



**PRÉFET  
DE LA REGION  
NORMANDIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Les politiques du logement en Normandie :



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

### **Rapport d'activité 2022**



## Éditorial

L'adoption de la loi dite « 3DS », a instauré en cette année 2022 la coprésidence du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Monsieur André Gautier, vice-président du conseil départemental de Seine-Maritime, a été désigné au sein des membres élus pour coprésider à mes côtés l'assemblée plénière du CRHH de Normandie pour une durée de deux ans.

Ce rapport dresse le bilan 2022 de l'activité du logement et de l'hébergement au sein de la région Normandie.

Instance en charge de la programmation des aides à la pierre et du suivi de son exécution, le CRHH a permis en 2022 de dépasser les objectifs assignés à la Région. Avec 3 090 PLUS, PLAI et PLS agréés, la Normandie est arrivée en tête des régions sur le financement des logements locatifs sociaux avec 100,7 % des objectifs réalisés.

Dans la même dynamique, les aides de l'ANAH en faveur du parc privé continuent d'atteindre des niveaux sans précédent avec plus de 5 000 logements aidés pour 55 millions d'euros investis en Normandie. En matière de rénovation énergétique et de réhabilitation lourde des logements sociaux, le CRHH a également piloté la mise en œuvre du plan de relance, véritable levier pour traiter les passoires thermiques en région, avec 93 opérations financées (2 264 logements) pour 19,1 M€ de subvention pour l'ensemble des deux années.

D'autres mesures du plan France Relance en faveur du logement ont profité aux territoires normands : l'aide à la relance de la construction durable, le fonds friches, MaPrimeRenov' ou encore l'intensification des plans nationaux de l'Anah (Action cœur de ville, programme Initiative Copro, Petites villes de demain).

Veillant à la mise en œuvre des politiques d'aides au logement sur le territoire, le CRHH a délivré 4 agréments à des organismes de foncier solidaire afin de développer une offre de logements en accession sociale à la propriété à des prix abordables.

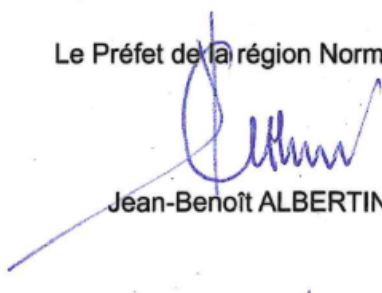
Lieu de partage de la connaissance, le CRHH a réalisé une étude pour mieux connaître le profil des jeunes actifs en Normandie, identifier leurs besoins en logements et disposer de préconisations pour accompagner les territoires dans l'adaptation de l'offre à leurs besoins. Réalisée en partenariat avec l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes de Normandie (URHAJ), cette étude a notamment facilité l'engagement de plusieurs projets de réalisation de foyers de jeunes travailleurs (FJT).

Par ailleurs, les membres du CRHH ont été associés à l'étude régionale sur les matériaux biosourcés visant à encourager et accompagner le développement de ces filières en Normandie et l'usage des matériaux biosourcés dans le logement social.

En matière de politiques de prévention, d'exclusion et d'insertion des personnes vulnérables, le CRHH a veillé à l'atteinte des objectifs de transformation structurelle de l'offre d'hébergement tout en maintenant un parc important de 4 800 places, apte à sécuriser les parcours. L'accent a été mis sur l'accueil et l'accompagnement de publics ciblés : femmes victimes de violences ou sortant de maternité, personnes en situation de grande exclusion à travers le dispositif « un chez-soi d'abord ». De même, le dépassement des objectifs en matière d'attribution de logements sociaux aux bénéficiaires du dispositif « accueil hébergement insertion » témoigne de l'engagement collectif en faveur du logement d'abord.

Je remercie vivement l'ensemble des membres du CRHH dont l'implication partenariale a permis d'apporter une réponse diversifiée aux besoins en logements de nos concitoyens.

Le Préfet de la région Normandie

  
Jean-Benoît ALBERTINI

## Le rapport d'activité 2022

Ce rapport présente la majorité des politiques conduites en faveur de l'habitat en 2022 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.

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

- Action Logement (AL)
- Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)
- Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN)
- Union pour l'Habitat Social de Normandie (UHSN)
- Directions Départementales des Territoires et de la Mer (DDTM) du Calvados, de l'Eure, de la Manche, de Seine-Maritime ainsi que la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Orne
- Directions Départementales de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS) du Calvados, de l'Eure, de la Manche, de Seine-Maritime ainsi que la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités et de la Protection des Populations (DDETS-PP) de l'Orne
- 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)
- Associations Départementales pour l'Information sur le Logement (ADIL) de l'Eure, de l'Orne et de la Seine-Maritime

# Sommaire

|                                                                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PARTIE 1 : L'HABITAT EN NORMANDIE, CHIFFRES CLÉS.....</b>                                                  | <b>6</b>  |
| <b>PARTIE 2 : POLITIQUE DE L'HABITAT EN RÉGION.....</b>                                                       | <b>9</b>  |
| <b>1 LE COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT EN NORMANDIE.....</b>                                | <b>9</b>  |
| 1.1 Création, contexte, objectifs.....                                                                        | 9         |
| 1.2 Composition et fonctionnement.....                                                                        | 9         |
| 1.3 Missions.....                                                                                             | 11        |
| 1.4 Activités du CRHH de Normandie en 2022.....                                                               | 11        |
| <b>2 ORIENTATIONS DES POLITIQUES DE L'HABITAT EN NORMANDIE.....</b>                                           | <b>17</b> |
| 2.1 Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et PLUI valant PLH.....                                              | 17        |
| 2.2 Plans Départementaux de l'Habitat (PDH).....                                                              | 20        |
| 2.3 Délégations de compétences.....                                                                           | 20        |
| 2.4 Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.....                                                  | 22        |
| 2.5 Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)..... | 23        |
| <b>3 AIDES ET ACTIONS 2022 EN FAVEUR DU LOGEMENT EN NORMANDIE.....</b>                                        | <b>25</b> |
| 3.1 Actions de l'Union pour l'Habitat Social de Normandie (UHSN).....                                         | 25        |
| 3.2 Actions des Associations Départementales d'Information sur le Logement (ADIL).....                        | 28        |
| 3.2.1 ADIL de l'Eure.....                                                                                     | 28        |
| 3.2.2 ADIL de l'Orne.....                                                                                     | 29        |
| 3.2.3 ADIL de Seine-Maritime.....                                                                             | 31        |
| <b>4 POLITIQUE FONCIÈRE ET ACTIONS DES FINANCEURS EN 2022.....</b>                                            | <b>33</b> |
| 4.1 Actions de l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) en faveur de l'habitat.....                 | 33        |
| 4.2 Bilan des actions d'Action logement.....                                                                  | 37        |
| 4.3 Bilan des actions de la Banque des territoires et de la Caisse des Dépôts de Normandie.....               | 39        |
| <b>PARTIE 3 : CONSTRUCTION, OFFRE SOCIALE ET ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ.....</b>                                | <b>41</b> |
| <b>5 OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS.....</b>                                                                     | <b>41</b> |
| 5.1 Autorisation de construction.....                                                                         | 41        |
| 5.2 Mises en chantier.....                                                                                    | 41        |
| 5.3 Promotion immobilière privée.....                                                                         | 43        |
| <b>6 LE PARC SOCIAL.....</b>                                                                                  | <b>43</b> |
| 6.1 Organismes de logements sociaux en Normandie.....                                                         | 43        |
| 6.2 Stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux (PSP, CUS).....                                            | 44        |
| 6.3 État des lieux 2022 du parc social.....                                                                   | 47        |
| 6.3.1 Répartition du parc locatif social normand.....                                                         | 48        |
| 6.4 Financements du parc social.....                                                                          | 52        |
| 6.4.1 Bilan 2022 des financements de droit commun (hors ANRU).....                                            | 52        |
| 6.4.2 Point sur les VEFA « HLM » et les PLS privés.....                                                       | 54        |
| 6.5 Accès au parc social.....                                                                                 | 55        |
| 6.5.1 Demande locative sociale en Normandie.....                                                              | 55        |
| 6.5.2 Attribution de logements locatifs sociaux.....                                                          | 64        |
| <b>7 PARCOURS VERS L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ.....</b>                                                        | <b>70</b> |
| 7.1 Prêt à 0 % (PTZ).....                                                                                     | 70        |
| 7.2 Prêt Social Location-Accession (PSLA).....                                                                | 71        |
| 7.3 Politique de vente des logements par les bailleurs sociaux.....                                           | 73        |
| 7.4 Organismes de fonciers solidaires (OFS) et Bail réel solidaire (BRS).....                                 | 75        |
| <b>PARTIE 4 : VERS UN HABITAT PLUS DURABLE.....</b>                                                           | <b>78</b> |
| <b>8 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE).....</b>                                                     | <b>78</b> |
| <b>9 DISPOSITIFS D'AIDE À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE.....</b>                                                  | <b>79</b> |
| <b>10 RÉHABILITATION THERMIQUE DU PARC SOCIAL.....</b>                                                        | <b>80</b> |
| 10.1 Performances énergétiques du parc social.....                                                            | 80        |
| 10.2 L'éco-prêt logement social.....                                                                          | 81        |
| 10.3 Réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux : plan de relance 2022.....                      | 81        |
| 10.4 Étude régionale Matériaux biosourcés.....                                                                | 82        |
| <b>11 RÉHABILITATION THERMIQUE DU PARC PRIVÉ.....</b>                                                         | <b>83</b> |
| 11.1 L'éco-prêt à taux zéro (bilan 2009-2022).....                                                            | 83        |

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 11.2 Bilan 2022 des aides de l'ANAH..... | 84 |
|------------------------------------------|----|

## **PARTIE 5 : HABITAT ET HÉBERGEMENT ADAPTÉS AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES.....89**

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 12 PRÉVENTION DE L'EXCLUSION ET INSERTION DES PERSONNES VULNÉRABLES.....                 | 89 |
| 12.1 Mise en œuvre du droit opposable au logement (DALO).....                            | 89 |
| 12.1.1 Suivi des recours déposés auprès des commissions de médiation.....                | 89 |
| 12.1.2 Décisions des commissions de médiation.....                                       | 91 |
| 12.1.3 Relogement et accueil des ménages bénéficiaires du DALO.....                      | 92 |
| 12.2 Le contingent préfectoral.....                                                      | 92 |
| 12.3 Prévention des expulsions locatives : la CCAPEX.....                                | 93 |
| 12.4 Hébergement, logement adapté et mise en œuvre du Plan Logement d'Abord en 2022..... | 95 |
| 12.5 Accueil des gens du voyage.....                                                     | 98 |

## PARTIE 1 : L'HABITAT EN NORMANDIE, CHIFFRES CLÉS

La Normandie recense 69 EPCI en 2022 : 1 Métropole, 3 Communautés Urbaines, 11 Communautés d'Agglomération, 54 Communautés de Communes.

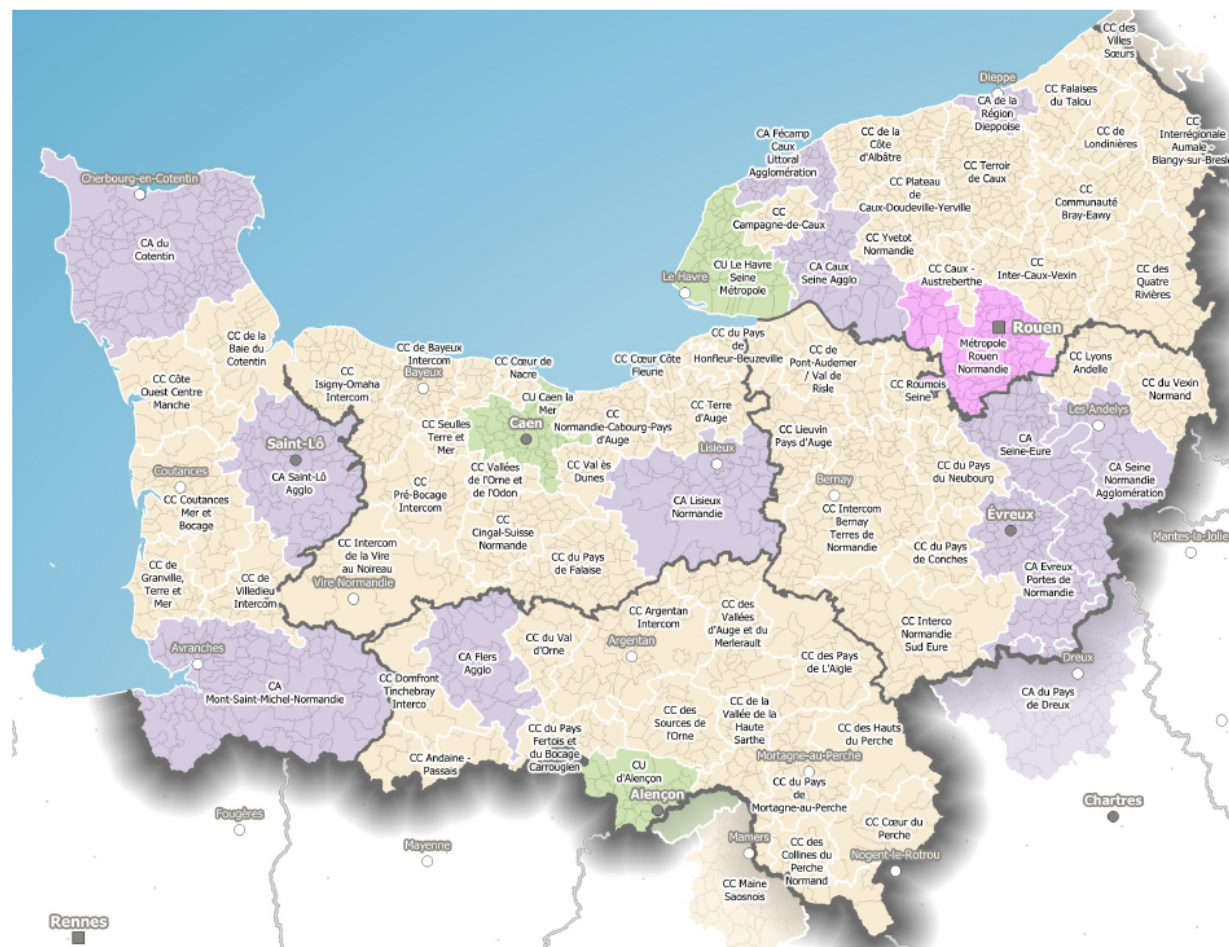


### ORGANISATION ADMINISTRATIVE - Les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre au 1er janvier 2022

- EPCI à fiscalité propre
- Métropole
  - Communauté urbaine
  - Communauté d'agglomération
  - Communauté de communes
- Echelons administratifs
- Préfecture de région
  - Préfecture
  - Sous-préfecture
  - Limites départementales

0 10 20 km

Sources :  
- IGN - AdminExpress  
- DREAL Normandie  
Production :  
DREAL Normandie  
le 01/03/2022  
réf : ATL102\_EPCI2022\_CA



# Indicateurs du logement 2022 par département

|                                                                                  | Calvados | Eure    | Manche  | Orne    | Seine-Maritime | Normandie | France<br>Métropolitaine |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|---------|---------|----------------|-----------|--------------------------|
| <b>Population 2020 (Insee)</b>                                                   |          |         |         |         |                |           |                          |
| Population légale                                                                | 697 547  | 599 668 | 495 093 | 278 475 | 1 254 739      | 3 325 522 | 65 269 154               |
| Densité de population en habitants au km²                                        | 126      | 100     | 83      | 46      | 200            | 111       | 120                      |
| <b>Parc de logements 2019 (Filocom)</b>                                          |          |         |         |         |                |           |                          |
| Parc total de logements                                                          | 421 110  | 302 256 | 299 307 | 167 939 | 654 710        | 1 845 322 |                          |
| Parc Individuel en %                                                             | 60,7     | 77,1    | 80,7    | 79,4    | 55,3           | 66,4      |                          |
| % résidences principales                                                         | 75,5     | 84,3    | 78,0    | 77,7    | 86,0           | 81,3      |                          |
| % logements vacants                                                              | 8,1      | 9,3     | 8,6     | 11,9    | 10,0           | 9,4       |                          |
| % résidences secondaires                                                         | 16,5     | 6,4     | 13,4    | 10,4    | 4,0            | 9,3       |                          |
| % parc construit avant 1949                                                      | 27,5     | 32,3    | 38,2    | 49,1    | 32,0           | 33,6      |                          |
| % parc construit de 1949 à 1974                                                  | 22,9     | 19,4    | 20,6    | 18,4    | 26,7           | 22,8      |                          |
| % parc construit de 1975 à 1999                                                  | 29,1     | 27,5    | 23,0    | 20,1    | 22,2           | 24,6      |                          |
| % de parc construit après 1999                                                   | 20,5     | 20,8    | 18,2    | 12,4    | 19,1           | 18,9      |                          |
| Nombre de résidences principales                                                 | 317 829  | 254 878 | 233 512 | 130 441 | 563 064        | 1 499 724 |                          |
| % locatif parc social                                                            | 17,3     | 15,5    | 15,3    | 14,5    | 24,2           | 19,0      |                          |
| % locatif parc privé                                                             | 23,0     | 18,2    | 19,2    | 18,7    | 21,3           | 20,6      |                          |
| % propriétaire occupant                                                          | 57,8     | 64,7    | 63,1    | 63,9    | 53,1           | 58,6      |                          |
| % de résidences principales en T1/T2                                             | 19,9     | 14,9    | 14,5    | 16,9    | 19,3           | 17,7      |                          |
| <b>Parc Locatif Social au 01/01/2022 (RPLS)</b>                                  |          |         |         |         |                |           |                          |
| Nombre de logements sociaux                                                      | 60 144   | 42 169  | 38 015  | 21 228  | 148 411        | 309 967   | 5 092 505                |
| % logements sociaux individuels                                                  | 32,3     | 28,4    | 40,3    | 31,8    | 14,4           | 24,1      | 15,4                     |
| Taux de rotation en %                                                            | 9,6      | 9,8     | 10,2    | 13,9    | 10,2           | 10,3      | 8,6                      |
| Taux de vacance >3mois en %                                                      | 1,4      | 1,1     | 1,2     | 5,4     | 1,1            | 1,5       | 1,5                      |
| <b>Les occupants des résidences principales 2019 (Filocom)</b>                   |          |         |         |         |                |           |                          |
| Nombre de ménages fiscaux                                                        | 311 388  | 254 222 | 232 040 | 129 574 | 555 607        | 1 482 831 |                          |
| Taille moyenne des ménages en nombre de personnes                                | 2,2      | 2,4     | 2,2     | 2,2     | 2,2            | 2,2       |                          |
| Nombre de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM                                     | 27 032   | 21 577  | 20 080  | 13 424  | 60 212         | 142 325   |                          |
| % de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM                                          | 8,7      | 8,5     | 8,7     | 10,4    | 10,8           | 9,6       |                          |
| <b>Le foncier à destination des constructions de maisons en 2021 (EPTB)</b>      |          |         |         |         |                |           |                          |
| Nombre de terrains vendus                                                        | 1 578    | 1 042   | 977     | 286     | 1 710          | 5 593     | 85 458                   |
| Surface moyenne d'un terrain en m²                                               | 763      | 1 094   | 813     | 988     | 785            | 852       | 947                      |
| Prix moyen d'un terrain en €                                                     | 63 989   | 49 283  | 42 711  | 23 036  | 59 445         | 54 049    | 85 300                   |
| <b>Construction de logements en 2022 (Sit@del2, estimations en date réelle)*</b> |          |         |         |         |                |           |                          |
| Nombre de logements autorisés                                                    | 6 162    | 3 208   | 2 876   | 647     | 6 791          | 19 684    | 443 476                  |
| Nombre de logements autorisés pour 1000 habitants                                | 8,8      | 5,3     | 5,8     | 2,3     | 5,4            | 5,9       | 6,8                      |
| <b>Les prêts à taux zéro en 2022</b>                                             |          |         |         |         |                |           |                          |
| Nombre de Prêts à Taux Zéro                                                      | 709      | 427     | 610     | 183     | 635            | 2564      | 63 647                   |
| Nombre de PTZ pour 10 000 habitants                                              | 10,2     | 7,1     | 12,3    | 6,6     | 5,1            | 7,7       | 9,8                      |
| <b>Le financement du logement social en 2022 (SISAL)</b>                         |          |         |         |         |                |           |                          |
| Nombre de logements financés au total (PLAI-PLUS-PLS hors ANRU)                  | 778      | 516     | 287     | 98      | 1 413          | 3 092     | 95 679                   |
| Dont nombre de logements financés en PLAI                                        | 233      | 114     | 112     | 38      | 414            | 911       | 30 576                   |
| Dont part de logements financés en PLAI                                          | 29,9%    | 22,1%   | 39,0%   | 38,8%   | 29,3%          | 29,5%     | 32,0%                    |
| Dont nombre de logements financés en PLUS                                        | 415      | 182     | 141     | 46      | 661            | 1 445     | 38 392                   |
| Dont part de logements financés en PLUS                                          | 53,3%    | 35,3%   | 49,1%   | 46,9%   | 46,8%          | 46,7%     | 40,1%                    |
| <b>La demande de logement social au 31/12/2022 (SNE)**</b>                       |          |         |         |         |                |           |                          |
| Nombre de demandes en cours                                                      | 27 211   | 14 941  | 12 896  | 7 220   | 45 392         | 107 660   | 2 429 916                |
| Nombre d'attributions                                                            | 5 641    | 4 085   | 3 748   | 2 399   | 13 249         | 29 122    | 427 880                  |
| tension de la demande (nb de demandes/attributions)                              | 4,8      | 3,7     | 3,4     | 3,0     | 3,4            | 3,7       | 5,7                      |
| nombre de demandes en cours (hors mutation interne)                              | 16 866   | 8 841   | 8 519   | 4 448   | 25 324         | 63 998    | 1 631 530                |
| tension de la demande (hors mutation interne)                                    | 4,4      | 3,1     | 3,0     | 2,6     | 2,9            | 3,2       | 5,3                      |
| nombre de demandes en cours en T1/T2 (hors mutation interne)                     | 9 842    | 4 494   | 4 252   | 2 088   | 13 942         | 34 618    | 921 401                  |
| tension de la demande en T1/T2 (hors mutation interne)                           | 9,2      | 6       | 4,9     | 3,7     | 6,1            | 6,2       | 8,2                      |

\* données à fin mai 2023

\*\* données du 24/07/2023

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

# Indicateurs du logement 2022 par EPCI (métropole, communauté d'agglomération, communauté urbaine)

|                                                                                             | 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 Fiers 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 |
| <b>Population 2020 (Insee)</b>                                                              |                |                      |                               |               |                                  |                   |                |                                |                |              |                                       |                     |                           |                             |                           |
| Population municipale                                                                       | 272 343        | 72 916               | 110 627                       | 103 175       | 82 615                           | 76 494            | 178 002        | 87 571                         | 53 227         | 55 816       | 38 327                                | 77 889              | 45 775                    | 265 498                     | 496 629                   |
| Densité de population en habitants au km²                                                   | 750            | 77                   | 168                           | 201           | 119                              | 93                | 124            | 57                             | 94             | 121          | 185                                   | 136                 | 355                       | 535                         | 748                       |
| <b>Parc de logements 2019 (Filocom)</b>                                                     |                |                      |                               |               |                                  |                   |                |                                |                |              |                                       |                     |                           |                             |                           |
| Parc total de logements                                                                     | 144 870        | 41 226               | 56 341                        | 47 606        | 41 484                           | 39 895            | 103 595        | 53 014                         | 30 046         | 30 398       | 21 492                                | 35 919              | 29 396                    | 140 855                     | 262 082                   |
| Parc Individuel en %                                                                        | 43,9           | 71,7                 | 61,7                          | 73,2          | 72,0                             | 79,4              | 74,2           | 86,5                           | 76,5           | 64,4         | 70,2                                  | 76,6                | 46,7                      | 40,6                        | 41,4                      |
| % résidences principales                                                                    | 87,7           | 80,5                 | 86,3                          | 87,0          | 85,3                             | 87,2              | 81,2           | 77,4                           | 82,8           | 84,9         | 82,2                                  | 90,5                | 79,8                      | 87,6                        | 86,5                      |
| % logements vacants                                                                         | 8,5            | 10,9                 | 9,9                           | 9,6           | 8,6                              | 8,4               | 7,5            | 11,8                           | 12,3           | 11,1         | 8,0                                   | 7,5                 | 11,7                      | 10,4                        | 11,5                      |
| % résidences secondaires                                                                    | 3,8            | 8,6                  | 3,8                           | 3,4           | 6,1                              | 4,4               | 11,4           | 10,8                           | 4,9            | 4,0          | 9,9                                   | 2,0                 | 8,6                       | 2,1                         | 2,0                       |
| % parc construit avant 1949                                                                 | 14,0           | 20,6                 | 23,4                          | 22,0          | 32,4                             | 30,1              | 38,4           | 38,1                           | 38,2           | 34,1         | 36,4                                  | 37,7                | 38,2                      | 42,6                        | 31,1                      |
| % parc construit de 1949 à 1974                                                             | 33,9           | 60,2                 | 18,3                          | 30,2          | 22,2                             | 24,6              | 12,3           | 33,1                           | 28,8           | 23,9         | 34,2                                  | 13,1                | 26,3                      | 8,6                         | 20,8                      |
| % parc construit de 1975 à 1999                                                             | 30,2           | 11,0                 | 35,7                          | 29,5          | 27,6                             | 23,6              | 30,5           | 15,6                           | 19,7           | 26,8         | 14,7                                  | 25,9                | 22,1                      | 23,6                        | 26,7                      |
| % de parc construit après 1999                                                              | 21,9           | 8,2                  | 22,7                          | 18,3          | 17,8                             | 21,8              | 18,7           | 13,1                           | 13,2           | 15,2         | 14,6                                  | 23,4                | 13,4                      | 25,2                        | 21,4                      |
| Nombre de résidences principales                                                            | 127 024        | 33 171               | 48 606                        | 41 423        | 35 370                           | 34 790            | 84 107         | 41 045                         | 24 867         | 25 805       | 17 658                                | 32 508              | 23 454                    | 123 335                     | 226 778                   |
| % locatif parc social                                                                       | 24,0           | 18,5                 | 23,5                          | 22,0          | 14,9                             | 17,0              | 21,9           | 8,7                            | 12,6           | 22,4         | 17,9                                  | 19,1                | 29,6                      | 28,6                        | 30,1                      |
| % locatif parc privé                                                                        | 29,3           | 20,3                 | 19,9                          | 16,2          | 19,7                             | 18,9              | 16,9           | 21,8                           | 20,3           | 20,1         | 20,9                                  | 16,1                | 23,0                      | 21,3                        | 24,6                      |
| % propriétaire occupant                                                                     | 45,6           | 59,1                 | 55,6                          | 60,7          | 63,8                             | 62,2              | 59,2           | 65,9                           | 65,3           | 55,8         | 58,7                                  | 63,5                | 46,4                      | 48,9                        | 44,3                      |
| % de résidences principales en T1/T2                                                        | 26,7           | 16,4                 | 19,0                          | 13,6          | 16,6                             | 12,1              | 16,3           | 15,1                           | 16,1           | 18,9         | 17,8                                  | 12,7                | 21,9                      | 22,3                        | 22,9                      |
| <b>Parc Locatif Social 01/01/2022 (RPLS)</b>                                                |                |                      |                               |               |                                  |                   |                |                                |                |              |                                       |                     |                           |                             |                           |
| Nombre de logements sociaux                                                                 | 34 663         | 6 465                | 11 896                        | 10 186        | 5 618                            | 6 252             | 19 412         | 3 978                          | 3 679          | 6 166        | 3 116                                 | 6 214               | 6 881                     | 37 621                      | 77 665                    |
| % logements sociaux individuels                                                             | 22,4           | 39,1                 | 17,6                          | 31,7          | 20,4                             | 41,9              | 30,5           | 47,7                           | 25,4           | 18,6         | 24,0                                  | 27,1                | 19,8                      | 8,2                         | 10,4                      |
| Taux de rotation en %                                                                       | 9,7            | 9,9                  | 9,7                           | 10,1          | 7,7                              | 11,8              | 10,2           | 11,1                           | 12,1           | 15,0         | 10,1                                  | 12,2                | 9,2                       | 9,6                         | 10,7                      |
| Taux de vacance >3mois en %                                                                 | 1,6            | 0,5                  | 1,9                           | 0,6           | 0,1                              | 0,7               | 1,1            | 2,1                            | 8,2            | 3,7          | 0,5                                   | 1,2                 | 0,7                       | 0,5                         | 1,3                       |
| <b>Les occupants des résidences principales 2019 (Filocom)</b>                              |                |                      |                               |               |                                  |                   |                |                                |                |              |                                       |                     |                           |                             |                           |
| Nombre de ménages fiscaux                                                                   | 121 151        | 32 983               | 48 229                        | 41 366        | 35 322                           | 34 460            | 83 434         | 40 836                         | 24 700         | 25 471       | 17 617                                | 32 454              | 23 355                    | 121 985                     | 221 008                   |
| Taille moyenne des ménages en nombre de personnes                                           | 2,1            | 2,2                  | 2,3                           | 2,4           | 2,4                              | 2,2               | 2,2            | 2,2                            | 2,2            | 2,1          | 2,2                                   | 2,4                 | 2,0                       | 2,2                         | 2,1                       |
| Nombre de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM                                                | 12 541         | 3 387                | 5 126                         | 3 726         | 2 700                            | 2 967             | 7 184          | 3 538                          | 2 429          | 2 920        | 1 697                                 | 2 578               | 3 327                     | 15 194                      | 27 712                    |
| % de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM                                                     | 10,4           | 10,3                 | 10,6                          | 9,0           | 7,6                              | 8,6               | 8,6            | 8,7                            | 9,8            | 11,5         | 9,6                                   | 7,9                 | 14,2                      | 12,5                        | 12,5                      |
| <b>Le foncier à destination des constructions de maisons en 2021 (EPTB)</b>                 |                |                      |                               |               |                                  |                   |                |                                |                |              |                                       |                     |                           |                             |                           |
| Nombre de terrains vendus                                                                   | 309            | 76                   | 165                           | 210           | 79                               | 147               | 337            | 152                            | 72             | 39           | 38                                    | 151                 | 61                        | 311                         | 353                       |
| Surface moyenne d'un terrain en m²                                                          | 482            | 828                  | 849                           | 838           | 797                              | 699               | 781            | 960                            | 1 086          | 602          | 756                                   | 835                 | 969                       | 653                         | 588                       |
| Prix moyen d'un terrain en €                                                                | 74 214         | 52 515               | 55 127                        | 53 344        | 51 938                           | 35 708            | 54 121         | 32 937                         | 21 925         | 25 147       | 63 690                                | 51 921              | 52 603                    | 71 547                      | 66 678                    |
| <b>Construction de logements en 2022 (Sit@del2, date réelle)<br/>Données à fin mai 2023</b> |                |                      |                               |               |                                  |                   |                |                                |                |              |                                       |                     |                           |                             |                           |
| Nombre de logements autorisés                                                               | 2 839          | 199                  | 378                           | 1 092         | 362                              | 441               | 1 023          | 435                            | 135            | 175          | 72                                    | 278                 | 260                       | 1 631                       | 2 775                     |
| Nombre de logements autorisés pour 1000 habitants                                           | 10,4           | 2,7                  | 3,4                           | 10,6          | 4,4                              | 5,8               | 5,7            | 5,0                            | 2,5            | 3,1          | 1,9                                   | 3,6                 | 5,7                       | 6,1                         | 5,6                       |
| <b>le financement du logement social en 2022 (SISAL)</b>                                    |                |                      |                               |               |                                  |                   |                |                                |                |              |                                       |                     |                           |                             |                           |
| Nombre de logements financés au total (PLAI-PLUS-PLS)                                       | 521            | 8                    | 74                            | 249           | 32                               | 17                | 107            | 31                             | 5              | 41           | 61                                    | 97                  | 143                       | 234                         | 537                       |
| Dont nombre de logements financés en PLAI                                                   | 168            | 0                    | 16                            | 38            | 7                                | 7                 | 36             | 13                             | 0              | 17           | 14                                    | 17                  | 56                        | 83                          | 132                       |
| Dont part de logements financés en PLAI                                                     | 32,2%          | 0,0%                 | 21,6%                         | 15,3%         | 21,9%                            | 41,2%             | 33,6%          | 41,9%                          | 0,0%           | 41,5%        | 23,0%                                 | 17,5%               | 39,2%                     | 35,5%                       | 24,6%                     |
| Dont nombre de logements financés en PLUS                                                   | 295            | 8                    | 39                            | 67            | 17                               | 10                | 48             | 18                             | 5              | 14           | 16                                    | 35                  | 75                        | 101                         | 297                       |
| Dont part de logements financés en PLUS                                                     | 56,6%          | 100,0%               | 52,7%                         | 26,9%         | 53,1%                            | 58,8%             | 44,9%          | 58,1%                          | 100,0%         | 34,1%        | 26,2%                                 | 36,1%               | 52,4%                     | 43,2%                       | 55,3%                     |
| <b>La demande de logement social au 31/12/2022* (SNE)<br/>* données du 24/07/2023</b>       |                |                      |                               |               |                                  |                   |                |                                |                |              |                                       |                     |                           |                             |                           |
| Nombre de demandes en cours                                                                 | 16 748         | 2 149                | 4 165                         | 3 346         | 2 453                            | 2 308             | 5 645          | 1 552                          | 1 212          | 2 217        | 926                                   | 1 662               | 2 458                     | 12 772                      | 22 603                    |
| tension de la demande (nb de demandes/attributions)                                         | 4,8            | 4,3                  | 4,0                           | 3,4           | 5,2                              | 3,3               | 2,9            | 4,1                            | 3,5            | 2,9          | 3,5                                   | 2,6                 | 4,3                       | 4,0                         | 3,2                       |
| nombre de demandes en cours (hors mutation interne)                                         | 10 045         | 1 366                | 2 294                         | 1 751         | 1 451                            | 1 513             | 3 427          | 1 125                          | 741            | 1 258        | 596                                   | 1 000               | 1 490                     | 6 914                       | 12 106                    |
| tension de la demande (hors mutation interne)                                               | 4,3            | 4,0                  | 3,1                           | 2,9           | 4,1                              | 3,0               | 2,4            | 3,7                            | 3,2            | 2,3          | 3,2                                   | 2,4                 | 3,7                       | 3,3                         | 2,7                       |
| nombre de demandes en cours en T1/T2 (hors mutation interne)                                | 6 203          | 723                  | 1 307                         | 904           | 766                              | 713               | 1 889          | 531                            | 342            | 700          | 316                                   | 449                 | 837                       | 3 932                       | 6 998                     |
| tension de la demande en T1/T2 (hors mutation interne)                                      | 8,7            | 8,3                  | 6,1                           | 4,6           | 8,0                              | 4,2               | 3,6            | 7,0                            | 5,2            | 3,3          | 4,1                                   | 5,3                 | 9,4                       | 7,5                         | 5,2                       |

### 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).

Modification introduite par la loi 3DS :

L'article 73 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale modifie l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation de la façon suivante :

« Hors de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte ou de Saint-Martin, il est créé, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État, un comité régional de l'habitat et de l'hébergement chargé de procéder aux concertations permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement et de favoriser la cohérence des politiques locales. Ce comité est coprésidé par le représentant de l'État dans la région et un élu local désigné au sein du collège des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements. ».

#### 1.2 Composition et fonctionnement

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

| 1 <sup>er</sup> Collège :                                                           | 2 <sup>e</sup> Collège :                                                                                                             | 3 <sup>e</sup> 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, 1 à 2 fois/an.

⇒ **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.

⇒ **Rôle du coprésident lors de l'assemblée plénière du CRHH** : Il valide l'ordre du jour, fait respecter le règlement intérieur, dirige les débats, prend acte des avis du CRHH et en assure la communication. Il conclut la réunion et valide le compte-rendu de réunion.

### Réunions et commissions du CRHH :

- Les séances plénières :  
Conformément à l'article L364-1 du CCH, le comité plénier du CRHH de Normandie est coprésidé par le préfet de région, ou son représentant, et un élu local désigné au sein du collège des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements, ou son représentant.  
Le CRHH se réunit en assemblée plénière (en présentiel ou en visioconférence) sur convocation des coprésidents qui portent à la connaissance des membres titulaires l'ordre du jour et les documents s'y rapportant (mis en ligne sur l'extranet du CRHH).
- Les réunions de 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 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<sup>er</sup> collège, ou du titulaire pour les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> collèges, est transféré respectivement à son représentant ou à son suppléant. Il n'est pas prévu d'accorder de « pouvoir » à d'autres personnes.

## 1.3 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 foncière et 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, DDETS et délégataires) ;
2. les projets de programmes locaux de l'habitat (PLH) ou de plans locaux d'urbanisme intercommunaux en tant qu'ils tiennent lieu de programmes locaux de l'habitat (PLUiH) 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 projets de plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;
7. les demandes ou modifications des agréments relatifs à la maîtrise d'ouvrage sociale ;
8. le bilan, présenté par le délégué régional de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ;
9. les plafonds de loyer et agrément des communes dans le cadre de l'investissement locatif ;
10. la demande d'agrément des observatoires des loyers ;
11. la liste des terrains mobilisables en faveur du logement ;
12. l'application du supplément de loyer (SLS) ;
13. les rapports annuels des ventes de logements HLM ;
14. les rapports annuels d'activité des fonds de solidarité pour le logement (FSL) ;
15. les projets d'intérêt majeur (PIM) ;
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. Conformément à l'article L301-5-1-3 du CCH, le CRHH émet également un avis sur les demandes d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre souhaitant être reconnu comme autorité organisatrice de l'habitat (AOH).
19. Par ailleurs, conformément à l'article L329-1 du Code de l'urbanisme, le CRHH émet également un avis sur l'agrément des organismes de foncier solidaire.
20. Enfin, conformément à l'article R232-5 du Code de l'énergie, l'Agence nationale de l'habitat consulte le CRHH avant de prendre toute décision d'agrément d'un nouvel opérateur, selon des modalités définies par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'énergie. Le CRHH se prononce alors par avis simple sur les candidatures des opérateurs à l'agrément.

## 1.4 Activités du CRHH de Normandie en 2022

### Réunion plénière du CRHH de Normandie du 03 mars 2022

| Point à l'ordre du jour et éléments de contexte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Avis             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Bilan 2021 pour le parc public et le parc privé</b><br><b>Parc public :</b> 2 590 logements agréés (1214 PLUS, 706 PLAI, 670 PLS) en 2021 ; 325 logements PSLA (location/accession sociale à la propriété) financés. 206 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 complémentaire de 2 000 €. | Pour Information |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <p><b>Parc privé</b> : 4 443 logements aidés dont 4 365 logements dans le cadre des priorités de l'ANAH. 2 572 logements ont bénéficié du programme Habiter mieux, 41 246 dossiers Ma-PrimeRénov' ont été engagés en Normandie (118 M€ d'aides). Dotation régionale 2021 de 63,43 M€ dont 3,5 M€ issus du plan de relance (principalement pour les copropriétés). 61,8 M€ ont été consommés.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |
| <p><b>Programmation 2022 pour le parc public et le parc privé</b></p> <p><b>Parc public</b> : objectif national ambitieux (125 000 LLS dont 45 000 PLAI) ; pour la Normandie, le montant des aides à la pierre pour 2022 : 6,3 M€ pour 3 068 logements sociaux et très sociaux (PLUS/PLAI/PLS) ; accroissement des objectifs en PLAI, taux régional de 41 % appliqué à l'ensemble des territoires de gestion.</p> <p><b>Parc privé</b> : enveloppe de 49,47 M€ allouée à la Normandie pour un objectif de rénovation de 5 618 logements.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Pour Information</p> |
| <p><b>Plan de Relance : rénovation thermique et réhabilitation lourde de logements locatifs sociaux</b></p> <p>En 2021, la région a atteint 125 % de l'objectif avec la réhabilitation de 1 828 logements (montant de subvention : 156 M€). Pour 2022, l'enveloppe régionale n'est pas encore connue. Quelques modifications du cahier des charges 2022 : forfait moyen de 10 000 €/logement pour les opérations de restructuration ou réhabilitation lourde couplée à une rénovation énergétique ; seules les opérations de classes DPE F et G (passoires thermiques) sont éligibles ; le niveau de performance des logements après travaux devra correspondre au minimum à la classe C, par exception à la classe D pour 40 % maximum des opérations.</p> <p>Volet « aide à la relance de la construction durable (ARCD) » : dotation de 4 647 800 € en Normandie, répartie en 3 enveloppes départementales (14, 27, 76). le dispositif repose sur la contractualisation d'objectifs de production de logements avec des EPCI et communes situés en zones tendues (B1 en Normandie).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Pour Information</p> |
| <p><b>Bilan 2021 et perspectives 2022 de l'EPF Normandie en faveur du logement</b></p> <p>Quelques éléments de bilan 2021 et perspectives 2022 : 23,4 M€ consommés pour les acquisitions foncières en 2021 ; 55 % de ces acquisitions exclusivement destinées à de l'habitat. En termes de cession foncière : 35,8 M€ en 2021 ; 56 % de ces cessions destinées au développement de l'habitat. Le foncier cédé va permettre la réalisation de plus de 1022 logements dont 436 logements locatifs sociaux.</p> <p>Point sur le dispositif transitoire d'aide aux projets de logements (juin 2021 à juin 2022) : lors de la revente, ce dispositif (anciennement le fonds de minoration foncière) permet d'abaisser le prix du bien destiné aux collectivités.</p> <p>Dans le cadre du déploiement de la stratégie de traitement du bâti amianté, l'EPF a contribué aux travaux de démolition de certains ensembles de logements sociaux à hauteur de 14,1 M€.</p> <p>Depuis 2021, l'EPF vient en soutien à la mise en place d'organismes de foncier solidaire (OFS) : il contribue à l'étude de faisabilité pour la mise en place de l'OFS de la Communauté urbaine de Caen-la-Mer ; étude d'opportunité de création d'OFS pour la Ville de Cherbourg-en-Cotentin (2022).</p> <p>Sur le bâti de la reconstruction, l'EPF vise à démontrer que la rénovation du patrimoine de la reconstruction peut répondre aux attentes environnementales. Il agit sur l'attractivité des centres-villes, combat la vacance et apporte des réponses aux exigences de la loi climat et résilience. Une expérimentation est en cours sur l'immeuble Maupassant à Rives-en-Seine, bâti lors de la période de la reconstruction, pour identifier les modalités d'intervention pour requalifier cette copropriété et améliorer les performances énergétiques.</p> <p>L'EPF accompagne la mise en place des volets fonciers des PLH et PLUIH par le biais d'études de stratégie foncière (Cherbourg-en-Cotentin, Le Havre Seine Métropole, Communauté d'agglomération Seine Eure).</p> <p>De même l'EPF accompagne l'application des politiques prioritaires notamment sur la gestion économe de l'espace par l'analyse des décisions de prises en charge d'opérations foncières.</p> | <p>Pour Information</p> |
| <p><b>Bilan 2021 et perspectives 2022 pour l'hébergement, le logement adapté et la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord 2018-2022</b></p> <p>Au sujet du Logement adapté, 891 logements sociaux ont été attribués (107 % de l'objectif), 428 logements ont fait l'objet d'attribution spécifique en faveur de ménages « sans-abri ou en habitat de fortune ». 1 013 logements ont également été mobilisés pour des personnes</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Pour Information</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <p>bénéficiaires d'une protection internationale. 117 places en pensions de famille ont été créées. Les publics accueillis au sein du parc accueil hébergement insertion sont en majorité des personnes isolées (jusqu'à 69 % dans l'Eure et 73 % dans la Manche) avec une part non négligeable de jeunes de 18-25 ans (environ 20%) et une part plus prégnante des plus de 55 ans dans l'Eure notamment. Il est donc difficile dans certaines zones tendues où il y a peu de petits logements d'avoir une fluidité au sein des structures. Les déboutés (personne en situation irrégulière) sont présents dans l'hébergement généraliste de 50 à 75 % selon les départements. Il subsiste une insuffisance de places spécifiques pour les jeunes majeurs sortant de l'ASE.</p> <p>La stratégie régionale accueil hébergement insertion décidée en concertation pour 2022-2024 s'oriente autour de 4 axes et objectifs : développement et amélioration des dispositifs de veille sociale ; transformation de l'offre d'hébergement pour améliorer la qualité des prestations et maîtriser les coûts ; augmentation du parc et de l'accompagnement du logement adapté ; pilotage régional optimisé.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| <p style="text-align: center;"><b>Bilan 2021 et perspectives 2022 pour Action Logement</b></p> <p><b>Parc public</b> : 51 016 k€ a permis le financement de 2 837 logements (construction, réhabilitation, financement PLAI, PLUS, PLS...). Dans le cadre de l'ANRU, 6,077 M€ ont fait l'objet de prêts sur requalification et reconstitution de l'offre démolie (547 logements). 2 opérations d'acquisition ont pu également être financées en partenariat sur Le Havre (118 logements) et Rouen (8 logements).</p> <p><b>Parc privé</b> : 1 107 prêts ont été attribués pour l'accompagnement des salariés dans leur projet d'accession, de travaux (32 855 K€). 4 676 subventions ont été engagées pour permettre des travaux de rénovation énergétique, de réhabilitation dans le cadre d'Action cœur de ville, d'adaptation de salles de bain (pour un total de 59 062 K€).</p> <p>24 641 aides et services (14 673 K€ dont 12 190 K€ en subventions) ont également pu être attribués aux salariés pour le financement du dépôt de garantie et la garantie de paiement de loyer VISALE, l'accompagnement des alternants/apprentis pour alléger le loyer et l'aide à la recherche de logement, des subventions pour la mobilité et l'accompagnement des salariés en difficultés dont une aide exceptionnelle liée à la crise sanitaire</p> <p><b>La stratégie 2022 pour faciliter l'accès au logement et favoriser l'emploi</b> vise à soutenir : la production de logements (PLUS, PLAI, logements jeunes, structures d'hébergement) grâce à différents prêts de droit commun et subventions) ; le financement des programmes de renouvellement urbain NPNRU et Action cœur de ville, l'accompagnement financier d'OFS (organisme fonciers solidaires) sous forme de prêts long terme amortissable (AMI en cours) ; le soutien de la vente HLM à l'occupant par l'achat en bloc.</p> | <p>Pour Information</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>Présentation par le bailleur INOLYA d'une opération de logements locatifs sociaux réalisée avec des matériaux biosourcés</b></p> <p>En 2021, plus de <b>600 logements</b> sont produits au moyen d'une démarche expérimentale qui intègre la dimension énergétique et carbone ce qui permet d'anticiper la RE2020. Exemple d'opération réalisée avec des matériaux bio-sourcés, située à Bretteville sur Laize (14). Le bâtiment composé de 10 logements sera construit avec des planchers et des façades en ossature bois et une isolation réalisée avec des bottes de paille pour le toit. Le chauffage sera alimenté par une chaufferie collective au bois. Cet exemple s'inscrit dans une démarche de grande ampleur menée par Inolya depuis plusieurs années. Les perspectives d'Inolya sont d'utiliser également progressivement les matériaux biosourcés pour la réhabilitation de logements.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Pour Information</p> |

### Consultation écrite des membres du bureau du CRHH du 11 mai 2022

| Point à l'ordre du jour et éléments de contexte                                                                                                                                                                                                                            | Avis                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <p><b>Avis dans le cadre de la procédure de fusion d'organismes de logements sociaux</b></p> <p>Fusion et absorption de la SA HLM de la Ville d'Alençon et de l'Orne Le Logis Familial (LFO) au bénéfice de la SA HLM d'aménagement et de gestion immobilière (SAGIM).</p> | <p>Avis favorable</p> |

| Point à l'ordre du jour et éléments de contexte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Avis                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <p><b>Point de situation de la Normandie au regard de la programmation et actions à mener</b></p> <p><b>Plan de relance LLS</b> : 358 logements identifiés en Normandie pour bénéficier d'une subvention dans le cadre PDR 2022, volet restructuration et rénovation énergétique des logements locatifs sociaux. Les avenants sont dans le circuit de signature. En Normandie aucun dossier n'a encore été financé au 13/06.</p> <p><b>Programmation LLS</b> : pilotage hebdomadaire des consommations des opérations mis en place, un tableau d'avancement permet de voir le nombre d'agrément et les perspectives de programmation région par région. 1<sup>ers</sup> dossiers en cours d'instruction. Au 13/06, 0,72 % des AE engagés contre 2,24 % au niveau national.</p> <p><b>Programmation Anah</b> : Ouverture des enveloppes à 70 % (sauf pour le CD 76 et Le Havre Seine Métropole en cours). Ouverture de l'enveloppe dans la DL 61 à 100 %. La consommation régionale se situe autour de 50 % mais des tensions infrarégionales sont constatées (département 61, conseil départemental 50, DL 14 et CD 27). Attente d'information sur la délégation spécifique des crédits petites villes de demain (PVD) devant permettre de libérer des crédits de droit commun pour les dossiers PO Maprimérenov' (MPRS), PB et ingénierie (réserve nationale). Il n'est pas prévu de discussion sur l'ouverture de la réserve régionale tant que la délégation PVD n'a pas été effectuée.</p> <p>Dans le tableau de bord, une page est également consacrée au <b>SARE</b> (service d'accompagnement pour la rénovation énergétique) avec les informations sur les actes réalisés et l'implication des différentes collectivités.</p> <p><b>Présentation et échanges sur la mise en place de la coprésidence du CRHH</b></p> <p>Rappel sur la composition et le fonctionnement du CRHH en Normandie ; information sur l'article 73 de la loi 3DS modifie l'article L.364-1 du CCH :</p> <p>Présentation de la méthode à mettre en œuvre en Normandie : coprésidence tournante (tous les 2 ans) pour le CRHH plénier ; appel à candidatures des élus issus du 1<sup>er</sup> collège puis désignation par le préfet de Région. Mise en œuvre effective de la coprésidence du CRHH plénier au 1<sup>er</sup> trimestre 2023.</p> <p>Rôle de la coprésidence : validation de l'ordre du jour de l'assemblée plénière du CRHH ; signature de la convocation des membres à l'assemblée plénière du CRHH ; pilotage des débats et le respect du règlement intérieur ; validation et la signature du compte-rendu de la réunion.</p> | <p>Pour Information</p> <p>Pour Information</p> |
| <p><b>Avis du bureau sur le PLH Communauté de communes de Granville Terre et Mer</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Avis favorable</p>                           |
| <p><b>Avis dans le cadre de la procédure de fusion d'organismes de logements sociaux</b></p> <p>Fusion et absorption de la projet de fusion acquisition de Sodineuf par Immobilière Basse Seine (IBS) (dissolution sans liquidation de Sodineuf et transmission du patrimoine à IBS).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Avis favorable</p>                           |
| <p><b>Information concernant la demande d'agrément régional d'OFS par Seine Manche Promotion</b></p> <p>Objectifs de l'OFS SMP : renforcer et diversifier l'offre de logements en accession sociale proposée par les bailleurs de « Territoire et Habitat Normand » ; participer à la densification urbaine en développant notamment des projets d'habitat innovants ; contribuer à la sauvegarde du patrimoine urbain ancien dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration.</p> <p>La logique territoriale porte sur le développement de logements neufs en bail réel solidaire (BRS) et sur la vente HLM, voire sur des opérations en acquisition-amélioration, sur l'ensemble de la région Normandie (zones littorales très tendues, en pôle urbain et, dans une moindre mesure, en zone détendue).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Pour Information</p>                         |
| <p><b>Présentation de l'étude régionale sur les matériaux biosourcés</b></p> <p>Étude réalisée par la CERC et l'ARPE (association régionale pour la promotion de l'éco-construction en Normandie) et cofinancée par la DREAL, l'UHS, le conseil régional, la FPI, la Banque des Territoires et l'ADEME.</p> <p>Elle vise à étudier les conditions d'une massification de l'usage des matériaux biosourcés dans le logement social (neuf et réhabilitation) en étudiant l'offre, la demande et proposant des leviers d'intervention. L'objectif est d'encourager et accompagner le développement de</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Pour Information</p>                         |

ces filières en Normandie, qui doivent pouvoir répondre à de plus fortes sollicitations des matériaux biosourcés dans le cadre de la mise en œuvre de la RE 2020.

