



**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 2020



Éditorial

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

Malgré la période de crise sanitaire, l'ensemble des partenaires et les membres du CRHH ont su s'adapter et trouver des solutions collectives pour mener à bien les politiques de l'habitat. Les objectifs de programmation pour les parcs public et privé ont été globalement atteints. Il faut notamment souligner la bonne dynamique des PLAI adaptés (137 logements programmés pour un objectif initial de 70 logements).

L'Union sociale pour l'habitat de Normandie, représentant l'ensemble des bailleurs sociaux en région, s'est fortement mobilisée pour permettre la reprise rapide des chantiers de logements sociaux lors de la crise sanitaire. Cette mobilisation a contribué à la mise en place d'une charte partenariale régionale, que j'ai signée en mai 2020 aux côtés des principaux maîtres d'ouvrages publics et acteurs du BTP. Cette charte pose un cadre commun pour l'application des mesures sanitaires sur les chantiers de construction.

Les mesures de protection et d'hébergement des populations spécifiques et vulnérables ont été sans précédent et particulièrement adaptées durant la pandémie de Covid-19 : prolongation de la trêve hivernale, mobilisation des places pendant le confinement, mise en place des centres d'hébergement spécialisés pour l'isolement des malades, etc... Parallèlement, la mobilisation pour davantage de fluidité dans les parcours et l'accès au logement n'a pas faibli, et a même progressé, avec la mobilisation de 664 logements pour les personnes hébergées, soit +10,30 % par rapport à 2019.

Le plan France relance, mis en place par le gouvernement au second semestre 2020, vise à relancer l'économie française à la suite de la crise économique liée à la pandémie de Covid-19. De nombreuses mesures en faveur du volet logement ont été mobilisées sur le territoire normand : aide à la relance de la construction durable, fonds friches, rénovation énergétique des bâtiments publics, des TPE/PME, rénovation énergétique et réhabilitation lourde des logements sociaux, aide « MaPrimeRénov' » à la réhabilitation des logements pour les ménages et les copropriétés, intensification des plans nationaux accompagnés par l'ANAH (Action cœur de ville, Plan initiative copropriétés et programme petites villes de demain), soutien aux associations et hébergement d'urgence ; réhabilitation des aires d'accueil des gens du voyage.

La mise en œuvre du plan « 80 000 » logements en faveur des jeunes d'ici 2022, décidé par le gouvernement, s'appuie sur l'étude régionale menée en 2020 afin de cibler au mieux les besoins en logements des étudiants sur le territoire normand. Un diagnostic a ainsi détaillé les profils d'étudiants et les différents besoins et a dressé, en parallèle, un état des lieux de l'offre de logements proposés à ce type de public en Normandie. Puis, à partir d'hypothèses d'évolution des effectifs étudiants à l'horizon 2027, l'étude a pu dresser une vision prospective de l'offre de logements dédiés et émettre des préconisations d'adaptation de l'offre aux besoins futurs. Menée en partenariat avec les acteurs locaux (universités, CAF, bailleurs sociaux, collectivités, associations), ce diagnostic a ainsi permis de définir et de développer une stratégie régionale partagée.

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

Le Préfet de la région Normandie



Pierre-André DURAND

Le rapport d'activité 2020

Ce rapport présente la majorité des politiques conduites en faveur de l'habitat en 2020 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 :

- Action logement (AL)
- Caisse des dépôts et des consignations (CDC)
- 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 l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) du Calvados
- Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) de l'Eure
- Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) de la Manche
- Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités et de la protection des populations (DDETS-PP) de l'Orne
- Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) de Seine-Maritime
- Direction régionale de l'économie, de l'emploi du travail et des solidarités (DREETS)
- 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

PARTIE 1 : L'HABITAT EN NORMANDIE : CHIFFRES CLÉS

PARTIE 2 : POLITIQUE DE L'HABITAT EN RÉGION

1. Le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement en Normandie.....	9
1.1. Création, contexte, objectifs.....	9
1.2. Composition.....	9
1.3. Fonctionnement.....	10
1.4. Missions.....	10
1.5. Activités du CRHH de Normandie en 2020.....	11
2. Orientations des politiques de l'habitat en Normandie.....	13
2.1. Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans Départementaux de l'Habitat (PDH).....	13
2.1.1 <i>Le contexte réglementaire</i>	13
2.1.2 <i>Les PDH et PLH en Normandie</i>	15
2.2. Les délégations de compétences.....	17
2.3. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).....	19
2.4. Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).....	20
3. Aides et actions sur le territoire en faveur du logement.....	21
3.1. Actions 2020 de l'Union pour l'habitat social de Normandie (UHSN) en faveur du logement.....	21
3.2. Actions des associations départementales d'information sur le logement (ADIL).....	24
3.2.1 <i>L'ADIL de l'Eure</i>	24
3.2.2 <i>L'ADIL de l'Orne</i>	25
3.2.3 <i>L'ADIL de Seine-Maritime</i>	26
4. Politique foncière et actions des financeurs.....	27
4.1. Actions de l'établissement public foncier de Normandie en faveur de l'habitat en 2020.....	27
4.1.1 <i>L'action foncière</i>	27
4.1.2 <i>Les outils d'aide à la production de logements proposés aux collectivités et aux bailleurs sociaux</i>	28
4.1.3 <i>Perspectives d'actions de l'EPF de Normandie</i>	30
4.2. Bilan des actions 2020 d'Action logement.....	33
4.3. Bilan des actions 2020 de la Caisse des dépôts et consignations.....	34

PARTIE 3 : CONSTRUCTION, OFFRE SOCIALE ET ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

5. L'offre nouvelle de logements.....	35
6. Le parc social.....	38
6.1. Loi Élan et restructuration des organismes de logement social normands.....	38
6.2. Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : PSP et CUS.....	40
6.3. État des lieux du parc social en 2020.....	43
6.4. Répartition du parc locatif normand.....	45

6.5. Les mises en service et les sorties.....	49
6.6. Mobilité et vacance.....	50
6.7. Loyers et financements.....	51
6.8. Le financement du parc social.....	52
6.8.1 Bilan 2020 des financements de droit commun (hors ANRU).....	52
6.8.2 Point sur les VEFA « HLM » et les PLS privés sur la période 2004-2020.....	55
6.9. L'accès au parc social.....	55
6.9.1 La demande locative sociale en Normandie.....	55
6.9.2 Réforme de gestion de la demande et des attributions des logements locatifs sociaux.....	63
7. Parcours vers l'accès à la propriété.....	69
7.1. Le Prêt à 0 %.....	69
7.2. Le Prêt Social Location-Accession (PSLA).....	71
7.3. La politique de vente des logements par les bailleurs sociaux.....	72

PARTIE 4 : VERS UN HABITAT PLUS DURABLE

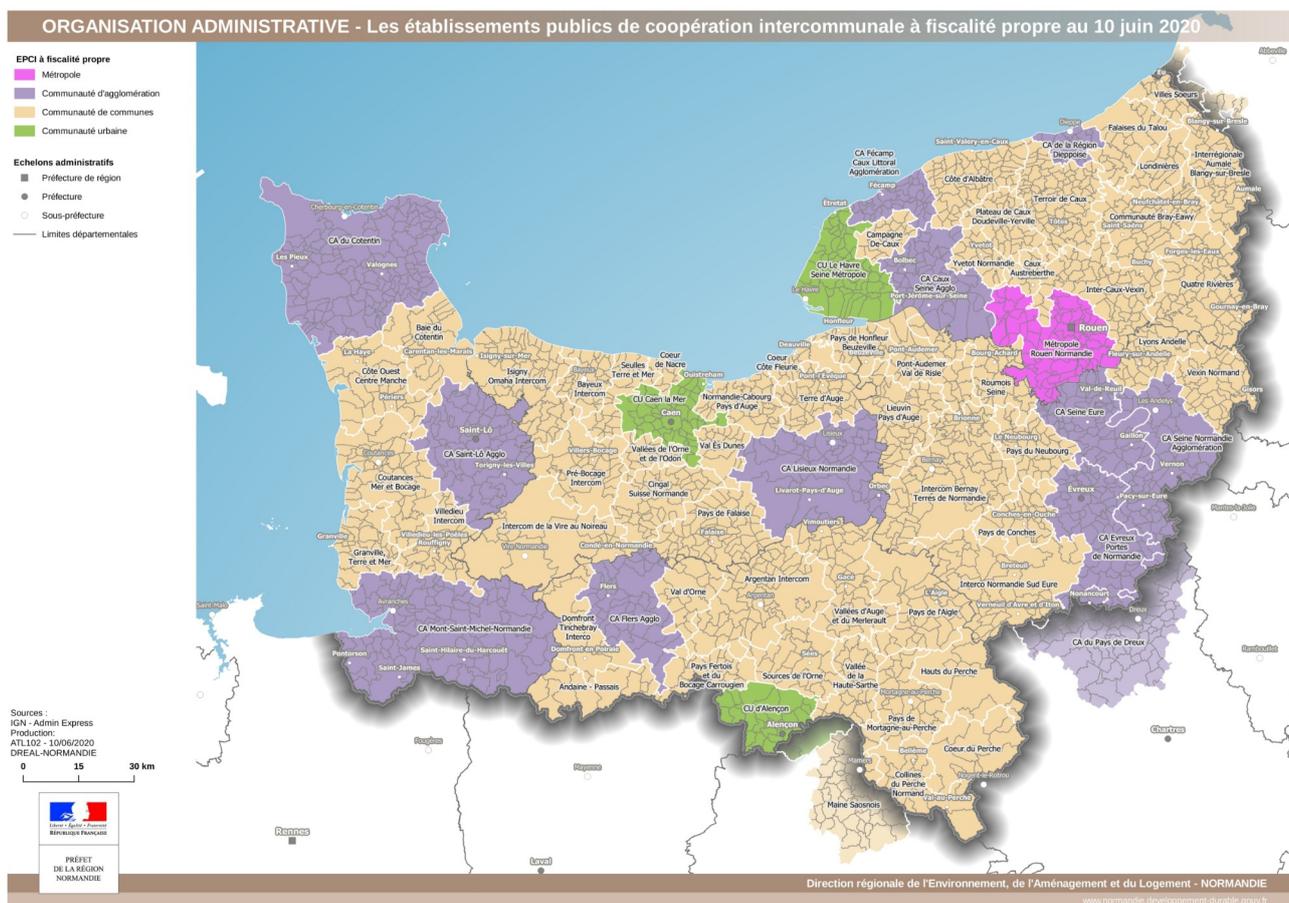
8. Amélioration de l'habitat existant.....	74
8.1. Bilan 2020 des interventions dans le cadre des aides de l'Anah et du programme « Habiter Mieux ».....	74
8.1.1 Bilan des logements réalisés dans le cadre des interventions prioritaires.....	74
8.1.2 Le bilan de la consommation des aides de l'Anah à l'échelle infra-régionale.....	76
8.1.3 Bilan du programme Habiter Mieux.....	78
8.1.4 L'activité de MaPrimeRénov'.....	79
8.1.5 Le conventionnement de logements à loyer maîtrisé avec travaux et sans travaux.....	80
8.1.6 L'activité selon les secteurs.....	80
8.1.7 Le financement de l'État (BOP 135) pour lutter contre l'habitat indigne et très dégradé.....	80
8.2. L'éco-PTZ en faveur de la réhabilitation thermique du parc privé de logements.....	81
8.3. Intervention et mesures sur le parc social existant.....	83

PARTIE 5 L'HABITAT ET L'HÉBERGEMENT ADAPTÉS AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES

9. Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables.....	84
9.1. La mise en œuvre du droit opposable au logement (DALO).....	84
9.1.1 Le suivi des recours déposés auprès des commissions de médiation.....	84
9.1.2 Les décisions des commissions de médiation.....	86
9.1.3 Le relogement et l'accueil des ménages bénéficiaires du DALO.....	88
9.2. Le contingent préfectoral.....	88
9.3. Prévention des expulsions locatives : la CCAPEX.....	89
9.4. Politique de l'hébergement : bilan 2020.....	91
9.5. Le Plan Logement d'Abord 2018-2022 : bilan 2020.....	92
10. Le logement en faveur des étudiants : étude régionale 2020.....	94
11. L'accueil des gens du voyage.....	95

PARTIE 1 : L'HABITAT EN NORMANDIE : CHIFFRES CLÉS

La Normandie recense 69 EPCI en 2020 : 1 Métropole, 3 Communautés Urbaines, 11 Communautés d'Agglomération, 54 Communautés de Communes.



Indicateurs du logement en 2020 par département puis par EPCI (métropole, communauté d'agglomération, communauté urbaine).

	Calvados	Eure	Manche	Orne	Seine-Maritime	Normandie	France Métropolitaine
Population 2018 (Insee)							
Population municipale	694 056	599 962	495 983	281 593	1 255 883	3 327 477	64 844 037
Densité de population en habitants au km ²	126	100	83	46	200	111	119
Parc de logements 2017 (Filocom)							
Parc total de logements	413 747	298 074	296 049	167 692	644 141	1 819 703	35 525 080
Parc Individuel en %	60,7	77,1	80,6	79,1	55,4	66,5	53,5
% résidences principales	75,7	85,1	77,8	78,1	86,7	81,7	81,7
% logements vacants	7,7	8,4	9,0	11,8	9,4	9,0	9,3
% résidences secondaires	16,6	6,5	13,2	10,2	3,8	9,3	9,0
% parc construit avant 1949	28,0	32,9	38,8	49,3	32,6	34,2	32,6
% parc construit de 1949 à 1974	23,4	19,7	20,8	18,8	27,2	23,2	23,4
% parc construit de 1975 à 1999	29,7	27,9	23,3	20,1	22,7	25,0	25,4
% de parc construit après 1999	18,9	19,6	17,1	11,8	17,5	17,6	18,6
Nombre de résidences principales	313 157	253 707	230 376	130 901	558 686	1 486 827	29 012 908
% locatif parc social	16,9	15,7	15,4	14,4	24,7	19,2	15,0
% locatif parc privé	23,7	18,5	19,4	19,2	20,9	20,7	25,2
% propriétaire occupant	57,4	64,1	62,7	63,4	52,9	58,2	57,4
% de résidences principales en T1/T2	19,8	15,3	14,7	17,2	19,5	17,9	22,1
Parc Locatif Social 2020 (RPLS)							
Nombre de logements sociaux	59 435	42 454	37 820	21 068	147 572	308 349	4 984 246
% logements sociaux individuels	29,5	27,7	40,2	31,7	13,8	23,2	15,2
Taux de rotation en %	9,9	13,3	11,4	13,0	10,7	11,1	9,0
Taux de vacance >3mois en %	1,2	1,4	1,5	4,6	1,1	1,5	1,3
Les occupants des résidences principales 2017 (Filocom)							
Nombre de ménages fiscaux	302 672	250 675	226 591	128 202	541 918	1 450 058	28 143 463
Taille moyenne des ménages en nombre de personnes	2,3	2,4	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3
Nombre de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM	27 236	21 574	20 238	13 683	59 388	142 119	2 931 766
% de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM	9,0	8,6	8,9	10,7	11,0	9,8	10,4
Le foncier à destination des constructions de maisons en 2019 (EPTB)							
Nombre de terrains vendus	1 183	810	897	175	1 303	4 369	71 217
Surface moyenne d'un terrain en m ²	839	1 246	921	1 235	952	981	940
Prix moyen d'un terrain en €	67 971	58 381	43 819	26 230	71 122	60 499	81 664
Construction de logements en 2020 (Sitadel)							
Nombre de logements autorisés	4 569	1 875	1 799	446	6 759	15 448	350 701
Nombre de logements autorisés pour 1000 habitants	6,6	3,1	3,6	1,6	5,4	4,6	5,4
Les prêts à taux zéro en 2019							
Nombre de Prêts à Taux Zéro	1 131	688	897	279	1 111	4 106	91 437
Nombre de PTZ pour 10 000 habitants	15,5	11,3	16,8	9,7	7,8	11,6	13,3
Le financement du logement social en 2020 (SISAL)							
Nombre de logements financés au total	741	258	239	224	1 184	2 646	87 501
Dont nombre de logements financés en PLAI	256	59	72	21	392	800	27751
Dont part de logements financés en PLAI	34,5%	22,9%	30,1%	9,4%	33,1%	30,2%	31,7%
Dont nombre de logements financés en PLUS	338	132	110	93	602	1 275	35 586
Dont part de logements financés en PLUS	45,6%	51,2%	46,0%	41,5%	50,8%	48,2%	40,7%
La demande de logement social fin 2020 (SNE)							
Nombre de demandes en cours	23 457	12 145	11 046	5 562	37 954	90 164	2 156 363
Nombre d'attributions	5 097	4 370	3 692	2 461	13 313	28 933	389 867
tension de la demande (nb de demandes/attributions)	4,6	2,8	3,0	2,3	2,9	3,1	5,5
nombre de demandes en cours (hors mutation interne)	14 123	7 022	7 102	3 334	20 299	51 880	1 429 495
tension de la demande (hors mutation interne)	4,2	2,4	2,5	1,9	2,4	2,7	5,1
nombre de demandes en cours en T1/T2 (hors mutation interne)	7 861	3 418	3 320	1 564	10 875	27 038	777 872
tension de la demande en T1/T2 (hors mutation interne)	7,1	4,2	3,7	2,7	4,5	4,7	7,8

	Calvados (14)		Eure (27)			Manche (50)			Orne (61)		Seine Maritime (76)				
	CU Caen la Mer	CA Lisieux Normandie	CA Evreux Portes de Normandie	CA Seine-Eure	CA Seine Normandie Agglomération	CA Saint-Lô Agglo	CA du Cotentin	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	CA Flers Agglo	CU d'Alençon	CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	CA Caux Seine Agglo	CA de la Région Dieppoise	CU Le Havre Seine Métropole	Métropole Rouen Normandie
Population 2018 (Insee)															
Population municipale	268 470	73 740	110 023	103 330	82 564	75 972	179 484	87 773	53 786	48 172	38 635	77 906	46 223	268 912	491 681
Densité de population en habitants au km²	736	78	168	190	119	93	125	57	95	143	189	135	362	543	738
Parc de logements 2017 (Filocom)															
Parc total de logements	141 015	40 985	55 514	46 833	40 854	39 463	102 522	52 508	30 040	30 162	21 357	35 287	29 040	139 124	257 213
Parc Individuel en %	44,2	71,6	61,5	73,3	72,3	79,6	74,1	86,5	75,9	64,4	70,0	76,7	46,6	40,6	41,7
% résidences principales	88,1	81,4	87,2	88,4	85,7	87,2	80,9	77,5	82,6	86,3	82,6	90,7	80,8	88,2	87,4
% logements vacants	8,0	10,4	8,8	8,3	8,1	8,4	8,0	12,5	12,7	9,7	7,8	7,2	10,9	9,8	10,9
% résidences secondaires	4,0	8,2	4,0	3,3	6,3	4,4	11,1	10,0	4,7	4,0	9,6	2,1	8,4	2,0	1,7
% parc construit avant 1949	14,5	40,9	20,5	26,0	32,9	29,1	35,1	47,7	41,4	32,5	44,8	34,4	38,8	30,2	27,9
% parc construit de 1949 à 1974	34,9	21,5	30,1	19,3	22,8	29,0	21,3	18,0	23,6	28,1	20,0	22,7	26,6	36,8	31,0
% parc construit de 1975 à 1999	31,0	22,0	31,1	34,7	27,9	22,6	27,8	19,5	21,4	25,6	18,1	23,6	22,4	16,7	24,0
% de parc construit après 1999	19,6	15,6	18,3	20,0	16,4	19,3	15,8	14,8	13,6	13,8	17,1	19,3	12,2	16,3	17,0
Nombre de résidences principales	124 189	33 380	48 405	41 391	34 994	34 427	82 926	40 700	24 813	26 037	17 635	32 007	23 451	122 752	224 899
% locatif parc social	23,4	17,5	22,6	23,3	14,9	17,1	22,1	8,5	12,8	21,7	17,7	18,9	31,4	28,8	30,6
% locatif parc privé	29,8	22,0	21,1	16,1	19,7	18,9	17,1	22,2	20,2	21,5	20,9	16,1	21,8	21,2	24,0
% propriétaire occupant	45,6	58,3	55,1	59,5	63,8	62,1	58,7	65,5	65,0	55,1	58,2	63,5	45,8	48,8	44,3
% de résidences principales en T1/T2	26,3	16,5	19,5	13,9	16,8	12,2	16,6	15,6	16,2	19,4	18,2	13,1	22,2	22,5	23,1
Parc Locatif Social 2020 (RPLS)															
Nombre de logements sociaux	33 553	6 741	12 111	8 479	5 632	6 236	19 352	3 936	3 647	6 106	3 045	6 174	6 906	37 984	76 606
% logements sociaux individuels	18,8	37,8	17,5	29,8	20,2	41,8	30,5	47,7	25,5	20,7	24,4	26,9	20,2	7,8	9,5
Taux de rotation en %	9,9	9,5	15,9	12,9	10,9	12,3	11,9	10,6	11,6	13,3	9,9	12,8	9,4	10,0	11,2
Taux de vacance >3mois en %	1,1	1,5	1,4	1,6	0,5	0,9	1,2	4,1	6,9	2,2	0,3	0,7	0,3	0,9	1,4
Les occupants des résidences principales 2017 (Filocom)															
Nombre de ménages fiscaux	115 667	32 764	46 883	41 146	34 712	33 758	81 133	40 050	24 365	25 055	17 408	31 735	23 097	118 620	213 729
Taille moyenne des ménages en nombre de personnes	2,2	2,3	2,4	2,5	2,5	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,1	2,3	2,2
Nombre de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM	12 592	3 459	5 145	3 771	2 628	2 945	7 364	3 544	2 445	3 018	1 667	2 465	3 389	15 095	26 940
% de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM	10,9	10,6	11,0	9,2	7,6	8,7	9,1	8,8	10,0	12,0	9,6	7,8	14,7	12,7	12,6
Le foncier à destination des constructions de maisons en 2019 (EPTB)															
Nombre de terrains vendus	253	73	100	169	79	144	254	153	47	37	40	121	54	238	239
Surface moyenne d'un terrain en m²	625	968	951	854	1 053	828	927	1 207	1 013	1 019	1 125	1 052	1 055	773	744
Prix moyen d'un terrain en €	82 689	50 331	57 787	62 536	66 128	32 162	53 900	34 323	23 929	38 463	49 941	50 752	69 282	86 183	100 474
Construction de logements en 2019 (Sitadel)															
Nombre de logements autorisés	1 819	141	222	354	402	152	592	212	54	118	190	218	150	1 212	3 563
Nombre de logements autorisés pour 1000 habitants	6,8	1,9	2,0	3,4	4,9	2,0	3,3	2,4	1,0	2,4	4,9	2,8	3,2	4,5	7,2
Les prêts à taux zéro en 2019															
Nombre de Prêts à Taux Zéro	329	99	114	132	63	123	295	212	50	56	36	78	32	182	288
Nombre de PTZ pour 10 000 habitants	10,9	13,2	9,7	12,7	8,8	19,4	16,1	19,5	10,9	6,0	6,7	11,4	7,5	6,1	5,0
le financement du logement social en 2020 (SISAL)															
Nombre de logements financés au total	452	30	14	79	9	10	76	46	49	102	56	123	84	319	408
Dont nombre de logements financés en PLAI	172	30	1	13	2	3	27	8	8	5	19	35	20	133	111
Dont part de logements financés en PLAI	38,1%	100,0%	7,1%	16,5%	22,2%	30,0%	35,5%	0,0%	16,3%	4,9%	33,9%	28,5%	23,8%	41,7%	27,2%
Dont nombre de logements financés en PLUS	224	0	6	41	0	7	47	8	22	21	21	77	22	134	237
Dont part de logements financés en PLUS	49,6%	0,0%	42,9%	51,9%	0,0%	70,0%	61,8%	17,4%	44,9%	20,6%	37,5%	62,6%	26,2%	42,0%	58,1%
La demande de logement social fin 2019 (SNE)															
Nombre de demandes en cours	14 208	1 845	3 407	2 714	2 013	1 868	4 668	1 125	908	1 841	754	1 361	2 399	11 004	20 045
tension de la demande (nb de demandes/attributions)	4,1	3,2	2,2	2,2	2,9	2,4	1,9	2,6	2	2,3	2,5	2,1	3,4	2,9	2,5
nombre de demandes en cours (hors mutation interne)	8 234	1 054	1 920	1 506	1 131	1 217	2 750	812	544	1 067	437	767	1 400	5 863	10 326
tension de la demande (hors mutation interne)	3,7	3,1	2	1,9	2,4	2	1,5	2,4	1,8	1,9	2,1	1,8	3,2	2,5	2,1
nombre de demandes en cours en T1/T2 (hors mutation interne)	4804	521	1030	742	570	501	1360	324	269	607	235	336	747	3172	5715
tension de la demande en T1/T2 (hors mutation interne)	6	5,5	3,8	3,4	4,2	2,4	2,3	3,6	3,3	3,1	3,7	3,3	7,7	5,2	4

PARTIE 2 : POLITIQUE DE L'HABITAT EN RÉGION

1. Le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement en Normandie

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.

1.1. 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 n° 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 de l'Économie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DREETS).

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).

1.2. Composition

Le CRHH est placé sous la présidence du préfet de Région (qui peut se faire représenter). Celui-ci nomme les membres, répartis en trois collèges :

1 ^{er} Collège :	2 ^e Collège :	3 ^e Collège :
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)

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.

1.3. 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 (en présentiel ou en visioconférence) sur convocation de son président qui porte à la connaissance des membres titulaires l'ordre du jour et les documents s'y rapportant (mis 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 (en présentiel ou en visioconférence) 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 ou par la voie dématérialisée de la consultation écrite.
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^{er} collège, ou du titulaire pour les 2^e et 3^e collèges, est transféré respectivement à son représentant ou à son suppléant. Il n'est pas prévu d'accorder de « pouvoir » à d'autres personnes.

1.4. 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 sociale ;
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 (SLS) ;
12. les ventes de logements HLM ;
13. les projets d'intérêt majeur (PIM) ;
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) ;
16. les créations ou extensions des établissements publics fonciers d'État ou locaux ;
17. le bilan annuel des actions des établissements publics fonciers, leurs modalités d'intervention et les moyens mis en œuvre définis dans leurs programmes pluriannuels d'intervention ;
18. le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile.

1.5. Activités du CRHH de Normandie en 2020

Réunion plénière du CRHH de Normandie du 3 mars 2020

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte	Avis																						
<p style="text-align: center;">Bilan 2019 pour le parc public et le parc privé</p> <p>Parc public : 3 191 logements financés (1 639 PLUS, 716 PLAI, 836 PLS) 460 PSLA. 2 MOUS (gens du voyage à Cherbourg-en-Cotentin, accompagnement à la transformation d'un FTM à Rouen). 3 opérations de démolitions (38 logements). Bonification petits logements dans le département du Calvados. 28 % de VEFA au sein des seuls logements ordinaires.</p> <p>Parc privé : 7630 logements rénovés (taux de réalisation des objectifs prioritaires 155 %). Hausse du nombre de logement aidé (+49 %), évolution de + 121 % de logement sur le programme Habiter Mieux (6 540 logements financés primés Habiter Mieux).</p> <p style="text-align: center;">Programmation 2020 pour le parc public et le parc privé</p> <p>Parc public : 2 683 logements sociaux et très sociaux (1 747 PLUS et 936 PLAI dont 147 agréments PLAI en pensions de familles/résidence accueil).</p> <p>Parc privé :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Normandie</th> <th>PB</th> <th>Dont MOI</th> <th>Dont IML</th> <th>PO LHI/TD</th> <th>PO énergie</th> <th>PO autonomie</th> <th>Copropriétés fragiles</th> <th>Copro. En difficulté</th> <th>Total</th> <th>Objectifs Habiter Mieux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Objectifs 2020 répartis</td> <td>245</td> <td>13</td> <td>95</td> <td>158</td> <td>1827</td> <td>434 *</td> <td>669</td> <td>56 *</td> <td>3389</td> <td>2809</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Bilan 2019 et perspectives 2020 de l'EPF Normandie en faveur du logement</p> <p>2019 : bénéfice des dispositifs d'aide à 12 opérations (344 LLS, 79 Logements en accession aidée)</p> <p>Perspectives : 18 opérations programmées pour bénéficier des aides (350 LLS, 50</p>	Normandie	PB	Dont MOI	Dont IML	PO LHI/TD	PO énergie	PO autonomie	Copropriétés fragiles	Copro. En difficulté	Total	Objectifs Habiter Mieux	Objectifs 2020 répartis	245	13	95	158	1827	434 *	669	56 *	3389	2809	<p>Pour Information</p>
Normandie	PB	Dont MOI	Dont IML	PO LHI/TD	PO énergie	PO autonomie	Copropriétés fragiles	Copro. En difficulté	Total	Objectifs Habiter Mieux													
Objectifs 2020 répartis	245	13	95	158	1827	434 *	669	56 *	3389	2809													

Logements en accession aidée).
 + objectif d'adapter les dispositifs d'aide (minoration foncière, restructuration pour l'habitat, régénération urbaine/éco-quartiers)
 + engagement dans les démarches globales de revitalisation
 + aide à la démolition
 + intervention sur les copropriétés dégradées
 + engagement dans la mise en place d'Organismes de Fonciers Solidaires (OFS)

Point 2019 sur les gens du voyage en Normandie

3 départements ont atteint fin 2019 les objectifs fixés de réalisation des aires permanentes d'accueil (le Calvados, la Manche et l'Orne) ; l'Eure (91 %), la Seine-Maritime (70 %).
 Concernant aires de grands passages aucun département n'atteint les objectifs : projets complexes à monter et demandent du temps. Au 31 décembre 2019, la Normandie compte trois terrains (territoires de l'Eure et de La Manche pour un nombre total de 36 places. À ce jour la région compte 84 logements en PLAI pour les Gens du Voyage.

Bilan 2019 de la DRDJSCS et perspectives 2020

Bilan d'action dans le cadre des politiques de prévention, d'exclusion et d'insertion des personnes vulnérables (hébergement, logement adapté et accompagnement vers le logement).

Consultation écrite des membres du bureau du CRHH du 16 juin 2020

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte	Avis
<p>Avis dans le cadre de la procédure de fusion d'organismes de logements sociaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fusion et absorption de la SA d'HLM LOGISEINE par la SA d'HLM LOGEO SEINE ESTUAIRE. - Création d'une nouvelle entité :Logéo Seine. 	Avis favorables

Réunion du bureau du CRHH de Normandie du 4 novembre 2020

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte	Avis
<p>Plan de relance</p> <p>Rappel et détail des mesures du plan de relance sur le volet logement (densification et renouvellement urbain, rénovation thermique, soutien aux associations et hébergement d'urgence)</p> <p>Point fin de gestion 2020 sur la programmation budgétaire parc public, parc privé</p> <p>Répartition des objectifs et des moyens par territoire pour la fin de l'année : 81 % d'atteinte de l'objectif PLUS/PLAI et 92 % pour le PLAI / Au 03/11, 26,4 % des logements PLUS/PLAI/PLS financés. Bonne dynamique sur les PLAI adaptés : 137 logements programmés pour un objectif initial de 70 logements.</p> <p>Délégation des aides à la pierre en Seine-Maritime</p> <p>Retour d'expérience de la DDTM 76 sur la feuille de route départementale pour la délégation des aides à la pierre en Seine-Maritime</p> <p>Point d'avancement du Plan Logement d'abord</p> <p>Suite à la crise sanitaire, circulaire du 3 juin 2020 qui fixe les objectifs pour 2020 : relance des attributions de logements sociaux pour les ménages hébergés (830 ménages), de la captation de logements privés (331 places), la production de pensions de famille (96 places), relogement des Réfugiés (634 logements).</p>	Pour Information

<p align="center">Avis du bureau CRHH sur le PLH de Saint-Lô agglomération</p> <p>Présentation du projet de PLH par Fabrice Lemazurier, Président de l'agglomération de Saint-Lô. Présentation de l'avis de l'État et des points de vigilance par Marie-Noëlle Jourdan représentante de la DDTM de la Manche.</p>	Avis favorable
<p align="center">Avis du bureau CRHH sur la restructuration de 3 organismes de logement social</p> <p>1 - Dissolution de la SCIC Propriété familiale de Normandie (PFN) dans le cadre de la Fusion absorption de PFN par CIF Coop (Loire-Atlantique), 2 - Transmission universelle de patrimoine (TUP) de la SAIEM de Bayeux au bénéfice de l'OPH du Calvados INOLYA. 3 - Fusion-Absorption de l'OPH Eure Habitat par la SEM SECOMILE,</p>	3 Avis favorables

Consultation écrite des membres du bureau du CRHH du 18 décembre 2020

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte	Avis
<p align="center">Avis dans le cadre de la restructuration d'organismes de logement social</p> <p>Transmission universelle de patrimoine (TUP) de la SEMIVIR au bénéfice d'INOLYA.</p>	Avis favorable
<p align="center">Avis du bureau sur la prorogation du PDALHPD de l'Eure</p> <p>Prorogation d'un an du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2016-2020 de l'Eure.</p>	Avis favorable

2. Orientations des politiques de l'habitat en Normandie

2.1. Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans Départementaux de l'Habitat (PDH)

2.1.1 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 (SRU), 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 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.

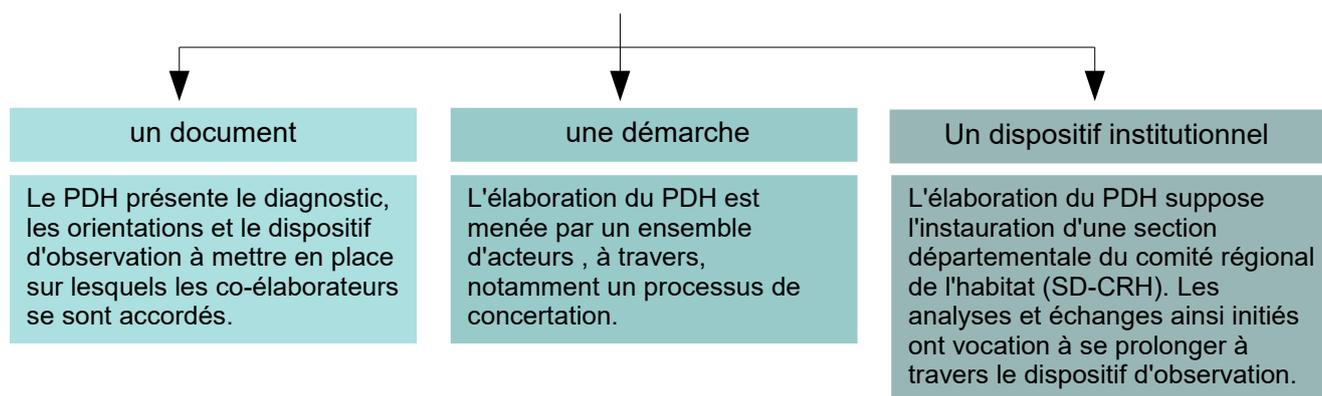
Le PDH est élaboré pour 6 ans, conjointement par l'État, le département, les EPCI ayant adopté un PLH ou ayant délibéré pour engager la procédure PLH.

L'objet du PDH est :

- d'assurer la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale ;
- de faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme ;

- de définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation.

Le P.D.H, c'est à la fois :



2.1.2 Les 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 2020, 11 procédures PLH et 15 procédures PLUIH sont engagées dont 14 sont exécutoires. En 2020, le CRHH a été consulté sur le PLH de la communauté d'agglomération de Saint-Lô Agglo.

État d'avancement des procédures PLH/PLUIH en 2020

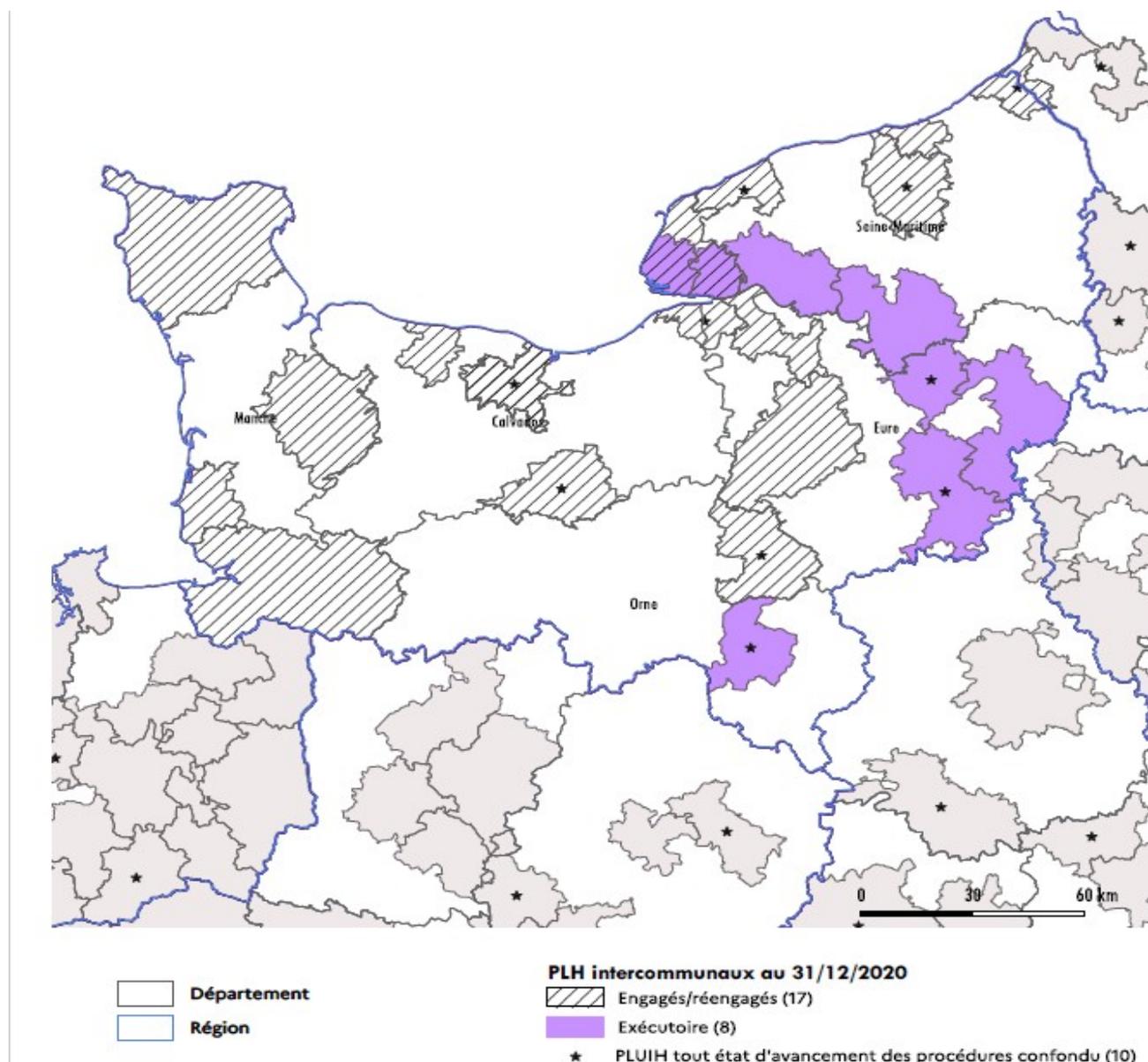
	PLH	PLUIH
Calvados		CA Lisieux Normandie
		CC Pays de Falaise*
		CC du Pays de Honfleur-Beuzeville*
		CC du Pays de Honfleur-Beuzeville*
		CU Caen-la-Mer
	CC Bayeux Intercom	
	CC Vire en Normandie	
Eure	CA Seine Normandie Agglomération	
		CA Seine Eure
	CC Bernay Terres de Normandie	
		CA Evreux Porte de Normandie
	CC Pont Audemer/Val de Risle*	
	CC du Vexin Normand	
Manche		CA Mont St Michel Normandie
	CA Mont St Michel Normandie	
	CA du Cotentin	
	CC Granville Terre et Mer	
		CC Baie du Cotentin*
	CA St Lo aggro	
	CC Coutance Mer et Bocage	
Orne		CC Argentan intercom
		CA Flers agglomération
		CC du pays de Mortagne-au-Perche*
		CC du Pays de l'Aigle*
	CU Alençon	
Seine-Maritime	Métropole Rouen Normandie	
	CA le Havre Seine Métropole	
	CA le Havre Seine Métropole	
	CA Caux Seine Agglo	
	CA Dieppe Maritime	
		CC Villes Soeurs*
		CC Terroirs de Caux*
	CA Fécamp Littoral	

Légende

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

État des programmes locaux de l'habitat (PLH) au 31 décembre 2020 - région Normandie

1346 communes de la région Normandie, pour 69 % de la population, sont ainsi couvertes par une procédure de PLH ou PLUI-H en 2020.



