

## **Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) et les politiques du logement en Normandie :**



---

## **Rapport d'activité 2024**

---



## Editorial

Ce rapport dresse le bilan 2024 de l'activité du logement et de l'hébergement au sein de la région Normandie.

L'année 2024 débute tout d'abord avec l'installation de la nouvelle assemblée plénière du comité régional de l'habitat et de l'hébergement que je copréside aux côtés de Monsieur André Gautier, vice-président du conseil départemental de Seine-Maritime. Les membres des 3 collèges ont ainsi été renouvelés pour 6 ans (arrêté du 16 février 2024).

Il est ensuite important de souligner les bons résultats atteints par la région en 2024 démontrant sa capacité de mobilisation pour répondre aux priorités nationales en matière de logement et d'hébergement.

En matière de programmation de logement locatif social, la Normandie affiche un taux de réalisation de 108 % pour 3 522 PLUS, PLAI et PLS agréés. Ce bilan est à saluer car il est en forte augmentation par rapport à ces dernières années où le volume d'agrément se situait autour de 3 000 logements. Il est à noter qu'en 2024, les aides à la pierre ont contribué au financement de plus de 13 opérations en structures collectives représentant près de 800 logements à destination de publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, public en situation de handicap physique ou psychique et ménages nécessitant un accompagnement social renforcé). L'enveloppe allouée à la rénovation énergétique des passoires thermiques a contribué à la rénovation de 2 645 logements. Elle a été intégralement consommée ce qui démontre la réactivité des bailleurs normands sur cet enjeu de transition énergétique.

Les aides de l'ANAH ont fortement augmenté en 2024 avec près de 134 millions d'euros investis sur nos territoires et 6 328 logements aidés. Cette année record en termes de consommation de crédits (trois fois plus qu'en 2023) s'explique notamment par des régimes d'aide plus généreux de l'Agence qui ont permis, avec les aides des collectivités, de réduire le reste à charge des bénéficiaires et ainsi déclencher l'acte de rénovation.

S'agissant de la mise en œuvre du plan logement d'abord, dans un contexte de forte tension en termes de demandes, 879 logements sociaux ont été attribués à des ménages en situation d'hébergement et 497 en faveur des ménages sans abris ou en habitat de fortune. Bien que ces chiffres soient légèrement inférieurs à ceux de 2023, ils restent dans la moyenne des autres régions, témoignant de la mobilisation continue des acteurs normands. Un point positif à souligner est l'augmentation significative de 40 % de la création de places d'intermédiation locative en 2024. Cette progression démontre une volonté d'innover et d'adapter les solutions aux besoins des personnes en difficulté.

L'année 2024 fut également marquée par l'attention portée sur le logement en faveur des jeunes normands. Une mise à jour du diagnostic régional sur le logement étudiant a permis de réévaluer et de qualifier les besoins et les types d'offres à mettre en place sur l'ensemble du territoire. Un focus a été porté sur les alternants et les jeunes actifs en présentant et en valorisant des solutions innovantes en matière de logement, notamment les foyers de jeunes travailleurs, au travers de vidéos réalisées par la Dreal et l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) de Normandie.

Je remercie vivement l'ensemble des membres du CRHH ainsi que les contributeurs à la rédaction de ce rapport qui, grâce à leur implication dans la dynamique partenariale locale, permettent d'apporter une réponse adaptée aux besoins diversifiés en logements de nos concitoyens.

Le Préfet de la région Normandie

Jean-Benoit ALBERTINI

## **Le rapport d'activité 2024**

Ce rapport présente la majorité des politiques conduites en faveur de l'habitat en 2024 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 (UHS)
- 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>5</b>
<b>PARTIE 2 : POLITIQUE DE L'HABITAT EN RÉGION.....</b>	<b>8</b>
1 LE COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT EN NORMANDIE.....	8
Création, contexte, objectifs.....	8
Composition et fonctionnement.....	8
Missions.....	9
Activités du CRHH de Normandie en 2024.....	10
2 ORIENTATIONS DES POLITIQUES DE L'HABITAT EN NORMANDIE.....	17
Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et PLUI valant PLH.....	17
Plans Départementaux de l'Habitat (PDH).....	19
Délégations de compétences.....	20
Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.....	21
Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).....	23
3 AIDES ET ACTIONS 2024 EN FAVEUR DU LOGEMENT EN NORMANDIE.....	24
Actions de l'Union pour l'Habitat Social de Normandie (UHSN).....	24
Actions des Associations Départementales d'Information sur le Logement (ADIL).....	26
ADIL de l'Eure.....	26
ADIL de l'Orne.....	29
ADIL de Seine-Maritime.....	31
4 POLITIQUE FONCIÈRE ET ACTIONS DES FINANCEURS EN 2024.....	32
Actions de l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) en faveur de l'habitat.....	32
Bilan des actions d'Action logement.....	36
Bilan des actions de la Banque des territoires et de la Caisse des Dépôts de Normandie.....	37
<b>PARTIE 3 : CONSTRUCTION, OFFRE SOCIALE ET ACCÉSSION À LA PROPRIÉTÉ.....</b>	<b>39</b>
5 OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS.....	39
Autorisation de construction.....	39
Mises en chantier.....	39
Promotion immobilière privée.....	41
6 LE PARC SOCIAL.....	41
Organismes de logements sociaux en Normandie.....	41
Stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux (PSP, CUS).....	42
État des lieux 2024 du parc social.....	43
Répartition du parc locatif social normand.....	44
Financements du parc social.....	47
Bilan 2024 des financements de droit commun (hors ANRU).....	47
Point sur les VEFA « HLM » et les PLS privés.....	50
Accès au parc social.....	51
Demande locative sociale en Normandie.....	51
Attribution de logements locatifs sociaux.....	60
7 PARCOURS VERS L'ACCÉSSION À LA PROPRIÉTÉ.....	67
Prêt à 0 % (PTZ).....	67
Prêt Social Location-Accession (PSLA).....	69
Politique de vente des logements par les bailleurs sociaux.....	70
Organismes de fonciers solidaires (OFS) et Bail réel solidaire (BRS).....	72
<b>PARTIE 4 : VERS UN HABITAT PLUS DURABLE.....</b>	<b>75</b>
8 SERVICES D'AIDE À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE.....	75
9 RÉHABILITATION THERMIQUE DU PARC SOCIAL.....	77
Performances énergétiques du parc social.....	77
L'éco-prêt logement social.....	77
Aide à la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux.....	78

10 RÉHABILITATION THERMIQUE DU PARC PRIVÉ.....	78
L'éco-prêt à taux zéro (bilan 2009-2024).....	78
Bilan 2024 des aides de l'ANAH.....	79
<b>PARTIE 5 : HABITAT ET HÉBERGEMENT ADAPTÉS AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES.....</b>	<b>85</b>
11 PRÉVENTION DE L'EXCLUSION ET INSERTION DES PERSONNES VULNÉRABLES.....	85
Mise en œuvre du droit opposable au logement (DALO).....	85
Suivi des recours déposés auprès des commissions de médiation.....	85
Décisions des commissions de médiation.....	87
Relocation et accueil des ménages bénéficiaires du DALO.....	88
Le contingent préfectoral.....	88
Hébergement, logement adapté et mise en œuvre du Plan Logement d'Abord en 2024.....	90
12 LE LOGEMENT EN FAVEUR DES ÉTUDIANTS ET DES JEUNES ACTIFS.....	92
13 ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE.....	93

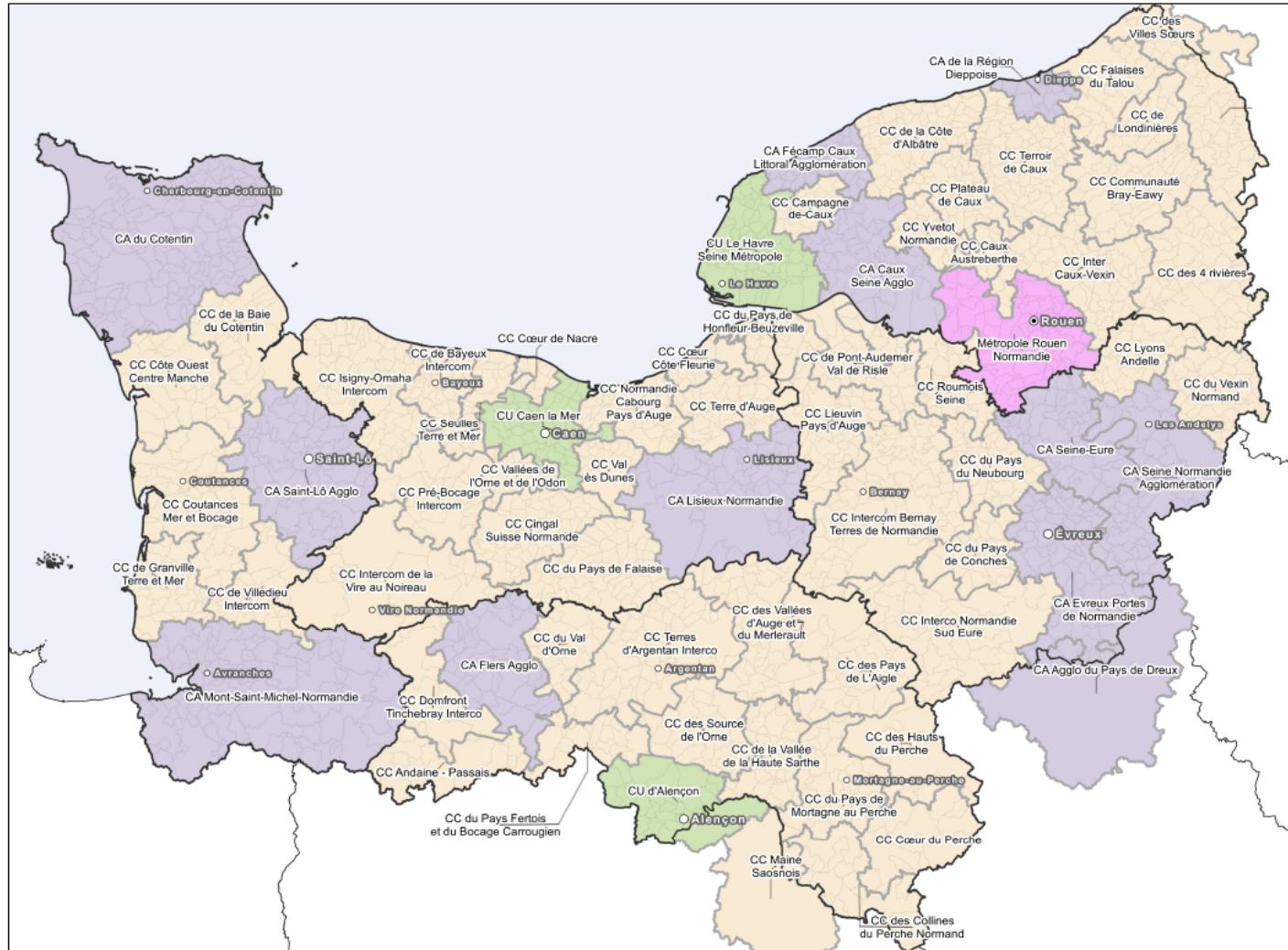
## PARTIE 1 : L'HABITAT EN NORMANDIE, CHIFFRES CLÉS

La Normandie recense 69 EPCI en 2024 : 1 Métropole, 3 Communautés Urbaines, 11 Communautés d'Agglomération, 54 Communautés de Communes.



- EPCI à fiscalité propre
- Communauté d'agglomération
  - Communauté de communes
  - Communauté urbaine
  - Métropole
- Limites départementale et communale

### Les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre au 1er janvier 2024 en Normandie



Sources :  
IGN - AdminExpress COG 2023  
Production :  
DREAL Normandie  
le 08/08/2024  
réf : ATL102\_EPCI2024\_CA

## Indicateurs du logement 2024 par département

	Calvados	Eure	Manche	Orne	Seine-Maritime	Normandie	France Métropolitaine
<b>Population 2022 (Insee)</b>							
Population municipale	704 605	601 305	496 815	276 144	1 260 205	3 339 074	65 846 255
Densité de population (hab/km <sup>2</sup> )	127,3	100,1	83,5	45,2	200,7	111,8	121,1
<b>Parc de logements 2022 (Filocom)</b>							
Parc total de logements	<b>433 089</b>	<b>307 765</b>	<b>305 279</b>	<b>169 444</b>	<b>669 113</b>	<b>1 884 690</b>	
Parc Individuel en %	60,5 %	77,2 %	80,7 %	79,3 %	55,2 %	66,3 %	
% résidences principales	75,6 %	84,5 %	78,4 %	77,7 %	85,2 %	81,1 %	
% logements vacants	8,1 %	9,1 %	8,4 %	12,1 %	10,5 %	9,5 %	
% résidences secondaires	16,3 %	6,5 %	13,1 %	10,2 %	4,2 %	9,4 %	
% parc construit avant 1949	26,8 %	31,9 %	37,5 %	48,8 %	31,2 %	32,9 %	
% parc construit de 1949 à 1974	22,1 %	19,0 %	20,1 %	18,2 %	26,3 %	22,4 %	
% parc construit de 1975 à 1999	28,3 %	27,0 %	22,7 %	19,9 %	21,9 %	24,2 %	
% de parc construit après 1999	22,7 %	22,2 %	19,7 %	13,0 %	20,6 %	20,5 %	
Nombre de résidences principales	<b>327 333</b>	<b>259 962</b>	<b>239 489</b>	<b>131 622</b>	<b>570 164</b>	<b>1 528 570</b>	
% locataire parc social	16,7 %	15,3 %	15,1 %	14,4 %	23,6 %	18,6 %	
% locataire secteur privé	23,3 %	18,2 %	19,3 %	18,9 %	21,7 %	20,8 %	
% propriétaire occupant	58,3 %	65,0 %	63,4 %	63,9 %	53,6 %	59,0 %	
% de résidences principales en T1/T2	20,0 %	14,7 %	14,3 %	16,6 %	18,9 %	17,5 %	
<b>Parc Locatif Social au 01/01/2024 (RPLS)</b>							
Nombre de logements sociaux	<b>60 614</b>	<b>41 976</b>	<b>38 166</b>	<b>21 061</b>	<b>148 825</b>	<b>310 642</b>	<b>5 183 320</b>
Part logements sociaux individuels	32,1 %	28,3 %	40,2 %	32,1 %	14,3 %	24,0 %	15,2 %
Taux de rotation en %	8,2	8,9	8,9	11,6	8,1	8,6	7,5
Taux de vacance >3mois en %	0,81	0,64	1,10	2,35	1,12	1,07	1,16
<b>Les occupants des résidences principales 2022 (Filocom)</b>							
Nombre de ménages fiscaux	<b>318 766</b>	<b>258 517</b>	<b>237 203</b>	<b>130 135</b>	<b>559 386</b>	<b>1 504 007</b>	
Taille moyenne des ménages en nombre de personnes	2,15	2,32	2,12	2,10	2,18	2,18	
Nombre de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM	19 753	15 629	14 043	9 422	41 228	100 075	
% de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM	6,2%	6,0%	5,9%	7,2%	7,4%	6,7%	
<b>Le foncier à destination des constructions de maisons en 2023 (EPTB)</b>							
Nombre de terrains vendus	<b>701</b>	<b>499</b>	<b>588</b>	<b>109</b>	<b>673</b>	<b>2 570</b>	<b>39 429</b>
Surface moyenne d'un terrain en m <sup>2</sup>	787	1284	854	1414	1026	988	958
Prix moyen d'un terrain (en €/m <sup>2</sup> )	113	53	63	29	78	73	99
<b>Construction de logements en 2024 (Sit@del2, date réelle) (données à fin juillet 2025)</b>							
Nombre de logements autorisés	<b>4 747</b>	<b>2 300</b>	<b>2 466</b>	<b>593</b>	<b>5 421</b>	<b>15 527</b>	<b>329 018</b>
Nombre de logements autorisés pour 1000 habitants	6,7	3,8	5,0	2,1	4,3	4,7	5,0
<b>Les prêts à taux zéro en 2024</b>							
Nombre de Prêts à Taux Zéro	<b>536</b>	<b>228</b>	<b>372</b>	<b>196</b>	<b>579</b>	<b>1911</b>	<b>44 185</b>
Nombre de PTZ pour 10 000 habitants	7,6	3,8	7,5	7,1	4,6	5,7	6,7
<b>Le financement du logement social en 2024 (SIAP) (données au 31/12/2024) (SNE) (données au 08/09/2025)</b>							
Nombre de logements financés au total (PLAI+PLUS+PLS hors ANRU)	<b>1053</b>	<b>539</b>	<b>348</b>	<b>151</b>	<b>1431</b>	<b>3522</b>	<b>84 698</b>
Dont nombre de logements financés en PLAI	411	118	111	42	463	1 145	24 862
Dont part de logements financés en PLAI	39,0%	21,9%	31,9%	27,8%	32,4%	32,5%	29,4%
Dont nombre de logements financés en PLUS	288	225	110	78	477	1 178	26 960
Dont part de logements financés en PLUS	27,4%	41,7%	31,6%	51,7%	33,3%	33,4%	31,8%
<b>La demande de logement social au 31/12/2024 (SNE) (données au 08/09/2025)</b>							
Nombre de demandes en cours	<b>29 967</b>	<b>17 420</b>	<b>14 280</b>	<b>7 483</b>	<b>51 989</b>	<b>121 139</b>	<b>2 774 723</b>
Nombre d'attributions	<b>4 918</b>	<b>3 540</b>	<b>3 333</b>	<b>2 247</b>	<b>11 311</b>	<b>25 349</b>	<b>389 725</b>
tension de la demande (nb de demandes/attributions)	6,1	4,9	4,3	3,3	4,6	4,8	7,1
nombre de demandes en cours (hors mutation interne)	<b>19 123</b>	<b>10 591</b>	<b>9 746</b>	<b>4 585</b>	<b>29 925</b>	<b>73 970</b>	<b>1 895 338</b>
tension de la demande (hors mutation interne)	5,7	4,2	3,8	2,8	3,9	4,2	6,6
nombre de demandes en cours en T1/T2 (hors mutation interne)	<b>11 501</b>	<b>5 743</b>	<b>5 132</b>	<b>2 304</b>	<b>17 412</b>	<b>42 092</b>	<b>1 105 216</b>
tension de la demande en T1/T2 (hors mutation interne)	8,3	5,4	4,2	2,9	5,1	5,3	8

## Indicateurs du logement 2024 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 Agglo	CA Saint-Lô Agglo	CA du Cotentin	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	CA Flers Agglo	CU d'Alençon	CA Fécamp Caux Littoral Agglo	CA Caux Seine Agglo	CA de la Région Dieppoise	CU Le Havre Seine Métropole	Métropole Rouen Normandie	
<b>Population 2022 (Insee)</b>																
Population municipale	277 248	72 683	112 285	102 892	82 981	76 674	178 684	87 390	52 509	55 405	38 162	77 968	46 229	266 929	500 703	
Densité de population (hab/km²)	763,9	76,4	170,3	200,9	119,1	93,5	124,1	56,6	92,5	120,0	184,3	135,8	358,4	538,4	754,3	
<b>Parc de logements 2022 (Filocom)</b>																
Parc total de logements	150 822	41 649	57 342	48 448	42 359	40 550	105 838	53 924	30 305	30 694	21 801	36 641	29 653	143 178	269 393	
Parc individuel en %	43,3%	72,2%	61,8%	73,7%	71,7%	79,6%	74,4%	86,3%	76,7%	64,3%	70,2%	76,7%	47,0%	40,7%	41,0%	
% résidences principales	87,6%	79,3%	86,0%	88,2%	85,4%	86,7%	81,6%	78,3%	82,7%	85,5%	81,3%	89,8%	79,8%	87,3%	85,2%	
% logements vacants	8,4%	12,0%	10,3%	8,3%	8,7%	9,1%	7,0%	11,0%	12,4%	10,9%	7,5%	8,0%	10,6%	10,1%	12,7%	
% résidences secondaires	4,0%	8,7%	3,7%	3,6%	6,0%	4,2%	11,4%	10,8%	4,9%	3,6%	11,1%	2,2%	9,6%	2,5%	2,0%	
% parc construit avant 1949	13,5%	40,3%	19,9%	25,0%	31,9%	27,8%	34,1%	46,1%	40,9%	32,2%	43,5%	33,1%	37,5%	29,2%	26,5%	
% parc construit de 1949 à 1974	32,4%	20,7%	29,3%	18,4%	21,9%	28,2%	20,6%	17,3%	22,7%	27,2%	19,8%	21,6%	26,0%	36,0%	29,5%	
% parc construit de 1975 à 1999	29,1%	21,6%	30,2%	33,4%	26,9%	22,1%	27,1%	18,9%	21,1%	25,3%	17,8%	22,8%	21,9%	16,7%	23,0%	
% de parc construit après 1999	25,0%	17,4%	20,6%	23,2%	19,3%	21,8%	18,2%	17,7%	15,2%	19,0%	22,5%	14,6%	18,1%	21,0%		
Nombre de résidences principales	132 173	33 039	49 319	42 712	36 168	35 140	86 392	42 203	25 061	26 237	17 735	32 895	23 649	125 054	229 548	
% locataire parc social	23,2%	17,1%	23,1%	21,5%	14,9%	16,5%	21,7%	8,7%	12,2%	22,2%	17,8%	18,5%	29,4%	27,8%	29,4%	
% locataire secteur privé	30,2%	20,5%	20,1%	16,3%	19,8%	19,3%	17,1%	21,7%	20,6%	21,1%	20,6%	15,9%	23,0%	22,3%	25,0%	
% propriétaire occupant	45,6%	60,2%	56,1%	61,1%	63,7%	62,6%	59,4%	66,5%	65,6%	55,1%	59,7%	64,5%	46,8%	49,1%	44,6%	
% de résidences principales en T1/T2	27,2%	16,1%	18,6%	13,4%	16,9%	11,9%	16,1%	14,9%	15,6%	19,1%	16,8%	12,1%	21,6%	22,0%	22,8%	
<b>Parc Locatif Social 01/01/2024 (RPLS)</b>																
Nombre de logements sociaux	35 118	6 317	11 862	10 003	5 609	6 269	19 431	3 999	3 518	6 188	3 168	6 263	6 890	37 751	77 932	
% logements sociaux individuels	22,2%	39,7%	17,6%	31,2%	20,6%	42,0%	30,4%	47,4%	26,5%	18,4%	23,7%	28,5%	19,8%	8,0%	10,4%	
Taux de rotation en %	8,8	7,4	9,2	8,4	7,5	8,9	9,5	9,6	10,2	13,2	6,7	8,4	5,2	7,3	8,9	
Taux de vacance >3mois en %	0,7	0,5	0,7	0,6	0,1	1,0	1,2	2,0	2,4	1,4	0,9	1,0	0,1	0,5	1,3	
<b>Les occupants des résidences principales 2022 (Filocom)</b>																
Nombre de ménages fiscaux	124 790	32 725	48 753	42 534	35 967	34 692	85 460	41 838	24 864	25 573	17 618	32 784	23 456	122 763	221 986	
Taille moyenne des ménages en nombre de personnes	2,04	2,13	2,29	2,40	2,35	2,17	2,14	2,12	2,13	2,08	2,17	2,35	1,97	2,16	2,10	
Nombre de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM	9 055	2 273	3 682	2 738	2 156	2 114	4 762	2 621	1 708	2 002	1 200	1 824	2 164	10 161	18 889	
% de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM	7,3%	6,9%	7,6%	6,4%	6,0%	6,1%	5,6%	6,3%	6,9%	7,8%	6,8%	5,6%	9,2%	8,3%	8,5%	
<b>Le foncier à destination des constructions de maisons en 2023 (EPTB)</b>																
Nombre de terrains vendus	136	28	101	87	43	87	168	123	24	37	12	62	32	105	84	
Surface moyenne d'un terrain en m²	522	1 274	1 107	974	1 831	911	750	865	1 384	1 074	1 301	993	1 100	925	700	
Prix moyen d'un terrain (en €/m²)	204	64	64	73	50	45	80	53	27	48	59	72	57	122	143	
<b>Construction de logements en 2024 (Sit@del2, date réelle)</b>																
Données à fin juillet 2025																
Nombre de logements autorisés	2 037	208	730	532	275	285	885	279	82	84	113	149	192	550	2 540	
Nombre de logements autorisés pour 1000 habitants	7,3	2,9	6,5	5,2	3,3	3,7	5,0	3,2	1,6	1,5	3,0	1,9	4,2	2,1	5,1	
<b>Le financement du logement social en 2024 (InfoSIAP)</b>																
Nombre de logements financés au total (PLAI-PLUS-PLS)	719	0	225	121	37	48	154	71	16	65	6	203	365	141	278	
Dont nombre de logements financés en PLAI	332	0	55	16	13	18	32	19	2	18	3	16	129	57	109	
Dont part de logements financés en PLAI	46,2%	0,0%	24,4%	13,2%	35,1%	37,5%	20,8%	26,8%	12,5%	27,7%	50,0%	7,9%	35,3%	40,4%	39,2%	
Dont nombre de logements financés en PLUS	235	0	89	42	23	28	27	29	6	34	3	25	155	40	52	
Dont part de logements financés en PLUS	32,7%	0,0%	39,6%	34,7%	62,2%	58,3%	17,5%	40,8%	37,5%	52,3%	50,0%	12,3%	42,5%	28,4%	18,7%	
<b>La demande de logement social au 31/12/2024 (SNE)</b>																
(données du 08/09/2025)																
Nombre de demandes en cours	18 635	2 295	4 881	4 055	2 698	2 688	6 048	1 783	1 322	2 568	1 111	1 797	2 857	14 307	26 240	
tension de la demande (nb de demandes/attributions)	6,3	5,7	5,2	4,8	6,9	4,4	3,6	5,4	4,1	3,6	3,1	5,6	5,3	4,5		
nombre de demandes en cours (hors mutation interne)	11 631	1 471	2 910	2 226	1 601	1 823	3 802	1 319	837	1 498	680	1 054	1 836	8 070	14 473	
tension de la demande (hors mutation interne)	5,9	5,7	4,4	3,7	5,6	4,2	2,9	5,0	3,4	2,9	2,6	2,8	5,1	4,4	3,8	
nombre de demandes en cours en T1/T2 (hors mutation interne)	7 450	793	1 693	1 283	861	930	2 188	660	430	820	389	534	1 175	4 778	8 684	
tension de la demande en T1/T2 (hors mutation interne)	11,8	11,0	7,9	7,5	10,6	6,5	4,8	10,2	6,4	3,9	4,0	6,1	15,5	10,0	7,3	

## PARTIE 2 : POLITIQUE DE L'HABITAT EN RÉGION

### 1 LE COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT EN NORMANDIE

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



#### 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).

L'article 73 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration (loi 3DS) 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.** ».

#### 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 assistant de droit, avec voix consultative, aux séances plénières.

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

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

**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.

## 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, 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.

## **Activités du CRHH de Normandie en 2024**

**Le CRHH de Normandie en 2024**

**Renouvellement des membres du CRHH**

### **10 CRHH :**

- 1 assemblée plénière
- 6 Bureaux de CRHH
- 1 CHAL
- 2 consultations écrites

### **105 avis rendus :**

- 1 AOH
- 2 MOI
- 7 PLH, PLUiH
- 91 agréments MAR
- 2 PDALHPD
- 2 OFS

## **Réunion du bureau du CRHH de Normandie du 14 janvier 2024**

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> <u>Programmation LLS</u> : offre nouvelle, <b>2 886 logements agréés</b> (objectif de 3 304). <b>Rénovation énergétique</b> , aide financière pour <b>2 560 logements</b> (105,2 % de l'objectif). <u>Programmation Anah</u> : dotation régionale initiale de 72,43 M€ ; dotation en fin d'année	<b>Pour information</b>

<p>ajustée à 66,52 M€ ; <b>consommation effective de 45,5 M€</b> (42 M€ aides aux travaux, 3,5 M€ aides ingénierie). En 2023, <b>4 090 logements financés</b> (3 345 PO, 207 PB, 538 SDC), atteinte des objectifs de plus de 80 % pour les PO énergie et les PO autonomie, mais moins de 60 % pour les PB et les PO LHI.</p>	
<p><b>Avis des membres sur la demande d'agrément, autorité organisatrice de l'Habitat (AOH), de la communauté d'agglomération Seine-Eure</b></p> <p>L'agglomération Seine-Eure : 105 000 habitants, 60 communes. Cela va permettre de redynamiser et de rééquilibrer la production de logements sur le territoire. L'habitat est un enjeu très fort pour la communauté d'agglomération et il y a un intérêt majeur à conjuguer l'ensemble des politiques dont celle du logement.</p> <p>Même si des précisions doivent encore être annoncées sur les possibilités offertes par le statut d'AOH, cet agrément est une suite logique pour le territoire Seine Eure, délégataire des aides à la pierre, qui est désormais doté d'un PLUI, d'un PLH exécutoire, d'une convention intercommunale d'attribution. De même les services France Rénov' se retrouvent intégrés à une plateforme de la rénovation énergétique, facilitant la rénovation de l'Habitat sur le territoire, enjeu majeur de la politique du logement.</p> <p>Le statut d'AOH de l'agglomération Seine Eure offrira une compétence supplémentaire pour poursuivre et optimiser la territorialisation de la production du logement sur le territoire.</p>	<p><b>Avis favorable</b></p>
<p><b>Avis des membres sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH) de la communauté de communes des Pays de L'Aigle</b></p> <p>Enjeux : Enrayer le déclin démographique ; renforcer l'attractivité du territoire auprès des jeunes ménages ; adapter le parc de logements et l'offre en équipements et services ; développer une offre de qualité répondant aux capacités financières des ménages locaux, dans le neuf et le parc existant ; limiter la production de logements neufs, notamment sociaux, en raison de la faible pression de la demande, pour limiter la concurrence entre neuf et ancien ; diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins de la population ; réinvestir le parc de logements vacants des centres bourgs et envisager une action globale pour améliorer l'attractivité des centralités ; adapter le parc de logements aux enjeux de performances environnementales et énergétiques.</p>	<p><b>Avis favorable</b></p>
<p><b>Avis des membres dans le cadre de 11 demandes d'agrément « Mon Accompagnateur Rénov' »</b></p>	<p><b>Avis conformes à la session technique</b></p>

## Réunion pliée du CRHH de Normandie du 14 mars 2024

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte	Avis
<p><b>Installation du comité plénier du CRHH</b></p> <p>Avis des membres sur les modifications apportées : la composition du bureau, la composition de la commission spécialisée « hébergement et accès au logement » (CHAL), le règlement intérieur reprenant les éléments ci-dessus.</p>	<p><b>Avis favorable</b></p>
<p><b>Bilan 2023 pour le parc public et le parc privé</b></p> <p><b>Parc public :</b> 87,3 % d'atteinte des objectifs en PLUS-PLAI-PLS (2 886 logements et 9,4 M€ engagés). La Normandie est la 2<sup>e</sup> région au niveau du taux d'atteinte des objectifs.</p>	
<p><b>12 560 logements financés pour des opérations de réhabilitation énergétique et restructuration lourde pour un montant de 6,5 M€.</b> La Normandie représente 8 % des rénovations au niveau national (plus de 30 000 logements financés au niveau national).</p> <p><b>Parc privé :</b> diminution de l'activité 2023 par rapport à 2022 (-20 %) à relativiser en raison notamment du report en 2022 de nombreux dossiers déposés en 2021. <b>4 090 logements réhabilités (68 % de l'objectif de 5 989 logements).</b> Plus de 45,6 M€ d'aides Anah accordées (42,1 M€ aides aux travaux et 3,5 M€ aide à l'ingénierie) en 2023 qui ont généré près de <b>100 M€ de travaux</b>.</p>	<p><b>Pour information</b></p>
<p><b>Programmation 2024 pour le parc public et le parc privé</b></p> <p><b>Parc public :</b> dotation allouée ne couvrant pas l'intégralité des besoins des territoires de gestion en PLAI (besoin +160 PLAI) et PLS (besoin +461 PLS) ainsi qu'en matière de démolition (besoin + 214). Concernant la reconstitution de l'offre (RO) ANRU : taux d'enga-</p>	<p><b>Pour information</b></p>