## Réunion du bureau du CRHH de Normandie du 19 octobre 2022

| Point à l'ordre du jour et éléments de contexte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Avis                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <p><b>Point de situation de la Normandie au regard de la programmation et actions à mener</b></p> <p><b>Plan de relance LLS</b> : seuls 32 % des logements ont été financés au 13 octobre (48 % au niveau national). L'ensemble des acteurs sont sollicités pour déposer, instruire et financer les dossiers avant la fin de l'année.</p> <p><b>Programmation LLS</b> : Normandie bien située par rapport aux autres régions en termes d'avancement de la programmation même si le pourcentage de consommation n'est que de 27,2 %. Attention à porter sur certains territoires normands qui n'ont pas encore financé de dossier alors que certains ont fait part de besoin de complément d'enveloppe.</p> <p><b>Programmation Anah</b> : (données du 7 octobre) : forte consommation et identification d'un besoin de complément.</p> <p><b>Point sur la programmation budgétaire parc public et parc privé de fin de gestion</b></p> <p><b>Programmation LLS</b> : la programmation de fin de gestion va donc au-delà des objectifs de début d'année avec 3 376 logements soit : 1 462 PLUS (+14 %), 894 PLAI (=), 1 020 PLS (+14 %) ⇒ Soit +184 PLUS, +124 PLS. Il faut noter cependant un taux de PLAI de 38 %, légèrement inférieur à la cible de 41 % ( PLAI sur PLUS/PLAI ). Attente de la confirmation écrite du Ministère d'une enveloppe complémentaire afin d'aider au financement de la démolition de 257 logements (+23). Concernant les PLS, dotation supplémentaire de 124 PLS pour répondre aux besoins des territoires.</p> <p>La démarche partagée de mise à plat du process allant de la programmation au financement des opérations pour identifier les leviers d'amélioration se poursuit.</p> <p>Pour la programmation 2023, nécessité de saisir par les maîtres d'ouvrage toutes les opérations demandées à la programmation dans SPLS (avant le 30 novembre) ; faire remonter par les territoires de gestion et les DDT(M) leurs besoins d'agrément pour début janvier 2023 ; valider la programmation des différents territoires au 2<sup>e</sup> trimestre 2023 avec passage au statut « programmé » des opérations dans SPLS.</p> <p>Analyse du taux de PLAI : le Préfet de région a souhaité que les freins à l'atteinte du taux cible soient objectivés en associant l'UHS de Normandie et les territoires de gestion. Un cahier des charges régional a été élaboré avec les partenaires pour définir les axes de travail. Finalisation des travaux prévue pour fin 2022 ou début 2023.</p> <p><b>Programmation Anah</b> : Au 17 octobre, bonne dynamique constatée en région avec une consommation de 90 % de l'enveloppe régionale mise en place, en particulier sur les logements individuels. 36,12 Md'€ consommés (86 % des dotations notifiées). Il faut tenir compte des contraintes de non fongibilités des lignes budgétaires. Plusieurs territoires ne disposent plus de crédits pour le financement de PO MPRS (CD 27, CD 50, DL61, CA CVS) et de PO autonomie (CD 27, DL 61). Un déploiement de la réserve régionale vient d'être mis en place pour un montant total de 1 733 069 €.</p> <p>L'enquête de fin de gestion révèle une forte demande puisque les besoins représentent 58 M€ contre une enveloppe 2022 allouée de 49,4 M€.</p> <p>Priorités pour la fin de gestion autour de 2 axes : porter la dynamique sur Habiter Facile (PO autonomie) dans la perspective de déploiement de MaPrimeAdapt' en 2024 ; soutenir les besoins sur la rénovation énergétique (MaPrimeRénov' sérénité MPRS/PO énergie) au vu notamment de l'évolution du montant moyen des aides distribuées à ce titre. Assouplissement des règles de fin de gestion concernant la fongibilité des crédits.</p> <p><b>Plan de relance</b> : La Normandie a bénéficié d'une enveloppe d'aides de 3,57 M€ pour 2022, permettant de financer 26 opérations (356 logements). 2 opérations prévues dans la Manche n'étant pas éligibles, procédure de réaffectation des 960 000 € non utilisées permettant d'abonder de nouvelles opérations dans d'autres territoires de gestion en délégation. Au final, la Normandie devrait pouvoir financer la réhabilitation de 456 logements au travers de 36 opérations. À ce stade, seuls 32 % des logements ont été financés (48 % au niveau national).</p> | <p>Pour Information</p> <p>Pour Information</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Retour d'expérience de bailleurs sociaux sur des projets d'acquisition amélioration (AA)</b><br>L'objectif est de présenter à travers un projet d'AA, la démarche globale de montage du projet, des difficultés, questions, points de vigilance, bonnes pratiques...<br>Présentation du projet d'AA de l'ancien hôpital Psychiatrique de Navarre à Évreux (27) par SILOGE. Présentation des projets d'AA de « La poste » et « la résidence Paul Lavigne » à Alençon (61) par ORNE HABITAT. Présentation des projets d'AA sur Carentan les Marais et Isigny le Buat (50) par MANCHE HABITAT. | Pour Information |
| <b>Présentation et avis du bureau du CRHH sur la demande de prorogation du PDALHPD 14</b><br>Demande d'une prorogation d'une année supplémentaire afin de finaliser le prochain PDALHPD. Informations détaillées dans la fiche de synthèse et dans le dossier préparatoire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Avis favorable   |
| <b>Présentation et avis du bureau du CRHH sur la demande d'agrément OFS du Foyer Stéphanaïs</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Avis favorable   |
| <b>Présentation et avis du bureau du CRHH sur la demande d'agrément OFS de Caen la Mer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Avis favorable   |

### Réunion du bureau du CRHH de Normandie du 15 décembre 2022

| Point à l'ordre du jour et éléments de contexte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Avis             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Point de situation de la Normandie au regard de la programmation et actions à mener</b><br>Concernant le plan de relance LLS : 46 opérations correspondant à la réhabilitation de 1761 logements pour 15,5 M€ d'aides ont été financés en 2021.<br>Concernant la programmation LLS : 73 % des crédits engagés, 2 148 logements financés.<br>Concernant la programmation ANAH : Tous les territoires ont consommé ou vont consommer leur enveloppe. Les chiffres de ma PrimeRénov' montrent la dynamique soutenue (44 438 dossiers déposés).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Pour Information |
| <b>Présentation et avis du bureau du CRHH sur la demande d'agrément OFS de Caen la Mer Habitat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Avis favorable   |
| <b>Présentation et avis du bureau du CRHH sur la demande d'agrément OFS de CIF Co-opérative</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Avis favorable   |
| <b>Présentation du Plan Départemental de l'Habitat de Seine-Maritime</b><br>Le PDH 2022-2028 de Seine-Maritime adopté par le Conseil départemental de Seine-Maritime le 7 octobre 2022, (arrêté conjoint État-Département le 23 novembre 2022 portant approbation de ce document-cadre).<br>Suite aux scénarios issus de l'étude 2021 sur la demande potentielle en logements, le PDH met en évidence l'importance du maillage territorial et organisationnel que représentent les bourgs-centres et les pôles secondaires, dans les territoires ruraux et péri-urbains notamment.<br>Enjeux et détails des objectifs autour des 4 orientations : 1. ajuster la production de logements aux enjeux du XXI <sup>e</sup> siècle ; 2. poursuivre le développement qualitatif et quantitatif du logement locatif social ; 3. améliorer le parc de logements anciens ; 4. favoriser l'accès et le maintien dans le logement tout au long de la vie. | Pour Information |
| <b>Présentation de l'étude régionale sur les matériaux biosourcés : finalisation, leviers d'action</b><br>L'ambition des financeurs : faire de cette étude un support pour passer à l'action. Celle-ci se focalise sur l'offre et sur la demande et porte non pas seulement sur les maîtres d'ouvrage mais sur l'ensemble de l'écosystème afin de créer une dynamique régionale.<br>5 enjeux majeurs ont émergé : le positionnement des acteurs ; l'information et la connaissance ; les réglementations ; la sécurisation des opérations ; le développement de l'offre.<br>42 leviers identifiés et regroupés par enjeux autour de 2 axes : leurs impacts et leur faisabilité de mise en œuvre par les acteurs locaux.                                                                                                                                                                                                                        | Pour Information |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Les freins et les leviers identifiés dans l'étude concernent et impliquent l'ensemble des acteurs de l'acte de construire. L'étude a permis de montrer des acteurs normands convaincus et prêts à agir grâce notamment à une vraie intelligence collective sur laquelle s'appuyer. Le développement de ces matériaux ne se fera pas seulement avec un soutien financier, il doit également faire l'objet d'une prise de conscience et d'un changement des pratiques. Le rôle moteur du logement social permet l'adhésion de l'ensemble des acteurs par son exemplarité mais il nécessite le soutien des pouvoirs publics. Ces résultats pourront ainsi être duplicables à d'autres secteurs. |                  |
| <b>Présentation du projet Plan de relance Humanisation Accueil de Jour à Cherbourg-en-Cotentin</b><br>Parmi les mesures du Plan de relance, 12 M€ alloués sur 2021/2022 pour l'amélioration et la modernisation des accueils de jour. 7 projets retenus en Normandie pour un montant de 450 000 €. Illustration avec le projet situé à Cherbourg-en-Cotentin, lauréat de l'appel à projet par l'association départementale ADSEAM (Association Départementale pour la Sauvegarde de l'Enfant à l'Adulte de la Manche).                                                                                                                                                                       | Pour Information |
| <b>Évaluation à mi-parcours de conventions d'utilités sociales de bailleurs sociaux</b><br>On dénombre en Normandie 33 CUS logement ordinaire, 4 CUS accession. 1 seule CUS n'a pas été déposée mais le bailleur s'est engagé à produire sa CUS en 2023. 12 CUS signées en 2019 sont concernées par l'évaluation à mi-parcours en 2022 : 8 CUS logements ordinaires et 4 CUS accession. La procédure d'évaluation a été engagée par courrier du préfet de région en juillet 2022. Différents indicateurs sont analysés.                                                                                                                                                                      | Pour Information |

## 2 ORIENTATIONS DES POLITIQUES DE L'HABITAT EN NORMANDIE

### 2.1 Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et PLUI valant PLH

#### 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.

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.

Dans l'objectif de l'atteinte du « Zéro Artificialisation Nette », le décret n° 2018-142 du 27 février 2018 apporte diverses dispositions relatives aux **volets fonciers des programmes locaux de l'habitat** et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement.

Une **stratégie foncière** doit être établie de manière globale. Le diagnostic doit comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Le programme d'actions doit indiquer dans chaque commune ou secteur les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

De plus, la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets instaure une **obligation de mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier** (OHF), au plus tard trois ans après que le PLH ait été rendu exécutoire.

L'article 205 de la loi précise notamment les éléments sur lesquels l'OHF s'appuie pour analyser l'offre foncière disponible, en intégrant notamment des éléments incitant à la sobriété foncière (recensement de locaux vacants, friches constructibles...) et à l'intégration des enjeux liés à l'artificialisation des sols (surfaces éco-aménageables en zones secteurs urbanisés...).

### 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.

### PLH et PLUIH en Normandie

**En 2022, 16 procédures PLH et 12 procédures PLUIH sont engagées dont 12 sont exécutoires.**

En 2022, le CRHH a été consulté sur le PLH de la communauté de communes de Granville Terre et Mer qui a reçu un avis favorable.

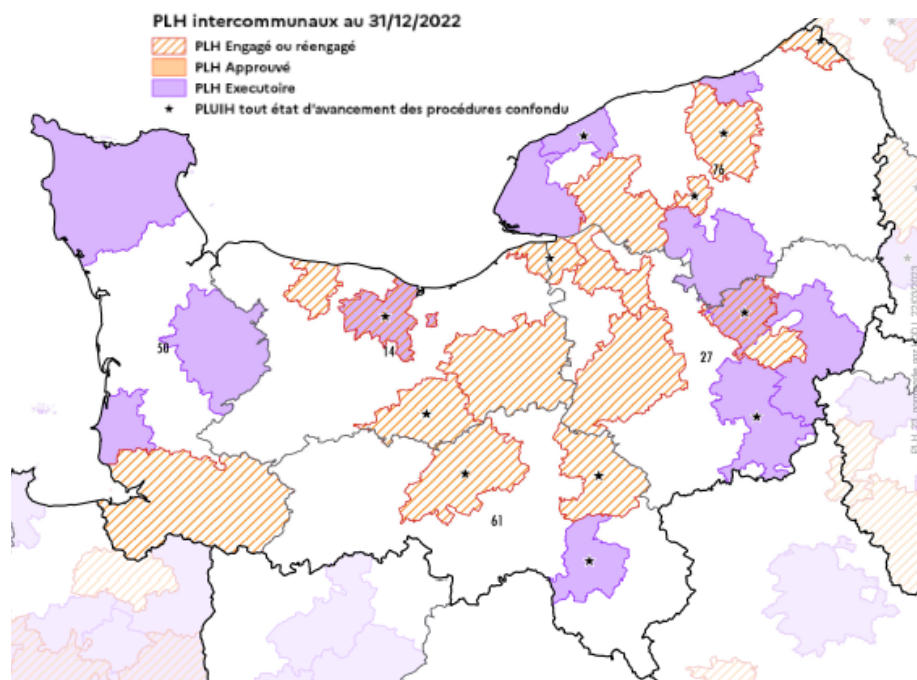
## État d'avancement des procédures PLH/PLUIH en 2022

|                | PLH                              | PLUIH                              |
|----------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Calvados       | CA Lisieux Normandie             |                                    |
|                |                                  | CC Pays de Falaise*                |
|                |                                  | CC du Pays de Honfleur-Beuzeville* |
|                | CU Caen-la-Mer                   | CU Caen-la-Mer                     |
|                | CC Bayeux Intercom               |                                    |
|                | CC Vire en Normandie             |                                    |
| Eure           | CA Seine Normandie Agglomération |                                    |
|                |                                  | CA Seine Eure                      |
|                | CA Seine Eure                    |                                    |
|                |                                  | CA Evreux Porte de Normandie       |
|                | CC Pont Audemer/Val de Risle*    |                                    |
|                | CC Bernay Terres de Normandie    |                                    |
| Manche         | CA Mont St Michel Normandie      |                                    |
|                | CA du Cotentin                   |                                    |
|                | CC Granville Terre et Mer        |                                    |
|                | CA St Lo agglo                   |                                    |
| Orne           |                                  | CC Argentan intercom               |
|                |                                  | CA Fiers agglomération             |
|                |                                  | CC du pays de Mortagne-au-Perche*  |
|                | CU Alençon                       | CC du Pays de l'Aigle*             |
| Seine-Maritime | Métropole Rouen Normandie        |                                    |
|                | CU le Havre Seine Métropole      |                                    |
|                | CA Caux Seine Agglo              |                                    |
|                | CA Caux Seine Agglo              |                                    |
|                | CA Dieppe Maritime               |                                    |
|                |                                  | CC Villes Sœurs*                   |
|                |                                  | CC Caux Austreberthe*              |
|                |                                  | 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 PLH / PLUIH au 31 décembre 2022, région Normandie

1 290 communes de la région Normandie, pour 70 % de la population, sont ainsi couvertes par une procédure de PLH ou PLUIH en 2022.



Source : DGALN/ICAPP/MN SuDocUH au 31/12/2022

## 2.2 Plans Départementaux de l'Habitat (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.

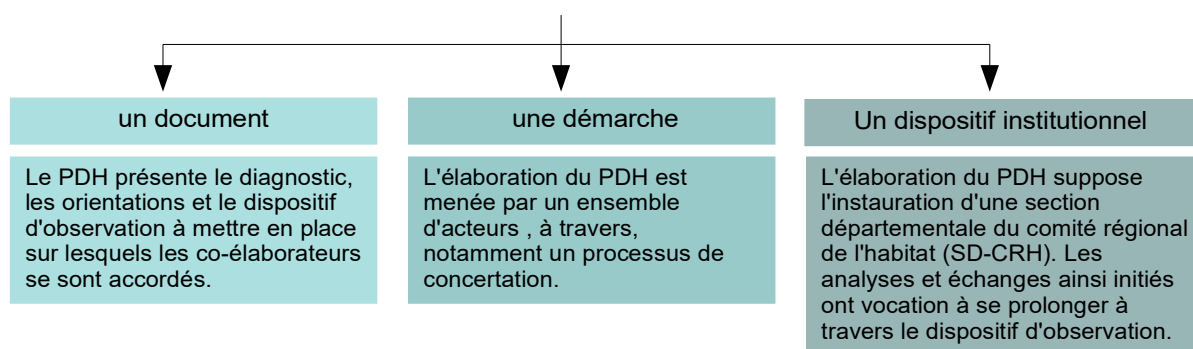
C'est pourquoi le législateur a souhaité instaurer un nouvel instrument : le plan départemental de l'habitat (PDH). Il permet d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires, de définir des orientations sur les territoires non couverts par des PLH ou un Scot, et 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 :**



### → Les PDH en Normandie

Sur les 5 départements normands, 2 PDH sont exécutoires : celui de l'Eure et celui de la Seine-Maritime. Le département de la Manche a réengagé un PDH (une section départementale a été constituée en mars 2020). Le département de l'Orne n'a pas réengagé de nouveau PDH. Le département du Calvados n'a pas engagé son PDH.

| PDH                  | Calvados | Eure       | Manche     | Orne       | Seine-Maritime |
|----------------------|----------|------------|------------|------------|----------------|
| Date d'approbation   |          | 07/01/2022 | 11/06/2013 | 23/04/2010 | 23/11/2022     |
| Fin d'échéance :     |          | 07/01/28   |            | 23/04/2016 | 23/11/2028     |
| Date de réengagement |          |            | 21/06/2019 |            |                |

## 2.3 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.

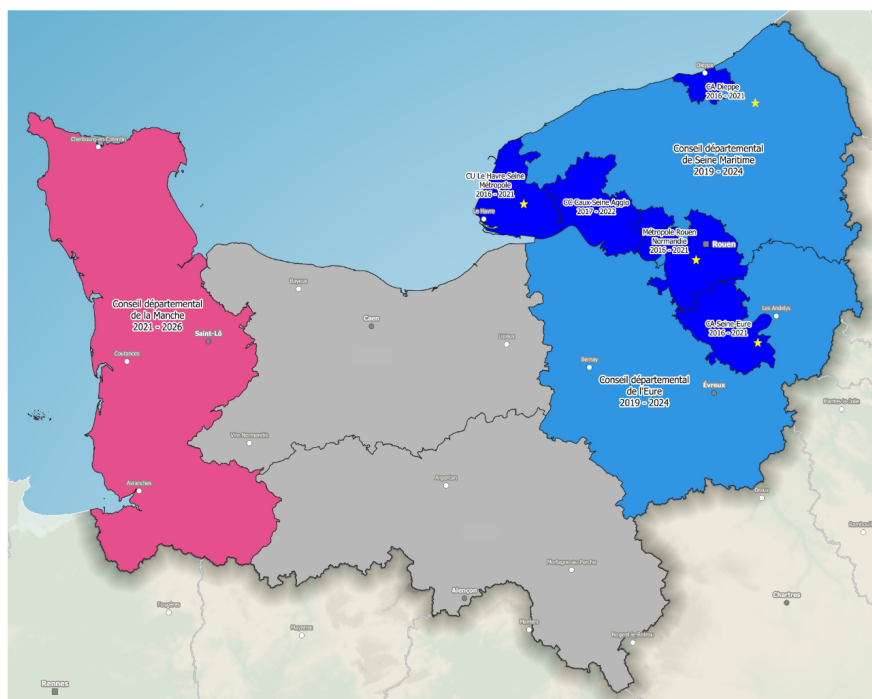
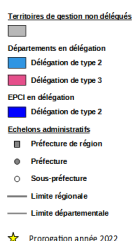
La Normandie recense 8 territoires en délégation de compétence des aides à la pierre au 31 décembre 2022 :

| Collectivités délégataires  | Convention en cours | Type de convention | Conventions antérieures                 |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------------------------|
| CU Le Havre Seine Métropole | 2016-2023 (P)       | 2                  | 2006-2009 et 2010-2015                  |
| Métropole Rouen Normandie   | 2016-2023 (P)       | 2                  | 2006-2009 (ex CA d'Elbeuf) et 2010-2015 |
| CA Dieppe Maritime          | 2016-2023 (P)       | 2                  | 2006-2009 et 2010-2015                  |
| CA Caux Seine Agglo         | 2017-2023           | 2                  | 2011-2016                               |
| Conseil Départemental 76    | 2019-2024           | 2                  |                                         |
| CA Seine-Eure               | 2016-2022 (P)       | 2                  | 2006-2009 et 2010-2015                  |
| Conseil Départemental 27    | 2019-2024           | 2                  | 2007-2012 et 2013-2018                  |
| Conseil Départemental 50    | 2021-2026           | 3                  |                                         |
| CA du Cotentin              | 2023-2027*          | 3                  |                                         |

(P) = prorogation 2023 accordée

\* en cours de signature

À noter également : les délégations de la CU Le Havre Seine Métropole, de la Métropole Rouen Normandie, de la CA Dieppe Maritime et de la CASE ont été prorogées d'un an.



## 2.4 Nouveau Programme National de Renouveau Urbain

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 ».

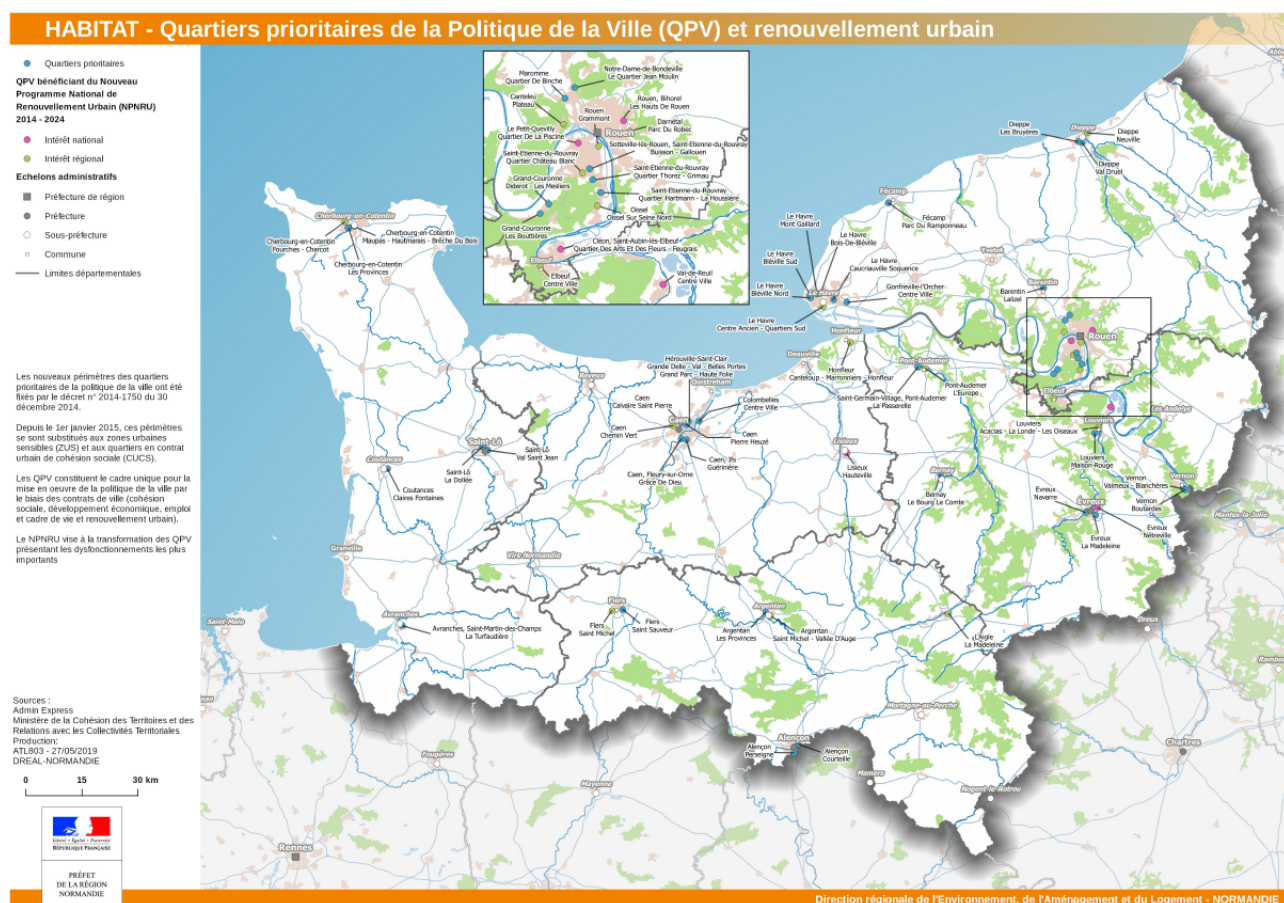
Un investissement de 5 milliards d'euros de l'ANRU, financé avec le concours d'Action logement, est ainsi réparti comme suit : 83 % pour les sites d'intérêt national, et 17 % pour les sites d'intérêt régional, dans le cadre des Contrats de plan État Région (CPER).

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 6 sites d'intérêt national et 16 sites d'intérêt régional.**



## 2.5 Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

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

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

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

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

Le décret du 29 novembre 2007 en application de la loi ENL et de la loi DALO de mars 2007 prévoit :

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

### Apports de la loi ALUR

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué (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 dépar-

temental 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 "Égalité et Citoyenneté" institue par ailleurs une convergence entre le plan, la convention intercommunale d'attribution et les accords collectifs pour la détermination des critères de priorité tant pour la désignation que pour l'attribution de logements sociaux.

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

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

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

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

#### **Les PDALHPD en Normandie**

L'ensemble des départements normands possède un PDALHPD exécutoire en 2022.

En application de l'article 4-1 de la loi du 31 mai 1990, les projets de PDALHPD sont soumis pour avis aux membres du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Ainsi en 2022 :

- Un nouveau PDALHPD de l'Eure débute pour la période 2022-2027.
- Le PDALHPD 2017-2022 de Seine-Maritime est valide jusqu'au 03/01/2023 mais cette échéance était estimée trop courte pour mener le chantier de révision à son terme dans ce délai. Une demande de prorogation d'un an a donc été soumise et validée par les membres du CRHH.
- Une demande de prorogation d'une année supplémentaire a été soumise et validée par les membres du CRHH afin de finaliser le prochain PDALHPD du Calvados.

| Départements | Années<br>2017   | 2018                   | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023        | 2024         | 2025 | 2026 | 2027 |
|--------------|------------------|------------------------|------|------|------|------|-------------|--------------|------|------|------|
| 14           | PDALHPD CALVADOS |                        |      |      |      |      | Prorogation |              |      |      |      |
| 27           |                  |                        |      |      |      |      |             | PDALHPD EURE |      |      |      |
| 50           |                  | PDALHPD MANCHE         |      |      |      |      |             |              |      |      |      |
| 61           |                  | PDALHPD ORNE           |      |      |      |      |             |              |      |      |      |
| 76           |                  | PDALHPD SEINE-MARITIME |      |      |      |      | Prorogation |              |      |      |      |

### 3 AIDES ET ACTIONS 2022 EN FAVEUR DU LOGEMENT EN NORMANDIE

#### 3.1 Actions de l'Union pour l'Habitat Social de Normandie (UHSN)

L'Union pour l'Habitat Social de Normandie (UHSN) fédère **48 organismes Hlm** (8 Offices Publics de l'Habitat, 22 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 8 Sociétés Coopératives d'Hlm, 6 Établissements Publics Locaux, 3 Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, et 1 Société de Coordination Hlm (SAC), totalisant **310 000 logements** locatifs sociaux et logements foyers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 en Normandie (*source RPLS*).

Cela représente au total 21 % 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'association assure la **représentation territoriale du mouvement Hlm** régional et **contribue à la promotion de ses activités auprès des pouvoirs publics, des collectivités locales et de l'ensemble des partenaires**. Elle participe aux instances nationales de l'Union Sociale pour l'Habitat et s'attache notamment à **être force d'impulsion sur les grandes priorités nationales déclinées régionalement**. En tant qu'acteur fédérateur au niveau régional, l'association **représente les organismes Hlm adhérents auprès des institutions et partenaires**, dans les différentes instances de décision, et de réflexion en participant à la définition et à la mise en œuvre des **politiques de l'habitat**. Elle anime l'**action professionnelle** dans différents domaines d'intervention (politique de la ville, renouvellement urbain, politique de l'habitat, politiques sociales), **coordonne les réflexions inter-organismes** sur les territoires, et **porte la voix de ses adhérents**. Elle **capitalise les retours d'expérience des organismes HLM**, anime et organise des **réseaux métiers et d'échange** sur les pratiques professionnelles, et met à disposition des **études et analyses** nécessaires à construire et à faire reconnaître son expertise.

Au cours de cette année 2022, l'UHS de Normandie s'est principalement attachée à développer ses actions sur 5 axes majeurs :

- Renforcer ses actions de communication et de lobbying
- Accélérer la transition énergétique et écologique
- Poursuivre le développement de son centre de ressource
- Accompagner les politiques de l'habitat
- Animer les réseaux professionnels

#### Renforcer ses actions de communication et de lobbying

Après un engagement collectif du Mouvement Hlm pour mettre le thème du logement social au cœur des campagnes présidentielle et législatives de 2022, l'UHSN a engagé au niveau régional une prise de contact auprès des députés normands en début de mandature afin d'échanger sur les enjeux du secteur dans un contexte inflationniste (crise des matériaux, surenchérissement du foncier, précarité énergétique...). L'objectif était de défendre et de promouvoir le logement social comme un véritable levier incontournable pour le maintien de l'économie régionale.

Cette activité de représentation d'intérêt général s'accompagne d'actions de représentation des organismes HLM normands auprès d'instances régionales (CRHH, Conseil Économique, Social et Environnemental Régional : CESER).

L'UHS de Normandie dispose de 5 représentants au sein du CRHH pour porter la parole des organismes normands et prendre part aux avis. En 2022, à travers des retours d'expériences de bailleurs sociaux, les démarches globales de montage d'opérations en acquisition amélioration ont été valorisées, les points de vigilance et bonnes pratiques identifiées favorisant le développement de ce type de projets. L'UHSN a pu soutenir également la mise en place des organismes de foncier solidaire (OFS) des organismes Hlm.



Le mandat que porte la présidente de l'UHSN, Valérie Mespoulhès, au sein du CESER a permis à l'association d'être auditionnée en 2022 au sujet d'une étude prospective sur le thème de « L'habitat en Normandie en 2040 : Comment habiter la Normandie dans 20 à 30 ans à l'aune du changement climatique et du défi démographique ? ». Différents acteurs de l'habitat ont ainsi été auditionnés. Ce fût l'occasion de partager la perception des tendances du secteur du logement

social en s'appuyant sur les résultats de l'étude Delphis menée en 2020, afin de rendre explicite et visible l'éventail des activités des bailleurs et leurs impacts sur les territoires.

En parallèle, l'UHSN a renforcé sa présence dans les médiums numériques actuels. Le digital est un excellent moyen de créer des échanges et des contacts efficaces au sein du mouvement Hlm, un moyen de rassembler les 5 000 collaborateurs normands et de leur permettre de suivre l'actualité de l'UHS et du logement social en Normandie. Une série « Le saviez-vous ? » a ainsi été publiée sur le réseau social LinkedIn permettant de faire passer un message différemment, de manière plus dynamique et instantanée.

### Accélérer la transition énergétique et écologique

En 2022, a démarré une animation régionale visant à œuvrer pour la massification de l'utilisation de matériaux biosourcés dans les opérations de construction et de rénovation du parc social, et la création de filières régionales. Lors d'une réunion du CRHH, l'UHSN, accompagnée de la Cellule Économique Régionale de Construction (CERC), ont présenté les résultats d'une étude menée sur le sujet en partenariat avec la région Normandie, la DREAL, l'ADEME, la Banque des Territoires, et la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie. (voir partie 4 « vers un Habitat plus durable »).

En décembre 2022, l'UHSN a participé à l'évènement "Bâtir le Climat" organisé par Le Moniteur à Paris dont l'objectif était d'accompagner les acteurs de la construction dans leur transformation pour recycler, rénover et pour bâtir de manière décarbonée.

La présidente de l'association régionale, a été sollicitée pour intervenir au sein du parcours rénovation, afin de témoigner et de porter la voix des bailleurs normands. Ce fut l'occasion de rappeler les besoins en rénovation du parc social normand ainsi que les investissements et les financements nécessaires.

En effet, face aux capacités actuelles de la filière en termes de rénovation et des besoins financiers, l'ensemble des logements du parc social ne pourrait respecter les étiquettes énergétiques A à D avant 2036, au lieu de 2034. Ces réhabilitations ne pourraient atteindre les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) qu'en 2073, au lieu de 2050. Cela demanderait de doubler le rythme actuel de la rénovation tout en visant une performance accrue.

À noter que l'état des lieux des performances énergétiques du parc social normand (nombre de logements E F G, type de chauffage pratiqué...) est réalisé tous les ans grâce à l'analyse des données de l'observatoire de l'association dédié aux réhabilitations thermiques et démolitions. Cela lui permet d'avoir une **vision prospective des besoins financiers nécessaires à consacrer à la réhabilitation** mais aussi d'alimenter les négociations avec la Région dans le cadre du FEDER, l'État dans le cadre du plan de relance, et enfin les collectivités lors de l'élaboration de leur Plan Local de l'Habitat (PLH).

### Poursuivre le développement du centre de ressource

**Études, observatoires...** afin d'objectiver ses différentes contributions, l'UHSN développe des outils performants contribuant **à la définition et à la mise en œuvre des politiques de l'habitat** à différentes échelles territoriales.

Dans un contexte de réforme des attributions (cotation de la demande, gestion en flux), l'association régionale renforce son rôle d'information et de partage de données fiables, garantes du secteur d'activité, afin que les partenaires puissent s'y référer, et contribuer aux réflexions menées dans le cadre des politiques de rééquilibrage territorial. L'UHSN a ainsi accompagné les bailleurs sociaux et les collectivités dans la mise en place de ces nouveaux dispositifs en **partageant les données sur l'occupation du parc social** (enquête OPS biennale) et l'analyse territoriale qui en découle. Ce partage s'est traduit par la publication d'une contribution à l'échelle des 26 EPCI concernées par la loi égalité citoyenneté de 2017. Cette contribution appuie **les collectivités dans l'élaboration de leurs documents cadres**, notamment dans la rédaction de la Convention intercommunale d'Attribution (CIA).



Face aux difficultés rencontrées sur certains territoires pour concilier mixité sociale et logement des personnes les plus défavorisées, **un diagnostic de peuplement du parc social en Normandie** a été réalisé en 2022 par l'UHSN afin de répondre aux besoins et aux injonctions parfois contradictoires ou inadaptées au niveau local. Un séminaire a ensuite eu lieu entre organismes HLM pour analyser les résultats de ce diagnostic à travers 3 volets (les demandes et les attributions de logement social, l'évolution de peuplement du parc social (sur l'occupation sociale depuis 2012) ainsi que la pratique des loyers sur le parc normand. Ce séminaire a abouti à un positionnement commun sur les enjeux de peuplement et de mixité sociale, positionnement porté auprès des partenaires lors des prises de parole de l'UHSN sur ce sujet.

### Accompagner les politiques de l'habitat

L'UHS de Normandie accompagne les bailleurs lors des démarches d'élaboration ou de bilan de **Plan Local de l'Habitat (PLH) et Plan Départemental de l'Habitat (PDH)** mais aussi lorsqu'ils sont sollicités par les collecti-

vités sur des enjeux plus ciblés comme les programmes de renouvellement urbain, de stratégie foncière ou des stratégies de vente. En 2022, l'UHSN a participé aux réunions sur l'élaboration du PDH de Seine-Maritime et des PLH de Lisieux Normandie, Honfleur-Beuzeville, Caux Seine Agglo et de l'Agglo Seine Eure.

Dans la continuité des travaux initiés depuis 2021, **l'UHS de Normandie a travaillé avec les bailleurs et les partenaires sur la mise en œuvre de la gestion en flux.**

Ainsi, en lien avec le réseau Gestion Locative et dans les territoires, plusieurs réunions de travail et d'échanges ont eu lieu, permettant d'aboutir à des positions communes sur les attendus concernant les conventions de gestion en flux avec les DDETS. Le conseil d'administration de l'UHSN a opté, fin 2022, pour un travail commun territorialisé sur demande des interbailleurs. En parallèle, la méthode de calcul du flux retenue par les adhérents en 2021 a été réaffirmée de même que le maintien des échanges entre les organismes et Action Logement Services (ALS). Ce partenariat permet aux deux parties de suivre les avancées de chacun et d'être prêt pour la mise en œuvre de cette réforme.

L'association a également accompagné, avec les bailleurs et les EPCI devant mettre en place la **cotation de la demande**. En lien avec les DDETS et la DREAL, des ateliers de travail visaient à sensibiliser les EPCI sur la nécessité de se saisir du sujet de la cotation, à mieux appréhender les enjeux de la réforme et à porter les messages clés auprès des élus pour une bonne mise en œuvre et appropriation mais aussi par les équipes en charge de la demande de logement.

L'UHSN est également intervenue lors de réunions partenariales autour de la cotation. En partenariat avec l'Afidem, l'État et les collectivités, l'association a notamment piloté la mise en place de la cotation sur les territoires de la CU de Caen la mer, de la CA de Lisieux Normandie et du département de l'Orne (CU Alençon, CC Argentan, CC l'Aigle, CA Flers). Une méthodologie commune a été proposée afin de s'assurer d'une mise en œuvre harmonieuse de la cotation dans ces territoires.

**Les barèmes de majorations locales de loyer ont été révisés afin d'intégrer la nouvelle réglementation environnementale RE2020.** Les phases de négociations ont été plus ou moins complexes en fonction des territoires, justifiées essentiellement par la nécessité de trouver des justes équilibres entre la préservation des faisabilités économiques des opérations (incertitudes relatives aux coûts des matériaux, des énergies...) et le maintien de loyers accessibles économiquement, tout en maintenant le développement de logements de qualité.

Grâce à la mobilisation des différents interbailleurs, l'association a pu intervenir activement, auprès des délégataires des aides à la pierre et des DDTM dans ces négociations, particulièrement sur les territoires du Calvados, de la Seine Maritime et de l'Eure. Un barème de marges avec un niveau de majoration équivalent au regard des marges précédentes a été proposé dans le Calvados. Une particularité est à noter sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie, où il a été décidé de n'appliquer aucune majoration locale de loyer pour les PLAI.

L'association centralise les besoins des organismes pour la **programmation des logements sociaux** et défend l'intérêt des organismes auprès de la DREAL et des partenaires en CRHH.

Certains bailleurs sociaux et délégataires ont exprimé lors du CRHH leurs difficultés à faire évoluer le taux de PLAI (sur le total PLUS/PLAI) dans leurs opérations de construction neuve pour atteindre la cible régionale fixée par le FNAP à 41 % pour la Normandie (contre 31 % en 2019). Afin d'objectiver les difficultés mises en avant par cette augmentation de PLAI, le préfet de Région a proposé de mettre en place un groupe de travail (bailleurs/délégataires/État) pour comprendre les freins associés à ce contexte. C'est dans ce cadre que l'association régionale a participé avec la DREAL Normandie à l'élaboration d'un cahier des charges relatif à ces travaux.

### Animer les réseaux professionnels

À la suite de la sollicitation du SGAR, l'UHS Normandie a dispensé une **formation auprès des travailleurs sociaux des structures du dispositif national d'accueil (CADA, HUDA, CPH) sur l'accès au logement des bénéficiaires de la protection internationale (BPI).**

En coordination avec le Groupement d'Intérêt Public Habitat et Interventions Sociales (GIP HIS) et Action Logement, l'UHSN a préparé le contenu et animé les séquences (contexte du logement, constitution du dossier de demande de logement social, dispositifs de priorisation des ménages, instruction du dossier, déroulement d'une CALEOL). Ce fut l'occasion d'asseoir l'expertise de l'UHS de Normandie auprès des partenaires externes et de **sensibiliser les travailleurs sociaux sur le thème du logement social** et le circuit afférent.

Enfin, au niveau de l'animation des réseaux professionnels, l'UHSN a poursuivi en 2022 **l'animation des réseaux et les projets interbailleurs sur les territoires.** Ces rencontres favorisent les échanges ainsi que le partage d'informations et d'expériences, permettent également de proposer, construire et porter le positionnement du collectif auprès des différents partenaires locaux. En plus des sujets nationaux et régionaux, l'association a accompagné les organismes sur leurs besoins territoriaux :

En parallèle, l'UHS de Normandie a développé en 2022 **ses réseaux métiers** (patrimoine et maîtrise d'ouvrage, gestion locative, qualité de service, communication, ressources humaines). Ces réseaux favorisent la

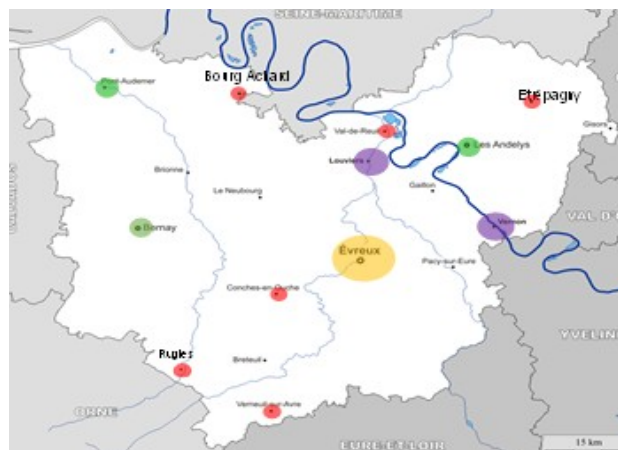


transmission d'informations, le partage d'expériences et permettent également d'initier des démarches de travail inter bailleur à l'échelle locale, départementale et régionale.