Source : DGALN/DGALN/BCSI SuDocUH au 31/12/2020

2.2. Les délégations de compétences

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. À noter cependant que les aides de l'ANRU ne sont pas incluses dans la délégation de compétence.

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

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

Les objectifs de l'évaluation à échéance consistent à :

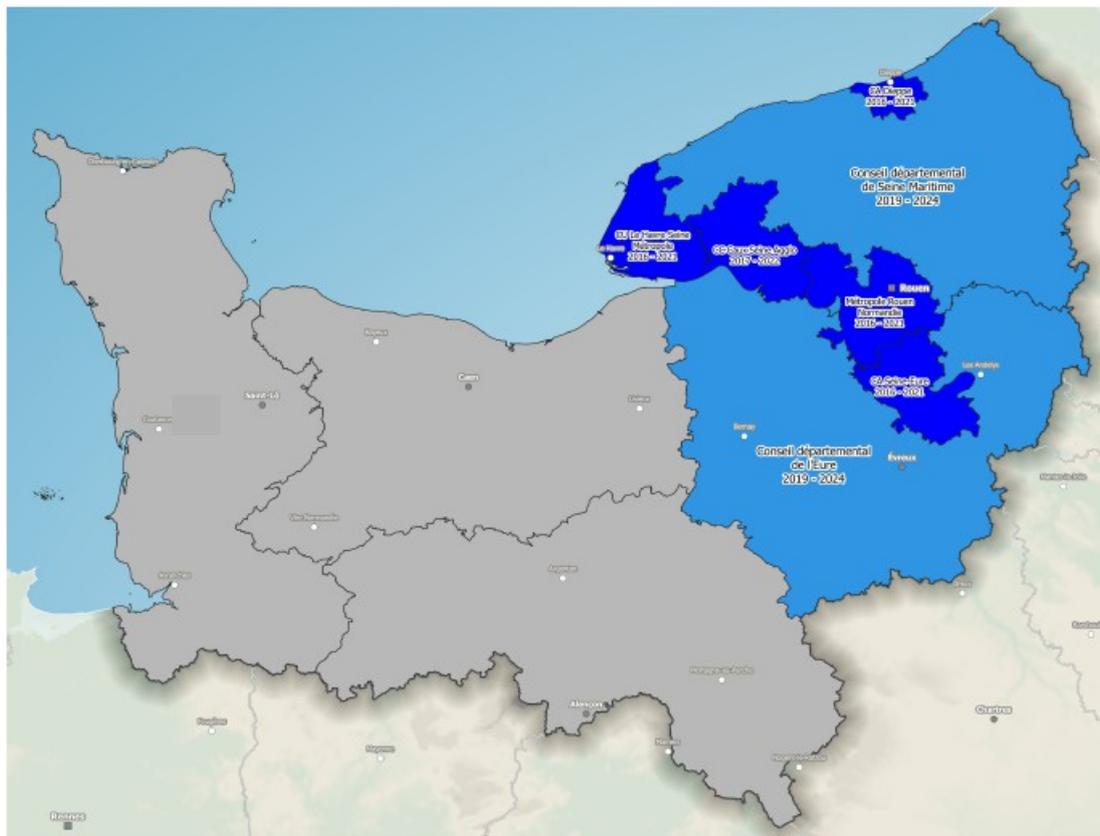
- disposer, en fin de convention, d'une vision consolidée et éclairée du bilan quantitatif et qualitatif des 6 années de délégation
- identifier les forces et axes d'amélioration de la délégation
- mesurer les résultats obtenus et les premiers impacts (parcours résidentiel, réseau d'acteurs du logement,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

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

La Normandie recense 7 territoires en délégation de compétence des aides à la pierre au 31 décembre 2020 :

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

À noter également : le conseil départemental de la Manche est en cours d'élaboration d'une convention de délégation des aides à la pierre qui devrait être signée en 2021.



2.3. Le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU)

Les nouveaux périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville ont été fixés par décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014.

Depuis le 1er janvier 2015, ces périmètres définitifs se sont substitués aux zones urbaines sensibles (Zus) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (Cucs).

Les QPV constituent le cadre unique pour la mise en œuvre de la politique de la ville par le biais des contrats de ville.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 confirme la poursuite du travail mené par l'ANRU depuis 2003.

Un nouveau programme national de « renouvellement urbain » est lancé pour la période 2014-2024, qui vise « en priorité les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants ».

Un investissement de 5 milliards d'euros de l'ANRU, financé avec le concours d'Action logement, est ainsi réparti comme suit : 83 % pour les sites d'intérêt national, et 17 % pour les sites d'intérêt régional, dans le cadre des Contrats de plan État Région (CPER).

216 quartiers d'intérêt national sont ainsi retenus. Les quartiers d'intérêt régional sont définis par le préfet de région.

La contractualisation se fait en deux temps :

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

La Normandie compte 16 sites d'intérêt national et 6 sites d'intérêt régional.

HABITAT - Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) et renouvellement urbain



2.4. Le Plan départemental 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 (CAPEX).

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 oeuvre et le pilotage du plan, prend en compte les réformes territoriales, en élargissant à de nouveaux acteurs l'analyse des besoins. Il intègre la prise en compte du champ "hébergement" au sein du plan. La définition des publics prioritaires s'adosse à celle de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et la citoyenneté. Il fixe également la durée maximale du plan à 6 ans.

Par ailleurs, il précise la prépondérance et la compétence du plan dans l'évaluation qualitative et quantitative, la coordination et la répartition des actions d'accompagnement des publics repérés et de leurs besoins. Ce décret introduit des modifications relatives au processus d'élaboration du plan, à son analyse territorialisée et partagée ainsi qu'à son évaluation. À ce titre, il redéfinit la composition du comité responsable des PDALHPD en intégrant les représentants du Conseil Régional des Personnes Accueillies/Accompagnées (CRPA).

3. Aides et actions sur le territoire en faveur du logement

3.1. Actions 2020 de l'Union pour l'habitat social de Normandie (UHSN) en faveur du logement

L'Union pour l'Habitat Social de Normandie fédère **50 bailleurs sociaux** (8 Offices Publics de l'Habitat, 24 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 9 Sociétés Coopératives d'Hlm, 6 Établissements Publics Locaux, 3 Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété), totalisant **308 349 logements** locatifs sociaux au 1er janvier 2020 en Normandie.

Cela représente au total **20,6 % des résidences principales** normandes et permet donc à plus d'**1 ménage sur 6** de la région normande d'être logé dans le parc locatif social.

L'UHSN joue à la fois un rôle d'appui professionnel auprès de ses adhérents et de représentation au niveau régional, départemental et intercommunal. Elle valorise et coordonne l'action de ces organismes Hlm en les accompagnant dans la mise en oeuvre des politiques nationales du logement. Elle s'attache notamment à être force d'impulsion sur les grandes priorités nationales déclinées régionalement.

L'UHSN représente également le mouvement Hlm auprès de l'ensemble des acteurs de l'habitat, notamment au sein des instances de décisions et de réflexions régionales et infrarégionales.

Au cours de cette année 2020, l'UHS de Normandie s'est principalement attachée à développer ses actions sur **4 axes majeurs** :

- Les études et observatoires avec l'étude « **Les organismes Hlm de Normandie, Acteurs des dynamiques territoriales** » réalisée avec Delphis sur la création de valeur du logement social à l'échelle de la région.
- La préparation au passage à la **gestion en flux des réservations** avec la réalisation d'un **cadre méthodologique régional**.
- Une mobilisation pour la **reprise rapide des chantiers** lors de crise sanitaire : signature d'une **charte partenariale régionale** avec les acteurs du BTP et le Préfet.
- **Des actions de mutualisation** avec un exemple concret : la Commande groupée dédiée à l'assurance des locataires du parc social non assurés (LNA).

Axe 1 : Réalisation de l'étude Delphis : la plus-value du logement social en Normandie

Le développement des études et des observatoires menés par l'UHS de Normandie revêt un enjeu stratégique : afin d'objectiver ses différentes contributions, l'UHSN développe des outils performants. Ces outils permettent en effet de contribuer, chiffres et analyses à l'appui, à la définition et à la mise en œuvre des politiques de l'habitat, et cela à différentes échelles territoriales.

L'UHS de Normandie mène des enquêtes auprès des organismes sociaux, analyse les données locales, régionales ou nationales et produit de l'information territorialisée.

La capitalisation puis l'analyse de ces informations et statistiques nous donne ensuite la possibilité de les porter à la connaissance des organismes et de nos partenaires. Cela leur permet ainsi de disposer d'éléments objectifs facilitant la **prise en compte des réalités et des enjeux du logement social en Normandie**.



Exemple majeur et concret d'une étude menée en 2020 : **l'étude Delphis sur la plus-value du logement social en Normandie**

Afin de mieux faire (re)connaître la plus-value du logement social dans toutes ces dimensions aux nouveaux élus locaux dans un contexte post-électoral mais également dans un contexte où l'essentiel des politiques de l'habitat sont déterminées à l'échelon local, l'UHS Normandie a produit une étude sur la contribution des organismes HLM aux dynamiques sociales, économiques et environnementales de la région.

La mesure de cette création de valeur est basée sur la méthodologie Acterr développée par DELPHIS.

Pour y parvenir, il a d'abord fallu collecter auprès des organismes les éléments quantitatifs et qualitatifs pour objectiver cette plus-value à l'échelle de la Région.

La réalisation de cette étude à une échelle régionale qui a mobilisé les 50 bailleurs normands été une première en France !

L'étude a été publiée sous 2 formes et envoyé à l'ensemble des collectivités normandes avec un rapport régional détaillé, une plaquette régionale présentant les chiffres clés de l'étude

Une synthèse de cette étude a été également réalisée sous forme d'une courte [vidéo à découvrir ici](#)

Les résultats de cette étude ont pu être valorisés auprès de nos partenaires, élus et collectivités lors de notre événement régional sous forme de **Webinaire nommé « Les HLM, une chance pour les territoires normands », en février 2021**.

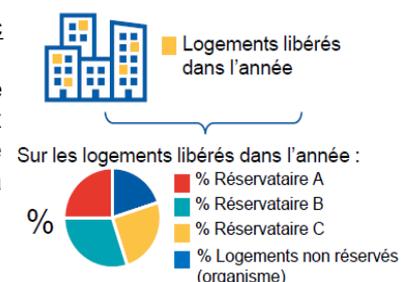
Ce webinaire proposait en 1H30' de porter un **regard contemporain sur le logement social** et l'ensemble de sa valeur ajoutée sur nos territoires normands dans toutes leurs diversités et de faire une **découverte à 360° de nos missions, de nos projets et de nos réussites** telles que nous pouvons les décliner sur toute la Normandie.

Afin de présenter et d'illustrer les résultats de cette étude il y avait notamment au programme :

des films d'opérations inédites et de logements répondant aux enjeux de demain ; des Interviews de locataires ; des interventions d'invités (Emmanuelle Cosse, Christophe Bouillon, Mathieu Bodmer, Rodolphe Thomas, Alain Picquet).

Axe 2 : Préparer le passage à la gestion en flux des réservations avec un cadre méthodologique régional

Compte tenu des importantes échéances à venir et malgré la prégnance de la gestion de crise, l'UHSN a maintenu la feuille de route établie en début d'année. Elle a travaillé sur les deux volets majeurs de la loi Élan en matière de gestion locative ; le passage à la gestion en flux des réservations et la cotation de la demande.



Avec l'appui d'un cabinet financé par l'Union et une très forte implication des bailleurs sociaux, **l'UHSN a élaboré un cadre méthodologique régional pour le passage à la gestion en flux des réservations.**

Les enjeux étaient de :

- Identifier les enjeux métier et s'assurer de la prise en compte de ceux-ci.
- Définir un cadre de référence qui permette d'assurer une démarche cohérente des bailleurs vis-à-vis des nombreux acteurs concernés sur les territoires.
- Anticiper et faciliter l'important travail de pédagogie qui sera nécessaire.

Axe 3 : Mobilisation pour la reprise rapide des chantiers lors de crise sanitaire : signature d'une charte partenariale régionale avec les acteurs du BTP et le Préfet



Lors du premier confinement, les Préfets de départements ont souhaité échanger avec les organismes sur l'organisation mise en place pour assurer une continuité de service, sur les actions déployées auprès des personnes vulnérables et/ou isolées mais également mobiliser les organismes, en tant que maître d'ouvrage, pour les reprises des chantiers.

Pour apporter une vision globale aux Préfets, l'UHS Normandie a donc consolidé à la fois les éléments issus de l'organisation des organismes dans cette période particulière mais également la proportion de chantiers repris et les problématiques rencontrées pour la reprise de certains

types de chantiers (en site occupé notamment).

⇒ **En lien avec les organismes de chaque territoire, l'UHS a présenté ces éléments consolidés et actualisés chaque semaine, lors des audioconférences organisées par les Préfets.**

À la suite de la circulaire du 3 avril 2020 des ministres de l'Économie, du logement et du travail adressée aux Préfets, des comités de suivis départementaux ont été mis en place par les Préfectures afin de remonter les problématiques liées aux arrêts des chantiers et à leur reprise. L'UHS a représenté les suivis auxquels participer également les grands maîtres d'ouvrages publics.

De plus, suite à la publication des recommandations du guide OPPBTP en matière de règles sanitaires sur les chantiers, l'ensemble de la filière a dû s'organiser. Le principe d'une charte a été envisagé lors des rendez-vous entre la FFB et l'UHS puis proposé aux différentes organisations professionnelles du bâtiment.

⇒ En 10 jours, une charte a été élaborée par la FFB et l'UHS, et validée par l'ensemble des parties prenantes.

⇒ Signée le 11 mai, par 12 organisations professionnelles et l'UHS en tant que seul représentant des maîtres d'ouvrage.

⇒ Le préfet de région et les grands maîtres d'ouvrage publics (Région, Départements, Associations départementales des maires) ont ensuite rejoint notre démarche : une seconde signature a eu lieu le 29 mai en préfecture de région.



⇒ Soit 26 signataires au total.

Axe 4 : Actions de mutualisation : un exemple concret avec la commande groupée dédiée à l'assurance des locataires du parc social non assurés (LNA)

En matière de service rendu aux organismes, les démarches de mutualisation sont un axe central des actions de l'AR. Cette mutualisation pouvant exister soit par l'organisation de démarches groupées ou par l'élaboration d'un positionnement commun.

À titre d'exemple, en juillet 2020, **l'UHSN a accompagné les bailleurs sociaux intéressés, soit plus d'une vingtaine (représentant 60 % du parc de LLS normand), pour négocier collectivement une assurance pour les locataires non assurés.**

Cela s'est effectué via un groupement de commande pour lequel l'UHS a réalisé les documents de marché et l'animation des différentes réunions nécessaires au bon déroulement de la démarche (groupes de travail, CAO).

Les bailleurs choisissent de se lancer dans ce type de démarche afin de protéger leurs locataires : en effet, depuis 2014, la loi Alur autorise désormais le bailleur à souscrire une assurance pour le compte du locataire si ce dernier ne lui remet pas son attestation dans le délai d'un mois à compter de la mise en demeure qui lui est adressée restée sans effet.

- ✓ 1 groupement de commande
- ✓ 20 organismes participants
- ✓ 1 organisme, habitat 76, coordonnateur du groupement
- ✓ L'UHS en appui

3.2. Actions des associations départementales d'information sur le logement (ADIL)

3.2.1 L'ADIL de l'Eure

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

Une activité stable malgré la crise sanitaire

Sur l'année 2020, l'ADIL 27 a assuré 6 094 consultations en 2020 contre 6 131 en 2019, soit une activité stable malgré la crise sanitaire. L'arrêt brutal de la réception du public à notre siège à Évreux, et sur les lieux de nos permanences lors du confinement de Mars 2020 a été compensé par une forte reprise des consultations en juin et juillet et par une fin d'année dynamique.

Les consultations téléphoniques qui représentaient 71,3 % de l'activité en 2019 ont évolué fortement puisque en 2020 elles représentent 80 % des modes de consultation. Celles-ci se sont diversifiées en effet nous avons aujourd'hui des consultations sur rendez-vous téléphoniques, par visioconférence. Le contexte de la crise sanitaire justifie que nos consultants ont privilégié les contacts à distance par voix téléphonique mais également via internet (4,5 % en 2020 contre 1,5 % en 2019). De ce fait, les visites ont diminué et passent de 27 % à 15 %.

Du fait de la crise sanitaire du Covid 19, l'accueil physique à notre centre d'information d'Évreux et dans les lieux de nos permanences n'était plus possible en période de confinement. Pour autant, l'ADIL 27 demeurait joignable pendant toute cette période par les moyens usuels à distance.

Comme constaté en 2019, l'information liée à la rénovation énergétique et aux travaux d'amélioration progresse encore cette année, et représente environ 9 % des consultations. Les questions peuvent concerner les aides mais également l'étude juridique des contrats et devis (mentions obligatoires, délais de rétractation, assurances obligatoires, délais, qualification RGE...).

Zoom sur les rapports locatifs

Mise en place avec le ministère chargé de la Ville et du Logement, d'un numéro dédié à l'information et l'orientation des ménages confrontés à des situations de logement indigne. Logement non-décent, insalubre ou menaçant ruine, l'ADIL répond aux questions des locataires, des bailleurs ou des propriétaires.

Un numéro de téléphone vert national « SOS Loyers Impayés », mis en place par l'ANIL, oriente également les locataires et les bailleurs en difficulté vers l'ADIL de leur département. Permettant ainsi aux personnes en difficulté de réagir rapidement.

Un rôle d'expert fortement mobilisé

Reconnue à titre d'expert par les instances et commissions départementales, l'ADIL 27 s'est fortement investie en 2020 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'ADIL 27 a développé des partenariats actifs avec les acteurs locaux du territoire : le département de l'Eure, les communautés d'agglomération, notamment la CASE, la CAF27...

Animation du PDALHPD

L'État et le département de l'Eure 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 27 à partir de septembre 2016.

Une notoriété accrue

Afin d'être connue et identifiée des Eurois, l'ADIL 27 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 Bleue Haute-Normandie, et en alimentant régulièrement son site internet.

3.2.2 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 : rapports locatifs, accession à la propriété, copropriété, fiscalité...

Activité de l'ADIL en 2020 : En 2020, les juristes de l'ADIL ont dispensé 4 311 consultations, principalement par téléphone 83,1 % renforcé par la pandémie, 15,8 % d'entre elles s'effectuent en face à face. Les consultations par courrier électronique sont plus rares, 1 %.

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 : Argentan, Domfront-en-Poiraie, Flers, la Ferté-Macé, l'Aigle, Mortagne-au-Perche, Vimoutiers.

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 : Pôle Ornaïs de Lutte contre l'Habitat Indigne (POLHI), Lutte contre la précarité énergétique, Réseau FAIRE, Logement des jeunes, PDALHPD...

Les actions ciblées

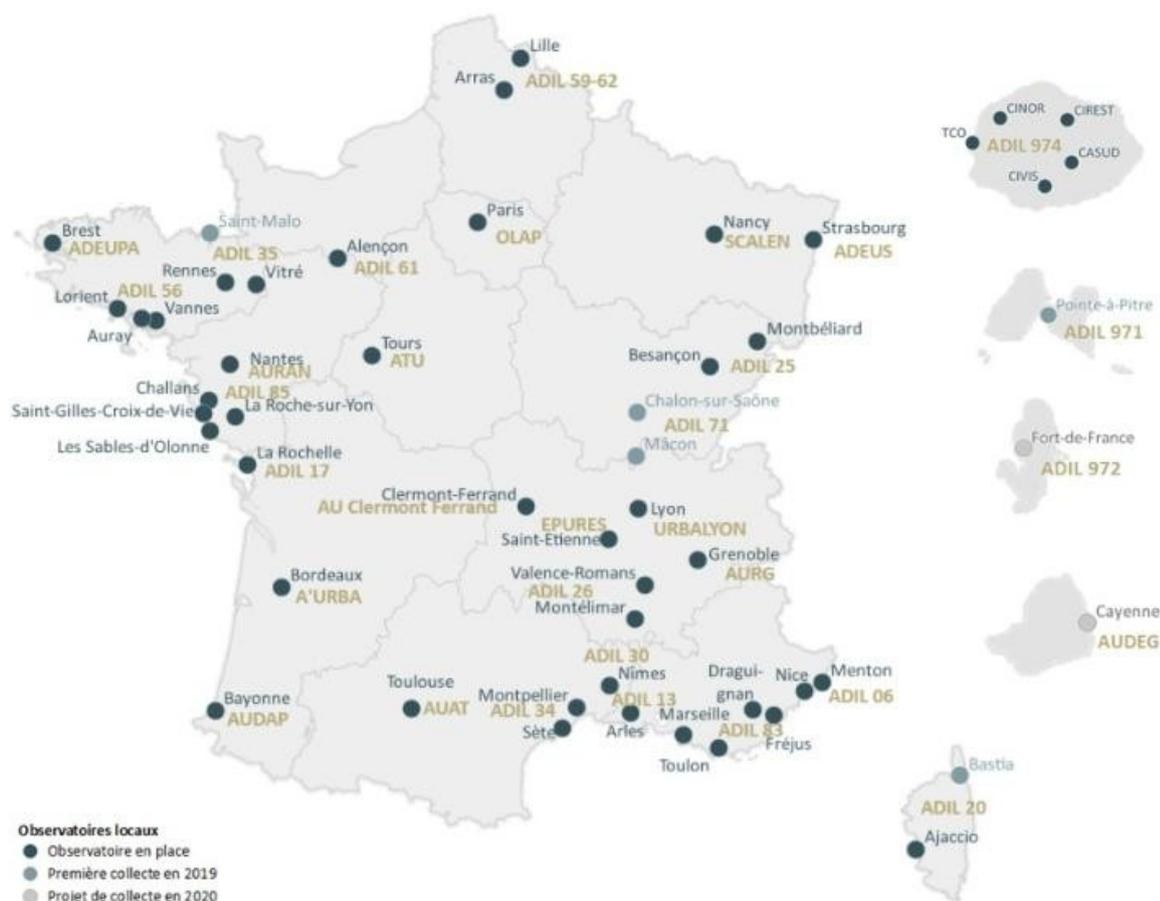
- **Rapports locatifs :**
 - *Réunion d'information collective CAF « Je loue, je m'engage ».* L'ADIL en partenariat avec la CAF a renouvelé son action de réunion d'information collective sur les thèmes « Etat des lieux, la décence des logements et les impayés de loyers et charges » à destination des bailleurs privés.
 - *Atelier « Jeu m'loge » - droits et devoirs des locataires :* deux ateliers « Jeu m'loge », ont été réalisés au Point Information Jeunesse de Flers.
- **Amélioration de l'habitat :** En partenariat avec Eco Pertica et le Parc naturel du Perche, les juristes de l'ADIL ont animé une soirée d'information sur l'isolation à Nocé. Lors de cette soirée, le dispositif ainsi que le démarchage et les abus ont été présentés.
- **Copropriété :** Suite à l'obligation d'immatriculation force est de constater que nombre de copropriétés sont sans syndic. Aussi, dans le cadre de sa convention avec Flers Agglo, l'ADIL de l'Orne accompagne les copropriétaires pour un retour à une gestion saine.
Ce travail de prévention et d'accompagnement effectué, les copropriétés nouvellement immatriculées et gérées peuvent ainsi solliciter l'ensemble des aides publiques.
 - *« Copropriété en difficulté » : nouvelle convention (2020-2024) de partenariat avec Flers AGGLO* Ce volet consiste en un accompagnement de dix copropriétés par an, secteurs OPAH et OPAH-RU ainsi qu'une prévention grand public matérialisée par la dispense d'une information générale sous forme de conférence à thème.
 - *Réunion d'informations avec les assureurs :* Réunion d'information et de discussion avec les assureurs sur l'assurance du bâti et l'immatriculation des copropriétés.
 - *Semaine de la copropriété :* Du 21 au 26 septembre, l'ADIL a participé à la semaine de la copropriété, les juristes ont pu informer sur les nouvelles règles applicables : vote à distance lors de l'assemblée générale, l'organisation des petites copropriétés, faciliter la réalisation de travaux d'accessibilité.

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 31 communes. En 2013, l'ADIL le réseau expérimental des Observatoires Locaux des Loyers (O. L. L.) composé de 19 autres territoires, majoritairement urbains. Le réseau compte aujourd'hui 31 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.

Retrouver l'étude sur le site internet :

<https://www.adil61.org/observatoire-local-des-loyers/observatoire-local-des-loyers-sur-la-cua/>

Carte des Observatoires Locaux des Loyers



3.2.3 L'ADIL de Seine-Maritime



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

Au cours de l'année 2020 l'Adil 76 a poursuivi la multiplication de ses interventions en orientant ses actions principalement à destination des publics fragilisés cible du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) :

- En informant les usagers sur leurs droits et obligations, ainsi que les solutions de logement qui leur sont adaptées.
- En les accompagnant vers les dispositifs mis en place en matière d'Habitat Dégradé (Comité local habitat dégradé ou CLHD) ; de prévention des expulsions (Ccapex) ; de gestion des copropriétés et aides à la rénovation énergétique (Anah) et, si nécessaire, vers les instances judiciaires (civiles et pénales) avec le concours des avocats.

La crise de la COVID a fait émerger de nouveaux besoins, notamment à destination des publics fragiles. Malgré une année marquée par la pandémie COVID, nous avons enregistré un nombre de consultations plus importants que l'année 2019 (**9 710 en 2020 contre 8 408 en 2019**). Cette augmentation est liée en grande partie au développement de l'accompagnement des publics fragiles en matière d'habitat dégradé mais surtout pour la prévention des expulsions avec une démarche de l'aller vers et la sollicitation des consultants à travers les tableaux de saisine CAF.

Habitat Dégradé

Malgré le contexte complexe lié à l'épidémie COVID, nous avons réalisé un nombre de signalements importants au cours de l'année 2020 (70 nouveaux signalements). Nous avons également continué le suivi des situations antérieures et avons obtenu des décisions très satisfaisantes sur le volet judiciaire.

En parallèle des signalements CLHD, nous développons un partenariat privilégié avec les services de la CAF en charge de l'habitat dégradé et les villes qui le souhaitent pour la détection rapide des bailleurs indécents et la transmission des coordonnées des locataires à l'ADIL, afin de déclencher l'accompagnement juridique. À ce titre nous travaillons en étroite collaboration avec le service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de Rouen, la ville d'Elbeuf et le service habitat de la ville du Havre, nous espérons élargir ce partenariat à d'autres agglomérations comme Sotteville et Dieppe courant de l'année 2021.

Prévention des expulsions

Amorcée en 2019 par l'ADIL 76, la mission de prévention des expulsions locatives s'est développée en 2020 par le recrutement d'une chargée de mission et la conclusion de partenariats avec la Caisse d'Allocation Familiale ainsi que la Commission Départementale de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives. Ces partenariats ont permis de toucher un public plus important ne faisant pas naturellement appel aux aides dont ils peuvent bénéficier. Cette mission se traduit par plusieurs chiffres.

En 2020 la prévention des expulsions représente 56 dossiers de suivi des locataires, 1 tableau de signalement par mois émanant de la CAF soit 297 signalements, et 5 réunions par mois des CPEX (Comités de Prévention des EXPulsions) sur chacun des UTAS (Unités Territoriales d'actions sociales) présents sur le territoire normand, soit 272 signalements.

Cette année a été très particulière sur le plan sanitaire ce qui a eu des conséquences sur la procédure d'expulsion. En effet du fait du confinement la trêve hivernale a été reportée à deux reprises pour prendre officiellement fin le 10 juillet 2020 et reprendre le 1er novembre 2020. Cette trêve hivernale particulièrement longue a sans conteste permis de débloquer de nombreuses situations.

Accompagnement budgétaire

Dans le cadre de la stratégie nationale de lutte contre la pauvreté, la Seine-Maritime a été dotée de 11 Points Conseil Budget (PCB) à compter de novembre 2020. L'ADIL qui est un acteur reconnu sur le territoire départemental a été retenue pour piloter et animer trois PCB sur les communes du Havre, Bolbec et Fécamp. Le dispositif permettra de :

- Repérer les situations de fragilité budgétaire et détecter les difficultés avec un impact financier ;
- mettre en place un accueil non stigmatisant notamment dématérialisé et d'actions hors-les-murs ;
- offrir un conseil ou une orientation personnalisée, gratuite et confidentielle ;
- réaliser un diagnostic complet de la situation avec la personne.

Une permanence est tenue par une chargée de mission tous les mardis dès le mois de février 2021.

L'ADIL acteur de l'accès au droit

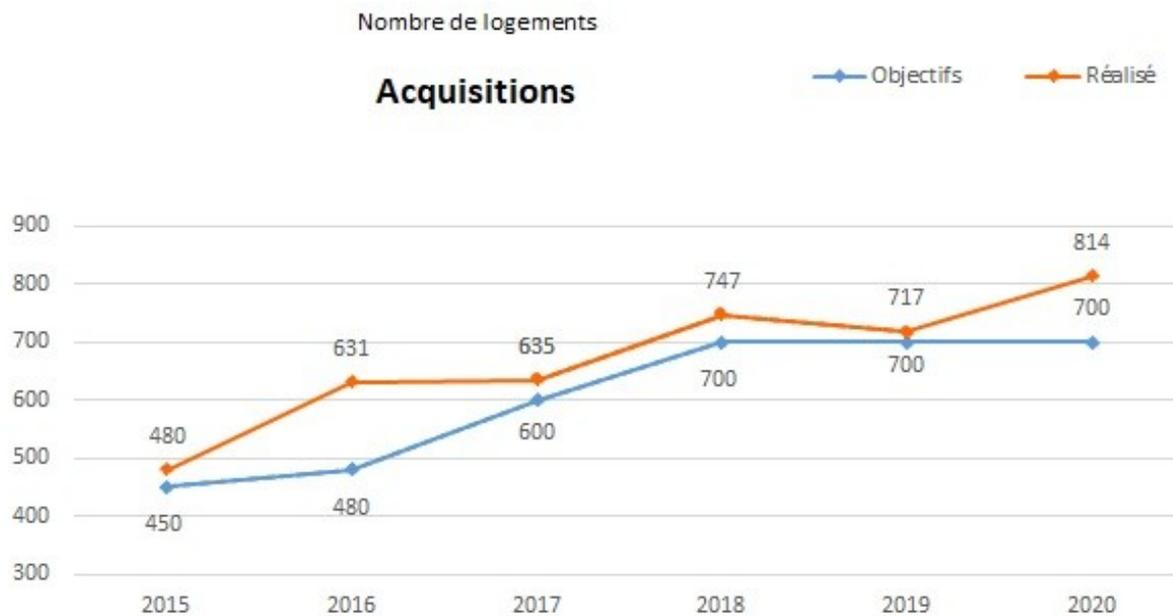
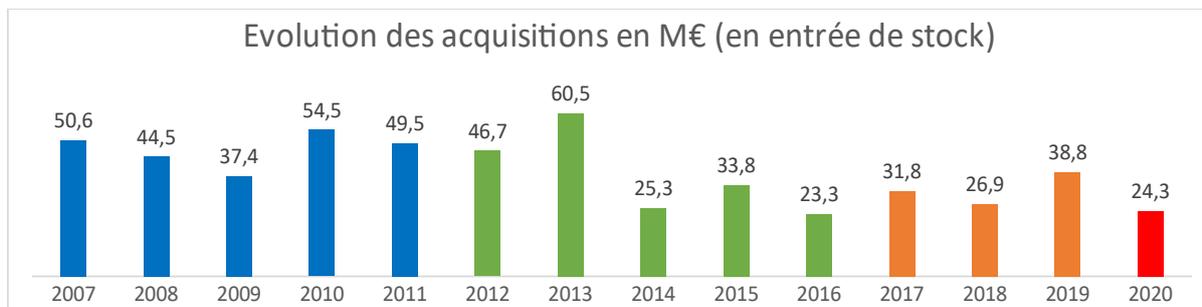
Sous l'égide du Conseil Départemental de l'Accès au Droit (CDAD), L'ADIL 76 a dispensé 484 consultations dans les 16 permanences au sein des Maisons de Justice et du Droit (MJD) et Points d'Accès au Droit (PAD) du Département 76. La permanence du centre médico-social de Forges-les-Eaux, qui rencontre un franc succès durant cette année sera pérennisée pour l'année 2021.

4. Politique foncière et actions des financeurs

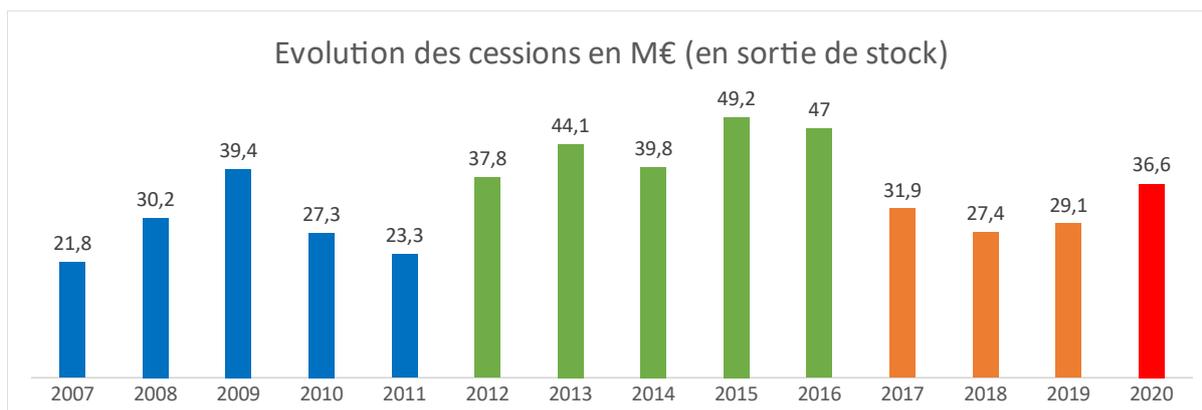
4.1. Actions de l'établissement public foncier de Normandie en faveur de l'habitat en 2020

4.1.1 L'action foncière

En 2020, dans le contexte de crise sanitaire, **le niveau des acquisitions foncières s'établit à 24,3 M€**. Ces acquisitions sont à 61 % dédiées aux opérations à destination habitat. Elles représentent le potentiel foncier nécessaire à la construction de plus de 800 logements.



Le niveau des cessions foncières (36,6 M€) progresse de 25 % par rapport à 2019. Ces cessions foncières sont destinées à plus de 75 % au développement de l'habitat. Ce foncier cédé va permettre la réalisation de plus de 1120 logements dont 389 logements locatifs sociaux, soit près de 15 % de la production régionale de LLS (2645 logements).



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

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

1. Développer la réponse aux besoins de logements en accession sociale à la propriété en étendant le bénéfice des dispositifs d'abaissement de la charge foncière (minoration foncière, restructuration de l'habitat, régénération urbaine en éco-quartiers) aux opérations d'accession aidée à la propriété.
2. Renforcer l'efficacité des dispositifs d'aide à l'habitat :
 - en bonifiant les aides aux logements dédiés aux ménages démunis dans le cadre du partenariat avec les départements. À cet égard, il faut noter la convention passée entre le département de l'Eure et l'EPF qui 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.

Bien qu'affecté par les conséquences de la crise sanitaire, le niveau des cessions d'opérations ayant bénéficié du dispositif de minoration foncière en 2020 progresse légèrement par rapport à 2019. Trois opérations représentant 247 logements locatifs sociaux et logements en accession aidée ont bénéficié de ce dispositif pour un montant d'aide de 962 K€.

Sur l'année 2021, les prévisions de cession avec minoration foncière portent à ce jour sur une dizaine d'opérations déjà validées par le Conseil d'Administration de l'EPF représentant environ 200 logements.

Fonds Friches

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

Dans le cadre de la convention associant l'EPF à la région Normandie 20,8 M€ HT ont été investis en 2020 dans des opérations de recyclage foncier (réhabilitation, déconstruction, 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 €/ m² de logements ou de commerces et services de proximité aidés. Le dispositif est maintenant mobilisable pour les programmes d'accession aidée.

En 2020, des difficultés liées à la finalisation des cessions sur 2 projets (Yport et Rives en Seine) ont conduit à réduire le programme de cession à une opération : Pont-Audemer pour 15 logements sociaux (aide totale de 493 K€).

En 2021, plus de 12 études de faisabilité sont prévues et 7 cessions sont programmées (Rives en Seine, Déville les Rouen, Le Sap en Auge, Isigny le Buat, Mortain, Le Havre) pour un total de 77 logements aidés (aide prévue : 940 000 €).

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 tiennent à leur localisation, leur taille (25 logements minimum), à la qualité de la programmation qui doit 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.

Dans ce cadre, l'éco-quartier des Hauts de l'Orne à Fleury-sur-Orne (195 LLS et 35 logements en accession aidée) a bénéficié en 2019 d'une aide de 335 K€.

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 depuis 2019. En 2020, 6 ensembles de logements, représentant un montant de 8,1 M€ sont entrés en phase réalisation ce qui représente 447 logements démolis (Caen, Gournay en Bray, Houpeville, Louviers, Pont-Audemer, Rouen).

Pour 2021, les opérations en cours représentent 6,5 M€ de marchés déjà notifiés et 7,6 M€ prévus d'être engagés fin 2020 ou début 2021, soit un total de 14,1 M€.

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'État compétent,
- Le FAU, à défaut.

Au titre de l'année 2020, l'EPF Normandie a été attributaire du prélèvement net de 3 communes concernées situées dans des EPCI non délégataires des aides à la pierre pour un montant total de 52 063 €.

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 2020, l'EPF Normandie a participé, sur fonds propres, au financement, des dispositifs d'aide à la réalisation de logements sociaux (minoration foncière, restructuration pour l'habitat et régénération urbaine) à hauteur de plus de 400 K€, il a été proposé au Conseil d'Administration de décider que les fonds perçus en 2020 par l'EPF soient mobilisés dans le cadre de ses dispositifs d'aide au logement.

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.

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 d'en préciser les modalités de mobilisation. La ville de Bois-Guillaume a sollicité en fin d'année 2020 la réalisation de ce type d'étude sur son territoire.
- 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.

4.1.3 Perspectives d'actions de l'EPF de Normandie

L'élargissement des partenariats

- Avec les Départements :

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).

Une première opération de ce type a été réalisée en 2020. Le foncier nécessaire à la reconstruction de l'EPHAD des Andelys a été cédé après démolition au titre du fonds friches et avec une minoration foncière de 280 000 €.

- Dans le cadre des démarches Cœur de Ville :

l'engagement de l'EPF dans les démarches Cœur de Ville et dans la mise en place des ORT vont conduire 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'opération en cours à Alençon, rue de Lancrel (17 logements sociaux prévus) constituera une première illustration de ce type de montage.

L'engagement de l'EPF dans la mise en place d'Organismes de Fonciers Solidaires (OFS)

Ce dispositif qui vise à offrir une alternative à la propriété privée du sol et à réguler l'inflation des prix de l'immobilier à travers une dissociation entre le foncier, propriété de l'OFS, et le bâti, détenu par le ménage, semble particulièrement bien adapté pour accompagner la relance de l'accession aidée dans les secteurs tendus.