<p>gement de 42 %, 1 264 logements restant à engager, objectif de 592 logements (161 logements financés au titre de la RO ANRU en 2023).</p> <p><b>Parc privé</b> : enveloppe de plus de <b>146 M€ (housse de +102 % de la dotation initiale 2023)</b>, <b>objectif de rénovation de 8 629 logements</b>. <b>Objectifs régionaux en forte augmentation en matière de rénovation énergétique</b> (+54 % MPR Parcours accompagné et + 24 % MPR Copro) et <b>d'adaptation de logements</b> (+19 % MaPrime Adapt') mais en <b>baisse de 32 % en matière de lutte contre l'habitat indigne</b> en lien avec la faible dynamique constatée sur le territoire au cours des dernières années, et pour les PB (évolution à venir du régime d'aide, mise en réserve nationale de 83 % de l'objectif national).</p>	
<p><b>Bilan 2023 et perspectives 2024 pour l'hébergement, le logement adapté et la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord</b></p> <p><b>4 965 places d'hébergement</b> (+157 places) fin décembre 2023, 4 853 places en moyenne (cible fixée par la DIHAL de 4 950 places). <b>Grandes tensions</b> : opérations de desserrement en île de France, organisation des sorties de SAS à réaliser tous les mois, des structures d'hébergement très majoritairement occupées par des déboutés et des personnes à droits incomplets ou sous OQTF, démantèlements de squats réalisés, mise à l'abri systématique des familles et personnes seules avec enfants.</p> <p><b>934 attributions de logements sociaux pour les personnes hébergées</b> (98 % de l'objectif), <b>479 attributions de logements sociaux pour les ménages sans abris</b> (104 % de l'objectif). <b>88 places de pensions de famille créées</b> (98 % de l'objectif).</p> <p><b>Point faible pour l'IML, 175 places créées</b> (83 % de l'objectif). <b>Absence d'AVS</b> (agence immobilière à vocation sociale) <b>sur certains territoires peut expliquer la difficulté à mobiliser l'IML</b> (0 place créée dans l'Eure), à contrario l'existence d'AVS booste la création de places IML (Calvados : 89 places créées). <b>La mobilisation du parc privé reste toutefois difficile en raison des craintes des bailleurs.</b></p>	<p>Pour information</p>
<p><b>Bilan 2023 et perspectives 2024 de l'EPF Normandie en faveur du logement</b></p> <p>Concernant l'action foncière, le montant des <b>acquisitions en 2023 : 34 M€ (50,7 % destinées au développement de l'habitat, près de 901 logements)</b>. Montant des <b>cessions : 25,5 M€ (50,4 % destinées au développement de l'habitat, création de 1 038 logements, 450 LLS)</b>.</p> <p>Accompagnement des territoires pour définir leur stratégie foncière. Plusieurs études sont menées sur le territoire normand (CA Cherbourg-en-Cotentin, Seine-Eure Agglomération, CC Caux Austreberthe, Saint-Lô Agglomération ; Le Havre Seine Métropole, CU Caen la mer, CC Lyons Andelle, CC Seulles Terre et Mer). Accompagnement des intercommunalités normandes dans la création d'observatoire foncier.</p> <p>En 2023, le recyclage foncier a représenté 18,3 M€ de dépenses pour l'EPFN. <b>L'habitat représente 40 % des opérations réalisées avec l'effet levier du fonds friches régional.</b></p> <p>Contribution à la <b>démolition</b> des logements sociaux très obsolètes et fortement amiantés (maîtrise d'ouvrage et co-financement avec la région Normandie pour la démolition de certains ensembles de logements sociaux localisés hors ANRU). Acquisition de la cité Worms (Le Trait) par l'EPFN en 2023. Mobilisation au titre du fonds friches, ses outils de désamiantage et de démolition (travaux prévus en 2024). L'opération (commune lauréate PVD) prévoit d'accueillir 23 logements.</p> <p><b>Dispositif d'abaissement de charges foncières pour 6 dossiers de 184 logements</b> (participation en fonds propres de l'EPF Normandie de 384 360 €). Autorisation 2023 du conseil d'administration de l'EPFN donnée au directeur pour signer les <b>contrats de mixité sociale</b>. Signature des CMS d'Agneaux et de Condé-sur-Vire. <b>Accompagnement</b> des communes pour réaliser leurs objectifs de production LLS (étude, stratégie foncière, abaissement de charge foncière, délégation du droit de préemption urbain). Démarches globales de revitalisation : EPFN, signataire de 12 conventions « <b>Action Cœur de Ville</b> » en Normandie. Mobilisation des dispositifs développés au service de la stratégie d'attractivité définie par chaque ville. EPFN, membre du GIP de l'OFS de Caen la mer ; participe à l'étude d'opportunité de création d'un <b>OFS</b> sur la ville de Cherbourg-en-Cotentin. Travaux de recherche avec le Cerema sur la manière de faire évoluer les <b>quartiers de la reconstruction</b> vers des « RecoQuartiers » de demain pour une ville durable.</p>	<p>Pour information</p>
<p><b>Bilan 2023 et perspectives 2024 pour Action Logement</b></p> <p><b>Financements personnes physiques attribués en 2023 : favoriser les parcours résidentiels pour faciliter l'accès à un emploi ou une formation</b> ⇒ <b>33 878 aides apportées</b> (prime accession, avance Loca Pass, garantie Visale...) pour 44 174 735 €.</p>	<p>Pour information</p>

<p><u>Financements personnes morales attribués en 2023</u> : Investissements en faveur du logement abordable, au bénéfice des territoires, des entreprises et des salariés ⇒ 38 837 579 € pour le soutien et le financement d'opérations dans le cadre d'Action Cœur de Ville, de l'ingénierie Territoriale, du NPNRU, d'Organisme Foncier Solidaire... : 3 281 logements financés et 2 560 réservations pour loger les salariés</p> <p>Convention quinquennale 2023-2028, 3 axes stratégiques prioritaires des partenaires sociaux (accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel en lien avec l'emploi, répondre à la diversité des besoins en France ; contribuer à la transition écologique et à la stratégie bas-carbone). 14,4 MD€ engagés sur 5 ans, répartis selon 3 axes majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>prêts, aides et services aux personnes</b> (Prêts accession et travaux, aides à la mobilité, à la location sécurisée et aux salariés en difficulté)</li> <li>• <b>financement des bailleurs sociaux et intermédiaires physiques</b> (production de logements, amélioration de l'habitat dans les Outre-mer, association Foncière Logement, innovation ingénierie territoriale)</li> <li>• <b>politiques publiques</b> (Action Cœur de Ville, ANRU, FNAP, ANIL)</li> </ul>	
<b>Avis des membres dans le cadre de 13 demandes d'agrément MAR</b>	<b>Avis conformes à la session technique</b>

### Consultation écrite des membres du bureau du CRHH du 11 au 22 avril 2024

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte	Avis
<b>Avis des membres dans le cadre de 2 demandes d'agrément MAR</b>	<b>Avis conformes à la session technique</b>
<b>Avis concernant le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2024-2029 du Calvados</b>	<b>Avis favorable</b>

### Réunion du bureau du CRHH de Normandie du 16 mai 2024

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>Zoom sur les <b>financements dédiés à la rénovation énergétique du parc social</b> : 2 enveloppes nationales (gérées par la DHUP et non par le FNAP) cadrées par un cahier des charges portant sur les changements de vecteurs (mode de chauffage) de 20 000 logements (30M€), la rénovation de 33 000 logements étiquettes E/F/G (348 M€).</p> <p>En <b>Normandie</b>, besoins pour 8 700 logements en rénovation et 5 700 logements au titre des changements de vecteurs énergétiques. Répartition de la DHUP entre régions au prorata des demandes. <b>31,2 M€ pour la rénovation de 6 628 logements (2 672 logements en rénovation, 4 156 logements changeant de vecteurs énergétiques)</b>.</p>	Pour information
<p><b>Présentation et avis des membres sur le PLH de la Communauté d'agglomération Lisieux Normandie</b></p> <p>CA de 53 communes, 72 916 habitants sur un territoire de 951 km<sup>2</sup>. Enjeux et orientations : développer du logement sur un territoire contraint, rendre attractif le parc de logement existant, promouvoir des formes et des modes de production diversifiées, étendre et diversifier les formes de logement et d'hébergement pour les publics spécifiques et vulnérables, faire de l'agglomération un facilitateur de la politique de l'habitat</p>	<b>Avis favorable</b>
<p><b>Présentation et avis des membres sur la demande d'agrément OFS d'Icade Pierre pour Tous</b></p> <p>Icade Pierre pour Tous est une fondation d'entreprise. Perspectives de développement de BRS en Normandie : objectif de 25 BRS / an à partir de 2028 selon le programme d'action territorialisé qui va se concentrer sur les zones les plus tendues, les villes du littoral, particu-</p>	<b>Avis favorable</b>

lièrement sur les agglomérations de Rouen, du Havre et de Caen et les communes dorénavant en zone A, sur des communes qui souhaitent favoriser l'accession maîtrisée et permettre une mixité plus forte dans les programmes de logements, • Sur les communes carentées en logement social, en complément de l'intervention des OFS existants.

<b>Présentation de la Cellule Économique Régionale de la Construction (CERC)</b> Présentation de la CERC de Normandie. Elle a un rôle d'observatoire statistique et économique du secteur du Bâtiment et des Travaux Publics en région. Elle produit régulièrement des notes sur la conjoncture économique du BTP ; présentation de la situation en mai 2024 pour la Normandie (activité entretien-rénovation porteuse, activité du neuf en crise, filière construction en ricochets)	Pour information
<b>Avis des membres sur la prolongation du PDALHPD de la Manche</b> Prorogation nécessaire pour finaliser le bilan de ce plan ; réaliser le diagnostic afin de déterminer les nouvelles orientations et actions à mener pour les 6 prochaines années	Avis favorable
<b>Avis des membres sur la demande d'agrément MOI de l'association Althéa</b> Association pour le Logement Temporaire et l'Hébergement d'Alençon. L'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) est nécessaire pour que l'opérateur puisse bénéficier des aides de l'Anah et des aides au logement social pour réhabiliter son parc. L'agrément est limité aux interventions en réhabilitation sur le parc ancien dont l'opérateur est propriétaire.	Avis favorable
<b>Retour d'expérience sur l'Humanisation accueil de jour à Évreux</b> Accueil de jour, réservé aux hommes isolés, géré par l'association Accueil Service à Évreux. Cette structure a fait l'objet d'une subvention dans le cadre du plan de relance,	Pour Information
<b>Avis des membres dans le cadre de 16 demandes d'agrément MAR</b>	Avis conformes à la session technique

#### Consultation écrite des membres du bureau du CRHH du 11 au 13 juin 2024

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte	Avis
<b>Avis des membres dans le cadre de 3 demandes d'agrément MAR</b>	Avis conformes à la session technique

#### Réunion du bureau du CRHH de Normandie du 4 juillet 2024

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte	Avis
<b>Présentation l'étude sur le logement étudiant</b> Mise à jour de l'étude de diagnostic initiée en mars 2024 avec les bureaux d'étude ID Territoires et Latitude a été actée par le préfet de région en lien avec le partenariat. Partie 1, <b>actualisation des effectifs étudiants et de leur profil</b> ainsi que l'actualisation de l' <b>offre existante dédiée aux étudiants</b> . Partie 2, <b>qualification des besoins en logement</b> pour les étudiants à l'échelle régionale ( <b>horizon 2030</b> ).	Pour information
<b>Point de situation de la Normandie au regard de la programmation et actions à mener</b> <u>Programmation LLS</u> : Les avenants aux conventions de délégation des aides à la pierre sont encore dans les circuits de signature. 33 logements financés à ce jour. <u>Programmation Anah</u> : Stock important de dossiers en cours de traitement dans les services, du fait de retard dans le paramétrage 2024 de l'outil d'instruction. Ouverture d'enveloppe progressive à hauteur de 70 %, au fur et à mesure des signatures des avenants aux conventions de délégation des aides à la pierre.	Pour information
<b>Avis des membres dans le cadre de 13 demandes d'agrément MAR</b>	Avis conformes à la session technique

## Consultation écrite des membres du bureau du CRHH du 8 au 13 août 2024

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte	Avis
<b>Avis des membres dans le cadre de 4 demandes d'agrément MAR</b>	<b>Avis conformes à la session technique</b>

## Commission Hébergement et Accès au Logement (CHAL) du 10 septembre 2024

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte
<p style="text-align: center;"><b>Le Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL)</b></p> <p>Le FNAVDL finance les projets des associations et/ou des bailleurs sociaux portant des actions d'accompagnement social pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement des publics en difficulté. La gouvernance régionale (DREETS, DREAL, DDETS, UHSN) se réunit annuellement pour sélectionner les opérations de l'appel à projets qui seront financées. 5 projets, parmi les 17 financés depuis 2021, ont été présentés lors de la CHAL, illustrant la diversité des approches déployées sur les territoires : accompagnement renforcé, équipes mobiles, partenariats ciblés auprès des publics les plus éloignés du logement.</p>

## Réunion du bureau du CRHH de Normandie du 19 septembre 2024

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte	Avis
<p style="text-align: center;"><b>Logement des jeunes actifs : valorisation et point de situation</b></p> <p><b>Évolution de l'offre en logement de Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) depuis l'étude régionale 2022 :</b></p> <p>Mise en service de 2 tiny house sur Saint-Aubin-sur-Mer été 2024 ; co investissement/gestion par les FJT d'Hérouville-Saint-Clair et Sanson ; ouverture d'un FJT de 22 places à Pont-Audemer en 2021, géré par l'association Jeunesse et Vie (Vernon) ; 12 logements ouverts en 2024 à Valognes (50) suite à l'étude régionale ; 23 logements réhabilités et ouverts en 2021 à Carentan ; 4 logements communaux réhabilités à Créances et mis à disposition du CLLAJ de Coutances pour de l'intermédiation locative (dispositif moins coûteux et moins lourd que la création d'un FJT intéressant les communes voisines) ; FJT d'Argentan de 40 places en 2020 a évolué vers 42 places en 2024 + mise en service d'une tiny house à Écouché les vallées (solution micro-locale expérimentale qui fonctionne très bien). La commune en attend une seconde encore en fabrication.</p> <p>Le dispositif de 6 logements à Domfront a fermé (frein au développement dans la mesure où l'équilibre financier n'est plus assuré pour les antennes FJT) ; pas d'évolution du point de vue FJT en Seine-Maritime (évolution seulement en résidence sociale jeunes actifs).</p> <p><b>Point sur les projets à venir et/ou les pistes à explorer :</b></p> <p>un projet à Bayeux (14) de RS-FJT et un projet de développement de villages éphémères de tiny House sur la côte Nacre ; pas de projets en cours ou à venir dans l'Eure ; création d'une antenne FJT à La Hague (en réflexion) ; projet de requalification et réhabilitation de la résidence des Compagnons du devoir de Mont-Saint-Aignan (76) en RS-FJT ; projet de création de logements par l'ANLAJT (Rouen rive gauche) 15 logements ; réflexion de la communauté de communes des Hauts du Perche sur une antenne FJT et sur un nouveau dispositif : <b>l'hébergement temporaire chez l'habitant (HTH)</b> :</p> <p>Dispositif expérimental qui a été mené en région Pays de Loire puis étendu à la Bretagne et à venir probablement en Normandie.</p> <p>objectif : identifier des bailleurs privés favorables pour louer une chambre, un studio au sein de leur logement en faveur d'un public jeune actif pour une très courte durée (nuitée). dispositif intéressant pour des stagiaires, intérimaires, saisonniers (intérêt financier, social). dispositif complémentaire au FJT (zones touristiques, tendues où le foncier est rare et onéreux, zones rurales ou isolées). dispositif actuellement à l'étude en Normandie.</p>	Pour information
<b>Restitution finale de l'étude sur le logement étudiant</b>	Pour information
2 <sup>e</sup> partie portant sur la qualification des besoins en logement pour les étudiants à l'échelle régionale + mise en perspective des analyses sur les évolutions des effectifs étudiants et	

<p>l'offre ; préconisations et orientations en matière de production.</p> <p><b>Point de situation de la Normandie au regard de la programmation et actions à mener</b></p> <p><u>Parc public</u> : 116 logements financés (objectif 3 253 LLS) soit 3,57 % de taux d'atteinte pour 10 % au niveau national.</p> <p>→ Rénovation du parc, <b>contexte national de gel budgétaire</b> : 30,7 M€ allouée en 2024 à la Normandie. 16,9 M€ engagés (55 %) uniquement chez les délégataires ; 1 seul avenant n'a pas pu être engagé (665 000 € pour Caux Seine Agglo). Aucun engagement n'a eu lieu dans les départements sans délégataire Orne (dotation 722 000 €) et Calvados (6,1 M€) faute de dossiers finalisés. <b>13,8 M€ ont fait l'objet d'une reprise par le niveau national</b> (45 % de l'enveloppe initiale). Aucun dossier ne pourra être engagé dans le Calvados et l'Orne. Les délégataires pourront engager des dossiers jusqu'à 70 % de leur dotation annuelle, (sauf Caux Seine Agglo). Au niveau national, 199,9 M€ gelés (enveloppe 2024 de 400 M€).</p> <p><u>Parc privé</u> : 61 M€ de subvention ANAH consommés sur 119 M€ répartis entre les 11 territoires de gestion. 2 370 logements réhabilités au sein des priorités Anah. travaux d'adaptation des logements en forte progression (+15 % de dossiers / 2023). Interventions en matière de rénovation énergétique sur les parties communes des copropriétés progressent nettement. Plus de 7 M€ été engagés sur deux copropriétés fragiles du Calvados (469 logements). Dotations supplémentaires MPR Copro de 5 M€ en cours d'attribution à la MRN pour des travaux sur 5 copropriétés.</p>	<p>Pour information</p>
<p><b>Présentation du programme de rénovation urbaine en Normandie</b></p> <p><b>NPNRU 2014-2030</b> : 22 quartiers concernés ; engagement des opérations avant juin 2026 (15 % restant), finalisation des opérations pour 2030. Opérations normandes bien avancées. Enjeu important de la reconstitution de l'offre à définir selon les besoins avec les acteurs (EPCI). Le taux visé de reconstitution de l'offre en PLAI doit être au moins de 60 % pour compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet urbain, et concourir au rééquilibrage du logement social à bas loyer sur le territoire de l'agglomération.</p>	<p>Pour information</p>
<p><b>Présentation et avis des membres sur la demande d'agrément OFS d'Alcéane</b></p>	<p>Avis favorable</p>
<p><b>Avis des membres dans le cadre de 11 demandes d'agrément MAR</b></p>	<p>Avis conformes à la session technique</p>

## Réunion du bureau du CRHH de Normandie du 14 octobre 2024

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte	Avis
<p><b>Présentation et avis des membres sur le PLH de la communauté d'agglomération de Dieppe Maritime (76)</b></p> <p>CA de 16 communes, 45 775 habitants sur un territoire de 129 km<sup>2</sup> (316 hab./km<sup>2</sup>)</p> <p>L'État émet un avis favorable avec les <b>points de vigilances</b> suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- localiser les nouveaux logements locatifs sociaux prévus sur la ville de Dieppe, à distance suffisante des QPV et des zones les plus dotées en LLS, pour éviter toute concentration allant à l'encontre des principes d'équilibre et de mixité sociale ;</li> <li>- sur la ville de Dieppe, substituer les opérations en logements sociaux initialement prévus par des opérations d'accès sociale et de logements libres ;</li> <li>- actualiser l'atlas des projets et potentiels fonciers pour mettre en cohérence le gisement foncier identifié dans le diagnostic du PLH et sa constructibilité effective au regard des documents d'urbanisme en vigueur ;</li> <li>- mettre en place des indicateurs efficaces pour évaluer avec précision la consommation de foncier pour cadrer avec la trajectoire du ZAN.</li> </ul>	<p>Avis favorable</p>
<p><b>Point de situation de la Normandie au regard de la programmation et actions à mener</b></p> <p><u>Parc public</u> : Rythme de financement des dossiers à accélérer (8 % au niveau régional pour 14 % au niveau national). Attente de la notification des redéploiements par le FNAP.</p> <p><u>Parc privé</u> : 3 M€ de subvention ANAH consommés sur 106 M€. plus de 2 849 logements réhabilités au sein de l'ANAH. Travaux d'adaptation des logements en forte progression (+29 % de dossiers par rapport à 2023). Travaux de rénovation énergétique : bonne dynamique en matière d'engagement de dossiers déposés par les PO, stock élevé de dossiers</p>	<p>Pour information</p>

en cours d'instruction (plus de 600). délégation de l'enveloppe complémentaire de PB pour les territoires de gestion (86 logements supplémentaires, 1,9 M€ de plus) ainsi que des crédits pour les primes de sortie de vacance (138 primes, 690 000 €).	
<p><b>Présentation et avis des membres sur le PLH de la communauté de communes de Bernay Terres de Normandie (27)</b></p> <p>CC de 55 710 habitants sur un territoire de 916 km<sup>2</sup> (59 hab./km<sup>2</sup>). Enjeux et orientations : diversifier l'offre de logements pour accompagner les parcours résidentiels, améliorer le confort et la qualité d'usage des logements, porter une politique foncière et immobilière adaptée aux enjeux locaux, structurer la compétence habitat à l'échelle intercommunale.</p> <p>L'État émet un avis favorable avec les <b>points de vigilances</b> suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vigilance sur les objectifs de production de logements afin d'éviter de générer une surproduction de logements (risque de déséquilibre du marché du logement, d'augmentation de la vacance et d'incohérence avec les politiques d'aménagement du territoire). Les évaluations intermédiaires devront être l'occasion d'ajuster les objectifs de production à la réalité des indicateurs sur les besoins en logements ;</li> <li>- Maîtrise de l'évolution de la vacance des logements ;</li> <li>- Stratégie foncière à mettre en œuvre, clef de voûte de l'atteinte des objectifs et d'un développement cohérent, maîtrisé et équilibré du territoire.</li> </ul>	<b>Avis favorable</b>
<b>Avis des membres dans le cadre de 11 demandes d'agrément MAR</b>	<b>Avis conformes à la session technique</b>

### Réunion du bureau du CRHH de Normandie du 5 décembre 2024

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><u>Parc public</u> : Rythme de financement des dossiers à accélérer (8 % au niveau régional pour 14 % au niveau national). Attente de la notification des redéploiements par le FNAP.</p> <p><u>Parc privé</u> : 3 M€ de subvention ANAH consommés sur 106 M€. Plus de 2 849 logements réhabilités au sein de l'ANAH. Travaux d'adaptation des logements en forte progression (+29 % de dossiers par rapport à 2023). Travaux de rénovation énergétique : bonne dynamique en matière d'engagement de dossiers déposés par les PO, stock élevé de dossiers en cours d'instruction (+ de 600). délégation de l'enveloppe complémentaire de PB pour les territoires de gestion (86 logements supplémentaires, 1,9 M€ de plus) ainsi que des crédits pour les primes de sortie de vacance(138 primes, 690 000 €).</p>	<b>Pour information</b>
<b>Présentation et avis des membres sur le bilan à mi-parcours du PLH de la communauté d'agglomération de Seine Normandie Agglomération</b>	<b>Avis favorable</b>
<b>Présentation et avis des membres sur le bilan à mi-parcours du PLH de la communauté d'agglomération d'Évreux Portes de Normandie</b>	<b>Avis favorable</b>
<p><b>Présentation de l'étude des projections de ménages (Insee) et lien avec la mise à jour de la demande potentielle en logement (Dreal)</b></p> <p><b>Objectifs de l'étude</b> : estimer la demande potentielle en logements en Normandie à l'horizon 2035 selon un zonage adapté ; construire un résultat cohérent au niveau régional ; connaître et anticiper les besoins de la population en matière d'habitat → aide à définition politique locale du logement</p> <p>Actualisation des éléments de projections des ménages élaborés par l'INSEE ; estimation de la demande potentielle en logements sur la région à horizon 2035.</p>	<b>Pour information</b>
<b>Présentation et avis des membres sur le bilan à mi-parcours du PLH de la communauté d'agglomération de Saint-Lô</b>	<b>Avis favorable</b>
<b>Avis des membres sur la demande d'agrément MOI de Terre de liens</b>	<b>Avis favorable</b>

<p>En 2024, la Foncière est propriétaire bailleur de 112 logements répartis sur 94 exploitations agricoles. La Foncière a 5 fermes en Normandie dont 3 dans l'Orne (4 logements), 1 dans le Calvados (1 logement) et 1 dans la Manche (1 logement) soit 6 logements.</p> <p>D'ici 2029, elle a prévu de rénover 36 logements. L'une de ces rénovations porte sur le logement de la ferme la Bourdinierre dans l'Orne (rénovation globale biosourcée prévue en 2025). La gestion d'un patrimoine éclaté de la Foncière est facilité par l'implantation territoriale de 7 antennes locales (dont une à Caen).</p>	
<b>Avis des membres dans le cadre de 16 demandes d'agrément MAR</b>	<b>Avis conformes à la session technique</b>

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

### Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et PLU 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 ; il doit préciser 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 2024, 17 procédures PLH et 10 procédures PLUIH sont engagées dont 16 sont exécutoires.**

En 2024, le CRHH a été consulté sur :

- le PLUIH de la communauté de communes des Pays de L'Aigle qui a reçu un avis favorable ;
- le PLH de la Communauté d'agglomération Lisieux Normandie qui a reçu un avis favorable ;
- le PLH de la communauté d'agglomération de Dieppe Maritime qui a reçu un avis favorable ;
- le PLH de la communauté de communes de Bernay Terres de Normandie qui a reçu un avis favorable ;
- le bilan à mi-parcours du PLH de la communauté d'agglomération de Seine Normandie Agglomération qui a reçu un avis favorable ;
- le bilan à mi-parcours du PLH de la communauté d'agglomération d'Évreux Portes de Normandie qui a reçu un avis favorable ;
- le bilan à mi-parcours du PLH de la communauté d'agglomération de Saint-Lô qui a reçu un avis favorable ;

## État d'avancement des procédures PLH/PLUIH en 2024

	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	
Eure	CC Vire au Noireau	
	CA Seine Normandie Agglomération	
	CA Seine Eure	
	CC Pont Audemer/Val de Risle*	CA Évreux Porte de Normandie
	CC du Vexin Normand	
Manche	CC Bernay Terres de Normandie	
		CA Mont St Michel Normandie
	CA du Cotentin	
	CC Granville Terre et Mer	
Orne	CA Saint Lô agglo	
		CC Argentan intercom
		CA Flers agglomération
	CC du Pays de l'Aigle*	CC du pays de Mortagne-au-Perche*
Seine-Maritime	CU Alençon	
	Métropole Rouen Normandie	
	CU le Havre Seine Métropole	
	CA Caux Seine Agglo	
	CA Dieppe Maritime	
		CC Villes Sœurs*
		CC Caux Austreberthe*
		CC Terroirs de Caux*
		CA Fécamp Littoral
<b>Légende</b>		
Procédures exécutoires	Procédures en cours d'élaboration	Procédures en attente d'engagement
		*PLH identifiés comme volontaires dans SuDocUH

## 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.

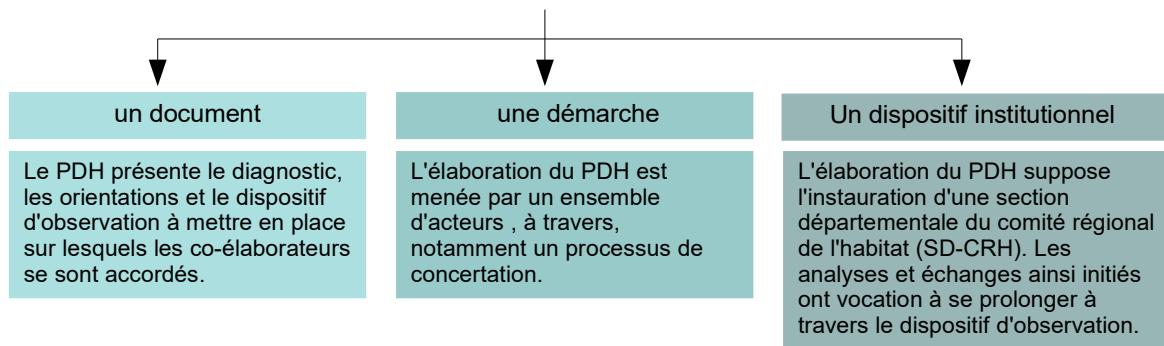
C'est pourquoi le législateur a souhaité instaurer un nouvel instrument : le plan départemental de l'habitat (PDH). Il permet d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires, de définir des orientations sur les territoires non couverts par des PLH ou un Scot, et 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, 3 PDH sont exécutoires : celui de l'Eure, de la Manche et celui de la Seine-Maritime. 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	30/05/2023	23/04/2010	23/11/2022
Fin d'échéance :		07/01/28	30/05/2029	23/04/2016	23/11/2028
Date de réengagement					

### 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 déléguataire.

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 CCH. Au vu de cette évaluation, une nouvelle convention d'une durée de six ans pourra être conclue ; à cette fin, le déléguataire 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.

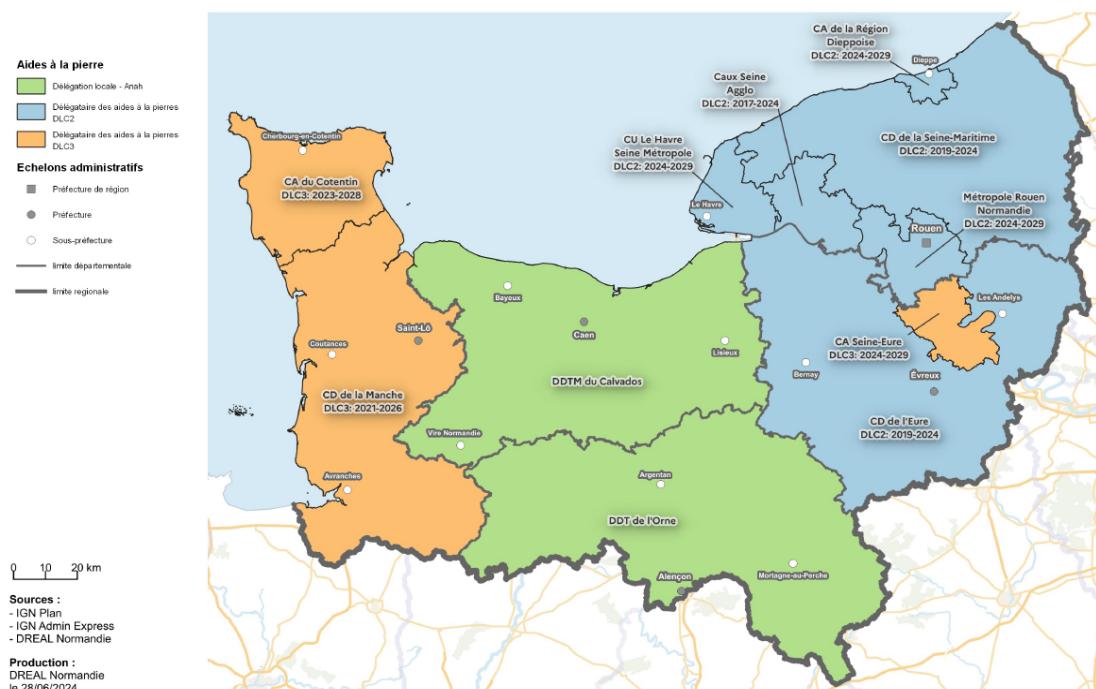
La Normandie recense 9 territoires en délégation de compétence des aides à la pierre au 31 décembre 2024 :

Collectivités délégataires	Convention en cours	Type de convention	Conventions antérieures
CU Le Havre Seine Métropole	2024-2029	3	2006-2009, 2010-2015, et 2016-2023 (P)
Métropole Rouen Normandie	2024-2029	3	2006-2009 (ex CA d'Elbeuf), 2010-2015 et 2016-2023 (P)
CA Dieppe Maritime	2024-2029	3	2006-2009, 2010-2015 et 2016-2023 (P)
CA Caux Seine Agglo	2024-2029	3	2011-2016 et 2017-2023 (P)
Conseil Départemental 76	En cours de renouvellement pour 2025-2030	3	2019-2024
CA Seine-Eure	2024-2029	3	2006-2009, 2010-2015 et 2016-2023 (P)
Conseil Départemental 27	En cours de renouvellement pour 2025-2030	3	2007-2012, 2013-2018 et 2019-2024
Conseil Départemental 50	2021-2026	3	
CA du Cotentin	2023-2027	3	

(P) = prorogation 2023 accordée



### Les territoires de gestion des aides à la pierre de l'Anah en Normandie



### Nouveau Programme National de Renouvellement 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 1<sup>er</sup> 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.