## 3.2 Actions des Associations Départementales d'Information sur le Logement (ADIL)

### 3.2.1 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. 19 permanences dans le département :



#### Une activité en hausse :

En 2022, l'ADIL 27 a assuré 6 958 consultations, 892 consultations de plus par rapport à 2021 (6 066 consultations), +14,70 %.

Le profil des consultants :

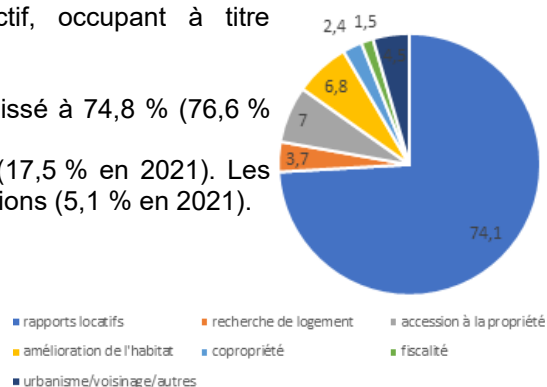
- 42 % sont des locataires du secteur privé ; 26,3 % sont des locataires venant du parc HLM ; 15,3 % sont des propriétaires occupants ;
- 14,2 % sont des propriétaires bailleurs ;
- 2,2 % sont d'autres personnes (hébergement collectif, occupant à titre gratuit...).

Cette année, les consultations téléphoniques ont légèrement baissé à 74,8 % (76,6 % en 2021).

Quant aux visites, elles ont augmenté cette année de 20,3 % (17,5 % en 2021). Les courriels représentent quant à eux 4,5 % des modes de consultations (5,1 % en 2021).

#### Les thèmes des consultations :

- Rapports locatifs : 74,1 % ;
- Accession à la propriété : 7 % ;
- Amélioration de l'habitat : 6,80 % ;



- Urbanisme/Voisinage/autres : 4,50 % ;
- Recherche de logement : 3,7 % ;
- Copropriété : 2,40 % ;
- Fiscalité : 1,50 %.

### La participation à la commission de conciliation

En 2022, 96 dossiers ont été traités (60 en 2021) ; 49 % de conciliations, 6 % des dossiers annulés par le demandeur.

La question autour de la restitution du dépôt de garantie reste majoritaire (34 %), suivie des réparations locatives (21 %), des charges locatives (19,8 %) et de décence (14,6 %).

### La rénovation énergétique

Durant l'année 2022, l'ADIL de l'Eure a assuré **474 consultations sur l'amélioration de l'habitat** dont 359 concernaient des travaux de rénovation thermique. Sur ces consultations, 42,8 % des projets étaient éligibles à l'ANAH.

**En 2022, 353 consultations sont liées à la performance énergétique** des logements. 92 % des ménages qui ont consulté l'ADIL étaient propriétaires de leur bien dont 81,5 % de propriétaires occupants (82 % en 2021) ; 10,5 % de propriétaires bailleurs (8,5 % en 2021) ; 3,5 % étaient des locataires du parc privé (8 % en 2021).

### Le traitement des impayés et la prévention des expulsions

En 2022, **1 029 consultations** ont porté sur les impayés et la procédure d'expulsion (17,4 % des consultations). Les consultations proviennent de locataires HLM (71,9 %) ; de locataires du secteur privé (20,3 %) ; de bailleurs (7,1 %).

Près de 8,35 % des ménages consultent l'ADIL sur le conseil d'un travailleur social et autant à la suite d'une démarche particulière de l'ADIL : courriers, contact téléphonique...

63,9 % des ménages consultent l'ADIL auprès d'un chargé PEX, 6,4 % par le numéro SOS Impayé et 30,8 % par d'autres acteurs de la prévention (CCAPEX).

Sur les questions liées aux impayés, 59 % des locataires peuvent reprendre le paiement du loyer. 96 % des consultants ont une dette effective.

La chargée de prévention des expulsions a suivi **736 situations** en 2022 (sur 10 mois 1/2).

### Animation du PDALHPD

L'animation du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) se poursuit en 2022, plusieurs actions ont été engagées afin d'atteindre les objectifs fixés.

Des groupes de travail ont été constitués sur différentes thématiques (prévention des expulsions locatives, lutte contre l'habitat indigne, mise en œuvre du service public de la rue au logement, FSH...). Des premières actions sont opérationnelles :

- mise en place de l'équipe mobile de soutien logement, mesure d'accompagnement portée par un binôme social/santé mentale ;
- expérimentation du dispositif CCAPEX/FSH permettant sous certaines conditions d'éteindre la procédure de résiliation de bail ;
- mise en place du suivi des jugements afin de prévenir les expulsions sans solution de logement et/ou d'hébergement.

L'animatrice continue également à venir en appui des partenaires, participation au bureau de la commission spécialisée en santé mentale, aux conférences intercommunales du logement auprès des EPCI...

### Lutte contre l'habitat indigne et non décent

Les comités locaux à l'habitat dégradé (CLHD) se déclinent sur 3 territoires : Bernay, Évreux, Vernon.

En 2022, il y a eu **396 consultations** réalisées sur le thème de la décence ou de l'habitat indigne en direction des locataires du parc privé (70,2 %), des locataires du parc HLM (18 %) et des bailleurs (11,8 %).

67 personnes nous ont consultés sur la conservation des aides au logement pour non décence de ce dernier.

### Au cœur des entreprises avec Action Logement

En partenariat avec Action Logement, l'ADIL de l'Eure a participé à différents « Forum logement ». Action logement est un des principaux partenaires de l'ADIL de l'Eure. Afin de concrétiser et renforcer un partenariat de longue date, il a été convenu d'intervenir auprès de salariés d'entreprises privées du territoire de l'Eure. En 2022, une quinzaine d'interventions ont eu lieu (3 en 2021).

### 3.2.2 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...

En 2022, les juristes de l'ADIL ont dispensé 4 063 consultations, principalement par téléphone 81,5 % 16,6 % d'entre elles s'effectuent en face à face et 1,8 % par mail.

### Un service de proximité

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

**Deux ateliers « Jeu m'loge » - droits et devoirs des locataires** ont été réalisés au Point Information Jeunesse de Flers ainsi qu'au CIAS de Saint-Langis-lès-Mortagne.

**Info jeunes, forum post-bac** : L'ADIL a participé à des forums organisés pour la première fois par le Point Information Jeunesse dans 3 lycées de Flers Agglo. Toutes les thématiques de la vie quotidienne étaient représentées : la santé, le logement, les déplacements, le budget, des solutions alternatives et la vie étudiante.

### Les actions ciblées (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 de partenariat 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 » :

- Au sein de la convention de partenariat avec Flers agglo (2020-2024), le volet « copropriété en difficulté » 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.
- Au sein de la convention de partenariat avec Argentan Intercom (2021-2025) et dans le cadre de prévention, de détection et de l'accompagnement de copropriétés fragiles, la mission de l'ADIL est concentrée sur deux axes : un accompagnement de 5 copropriétés sur cinq ans et une information juridique sur la copropriété destinée à tous publics et dispensée 2 fois par an.
- Interventions lors de réunion de copropriété : l'ADIL est intervenue à de nombreuses reprises lors d'assemblées générales de copropriété afin d'informer sur les différents dispositifs d'aides en matière de rénovation.

**Semaine de la copropriété** : Du 14 au 18 novembre 2022, le réseau ANIL/ADIL s'est mobilisé pour aider les copropriétaires et futurs copropriétaires à mieux appréhender les enjeux de la copropriété notamment en termes de fonctionnement et d'organisation.

Cette année le réseau ANIL/ADIL a étendu son champ d'action en proposant un webinar sur une journée. avec pour thèmes : bien vivre ensemble dans une copropriété (syndic non professionnel, petites copropriétés, travaux en copropriété) et un immeuble bien entretenu pour préserver sa valeur, la rénovation énergétique.

### Prévention des expulsions

L'ADIL de l'Orne dispose depuis décembre 2021 d'un chargé de mission prévention des expulsions. Cette mission consiste à renforcer la prévention dans le cadre aussi bien du volet administratif, juridique ainsi que de l'aller vers (accompagnement juridique des locataires et des bailleurs). Elle a pour objet d'éviter les expulsions. Elle est complémentaire à notre activité déjà entreprise en amont en tant que numéro unique SOS impayés de loyers et de notre mission de lutte contre l'habitat indigne également numéro unique dans le cadre d'une vision transversale de la problématique.

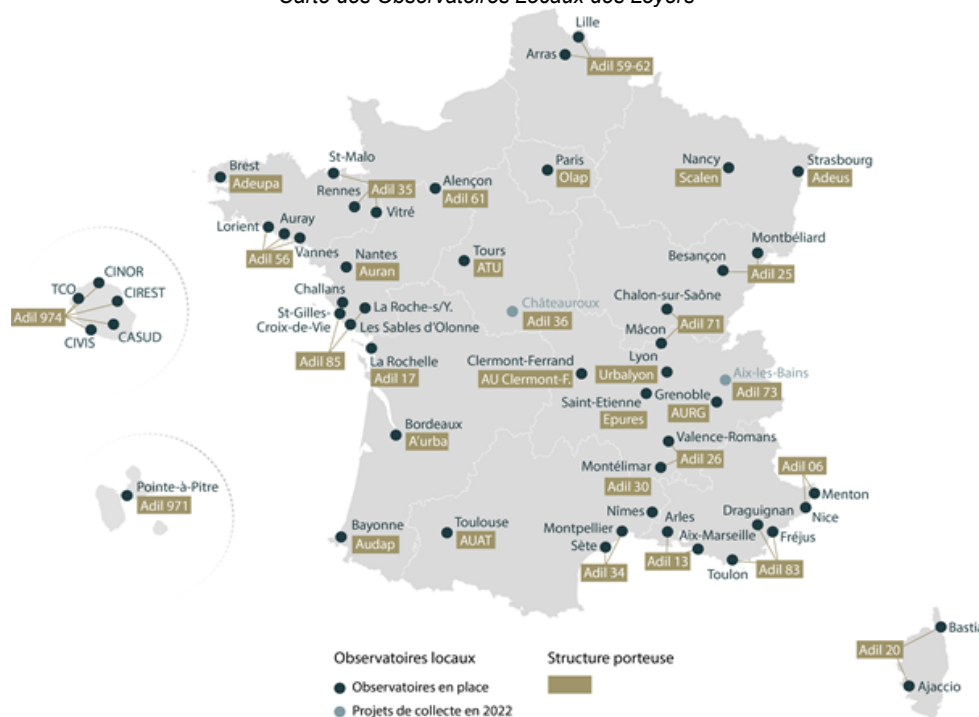
### Observatoire des loyers

Lancé en 2013 à titre expérimental sur un appel à projets du ministère en charge du Logement, le réseau national des OLL poursuit son développement sur le territoire national. Sur 35 départements, 17 sont portés par des ADIL, les autres l'étant par des agences d'urbanisme ou l'OLAP sur l'agglomération parisienne.

Le réseau est accompagné par l'ANIL qui poursuit son rôle d'animateur et d'appui avec le soutien de la DHUP et en partenariat avec l'OLAP.

L'étude de l'ADIL 61 est disponible 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 ADIL de Seine-Maritime



L'ADIL de Seine-Maritime accompagne de plus en plus de personnes et a su se rendre utile à la mise en œuvre des politiques du logement dans notre département aux côtés de l'ensemble des partenaires qui œuvrent sur les questions de l'habitat et du logement.

Les sollicitations dont fait aujourd'hui l'objet l'ADIL, loin de se réduire se multiplient et se diversifient. Celles-ci émanent du public, mais aussi de l'ensemble des partenaires, au premier rang desquels l'État, le département, ainsi que les collectivités territoriales.

Le contexte socio-économique national, mais aussi départemental qui a été marqué par plus de deux ans de pandémie, se trouve transformé par une crise inflationniste qui impacte l'ensemble de nos concitoyens.

L'ADIL a su encore une fois dans un contexte d'instabilité économique et social s'adapter aux besoins des ménages autour des thématiques diverses (rénovation énergétique, habitat dégradé, prévention des expulsions).

#### La prévention des expulsions

La mission des équipes mobiles initiée en juin 2021 s'est poursuivie au cours de l'année 2022. Le succès de cette mission a conduit l'État à proroger pour une année supplémentaire 2023-2024 les équipes mobiles. Nous pouvons espérer pour les prochaines années une pérennisation définitive de ce dispositif qui a fait preuve de sa pertinence et de son intérêt dans le cadre de la prévention des expulsions locatives.

En effet, les publics cibles dans le cadre d'une orientation CCAPEX sont majoritairement des ménages monoparentaux et des personnes seules éloignées des dispositifs sociaux, ayant une connaissance approximative voire inexistante de leurs droits. La démarche « aller vers » prend alors tout son sens et permet d'accompagner ces ménages méconnus des structures classiques.

Il est à noter que dans le cadre d'une expérimentation en cours depuis juin 2022 réunissant la DDETS, la CAF, les EMPEX et la chargée PEX, certaines orientations sont désormais décidées hors des CCAPEX afin de privilégier les interventions des équipes mobiles en début de procédure.

#### La copropriété

Le thème de la copropriété représente sur l'année 2022 un volume de 486 consultations contre 463 en 2021. L'ADIL poursuit son rôle pédagogique auprès des copropriétaires en leur apportant une information juridique sur le fonctionnement des copropriétés et les acteurs de la copropriété, ainsi que dans le cadre d'un projet de rénovation ou d'acquisition en copropriété.

Le nombre de consultations enregistre une stabilité par rapport à l'année 2021 avec une très légère hausse. Les thématiques abordées demeurent les mêmes avec des consultations sur l'organisation de la copropriété et le rôle du syndic, ainsi que les travaux d'entretien et d'amélioration des copropriétés.

Au-delà de notre mission de conseil, nous avons accompagné de nombreuses copropriétés dans leurs démarches de structuration (désignation de syndic, appui pour la tenue d'une AG, information sur les évolutions législatives).

Le rôle de l'ADIL est également d'accompagner les EPCI qui accompagnent les projets de travaux de copropriétés notamment dans le cadre de programmes OPAH-RU, PVD, PIG...

### **Les points conseil budget (PCB)**

En 2022, la France a connu une inflation très importante d'environ 6,2 %. Cette augmentation du coût de la vie et plus particulièrement du coût de l'énergie a directement impacté le budget des seinomarins qui avait déjà été fragilisé par la crise covid.

De plus en plus de personnes basculent dans une situation de surendettement car ils n'arrivent plus à payer les factures du quotidien.

Labellisé PCB depuis 2021 sur les territoires du Havre, Fécamp et Bolbec, l'ADIL 76 a continué son action en 2022 et a reçu 127 appels sur cette thématique. En fonction des situations et lorsque cela est nécessaire, l'accompagnement se poursuit par téléphone et/ou par une prise de rendez-vous physique.

Une fois le budget du ménage bien délimité, il est souvent nécessaire de compléter le rendez-vous par une consultation juridique notamment en droit de la famille (exemples : renseignements sur la procédure de divorce et les conséquences du régime matrimonial sur les dettes du ménage, la nécessité de demander une pension alimentaire...) en droit de la consommation (prescription applicable aux dettes, droit de rétractation, lutte contre la fraude et le démarchage abusif...) et en droit immobilier (procédure d'expulsion, révision de loyer, vérification des charges...).

Enfin, le cas échéant, la juriste est amenée à mettre en place un accompagnement juridique (constitution de dossiers d'aide juridictionnelle, mise en relation avec un avocat partenaire) et/ou administratif (demande de logement social, DALO et dossier de surendettement en dernier recours).

### **L'habitat indigne**

Selon le rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre, 4 millions de personnes sont mal logées, 14,6 millions de personnes sont fragilisées par la crise du logement.

La difficulté de conserver son logement est une dimension importante du mal logement car elle peut se solder par une expulsion. Les difficultés financières, la perte d'un emploi, le décès du conjoint ou un divorce sont autant d'événements qui fragilisent de nombreux ménages et rendent difficile le maintien dans le logement.

Ainsi courant d'année 2022, nous avons réalisé 127 nouveaux signalements habitat dégradé sur l'ensemble du département contre 106 signalements pour l'année 2021, cette augmentation s'explique par la mobilisation de nos juristes avec une forte démarche d'aller vers, à travers nos permanences décentralisées, mais également par la réalisation de sessions de sensibilisation à destination des partenaires de l'Adil que ce soit les travailleurs sociaux, les élus et les locataires du parc privé et social.

### **La rénovation énergétique**

L'année 2022 a été fortement marquée par une crise internationale de l'énergie et c'est dans ce contexte que l'ADIL a renforcé son action d'accompagnement des particuliers dans leur projet de rénovation énergétique.

2022 a connu une inflation record d'environ 6,2 %. L'énergie, c'est-à-dire le gaz, l'électricité et les produits pétroliers représente 8.9 % des dépenses de consommation d'un ménage français. L'inflation a donc directement impacté le budget des Seinomarins et ce malgré la mise en place du bouclier tarifaire.

C'est à cette occasion que de plus en plus d'usagers sont venus en rendez-vous à l'ADIL afin de comprendre et de tenter de réduire leurs factures d'énergie, notamment par les éco-gestes et des travaux de rénovation.

L'interdiction progressive de mise en location des passoires énergétiques instituée par la loi Climat et résilience du 1er juillet 2021 a incité les bailleurs à remettre en vente les biens qu'ils possédaient ou à venir se renseigner sur les potentielles aides pour rénover leur logement. C'est une des autres raisons qui explique l'augmentation des sollicitations de l'ADIL sur cette thématique.

## 4 POLITIQUE FONCIÈRE ET ACTIONS DES FINANCEURS EN 2022

### 4.1 Actions de l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) en faveur de l'habitat

Lors du conseil d'administration de l'EPF de Normandie de décembre 2021, un nouveau programme pluriannuel d'interventions (PPI) a été approuvé pour la période 2022/2026, définissant ainsi le cadre technique, territorial et financier des interventions de l'EPF. Ce PPI se décline en 5 axes :

- La continuité des actions de l'EPF : un effort de production au service de toutes les collectivités normandes,
- La sobriété : pour une gestion économe du foncier et du patrimoine,
- La résilience : pour préserver les capacités de rebond des territoires,
- L'inclusion : pour favoriser le développement du logement et des équipements publics essentiels,
- La production : pour favoriser la réindustrialisation normande.

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

Le 04 juillet 2022, l'EPF et la région Normandie ont signé, pour les 5 prochaines années, une nouvelle convention de partenariat ayant pour objectif la mise en œuvre des dispositifs d'interventions en faveur de la requalification foncière et de la revitalisation des territoires.

- **L'observation et la compréhension de la dynamique des territoires**, correspondant aux démarches d'observation foncière à l'échelle régionale ou intercommunale ;
- **L'accompagnement des territoires pour définir leur stratégie foncière**, via la réalisation d'études pour aider à la décision (étude de stratégie foncière, étude revitalisation urbaine et requalification des villes de la Reconstruction, étude secteur-gare, étude d'urbanisme pré-opérationnel).
- **L'intervention à l'échelle des sites identifiés**, en cohérence avec les échelons précédents, sous la forme d'interventions de recyclage foncier en maîtrise d'ouvrage (études techniques et travaux pour des sites de type Friches et Bâti amianté) et d'un abaissement de charge foncière pour les projets d'habitat durable et inclusif par un abaissement du prix de cession ou/et une intervention en maîtrise d'ouvrage.

Les 2 premiers axes sont constitués d'actions orientées vers des éléments de connaissance, d'observation et d'aide à la décision.

#### La Stratégie foncière

L'EPF accompagne les collectivités dans leur réflexion sur la stratégie foncière adaptée à l'échelle de leur territoire (intercommunal, communal), d'un secteur (secteur gare, centre-bourg), d'un site (un objet identifié). Les démarches de stratégie foncière sont encouragées afin d'inciter à structurer les projets de territoire dans un contexte de sobriété foncière. Celles-ci permettent à l'échelle d'un territoire de porter des réflexions approfondies sur les actions foncières à entreprendre sous les angles du développement de l'habitat, de l'économie, de la mobilité, du développement durable... Ces études établissent une priorisation des actions notamment en termes de maîtrise foncière publique.

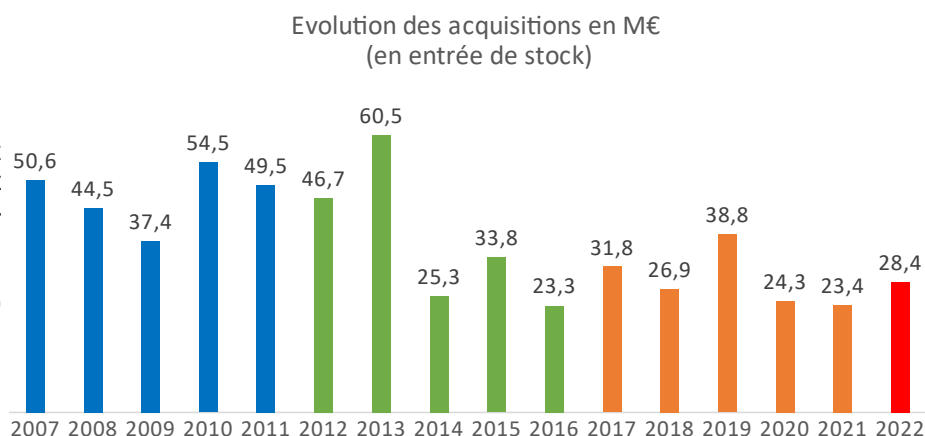
En termes de stratégie foncière à l'échelle intercommunale, plusieurs études ont été lancées ou achevées durant l'année 2022. L'EPF a ainsi conduit, en tant que maître d'ouvrage, les études pour le compte des collectivités : Cherbourg-en-cotentin et Seine Eure Agglomération (études terminées en 2022), Le Havre Seine Métropole, Caen la Mer, Caux austreberthe, Saint-Lô Agglomération études de stratégies foncières en cours).

Parallèlement, et suite à la parution de la loi Climat et Résilience, les Collectivités ayant un PLH exécutoire ont un délai de 3 ans pour développer un observatoire de l'habitat et du foncier. L'EPF Normandie peut, en lien avec les agences d'urbanisme éventuellement, accompagner les collectivités pour développer ces observatoires, notamment en matière de connaissance des espaces en friches. Des réflexions sont engagées pour accompagner la Communauté d'agglomération du Cotentin et le syndicat Ter'Bessin, regroupant 3 EPCI (Seulles Terre et Mer, Bayeux Intercom, Isigny Omaha Intercom).

Dans la continuité de ces études, afin de poursuivre son accompagnement sur le plan opérationnel, l'EPF intervient pour le compte des collectivités en termes de maîtrise et de portage de foncier, notamment en vue de production de logements.

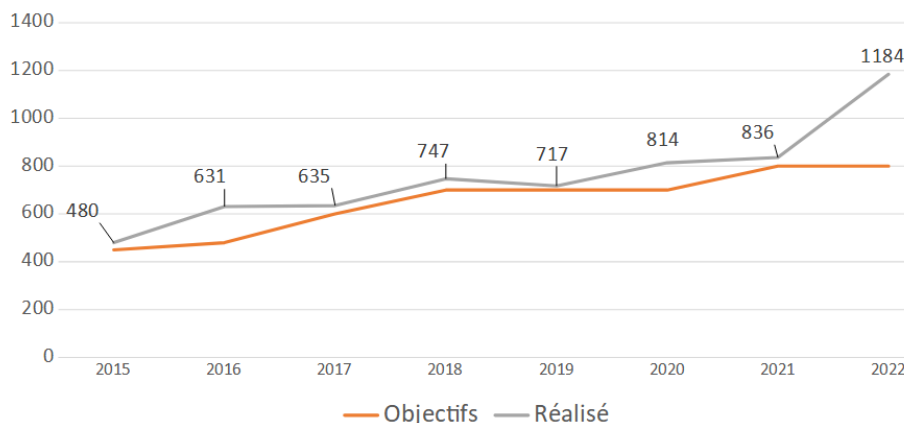
## Action foncière

Concernant l'action foncière, le **montant des acquisitions s'élève à 28,4 M€ en 2022**. 36 % des acquisitions sont destinées au développement de l'habitat. Ce niveau d'acquisition constitue un potentiel foncier nécessaire à la construction de plus de 1 180 logements.



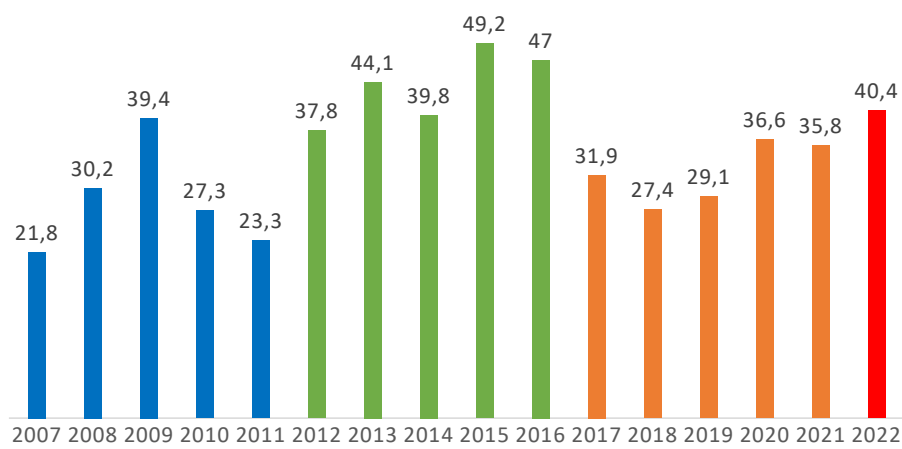
Le niveau important du potentiel de logements de 2022 est de raison conjoncturelle : 2 acquisitions importantes sur de grandes opérations de renouvellement urbain se sont déroulées en 2022, qui comptabilisent, à elles seules, 417 logements sur les 1 184. Les 2 opérations en question sont l'écoquartier Flaubert à Rouen et le Nouveau Bassin à Caen.

## Acquisitions en nombre de logements



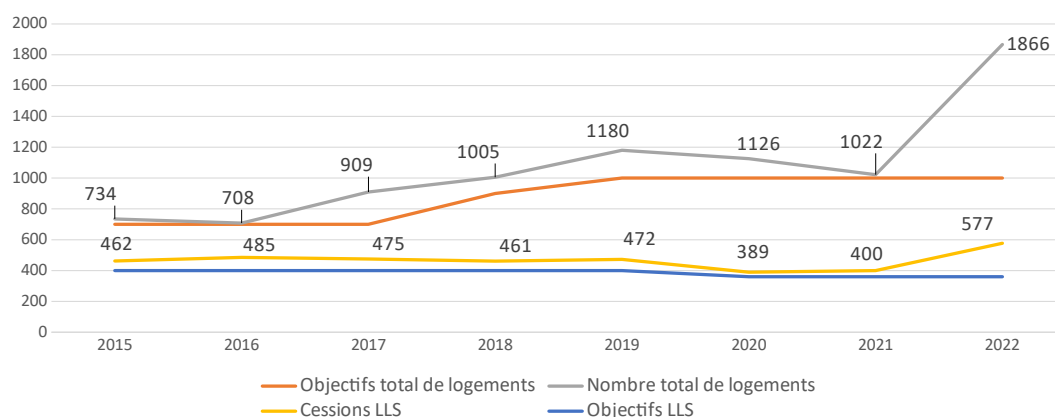
Le **montant des cessions s'élève à 40,4 M€ en 2022**. Près de 48 % des cessions sont destinées au développement de l'habitat. Ces cessions vont permettre la réalisation de 1 866 logements (dont 577 LLS).

Evolution des cessions en M€ (en sortie de stock)



Le niveau élevé de 2022, par rapport aux exercices précédents, est lié à 3 cessions importantes concernant de grandes opérations d'aménagement urbain (Rouen Luciline, Rouen Écoquartier Flaubert, Fleury-sur-Orne les Hauts de l'Orne). Ces opérations représentent un potentiel total de 765 logements.

## Cessions en nombre de logements

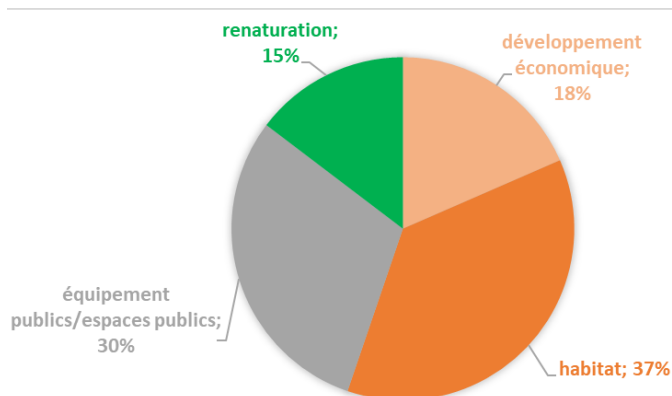


### Interventions en recyclage foncier

Le fonds Friches régional, prévu dans la convention liant l'EPF et la région Normandie, permet de recycler les anciens sites d'activités qui ne pourraient être réutilisés sans intervention des acteurs publics. Ce cadre partenarial prévoit que les interventions en recyclage foncier, sur des biens acquis par l'EPF et sous sa maîtrise d'ouvrage, portent sur des travaux de désamiantage ou de démolition, de traitement de la pollution des sols, de préfiguration paysagère ou de réhabilitation des enveloppes de bâtiments présentant une valeur patrimoniale. Ces interventions sont réalisables au profit des communes, des autres collectivités locales, des organismes de logements sociaux.

La mobilisation du partenariat EPF-Région, au cours des 12 premiers mois, a été très active depuis le renouvellement du dispositif, avec la prise en charge de 5 programmes, représentant un engagement financier de 39 M€.

Sur les 39,25 M€ programmés au titre des études techniques et travaux, les vocations des fonciers voués à être recyclés sont variées, et touchent à l'habitat, au développement économique, aux projets d'équipements publics/requalification d'espaces publics et à la préfiguration d'une renaturation, selon la répartition suivante :



Le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2017-2021 prévoyait 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 pour la démolition de certains ensembles de logements sociaux localisés hors ANRU. Ce dispositif a été reconduit au sein de la convention de partenariat entre la Région et l'EPF pour la période 2022/2026. Ces bâtiments pourront être traités dans le cadre du fonds friches régional avec la participation des organismes du logement social en lieu et place des collectivités, pour tout ou partie. À noter que les dossiers portés par les bailleurs sociaux devront présenter le projet de reconstitution de l'offre de logements, en cohérence avec les besoins actuels et en réinvestissant prioritairement les centres.

L'EPF a ainsi accompagné en 2022 Caen la mer Habitat pour la démolition de 108 logements à Caen pour des dépenses de l'ordre de 1,1 millions d'€ en 2022 en vue d'une opération de reconstruction et Partelios pour la démolition de 64 logements à Mézidon-Canon pour des dépenses de l'ordre de 0,3 million d'€ sur l'exercice 2022.

### Le dispositif d'abaissement de charge foncière

La convention entre l'EPF et la Région prévoit un dispositif visant à abaisser la charge foncière de terrains portés par l'EPF afin de rendre économiquement possible la réalisation de logements aidés dans les secteurs définis prioritaires dans les documents de programmation et localisés en tissu urbain existant. Les projets prioritairement retenus concernent la construction et l'acquisition-amélioration de LLS (PLUS, PLAI, PLS, PLI) et la construction de logements en location accession (PSLA) ou en accession aidée (BRS).

L'EPF revend ainsi le bien à l'opérateur désigné par la collectivité à son prix conventionnel minoré en mobilisant l'abaissement de charge foncière. Chaque co-financeur prenant en charge une part de l'abaissement sui-

vant les clés de financement fixées par la convention EPF/Région 2022-2026. La participation de l'EPF et de la Région sur le montant de l'abaissement peut s'élever de 60 % à 80 %.

Le conseil d'administration de l'EPF a délibéré favorablement, au cours de l'exercice 2022, pour activer ce dispositif sur 5 dossiers représentant un total de 93 logements, avec une participation en fonds propres de l'EPF de Normandie de 392 802,02 €. Une partie de ces fonds provient des sommes prélevées aux communes pour déficit en logements sociaux, mécanisme instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (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.

En 2022, l'EPF Normandie a été attributaire d'un montant 40 574 € correspondant au prélèvement net 2021 d'une commune concernée située dans un EPCI non-délégataire des aides à la pierre.

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. Le dispositif d'abaissement de charge foncière utilise ainsi en totalité les prélèvements perçus au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Par ailleurs, l'EPF de Normandie est attaché à accompagner les collectivités s'engageant dans l'établissement de contrats de mixité sociale et à rechercher et, le cas échéant, à mettre en œuvre ses dispositifs afin de les soutenir dans l'atteinte de leurs objectifs. L'action de l'EPF dans ce cadre, consiste à participer à la mise au point d'un volet foncier qui pourra notamment prévoir :

- la réalisation d'études foncières afin de mettre en évidence le foncier constructible mutable, d'en analyser les capacités et de préciser les modalités de sa mobilisation ;
- la signature de conventions de réserve foncière ou d'une convention 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.

#### Les dispositifs partenariaux et expérimentaux :

##### • **L'élargissement des partenariats avec les départements**

En complément du cadre partenarial établi entre la Région et l'EPF, des conventions de partenariat spécifiques ont été établies avec les 5 départements pour la mise en œuvre d'un dispositif d'appui pour les petites centralités, de moins de 1 500 habitants. Pour le renforcement de leurs centralités, 3 communes par département pourront bénéficier d'une étude destinée au repérage des facteurs d'attractivité à travers une phase de résidence sur site puis d'identification de scénarios d'aménagement notamment sur la thématique habitat.

Ce dispositif porte sur la compréhension du territoire et la définition de la stratégie d'aménagement, avec notamment une phase en résidence sur place ; la proposition de 3 scénarios d'aménagement qui aborderont les orientations urbaines pour l'aménagement du centre-bourg, les principaux enjeux en matière d'habitat, d'activité économique et d'équipements publics ; la définition de la programmation urbaine ; les propositions d'aménagement seront accompagnées d'une dimension juridique et économique ; les dispositifs d'ingénierie financière instaurés par le conseil départemental et de l'EPFN pourront être activés afin de finaliser la programmation.

##### • **L'EPF engagé 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 plus de 180 opérations menées depuis 2018 auprès des collectivités « Action Cœur de Ville » (33 études, 89 portages, 64 études techniques ou travaux), l'établissement 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 et d'aide à l'habitat.

Les engagements de l'EPF sur les cœurs de ville depuis 2018 s'élèvent à plus de 41 M€ en crédits de paiement. Cela comprend des interventions en fonds propres cofinancées avec la Région et les collectivités concernées, ainsi que des acquisitions foncières. Concernant le programme « petites villes de demain », l'EPF a mené plus de 200 actions de toutes natures auprès de plus de 120 communes bénéficiant de ce programme. Les engagements de l'EPF dans ce cadre représentent près de 26 M€ en crédits de paiement.

##### • **L'EPF, un acteur complémentaire aux dispositifs déployés dans le cadre du fonds vert**

Les aides déployées par le fonds vert et la convention EPF/Région visent à aider les projets de recyclage de foncier en vue de nouveaux usages, et notamment en matière d'habitat. Ces aides et dispositifs s'appuient sur le même principe : sur le fait déclencheur d'un déficit d'opération, afin de représenter un réel effet levier pour le

projet. Les dispositifs déployés par la convention EPF/Région reposent sur une enveloppe de 100 millions d'euros pour la période 2022/2026.

Les dispositifs développés dans la convention EPF/Région peuvent venir en complément des aides du fonds vert. En cas d'un montant octroyé inférieur à la sollicitation, ou, inversement, le fonds vert peut venir compléter les aides possibles de la convention EPF/Région. À titre d'exemple, dans le cadre du 1<sup>er</sup> programme d'appels à projets du fonds friche national, les dispositifs de l'EPF ont également été activés pour certaines opérations par le biais :

- d'une intervention en démolition de la part de l'EPF, complétée par une aide du fonds friche pour déficit (site de l'ancienne poste à la Barre-en-ouche dans l'Eure, en vue d'un programme d'habitat avec la Siloge ; site de l'ancienne laiterie Lactalis à Longueville-sur-Scie, en vue d'un programme d'habitat avec Logeo ; site d'une ancienne usine de couture sur la Commune de La Ferrière aux étangs dans l'Orne, avec une intervention de l'EPF pour les travaux de désamiantage et de déconstruction, en vue d'un programme de 25 logements avec Logissia) ;
- Par le biais d'un abaissement en charge foncière (opération rue des épis avec le bailleur social Normanvie, pour la production de 26 logements en PSLA).

#### • **l'EPF, acteur engagé dans la mise en place d'Organismes de Foncier Solidaire (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 communauté urbaine de Caen la mer a mené une étude de faisabilité qui a conclu 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 et de pérenniser un parc d'accession abordable au cœur des agglomérations et des villes moyennes. L'EPF de Normandie a donc acté sa participation à la création de l'OFS sur le territoire de Caen la mer en devenant membre fondateur du Groupement d'Intérêt Public, qui constitue le support choisi pour porter ce nouvel organisme.

#### • **Lancement d'une mission de recherche et de développement sur le bâti de la reconstruction**

L'EPF et le CEREMA ont engagé en 2022 une étude/action qui vise à concevoir et à tester la faisabilité architecturale, technique et économique de la réhabilitation et de la requalification du bâti de la reconstruction. Ce 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 vise à démontrer que la rénovation du patrimoine de la reconstruction peut constituer une réponse efficace aux attentes environnementales pour une transition écologique (rénovation énergétique, économie d'énergie, production d'énergie...), pour réduire l'impact carbone (rénovation bas carbone), pour 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.

Cette mission complète l'étude en cours sur un patrimoine issu de la reconstruction, prénommé Ilôt Maupas sur la ville de Rives-en-Seine. Un groupement a été recruté pour diagnostiquer le bâtiment sur le plan sociologique, architectural, urbanistique et financier, et pour concevoir différents modèles de restructuration afin de répondre aux enjeux environnementaux et d'adapter ce bâtiment à potentiel en une réponse aux attentes et aux besoins d'aujourd'hui.

## 4.2 Bilan des actions d'Action logement

La vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. À ce titre, Action Logement mène 2 missions principales :

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

**Principales aides aux bailleurs sociaux en 2022 : 42 M€ de financements attribués ; 2 523 logements, 4 639 réservations locatives.**

|                                                                                                                         | Montant   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Constructions ou réhabilitations dans le cadre d'Action Cœur de Ville<br>(6.081 K€ de subventions / 18.500 K€ de prêts) | 24.581 K€ |
| ▶ 464 logements financés                                                                                                |           |
| Financements de logements PLAI-PLUS<br>(2.705 K€ de subventions / 10.307 K€ de prêts)                                   | 13.012 K€ |
| ▶ 1 623 logements financés                                                                                              |           |
| Financements colocations (303 K€ de subventions)                                                                        | 303 K€    |
| ▶ 101 places de colocations financées                                                                                   |           |
| Financements de logements Jeunes (69K€ de subventions)                                                                  | 69 K€     |
| ▶ 18 logements agréés                                                                                                   |           |
| Financements de logements PLS                                                                                           | 360 K€    |
| ▶ 253 logements financés                                                                                                |           |
| Subventions accordées pour la démolition – reconstruction de logements                                                  | 70 K€     |
| ▶ 9 logements démolis                                                                                                   |           |
| Accession sociale OFS<br>(50 K€ de subventions / 1.686 K€ de prêts)                                                     | 1.736 K€  |
| ▶ 145 logements construits                                                                                              |           |
| Financements de structures collectives                                                                                  | 1.148 K€  |
| ▶ 38 logements financés                                                                                                 |           |



|                                                                                     | Montant                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Financements NPNRU sur<br>22 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville     |                                               |
|                                                                                     |                                               |
| Prêts engagés en 2022 – sur requalification et<br>reconstitution de l'offre démolie | 12.869 K€ de prêts AL<br>Pour 1 299 logements |
| 2 opérations d'acquisition :<br>▶ 122 logements                                     | 8.220 K€                                      |

**Aides attribuées aux salariés en 2022** : 33 230 aides et services pour un montant de 58 M€.

|                                                                                   |                                                                                                                |        |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|
|  | PRÊTS ACCESSION                                                                                                | 33 M€  | 870 prêts                |
|                                                                                   | PRIMES ACCESSION                                                                                               | 7 M€   | 700 primes               |
|  | PRÊTS TRAVAUX                                                                                                  | 2,6 M€ | 290 prêts                |
|  | AIDE À LA MOBILITÉ                                                                                             | 2,8 M€ | 2 800 primes             |
|                                                                                   | AIDE POUR ALLÉGER LE LOYER DES ALTERNANTS                                                                      | 9,5 M€ | 8 700 subventions        |
|                                                                                   | FINANCEMENT DU DÉPÔT DE GARANTIE                                                                               | 1,2 M€ | 2 300 avances            |
|                                                                                   | ACCOMPAGNEMENT À LA RECHERCHE DE LOGEMENT                                                                      | 0,9 M€ | 420 salariés accompagnés |
|                                                                                   | GARANTIE DE PAIEMENT DES LOYERS VISALE                                                                         |        | 11 800 contrats signés   |
|                                                                                   | ATTRIBUTION LOCATIVE                                                                                           |        | 4 450 ménages logés      |
|  | ACCOMPAGNEMENT DES SALAIRES EN DIFFICULTÉS                                                                     | 1 M€   | 415 aides financières    |
|                                                                                   | CRÉATION D'UN FONDS ÉNERGIE pour soutenir les locataires du parc social face à la hausse des prix de l'énergie |        | 900 ménages accompagnés  |

### 4.3 Bilan des actions de la Banque des territoires et de la Caisse des Dépôts de Normandie

Acteur du développement territorial, la Banque des Territoires se mobilise aux côtés de ses clients, collectivités territoriales et organismes de logement social, pour leur permettre de mener à bien leurs projets de développement territorial. Son objectif est d'**apporter le plus rapidement possible des solutions adaptées aux besoins de tous les territoires, pour les accompagner notamment dans leur adaptation aux effets du changement climatique, tout en œuvrant au bénéfice de leur cohésion sociale.**

Gestionnaire de mandat public et tiers de confiance, la Caisse des Dépôts s'appuie sur la Banque des Territoires pour financer les activités d'intérêt général. La Banque des Territoires apporte conseil et expertise pour accompagner les acteurs locaux dans la définition de leur modèle de financement et de leur projet.

Logements par type de produits financés par la Caisse des dépôts en 2022 :

(Données contrats signés entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2022)

|              | 2022                    |             |                        |            |                         |             |
|--------------|-------------------------|-------------|------------------------|------------|-------------------------|-------------|
|              | Logement locatif social |             | Habitat spécifique     |            | Total                   |             |
|              | Mt signé logt           | Nb logt     | Mt signé logt          | Nb logt    | Mt signé logt           | Nb logt     |
| PLAI         | 54 730 833,70 €         | 634         | 2 732 863,31 €         | 37         | 57 463 697,01 €         | 671         |
| PLUS         | 146 986 689,86 €        | 1413        |                        |            | 146 986 689,86 €        | 1413        |
| PLS / CPLS   | 36 445 584,45 €         | 405         | 10 445 768,61 €        | 184        | 46 891 353,06 €         | 589         |
| Prêt Booster | 23 115 000,00 €         |             |                        |            | 23 115 000,00 €         | 0           |
| PHB          | 33 555 000,00 €         |             | 338 000,00 €           |            | 33 893 000,00 €         | 0           |
| PHARE        |                         |             | 16 110 383,00 €        | 312        | 16 110 383,00 €         | 312         |
| PHP          |                         |             | 176 000,00 €           | 8          | 176 000,00 €            | 8           |
| PLI          | 6 063 269,00 €          | 35          |                        |            | 6 063 269,00 €          | 35          |
| <b>Total</b> | <b>300 896 377,01 €</b> | <b>2487</b> | <b>29 803 014,92 €</b> | <b>541</b> | <b>330 699 391,93 €</b> | <b>3028</b> |

Logements par type de travaux réhabilités par la Caisse des dépôts en 2022 :

(Données contrats signés entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2022)

|                 | 2022                    |         |                    |         |                 |         |
|-----------------|-------------------------|---------|--------------------|---------|-----------------|---------|
|                 | Logement locatif social |         | Habitat spécifique |         | Total           |         |
|                 | Mt signé logt           | Nb logt | Mt signé logt      | Nb logt | Mt signé logt   | Nb logt |
| Eco-prêt        | 53 914 888,17 €         | 2050    | 630 000,00 €       | 51      | 54 544 888,17 € | 2101    |
| Réhab classique | 1 200 000,00 €          | 195     | 3 612 271,00 €     | 300     | 4 812 271,00 €  | 495     |

En Normandie, la Banque des Territoires s'est notamment mobilisée en 2022 pour **encourager les efforts d'investissements en construction et réhabilitation de logements sociaux et répondre aux besoins des territoires.**

La Banque des Territoires a financé en prêts la construction de 2 906 logements sociaux neufs pour un montant de 270,13 M€ et la réhabilitation de 2 989 logements sociaux pour un montant de 69,43 M€. Elle a notamment accompagné Orne Habitat à hauteur de 2,8 M€, pour la construction de la résidence Paul Lavigne à Alençon qui accueille des étudiants dans le domaine de la santé, en partenariat avec le Centre hospitalier intercommunal d'Alençon-Mamers.

La Banque des Territoires a également accompagné la Saiem Agire avec un prêt de 1,4 M€. Ce financement a permis la réhabilitation de 70 logements dans le quartier Nétreville à Évreux.

Par ailleurs, elle a contribué à consolider la capacité financière de deux organismes de logement social normands, leur permettant de mener à bien des programmes d'investissement ambitieux.

La Banque des Territoires a acté la souscription aux titres participatifs émis par Orne Habitat (3,5 M€) et Seminor (3,3 M€), une nouvelle source de financement complémentaire aux prêts, subvention et fonds propre.