La CU de Caen la Mer a mené une étude de faisabilité qui conclut à la pertinence de la mise en place de cet outil.

L'EPF qui a contribué à cette réflexion voit, dans la mise en place de ce dispositif, l'opportunité de sanctuariser les aides qu'il consent (les abaissements de charge foncière représentent souvent plus de 15 000 €/logement) et de pérenniser un parc d'accession abordable au cœur des agglomérations et des villes moyennes.

Les modalités de la participation de l'EPF à la mise en place des OFS sont à l'étude et pourront être présentées au CA dès que des projets opérationnels seront présentés.

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

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

Les EPCI doivent concevoir et mettre en œuvre une véritable stratégie foncière devant permettre l'atteinte des objectifs des PLH (ou des PLUiH 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 2020, une nouvelle étude de stratégie foncière a été lancée (Le Havre Seine Métropole) qui vient s'ajouter aux 4 études en cours ou achevées (Cherbourg, 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

En 2018, le CA de l'EPF a validé à titre expérimental l'intervention de l'EPF pour le traitement de la copropriété Robespierre à Saint-Étienne 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. Les accords amiables ont concerné 66 propriétaires représentant 125 logements et les actes notariés ont été signés permettant le paiement ou la consignation de l'intégralité des indemnités d'expropriation correspondantes.

Par ailleurs, à l'issue des procédures ayant permis l'obtention de jugements rendus en mars 2020, les indemnités d'expropriation relatives aux 9 propriétés représentant 13 logements ont été consignées à la Caisse des Dépôts.

À ce jour, l'entrée en jouissance par l'EPF est par conséquent effective sur l'ensemble des lots de copropriété de l'immeuble Sorano à l'exception de la loge du gardien qui interviendra rétroactivement en juillet 2019 (date

de notification de l'ordonnance d'expropriation) quand aura été signée la convention de retrait avec AJASSOCIES pour le compte du Syndicat des copropriétaires.

L'EPF est également en charge de la démolition du bâtiment (programmée en 2021) qui sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF. Elle sera financée dans le cadre du dispositif fonds friches et subventionnée par l'ANRU.

L'EPF s'engage dans les démarches globales de revitalisation

L'EPF est aujourd'hui signataire des 12 conventions « Action Cœur de Ville » en Normandie et s'est engagé à mobiliser les dispositifs qu'il a développés, au service de la stratégie d'attractivité définie par chaque ville. Avec 154 opérations menées depuis 2018 auprès des collectivités « Action Cœur de Ville », l'EPF mobilise sur ces sites l'ensemble de ses dispositifs d'accompagnement des projets : 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.

Les engagements de l'EPF sur les cœurs de ville depuis 2018 s'élèvent à près de 29 M€ en AE et 27 M€ en CP. Cela comprend des interventions en fonds propres cofinancées avec la Région et les collectivités concernées, ainsi que des acquisitions foncières.

L'EPF accompagne une vingtaine 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. Les études en cours concernent l'Agglomération Seine Eure, l'Aigle, Saint-Pierre en Auge, Noues de Sienne, Doudeville, le Bosc du Theil, Gaillon et Mortagne au Perche.

En outre un dispositif d'aide à la revitalisation des petites centralités (communes de moins de 1500 habitants) sera testé en 2021. Il comportera un apport d'ingénierie et un accompagnement pour le passage à l'opérationnel associant les maîtres d'ouvrages et co-financeurs intéressés.

L'EPF et le CEREMA vont s'engager en 2021 sur la réalisation d'une étude/action qui visera à concevoir et à tester la faisabilité architecturale, technique et économique de la réhabilitation et de la requalification du bâti de la reconstruction. Cet ambitieux programme se veut porteur d'une réflexion sur la manière de faire évoluer les quartiers de la reconstruction vers des « RecoQuartiers » de demain pour une ville durable.

L'étude/action poursuivra l'objectif de démontrer que la rénovation du patrimoine de la reconstruction peut constituer une réponse efficace aux attentes environnementales :

1. pour une transition écologique (rénovation énergétique, économie d'énergie, production d'énergie...),
2. pour réduire l'impact carbone (rénovation bas carbone),
3. lutter contre la vacance, tout en en proposant une offre adaptée aux attentes actuelles du « vivre en ville », afin d'accueillir une diversité de ménages et d'activités.

La Région Normandie œuvre déjà dans la mise en valeur de ce patrimoine par la création d'un label du patrimoine de la reconstruction notamment. Cette approche est essentiellement tournée vers la préservation patrimoniale : il s'agira de la compléter dans la voie d'une plus grande évolutivité de ces quartiers et d'un élargissement des modes et échelles de réponses.

L'objectif de cette nouvelle démarche est avant tout opérationnel, il est proposé qu'elle se déroule en plusieurs phases avec pour ambition finale de réaliser quelques références, sous forme d'expérimentations et de mises en pratique des différentes prescriptions de réhabilitation qui auront été faites et démontrer tout le potentiel pressenti de ces quartiers et les modalités pour parvenir à le révéler pleinement.

La méthodologie envisagée prévoit, dans un premier temps sur 2021-2022 et suivant quatre axes, de « sensibiliser », de « donner envie » aux copropriétaires, aux acteurs économiques, aux collectivités en démontrant la faisabilité d'une telle intervention :

- Du point de vue sociologique, afin de cerner ce qu'attendent les habitants.
- À l'échelle Urbaine en revalorisant ces quartiers notamment par des interventions fortes sur les espaces publics, la nature en ville, la mobilité, le développement de la mixité fonctionnelle...
- Du point de vue architectural avec la conception de nouveaux logements dans ces immeubles et l'évaluation des coûts de réhabilitation lourde.
- À l'échelle du Bâtiment avec la définition et l'évaluation d'un niveau d'ambition en termes de performances énergétique, acoustique...

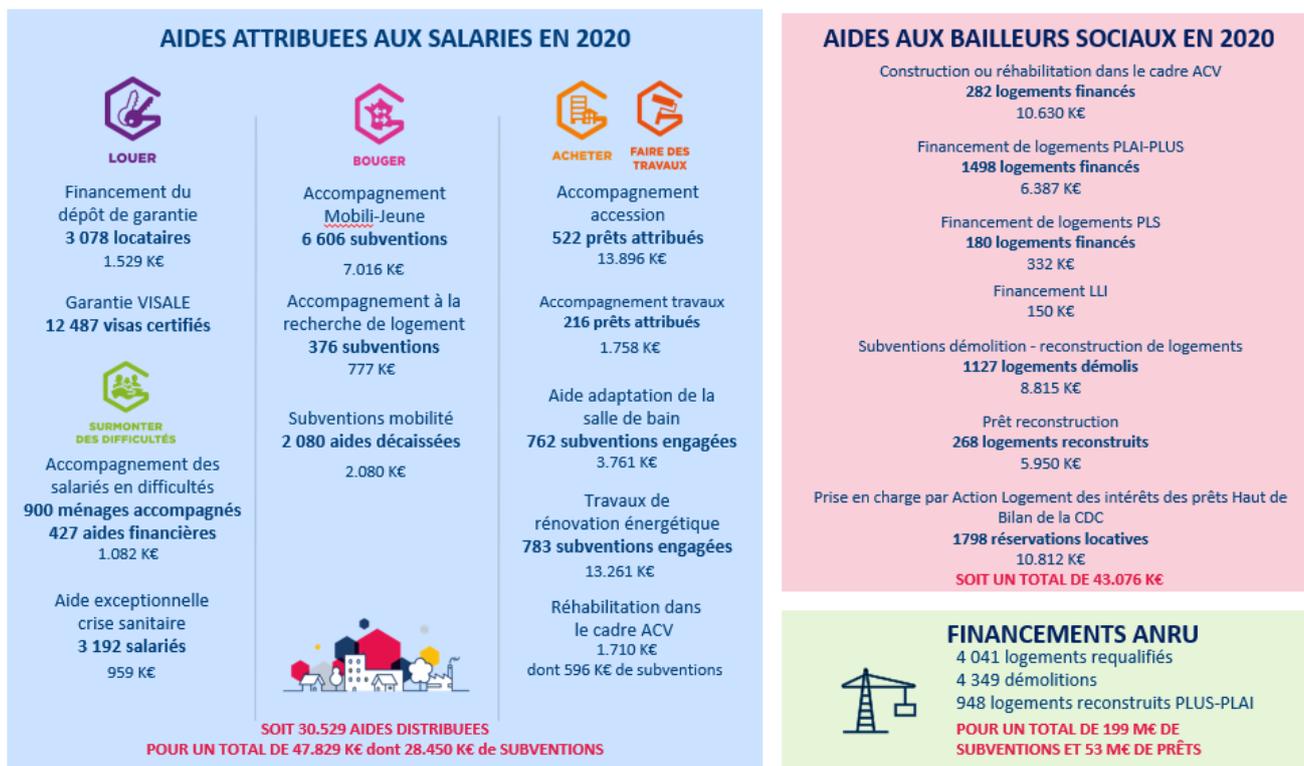
Sur la base de cette première démarche, l'idée serait d'identifier une ou plusieurs collectivités, des bailleurs, des aménageurs, des promoteurs, des maîtrises d'œuvres volontaires pour lancer sur la période 2022 – 2025 l'expérimentation opérationnelle sur 3 sites.

Cette réhabilitation d'îlot pourrait ensuite alimenter des réflexions autour d'un projet de quartier, un projet de ville, un projet de territoire.

L'enveloppe financière nécessaire à la réalisation de ce programme d'étude est évalué à 200 K€.

4.2. Bilan des actions 2020 d'Action logement

Chiffres clés 2020



4.3. Bilan des actions 2020 de la Caisse des dépôts et consignations

TABLEAU DE BORD DE LA DIRECTION REGIONALE NORMANDIE_ Logements construits - réhabilités - autres / situation à fin : 12-2020

Logements par produits

	2020		2020		2020	
	Logement locatif social		Habitat spécifique		Total	
Produits	Mt signé logt	Nb logt	Mt signé logt	Nb logt	Mt signé logt	Nb logt
PLUS	129 079 868	1309			129 079 868	1309
PLAI	40 731 278	473	431 833	10	41 163 111	483
PLS	22 028 204	245	2 191 000	14	24 219 204	259
CPLS	8 307 468	20			8 307 468	20
Prêt Booster	9 235 000				9 235 000	
PHB	4 690 500				4 690 500	
PHARE			5 410 146	0	5 410 146	0
PHP			261 000	7	261 000	7
PLF			1 100 000	16	1 100 000	16
Construction - Acquisition	214 072 318	2047	9 393 979	47	223 466 297	2094
PAM	117 750 144	5901	402 210	26	118 152 354	5927
PHB	5 525 000				5 525 000	
PHARE			1 687 500	25	1 687 500	25
Réhabilitation - Amélioration	123 275 144	5901	2 089 710	51	125 364 854	5952
PHB	1 437 620				1 437 620	
PTP	25 523 350	470			25 523 350	470
Autres	26 960 970	470			26 960 970	470

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	
Dont :		Mt signé logt	Nb logt	Mt signé logt	Nb logt	Mt signé logt	Nb logt
PAM	Eco prêt	142 000		45 639 448	2579	45 781 448	2579
PAM	Réhabilitation classique	211 355	24	25 885 042	2643	26 096 397	2667

PARTIE 3 : CONSTRUCTION, OFFRE SOCIALE ET ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

5. L'offre nouvelle de logements

Autorisation de construction

En 2020, 16 400 logements ont été autorisés à la construction en Normandie, soit 4,2 % des logements autorisés sur le territoire national hors Mayotte. Sur l'année 2020, le nombre de logements autorisés diminue en Normandie de 1,4 % (figure 1).

Cette baisse concerne aussi bien les logements individuels (- 1,8 %) que collectifs ou en résidence (- 0,9 %). Cette contraction est cependant beaucoup plus modérée qu'au niveau national (- 13,9 %). Le recul est plus sensible dans l'Eure (- 8,5 %) et dans la Manche (- 7,8 %) et à un degré moindre dans le Calvados (- 6,8 %). À l'inverse, après trois ans de baisse, un redressement s'opère en Seine-Maritime (+ 6,8 %) en 2020.

Sur les cinq dernières années, la dynamique de logements autorisés à la construction en Normandie est moins soutenue que sur l'ensemble du territoire. C'est le cas des départements de la Seine-Maritime, du Calvados et de la Manche et plus encore dans l'Eure et surtout l'Orne.

Figure 1 – Construction autorisée de logements par département (en %)

	Logements en 2020 (nombre)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Calvados	4 900	-6,3	2,8
Eure	2 000	-8,5	1,4
Manche	2 000	-7,8	2,8
Orne	500	1,6	0,3
Seine-Maritime	7 100	6,8	2,8
Normandie	16 400	-1,4	2,5
France hors Mayotte	386 800	-13,9	3,3

¹ : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

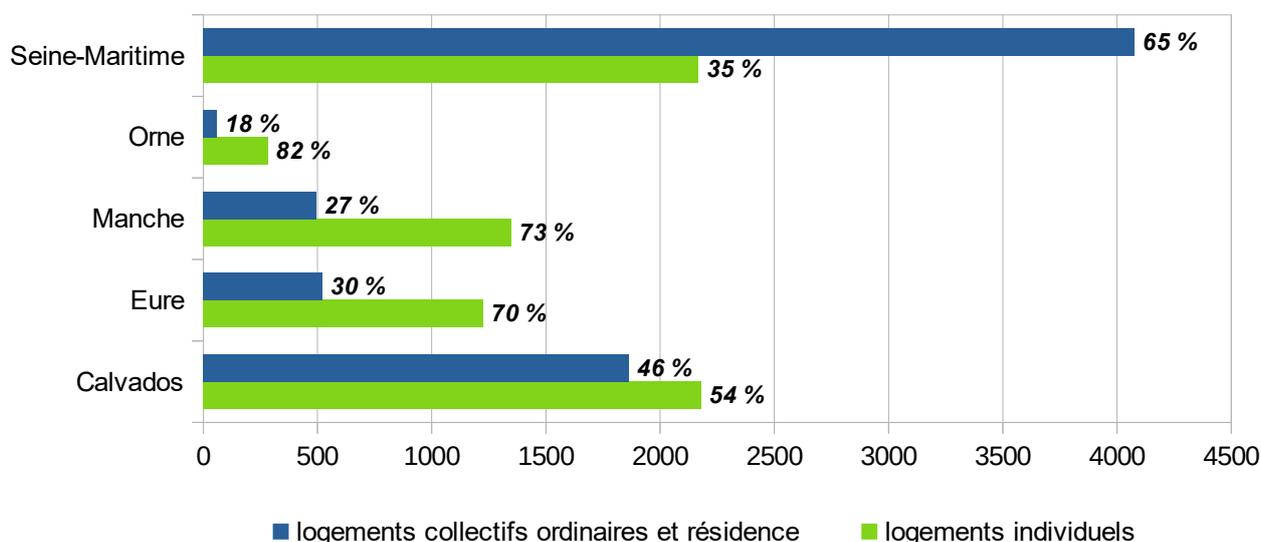
Notes : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2021.

Mises en chantier

Répartition des logements commencés en 2020 par type de construction

Source SDES, Sitadel2 estimation en date réelle



14 200 logements, dont la moitié de logements individuels, ont été mis en chantier en 2020 dans la Région. La baisse observée en Normandie (- 3,0 %) est nettement moins importante qu'en moyenne nationale (- 8,1 % ; figure 2). Le nombre de mises en chantier se contracte très fortement dans l'Eure (- 15,9 %), le Calvados (- 12,0 %) et la Manche (- 7,8 %). En revanche, la dynamique est particulièrement élevée en Seine-Maritime (+ 10,5 %) et à la hausse dans l'Orne (+ 4,0 %).

Les mises en chantier en Normandie restent stables en moyenne annuelle ces dernières années. La bonne croissance observée dans le Calvados ne suffit pas à compenser la faible progression dans la Manche et le recul observé dans les autres départements. En 2020, le Calvados représente 28,4 % des logements mis en chantier dans la région, contre 24,7 % en 2014.

Figure 2 – Logements commencés par département (en%)

	Logements en 2020 (nombre)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Calvados	4 000	-12,0	4,9
Eure	1 700	-15,9	-1,2
Manche	1 800	-7,8	0,8
Orne	300	4,0	-6,4
Seine-Maritime	6 200	10,5	-2,4
Normandie	14 200	-3,0	0,1
France hors Mayotte	356 100	-8,1	2,8

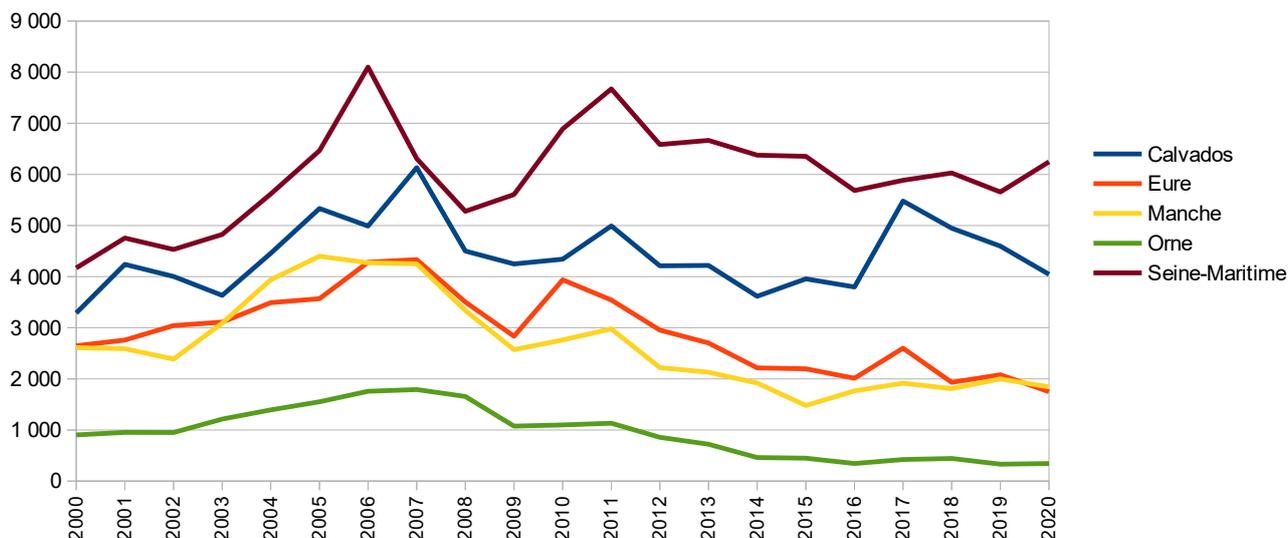
¹ : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Notes : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2021.

Evolution du nombre de logements commencés

Source SDES, Sitadel2 estimation en date réelle



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

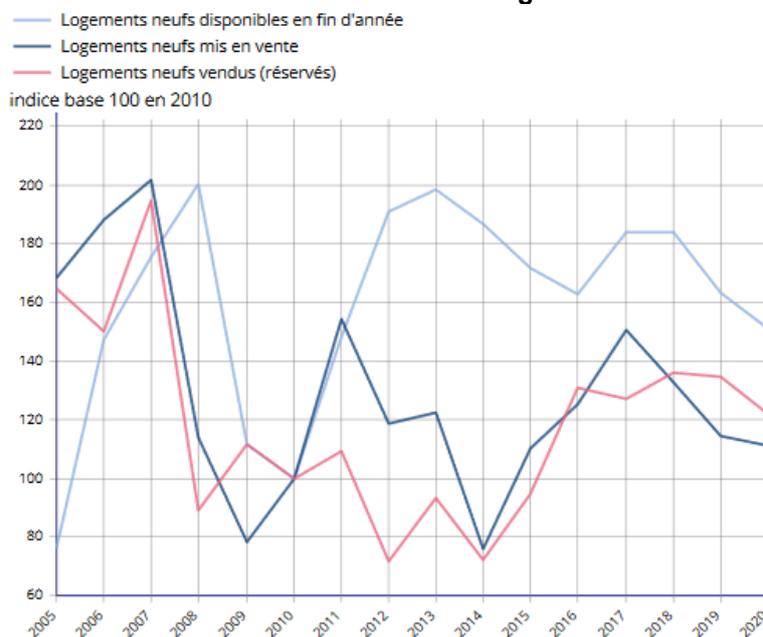
Ainsi, la période de croissance du nombre de mises en chantiers a atteint son apogée en 2006 avec 22 700 logements en Normandie. Le fort recul qui s'ensuivit marqua un premier arrêt en 2009 avec 14 600 logements et fut suivi d'un léger rebond jusqu'en 2011 qui atteint 18 000 logements. Sur la période 2012-2016, le rythme de production fut en baisse plus ou moins appuyée dans les 5 départements normands qui totalisent près de 12 000 logements en 2016. L'année 2017 a vu le nombre de logements commencés repartir à la hausse avec un volume affiché de plus de 14 400 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 (sauf en Seine-Maritime) avec un total d'environ 13 400 logements commencés. La baisse s'est poursuivie en 2019 (sauf pour l'Eure et la Manche) avec un total d'environ 12 300 logements commencés.

Promotion immobilière privée

Selon l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) effectuée auprès des promoteurs immobiliers sur les programmes de plus de cinq logements, l'offre de logements neufs en Normandie s'est à nouveau réduite en 2020, de 7,7 % (figure 4).

Figure 4 – Évolution de la commercialisation de logements neufs - Normandie



Note : données 2020 redressées pour les logements neufs disponibles et mis en vente.
 Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.
 Source : SDES, enquête ECLN.

Dans le même temps, le nombre de ventes effectives est lui aussi en baisse. Ces ventes concernent très majoritairement des appartements. En 2020, moins de 3 000 appartements neufs ont été vendus en Normandie, soit un recul de 7,2 % par rapport à 2019. Le prix moyen au mètre carré de ces appartements s'élève à près de 3 600 € dans la région, en hausse de 6,9 % sur un an, contre + 1,7 % France entière. Le prix moyen au mètre carré en Normandie reste inférieur de près de 18 % à celui observé au niveau national (figure 5).

Figure 5 – Ventes des maisons et des appartements neufs (en %)

	Normandie			France métropolitaine		
	En 2020 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ²	En 2020 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ²
Maisons neuves						
Nombre de ventes ¹	302	-27,1	16,9	6 852	-22,0	4,0
Prix moyen par maison	234 659	15,7	0,4	290 896	4,5	2,0
Appartements neufs						
Nombre de ventes ¹	2 920	-7,2	12,9	92 663	-24,2	10,1
Prix moyen au m²	3 558	6,9	-0,5	4 322	1,7	2,1

¹ : réservations avec dépôt d'arrhes.

² : taux d'évolution annuel qu'aurait connu le nombre de ventes ou le prix moyen si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

Source : SDES, enquête ECLN.

Plus de 300 maisons neuves ont été vendues dans la région en 2020, soit 27 % de moins que l'année précédente. Le prix moyen de ces maisons s'élève à 235 000 € (figure 5), en augmentation de 16 % sur l'année. Le prix des maisons normandes reste nettement en deçà des valeurs observées en Île-de-France ou dans certaines régions du Sud-Est de la France.

En 2020, le nombre de logements neufs normands proposés à la vente et encore disponibles est en baisse de 12 % sur un an. Ainsi, moins de 2 700 logements neufs sont encore disponibles à la vente fin 2020.

Entre 2014 et 2019, la progression des ventes de maisons neuves en Normandie a été quatre fois plus dynamique en moyenne annuelle que sur l'ensemble du territoire national. La progression des ventes des appartements neufs normands est aussi supérieure à la tendance nationale (d'environ 3 points). En revanche, les prix moyens au mètre carré vendu sont stables en Normandie, voire en légère diminution pour les appartements, alors que la progression moyenne annuelle au plan national est de l'ordre de 2 %.

6. Le parc social

6.1. Loi Élan et restructuration des organismes de logement social normands

L'article 81 de la loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN) impose aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, qui gèrent moins de 12 000 logements sociaux, d'appartenir, à compter du 1er janvier 2021, à un groupe d'organismes de logement social (groupe vertical ou société de coordination) au sens de l'article L 423-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Le parc locatif social normand compte 308 350¹ logements au 1^{er} janvier 2020 et représente près de 21 % des résidences principales.

En Normandie, sur les 40 organismes ayant leur siège social en région et couvrant 96 % du parc de logements sociaux existant, 19 étaient concernés par l'obligation de regroupement au titre de la loi ÉLAN au moment de l'entrée en vigueur de la loi ELAN.

Au 31 décembre 2020, l'ensemble des organismes normands satisfait aux obligations de la loi ÉLAN.

1 RPLS au 1^{er} janvier 2020

Situation OLS normands au regard de la loi ELAN

En bleu : Organismes concernés par l'obligation de rapprochement au 1^{er} janvier 2021 au moment de l'entrée en vigueur de la loi ELAN

1 – Les organismes HLM faisant déjà partie d'un groupe national ou local	Département	Nombre LLS *en Normandie
ACTION LOGEMENT (6 SA HLM) : LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE, SAGIM, LOGIS FAMILIAL, LOGEO SEINE, IMMOBILIERE BASSE SEINE, SODINEUF,	27 61 76 50 14	62 297 5 339+6 556+3 755+23 431+14 974 +8 232
ARCADE (2 SA HLM): PARTELIOS HABITAT, FOYER STEPHANAIS	14 50 76 27	14 457 4 331+ 10 126
CDC HABITAT : CDC HABITAT SOCIAL, SA REGION D'ELBEUF	14 76	15 526 10494 + 4732
POSTE HABITAT : POSTE HABITAT NORMANDIE	27	598
MANCHE HABITAT – SA HLM DE COUTANCES-GRANVILLE	50	20 482 16 719+3 763
2 – Les organismes ayant plus de 12 000 LLS et ne se regroupant pas	Département	Nombre de LLS en Normandie
OPH de Seine-Maritime (HABITAT 76)	76	33 859
OPH de la CU Le Havre Seine Métropole (ALCEANE)	76 14	15 123
3 – organisme relevant de l'exception départementale (seul organisme ayant son siège dans le département/ non soumis à l'obligation de regroupement)	Département	Nombre de logements gérés
OPH de l'Orne (Orne Habitat)	61 27	11 221
4- Création de Société de coordination (SC) normandes	Département	Nombre de LLS en Normandie
SC Habitat et Territoire Normand (6 SA HLM et 2 SEM) : LES FOYERS NORMANDS, SILOGE, SA DU COTENTIN, SA CITES CHERBOURGEOISES, LA GOURNAISIENNE, LOGEAL, SEMINOR, LA CAENNAISE	14 27 50 76	34 861 1 391+7 591+5 273+3729+1 273+ 10421+571+1 738
SC Rouen Métropole Habitat (1 OPH, 3 SA, 1 SEM) ROUEN HABITAT, QUEVILLY HABITAT, FOYER DU TOIT FAMILIAL, SEINE HABITAT, SIEMOR	76	22918 7 591 + 10 333+2 659+811
SC Vivre et Habiter en Normandie (2 OPH) : CAEN LA MER HABITAT - PRESQU'ILE HABITAT	14 50	18 620 10 822+7 798
5- Autres types de regroupement d'organismes :	Département	Nombre de LLS en Normandie
Mon Logement 27 (SEM) Fusion OPH EURE HABITAT – SEM SECOMILE	27	21 282 14 818 + 6 664
INOLYA OPH Absorption de la SEM de Bayeux et SEM SEMIVIR par transmission universelle de patrimoine(TUP)	14	26 055 25 442 + 338+273
SAIEM AGIR : rattachement à CDC HABITAT SOCIAL	27-14	18 238 15526+2712
SAEM de la ville du Trait (SEMVIT) : rattachement à la SC Nationale HACT France	76	696

*données RPLS 01/01/2020

Présence de logements sociaux par groupe d'OLS ou OLS normands en région



6.2. Les stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux : PSP et CUS

La loi « Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions » du 25 mars 2009 a instauré l'obligation pour les bailleurs sociaux de conclure une Convention d'Utilité Sociale (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.

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.

La loi ÉLAN apporte également des mesures complémentaires relatives à ces nouvelles CUS (plan de vente des logements, signataires, indicateurs) nécessitant des modifications réglementaires qui ont été prises par le décret 2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitation à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

Les engagements pris dans le cadre des CUS antérieures sont par ailleurs prolongés jusqu'à la signature de la nouvelle convention.

Sur les trente-quatre organismes de logement social qui ont leur siège social en Normandie, 10 ont signés leur CUS en 2019, 9 ont signés leur CUS en 2020, les 16 organismes restant doivent déposer leur CUS au plus tard au 30 juin 2021.

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 production d'offre nouvelle :

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. L'acquisition amélioration est privilégiée pour favoriser le renouvellement urbain et la revitalisation des centres bourgs.

Plus largement les bailleurs sociaux, acteurs de l'aménagement du territoire, doivent accompagner les collectivités locales pour contribuer à lutter contre l'artificialisation des sols et participer, à leur niveau, à l'atteinte de la cible régionale fixée par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Normandie.

Le SRADDET applicable depuis le 3 juillet 2020 vise à diminuer l'artificialisation des sols par deux, entre 2020 et 2030, par rapport à la consommation constatée entre 2005 et 2015. Cette cible s'inscrit dans le prolongement des orientations nationales en faveur de la gestion économe de l'espace et de la trajectoire ayant pour objectif « zéro artificialisation nette ». Le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, prévoit en effet que la France, s'engage à réduire l'artificialisation des sols, en se fixant comme objectif de ne pas dépasser la moitié de la consommation d'espace réelle observée sur les dix dernières années précédant l'entrée en vigueur de la loi.

Les objectifs fixés par le gouvernement en matière de développement de l'offre de logement social, notamment dans le cadre de l'acte II en janvier 2020 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.

Il conviendra également d'être attentif à ce que la typologie des logements financés corresponde à la réalité des besoins sur les territoires et aux caractéristiques socio-économiques des ménages. L'offre de logements en volume et en caractéristiques (surface, loyers de sortie et reste à charge) devra donc nécessairement s'adapter aux capacités financières des ménages locataires.

Concernant la production d'une offre de logements très sociale, une mobilisation des bailleurs est particulièrement 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 (logements dédiés aux jeunes moins de 30 ans, résidences universitaires, logements dédiés à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap) ou bien en structures (résidences autonomes pour personnes âgées et/ou handicapées).

Par ailleurs, les engagements et objectifs contenus dans les CUS doivent nécessairement tenir compte de ceux pris par les bailleurs dans le cadre des conventions conclues ou en cours dans le cadre du nouveau plan national de renouvellement urbain (NPNRU). La participation des bailleurs à l'atteinte des objectifs de reconstitution de l'offre de logement social démolie dans le cadre du NPNRU et la temporalité envisagée pour le financement de cette production, ainsi que son articulation avec les objectifs de financement de logement social hors zone ANRU, doivent y être précisées.

La réhabilitation thermique :

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 plus 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 présenté 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.

Enfin le Plan de Relance qui s'engage pour les années 2021 et 2022 comprend des mesures pour faciliter le financement des opérations de restructuration lourde et rénovation thermique des logements sociaux les plus énergivores (étiquettes F et G prioritaires). La mobilisation de ces mesures en Normandie par les bailleurs sociaux représente un véritable levier pour accompagner la dynamique d'éradication des passoires thermiques et d'adaptation du parc aux besoins des territoires.

La politique d'attributions :

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 ;
- en favorisant une production diversifiée de logements.

Les conférences intercommunales du logement (CIL) mises en place en Normandie constituent le cadre partenarial pour mener, avec les EPCI concernés, ce travail portant sur les processus d'attribution. Dans le cadre de la CIL, les conventions intercommunales d'attributions déclinent les obligations et engagements propres à chaque bailleur pour assurer l'accès de tous les publics au parc social et 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. La mise en œuvre interviendra toutefois 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.

Le développement de la vente de logements sociaux :

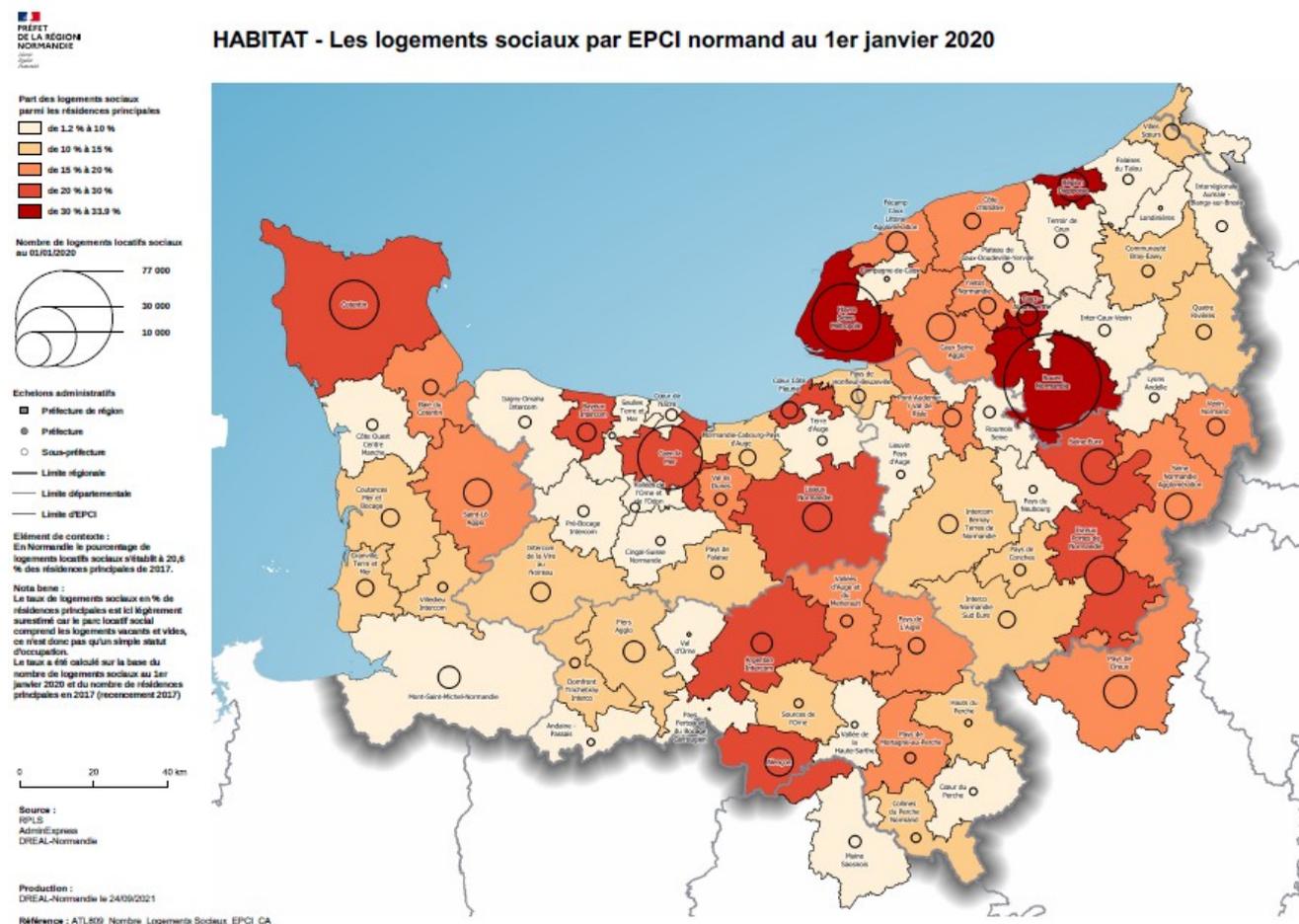
La procédure de cession de patrimoine a été simplifiée avec la mise en place d'un plan de vente intégré à la CUS valant autorisation, en gardant la possibilité de demander des autorisations de vente au fil de l'eau. Une disposition transitoire prévoit que toutes les autorisations de vendre doivent également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

Organismes ayant signé leur CUS en 2020

département	nom de l'organisme	type d'organisme
14	SA Le Foyer Normand (Les foyers Normands)	SA HLM
14	OPH du CALVADOS (INOLYA)	OPH
14	Ste Caennaise de Développement Immobilier (LA CAENNAISE)	SEM
27	Société immobilière du logement de l'Eure (SILOGE)	SA HLM
50	SA HLM du Cotentin	SA HLM
50	SA HLM des Cités Cherbourgeoises	SA HLM
76	SA HLM Le Foyer Stéphanois	SA HLM
76	SA d'Économie Mixte Immobilière de Normandie (SEMINOR)	SEM
76	SA HLM LOGEAL Immobilière	SA HLM

6.3. État des lieux du parc social en 2020



L'offre locative sociale dans la région Normandie s'élève à 308 349 logements au 1er janvier 2020. Sur un an, elle augmente de 0,2 %, soit une progression moindre qu'au niveau national (1,2 %). Le parc social représente 20,8 % des résidences principales contre 17,3 % au niveau national.

Tableau 1.1: Le parc locatif social en Normandie au 1er janvier 2020

Zone	Nombre de logements sociaux au 01/01/2020	Évolution 2020/2019 (en %)	Densité pour 100 résidences principales	Part de logements en QPV (en %)	Type de logement		
					Part des logements individuels (en %)	Part des logements collectifs (en %)	Part des logements étudiants (en %)
Normandie	308 349	0,2	20,8	25,4	23,2	74,8	2,0
Calvados	59 435	0,6	19,0	19,9	29,5	69,0	1,5
Eure	42 454	-0,2	16,8	29,0	27,7	72,2	0,1
Manche	37 820	0,2	16,6	21,3	40,2	59,2	0,6
Orne	21 068	0,3	16,3	31,8	31,7	67,6	0,7
Seine-Maritime	147 572	0,1	26,2	26,6	13,8	82,9	3,3

En région Normandie, les logements collectifs constituent la majorité du parc social (74,8 %). La part des logements individuels (23,2 %) est cependant plus importante qu'au niveau national (15,2 %).

Dans le parc récent, c'est-à-dire mis en service depuis le 1er janvier 2015, les 1 ou 2 pièces représentent 26,4 % des logements contre 21,7 % dans le parc total.

Seulement 4,4 % des logements du parc récent ont 5 pièces ou plus (8,6 % dans le parc total).

Répartition régionale des logements sociaux selon le nombre de pièces au 01/01/2020

Unité : %



Source : SDES, RPL au 1er janvier 2020

6.4. Répartition du parc locatif normand

Au 1^{er} janvier 2020, les logements inventoriés dans RPLS étaient détenus par 53 organismes différents², dont 32 (60 %) n'ont d'activité locative que sur un seul département normand.

Parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2020

territoire	parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2019 (RPLS 2019)	parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2020 (RPLS 2020)	parc pour 1000 habitants (RPLS 2020 & population municipale 2018)	part dans les résidences principales (en %) (RPLS 2020 & RP 2018)	taux de vacance (en %) 01/01/2020	taux de rotation (en %) 01/01/2020
CU Caen la Mer	33 189	33 553	125	26	2,7	9,9
CA Lisieux Normandie	6 735	6 741	91	20	2,6	9,5
CA Seine Eure	8 572	8 479	82	28	3,3	12,9
CA Evreux Portes de Normandie	12 018	12 111	110	25	2,7	15,9
CA Seine Normandie Agglomération	5 718	5 632	68	16	1,3	10,9
CA Saint-Lô Agglo	6 224	6 236	82	18	3,0	12,3
CA du Cotentin	19 376	19 352	108	24	2,6	11,9
CA Mont-Saint-Michel-Normandie	3 920	3 936	45	10	6,6	10,6
CA Flers Agglo	3 620	3 647	68	15	10,0	11,6
CU d'Alençon	6 307	6 106	109	27	3,5	13,3
CA Caux Seine Agglo	6 186	6 174	79	19	2,1	12,8
Métropole Rouen Normandie	76 625	76 606	155	33	2,7	11,2
CU Le Havre Seine Métropole	37 104	37 984	141	31	2,1	10,0
CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	3 064	3 045	79	17	1,1	9,9
CA de la Région Dieppoise	6 816	6 906	149	31	1,5	9,4
Calvados	59 096	59 435	86	19	2,7	9,9
Eure	42 534	42 454	71	17	2,6	13,3
Manche	37 763	37 820	76	17	3,2	11,4
Ome	21 009	21 068	75	16	6,9	13,0
Seine-Maritime	147 432	147 572	118	26	2,4	10,7
NORMANDIE	307 834	308 349	93	21	2,9	11,1

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 trois quarts des logements sociaux. Le plus gros d'entre eux, Inolya, en détient plus de 40 %.