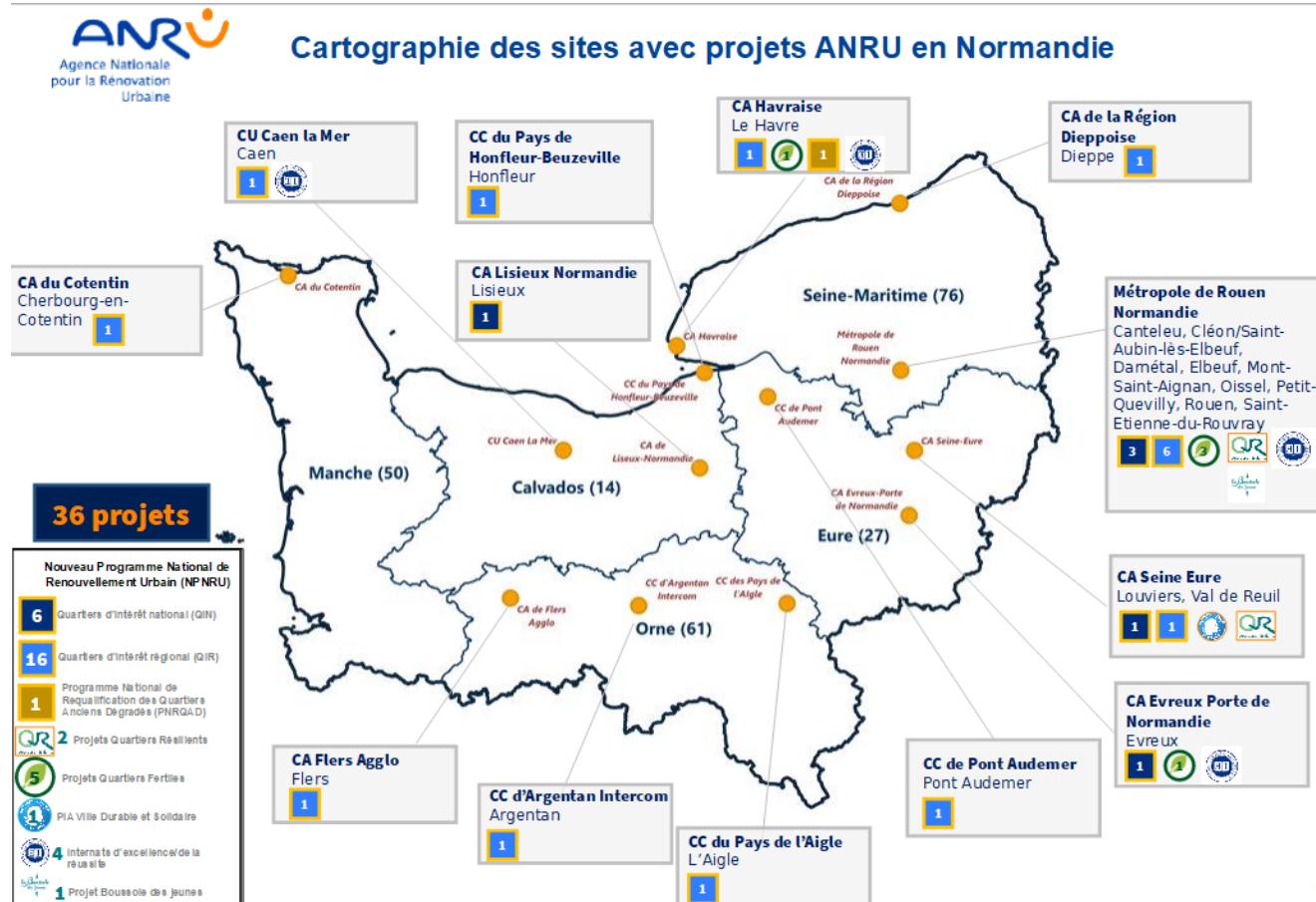
Un nouveau programme national de « renouvellement urbain » a été lancé pour la période 2014-2024, qui vise « en priorité les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants ».

Un investissement de 5 milliards d'euros de l'ANRU, financé avec le concours d'Action logement, est ainsi ré-parti 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 (PRIN) et 16 sites d'intérêt régional (PRIR).** 22 quartiers sont concernés pour 76 100 habitants soit 40 % de la population vivant en quartier prioritaire de la politique de la ville dans la région Normandie. Celle-ci compte pour 3,5 % de la population vivant en France dans un QPV.

L'intervention du NPNRU est concentrée dans l'ex-région Haute-Normandie (65 % des projets) avec toutefois des projets dans les 5 départements :

- La Métropole de Rouen Normandie accueille 41 % des projets de la région
- Les autres PRIN concernent trois villes moyennes (Évreux, Lisieux, Val de Reuil)
- 3 PRIR dépassent 7 M€ de CF : Saint-Étienne-du-Rouvray (projet particulièrement centré sur l'habitat privé), Le Havre (quartier atypique de type faubourg) et Cherbourg
- De nombreux PRIR « isolés » dans des communes et agglomérations de petite taille (dans l'Orne, le Calvados et l'Eure)

Une convention signée en 2017 avec le conseil régional de Normandie prévoit un accompagnement de 88 M€ de subventions de la région au bénéfice d'opérations d'aménagement, d'équipement et de logement. Une convention a également été signée avec le conseil départemental de Seine-Maritime en 2018 (33 M€ de subventions du Département).

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

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

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

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 possèdent un PDALHPD exécutoire en 2024.

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 2024 :

- Un avis favorable a été rendu par le CRHH sur le nouveau PDALHPD du Calvados 2024-2029.
- Une demande de prorogation d'une année supplémentaire a été soumise et validée par les membres du CRHH afin de finaliser le prochain PDALHPD de la Manche.

Départements	Années	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
14													PDALHPD CALVADOS
27													PDALHPD EURE
50													PDALHPD MANCHE
61													Prorogation
76													PDALHPD ORNE
													Prorogation
													PDALHPD SEINE-MARITIME

## 3 AIDES ET ACTIONS 2024 EN FAVEUR DU LOGEMENT EN NORMANDIE

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

L'année 2024 s'est inscrite dans un contexte politique instable, marqué par la succession de trois ministres et des orientations fluctuantes. Le gel des crédits dédiés à la rénovation et les interrogations autour de la loi SRU ont soulevé des inquiétudes majeures pour les acteurs du logement social. Dans ce climat incertain, l'Union pour l'Habitat Social de Normandie (UHSN) a réaffirmé sa mission : représenter les organismes Hlm normands, défendre une programmation ambitieuse et réaliste, et renforcer le dialogue avec les pouvoirs publics et les élus locaux. L'UHSN s'est également engagée au sein de l'**Alliance Logement Normandie**, créée en avril 2024, pour porter collectivement la voix de la filière construction face à l'aggravation de la crise du logement. En lien avec les priorités nationales, cette mobilisation régionale vise à alerter les décideurs locaux sur l'urgence d'agir et à proposer des solutions concrètes, adaptées aux réalités territoriales.

#### ⇒ Production de logements et atteinte des objectifs

Pour la 2<sup>e</sup> année consécutive, la Normandie se classe parmi les trois premières régions métropolitaines en termes de taux d'atteinte des objectifs de programmation, et ce malgré les contraintes réglementaires et financières. Les organismes normands ont démontré leur capacité de mobilisation et de résilience, et ont confirmé l'efficacité des acteurs locaux dont les services de l'État, et des collectivités, dans un environnement contraint. En 2024, la Normandie a dépassé les objectifs d'agrément fixés par l'État, atteignant 108 % avec 3 524 logements locatifs sociaux agréés. La part de logements très sociaux (PLAI) s'élève à 49 %, dépassant largement l'objectif régional de 41 %, grâce à des projets ciblés pour des publics spécifiques.

#### ⇒ Planifications locales et articulation régionale

L'UHSN a joué un rôle actif dans les instances régionales, notamment au sein du CRHH, en contribuant à la validation de plusieurs documents de planification territoriale (PLH 2024-2029 et bilans triennaux à mi-parcours ; PDALHPD).

L'UHSN a également contribué aux travaux du diagnostic territorial partagé lié au chantier de l'EPR2 à Penly, en portant la voix des bailleurs sociaux pour anticiper les besoins en logements liés aux dynamiques industrielles.

Dans un contexte d'incertitudes législatives, l'UHSN a également relayé en région la voix du mouvement HLM quant à la prorogation des CUS de 2<sup>e</sup> génération afin de garantir une concertation approfondie sur les futures conventions.

#### ⇒ Accompagnement des bailleurs et gestion de la demande

Dans un contexte de réformes complexes, l'UHSN a accompagné les bailleurs dans la mise en œuvre de la cotisation de la demande, de la gestion en flux et des politiques de peuplement, notamment dans les quartiers prioritaires. Elle a animé des réseaux interbailleurs territorialisés pour mutualiser les pratiques et faire remonter les problématiques opérationnelles.

L'association a également participé au Colloque National de l'USH sur la réforme du logement social, aux côtés de la DREAL Normandie, apportant un éclairage territorial sur les adaptations nécessaires et les leviers à mobiliser pour garantir la réussite de la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux.

#### ⇒ Qualité de service et politiques sociales

En 2024, l'UHSN a poursuivi l'animation de ses réseaux professionnels afin d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires et de soutenir les bailleurs face à la montée des situations de fragilité (santé mentale, précarité énergétique, violences intrafamiliales). Le lancement du réseau Proximité illustre cette volonté de fédérer les équipes de terrain et de valoriser leurs métiers.

Dans un contexte économique tendu, les organismes ont constaté une intensification des difficultés rencontrées par les locataires, qu'il s'agisse de l'accès aux droits, de la santé mentale ou de la gestion budgétaire. Le réseau gestion locative a constitué un espace privilégié de partage, permettant de mutualiser les pratiques (repérage des signaux faibles, médiation sociale, accompagnement budgétaire et psychologique).

L'année a également été marquée par la valorisation d'outils existants, notamment dans le cadre du partenariat avec EDF Solidarités. Celui-ci a permis d'accompagner plus efficacement les ménages en situation de précarité énergétique grâce à un appui ciblé et coordonné : accès facilité au portail dédié, formations, accompagnements individualisés et animations collectives sur les écogestes destinées aux publics vulnérables.

Par ailleurs, l'UHSN assure la coordination régionale du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL), en appui aux acteurs locaux et aux services de l'État. Ce dispositif, inscrit dans les logiques de prévention des expulsions et de sécurisation des parcours résidentiels, positionne l'association comme une interface incontournable : appui à l'élaboration des projets, accompagnement des bailleurs dans le montage administratif et consolidation des bilans annuels.

C'est dans ce cadre que l'UHSN a co-organisé, aux côtés de la DREAL Normandie et de la DREETS, la Commission régionale Hébergement et Accès au Logement du 10 septembre 2024. Entièrement consacrée au FNAVDL, cette rencontre a rassemblé une centaine d'acteurs de l'hébergement, du logement social et de l'action sociale, en présence de la DIHAL et de la Commissaire à la lutte contre la pauvreté. Les échanges ont mis en lumière la dynamique régionale et les initiatives concrètes menées par les bailleurs sociaux et leurs partenaires associatifs. Au-delà du partage d'expériences, cette rencontre a permis de réaffirmer le rôle structurant du secteur Hlm dans l'accès au logement des publics précaires et de consolider les partenariats régionaux.

#### ⇒ Politique de la ville

En 2024, l'UHSN a travaillé aux côtés des bailleurs pour enrichir les réflexions locales liées à l'élaboration des futurs contrats de ville. Elle a également contribué aux travaux nationaux pilotés par l'USH sur le développement de l'outil en ligne QuartierPlus, destiné au suivi des conventions d'abattement de TFPB.

L'année a aussi été marquée par la participation, le 12 novembre à Lillebonne, à la 1<sup>re</sup> rencontre régionale consacrée aux nouveaux contrats de ville « Engagements quartiers 2030 ». Ce rendez-vous a mis en évidence l'importance d'une gouvernance locale renforcée et d'une meilleure articulation entre politiques publiques, en particulier dans le domaine de l'habitat.

Cette implication s'inscrit dans la volonté de l'UHSN de faire reconnaître pleinement le rôle des bailleurs sociaux dans la transformation durable des quartiers prioritaires, démarche qui a également permis à l'association de se positionner auprès du centre de ressources régional santé, vulnérabilités et politique de la ville de l'ORS-CREAI Normandie.

#### ⇒ Transition environnementale et adaptation du parc

2024 a marqué une étape majeure avec le lancement de l'étude stratégique régionale de décarbonation du parc social normand. Pilotée par l'UHSN, en lien avec le groupement Pouget Consultants / GreenFlex / Ressorts et un collectif d'organismes Hlm, cette démarche vise à doter les bailleurs d'une feuille de route opérationnelle pour définir leurs stratégies patrimoniales, identifier les leviers d'action et répondre aux obligations réglementaires.

La 1<sup>re</sup> phase, conduite en 2024, a consisté en un diagnostic et une analyse approfondie reposant sur une méthodologie collaborative : collecte de données auprès des bailleurs et entretiens bilatéraux permettant de faire remonter freins, besoins et opportunités. Ces travaux constituent le socle de la future trajectoire régionale concertée et adaptée aux spécificités du parc normand, qui sera finalisée à mi-2025. À noter que ces travaux, reconnus comme prioritaires dans la feuille de route de la planification écologique et inscrits dans la COP Normande – Mieux se loger, visent à définir de véritables plans stratégiques patrimoniaux décarbonation (PSP).

En parallèle, l'UHSN a confirmé son engagement pour la transition écologique à travers le Pacte Bois-Biossances Normand, porté par Fibois Normandie, l'ARPE et l'Union des Collectivités Forestières. Dès l'origine, l'asso-

ciation s'est mobilisée pour promouvoir l'usage des matériaux biosourcés dans la construction et la rénovation du parc social.

Le 21 mars 2024, 17 organismes Hlm normands, implantés dans les cinq départements et représentant 61 % du parc de logements sociaux, ont officiellement signé ce Pacte. Ils se sont engagés à recourir davantage aux matériaux durables, à structurer les filières régionales et à répondre aux exigences de la RE2020. Concrètement, ils portent des engagements sur 55 000 m<sup>2</sup> de construction neuve et, pour sept d'entre eux, sur 89 000 m<sup>2</sup> de rénovation dans les quatre prochaines années.

En 2024, un accent particulier a été mis sur le travail partenarial afin de sécuriser les aides financières au service de cette transition. Plusieurs leviers ont été mobilisés :

- Appel à projets de la DREAL pour l'intégration de matériaux biosourcés (9 opérations menées par 5 bailleurs ont bénéficié d'un financement de 480 000 €) ;
- Fonds européens FEDER et FNAP : ces dispositifs ont permis aux organismes d'adapter leurs projets aux contraintes économiques et réglementaires. Sur l'enveloppe régionale FEDER de 36 M€ dédiée au logement social pour 2021-2027, une rallonge de 5 M€ a été sollicitée face au nombre important de dossiers déposés. 12,8 M€ ont déjà été programmés (22 dossiers validés), soit 35 % de l'enveloppe consommée à fin 2024. 37,8 M€ supplémentaires (27 dossiers) restent en attente de validation. Le besoin exprimé atteint ainsi 50,6 M€ à mi-parcours, soit 40 % de plus que l'enveloppe initiale.

Malgré ces leviers il est important de noter qu'en 2024, les bailleurs sociaux ont été frappés par un gel des crédits à la rénovation qui a eu un impact significatif. En Normandie, 61 % de l'enveloppe « rénovation énergétique » (15,4 M€, sur 24,5 M€ initialement prévus) et 23 % de l'enveloppe « changement de vecteur » (1,55 M€, sur 6,23 M€) ont été consommés.

Face à l'ampleur des besoins et aux objectifs ambitieux fixés, il est impératif que des moyens financiers supplémentaires soient rapidement mobilisés pour accompagner cette transition essentielle et permettre aux organismes Hlm d'honorer leurs engagements en matière de décarbonation.

#### ⇒ **Accession sociale à la propriété**

Dans un contexte d'inflation et de raréfaction du foncier, l'UHSN a renforcé ses actions autour de l'accession sociale à la propriété et du Bail Réel Solidaire. L'association a accompagné le développement des Organismes de Foncier Solidaire en Normandie, notamment Caen la Mer, Icade Pierre pour Tous et Alcéane, en facilitant le dialogue avec les banques et les collectivités pour sécuriser les modèles économiques. Une présentation du BRS a été réalisée auprès de la Banque de France et des établissements bancaires régionaux, renforçant la visibilité de ce dispositif comme outil de production de logements abordables et durables.

L'UHSN a également organisé des temps d'échange interbailleurs, avec le soutien de l'AFPOLS et le retour d'expérience de Logéo Seine, pionnier sur le sujet, afin de partager les bonnes pratiques et de répondre aux enjeux spécifiques de mise en place des produits BRS sur le territoire normand, certains développés pour répondre uniquement aux besoins de collectivités locales (notamment les communes SRU).

Malgré les tensions fortes qui pèsent sur le logement social, 2024 aura été marquée par la résilience des organismes normands et leur capacité à dépasser les objectifs fixés. Les travaux menés au sein du CRHH ont permis de rappeler que les organismes Hlm restent des partenaires incontournables pour répondre aux défis sociaux, environnementaux et territoriaux.

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

### **ADIL de l'Eure**

Depuis 1988, l'ADIL de l'Eure assure un service d'information complet, neutre et gratuit, sur toutes les questions liées au logement.

#### **Une activité en hausse :**

En 2024, l'ADIL a assuré **8 039 consultations individualisées** à des particuliers ou à des professionnels du secteur du logement.

Le profil des consultants :

- 41,3 % sont des locataires du secteur privé ;
- 30,2 % sont des locataires venant du parc HLM ;
- 12 % sont des propriétaires occupants ;
- 14,2 % sont des propriétaires bailleurs ;
- 2,3 % sont d'autres personnes (hébergement collectif, occupant à titre gratuit...).

Le fait le plus marquant est la progression des locataires HLM avec + 3 % par rapport à l'année 2023. Les consultations téléphoniques ont légèrement augmenté à 78 % (contre 77,3 % en 2023). Quant aux visites, elles

sont stables par rapport à l'an dernier 18 % des consultations. Les courriels représentent quant à eux 3,7 % des modes de consultations.

Concernant la nature des consultants :

92 % sont des particuliers (dont 50,4 % sont des salariés du secteur privé ; 18,3 % sont des retraités ; 14,8 % sont sans professions ou demandeurs d'emplois ; 9,3 % indéterminé ; 4,3 % sont des salariés du public ; 2,2 % sont des indépendants ; 0,7 % sont des étudiants).

4 % sont des travailleurs sociaux,

0,9 % sont des professionnels de l'immobilier,

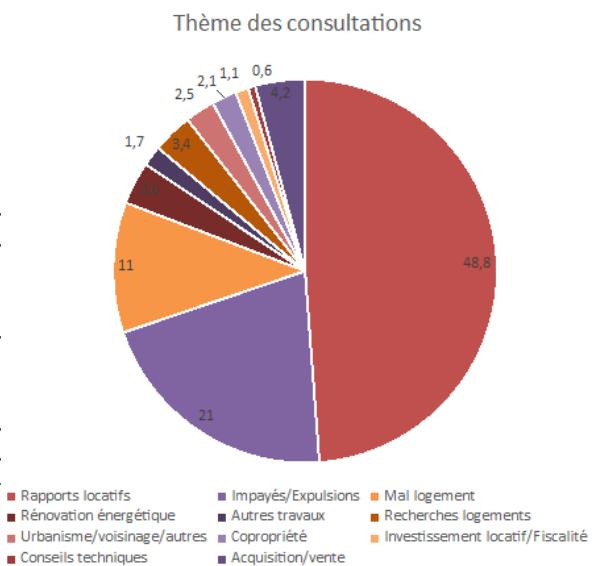
1,38 % sont des collectivités,

1,7 % sont des associations et autres.

### Un conseil de proximité via 19 permanences

La fréquentation des permanences progresse encore, elle représente 7,3 % de l'activité. Les entretiens au cours des permanences ont représenté 589 consultations en face à face (+10 %).

L'ADIL accueille le public dans 19 lieux d'implantation offrant ainsi aux ménages un réel service de proximité. Les lieux de permanences décentralisées (petites villes, bourgs, lieux d'accueil spécialisés, à vocation sociale ou judiciaire) desservent ainsi un territoire urbain, rural, ou péri-urbain, et sont systématiquement rappelés chaque mois par des communiqués de presse, diffusés par la presse locale.



### La participation à la commission de conciliation :

L'ADIL participe à la commission départementale de conciliation en matière de rapports locatifs en tant qu'expert, aux côtés de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, et des Solidarités (DDETS) sur des litiges relatifs aux rapports locatifs.

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les compétences de cette commission ont été élargies. Ainsi, elle a compétence sur les litiges en matière de loyer (hors impayés), la décence du logement, l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges locatives, les réparations et les congés.

Ce règlement amiable des litiges entre bailleurs et locataires rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties.

Les consultants peuvent ainsi retrouver la fiche de saisine de la Commission de Conciliation directement sur la page d'accueil de notre site internet.

En 2024, 152 dossiers (contre 114 en 2023) ont été traités, avec 55 conciliations, et 17 dossiers annulés par le demandeur. La question autour de la non décence du logement est majoritaire (47 dossiers) suivie des questions concernant la restitution du dépôt de garantie (41 dossiers), les réparations locatives (34 dossiers) et pour finir les charges locatives (17 dossiers).

### L'accession à la propriété :

En 2024, l'accession à la propriété a fait l'objet de 360 consultations qui émanent de propriétaires occupants (58,3 %) et de locataires (35 % dont 13 % en HLM) ; les particuliers représentent 98,6 % (1,4 % de professionnels de l'immobilier).

L'information pour les financements et les problèmes juridiques liés à l'accession à la propriété font partie des objectifs prioritaires des interventions de l'ADIL et de son rôle préventif : le montage financier va dépendre de l'équilibre budgétaire de la famille sur de nombreuses années.

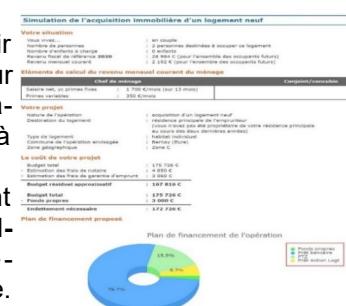
En 2024, l'aspect financier représente 36,5 % et l'aspect juridique 63,5 % des consultations relatives à l'accession.

Dans le cadre de ses missions, l'ADIL reçoit des ménages qui souhaitent devenir propriétaires. Elle aide ces candidats à l'accession à préparer et à sécuriser leur projet dans sa globalité. L'organisation d'un projet est à l'origine des consultations, surtout lorsque le ménage souhaite accéder à la propriété, ou procéder à des travaux (amélioration de l'habitat, rénovation énergétique).

Pour les ménages qui sont au début de leurs démarches, les conseillers peuvent réaliser un diagnostic financier dans le but de déterminer une enveloppe budgétaire pour un projet qui correspond aux ressources de l'accédant et à ses besoins, en tenant compte des prêts et aides auxquels ils peuvent prétendre.

D'ailleurs, cette demande d'estimation budgétaire représente 13,2 % des consultations financières.

Différentes options possibles sont généralement étudiées : construction, acquisition d'un logement neuf ou ancien (avec ou sans travaux).



Lorsque les ménages ont déjà défini leur projet, les conseillers réalisent des **plans de financement** (logiciel IMMOPERA) permettant de **déterminer les mensualités de remboursement** correspondant au projet du ménage.

### La rénovation énergétique :

L'ADIL informe les particuliers qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique sur les modalités pratiques, financières et fiscales de leur projet. Elle est membre du réseau France Rénov', réseau de proximité d'information des ménages sur ces questions.

Durant l'année 2024, l'ADIL de l'Eure a assuré **435 consultations sur l'amélioration de l'habitat** dont **350 concernaient des travaux de rénovation thermique**. Sur ces consultations, 24,2 % des projets étaient éligibles à l'Anah. 43,6 % des consultations concernaient une question juridique.

Sur l'ensemble, **90 %** des situations concernaient un habitat individuel, **1,3 %** un habitat collectif et **8,7 %** pour des parties communes d'un immeuble.

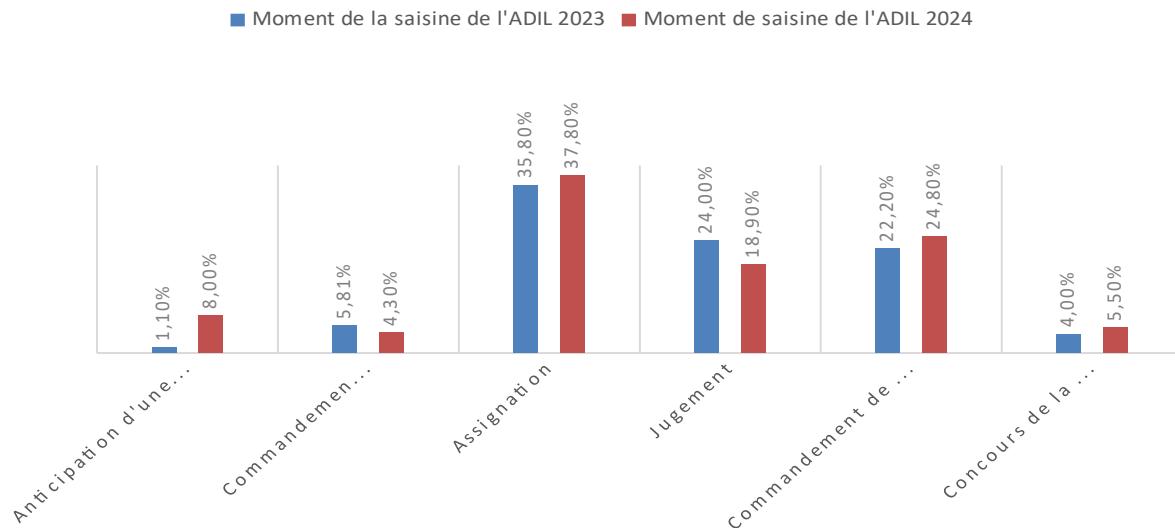
Les ménages qui ont consulté l'ADIL étaient **propriétaires** de leur bien dont :

- **86,1 %** de propriétaires occupants (78 % en 2023) ;
- **9,4 %** de propriétaires bailleurs (19 % en 2023) ;
- **0,6 %** concernaient des résidences secondaires.

L'approche transversale de l'ADIL en matière de logement permet de sensibiliser d'autres publics qui n'auraient pas spontanément pensé à de tels travaux, tels que ceux rencontrés dans le cadre de consultations sur l'acquisition ou la copropriété et les publics les plus fragiles, en situation de précarité énergétique.

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

En 2024, **1 818 consultations** ont porté sur les impayés et la procédure d'expulsion (22,6 % des consultations). Dans **30,7 %** des situations, l'ADIL a été sollicité par la CCAPEX.



La chargée de prévention des expulsions (PEX) explique aux locataires les **étapes de la procédure** et l'intérêt de leur **présence à l'audience**. Elle leur explique le contenu du jugement rendu et ses conséquences. Elle favorise la reprise de contact du locataire avec le bailleur et les autres acteurs (assistante sociale, CAF, commissaire de justice, tribunal) et les démarches à faire selon les décisions du juge.

Ces **consultations précoce**s permettent aux juristes de l'ADIL d'examiner avec le consultant toutes les **solutions amiables** possibles, d'opérer un contrôle de la dette, d'envisager le maintien dans le logement avec un **apurement de la dette ou son relogement**.

L'ADIL analyse la globalité des difficultés que rencontrent les locataires pour faciliter la construction d'un **plan d'apurement** réaliste en mobilisant les différents acteurs et les aides existantes (aide au logement, FSH). Elle renseigne également les propriétaires bailleurs qui rencontrent un impayé de loyer sur les **différentes démarches** à effectuer.

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

La chargée de mission PEX essaie de capter le locataire ou l'occupant sans droit ni titre lors du diagnostic social et financier afin de favoriser encore plus la prévention. À ce stade, elle indique de reprendre les paiements, de commencer si possible l'apurement, d'aller à l'audience afin qu'il demande des délais de paiement et la suspension de la clause résolutoire.

**Suite au jugement** elle lui explique la décision, les conséquences pratiques de celle-ci et l'oriente vers les partenaires au besoin afin de la maintenir dans son logement ou de travailler son relogement. Elle propose **un accompagnement juridique**.

## **Animation du PDALHPD :**

Le rôle de l'ADIL en matière d'information des personnes en difficulté s'est renforcé depuis plusieurs années, notamment dans le cadre du PDALHPD, en étroite collaboration avec l'État, et le Conseil départemental de l'Eure. L'animation du PDALHPD s'est poursuivie en 2024 avec l'organisation de formation sur le logement d'abord, l'élaboration d'une grille d'appréciation d'une situation d'incurie, la mise en place d'une cellule de veille sociale et de gestion de situations individuelles complexes, la pérennisation du dispositif FSH/CCAPEX.

L'animatrice a continué 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 :**

L'ADIL répond par téléphone ou en face-à-face aux questions posées tant par les locataires que par les bailleurs et participe au repérage des logements indignes ou non-décents. Elle est également présente dans les instances locales de traitement de la non-décence et de l'habitat indigne pour y apporter son expertise juridique. Le dispositif de lutte contre l'habitat indigne sur le territoire de l'Eure s'est structuré autour d'une instance opérationnelle : le **Comité Local à l'Habitat Dégradé** (CLHD) qui est présent sur 3 territoires : Bernay, Évreux, Vernon. Il y a eu **14 CLHD en 2024**, soit plus de **80 heures consacrées à la lutte contre l'habitat indigne**.

**282 situations ont été étudiées** en CLHD dont 115 nouveaux signalements.

Un numéro d'appel téléphonique national « Info Logement Indigne » a été mis en place par l'ANIL. Lorsqu'un locataire, un propriétaire ou toute personne ayant connaissance d'une situation relevant de l'indignité compose le numéro unique, il est mis en relation avec un conseiller de l'ADIL.



## **Au cœur des entreprises et du logement :**

En partenariat avec Action Logement, l'ADIL de l'Eure a participé à différents « Forums 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 2024, 30 interventions ont eu lieu (13 en 2023).

## **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 2024, les juristes de l'ADIL ont dispensé 4 079 consultations, principalement par téléphone 81 %. 16 % d'entre elles s'effectuent en face à face et 3 % 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-Poirarie, 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 Ornais de Lutte contre l'Habitat Indigne (POLHI), lutte contre la précarité énergétique, réseau FAIRE, logement des jeunes, PDALHPD...

## **Les actions ciblées (rapports locatifs) :**

**Atelier « Jeu m'logé » droits et devoirs des locataires :** Plusieurs ateliers « Jeu m'logé », ont eu lieu au FJT de Flers, le PIJ de Flers Agglo en lien avec l'[ADIL de l'Orne](#), a coanimé un atelier "logement" à destination de jeunes accompagnés par la Mission Locale. Sur ces ateliers, plusieurs notions ont été abordées grâce notamment au jeu "Jeu m'logé" qui vise à informer les jeunes qui vont être locataires pour la première fois sur leurs droits, devoirs, démarches vis-à-vis du logement ; rappeler aux jeunes actuellement locataires leurs droits, démarches, devoirs et rétablir une véritable information.

Le Point Info Jeunes de Flers Agglo et l'ADIL de l'Orne ont proposé au sein de la structure France Travail de Flers une animation autour du logement. 6 jeunes accompagnés dans le cadre du Contrat Engagement Jeune ont pu bénéficier de ce temps d'animation. Grâce au jeu de société « Jeu m'logé », les jeunes ont participé activement à l'animation. Les participants ont désormais appréhendé leurs droits, leurs démarches et les démarches à effectuer en tant que locataire.

**Info jeunes : forum « Vis ma vie d'étudiant » :** L'ADIL a participé au forum « Vis ma vie d'étudiant » organisé par le lycée Alain. Cette journée était l'occasion pour les élèves du lycée d'échanger directement avec la juriste de l'ADIL dans l'optique de leur future vie étudiante. L'ADIL a également participé au Forum « Bien-être et intégration à Sées » organisé par les étudiants du BTS DATR en partenariat avec l'UDAF de l'Orne.

L'ADIL de l'Orne a participé au **ciné-débat organisé par le CDAD à l'occasion de la journée nationale de l'accès au droit**. Différents intervenants étaient présents pour pouvoir échanger à l'issue de la séance : Commissaire de justice, organismes HLM, Tribunal judiciaire.