Pour en savoir plus sur les autres actions 2022 de la Banque des Territoires :

<https://www.banquedesterritoires.fr/bilan-2022-et-perspectives-de-la-banque-des-territoires-en-normandie-soutenir-la-transformation>

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

### 5 OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS



Les chiffres de la construction de logements sont issus de la base de données [Sit@del2](#). Les données utilisées sont les estimations en date réelle à fin mai 2023. Les séries estimées en date réelle, résultat d'une modélisation basée sur des méthodes statistiques et économétriques, visent à retracer dès le mois suivant les autorisations et les mises en chantier à la date réelle de l'événement. Ces séries sont actualisées chaque mois et offrent une information directement interprétable pour suivre la conjoncture.

#### 5.1 Autorisation de construction

En 2022, **19 684 logements ont été autorisés à la construction en Normandie**, soit 4,4 % des logements autorisés sur le territoire métropolitain. Sur l'année 2022, le nombre de logements autorisés augmente en Normandie de près de 7 % (figure 1). Cette augmentation est plus importante qu'au niveau national (+1,6 %). L'augmentation est importante dans l'Eure (+25 %), et à un degré moindre en Seine-Maritime (+12,8 %) et la Manche (+9,4 %). À l'inverse, une diminution s'opère dans le Calvados (-6 %) et dans l'Orne (-3,3 %) en 2022. Les autorisations de logements individuels ont diminué (-6 %) tandis que celles pour les logements collectifs ou en résidence ont largement augmenté (22,5 %) entre 2021 et 2022.

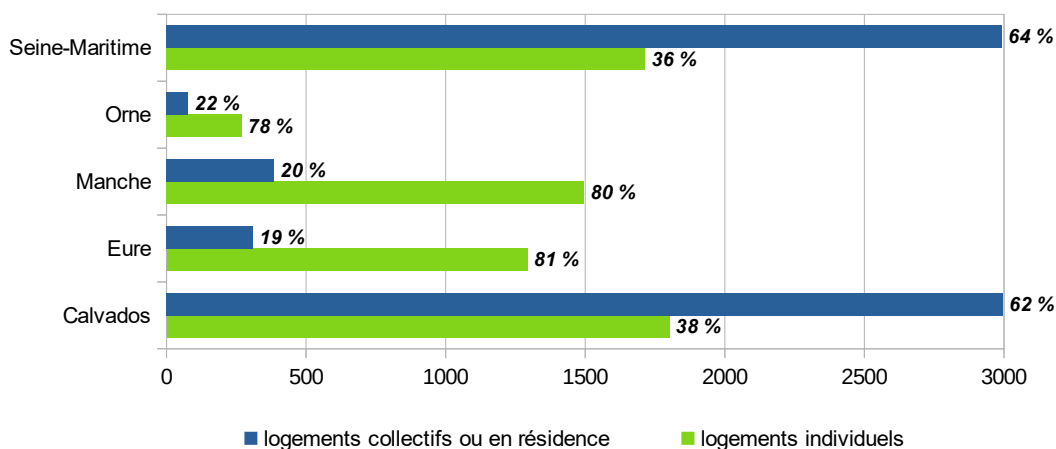
Figure 1 – Construction autorisée de logements par département

|                       | Logements en 2022<br>(nombre) | Évolution<br>2022/2021 |
|-----------------------|-------------------------------|------------------------|
| Calvados              | 6 162                         | -6,0 %                 |
| Eure                  | 3 208                         | 24,90 %                |
| Manche                | 2 876                         | 9,40 %                 |
| Orne                  | 647                           | -3,3 %                 |
| Seine-Maritime        | 6 791                         | 12,8 %                 |
| Normandie             | 19 684                        | 6,7 %                  |
| France métropolitaine | 443 476                       | 1,6 %                  |

#### 5.2 Mises en chantier

##### Répartition des logements commencés en 2022 par type de construction

Source SDES, Sitadel2 estimation en date réelle, données à fin mai 2023



Entre 50 % et 78 % des logements autorisés en 2022 ont été mis en chantier. Le taux régional (68 %) est supérieur à la moyenne nationale (63 %). Il varie de 50 % dans l'Eure à 78 % dans le Calvados.

Un peu plus de 13 000 logements, dont 49 % de logements individuels, ont été mis en chantier en 2022 dans la région. La hausse observée en Normandie par rapport à 2021 (6,3 %) est en tendance inverse de l'évolution observée sur le territoire métropolitain (-13,8 %). La dynamique est particulièrement élevée dans le Calvados (+ 30 %), et dans une moindre mesure dans la Manche (+3 %). En revanche, le nombre de mises en chantier diminue dans l'Eure (-10,6 %), l'Orne (-4,7 %) et la Seine-Maritime (-3,3 %), quoique de manière moins importante que le territoire métropolitain.

### Logements commencés par département

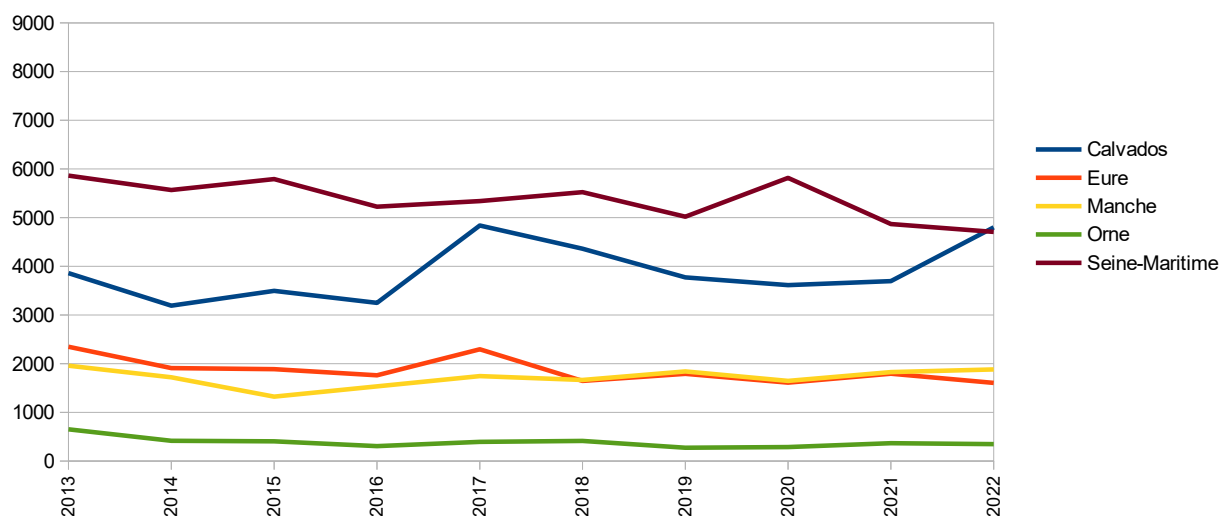
|                              | Logements en 2022 (nombre) | Évolution 2022/2021 |
|------------------------------|----------------------------|---------------------|
| <b>Calvados</b>              | 4 798                      | 29,9 %              |
| <b>Eure</b>                  | 1 604                      | -10,6 %             |
| <b>Manche</b>                | 1 882                      | 3,1 %               |
| <b>Orne</b>                  | 347                        | -4,7 %              |
| <b>Seine-Maritime</b>        | 4 707                      | -3,3 %              |
| <b>Normandie</b>             | <b>13 338</b>              | 6,3 %               |
| <b>France métropolitaine</b> | 278 372                    | -13,8 %             |

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

Source : SDES, Sit@del2.

### Evolution du nombre de logements commencés

Source SDES, Sitadel2 date réelle



La construction de logements en Normandie ces 10 dernières années 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.

Les mises en chantier en Normandie restent globalement stables ces 5 dernières années (entre 12 500 et 13 500 logements commencés). La croissance observée dans la Manche (+8 % entre 2017 et 2022) ne suffit pas à compenser la diminution dans les autres départements (-1 % dans le Calvados, -12 % dans l'Orne et la Seine-Maritime, -30 % dans l'Eure). Au global, entre 2017 et 2022, les mises en chantier ont diminué de près de 9 % en Normandie.

## 5.3 Promotion immobilière privée

En 2022, près de 4 100 appartements neufs ont été vendus en Normandie, soit une légère hausse de +1,3 % sur un an, alors qu'une baisse est observée au niveau national (-14,4 %). Le prix moyen au m<sup>2</sup> en Normandie reste bien inférieur à celui observé en France métropolitaine (3 987 € contre 4 654 €), même s'il a progressé près de deux fois plus (+8,2 % contre +4,7 %).

En 2022, près de 300 maisons neuves ont été vendues en Normandie, soit une hausse de presque 4 % sur un an. Cette augmentation peut s'expliquer par la baisse de même ampleur du prix moyen et par l'accessibilité de la région qui est près de 30 % moins chère que le niveau national.

### Ventes des maisons et des appartements neufs

| Type de logement              | Normandie |                       |                       | France métropolitaine |                       |                       |
|-------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                               | En 2022   | Évolution 2021 - 2022 | Évolution 2019 - 2022 | En 2022               | Évolution 2021 - 2022 | Évolution 2019 - 2022 |
| <b>Maisons neuves</b>         |           |                       |                       |                       |                       |                       |
| Nombre de ventes <sup>1</sup> | 295       | 3,9 %                 | -32,5 %               | 6 374                 | -22,6 %               | -29,8 %               |
| Prix moyen par maison         | 243 404 € | -3,8 %                | 17,3 %                | 344 252 €             | 3,8 %                 | 23,0 %                |
| <b>Appartements neufs</b>     |           |                       |                       |                       |                       |                       |
| Nombre de ventes <sup>1</sup> | 4 082     | 1,3 %                 | 5,0 %                 | 104 261               | -14,4 %               | -20,7 %               |
| Prix moyen au m <sup>2</sup>  | 3 987 €   | 8,2 %                 | 17,7 %                | 4 654 €               | 4,7 %                 | 8,7 %                 |

<sup>1</sup> : réservations avec dépôt d'arrhes.

Notes : données brutes. Le champ intègre désormais les logements neufs issus de la construction sur existant. Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

Source : SDES, enquête ECLN.

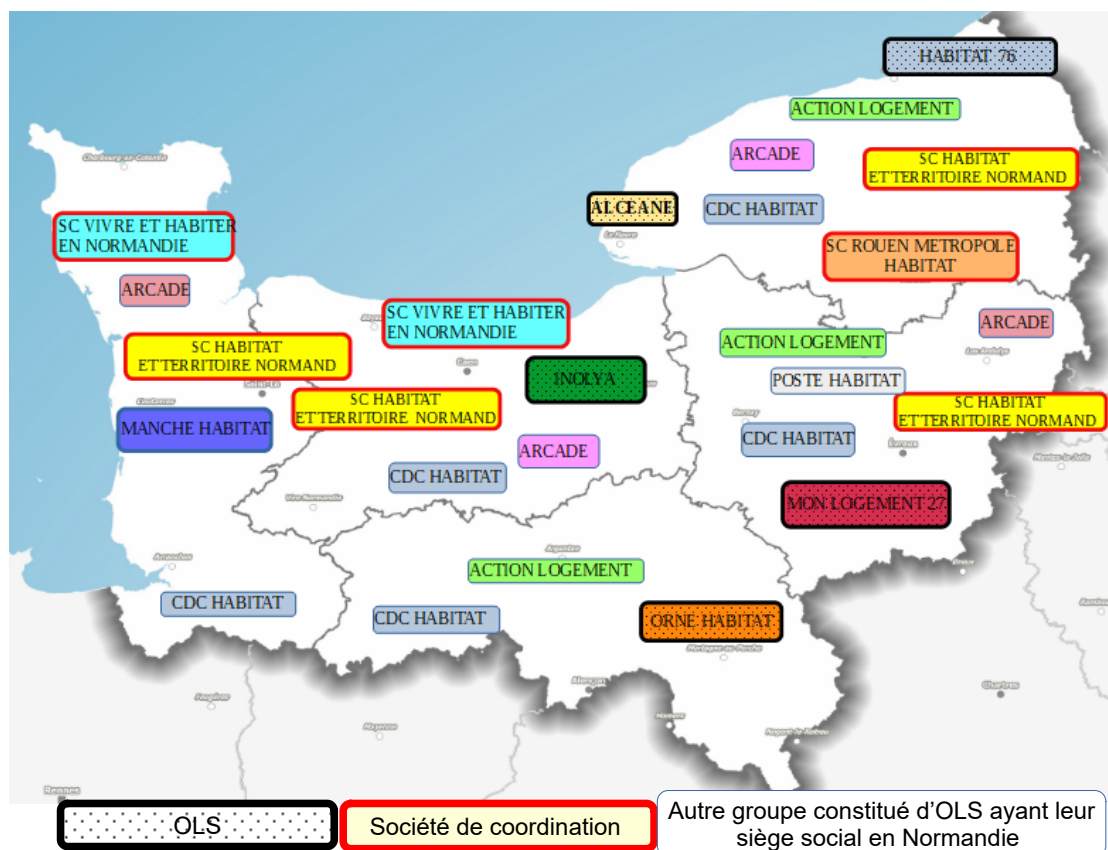
## 6 LE PARC SOCIAL

### 6.1 Organismes de logements sociaux en Normandie

L'article 81 de la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution 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 1<sup>er</sup> 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).

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 ÉLAN.

Au 1<sup>er</sup> mai 2021, l'ensemble des organismes normands satisfont aux obligations de la loi ÉLAN.



## 6.2 Stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux (PSP, 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 (ÉLAN) 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.

Une note du Préfet de région a été adressée aux organismes qui élaborent leur CUS pour rappeler la procédure d'élaboration des CUS et les enjeux nationaux et régionaux à prendre en compte dans leurs stratégies de gestion et de développement. Ces enjeux sont déclinés ci-après.

### 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 près de 300 000 logements sociaux et dont 43 % de ce parc a été construit avant 1970, avant la première réglementation thermique.

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

En cohérence avec le plan de rénovation énergétique des bâtiments 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.

**Sur les 35 organismes de logement social qui ont leur siège social en Normandie, 10 ont signé leur CUS en 2019, 9 ont signé leur CUS en 2020, 15 organismes ont signé leur CUS en 2021.**

### Évaluation de la CUS à mi-parcours :

Des objectifs sont fixés dans la CUS pour chaque aspect de ces politiques dont le niveau de réalisation est mesuré via des indicateurs.

L'atteinte de ces objectifs fait l'objet d'une évaluation tous les 3 ans par les services de l'État, lors du bilan à mi-parcours, puis du bilan final de la CUS.

Les CUS 2019-2024 sont arrivées à la moitié de leur durée d'exécution au 31 décembre 2021. En application de la réglementation, **un bilan à mi-parcours de ces CUS a été réalisé collectivement en 2022.**

Ces bilans visent à :

- évaluer l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs sur les 3 premières années de mise en œuvre des CUS, en ciblant prioritairement les enjeux évoqués dans la note de cadrage régional utilisée pour leur élaboration ;
- identifier et échanger sur les éventuelles difficultés rencontrées pour l'atteinte des objectifs et prévoir, le cas échéant, des actions correctives, voire une renégociation des objectifs, pour la période triennale à venir.

En 2022, 8 CUS ordinaires, 4 CUS accession et 1 CUS logements foyers ont fait l'objet d'un échange entre les services départementaux de l'État et les bailleurs concernés.

## CUS signées en 2019 et évaluées en 2022

| Type de CUS          | Département | OLS concerné                    |
|----------------------|-------------|---------------------------------|
| CUS ordinaires       | 14          | PARTELIOS HABITAT               |
|                      | 27          | POSTE HABITAT NORMANDIE         |
|                      |             | LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE     |
|                      | 50          | MANCHE HABITAT                  |
|                      |             | HLM COUTANCES GRANVILLE         |
|                      | 76          | HABITAT 76                      |
|                      |             | ALCEANE                         |
|                      |             | LOGEO SEINE ESTUAIRE            |
| CUS Accession        | 27          | HABITAT COOPERATIF DE NORMANDIE |
|                      | 50          | LOGIMANCHE                      |
|                      | 76          | NORMANDIE HABITAT               |
|                      |             | LOGEO PROMOTION                 |
| CUS Logements foyers | 50          | MANCHE CALVADOS HABITATION      |

Ces échanges ont permis de passer en revue les CUS au regard des évolutions nationales et locales (plan de relance susceptible d'avoir fait évoluer les objectifs de réhabilitation du parc, évolution des orientations du Fonds national des aides à la pierre en matière de taux de PLAI, renforcement de la politique d'acquisition amélioration en matière d'offre nouvelle, entrée en vigueur de nouveaux programmes locaux de l'habitat, nécessité accrue de développer les petites typologies pour répondre aux besoins...).

La démarche d'évaluation a abouti à un bilan partagé et validé entre chaque bailleur et les services départementaux de l'État concernés (fin 2022, début 2023).

La DREAL réalise un bilan régional de ces évaluations. Il sera transmis au Ministère chargé de la ville et du logement. Une synthèse sera présentée en comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

### 6.3 État des lieux 2022 du parc social

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'ensemble du parc social répertorié en France métropolitaine compte 5 092 505 logements, en progression de 1,1 % sur un an (environ 53 600 logements supplémentaires). L'ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux (y compris logements non conventionnés des SEM) s'élève à 5 195 098 logements. Parmi les 72 000 logements mis en service en 2021 en France métropolitaine, 90 % sont neufs.

Le RPLS normand recense **309 967 logements sociaux**. Sur un an, le nombre de logements recensés diminue de 133 logements (soit -0,04 %).

2 205 nouveaux logements ont été mis en service et près de 3 000 logements sont sortis du parc.

Ce parc est réparti sur près de 44 % des communes normandes et représente près de 21 % des résidences principales. Sa répartition n'est pas homogène sur toute la région. Le Calvados, l'Eure, la Manche et l'Orne affichent une densité nettement plus faible (entre 16 et 19 logements sociaux pour 100 résidences principales) que la Seine-Maritime (26 %). Les écarts sont même plus importants entre les communautés d'agglomération, communautés urbaines et métropole normandes, dont la part de logement social dans les résidences principales oscille entre 10 % (CA Mont-Saint-Michel-Normandie) et 33 % (Métropole Rouen Normandie).

Le parc social normand est constitué à **76 % de logements collectifs** (variant entre 60 % dans la Manche et 86 % en Seine-Maritime).

La proportion de petits logements (type 1 et type 2) oscille entre 18 % (dans la Manche) et 25 % (dans l'Orne). La part des grands logements (type 5 et plus) est d'environ 8 à 10 %.

Parmi les 2 205 logements mis en service en 2022, 93 % sont neufs. Environ 17 % d'entre eux ont fait l'objet d'acquisition en VEFA (exclusivement dans le Calvados, l'Eure et la Seine-Maritime).

3 118 logements sont sortis du parc normand en 2022, à des fins de démolition pour 57 % d'entre eux ou pour être vendus pour près d'1/3 d'entre eux. Les ventes aux locataires occupants représentent près de 6 % des sorties de parc.

Le zonage de la nouvelle géographie de la politique de la ville que sont les Quartiers Prioritaires de la Ville<sup>1</sup>, concerne davantage de logements (25 % du parc) que les anciennes ZUS (19 %). La proportion de logements dans le périmètre des QPV oscille entre 20,5 % pour le Calvados et 31,5 % dans l'Orne. En volume, au 1er janvier 2021, ce sont 78 604 logements locatifs sociaux de Normandie qui sont situés dans le périmètre des QPV dont 50 % en Seine-Maritime, la part dans les autres départements variant de 8 % à 16 %.

Contre toute attente, ce ne sont pas nécessairement les EPCI les plus urbains qui comptent la plus forte proportion de logement situés en QPV malgré d'importants volumes. Ainsi, la Métropole Rouen Normandie et la CU Caen la Mer ont un taux de logements sociaux en QPV respectivement de 25 % et de 30 %, bien moins élevé que celui de la CU d'Alençon (43 %) pour des volumes très différents (environ 19 600 logements en QPV pour la MRN, 10 500 pour la CU de Caen et 2 700 pour la CU d'Alençon). La CA d'Evreux Portes de Normandie compte le plus fort taux de logement en QPV (47 %, soit 5 500 logements), alors que la CA Caux Seine Agglo ne compte aucun logement en QPV, suivie par la CA du Mont-Saint-Michel Normandie (16 %).

### 6.3.1 Répartition du parc locatif social normand

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, les logements inventoriés dans RPLS étaient détenus par **52 organismes différents**<sup>2</sup>, dont 31 (60 %) n'ont d'activité locative que sur un seul département normand.

#### Parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2022

| n° dept | territoire                            | parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2022 (RPLS 2022) | parc pour 1000 habitants (RPLS 2022 & RP 2020) | part dans les résidences principales (en %) (RPLS 2022 & RP 2020) | taux de vacance > 3 mois (en %) 01/01/2022 | taux de rotation (en %) 01/01/2022 |
|---------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|
| 14      | CA Lisieux Normandie                  | 6 465                                                        | 89                                             | 20,2                                                              | 0,5                                        | 9,9                                |
| 14      | CU Caen la Mer                        | 34 663                                                       | 127                                            | 25,5                                                              | 1,6                                        | 9,7                                |
| 27      | CA Evreux Portes de Normandie         | 11 896                                                       | 108                                            | 25,2                                                              | 1,9                                        | 9,7                                |
| 27      | CA Seine Eure                         | 10 186                                                       | 99                                             | 24,0                                                              | 0,6                                        | 10,1                               |
| 27      | CA Seine Normandie Agglomération      | 5 618                                                        | 68                                             | 16,1                                                              | 0,1                                        | 7,7                                |
| 50      | CA du Cotentin                        | 19 412                                                       | 109                                            | 23,3                                                              | 1,1                                        | 10,2                               |
| 50      | CA Mont-Saint-Michel-Normandie        | 3 978                                                        | 45                                             | 9,7                                                               | 2,1                                        | 11,1                               |
| 50      | CA Saint-Lô Agglo                     | 6 252                                                        | 82                                             | 17,8                                                              | 0,7                                        | 11,8                               |
| 61      | CA Fiers Agglo                        | 3 679                                                        | 69                                             | 15,1                                                              | 8,2                                        | 12,1                               |
| 61      | CU d'Alençon                          | 6 166                                                        | 110                                            | 24,0                                                              | 3,7                                        | 15,0                               |
| 76      | CA Caux Seine Agglo                   | 6 214                                                        | 80                                             | 18,9                                                              | 1,2                                        | 12,2                               |
| 76      | CA de la Région Dieppoise             | 6 881                                                        | 150                                            | 30,0                                                              | 0,7                                        | 9,2                                |
| 76      | CA Fécamp Caux Littoral Agglomération | 3 116                                                        | 81                                             | 17,8                                                              | 0,5                                        | 10,1                               |
| 76      | CU Le Havre Seine Métropole           | 37 621                                                       | 142                                            | 30,9                                                              | 0,5                                        | 9,6                                |
| 76      | Métropole Rouen Normandie             | 77 665                                                       | 156                                            | 32,6                                                              | 1,3                                        | 10,7                               |
|         |                                       |                                                              |                                                |                                                                   |                                            |                                    |
|         | Calvados                              | 60 144                                                       | 86                                             | 18,6                                                              | 1,4                                        | 9,6                                |
|         | Eure                                  | 42 169                                                       | 70                                             | 16,6                                                              | 1,1                                        | 9,8                                |
|         | Manche                                | 38 015                                                       | 77                                             | 16,4                                                              | 1,2                                        | 10,2                               |
|         | Orne                                  | 21 228                                                       | 76                                             | 16,4                                                              | 5,4                                        | 13,9                               |
|         | Seine-Maritime                        | 148 411                                                      | 118                                            | 25,9                                                              | 1,1                                        | 10,2                               |
|         | <b>NORMANDIE</b>                      | <b>309 967</b>                                               | <b>93</b>                                      | <b>20,5</b>                                                       | <b>1,5</b>                                 | <b>10,3</b>                        |

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

<sup>2</sup> Les SCI créées annuellement par l'association Foncière Logement comptent pour un seul organisme dans ce dénombrement.

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

Parmi les 19 bailleurs sociaux qui sont présents dans le Calvados, 6 n'interviennent que dans ce département, dont les 2 bailleurs possédant le plus de parc sur le département.

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 3,9 % du parc, et 4 bailleurs détiennent plus de 5 000 logements dans ce département.

| Raison sociale bailleur                               | Enseigne bailleur                      | Nb total lgt du parc au 01/01/2022 | % du parc du Calvados |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <u>INOLYA</u>                                         | <u>INOLYA</u>                          | 25 811                             | 42,8 %                |
| <u>OPH de Caen</u>                                    | <u>Caen Habitat</u>                    | 11 009                             | 18,3 %                |
| <u>SA HLM Porte de l'Europe</u>                       | <u>HPE 14 (Partélios Habitat)</u>      | 9 990                              | 16,6 %                |
| <u>CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M</u>                    | <u>CDC Habitat Social</u>              | 6 351                              | 10,5 %                |
| <u>Société caennaise de développement immobilier</u>  | <u>La Caennaise</u>                    | 1 793                              | 3,0 %                 |
| <u>SA HLM immobilière de la Basse-Seine</u>           | <u>IBS</u>                             | 1 573                              | 2,6 %                 |
| <u>LES FOYERS NORMANDS</u>                            | <u>LES FOYERS NORMANDS</u>             | 1 381                              | 2,3 %                 |
| <u>SA HLM d'aménagement et de gestion immobilière</u> | <u>SAGIM</u>                           | 631                                | 1,0 %                 |
| <u>SA HLM ICF Atlantique</u>                          | <u>ICF Atlantique</u>                  | 582                                | 1,0 %                 |
| <u>LOGEO SEINE</u>                                    | <u>CIFN DIALOGUE</u>                   | 333                                | 0,6 %                 |
| <u>SCI Foncière</u>                                   | <u>FONCIERE</u>                        | 314                                | 0,5 %                 |
| <u>SAEM de Normandie</u>                              | <u>SEMINOR</u>                         | 101                                | 0,2 %                 |
| <u>OPH de la C.O.D.A.H.</u>                           | <u>ALCEANE</u>                         | 96                                 | 0,2 %                 |
| <u>SOLIHA des Pays Normands</u>                       | <u>SOLIHA TERRITOIRES EN NORMANDIE</u> | 89                                 | 0,1 %                 |
| <u>Société foncière d'habitat et d'humanisme</u>      | <u>Habitat et Humanisme</u>            | 51                                 | 0,1 %                 |
| <u>Groupeement immobilier de la ville de Caen</u>     | <u>GIVC</u>                            | 46                                 | 0,1 %                 |
| <u>SA HLM de Coutances-Granville</u>                  | <u>SA HLM COUTANCES GRANVILLE</u>      | 42                                 | 0,1 %                 |
| <u>CDC Habitat</u>                                    | <u>CDC Habitat</u>                     | 37                                 | 0,1 %                 |
| <u>SAEM Livarot</u>                                   | <u>SEM Livarot</u>                     | 9                                  | 0,0 %                 |
| <b>total RPLS Calvados</b>                            |                                        | <b>60 239</b>                      |                       |

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

Dans l'Eure, les 42 999 logements sont répartis entre 24 bailleurs. Les 4 plus importants bailleurs (plus de 85 % du parc) comptent parmi les 9 organismes qui ne sont présents que dans ce département. Parmi eux se trouve Mon Logement 27, qui détient près de la moitié des logements du parc social du département, alors que la moitié des bailleurs a un taux de représentation inférieur à 0,3 %.

Près des 2/3 des bailleurs détiennent moins de 600 logements et 3 bailleurs détiennent plus de 5 000 logements dans le département.

| Raison sociale bailleur                   | Enseigne bailleur               | Nb total lgt du parc au 01/01/2022 | % du parc de l'Eure |
|-------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Mon logement 27                           | Mon logement 27                 | 21 001                             | 48,8 %              |
| Société immobilière du logement de l'Eure | SILOGE                          | 7 585                              | 17,6 %              |
| SA HLM Le Logement familial de l'Eure     | LE LOGEMENT FAMILIAL DE L EURE  | 5 380                              | 12,5 %              |
| SAIEM AGIRE                               | SAIEM AGIRE                     | 2 694                              | 6,3 %               |
| SA HLM immobilière de la Basse-Seine      | IBS                             | 1 668                              | 3,9 %               |
| LOGIREP                                   | LOGIREP                         | 1 076                              | 2,5 %               |
| LOGEO SEINE                               | CIFN DIALOGUE                   | 1 063                              | 2,5 %               |
| SA HLM rurale de l'Eure                   | SA POSTE HABITAT NORMANDIE      | 598                                | 1,4 %               |
| SA HLM Le Foyer stéphanois                | LE FOYER STEPHANAIS             | 574                                | 1,3 %               |
| CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M               | CDC Habitat Social              | 366                                | 0,9 %               |
| OPH de l'Orne                             | Orne Habitat                    | 255                                | 0,6 %               |
| CDC Habitat                               | CDC Habitat                     | 223                                | 0,5 %               |
| Logeal Immobilière SA Habitations         | LOGEAL IMMOB SA HABITATIONS     | 145                                | 0,3 %               |
| SA HLM de la région d'Elbeuf              | SA HLM REGION D ELBEUF          | 86                                 | 0,2 %               |
| SCI Foncière                              | FONCIERE                        | 81                                 | 0,2 %               |
| SCIC d'HLM CIF Coopérative                | CIF COOPERATIVE                 | 55                                 | 0,1 %               |
| SIEM d'Oissel et de la région             | SIEMOR                          | 42                                 | 0,1 %               |
| ADOMA                                     | ADOMA                           | 31                                 | 0,1 %               |
| SA HLM Batigère Ile-de-France             | BATIGERE ILE DE FRANCE SA D HLM | 29                                 | 0,1 %               |
| Société foncière d'habitat et d'humanisme | Habitat et Humanisme            | 23                                 | 0,1 %               |
| SOLIHA des Pays Normands                  | SOLIHA TERRITOIRES EN NORMANDIE | 9                                  | 0,02 %              |
| CLESENCE                                  | CLESENCE                        | 5                                  | 0,01 %              |
| OPH d'Eure-et-Loir                        | Habitat Eurélien                | 5                                  | 0,01 %              |
| SNL- Prologues                            | SNL PROLOGUES                   | 5                                  | 0,01 %              |
| <b>total RPLS Eure</b>                    |                                 | <b>42 999</b>                      |                     |

### Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux dans la Manche

Dans la Manche, 38 095 logements sont répartis entre 14 bailleurs sociaux, dont 5 n'interviennent que dans ce département.

Environ 98 % du parc sont concentrés sur 5 bailleurs, dont les 4 principaux ne sont présents que sur ce département. Le plus important d'entre eux, Manche Habitat, détient plus de 44 % des logements.

Près des 2/3 des bailleurs sociaux détiennent moins de 150 logements, soit en cumulé 1,8 % du parc.

| Raison sociale bailleur                   | Enseigne bailleur                    | Nb total lgt du parc au 01/01/2022 | % du parc de la Manche |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| OPH de la Manche                          | Manche Habitat                       | 16 756                             | 44,0 %                 |
| OPH CU de Cherbourg                       | Presqu'île Habitat                   | 7 857                              | 20,6 %                 |
| SA HLM du Cotentin                        | SOC HLM DU COTENTIN                  | 5 304                              | 13,9 %                 |
| SA HLM de Coutances-Granville             | SA HLM COUTANCES GRANVILLE           | 3 774                              | 9,9 %                  |
| SA HLM Les Cités cherbourgeoises          | SA HLM CC                            | 3 729                              | 9,8 %                  |
| SA HLM La Rance                           | SOC HABITATION LOYER MODERE LA RANCE | 143                                | 0,4 %                  |
| SAEM de Normandie                         | SEMINOR                              | 135                                | 0,4 %                  |
| SA HLM Porte de l'Europe                  | HPE 14 (Partélios Habitat)           | 112                                | 0,3 %                  |
| CDC Habitat                               | CDC Habitat                          | 94                                 | 0,2 %                  |
| SCI Foncière                              | FONCIERE                             | 87                                 | 0,2 %                  |
| SA HLM immobilière de la Basse-Seine      | IBS                                  | 60                                 | 0,2 %                  |
| SOLIHA des Pays Normands                  | SOLIHA TERRITOIRES EN NORMANDIE      | 22                                 | 0,1 %                  |
| Société foncière d'habitat et d'humanisme | Habitat et Humanisme                 | 20                                 | 0,1 %                  |
| INOLYA                                    | INOLYA                               | 2                                  | 0,01 %                 |
| <b>total RPLS Manche</b>                  |                                      | <b>38 095</b>                      |                        |

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

Dans l'Orne, 21 509 logements sont répartis entre 7 bailleurs sociaux, dont 1 seul (Le Logis familial) n'intervient que dans ce département.

Trois bailleurs concentrent près de 97 % du parc ornaïs. Le principal acteur, Orne Habitat, avec ses 11 000 logements, détient plus de 52 % du parc.

| Raison sociale bailleur                        | Enseigne bailleur               | Nb total lgt du parc au 01/01/2022 | % du parc de l'Orne |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| OPH de l'Orne                                  | Orne Habitat                    | 11 231                             | 52,2 %              |
| SA HLM d'aménagement et de gestion immobilière | SAGIM                           | 5 949                              | 27,7 %              |
| SA HLM de la ville d'Alençon et de l'Orne      | Le Logis familial               | 3 754                              | 17,5 %              |
| SAEM de Normandie                              | SEMINOR                         | 336                                | 1,6 %               |
| CDC Habitat                                    | CDC Habitat                     | 130                                | 0,6 %               |
| SCI Foncière                                   | FONCIERE                        | 75                                 | 0,3 %               |
| SOLIHA des Pays Normands                       | SOLIHA TERRITOIRES EN NORMANDIE | 34                                 | 0,2 %               |
|                                                | <b>total RPLS Orne</b>          | <b>21 509</b>                      |                     |

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

En Seine-Maritime, les 149 582 logements sont répartis entre 26 bailleurs, dont 10 n'interviennent pas en dehors de ce département.

Près de 70 % du parc est concentré par 6 bailleurs ; le plus important, Habitat 76, détient 23 % du parc seino-marin, soit plus de 34 000 logements, et n'est présent que dans ce département.

Près de la moitié des bailleurs détient 2 % du parc ou moins, soit en cumulé 9,7 % du parc.

| Raison sociale bailleur                         | Enseigne bailleur                               | Nb total lgt du parc au 01/01/2022 | % du parc de la Seine-Maritime |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| HABITAT 76                                      | Habitat 76                                      | 34 114                             | 22,8 %                         |
| LOGEO SEINE                                     | CIFN DIALOGUE                                   | 22 473                             | 15,0 %                         |
| OPH de la C.O.D.A.H.                            | ALCEANE                                         | 14 705                             | 9,8 %                          |
| SA HLM immobilière de la Basse-Seine            | IBS                                             | 11 553                             | 7,7 %                          |
| SA Quevilly Habitat                             | QUEVILLY HABITAT SA HABIT LOYER MODERE          | 10 526                             | 7,0 %                          |
| Logeal Immobilière SA Habitations               | LOGEAL IMMOB SA HABITATIONS                     | 10 524                             | 7,0 %                          |
| SA HLM Sodineuf Habitat Normand                 | Sodineuf Habitat Normand                        | 8 320                              | 5,6 %                          |
| OPH de Rouen                                    | Rouen Habitat                                   | 7 834                              | 5,2 %                          |
| SA HLM de la région d'Elbeuf                    | SA HLM REGION D ELBEUF                          | 4 662                              | 3,1 %                          |
| SA HLM Le Foyer stéphanois                      | LE FOYER STEPHANAIS                             | 3 892                              | 2,6 %                          |
| CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M                     | CDC Habitat Social                              | 3 300                              | 2,2 %                          |
| LOGIREP                                         | LOGIREP                                         | 3 099                              | 2,1 %                          |
| SAEM de Normandie                               | SEMINOR                                         | 2 925                              | 2,0 %                          |
| Seine Habitat                                   | SEINE HABITAT SOCIETE ANONYME D HABITA          | 2 523                              | 1,7 %                          |
| SA HLM ICF Atlantique                           | ICF Atlantique                                  | 2 311                              | 1,5 %                          |
| SA HLM Le Foyer du Toit familial                | LE FOYER DU TOIT FAMILIAL                       | 1 485                              | 1,0 %                          |
| SA Gournaisienne d'HLM                          | S A GOURNAISIENNE D HLM                         | 1 281                              | 0,9 %                          |
| SIEM d'Oissel et de la région                   | SIEMOR                                          | 853                                | 0,6 %                          |
| SCI Foncière                                    | FONCIERE                                        | 746                                | 0,5 %                          |
| SAEM de la ville du Trait                       | SENVIT                                          | 694                                | 0,5 %                          |
| CDC Habitat                                     | CDC Habitat                                     | 677                                | 0,5 %                          |
| SCIC d'HLM CIF Coopérative                      | CIF COOPERATIVE                                 | 617                                | 0,4 %                          |
| Opérateur National de Vente HLM Action Logement | Opérateur National de Vente HLM Action Logement | 330                                | 0,2 %                          |
| ADOMA                                           | ADOMA                                           | 79                                 | 0,1 %                          |
| Société foncière d'habitat et d'humanisme       | Habitat et Humanisme                            | 47                                 | 0,03 %                         |
| Foncière Chênelet                               | FONCIERE CHENELET                               | 12                                 | 0,01 %                         |
|                                                 | <b>total RPLS Seine-Maritime</b>                | <b>149 582</b>                     |                                |

## 6.4 Financements du parc social

### 6.4.1 Bilan 2022 des financements de droit commun (hors ANRU)

#### Financement de l'offre nouvelle :

**3 092 logements ont été agréés en 2022 (100,7 % de l'objectif FNAP notifiés : 2 925 logements)**

**2 356 logements ont été financés en PLUS et PLAI** pour un montant de subventions directes de l'État de 5,8 M€. Ce sont à 89 % des logements neufs.

Ces financements supérieurs à l'objectif de début d'année de 2 172 PLUS/PLAI, se répartissent en **1 445 PLUS** (objectif : 1 278 PLUS) et **911 PLAI** (objectif : 894 PLAI), dont 53 PLAI adaptés.

Le nombre de logements financés en 2022 a augmenté de 22 % par rapport à 2021.

La part de PLAI dans le total PLUS-PLAI est de 38,7 % (41,1 % dans la programmation notifiée).

**736 logements ont été financés en PLS** (objectif de 896 PLS).

**670 logements ont été financés en PLS** (objectif de 518 PLS). Ce sont à 62 % des agréments pour des logements ordinaires, dont 391 à destination des ménages, 15 en résidence autonomie et 7 pour les jeunes de moins de 30 ans (art.L441-2 du CCH).

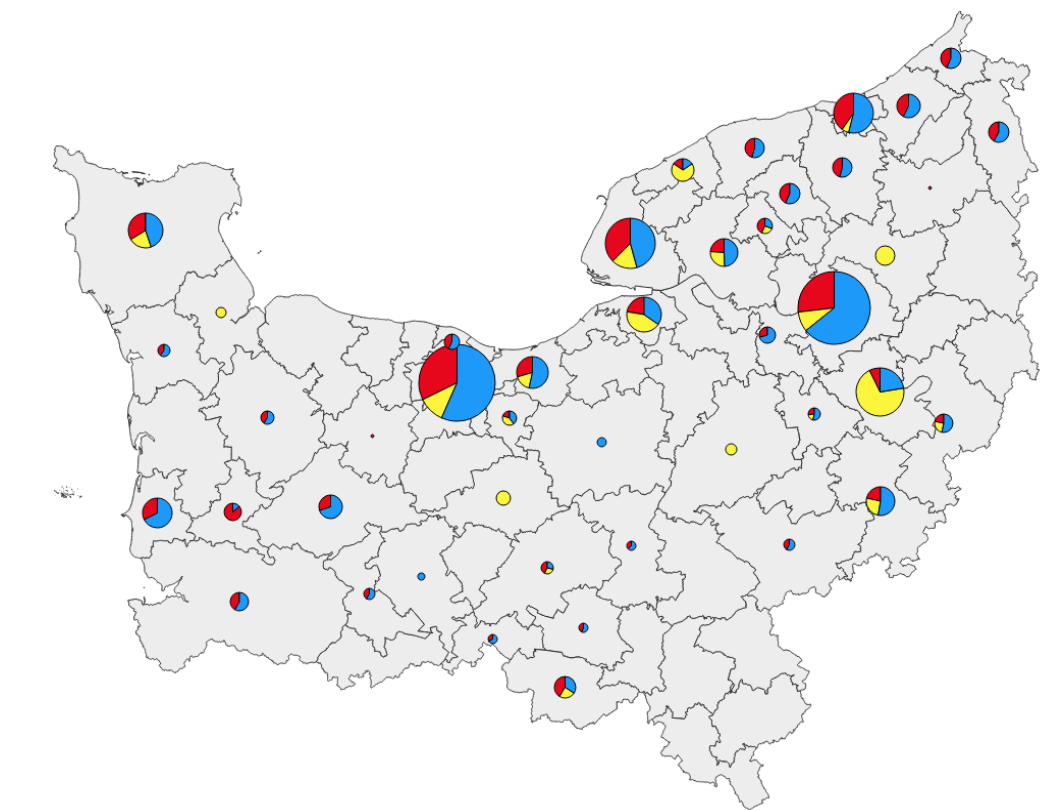
Les agréments PLS mobilisés pour des structures collectives à destination de publics spécifiques concernent 5 opérations à destination des personnes âgées : 1 dans la Manche (20 PLS), 2 dans l'Eure (79 PLS) et 2 en Seine-Maritime (161 PLS).

Enfin, **361 logements PSLA** ont été financés sur le territoire normand en 2022. 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.

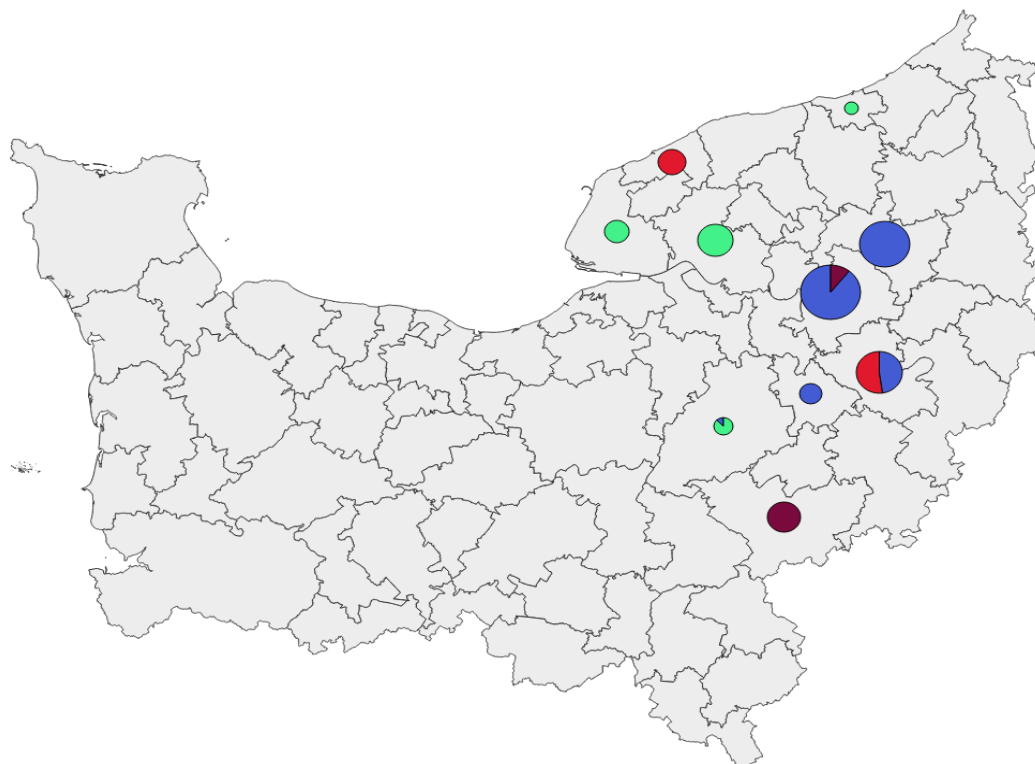
Le tableau suivant détaille les financements de l'offre nouvelle par territoires de gestion (directions départementales des territoires et délégataires des aides à la pierre) :

| Nombre de logements financés en 2022 | PLUS<br>(yc Palulos communale) | PLAI<br>(yc produit spécifique hébergement) | Sous total PLUS-PLAI | % PLAI        | PLS        | Total PLUS-PLAI-PLS | PSLA       |
|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|---------------|------------|---------------------|------------|
| DDTM Calvados                        | 415                            | 233                                         | 648                  | 36,0 %        | 130        | 778                 | 94         |
| CA Seine-Eure                        | 67                             | 38                                          | 105                  | 36,2 %        | 144        | 249                 | 32         |
| CD Eure                              | 115                            | 76                                          | 191                  | 39,8 %        | 76         | 267                 | 13         |
| CD Manche                            | 141                            | 112                                         | 253                  | 44,3 %        | 34         | 287                 | 54         |
| DDT Orne                             | 46                             | 38                                          | 84                   | 45,2 %        | 14         | 98                  |            |
| CU Le Havre Seine Métrop.            | 101                            | 83                                          | 184                  | 45,1 %        | 50         | 234                 | 7          |
| Métrop. Rouen Normandie              | 297                            | 132                                         | 429                  | 30,8 %        | 108        | 537                 | 109        |
| CA Dieppe-Maritime                   | 75                             | 56                                          | 131                  | 42,7 %        | 12         | 143                 | 33         |
| CA Caux Seine Agglo                  | 35                             | 17                                          | 52                   | 32,7 %        | 45         | 97                  |            |
| CD Seine-Maritime                    | 153                            | 126                                         | 279                  | 45,2 %        | 123        | 402                 | 19         |
| <b>Total Normandie</b>               | <b>1 445</b>                   | <b>911</b>                                  | <b>2 356</b>         | <b>38,7 %</b> | <b>736</b> | <b>3 092</b>        | <b>361</b> |

**Cartographie des logements locatifs sociaux par EPCI financés en 2022 (PLAI, PLUS et PLS) pour des ménages (hors ANRU)**



**Cartographie des logements locatifs sociaux par EPCI financés en 2022 (PLAI, PLUS et PLS) pour les publics spécifiques (hors ANRU)**



### **Autres financements :**

**3 Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)** ont été subventionnées pour un montant de subvention État de 85 000 €.

**230 logements** ont bénéficié d'une **subvention à la démolition** pour un montant global de 943 920 € :

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 2022, le département du Calvados a reconduit l'effort en faveur du financement de petits logements (T1, T2) en zone B1 entamé en 2016. Une bonification de 700 € a ainsi été octroyée à 71 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 2022, 250 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 3 700 €.

