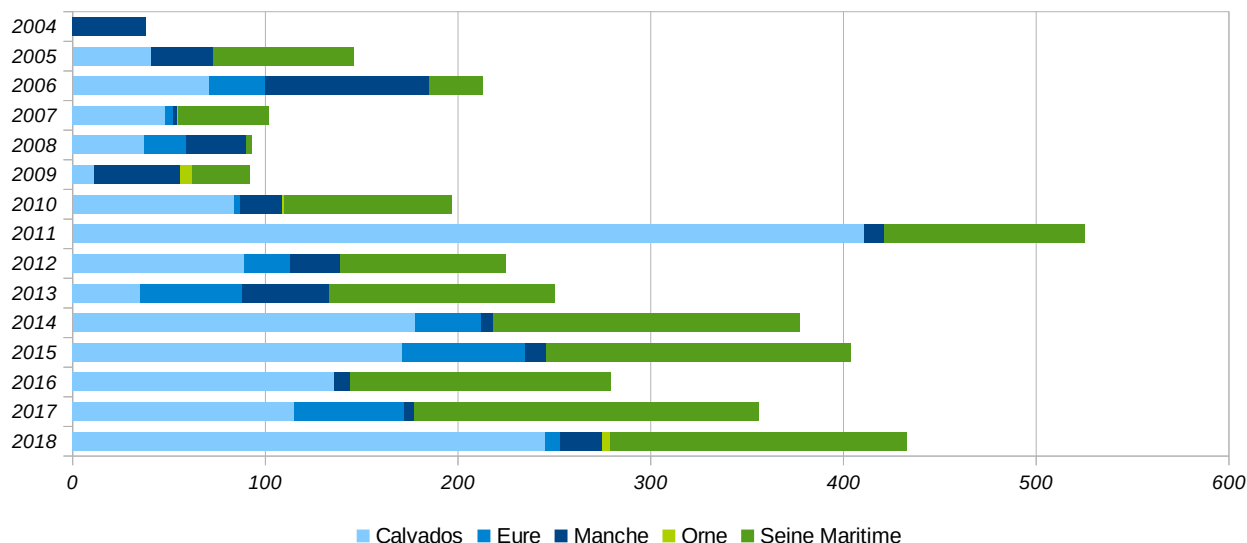
Le PSLA est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession sécurisé dont les bénéficiaires seront soumis à des plafonds de ressources.

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.

répartition des PSLA financés en Normandie depuis 2004 par département

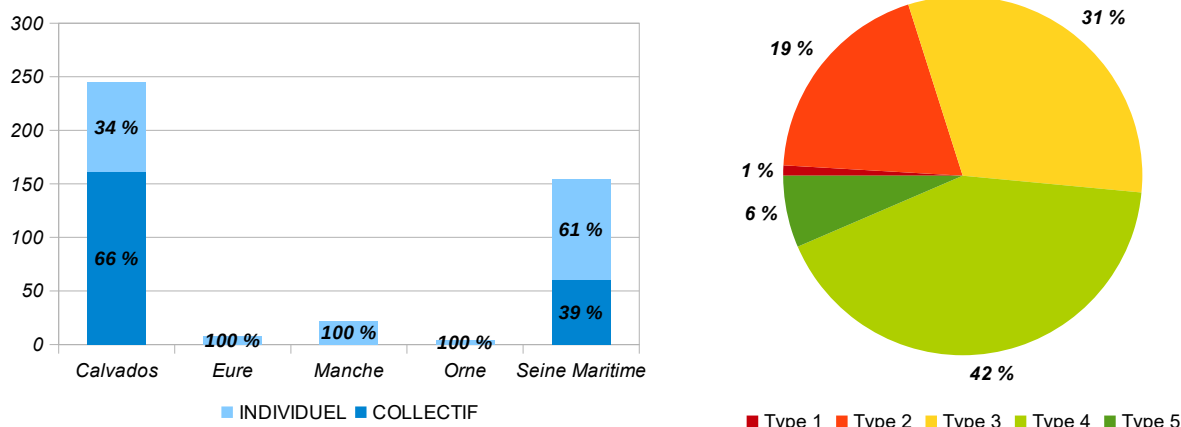


Depuis sa création en 2004, les volumes annuels ont été extrêmement fluctuants dans les 5 départements (près de 250 PSLA par an sur la période 2004/2018). C'est dans le Calvados (près de 45 % des 3730 PSLA distribués) et la Seine-Maritime (37 %) que ce dispositif a été le plus utilisé. Cette activité dans l'Orne est particulièrement marginale (12 logements depuis 2004).



### Répartition des PSLA financés en Normandie en 2018

(source infocentre SISAL)



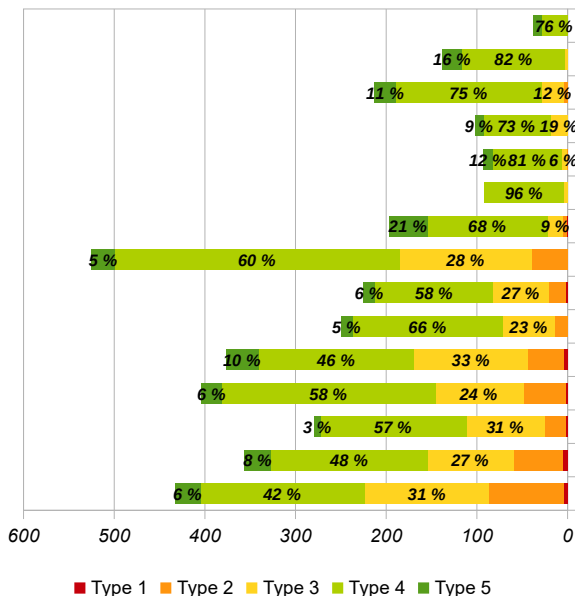
Avec 433 PSLA distribués, l'année 2018 est le 2<sup>e</sup> millésime en nombre de prêts depuis la création du dispositif (loin derrière 2011 et ses 525 PSLA).

Au cours des dernières années, la diversification des logements en type d'habitat, avec un nombre accru d'agréments de logements collectifs (avec 221 en 2018, représentant 51 % des PSLA octroyés), a rendu possible une plus grande diversification du type de logements.

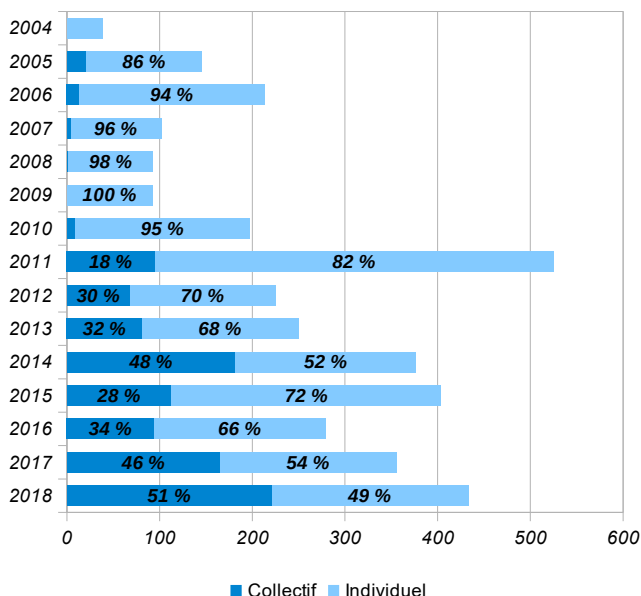
Ainsi, pour la première année, le nombre de logements collectifs est supérieur au nombre de logements individuels et la part des logements de type 4 et 5 habituellement prépondérante, (60 % des agréments en moyenne depuis 2011 et 56 % en 2017) n'est plus que de 48 % en 2018.

### répartition des PSLA financés en Normandie depuis 2004

par type de logement



par type d'habitat



### III.5.3 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.

La vente HLM 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'HLM 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 SEM.

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.

### ➤ Caractéristiques des ventes en Normandie au cours de l'année 2017

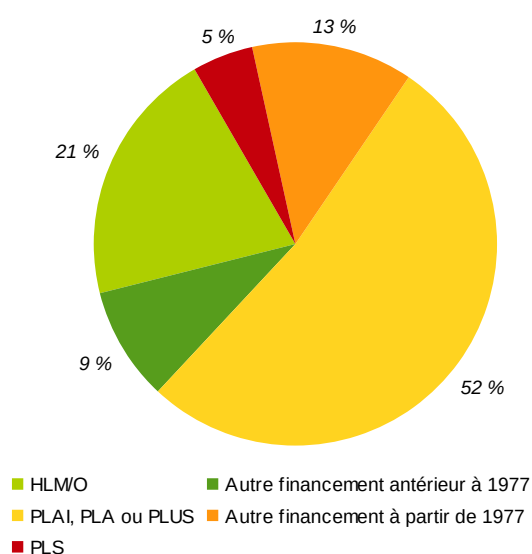
Parmi les 471 logements vendus en 2017 :

- 4,2 % sont situés en QPV,
- les financements antérieurs à 1977 représentent plus de 30% des ventes,
- les logements de plus de 4 pièces sont fortement majoritaires avec 62 % des ventes,
- la proportion des logements individuels s'élève à 65 %,
- plus de 44 % des logements vendus aux locataires de l'organisme bailleur (28 % aux occupants du logement).

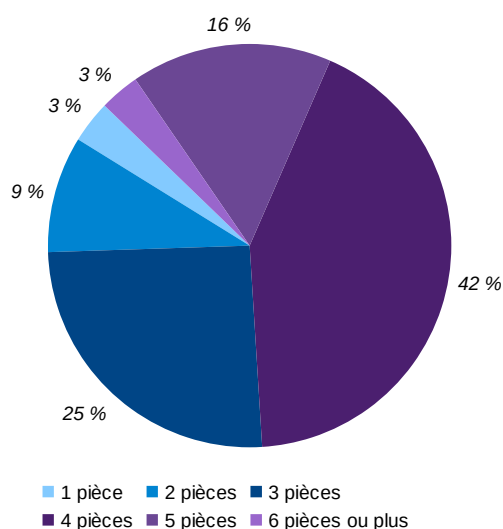
répartition de nombre de logements vendus en 2017 par département (source RPLS au 01/01/2018)	Calvados	Eure	Manche	Orne	Seine-Maritime
	73	139	4	12	243

### répartitions des ventes HLM de 2017

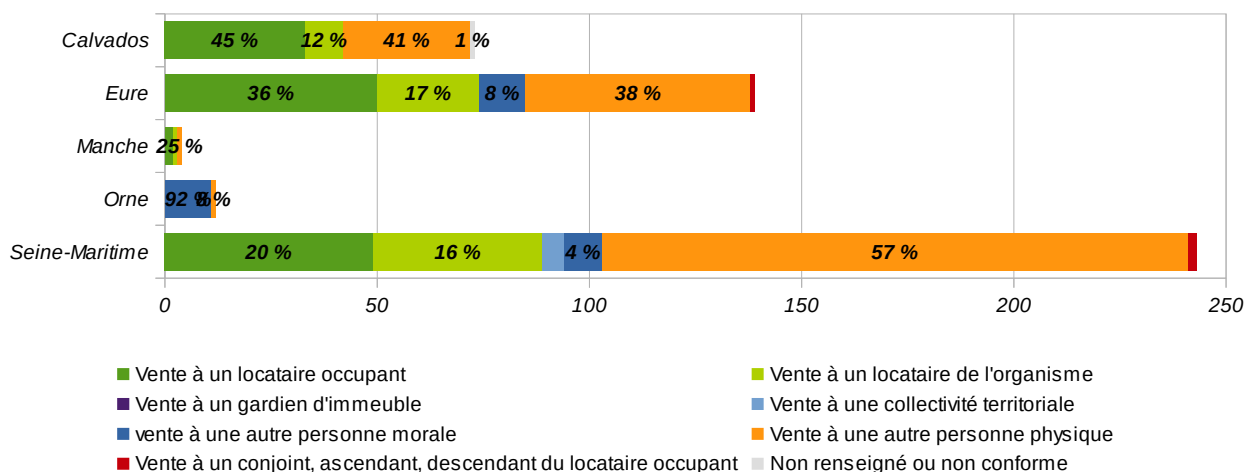
par type de financement d'origine



par typologie de logement

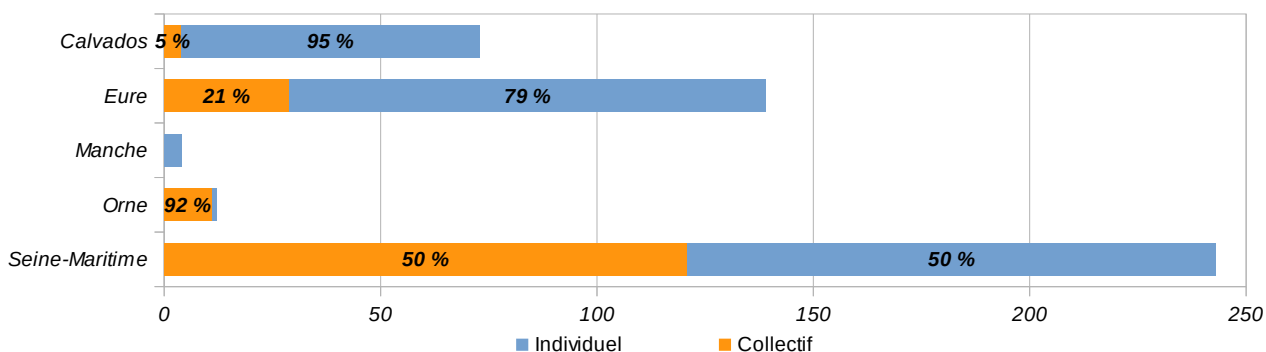


### répartition des logements sortis du parc et vendus en 2017 par type d'acquéreur



### répartition des ventes de 2017 par type d'habitat

(source RPLS au 01/01/2018)