Deux tiers des bailleurs détiennent 600 logements ou moins, soit en cumulé 4,6 % du parc.

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

nom bailleur	Nb de lgt du parc social au 01/01/2020	% du parc du Calvados
<u>INOLYA</u>	25 442	42,8%
<u>OPH de Caen</u>	10 822	18,2%
SA HLM Porte de l'Europe	10 014	16,8%
<u>CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M</u>	5 909	9,9%
Société caennaise de développement immobilier	1 678	2,8%
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	1 444	2,4%
LES FOYERS NORMANDS	1 391	2,3%
SA HLM d'aménagement et de gestion immobilière	633	1,1%
SA HLM <u>ICF Atlantique</u>	510	0,9%
<u>SAIEM de la ville de Bayeux</u>	338	0,6%
<u>SAEM Viroise</u>	273	0,5%
<u>LOGEO SEINE</u>	265	0,4%
<u>SCI Foncière</u>	314	0,5%
<u>SAEM de Normandie</u>	101	0,2%
<u>OPH de la C.O.D.A.H.</u>	82	0,1%
<u>SOLIHA des Pays Normands</u>	68	0,1%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	50	0,1%
Groupement immobilier de la ville de Caen	46	0,1%
SA HLM de <u>Coutances-Granville</u>	42	0,1%
<u>SAEM Livarot</u>	11	0,02%
<u>CDC Habitat</u>	2	0,00%
total <u>RPSL Calvados</u>	59 435	

Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux dans l'Eure

Dans l'Eure, les 42 454 logements sont répartis entre 23 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 35 % du parc, alors que la moitié des bailleurs 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.

nom bailleur	Nb de lgt du parc social au 01/01/2020	% du parc de l'Eure
<u>OPH de l'Eure</u>	14 618	34,4%
Société immobilière du logement de l'Eure	7 591	17,9%
<u>SAEM Le Logement de l'Eure</u>	6 228	14,7%
SA HLM Le Logement familial de l'Eure	5 339	12,6%
<u>SAIEM AGIRE</u>	2 712	6,4%
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	1 629	3,8%
<u>LOGIREP</u>	1 075	2,5%
<u>LOGEO SEINE</u>	1 070	2,5%
SA HLM rurale de l'Eure	598	1,4%
SA HLM Le Foyer <u>stéphanois</u>	563	1,3%
<u>CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M</u>	414	1,0%
<u>Logeal Immobilière SA Habitations</u>	138	0,3%
<u>OPH de l'Orne</u>	129	0,3%
SA HLM de la région d'Elbeuf	87	0,2%
SCIC d'HLM Propriété familiale Normandie	67	0,2%
<u>SCI Foncière</u>	84	0,2%
<u>SIEM d'Oissel et de la région</u>	42	0,1%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	24	0,1%
<u>ADOMA</u>	16	0,04%
SA HLM <u>LogiSeine</u>	12	0,03%
<u>SOLIHA des Pays Normands</u>	9	0,02%
SA HLM du département de l'Aisne	5	0,01%
<u>OPH d'Eure-et-Loir</u>	4	0,01%
<i>total <u>RPSL Eure</u></i>	42 454	

Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux dans la Manche

Dans la Manche, 37 820 logements sont répartis entre 14 bailleurs sociaux, dont 9 interviennent également dans d'autres départements normands.

Environ 98 % du parc sont concentrés sur 5 bailleurs. Le plus important d'entre eux, l'OPH de la Manche, détient plus de 44 % des logements. Près des 2/3 des bailleurs sociaux détiennent moins de 150 logements, soit en cumulé 1,5 % du parc.

nom bailleur	Nb de lgt du parc social au 01/01/2020	% du parc de la Manche
<u>OPH de la Manche</u>	16 719	44,2%
<u>OPH CU de Cherbourg</u>	7 798	20,6%
SA HLM du Cotentin	5 273	13,9%
SA HLM Les Cités <u>cherbourgeoises</u>	3 729	9,9%
SA HLM de <u>Coutances-Granville</u>	3 721	9,8%
<u>SAEM de Normandie</u>	135	0,4%
SA HLM La Rance	119	0,3%
SA HLM Porte de l'Europe	112	0,3%
<u>CDC Habitat</u>	19	0,1%
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	60	0,2%
<u>SCI Foncière</u>	95	0,3%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	20	0,1%
<u>SOLIHA des Pays Normands</u>	18	0,05%
<u>INOLYA</u>	2	0,01%
<i>total <u>RPSL</u> Manche</i>	37 820	

Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux dans l'Orne

Dans l'Orne, 21 068 logements sont répartis entre 7 bailleurs sociaux.

Trois bailleurs concentrent plus de 98 % du parc ornaï. Le principal acteur, Orne habitat, avec ses 11 000 logements, détient plus de 52 % du parc.

nom bailleur	Nb de lgt du parc social au 01/01/2020	% du parc de l'Orne
<u>OPH de l'Orne</u>	11 092	52,6%
SA HLM d'aménagement et de gestion immobilière	5 933	28,2%
SA HLM de la ville d'Alençon et de l'Orne	3 755	17,8%
<u>SAEM de Normandie</u>	177	0,8%
<u>CDC Habitat</u>	7	0,0%
<u>SCI Foncière</u>	75	0,4%
<u>SOLIHA des Pays Normands</u>	29	0,1%
<i>total <u>RPSL</u> Orne</i>	21 068	

Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux en Seine-Maritime

Parmi les 25 bailleurs présents en Seine-Maritime dans le RPLS au 01/01/2020, 11 n'interviennent pas en dehors de ce département. Près de 2/3 du parc est concentré par 6 bailleurs ; le plus important, Habitat 76, détient 23 % soit près de 34 000 logements.

Près de la moitié des bailleurs détient 2 % du parc ou moins, soit en cumulé 9 % du parc.

nom bailleur	Nb de lgt du parc social au 01/01/2020	% du parc de la Seine-Maritime
HABITAT 76	33 959	23,0%
<u>OPH de la C.O.D.A.H.</u>	15 041	10,2%
<u>LOGEO SEINE</u>	14 742	10,0%
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	11 841	8,0%
<u>SA Quevilly Habitat</u>	10 333	7,0%
<u>Logeal Immobilière SA Habitations</u>	10 283	7,0%
SA HLM <u>Sodineuf Habitat Normand</u>	8 232	5,6%
<u>OPH de Rouen</u>	7 591	5,1%
SA HLM <u>LogiSeine</u>	7 342	5,0%
SA HLM de la région d'Elbeuf	4 645	3,1%
SA HLM <u>Le Foyer stéphanois</u>	3 768	2,6%
<u>CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M</u>	3 437	2,3%
<u>LOGIREP</u>	3 247	2,2%
<u>SAEM de Normandie</u>	2 615	1,8%
Seine Habitat	2 659	1,8%
SA HLM <u>ICF Atlantique</u>	2 226	1,5%
SA HLM Le Foyer du Toit familial	1 482	1,0%
SA <u>Gournaisienne d'HLM</u>	1 273	0,9%
<u>SIEM d'Oissel et de la région</u>	754	0,5%
<u>SCI Foncière</u>	741	0,5%
SCIC d'HLM Propriété familiale Normandie	633	0,4%
<u>SAEM de la ville du Trait</u>	513	0,3%
<u>ADOMA</u>	122	0,1%
Opérateur National de Vente HLM Action Logement	49	0,03%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	44	0,03%
total <u>RPSL Seine-Maritime</u>	147 572	

6.5. Les mises en service et les sorties

Entre le 2 janvier 2019 et le 1er janvier 2020, 1 833 logements sociaux ont été mis en service dans la région Normandie. Il s'agit du plus faible volume constaté sur les cinq dernières années. Parmi ces mises en services, 94,7 % sont des logements neufs, c'est-à-dire construits par l'organisme (78,8 %) ou acquis en vente en l'état futur d'achèvement (15,9 %). Les logements mis en service peuvent être également des logements existants acquis en dehors du parc social. Les acquisitions dans le parc privé représentent 5,3 % des mises en service en 2019 ; 22,7 % d'entre elles se font avec des travaux de réhabilitation.

Parmi les logements mis en service en 2019 dans et hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : 1 445 logements ont été construits par l'organisme (dont 91 en QPV) ; 291 logements ont été acquis en VEFA ; 22 logements ont été acquis avec travaux ; 75 logements ont été acquis sans travaux.

Dans le même temps, 703 logements ont été démolis, 1 152 logements ont été vendus, et 316 logements ont changé d'usage ou ont été restructurés. Sans incidence sur le nombre de logements du parc social, 482 logements ont fait l'objet d'un transfert entre bailleurs.

Les mouvements (mises en service, sorties) opérés en Normandie

Zone	Logements sociaux au 01/01/2020	Logements sociaux au 01/01/2019	Mises en service	Sorties				
				Ventes *	Démolitions	Sorties pour un autre motif **	Rattrapages et omissions ***	Transferts à un autre bailleur ****
Normandie	308 349	307 834	1 833	1 152	703	316	853	482
Calvados	59 435	59 096	570	98	92	43	2	0
Eure	42 454	42 534	243	539	61	107	384	195
Manche	37 820	37 763	62	11	1	19	26	75
Orne	21 068	21 009	73	24	0	0	10	0
Seine-Maritime	147 572	147 432	885	480	549	147	431	212
France de province	3 654 981	3 613 752	53 305	10 557	8 340	3 418	10 239	15 430
France métropolitaine	4 984 246	4 925 460	72 470	12 778	9 487	4 356	12 937	21 881

* Ventes à l'occupant et autres ventes.

** Logements fusionnés, logements scindés ou logements sortis pour autre motif.

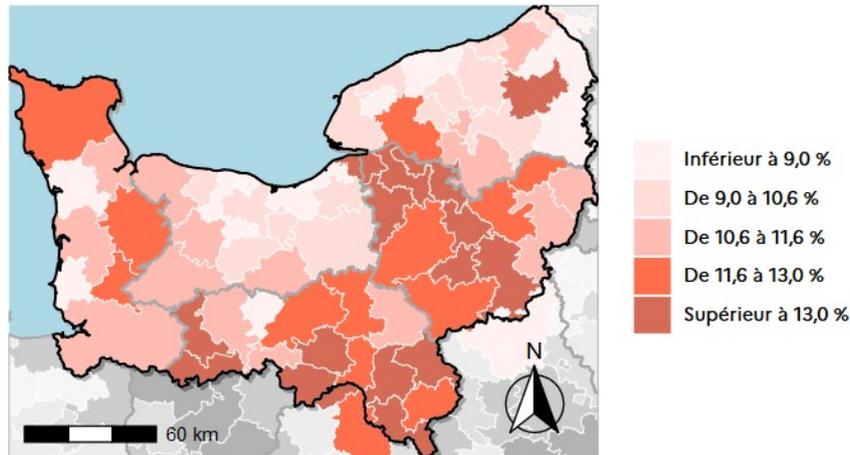
*** Ecart observé entre les déclarations des bailleurs sociaux entre 2019 et 2020, tant vis-à-vis des sorties que des entrées dans le parc social.

**** Les logements transférés d'un bailleur à un autre restent actifs dans le répertoire.

Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2020

6.6. Mobilité et vacance

Taux de mobilité par EPCI en 2019

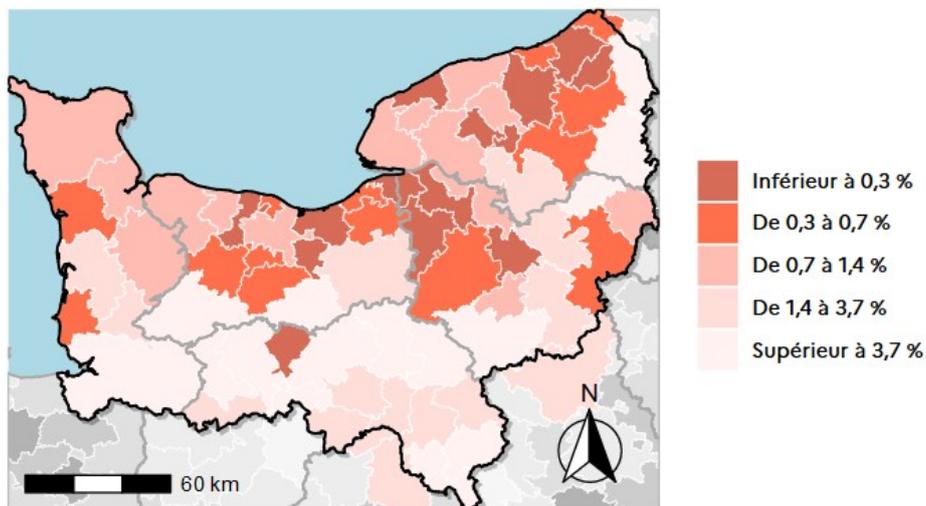


Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2020

Dans la région, 8 339 logements sont vacants et la moitié le sont depuis plus de trois mois.

Au 1er janvier 2020, parmi les 290 158 logements loués ou proposés à la location dans la région Normandie, 2,9 % sont vacants, contre 2,8 % en France métropolitaine. La vacance de plus de trois mois, dite « vacance structurelle » est de 1,5 %, contre 1,3 % au niveau national. Dans la région Normandie, en 2019, 11,1 % de logements ont changé de locataire, contre 9 % en France métropolitaine.

Taux de vacance structurelle par EPCI au 1er janvier 2020



Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2020

6.7. Loyers et financements

Le PLUS (Prêt locatif à usage social) finance 71,3 % des logements mis en service en 2019 dans la région. Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) finance des logements à destination des publics les plus en difficultés. Il a concerné 16,4 % des mises en service en 2019 dans la région contre 22,9 % en France métropolitaine.

Le loyer moyen s'élève à 5,4 €/m² en 2020, ce qui situe la région parmi les trois régions les moins chères de métropole (11^e rang sur 13). Dans le parc récent (mis en service depuis 5 ans ou moins), le loyer moyen s'établit à 6,2 €/m² contre 6,8 €/m² en France métropolitaine. Le loyer moyen est par ailleurs conditionné par le mode de financement initial. Il s'affiche à 5,4 €/m² pour les logements financés par un PLAI et 7,2 €/m² pour ceux financés par un PLS.

6.8. Le financement du parc social

6.8.1 Bilan 2020 des financements de droit commun (hors ANRU)

Le financement de l'offre nouvelle :

2 074 logements ont été financés en PLUS et PLAI pour un montant de subventions directes de l'État de 6 M€ (dont 1 103 560 € d'abondement pour les 107 PLAI adaptés répartis sur 13 opérations). Ce sont à 89 % des logements neufs.

Ces financements, en deçà de l'objectif de début d'année de 2 453 PLUS/PLAI, se répartissent en **1 274 PLUS** (objectif de 1 580 PLUS) et **800 PLAI** (objectif de 873 PLAI).

Le taux d'atteinte des objectifs en PLUS-PLAI est de 85 %, stable par rapport à 2019 (86 %).

La part de PLAI dans le total PLUS-PLAI est de 38,5 % comme attendu dans la programmation notifiée.

Les logements financés en PLAI comptent 79 % de logements ordinaires pour le logement des ménages (soit 630 PLAI) et 21 % de projets à destination de publics spécifiques (soit 170 PLAI) parmi lesquels :

- 7 logements ordinaires à destination de jeunes de moins de 30 ans (art.L441-2 du CCH) en Seine-Maritime,
- 1 résidence accueil en acquisition-amélioration de 24 places en Seine-Maritime,
- 1 résidence sociale en PLAI adapté de 5 places dans le Calvados et une résidence sociale en acquisition-amélioration de 7 places dans l'Eure,
- 1 résidence sociale dédiée aux jeunes de 12 places dans la Manche,
- 2 pensions de famille en acquisition-amélioration de 25 places chacune en Seine-Maritime, dont une en PLAI adapté,
- 1 pension de famille de 20 places en PLAI adapté, dont 2 en acquisition-amélioration en Seine-Maritime,
- 3 pensions de famille en PLAI adapté respectivement de 25, 2 et 18 places dans le Calvados, l'Eure et la Manche.

571 logements ont été financés en PLS (objectif de 629 PLS). Ce sont à 87 % des agréments pour des logements ordinaires, dont 464 à destination des ménages, 18 à destination d'étudiants et 14 pour les jeunes de moins de 30 ans (art.L441-2 du CCH).

Les agréments PLS mobilisés pour des structures collectives à destination de publics spécifiques concernent 3 opérations à destination des personnes âgées : 1 dans la Manche (55 PLS), 1 dans l'Orne (15 PLS) et 1 en Seine-Maritime (5 PLS).

1 logement a été également remis sur le marché grâce à un financement en **PALULOS communale**³ en Seine-Maritime.

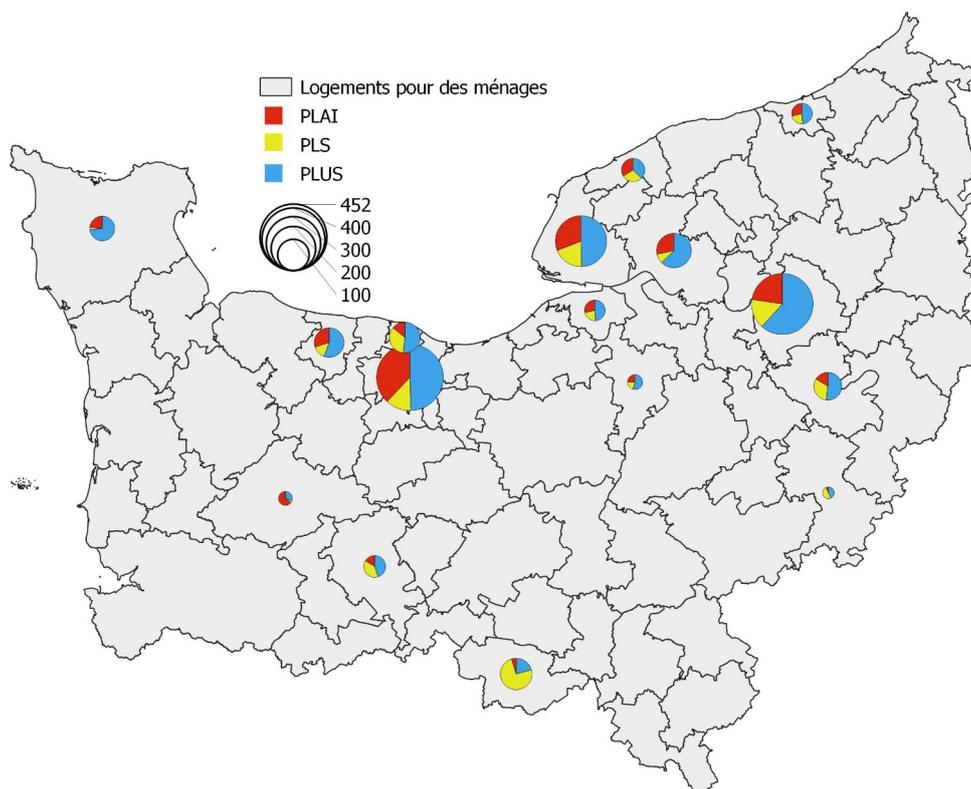
Enfin, **361 logements PSLA** ont été financés sur le territoire normand en 2020. Le prêt social location-accession (PSLA) est un prêt conventionné destiné à financer la construction ou l'acquisition de logements neufs avec un dispositif de sécurisation de l'accédant.

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

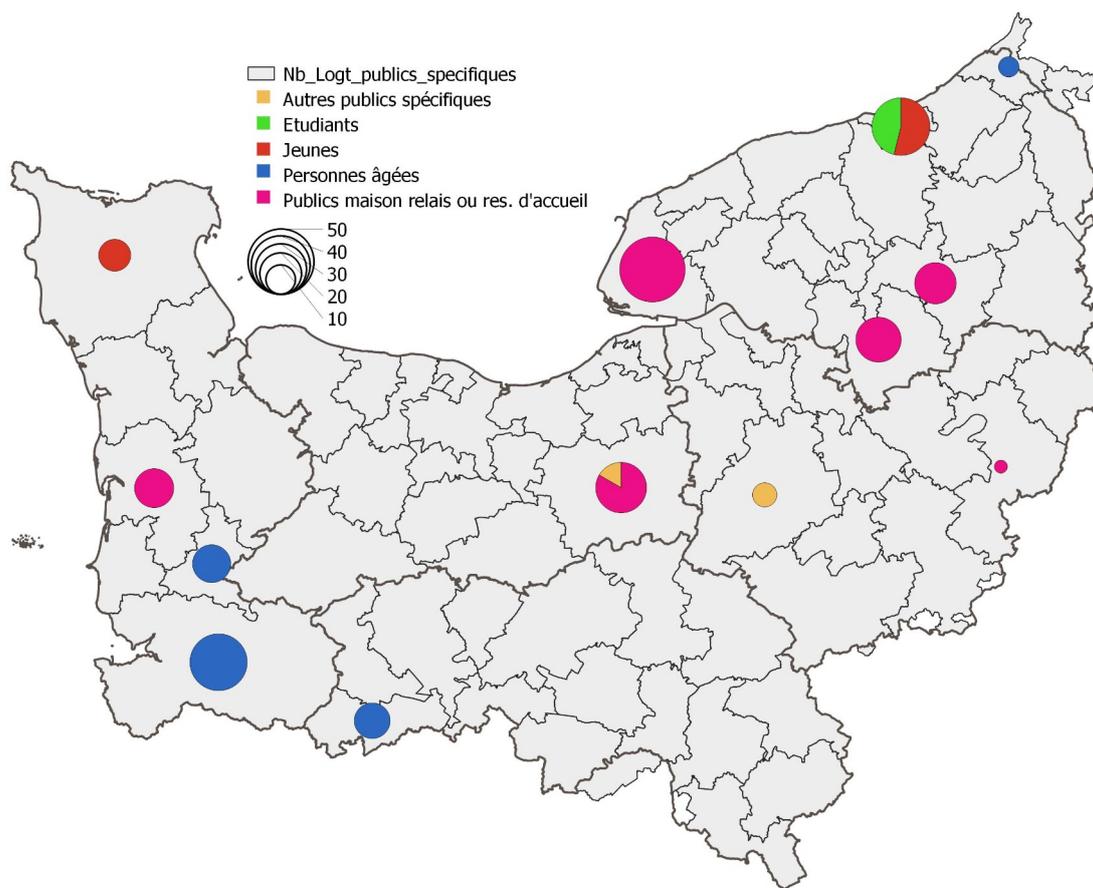
³ Les PALULOS communale sont souvent assimilées à l'offre nouvelle, dans certains bilans elles sont ajoutées au bilan des financements PLUS

Nombre de logements financés en 2020	PLUS (y compris PALULOS communale)	PLAI	PLS	PSLA	Sous-total PLUS-PLAI	% PLAI	Sous-total PLUS-PLAI-PLS
DDTM Calvados	338	256	147	148	594	43 %	741
CA Seine - Eure	41	13	25	16	54	24 %	79
CD Eure	91	46	42	6	137	34 %	179
DDTM Manche	110	72	57	16	182	40 %	239
DDT Orne	93	21	110		114	18 %	224
CA Caux Seine Agglo	77	35	11		112	31 %	123
CA de la Région Dieppoise	22	20	42		42	48 %	84
CD Seine-Maritime	132	93	25	10	225	41 %	250
Le Havre Seine Métropole	134	133	52	30	267	50 %	319
Métropole Rouen Normandie	237	111	60	135	348	32 %	408
Normandie	1275	800	571	361	2075	39 %	2646

Cartographie par EPCI des logements locatifs sociaux financés en PLAI, PLUS et PLS en 2020 pour des ménages (hors ANRU)



Cartographie par EPCI des logements locatifs sociaux financés en 2020 (PLAI, PLUS et PLS) pour les publics spécifiques (hors ANRU)



Autres financements :

1 **Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)** a été subventionnée pour un montant de subvention Etat de 20 000 € :

- 1 MOUS de type 1 (réponse à des problèmes de logement rencontrés par des groupes de personnes identifiées) : gens du voyage sur la CC Côte Ouest Centre Manche.

3 opérations de démolition totalisant 95 logements ont été aidées pour un montant global de 389 880 € :

- 94 392 € pour 23 logements démolis dans l'Eure,
- 196 992 € pour 48 logements démolis dans la Manche,
- 98 496 € pour 24 logements démolis dans l'Orne.

Enfin, pour la **gestion du numéro unique**, une subvention de 48 480 € a été versée au profit de l'association gestionnaire du système particulier de traitement de la demande locative sociale dans le Calvados. Dans l'Eure et la Seine-Maritime la prestation d'accompagnement est désormais directement prise en charge par le GIP SNE qui finance un marché national.

Bonification petits logements

En 2020, le département du Calvados a décidé de reconduire l'effort en faveur du financement de petits logements (T1, T2) en zone B1 entamé en 2016 et poursuivi en 2017, 2018 et 2019.

Une bonification de 700 € a ainsi été octroyée à 56 logements de petite typologie.

Cette bonification vient s'ajouter aux subventions classiques. Ce dispositif s'est appliqué aux PLAI hors structures collectives.

Bonification opérations d'acquisition-amélioration en PLUS ou PLAI

En 2020, 214 logements au sein d'opérations d'acquisition-amélioration financées en PLUS ou PLAI réparties sur les 5 départements ont fait l'objet d'une subvention de 1 500 €.

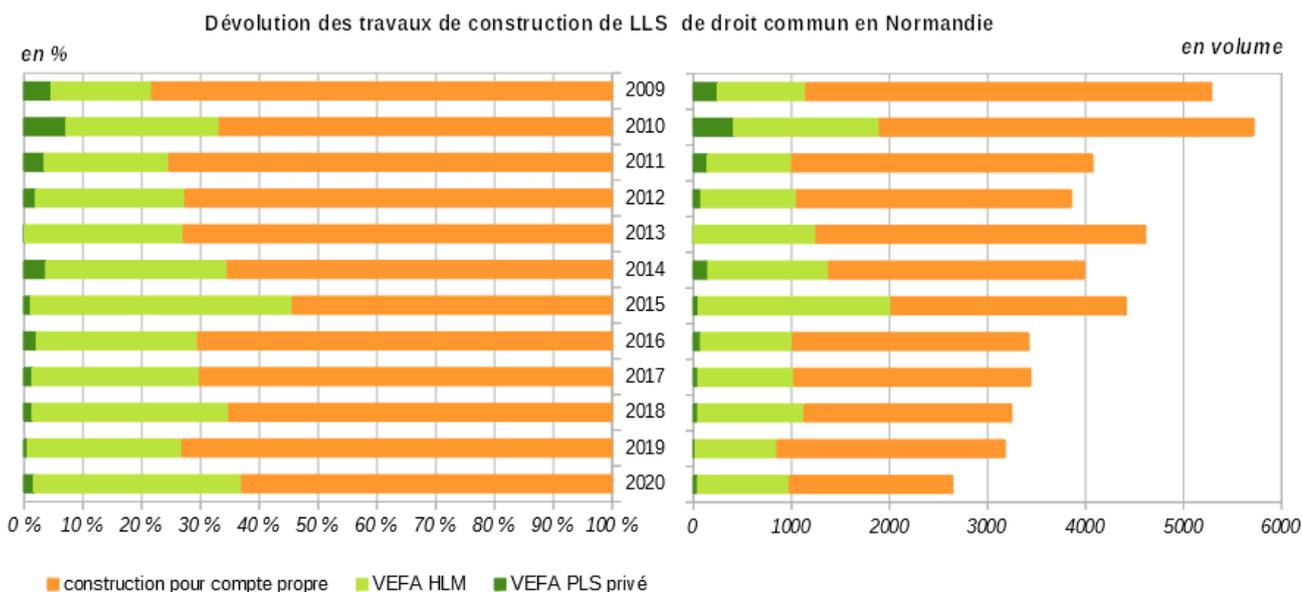
6.8.2 Point sur les VEFA « HLM » et les PLS privés sur la période 2004-2020

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

Le recours aux VEFA fut d'abord relativement marginal. Ce sont les rapprochements opérés dès 2008 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 est de 39 % en 2020 (contre 28 % en 2019) et est plus élevée que pour l'ensemble des logements (logements ordinaires + structures collectives avec 35 % en 2020 alors qu'en 2019 il n'y avait pas d'écart significatif entre les 2).

Le graphique ci-dessous montre également le fort recul de la part d'investissement locatif réalisé en PLS par des particuliers (<2 % de la production LLS) après le point haut atteint en 2010.



6.9. L'accès au parc social

6.9.1 La demande locative sociale en Normandie

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 AATI KO Conseils.

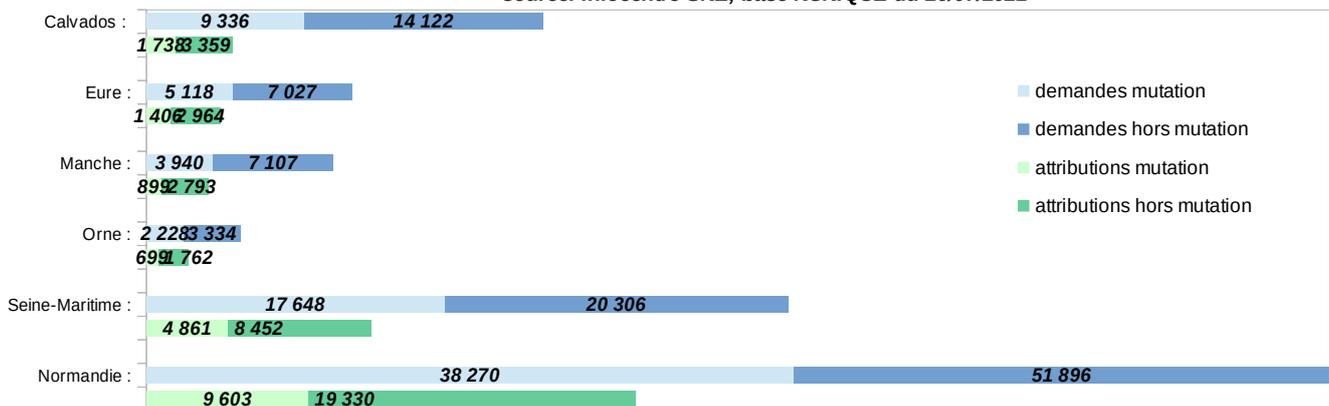
Dans les départements de l'Orne, du Calvados et de la Manche : les services enregistreurs du département utilisent un système particulier de traitement automatisé de la demande de logement social autorisé par un arrêté préfectoral.

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 31/12/2020 et aux attributions de l'année 2020, utilisées pour les graphes ci-après, sont les données issues de l'Infocentre au 26/07/2021.

Nombre de demandes actives au 31/12/2020 et nombre d'attributions réalisées en 2020

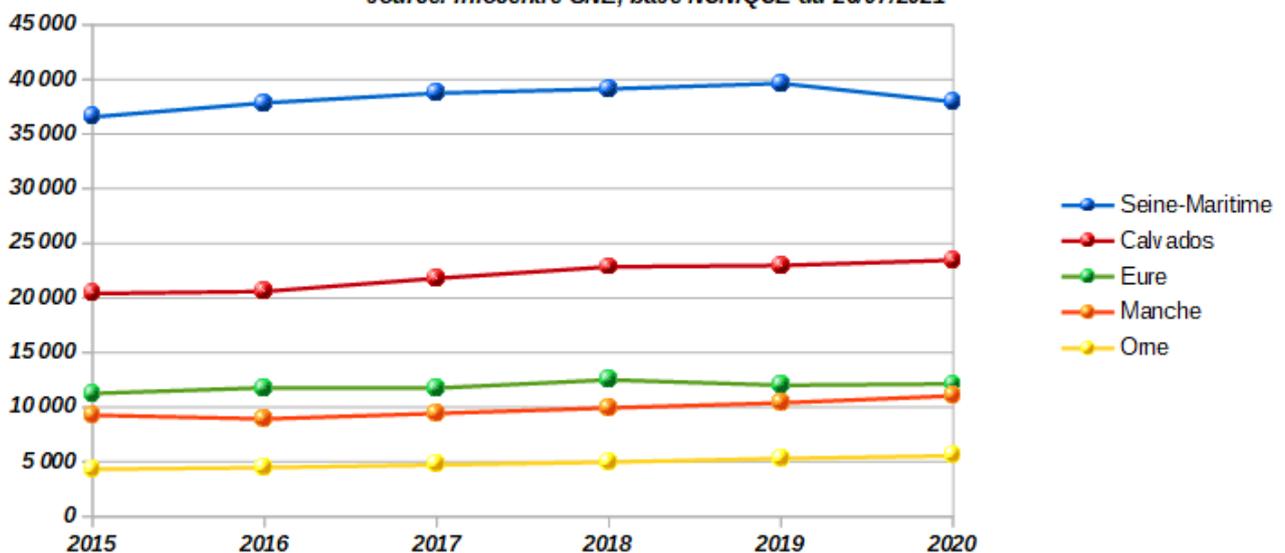
source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 26/07/2021



Au 31 décembre 2020, la Normandie compte **90 166 demandes** de logements locatifs sociaux, soit 4,2 % du poids de la demande au niveau national. 28 933 attributions ont été réalisées.

Evolution annuelle du nombre de demandes actives du 31/12/2015 au 31/12/2020

source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 26/07/2021



Si entre 2015 et 2018 la progression annuelle du nombre de demandeurs normands oscillait entre +2,2 % et +3,4 %, elle a ralenti en 2019 (+1 %) et diminué en 2020 (-0,2 %). Le contexte sanitaire particulier de l'année 2020 peut expliquer cette baisse.

Cette tendance est fortement impactée par l'évolution de la Seine-Maritime qui enregistre le plus important volume de demandeurs et a vu sa courbe s'infléchir de +3,5 % en 2016 à un taux de -4,2 % en 2020.

Inversement dans la Manche, mais avec un volume 3 fois moins important qu'en Seine- Maritime, le nombre de demandeurs passe d'une augmentation annuelle de -3,7 % en 2016 à +6,2 % en 2020.

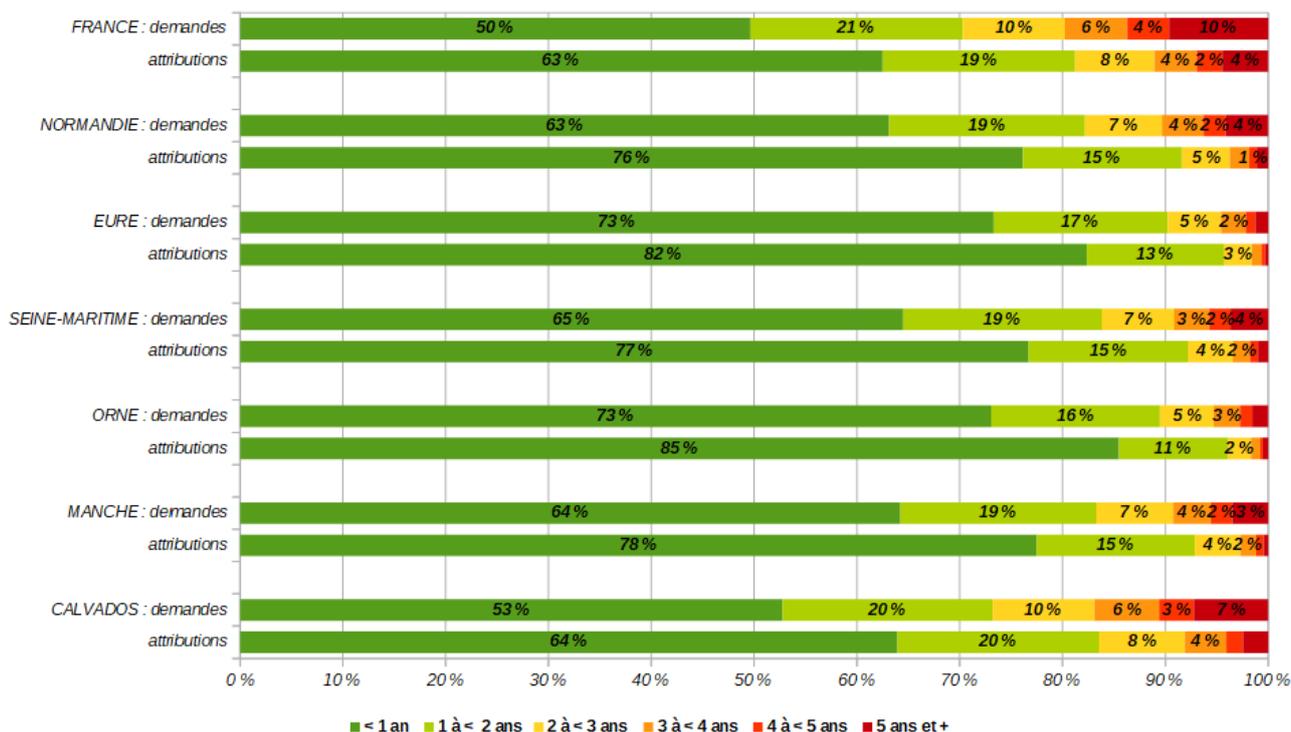
Ancienneté de la demande et attribution

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 et 90 % qui sont inférieures à 2 ans. L'écoulement de ces demandes se fait proportionnellement au bénéfice des demandes récentes.

Le département du Calvados, qui a la tension de la demande la plus forte, a de fait une ancienneté moyenne de la demande de 21 mois (proche de la valeur nationale 23 mois). Celle-ci est bien plus élevée que celle des autres départements qui se situent entre 10 et 15 mois.

Répartition des demandes en cours au 31/12/2020 et des attributions de l'année 2020 par ancienneté

source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 26/07/2021

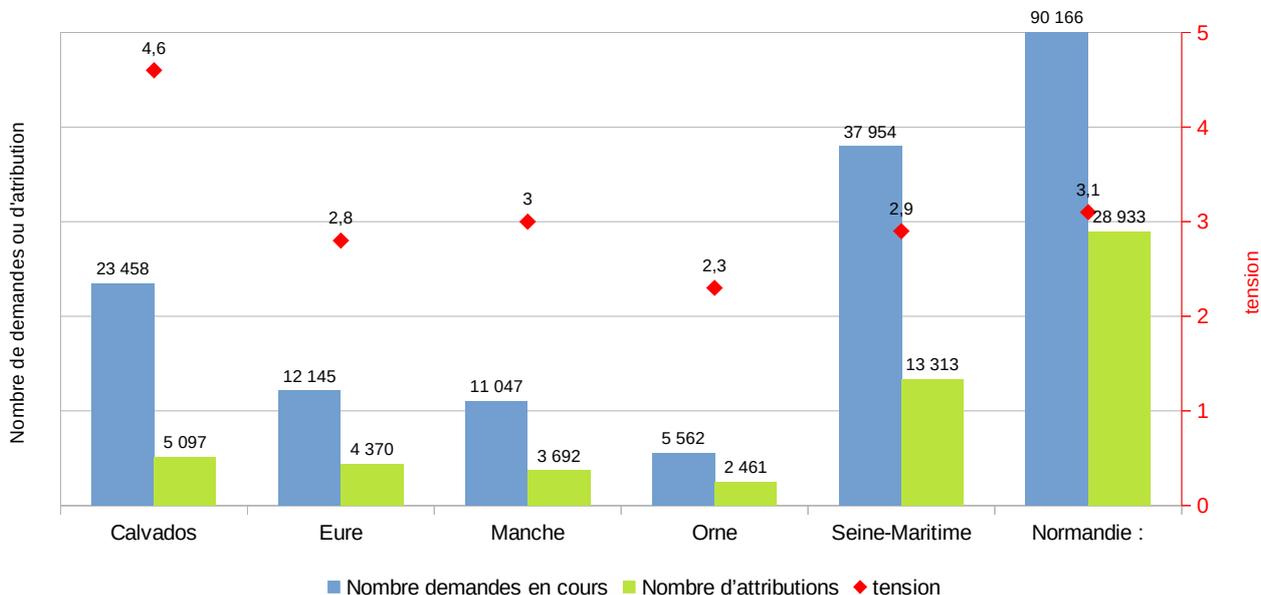


NB : les pourcentages ont été arrondis à l'entier le plus proche, le total peut donc ne pas faire 100 %.