## **6.4.2 Point sur les VEFA « HLM » et les PLS privés**

Afin de faciliter la mixité sociale et le couplage entre logements privés et logements sociaux dans les ensembles immobiliers, le recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour la réalisation de logements locatifs sociaux a été autorisé par décret en 2000. Les logements financés en PLUS et PLAI furent introduits en 2001 puis les logements PLS en 2003.

La VEFA est codifiée à l'article L.433-2 du CCH qui précise que les OHLM peuvent acquérir en VEFA des "logements inclus dans un programme de construction". La rédaction "inclus dans un programme de construction" indique qu'il ne peut s'agir de la totalité de l'opération.

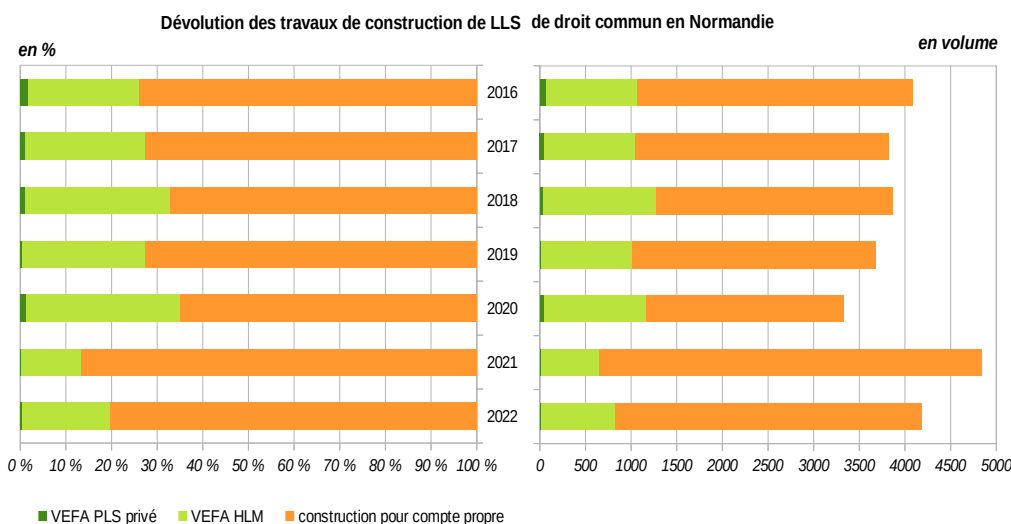
Le Préfet de Seine-Maritime a par exemple, par note du 12 mars 2020, fixé un seuil de 50 % maximum pour la part de logements sociaux du programme immobilier.

<https://www.seine-maritime.gouv.fr/Politiques-publiques/Habitat-Logement-Politique-de-la-Ville/Le-logement-social/La-production-de-logement-social-en-VEFA>

L'esprit du législateur est de permettre la création d'offre nouvelle de logements sociaux en diffus, notamment dans les zones où le foncier est peu disponible. Par ailleurs permettre à des organismes d'acquérir la totalité d'une opération en VEFA poserait un problème au regard des règles de la commande publique, en autorisant une acquisition par opération complète sans mise en concurrence.

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 en Normandie a atteint son plus fort taux en 2015 avec 43,6 % de VEFA parmi les logements financés en PLAI, PLUS et PLS.

La proportion de VEFA au sein des seuls logements ordinaires est de 20,4 % en 2022 (contre 14 % en 2021 et 39 % en 2020).



## 6.5 Accès au parc social

### 6.5.1 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. Il est en service depuis avril 2011 et dispose d'un outil de reporting « Infocentre Numéro Unique ».

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

Dans les départements de l'Eure et de la Seine-Maritime, c'est l'application nationale SNE qui est utilisée par les services enregistreurs pour délivrer le numéro unique. La prestation de gestionnaire départemental a été attribuée lors d'une mise en concurrence au cabinet AATIKO Conseils.

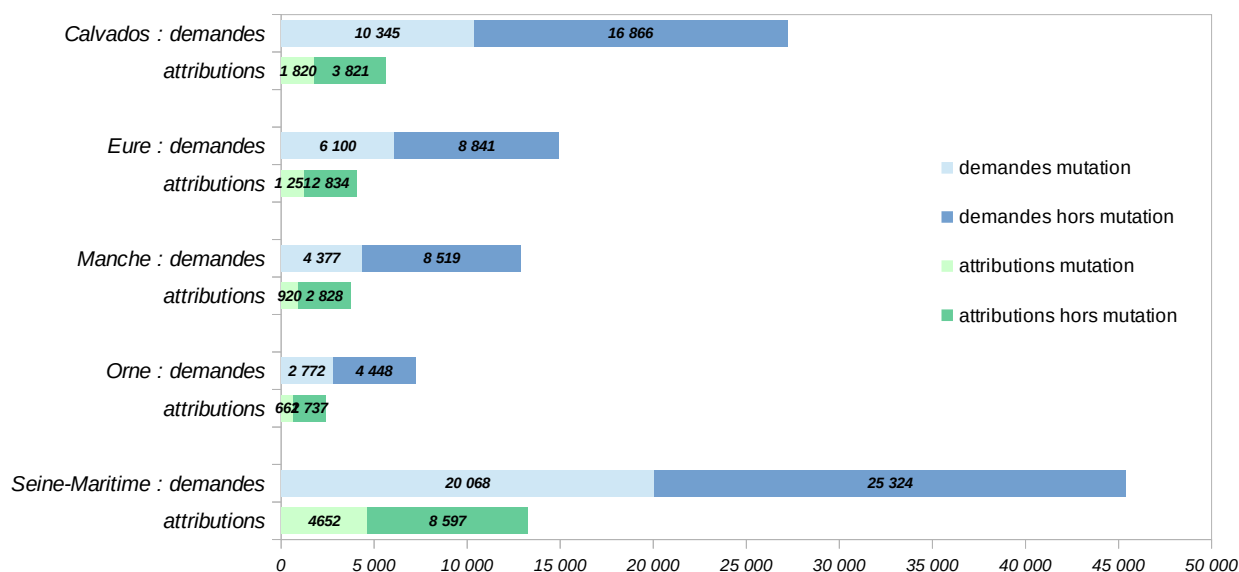
Dans les départements de l'Orne, du Calvados et de la Manche, les services enregistreurs du département utilisent un système particulier de traitement automatisé (SPTA) de la demande de logement social autorisé par un arrêté préfectoral.

La base de données du numéro unique est « vivante » puisque les informations contenues peuvent être modifiées ou corrigées en permanence, 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 31/12/2022 et aux attributions de l'année 2022, utilisées pour les graphes ci-après, sont les données issues de l'Infocentre au 21/07/2023 (extraction le 24/07/2023).

#### Nombre de demandes actives au 31/12/2022 et nombre d'attributions réalisées en 2022

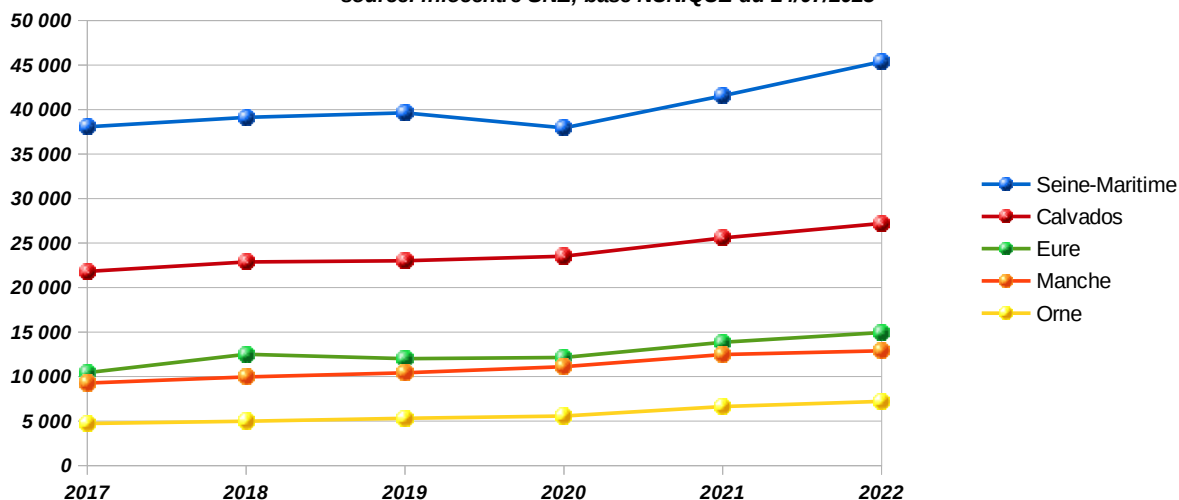
source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 24/07/2023



Au 31 décembre 2022, la Normandie compte **107 660 demandes** de logements locatifs sociaux, soit 4,4 % du poids de la demande au niveau national.

#### Evolution annuelle du nombre de demandes actives du 31/12/2017 au 31/12/2022

source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 24/07/2023

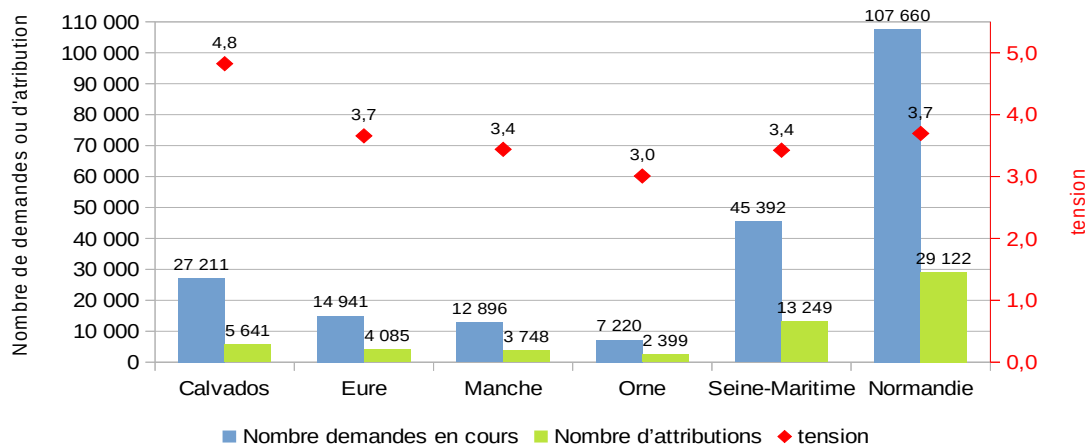


Si entre 2017 et 2018 la progression annuelle du nombre de demandeurs normands était de +6,1 %, elle a ralenti en 2019 (+1,1 %) et même diminué en 2020 (-0,1 %, le contexte sanitaire particulier de l'année 2020 pouvant expliquer cette baisse), avant de repartir à la hausse fortement en 2021 (+10,9 %) et **en 2022 (+7,6 %)**. Cette tendance est fortement impactée par l'évolution de la Seine-Maritime qui enregistre le plus important volume de demandeurs (42 % de la demande normande en 2022) et a vu sa courbe s'infléchir de +2,8 % pour 2017-2018 à un taux de +9,2 % pour 2021-2022 (avec une variation négative pour 2019-2020 de -4,3 %).

#### Tension de la demande

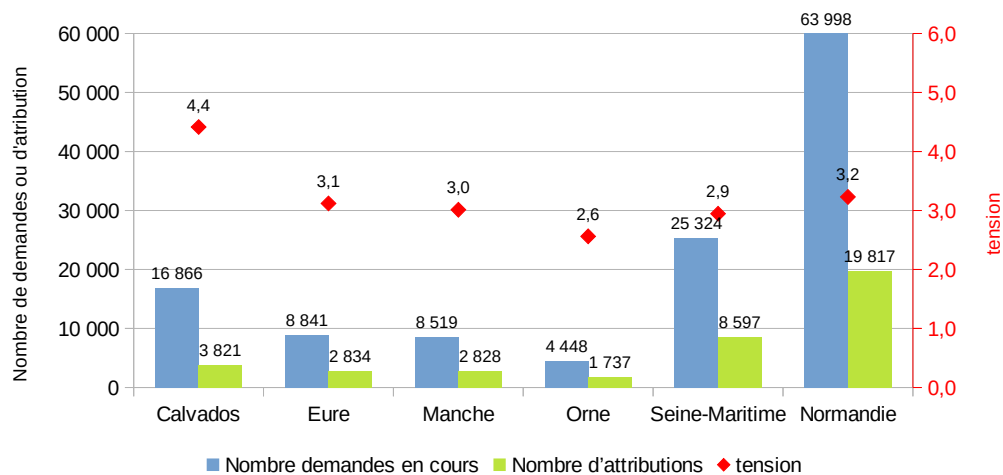
La tension des demandes de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des demandeurs en Normandie est de 3,7 mais le département du Calvados se détache avec un taux de 4,8, ce qui reste en dessous de la moyenne nationale qui est de 5,7 (données au 24/07/2023).

#### Tension de la demande tout type de mutation (situation à fin décembre 2022)

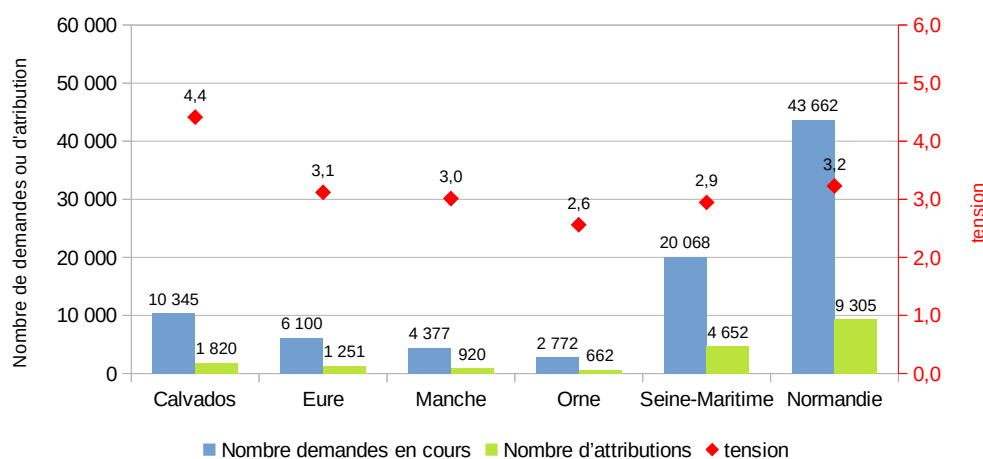


Quel que soit le département, la tension hors mutation est plus faible que la tension pour les demandes de mutation. La tension hors mutation en Normandie est de 3,2, alors que la tension des demandes normandes de mutation est de 4,7. Le département du Calvados présente une tension hors mutation relativement forte (4,4), qui reste malgré tout inférieure à la tension hors mutation France métropolitaine (5,2). La tension des demandes est la plus forte sur les demandes de mutation et sur les petits logements T1 et T2.

### Tension de la demande hors mutation (situation à fin décembre 2022)

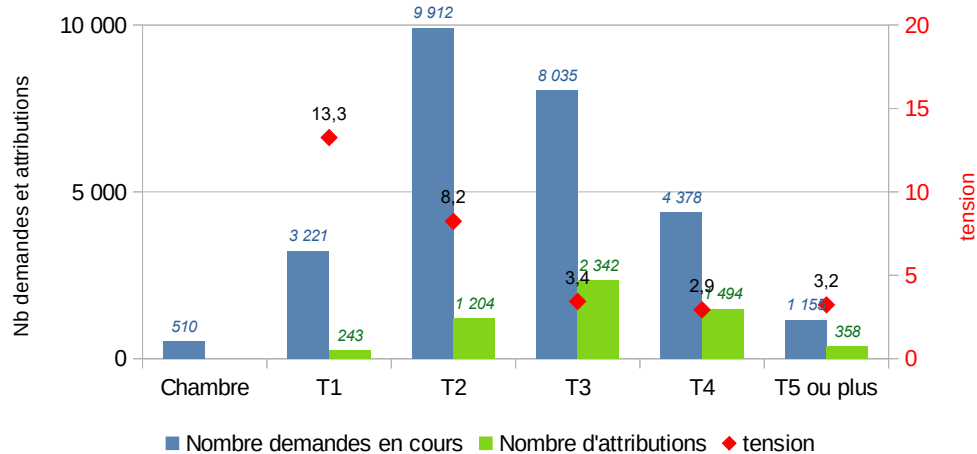


### Tension de la demande en mutation (situation à fin décembre 2022)



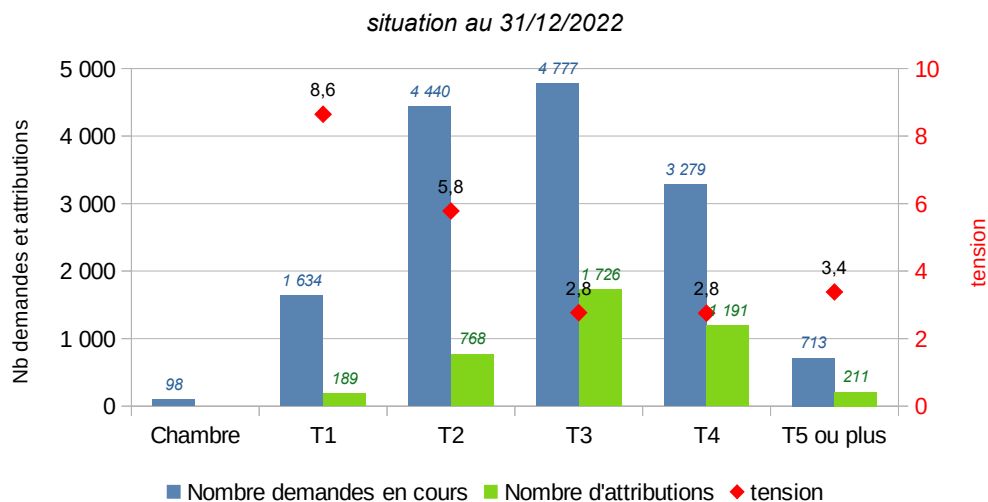
### Tension de la demande pour le département du Calvados :

situation au 31/12/2022



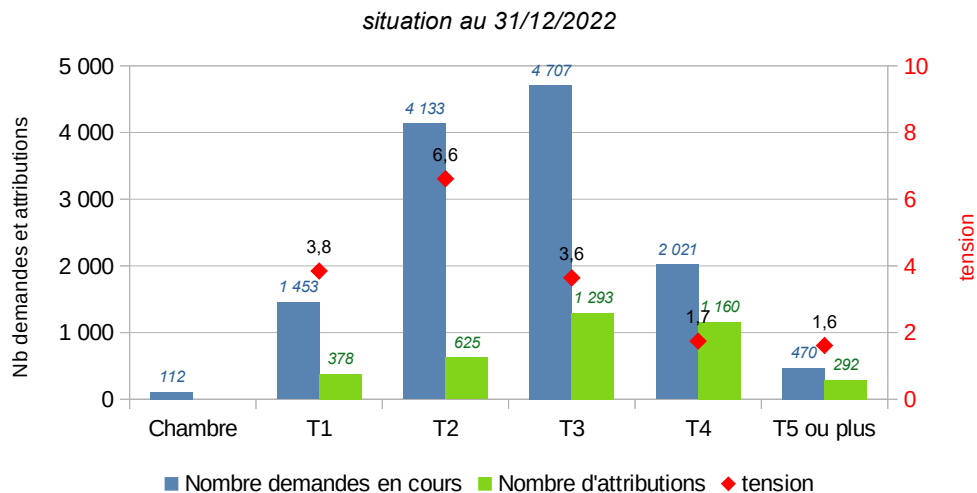
| <i>hors mutation</i> | Nombre demandes en cours | Nombre d'attributions | tension | <i>mutation</i> | Nombre demandes en cours | Nombre d'attributions | tension |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|---------|-----------------|--------------------------|-----------------------|---------|
| Chambre              | 405                      |                       |         | Chambre         | 105                      |                       |         |
| T1                   | 2 869                    | 211                   | 13,6    | T1              | 352                      | 32                    | 11,0    |
| T2                   | 6 982                    | 896                   | 7,8     | T2              | 2 930                    | 308                   | 9,5     |
| T3                   | 4 517                    | 1 690                 | 2,7     | T3              | 3 518                    | 652                   | 5,4     |
| T4                   | 1 769                    | 874                   | 2,0     | T4              | 2 609                    | 620                   | 4,2     |
| T5 ou plus           | 324                      | 150                   | 2,2     | T5 ou plus      | 831                      | 208                   | 4,0     |
| Calvados             | 16 866                   | 3 821                 | 4,4     | Calvados        | 10 345                   | 1 820                 | 5,7     |

### Tension de la demande pour le département de l'Eure :



| <i>hors mutation</i> | Nombre demandes en cours | Nombre d'attributions | tension | <i>mutation</i> | Nombre demandes en cours | Nombre d'attributions | tension |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|---------|-----------------|--------------------------|-----------------------|---------|
| Chambre              | 80                       |                       |         | Chambre         | 18                       |                       |         |
| T1                   | 1 387                    | 168                   | 8,3     | T1              | 247                      | 21                    | 11,8    |
| T2                   | 3 110                    | 590                   | 5,3     | T2              | 1 330                    | 178                   | 7,5     |
| T3                   | 2 776                    | 1 242                 | 2,2     | T3              | 2 001                    | 484                   | 4,1     |
| T4                   | 1 268                    | 736                   | 1,7     | T4              | 2 011                    | 455                   | 4,4     |
| T5 ou plus           | 220                      | 98                    | 2,2     | T5 ou plus      | 493                      | 113                   | 4,4     |
| Eure                 | 8 841                    | 2 834                 | 3,1     | Eure            | 6 100                    | 1 251                 | 4,9     |

### Tension de la demande pour le département de la Manche :

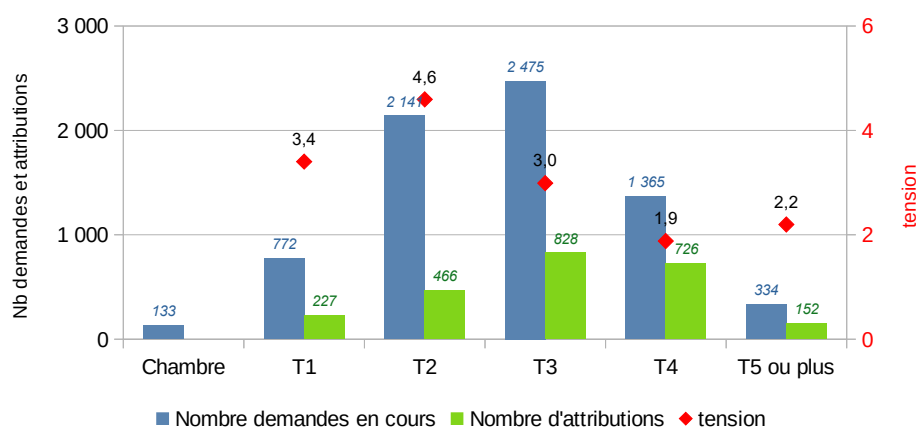


| <i>hors mutation</i> | Nombre<br>demandes en<br>cours | Nombre<br>d'attributions | tension    |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------|------------|
| <b>Chambre</b>       | 86                             |                          |            |
| T1                   | 1 268                          | 363                      | 3,5        |
| T2                   | 3 006                          | 513                      | 5,9        |
| T3                   | 2 879                          | 961                      | 3,0        |
| T4                   | 1 079                          | 818                      | 1,3        |
| T5 ou plus           | 201                            | 173                      | 1,2        |
| <b>Manche</b>        | <b>8 519</b>                   | <b>2 828</b>             | <b>3,0</b> |

| <i>mutation</i> | Nombre<br>demandes en<br>cours | Nombre<br>d'attributions | tension    |
|-----------------|--------------------------------|--------------------------|------------|
| <b>Chambre</b>  | 26                             |                          |            |
| T1              | 185                            | 15                       | 12,3       |
| T2              | 1 127                          | 112                      | 10,1       |
| T3              | 1 828                          | 332                      | 5,5        |
| T4              | 942                            | 342                      | 2,8        |
| T5 ou plus      | 269                            | 119                      | 2,3        |
| <b>Manche</b>   | <b>4 377</b>                   | <b>920</b>               | <b>4,8</b> |

### Tension de la demande pour le département de l'Orne :

situation au 31/12/2022

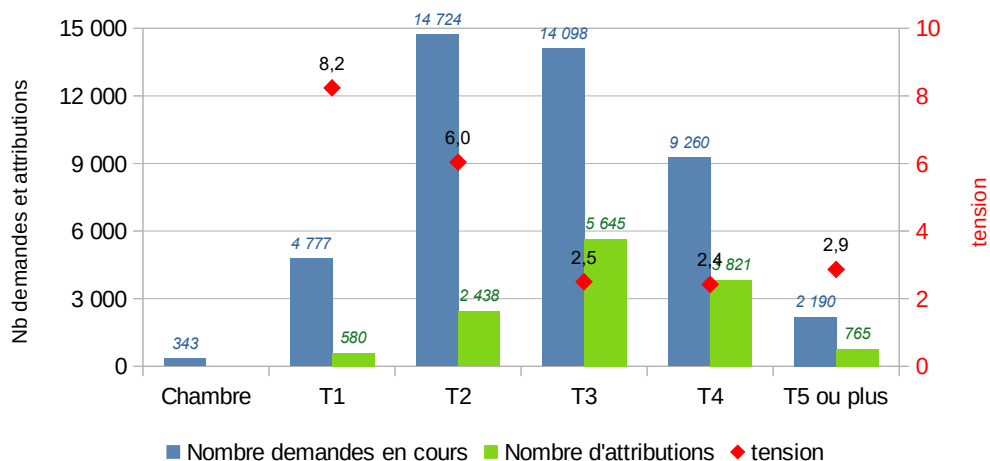


| <i>hors mutation</i> | Nombre<br>demandes en<br>cours | Nombre<br>d'attributions | tension    |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------|------------|
| <b>Chambre</b>       | 100                            |                          |            |
| T1                   | 657                            | 215                      | 3,1        |
| T2                   | 1 431                          | 351                      | 4,1        |
| T3                   | 1 431                          | 600                      | 2,4        |
| T4                   | 696                            | 486                      | 1,4        |
| T5 ou plus           | 133                            | 85                       | 1,6        |
| <b>Orne</b>          | <b>4 448</b>                   | <b>1 737</b>             | <b>2,6</b> |

| <i>mutation</i> | Nombre<br>demandes en<br>cours | Nombre<br>d'attributions | tension    |
|-----------------|--------------------------------|--------------------------|------------|
| <b>Chambre</b>  | 33                             |                          |            |
| T1              | 115                            | 12                       | 9,6        |
| T2              | 710                            | 115                      | 6,2        |
| T3              | 1 044                          | 228                      | 4,6        |
| T4              | 669                            | 240                      | 2,8        |
| T5 ou plus      | 201                            | 67                       | 3,0        |
| <b>Orne</b>     | <b>2 772</b>                   | <b>662</b>               | <b>4,2</b> |

### Tension de la demande pour le département de Seine-Maritime :

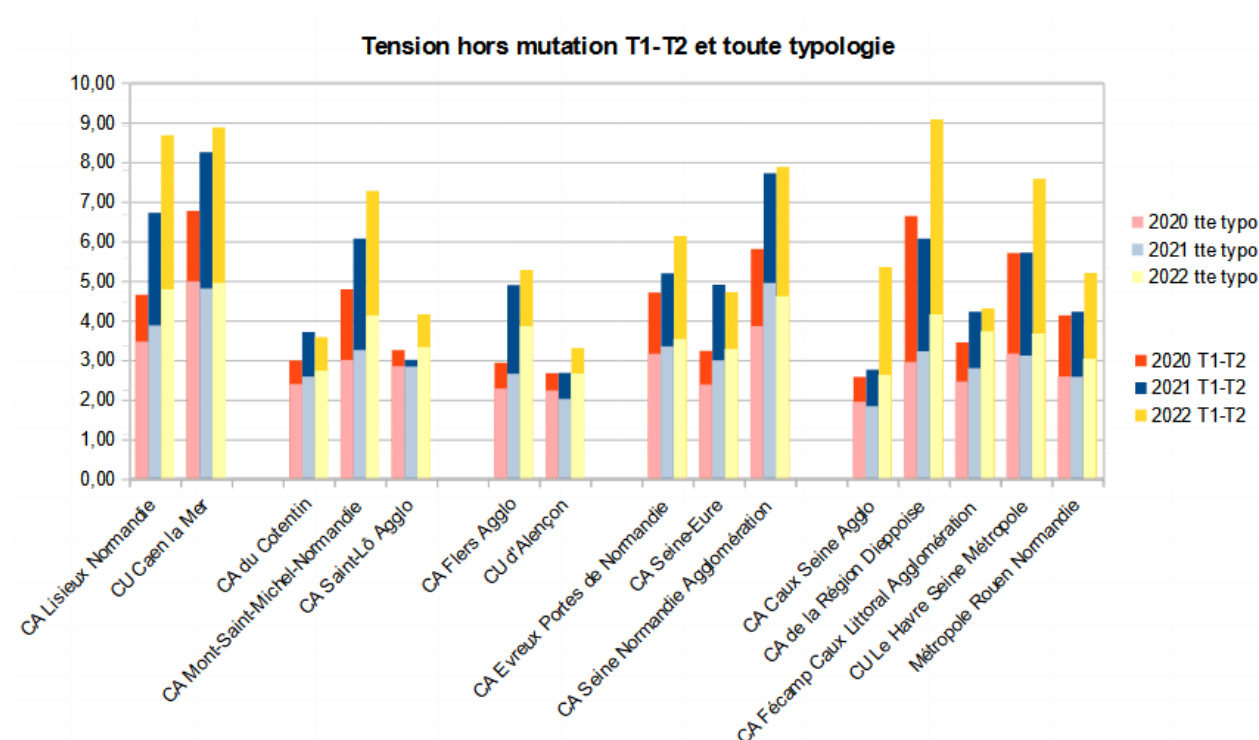
situation au 31/12/2022



| <i>hors mutation</i>       | Nombre<br>demandes en<br>cours | Nombre<br>d'attributions | tension    |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------|
| <b>Chambre</b>             | 293                            |                          |            |
| <b>T1</b>                  | 4 073                          | 515                      | 7,9        |
| <b>T2</b>                  | 9 895                          | 1 824                    | 5,4        |
| <b>T3</b>                  | 7 375                          | 3 826                    | 1,9        |
| <b>T4</b>                  | 3 146                          | 2 127                    | 1,5        |
| <b>T5 ou plus</b>          | 542                            | 305                      | 1,8        |
| <b>Seine-<br/>Maritime</b> | <b>25 324</b>                  | <b>8 597</b>             | <b>2,9</b> |

| <i>mutation</i>            | Nombre<br>demandes en<br>cours | Nombre<br>d'attributions | tension    |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------|
| <b>Chambre</b>             | 50                             |                          |            |
| <b>T1</b>                  | 704                            | 65                       | 10,8       |
| <b>T2</b>                  | 4 829                          | 614                      | 7,9        |
| <b>T3</b>                  | 6 723                          | 1 819                    | 3,7        |
| <b>T4</b>                  | 6 114                          | 1 694                    | 3,6        |
| <b>T5 ou plus</b>          | 1 648                          | 460                      | 3,6        |
| <b>Seine-<br/>Maritime</b> | <b>20 068</b>                  | <b>4 652</b>             | <b>4,3</b> |

Si on observe la tension pour les demandeurs primo-accédants au parc social (hors mutation) dans les principaux EPCI de la région, on constate que, sur les 3 dernières années, la tension pour les petites typologies (T1/T2) est toujours plus importante que pour l'ensemble des logements. Par ailleurs, la tension sur ces petites typologies a augmenté entre 2020 et 2022 pour tous les EPCI. Sur les 3 dernières années, elle a augmenté sur tous les territoires.

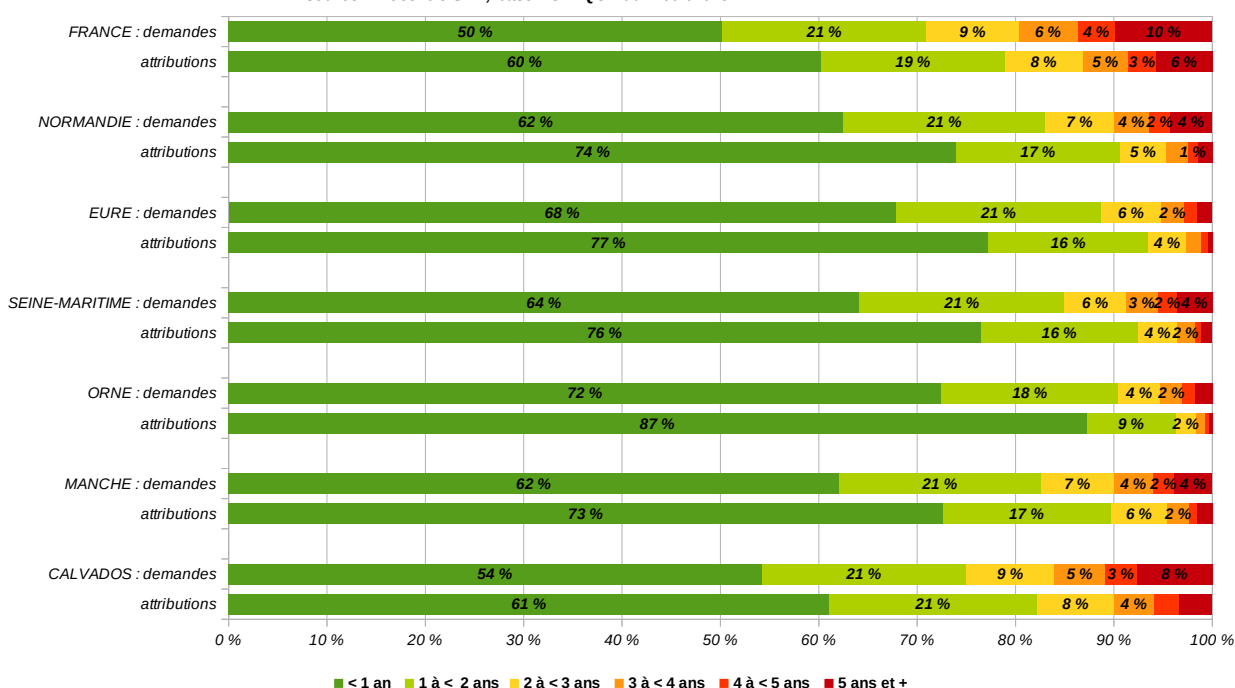


### Caractéristiques des demandes et attributions :

## Demandes et attributions 2022 par ancienneté

Répartition des demandes en cours au 31/12/2022 et des attributions de l'année 2022 par ancienneté

source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 24/07/2023



Le département du Calvados, qui a la tension de la demande la plus forte, a de fait une ancienneté moyenne de la demande de 20 mois (proche de la valeur nationale 23 mois). Celle-ci est bien plus élevée que celle des autres départements qui se situent entre 11 et 15 mois.

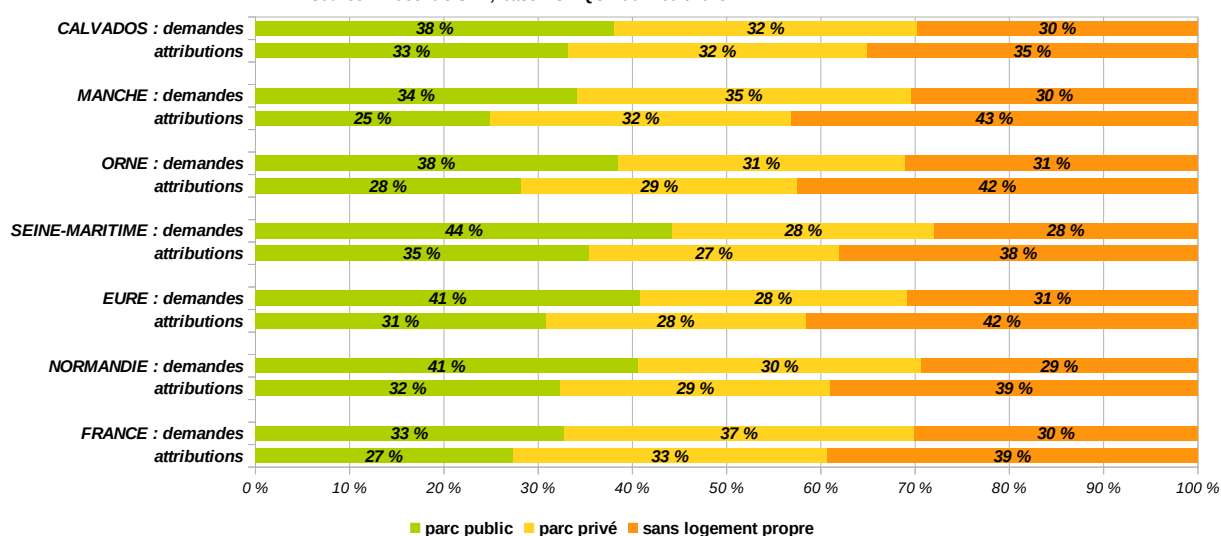
L'ancienneté de la demande est faible dans les départements de l'Orne et de l'Eure avec environ 70 % des demandes qui sont inférieures à un an et 90 % qui sont inférieures à 2 ans. À l'inverse, dans le Calvados, près d'1/4 des demandes ont plus de 2 ans.

L'écoulement de ces demandes se fait proportionnellement au bénéfice des demandes récentes. Ainsi, pour tous les départements normands sauf le Calvados, le délai moyen d'attribution est inférieur à 1 an (compris entre 6 mois dans l'Orne et 10 mois dans la Manche). Dans le Calvados, ce délai moyen d'attribution est de 15 mois, proche de la valeur nationale qui est de 16 mois.

## Demandes et attribution 2022 par situation de logement actuelle

Répartition des demandes en cours au 31/12/2022 et attributions 2022 par situation de logement actuelle

source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 24/07/2023



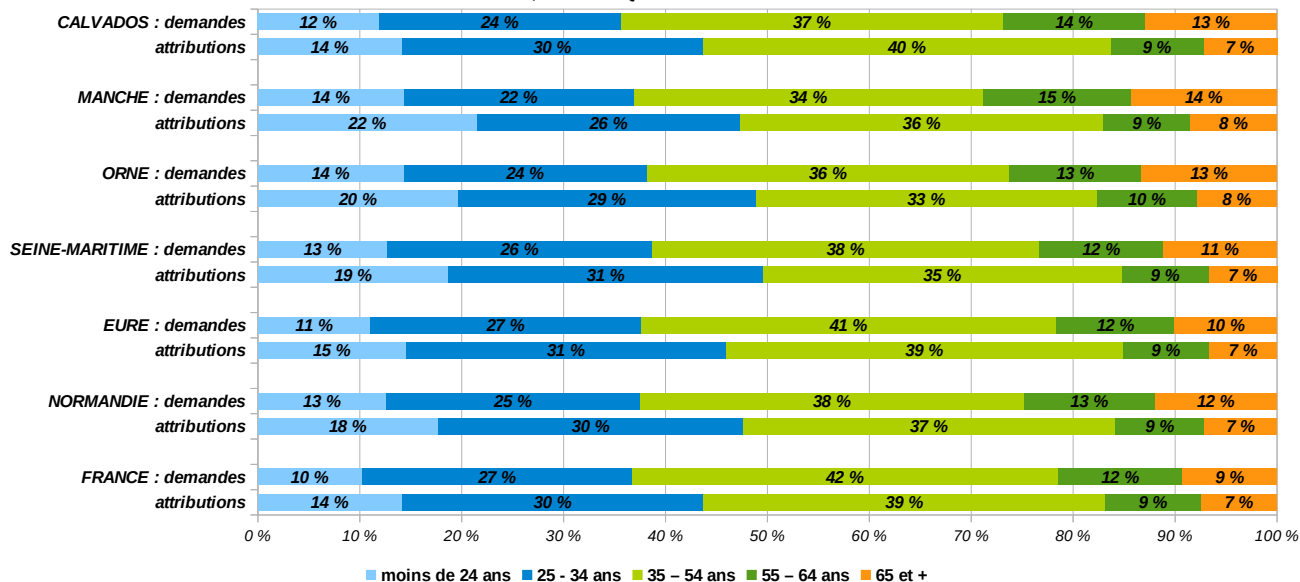
NB : les pourcentages ont été arrondis à l'entier le plus proche, le total peut donc ne pas faire 100 %.

La situation du logement actuelle est particulièrement marquée dans notre région par une forte représentation des demandeurs issus du parc public et plus particulièrement en Seine-Maritime (44 %). Les demandes de mutation représentent 41 % des demandes enregistrées en Normandie, contre 33 % en France. Les attributions se font proportionnellement au bénéfice des personnes sans logement propre.

### Demandes et attributions 2022 par tranche d'âge du demandeur

Répartition des demandes en cours au 31/12/2022 et attributions en 2022 par tranche d'âge du demandeur

source: Infocentre SNE, base NUNIQUE du 24/07/2023

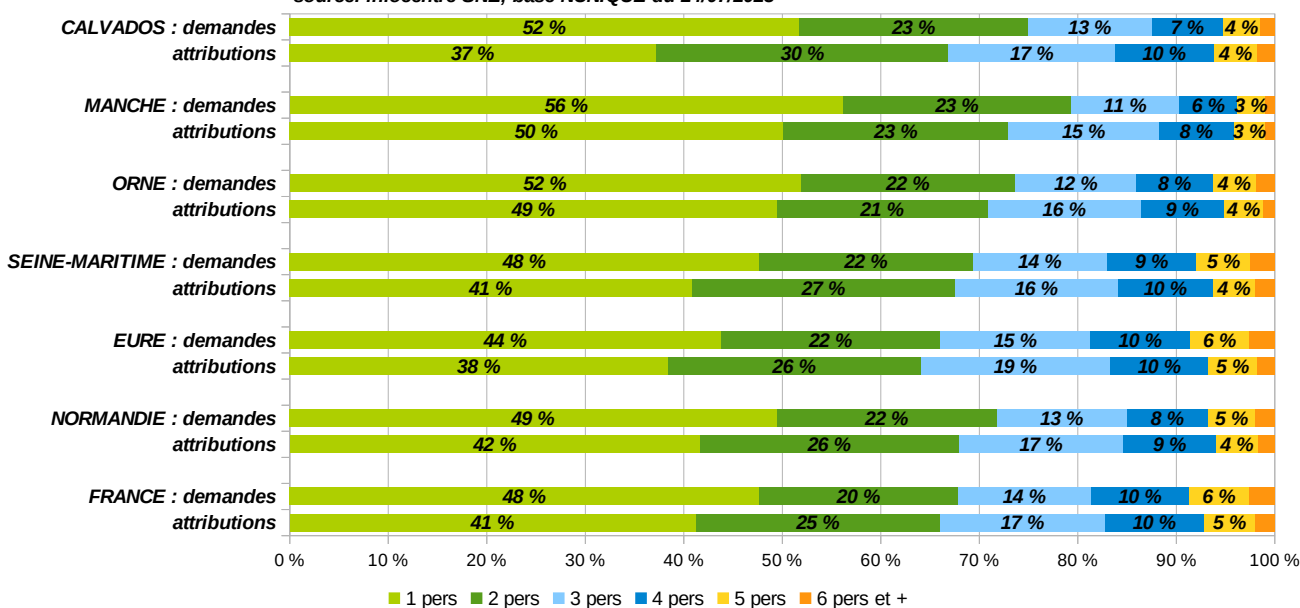


Globalement la structure par tranche d'âge des demandeurs, tout comme celle des demandes satisfaites, ne présente que de faibles variations entre les départements normands ou même à l'échelle de la France. Le rapport entre la structure des demandes et des attributions met en évidence que les tranches 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 38 % des demandes et 48 % des attributions. Quant aux plus de 55 ans, leur poids est de 25 % des demandes pour 16 % des attributions.

### Demandes et attributions 2022 par taille du ménage

Répartition des demandes en cours au 31/12/2022 et attributions 2022 par taille du ménage

source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 24/07/2023

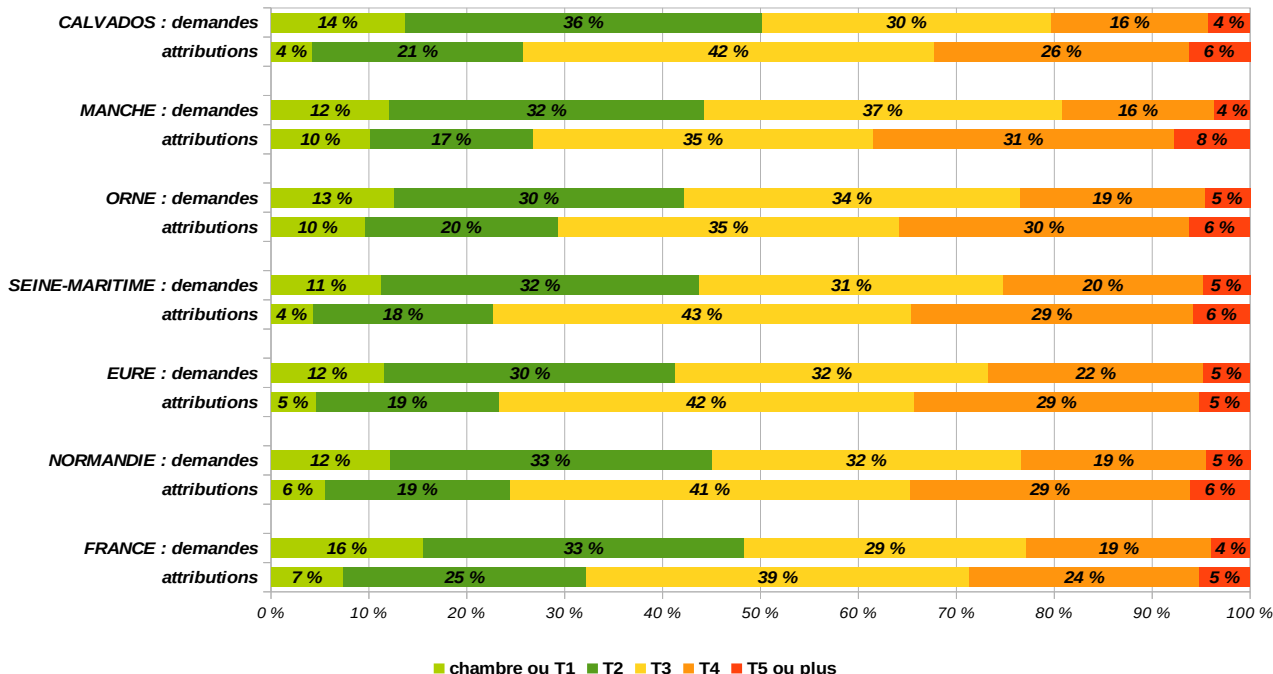


La répartition des demandes par taille du ménage révèle une plus forte représentativité des personnes seules dans les départements de la Manche (56 %), de l'Orne et du Calvados (52 %). Les demandes émanant des ménages composés de deux à quatre personnes sont proportionnellement plus représentés dans les attributions.