## III.6. L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain relatif à la mixité sociale

### III.6.1 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 les dispositions légales 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 Île-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 indépendant 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.6.2 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.7. 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 : « À 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 2019 recense 7 territoires en délégation de compétence des aides à la pierre :

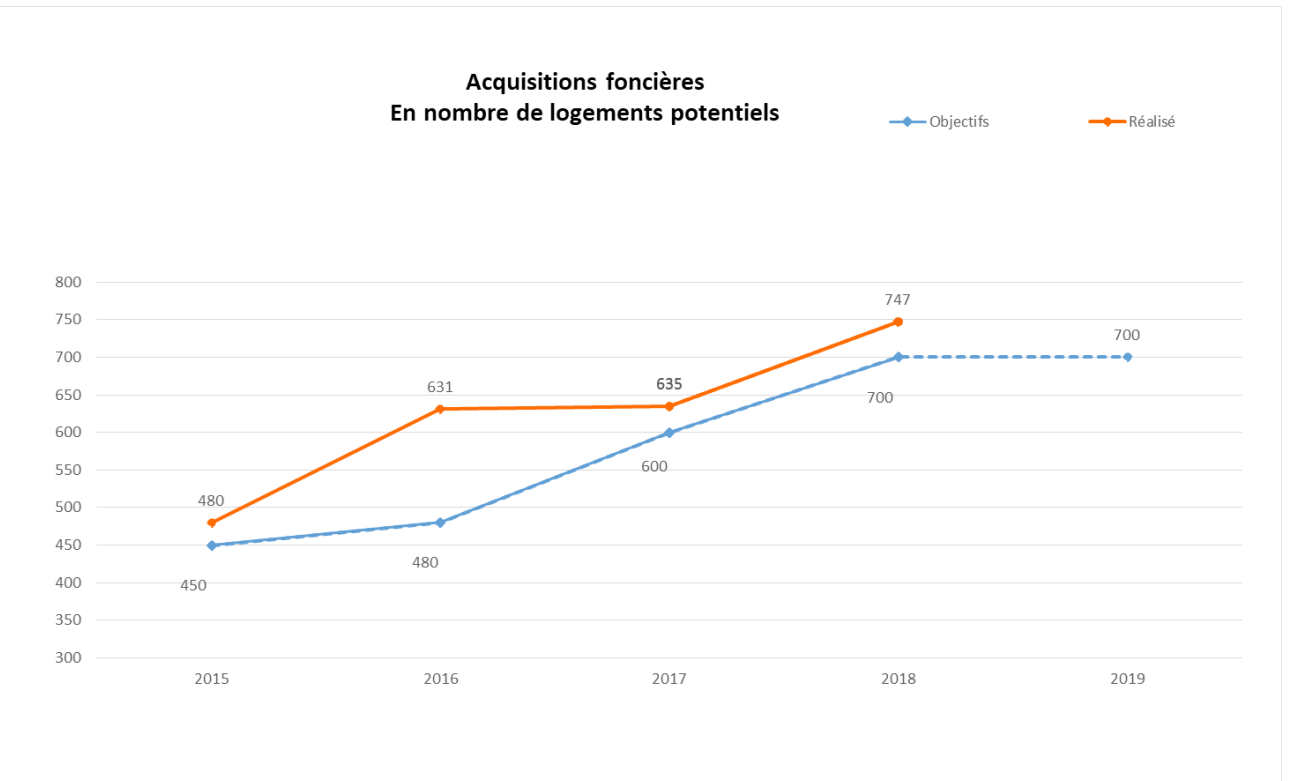
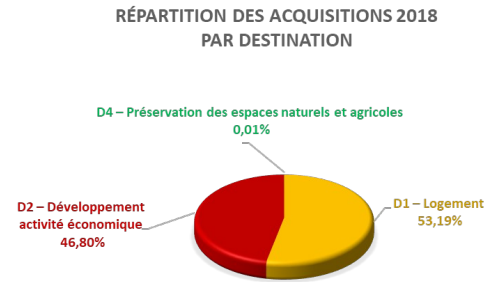
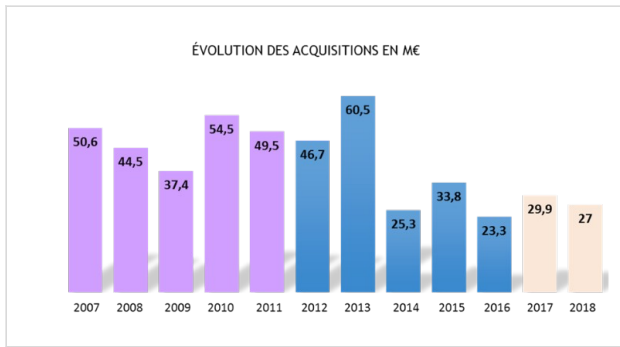
Collectivités délégataires	Convention en cours	Convention antérieure
CU Le Havre Seine Métropole	2016-2021	2006-2009 et 2010-2015
Métropole Rouen Normandie	2016-2021	2006-2009 (ex CA d'Elbeuf) et 2010-2015
CA Dieppe Maritime	2016-2021	2006-2009 et 2010-2015
CA Caux Seine Agglo	2017-2022	2011-2016
Conseil Départemental 76	2019-2024	
CA Seine-Eure	2016-2021	2006-2009 et 2010-2015
Conseil Départemental 27	2019-2024*	2007-2012 et 2013-2018

\*en cours de renouvellement

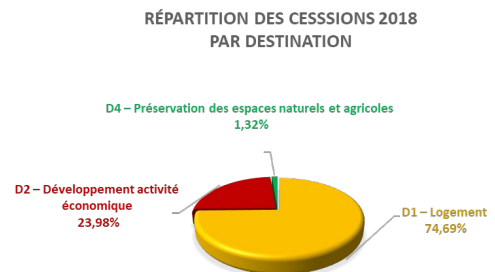
### **III.8. La politique foncière : actions de l'Établissement Public Foncier de Normandie en faveur du logement en 2018**

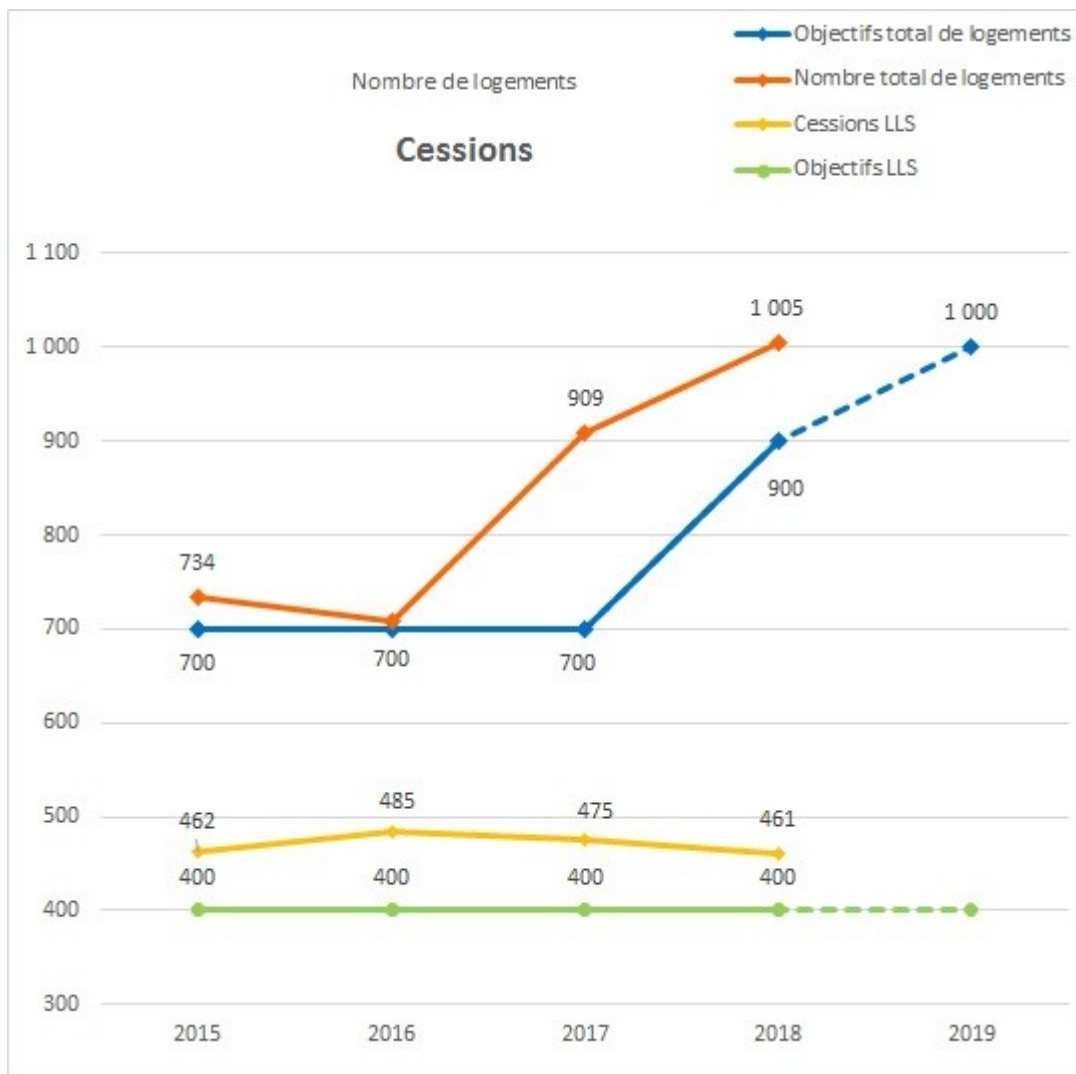
#### ***III.8.1 L'action foncière***

En 2018, le niveau des acquisitions foncières s'établit à 27 M€. Ces acquisitions sont à 53 % dédiées aux opérations à destination habitat. Elles représentent le foncier potentiellement nécessaire à la construction de 747 logements.



Le niveau des cessions foncières (32 M€) progresse par rapport à 2017. Ces cessions foncières sont destinées à près de 75 % au développement de l'habitat. Ce foncier cédé va permettre la réalisation de plus de 1 000 logements dont 461 logements locatifs sociaux, soit 18 % de la production régionale de LLS (2 566 logements).





### III.8.2 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 niveau élevé de la charge foncière rend difficile la réalisation de certains projets de logement est 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.

Le niveau des cessions 2018 d'opérations de logement social a été affecté par plusieurs contentieux sur permis de construire et des difficultés de montage sur certaines opérations. Au final, 8 opérations représentant 146 logements locatifs sociaux et 32 logements en accession aidée ont mobilisé 1,4 M€ d'aides au titre de la minoration foncière.

Sur l'année 2019, les prévisions de cession avec minoration foncière portent à ce jour sur 12 opérations représentant environ 400 logements.

Par délibération du 5 juillet 2019, le CA de l'EPF a validé le principe et les modalités d'une expérimentation visant le développement d'une offre d'accession aidée qualitative en centre des agglomérations et des villes moyennes. Cette expérimentation soutenue par la Région et fortement demandée par les collectivités qui adoptent leurs PLH, permettra de porter le taux de minoration foncière de 50 à 75 %.

- **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, 11,6 M€ ont été investis en 2018 dans des opérations de recyclage foncier (démolition, dépollution).

Ces espaces recyclés sont à plus de 50 % dédiés à des opérations d'habitat ou des opérations mixtes comportant une part d'habitat.

- **Le dispositif de restructuration pour l'habitat.**

Avec ce dispositif, l'EPF propose une intervention complète comportant :

- une étude de faisabilité du projet, 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 €/ m<sup>2</sup> de logements ou de commerces et services de proximité aidés. Le dispositif est maintenant mobilisable pour les programmes d'accession aidée.

En 2018, 13 nouvelles études ont été réalisées et 2 cessions sont intervenues (Carentan les Marais et Fleury sur Orne) permettant la réalisation de 38 logements sociaux.

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

La région Normandie et l'EPF Normandie ont mis 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).

Dans ce cadre, le CA de l'EPF du 26/11/1018 a accordé une aide de 350 K€ pour la première tranche de l'éco-quartier des Hauts de l'Orne à Fleury-sur-Orne qui porte sur 195 LLS et 35 logements en accession aidée.



- **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.

Ce programme entre dans sa phase opérationnelle avec 7 opérations programmées et la réalisation d'une première opération de démolition en 2019.

- **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.

À ce titre, l'EPF Normandie a été attributaire en 2018 des prélèvements nets de deux communes concernées située dans des EPCI non délégataires des aides à la pierre pour un montant total de 11 980 €.