Tension de la demande

La tension des demandes de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des demandeurs en Normandie est de 3,1 mais le département du Calvados se détache avec un taux de 4,6, ce qui reste en dessous de la moyenne nationale qui est à 5,5.

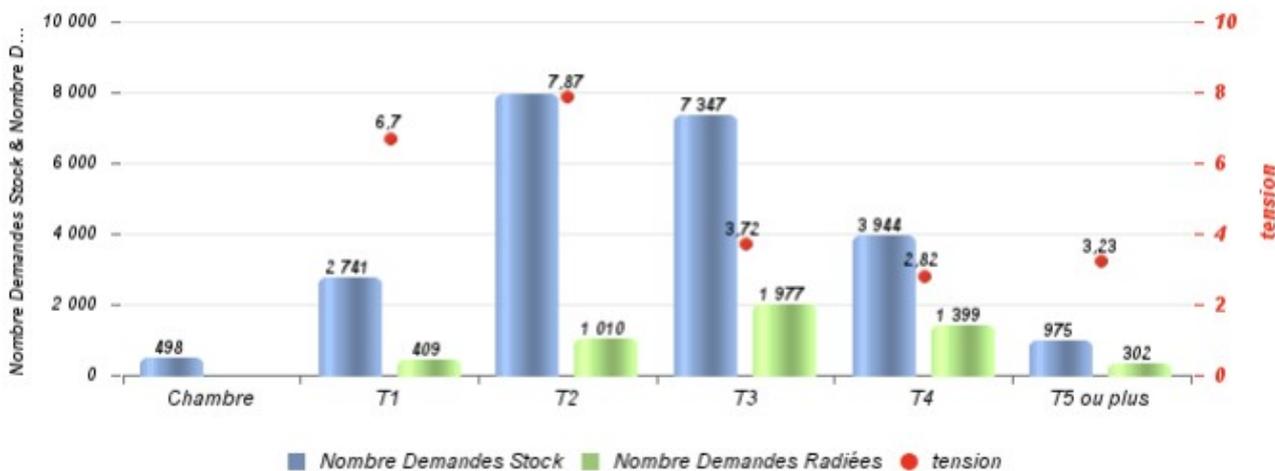
Tension de la demande tout type de mutation (situation à fin décembre 2020)



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

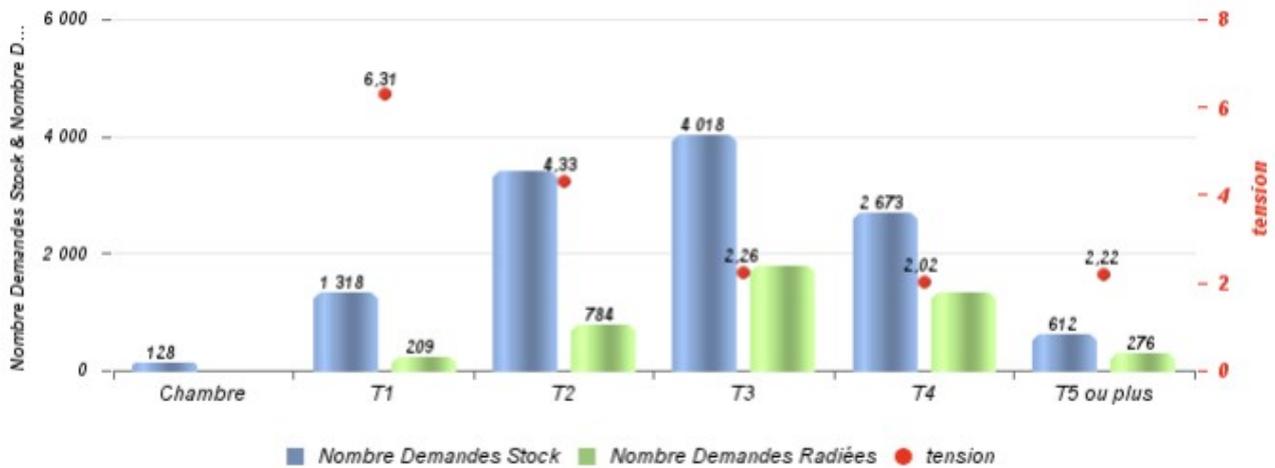
La tension de la demande pour le département du Calvados :

tension de la demande mutation et hors mutation (situation à fin DÉCEMBRE 2020)



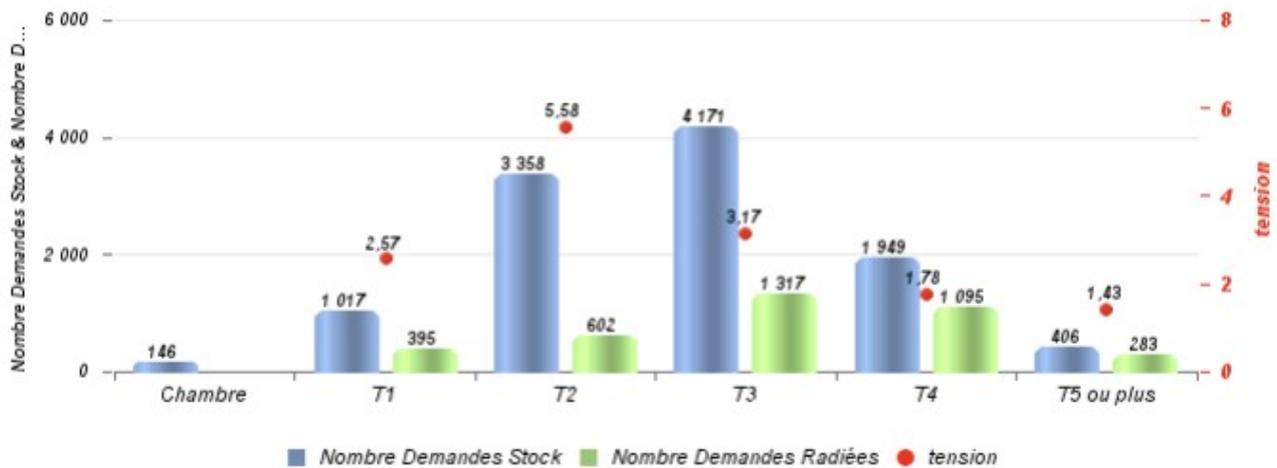
La tension de la demande pour le département de l'Eure :

tension de la demande mutation et hors mutation (situation à fin DÉCEMBRE 2020)



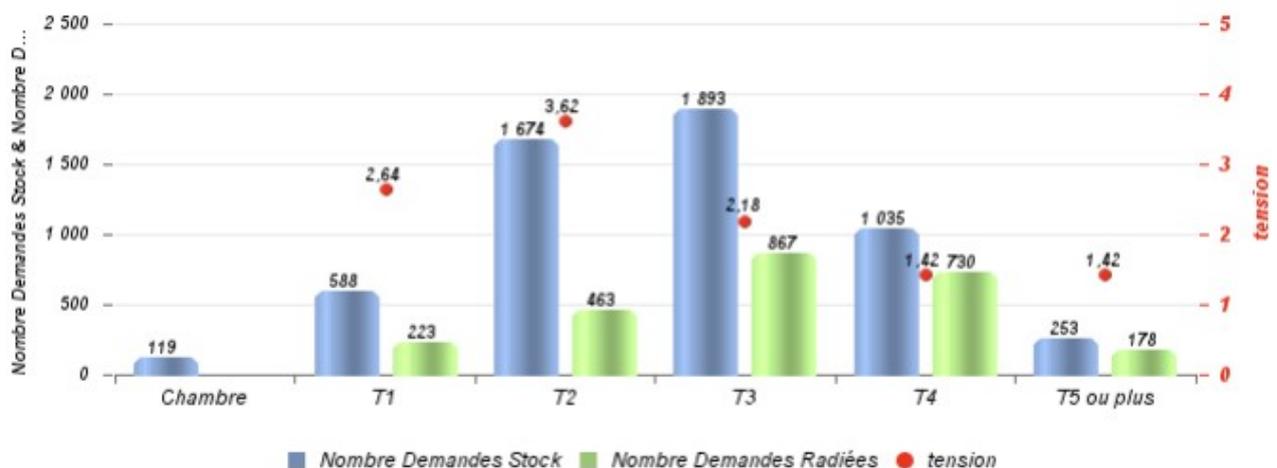
La tension de la demande pour le département de la Manche :

tension de la demande mutation et hors mutation (situation à fin DÉCEMBRE 2020)



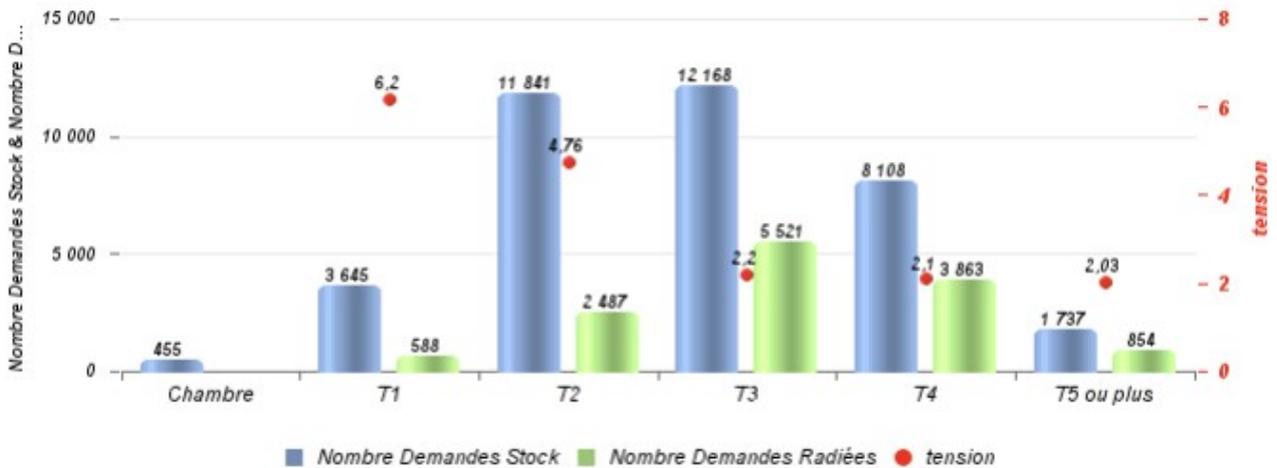
La tension de la demande pour le département de l'Orne :

tension de la demande mutation et hors mutation (situation à fin DÉCEMBRE 2020)



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

tension de la demande mutation et hors mutation (situation à fin DÉCEMBRE 2020)



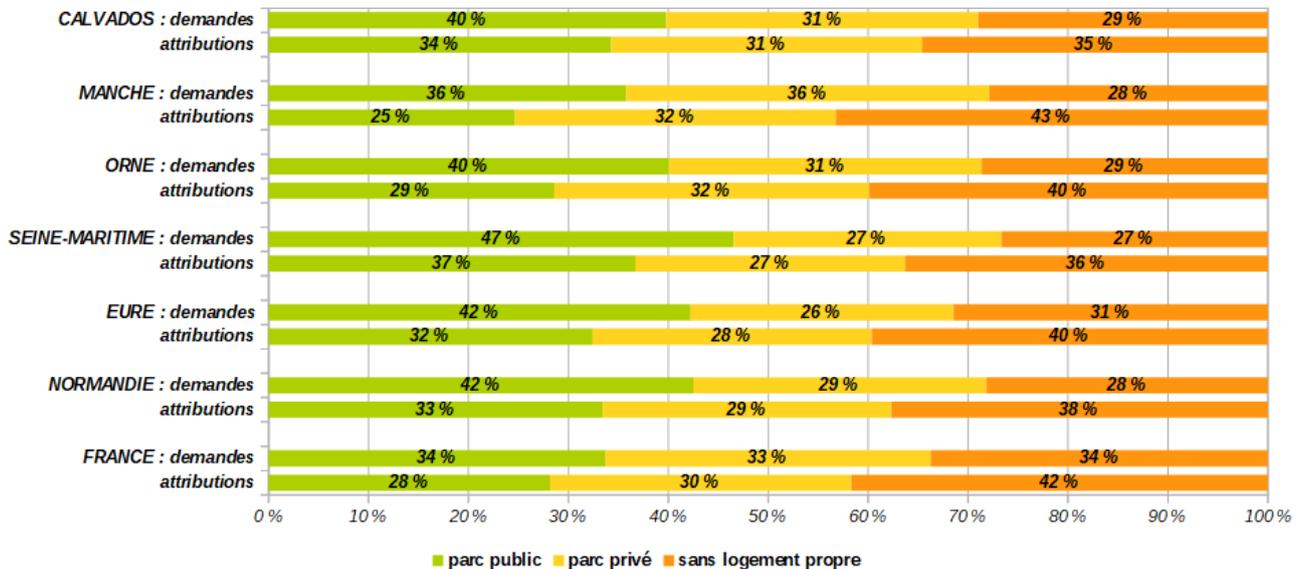
Caractéristiques des demandeurs et attributions :

Demandes et attribution 2020 par situation de logement actuelle

La situation de logement actuelle est particulièrement marquée dans notre région par une forte représentation des demandeurs issus du parc public et plus particulièrement en Seine-Maritime (47 %). Les demandes de mutation représentent 42 % des demandes enregistrées en Normandie contre 34 % en France.

Répartition des demandes en cours au 31/12/2020 et attributions 2020 par situation de logement actuelle

source: infocentre SNE, base NUMIQUE du 26/07/2021



Demandes et attributions 2020 par tranche d'âge du demandeur

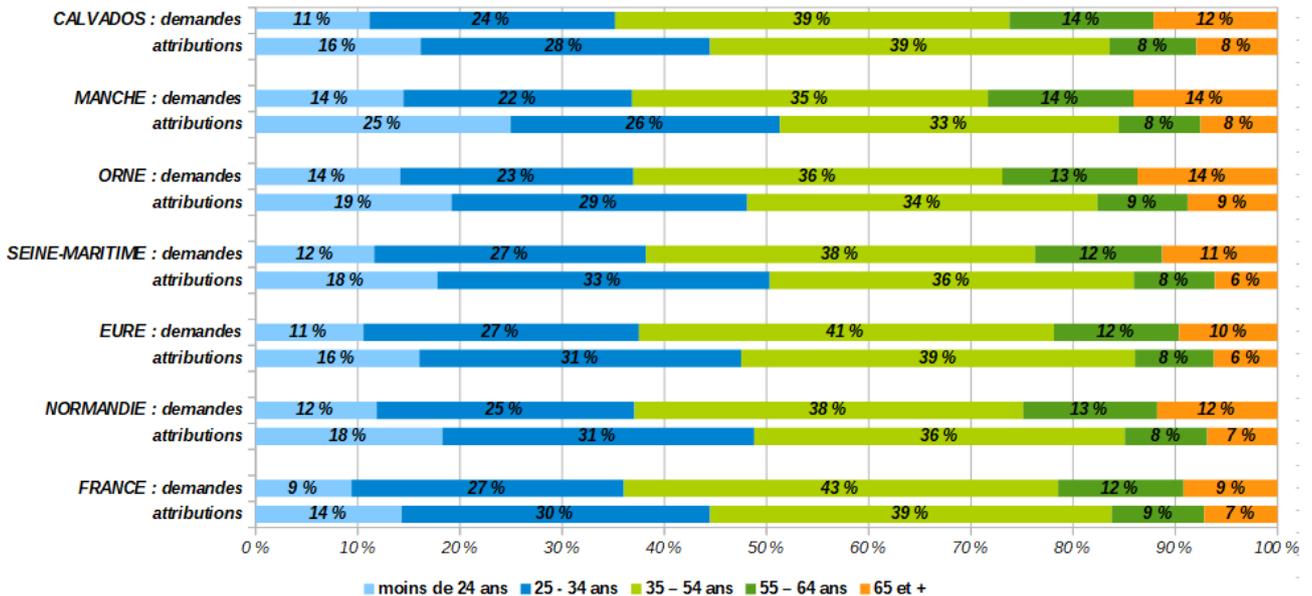
Globalement la structure par tranche d'âge des demandeurs, tout comme celle des demandes satisfaites, ne présente que de faibles variations entre les départements normands ou même à l'échelle de la France.

Le rapport entre la structure des demandes et des attributions met en évidence que 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.

Ainsi en Normandie, les demandeurs de 34 ans et moins représentent 37 % des demandes et 49 % des attributions. Quant aux plus de 55 ans, leur poids est de 25 % des demandes pour 15 % des attributions.

Répartition des demandes en cours au 31/12/2020 et attributions en 2020 par tranche d'âge du demandeur

source: Infocentre SNE, base NUNIQUE du 26/07/2021

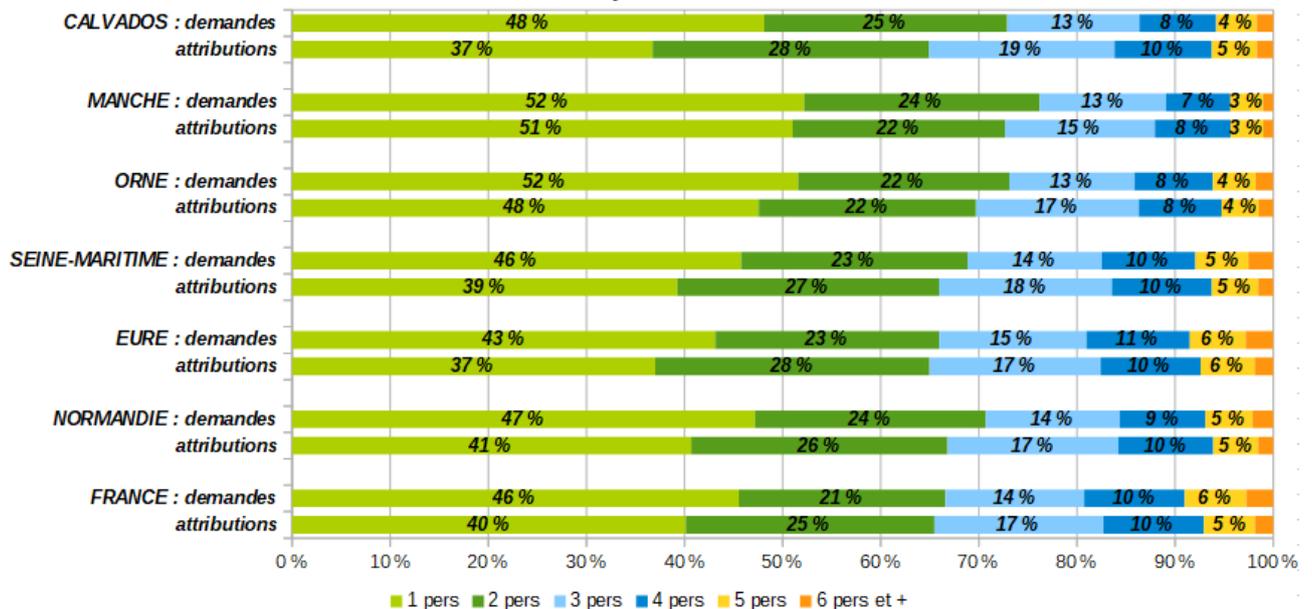


Demandes et attributions 2020 par taille du ménage

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 (52%) et du Calvados (48 %). Les demandes émanant des ménages composés de deux à quatre personnes sont proportionnellement plus représentés dans les attributions.

Répartition des demandes en cours au 31/12/2020 et attributions 2020 par taille du ménage

source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 26/07/2021



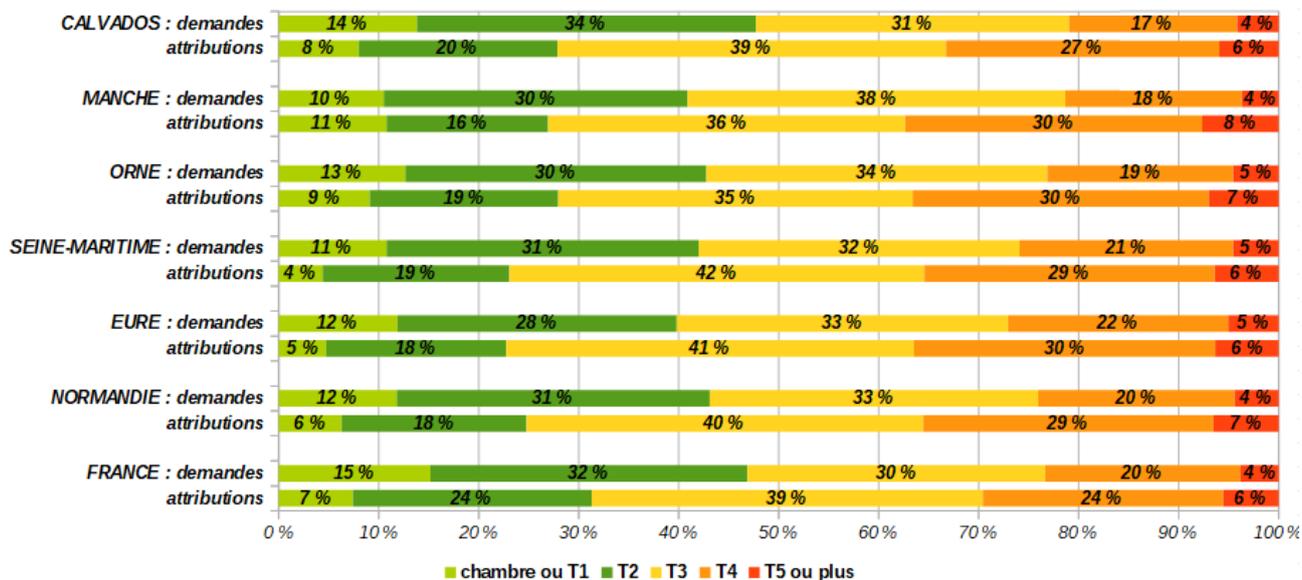
Demandes et attributions 2020 par type de logement attribué

La typologie de logement recherché porte majoritairement sur des petits logements (T1 et T2), qui représentent entre 40 % (Manche et Eure) et 48 % des demandes (Calvados, proche du taux national). Dans le département de la Manche, le T3 avec 38 % des demandes est presque aussi recherché que les petits logements.

Quel que soit le département, la structuration de la demande est assez éloignée de celle des attributions, contrainte par la typologie des logements disponibles. Ainsi, entre 23 % (Eure et Seine-Maritime) et 28 % des attributions portent sur des petits logements.

Répartition des demandes en cours au 31/12/2020 et des attributions de l'année 2020 par type de logement attribué

source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 26/07/2021

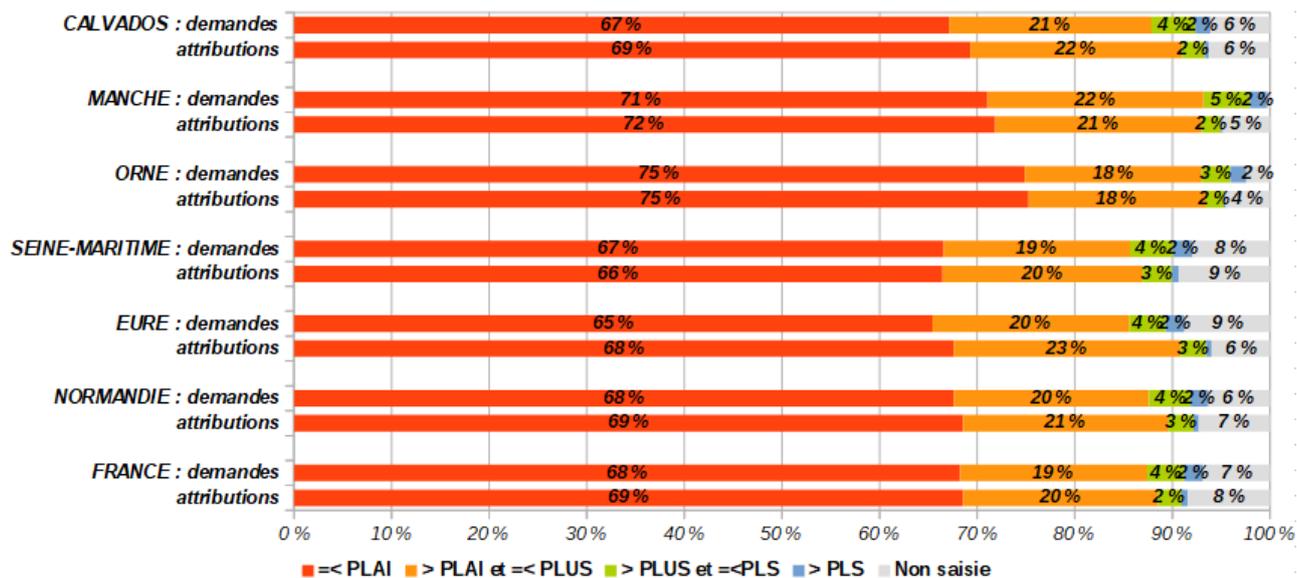


Demandes et attributions 2020 par rapport aux plafonds de ressources

La catégorie des demandeurs dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond PLAI représente entre les 2/3 et les 3/4 des attributions.

Répartition des demandes en cours au 31/12/2020 et attributions de l'année 2020 par rapport aux plafonds de ressources

source: infocentre SNE base NUNIQUE du 26/07/2021



6.9.2 Réforme de gestion de la demande et des attributions des logements locatifs sociaux

En 2014, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a initié une réforme en profondeur de la gestion de la demande de logement social et des attributions. Elle a été complétée par la loi Égalité et Citoyenneté (2017) puis par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Élan (2018). Ces évolutions législatives sont regroupées sous le terme général de « réforme des attributions ». Elles ont pour but de répondre aux enjeux suivants :

- Apporter une plus grande transparence dans la gestion de la demande et des attributions,
- simplifier les démarches pour le demandeur, mieux l'informer et le rendre acteur de sa demande,
- favoriser une approche plus partenariale des attributions, en renforçant le rôle des intercommunalités comme pilotes, chefs de file de cette politique,
- favoriser l'accès au logement des demandeurs prioritaires et les plus modestes, tout en veillant à une plus grande mixité sociale des villes et des quartiers.

26 intercommunalités normandes sont concernées par la réforme des attributions. Ces EPCI disposent d'un PLH obligatoire ou de la compétence habitat et d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Sur ces 26 EPCI, 21 ont un ou plusieurs QPV.

Le patrimoine des EPCI concernés par la réforme des attributions s'élève à 265 017⁴ logements locatifs sociaux au 1er janvier 2019 dont 78 173 logements en QPV.

Ces 26 EPCI représentent 86 %⁵ du parc locatif social de Normandie.

➤ Mise en œuvre et pilotage de la politique intercommunale d'attributions

Ces 26 intercommunalités normandes (sur les 69 existantes) doivent mettre en place les outils initialement créés par la loi ALUR et formaliser la mise en œuvre de leur politique intercommunale des attributions à travers les dispositifs suivants :

- **La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**
C'est une instance multi-partenariale, en charge de la politique intercommunale en matière d'attribution de logements sociaux. Elle adopte des orientations et des objectifs en matière :
 - d'attributions et de mutations sur le parc social,
 - de modalités de relogement des personnes déclarées prioritaires au titre du DALO, au titre des critères définis à l'article L 441-1 du CCH ou relevant des projets de renouvellement urbain,
 - de modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.
- **La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).**
Elle constitue la déclinaison opérationnelle des orientations adoptées par la CIL. Elle permet de contractualiser sur des engagements pris par chaque partenaire pour mettre en œuvre ces orientations et atteindre les objectifs fixés.
- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande d'information des demandeurs (PPGD)**
Il définit les orientations destinées à :
 - assurer la gestion partagée des demandes de logement social à l'échelle intercommunale,
 - assurer une plus grande transparence et équité dans le processus d'instruction,
 - satisfaire le droit à l'information du demandeur,
 - traiter les demandes des ménages en difficultés.

4 Ensemble du parc social à l'exception des logements non conventionnés des SEM

5 Source UHSN : Cotation demande logement _ contribution des bailleurs sociaux normands aux EPCI

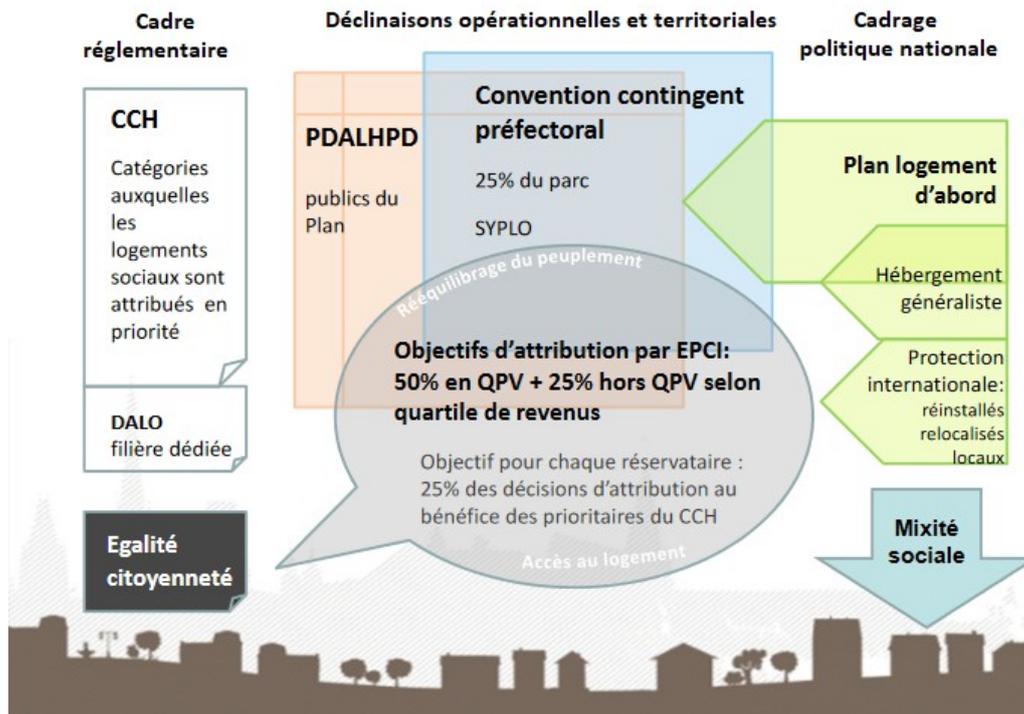
Mise en œuvre de la réforme des attributions en Normandie au 31/12/2020

- EPCI concernés par la réforme des attributions
- Conférence intercommunale du logement (CIL) installée
- Orientations générales d'attributions adoptées
- Convention intercommunale d'attribution (CIA) signée
- Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGD) adopté



➤ Démarche d'élaboration des CIA

L'élaboration des conventions intercommunales d'attribution (CIA) par les EPCI concernés par la réforme des attributions nécessite de prendre en compte et d'articuler un ensemble d'objectifs et de dispositifs visant à garantir le droit au logement et les équilibres de peuplement.



Source : Union pour l'Habitat Social de Normandie (UHS)

L'élaboration des CIA implique la participation de nombreux partenaires. Une méthodologie de travail doit être engagée afin notamment d'établir un diagnostic partagé du fonctionnement du parc locatif social et plus globalement des quartiers accueillant le parc locatif social.

La définition d'une stratégie encadrant les processus d'attribution est dépendante de la structure et de la ventilation du parc locatif social au sein du territoire des EPCI. Cette stratégie doit également être construite en adéquation avec le programme local de l'habitat (PLH) pour faire évoluer la répartition territoriale de l'offre locative sociale accessible aux ménages les plus modestes.

L'inflexion de la politique d'attribution est par conséquent un processus complexe qui s'appuie sur des actions de court mais aussi de moyen terme.

➤ **Règles d'attribution en vue d'un rééquilibrage de l'occupation sociale du parc au niveau intercommunal**

Les nouvelles règles d'attribution ont pour objectifs :

- donner l'opportunité à des ménages aux revenus modestes d'accéder à des logements dans des secteurs plus favorisés et éviter la concentration de ces ménages dans les seuls QPV ;
- susciter l'attractivité des quartiers les plus défavorisés pour attirer de nouvelles populations et maintenir celles déjà présentes.

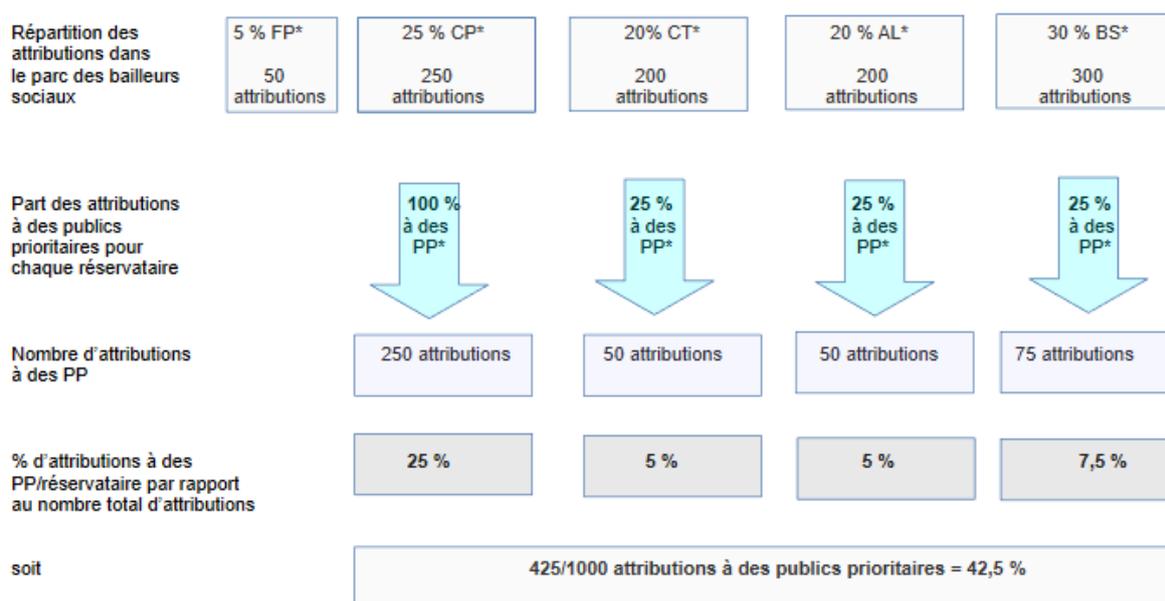
Pour atteindre ces objectifs, la loi Égalité et Citoyenneté a imposé à chaque EPCI concerné par la réforme des attributions :

- de **consacrer 25% des attributions** suivies de baux signés **hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) à des ménages issus du premier quartile⁶ des demandeurs les plus pauvres** (ainsi qu'à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain) ;
- de **consacrer 50 % minimum des attributions en QPV aux demandeurs des trois autres quartiles.**
- le principe du droit au logement opposable est réaffirmé, avec l'**obligation pour l'ensemble des partenaires réservataires et bailleurs de loger un pourcentage minimal de 25 % de ménages DALO ou prioritaires.**

⁶ Le seuil du quartile des demandeurs les plus pauvres est fixé annuellement par arrêté du ministre en charge du logement, à l'échelle de chaque EPCI concerné. Chaque année, il est actualisé sur la base des données de l'année précédente.

Schéma de répartition des attributions aux publics prioritaires entre les différents réservataires

Exemple sur 1 000 attributions



*Glossaire

FP : Fonction Publique // CP : contingent préfectoral // CT : collectivités territoriales // AL : Action Logement // BS : Bailleurs Sociaux // PP : Publics Prioritaires

➤ Les attributions au 1er quartile en 2020 en Normandie

Attributions de janvier à décembre 2020 HQPV au bénéfice des ménages du 1 ^{er} quartile et des ménages relogés dans le cadre des opérations ANRU (données SNE au 15/01/2021)								
Département	EPCI	Seuil de ressources 1 ^{er} quartile 2020	Ménages du 1 ^{er} quartile HQPV (Hors ANRU) (1)	Hors QPV relogés ANRU (2)	Total des attributions ménages du 1 ^{er} quartile et ANRU HQPV (3=1+2)	Total des attributions HQPV 2020 (4)	% d'attribution aux ménages du 1 ^{er} quartile + ANRU HQPV (3 / 4) 2020	% d'attribution aux ménages du 1 ^{er} quartile + ANRU HQPV (3 / 4) 2019
Calvados	CA Lisieux Normandie	7 800 €	59	24	83	442	18,78 %	18,18 %
Calvados	CC de Bayeux Intercom	9 521 €	33	0	33	190	17,37 %	17,22 %
Calvados	CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	9 270 €	17	1	18	102	17,65 %	23,97 %
Calvados	CC Intercom de la Vire Au Noireau	7 830 €	62	0	62	265	23,40 %	18,09 %
Calvados	CU Caen la Mer	8 400 €	443	15	458	2314	19,79 %	16,90 %
Total Calvados			614	40	654	3313	19,74 %	17,41 %
Manche	CA du Cotentin	9 881 €	361	0	361	1370	26,35 %	25,44 %
Manche	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	8 312 €	79	0	79	353	22,38 %	21,25 %
Manche	CA Saint-Lô Agglo	8 994 €	92	0	92	454	20,26 %	23,76 %
Manche	CC Coutances Mer et Bocage	8 916 €	37	0	37	154	24,03 %	14,58 %
Manche	CC de Granville, Terre et Mer	9 105 €	37	0	37	155	23,87 %	24,26 %
Total Manche			606	0	606	2486	24,38 %	23,87 %
Orne	CA Flers Agglo	7 344 €	39	0	39	235	16,60 %	16,72 %
Orne	CC Argentan Intercom	7 272 €	14	0	14	169	8,28 %	14,88 %
Orne	CC des Pays de l'Aigle	6 872 €	24	0	24	134	17,91 %	17,48 %
Orne	CU d'Alençon	7 190 €	74	0	74	397	18,64 %	15,12 %
Total Orne			151	0	151	935	16,15 %	15,88 %
Eure	CA Evreux Portes de Normandie	8 040 €	36	1	37	567	6,53 %	9,48 %
Eure	CA Seine Eure	9 107 €	141	6	147	667	22,04 %	16,84 %
Eure	CA Seine Normandie Agglomération	7 931 €	63	0	63	366	17,21 %	21,49 %
Eure	CC de Pont-Audemer / Val de Risle	8 056 €	19	0	19	136	13,97 %	25,32 %
Eure	CC du Vexin Normand	9 069 €	45	0	45	255	17,65 %	15,53 %
Eure	CC Intercom Bernay Terres de Normandie	7 751 €	39	0	39	282	13,83 %	12,82 %
Total Eure			343	7	350	2273	15,40 %	15,38 %
Seine-Maritime	CA Caux Seine Agglo	8 717 €	156	0	156	633	24,64 %	22,24 %
Seine-Maritime	CA de la Région Dieppoise	8 162 €	80	0	80	349	22,92 %	12,06 %
Seine-Maritime	CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	8 020 €	40	0	40	230	17,39 %	17,33 %
Seine-Maritime	CC Caux - Austreberthe	9 497 €	68	0	68	292	23,29 %	22,83 %
Seine-Maritime	Le Havre Seine Métropole	8 000 €	371	0	371	1777	20,88 %	22,67 %
Seine-Maritime	Métropole Rouen Normandie	8 002 €	772	41	813	5061	16,06 %	16,90 %
Total Seine-Maritime			1487	41	1528	8342	18,32 %	18,55 %
Total des 26 EPCI concernés en Normandie			3201	88	3289	17349	18,96 %	18,57 %

➤ Les prochaines étapes de mise en œuvre de la réforme

- **Mise en place d'un système de cotation de la demande (le principe du report au 31 décembre 2023 a été intégré au projet de loi 3D-S, art.22)**

La loi prévoit que chaque EPCI concerné par la réforme, mette en place un dispositif de cotation de la demande avant le 31 décembre 2021 (décret n°2021-1016 du 30 juillet 2021 portant modification du décret no 2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social [...]). Il s'agit de donner une note à chaque demande en fonction de critères et d'une pondération choisis localement.