### Demandes et attributions 2022 par type de logement attribué

Répartition des demandes en cours au 31/12/2022 et des attributions de l'année 2022 par type de logement attribué

source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 24/07/2023

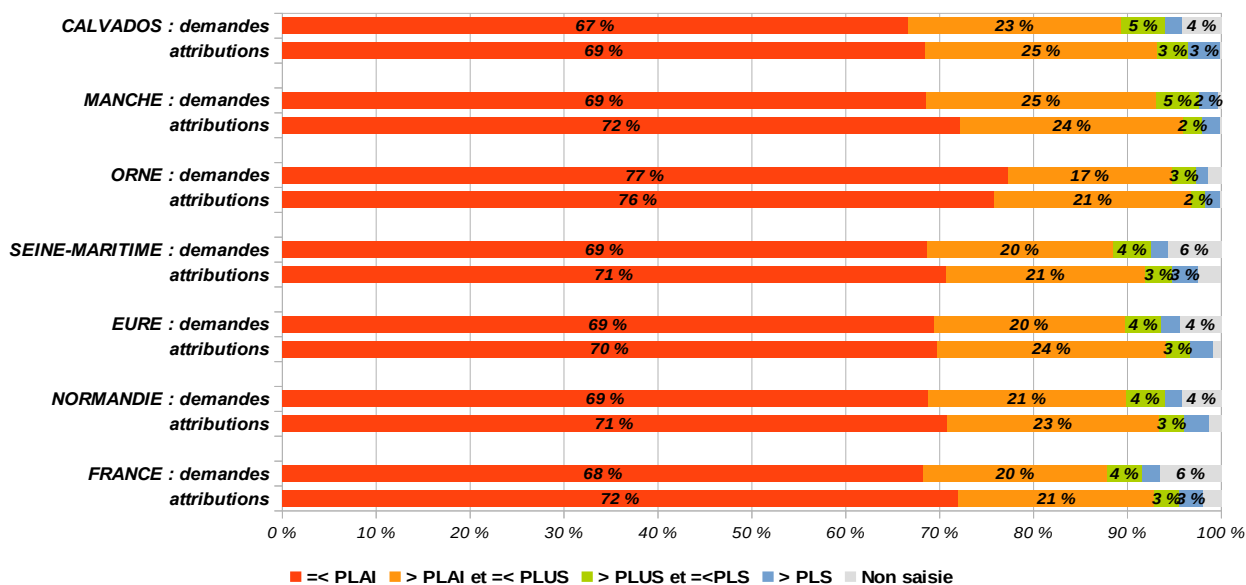


La typologie de logement recherché porte majoritairement sur des petits logements (T1 et T2), qui représentent entre 42 à 44 % dans tous les départements sauf dans le Calvados où il est de 50 %. Dans le département de la Manche, les T3 avec 37 % des demandes sont presque aussi recherchés que les petits 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 22 % (Seine-Maritime) et 30 % (Orne) des attributions portent sur des petits logements.

### Demandes et attributions 2022 par rapport aux plafonds de ressources

Répartition des demandes en cours au 31/12/2022 et attributions de l'année 2022 par rapport aux plafonds de ressources

source: infocentre SNE base NUNIQUE du 24/07/2023



La catégorie des demandeurs dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond PLAI représente entre 69 et 72 % des attributions selon les départements et 67 à 69 % des demandes, sauf dans l'Orne où ils représentent une part encore plus importante : 76 % des attributions et 77 % des demandes.

## 6.5.2 Attribution de logements locatifs sociaux

### Évolutions récentes en matière de gestion de la demande et des attributions

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 **268 257<sup>3</sup> logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022 dont 80 604 logements en QPV**. Ces 26 EPCI représentent 86 %<sup>4</sup> 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-partenaire, 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) :**

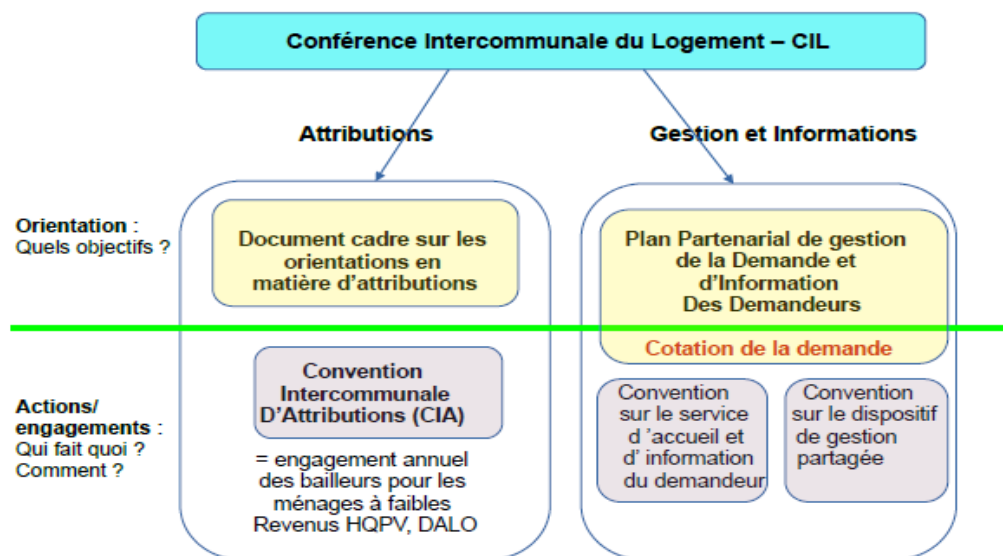
Il définit les orientations destinées :

- à assurer la gestion partagée des demandes de logement social à l'échelle intercommunale,
- à assurer une plus grande transparence et équité dans le processus d'instruction,
- à satisfaire le droit à l'information du demandeur,
- à traiter les demandes des ménages en difficultés.

<sup>3</sup> - Ensemble du parc social à l'exception des logements non conventionnés des SEM

<sup>4</sup> - Source UHSN : Cotation demande logement \_ contribution des bailleurs sociaux normands aux EPCI

## Les outils pour mettre en œuvre et piloter les attributions



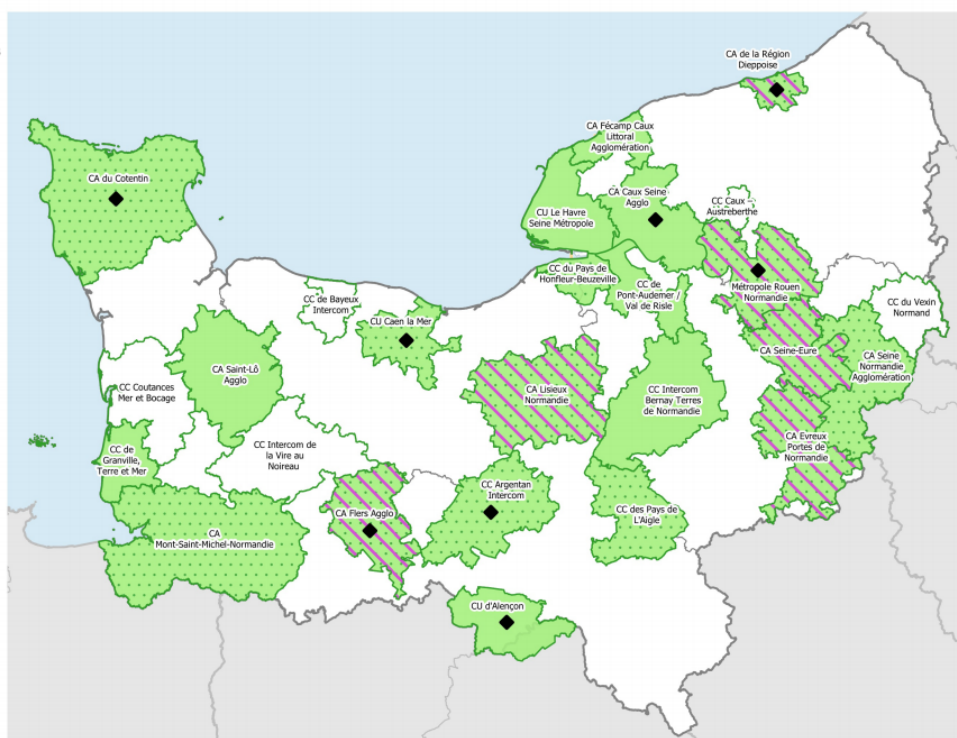
## Mise en oeuvre de la réforme des attributions en Normandie au 31/12/2022

- 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

0 10 20 km

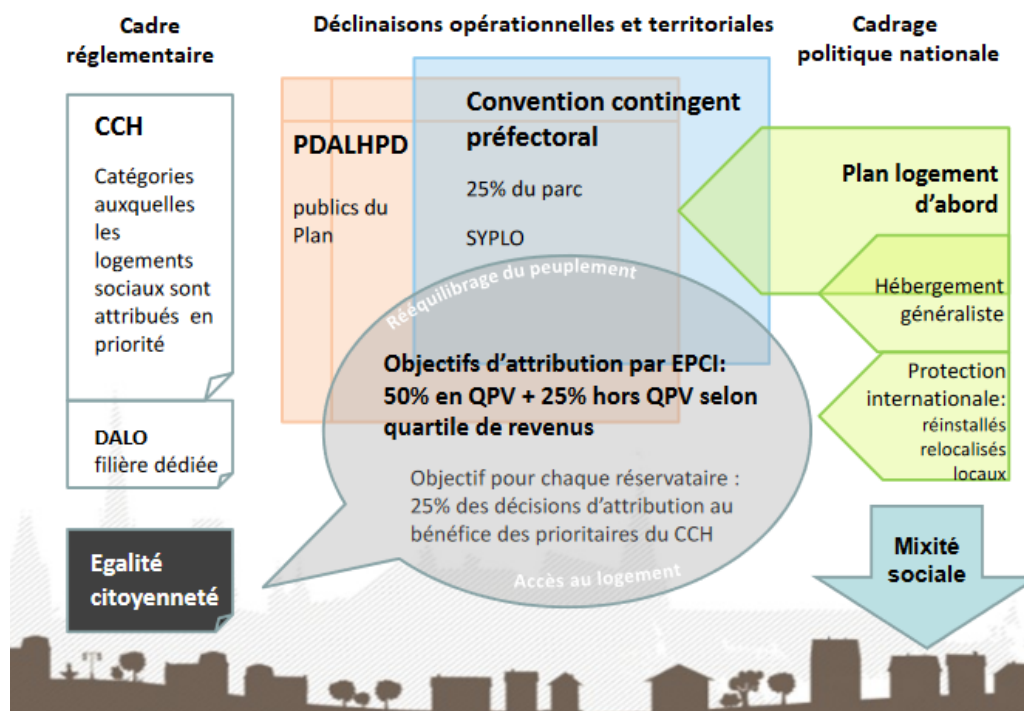
Sources :  
- IGN - Admin Express  
- DREAL Normandie

Production :  
DREAL Normandie  
le 16/02/2023



### 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.

### Nouvelles règles d'attribution pour rééquilibrer l'occupation sociale du parc au niveau intercommunal

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

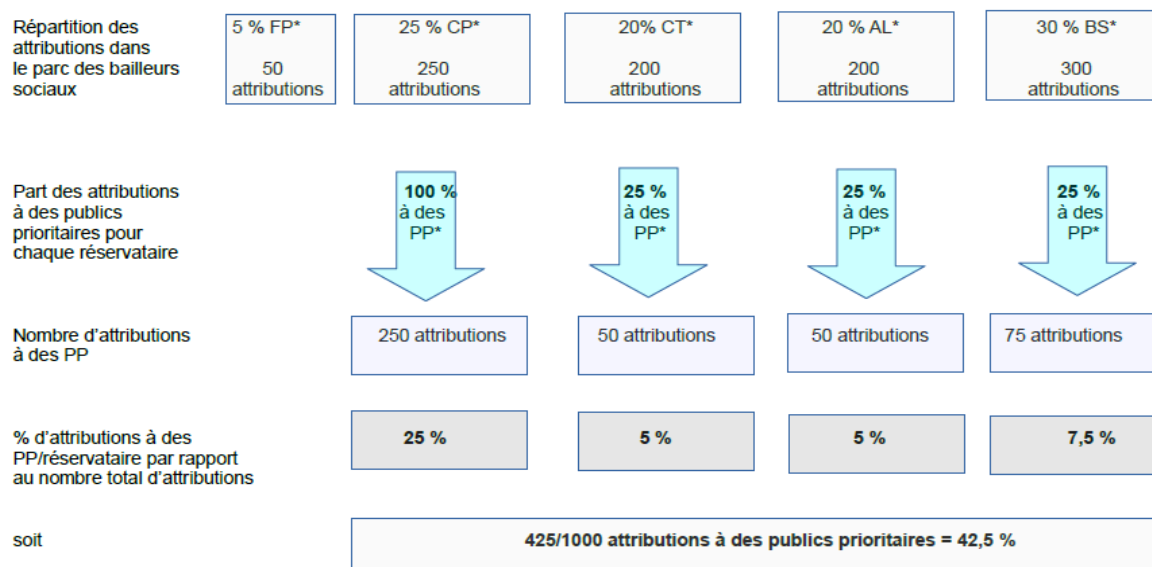
Pour atteindre ces objectifs, la loi Égalité et Citoyenneté a imposé à chaque EPCI concerné par la réforme des attributions :

- 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 quartile<sup>5</sup> 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.**

<sup>5</sup> 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

## Attributions au 1<sup>er</sup> quartile en 2022 en Normandie

| Attributions de janvier à décembre 2022 HQPV<br>Au bénéfice des ménages du 1er quartile et des ménages relogés dans le cadre des opérations ANRU |                                  |                    |                     |                               |                                               |                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Données SNE du 20/01/23 – Edité le 23/01/23                                                                                                      | Seuil de ressources 1er quartile | Total Attributions | ANRU tous quartiles | Au premier quartile hors ANRU | % ANRU ou 1er quartile (obj. minimal de 25 %) | % d'attribution aux ménages du 1 <sup>er</sup> quartile + ANRU HQPV (janvier à décembre 2021) |
| France                                                                                                                                           | non pertinent                    | 265415             | 3487                | 41462                         | 16,94%                                        |                                                                                               |
| Calvados                                                                                                                                         | non pertinent                    | 3 475              | 10                  | 483                           | 14,19%                                        | 16,54 %                                                                                       |
| CA Lisieux Normandie                                                                                                                             | 8 290 €                          | 386                | 7                   | 42                            | 12,69%                                        | 18,83 %                                                                                       |
| CC de Bayeux Intercom                                                                                                                            | 10 200 €                         | 212                | 0                   | 31                            | 14,62%                                        | 16,96 %                                                                                       |
| CC du Pays de Honfleur-Beuzeville                                                                                                                | 9 894 €                          | 86                 | 0                   | 20                            | 23,26%                                        | 14,58 %                                                                                       |
| CC Intercom de la Vire au Noireau                                                                                                                | 9 199 €                          | 308                | 0                   | 72                            | 23,38%                                        | 24,15 %                                                                                       |
| CU Caen la Mer                                                                                                                                   | 9 520 €                          | 2 483              | 3                   | 318                           | 12,93%                                        | 15,21 %                                                                                       |
| Eure                                                                                                                                             | non pertinent                    | 2 044              | 15                  | 351                           | 17,91%                                        | 14,58 %                                                                                       |
| CA Evreux Portes de Normandie                                                                                                                    | 8 181 €                          | 579                | 7                   | 50                            | 9,84%                                         | 9,69 %                                                                                        |
| CA Seine-Eure                                                                                                                                    | 9 258 €                          | 710                | 8                   | 121                           | 18,17%                                        | 16,52 %                                                                                       |
| CA Seine Normandie Agglomération                                                                                                                 | 8 753 €                          | 355                | 0                   | 52                            | 14,65%                                        | 13,16 %                                                                                       |
| CC du Vexin Normand                                                                                                                              | 9 726 €                          | 234                | 0                   | 53                            | 22,65%                                        | 16,67 %                                                                                       |
| CC de Pont-Audemer / Val de Risle                                                                                                                | 9 371 €                          | 166                | 0                   | 26                            | 15,66%                                        | 18,47 %                                                                                       |
| CC Intercom Bernay Terres de Normandie                                                                                                           | 7 842 €                          | 246                | 0                   | 49                            | 19,92%                                        | 19,44 %                                                                                       |
| Manche                                                                                                                                           | non pertinent                    | 2 508              | 39                  | 599                           | 25,44%                                        | 24,00 %                                                                                       |
| CA du Cotentin                                                                                                                                   | 10 560 €                         | 1 360              | 39                  | 348                           | 28,46%                                        | 26,16 %                                                                                       |
| CA Mont-Saint-Michel-Normandie                                                                                                                   | 9 068 €                          | 324                | 0                   | 77                            | 23,77%                                        | 22,47 %                                                                                       |
| CA Saint-Lô Agglo                                                                                                                                | 9 360 €                          | 491                | 0                   | 106                           | 21,59%                                        | 22,90 %                                                                                       |
| CC Coutances Mer et Bocage                                                                                                                       | 9 182 €                          | 161                | 0                   | 30                            | 18,63%                                        | 20,87 %                                                                                       |
| CC de Granville, Terre et Mer                                                                                                                    | 10 206 €                         | 172                | 0                   | 38                            | 22,09%                                        | 16,67 %                                                                                       |
| Orne                                                                                                                                             | non pertinent                    | 898                | 2                   | 147                           | 16,59%                                        | 17,39 %                                                                                       |
| CA Flers Agglo                                                                                                                                   | 8 190 €                          | 188                | 0                   | 37                            | 19,68%                                        | 19,75 %                                                                                       |
| CC Argentan Intercom                                                                                                                             | 7 748 €                          | 179                | 0                   | 21                            | 11,73%                                        | 10,70 %                                                                                       |
| CC des Pays de L'Aigle                                                                                                                           | 7 499 €                          | 99                 | 2                   | 10                            | 12,12%                                        | 13,22 %                                                                                       |
| CU d'Alençon                                                                                                                                     | 7 358 €                          | 432                | 0                   | 79                            | 18,29%                                        | 20,04 %                                                                                       |
| Seine-Maritime                                                                                                                                   | non pertinent                    | 8 635              | 61                  | 1 514                         | 18,24%                                        | 17,82 %                                                                                       |
| CA Caux Seine Agglo                                                                                                                              | 9 147 €                          | 624                | 0                   | 122                           | 19,55%                                        | 24,64 %                                                                                       |
| CA de la Région Dieppoise                                                                                                                        | 8 992 €                          | 321                | 0                   | 56                            | 17,45%                                        | 21,76 %                                                                                       |
| CA Fécamp Caux Littoral Agglomération                                                                                                            | 9 006 €                          | 187                | 0                   | 42                            | 22,46%                                        | 22,86 %                                                                                       |
| CC Caux - Austreberthe                                                                                                                           | 10 200 €                         | 249                | 1                   | 65                            | 26,51%                                        | 21,20 %                                                                                       |
| CU Le Havre Seine Métropole                                                                                                                      | 8 457 €                          | 1 918              | 1                   | 371                           | 19,40%                                        | 20,14 %                                                                                       |
| Métropole Rouen Normandie                                                                                                                        | 8 376 €                          | 5 336              | 59                  | 858                           | 17,19%                                        | 15,33 %                                                                                       |
| Normandie                                                                                                                                        | non pertinent                    | 17 560             | 127                 | 3 094                         | 18,34%                                        | 18,09 %                                                                                       |

## Les prochaines étapes de mise en œuvre de la réforme

### → Mise en place un système de cotation de la demande

La loi prévoit que chaque EPCI concerné par la réforme, mette en place un dispositif de cotation de la demande (décret n°2021-1016 du 30 juillet 2021 portant modification du décret n° 2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social [...]) avant le 31 décembre 2023 (loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale). 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.

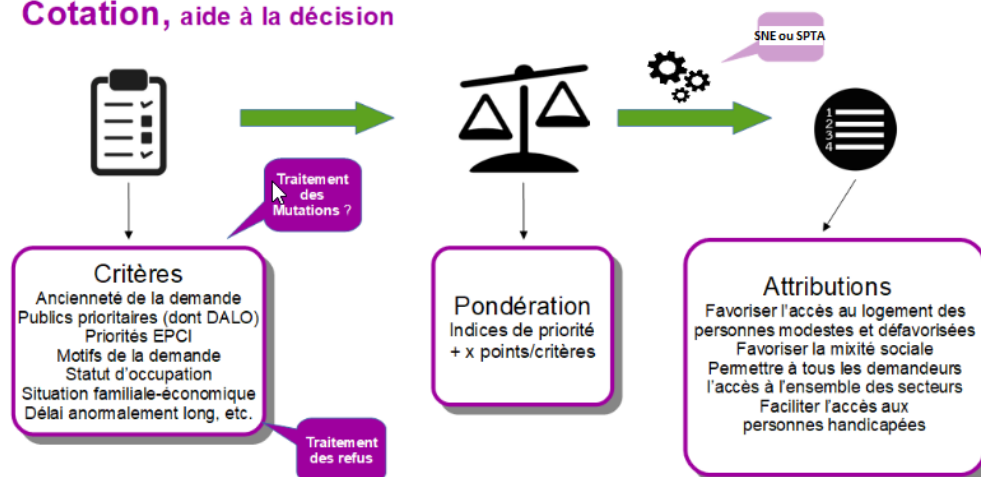
La cotation constitue une aide à la décision pour le réservataire ou le bailleur au stade de la désignation, et pour la commission d'attribution au stade de l'attribution.

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* (ex : DALO, personne en situation de handicap, violences au sein du couple), à ses *ressources/situation professionnelle* (ex : 1<sup>er</sup> quartile, période de chômage de longue durée), à sa *situation actuelle* : logement ou absence de logement (ex : 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*...

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<sup>6</sup>.

### Cotation, aide à la décision



Source : DREAL Pays de la Loire

### → Passage à la gestion en flux

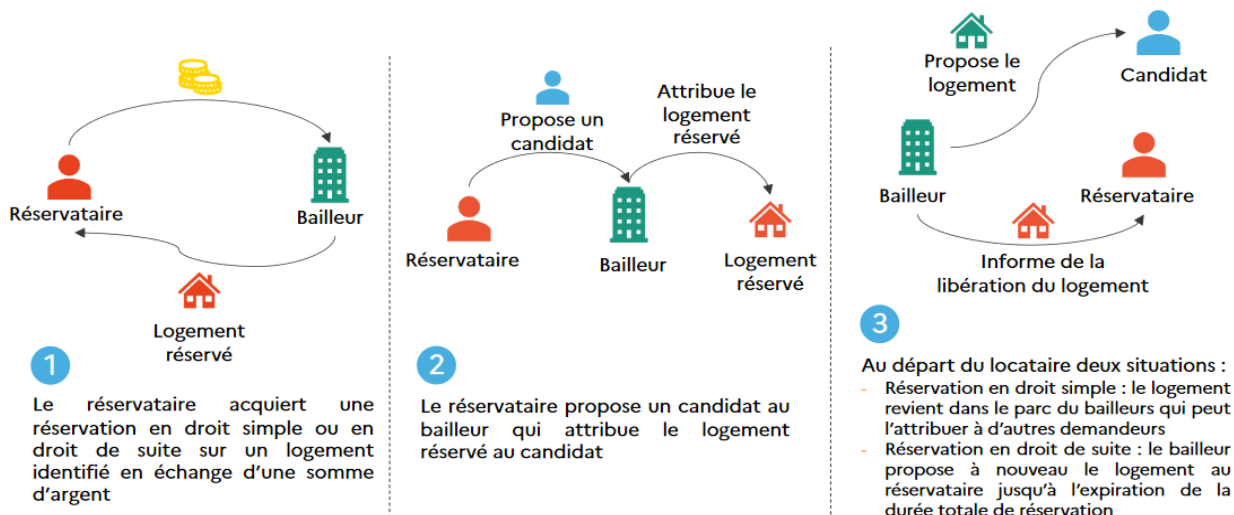
La gestion en flux annuel des contingents de réservation est rendue obligatoire sur l'ensemble du parc social (décret n° 2021-1016 du 30 juillet 2021 portant modification [...] du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux) à compter du 24 novembre 2023 (loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale). 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.

<sup>6</sup> - Exemples de critères issus du module cotation du SNE

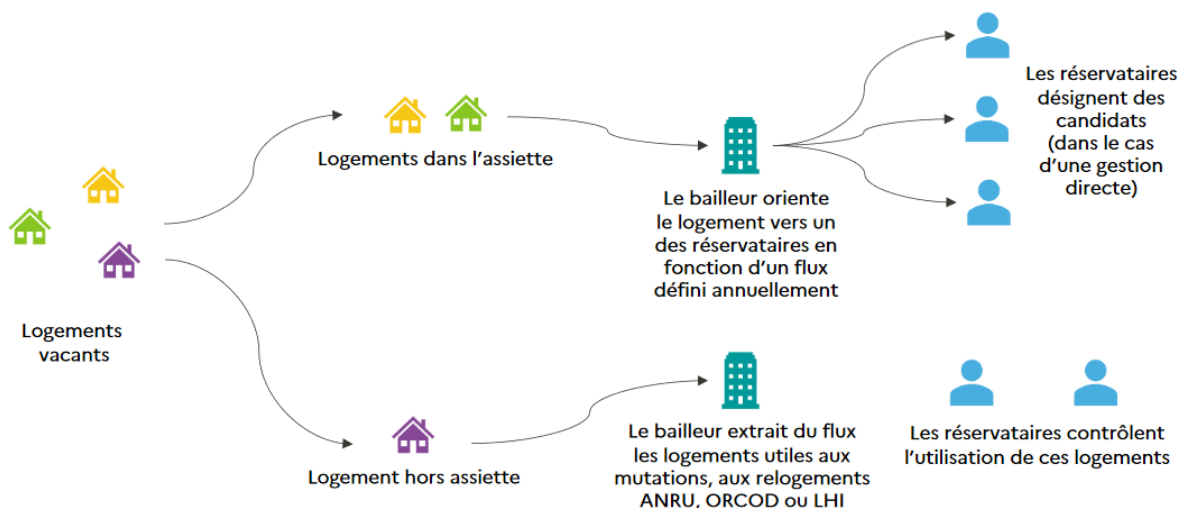
Cette mesure doit permettre de :

- 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.

## Aujourd'hui, la gestion en stock



## 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'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

### 7.1 Prêt à 0 % (PTZ)

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 (les communes sont réparties en zones A, B1, B2, et C).

Ce dispositif a connu plusieurs formules. Le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le dispositif a été renommé « PTZ+ », puis a été rebaptisé « PTZ » en 2015.

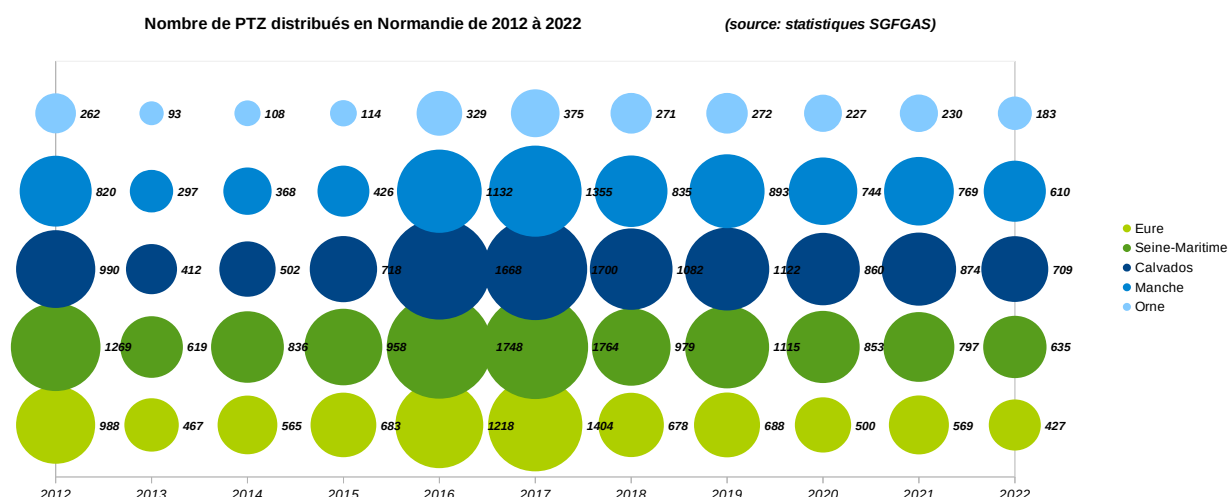
L'évolution du nombre de prêts distribués, de leur montant moyen et donc de l'enveloppe globale qu'ils représentent est fortement tributaire des modifications de la réglementation en termes de conditions d'éligibilité et d'octroi des PTZ qui se sont succédé depuis 2011 et impactent donc les résultats.

**En 2022**, le volume de prêts distribués dépasse les **103 M€** (-17 % par rapport à 2021) pour **2 564 PTZ** (-21 %) dont le montant moyen s'élève à **44 801 €** (+16,8 %).

#### Concernant l'effectif des PTZ :

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, le nombre de PTZ distribués est à nouveau en recul, puis repart légèrement à la hausse en 2019 pour subir une nouvelle diminution en 2020 qui se poursuit en 2022.



#### Concernant le montant des PTZ :

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.

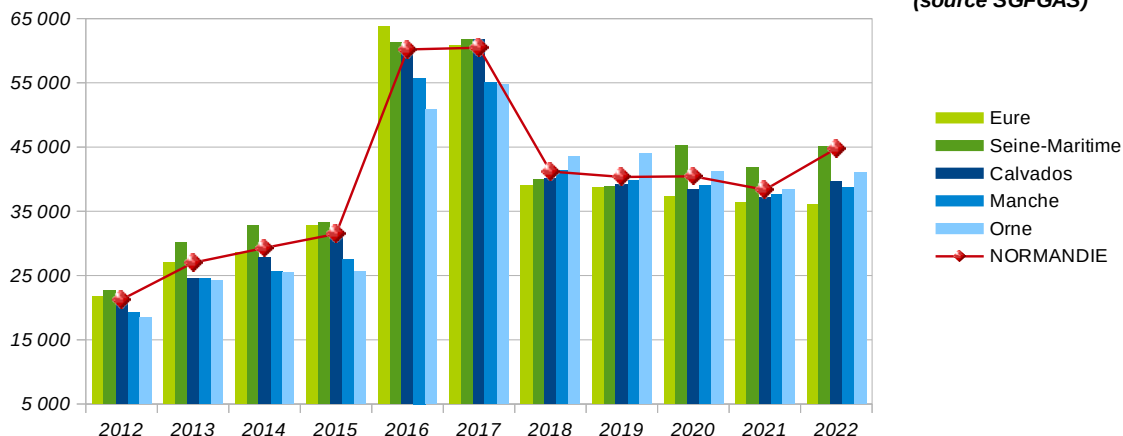
En 2016, l'augmentation de la quotité de financement (exception faite des ventes du parc social) portée à 40 % de l'opération (contre 18 à 26 % en 2015 selon la localisation du logement) a mécaniquement engendré la très forte hausse du montant moyen observée. Ce niveau a peu varié en 2017 (+0,5 %).

À l'inverse, en 2018, il a fortement diminué (-32 %) suite à l'exclusion du dispositif des opérations de logements anciens 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.

En 2021, le montant moyen prêté a connu une nouvelle diminution avec une baisse de 5 % par rapport à 2020, pour remonter en 2022 de 17 %.

### Montant moyen en € des PTZ distribués en Normandie de 2012 à 2022

(source SGFGAS)



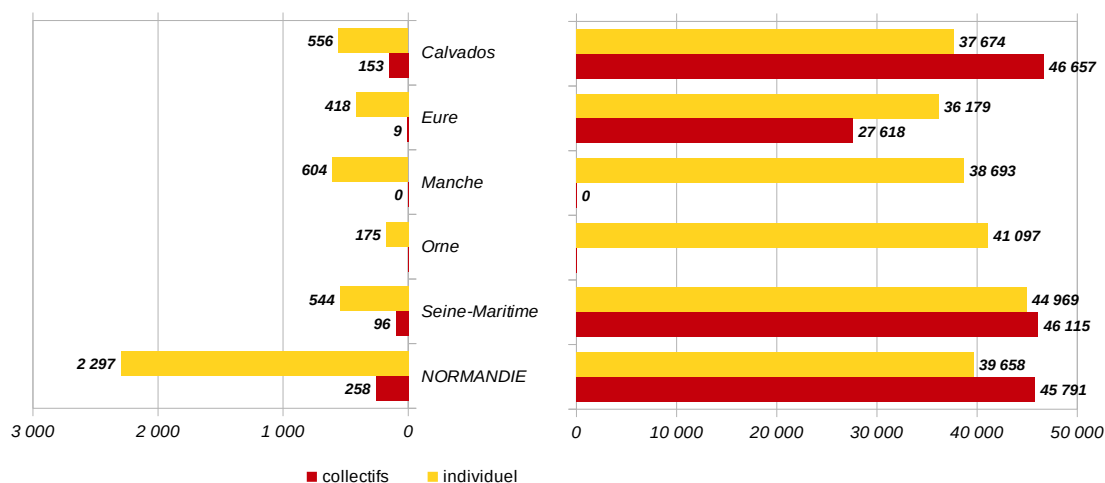
\* 2020 : données de coût sur la base des 3 premiers trimestres, celles du 4<sup>e</sup> trimestre n'étant pas disponibles

Si la répartition par typologie (individuel 93 % ; collectif 7 %) ou taille (1 à 2 personnes 56 % ; plus de 3 personnes 44 %) 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, de 3 points en 2020 et encore de 3 points en 2021 (75 % du nombre de PTZ). Il a diminué de près de 1 point entre 2021 et 2022.

### effectifs & montants moyens en € des PTZ

### distribués en Normandie en 2022

(source SGFGAS)

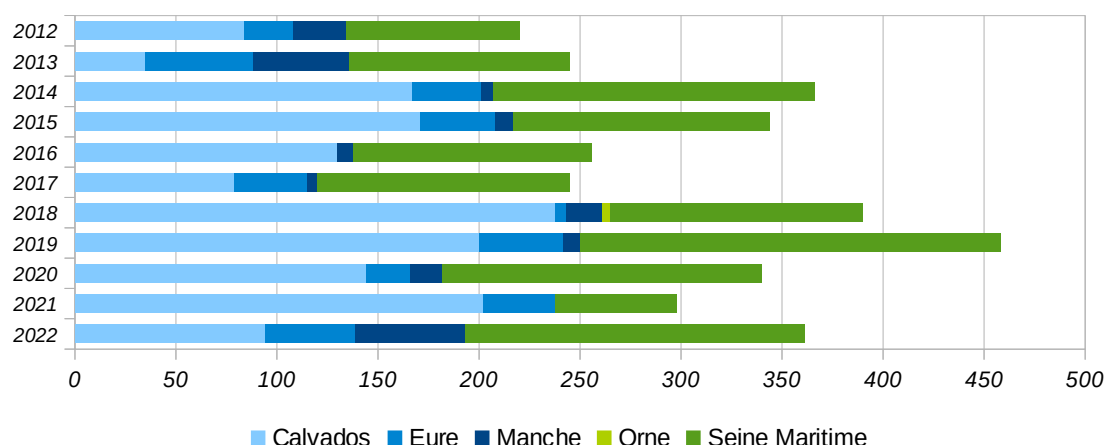


## 7.2 Prêt Social Location-Acession (PSLA)

Le PSLA est un dispositif d'accession sociale à la propriété destiné aux ménages aux ressources modestes créé en 2004. Il s'agit d'un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé) pour financer la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de logements neufs afin de les vendre à des ménages sous conditions de ressources dans le cadre d'un contrat de location-accession. En contrepartie, le projet bénéficie d'avantages fiscaux (TVA à taux réduit de 5,5 %, exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans) ainsi que des conditions de financement avantageuses.

Depuis sa création en 2004, les volumes annuels ont été extrêmement fluctuants dans les 5 départements, avec une moyenne de 330 PSLA par an sur la période 2012-2022. C'est dans le Calvados (44 % des 3 523 PSLA distribués) et la Seine-Maritime (41 %) que ce dispositif a été le plus utilisé. Cette activité dans l'Orne est particulièrement marginale (4 logements depuis 2012).

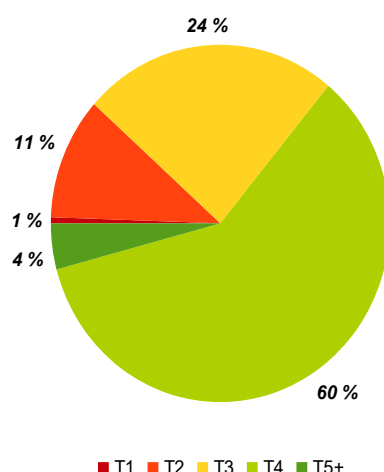
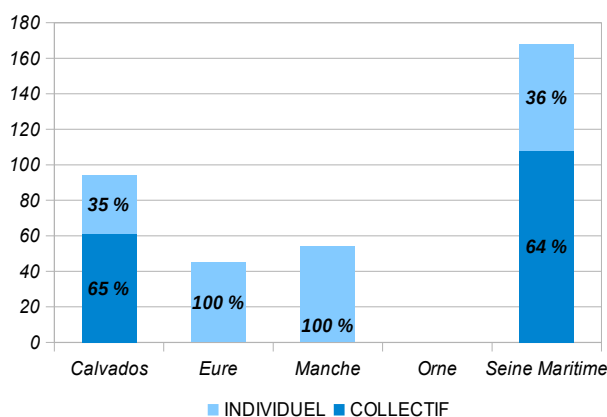
### répartition des PSLA financés en Normandie depuis 2012 par département



Avec 361 PSLA distribués, l'année 2022 est le 4<sup>e</sup> millésime en nombre de prêts depuis 2012, en progression de 21 % par rapport à 2021. Aucun PSLA n'a été utilisé dans l'Orne. Il s'agit à 53 % de logements individuels, et pour 60 % des T4.

### Répartition des PSLA financés en Normandie en 2022

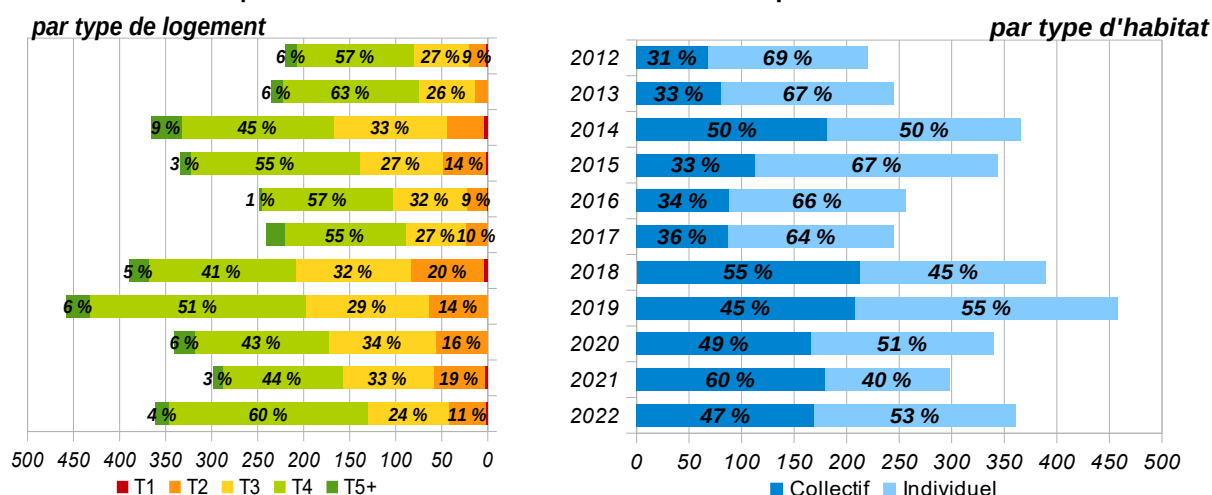
(source infocentre SISAL)



Au cours des dernières années, l'accroissement de la proportion d'agréments de logements collectifs a permis d'approcher une répartition à part presque égale avec l'individuel depuis 5 ans.

Cette répartition plus équilibrée entre collectif et individuel a rendu possible une plus grande diversification du type de logements. Ainsi, en moyenne depuis 2012, si la part de logements T1 est restée toujours marginale (0,5 % des agréments), les logements de 2 pièces ont représenté 13 %, ceux de 3 pièces 30 %, et les T4 51 % des autorisations de PSLA délivrées.

## répartition des PSLA financés en Normandie depuis 2012



### 7.3 Politique de vente des logements par les bailleurs sociaux

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

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

- soit la vente de logement vacant (l'organisme doit alors l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de l'organisme dans le département par voie de publicité) ;
- soit 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 2021

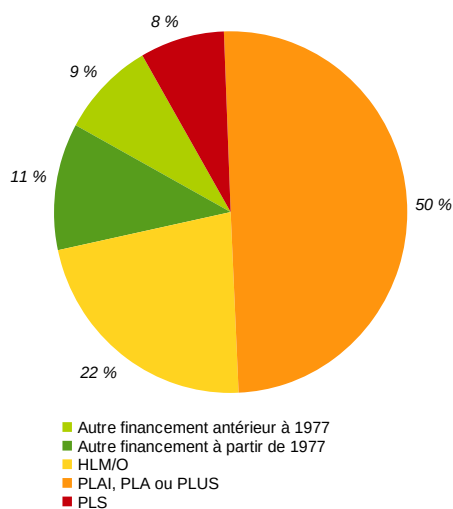
| répartition du nombre de logements vendus en 2021 par département (source RPLS au 01/01/2022) | Calvados | Eure | Manche | Orne | Seine-Maritime |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|--------|------|----------------|
|                                                                                               | 72       | 101  | 16     | 7    | 632            |

Parmi les 828 logements vendus en 2021 :

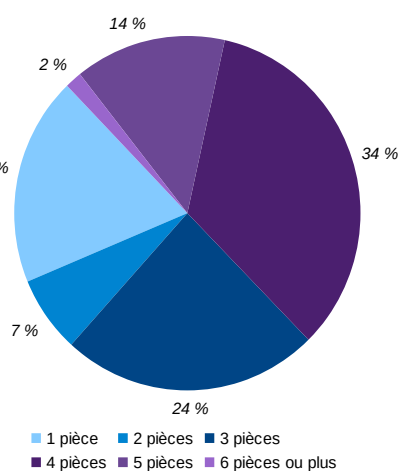
- 3,4 % sont situés en QPV,
- les financements antérieurs à 1977 représentent près de 9 % des ventes,
- les logements de 4 pièces ou plus représentent 50 % des ventes,
- la proportion des logements individuels s'élève à 49 %,
- 37 % des logements vendus aux locataires (ou conjoint, ascendant ou descendant) de l'organisme bailleur (environ 21,5 % aux occupants du logement).

## répartitions des ventes HLM de 2021

par type de financement d'origine

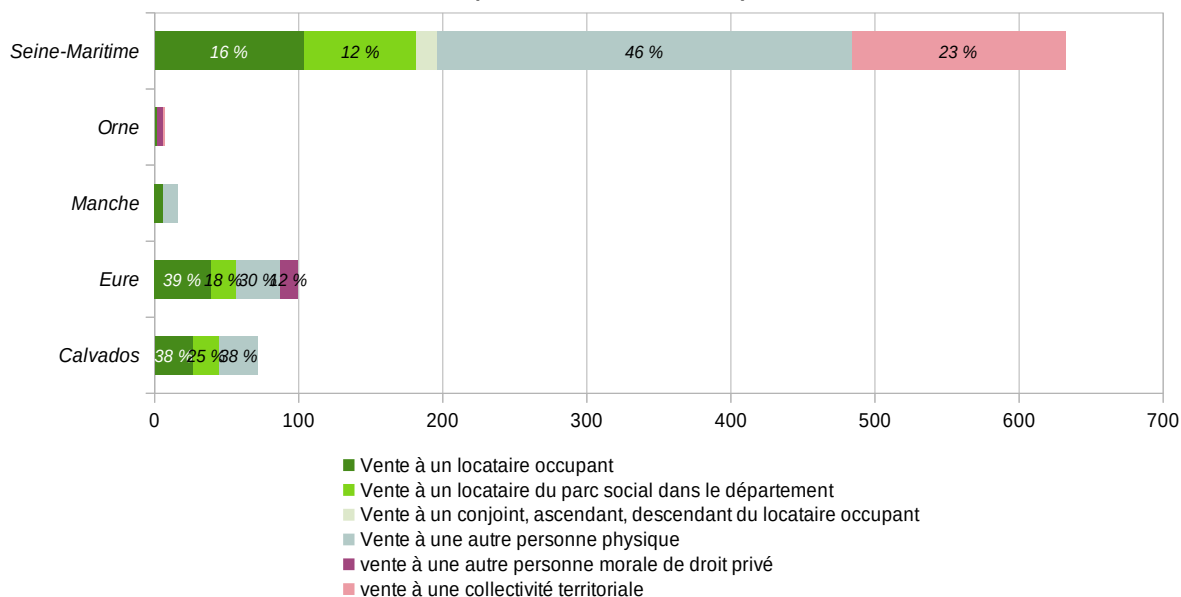


par typologie de logement



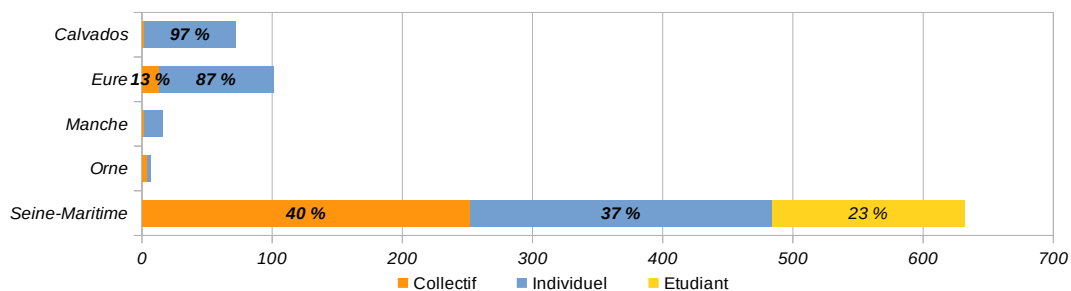
## répartition des logements sortis du parc et vendus en 2021 par type d'acquéreur

(source RPLS au 01/01/2022)



## répartition des ventes de 2021 par type d'habitat

(source RPLS au 01/01/2022)



## 7.4 Organismes de fonciers solidaires (OFS) et Bail réel solidaire (BRS)

Mis en place depuis 2017 suite aux différentes lois et mesures fiscales, Les **organismes de foncier solidaire** (OFS) sont des organismes à but non lucratif agréés par le préfet de région qui développent une politique d'accès social à la propriété pérenne via des **baux réels solidaires** (BRS).