### 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.

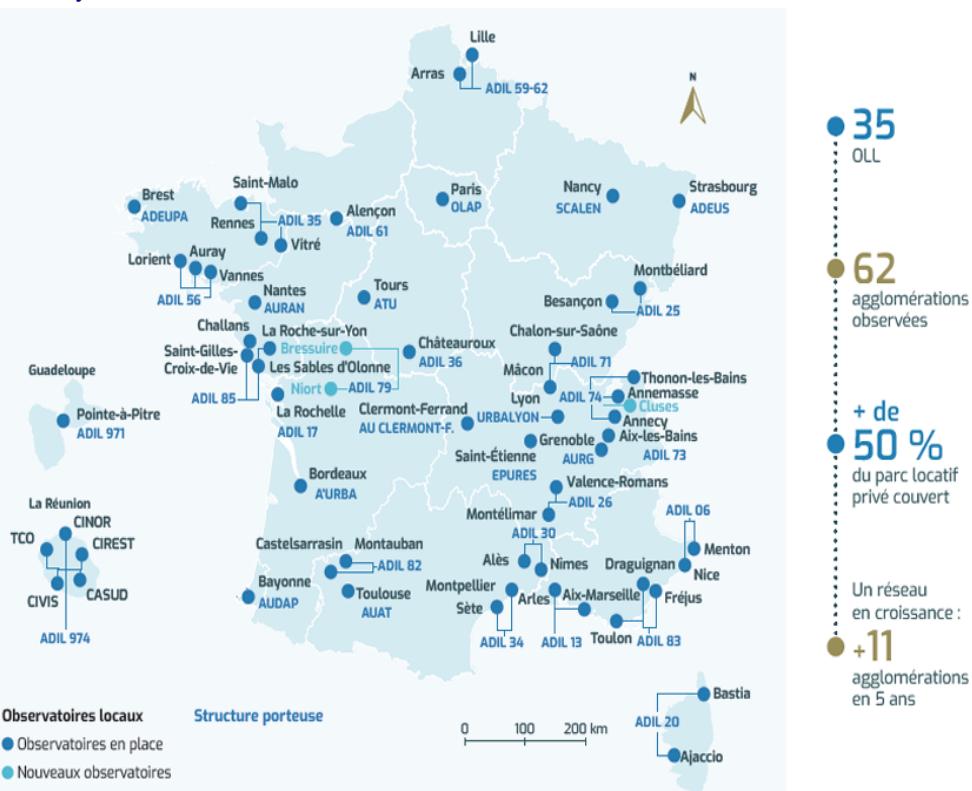


**Semaine de l'accession à la propriété** : Du 18 au 22 mars 2024, l'ADIL de l'Orne a organisé une opération porte-ouverte pour faire connaître son expertise en matière d'accompagnement des futurs propriétaires dans la préparation et la sécurisation de leur projet d'achat immobilier.

### 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. En janvier 2024, 35 observatoires couvrent 62 agglomérations. Une gouvernance locale associe l'État, les collectivités locales, les bailleurs, les représentants des locataires et des gestionnaires de biens.

Chaque année, l'ADIL 61 publie une étude locale visant à d'informer le public sur le montant des loyers du parc privé par typologie sur le périmètre de la Communauté Urbaine d'Alençon ainsi que le niveau des loyers du parc public. L'étude est disponible sur le site Internet : <https://www.adil61.org/observatoire-local-des-loyers/observatoire-local-des-loyers-sur-la-cua/>



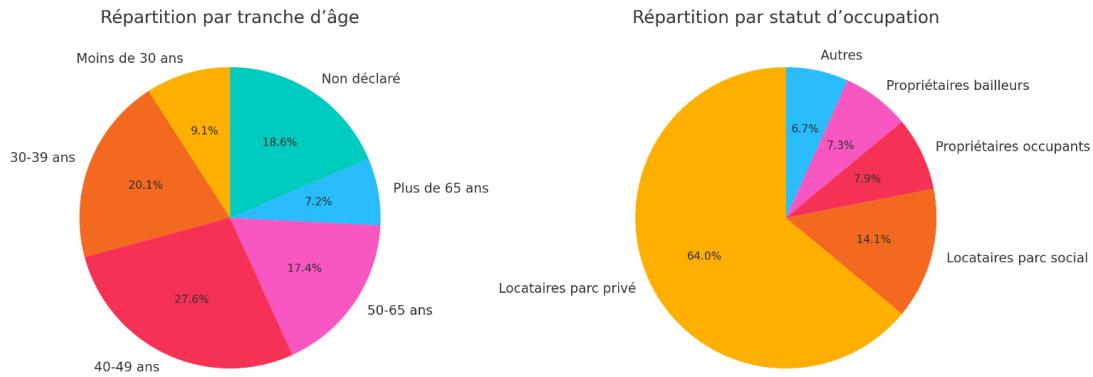
## ADIL de Seine-Maritime



L'année 2024 a été marquée par une intensification des actions menées par l'ADIL 76 au service des ménages de Seine-Maritime. La fréquentation en hausse, les nouveaux partenariats, les outils numériques renforcés et l'action sur le terrain témoignent de l'implication continue de l'ADIL pour répondre aux enjeux du logement.

### La fréquentation et le profil des consultants :

En 2024, l'ADIL 76 a enregistré 19 195 consultations, contre 18 370 en 2023 (hausse de 4,5 %). La répartition par statut d'occupation montre une prédominance des locataires du parc privé (64 %), suivis des locataires du parc social (14,1 %). Concernant l'âge, la tranche 40-49 ans est la plus représentée (27,6 %), suivie des 30-39 ans (20,1 %).



### La lutte contre l'habitat indigne

L'ADIL 76 a traité 3 135 consultations liées à des situations d'habitat indigne en 2024, contre 2 814 en 2023 (+11,4 %). Une hausse notable concerne les locataires du parc social (+39 %). Le lancement de la plateforme Signal-logement en septembre 2024 a permis un meilleur recensement des signalements, bien que l'accès soit encore limité aux professionnels.

L'ADIL participe activement aux 8 Comités Locaux Habitat Dégradé (CLHD) pilotés par le Département 76, et réalise des accompagnements socio-juridiques en lien avec les communes, la CAF, l'ARS et les opérateurs d'amélioration de l'habitat.

### La prévention des expulsions

En 2024, l'ADIL 76 a accompagné 295 ménages dans le cadre du dispositif EMPEX (Équipes Mobiles de Prévention des Expulsions), soit une augmentation notable par rapport aux 83 suivis en 2023. La majorité des saisines se fait désormais dès le stade du commandement de payer, permettant une intervention précoce.

Les ménages accompagnés bénéficient d'un diagnostic socio-juridique et de solutions telles que la mise en place de plans d'apurement ; l'aide au dépôt de demandes de logement social ; la préparation à l'audience judiciaire ; l'orientation vers les dispositifs de surendettement ou d'accompagnement social.

### Les points Conseil Budget (PCB) :

Labellisée depuis 2021, l'ADIL 76 a vu le nombre de ménages suivis doubler en 2024, avec 1 273 appels reçus, 138 rendez-vous physiques et 52 ménages accompagnés. L'équipe (juriste et CESF) intervient en binôme pour un accompagnement global (ressources, logement, santé, budget). 3 permanences mensuelles sont désormais organisées sans rendez-vous à Fécamp et au Havre, avec une forte fréquentation en fin d'année.

### L'accompagnement à la rénovation énergétique

En 2024, l'ADIL 76 a accompagné 656 ménages sur des questions liées à la rénovation énergétique. Les principales demandes concernaient les obligations de travaux en lien avec la loi Climat et Résilience, les aides disponibles et les risques de fraude. Les consultations s'appuient sur une étude approfondie des ressources et du projet des ménages.

L'ADIL anime des permanences à l'Agence locale de la transition énergétique (ALTERN) à Rouen et depuis 2024 à la Maison de l'Habitat de Lillebonne. Le dispositif Bail Rénov' a également permis l'animation d'ateliers dédiés aux propriétaires bailleurs.

### La copropriété et POPAC

L'ADIL a poursuivi son rôle d'information auprès des copropriétaires avec 709 consultations réalisées. En 2024, elle a renforcé son intervention à travers l'animation du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) dans le centre ancien du Havre. 11 copropriétés ont bénéficié d'un suivi approfondi (juridique, gestion comptable, structuration) et 7 ateliers ont été organisés pour les syndics et copropriétaires.

L'ADIL participe également aux comités de pilotage avec les partenaires locaux et a diffusé des contenus vidéos pour valoriser l'action du POPAC.

### Événements marquants et partenariats

Parmi les temps forts de 2024 figurent l'organisation de la journée régionale de la prévention des expulsions ; la participation aux assises du logement de Dieppe ; la tenue de 14 ateliers d'information et de 10 participations à des forums. L'ADIL a aussi renforcé sa visibilité médiatique (BFMTV Normandie, France 3) et numérique (LinkedIn, YouTube). Elle a poursuivi son engagement dans les principales instances (CRHH, CCAPEX, CLHD, PDALHPD, PLH...). Des partenariats renforcés ont été noués en 2024 avec ENGIE, EDF, la Région Normandie, et le dispositif 76 Mobile.

L'élargissement des partenariats, le développement de permanences de proximité et la participation active aux dispositifs départementaux et régionaux ont permis de consolider l'ancrage territorial de la structure.

## 4 POLITIQUE FONCIÈRE ET ACTIONS DES FINANCEURS EN 2024

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

Le programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF Normandie est élaboré tous les cinq ans et définit le cadre technique, territorial et financier des interventions. Il prend en compte les besoins territoriaux exprimés par les collectivités, les potentiels enjeux identifiés par les politiques publiques, et définit les modes d'intervention et les ressources. Le PPI en cours (2022-2026) prévoit les 5 orientations suivantes :

- 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.

Dans le cadre de ces actions, l'EPF participe au développement d'une offre de logements abordables, valorisant les parcours résidentiels, la mixité sociale et la diversité de l'offre.

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

La convention de partenariat 2022-2026, signée entre l'EPF Normandie et la Région vise à mettre en œuvre des dispositifs d'interventions en faveur de la requalification foncière et de la revitalisation des territoires comme : **l'observation et la compréhension de la dynamique des territoires ; l'accompagnement des territoires pour définir leur stratégie foncière** ; l'intervention à l'échelle des sites identifiés sous la forme d'interventions de recyclage foncier en maîtrise d'ouvrage 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.

### La Stratégie foncière

L'EPF accompagne les collectivités dans leur réflexion sur la stratégie foncière adaptée à l'échelle de leur territoire, d'un secteur (gare, centre-bourg), d'un site. 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...

Plusieurs études de stratégie foncière ont été lancées ou achevées durant l'année 2024 pour les collectivités : CC Coutances Mer et Bocage, Le Havre Seine Métropole, Caux Austreberthe, Saint-Lô Agglomération, CC Caux Austreberthe, CC Seulles Terre et Mer, CA Seine Normandie, CA Lisieux Normandie, Métropole Rouen Normandie.

La Région et l'EPF Normandie accompagnent les intercommunalités normandes dans la création d'observatoires fonciers comme notamment le syndicat mixte Ter'Bessin depuis juillet 2023.

Par ailleurs, en matière d'observation, l'EPF s'est donc vu confier une mission de recensement et de création d'un **observatoire des friches normandes**, mission soutenue et cofinancée par la DREAL Normandie et la Région Normandie (convention-cadre pluriannuelle). Le recensement en cours présente 4 200 friches avérées plaçant la Normandie comme l'une des régions les plus documentées lors de la prochaine actualisation sur le site national Cartofriches.

Une méthodologie d'analyse du potentiel de mutabilité a également été réalisée avec le soutien technique de la DREAL Normandie et la Région Normandie. Cette méthodologie, construite à partir d'une 40aine de jeux de

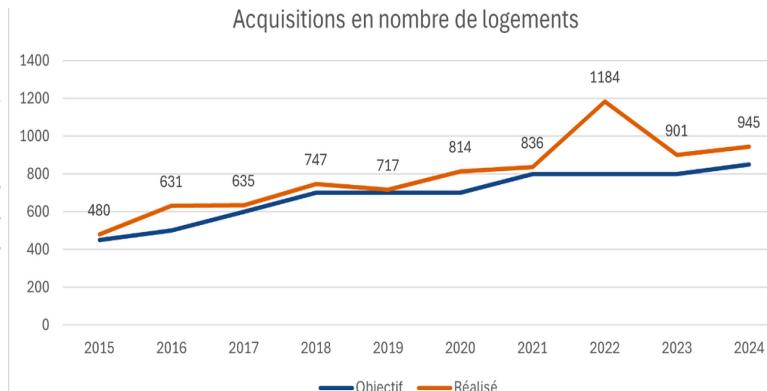
données, permet de préconiser 7 types de reconversion : résidentiel et mixte, équipement public, industrie, culture et touristique, tertiaire, renaturation, photovoltaïque.

L'EPF apporte son expertise lors de l'élaboration de documents d'urbanisme et d'opérations d'aménagement : élaboration d'un nouveau PLH pour la Communauté d'Agglomération de Dieppe Maritime, Plan d'Action 2024-2027 du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de Seine Maritime...

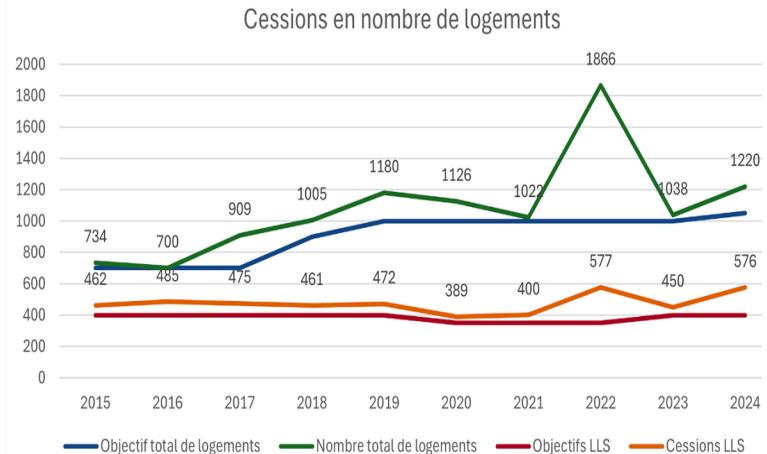
Dans certains cas, en amont des opérations d'acquisitions et en vue d'argumenter une préemption, l'EPF propose d'accompagner la collectivité avec la réalisation d'une étude flash (maîtrise d'ouvrage et prise en charge financièrement par l'EPF). DA titre d'exemple, l'EPF Normandie accompagne la commune de Verson (Calvados) via une convention d'étude flash relative à une étude de faisabilité urbaine, technique et économique. Les arbitrages ont confirmé le potentiel de la parcelle identifié et retenu un scénario en fonction du montage opérationnel le plus réalisable et adapté. L'EPF accompagne désormais la commune pour acquérir le bien.

### Action foncière

Concernant l'action foncière, le **montant des acquisitions s'élève à 32 M€ en 2024 dont 29,5 M€ d'entrée de stock effectives**). 45,15 % des acquisitions sont destinées au développement de l'habitat. Ce niveau d'acquisition constitue un potentiel foncier nécessaire à la construction de plus de 945 logements.



Le **montant des cessions s'élève à 24,2 M€ en 2024**. 65,9 % des cessions sont destinées au développement de l'habitat. 69 actes ont été signés en 2024. Ces cessions vont permettre la réalisation de 1 220 logements (dont 576 LLS).



### Interventions en recyclage foncier

Dans le cadre de la convention avec la région Normandie, le fonds friche permet de recycler les anciens sites d'activités, qui ne pourraient être réutilisés sans l'intervention des acteurs publics. 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.

En 2024, le recyclage foncier représentait 19,1 M€ de dépenses pour l'établissement. L'habitat représente 36 % des destinations des opérations réalisées avec l'effet levier du fonds friche. 96 opérations d'études ou de travaux actives en faveur de l'habitat (14 dans le Calvados, 28 dans l'Eure, 10 dans la Manche, 11 dans l'Orne, 33 en Seine-Maritime).

**Zoom sur :** L'EPF accompagne la commune de Jullouville dans la Manche par la mobilisation du fonds friches afin de réaliser des travaux de désamiantage, de démolition, et de dépollution du site d'un ancien cinéma. L'opération doit donner lieu à la création de 15 logements locatifs sociaux en PLUS et PLAI, ainsi qu'une petite salle communale au rez-de-chaussée du futur bâtiment. L'EPF avait déjà mené en amont des études préalables à la démolition afin d'apprecier la faisabilité et les coûts de désamiantage et démolition intégrant les diagnostics techniques.



Les outils de recyclage foncier de l'EPF sont largement mis au service de la production de logement. Toutefois l'établissement se charge aussi pour les collectivités de la déconstruction de logements ou de structures d'hébergement qui ne correspondent plus aux attentes ou aux normes actuelles.

Le PPI 2022-2026 prévoit que l'EPF puisse contribuer à la démolition des logements sociaux très obsolètes et fortement amiantés en assurant la maîtrise d'ouvrage et le co-financement avec la Région pour la démolition de certains ensembles de logements sociaux localisés hors ANRU. 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.



La cité Worms au Trait a fait l'objet d'une acquisition par l'EPF en 2023. Ces acquisitions concernent deux immeubles construits en 1968 comportant 45 logements et 13 garages. L'EPF a mobilisé au titre du Fonds friches, ses outils de désamiantage et de démolition pour des travaux prévus au printemps 2024. Cette opération s'inscrit dans le projet urbain global de la commune, lauréate du programme Petites Villes de Demain.

L'objectif est notamment d'accueillir de nouveaux ménages avec une offre de logements adaptée. La nouvelle cité Worms comptera 23 logements (intermédiaires, collectifs et individuels) avec terrasses ou jardins, ainsi que 4 pavillons en location/acquisition. La cession est prévue pour le premier trimestre 2025.

### 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. Les projets prioritairement retenus concernent la construction et l'acquisition-amélioration de LLS et la construction de logements en location accession ou en accession aidée.

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 suivant 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 %.

En 2024, le Conseil d'administration a voté favorablement pour activer le dispositif sur 6 dossiers, représentant 121 logements pour 413 667 € de fonds propres. 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).

Ville	Dept	Opération	Logements	Part EPF
Déville-lès-Rouen	76	Route de Dieppe	29	73 172 €
La Londe	76	Ancienne Scierie	37	161 179
Cuverville	14	Rue de Démouville	16	46 656 €
Franqueville-Saint-Pierre	76	Rue Hector Malot	11	46 656 €
Mesnil-Esnard	76	53 Route de Paris	4	14 262 €
Graimbouville	76	Le Village	24	77 081 €
				121      413 667 €

### Les dispositifs partenariaux et expérimentaux :

- Accompagnement dans le cadre des contrats de mixité sociale**

Signé pour une période de 3 ans renouvelables, le contrat de mixité sociale permet de définir l'ensemble des outils juridiques, financiers et opérationnels qui peuvent être mobilisables afin de pallier le déficit en logement social pour les communes concernées. Le conseil d'administration de l'EPF a autorisé en 2023 le directeur général de l'établissement à signer les contrats de mixité sociale. 5 contrats ont été signés en 2024 (Boos, Bois-Guillaume, Isneauville, Mesnil-Esnard, et Sainte-Adresse). Un volet des contrats de mixité sociale est dédié aux outils fonciers mobilisables pour la production de logements sociaux : identification de gisements fonciers, stratégie d'action foncière... Dans le cadre de ces contrats, l'EPF s'engage à mettre à disposition ces outils afin d'accompagner les communes dans la réalisation de leurs objectifs de production de logements sociaux.

La Convention cadre pour l'exercice du droit de préemption urbain par l'EPFN sur la commune d'Agneaux (50) a été signée en 2024.

- Accompagnement de l'EPF sur le volet habitat de l'EPR Penly**

Dans le cadre du projet de construction de deux EPR2 à Penly, l'EPF a rejoint un comité technique dédié au logement en 2023. 4 EPCI concernés par l'accueil des futurs travailleurs du fait de leur proximité avec le projet

se sont engagés en 2024 dans la démarche « Territoires engagés pour le logement », aux côtés de l'État et de l'EPF (la CA Dieppe Maritime, le CC Falaises du Talou, la CC des Villes Soeurs, la CC Terroir de Caux). Les 3 EPCI côtiers et voisins du chantier accueilleront la grande majorité des places d'hébergement, avec 70 % en modulaires : 2 308 places sur la CA de Dieppe Maritime ; 1 524 places sur la CC Falaises du Talou ; 908 places sur la CC des Villes Soeurs ; 127 places sur les autres EPCI voisins.

Certaines de ces places restent à confirmer, d'autres pistes sont explorées pour atteindre les objectifs.

Sur les 88 ha de consommation foncière prévus à ce jour pour les besoins du grand chantier, le logement représente 61 %, soit 54 ha. Dans le cadre du Comité Logement mis en place pour le pilotage du Grand Chantier de l'EPR2, des projets ont été identifiés par les collectivités et les services de l'État pour répondre à la demande de logements liées à l'arrivée du personnel sur le chantier puis pour l'exploitation de l'EPR. 6 opérations de l'EPF sont ainsi concernées :

- La reconversion du site LeBon Vinco à Dieppe
- La requalification urbaine de Dieppe Sud
- La résorption de la friche Gondrand Villiers à Dieppe
- La démolition de la Laiterie Abraham à Dieppe
- La réhabilitation du site Regma à Arques la Bataille
- L'étude pré-opérationnelle sur le Lycée Anguier à Eu

#### • Démarches globales de revitalisation et partenariats avec les départements

L'EPF est 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. Plus de 319 opérations ont été menées depuis 2018 (pour plus de 48Md'€).

Quelques opérations emblématiques : études techniques préalables à la déconstruction sur la friche Tabur phase 2 à Alençon ; travaux de déconstruction et à la dépollution de l'îlot ATIM à Louviers ; étude de stratégie foncière sur Vire Normandie identifiant des sites pour le développement de l'habitat notamment...

Concernant le programme « petites villes de demain », les 137 communes normandes labellisées « Villages d'Avenir » peuvent bénéficier de l'intégralité des outils de l'EPF.

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 renforcer les petites centralités, de moins de 1 500 habitants. 3 communes par département pourront bénéficier d'une étude destinée au repérage des facteurs d'attractivité (phase de résidence sur site, identification de scénarios d'aménagement notamment sur la thématique habitat). Les communes concernées en 2024 : dans le Calvados (Blangy le Château, Grainville-sur-Odon, Castine-en-Plaine), dans l'Eure (Saint-Simeon, Amfreville-Saint-Amand, Thénouville) dans la Manche (Barenton, Saint-Gilles, Hambye), dans l'Orne (Rives d'Andaine, Nonant-le-Pin, Sap-en-Auge), en Seine-Maritime (Foucarmont, Grémonville, Ourville-en-Caux).

#### • L'EPF, acteur engagé dans la mise en place d'Organismes de Foncier Solidaire (OFS)

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 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.

L'EPF a également participé aux démarches engagées par la ville de Cherbourg-en-Cotentin sur l'opportunité de développer un OFS sur leur territoire ainsi que sur le projet expérimental de développer une offre en BRS par l'intermédiaire d'un bailleur social disposant de l'agrément OFS.

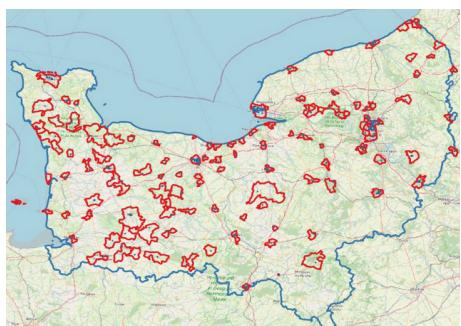
#### • La mission de recherche et de développement sur le bâti de la reconstruction

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 proposant une offre adaptée aux attentes actuelles du « vivre en ville », afin d'accueillir une diversité de ménages et d'activités.

Un travail d'identification des quartiers reconstruits en Normandie a été effectué (342 quartiers sur 123 communes).

Une analyse par commune et par quartier a ensuite été menée sur la base de d'indicateurs socio-économiques, sur l'habitat, sur le bâtiment, la nature en ville et le marché immobilier.



Cartographie des quartiers reconstruits - Cerema

Une plateforme numérique a été mise en ligne pour diffuser les résultats de cette étude. Elle reprend les éléments de diagnostic, la méthodologie mise en place, une cartographie interactive des communes et quartiers reconstruits, et une synthèse des enjeux des quartiers reconstruits et des fiches actions associées

## 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 tenues, 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.

**3 229 logements réservés en 2024 : (59,61 MK€ de financements)**

Action Logement Services accompagne l'ensemble des acteurs du logement social et intermédiaire, **pour soutenir la production de logements abordables.**

Nature des financements	Montant 2024 en M€
Action Cœur de Ville	38,40
Innovation	1,15
NPNRU	11,93
Organisme Foncier Solidaire	0,38
Financement Droit Commun Logements Familiaux - PLI	0,36
Financements Droit Commun Logements Familiaux - PLS	0,40
Financements Droit Commun Logements Familiaux - PLUS - PLAI	5,49
Structures Collectives	1,50
<b>TOTAL</b>	<b>59,61 €</b>

**30 016 aides et services attribués aux salariés en 2024 pour faciliter les parcours résidentiels (28,68 M€) :**

Nature aides	Nombre d'aides	Montant aides
Accession	635	19 361 800 €
Travaux	399	3 450 498 €
Avances LocaPass	1 939	1 152 297 €
MobiliJeune	3 238	3 594 898 €
MobiliPass	21	41 903 €
Aide Saisonniers Agricoles	4	2 100 €
Aides Salariés Difficultés	270	681 492 €
Ingénierie Sociale		380 000 €
Louer pour l'emploi	2	18 000 €
<b>Total</b>	<b>6 508</b>	<b>28 682 988 €</b>
Attributions locatives	5 904	
Contact - Conseil en Financement & Accession	2 782	
Engagements Réciproques signés	1 135	
Visas VISALE signés	13 687	
<b>Total</b>	<b>23 508</b>	
<b>TOTAUX</b>	<b>30 016</b>	<b>28 682 988 €</b>

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

Crée en 2018, la Banque des Territoires est un des cinq métiers de la Caisse des Dépôts. Déployée dans 16 directions régionales et 37 implantations territoriales. Partie prenante 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 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.**

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.

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

En 2024, elle a déployé les nouvelles offres en faveur du logement social et intermédiaire (enveloppe de prêts bonifiés pour le logement très social, prêts haut de bilan et prêts PLUS pour la construction verte, enveloppe d'accompagnement au développement de l'offre de logements intermédiaires) et finalisé celle en titres participatifs (depuis leur mise en place, la Banque des Territoires a souscrit à l'émission de 5 bailleurs sociaux pour un montant total de 35,3 M€).

**La Banque des Territoires a financé en prêts la production de 2 605 logements sociaux pour un montant de 323,1 M€ et la réhabilitation de 3 672 logements sociaux pour un montant de 105,06 M€ (auxquels s'ajoute la réhabilitation de 427 places dans le secteur médico-social financés par d'autres prêts).**

### Logements par type de produits financés par la Caisse des dépôts en 2024 :

(Données contrats signés entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2024)

Produits	2024					
	Logement locatif social		Habitat spécifique		Total	
	Mt signé logt	Nb logt	Mt signé logt	Nb logt	Mt signé logt	Nb logt
PLUS	156 127 770 €	1 163			156 127 770 €	1 163
PLAI	62 281 493 €	575	3 432 227 €	67	65 713 720 €	642
PLS	25 865 286 €	322	10 603 396 €	170	36 468 682 €	482
CPLS	10 711 435 €		0 €		10 711 435 €	10
Prêt Booster	510 000 €		0 €		510 000 €	
PHB (prêt haut de bilan)	2 982 500 €		0 €		2 982 500 €	
PHARE (habitat spécifique)			11 414 225 €	8	11 414 225 €	8
PLI	34 259 711 €	260			34 259 711 €	260
Autres	4 947 174 €	40				
<b>Construction - Acquisition</b>	<b>297 685 369 €</b>	<b>2 360</b>	<b>25 449 848 €</b>	<b>245</b>	<b>323 135 217 €</b>	<b>2 605</b>

### Logements par type de travaux réhabilités par la Caisse des dépôts en 2024 :

(Données contrats signés entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2024)

Produits	2024					
	Logement locatif social		Habitat spécifique		Total	
	Mt signé logt	Nb logt	Mt signé logt	Nb logt / places	Mt signé logt	Nb logt
Eco-Prêt	53 046 779 €	2 754			53 046 779 €	2 754
Réhabilitation classique	46 574 015 €	842	4 580 255 €	76	51 154 270 €	918
PHB (prêt haut de bilan)	860 000 €		€		860 000 €	
PHARE (habitat spécifique)	0 €		6 277 354 €	427	6 277 354 €	
<b>TOTAL</b>	<b>100 480 794 €</b>	<b>3 596</b>	<b>10 857 609 €</b>	<b>503</b>	<b>111 338 403 €</b>	<b>4 099</b>

Pour en savoir plus sur les autres actions 2024 de la Banque des Territoires :

<https://www.banquedesterritoires.fr/banque-des-territoires-normandie-bilan-dactivite-2024>

## PARTIE 3 : CONSTRUCTION, OFFRE SOCIALE ET ACCESSEION 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 juillet 2024. 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.

#### Autorisation de construction

En 2024, **15 527 logements ont été autorisés à la construction en Normandie**, soit 4,7 % des logements autorisés sur le territoire métropolitain. Sur l'année 2024, le nombre de logements autorisés diminue légèrement en Normandie de -0,5 % (figure 1). Cette diminution est beaucoup plus faible que celle observée au niveau national (-13,5 %).

Le Calvados et la Seine-Maritime voient une diminution de leurs autorisations de construction (respectivement de -5 % et -11,7 %), tandis que les 3 autres départements enregistrent une hausse des autorisations (+7 % dans la Manche, +16 % dans l'Orne et +39 % dans l'Eure).

Les autorisations de logements individuels ont diminué (-11 %) alors que celles pour les logements collectifs ou en résidence ont augmenté (+8 %) entre 2023 et 2024.

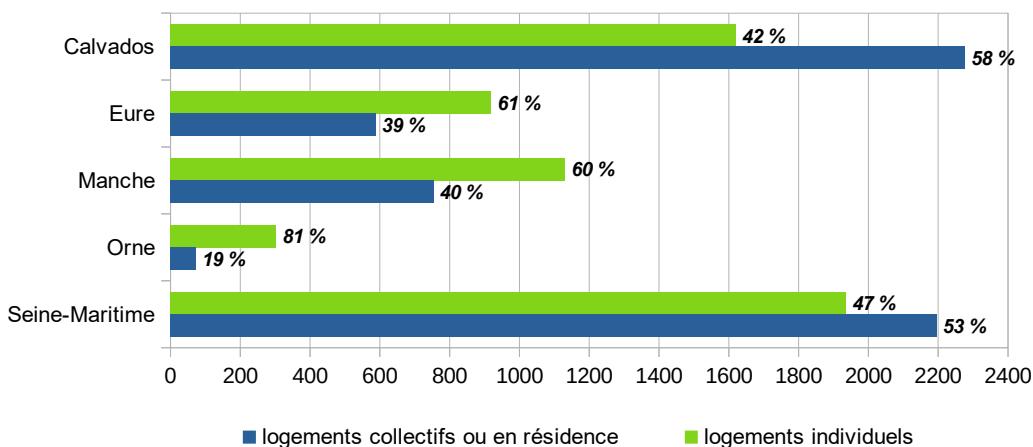
Figure 1 – Construction autorisée de logements par département

	Logements autorisés en 2024 (nombre)	Évolution 2024/2023
<b>Calvados</b>	4747	-5,0 %
<b>Eure</b>	2300	38,6 %
<b>Manche</b>	2466	7,2 %
<b>Orne</b>	593	16,3 %
<b>Seine-Maritime</b>	5421	-11,7 %
<b>Normandie</b>	<b>15527</b>	<b>-0,5 %</b>
<b>France métropolitaine</b>	329 018	-13,5 %

#### Mises en chantier

Répartition des logements commencés en 2024 par type de construction

Source SDES, Sitadel2 date réelle, données à fin juillet 2025



En 2024, le taux régional entre les logements autorisés et ceux mis en chantier, qui est de 76 %, est inférieur à la moyenne nationale (84,5 %). Il varie de 63 % dans l'Orne à 82 % dans le Calvados (65,5 % dans l'Eure, 76 % dans la Manche et la Seine-Maritime).