Le système de cotation est défini dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs. Il porte sur :

- la définition des critères choisis et leur pondération ;
- les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation ;
- l'intégration de la cotation dans le dispositif de gestion de la demande ;
- l'information appropriée du public et des demandeurs sur le système en place dans le cadre du service d'accueil et d'information.

La cotation constitue une aide à la décision pour le réservataire ou le bailleur au stade de la désignation, et pour la commission d'attribution au stade de l'attribution. Il ne s'agit pas d'un système automatisé.

Le système de cotation doit **s'appliquer de manière uniforme à l'ensemble des demandes sur le territoire** concerné, quelle que soit la qualité du demandeur, et quel que soit le réservataire.

Les critères de cotation peuvent être liés à : la **situation du demandeur** (DALO, personne en situation de handicap, violences au sein du couple), à ses **ressources/situation professionnelle** (1er quartile, période de chômage de longue durée...), à sa **situation actuelle : logement ou absence de logement** (personnes dépourvues de logement et d'hébergement, personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition, logement indigne...), à la **composition du foyer**...⁷

Certains critères sont obligatoires (L 441-1 du CCH : catégorie de personnes prioritaires), ils feront systématiquement l'objet d'une cotation, certains critères sont facultatifs (ex : ancienneté de la demande) et d'autres relèvent des priorités locales (maximum de 10). L'EPCI pourra ainsi construire un système de cotation adapté à sa réalité.

- **Passage à la gestion en flux (le principe du report à fin 2023 a été intégré au projet de loi 3D-S, art.22)**

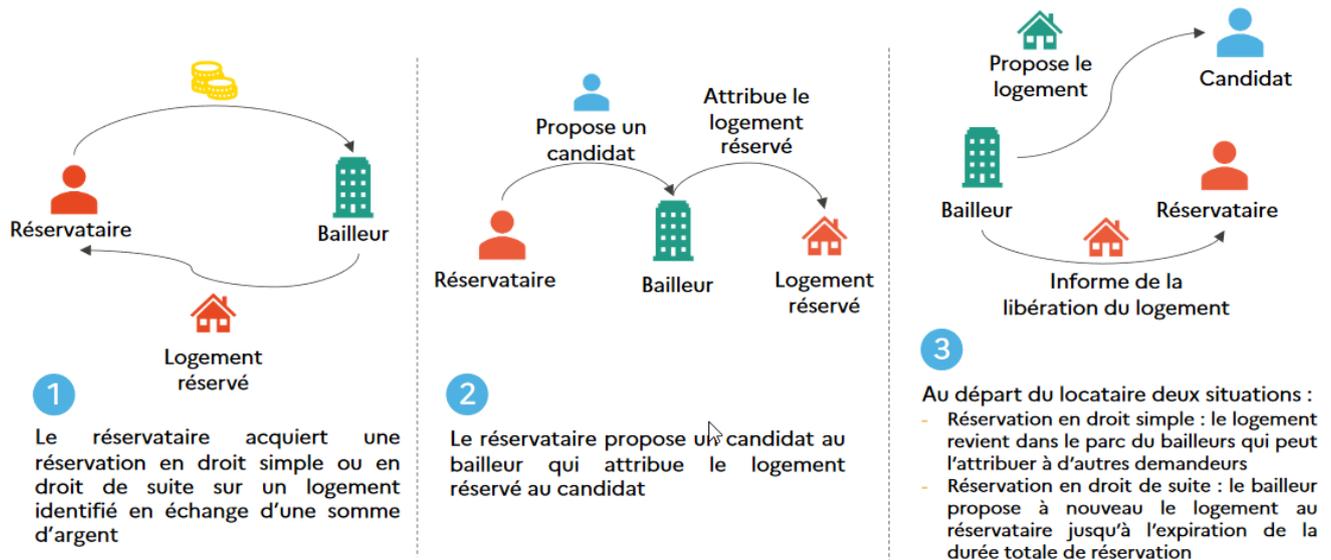
La gestion en flux annuel des contingents de réservation est rendue obligatoire sur l'ensemble du parc social à compter du 24 novembre 2021 (Décret n° 2021-1016 du 30 juillet 2021 portant modification [...] du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux). Elle repose sur la fixation d'un nombre ou d'un pourcentage annuel de logements qui doit être mis à disposition du réservataire, le bailleur choisissant les logements qu'il propose sur son patrimoine.

Cette mesure doit permettre de :

- favoriser la fluidité des parcours résidentiels : lever les freins liés au cloisonnement des attributions par réservataires ;
- optimiser la mise en regard offre/demande : élargir les possibilités de réponse à la demande à l'échelle d'un territoire ;
- favoriser la mise en œuvre de politiques d'attribution contribuant à l'accueil dans la mixité de ménages prioritaires : accompagner la mise en œuvre des objectifs définis localement ;
- permettre un cadre de négociation renouvelé et régulier entre le bailleur et ses réservataires.

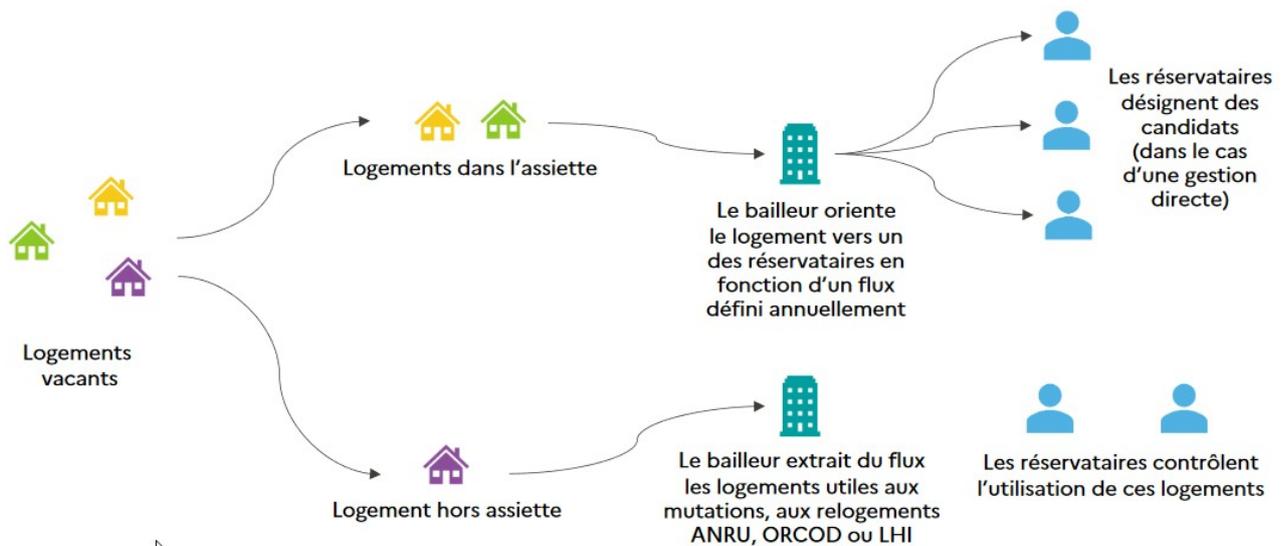
⁷ Exemples de critères issus du module cotation du SNE

Aujourd'hui, la gestion en stock



Source : DRIHL

Demain, la gestion en flux



Source : DRIHL

Il existe toujours deux modalités de présentation des candidats pour un logement donné :

- **la gestion directe** : le réservataire présente des candidats (parmi les demandes éligibles à son contingent) ;
- **la gestion déléguée au bailleur** : celui-ci a délégation du réservataire pour choisir les candidats parmi les demandeurs éligibles à son contingent.

En Normandie, l'ensemble des services déconcentrés de l'État en tant que réservataire ont fait le choix de la gestion déléguée aux bailleurs sociaux.

7. Parcours vers l'accèsion à la propriété

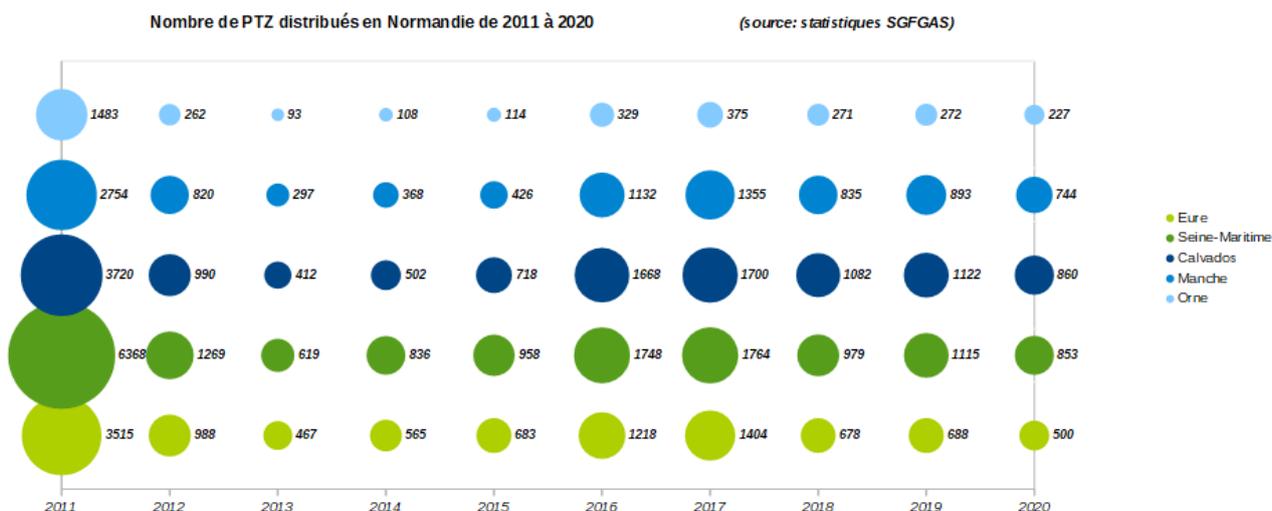
7.1. Le Prêt à 0 %

Depuis 1995, l'État aide les primo-accédants à la propriété en leur permettant de bénéficier d'un prêt sans intérêts couvrant une partie du coût d'achat du logement. Le montant du prêt est fonction de plusieurs paramètres : type de logement (neuf, ancien), nombre de personnes devant l'occuper, localisation (pour ce faire, les communes sont réparties en zones A, B1, B2, et C).

Ce dispositif a connu plusieurs formules.

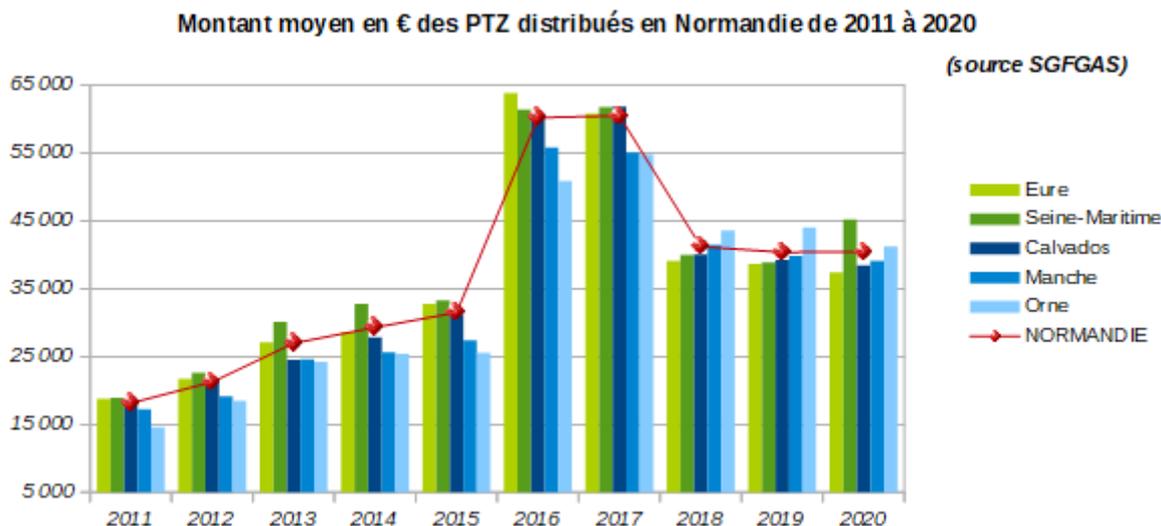
Le 1er janvier 2011, le dispositif a été renommé « PTZ+ », puis a été rebaptisé « PTZ » en 2015.

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



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

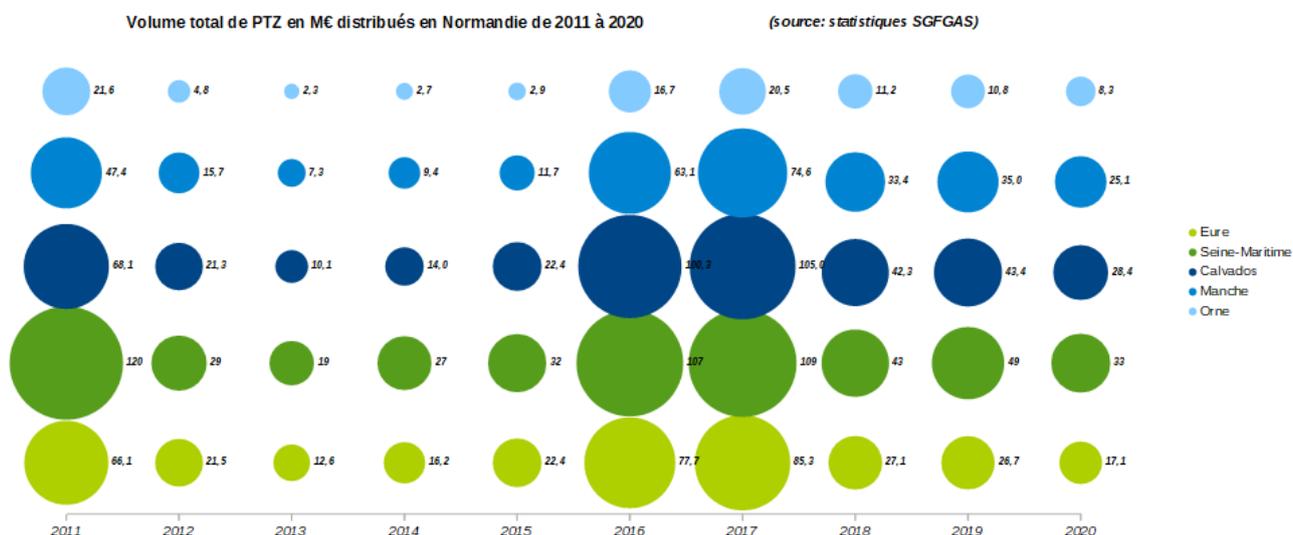
En 2018, suite au recentrage du dispositif sur certaines zones (arrêt de l'ancien en zone A et B1 et baisse de la quotité de prêt pour logements neufs en zone B2 et C), le nombre de PTZ distribués est en recul de 42 % par rapport à 2017, ce chiffre repartant à la hausse en 2019 de 6 % pour subir une nouvelle diminution en 2020 de -22 % probablement liée au contexte sanitaire particulier.



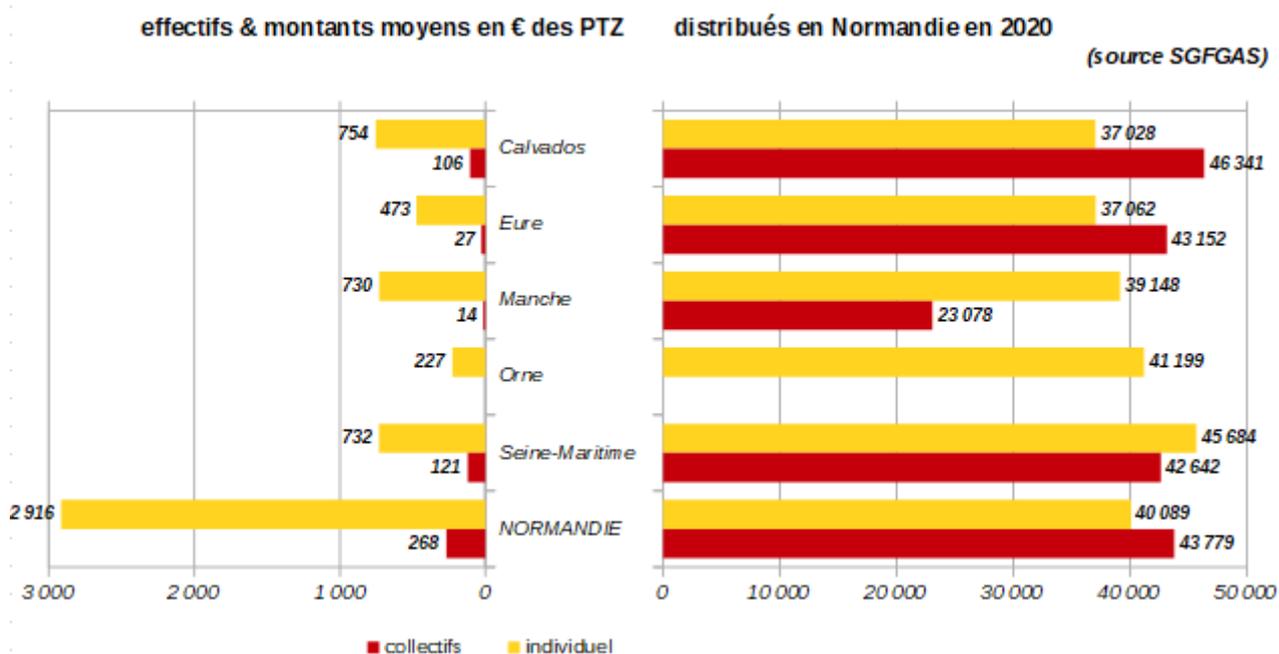
* 2020 : données de coût sur la base des 3 premiers trimestres, celles du 4è trimestre n'étant pas disponibles

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.

En 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. Ce niveau a peu varié en 2017 (+0,5 %). À 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. Ce niveau a encore légèrement diminué en 2019 (-2 %) pour se stabiliser en 2020.



La diminution du nombre et du montant des PTZ depuis 2018 font que le volume total de prêts distribués en 2020 s'élève à 112 M€ (en baisse de 32 % par rapport à 2019), pour 3 184 PTZ d'un montant moyen de 40 452 €.



Si la répartition par typologie (individuel 92 %; collectif 8 %) ou taille (1 à 2 personnes 57 % ; plus de 3 personnes 43 %) 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 avait diminué de 9 points

par rapport à 2017, pour augmenter à nouveau de 2 points en 2019 et de 3 points en 2020 (72 % du nombre de PTZ).

En 2020, une réforme est intervenue restreignant les conditions d'accès au PTZ dans l'ancien avec travaux pour les logements ayant une étiquette énergétique F G ou vierge. Pour ces opérations, un audit énergétique est désormais nécessaire ce qui complexifie et rend plus onéreux le processus d'octroi. Le volume de prêts distribués approche les **112 M€** (-32%) pour **3 184 PTZ** (-22%) dont le montant moyen s'élève à **40 452 €** (+0,2 %) (données sur la base des éléments financiers des 3 premiers trimestres 2020).

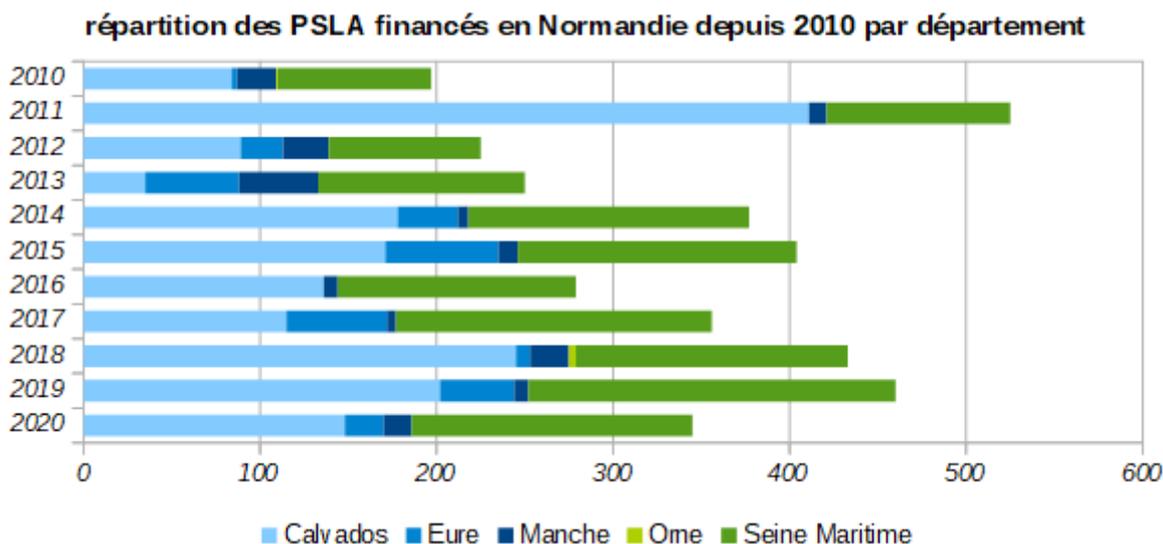
7.2. Le Prêt Social Location-Accession (PSLA)

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

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

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

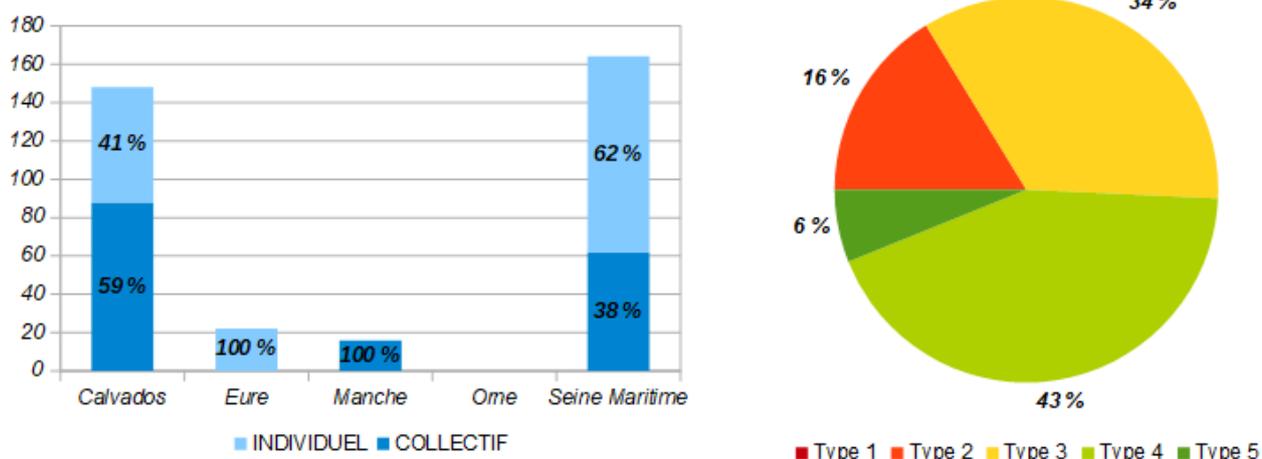
Il permet en outre de bénéficier de la TVA au taux réduit de 5,5 % et de l'exonération de la TFPB pendant 15 ans.



Depuis sa création (en 2004), les volumes annuels ont été extrêmement fluctuants dans les 5 départements, avec une moyenne de 350 PSLA par an sur la période 2010/2020. C'est dans le Calvados (47 % des 3 851 PSLA distribués) et la Seine-Maritime (40 %) que ce dispositif a été le plus utilisé. Cette activité dans l'Orne est particulièrement marginale (5 logements depuis 2010).

Répartition des PSLA financés en Normandie en 2020

(source infocentre SISAL)

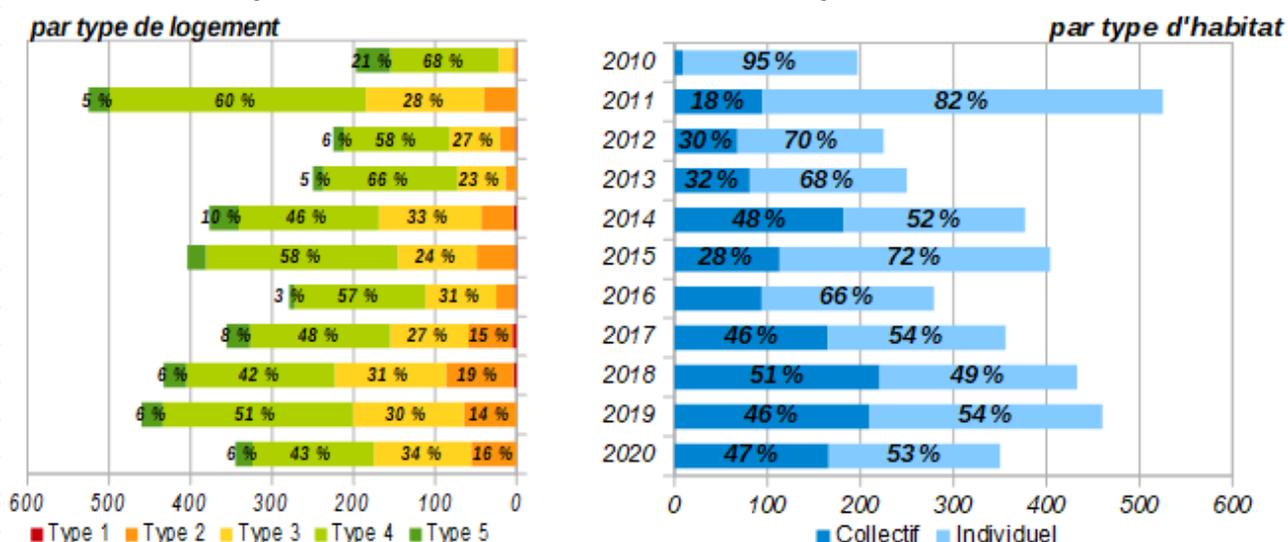


Avec 345 PSLA distribués, l'année 2020 est le 7^e millésime en nombre de prêts depuis 2010 (loin derrière 2011 et ses 525 PSLA), en recul de 25 % par rapport à 2019.

Au cours des dernières années, l'accroissement de la proportion d'agrément de logements collectifs, approchant la répartition à part égale avec l'individuel depuis 4 ans, a rendu possible une plus grande diversification du type de logements.

Ainsi, en moyenne depuis 2010, si la part de logements de type 1 est restée toujours marginale (0,5 % des agréments), les logements de 2 pièces ont représenté 12 % et ceux de 3 pièces 28 % des autorisations de PSLA délivrées.

répartition des PSLA financés en Normandie depuis 2010



7.3. 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'accèsion 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'acquies 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'allégement 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 2019

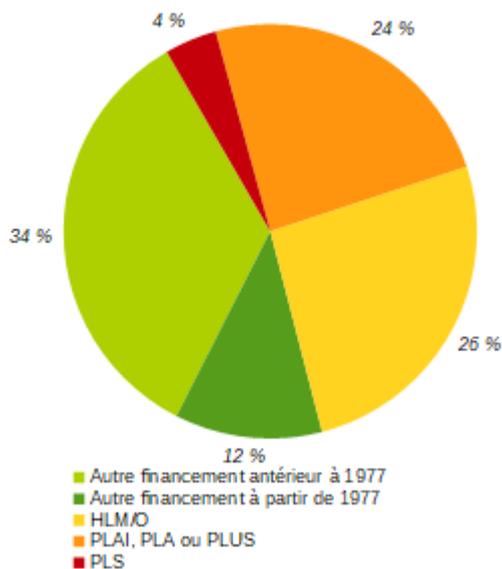
Parmi les 1153 logements vendus en 2019 :

- 23,2 % sont situés en QPV,
- les financements antérieurs à 1977 représentent près d'1/3 des ventes,
- les logements de plus de 4 pièces sont légèrement majoritaires avec 51,5 % des ventes,
- la proportion des logements individuels s'élève à 38 %,
- plus de 40 % des logements vendus aux locataires (ou conjoint, ou ascendant ou descendant) de l'organisme bailleur (environ 28 % aux occupants du logement).

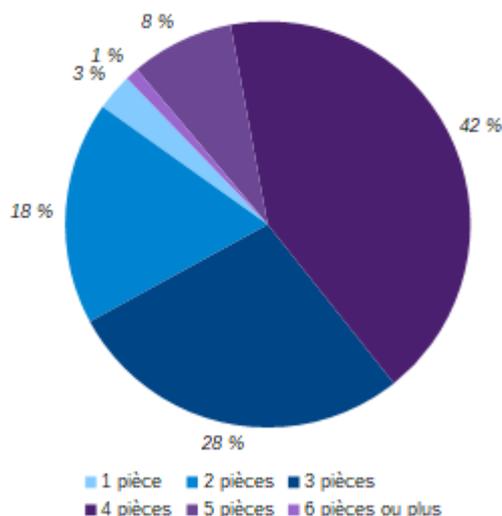
répartition du nombre de logements vendus en 2019 par département (source RPLS au 01/01/2020)	Calvados	Eure	Manche	Orne	Seine-Maritime
	98	539	11	24	481

répartitions des ventes HLM de 2019

par type de financement d'origine



par typologie de logement



PARTIE 4 : VERS UN HABITAT PLUS DURABLE

8. Amélioration de l'habitat existant

8.1. Bilan 2020 des interventions dans le cadre des aides de l'Anah et du programme « Habiter Mieux »

En 2020, 4 588 logements privés ont fait l'objet d'une aide de l'Anah dont 4 536 logements dans le cadre des priorités de l'Anah : 3 862 logements appartenant à des propriétaires occupants modestes (PO), 332 logements appartenant à des propriétaires bailleurs (PB) et 342 logements au travers d'aides aux syndicats de copropriétés.

Globalement, l'activité a progressé de 6 % par rapport à 2019 sur les axes d'intervention prioritaires (hors Habiter Mieux Agilité), malgré la crise sanitaire.

La dotation initiale allouée à la région s'est élevée à **34,7 M€**. Elle a fait l'objet d'une répartition lors du CRHH du 3 mars 2020.

La Normandie s'est vue attribuer une dotation complémentaire de 2,2 M€ pour l'adaptation des logements et de 4 M€ pour les copropriétés en difficulté.

Une dotation de 3,3 M€ a également été allouée pour engager le stock de dossiers Habiter Mieux Agilité dont le dépôt était autorisé jusqu'au 31 décembre 2019.

La dotation allouée a été portée à **44,2 M€**.

41,8 M€ d'aides ont été consommées de la manière suivante :

- **38,24 M€** d'aides aux travaux en faveur des propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs et des syndicats de copropriétaires ;
- **3,56 M€** à l'ingénierie d'accompagnement des propriétaires.

Ces aides ont généré un volume global de travaux de **92 M€** (HT).

8.1.1 Bilan des logements réalisés dans le cadre des interventions prioritaires

À fin 2020, les résultats par priorité d'intervention apparaissent dans le tableau ci-dessous :

2020	PB LHI/ TD	PB énergie	PB Auto	MOI	PO LHI/ TD	PO HMS	PO HMA	PO auto	copro fragiles	Syndics copro dégradées après enquête copros	Total objectifs alloués	Objectif Habiter Mieux
Objectifs prioritaires Normandie	232			13	158	1 827		1 120	669	380	4 399	2 809
Réalisé	284	38	7	3	144	1 719	919	1 080	0	342	4 536	3 225
%	136 %				91 %	94 %		96 %	0 %	90 %	103 %	115 %
	332 PB				3 862 PO				342 lgts en copro			

Acronymes : PB : Propriétaire Bailleur ; PO : Propriétaire Occupant ; LHI : Logement en Habitat Indigne ; TD : logement Très Dégradé ; MOI : Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion ; PO Auto : PO Autonomie ; PO HMS : Habiter Mieux Sérénité ; PO HMA : Habiter Mieux Agilité.

Le taux de réalisation des objectifs cibles prioritaires 2020 (hors PO HMA) est de 82 %, 3 617 logements ont été rénovés pour un objectif de 4 399 logements.

L'atteinte des objectifs par priorités d'intervention est en progression par rapport à 2019 à l'exception des PO énergie : PB + 21 %, PO LHI + 8 %, PO énergie - 5 %, PO autonomie + 2 %.

À l'échelle nationale, les évolutions 2020/2019 sont les suivantes : PB + 5 %, PO LHI - 10 %, PO énergie +1 %, PO autonomie + 3 %.

Les copropriétés fragiles n'ont fait l'objet d'aucun engagement bien que des copropriétés soient identifiées et aient un projet de rénovation énergétique en cours de définition. Le contexte de la crise sanitaire a ralenti les étapes nécessaires aux prises de décision en assemblée générale.

Les copropriétés en difficultés ont bénéficié d'aides aux travaux : 5 copropriétés dans le cadre d'arrêtés de péril, le groupe Robespierre en suivi national du Plan initiative copropriétés pour des travaux urgents et 2 copropriétés sur Évreux en suivi régional du Plan initiative copropriétés dont l'engagement d'aides aux travaux est le plus important (4,1 M€).

À l'échelle de chaque territoire de gestion, la réalisation des objectifs prioritaires se répartit comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Objectifs réalisés	PB	PO LHI +TD	PO autonomie	PO HMS	PO HMA	Copro en Difficulté	Copro Fragiles	totaux logts prioritaires	Habiter Mieux
CASE	1	10	31	63	14	0	0	119	89
CD Eure	19	22	163	191	230	140	0	765	600
Total 27	20	32	194	254	244	140	0	884	689
CD76	9	19	74	157	91	0	0	350	276
CA CVS	1	3	20	51	8	0	0	83	62
CARD	3	6	7	25	11	4	0	56	44
CU LHSM	30	4	45	68	49	26	0	222	142
MRN	49	12	28	92	43	172	0	396	193
Total 76	92	44	174	393	202	202	0	1 107	717
Délégation locale 14	46	26	159	270	16	0	0	517	358
Délégation locale 50	107	35	377	520	241	0	0	1 280	891
Délégation locale 61	67	7	176	282	216	0	0	748	570
Total réalisé Normandie	332	144	1 080	1 719	919	342	0	4 536	3225

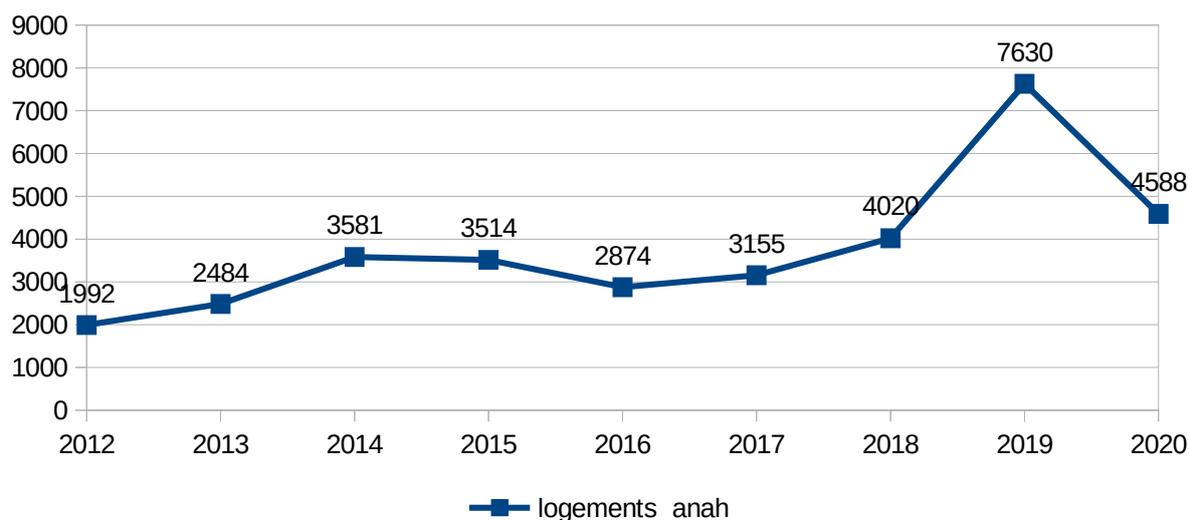
La mobilisation des propriétaires bailleurs est en hausse sur 4 départements, l'évolution 2020/2019 s'échelonnant de + 15 % à + 400 % par rapport à 2019. En volume de logements, la hausse la plus importante est sur le département de la Manche (+ 36 logements) suivi de l'Orne (+ 27 logements). Le département de la Seine-Maritime voit par contre son nombre de logements de propriétaires bailleurs baissé de 22 % soit - 26 logements par rapport à 2019.

Le niveau de réalisation de la priorité autonomie dépasse légèrement le nombre de logements engagés en 2019, + 17 logements soit une évolution de 2 %. 3 départements sur 5 sont en augmentation et les 2 autres connaissent une légère baisse.

Le niveau de réalisation de la priorité lutte contre l'habitat indigne et dégradé des logements de propriétaires occupants en hausse d'une dizaine de logements ne révèle pas de hausse significative à l'échelle départementale mais plutôt une stabilité.

Réalisation des objectifs par type de bénéficiaire			
Bénéficiaires	objectifs de logements prioritaires notifiés	logements prioritaires engagés au 31/12/2020	% des logts engagés au 31/12/2020
PB	232	329	142 %
MOI	13	3	23 %
PO	3 105	3 862	124 %
Synd.Copro Dégradées	380	342	90 %
Synd copro fragiles	669	0	0 %
Totaux	4 399	4 536	103 %

Evolution du nombre de logements financés Anah de 2012 à 2020



Aux 4 536 logements financés dans le cadre des priorités de l'Anah, la réglementation de l'Anah autorise pour les propriétaires bailleurs, le financement de transformation d'usage de locaux en logement et de travaux de décence, pour les propriétaires occupants le financement de travaux de mise aux normes de l'assainissement individuel, et la prise en compte de travaux d'office au bénéfice des communes. Le nombre de logements se trouve de ce fait porté à 4588.

En 2020, on observe une évolution du nombre de logements aidés de **+ 10 %** avec notamment une évolution de **+ 5 %** de logements sur le programme *Habiter Mieux* par rapport à l'année 2019 (hors agilité).

Au niveau national, l'évolution du nombre de logements aidés 2020/2019 (hors agilité) est en hausse de **+ 3 %** malgré la crise sanitaire. L'évolution du nombre de logements sur le programme *Habiter Mieux* est en hausse de **+ 7 %** (hors agilité).