Le principe repose sur une dissociation entre le foncier, propriété de l'organisme de foncier solidaire (OFS), et le bâti, propriété du ménage, ce qui permet de neutraliser ou abaisser le coût du foncier. Le ménage signe un bail réel solidaire (BRS) et paye une redevance pour l'usage du foncier.

L'OFS et le BRS répondent à la problématique à la fois des zones tendues connaissant une flambée des prix du foncier et des zones détendues à revaloriser, grâce à la mobilisation de deux leviers :

- un contrôle des prix de cession des logements sur la très longue durée,
- une réduction du coût du foncier dans le coût total d'achat d'un bien immobilier.

**Les OFS** détiennent la propriété de terrains sur lesquels les droits réels immobiliers attachés aux logements sont cédés à des ménages sous conditions de ressource, à des prix encadrés dans le cadre d'un BRS et contre paiement d'une redevance foncière au titre de l'usage de la part foncière attachée au logement.

Les propriétaires de ces logements détiennent des droits réels immobiliers qui leur permettent de jouir pleinement du logement, à l'instar de la propriété « classique ». Ils peuvent notamment le transformer et le vendre.

Chaque vente fait l'objet d'un agrément par l'OFS qui vérifie notamment les conditions de ressources du ménage acquéreur.

**Le BRS** porte sur une durée comprise entre 18 et 99 ans. Il permet de créer un parc de logements en accession sociale à la propriété pérenne, à des prix maintenus durablement abordables par le double jeu du caractère rechargeable du bail et l'encadrement des prix de cession. Le prix de ces logements est réduit, car la valeur foncière en est ôtée.

Le parc de logements ainsi constitué est un outil d'une politique locale de l'habitat permettant d'enrayer les effets de la hausse des prix de l'immobilier et de favoriser la mixité des profils des acquéreurs. Il propose une nouvelle voie dans le parcours résidentiel des ménages, situé entre la location et l'accession en pleine propriété.

Cette approche permet aux ménages modestes éligibles, de constituer un capital en vue, soit d'une future acquisition en pleine propriété, soit en vue d'une transmission à leurs héritiers.

### Principe d'une opération en dissociation

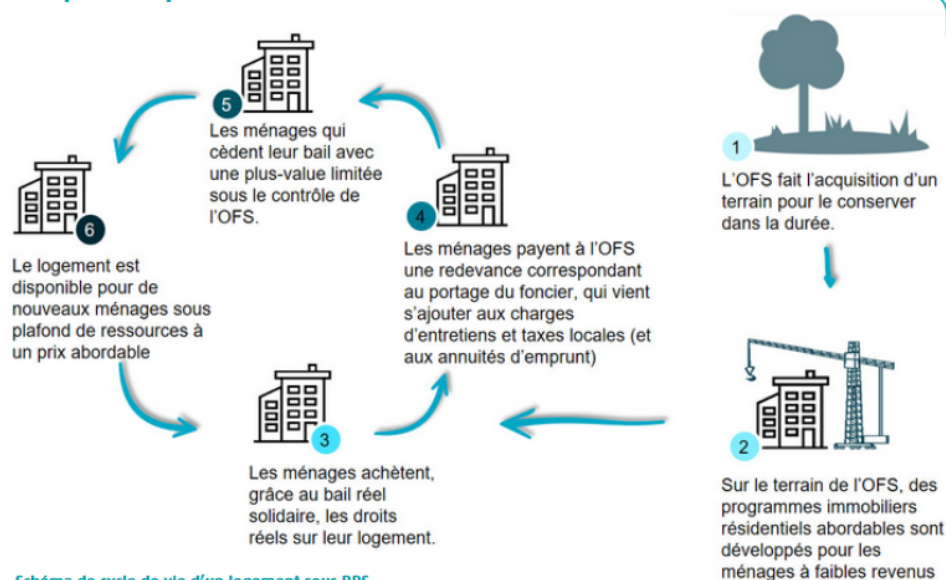


Schéma de cycle de vie d'un logement sous BRS  
Source : OFS ORSOL

### Un dispositif en plein essor

Au niveau national, 277 OFS ont été agréés dont 148 pour la période 2017-2021, 129 en 2022.



### Organismes de foncier solidaire (OFS) agréés et en projet par région

Situation au 02/12/2022

La région Normandie dénombre 6 organismes de foncier solidaire (OFS) agréés au 31 décembre 2022 :

- Logeo Seine (2019)
- Immobilière Basse Seine, IBS (2021)
- Partélios Habitat (2021)
- Seine Manche Promotion (2022)
- Caen la Mer (2022)
- Le Foyer Stéphanois (2022)

Plusieurs demandes sont également en cours d'instruction et d'agrément.

### Les différents BRS et signataires

Le BRS « accession » permet à des particuliers sous conditions de ressources (plafond du PSLA) d'accéder à la propriété (art.L.255-3 et art.R.255-1 CCH) ;

Le BRS « location » qui permet à un opérateur (bailleur HLM, coopérative HLM, investisseur locatif...) de proposer des BRS à la location dans le respect d'un plafond de ressources et de loyers (art.L.255-4 et R.255-2 CCH/ plafond PLUS-PLAI).

En outre, il existe une troisième notion de bail, qui intervient en amont des deux précédents : celui conclu entre l'OFS et un opérateur, en vue de la réalisation d'une opération ou de la réhabilitation de logements qui seront cédés en BRS. Il s'agit d'un **BRS « initial » ou « opérateur »** (art. L.255-3 et L.255-4 du CCH).

Les titulaires du bail réel solidaire peuvent être :

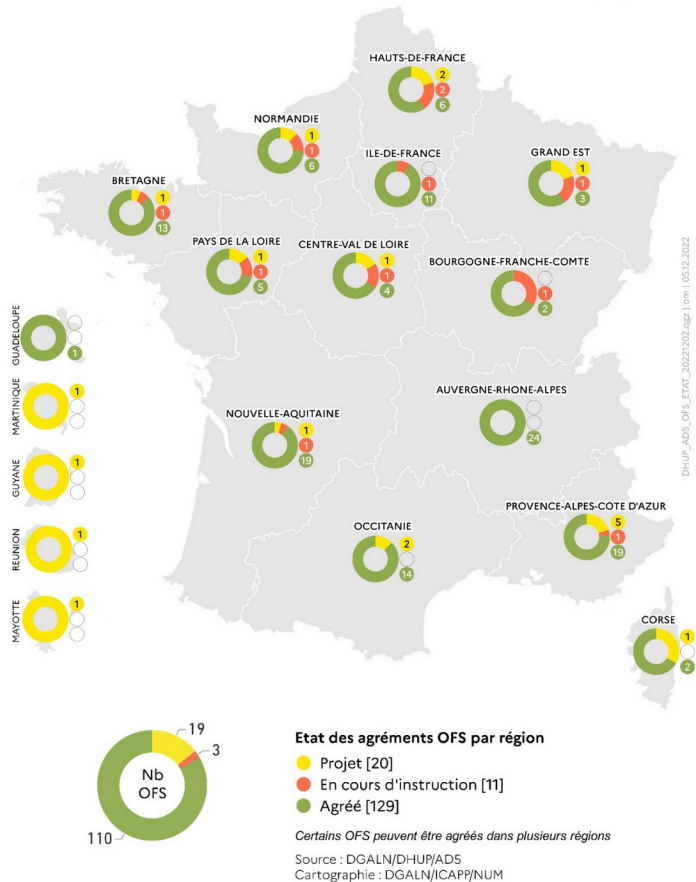
- un opérateur constructeur qui construit ou réhabilite et s'engage à céder les droits réels à des ménages éligibles ;
- un bailleur HLM, une coopérative HLM, un investisseur locatif qui louent dans le respect d'un plafond de ressources et de loyers,
- une société civile coopérative de construction ou une société d'habitat participatif qui s'engagent à attribuer un droit de jouissance à des ménages sous conditions de ressources ;
- un particulier, sous conditions de ressources (plafonds de ressources PSLA), qui occupe le logement.

Grâce au BRS, l'acquéreur bénéficie de la jouissance d'un logement dans des conditions privilégiées, dans le neuf comme dans l'ancien :

- s'il s'agit d'un logement neuf, il bénéficie d'une TVA au taux réduit de TVA ;
- le prix d'acquisition est plafonné aux plafonds de prix du PSLA ;
- ce même prix est réduit de la part représentée par l'achat du terrain, généralement entre 15 à 30 % du prix final ;
- lorsque la collectivité le décide, l'acquéreur peut bénéficier d'un abattement de 30 à 100 % de la taxe foncière sur la propriété bâtie.

En contrepartie de ces avantages, l'acquéreur doit se conformer à certaines règles :

- il doit respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de revenus du PSLA ;
- il doit occuper le logement à titre de résidence principale ;
- il doit s'acquitter, en plus de sa mensualité d'emprunt, d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire du terrain.



En outre, les conditions de revente du logement sont fixées dans le bail et sont transmissibles aux acquéreurs successifs. En effet, ce bail prévoit dès l'origine que le nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de revenus du PSLA et que le prix de revente du logement respecte une formule de revente et ne peut dépasser les plafonds de prix du PSLA.

La revente aura pour conséquence de « recharger » le bail de sa durée initiale, qui peut aller de 18 à 99 ans et ainsi de garantir sur le long terme l'accessibilité économique et sociale du logement.

### **Les BRS et la loi SRU**

Les logements régis par le BRS sont comptabilisés comme des logements sociaux au titre de la loi SRU. L'article 130 de la loi ELAN dispose que « À compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 225-1 ».

Les logements sous BRS sont comptabilisés par les services de l'État grâce au rapport d'activité que doit remettre annuellement l'OFS agréé au préfet de région et aux préfets de département concernés par son activité. L'article R.329-11 du Code de l'urbanisme indique bien que l'organisme est tenu de transmettre « les éléments mentionnés à l'article R. 302-15 du code de la construction et de l'habitation permettant d'effectuer le décompte des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire ».

Dans le cadre de l'inventaire SRU, il convient d'être vigilant sur le décompte des logements en BRS, afin de ne pas effectuer un double compte des opérations de BRS location PLUS-PLAI, puisque ces logements ont déjà été comptabilisés au titre des agréments PLUS/PLAI. De même, les BRS, à compter du 1er janvier 2019, doivent être comptabilisés à l'inventaire SRU lors de leur mise en service.

### **État du parc de logement normands en BRS et des ménages acquéreurs :**

En Normandie, les bilans annuels 2022 font état de :

- 13 ventes réalisées (8 ventes dans l'ancien, 5 ventes dans le neuf)
- un stock de 79 logements anciens proposés en vente en BRS

L'ensemble des logements vendus en BRS en 2022 se situent dans des communes de Seine-Maritime (en zone B1) concernées ou non par l'article 55 de la loi SRU mais ayant atteint le taux légal de logements sociaux.

La majorité des ménages acquéreurs sont composés de 1 à 2 personnes (79 %).

La majorité des logements vendus en BRS sont des T3 (57 %).

L'ensemble des ventes respectent des plafonds de prix et de ressources fixés dans l'arrêté du 26 mars 2004.

Depuis 2019, 25 baux réels solidaires ont été signés (12 logements neufs + 13 logements anciens).

### 8 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Le DPE permet d'estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre d'un logement (ou bâtiment). Il est obligatoire lors des ventes et des locations de biens situés en France métropolitaine, sauf exceptions (cf. [article R126-15 du code de la construction et de l'habitation](#)).

Un DPE « collectif » est également obligatoire selon un calendrier échelonné pour tous les bâtiments d'habitation collective, à l'échelle du bâtiment (cf. article 58 de la [loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021](#)).

Le DPE doit être effectué à l'initiative du propriétaire (privé ou public) du logement, à ses frais.

Il doit être établi par un diagnostiqueur certifié ayant souscrit une assurance professionnelle.



Une nouvelle version du DPE réalisée à l'échelle des bâtiments d'habitation (maison individuelle, appartement, immeuble collectif) est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2021. Plus complet, plus lisible, il permet également de mieux tenir compte des enjeux climatiques.

#### Les principales évolutions du DPE depuis 1<sup>er</sup> juillet 2021 :

- Le DPE devient **opposable**, comme les diagnostics relatifs à l'état des installations électriques ou la présence d'amiante ou de plomb. Le propriétaire engage sa responsabilité en le présentant au locataire, ou à l'acheteur. En cas de doute, le locataire ou acheteur peut refaire un diagnostic : si le nouveau DPE n'affiche pas les mêmes résultats que celui présenté par le propriétaire, la personne peut se retourner contre lui et même demander une compensation, voire faire appel à la justice.
- Sa **méthode de calcul** est unifiée pour tous les logements, en éliminant la méthode dite « sur facture » : il s'appuie uniquement sur les caractéristiques physiques du logement comme le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou le système de chauffage. Le calcul intègre également de nouveaux paramètres : consommations énergétiques en matière d'éclairage, de ventilation, nouveaux scénarii météo ou encore phénomènes thermiques plus précis comme l'effet du vent sur les murs extérieurs.
- Les **étiquettes énergie** du DPE ne seront plus uniquement exprimées en énergie primaire. Les seuils sont calculés en fonction de deux facteurs : l'énergie primaire mais également les émissions de gaz à effet de serre. Un logement est donc classé sur l'échelle de classe énergétique (de A à G) sur un « double-seuil ». Sa plus mauvaise performance, en énergie primaire ou en gaz à effet de serre, définit la classe du logement.
- Sa **présentation** évolue pour faire apparaître le montant théorique des factures énergétiques et apporter des informations complémentaires : détail des déperditions thermiques, état de la ventilation et de l'isolation, présence de cheminée à foyer ouvert, indicateur de confort d'été, recommandations de travaux et estimations de coûts pour atteindre une classe énergétique plus performante...

Le DPE est **valable 10 ans** sauf exceptions pour :

- les diagnostics réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 (valides jusqu'au 31 décembre 2022) ;
- les diagnostics réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

#### ⇒ DPE et réglementation des logements :

Les passoires énergétiques (classes F et G du DPE) constituent la cible prioritaire des politiques publiques de rénovation du parc de logements, compte tenu du caractère élevé de leur consommation énergétique et de l'exposition de leurs occupants à des risques de précarité énergétique.

Les biens classés F ou G font ainsi progressivement l'objet de dispositions visant notamment à :

- imposer la réalisation d'audits énergétiques pour toutes les ventes de maisons individuelles et de bâtiments d'habitation collective en monopropriété (à partir du 1<sup>er</sup> avril 2023) ;
- geler l'augmentation de leurs loyers (à partir du 25 août 2022) et interdire à terme leur présence sur le marché locatif. Un niveau minimal de performance pour la décence conduira à considérer comme non décentes les logements consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par m<sup>2</sup> et par an, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 (puis les logements classés G à compter de 2025 ; les logements classés F à compter de 2028 ; les logements classés E à compter de 2034).

## 9 DISPOSITIFS D'AIDE À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



### **MaPrimeRénov'**

MaPrimeRénov' est un dispositif mis en place depuis 2020. Il est issu de la fusion du crédit d'impôt transition énergétique (CITE) et du programme d'aides « Habiter mieux agilité » de l'Anah. Ce dispositif d'aide pour la rénovation énergétique s'adresse à tous les ménages propriétaires (ainsi qu'aux copropriétés) occupant un logement ou le proposant à la location. Le montant de la prime est calculé en fonction des revenus et du gain écologique des travaux.

### **MaPrimeRénov' Sérénité (anciennement « Habiter Mieux » de l'Anah)**

Le dispositif MaPrimeRénov' Sérénité offre un conseil et le financement des travaux de rénovation globale permettant un gain énergétique d'au minimum 35 %. Les propriétaires occupants aux revenus modestes sont accompagnés d'un professionnel (Mon Accompagnateur Rénov') pour les aider à définir et à réaliser les travaux adaptés à leur habitat et à leur situation (diagnostic du logement, définition et chiffrage du projet, démarches pour obtenir les aides financières éligibles).

### **L'Éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ)**

L'Éco-PTZ est prêt à taux d'intérêt nul permettant de financer des travaux d'économie d'énergie de son logement. Le montant maximal est de 50 000€ pour des travaux apportant un gain énergétique minimum de 35 % et permettant de sortir un logement du statut de passoire énergétique.



### **Le Certificat d'Économie d'Énergie (CEE)**

Mis en place pour financer la transition énergétique, le dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) oblige les fournisseurs d'énergie (gaz, fioul, électricité) à inciter les propriétaires à réaliser des économies d'énergie sur des périodes données.

les entreprises proposent ainsi des aides pour la réalisation de travaux d'économies d'énergie sous réserve qu'ils soient effectués par un professionnel reconnu garant de l'environnement (RGE).

À destination de tous les ménages (propriétaire ou locataire), ces aides peuvent prendre plusieurs formes : diagnostics, conseils, mise en relation avec un réseau qualifié d'artisans, prêt à taux bonifié, prime (remise sur la facture d'énergie, bons d'achat dans le magasin...).

### **Le dispositif Coup de pouce économies d'énergie**

Le dispositif permet à tous les ménages de bénéficier de primes pour financer certains travaux de rénovation énergétique. Le montant des primes dépend du niveau de ressources des ménages. Plusieurs aides sont existantes : la prime Coup de pouce chauffage ; coup de pouce isolation ; coup de pouce thermostat avec régulation performante ; coup de pouce rénovation globale.



### **Le dispositif régional : chèque éco énergie Normandie**

Cette aide comprise entre 500 € et 10 000 € permet aux propriétaires normands de maison individuelle (sous conditions de ressources) d'être accompagné d'un conseiller pour évaluer la qualité thermique de l'habitation et proposer des scénarios de rénovation, en cohérence avec le projet et les aides régionales travaux.

### **Le SARE : Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique**

Le programme SARE vise à aider les Français à se repérer et à se faire conseiller pour la rénovation énergétique de leur logement.

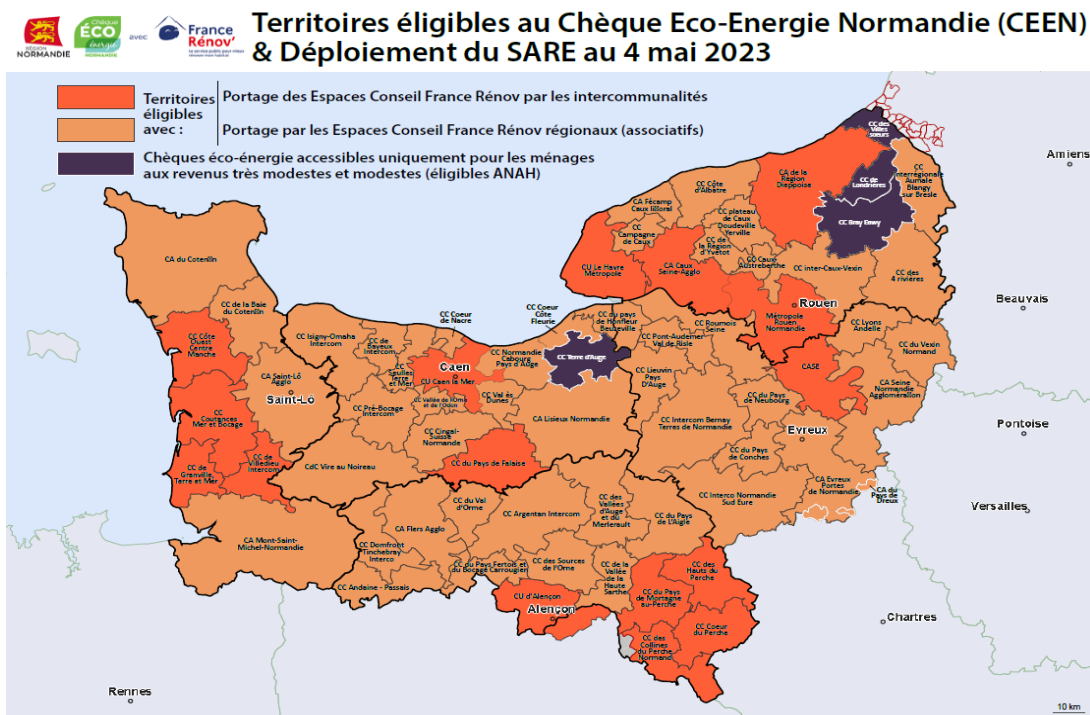
Porté par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) et co-porté au niveau régional, il vise à mettre en œuvre des actions d'information et d'accompagnement en faveur de la rénovation énergétique des logements et des petits locaux tertiaires privés, sur tout le territoire.

Le cofinancement est apporté d'une part par des certificats d'économie d'énergie (CEE), à hauteur de 200 millions d'euros, soit 40 Twhc (logique de rémunération à la performance). Il pourra couvrir jusqu'à 50 % des coûts, le reste étant cofinancé par les collectivités territoriales.

Dans le cadre du SARE, les Espaces Conseil FAIRE remplissent des missions de service public : conseil, accompagnement et animation/sensibilisation en direction des ménages (propriétaires, locataires et copropriétaires), des professionnels et du petit tertiaire privé sur l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat. Ces structures sont devenues **Espace conseil France Rénov** depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

En Normandie en 2022 : 2,6 M€ de CEE ont été engagés (sans les forfaits d'animation C1-C3) sur un budget de 9,7 M€ demandés sur 3 ans (26,7 % d'avancement du programme).

Les actes réalisés par thématique métier : 44 915 actes d'information (A1) ; 24 645 actes de conseil (A2) ; 2 670 actes d'audit (A3) ; 2 885 actes d'accompagnement (A4) ; 275 actes d'informations et de conseils aux entreprises (B1, B2).



## 10 RÉHABILITATION THERMIQUE DU PARC SOCIAL

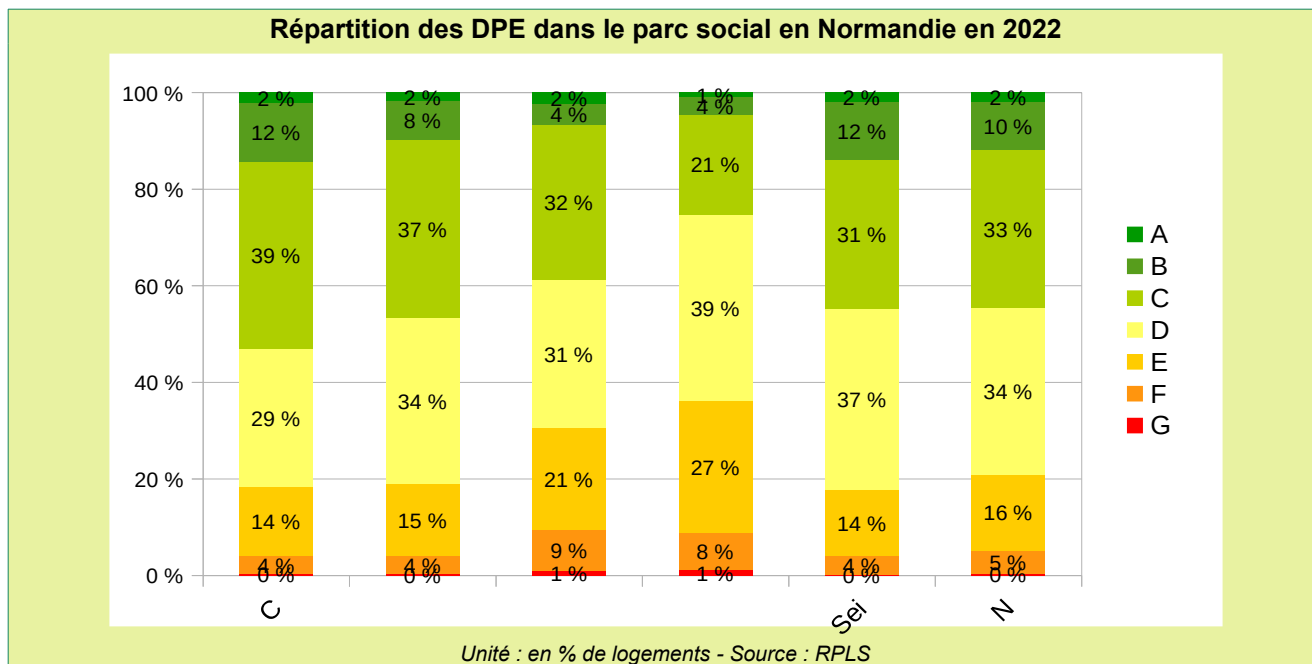
### 10.1 Performances énergétiques du parc social

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 93 % pour la Normandie au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et les proportions varient selon les territoires en fonction de la complétude de la donnée par les bailleurs sociaux.

En Normandie, 100 200 logements HLM (34 % du parc renseigné) sont concentrés sur l'étiquette D (consommation d'énergie primaire entre 180 et 250 kWh/m<sup>2</sup>/an). Ce taux est le même pour l'ensemble du parc de logements de la région en 2022 (32,4 %).

Les logements correspondants à des passoires thermiques (logement dont la consommation d'énergie est supérieure à 330 kWh/m<sup>2</sup>/an, soit les classes F et G du DPE) représentent 14 840 logements (5 % du parc social), contre 20,5 % pour l'ensemble du parc de logements normands.

Le parc de logements sociaux de l'Orne est également plus énergivore. C'est le parc social du Calvados et de l'Eure qui présentent les meilleures performances énergétiques (tableau 1).



## 10.2 L'éco-prêt logement social

Les éco-prêts logement social, proposés par la Banque des Territoires, et engagés en 2022 en Normandie sont détaillés ci-après :

- 2 421 logements engagés dans une rénovation via un éco-PLS pour 247 opérations
- Réduction de 27,6 GWhep et 4113 tCO<sub>2</sub> évités en 2022 (sur une surface de 206 100 m<sup>2</sup>)
- Gain moyen de 134 kWhep /m<sup>2</sup>.an en 2022 pour 36 M€ investi dans les éco-PLS
- Montant moyen des éco-prêt par logement : 14 872 € TTC / logement (~174 € /m<sup>2</sup>)
- Un ratio moyen de 1,30 € TTC dépensé en 2022 pour 1 kWhep/an économisé.

Le tableau qui suit précise les classes énergie des logements réhabilités avant et après travaux en 2022 :

|                             |   | Normandie                   |     |     |     |   |   |   |
|-----------------------------|---|-----------------------------|-----|-----|-----|---|---|---|
|                             |   | Étiquette NRJ après Travaux |     |     |     |   |   |   |
|                             |   | A                           | B   | C   | D   | E | F | G |
| Étiquette NRJ avant Travaux | A |                             |     |     |     |   |   |   |
|                             | B |                             |     |     |     |   |   |   |
|                             | C |                             |     | 8   |     |   |   |   |
|                             | D |                             | 762 | 254 |     |   |   |   |
|                             | E |                             | 386 | 514 |     |   |   |   |
|                             | F |                             | 27  | 242 | 179 |   |   |   |
|                             | G |                             |     | 23  | 26  |   |   |   |

## 10.3 Réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux : plan de relance 2022

Bien que faisant l'objet d'une politique dynamique d'entretien et de réhabilitation, une fraction du parc locatif social est aujourd'hui inadaptée aux besoins actuels, notamment au regard de ses caractéristiques et des aspirations des demandeurs. Par ailleurs, s'il est globalement plus performant au plan énergétique que le reste du parc de logement, le parc locatif social, qui compte un logement sur deux de plus de 40 ans, présente dans sa composante la plus ancienne des performances énergétiques nécessitant des travaux de rénovation thermique indispensables, tant pour lutter contre le réchauffement climatique que pour permettre une maîtrise



des charges des locataires (environ 15 % du parc en étiquettes énergie E,F,G). Toutefois, au regard des coûts inhérents à ce type de rénovations lourdes, l'équilibre des opérations peine à se concrétiser sans subvention complémentaire.

Ainsi, dans le cadre du Plan de Relance 2021-2022, le Ministère de la Transition Écologique a ouvert un appel à projets destiné à soutenir financièrement les organismes de logement social s'engageant dans la mise en œuvre de **restructurations ou réhabilitations lourdes et de rénovations énergétiques des logements du parc locatif social**.

L'enveloppe prévue pour cette mesure est de 445 M€ pour la période 2021-2022 avec un objectif de 40 000 logements à réhabiliter sur deux ans.

Pour rappel en 2021, la Normandie s'est positionnée comme la 1<sup>re</sup> région en termes d'atteinte des objectifs de restructuration et réhabilitation des logements sociaux les plus énergivores. En effet, 15,6 M€ d'aides auront permis de financer 59 opérations sur le territoire normand correspondant à la réhabilitation de 1 828 logements. Au niveau national, 37 167 logements locatifs sociaux ont ainsi pu être réhabilités en 2021 pour 357,7 M€ de subventions.

**En 2022, ayant bénéficié de 3,4 M€, la région Normandie a ainsi permis la réhabilitation de 411 logements.**

- Calvados : 5 opérations (71 logements)
- Eure : 3 opérations (37 logements)
- Manche : 6 opérations (48 logements)
- Orne : 1 opération (21 logements)
- Seine-Maritime : 17 opérations (234 logements).

Au niveau national, 11 477 logements locatifs sociaux ont été réhabilités avec 85,8 M€ de subventions.

Ainsi, durant les deux années du Plan de Relance 2021-2022, ce sont 2 236 logements qui ont été réhabilités sur l'ensemble du territoire normand.

## 10.4 Étude régionale Matériaux biosourcés



Les enjeux sociaux liés à la performance environnementale des logements, et plus largement de l'habitat, sont devenus une préoccupation majeure et grandissante. Le secteur du bâtiment est le 2<sup>e</sup> poste d'émission de Gaz à Effet de Serre en France. Il représente un gisement d'économie d'énergie important.

La réglementation environnementale (**RE 2020**) appliquée à la construction neuve, a pour ambition de répondre aux impératifs de durabilité requis par la transition écologique. Elle prend en compte, en complément de l'**efficacité énergétique** et de la **production d'énergies renouvelables**, les **émissions de gaz à effet de serre** (GES) générées tout au long du cycle de vie du bâtiment.

Les bailleurs investissent chaque année des millions d'euros dans l'économie locale notamment pour la réhabilitation thermique de leur parc. Il est indispensable de poursuivre la massification des réhabilitations tout en visant une performance accrue. Il s'agit également d'innover pour produire des bâtiments plus performants en introduisant notamment des matériaux biosourcés.

Les **matériaux géo et biosourcés** présentent généralement une faible empreinte carbone ainsi que, pour certains, des propriétés isolantes. Ils sont ainsi précisément en mesure de répondre à l'enjeu collectif d'amélioration de la performance environnementale des bâtiments et de la mise en œuvre de la RE 2020.

Le développement de filières locales durables pour la production de matériaux de construction constitue une des pistes les plus prometteuses et une réelle opportunité de réduction de l'empreinte carbone des bâtiments tout en apportant une réponse aux enjeux de préservation des ressources planétaires.

Cependant l'utilisation des matériaux géo et biosourcés reste encore à la marge dans le secteur de la construction aujourd'hui.

Une étude régionale sur cette problématique a ainsi été initiée en Normandie par les bailleurs sociaux, réunis au sein de l'Union de l'Habitat Social de Normandie en partenariat avec la région Normandie, la DREAL Normandie, l'ADEME, la Banque des Territoires, et la Fédération des Promoteurs Immobiliers et les acteurs de la filière construction.

Coproduite par la Cellule Économique Régionale de Construction (CERC) et l'Association Régionale pour la Promotion de l'Eco-construction (ARPE), l'étude dresse un **état des lieux** de l'utilisation de ces matériaux dans

les opérations de construction et de réhabilitation, identifie des **leviers d'actions** pour permettre une massification de leur utilisation, et d'identifier collectivement des **opportunités de développement** de filières locales durables.

Chaque matériau géo ou biosourcé étudié a fait l'objet d'une analyse quant à sa disponibilité sur le territoire, de ses sites de production, de son usage aujourd'hui sur le territoire, du référencement auprès des entreprises locales.

Cette étude est une première étape dans l'élaboration d'un partenariat avec la filière construction notamment pour la mise en œuvre de la RE 2020. Le choix des leviers à actionner et le mode opératoire pour massifier l'utilisation de ces matériaux appartiennent nécessairement à l'ensemble des acteurs de la chaîne de valeur (collectivités, architectes, bureaux d'étude, maîtrises d'ouvrage, entreprises, bailleurs, promoteurs...).

C'est ainsi que les partenaires de l'étude se sont associés pour mettre en place une **coordination des différents acteurs**, et des synergies, à travers une animation régionale aujourd'hui portée par l'ARPE.

Pour accéder à la publication : <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/etude-materiaux-geo-et-biosources-dans-les-a5059.html>

## 11 RÉHABILITATION THERMIQUE DU PARC PRIVÉ

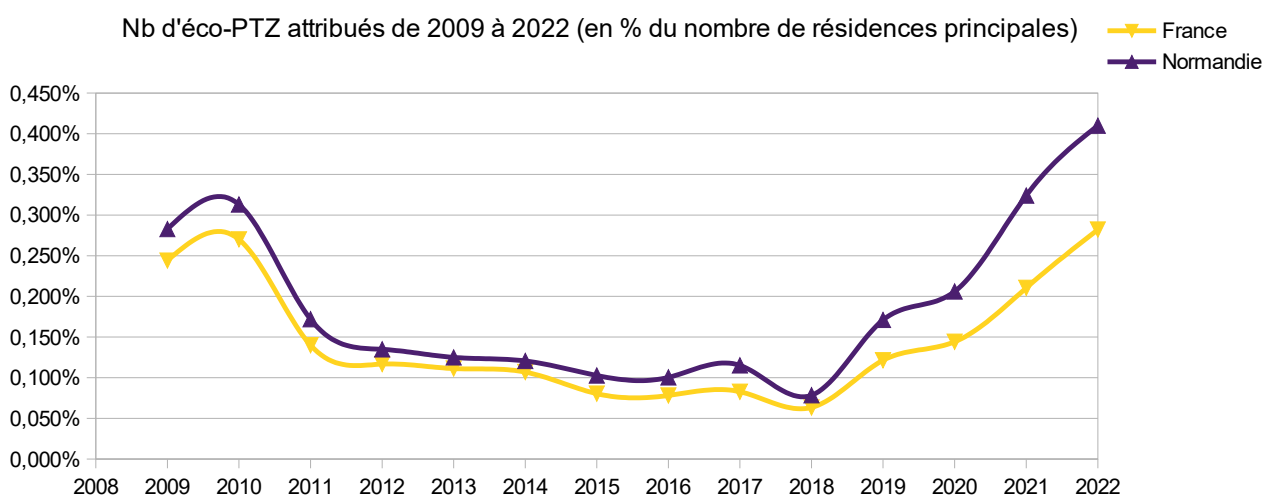
### 11.1 L'éco-prêt à taux zéro (bilan 2009-2022)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les propriétaires et copropriétaires qui entreprennent des travaux de rénovation énergétique dans le logement qu'ils occupent ou qu'ils louent, peuvent emprunter jusqu'à 50 000 € sans intérêt, contre 30 000 € auparavant. L'obtention de cet éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) dépend des travaux prévus, qui doivent permettre une amélioration des performances énergétiques de 35 % au minimum.

L'article 86 de la loi de finances pour 2022, qui a relevé le plafond de l'éco-PTZ, a aussi porté la durée de remboursement à 20 ans (contre 15 ans) et a prolongé ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2023.

Un bilan au niveau national sur la période 2009 – 2022, fait état de la signature de 595 153 éco-prêts, pour un montant moyen prêté de 16 363 €. Comparé au montant moyen de travaux de 19 532 €, on constate que l'éco-prêt permet de financer en moyenne 83 % des travaux sans avance de trésorerie pour les particuliers qui remboursent par la suite le prêt sur 20 ans maximum.

**Au niveau régional, ce sont 39 425 logements qui ont été rénovés à l'aide de ce prêt à taux zéro depuis le début du dispositif, dont 6 087 en 2022.**



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.

Les éco-prêts décrits ci-dessus constituent des aides indirectes en faveur de la rénovation du parc de logements. Afin d'obtenir davantage 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 2022 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](http://www.cerc-normandie.fr/nos_publications/acces_libre/construction-durable.html#9)

## 11.2 Bilan 2022 des aides de l'ANAH

**En 2022, 5 090 logements privés ont fait l'objet d'une aide de l'Anah dont 5 000 logements dans le cadre des priorités de l'Anah : 3 873 logements appartenant à des propriétaires occupants modestes (PO), 362 logements appartenant à des propriétaires bailleurs (PB) et 765 logements au travers d'aides aux syndicats de copropriétés.**

L'activité globale a progressé de 16 % par rapport à l'année 2021 dont 14 % sur les logements de propriétaires occupants et 9 % sur les logements de propriétaires bailleurs. L'activité sur la rénovation énergétique des copropriétés s'est traduit par une augmentation de 63 % du nombre de logements. Ce nouveau dispositif financier mis en place en 2021 dans le cadre du Plan de relance a permis de voir aboutir des projets de travaux décidés en assemblée générale de copropriétaires en 2022.

La dotation initiale allouée à la région s'est élevée à **49,47 M€**. Elle a fait l'objet d'une répartition lors du CRHH du 3 mars 2022. Puis, elle a été actualisée par l'Anah (note de gestion du 25 octobre 2022) à **59,2 M€** incluant une dotation complémentaire de 9,8 M€ (+ 20 %). La dotation complémentaire a été répartie à l'ensemble des territoires à 99 %.

**55 M€** d'aides ont été consommées de la manière suivante :

- **49 M€** d'aides aux travaux en faveur des propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs et des syndicats de copropriétaires ;
- **5,11 M€** d'aides à l'ingénierie d'accompagnement des propriétaires.

Ces aides ont généré un volume global de travaux de **118 M€** (HT).

### Bilan des logements réalisés (interventions prioritaires)

À fin 2022, les résultats par priorité d'intervention apparaissent dans le tableau ci-dessous :

| 2022                             | PB LHI/TD | PB énergie | PB Auto | PO LHI/TD | PO MPRS | PO auto | MPR copros fragiles | MPR copros saines | Copros dégradées | Total objectifs alloués | Objectif Habiter Mieux |
|----------------------------------|-----------|------------|---------|-----------|---------|---------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------------|------------------------|
| Objectifs prioritaires Normandie | 451       |            |         | 182       | 1 776   | 1 500   | 384                 | 385               | 940              | 5 618                   | 2 797                  |
| Objectifs prioritaires révisés   | 460       |            |         | 124       | 2 240   | 1 597   | 216                 | 507               | 800              | 5 944                   | 3 415                  |
| Réalisé                          | 294       | 55         | 13      | 89        | 2 094   | 1 690   | 154                 | 416               | 195              | 5 000                   | 3 079                  |
| %                                | 79 %      |            |         | 72 %      | 93 %    | 106 %   | 71 %                | 82 %              | 24 %             | 84 %                    | 90 %                   |
|                                  | 362       |            |         | 3 873     |         |         | 465 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, MPR : MaPrimeRénov*

Le taux de réalisation des objectifs cibles prioritaires révisés 2022 est de 84 %, 5 000 logements ont été rénovés pour un objectif de 5 944 logements.

L'atteinte des objectifs par priorités d'intervention est en progression par rapport à 2022 à l'exception des PO LHI (-28 %) : PO énergie +10 %, PO autonomie +12 %, PB + 8 %.

À l'échelle nationale, les évolutions 2022/2021 sont les suivantes : PB +5 %, PO LHI +8 %, PO énergie -11 %, PO autonomie + 11 %.

Deux copropriétés fragiles ont bénéficié d'aides aux travaux pour un montant de 1 038 361€ : l'une composée de 126 lots d'habitation située en quartier QPV sur Evreux et l'autre composée de 28 lots d'habitation située

sur Caen. Des copropriétés en difficulté ont bénéficié d'aides aux travaux pour un montant de 1 299 450 €, soit dans le cadre d'arrêté de péril, soit pour des travaux d'urgence pour des copropriétés en dispositif de redressement ou de recyclage.

Les premières copropriétés au nombre de 16 ont bénéficié des aides aux travaux de rénovation énergétiques dans le cadre de MPR copro saines ,dispositif d'aide mis en place en 2021 dans le cadre du plan de relance. Tous les départements normands ont été concernés par une ou 2 copropriétés.

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

| Objectifs réalisés      | PB  | PO LHI +TD | PO autonomie | PO MPRS | Copros en Difficulté | MPR Copros Fragiles | MPR Copros Saines | Totaux logts prioritaires | Habiter Mieux |
|-------------------------|-----|------------|--------------|---------|----------------------|---------------------|-------------------|---------------------------|---------------|
| Délégation locale 14    | 46  | 11         | 368          | 412     | 0                    | 28                  | 36                | 901                       | 530           |
| CASE                    | 2   | 11         | 31           | 56      | 0                    | 0                   | 12                | 112                       | 81            |
| CD Eure                 | 37  | 13         | 188          | 259     | 0                    | 126                 | 29                | 652                       | 457           |
| Total 27                | 39  | 24         | 219          | 315     | 0                    | 126                 | 41                | 764                       | 538           |
| CD 50                   | 101 | 20         | 501          | 496     | 0                    | 0                   | 30                | 1 148                     | 633           |
| Délégation locale 61    | 124 | 8          | 279          | 409     | 0                    | 0                   | 21                | 841                       | 553           |
| CD76                    | 0   | 11         | 143          | 192     | 0                    | 0                   | 0                 | 346                       | 202           |
| CA CVS                  | 4   | 2          | 28           | 102     | 0                    | 0                   | 0                 | 136                       | 108           |
| CARD                    | 2   | 4          | 11           | 11      | 0                    | 0                   | 0                 | 28                        | 14            |
| CU LHSM                 | 10  | 1          | 77           | 49      | 55                   | 0                   | 119               | 311                       | 179           |
| MRN                     | 36  | 8          | 64           | 108     | 140                  | 0                   | 169               | 525                       | 322           |
| Total 76                | 52  | 26         | 323          | 462     | 195                  | 0                   | 288               | 1 346                     | 825           |
| Total réalisé Normandie | 362 | 89         | 1 690        | 2 094   | 195                  | 154                 | 416               | 5 000                     | 3079          |

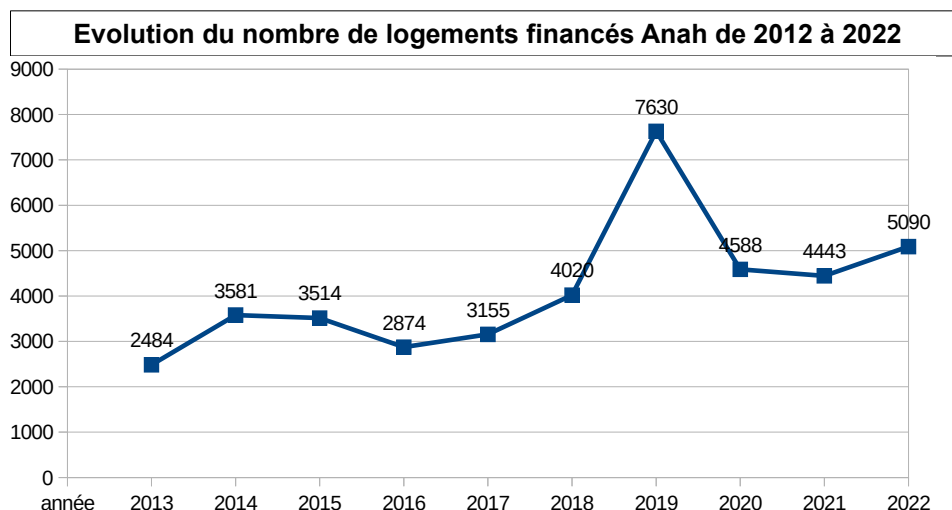
La mobilisation des propriétaires bailleurs, est en hausse sur 4 départements sur 5. Le département de la Seine-Maritime connaît une baisse de 50 % par rapport à l'année 2021 ; l'activité des PB sur la MRN représentant 69 % des logements réalisés. Hors des pôles urbanisés, l'activité est atone en Seine-Maritime. Le nouveau dispositif Loc'Avantages a pu freiner des investisseurs sur certaines communes du fait de loyers trop bas.

20 primes d'intermédiation locative ont été allouées dont 18 correspondent à des conventionnements sans travaux. Par ailleurs, 3 logements ont bénéficié d'aides aux travaux de réhabilitation portés par 2 opérateurs sous maîtrise d'ouvrage d'insertion sur Caen et Trouville sur mer.

Comme en 2021, la dynamique se poursuit sur la priorité autonomie. Le niveau de réalisation de la priorité autonomie dépasse le nombre de logements engagés en 2021, +182 logements soit une augmentation de 12 %. L'ensemble des départements sont en augmentation et les plus fortes évolutions se situent sur les départements de la Manche (+32 %), du Calvados (+9 %), de l'Eure (+5 %).

Le niveau de réalisation de la priorité lutte contre l'habitat indigne et dégradé des logements de propriétaires occupants est en baisse pour la deuxième année consécutive. En 2 ans, l'activité a baissé de 38 %.

Le niveau d'activité de la priorité Maprimérenov' Sérénité pour les propriétaires occupants est en hausse de 10 %, soit +191 logements par rapport à 2021. Au 1<sup>er</sup> semestre 2022, 1 018 dossiers soit 49 % de l'activité de l'année ont été engagés dont 369 dossiers (36 %) issus du report du stock 2021.



Aux 5 000 logements financés dans le cadre des priorités de l'Anah, s'ajoutent 90 dossiers non prioritaires financés pour des aides aux travaux financés en application de la réglementation de l'Anah. Le nombre de logements financés se trouve de ce fait porté à 5 090.

On observe une évolution 2021/2022 du nombre de logements aidés en hausse de +14 % (+647 logements) dont 64 % correspondent à des logements MPR copropriétés saines.

### Bilan de la consommation des aides à l'échelle infra-régionale

Les aides aux travaux accordées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé ont atteint 8,6 M€, les aides à l'amélioration énergétique 41,6 M€ et les aides à l'autonomie 5,7 M€.