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 2018, 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 530 000 € permettant d'aider la réalisation de logements sociaux, il sera proposé au Conseil d'Administration de décider que les sommes perçues par l'EPF soient mobilisées en 2019 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, puis à la mise en œuvre des contrats de mixité sociale qui sont proposés aux communes déficitaires. Deux contrats de ce type ont été signés en 2018 par l'EPF en Seine-Maritime (Bonsecours et Franqueville-Saint-Pierre). En outre une convention cadre pour l'exercice du droit de préemption par l'EPF sur la commune de Franqueville-Saint-Pierre ayant fait l'objet d'un constat de carence a été signée en novembre 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 (ex : en 2018 une opération de 24 logements sociaux a été cédée avec minoration foncière à Franqueville-Saint-Pierre).

### ***III.8.3 Perspectives d'actions de l'Établissement Public Foncier de Normandie***

- **L'élargissement des partenariats**

En 2018 des conventions de partenariat entre l'EPF et les Départements de l'Eure et de la Manche ont notamment 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'engagement de l'EPF dans les démarches Cœur de Ville va conduire dès 2019 à l'intensification des relations avec Action Logement et la Banque des territoires afin de faciliter et de fluidifier le montage des opérations de logement en ORT.

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

La loi Égalité 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 ont été 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**

Le CA de l'EPF du 29 juin 2018 a validé à titre expérimental l'intervention de l'EPF pour le traitement de la copropriété Robespierre à Saint Etienne du Rouvray, opération ciblée dans le programme prioritaire de l'État.

L'EPF est en charge :

- de l'acquisition foncière sous DUP de l'immeuble SORANO avec une enveloppe financière prévisionnelle de 4,4 M€. L'arrêté de DUP prononçant la cessibilité est intervenu le 21 février 2019. D'ores et déjà, les acquisitions foncières par voie amiable sont engagées pour 24 copropriétaires sur les 76 ;
- de sa démolition qui sera financée dans le cadre du dispositif fonds friches.
- **L'EPF s'engage dans les démarches globales de revitalisation**
  - L'EPF est signataire de 10 des 12 conventions Cœur de Ville. Il mobilisera sur ces sites l'ensemble de ses dispositifs d'accompagnement des projets des collectivités : études de

faisabilité, études de projets urbains, notamment sur les secteurs de gares, ingénierie foncière, dispositifs de recyclage foncier (fonds friches, FPRH...) et d'aide à l'habitat.

- L'EPF accompagne une quinzaine d'opérations de revitalisation de centres-bourgs en assurant la maîtrise d'ouvrage d'étude puis en mettant en œuvre ses dispositifs d'intervention foncière, de recyclage et d'aide à l'habitat.
- **L'EPF est prêt à s'engager avec la Région sur des interventions sur le bâti des villes de la reconstruction.**

### III.9. Activités des financeurs en 2018

#### III.9.1 La Caisse des Dépôts et Consignations



**TABLEAU DE BORD DE LA DIRECTION REGIONALE NORMANDIE**  
Logements construits - réhabilités - autres / situation à fin : 12-2018

#### Logements par produits

Produits	2018		2018		2018	
	Logement locatif social		Habitat spécifique		Total	
	Mt signé logt	Nb logt	Mt signé logt	Nb logt	Mt signé logt	Nb logt
CPLS	5 257 337	49			5 257 337	49
PHARE			33 183 645	210	33 183 645	210
PHP			381 500	4	381 500	4
PLAI	32 532 150	322	4 633 082	142	37 165 232	464
PLS	15 214 997	120	15 611 498	137	30 826 495	257
PLUS	127 784 387	1274			127 784 387	1274
<b>Construction - Acquisition</b>	<b>180 788 871</b>	<b>1765</b>	<b>53 809 725</b>	<b>493</b>	<b>234 598 596</b>	<b>2258</b>
PAM	170 354 907	11997	1 511 000	44	171 865 907	12041
PHARE			2 702 354	0	2 702 354	0
<b>Réhabilitation - Amélioration</b>	<b>170 354 907</b>	<b>11997</b>	<b>4 213 354</b>	<b>44</b>	<b>174 568 261</b>	<b>12041</b>
PHB	11 155 132				11 155 132	
PTP	12 355 957	311	928 500	7	13 284 457	318
<b>Autres</b>	<b>23 511 089</b>	<b>311</b>	<b>928 500</b>	<b>7</b>	<b>24 439 589</b>	<b>318</b>

#### Logements réhabilités par type de travaux

*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*

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			1 619 305	1451	1 619 305	1451
PAM	Eco prêt	848 000	6	61 084 624	3494	61 932 624	3500
PAM	Réhabilitation classique	663 000	36	93 978 770	8945	94 641 770	8981

### **III.10. Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) et Conventions d'Utilité Sociale (CUS)**

La loi « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions » du 25 mars 2009 a instauré l'obligation pour les bailleurs sociaux de conclure une Convention d'Utilité Sociale (CUS) établie sur la base d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) 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.

En 2011, quarante-six bailleurs qui ont leur siège social en Normandie ont signé une CUS relative aux logements locatifs sociaux ordinaires pour une durée de six ans.

En 2012, six organismes HLM qui ne disposent pas d'un patrimoine locatif ont signé une CUS « accession » et une CUS logement-foyer a été signée dans le département de la Manche.

Le dépôt de la seconde génération de CUS 2018-2023 a été reporté par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) au 1er juillet 2019 pour une signature au plus tard le 31 décembre 2019, en raison des fortes évolutions dans le secteur HLM qui ont porté sur la réduction de loyer de solidarité et le regroupement des organismes.

Sur les quarante organismes de logement social qui ont leur siège social en Normandie, seuls dix organismes ont prévu de déposer leur CUS, car les autres organismes ont justifié d'un projet de rapprochement qui permet de bénéficier d'un report d'un an autorisé par le Préfet de département selon l'article L 445-1 du code de la construction et de l'habitat.

Vingt-un organismes sur quarante sont concernés par l'obligation de regroupement (moins de 12 000 logements gérés et ne faisant pas partie d'un groupe) mais il y a aussi des rapprochements d'organismes qui n'ont pas l'obligation de se regrouper et qui ont demandé un report de leur CUS.

Sur les vingt-un organismes qui ont l'obligation de se regrouper, quinze organismes ont proposé des solutions de rapprochement dans le cadre de la création de société de coordination, sept organismes ont proposé de rejoindre des groupements ou de fusionner, un organisme n'a pas de solution de rapprochement.

Une note du Préfet de région a été adressée aux organismes qui élaborent leur CUS pour rappeler la procédure d'élaboration des CUS et la prise en compte des enjeux nationaux.

La priorité doit être donnée au développement de l'offre nouvelle de logements sociaux que ce soit en construction neuve ou en acquisition amélioration dans les territoires où l'accès au logement social est le plus difficile. Les objectifs fixés par le gouvernement en matière de développement de l'offre de logement social, notamment dans le cadre du plan pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme et du pacte de la clause de revoyure d'avril 2019 doivent se traduire par des engagements forts des bailleurs soit 110 000 agréments par an de 2020 à 2022 hors DOM et hors convention ANRU.

Concernant la production d'une offre de logements très sociale, une mobilisation est attendue pour produire des logements en PLAI de droit commun ou de PLAI adapté (10 % des PLAI) ou de logements structures (résidence sociale) en vue d'atteindre les objectifs fixés dans le plan quinquennal Logement d'Abord et contenus également dans les plans d'action fixés dans les PDALHPD soit 40 000 PLAI financés par an au niveau national.

La satisfaction de besoins liés à des publics spécifiques (jeunes, âgés et/ ou en situation de handicap) devra être assurée de manière équilibrée sur le territoire en développant des opérations dédiées en logements ordinaires (résidences services, logements étudiants) ou bien en structures (résidences autonomes pour personnes âgées et/ou handicapées).

La loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TEPCV) d'août 2015 ainsi que le Plan de rénovation Énergétique des Bâtiments (PREB) d'avril 2018 ont fixé des objectifs quantitatifs ambitieux en matière de rénovation énergétique des logements, les bailleurs normands doivent poursuivre leurs efforts dans ce domaine où l'enjeu est plus particulièrement prégnant au sein d'une région qui compte près de 300 000 logements sociaux et dont 43 % de ce parc a été construit avant 1970, avant la première réglementation thermique.

La loi TEPCV comprend, par ailleurs, des mesures destinées à accélérer la performance énergétique des logements sociaux dont certaines sont déjà mises en œuvre notamment l'accompagnement de travaux de rénovation énergétique en cas de rénovation lourde, des règles d'urbanisme simplifiées, des conditions de performances énergétiques pour la vente de logements sociaux collectifs.

En cohérence avec le plan de rénovation énergétique des bâtiments présentés en 2018, le pacte d'investissement signé avec les représentants des bailleurs en avril 2019 fait de la rénovation des logements sociaux un enjeu de développement durable et de pouvoir d'achat pour les locataires avec l'inscription d'un objectif annuel de rénovation de 125 000 logements sociaux (gain d'au moins une étiquette énergétique) couplé à l'accélération du nombre de "passoires thermiques" éradiquées.

La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 vise à améliorer les attributions des logements aux publics prioritaires définis à l'article L441-1 du CCH et la mixité sociale en agissant sur l'occupation du parc social par l'évolution des processus d'attribution et de la politique des loyers et en favorisant une production diversifiée de logements.

Les conférences intercommunales du logement mises en place en Normandie constituent le cadre partenarial pour mener, avec les EPCI concernés, ce travail portant sur les processus d'attribution et pour décliner dans les conventions intercommunales d'attributions les obligations et engagements propres à chaque bailleur pour répondre aux objectifs de mixité sociale.

La nouvelle politique des loyers est un levier mobilisable pour la mise en œuvre des objectifs de rééquilibrage en matière d'attribution en créant les conditions pour que les ménages les plus modestes puissent accéder aux logements situés hors QPV avec des loyers adaptés.

Ce dispositif est soit prévu dans la CUS au moment de l'élaboration soit introduit par avenant à tout moment mais la mise en œuvre interviendra au 1er janvier de l'année qui suit la signature de la CUS ou de l'avenant.

La loi ÉLAN a également prévu un dispositif expérimental de modulation des loyers qui est précisé dans l'ordonnance n°2019-453 du 15 mai 2019 afin de mieux prendre en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social.

La procédure de cession de patrimoine a été simplifiée avec la mise en place d'un plan de vente intégré à la CUS valant autorisation, en gardant la possibilité de demander des autorisations de vente au fil de l'eau. Une disposition transitoire prévoit que toutes les autorisations de vendre doivent également figurer dans le plan de vente sans qu'elles fassent l'objet d'une nouvelle instruction.

Cette politique de vente est un levier pour favoriser l'accession sociale à la propriété tout en étant attentif aux critères de mixité sociale et elle doit permettre aux bailleurs de générer des ressources pour augmenter leur capacité d'investissement.

### **III.11. Les actions des Associations Départementales pour l'Information sur le Logement (ADIL)**

#### **III.11.1 L'ADIL de l'Eure**



Depuis 1988, l'ADIL27 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 2018, l'ADIL27 a assuré 6111 consultations individualisées, soit un léger repli par rapport à 2017, principalement par téléphone : (73 % des consultations). La part des entretiens en vis-à-vis représente 25 % des contacts.

##### **Une présence départementale renforcée**

Avec le réseau de 18 permanences mensuelles délocalisées, l'ADIL27 a renforcé sa présence de proximité, facilitant l'accès à l'information des Eurois (fréquentation en hausse de 4 % en 2018).

##### **Un besoin d'information avéré**

Comme les années précédentes, la majorité des consultations de l'ADIL concerne les questions locatives. Elles représentent 75 % des demandes (4552 consultations), 49,5 % émanent des locataires du parc locatif privé, 18.1% des propriétaires et 30.4% des locataires du parc social.

Au cours de l'année 2018, 663 consultations ont concerné l'accession à la propriété. Les projets d'accession étudiés par l'ADIL en 2018 s'orientent toujours principalement vers l'ancien avec ou sans travaux. (204 consultations ont été assurées sur l'amélioration de l'habitat).

##### **Un rôle d'expert fortement mobilisé**

Reconnue à titre d'expert par les instances et commissions départementales, l'ADIL27 s'est fortement investie, en 2018, dans l'accompagnement des CCAPEX et des Comités Locaux de l'Habitat Indigne. Elle a ainsi siégé dans près d'une centaine de commissions locales.

### **Des partenariats actifs**

Depuis plusieurs années, l'ADIL27 a développé des partenariats actifs avec les acteurs locaux du territoire : le Département, Communautés d'Agglomération, notamment la CASE, la CAF27...

### **Animation du PDALHPD**

L'État 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 Haute-Normandie, et en alimentant régulièrement son nouveau site internet.

## **III.11.2 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 2018**

En 2018, les juristes de l'ADIL ont dispensé 4 376 consultations, principalement par téléphone 75,2 %, 23,7 % d'entre elles s'effectuent en face à face et les 1,1 % restant par courrier et mail.

### **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 Ornaïs de Lutte contre l'Habitat Indigne (POLHI), Lutte contre la précarité énergétique...