8.1.2 Le bilan de la consommation des aides de l'Anah à l'échelle infra-régionale

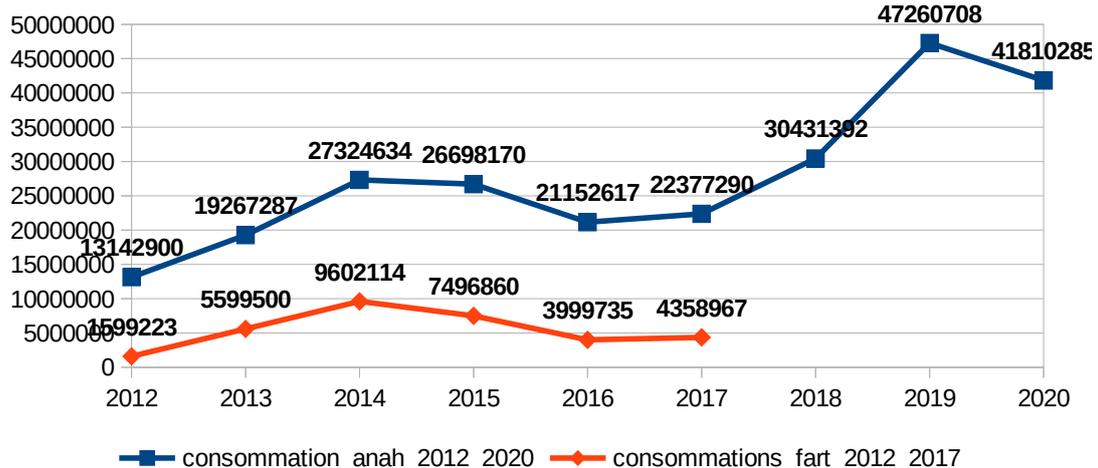
Les aides aux travaux accordés dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé se sont montées à 9 M€, les aides à l'amélioration énergétique à 20,9 M€ dont 2,7 M€ pour l'offre Habiter Mieux Agilité et les aides à l'autonomie à 3,6 M€.

Le tableau ci-dessous présente la consommation des crédits de l'Anah par territoire de gestion :

Territoires de gestion	Dotations finales révisées	consommation travaux	consommation ingénierie	consommation totale	% dotation finale
CASE	1 368 554 €	1 287 411 €	81 079 €	1 368 490 €	100%
CD 27	8 823 273 €	8 655 158 €	164 523 €	8 819 681 €	100%
Eure	10 191 827 €	9 942 569 €	245 602 €	10 188 171 €	100%
CD 76	3 331 225 €	2 843 265 €	487 960 €	3 331 225 €	100%
CA CVS	971 679 €	666 074 €	203 329 €	869 403 €	89%
CARD	876 294 €	532 176 €	68 607 €	600 783 €	69%
CU LHSM	2 153 959 €	1 540 959 €	613 000 €	2 153 959 €	100%
MRN	2 975 954 €	2 542 052 €	170 558 €	2 712 610 €	91%
Seine-Maritime	10 309 111 €	8 124 526 €	1 543 454 €	9 667 980 €	94%
Calvados	4 865 625 €	4 540 271 €	324 034 €	4 864 305 €	100%
Manche	11 160 221 €	10 106 542 €	1 053 679 €	11 160 221 €	100%
Orne	5 929 792 €	5 530 314 €	399 294 €	5 929 608 €	100%
Total Normandie	42 456 576 €	38 244 222 €	3 566 063 €	41 810 285 €	98%

Consommations Anah de 2012 à 2020

Prime Habiter Mieux incluse dans le budget Anah à compter de 2018

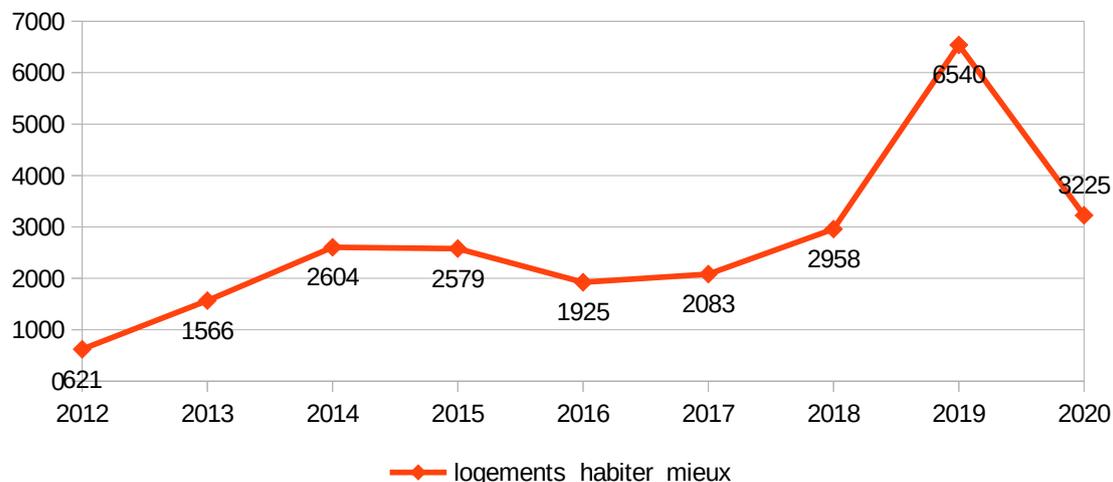


Acronymes : FART : fonds d'aide à la rénovation thermique

8.1.3 Bilan du programme Habiter Mieux

L'atteinte des objectifs de logements *Habiter Mieux* est de **114 %**, 3 225 logements sur un objectif de 2 809 logements du fait de la prise en compte des dossiers HMA.

Evolution du nombre de logements financés Habiter Mieux de 2012 à 2020



Les **3 225** logements *Habiter Mieux* se composent en **310** logements de propriétaires bailleurs, **2 775** logements de propriétaires occupants dont **1 857** logements de propriétaires occupants très modestes, **140** logements en syndicat de copropriété.

72 % des objectifs *Habiter Mieux Sérénité* ont été réalisés en secteur programmé.

Le nombre de propriétaires aidés se décline par territoire de gestion comme suit :

Nombre de logements bénéficiant de la prime	PO HMS	PO HMA	Total PO	PB	SdC	Total PO+PB+SdC	objectifs Habiter Mieux répartis	% réalisés
CASE	74	14	88	1	0	89	88	101 %
CD 27	211	230	441	19	140	600	247	243 %
Total Eure	285	244	529	20	140	689	335	206 %
CD 76	176	91	267	9	0	276	175	158 %
CA CVS	53	8	61	1	0	62	121	51 %
CARD	30	11	41	3	0	44	32	138 %
CU LHSM	71	49	120	22	0	142	123	115 %
MRN	105	43	148	45	0	193	335	58 %
Total Seine-Maritime	435	202	637	80	0	717	786	91 %
Délégation locale 14	296	16	312	46	0	358	790	45 %
Total Calvados	296	16	312	46	0	358	790	45 %
Délégation locale 50	552	241	793	98	0	891	559	159 %
Total Manche	552	241	793	98	0	891	559	159 %
Délégation locale 61	288	216	504	66	0	570	301	189 %
Total Orne	288	216	504	66	0	570	301	189 %
Objectifs non répartis							38	
Total Norm. Réalisé 2020	1856	919	2775	310	140	3225	2809	115 %

Sur les **919** logements *Habiter Mieux Agilité*, **331** logements (36 %) ont bénéficié de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage « AMO » d'un opérateur habilité. **95 %** des dossiers concernent un changement de chaudière.

Les propriétaires occupants très modestes représentent toujours une part importante avec **67 %** des logements agréés dans le cadre du programme *Habiter Mieux*.

Propriétaires occupants	Nb logts HM	%	Nb lgts HMS	%
PO très modestes	1 860	67 %	1278	69 %
PO modestes	915	33 %	578	31 %
Total PO	2 775	100 %	1856	100 %

Le gain énergétique moyen est de **45 %** (*hors Habiter Mieux Agilité*) pour les **2 306** logements *Habiter Mieux primés*. Les **310** logements de propriétaires bailleurs atteignent un gain énergétique moyen projeté après travaux de **65 %** (+ **30** points par rapport au gain minimum exigé) et les **1 856** logements de propriétaires occupants un gain moyen de **41 %** (+ **16** points par rapport au gain minimum exigé de 25 % en 2020).

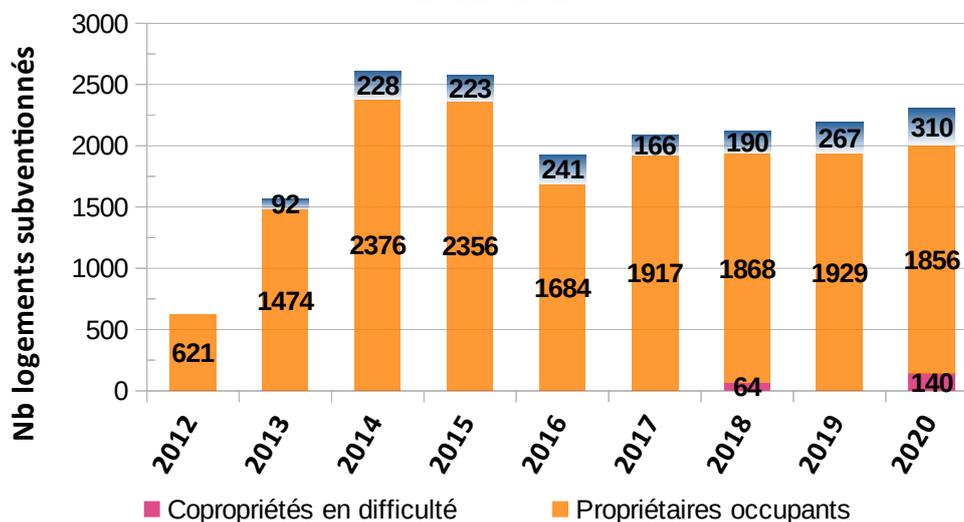
Le montant moyen des travaux par logement pour les propriétaires occupants est de **19 528 €** et les aides moyennes sont de **8 641 €**; elles assurent un financement moyen de **44 %** des travaux éligibles.

Le montant moyen des travaux par logement pour les propriétaires bailleurs est de **53 134 €** et les aides moyennes sont de **18 665 €** elles assurent un financement moyen de **35 %** des travaux éligibles.

Le montant moyen des travaux par logement pour les syndicats des deux copropriétés d'Évreux « Aubépine - Acacia » en plan de sauvegarde est de **36 051 €** et les aides moyennes sont de **28 478 €** elles assurent un financement moyen de **79 %** des travaux éligibles.

Le graphique ci-dessous illustre une légère baisse de logements de propriétaires occupants (*Habiter Mieux Sérénité*) aidés au titre de la lutte contre la précarité énergétique en 2020 (- 4 % par rapport à l'année 2019). De même, une évolution de + 16 % des logements de propriétaires bailleurs est à relever.

**Nombre total des logements primés subventionnés
2012 - 2020**



8.1.4 L'activité de MaPrimeRénov'

Ce dispositif a été mis en place en 2020 et correspond à la fusion de l'offre *Habiter Mieux Agilité* et du crédit d'impôt à la transition énergétique (CITE).

Une plateforme internet nationale s'est progressivement développée en 2020 avec quelques difficultés de fonctionnement fréquentes pour tout nouveau dispositif dématérialisé et accentuées par la période de confinement, pour prendre en charge les dossiers des demandeurs sous plafond de ressources Anah.

Au niveau national, 141 143 logements ont été engagés et au niveau de la Normandie, 8327 dossiers dont 59 % en faveur des ménages très modestes.

Départements	Nb dossiers engagés	Nb dossiers engagés Modestes	Nb dossiers engagés Très Modestes
14	1 747	785	962
27	1 537	593	944
50	1 416	577	839
61	953	358	595
76	2 674	1 115	1 559
Total Normandie	8 327	3 428	4 899

8.1.5 Le conventionnement de logements à loyer maîtrisé avec travaux et sans travaux

211 logements ont fait l'objet d'une signature de conventions entre les propriétaires bailleurs et l'Anah dont les dates d'effet se situent dans l'année 2020.

Conventionnements	Loyer très social	Loyer Social	Loyer intermédiaire	Total
Total	3	134	74	211
avec travaux	2	74	11	87
sans travaux	1	60	63	124

8.1.6 L'activité selon les secteurs

Au plan régional, l'activité (*hors Habiter Mieux Agilité*) en secteur programmé est de 69 % et de 31 % en secteur diffus.

Nature des secteurs	Logements aidés en OPAH	%	Logements aidés en Diffus	%	Totalité logements aidés (hors HMA)
Eure	420	62%	256	38%	676
Seine-Maritime	704	73%	258	27%	962
Calvados	176	35%	328	65%	504
Manche	803	77%	245	23%	1048
Orne	442	92%	37	8%	479
Total Norm.	2545	69%	1 124	31%	3669

55 opérations sont opérationnelles en 2020 (20 OPAH / 8 OPAH-RR / 3 OPAH-CB / 11 OPAH-RU / 1 OPAH-CD / 10 PIG / 2 PDS).

8.1.7 Le financement de l'État (BOP 135) pour lutter contre l'habitat indigne et très dégradé

En 2020, la crise sanitaire n'a pas permis d'organiser la réunion annuelle d'échanges technique sur la lutte contre l'habitat indigne (LHI) de la Normandie dédiée aux professionnels de la LHI sous le pilotage de la DREAL et de l'ARS.

La DREAL s'est vue notifier une enveloppe de 128 848 € d'autorisation d'engagement. Cette enveloppe a été déléguée à hauteur de 109 319 € (85 %) et engagée à hauteur de 86 837 € (79 %).

8.2. L'éco-PTZ en faveur de la réhabilitation thermique du parc privé de logements

L'éco-prêt à taux zéro a été mis en place en 2009. Ce prêt à taux d'intérêt nul permet de financer des travaux d'économie d'énergie de son logement. Le dispositif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2021.

L'éco-prêt à taux zéro est un prêt d'un montant maximum de 30 000 € dont les intérêts bancaires sont pris en charge par l'état et permettant de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Il permet de financer des travaux tels que l'isolation, chauffage, chauffe-eau utilisant des énergies renouvelables, etc. Le montant maximal de l'éco-PTZ est compris entre 7 000 € et 30 000 € selon les travaux financés.

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) s'adresse à tous les propriétaires, occupant ou bailleur, sans condition de ressources. Le dispositif est également ouvert aux copropriétaires. Le logement doit être déclaré comme résidence principale, et achevé depuis plus de 2 ans à la date de début des travaux.

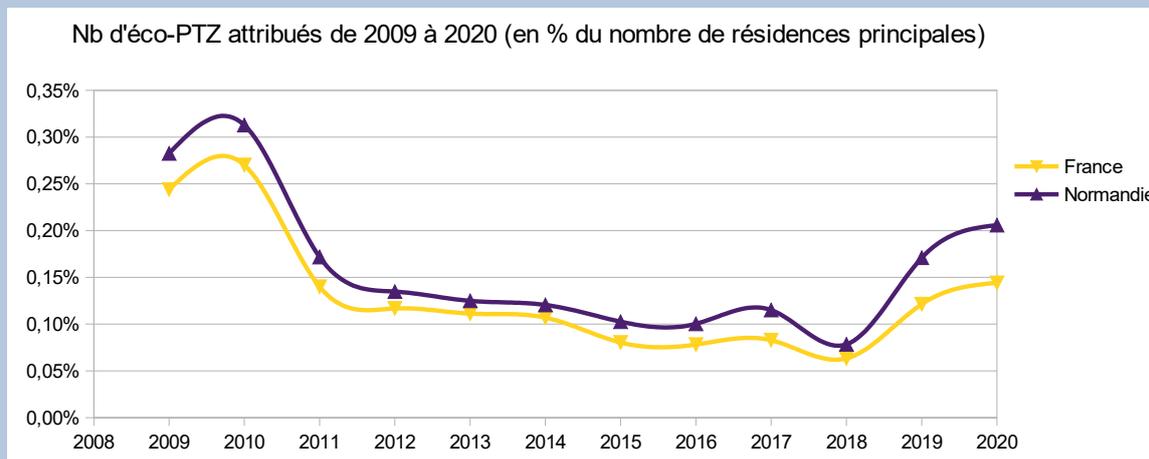
Des nouvelles dispositions ont été apportées en 2019 pour améliorer l'attractivité du dispositif et simplifier son accès :

- La condition de bouquet de travaux, qui était jusqu'alors nécessaire, est supprimée depuis le 1er mars 2019.
- Le logement doit avoir été construit depuis plus de 2 ans depuis le 1^{er} juillet 2019. Avant cette date le logement devait être achevé avant le 1er janvier 1990.
- Depuis le 21 août 2019, la durée du remboursement peut être portée jusqu'à 15 ans, peu importe le type de travaux.

Un bilan au niveau national sur la période 2009 – 2020, fait état de la signature de 452 256 éco-prêts, pour un montant moyen prêté de 16 396 €. Comparé au montant moyen de travaux de 19 501 €, on constate que l'éco-prêt permet de financer en moyenne 84 % des travaux sans avance de trésorerie pour les particuliers qui remboursent par la suite le prêt sur 15 ans maximum.

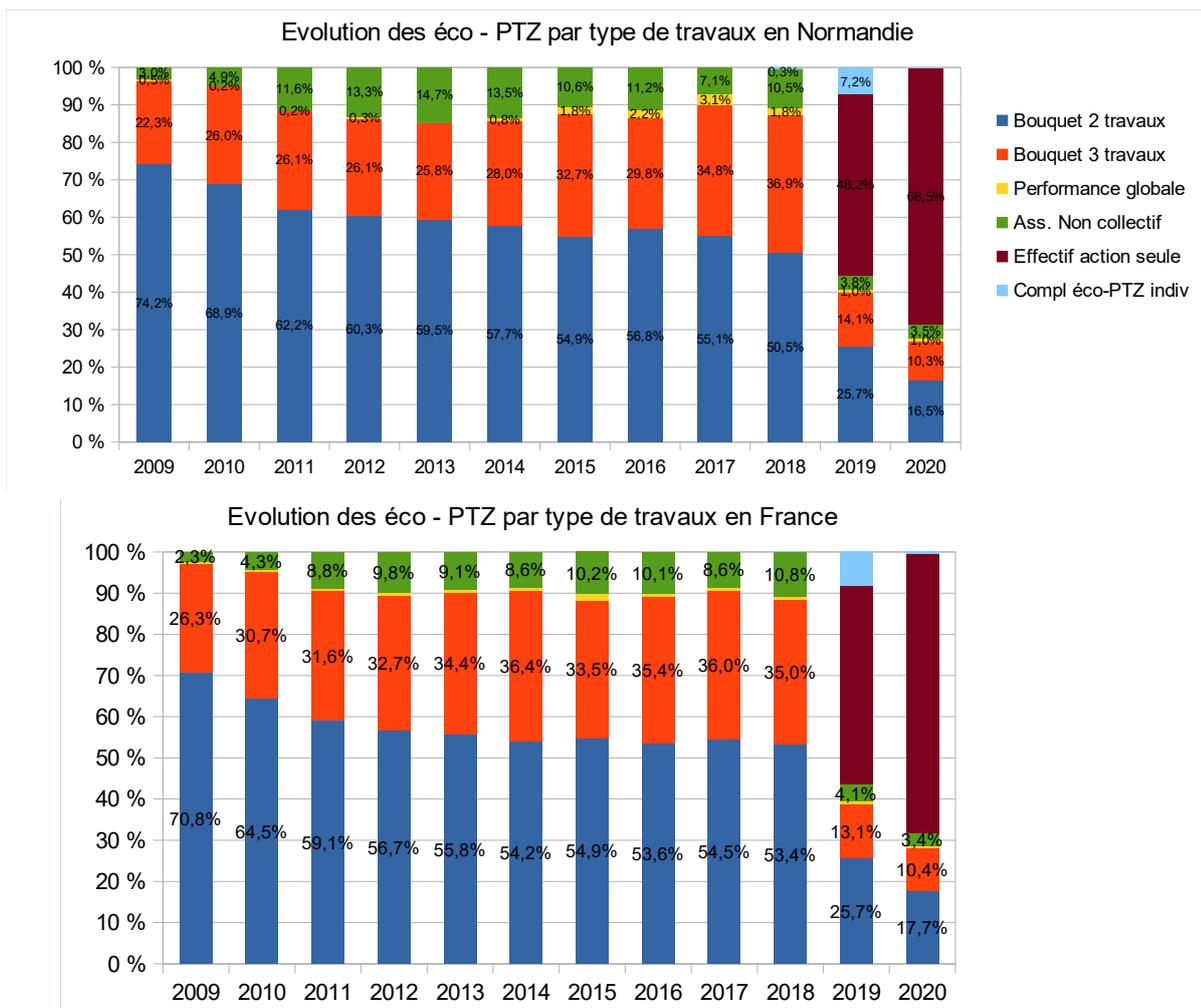
Au niveau régional, ce sont 28 527 logements qui ont été rénovés à l'aide de ce prêt à taux zéro depuis le début du dispositif, dont 3 058 en 2020.

Nombre d'éco-prêts à taux zéro distribués



La tendance générale du nombre de prêts distribués par année repart à la hausse depuis 2019 grâce aux modifications sur l'EPTZ, notamment la possibilité d'engager un prêt pour une action seule. En Normandie la courbe du nombre d'éco-prêts distribués suit exactement la tendance nationale.

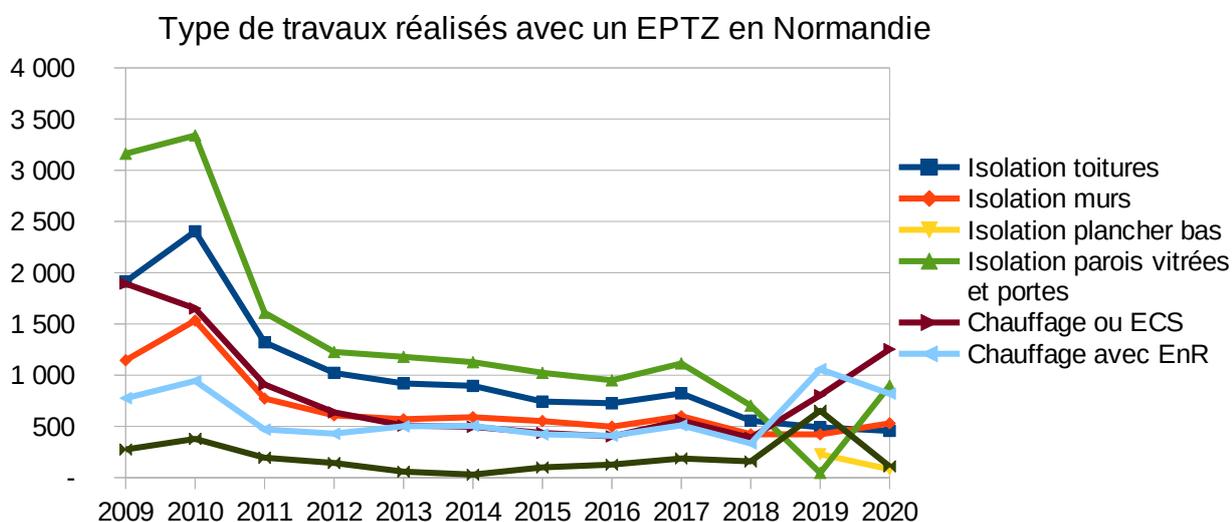
Le type d'actions engagées à l'aide de l'éco-prêt à taux zéro



Plusieurs phénomènes sont visibles sur ces graphiques :

- L'éco-PTZ mobilisé pour un geste unique de rénovation énergétique est le plus représenté depuis la réforme de 2019 avec près de 2/3 des prêts mobilisés en 2020. Parmi les options possibles pour obtenir un éco-prêt, l'amélioration des performances globales du logement est la moins retenue que ce soit au niveau régional ou national.
- Les tendances sont globalement les mêmes en Normandie et au niveau national.

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



En 2020, les travaux les plus fréquents concernent les travaux sur le système de chauffage ou ECS (30 %) et sur l'isolation des portes et fenêtres (22 %). L'équipement des logements avec des systèmes de chauffage et d'ECS avec énergie renouvelable se maintient à un bon niveau (20 %). Les tendances sont identiques au niveau national.

Les éco-prêts décrits ci-dessus constituent des aides indirectes en faveur de la rénovation du parc de logements. Afin d'obtenir d'avantage d'informations sur les aides directes nationales et locales pour la rénovation thermique, la CERC Normandie (Cellule Économique Régionale de la Construction) produit des chiffres clés et un bilan annuel du bâtiment durable dans lesquels un bilan des dispositifs financiers pour la rénovation est réalisé.

En effet, à la fois observatoire et instance économique et prospective de la filière construction en Normandie, la CERC réunit 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. Chaque année, elle dresse un bilan sur la transition énergétique et le bâtiment durable en Normandie.

Le bilan annuel et les chiffres clés de l'année 2020 avec notamment les informations sur la rénovation énergétique des logements sont disponibles sur le site internet de la CERC à l'adresse suivante : http://www.cerc-normandie.fr/nos_publications/acces_libre/construction-durable.html#9

8.3. Intervention et mesures sur le parc social existant

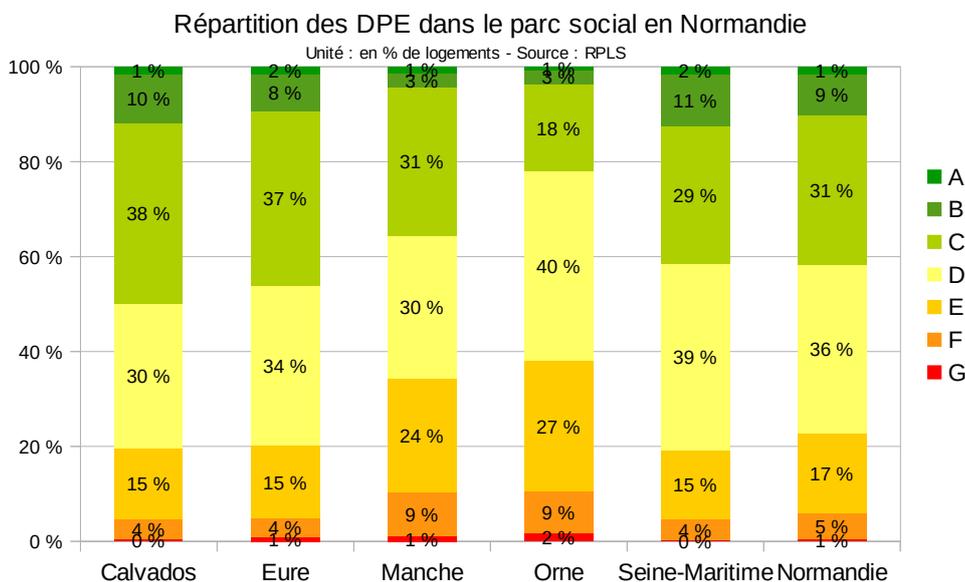
Les consommations énergétiques du parc public :

L'observation des performances énergétiques des logements sociaux s'effectue à l'aide des diagnostics de performance énergétique disponibles pour les bâtiments. Cette donnée est renseignée à 96 % pour la Normandie au 1er janvier 2020 et les proportions varient selon les territoires en fonction de la complétude de la donnée par les bailleurs sociaux.

En Normandie, 106 700 logements HLM (34 % du parc renseigné) sont concentrés sur l'étiquette D (consommation d'énergie primaire entre 150 et 230 kWh/m²/an). Cette part est plus importante que pour l'ensemble du parc de logements de la région (28 %).

Les logements correspondant à des passoires thermiques (logement dont la consommation d'énergie est supérieure à 330 kWh/m²/an, soit les classes F et G du DPE) représentent 17 600 logements (6 % du parc social), contre 14 % pour l'ensemble du parc de logements normands.

Le parc de logements sociaux de l'Orne est également plus énérgivore. C'est le parc social du Calvados et de l'Eure qui présentent les meilleures performances énergétiques.



L'éco-prêt logement social

L'éco-prêt logement social (éco-PLS) est un prêt à taux variable, adossé au taux du livret A, dont le taux varie en fonction de la durée et dont le montant varie en fonction de l'économie d'énergie réalisée grâce aux travaux qu'il finance. Il est accessible notamment aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte ayant dans leur objet statutaire la réalisation de logements, et les maîtrises d'ouvrage d'insertion.

Le prêt permet de financer les travaux d'économies d'énergie réalisés dans des logements énergivores situés en zone ANRU. Il complète donc les dotations budgétaires allouées à ces zones pour favoriser leur rénovation. Sont visés en priorité les logements de classe énergétique E, F et G du diagnostic de performance énergétique (DPE). Le prêt a également été ouvert aux logements de classe énergétique D du DPE, dans la limite d'un quota national annuel de 50 000 logements.

De 2009, année de sa mise en place, à aujourd'hui, 3 générations de prêt se sont succédées, avec des conditions d'attribution différentes.

Les éco-prêts logement social, proposés par la Banque des Territoires, et engagés en 2020 en Normandie sont détaillés ci-après :

- 288 logements engagés dans une rénovation via un éco-PLS pour 263 opérations ;
- Réduction de 36 GWhep en 2020 (sur une surface de 201 600 m²) ;
- Gain moyen de 178 kWhep /m².an en 2020 pour 40,5 M€ investi dans les éco-PLS ;
- Montant moyen des éco-prêt par logement : 14 092 € TTC / logement (~200 € /m²) ;
- Un ratio moyen de 1,13 € TTC dépensé en 2020 pour 1 kWhep/an économisé.

Le tableau qui suit précise les classes énergie des logements réhabilités avant et après travaux en 2020 :

		Normandie						
		Étiquette NRJ après travaux						
		A	B	C	D	E	F	G
Étiquette NRJ avant travaux	A							
	B							
	C							
	D		907	134				
	E		240	457	168			
	F		193	426	139			
	G		15	48	135			

18 logements sans étiquette

PARTIE 5 L'HABITAT ET L'HÉBERGEMENT ADAPTÉS AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES

9. Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables

9.1. La mise en œuvre du droit opposable au logement (DALO)

9.1.1 Le suivi des recours déposés auprès des commissions de médiation

Le volume de recours déposés

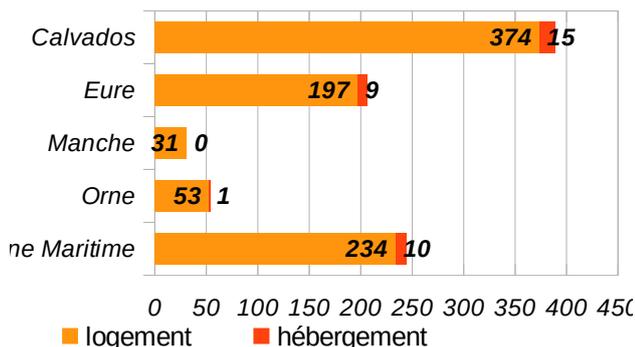
En 2020, 924 recours ont été déposés pour la région Normandie contre 943 en 2019 (- 2 %). Ce volume représente moins de 1 % de l'ensemble des recours Dalo/Dafo déposés en France métropolitaine, alors que la part régionale au sein des demandes de logements sociaux hors mutation s'élève à 3,6 %.

Ce faible volume d'activité surtout pour les départements de la Manche et de l'Orne nécessite une analyse relative des variations. Pour autant, il est à noter que le volume des recours dans le Calvados a été multiplié par 3 depuis 2010 (120 recours en 2010 contre 389 en 2020) et se trouve être depuis 2018 le département normand qui enregistre le plus de recours devant la Seine-Maritime (244 en 2020, globalement en recul depuis 5 ans) et devant l'Eure.

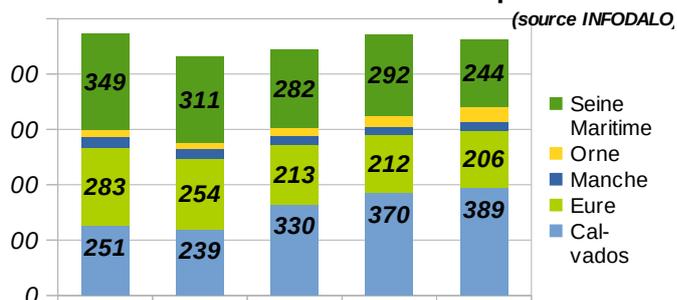
2020 (source INFODALO)	logement	hébergement	total
Calvados	374	15	389
Eure	197	9	206
Manche	31	0	31
Orne	53	1	54
Seine Maritime	234	10	244
Normandie	889	35	924
FRANCE	90 545	7 186	97 731

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 2020



évolution du nombre de recours depuis 2016



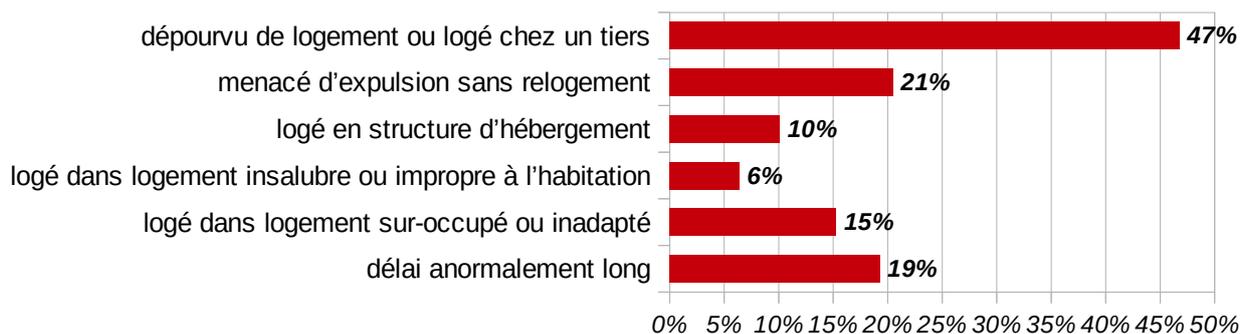
Répartition des motifs déclarés des recours logement de 2020

Plusieurs motifs de recours sont possibles sur un même formulaire. En moyenne, 1,2 motif a été invoqué par les requérants normands en 2020, valeur stable depuis 2015 après plusieurs années de baisse du nombre de motifs (1,4 motif en 2014 et 1,7 en 2013).

De même, la représentativité des motifs est relativement stable entre 2019 et 2020, les quelques variations enregistrées (principalement, hausse de 7 points du motif « sans logement » et baisse de 4 points du motif « menacé d'expulsion ») n'étant pas de nature à modifier le classement des motifs.

représentation des motifs de recours "logement" invoqués en Normandie en 2020

(source INFODALO)



part de chaque motif rapporté à l'ensemble des recours

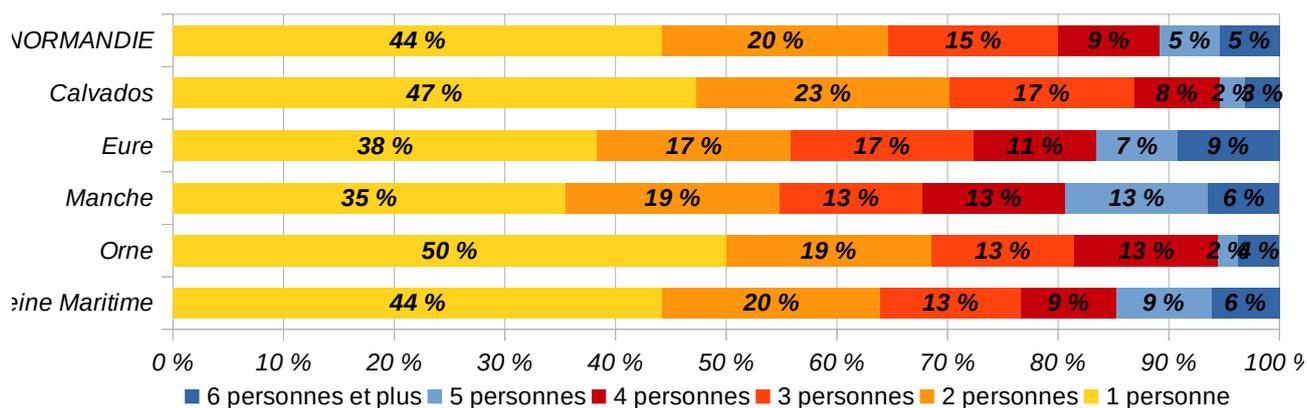
Profil des requérants

En Normandie :

- 44 % des requérants sont des personnes seules et 38 % sont des familles monoparentales,
- les ménages de 1 ou 2 personnes représentent 64 % des requérants,
- 61 % des requérants ayant renseigné leurs ressources déclarent moins de 1 SMIC net annuel (le taux brut sur la totalité des requérants est de 58 %),
- environ 77 % des requérants ont entre 25 et 55 ans.

taille des ménages des requérants (L&H) en Normandie en 2020

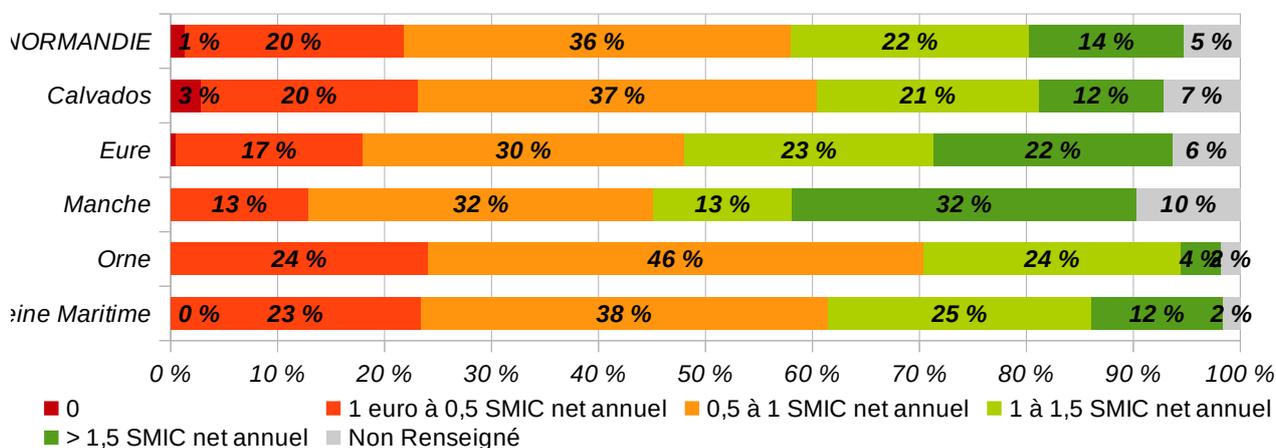
(source INFODALO)



NB : les pourcentages ont été arrondis à l'entier le plus proche, le total peut donc ne pas faire 100 %.

ressources déclarées des requérants (L&H) en Normandie en 2020

(source INFODALO)

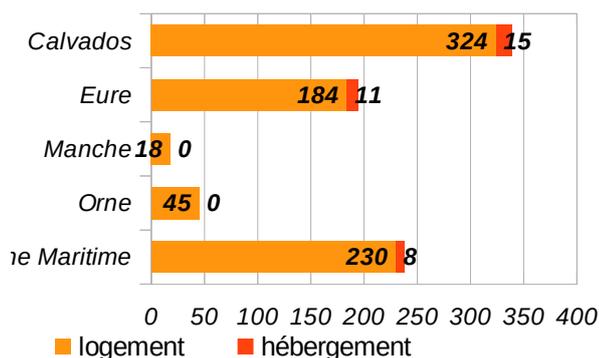


9.1.2 Les décisions des commissions de médiation

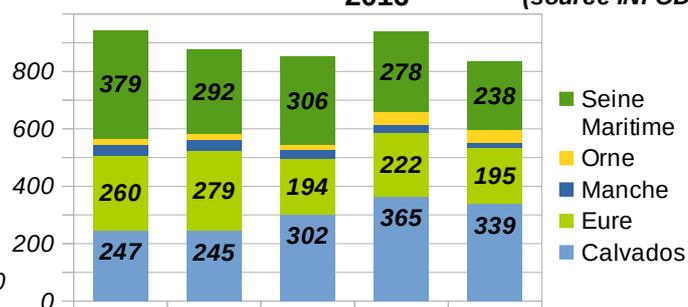
Le volume des décisions prises

2020 (source INFODALO)	logement	hébergement	total
Calvados	324	15	339
Eure	184	11	195
Manche	18	0	18
Orne	45	0	45
Seine Maritime	230	8	238
Normandie	801	34	835
FRANCE	83 632	7 221	90 853

nombre de décisions prises en 2020



évolution du nombre de décisions prises depuis 2016 (source INFODALO)

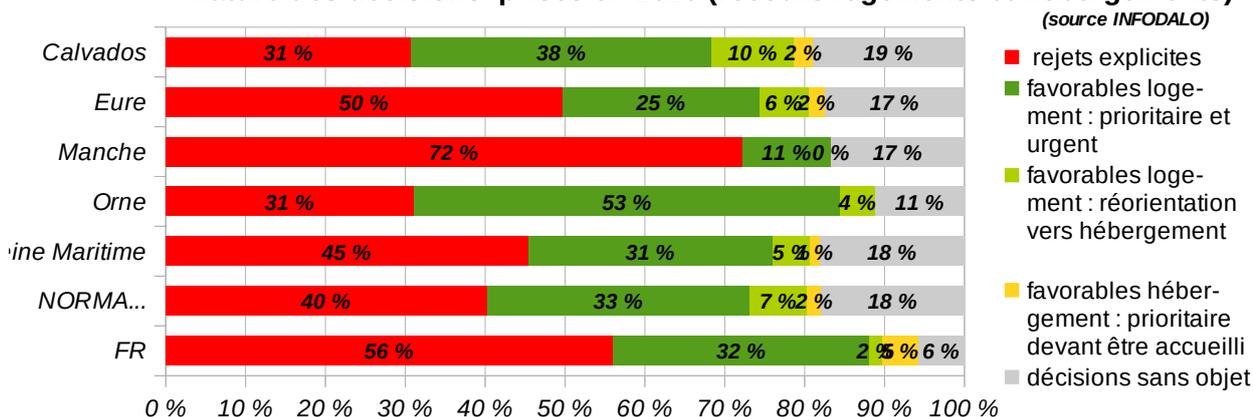


La nature des décisions prises (hors rejets implicites)

En Normandie, sur l'année 2020 :

- les recours « logement » ont donné lieu à 42 % de décisions favorables (34 % de décisions « prioritaires et urgentes » et 7,5 % de « réorientation vers un recours hébergement ») ;
- les recours « hébergement » ont donné lieu à 44 % de décisions favorables (prioritaire et devant être accueilli).

nature des décisions prises en 2020 (recours logements et hébergements)



NB : les pourcentages ont été arrondis à l'entier le plus proche, le total peut donc ne pas faire 100 %.

nature des décisions favorables	recours logement		recours hébergement	total
	prioritaire et urgent	réorientation vers hébergement	prioritaire devant être accueilli	
2020 (source INFODALO)				
Calvados	127	35	8	170
Eure	48	12	4	64
Manche	2	0	0	2
Orne	24	2	0	26
Seine Maritime	73	11	3	87
NORMANDIE	274	60	15	349
FRANCE	29 192	1 372	4 130	34 694

9.1.3 Le relogement et l'accueil des ménages bénéficiaires du DALO

En Normandie, sur l'année 2020, la mise en œuvre des décisions, ce sont :

- 174 offres de logement ou d'hébergement,
- près de 9 % des offres adaptées de logements qui ont fait l'objet d'un refus,
- aucune proposition adaptée d'hébergement refusée.