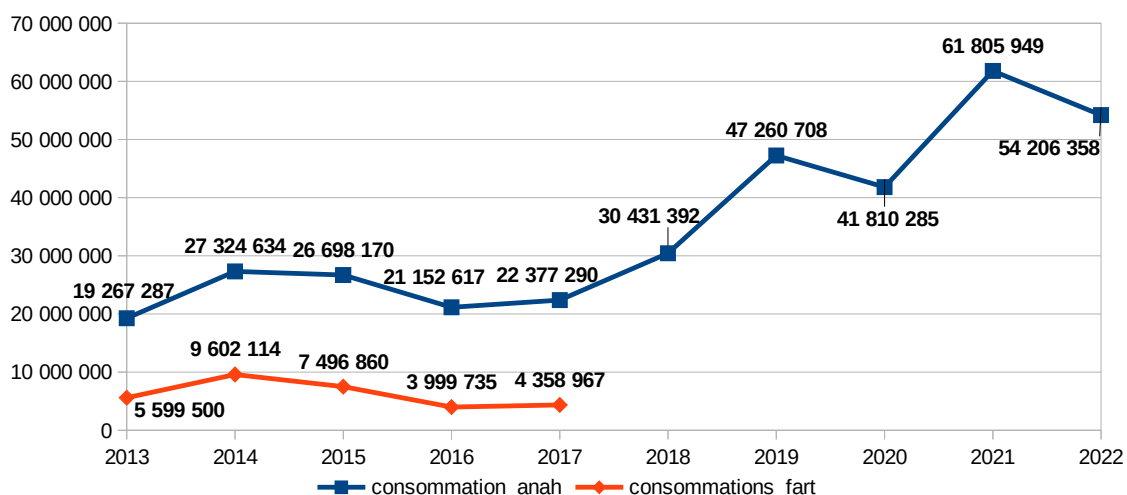
Le tableau ci-dessous présente la consommation des crédits de l'Anah par territoire de gestion :

| Territoires de gestion | Dotations finales révisées | consommation travaux | consommation ingénierie | consommation totale | % dotation finale |
|------------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|
| Calvados               | 10 026 938 €               | 8 187 389 €          | 781 763 €               | 8 969 152 €         | 89%               |
| CASE                   | 2 395 667 €                | 1 602 958 €          | 524 639 €               | 2 127 597 €         | 89%               |
| CD 27                  | 9 523 163 €                | 8 313 869 €          | 746 628 €               | 9 060 497 €         | 95%               |
| Eure                   | 11 918 830 €               | 9 916 827 €          | 1 271 267 €             | 11 188 094 €        | 94%               |
| CD 50                  | 12 059 881 €               | 10 943 863 €         | 792 289 €               | 11 736 152 €        | 97%               |
| Manche                 | 12 059 881 €               | 10 943 863 €         | 792 289 €               | 11 736 152 €        | 97%               |
| Orne                   | 10 254 167 €               | 9 075 394 €          | 1 130 096 €             | 10 205 490 €        | 100%              |
| CD 76                  | 4 174 651 €                | 3 419 069 €          | 320 275 €               | 3 739 344 €         | 90%               |
| CA CVS                 | 2 029 168 €                | 1 680 395 €          | 93 125 €                | 1 773 520 €         | 87%               |
| CARD                   | 828 757 €                  | 370 468 €            | 128 050 €               | 498 518 €           | 60%               |
| CU LHSM                | 2 578 472 €                | 2 160 705 €          | 235 526 €               | 2 396 231 €         | 93%               |
| MRN                    | 4 654 997 €                | 3 334 518 €          | 365 339 €               | 3 699 857 €         | 79%               |
| Seine-Maritime         | 14 266 045 €               | 10 965 155 €         | 1 142 315 €             | 12 107 470 €        | 85%               |
| Total Normandie        | 58 525 861 €               | 49 088 628 €         | 5 117 730 €             | 54 206 358 €        | 93%               |
| Réserve régionale      | 721 313 €                  |                      |                         |                     |                   |

Le graphique ci-dessous illustre l'augmentation des consommations en lien avec celle des budgets de l'Anah. À noter : la consommation 2021 intègre la subvention de 15,5 M€ pour la procédure de carence de la copropriété Robespierre sur Saint-Étienne du Rouvray.

## Consommations Anah de 2013 à 2022

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



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

### Bilan du programme Habiter Mieux

**3 079 logements ont fait l'objet de travaux de rénovation énergétique.** Ils se répartissent en 338 logements de propriétaires bailleurs, 2 171 logements de propriétaires occupants, 570 logements en syndicat de copropriété dont 154 logements relevant du dispositif MPR copropriétés fragiles et 416 logements relevant du dispositif MPR copropriétés saines.

Les propriétaires occupants très modestes représentent toujours une part importante avec 68 % des logements agréés dans le cadre de Maprimérénov' sérénité.

| Propriétaires occupants | Nb logts MPRS | %    |
|-------------------------|---------------|------|
| PO très modestes        | 1 478         | 68 % |
| PO modestes             | 693           | 32 % |
| <b>Total PO</b>         | <b>2 171</b>  |      |

Les **338** logements de propriétaires bailleurs atteignent un gain énergétique moyen projeté après travaux de **64 %**, les **2 171** logements de propriétaires occupants un gain moyen de **52 %** et les syndicats un gain moyen de **46 %**.

Le montant moyen des travaux par logement pour les propriétaires occupants est de **31 159 €** et les aides moyennes sont de **15 263 €** ; elles assurent un financement moyen de **49 %** des travaux éligibles.

Le montant moyen des travaux par logement pour les propriétaires bailleurs est de **56 305 €** et les aides moyennes sont de **17 047 €** ; elles assurent un financement moyen de **30 %** des travaux éligibles.

La répartition des primes bonus ci-dessous montre un ciblage des passoires thermiques dans les dossiers de propriétaires occupants et bailleurs avec respectivement 68 % et 88 % des logements rénovés.

| primes bonus          | BBC | sortie passoires thermiques |
|-----------------------|-----|-----------------------------|
| PO MPR Sérénité       | 133 | 1473                        |
| PB                    | 0   | 299                         |
| Syndicats copropriété | 233 | 13                          |

### Activité de MaPrimeRénov'

Ce dispositif mis en place depuis 2020 correspond à la fusion de l'offre Habiter Mieux Agilité et du crédit d'impôt à la transition énergétique (CITE). Le dispositif a été élargi à tous les ménages quels que soient leurs revenus en 2021 avec une prime simple modulée selon les niveaux de revenu.

En 2022 en Normandie, **38 241 dossiers ont été engagés** (-7 % par rapport à 2021) représentant 130 M € d'aides (+10 % par rapport à 2021).

| Départements           | Nb dossiers engagés | Dont PB    | Revenu Modeste | Revenu Très Modeste | Revenu intermédiaire | Revenu supérieur |
|------------------------|---------------------|------------|----------------|---------------------|----------------------|------------------|
| 14                     | 7 660               | 179        | 1 781          | 2 723               | 2915                 | 241              |
| 27                     | 7 177               | 136        | 1 576          | 2 902               | 2536                 | 163              |
| 50                     | 6 785               | 256        | 1 672          | 2 514               | 2416                 | 183              |
| 61                     | 4 760               | 155        | 1 158          | 2 125               | 1397                 | 80               |
| 76                     | 11 859              | 234        | 2 828          | 4 398               | 4255                 | 378              |
| <b>Total Normandie</b> | <b>38 241</b>       | <b>960</b> | <b>9 015</b>   | <b>14 662</b>       | <b>13 519</b>        | <b>1045</b>      |
|                        |                     |            | 24 %           | 38 %                | 35 %                 | 3 %              |

### Conventionnement de logements à loyer maîtrisé avec et sans travaux

**276 logements** ont fait l'objet d'une signature de conventions entre les propriétaires bailleurs et l'Anah dont les dates d'effet se situent en 2022.

| Conventionnements   | Loyer très social | Loyer Social | Loyer intermédiaire | Total      |
|---------------------|-------------------|--------------|---------------------|------------|
| <b>Total</b>        | <b>3</b>          | <b>181</b>   | <b>92</b>           | <b>276</b> |
| <b>avec travaux</b> | 0                 | 114          | 20                  | 134        |
| <b>sans travaux</b> | 3                 | 67           | 72                  | 142        |

### Activité selon les secteurs

Au plan régional, l'activité de logements subventionnés en secteur programmé est de 72 % et de 28 % en secteur diffus.

| Nature des secteurs   | Logements subventionnés en secteur programmé | %          | Logements subventionnés en diffus | %          | Total logements subventionnés |
|-----------------------|----------------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------|-------------------------------|
| <b>Calvados</b>       | 516                                          | 57%        | 393                               | 43%        | <b>909</b>                    |
| <b>Eure</b>           | 400                                          | 51%        | 385                               | 49%        | <b>785</b>                    |
| <b>Manche</b>         | 1125                                         | 97%        | 34                                | 3%         | <b>1159</b>                   |
| <b>Orne</b>           | 793                                          | 94%        | 50                                | 6%         | <b>843</b>                    |
| <b>Seine-Maritime</b> | 811                                          | 58%        | 583                               | 42%        | <b>1394</b>                   |
| <b>Total Norm.</b>    | <b>3645</b>                                  | <b>72%</b> | <b>1 445</b>                      | <b>28%</b> | <b>5090</b>                   |

En 2022, 66 opérations programmées sont opérationnelles (+ 6 opérations par rapport à 2021) : 26 OPAH ; 4 OPAH-RR ; 3 OPAH-CB ; 21 OPAH-RU ; 9 PIG ; 1 OPAH-CD ; 2 PDS.



## PARTIE 5 : HABITAT ET HÉBERGEMENT ADAPTÉS AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES

### 12 PRÉVENTION DE L'EXCLUSION ET INSERTION DES PERSONNES VULNÉRABLES

#### 12.1 Mise en œuvre du droit opposable au logement (DALO)

##### 12.1.1 Suivi des recours déposés auprès des commissions de médiation

###### Le volume de recours déposés

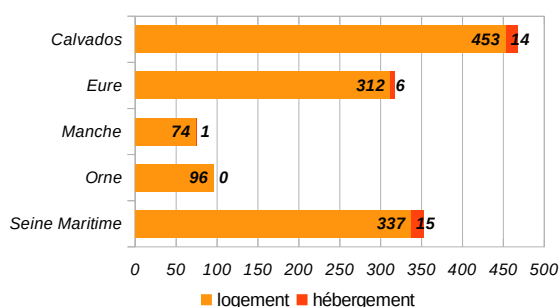
En 2022, **1 308 recours ont été déposés pour la région Normandie** contre 1 152 en 2021 (+ 13,5 %). Ce volume représente 1 % de l'ensemble des recours Dalo/Daho déposés en France métropolitaine, alors que la part régionale au sein des demandes de logements sociaux hors mutation s'élève à 3,9 %.

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 2 depuis 2017 (239 recours en 2017 contre 467 en 2021). Il se trouve être depuis 2018 le département normand qui enregistre le plus de recours devant la Seine-Maritime (301 en 2021, globalement en recul depuis 6 ans) et devant l'Eure.

| 2022 (source INFODALO) | logement       | hébergement  | total          |
|------------------------|----------------|--------------|----------------|
| Calvados               | 453            | 14           | 467            |
| Eure                   | 312            | 6            | 318            |
| Manche                 | 74             | 1            | 75             |
| Orne                   | 96             | 0            | 96             |
| Seine Maritime         | 337            | 15           | 352            |
| <b>Normandie</b>       | <b>1 272</b>   | <b>36</b>    | <b>1 308</b>   |
| <b>FRANCE</b>          | <b>104 597</b> | <b>7 211</b> | <b>111 808</b> |

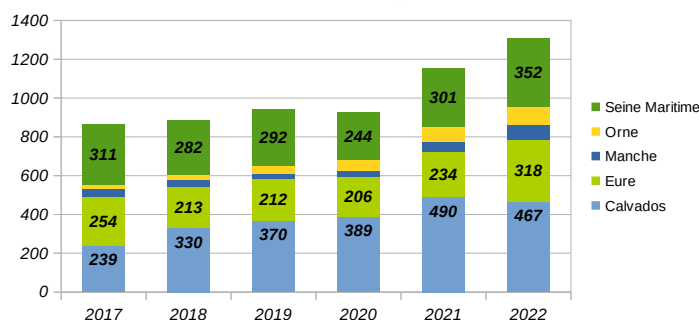
Les recours « hébergement » sont des recours déposés en vue d'une offre d'hébergement, de logement de transition, de logement foyer ou de résidence hôtelière à vocation sociale.

nombre de recours par type déposés en 2022



évolution du nombre de recours depuis 2017

(source INFODALO)



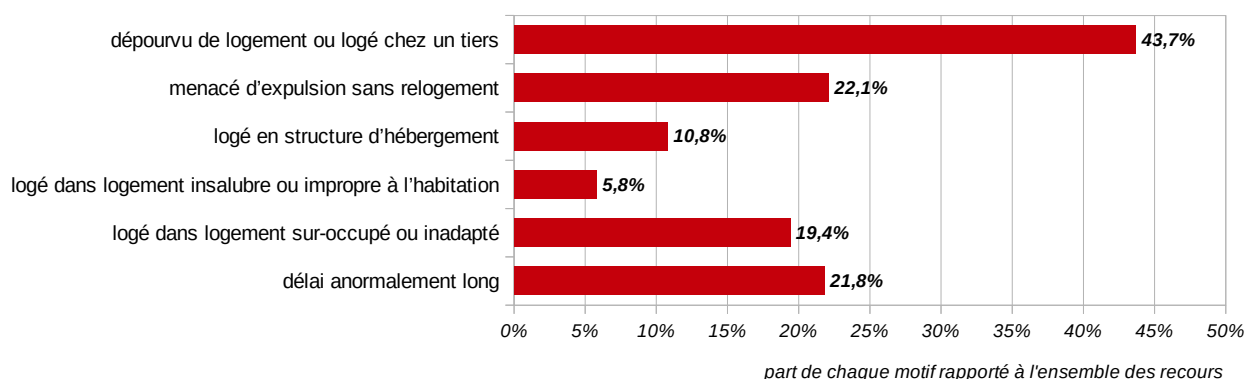
##### Répartition des motifs déclarés des recours logement de 2022

Plusieurs motifs de recours sont possibles sur un même formulaire. En moyenne, 1,2 motif a été invoqué par les requérants normands en 2022, valeur stable depuis 2015.

De même, la représentativité des motifs est relativement stable entre 2021 et 2022, les quelques variations enregistrées (principalement, hausse de 2,5 points du motif « sans logement » et « logement sur-occupé ») n'étant pas de nature à modifier le classement des motifs.

## représentation des motifs de recours "logement" invoqués en Normandie en 2022

(source INFODALO)



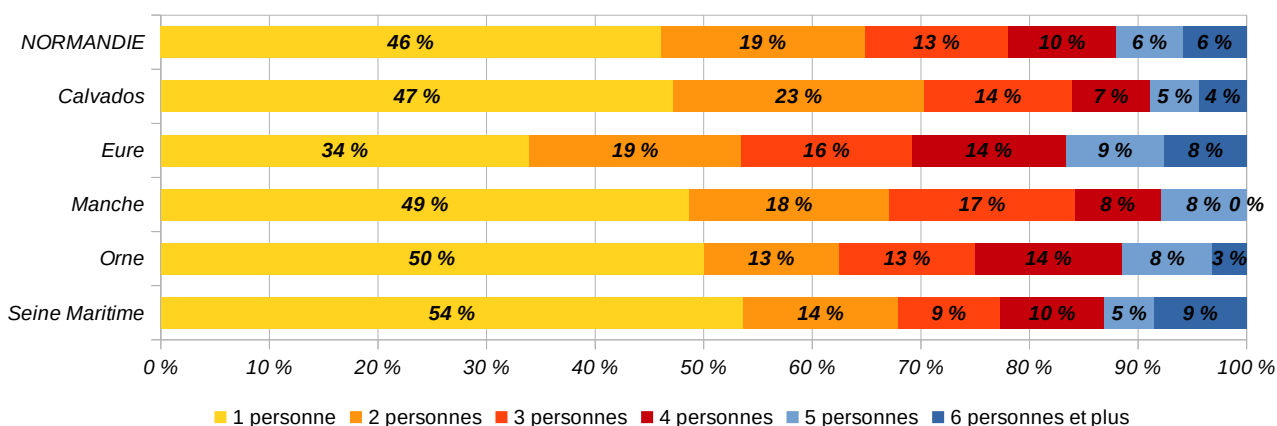
## Profil des requérants

En Normandie :

- 46 % des requérants sont des personnes seules et 34,5 % sont des familles monoparentales,
- les ménages de 1 ou 2 personnes représentent 65 % des requérants,
- 53 % des requérants ayant renseigné leurs ressources déclarent moins de 1 SMIC net annuel (le taux brut sur la totalité des requérants est de 51 %),
- 72,5 % des requérants ont entre 25 et 55 ans.

## taille des ménages des requérants (L&H) en Normandie en 2022

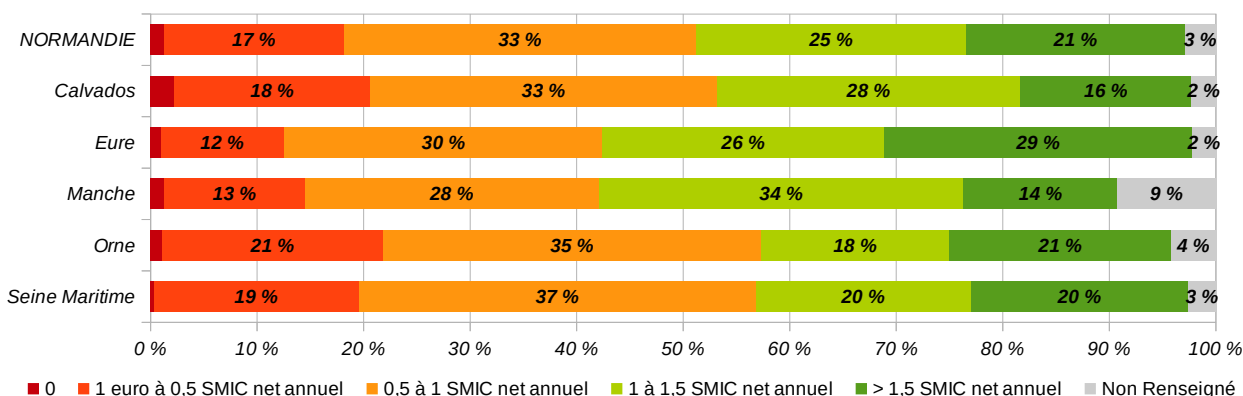
(source INFODALO)



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 2022

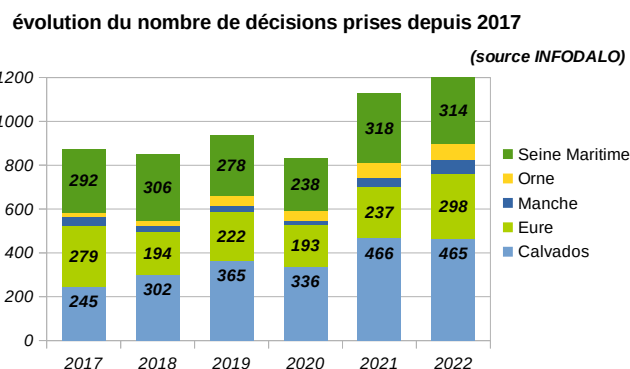
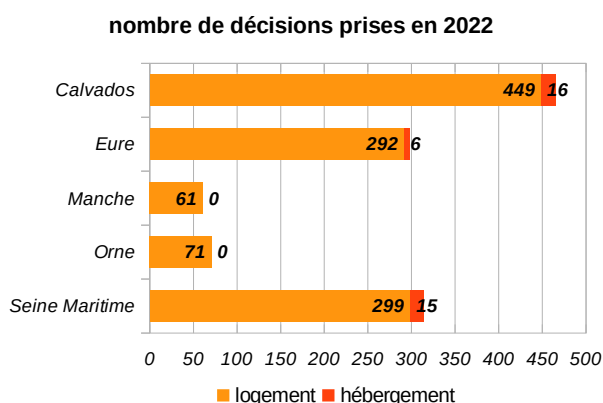
(source INFODALO)



## 12.1.2 Décisions des commissions de médiation

### Le volume des décisions prises

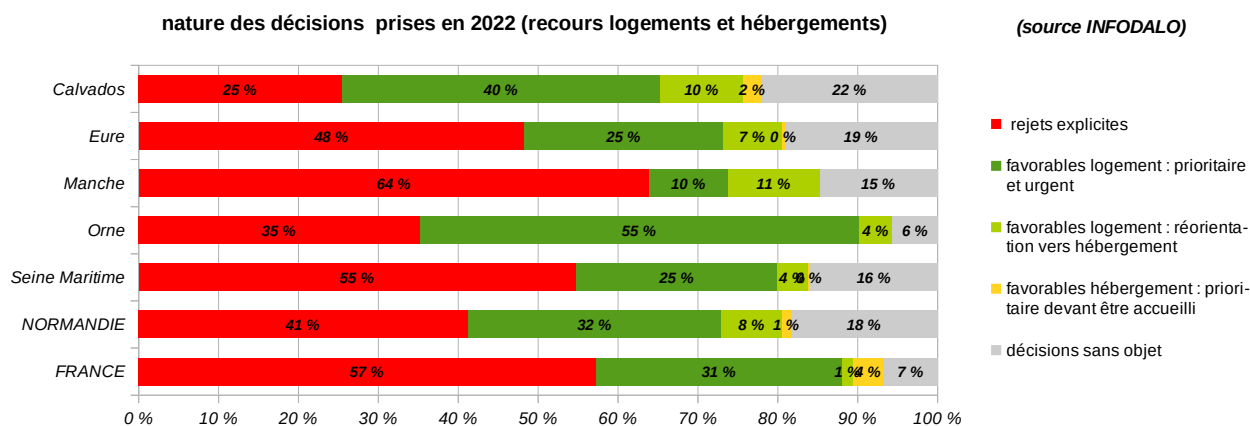
| 2022 (source INFODALO) | logement       | hébergement  | total          |
|------------------------|----------------|--------------|----------------|
| Calvados               | 449            | 16           | 465            |
| Eure                   | 292            | 6            | 298            |
| Manche                 | 61             | 0            | 61             |
| Orne                   | 71             | 0            | 71             |
| Seine Maritime         | 299            | 15           | 314            |
| <b>Normandie</b>       | <b>1 172</b>   | <b>37</b>    | <b>1 209</b>   |
| <b>FRANCE</b>          | <b>104 171</b> | <b>7 352</b> | <b>111 523</b> |



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

En Normandie, sur l'année 2022 :

- les recours « logement » ont donné lieu à 40,5 % de décisions favorables (33 % de décisions « prioritaire et urgent » et 8 % de « réorientation vers un recours hébergement ») ;
- les recours « hébergement » ont donné lieu à 35 % de décisions favorables (prioritaire devant être accueilli).



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  |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------|
| 2022 (source INFODALO)          | prioritaire et urgent | réorientation vers hébergement | prioritaire devant être accueilli |        |
| Calvados                        | 185                   | 48                             | 11                                | 244    |
| Eure                            | 74                    | 22                             | 1                                 | 97     |
| Manche                          | 6                     | 7                              | 0                                 | 13     |
| Orne                            | 39                    | 3                              | 0                                 | 42     |
| Seine Maritime                  | 79                    | 12                             | 1                                 | 92     |
| NORMANDIE                       | 383                   | 92                             | 13                                | 488    |
| FRANCE                          | 34 404                | 1 475                          | 4 253                             | 40 132 |

### 12.1.3 Relogement et accueil des ménages bénéficiaires du DALO

En Normandie, sur l'année 2022, la mise en œuvre des décisions, ce sont :

- 245 offres de logement ou d'hébergement,
- 3 % des offres adaptées de logements qui ont fait l'objet d'un refus,
- aucune proposition adaptée d'hébergement refusée.

Sur l'ensemble des 429 ménages logés ou accueillis :

- 54 % sont des bénéficiaires logés ou accueillis suite à une offre (soit 231),
- 1,5 % ont été logés ou accueillis indépendamment de la mise en œuvre de la décision (soit 7),
- 44,5 % sont des requérants qui ont trouvé une solution avant la tenue de la commission (soit 191).

## 12.2 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 AP 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.

Depuis 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<br>Objectifs et résultats 2022 |                |                 |                   |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|-------------------------------------|
| Département                                                                    | Objectifs 2022 | Ménages relogés | dont ménages DALO | dont ménages sortants d'hébergement |
| Calvados                                                                       | 422            | 303             | 108               | 97                                  |
| Eure                                                                           | 1 022          | 836             | 48                | 122                                 |
| Manche                                                                         | 785            | 1 009           | 3                 | 165                                 |
| Orne                                                                           | 524            | 432             | 30                | 158                                 |
| Seine-Maritime                                                                 | 3 235          | 2 384           | 54                | 309                                 |
| <b>Normandie</b>                                                               | <b>5 988</b>   | <b>4 964</b>    | <b>243</b>        | <b>851</b>                          |

Source : données DDETS – SYPLO

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

À compter de 2024, les objectifs assignés aux bailleurs ne seront plus issus de SYPLO. Ils correspondront à la mise en œuvre du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

L'assiette annuelle de logements (transmise par le bailleur) servira de base de calcul. C'est sur ce flux annuel que sera appliqué le taux de réservation du préfet de département permettant ainsi de déterminer le nombre de logements réservés au titre du contingent préfectoral.

Ce taux représentera au plus 30 % du flux annuel de logements (25 % DALO/publics prioritaires et 5 % « fonctionnaires »).

### 12.3 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 :

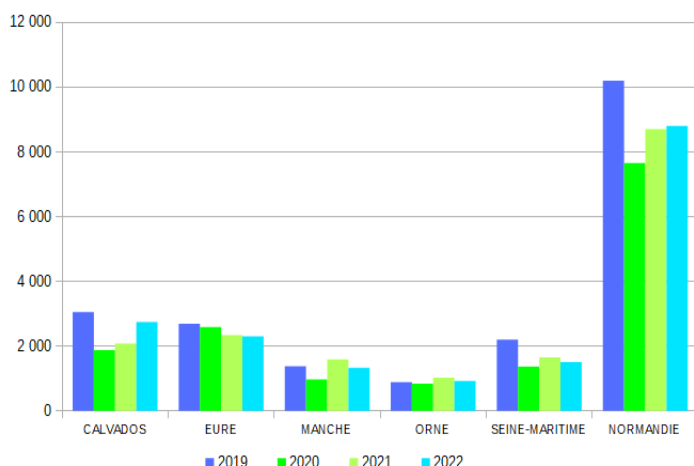
- l'harmonisation des procédures d'expulsions pour toutes les formes d'habitat (la volonté du législateur est que les personnes dont le domicile est un habitat précaire puissent bénéficier des mêmes droits que les occupants de logements dans le cadre de la procédure d'expulsion).
- La transmission par 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 2022

Nombre de dossiers traités par les CCAPEX départementales en Normandie



La présentation portera sur les données 2019 à 2022 afin de disposer d'avoir une vision de l'activité avant et après COVID.

Dans ce cadre, une analyse régionale n'apparaît pas pertinente, car il est difficile d'aller au-delà des éléments factuels liées aux contextes locaux.

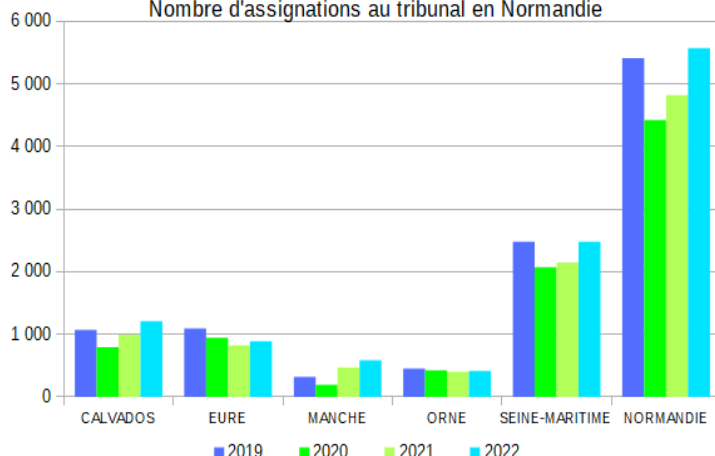
**Il est à souligner que les équipes en DDETS(PP) restent très fortement mobilisées en 2022.**

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.**

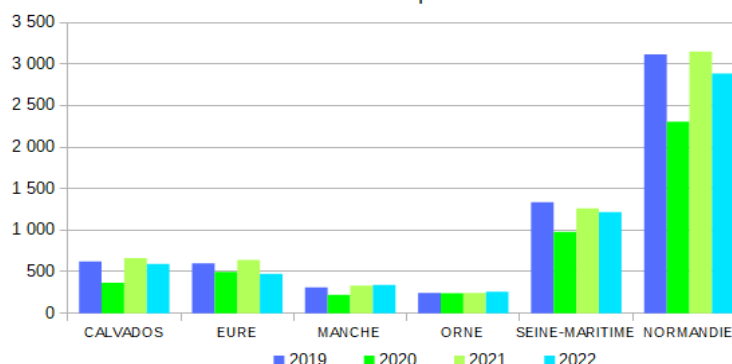
Le locataire est convoqué à une audience qui aura lieu dans un délai de deux mois minimum après la date de cette assignation à comparaître. Ce délai doit être mis à profit pour entamer les démarches pour trouver une solution (mobilisation des aides, recherche de logement...).

Nombre d'assignations au tribunal en Normandie



Source DDETS(PP) – EXPLOC

Nombre de commandements de quitter les lieux en Normandie



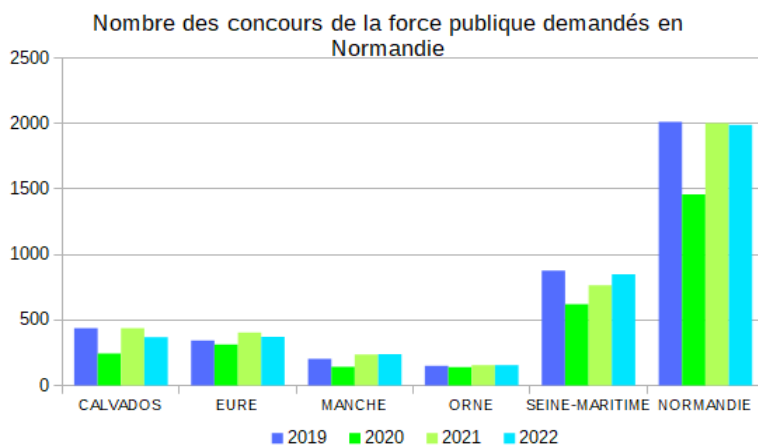
Source DDETS(PP) – EXPLOC

Un diagnostic financier et social de la situation du locataire sera établi. Le locataire peut présenter des observations écrites qui seront jointes au diagnostic. Ce dernier permet au juge de disposer d'éléments suffisants sur les ressources du locataire, ses charges, les causes de l'impayé et les solutions à l'apurement de la dette ou au relogement du locataire.

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.**

**Ce commandement contraint juridiquement le locataire expulsé à libérer le logement pour en rendre la jouissance au propriétaire.**

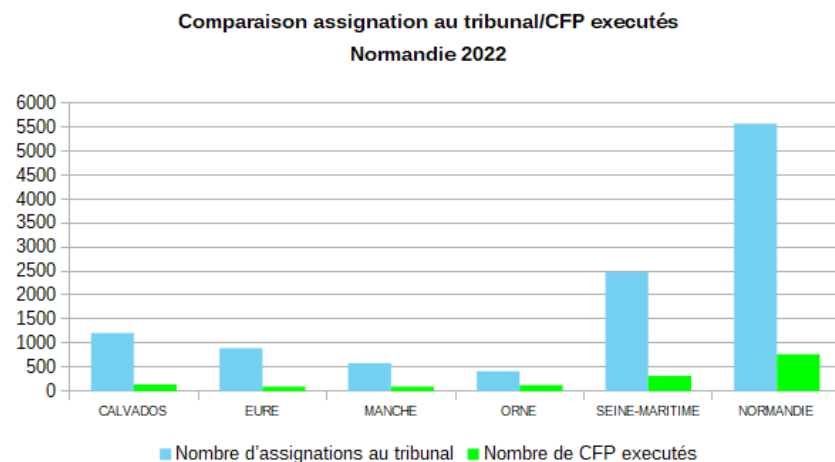
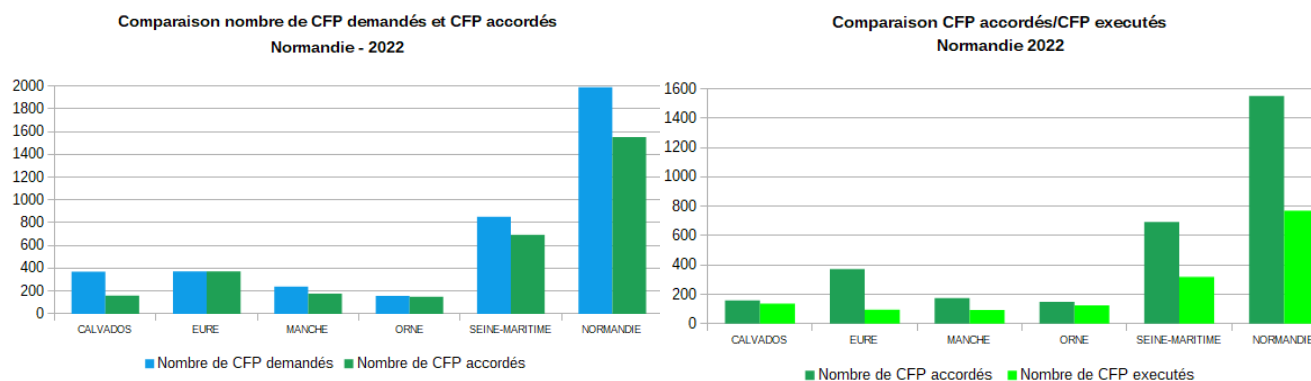
À compter de sa délivrance le locataire dispose d'un délai de **2 mois pour libérer le logement.**



À défaut de départ du logement dans le délai de 2 mois, l'huissier peut demander le concours de la force publique (CFP) pour procéder à l'expulsion du locataire.

Pour l'ensemble des procédures (du traitement des dossiers en CCAPEX aux concours de la force publique), on peut noter qu'après une diminution des procédures en 2020, 2021 a eu un effet rebond. 2022 semble marquer le retour à un seuil d'activité quasi similaire à celui de 2019.

Source DDETS(PP) – EXPLOC



Source DDETS(PP) – EXPLOC

La fin de la crise et des mesures exceptionnelles ont créé un effet rebond avec une reprise élevée de l'activité et des expulsions de fait « gelées ».

Le nombre d'assignations est en augmentation constante depuis la fin de l'état d'urgence et des ordonnances du 26 mars 2020.

Pour 2022, en Normandie, 13,8 % des assignations au tribunal (5 576) se traduisent par une expulsion avec concours de la force publique (771).

## 12.4 Hébergement, logement adapté et mise en œuvre du Plan Logement d'Abord en 2022

### Un état des lieux du parc Accueil Hébergement Insertion (AHI) révèle en 2022 :

- Un dispositif de 4 622 places au 31/12/2022 avec une répartition de 48 % sur des places autorisées (centres d'hébergement et de réinsertion sociale) et de 52 % sur des places déclarées (résidence hôtelière à vocation sociale RHVS, hôtel et autres places subventionnées).
- Des particularités départementales : dans le Calvados, 81 % de places déclarées soit 993 places d'hébergement d'urgence, 306 places d'hôtel et 72 places de RHVS. A contrario, sur les autres départements, les CHRS représentent plus de la moitié du parc avec très peu de dispositifs hôteliers. Des disparités en termes de nombre de places pour 10 000 habitants (Calvados : 24,1, Seine-Maritime : 14,4, Eure : 12, Orne : 6,6 et Manche : 4,7). Un dispositif d'hébergement qui reste très concentré sur les grandes agglomérations notamment sur Caen, Rouen et le Havre.

- Des CHRS initialement de petites tailles ou structurellement en déficit qui se sont restructurés pour retrouver un équilibre financier et pour respecter la logique du logement d'abord. Par exemple, dans la Manche, 2 structures, structurellement en déficit du fait de leur taille et des charges d'encadrement conséquentes, ont fusionné pour diminuer leur coût en maintenant la qualité de prise en charge. En Seine-Maritime, la réforme du parc d'hébergement s'est terminée en juin 2022. Elle a eu pour objectif d'harmoniser les financements et ainsi de sortir des dotations historiques.

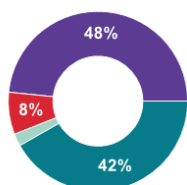
La transformation de l'offre d'hébergement pour améliorer la qualité des prestations et maîtriser les coûts représente un des axes de la stratégie régionale. La fermeture de 203 places au total s'explique principalement par :

- la maîtrise du recours aux nuitées hôtelières (baisse de 150 places) ;
- la diminution de 56 places en autres bâtiments (offre d'hébergement hivernal : gymnases ou autres bâtiments collectifs) pour mettre fin à la gestion au thermomètre ;
- la transformation de 44 places en CHRS hors les murs ;
- la CHRisation de 104 places (passage du statut hébergement d'urgence subventionné à celui de centre d'hébergement et de réinsertion sociale) ;
- la création de 34 places pour femmes victimes de violences pour un meilleur maillage territorial.

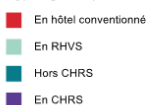
Des projets pour les grands marginaux et les jeunes ont été développés dans le cadre des contrats engagements jeunes. Des déplacés ukrainiens ont été accompagnés vers le logement : 1 349 personnes ont été logées en dispositif d'intermédiation locative.



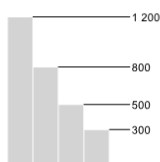
Parc d'hébergement en région



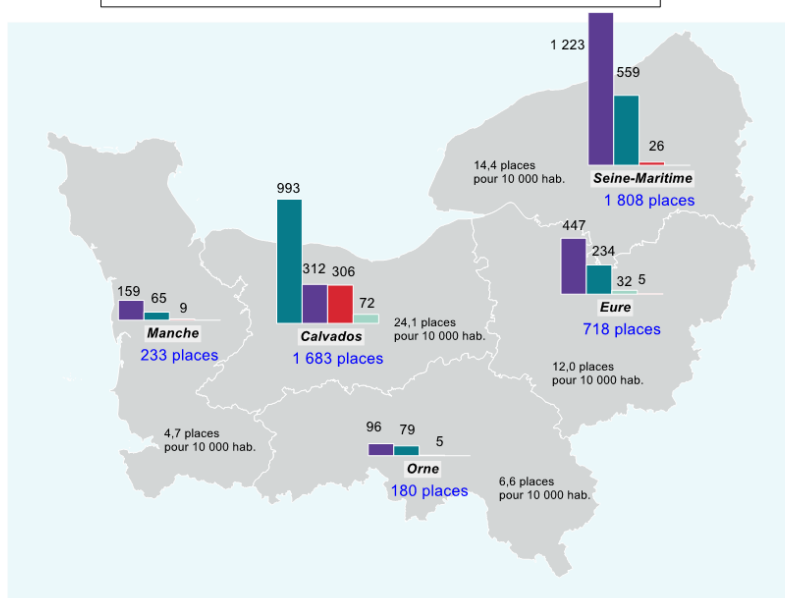
Typologie du parc d'hébergement



Places d'hébergement



### L'HÉBERGEMENT GÉNÉRALISTE NORMAND 4 622 places au 31 décembre 2022



Cartographie : DREETS Normandie - SESE - Septembre 2023  
Source : DDETS-DREETS pour DIHAL - Suivi du parc AHJ en Normandie au 31 décembre 2022  
Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique

### Sur la partie logement adapté, le bilan 2022 souligne :

Un dispositif de 8 050 places au 31 décembre 2022, soit 57 % de places d'intermédiation locative, 29 % de places en résidence sociale, foyer de jeunes travailleurs et foyers de travailleurs migrants, 14 % de places de pension de famille. Des disparités en nombre de places pour 10 000 habitants sont relevées (Calvados : 30,3, Eure : 28,1, Seine-Maritime : 22,3, Orne : 19,4 et Manche : 18,7).

Cet état des lieux traduit la création de 186 places créées en IML et 96 places en pension de familles en 2022. Malgré cette augmentation du nombre de places qui répond au plan quinquennal pour le logement d'abord, certains freins à ce développement ont été repérés et ont nécessité la mobilisation de plusieurs leviers.

Sur l'intermédiation locative, plusieurs freins ont été identifiés : la tension pour capter des logements dans le parc privé, les SIAO devant orienter davantage (Calvados et Seine-Maritime) le public vers le dispositif IML, l'insuffisance de financement du dispositif, le manque de développement d'AIVS sur certains départements. Pour palier ces freins, plusieurs leviers ont été mobilisés : une formation sur l'agrément IML en juin 2022 (DREETS et DREAL), l'étude du développement d'AIS sur les départements normands, (appel à projet en commun lancé dans l'Eure, la Manche et la Seine-Maritime), un contact avec la région Haut de France qui a lancé un appel à projet 2020-2022 pour étudier la faisabilité sur la région Normandie.

Sur les résidences sociales, malgré le constat d'une insuffisance de financement, la dynamique de développement doit se poursuivre. Au regard du dernier recensement, il apparaît un besoin d'environ 465 places nouvelles sur 5 ans, soit une hausse du parc de résidence sociale de 10 %.



En outre, 1 084 logements ont été mobilisés pour des personnes bénéficiaires d'une protection internationale.

## Analyse du parc d'hébergement et de logement adapté normand en 2022 :

## Forces

**Logement adapté :** Depuis 2017, évolution du parc de logement adapté de + de 38 % : 394 places de pension de familles ouvertes, 1 421 places d'inter-

**Logement adapté** : Développement difficile de l'IML dans le parc privé (tension du parc privé en petits logements, logements privés trop chers ou anciens, absence d'orientation par le SIAO, manque de développement d'AIVS sur certains départements) : ob-

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>médiation locative créées depuis le début du plan quinquennal.</p> <p><b>Logement</b> : Accent du plan logement d'abord sur le relogement des personnes sans-abri ou issus des structures d'hébergement. Cela a contribué à fluidifier le parc d'hébergement, ainsi qu'à éviter le passage en hébergement pour certaines personnes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>objectif IML non atteint.(186 sur 331 soit 56,2 % de l'objectif).</p> <p><b>Logement</b> : Tensions dans les logements de petites tailles de type T1 et T2.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Opportunités :</b></p> <p><b>Veille sociale</b> : un des chantiers prioritaires pour les exercices à venir : la mise en œuvre de l'instruction du 31 mars 2022 relative aux SIAO. L'avancement de la réforme diffère d'un département à l'autre avec des objectifs variés, en fonction d'un calendrier adapté à leurs ressources.</p> <p><b>Logement adapté</b> : Poursuite du plan quinquennal pour le logement d'abord permettant de créer et de financer de nouvelles places de pensions de familles et d'intermédiation locative.</p> <p><b>Logement</b> : Crédits délégués pour l'accompagnement social sur le volet « accès au logement » des jeunes en rupture dans le cadre des contrats d'engagement jeunes (CEJ, nouveau dispositif pour l'accompagnement global des jeunes sur différents volets : emploi, logement, santé, mobilité). Poursuite de la mise en œuvre des dispositifs à destination des plus précaires pour l'accès et le maintien dans le logement (un chez soi d'abord, accompagnement des grands marginaux).</p> | <p><b>Menaces :</b></p> <p><b>Hébergement</b> : Des opérateurs parfois « résistants » au changement et capables de contentieux ; augmentation du nombre de personnes souffrant de troubles psychiques et d'addictologie ; pression migratoire forte.</p> <p><b>Logement adapté</b> : Réticence de certains élus face à l'implantation de pensions de famille sur leur territoire.</p> <p><b>Logement</b> : Progression des besoins pour les personnes isolées et concurrence de plus en plus marquée sur les petites typologies pour répondre aux objectifs de relogement des publics prioritaires (DALO, femmes victimes de violence, réfugiés, marginaux) ; pression migratoire forte ; Coût du foncier malgré les bonifications locales et les aides à la pierre. Une progression de la fluidité vers le logement nécessiterait une relance de la construction de logements sociaux.</p> |

Le bilan 2022 a mis en évidence l'accent porté sur la logique du logement d'abord en accentuant le développement des dispositifs favorisant l'accès au logement : création de places de pensions de famille et d'intermédiation locative, création et développement de nouveaux dispositifs : un « chez-soi d'abord » et le contrat d'engagement jeune sur le volet « accès au logement », développement de l'accompagnement par le biais notamment des CHRS hors les murs.

Le gouvernement a décidé de poursuivre et de renforcer la stratégie du logement d'abord. Le 2<sup>ème</sup> plan pour le Logement d'abord, pour la période 2023-2027, s'articulera autour de 4 priorités :

- produire et mobiliser des solutions de logements adaptées et abordables pour les personnes en grande précarité ;
- proposer des parcours d'accompagnement qui s'adaptent aux souhaits et besoins des personnes, orientés vers l'accès au logement et la prévention des ruptures ;
- accompagner les transformations du secteur en outillant les professionnels et en s'appuyant sur leur expertise pour conforter le Service public de la rue au logement ;
- mettre la territorialisation et les partenariats au centre de la politique du Logement d'abord.

## 12.5 Accueil des gens du voyage

### Les schémas départementaux :

Mis en place par la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a pour objet de préciser le nombre, la localisation et la capacité des aires permanentes d'accueil, des aires de grand passage et des terrains familiaux locatifs à créer. Il est révisé au moins tous les six ans.

Les cinq départements de la région comptent un schéma de troisième génération. Ils 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 |      |      |      |      |      |      |

### Plan de relance :

La crise sanitaire que connaît la France depuis 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, le Plan de Relance 2021-2022 mis en place par le Ministère de la Transition Écologique comprend un financement de 20 M€ dédié à la réhabilitation des aires dégradées permettant ainsi d'améliorer les conditions de vie des gens du voyage.

**Pour la Normandie, une dotation de 973 220 € a été allouée et a été répartie sur 2021 (749 769 €) et 2022 (223 451 €).**

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.

En 2022, **5 communes** ont pu ainsi bénéficier d'une subvention du plan de relance pour la réhabilitation des aires permanentes d'accueil des gens du voyage pour un montant total de **223 451,52 €** :

- Falaise (aire de 20 places)
- Bayeux (aire de 30 places)
- Louviers (aire de 48 places)
- Val de Reuil (aire de 30 places)
- Gisors (aire de 20 places)

En 2022, le projet de terrain familial à Mesnil-Esnard (12 places) a fait l'objet d'une subvention de 252 000 € sur le BOP 135.



**PRÉFET  
DE LA REGION  
NORMANDIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Directeur de la publication : Olivier Morzelle, directeur  
régional

Rédaction : Service énergie climat logement et  
aménagement durable/  
Bureau logement construction/  
Unité Logement

ISBN : 978-2-11-151800-1

Décembre 2023