11 800 logements, dont 50 % de logements individuels, ont été mis en chantier en 2024 dans la région. La baisse observée en Normandie par rapport à 2023 (-2,5%) est inférieure à la diminution observée sur le territoire métropolitain (-9,5 %). La baisse est particulièrement élevée dans l'Eure (-21 %), suivi de l'Orne (-16 %) et la Seine-Maritime (-2,5 %). La Manche et le Calvados, quant à eux, voient leurs mises en chantier progresser par rapport à 2023 de +5 %.

#### Logements commencés par département

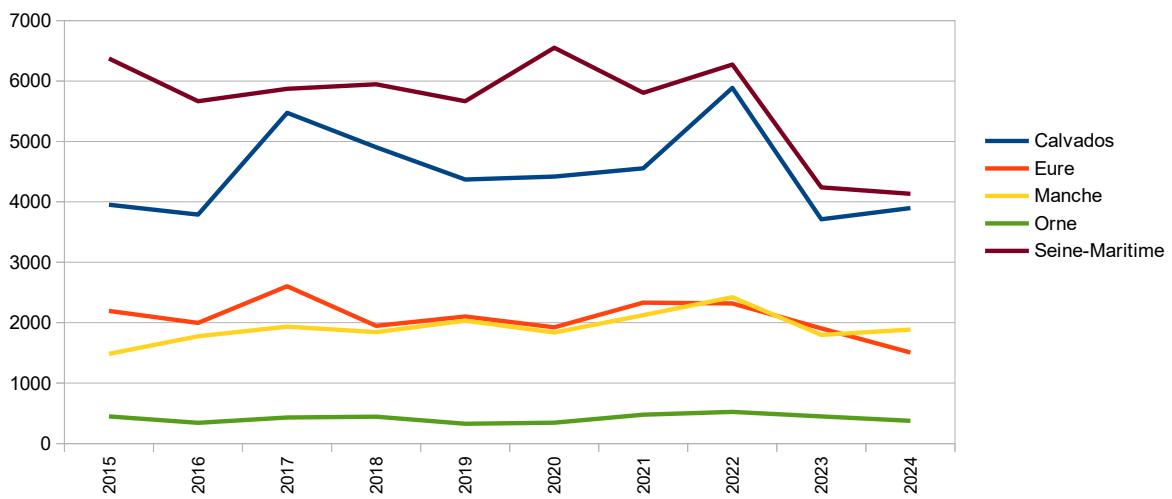
	Logements en 2024 (nombre)	Évolution 2024/2023
<b>Calvados</b>	3897	5,0 %
<b>Eure</b>	1507	-20,9 %
<b>Manche</b>	1885	4,9 %
<b>Orne</b>	376	-16,1 %
<b>Seine-Maritime</b>	4133	-2,5 %
<b>Normandie</b>	<b>11798</b>	<b>-2,5 %</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>277 952</b>	<b>-9,5 %</b>

Source : SDES, Sit@del2.

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.

#### Evolution du nombre de logements commencés

Source SDES, Sit@del2 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, qui étaient restées globalement stables entre 2018 et 2021 (entre 14 500 et 15 300 logements commencés), ont augmenté en 2022 (17 400 logements commencés) pour chuter en 2023 et 2024, et ce dans tous les départements. Au global, entre 2020 et 2024, les mises en chantier ont diminué de près de 22 % en Normandie. Cette baisse est particulièrement marquée en Seine-Maritime, qui voit ses mises en chantier diminuer de 37 % en 5 ans.

#### Promotion immobilière privée

Suite aux fortes baisses de 2023 (11 400 logements commencés soit - 30,2 % par rapport à fin 2022 ; 15 100 logements autorisés soit -27,5 % par rapport à fin 2022), l'activité du neuf est restée en crise en 2024, avec un niveau de logements neufs, qui est resté historiquement bas, aussi bien sur les mises en chantier que sur les autorisations.

## **15 475 logements autorisés ; 11 310 logements démarrés ; seulement 2 900 ventes réalisées**

Il est ainsi constaté des taux de rotation qui s'effondrent, des conséquences directes sur toute la chaîne de production et les emplois associés (architectes, entreprises du BTP, promoteurs, artisans, négociants et distribution spécialisée, déménageurs...).

De nombreux abandons d'opérations ont eu lieu faute de pré-commercialisation (1 442 logements abandonnés en 2024).

## **6 LE PARC SOCIAL**

### **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).

L'ensemble des organismes normands satisfont aux obligations de la loi ÉLAN.

Regroupements issus de la loi ELAN en Normandie :

<b>Société de coordination</b>	<b>OLS membres de la SAC</b>
<b>Territoire et Habitat Normand</b>	SA HLM du Cotentin
	SILOGE
	Les Foyers Normands
	LA Caennaise
	Logéal immobilière
	SEMINOR
	SA Gournaisienne
<b>Rouen Métropole Habitat</b>	Les Cités Cherbourgeoises
	Quevilly Habitat
	Seine Habitat
	Rouen Habitat
	Le Foyer du Toit familial
<b>Vivre et Habiter en Normandie</b>	SIEMOR
	Presqu'île Habitat
<b>SAC Habitat Ornais</b>	Caen la Mer Habitat
	Orne Habitat
	Logissia

### **Stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux (PSP, CUS)**

#### **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 1<sup>er</sup> 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.

#### **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 31 organismes de logement social qui ont leur siège social en Normandie, 8 ont signé leur CUS en 2019, 9 ont signés leur CUS en 2020, 14 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 2021-2026 sont arrivées à la moitié de leur durée d'exécution au 31 décembre 2023. En application de la réglementation, un bilan à mi-parcours de ces CUS a été réalisé collectivement en 2024.

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 d'échanger sur les difficultés éventuellement rencontrées pour l'atteinte des objectifs et de prévoir, le cas échéant, des actions correctives, voire une renégociation des objectifs, pour la période triennale à venir.

**En 2024, 14 CUS ordinaires ont fait l'objet d'un échange entre les services départementaux de l'État et les bailleurs concernés.**

#### **CUS signées en 2021 et évaluées à mi-parcours en 2024 :**

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 2024, mi 2025).

Département du siège	Organismes
CALVADOS	CAEN LA MER HABITAT
EURE	SAIEM AGIRE MON LOGEMENT 27
MANCHE	PRESQU'ILE HABITAT
ORNE	LOGISSIA ORNE HABITAT
SEINE-MARITIME	3F NORMANVIE
	SIEMOR
	QUEVILLY HABITAT
	SEINE HABITAT
	ELBEUF BOUCLES DE SEINE HABITAT
	LE FOYER DU TOIT FAMILIAL
	ROUEN HABITAT
	SEMVIT

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).

## État des lieux 2024 du parc social

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, l'ensemble du parc social répertorié en France métropolitaine compte **5 183 320 logements**, en progression de 0,8 % sur un an (environ 40 000 logements supplémentaires). L'ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux (y compris logements non conventionnées des SEM) s'élève à 5 289 764 logements.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, le **RPLS normand recense 310 642 logements sociaux**. Le nombre de logements recensés diminue de 426 logements en 1 an, soit **-0,1 %**. 1 735 nouveaux logements ont été mis en service et près de 2 457 logements sont sortis du parc.

Ce parc est réparti sur près de 44 % des communes normandes et représente un peu plus de 20 % des résidences principales. Sa répartition n'est pas homogène sur toute la région, ainsi l'Eure, la Manche et l'Orne affichent une densité nettement plus faible (16,3 logements sociaux pour 100 résidences principales) que la Seine-Maritime (25,7 %) (18,7 % pour le Calvados). 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 32,5 % (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) est de **22 %** sur la région, oscillant entre 18 % (dans la Manche) et 25 % (dans l'Orne). La part des grands logements (type 5 et plus) est de 8 %, variant entre 7,6 % dans l'Eure et 9,8 % dans la Manche.

Parmi les **1 735 logements mis en service** en 2023, 88 % sont neufs. 17 % d'entre eux ont fait l'objet d'acquisition en VEFA (exclusivement dans le Calvados et la Seine-Maritime).

**2 235 logements sont sortis du parc normand** en 2023, à des fins de démolition pour 41 % d'entre eux ou pour être vendus pour 28 % d'entre eux. Les ventes aux locataires occupants représentent 5,5 % des sorties de parc.

Le zonage de la nouvelle géographie de la politique de la ville que sont les Quartiers Prioritaires de la Ville concerne 29 % du parc. La proportion de logements dans le périmètre des QPV oscille entre 20,5 % pour le Calvados et 34,7 % dans l'Orne. En volume, au 1<sup>er</sup> janvier 2024, ce sont 89 265 logements locatifs sociaux de Normandie qui sont situés dans le périmètre des QPV, dont 53 % en Seine-Maritime, la part dans les autres départements variant de 8,2 % (Orne) à 16 % (Eure). 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 32 % et de 29,5 %, bien moins élevé que celui de la CU d'Alençon (47,5 %) pour des volumes très différents (environ 25 000 logements en QPV pour la MRN, 10 300 pour la CU de Caen et 3 000 pour la CU d'Alençon). La CA d'Évreux Portes de Normandie compte le plus fort taux de logement en QPV (49 %, soit 5 700 logements), alors que la CA Caux Seine Agglo ne compte que 11 % de logement en QPV, suivie par la CA du Mont-Saint-Michel Normandie (15,5 %).

## Répartition du parc locatif social normand

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, les logements inventoriés dans RPLS étaient détenus par **51 organismes différents**<sup>1</sup>, dont 28 (55 %) n'ont d'activité locative que sur un seul département normand.

### Parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2024

n° dept	territoire	ensemble du parc social au 01/01/2024 (RPLS 2024)	parc pour 1000 habitants (RPLS 2024 & RP 2022)	part dans les résidences principales (en %) (RPLS 2024)	taux de vacance > 3 mois (en %) 01/01/2024	taux de rotation (en %) 01/01/2024
14	CA Lisieux Normandie	6 317	87	19,0	0,5	7,4
14	CU Caen la Mer	35 118	127	26,0	0,7	8,8
27	CA Evreux Portes de Normandie	11 862	106	24,4	0,7	9,2
27	CA Seine Eure	10 003	97	23,4	0,6	8,4
27	CA Seine Normandie Agglomération	5 609	68	15,8	0,1	7,5
50	CA du Cotentin	19 431	109	23,2	1,2	9,5
50	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	3 999	46	9,8	2,0	9,6
50	CA Saint-Lô Agglo	6 269	82	17,7	1,0	8,9
61	CA Flers Agglo	3 518	67	14,3	2,4	10,2
61	CU d'Alençon	6 188	112	26,7	1,4	13,2
76	CA Caux Seine Agglo	6 263	80	19,0	1,0	8,4
76	CA de la Région Dieppoise	6 890	149	29,7	0,1	5,2
76	CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	3 168	83	17,9	0,9	6,7
76	CU Le Havre Seine Métropole	37 751	141	30,4	0,5	7,3
76	Métropole Rouen Normandie	77 932	156	32,5	1,3	8,9
		Calvados	60 614	86	18,7	0,8
		Eure	41 976	70	16,3	0,6
		Manche	38 166	77	16,4	1,1
		Orne	21 061	76	16,2	2,4
		Seine-Maritime	148 825	118	25,7	1,1
		<b>NORMANDIE</b>	<b>310 642</b>	<b>93</b>	<b>20,4</b>	<b>1,1</b>

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

Dans le Calvados, 60 882 logements sont répartis entre 19 bailleurs. 7 d'entre eux n'interviennent que dans ce département. Les 3 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 moins de 700 logements, soit en cumulé 3,9 % du parc, et 4 bailleurs détiennent plus de 6 000 logements dans ce département.

<sup>1</sup> Les SCI créées annuellement par l'association Foncière Logement comptent pour un seul organisme dans ce dénombrement.

pls - Raison sociale	pls - Enseigne	Nb total lgt du parc au 01/01/2024	% du parc du Calvados
INOLYA	INOLYA	26 319	43,2 %
OPH de Caen	Caen Habitat	10 807	17,8 %
SA HLM Porte de l'Europe	HPE 14 (Partélios Habitat)	10 052	16,5 %
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M	CDC Habitat Social	6 449	10,6 %
Société caennaise de développement immobilier La Caennaise		1 906	3,1 %
3F Normanvie	3F Normanvie	1 608	2,6 %
LES FOYERS NORMANDS	LES FOYERS NORMANDS	1 365	2,2 %
Logissia	Logissia	631	1,0 %
SA HLM ICF Atlantique	ICF Atlantique	582	1,0 %
LOGEO SEINE	CIFN DIALOGE	333	0,5 %
SCI Foncière	FONCIERE	314	0,5 %
SAEM de Normandie	SEMINOR	101	0,2 %
OPH de la C.O.D.A.H.	ALCEANE	96	0,2 %
CDC Habitat	CDC Habitat	87	0,1 %
SOLIHA des Pays Normands	SOLIHA TERRITOIRES EN NORMANDIE	82	0,1 %
Société foncière d'habitat et d'humanisme	Habitat et Humanisme	56	0,1 %
Groupement immobilier de la ville de Caen	GIVC	46	0,1 %
SA HLM de Coutances-Granville	SA HLM COUTANCES GRANVILLE	42	0,1 %
SAEM Livarot	SEM Livarot	6	0,0 %
<b>total RPLS Calvados</b>		<b>60 882</b>	

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

Dans l'Eure, les **42 819 logements** sont répartis entre 25 bailleurs. Les 4 plus importants bailleurs (plus de 85 % du parc) comptent parmi les 10 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 %.

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

pls - Raison sociale	pls - Enseigne	Nb total lgt du parc au 01/01/2024	% du parc de l'Eure
Mon logement 27	Mon logement 27	20 911	48,8 %
Société immobilière du logement de l'Eure	SILOGE	7 588	17,7 %
SA HLM Le Logement familial de l'Eure	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L EURE	5 442	12,7 %
SAIEM AGIRE	SAIEM AGIRE	2 674	6,2 %
3F Normanvie	3F Normanvie	1 471	3,4 %
LOGIREP	LOGIREP	1 076	2,5 %
LOGEO SEINE	CIFN DIALOGE	1 048	2,4 %
SA HLM rurale de l'Eure	SA POSTE HABITAT NORMANDIE	661	1,5 %
SA HLM Le Foyer stéphanais	LE FOYER STEPHANAIS	571	1,3 %
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M	CDC Habitat Social	365	0,9 %
OPH de l'Orne	Orne Habitat	255	0,6 %
CDC Habitat	CDC Habitat	229	0,5 %
Logeal Immobilière SA Habitations	LOGEAL IMMOB SA HABITATIONS	153	0,4 %
SA HLM de la région d'Elbeuf	SA HLM REGION D ELBEUF	85	0,2 %
SCI Foncière	FONCIERE	81	0,2 %
SCIC d'HLM CIF Coopérative	CIF COOPERATIVE	46	0,1 %
SIEM d'Oissel et de la région	SIEMOR	42	0,1 %
ADOMA	ADOMA	31	0,1 %
SA Batigère	BATIGERE HABITAT	29	0,1 %
Société foncière d'habitat et d'humanisme	Habitat et Humanisme	23	0,1 %
OPH d'Eure-et-Loir	Habitat Eurélien	21	0,0 %
SOLIHA des Pays Normands	SOLIHA TERRITOIRES EN NORMANDIE	7	0,0 %
SNL- Prologues	SNL PROLOGUES	5	0,0 %
CLESENCE	CLESENCE	4	0,0 %
Fondation pour le logement social	FONDATION POUR LE LOGEMENT SOCIAL	1	0,0 %
<b>total RPLS Eure</b>		<b>42 819</b>	

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

Dans la Manche, **38 246 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 4 ne sont présents que sur ce département. Le plus important d'entre eux, Manche Habitat, détient 44 % des logements.

Près des 2/3 des bailleurs sociaux détiennent 200 logements ou moins, soit en cumulé 1,9 % du parc.

pls - Raison sociale	pls - Enseigne	Nb total lgt du parc au 01/01/2024	% du parc de la Manche
OPH de la Manche	Manche Habitat	16 817	44,0 %
OPH CU de Cherbourg	Presqu'ile Habitat	7 887	20,6 %
SA HLM du Cotentin	SOC HLM DU COTENTIN	5 305	13,9 %
SA HLM de Coutances-Granville	SA HLM COUTANCES GRANVILLE	3 780	9,9 %
SA HLM Les Cités cherbourgeoises	SA HLM CC	3 720	9,7 %
SA HLM La Rance	SOC HABITATION LOYER MODERE LA RANCE	205	0,5 %
SAEM de Normandie	SEMINOR	135	0,4 %
SA HLM Porte de l'Europe	HPE 14 (Partélios Habitat)	112	0,3 %
CDC Habitat	CDC Habitat	91	0,2 %
SCI Foncière	FONCIERE	81	0,2 %
3F Normanvie	3F Normanvie	60	0,2 %
SOLIHA des Pays Normands	SOLIHA TERRITOIRES EN NORMANDIE	31	0,1 %
Société foncière d'habitat et d'humanisme	Habitat et Humanisme	20	0,1 %
INOLYA	INOLYA	2	0,0 %
<b>total RPLS Manche</b>		<b>38 246</b>	

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

Dans l'Orne, **21 342 logements** sont répartis entre 6 bailleurs sociaux, aucun n'intervenant uniquement dans ce département.

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

pls - Raison sociale	pls - Enseigne	Nb total lgt du parc au 01/01/2024	% du parc de l'Orne
OPH de l'Orne	Orne Habitat	11 138	52,2 %
Logissia	Logissia	9 569	44,8 %
SAEM de Normandie	SEMINOR	336	1,6 %
CDC Habitat	CDC Habitat	130	0,6 %
SOLIHA des Pays Normands	SOLIHA TERRITOIRES EN NORMANDIE	96	0,4 %
SCI Foncière	FONCIERE	73	0,3 %
<b>total RPLS Orne</b>		<b>21 342</b>	

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

En Seine-Maritime, les **150 350 logements** sont répartis entre 25 bailleurs, dont 9 n'interviennent pas en dehors de ce département.

Les 3/4 du parc sont concentrés par 6 bailleurs ; le plus important, Habitat 76, détient près de 23 % du parc seino-marin, soit un peu moins de 34 000 logements, et n'est présent que dans ce département.

La moitié des bailleurs détiennent moins de 2 % du parc, soit en cumulé 8 % du parc.

plis - Raison sociale	plis - Enseigne	Nb total Igt du parc au 01/01/2024	% du parc de Seine-Maritime
HABITAT 76	Habitat 76	33 968	22,6 %
LOGEO SEINE	CIFN DIALOGE	22 553	15,0 %
3F Normanvie	3F Normanvie	20 026	13,3 %
OPH de la C.O.D.A.H.	ALCEANE	14 798	9,8 %
Logeal Immobilière SA Habitations	LOGEAL IMMOB SA HABITATIONS	10 610	7,1 %
SA Quevilly Habitat	QUEVILLY HABITAT SA HABIT LOYER MODERE	10 602	7,1 %
OPH de Rouen	Rouen Habitat	7 970	5,3 %
SA HLM de la région d'Elbeuf	SA HLM REGION D ELBEUF	4 474	3,0 %
SA HLM Le Foyer stéphanais	LE FOYER STEPHANAIS	3 916	2,6 %
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M	CDC Habitat Social	3 151	2,1 %
LOGIREP	LOGIREP	3 114	2,1 %
SAEM de Normandie	SEMINOR	3 080	2,0 %
Seine Habitat	SEINE HABITAT SOCIETE ANONYME D HABITA	2 495	1,7 %
SA HLM ICF Atlantique	ICF Atlantique	2 311	1,5 %
SA HLM Le Foyer du Toit familial	LE FOYER DU TOIT FAMILIAL	1 481	1,0 %
SA Gournaisiennne d'HLM	S A GOURNAISENNE D HLM	1 280	0,9 %
CDC Habitat	CDC Habitat	1 019	0,7 %
SIEM d'Oissel et de la région	SIEMOR	860	0,6 %
SCI Foncière	FONCIERE	744	0,5 %
SAEM de la ville du Trait	SEMVIT	647	0,4 %
SCIC d'HLM CIF Coopérative	CIF COOPERATIVE	597	0,4 %
Opérateur National de Vente HLM Action Logement	Opérateur National de Vente HLM Action Logement	514	0,3 %
ADOMA	ADOMA	78	0,1 %
Société foncière d'habitat et d'humanisme	Habitat et Humanisme	50	0,0 %
Foncière Chênelet	FONCIERE CHENELET	12	0,0 %
<i>total RPLS Seine-Maritime</i>		<b>150 350</b>	

## Financements du parc social

### Bilan 2024 des financements de droit commun (hors ANRU)

#### Financement de l'offre nouvelle :

**3 522 logements ont été agréés en 2024**

(108,3 % de l'objectif FNAP notifiés : 3 254 logements)

**2 323 logements ont été financés en PLUS et PLAI** pour un montant de subventions directes de l'État de 11 M€. Ce sont à 95 % des logements neufs.

Ces financements supérieurs à l'objectif de début d'année de 1 178 PLUS/PLAI, se répartissent en **1 145 PLUS** (objectif : 1 443 PLUS) et **1 145 PLAI** (objectif : 1 008 PLAI).

Les logements financés en PLAI comptent 66,5 % de logements ordinaires pour le logement des ménages (762 PLAI) et 33,5 % de projets en structures collectives à destination de publics spécifiques (383 PLAI) parmi lesquels :

- 4 pensions de famille représentant un total de 104 places
- 8 résidences sociales à destination des jeunes représentant 279 places : 6 FJT (174 places) et 2 résidences généralistes (105 places).

La part de PLAI dans le total PLUS-PLAI est de 49,3 %

**1 199 logements ont été financés en PLS** (objectif de 802 PLS).

Ce sont à 67 % des agréments pour des logements ordinaires (804 logements).

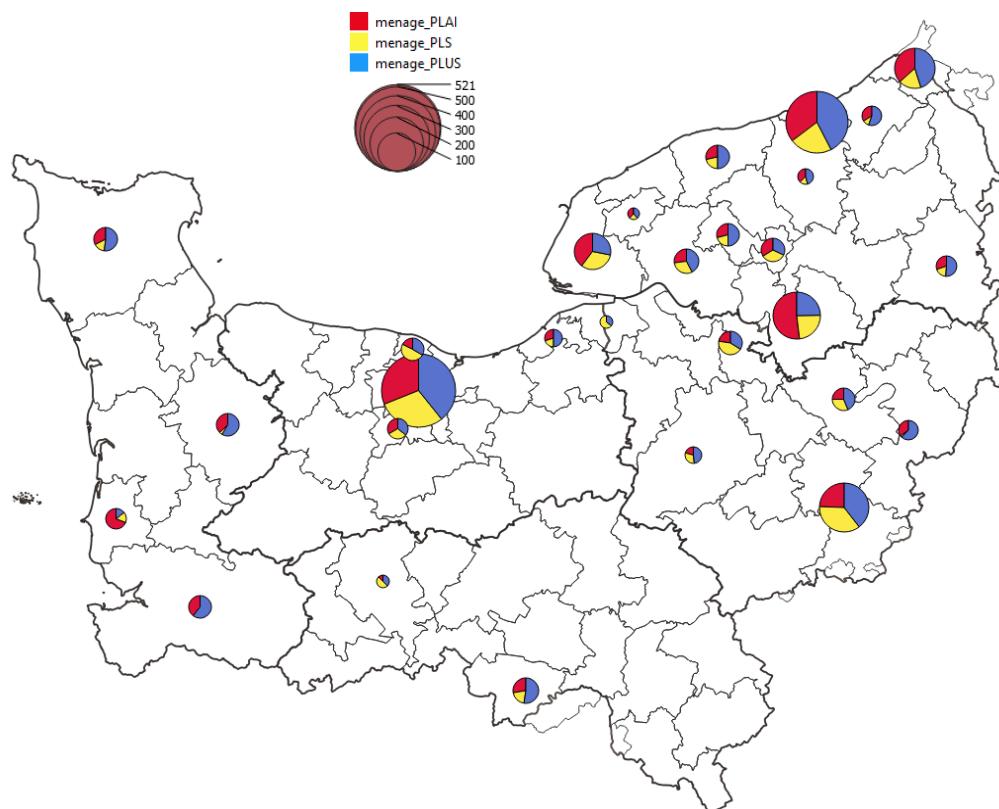
Les agréments PLS mobilisés pour des structures collectives représentent 203 logements dont une résidence étudiante de 142 logements dans le Calvados.

Enfin, 239 **logements PSLA** ont été financés sur le territoire normand en 2024. 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.

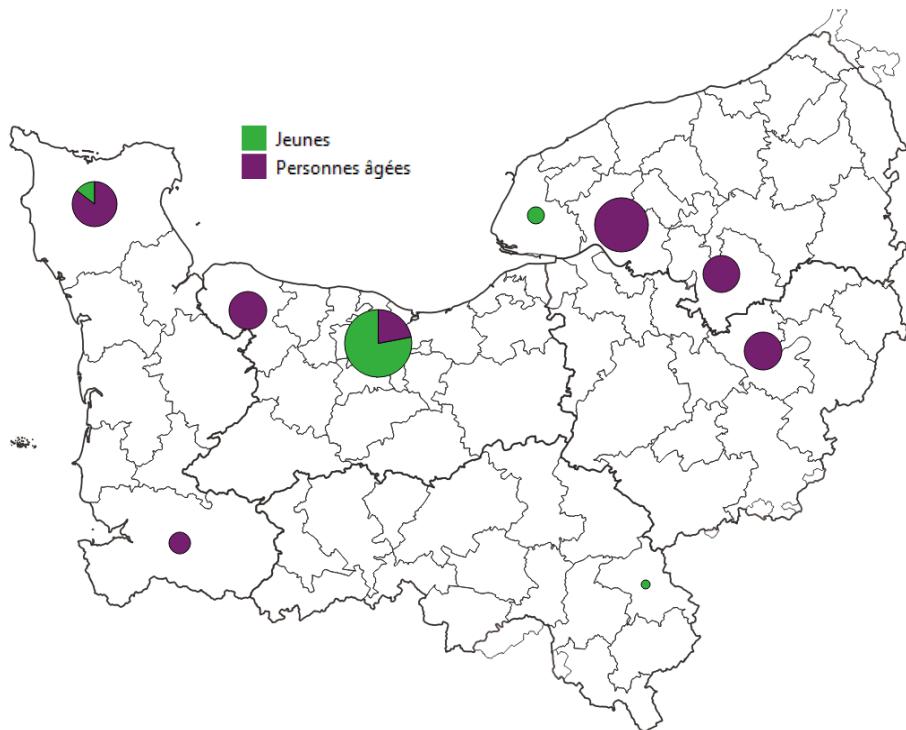
Le tableau suivant détaille les financements de l'offre nouvelle par territoires de gestion (directions départementales des territoires et délégataires des aides à la pierre) :

Nombre de logements financés en 2024	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b> (yc produit spécifique hébergement)	Sous total PLUS-PLAI	% PLAI	PLS	Total PLUS- PLAI-PLS	PSLA
DDTM Calvados	288	411	699	58,8 %	354	1 053	56
CA Seine-Eure	42	16	58	27,6 %	63	121	30
CD Eure	183	102	285	35,8 %	133	418	8
CA du Cotentin	27	32	59	54,2 %	95	154	0
CD Manche	83	79	162	48,8 %	32	194	25
DDT Orne	78	42	120	35,0 %	31	151	0
CA Dieppe-Maritime	155	129	284	45,4 %	81	365	26
CU Le Havre Seine Métrop.	40	57	97	58,8 %	44	141	55
CA Caux Seine Agglo	25	16	41	39,0 %	162	203	8
Métrop. Rouen Normandie	52	109	161	67,7 %	117	278	4
CD Seine-Maritime	205	152	357	42,6 %	87	444	27
<b>Total Normandie</b>	<b>1 178</b>	<b>1 145</b>	<b>2 323</b>	<b>49,3 %</b>	<b>1 199</b>	<b>3 522</b>	<b>239</b>

**Cartographie des logements locatifs sociaux par EPCI financés en 2024 (PLAI, PLUS et PLS) pour des ménages (hors ANRU)**



## Cartographie des logements locatifs sociaux par EPCI financés en 2024 (PLAI, PLUS et PLS) pour les publics spécifiques (hors ANRU)



### Autres financements :

178 logements (7 opérations) ont bénéficié d'une **subvention à la démolition** pour un montant global de 730 512 € : 127 logements (3 opérations) démolis dans l'Orne ; 51 logements (4 opérations) démolis en Seine-Maritime.

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 2024, le département du Calvados a reconduit l'effort en faveur du financement de petits logements (T1, T2) sur l'ensemble du territoire départemental (zone B1 et A). Une bonification de 1 500 € a ainsi été octroyée à 89 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

Pour la Normandie, l'enveloppe allouée est de 1 677 000 € soit 493 logements bonifiés.

Le montant de subvention est de 4 500 €/logement en acquisition-amélioration (3 000 € de l'enveloppe sobriété foncière + 1 500 € prélevés sur l'enveloppe régionale offre nouvelle) et 3 000 €/logement pour les opérations de démolition-reconstruction et la requalification de friches.

Pour la Normandie ont été retenues, par ordre de priorité :

- les opérations d'acquisition-amélioration ⇒ 98 logements financés
- les opérations de surélévation ⇒ 3 logements financés
- les opérations de démolition-reconstruction (hors NPNRU) ⇒ 292 logements financés
- la requalification de friches dans les périphéries petites villes de demain (PVD) et action cœur de ville (ACV) ⇒ 216 logements financés

**Pour un total de 609 logements et 1 974 000 € de subventions**

### **⇒ Zoom sur : Les résultats de l'appel à projet d'accompagnement des bailleurs sociaux de Normandie pour l'intégration de matériaux biosourcés**

En vue de favoriser l'emploi de matériaux bio et géosourcés dans la construction dans le logement social, en construction neuve ou en réhabilitation, la DREAL avec ses partenaires régionaux, l'Union pour l'Habitat Social de Normandie et la Région, ont décidé de lancer un appel à projet visant à accompagner financièrement les maîtres d'ouvrage bailleurs sociaux de Normandie désireux d'expérimenter l'usage des matériaux biosourcés.

En 2024, une enveloppe dédiée de **470 000 €**, dans le cadre du Fonds national des aides à la pierre (FNAP), a ainsi permis de financer **9 opérations de 4 bailleurs sociaux : 1 opération de niveau 2** (taux d'incorporation de biosourcés = 24 kg/m<sup>2</sup> SdP) et **8 opérations de niveau 3** (taux d'incorporation de biosourcés = 36 kg/m<sup>2</sup> SdP). Au total, **70 logements** ont pu ainsi bénéficier d'une subvention supplémentaire aux subventions de droit commun.

### 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.

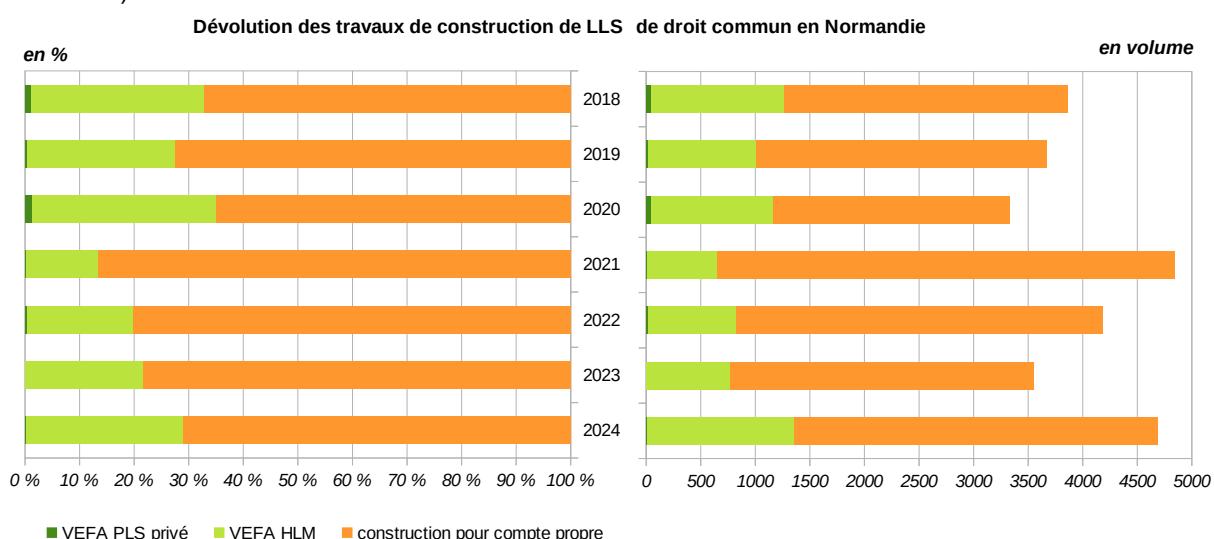
Par note du 12 mars 2020, le préfet de Seine-Maritime a fixé un seuil de 50 % maximum pour la part de logements sociaux du programme immobilier.