Sur l'ensemble des 288 ménages logés ou accueillis :

- 54 % sont des bénéficiaires logés ou accueillis suite à une offre (soit 155),
- 3 % ont été logés ou accueillis indépendamment de la mise en œuvre de la décision (soit 8),
- 43 % sont des requérants qui ont trouvé une solution avant la tenue de la commission (soit 125).

9.2. 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.

Contingent préfectoral des ménages prioritaires Objectifs et résultats 2020				
Département	Objectifs 2020	Ménages relogés	dont ménages DALO	dont ménages sortants d'hébergement
Calvados	1 394	1 114	74	72
Manche	438	1 149	1	122
Orne	374	545	20	123
Eure	1 145	840	21	88
Seine-Maritime	3 851	2 097	50	311

source : données SYPLO 11/08/2021

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.

9.3. Prévention des expulsions locatives : la CCAPEX

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

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

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

La réglementation en vigueur

L'article **28 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR)** renforce le rôle des CCAPEX.

Ainsi la CCAPEX :

- 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.
- est chargée de **l'examen des situations individuelles** (« délivrer des avis et recommandations » pour chaque situation).

Le décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015 conforte les missions de la commission.

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 (LEC) développe deux grands axes relatifs à la prévention des expulsions :

- 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.

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 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.

La prévention des expulsions locatives en Normandie en 2020

L'activité des CCAPEX a été impacté en 2020 par la crise sanitaire : pendant la période de confinement, les saisines ont été interrompues et les assignations et commandements de quitter les lieux réduits.

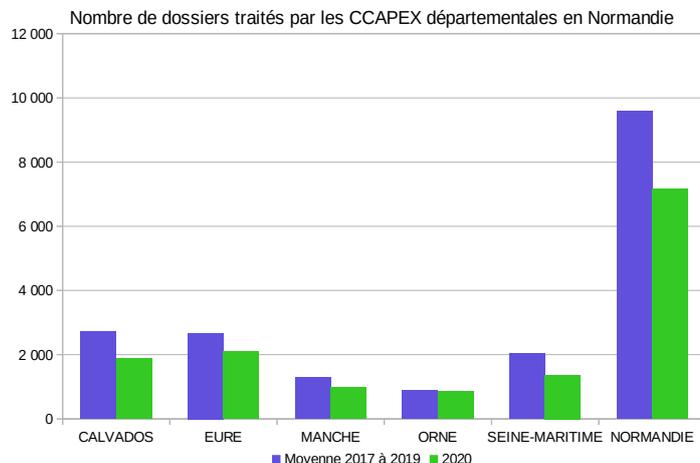
Les CCAPEX n'ont pas pu se réunir pendant le confinement (mi-mars à mi-mai 2020) voir jusqu'à début juin pour certains départements normands.

Les modalités de tenus des CCAPEX ont variés en Normandie, certaines ont eu lieu sur un format dématérialisé, d'autre mixte (présentiel et dématérialisé) tandis que d'autres avaient lieu en présentiel. Certains départements ont remarqué que les commissions dématérialisées ne permettaient pas d'examiner le même volume de dossiers qu'en présentiel.

Pour 2020, les départements normands ont, du fait de la crise sanitaire, un nombre de dossiers examinés lors des commissions plus faibles que les années précédentes.

En effet, l'absence de tenue des CCAPEX pendant 2 mois (voir 3 selon les départements) a entraîné une baisse du nombre de dossiers étudiés en commission.

Aux vues de son contexte particulier, les données porteront sur **une comparaison de la moyenne des années 2017 à 2019 avec l'année 2020 afin d'avoir une vision plus globale de l'impact de la crise sanitaire sur les activités liées à la prévention des expulsions locatives.**



Source : DDETS(PP)

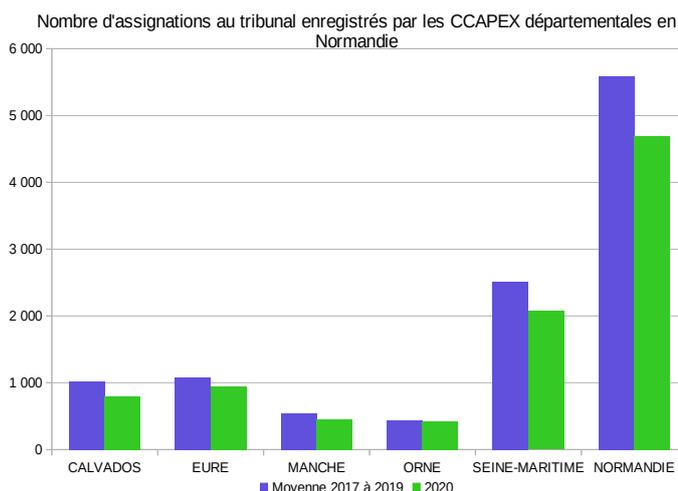
pour résorber le retard pris pendant la période de confinement.

La diminution du nombre de dossiers traités par les CCAPEX par les départements normands varie de 5 % (l'Orne) à un peu plus de 30 % (Seine-Maritime et Calvados) soit, une diminution moyenne de 25% du nombre de dossiers traités en CCAPEX à l'échelle régionale.

La diminution de dossiers traités en CCAPEX ne reflète pas la situation socio-économique des ménages, seulement le contexte de 2020.

Les DDETS(PP) prévoient pour 2021 un nombre de dossiers en augmentation en raison de l'impact économique de la situation sanitaire.

Il est à souligner que les équipes en DDETS(PP) se sont très fortement mobilisées



Source : DDETS(PP)

locataire sera établi. Le locataire peut présenter des observations écrites qui seront jointes au diagnostic.

La diminution du nombre d'assignations est de 16 % à l'échelle régionale. On peut noter que malgré une baisse de 2 % dans l'Orne, la baisse du nombre d'assignation est comprise entre 13 % et 22% dans les autres départements.

Les tribunaux ont repris leur activité début juin et la réception des jugements dans les DDETS(PP) à partir de cette période a nécessité une mobilisation importante des instructeurs sur le second semestre.

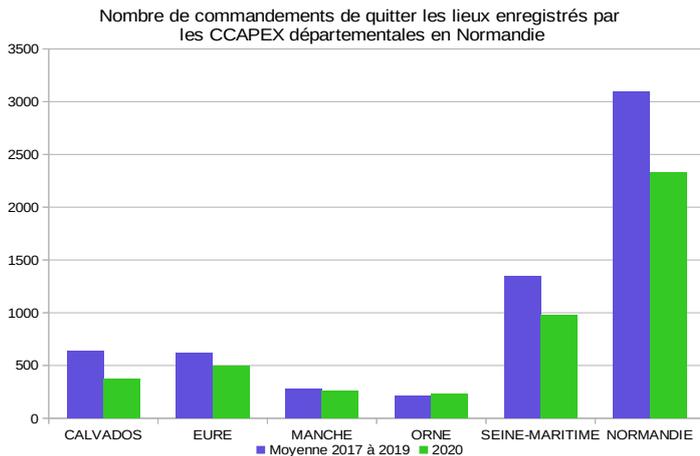
Ce dernier permet au juge de disposer d'éléments suffisants sur les ressources du locataire, ses charges, les causes de l'impayé et les solutions à l'apurement de la dette ou au relogement du locataire.

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.**

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.*

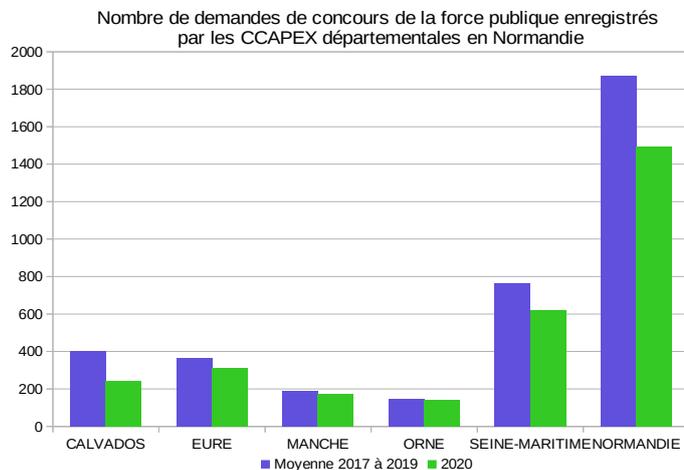
L'assignation à comparaître devant le juge d'instance marque la première démarche judiciaire du bailleur. Elle est délivrée par un huissier. Le locataire est convoqué à une audience qui aura lieu dans un délai de deux mois minimum après la date de cette assignation à comparaître. Ce délai doit être mis 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.



Source : DDETS(PP)

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.



Source : DDETS(PP)

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.

La diminution du nombre de commandements de quitter les lieux est de 24,5% à l'échelle régionale.

A noter l'augmentation du nombre de CQL de près de 9% dans l'Orne.

La baisse du nombre de CQL est de 6 % dans la Manche et elle varie entre 20 % et 42 % pour les autres départements.

La diminution du nombre de demandes de concours de la force publique est de 20% à l'échelle régionale.

On peut noter que cette baisse des CFP oscille entre 4,5 % (l'Orne) et 39 % (Calvados).

L'instruction du 02/07/2020 faisant obligation d'adosser une proposition de relogement effective et adaptée à chaque expulsion avec concours de la force publique a eu également un impact fort sur l'activité des services durant la période estivale.

9.4. Politique de l'hébergement : bilan 2020

En 2020 l'enveloppe allouée à la Normandie sur l'hébergement a été de 70 851 628 €.

Elle a été répartie pour :

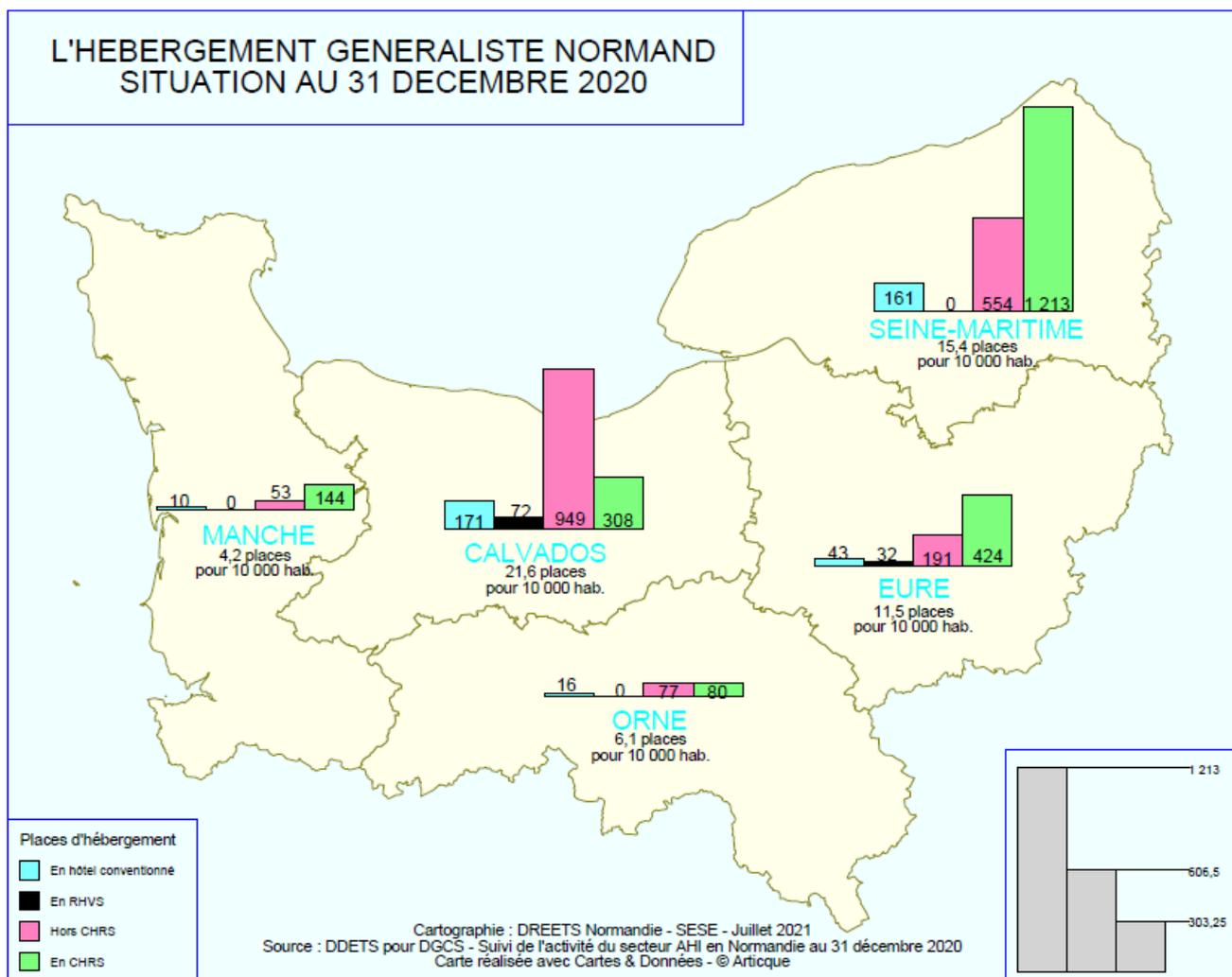
- la garantie d'une réponse aux situations d'urgence (mobilisation de places hivernales, pérennisation de places d'hébergement d'urgence, création de places destinées aux femmes victimes de violences),
- l'accentuation de la démarche d'aller-vers par le renfort des accueils de jour,
- la gestion de la crise sanitaire et son impact sur la campagne de tarification.

Des mesures exceptionnelles ont en effet été prises dans le cadre de la gestion de la pandémie de Covid-19 (prolongation de la trêve hivernale, mobilisation des places pendant le confinement dont des recours importants à l'hôtel, mise en place des centres d'hébergement spécialisés pour l'isolement des malades).

En quelques chiffres, étaient recensés au 30/06/2020 :

- 4 316 places d'hébergement généraliste dont 2 169 places de CHRS (+ 1,7 % par rapport à 2019) ;
- 909 places de pension de famille dont 212 places de résidence accueil (+ 6,7 % par rapport à 2019) ;

- 1 480 places d'intermédiation locative (IML) dont 772 en mandats de gestion (+ 40 % par rapport à 2019) ;
- 4 354 places en résidence sociale (hors pension de famille) (soit + 8,7 % par rapport à 2019) ;
- 133 places pour les femmes victimes de violences (46 % par rapport à 2019).



9.5. Le Plan Logement d'Abord 2018-2022 : bilan 2020

Le plan quinquennal du logement d'abord a été impacté par la crise sanitaire avant que les efforts ne soient relancés par la circulaire du 3 juin 2020 qui a fixé les objectifs pour 2020.

La circulaire vient réaffirmer la pertinence du Logement d'abord dans un contexte de crise sanitaire et l'aspect protecteur du logement.

Il s'agit donc d'amplifier le logement d'abord en restaurant la fluidité de l'hébergement et proposer des solutions vers le logement, de relancer la production de logement social, de pensions de familles et la captation du logement privé, d'intensifier l'accompagnement vers et dans le logement en lien avec les collectivités locales.

Le bilan reste mitigé en termes d'atteinte des objectifs.

En matière d'attribution de logements sociaux, l'objectif normand a été augmenté par rapport à celui de 2019. L'objectif cible 2020 porte sur 830 logements sociaux à capter (représentant +228 par rapport au réalisé de 2019, soit une augmentation de plus de 37,87 %).

En Normandie, **664 logements ont été attribués en faveur des personnes hébergées dans l'hébergement généraliste**, soit 80 % de l'atteinte de l'objectif régional contre 81 % nationalement.

La région Normandie se situe à la 9^e place du classement des régions dans l'atteinte des objectifs logement sociaux.

En matière d'intermédiation locative, l'objectif normand est de 353 places.

- Pour l'année 2020, 464 places d'intermédiation locative dont 74 places en mandat de gestion ont été créées (soit +111 places supplémentaires, +31 % de l'objectif).
- Quant aux pensions de famille, 21 places de pensions de familles dont 17 en résidence accueil ont été créées, pour un objectif initial de 96 places (soit 22 % d'atteinte de l'objectif).

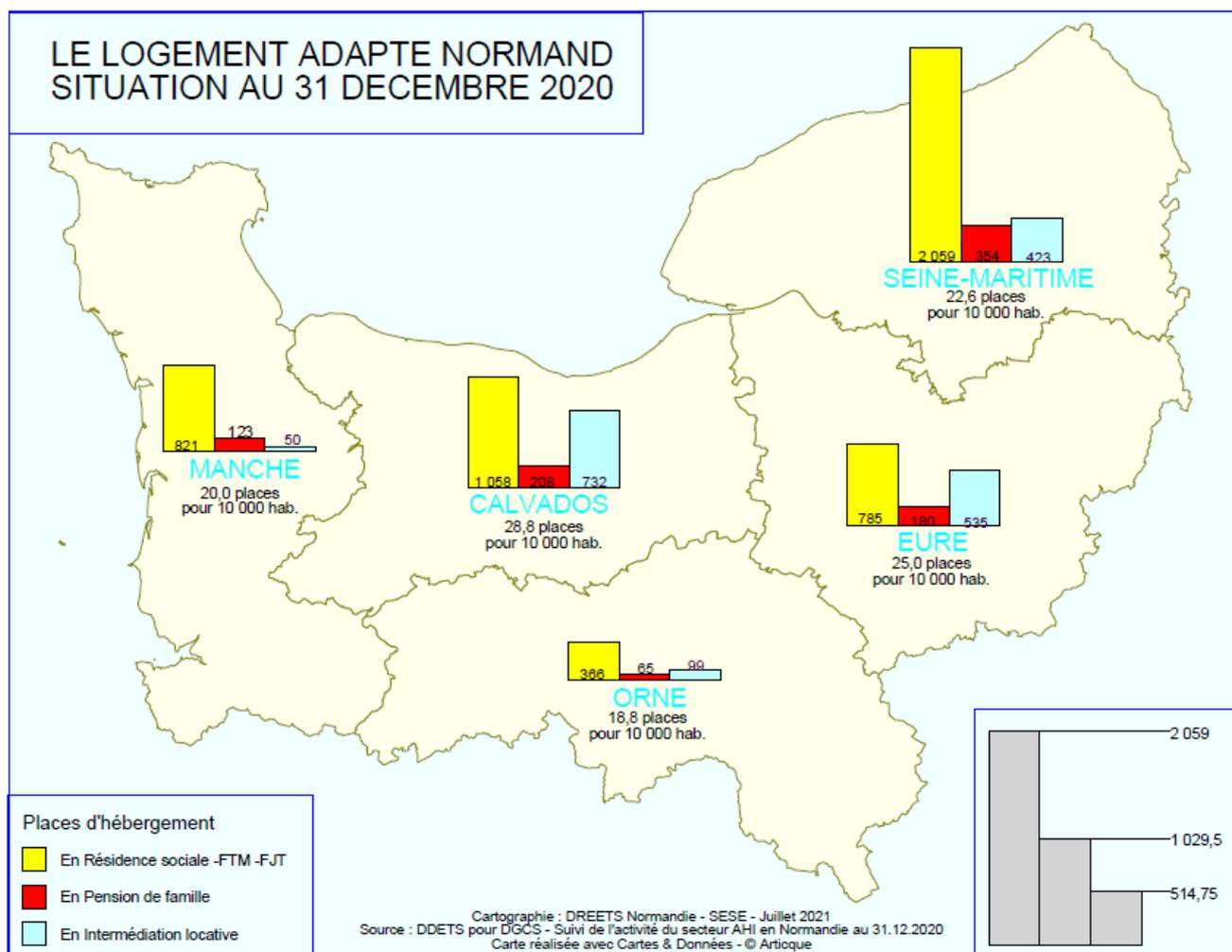
Ce résultat peut s'expliquer du fait du report d'ouvertures de places programmées en 2020 sur 2021, lié principalement à la crise sanitaire.

L'objectif de relogements des personnes bénéficiaires d'une protection internationale, est de 634 logements :

- Logements en local : 482
- Relogement pour la mobilité nationale : 80
- Logements pour les réinstallés : 72

En 2020, l'objectif a été dépassé avec une mobilisation de logements en faveur des personnes bénéficiant d'une protection internationale de 735 logements (688 logements mobilisés en local ; 30 logements en mobilité nationale ; 17 logements pour les réinstallés), soit 1 223 bénéficiaires d'une protection internationale.

Afin de permettre l'accompagnement des réfugiés (hors réinstallés), des crédits, à hauteur de 694 261 €, ont été alloués.



10. Le logement en faveur des étudiants : étude régionale 2020

Afin d'améliorer les conditions de vie et de logement des étudiants, le Gouvernement a annoncé la création de 60 000 logements étudiants d'ici 2022.

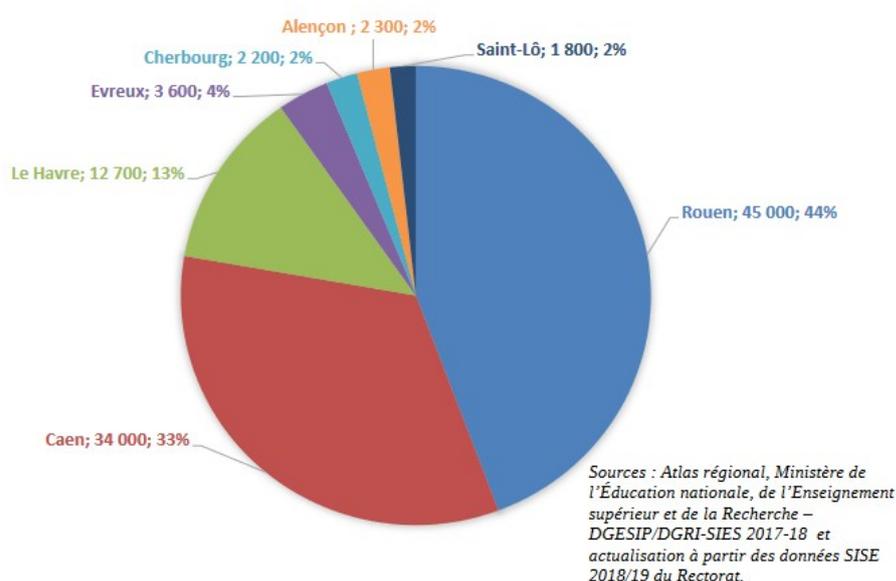
Pour cibler au mieux les besoins en logements des étudiants sur le territoire normand, la DREAL Normandie a proposé d'appuyer le SGAR, le Rectorat et le Crous pour engager une étude sur ce sujet.

Réalisée par les bureaux d'étude ID Territoires et Cabinet Latitude, elle a été menée en partenariat avec les acteurs locaux (universités, Caf, bailleurs sociaux, collectivités, associations).

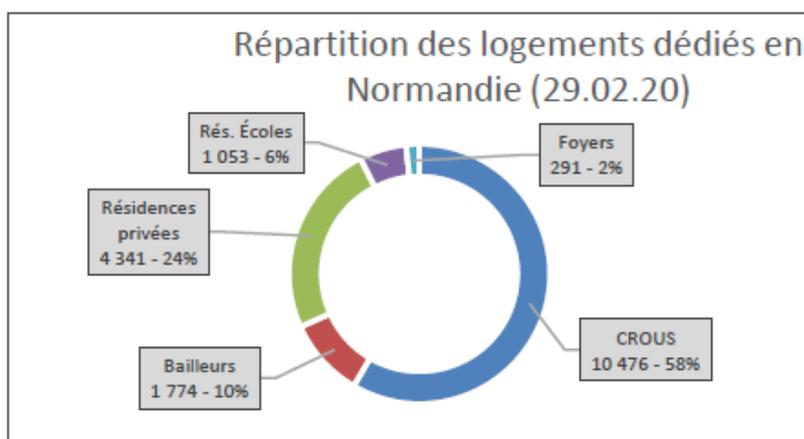
L'étude détaille dans une première partie les divers profils d'étudiants générant différents besoins. Elle dresse en parallèle un état des lieux de l'offre de logements proposés à ce type de public en Normandie.

Elle s'est focalisée sur 7 agglomérations normandes représentatives de l'offre majeure d'enseignement supérieur dispensée : Alençon, Caen, Cherbourg, Évreux, Le Havre, Rouen, Saint-Lô.

En 2019, sur environ 108 000 étudiants dans toute la région Normandie, 101 000 étudiants sont inscrits au sein d'établissements d'enseignement supérieur implantés sur 7 agglomérations.



Les différentes offres proposées aux étudiants répondent à des besoins variables (niveaux de loyers, conditions d'accessibilité, modes d'habiter...) : les résidences Crous, les résidences des bailleurs sociaux, les foyers, les résidences écoles, les résidences privées dédiées, le marché locatif dans le parc diffus. Ces segments dépendent de plusieurs modes de montage selon les opérateurs qui les gèrent.



Dans une seconde partie, à partir d'hypothèses d'évolution des effectifs étudiants à l'horizon 2027, l'étude dresse une vision prospective de l'offre de logements dédiés et émet des préconisations d'adéquation aux besoins futurs.

Cette offre s'avère adaptée mais inégalement répartie sur le territoire normand.

Sur le plan quantitatif, la production de logements dédiés est suffisante. Toutefois, selon la croissance ou la relocalisation de formations et d'établissements d'enseignement supérieur, des recommandations ont été émises pour adapter ponctuellement le nombre de résidences universitaires et de foyers jeunes travailleurs (Saint-Étienne-du-Rouvray, Évreux, Le Havre).

Concernant les besoins spécifiques, une attention particulière est à porter sur les apprentis et la consolidation de l'offre sociale.

La mobilisation du parc diffus fait également partie intégrante de l'offre de logement pour étudiants, il faut le prendre en compte et le valoriser. Un exemple d'initiative de plateforme relais a été mis en valeur afin d'être partagé. Mis en place au sein de la communauté urbaine du Havre et l'agglomération de Saint-Lô, ce dispositif permet de satisfaire la demande à moindre coût pour l'étudiant. Il vise également à encourager la remise aux normes et la remise sur le marché des logements anciens et par conséquent de réduire la vacance et contribuer à l'amélioration du parc privé.

L'étude a été présentée en visioconférence en comité de pilotage élargi présidé par le SGAR. L'ensemble des participants a salué le travail d'analyse mené.

L'intégralité de l'étude ainsi que les fiches synthétiques par agglomération sont disponibles en ligne sur le site internet de la DREAL Normandie : <http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/diagnostic-sur-le-logement-etudiant-en-region-a3505.html>

11. L'accueil des gens du voyage

Les schémas départementaux

Les schémas départementaux du territoire normand portent sur les périodes de validité suivantes :

Années	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Départements									
14		SDAHGV							
27			SDAHGV						
50			SDAHGV						
61	SDAHGV								
76				SDAHGV					

En 2020, la Seine-Maritime a officialisé la révision de son schéma, portant sur la période 2020-2025 par la signature de celui-ci, le 27 juillet 2020. Il était le dernier des schémas restant à réviser sur le territoire Normand. Ainsi, les cinq départements de la région comptent désormais un schéma de troisième génération.

L'orientation de ce nouveau schéma est la sédentarisation par la réalisation de terrains familiaux locatifs ainsi que par une reconversion d'anciennes aires d'accueil permanent en terrains familiaux locatifs. Il prévoit également la réalisation de quatre aires de grand passage de 200 places chacune.

Les sujets majeurs de l'ensemble des territoires sont les aires de grand passage et la sédentarisation.

En Seine-Maritime, la réflexion au sujet de la sédentarisation domine et le schéma 2020-2025 comporte un programme ambitieux de réalisations. Il prévoit notamment la réalisation de 50 places de terrains familiaux locatifs. De plus, de nombreuses MOUS en cours et à venir (y compris sur les autres départements) s'inscrivent dans cette tendance.

Les projets de réalisation d'aires d'accueil permanent sont en retrait comme sur l'ensemble du territoire normand mais demeurent néanmoins un objectif, consacré par de nombreux projets de réhabilitation et/ou de relocalisation qui peuvent également prendre en compte des enjeux environnementaux.

Les réalisations par types d'habitat

Fin 2019 trois départements sur cinq avaient atteint fin les objectifs fixés dans leur schéma respectif en matière d'aire permanente d'accueil. Les autres étaient à un niveau d'atteinte satisfaisant (91 % et 74 %).

Sur le volet aire de grand passage, certains territoires ont rencontré des difficultés pour remplir leurs obligations.

Enfin pour les terrains familiaux locatifs, les territoires dans leur ensemble prennent le chemin d'une montée en puissance.

Les départements du Calvados, de la Manche et de l'Orne étaient l'an passé à 100 % de réalisation des **aires permanentes d'accueil** et y demeurent comme l'indique le tableau suivant :

Réalizations au 31 décembre 2020							
Département	Périodicité du schéma	Aires d'accueil : Nombre de places		Terrains Familiaux Locatifs		Aires de grand passage	
		Objectif	nb actuel	Objectif	nb actuel	Objectif	nb actuel
Seine-Maritime	2020-2025	23 aires/454 places	20 aires/452 places	50 places	32 places	5 AGP	1
Orne	2017-2023	5 aires/164 places	réalisées	-	-	1 AGP	En cours d'étude
Manche	2019-2024	0	10 aires/273 places	5	1 /26 places	5 AGP/ 440 places	0
Eure	2019-2024	9 aires/219 places	7 aires/177 places	Projets (MOUS en cours)	10 places	Pas de projet	0
Calvados	2018-2024	18 aires/144 places	444 places	Projets (MOUS en cours)	6 places	12 AGP/1700 places	6 aires/750 places

Le nombre d'aires permanentes d'accueil de la Seine-Maritime pourrait faire penser à une stagnation du nombre de places mais en réalité la seule lecture du tableau ne fait pas apparaître le fait que le schéma prévoit 52 places supplémentaires (3 aires à créer à Dieppe, Petit-Caux, Gournay) et la transformation de trois d'entre elles en terrains familiaux locatifs.

En ce qui concerne les **aires de grand passage**, aucun département n'a atteint les objectifs de son schéma. La principale raison en est une grande complexité du montage des dossiers.

La sédentarisation est un enjeu important qui répond à une tendance des gens du voyage, déjà observée par le passé et qui tend à rendre aux aires permanentes d'accueil leur rôle initial. Les **terrains familiaux locatifs** répondent à ce besoin identifié par les schémas sur presque tous les territoires, même si leur nombre est encore limité. Au 31 décembre 2020 on compte quatre terrains familiaux locatifs pour un nombre de 68 places (dont 32 ouvertes cette année en Seine-Maritime) mais ce type d'habitat est prescrit ou préconisé dans quasiment tous les schémas.

Les projets là aussi peuvent parfois se révéler complexes à monter (mise en place de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) et demandent du temps.

À ce jour la région compte 84 logements en PLAI pour les gens du voyage. Trois projets de logement adapté figurent par exemple dans le schéma du département de la Manche.

Les schémas de la dernière génération dans la quasi-totalité des départements n'ont pour l'instant donné lieu qu'à quelques nouvelles réalisations mais la dynamique est en place.

Actualité des territoires

- Dans le Calvados, une nouvelle aire de grand passage de 150 places sur la commune de Varaville a été ouverte.
- Dans l'Eure, un coordinateur a été recruté en juin 2020 ; les aires de Verneuil d'Avre et d'Iton ont été fermées.
- Dans la Manche, un poste de médiateur-coordonateur départemental a été créé.
- Dans l'Orne, l'aire d'Argentan de 36 places est en cours de réhabilitation sur le territoire d'Argentan Intercom ; la réalisation d'une aire de grand passage (de 200 places) dont le terrain a été identifié a débuté.
- En Seine-Maritime, une procédure de consignation a été engagée à l'encontre de la Métropole Rouen Normandie (500 000 €) pour la réalisation d'une AGP. L'échéance fixée à la MRN pour la désignation d'un terrain par le préfet a été fixée au 18 décembre 2020 puis repoussée à février 2021.

Plan de relance :

La crise sanitaire qu'a connue la France en 2020 a rendu encore plus préoccupante la situation de l'ensemble des publics défavorisés que prennent en charges les politiques publiques du logement.

Les gens du voyage parmi d'autres populations ont été fragilisés pendant cette période et le sont encore. La thématique santé est présente dans l'ensemble des plans évoqués ci-dessus et des programmes régionaux d'accès à la prévention et aux soins (PRAPS) se mettent en place au bénéfice de cette population spécifique.

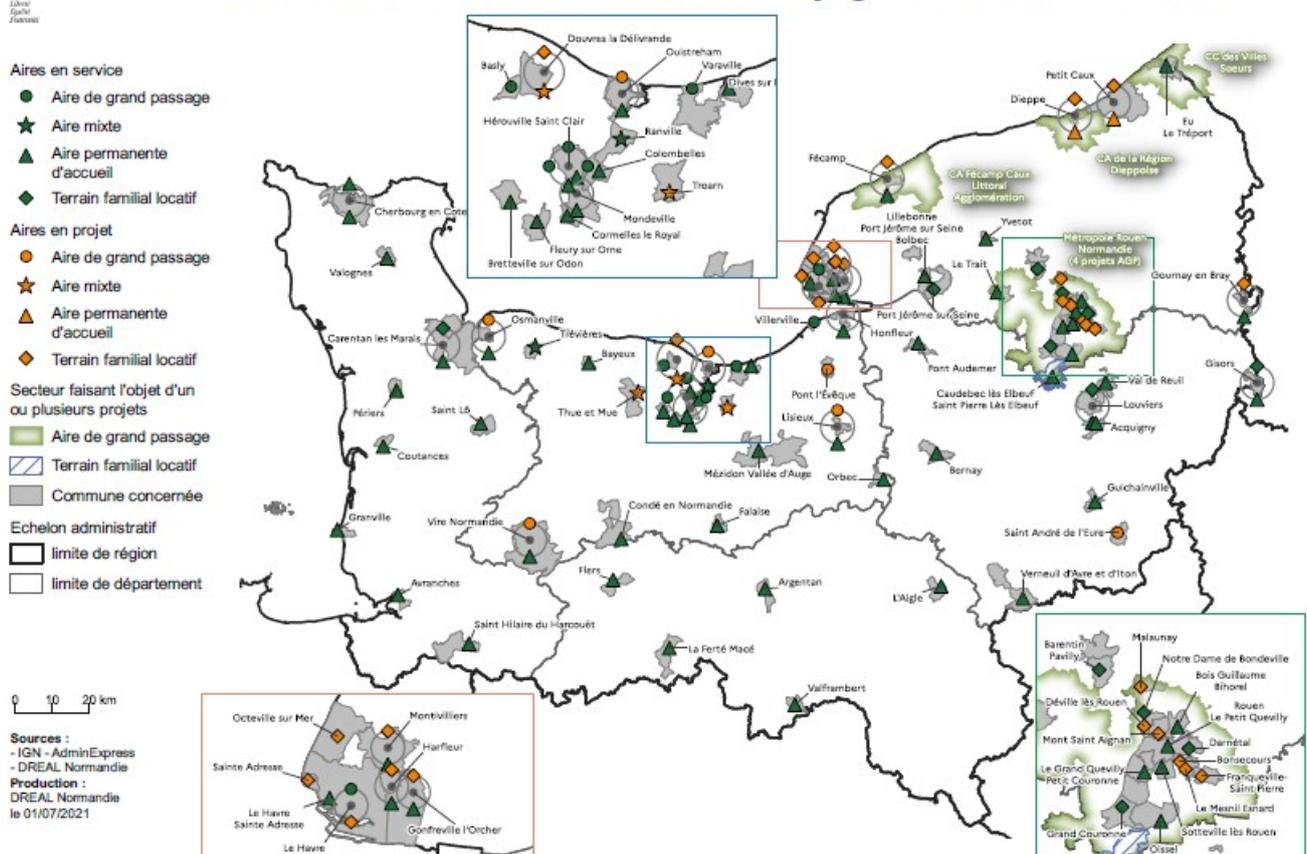
Dans ce contexte, l'annonce du plan de relance a été un fait important de l'année 2020 car il comprend un volet concernant les gens du voyage à travers un financement exceptionnel dédié à la réhabilitation des aires dégradées.

Ce plan de 20 M€ pour la réhabilitation des aires permanentes d'accueil a fait l'objet d'une enquête dont les remontées se sont élevées au niveau national à une estimation des besoins de 50 M€. Pour la Normandie, une dotation d'un million et demi d'euros ont été alloués et seront répartis sur 2021 et 2022. Une enquête a été menée à l'automne pour recenser les besoins et établir une hiérarchie des priorités et faciliter les arbitrages.

Le taux de subvention est celui du décret n° 2001-541 du 25 juin 2001 relatif au financement des aires d'accueil destinées aux gens du voyage pour une réhabilitation. Il est de 70 % d'un plafond de 9 147 € par place de caravane (art. 4 de la loi de 2000) donc d'un montant de 6 402,90 € par place.



Situation de l'habitat des Gens du Voyage au 31 décembre 2020





**PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Directeur de la publication :
Olivier Morzelle, directeur régional

Rédaction : Service Énergie, Climat, Logement,
Aménagement Durable
Bureau Logement Construction/Unité Logement

Conception graphique :
Mission Communication - Atelier PAO

ISBN : 978-2-11-151800-1

Octobre 2021