### **Les actions ciblées**

*Rapports locatifs* : Sur l'année 2018, l'ADIL a réalisé des ateliers jeu « J'me loge » sur les droits et obligations des locataires auprès du CCAS d'Alençon, Point Information Jeunesse de Flers.

*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.

*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 19 au 24 mars 2018, 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.

Le samedi 24 mars, l'ADIL a organisé une table ronde. Cet événement s'adressait à toutes les personnes souhaitant découvrir toutes les facettes de l'accession : neuf, ancien, accession en copropriété.

Étaient également présents autour de la table ronde : Action logement, l'EIE, INHARI, la Ville d'Alençon.

### **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.

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

### Carte des observatoires des loyers



### III.11.3 L'ADIL de Seine-Maritime



Créées à l'initiative du département et de l'État, l'ADIL 76, association loi 1901, est agréé dans le cadre de l'article L.366-1 du CCH (Code la Construction et de l'Habitation), qui définit ses missions, notamment celles d'information et de conseil auprès du public.

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement a pour vocation d'offrir au public un conseil juridique, financier et fiscal sur toutes les questions relatives à l'habitat.

En 2018, l'Adil76 a assuré 8 376 consultations (les consultations téléphoniques ont représenté 67 % et les entretiens en vis-à-vis 33 %) avec une équipe de 4 conseillers(es).

Son activité s'articule autour des quatre axes suivants :

- **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 a accentué son activité courant de l'année 2018, notamment en matière d'Habitat non décent ou indigne, ainsi sur l'année 2018, nous avons suivi **120 dossiers, 89 dossiers sur le territoire de Rouen-Dieppe et 31 sur celui du Havre**, nous avons ouvert 69 nouveaux dossiers tout en poursuivant le suivi des 2 dossiers ouverts en 2015, 13 dossiers en 2016 et 36 dossiers en 2017.

L'ADIL76 a maintenu sa collaboration avec la CAF notamment en ce qui concerne la conservation de l'allocation logement en application des dispositions de la Loi ALUR.

La CAF nous oriente les situations pour lesquelles la conservation dépasse le délai de six mois afin d'éviter une suspension des droits, nous avons accompagné une vingtaine de famille à ce titre sur le plan judiciaire.

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.

**Nous renforçons notre dispositif d'accompagnement dans le cadre des procédures judiciaires et assistons les locataires pour le premier rendez-vous chez l'avocat.**

**La procédure judiciaire intervient une fois que toutes les démarches amiables ont été épuisées.**



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



L'Adil 76 est désormais reconnue en tant qu'Acteur de l'Accès au Droit du Logement par le **Conseil Départemental de l'Accès au Droit de Seine Maritime, le CDAD 76**, qui est une instance sous contrôle du Ministère de la Justice. Vous trouverez ci-après un exemplaire de la « Charte de l'accès au droit » liant pour deux ans le CDAD et l'ADIL76.

Elle dispose en son **Article1** : « Continuer à répondre aux objectifs de la politique départementale définis par le CDAD 76 consistant en la mise en place d'actions visant à faciliter la connaissance par les citoyens de leurs droits et des moyens de les faire valoir par :

- une information des personnes et des consultations juridiques.
- une orientation de celles-ci vers les professionnels et structures compétents.
- une aide dans l'accomplissement de toute démarche en vue du règlement amiable d'un différend, de l'exercice d'un droit ou de l'exécution d'une obligation juridique et assistance des personnes au cours des procédures non juridictionnelles.
- une assistance à la rédaction et à la conclusion des actes juridiques. »

Ainsi se trouve validée l'évolution progressive de l'Adil 76 vers l'accompagnement juridique en complément de sa mission de base d'information.

Sous l'égide du Conseil Départemental de l'Accès au Droit (CDAD), L'ADIL 76 a dispensé 500 consultations dans les 16 permanences 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 acteur de la prévention des expulsions.**

L'ADIL a initié courant 2018 une action en faveur des personnes faisant l'objet d'une procédure d'expulsion avec une intervention le plus en amont possible (stade du commandement de payer), afin d'orienter les locataires dans leurs démarches.

Malheureusement nous sommes saisis souvent à la réception de l'assignation et assurons à ce titre un accompagnement juridique des locataires et une orientation vers nos avocats partenaires.

L'évolution législative issue des dispositions de la Loi ELAN permet d'envisager un accompagnement renforcé pour l'année 2019 en faveur des locataires en situation d'impayés et qui font l'objet d'une procédure d'expulsion.

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

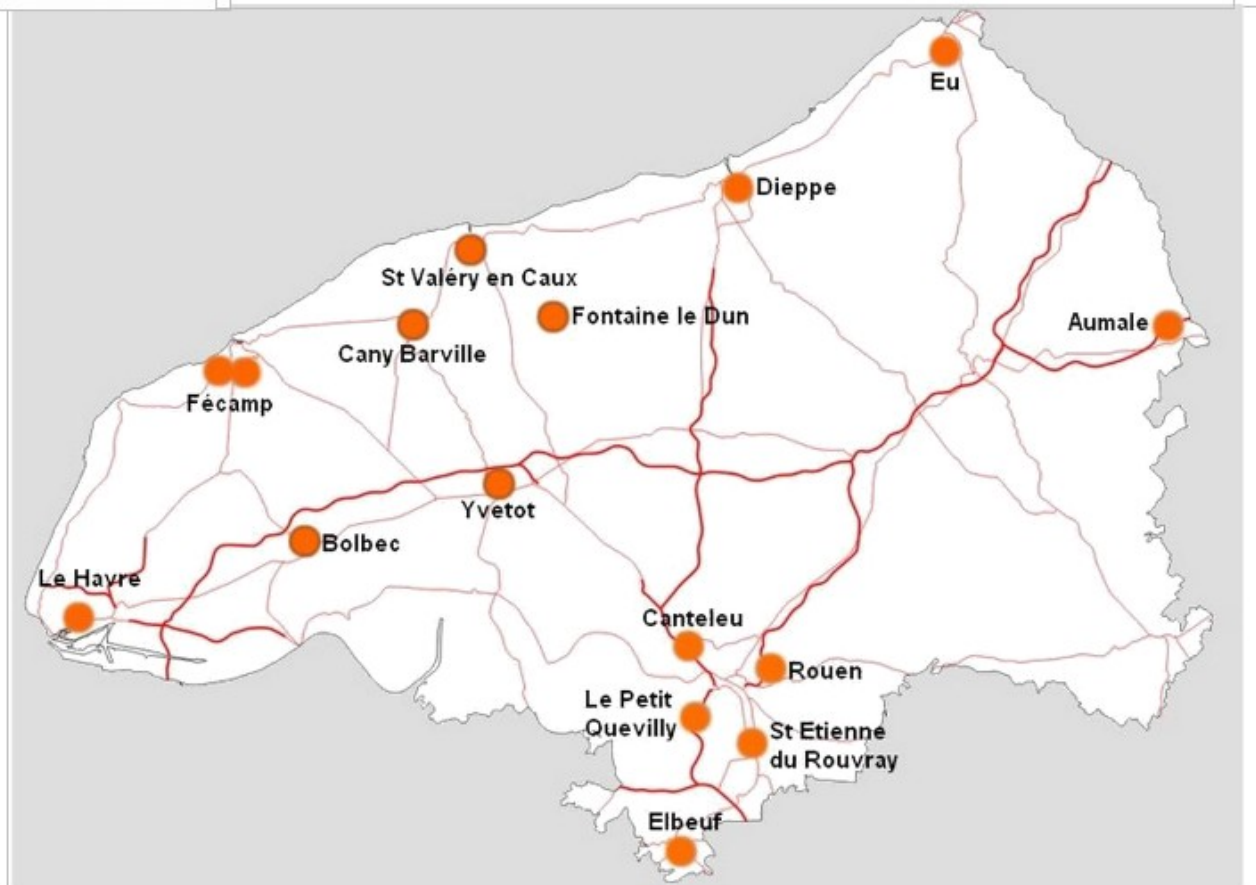
Courant 2018, nous avons continué notre collaboration avec la ville de Saint Etienne du Rouvray pour la copropriété dégradée, notamment dans le cadre du **plan national Initiative copropriété**, l'Adil 76 a élaboré un programme d'information et de formation à destination des conseils syndicaux et copropriétaires des copropriétés potentiellement fragiles.

Sa mise en œuvre progressive concernera la copropriété ROBESPIERRE et devra s'étendre à d'autres copropriétés.

En parallèle, nous apportons une attention particulière aux petites copropriétés dégradées avec un accompagnement des conseils syndicaux dans leurs démarches (organisation d'AG, élection du conseil syndical, aide de l'ANAH et travaux d'amélioration de la performance énergétique).

## **Conclusion**

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.



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

## **III.12. Les Programmes locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans Départementaux de l'Habitat (PDH) en 2018**

### **III.12.1 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'État 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 EPCI 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 PLH peut prendre en compte la définition du zonage du supplément de loyer de solidarité (SLS). 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 d'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 PLH
  - pour les communes de plus de 20 000 habitants non membres d'un EPCI 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'EPCI 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 EPCI sur lesquels sont établis les PLH ne correspondent pas toujours exactement aux périmètres des bassins d'habitat et des unités urbaines.

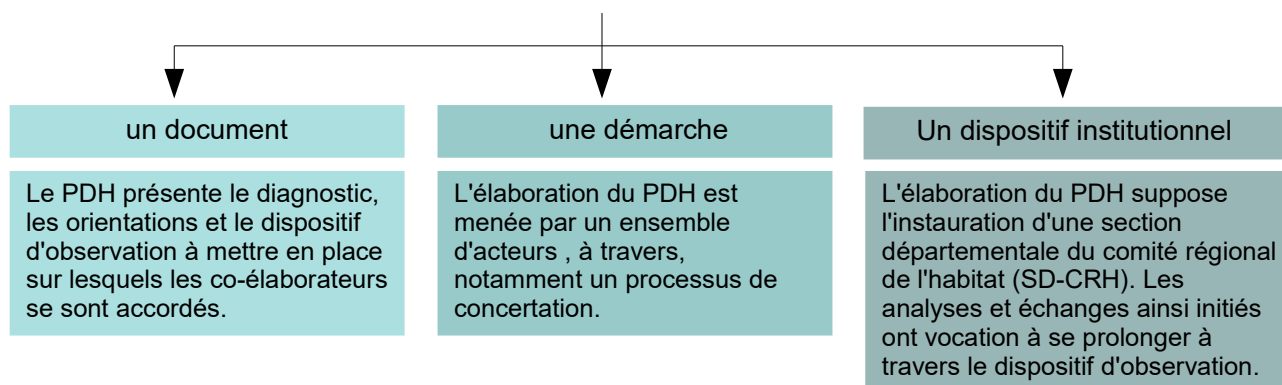
C'est pourquoi le législateur a souhaité instaurer un nouvel instrument : le plan départemental de l'habitat (PDH) afin d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH et celles qui sont menées sur le reste du département et de permettre ainsi 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.12.2 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**

En 2018, 28 PLH sont engagés en Normandie dont 20 sont exécutoires. 14 sont des procédures PLUIH.

En 2018, le CRHH a été consulté sur :

- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes Caux-Estuaire.

## État d'avancement des procédures PLH/PLUIH au 31 décembre 2018

	PLH	PLUIH
Calvados		CC Cœur Cote Fleurie CA Lisieux Normandie
	CC Pays de Falaise*	
	CC Val ès dunes*	
		CC du Pays de Honfleur-Beuzeville* CC Cœur Cote Fleurie*
	CA Caen-la-Mer	
	CC de la Vire au Noireau	
	CC Bayeux Intercom	
Eure	CA Seine Normandie Agglomération	Seine Eure
	CC Bernay Terres de Normandie	
		CA Evreux Porte de Normandie CC Pont Audemer/Val de Risle*
Manche		CA Mont St Michel Normandie
	CA du Cotentin CC Granville Terre et Mer	
		CC Baie du Cotentin*
	CA Mont St Michel Normandie CA St Lo agglo CC Coutance Mer et Bocage	
Orne		CC Argentan intercom CA Flers agglomération CC du pays de Mortagne-au-Perche* CA Flers agglo CC du Pays de l'Aigle*
	CU Alençon	
Seine-Maritime	Métropole Rouen Normandie CA Havraise Caux Seine Agglo CA Dieppe Maritime CC Caux-Estuaire*	
	Métropole Rouen Normandie CA Dieppe Maritime CA Fécamp Littoral	

Légende			
Procédures exécutoires	Procédures en cours d'élaboration	Procédures en attente d'engagement	* PLH identifiés comme volontaires dans SuDocUH

## IV. Principes régissant l'attribution des logements sociaux

### IV.1. La mise en œuvre du droit opposable au logement (DALO)

#### IV.1.1 Le suivi des recours déposés auprès des commissions de médiation

##### 1 – Le volume de recours déposés

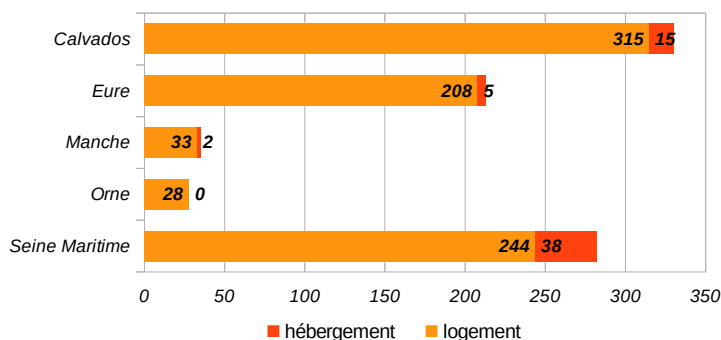
En 2018, 888 recours ont été déposés pour la région Normandie contre 863 en 2017 (+3 %). Cette relative stabilité régionale masque de fortes variations départementales. Ainsi, dans le Calvados, le nombre de

recours, habituellement stable aux alentours de 240, a augmenté de 38 % et dans l'Eure, qui compte généralement 250 recours, il est en recul de 16 %. Les volumes en Seine-Maritime sont en baisse plus ou moins prononcés (de -5 % à -23 %) depuis 5 ans.