<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 **36 % en 2024** (contre 28 % en 2023 et 20 % en 2022).



### Accès au parc social

#### 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.

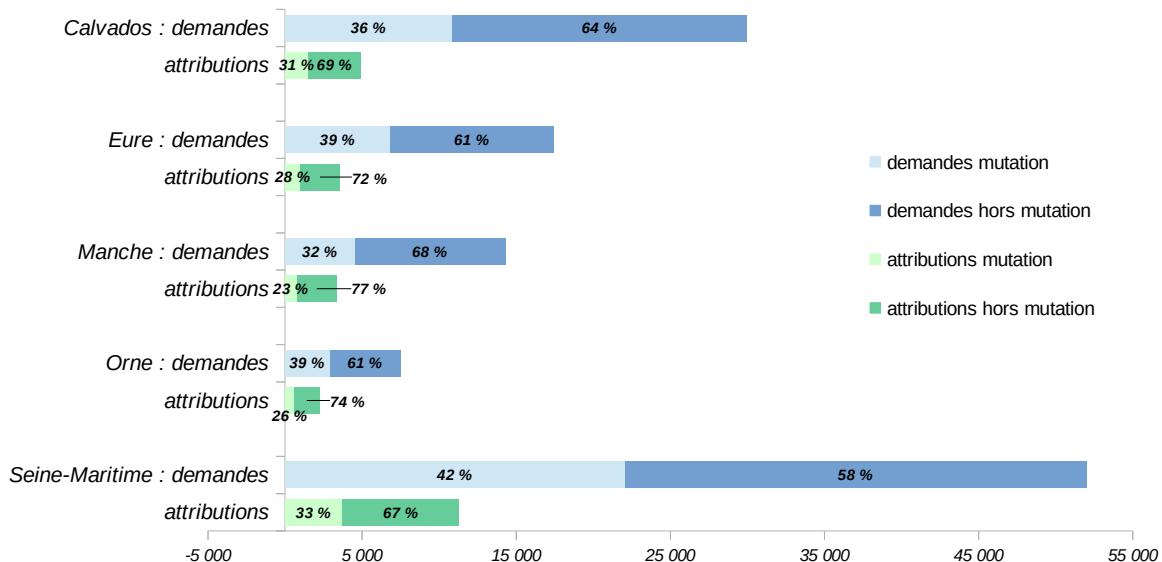
Dans les départements de l'Orne, du Calvados et de la Manche, les services enregistreurs du département utilisent un **système particulier de traitement automatisé (SPTA)** de la demande de logement social autorisé par un arrêté préfectoral.

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 31/12/2024 et aux attributions de l'année 2024, utilisées pour les graphes ci-après, sont les données issues de l'Infocentre au 05/09/2025.

#### Nombre de demandes actives au 31/12/2024 et nombre d'attributions réalisées en 2024

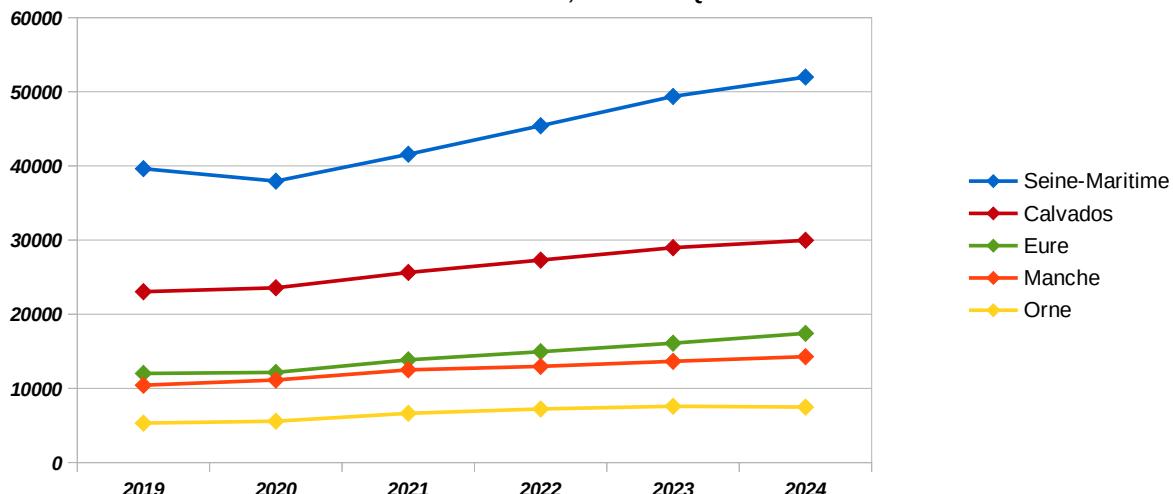
source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 08/09/2025



Au 31 décembre 2024, la Normandie compte **121 139 demandes** de logements locatifs sociaux (dont 215 demandes d'association), soit 4,4 % du poids de la demande au niveau national.

#### Evolution annuelle du nombre de demandes actives du 31/12/2019 au 31/12/2024

source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 08/09/2025



Si entre 2019 et 2020 la progression annuelle du nombre de demandeurs normands était quasi nulle (-0,1 %, le contexte sanitaire particulier de l'année 2020 pouvant expliquer cette baisse), elle est repartie fortement à la hausse en 2021 (+10,9 %), hausse qui se poursuit depuis (+7,6 % en 2022, +7,2 % en 2023 et + 4,7 % en 2024).

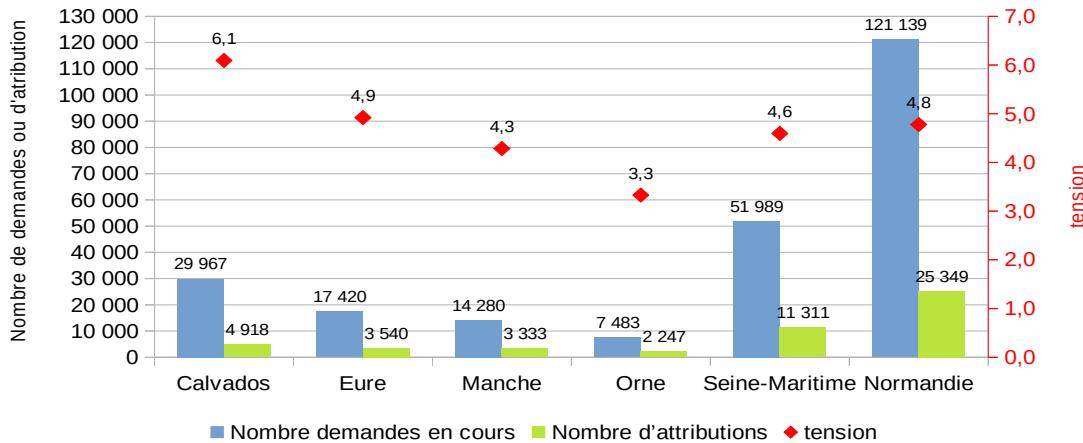
Cette tendance est fortement impactée par l'évolution de la Seine-Maritime qui enregistre le plus important volume de demandeurs (43 % de la demande normande en 2024).

Les demandes de mutation interne représentent un volume non négligeable : 39 % de l'ensemble des demandes en Normandie en 2024 et 30 % des attributions. La part des demandes de mutation varient de 32 % dans la Manche à 42 % en Seine-Maritime.

### Tension de la demande

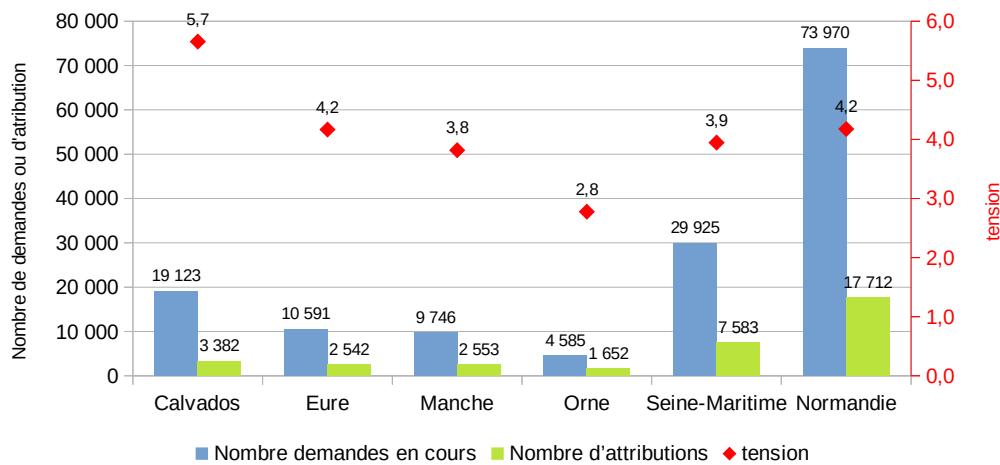
La tension des demandes de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des demandeurs en Normandie est de 4,8 mais le département du Calvados se détache avec un taux de 6,1 ce qui reste en dessous de la moyenne nationale qui est de 7,1.

**Tension de la demande tout type de mutation (situation à fin décembre 2024)**

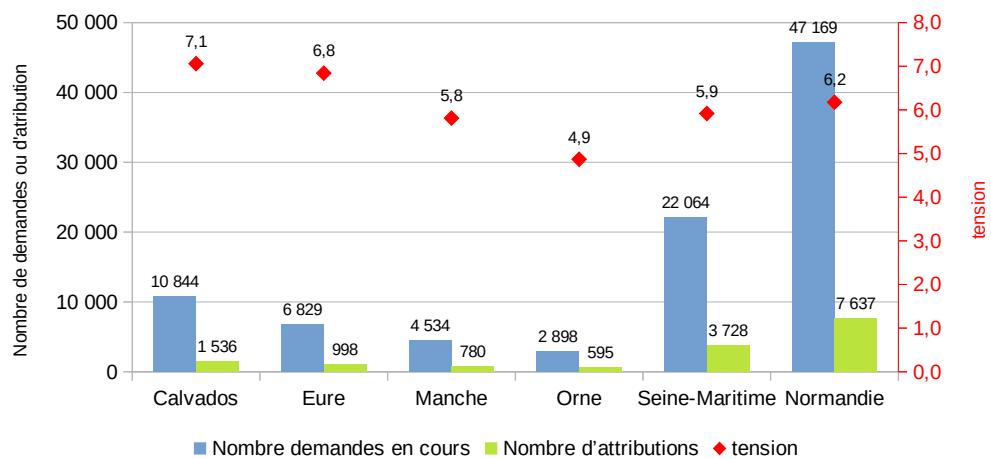


Quel que soit le département, la tension hors mutation est plus faible que la tension pour les demandes de mutation. La tension hors mutation en Normandie est de 4,2 alors que la tension des demandes normandes de mutation est de 6,2. Le département du Calvados présente une tension hors mutation relativement forte (5,7), qui reste malgré tout inférieure à la tension hors mutation France métropolitaine (6,6).

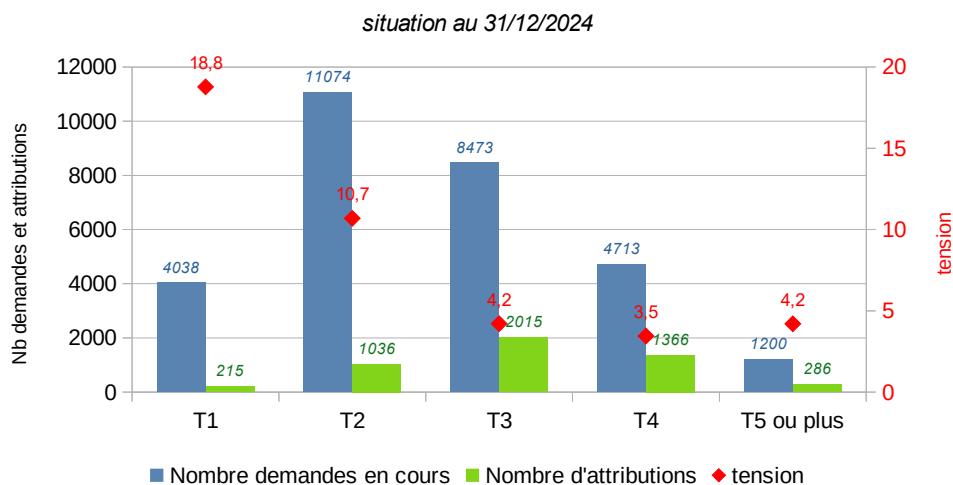
**Tension de la demande hors mutation (situation à fin décembre 2024)**



### Tension de la demande en mutation (situation à fin décembre 2024)



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

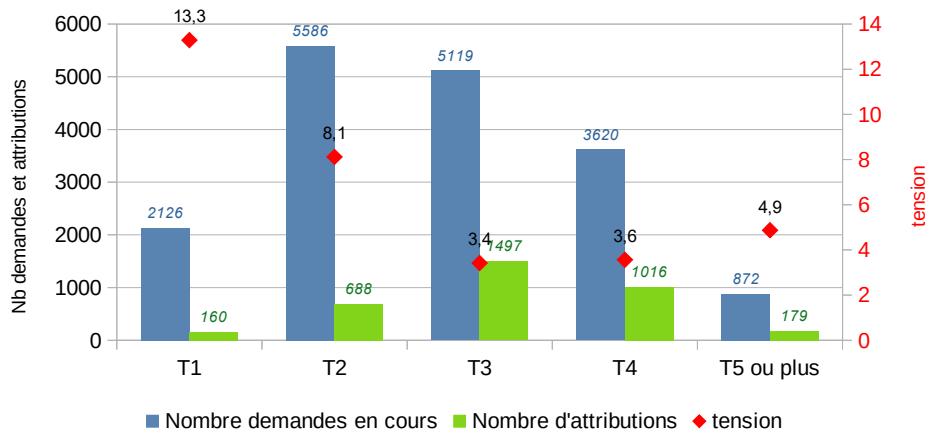


<i>hors mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
<b>Chambre</b>	373		
<b>T1</b>	3 630	189	19,2
<b>T2</b>	7 868	798	9,9
<b>T3</b>	4 978	1 449	3,4
<b>T4</b>	1 918	819	2,3
<b>T5 ou plus</b>	356	127	2,8
<b>Calvados</b>	<b>19 123</b>	<b>3 382</b>	<b>5,7</b>

<i>mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
<b>Chambre</b>	96		
<b>T1</b>	408	26	15,7
<b>T2</b>	3 206	238	13,5
<b>T3</b>	3 495	566	6,2
<b>T4</b>	2 795	547	5,1
<b>T5 ou plus</b>	844	159	5,3
<b>Calvados</b>	<b>10 844</b>	<b>1 536</b>	<b>7,1</b>

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

*situation au 31/12/2024*

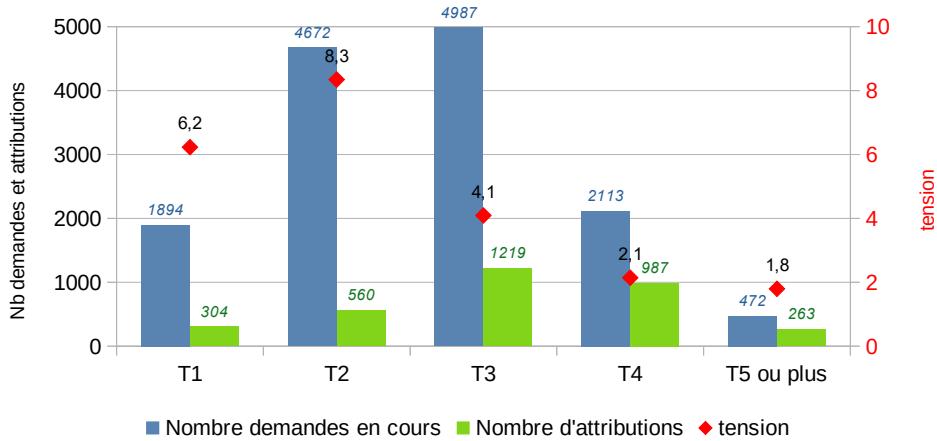


<i>hors mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
<b>Chambre</b>	85		
T1	1837	144	12,8
T2	3904	548	7,1
T3	3003	1133	2,7
T4	1482	627	2,4
<b>T5 ou plus</b>	280	90	3,1
<b>Eure</b>	<b>10 591</b>	<b>2 542</b>	<b>4,2</b>

<i>mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
<b>Chambre</b>	12		
T1	289	16	18,1
T2	1682	140	12,0
T3	2116	364	5,8
T4	2138	389	5,5
<b>T5 ou plus</b>	592	89	6,7
<b>Eure</b>	<b>6 829</b>	<b>998</b>	<b>6,8</b>

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

*situation au 31/12/2024*

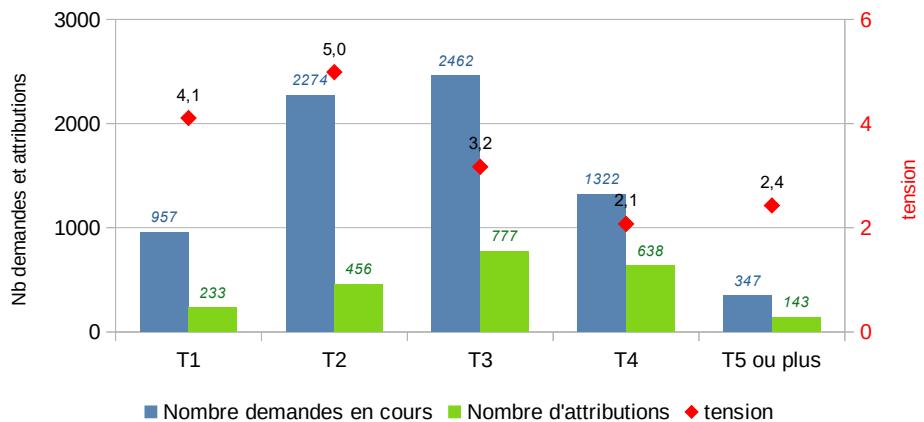


<i>hors mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
<b>Chambre</b>	107		
T1	1679	284	5,9
T2	3451	480	7,2
T3	3168	938	3,4
T4	1123	707	1,6
<b>T5 ou plus</b>	218	144	1,5
<b>Manche</b>	<b>9 746</b>	<b>2 553</b>	<b>3,8</b>

<i>mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
<b>Chambre</b>	35		
T1	215	20	10,8
T2	1221	80	15,3
T3	1819	281	6,5
T4	990	280	3,5
<b>T5 ou plus</b>	254	119	2,1
<b>Manche</b>	<b>4 534</b>	<b>780</b>	<b>5,8</b>

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

*situation au 31/12/2024*

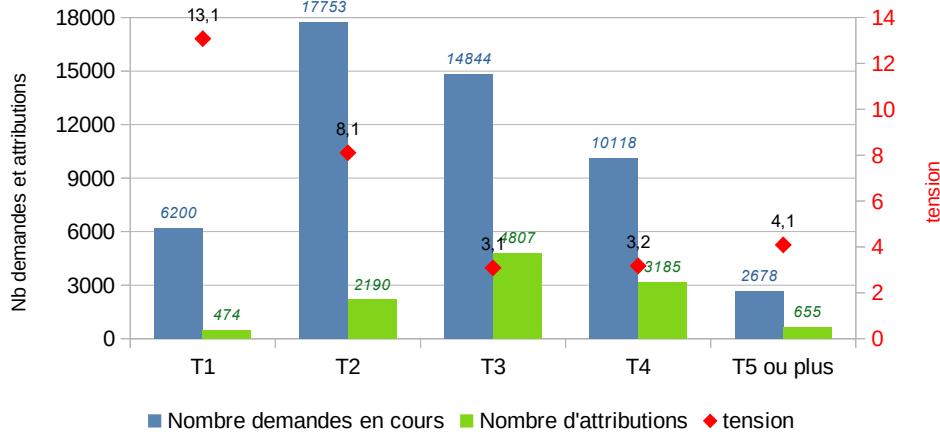


<i>hors mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
Chambre	91		
T1	824	213	3,9
T2	1483	353	4,2
T3	1413	597	2,4
T4	647	406	1,6
T5 ou plus	127	83	1,5
Orne	<b>4 585</b>	<b>1 652</b>	<b>2,8</b>

<i>mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
Chambre	30		
T1	133	20	6,7
T2	791	103	7,7
T3	1049	180	5,8
T4	675	232	2,9
T5 ou plus	220	60	3,7
Orne	<b>2 898</b>	<b>595</b>	<b>4,9</b>

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

*situation au 31/12/2024*

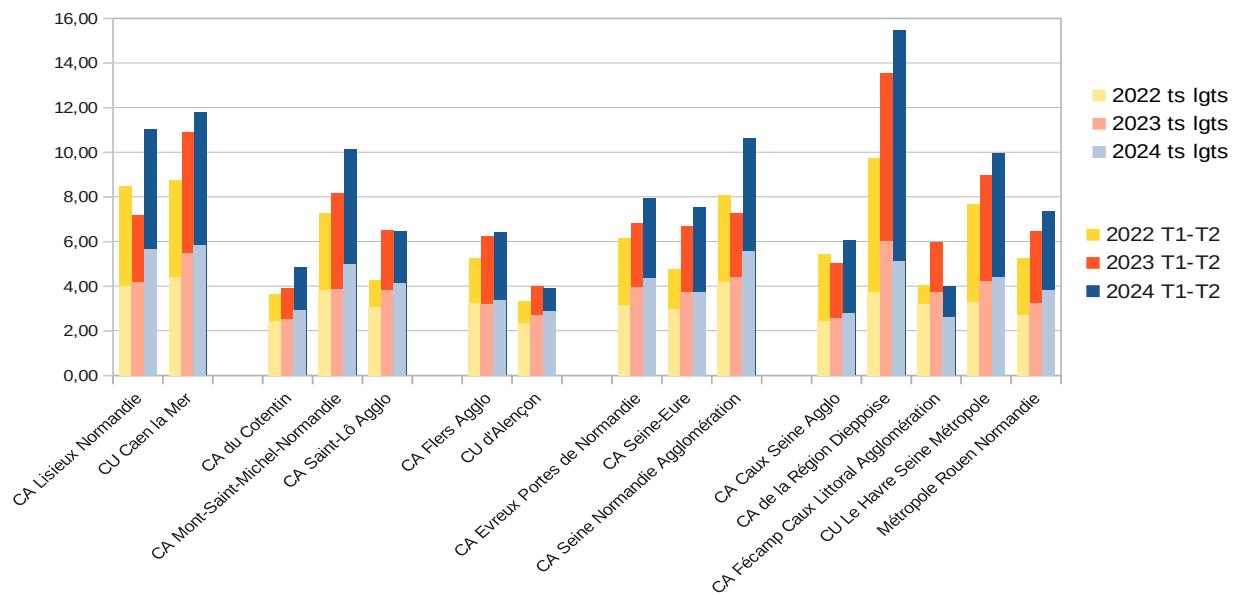


<i>hors mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
Chambre	336		
T1	5286	421	12,6
T2	12132	1691	7,2
T3	7956	3351	2,4
T4	3504	1834	1,9
T5 ou plus	711	286	2,5
Seine-Maritime	<b>29 925</b>	<b>7 583</b>	<b>3,9</b>

<i>mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
Chambre	60		
T1	914	53	17,2
T2	5621	499	11,3
T3	6888	1456	4,7
T4	6614	1351	4,9
T5 ou plus	1967	369	5,3
Seine-Maritime	<b>22 064</b>	<b>3 728</b>	<b>5,9</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 2022 et 2024 pour quasiment tous les EPCI.

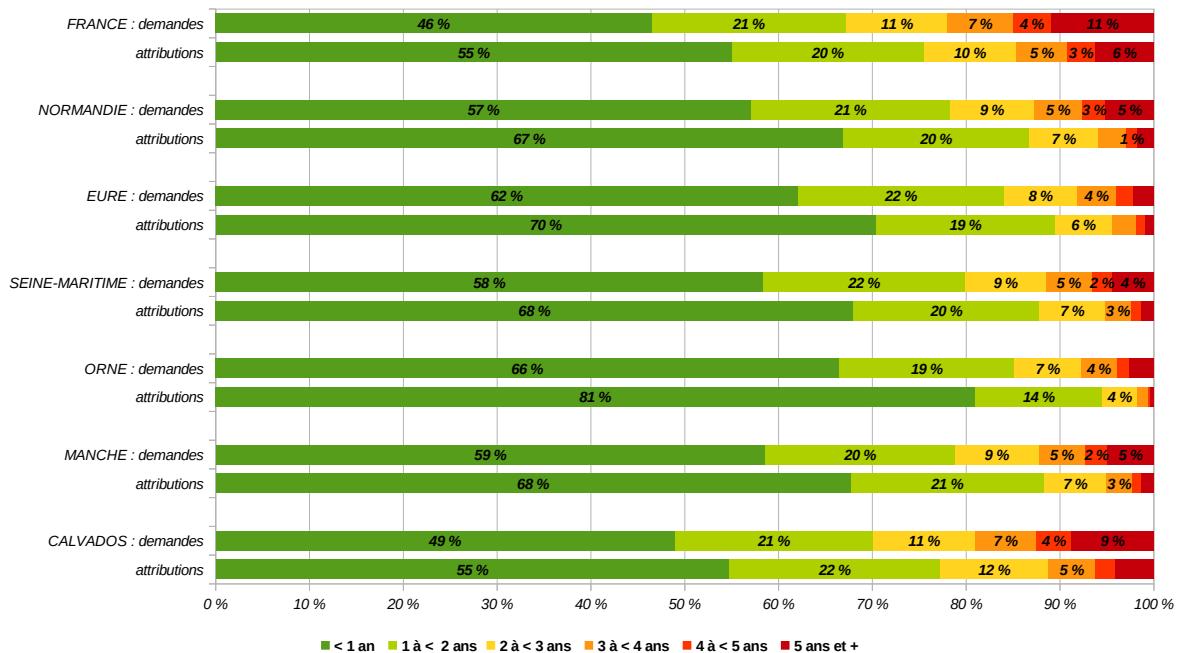
### Tension hors mutation T1/T2 et tous logements



### Caractéristiques des demandes et attributions :

#### Demandes et attributions 2024 par ancienneté

Répartition des demandes en cours au 31/12/2024 et des attributions de l'année 2024 par ancienneté  
source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 08/09/2025



Le département du Calvados, qui a la tension de la demande la plus forte, a de fait une ancienneté moyenne de la demande de 23 mois (proche de la valeur nationale 26 mois). Celle-ci est bien plus élevée que celle des autres départements qui se situent entre 14 et 18 mois.

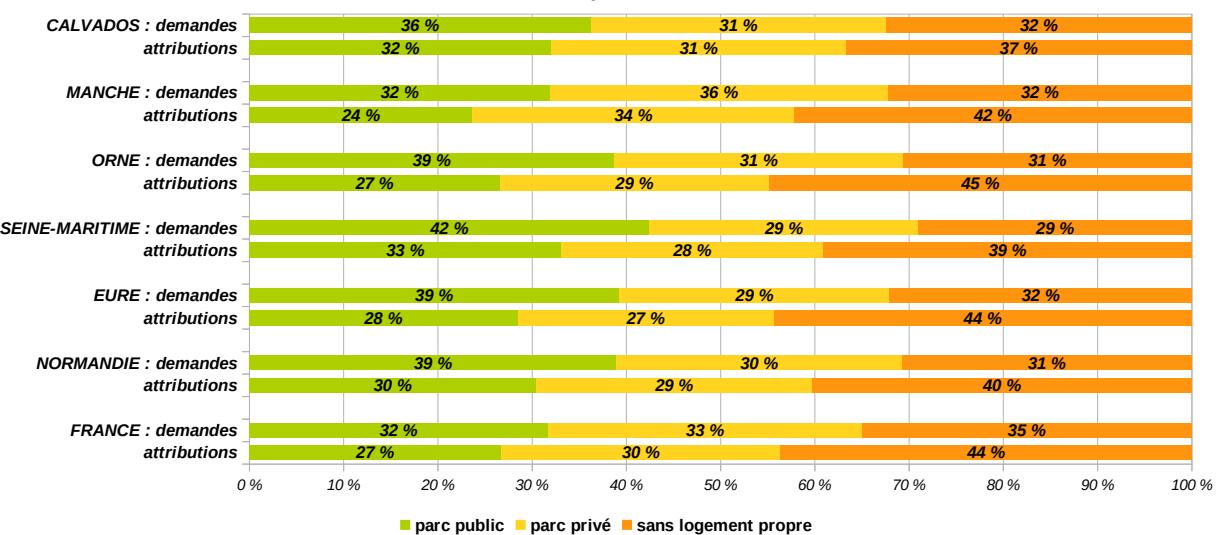
L'ancienneté de la demande est faible dans les départements de l'Orne et de l'Eure avec respectivement 66 % et 62 % des demandes qui sont inférieures à un an, et respectivement 85 % et 84 % qui sont inférieures à 2 ans. À l'inverse, dans le Calvados, 30 % des demandes ont plus de 2 ans.

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 7 mois dans l'Orne, 11 mois dans l'Eure et 12 mois dans la Manche et en Seine-Maritime). Dans le Calvados, ce délai moyen d'attribution est de 17 mois, proche de la valeur nationale qui est de 19 mois.

## Demandes et attribution 2024 par situation actuelle de logement

Répartition des demandes en cours au 31/12/2024 et attributions 2024 par situation de logement actuelle

source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 08/09/2025



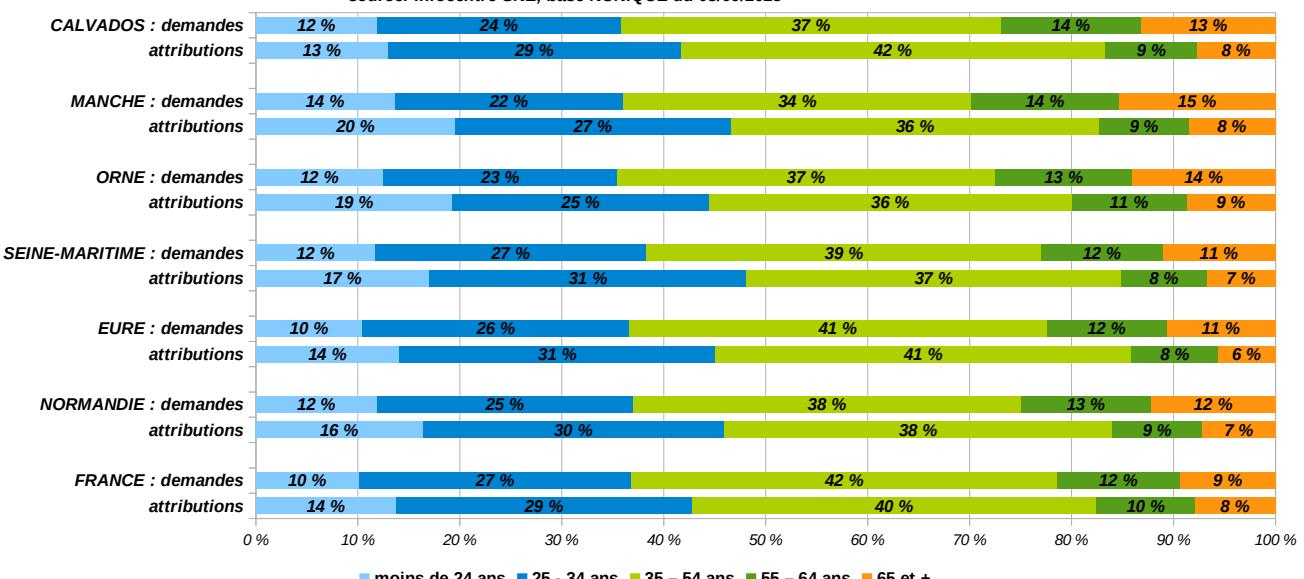
NB : les pourcentages ont été arrondis à l'entier le plus proche, le total peut donc ne pas faire 100 %.

La situation du logement actuelle est particulièrement marquée dans notre région par une forte représentation des demandeurs issus du parc public. Les demandes de mutation représentent 39 % des demandes enregistrées en Normandie, contre 32 % en France. Cette situation est particulièrement marquée en Seine-Maritime avec 42 % de demandes de mutation.