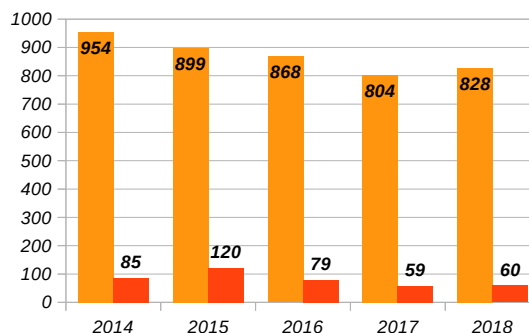
2018 (source INFODALO)	logement	hébergement	total
Calvados	315	15	<b>330</b>
Eure	208	5	<b>213</b>
Manche	33	2	<b>35</b>
Orne	28	0	<b>28</b>
Seine Maritime	244	38	<b>282</b>
<b>Normandie</b>	<b>828</b>	<b>60</b>	<b>888</b>
<b>FRANCE</b>	<b>94 696</b>	<b>9 711</b>	<b>104 407</b>

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 2018 (source INFODALO)



évolution du nombre de recours en Normandie depuis 2014



## 2 – Répartition des motifs déclarés des recours logement de 2018

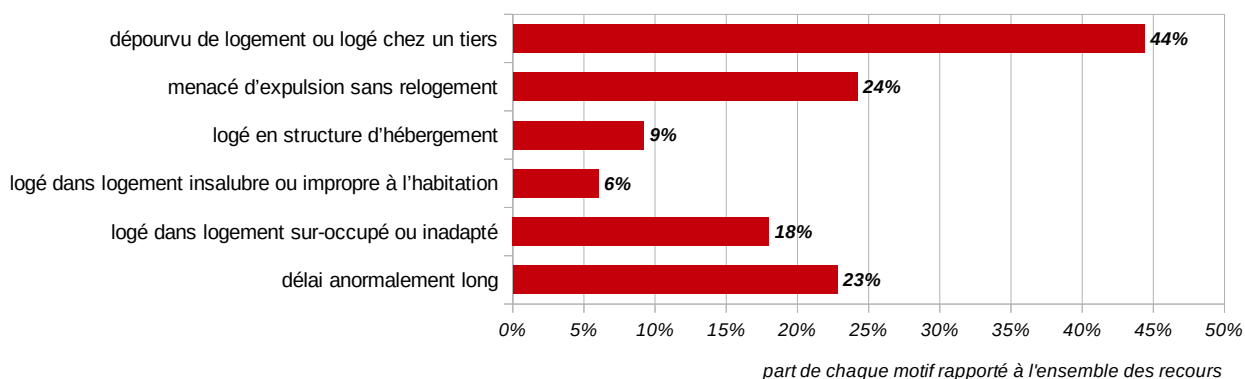
Plusieurs motifs de recours sont possibles sur un même formulaire. En moyenne, 1,2 motifs ont été invoqués par les requérants normands en 2018, valeur stable depuis 2015 après plusieurs années de baisse du nombre de motifs (1,4 motifs en 2014 et 1,7 en 2013).

De même, la représentativité des motifs est stable entre 2017 et 2018, les quelques variations enregistrées ne dépassant pas 2 points.

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

représentation des motifs de recours "logement" invoqués en Normandie en 2018

(source INFODALO)



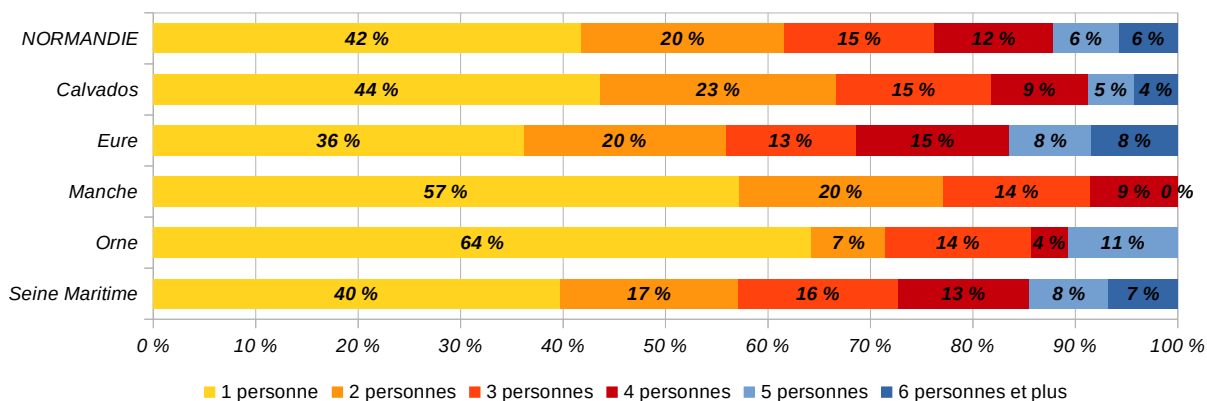
## 3 – Profil des requérants

En Normandie :

- ➔ 42 % des requérants sont des personnes seules et 38 % sont des familles monoparentales
- ➔ les ménages de 1 ou 2 personnes représentent 61 % 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 57 %)
- ➔ environ 80 % des requérants ont entre 25 et 55 ans

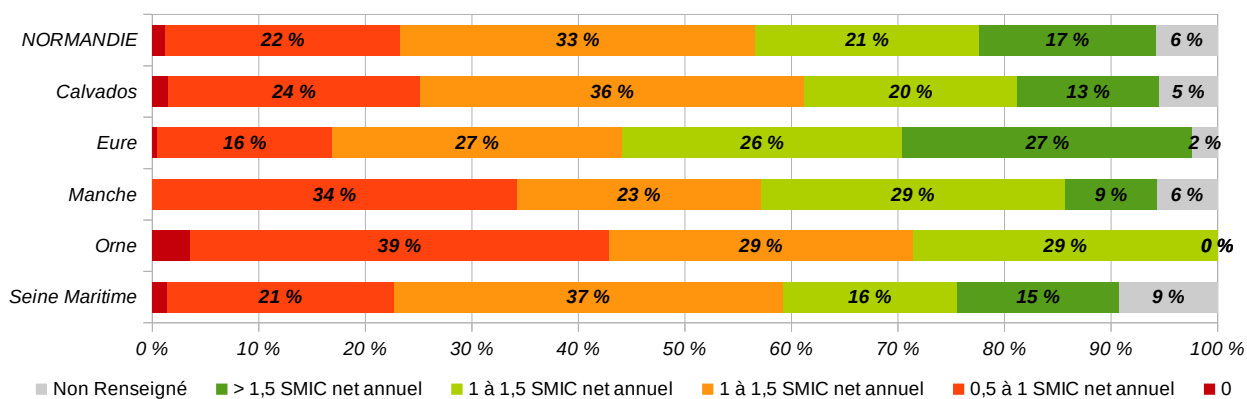
### taille des ménages des requérants (L&H) en Normandie en 2018

(source INFODALO)



### ressources déclarées des requérants (L&H) en Normandie en 2018

(source INFODALO)



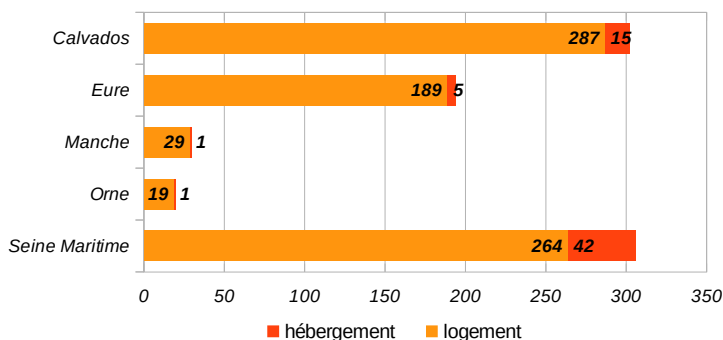
## IV.1.2 Les décisions des commissions de médiation

### 1 – Le volume des décisions prises

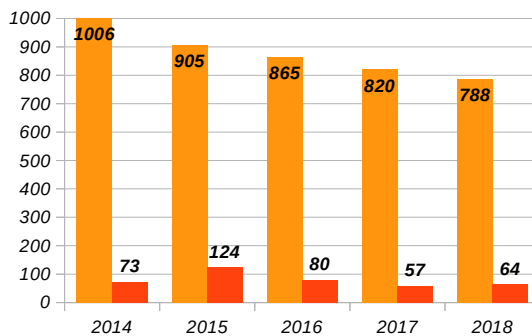
2018 (source INFODALO)	logement	hébergement	total
Calvados	287	15	302
Eure	189	5	194
Manche	29	1	30
Orne	19	1	20
Seine Maritime	264	42	306
<b>Normandie</b>	<b>788</b>	<b>64</b>	<b>852</b>
<b>FRANCE</b>	<b>93 180</b>	<b>9 860</b>	<b>103 040</b>



nombre de décisions prises en 2018 (source INFODALO)



évolution du nombre de décisions prises en Normandie depuis 2014



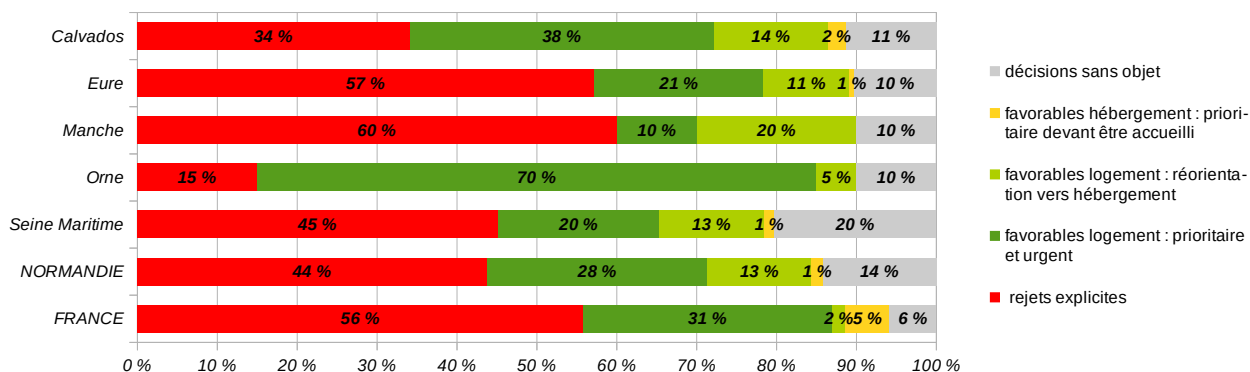
## 2 – La nature des décisions prises (hors rejets implicites)

En Normandie, sur l'année 2018 :

- ➔ les recours « logement » ont donné lieu à 44 % de décisions favorables (30 % de décisions « prioritaire et urgent » et 14 % de « réorientation vers un recours hébergement »).
- ➔ Les recours « hébergement » ont donné lieu à 19 % de décisions favorables (« prioritaire et devant être accueilli »).

nature des décisions prises en 2018 (recours logements et hébergements)

(source INFODALO)



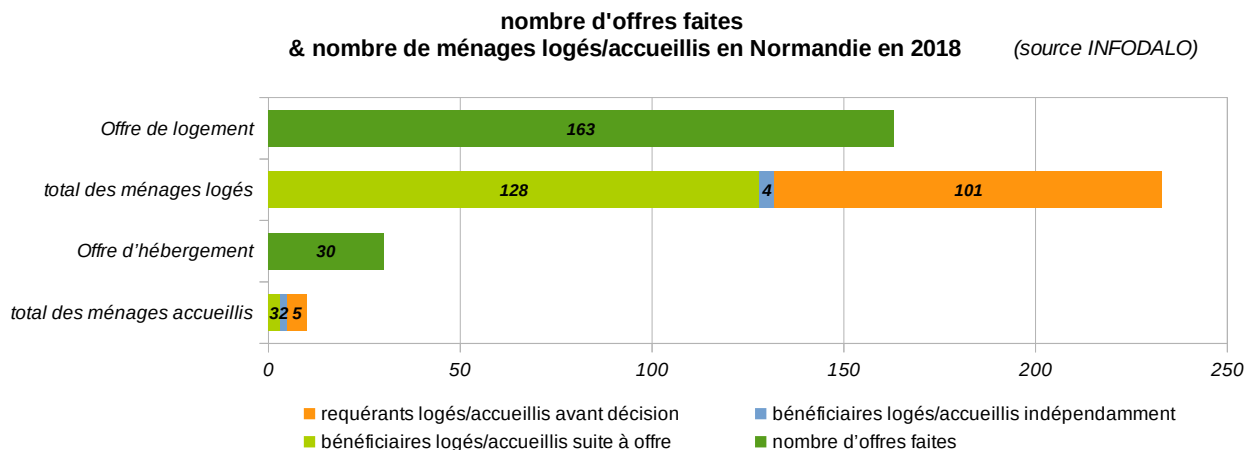
### IV.1.3 Le relogement et l'accueil des ménages bénéficiaires du DALO

En Normandie, sur l'année 2018, la mise en œuvre des décisions, ce sont :

- ➔ 193 offres de logement ou d'hébergement ;
- ➔ près de 23 % des offres adaptées de logements qui ont fait l'objet d'un refus ;
- ➔ aucune proposition adaptée d'hébergement refusée.

Sur l'ensemble des 243 ménages logés ou accueillis :

- ➔ 54 % sont des bénéficiaires logés ou accueillis suite à une offre (soit 131) ;
- ➔ 2 % ont été logés ou accueillis indépendamment de la mise en œuvre de la décision (soit 6) ;
- ➔ 44 % sont des requérants qui ont trouvé une solution avant la tenue de la commission (soit 106).



Quelques chiffres clés de l'activité des commissions DALO normandes en 2018, majoritairement en recul par rapport à 2017 (dont le nombre de recours déposés était en baisse) :

- ➔ 888 recours déposés (+3 %)
- ➔ 852 décisions prises (-3 %)
- ➔ 358 décisions favorables (-3,5 %)
- ➔ 193 offres de logement ou d'hébergement (-10 %)
- ➔ 131 ménages logés ou accueillis suite à offre (-16 %)

## IV.2. 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'APL et gérés par les organismes d'HLM ou leur appartenant, ainsi qu'à tous les programmes conventionnés à l'APL 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'État 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.

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

<b>Contingent préfectoral des ménages prioritaires Objectifs et résultats 2018</b>				
<b>Département</b>	<b>Objectifs 2018</b>	<b>Ménages relogés</b>	<b>dont ménages DALO</b>	<b>dont ménages sortants d'hébergement</b>
<b>Calvados</b>	<b>1 493</b>	<b>991</b>	<b>79</b>	<b>107</b>
<b>Manche</b>	<b>428</b>	<b>814</b>	<b>3</b>	<b>73</b>
<b>Orne</b>	<b>374</b>	<b>451</b>	<b>7</b>	<b>31</b>
<b>Eure</b>	<b>1 245</b>	<b>870</b>	<b>23</b>	<b>59</b>
<b>Seine-Maritime</b>	<b>3 724</b>	<b>2 034</b>	<b>56</b>	<b>393</b>
<b>Normandie</b>	<b>7 264</b>	<b>5 160</b>	<b>168</b>	<b>663</b>

## **V. Politique en faveur des défavorisés et des populations spécifiques**

### **V.1. 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 PDALPD 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 ENL et de la loi DALO. 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 PDALPD et les PLH (et PDH) 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 EPCI 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).

#### **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	Adopté en 2018 (période 2018-2024)
Orne	Adopté en 2017 (période 2017-2023)
Seine-Maritime	Adopté en 2017 (période 2017-2022)

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.

#### **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 œuvre 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. À ce titre, il redéfinit la composition du comité responsable des PDALHPD en intégrant les représentants du Conseil Régional des Personnes Accueillies/Accompagnées (CRPA).

**En 2018, un seul nouveau plan a été adopté, celui du département de la Manche, à la date du 6 juin 2018. Il couvre la période 2018-2024.**

**Enfin, il convient de noter que la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 relative à l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN n'a pas apporté de modification aux PDALHPD.**

## **V.2. La prévention des expulsions locatives**

### ***Quelques rappels***

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 de 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 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'impayés 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'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 œuvre 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 œuvre 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.

**La loi ELAN du 23 novembre 2018** vient compléter les mesures de prévention des expulsions avec les articles 118, 119, 122, 124 et 137.

Ses principaux apports sont :

- coordonner la procédure d'expulsion locative et la procédure de surendettement pour permettre le maintien dans leur logement des locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et s'acquittant du remboursement de leur dette locative ;
- assurer la diffusion d'une information claire et complète à destination du locataire en situation d'impayé ;

- modifications des mentions obligatoires sur les commandements de payer :
  - *alerte du locataire sur le délai de paiement et les risques d'expulsions encourus ;*
  - *montant mensuel du loyer et des charges ;*
  - *décompte de la dette locative ;*
  - *possibilité pour le locataire de saisir le FSL ;*
  - *possibilité pour le locataire de demander un délai de grâce au juge*
- les éléments de saisine de la CCAPEX par les bailleurs « personnes morales » sont identiques à ceux contenus dans le commandement de payer signalé à la CCAPEX par les « bailleurs personnes physiques » ;
- le contenu du diagnostic social et financier va être précisé dans un décret afin de donner les informations les plus pertinentes à la CCAPEX et au juge ;
- ouverture du protocole de cohésion sociale en cas d'absence de dette locative (remboursée ou effacée) pour permettre le maintien dans les lieux après la résiliation du bail ;
- distinction dans le traitement de la procédure d'expulsion locative entre les personnes entrées par voie de fait dans le domicile d'autrui et les autres situations.

### **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 œuvre 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 termes de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure engagée.

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 2018, tous les départements normands ont mis à jour leurs chartes pour la prévention des expulsions locatives, à l'exception du département de la Seine-Maritime dans lequel les travaux sont toujours en cours et devraient aboutir courant 2019.

### **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 œuvre 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 œuvre. 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 co-maîtrise 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 et 2018, 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.

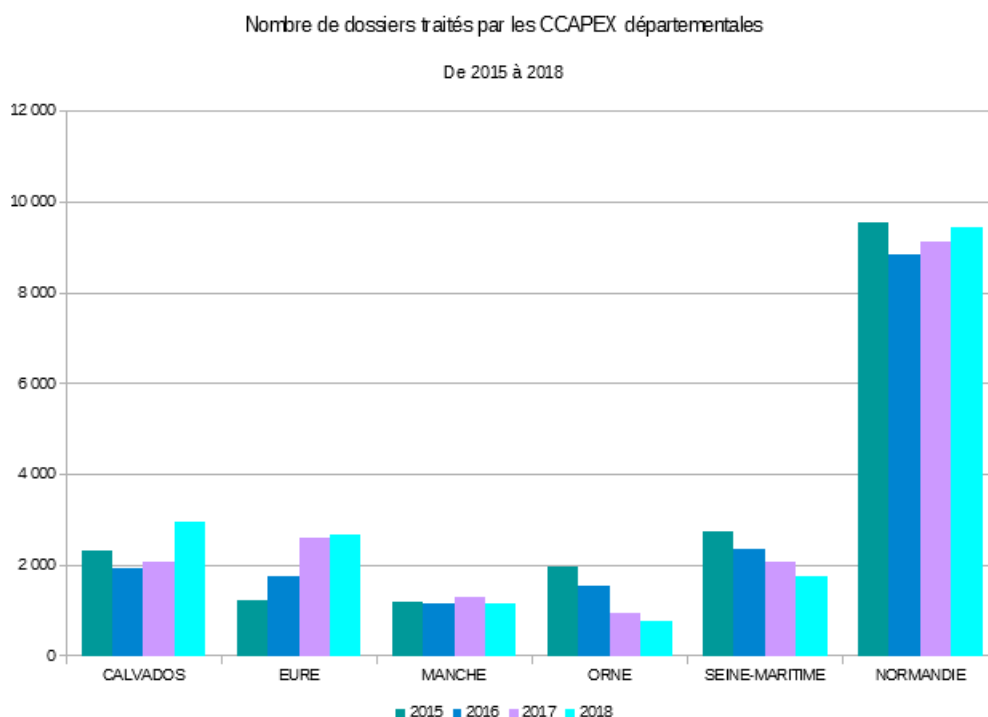
Les actes et informations déposés sur cette plate-forme qui seront automatiquement répercutés vers EXPLOC sont :

- 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.

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.

Quelques données régionales :



Source DD(D)CS(PP)

L'activité des CCAPEX reste élevée et ne connaît pas d'évolution à la baisse ces quatre dernières années. L'année 2018 connaît même une hausse d'un peu plus de 3 % du nombre de dossiers examinés à l'échelle régionale par rapport à 2017 avec **9 448** dossiers traités, principalement due au département du Calvados (+43 % environ). Ces variations sont très difficiles à interpréter.

Cette donnée sur l'activité des CCAPEX concerne toutes les étapes de suivi d'un dossier, sans distinction de l'état d'avancement de la procédure. Un ménage peut donc être comptabilisé plusieurs fois si son dossier le nécessite.

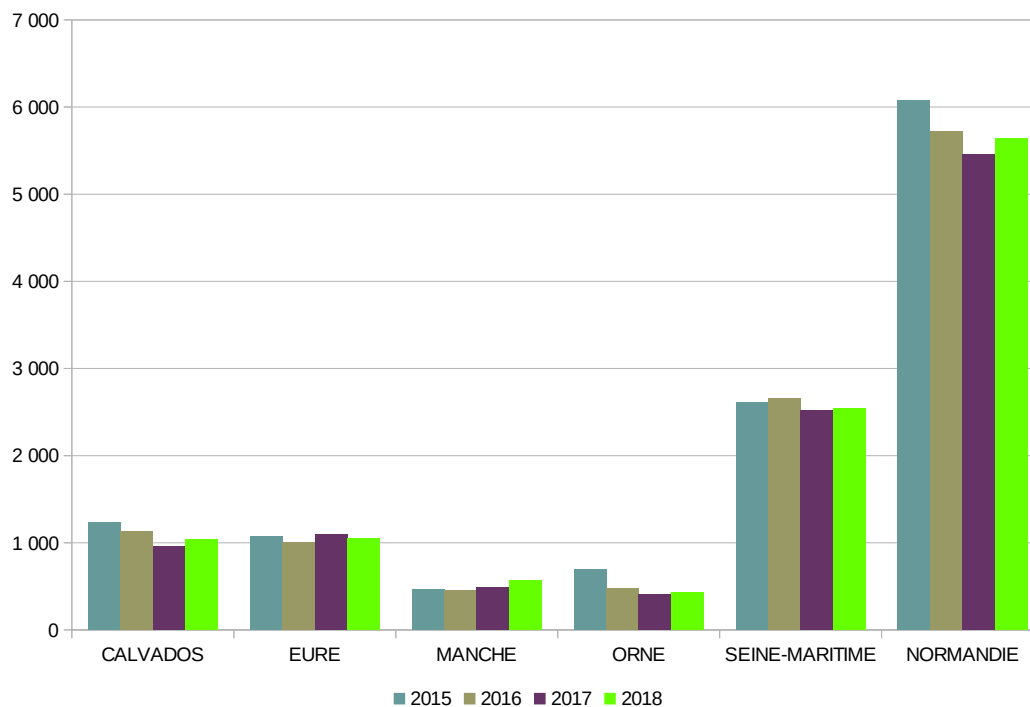
L'assignation à comparaître devant le juge d'instance marque la première démarche judiciaire du bailleur. Elle est délivrée par un huissier. Le locataire est convoqué à une audience qui aura lieu dans un délai de deux mois minimum après la date de cette assignation à comparaître. Ce délai doit être mis à profit pour entamer les démarches pour trouver une solution (mobilisation des aides, recherche de logement...).

Un diagnostic financier et social de la situation du locataire sera établi. Le locataire peut présenter des observations écrites qui seront jointes au diagnostic. Ce dernier permet au juge de disposer d'éléments suffisants sur les ressources du locataire, ses charges, les causes de l'impayé et les solutions à l'apurement de la dette ou au relogement du locataire. À l'instar du nombre de dossiers examinés par les CCAPEX, le nombre d'assignations ne connaît pas d'évolution significative et leur nombre croît de **+3 %** environ entre 2017 et 2018 avec **5 645** assignations au tribunal à l'échelle régionale.

L'année 2015 demeure le pic de ces quatre dernières années avec **6 081** assignations enregistrées.