## Demandes et attributions 2024 par tranche d'âge du demandeur

Répartition des demandes en cours au 31/12/2024 et attributions en 2024 par tranche d'âge du demandeur

source: Infocentre SNE, base NUNIQUE du 08/09/2025



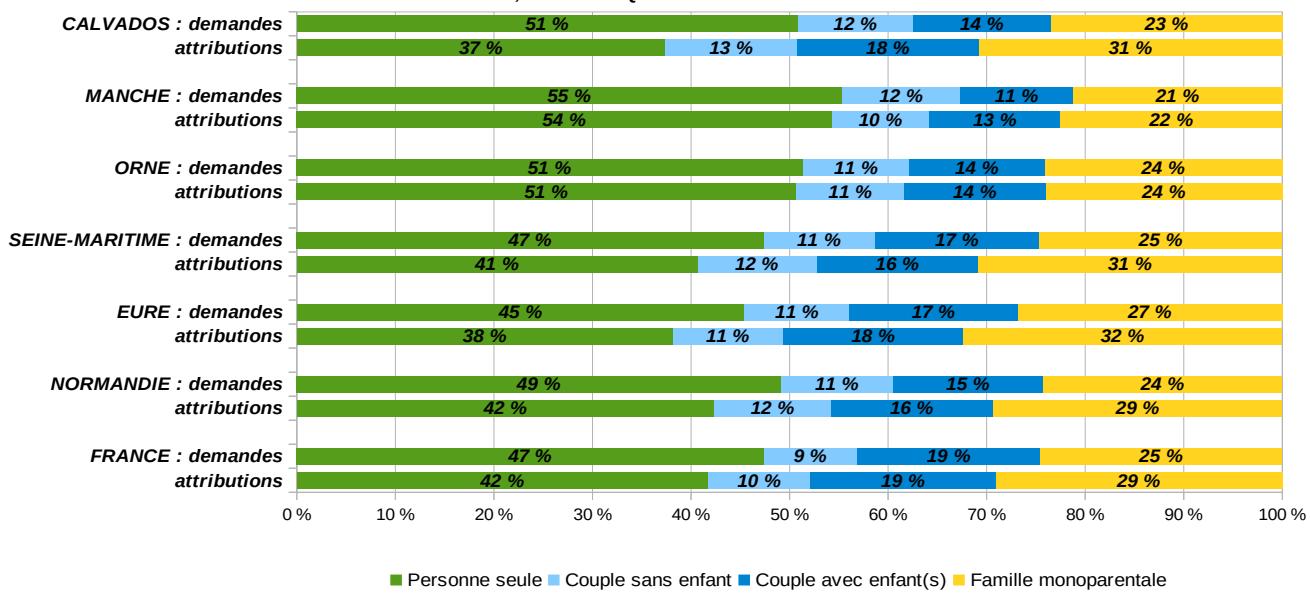
Globalement la structure par tranche d'âge des demandeurs, tout comme celle des attributions, ne présente que de faibles variations entre les départements normands ou même à l'échelle de la France.

Le rapport entre la structure des demandes et des attributions met en évidence que les tranches d'âges de moins de 24 ans et de 25 à 34 ans bénéficient proportionnellement de plus d'attributions que les autres tranches d'âge. Ainsi en Normandie, les demandeurs de 34 ans et moins représentent 37 % des demandes et 48 % des attributions. Quant aux plus de 55 ans, leur poids est de 25 % des demandes pour 16 % des attributions.

## Demandes et attributions 2024 par composition familiale

Répartition des demandes en cours au 31/12/2024 et attributions 2024 par composition familiale

source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 08/09/2025



En Normandie, près de la moitié des demandeurs sont des personnes seules.

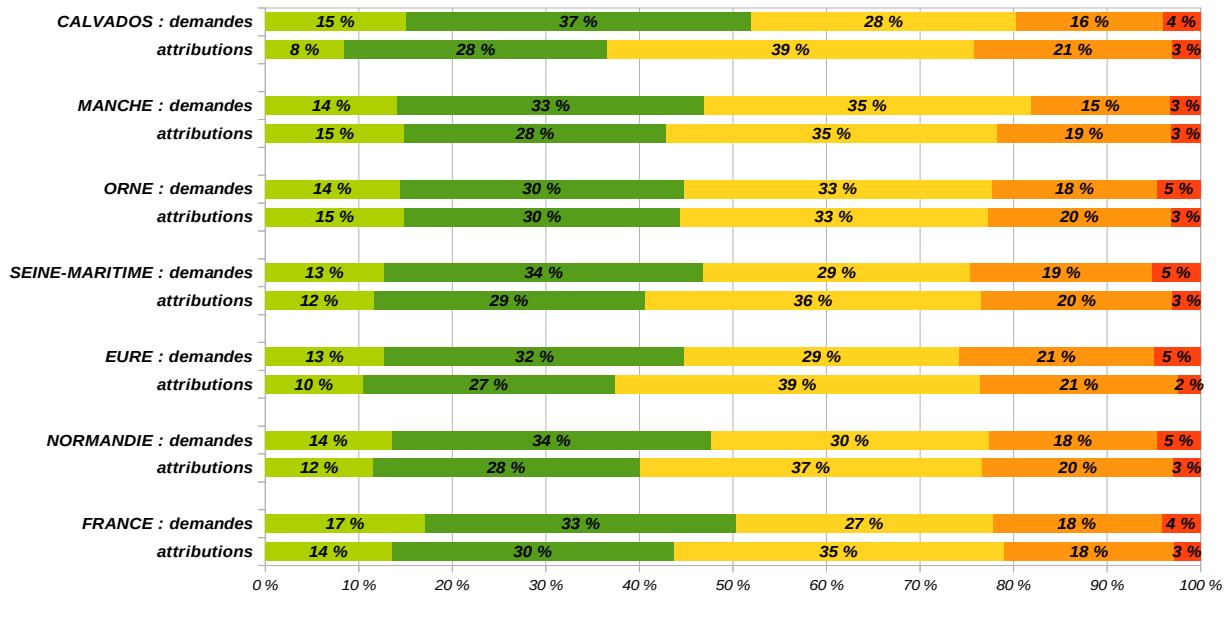
La répartition des demandes par composition familiale révèle une plus forte représentativité des personnes seules dans les départements de la Manche (55 %), de l'Orne et du Calvados (51 %). Ces demandes sont proportionnellement moins représentées dans les attributions.

Les demandes émanant de familles monoparentales représentent 24 % des demandes à l'échelle régionale et sont proportionnellement plus représentés dans les attributions.

## Demandes et attributions 2024 par type de logement attribué

Répartition des demandes en cours au 31/12/2024 et des attributions de l'année 2024 par type de logement

source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 08/09/2025



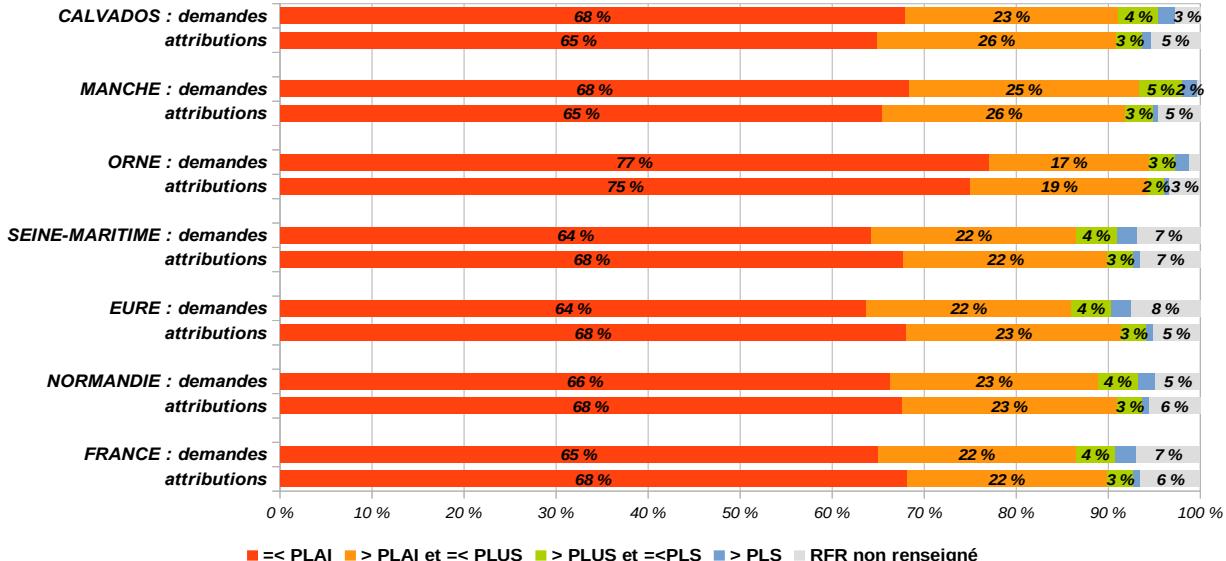
La typologie de logement recherché porte majoritairement sur des petits logements (T1 et T2), qui représentent entre 44 et 47 % selon les départements sauf dans le Calvados où cette part est de 52 %. Dans le département de la Manche, les T3 avec 35 % des demandes sont très recherchés.

Quel que soit le département, la structuration de la demande est assez éloignée de celle des attributions, contrainte par la typologie des logements disponibles sauf dans l'Orne. L'écart est le plus important dans le Calvados, avec 16 points d'écart pour l'attribution de petits logements (T1/T2).

### Demandes et attributions 2024 par rapport aux plafonds de ressources

Répartition des demandes en cours au 31/12/2024 et attributions de l'année 2024 par rapport aux plafonds de ressources

source: infocentre SNE base NUNIQUE du 08/09/2025



La catégorie des demandeurs dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond PLAI représente entre 65 et 68 % des attributions selon les départements et 64 à 68 % des demandes, sauf dans l'Orne où ils représentent une part encore plus importante : 75 % des attributions et 77 % des demandes.

En moyenne sur la région, les demandeurs dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI représentent 2/3 des demandes.

### 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.

Les enjeux sont donc multiples :

- enjeux d'équilibre territorial à l'échelle des agglomérations et de répartition de l'offre HLM ;
- enjeux de mixité sociale dans les quartiers en politique de la Ville et/ou en rénovation urbaine ;
- enjeux d'accès au logement pour les publics prioritaires et les publics les plus en difficulté, notamment dans les secteurs d'agglomération où des segments de parc HLM leur sont aujourd'hui inaccessibles ;
- obligation de transparence pour l'ensemble des acteurs de l'attribution des logements sociaux, qui ont désormais une large obligation d'information du demandeur.

La réforme des attributions s'applique aux EPCI compétents en matière d'habitat avec au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) sur leur territoire et aux EPCI devant disposer d'un programme local de l'habitat (PLH).

**26 intercommunalités normandes sont concernées par la réforme des attributions (22 ont un ou plusieurs QPV).**

Le patrimoine des EPCI concernés par la réforme des attributions s'élève à **268 708<sup>2</sup> logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2024 dont 89 265 logements en QPV** (soit 33 % du parc normand en QPV). Ces 26 EPCI représentent 86 % du parc locatif social de Normandie.

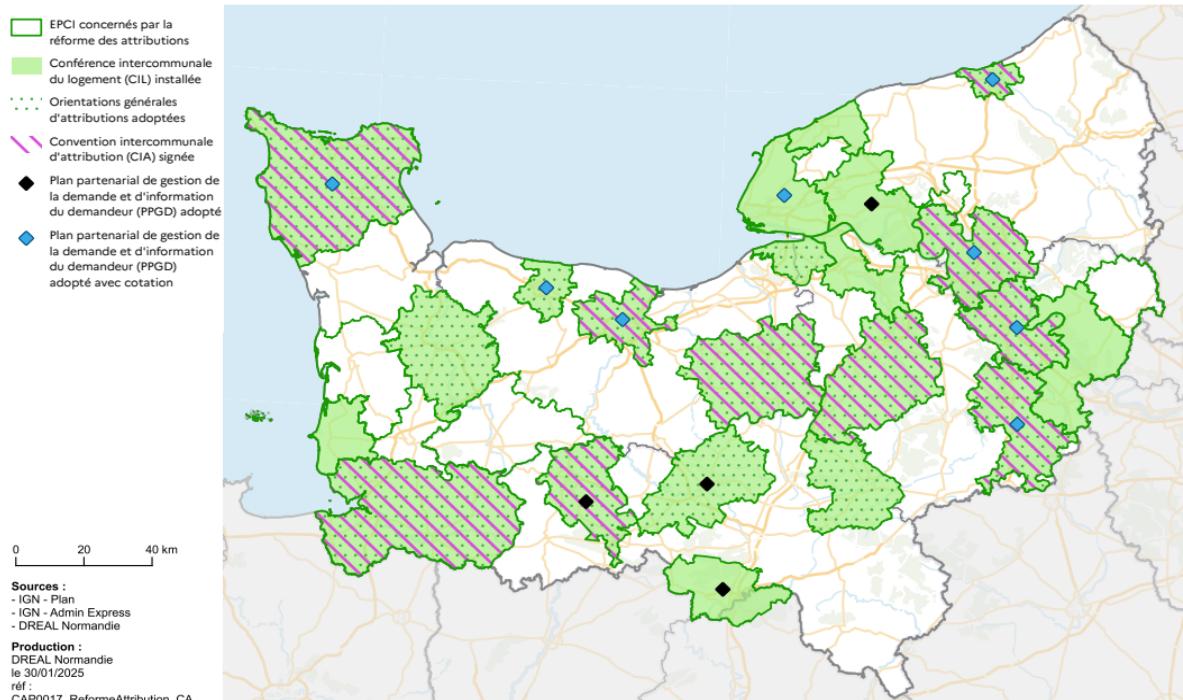
### Mise en œuvre et pilotage de la politique intercommunale d'attributions.

**La loi ALUR confie aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux**, en articulation avec les politiques locales de l'habitat. Concrètement, cela signifie que 26 EPCI de la région (sur les 69 existantes) doivent mener une double réflexion :

- une **réflexion stratégique et politique** sur les grandes orientations d'attribution, de mutation et de mixité sociale dans les différentes communes de l'agglomération, et dans les différents quartiers (conférences intercommunales du logement, CIL). Une déclinaison territorialisée et par bailleur de ces grands objectifs est faite dans la convention intercommunale d'attributions (CIA) ;
- une **réflexion plus technique**, dans le cadre des **plans partenariaux de gestion de la demande (PPGID)**, notamment organisation et missions des lieux d'accueil physique du public, des lieux d'enregistrement de la demande, et manière d'organiser la gestion partagée des demandes entre les différents acteurs.



### **Mise en œuvre de la réforme des attributions en Normandie au 31/12/2024**



Ces 26 intercommunalités normandes doivent mettre en place ces outils 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) :**

<sup>2</sup> - Ensemble du parc social à l'exception des logements non conventionnés des SEM

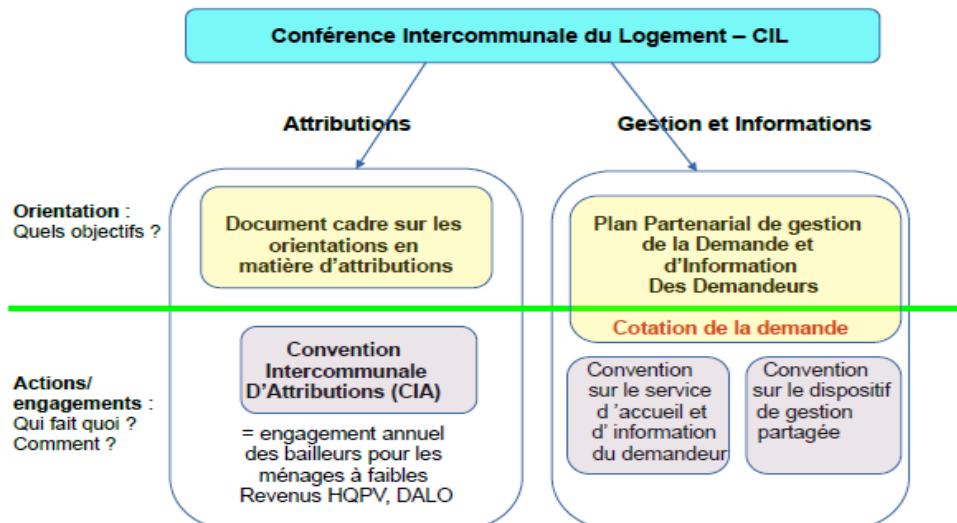
Elle constitue la déclinaison opérationnelle des orientations adoptées par la CIL. Elle permet de contractualiser sur des engagements pris par chaque partenaire pour mettre en œuvre ces orientations et atteindre les objectifs fixés.

- Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande d'information des demandeurs (PPGD) :**

Il définit les orientations destinées :

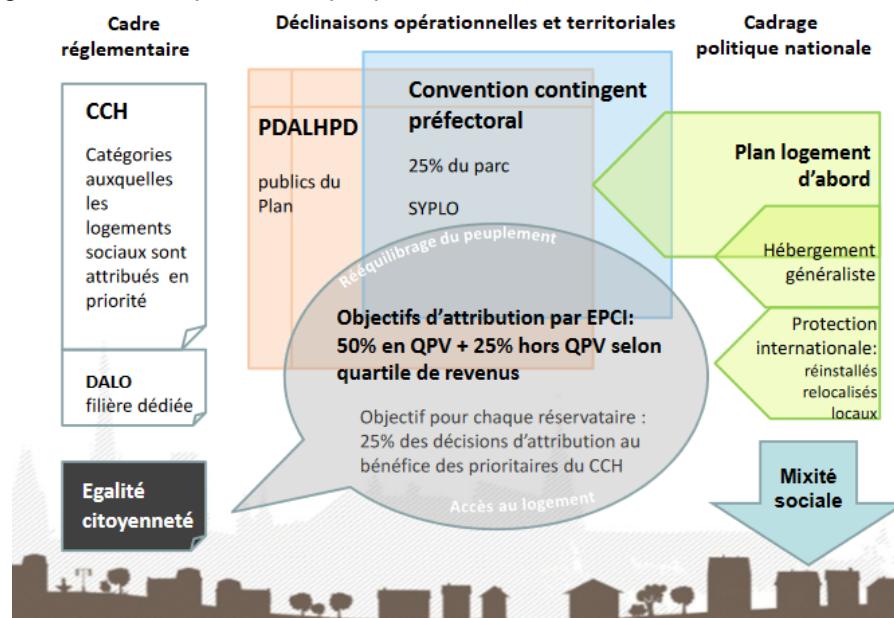
- à assurer la gestion partagée des demandes de logement social à l'échelle intercommunale,
- à assurer une plus grande transparence et équité dans le processus d'instruction,
- à satisfaire le droit à l'information du demandeur,
- à traiter les demandes des ménages en difficultés.

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



#### Démarche d'élaboration des CIA

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



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

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

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

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

### **Règles d'attribution 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 :

#### **1. La règle des 25 % : attribuer un quart des logements sociaux aux ménages prioritaires.**

La loi Égalité et Citoyenneté a imposé, sur l'ensemble du territoire national, *l'obligation pour l'ensemble des partenaires réservataires (collectivités territoriales, Action Logement...) et aux bailleurs sociaux de consacrer 25 % de « leurs » attributions aux ménages prioritaires : ménages prioritaires DALO en premier lieu, et également les autres ménages prioritaires (L 441-1-1 CCH).*

Tout contingent confondu, c'est **42,5 % des attributions qui devrait être fait au profit de ménages DALO et prioritaires.**

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

#### Exemple sur 1 000 attributions

Répartition des attributions dans le parc des bailleurs sociaux	5 % FP* 50 attributions	25 % CP* 250 attributions	20% CT* 200 attributions	20 % AL* 200 attributions	30 % BS* 300 attributions
Part des attributions à des publics prioritaires pour chaque réservataire		100 % à des PP*	25 % à des PP*	25 % à des PP*	25 % à des PP*
Nombre d'attributions à des PP		250 attributions	50 attributions	50 attributions	75 attributions
% d'attributions à des PP/réservataire par rapport au nombre total d'attributions		25 %	5 %	5 %	7,5 %
soit	$425/1000 \text{ attributions à des publics prioritaires} = 42,5 \%$				

\*Glossaire

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

#### **2. La règle des 25 % : consacrer au moins 25 % des attributions réalisées hors QPV aux demandeurs du 1er quartile.**

La LEC impose 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>3</sup> des demandeurs les plus pauvres (ainsi qu'à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain)

<sup>3</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.

Les **attribution au 1<sup>er</sup> quartile en 2024 en Normandie** sont en progression même si le résultat est encore éloigné de l'objectif. Sur le périmètre des 26 EPCI, 18,55 % des attributions hors QPV ont été effectuées au bénéfice des ménages sous le seuil du 1<sup>er</sup> quartile de ressources ou relogés dans le cadre des projets de rénovation urbaine (contre 17,69 % l'an dernier).

### Attributions au 1<sup>er</sup> quartile en 2024 en Normandie

Attributions de logements HQPV au bénéfice des ménages du 1 <sup>er</sup> quartile et des ménages relogés dans le cadre des opérations ANRU pour l'année 2024.						
--	--	--	--	--	--	--

Les seuils premier quartile utilisés sont ceux de 2024 (arrêté du 13 mai 2024).

Données SNE du 21/02/25 - Édité le 24/02/25	Seuil de ressources 1 <sup>er</sup> quartile	Total Attributions	ANRU tous quartiles	Au premier quartile hors ANRU	% ANRU ou 1 <sup>er</sup> quartile (obj. minimal de 25 %)	% d'attribution aux ménages du 1 <sup>er</sup> quartile + ANRU HQPV-année 2023
France	non pertinent	241383	3280	37432	16,87%	
Calvados	non pertinent	3076	24	446	15,28%	13,93 %
CA Lisieux Normandie	10 008 €	309	24	41	21,04%	17,47 %
CC de Bayeux Intercom	11 455 €	253	0	31	12,25%	16,05 %
CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	10 836 €	200	0	35	17,50%	23,29 %
CC Intercom de la Vire au Noireau	9 467 €	247	0	38	15,38%	14,58 %
CU Caen la Mer	10 500 €	2067	0	301	14,56%	12,62 %
Eure	non pertinent	1704	8	250	15,14%	16,60 %
CA Evreux Portes de Normandie	9 000 €	498	0	56	11,24%	12,15 %
CA Seine-Eure	10 495 €	473	0	71	15,01%	18,53 %
CA Seine Normandie Agglomération	9 740 €	266	0	50	18,80%	16,10 %
CC de Pont-Audemer / Val de Risle	10 127 €	131	8	17	19,08%	20,53 %
CC du Vexin Normand	10 000 €	185	0	28	15,14%	21,88 %
CC Intercom Bernay Terres de Normandie	8 544 €	151	0	28	18,54%	16,67 %
Manche	non pertinent	2289	0	449	19,62%	21,70 %
CA du Cotentin	11 326 €	1235	0	230	18,62%	24,21 %
CA Mont-Saint-Michel-Normandie	10 435 €	272	0	60	22,06%	17,75 %
CA Saint-Lô Agglo	10 518 €	434	0	77	17,74%	16,71 %
CC Coutances Mer et Bocage	10 560 €	157	0	30	19,11%	27,46 %
CC de Granville, Terre et Mer	10 992 €	191	0	52	27,23%	15,49 %
Orne	non pertinent	839	9	128	16,33%	16,29 %
CA Flers Agglo	9 028 €	185	0	21	11,35%	17,10 %
CC des Pays de L'Aigle	8 377 €	131	4	23	20,61%	9,66 %
CU d'Alençon	8 216 €	347	0	60	17,29%	15,56 %
Terres d'Argentan Interco	8 647 €	176	5	24	16,48%	18,52 %
Seine-Maritime	non pertinent	6727	13	1388	20,83%	18,33 %
CA Caux Seine Agglo	10 033 €	518	0	105	20,27%	24,27 %
CA de la Région Dieppoise	10 116 €	287	3	67	24,39%	23,19 %
CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	10 122 €	266	0	56	21,05%	18,32 %
CC Caux - Aultreberthe	11 652 €	246	0	55	22,36%	22,45 %
Le Havre Seine Métropole	9 703 €	1551	0	383	24,69%	18,13 %
Métropole Rouen Normandie	9 504 €	3859	10	722	18,97%	17,27 %
<b>Total des 26 EPCI concernés en Normandie</b>		<b>14635</b>	<b>54</b>	<b>2661</b>	<b>18,55 %</b>	<b>17,69 %</b>

### Les nouveaux périmètres des QPV

Une nouvelle géographie des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains). Elle a pour conséquence d'augmenter le parc social normand de 15 % en zone QPV.

Les périmètres (QPV) ayant évolué en 2024 (avec une mise à jour partiel du SNE en septembre 2024), le bilan 2024 est difficilement comparable avec celui de 2023. Ce dernier est rappelé à titre d'information (périmètre QPV 2015). La mise à jour des nouveaux périmètres QPV dans le SNE a été effective à compter du 23 janvier 2025 pour l'année 2024.

L'analyse réalisée par l'UHSN en janvier 2025 relève que les périmètres QPV n'ont pas évolué de façon homogène sur tous les territoires. Certains ont été plus impactés que d'autres :

- Sur le Calvados, + 2,5 % de logements sociaux en QPV
- Sur l'Eure, + 16 % de logements sociaux en QPV
- Sur la Manche, pas d'évolution
- Sur l'Orne, + 11 % de logements sociaux en QPV
- Sur la Seine-Maritime, + 22,5 % de logements sociaux en QPV

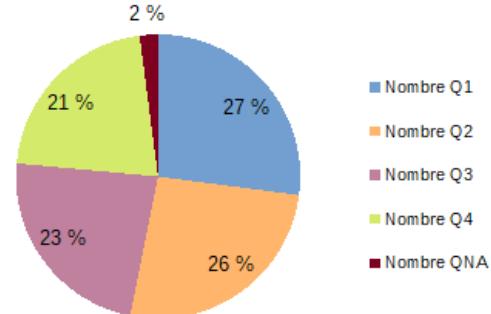
À l'échelle des 26 EPCI LEC, le changement de périmètre 2024 n'a pas d'impact sur la part d'attributions des ménages Q1 en zone hors QPV. Néanmoins, à l'échelle des EPCI, on peut constater que les modifications de périmètre QPV ont changé la répartition « Offre – Demande » pour les attributions aux ménages Q1.

Répartition des attributions en QPV en fonction des quartiles de ressources

### 3. Attribuer 50 % des logements sociaux en QPV aux ménages des 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartiles.

La LEC impose également de consacrer 50 % minimum des attributions en QPV aux demandeurs des trois autres quartiles.

L'ensemble des 22 EPCI LEC (ayant un ou plusieurs QPV) dépasse l'obligation des 50 % (57,5 % à 91,30 %).



### Cotation et gestion en flux.

#### → Mise en place d'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.

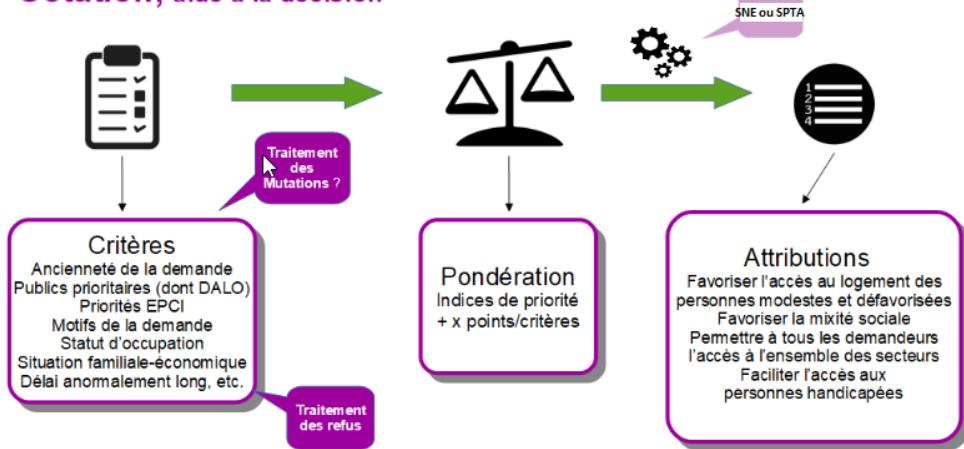
Il ne s'agit pas d'un système automatisé. Le système de cotation doit s'appliquer de manière **uniforme à l'ensemble des demandes sur le territoire concerné**, quelle que soit la qualité du demandeur, et quel que soit le réservataire.

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>4</sup>.

<sup>4</sup> - Exemples de critères issus du module cotation du SNE

## Cotation, aide à la décision



Source : DREAL Pays de la Loire

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, la cotation devait être effective dans les 26 EPCI normands.  
Situation normande au 31 décembre 2024, 8 EPCI ont adopté leur système de cotation et 3 l'utilisent en CALEOL.

Département	Nombre d'EPCI LEC	Cotation adoptée	Cotation utilisée en CAL
Calvados	5	2	1
Eure	6	2	1
Manche	5	1	0
Orne	4	0	-
Seine-Maritime	6	3	1

### → Passage à la gestion en flux

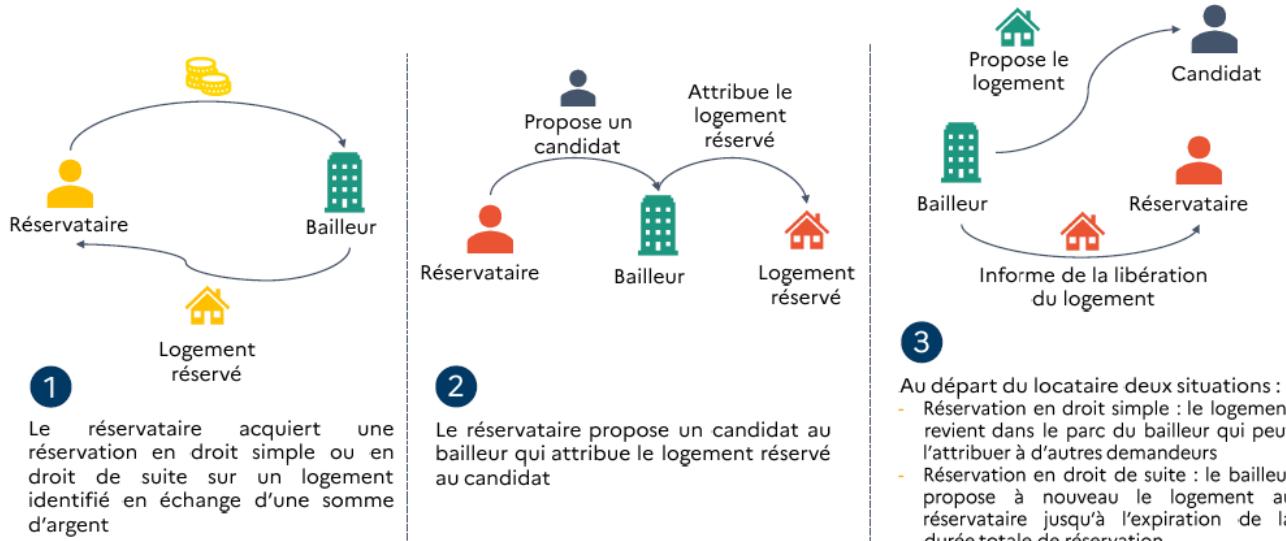
La gestion en flux annuel des contingents de réservation est rendue obligatoire sur l'ensemble du parc social (décret n° 2021-1016 du 30 juillet 2021 portant modification [...] du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux) à compter 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.