Nombre d'assignations au tribunal enregistrées par les CCAPEX départementales

De 2015 à 2018



Source DD(D)CS(PP)

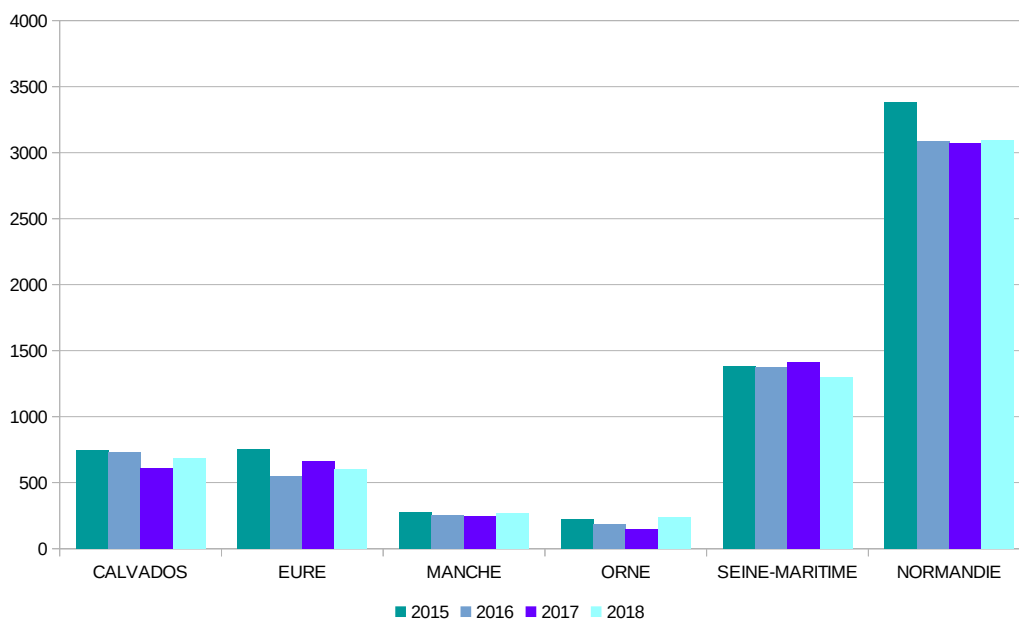
Si le juge prononce l'expulsion du locataire à l'issue de l'audience, l'huissier de justice peut alors transmettre un commandement de quitter les lieux.

Le commandement de quitter les lieux contraint juridiquement le locataire expulsé à libérer le logement pour en rendre la jouissance au propriétaire.

À compter de sa délivrance le locataire dispose d'un délai de 2 mois pour libérer le logement. À défaut de départ du logement dans le délai de 2 mois, l'huissier peut demander le concours de la force publique pour procéder à l'expulsion du locataire.

## Nombre de commandements de quitter les lieux enregistrés par les CCAPEX départementales

De 2015 à 2018



Source DD(D)CS(PP)

### V.3. Politiques de prévention de l'exclusion et d'insertion des personnes vulnérables

La politique d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées, soutenue par le programme 177 « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables » a pour finalité de permettre l'accès au logement tout en garantissant une réponse aux situations d'urgence.

Elle repose sur l'orientation de la personne via les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO), vers une solution la plus adaptée après évaluation de sa situation.

Dans la continuité de l'année 2017, l'année 2018 a été marquée par la mise en œuvre du plan quinquennal pour le « logement d'abord » et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022), visant à orienter rapidement des personnes sans domicile de l'hébergement vers un logement durable grâce à un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire mais aussi par le relogement des personnes bénéficiaires d'une protection internationale. L'urgence à accélérer la sortie des réfugiés du dispositif national d'accueil (DN@) et du parc généraliste et à accueillir les réfugiés réinstallés a nécessité de définir une politique ambitieuse de captation de logements à hauteur des enjeux.<sup>6</sup>

#### *V.3.1 Veille sociale – hébergement*

L'année 2018 a été marquée par le déploiement global du système d'informations national unique permettant la gestion du 115, des places d'urgence et d'insertion (SI-SIAO), la fixation de « tarifs plafonds » et une convergence sur plusieurs années établie à partir de groupes homogènes d'activité et de missions (GHAM) identifiés dans l'ENC pour les CHRS.

Le système d'information ENC-AHI a permis de réaliser une campagne d'étude des coûts annuelle auprès des établissements du secteur hébergement.

#### **– Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) :**

Un travail autour du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) s'est opéré au regard du rôle du SIAO en matière de fluidité entre hébergement – logement, ce dernier étant en charge d'évaluer la situation des personnes hébergées afin de pouvoir identifier celles considérées les plus aptes pour un relogement rapide.

<sup>6</sup> Cartographie 2018 des hébergements et logements des populations spécifiques présentée p.24-25.

Ainsi pour 2018, l'ensemble des SIAO Normands ont tous pu être opérationnels.

Par ailleurs, un comité de pilotage régional des SIAO s'est organisé dans le but d'une homogénéisation du remplissage des données du SI-SIAO et d'un développement de missions observations.

Ce club régional des SIAO s'est réuni la première fois en décembre.

### – L'Hébergement d'Urgence :

En 2018, la région Normandie a pérennisé 80 places d'hébergement d'urgence.

Calvados : 32 ;

Eure : 6 ;

Manche : 11 ;

Orne : 6 ;

Seine-Maritime : 25.

Cette pérennisation contribue à diminuer les nuitées hôtelières bien que les demandes restent fortes sous la pression migratoire.

**La région dispose pour 2018 de 3 850 places pérennes**, auxquelles peuvent se rajouter selon le niveau de saturation de ces places, **une mobilisation de 507 places d'hébergement d'urgence supplémentaires** (notamment au cours de la Période Hivernale, où les mesures de veille sociale se renforcent par l'augmentation des effectifs du 115, l'intensification des maraudes, l'augmentation du nombre d'équipes mobiles et l'extension de plages d'ouverture des accueils de jour quotidienne et le week-end.).

**Au total 4 357 places** peuvent être mobilisées.

### – L'accueil des femmes victimes de violences :

Chaque département prend en compte l'accueil des femmes victimes de violence.

Calvados : 7 places (existence d'un protocole de violences faites aux femmes permettant un hébergement immédiat à l'hôtel des victimes) ;

Eure : 50 places : 30 places spécifique en CHRS Urgence et 20 en CHRS Insertion ;

Manche : 3 places ;

Orne: 14 places ;

Seine Maritime : 8 places.

L'accueil est possible dans d'autres structures mais il ne s'agit plus de places dédiées exclusivement aux femmes victimes de violences.

### – Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociales (CHRS) :

Les centres d'Hébergement et de réinsertion sociales sont des établissements sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF) et sont ainsi soumis au système de régulation issu de la loi du 2 janvier 2002 (autorisation, habilitation, convention, tarification et contrôle).

Les CHRS sont financés par l'attribution des dotations globales de financement imputé sur le budget de l'État.

L'attribution de cette dotation globale obéit à une procédure budgétaire très encadrée.

La dotation régionale limitative des CHRS s'élève pour 2018 à 31 964 848 €, répartie entre 35 établissements.

*L'effort pour l'année 2018 a porté sur la fluidité :*

*- Entre l'hébergement et le logement, en accélérant l'accès au logement des personnes à la rue et hébergées avec un accompagnement adapté afin de recentrer l'hébergement d'urgence sur sa fonction de réponse immédiate et inconditionnelle aux situations de détresse.*

*- Dans le Dn@ et sur la mobilité des réfugiés (Instruction du 12/12/2017 - politique de relogement des personnes bénéficiaires d'une protection internationale), en favorisant l'accès au logement pour les réfugiés présents dans les départements (locaux) et les réfugiés hors de la région orientés par la Dihal (Mobilité Nationale).*

### V.3.2 Logement Adapté

Le plan Logement d'Abord présenté par le gouvernement en septembre 2017, vise à accélérer l'accès au logement des personnes à la rue et hébergées avec un accompagnement adapté par la création notamment de :

- 40 000 places d'Intermédiation Locative,
- 10 000 places en Pensions de famille,
- la production de 40 000 logements très sociaux dès 2018.

Le but est de recentrer l'hébergement d'urgence sur sa fonction de réponse immédiate aux situations de détresse, de produire et mobiliser des logements abordables, de prévenir des ruptures et de mobiliser les acteurs et les territoires.

Les actions menées dans le cadre du plan logement d'abord ont conduit à développer le logement adapté par la création de places pensions de famille et d'intermédiations locative.

Le suivi du plan s'est effectué au cours de l'année par visioconférence mensuelle.

En effet, plusieurs indicateurs sont à remonter par Région afin de constituer le tableau de bord national du plan logement d'abord.

#### **Quatre blocs ont ainsi été identifiés :**

- Fluidité Hébergement-Logement ;
- Créations de places (Pensions de famille, IML) ;
- Investissement ;
- Relogement des réfugiés.

- **Bloc Fluidité :**

Il s'agit d'orienter plus efficacement vers le logement, et ainsi d'augmenter la fluidité dans les dispositifs d'hébergement.

**611 logements ont été attribués en faveur des personnes hébergées dans l'hébergement généraliste** (hors DNA), soit 80,5 % de l'atteinte de l'objectif régional (759 logements).

Des actions ont été menées en faveur de :

- la mobilisation du contingent de réservation préfectorale ;
- la relance des bailleurs, systématisation de la demande de logement social pour les publics ;
- hébergés y étant éligible ;
- développement d'offres alternatives au logement pour sortir les publics des dispositifs d'hébergement : pensions de famille et résidences sociales ;
- financements complémentaires mis dans le logement : ALT, IML, accompagnement social.

Cependant plusieurs freins ont pu être relevés dans l'orientation des publics accueillis en Hébergement d'Urgence vers le logement dont :

- les offres de logements ne correspondent pas forcément à la demande, manque de vacance pour les petits logements ;
- les bénéficiaires ne sont pas forcément mobiles ;
- l'accès plus ou moins rapide aux droits pour les réfugiés/régularisés : difficultés à obtenir un logement en raison d'un titre de séjour d'une durée inférieure à un an et/ou de l'absence de ressources ;
- le public sans titre de séjour ne permettant pas un accès au logement ;
- le public présentant des troubles de santé (psychiques ou psychiatriques ou addictions).

- **Création de places :**

- ***L'intermédiation locative (IML):***

L'instruction du 04 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan logement d'abord est venue préciser la mise en œuvre de l'objectif d'ici 2022 de la création de 40 000 places en IML.

L'intermédiation locative place un opérateur entre le bailleur et l'occupant du logement avec pour objectifs de :

- faciliter l'accès au logement de ménages qui ne peuvent accéder sans aide à un logement ordinaire ;
- sécuriser le propriétaire bailleur qui accepte de louer son bien à un ménage en difficulté ;
- faire en sorte que l'accès au logement constitue un véritable levier pour l'insertion.

L'intermédiation locative est **un dispositif de mobilisation du parc privé à des fins sociales** qui repose sur deux formes :

– le mandat de gestion : les agences immobilières à vocation sociale assurent un mandat de gestion locative adaptée qui repose sur plusieurs actions : gestion locative, prévention des difficultés de l'occupant, médiation et sécurisation des rapports entre propriétaires et locataires et, le cas échéant, accompagnement social. L'occupant est locataire de logement et dispose d'un bail de droit commun avec un loyer encadré.

– la location/sous-location (avec ou sans glissement de bail) : Un tiers social prospecte, négocie et prend à bail des logements dans le parc privé, il est le locataire en titre. Il propose ses logements, pour une durée limitée à des ménages en difficulté, soit avec un statut de sous-locataire soit avec celui d'occupant à titre onéreux. Le glissement du bail de l'opérateur vers l'occupant peut être prévu.

Les objectifs régionaux s'entendent à 50 % en mandat de gestion et 50 % en location/sous-location.

Les enveloppes budgétaires sont établies à partir d'un coût moyen défini à hauteur de 2200€/an/place, étant entendu que par exemple un T1 compte pour 2 places maximum, un T2 pour 3 places...

En Normandie, l'objectif est la création de **154 places d'IML pour 2018** pour un montant global de **337 759 euros**.

L'objectif réalisé a été de 158 places dont 74 places en mandat de gestion (soit 47%), soit 103 % de l'objectif.

Plusieurs freins en matière de développement de places IML ont pu être identifiés :

- le territoire normand compte très peu d'Agences Immobilières à vocation sociale ou d'Agences Immobilières Sociales. (7 en Normandie),
- le coût d'accès au logement reste plus élevé pour IML sous mandat de gestion. Le FSL ne permet pas de prendre en compte certaines charges notamment les frais d'agence,
- les bailleurs privés sont parfois réticents à louer leurs appartements (besoins de sécurisation et de garantie),
- un manque de mobilité des personnes qui peuvent bénéficier de mesures IML.

◦ **Pensions de famille :**

**En 2018**, l'objectif est de **93 places** en Pensions de Famille, pour un coût plafond à la place de 16 € par jour : soit au total **543 120 €** (en année pleine).

Un comité régional Pensions de famille s'est organisé et s'est réuni deux fois au cours de l'année. Il a pour but d'étudier les projets et de valider les ouvertures de places.

**L'objectif a été atteint et s'est réparti de la manière suivante :**

- ouverture d'une Résidence Accueil de 14 places (Ils) dans le Calvados ;
- extension de 2 places d'une Maison Relais dans l'Eure ;
- dans la Manche : création d'une Maison Relais de 54 places (Cherbourg en Cotentin) et extension de 2 places d'une Résidence Accueil (Saint-Lô) ;
- ouverture d'une Résidence Accueil de 21 places (Dieppe) en Seine-Maritime.

**312 952 €** ont financé l'ouverture des places.

Les places créées ont été mises à disposition du SIAO pour qu'il puisse orienter vers ce dispositif.

• **Investissement :**

La mobilisation coordonnée des crédits programmés FNAP et rattachés par voie de fonds de concours sur le programme 135 (aides à la pierre PLAI), et des crédits de fonctionnement du programme 177 a été recherchée.

**887 PLAI et 97 PLAI adaptés** financés en 2018.

Le taux de PLAI dans la programmation globale a atteint le taux record de 35 % en 2018 pour la région Normandie.

Une réelle dynamique s'est enclenchée en matière de PLAI adapté avec trois projets financés. (contre 0 en 2017).

- **Relogement des réfugiés :**

Afin d'atteindre les objectifs fixés par l'instruction relative au relogement des personnes bénéficiaires d'une protection internationale.

**L'objectif 2018 est de 1 467 logements dont :**

- 1 087 logements en local ;
- 204 logements pour mobilité nationale ;
- 176 logements pour les réinstallés.

Au 31 décembre 2018, **631 logements** ont été mobilisés soit 43% de l'objectif :

- 512 logements mobilisés en local ;
- 79 logements mobilisés en mobilité nationale ;
- 40 logements pour les réinstallés.

Plusieurs freins ont pu être identifiés :

- Les difficultés sociales/santé ;
- L'apprentissage linguistique ;
- Le refus de logements dans zones rurales ;
- Les difficultés à meubler les logements ;
- L'inadaptation de la typologie des logements.

## **V.4. Accueil des 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 évolutions 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.

En 2018, deux textes importants sont venus compléter le socle juridique relatif aux gens du voyage :



**La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 relative à l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN** élargit les compétences des organismes HLM afin de leur permettre :

– à titre subsidiaire, de créer, aménager, entretenir et gérer des terrains familiaux locatifs définis au 2° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dès lors que les besoins ont été identifiés dans le schéma départemental et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a été recueilli (art.88 / CCH L 422-2 et L 422-3).

**Puis, La loi n° 2018-957 du 7 novembre 2018 (dite loi Carle)** a apporté des modifications aux code pénal, général des collectivités territoriales et à la loi du 5 juillet 2000 (et notamment à son article 9) :

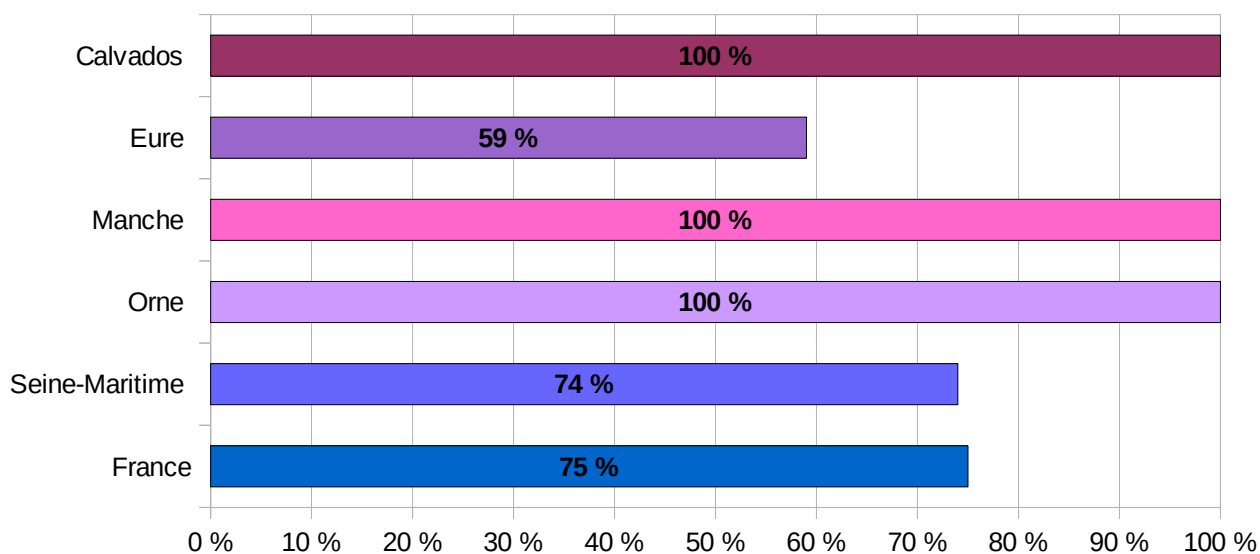
- Clarification de la répartition des compétences entre les EPCI et les communes (la commune accueille et l'EPCI, crée, aménage, gère et entretien le site ... ) ;
- information préalable lors des grandes migrations entre les préfets de région, de départements et les présidents des conseils départementaux ;
- lutte contre les campements illicites et doublement des peines en cas d'occupation illégale sur le terrain d'une commune qui respecte les prescriptions du schéma ou sur le terrain d'une commune qui n'est pas inscrite ;
- possibilité pour un maire d'interdire le stationnement sur son territoire de résidences mobiles en dehors des aires et terrains familiaux lorsque sa commune a satisfait à ses obligations, même si l'EPCI dont elle est membre n'a pas totalement satisfait les prescriptions du schéma.

**La situation des réalisations 2018 pour les aires d'accueil permanentes par rapport à l'exercice 2017 est résumée dans le tableau suivant :**

Département	Total capacité accueil au 31/12/ 2018	% de réalisation aires d'accueil	Ecart 2017/2018
Seine-Maritime	472 places	74%	-
Orne	164 places	100%	-
Manche	273 places	100%	+ 25 places
Eure	162 places	59%	- 15 places
Calvados	444 places	100%	+ 40 places

**Au niveau national un bilan des réalisations a également été établi au 31 décembre 2018. Le graphique suivant permet de situer la Normandie :**

Taux de réalisation des aires permanentes au 31 décembre 2018  
en France et dans les départements normands



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 **ont débuté** mi 2017. **La révision s'est poursuivie en 2018.**

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, Yvetot, Eu-Le Tréport, Dieppe et Le Havre) une seule aire a été mise en service, au Havre.

Le bilan au 31 décembre 2018 est le suivant :

- **472 places en 23 aires d'accueil permanentes soit 74 % d'objectif atteint ;**
- **1 aire de grand passage.**

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<sup>er</sup> 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).

Le bilan au 31 décembre 2018 est le suivant :

- **164 places en 5 aires d'accueil permanentes soit 100 % d'objectif atteint ;**
- **1 aire de grand passage en cours d'étude.**

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 été fermée au 1<sup>er</sup> 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 actives d'un total de 232 places. L'aire de Périers est fermée pour travaux depuis janvier 2017 mais **une aire de 25 places a été mise en service** à Valognes.

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 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.

Le bilan au 31 décembre 2018 est le suivant :

- **273 places** en 8 aires d'accueil permanentes soit **100 %** d'objectif atteint ;
- **1 aire de grand passage en cours d'étude.**

Concernant le **département de l'Eure**, le schéma en vigueur en 2017 couvre la période 2012-2018. Au total, le schéma **prévoyait** 274 places d'accueil effectives pour **162 (15 places ont été fermées par rapport à l'an passé)** 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 jugée trop éloignée du circuit de la migration.**

Bilan 2018 : 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.

Le territoire compte également des terrains familiaux à Louviers et à Gisors (**8 et 2 places**).

Le bilan au 31 décembre 2018 est le suivant :

- **162 places** en aires d'accueil permanentes soit **59 %** d'objectif atteint ;
- **une aire de grand passage** (150 places).

Concernant **le département du Calvados**, le schéma en vigueur en 2017 et qui porte sur la période 2011-2017 **est arrivé** à échéance. Ses **prescriptions** étaient :

- nombres de places prévues en matière d'aires d'accueil et d'habitat : **444** ;
- obligations en matière d'aire de grands passages : 11 aires soit 1 130 places.

Le nombre de places effectives en aire permanente d'accueil au 31/12/2018 est de **444** places et **5** aires de grand passage ont été réalisées **pour une capacité d'accueil de 600 places. Le nouveau schéma a été approuvé le 26 avril 2018, il ne comprend aucune prescription d'aires permanentes d'accueil. L'effort porte essentiellement sur les aires de grand passage ainsi que sur les terrains familiaux locatifs dont certains (préconisations) font l'objet d'une étude confiée à des bureaux d'études dans le cadre d'une MOUS. Il vise la réalisation de sept nouvelles aires pour un nombre total 1100 places. C'est le territoire qui concentre les plus grandes migrations.**

Le bilan au 31 décembre 2018 est le suivant :

- **444 places en aires d'accueil permanentes soit 100 % d'objectif atteint ;**
- **5 aires de grand passage (600 places).**

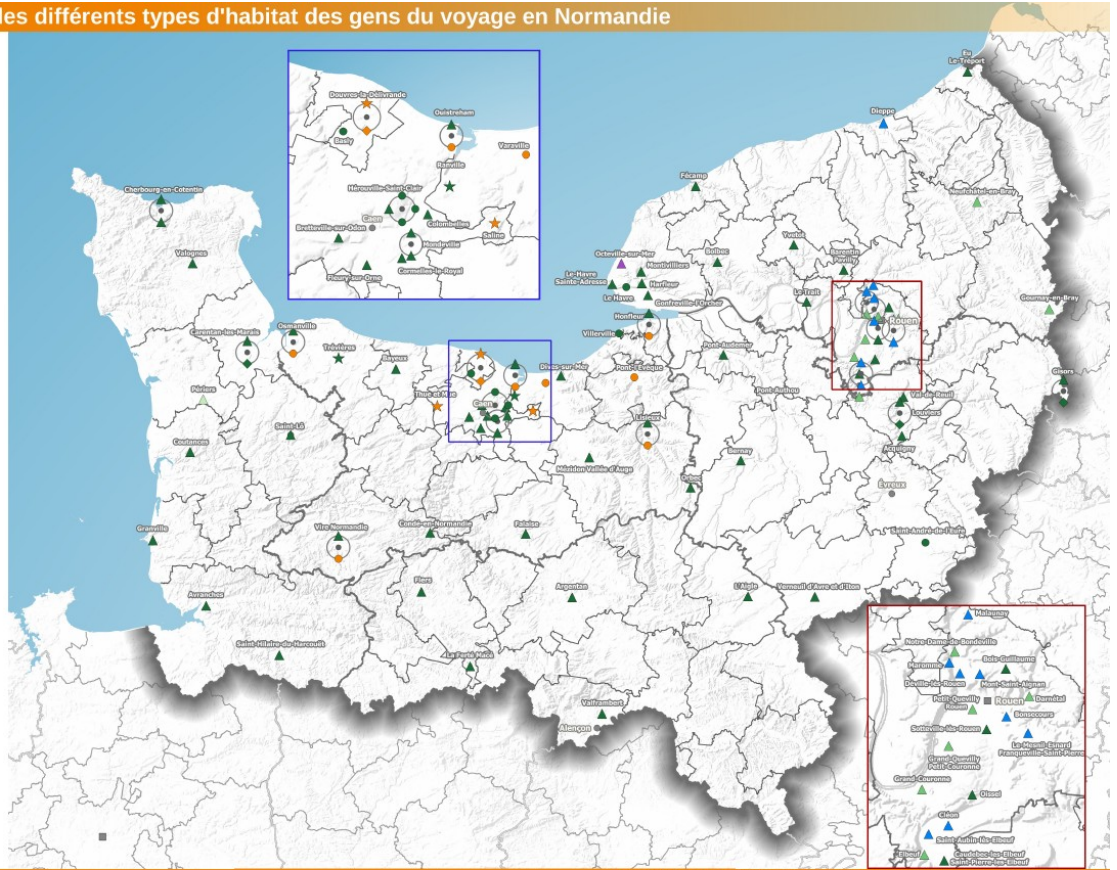
**A l'échelon régional, le bilan normand au 31 décembre 2018 est le suivant :**

Département	Périodicité du schéma	Aires d'accueil : Nombre de places		Aires de grand passage	
		Objectif	Avancement	Objectif	Avancement
<b>Seine-Maritime</b>	2012-2017	640 places 240 places de Sédentarisation	472 places 12 PLAI Adaptés	5 aires de grand passage	1 aire/200 places
<b>Orne</b>	2010-2016	164 places	164 places	1 aire de grand passage	En cours d'étude
<b>Manche</b>	2012-2018	273 places	273 places	3 aires	En cours d'étude
<b>Eure</b>	2012-2018	274 places	177 places	2 aires/90 places	1 aire/150 places
<b>Calvados</b>	2011-2017	444 places	444 places	11 aires/ 1130 places	5 aires/600 places

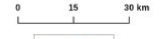
**Enfin, la carte ci-dessous est une représentation de la répartition des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs (peu nombreux) et des aires de grand passage sur le territoire normand.**

# Localisation des différents types d'habitat des gens du voyage en Normandie

- Prescription du schéma**
- Aire de grand passage
  - ☆ Aire mixte
  - △ Aire permanente
  - ◇ Terrain terminal localif
- Etat d'avancement**
- En projet
  - En service
  - En service mais dysfunctionnement
  - Fermée (travaux)
  - Non réalisée
  - Sédentarisation
- Echelons administratifs**
- Préfecture de région
  - Préfecture
  - EPCI
  - Limites départementales



Sources :  
 Adm' Express  
 DOTM 14, DOTM 27, DOTM 50,  
 DOTM 61, DOTM 76  
 DREAL Normandie  
 Production :  
 Le 17/04/2019 - DREAL-NORMANDIE





**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
NORMANDIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Directeur de la publication :  
Olivier Morzelle, directeur régional

Rédaction : Unité Logement

Conception graphique couverture :  
Mission Communication - Atelier PAO

ISBN : 978-2-11-151800-1

Septembre 2020



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](http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr)

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
de Normandie**