Cette mesure doit permettre de :

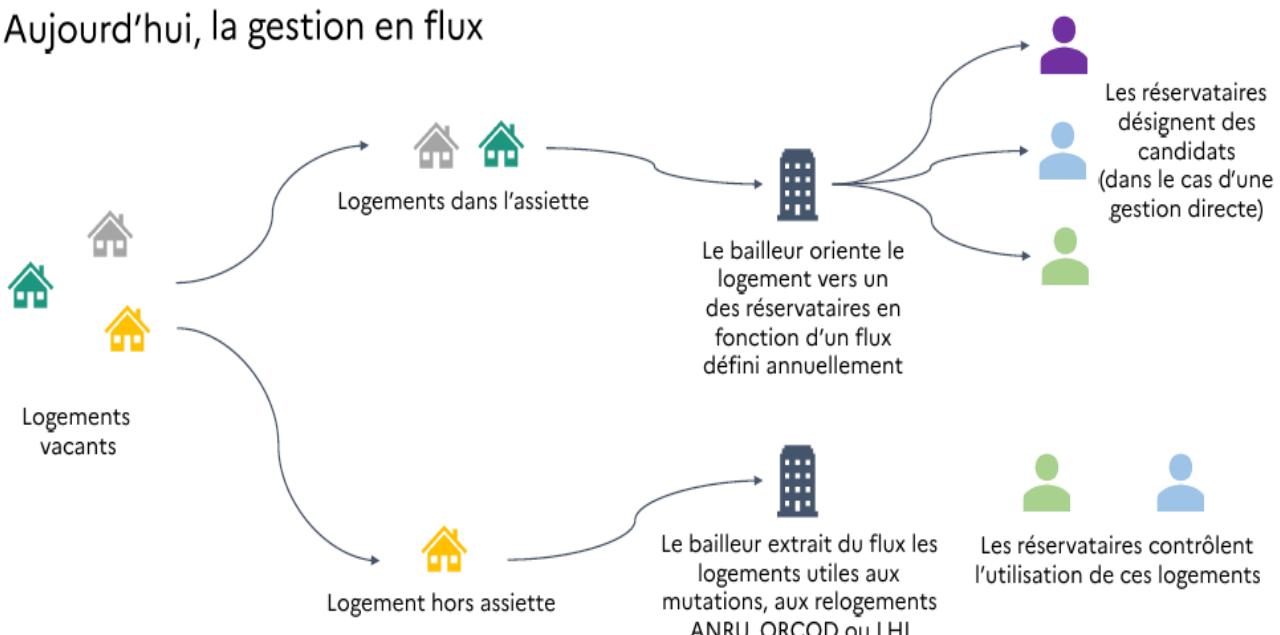
- favoriser la fluidité des parcours résidentiels : lever les freins liés au cloisonnement des attributions par réservataires ;
- optimiser la mise en regard offre/demande : élargir les possibilités de réponse à la demande à l'échelle d'un territoire ;
- favoriser la mise en œuvre de politiques d'attribution 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.

NB : le pourcentage de réservation ne s'applique pas sur l'ensemble des logements libérés. Sont notamment exclus les logements attribués aux ménages en demande de mutation et aux ménages relogés dans le cadre de projets de renouvellement urbain ou dans le cadre d'une opération de vente (liste complète des logements exclus des réservations à l'article R441-5 du CCH).

## la gestion en stock



## Aujourd'hui, 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**.

**Fin 2023, les 5 départements normands avaient signé une convention cadre avec l'ensemble des bailleurs présents dans leur département.**

### ➔ Accompagnement de la mise en œuvre de la réforme des attributions :

Les EPCI sont accompagnés par les directions départementales dans les différentes étapes et instances de mise en œuvre de la réforme des attributions.

## 7 PARCOURS VERS L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

### 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).

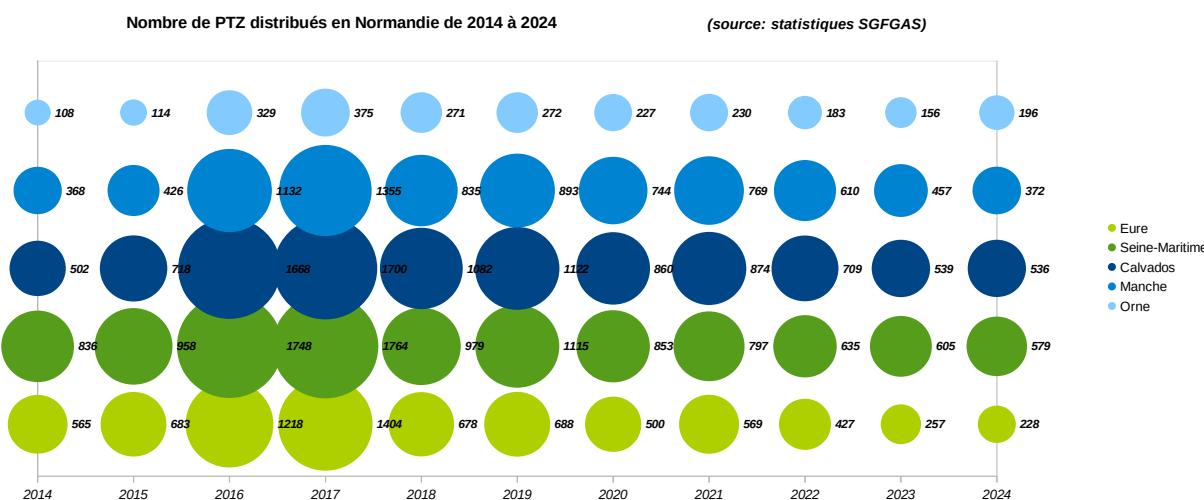
Ce dispositif a connu plusieurs formules. Le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le dispositif a été renommé « PTZ+ », puis a été rebaptisé « PTZ » en 2015.

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 2024, le volume de prêts distribués est de **103,9 M€** (+20,5 % par rapport à 2023) pour **1 911 PTZ** (-5 %).

#### Concernant l'effectif des PTZ :

Le nombre de PTZ a fortement diminué en 2013 en raison des restrictions d'octroi aux seuls logements labellisés BBC. 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 depuis. En 2024, le recentrage du financement du neuf continue à faire diminuer le nombre de PTZ.



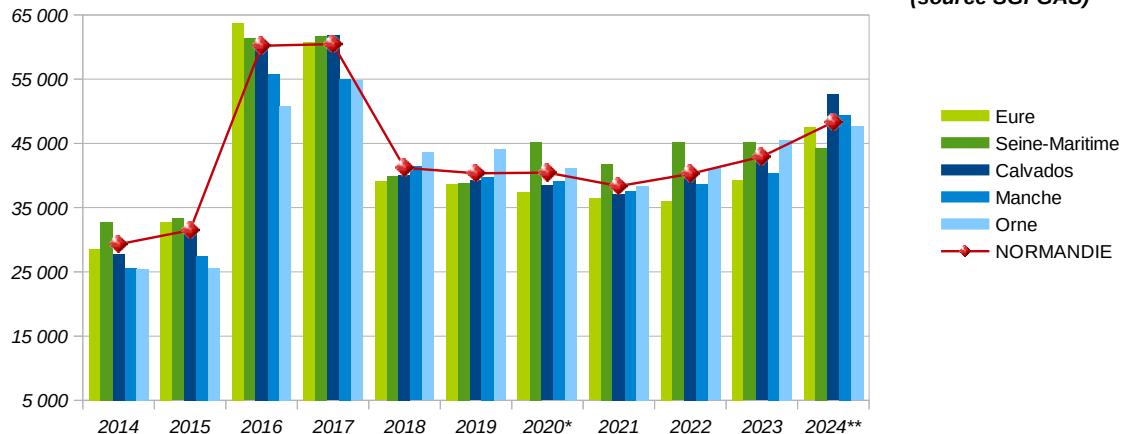
#### Concernant le montant des PTZ :

Sur la période 2013/2015, 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 logement ancien en zone A et B1 (plus onéreuses) ainsi que la réduction de la quotité de prêts à 20 % pour les logements neufs en zone B2 et C. Ce niveau a encore légèrement diminué en 2019 (-2 %) pour se stabiliser en 2020. 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 5 %, hausse qui se poursuit en 2023 avec une augmentation de presque 7 %. Cette hausse semble se poursuivre en 2024 (+12 %), (*à consolider car seules les données des montants prêtés sur les 2 premiers trimestres de 2024 sont disponibles*).

### Montant moyen en € des PTZ distribués en Normandie de 2014 à 2024

(source SGFGAS)



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

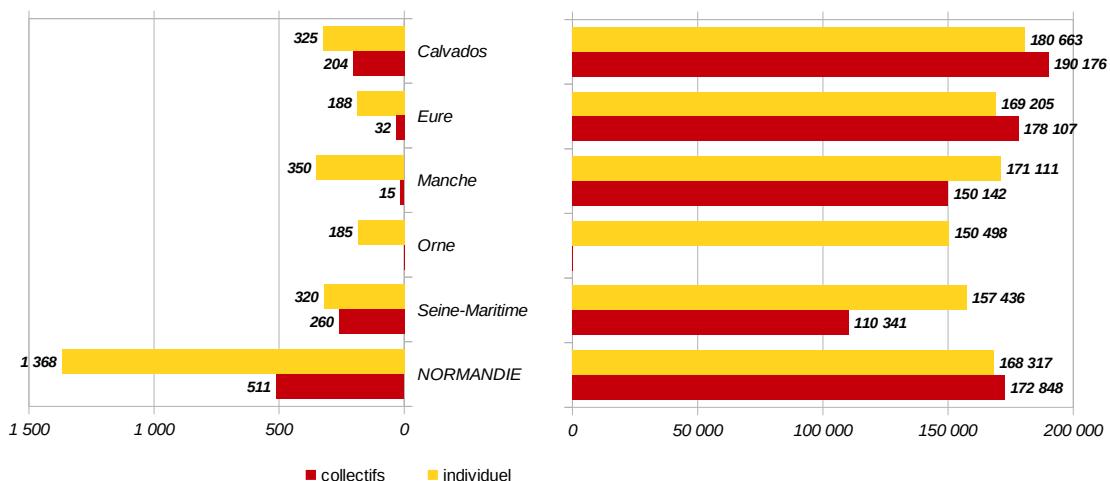
\*\* 2024 : données de coût sur la base des 2 premiers trimestres, celles du 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestre n'étant pas disponibles.

Si la répartition **par typologie** (en 2024 : individuel 73 %; collectif 27 %) ou taille (en 2024 : 1 à 2 personnes 71 % ; plus de 3 personnes 29 %) reste à peu près 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, puis de 3 points en 2020 et encore de 3 points en 2021 (75 % du nombre de PTZ). Il a diminué de presque 1 point entre 2021 et 2022. Entre 2023 et 2024, la part de logements neufs diminue fortement (-12 points). En raison de la suppression du financement du neuf en zone détendue et du financement de maison individuelle neuve en zone tendue au 1<sup>er</sup> avril 2024, le taux de PTZ en logements neufs diminue drastiquement en 2024 et s'établit à 33 % de l'ensemble des PTZ.

effectifs des PTZ en Normandie en 2024

et montant moyen d'opérations en €

(source SGFGAS)



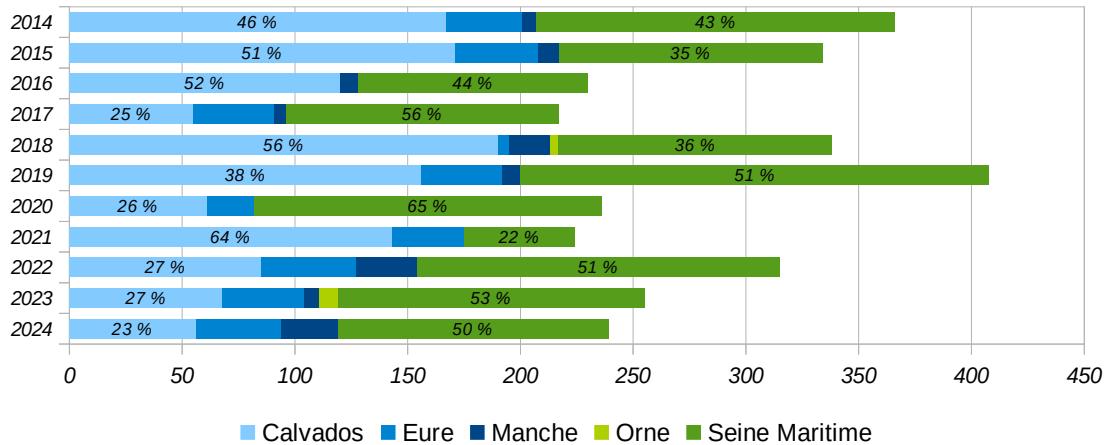
### Prêt Social Location-Accession (PSLA)

Le PSLA est un dispositif d'accès à la propriété sociale 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 287 PSLA par an sur la période 2014-2024. C'est dans la Seine-Maritime (46 % des 3162 PSLA distribués depuis 2014) et le Calvados (40 %) que ce dispositif a été le plus utilisé. Cette activité dans l'Orne est particulièrement marginale (12 logements depuis 2014).

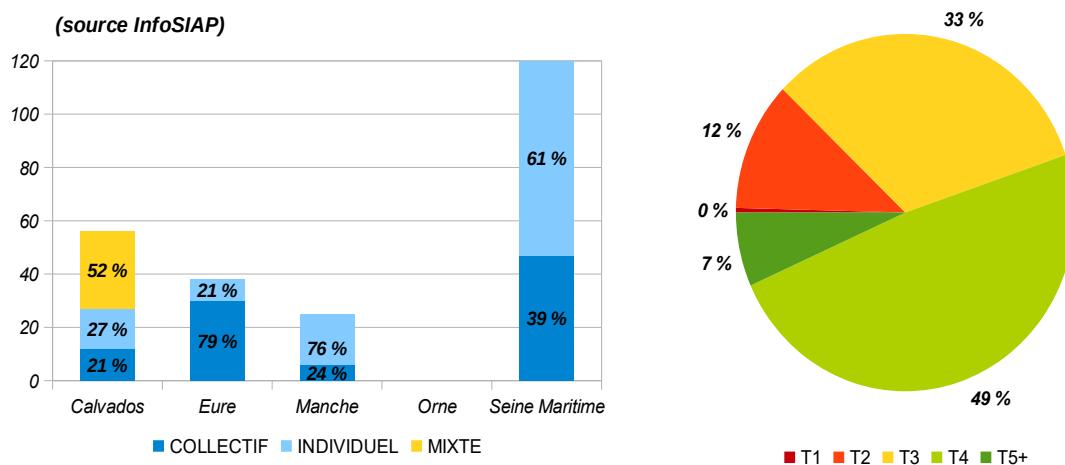
#### répartition des PSLA financés en Normandie depuis 2014 par département



Avec 239 PSLA distribués, l'année 2023 est le 8<sup>e</sup> millésime en nombre de prêts depuis 2014, en diminution de 7 % par rapport à 2023. Aucun PSLA n'a été utilisé dans l'Orne.

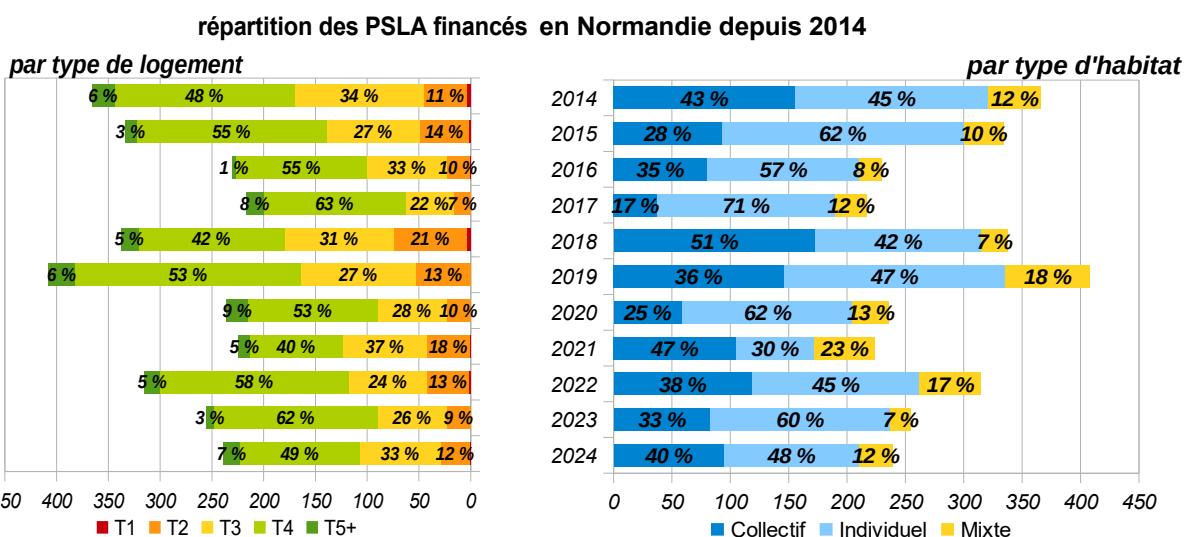
Il s'agit à 48 % de logements individuels purs et à 40 % de logements collectifs purs (12 % de construction mixte), et pour 48,5 % des T4.

#### Répartition des PSLA financés en Normandie en 2024



Au cours des dernières années, la proportion d'agrément de logements collectifs a permis d'approcher une répartition plus équilibrée avec l'individuel.

Les années 2020 et 2023 sont en revanche atypiques, avec une part de l'individuel beaucoup plus forte (60 %). Concernant le type de logements, en moyenne depuis 2014, si la part de logements T1 est restée toujours très marginale (0,5 % des agréments), les logements de 2 pièces ont représenté 13 %, ceux de 3 pièces 29 %, et les T4 52 % des autorisations de PSLA délivrées.



## 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 descendants 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 2023

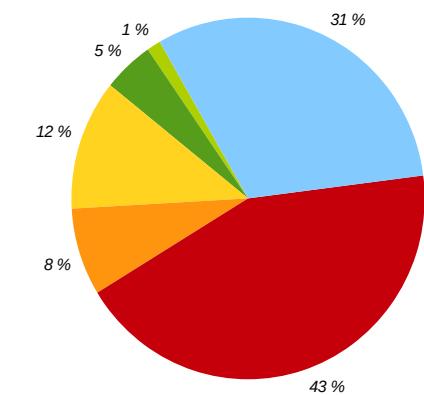
répartition du nombre de logements vendus en 2023 par département (source RPLS au 01/01/2024)	Calvados	Eure	Manche	Ome	Seine-Maritime
	93	100	9	4	420

Parmi les 626 logements vendus en 2023 (hors vente à un autre bailleur) (source : RPLS 2024) :

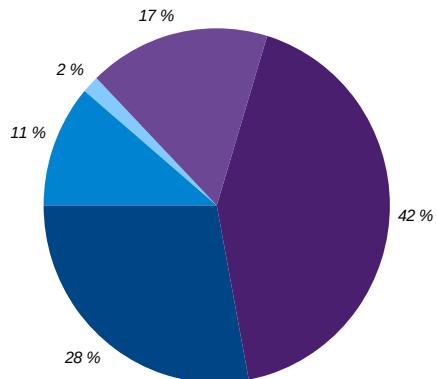
- 9,6 % sont situés en QPV,
- les PLUS avant 1977 représentent 31 % des ventes,
- les logements de 4 pièces ou plus représentent 59 % des ventes,
- la proportion des logements individuels s'élève à 58 %,
- 20% des logements sont vendus aux occupants du logement.

### répartitions des ventes HLM de 2023

*par type de financement d'origine*



*par typologie de logement*

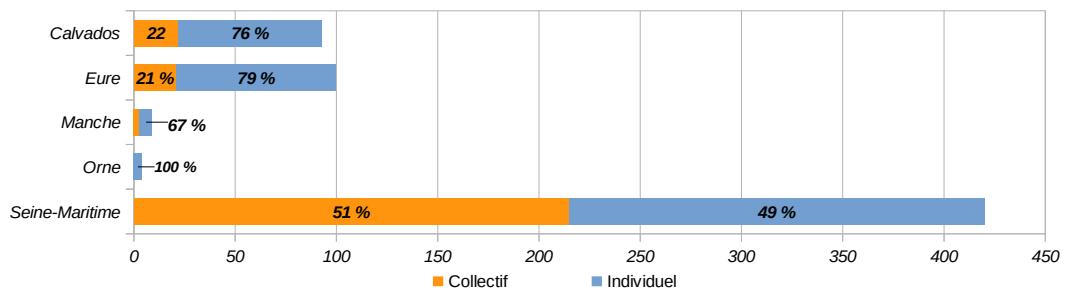


■ non conv\_SEM ■ PLAI ■ PLI ■ PLS ■ PLUS ap. 1977  
■ PLUS av. 1977

■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces  
■ 4 pièces ■ 5 pièces ou plus

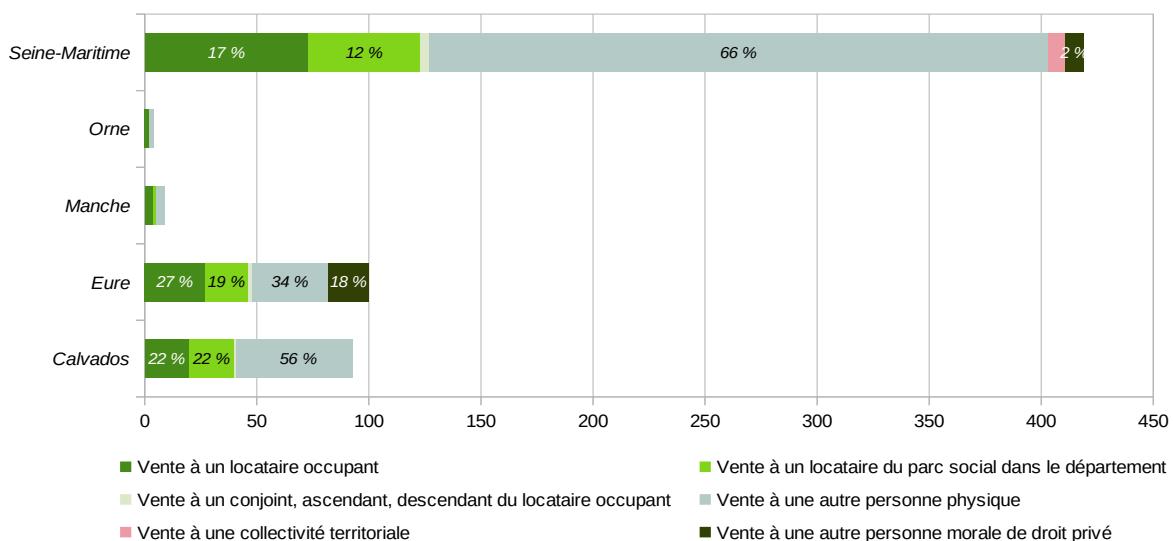
### répartition des ventes de 2023 par type d'habitat

(source RPLS au 01/01/2024)



### répartition des logements sortis du parc et vendus en 2023 par type d'acquéreur

(source RPLS au 01/01/2024)



■ Vente à un locataire occupant  
■ Vente à un conjoint, ascendant, descendant du locataire occupant  
■ Vente à une autre personne physique  
■ Vente à une collectivité territoriale  
■ Vente à une autre personne morale de droit privé

## 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'accèsion sociale 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.

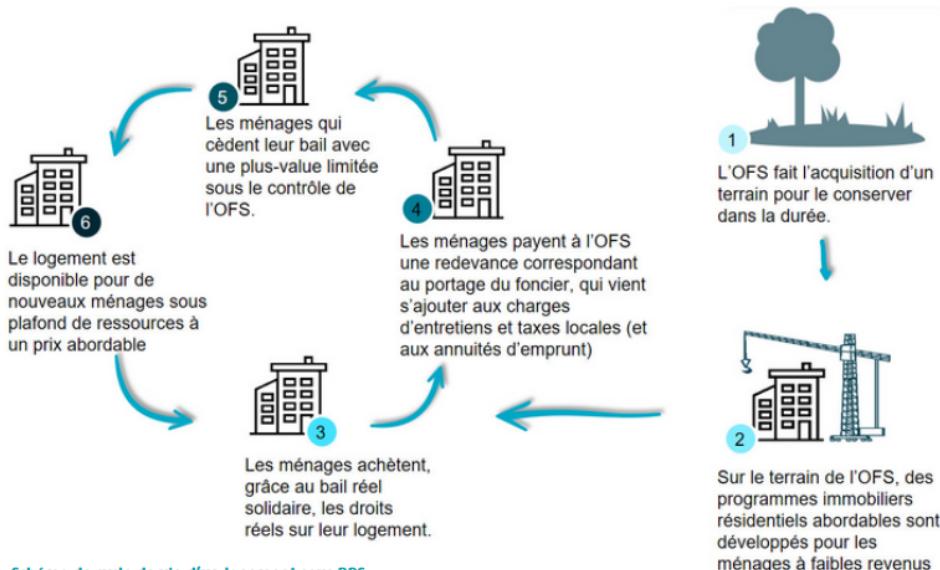
Chaque vente fait l'objet d'un agrément par l'OFS qui vérifie notamment les conditions de ressources du ménage acquéreur.

**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 abordable 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'accèsion 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



**Le BRSA :** Le bail réel solidaire d'activité (BRSA) permet à des petites entreprises d'acquérir des droits réels immobiliers de locaux en pied d'immeuble à prix accessible. Trois possibilités de cession :

- directement à des micro-entreprises en contrepartie d'une redevance foncière ;
- directement à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des locaux à usage professionnel ou commercial et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces locaux à des micro-entreprises ;

- à des établissements publics, des entreprises publiques locales ou à des organismes HLM qui pourront les mettre en location, à des niveaux de loyers modérés, auprès de micro-entreprises (cf. articles L.256-2 à L. 256-4 du CCH).

### Un dispositif en plein essor

En France, les agréments OFS rencontrent une réelle dynamique nationale. Au 31 décembre 2024, **188 agréments OFS ont été délivrés**. Certaines structures sont agréées dans plusieurs régions.

La région Normandie dénombre **12 organismes de foncier solidaire (OFS) agréés au 31 décembre 2024 :**

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logeo Seine (2019)</li> <li>• Immobilière Basse Seine, IBS (2021)</li> <li>• Partélios Habitat (2021)</li> <li>• Seine Manche Promotion (2022)</li> <li>• Caen la Mer (2022)</li> <li>• Le Foyer Stéphanais (2022)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inolya (2023)</li> <li>• Caen la Mer Habitat (2023)</li> <li>• Cif Coopérative (2023)</li> <li>• Foncière Solucia Territoires (2023)</li> <li>• Icade Pierre pour Tous (2024)</li> <li>• Alcéane (2024)</li> </ul> |
|--|---|

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

Les structures agréées sont majoritairement des organismes de logement social. Le statut des OFS normands sont des SA HLM, des OPH, un GIP, une SCIC, une association.

### 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 transmissible aux acquéreurs successifs. En effet, ce bail prévoit dès l'origine que le nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de re -

venus 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 1<sup>er</sup> 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 2024 font état de :

- 23 ventes réalisées (16 ventes dans l'ancien, 7 ventes dans le neuf)
- un stock de 275 logements anciens et de 42 logements neuf proposés en vente en BRS
- 92 nouveaux logements ont été mis en commercialisation en 2023
- Aucune mise en location de logement régi par BRS locatif n'a été enregistrée.

L'ensemble des logements vendus en BRS en 2024 se situent dans des communes de Seine-Maritime, de l'Eure ou du Calvados (en zonage B1, B2) non concernées ou concernées 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 (69 %).

Les logements vendus en BRS sont majoritairement des T4 (53 %) et T3 (35 %).

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

Depuis 2020, 67 baux réels solidaires ont été signés en Normandie.

## PARTIE 4 : VERS UN HABITAT PLUS DURABLE

### 8 SERVICES D'AIDE À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

#### Un nouveau modèle de contractualisation pour le réseau France Rénov'

La réforme de la contractualisation entre l'État et les collectivités territoriales vise à proposer un cadre renouvelé pour la mise en œuvre du **service public de rénovation de l'habitat (SPRH)**.

L'objectif est de proposer une offre de service public universelle pour la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé, sur l'ensemble du territoire et accessible à toute la population. Le nouveau modèle de contractualisation se décline à deux niveaux : au niveau régional et au niveau territorial (EPCI ou Départements).

- La convention de coopération et de coordination régionale :

La convention entre le préfet de région, l'ANAH et le Conseil régional a été signée en Normandie le 11/10/2024 pour 3 ans. Ainsi, la région a décidé de poursuivre aux côtés des services de l'État son action en matière d'animation des guichets, mais aussi de mobilisation des filières professionnelles et d'appui financier des ménages et copropriétés.

- Le pacte territorial France Rénov' (sur le modèle des conventions de programme d'intérêt général PIG) est l'échelle de déploiement opérationnel du SPRH. Il est signé par l'État, l'ANAH local et une collectivité (qui peut être un EPCI, un groupement d'EPCI, un département) et à titre dérogatoire par un PETR ou par un guichet qui tenait un Espace Conseil France Rénov'(ECFR) dans le cadre du programme SARE.

#### Le contenu du pacte territorial France Rénov'

Le pacte territorial est signé pour une durée de 3 à 5 ans renouvelable et se décline autour de 3 volets d'interventions (2 obligatoires et 1 facultatif) :

1. **Un volet d'action dynamique territoriale** : mobilisation des ménages, des publics prioritaires et des professionnels ;
2. **Un volet information-conseil-orientation** : fourniture d'une information de 1er niveau et de conseils personnalisés aux ménages pour la rénovation de leur logement ;
3. **Un volet accompagnement (facultatif)** : accompagnement des ménages pour la réalisation de leurs travaux.

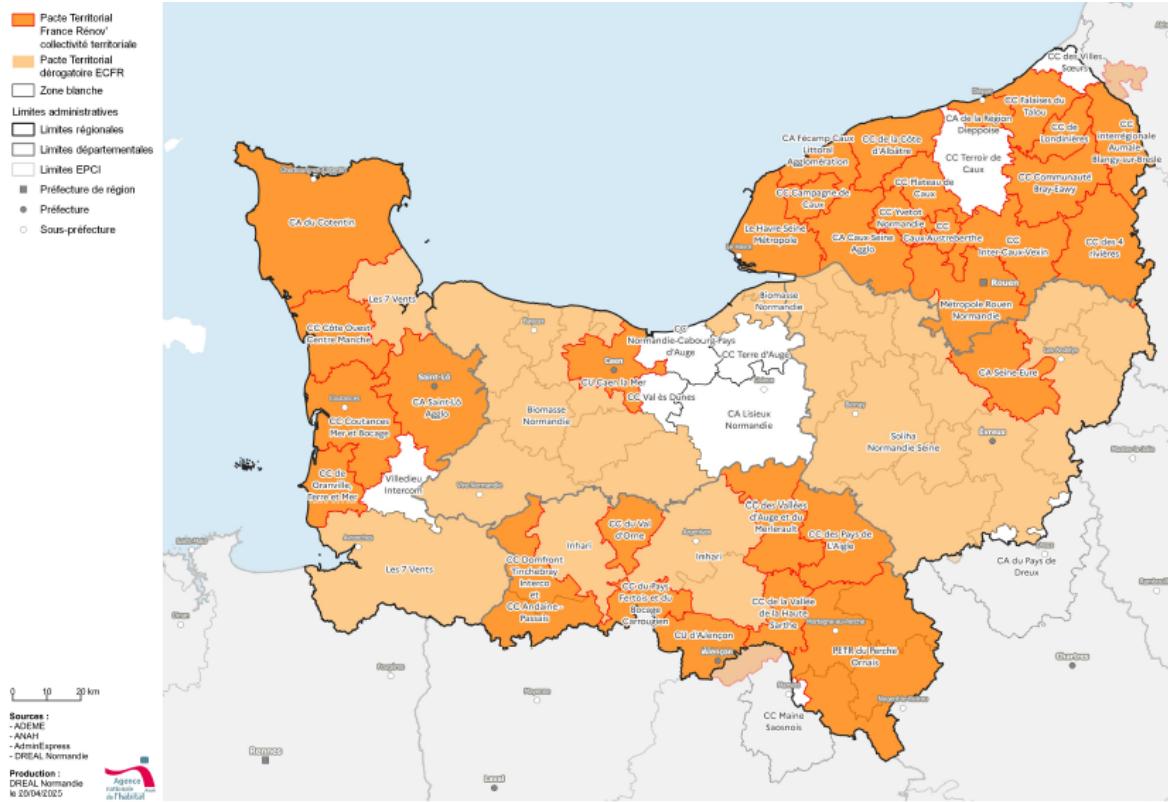
Concernant le financement d'un pacte territorial, l'Anah propose un co-financement à hauteur de 50 % sur les deux premiers axes et accorde des forfaits pour l'accompagnement en fonction de la nature des travaux. Les 50 % restants sont financés par les collectivités.

#### Focus sur le déploiement du Service public de rénovation de l'habitat en Normandie

L'année 2024 a permis de préparer la mise en place des pactes territoriaux pour prendre la suite du programme SARE à partir de 2025 et assurer la continuité du fonctionnement des espaces conseils France Rénov'.

La DREAL, mais aussi d'autres acteurs et en particulier les services habitat des DDTM, ont largement été sollicités pour permettre ce déploiement dans un délai très court, les contours légaux du dispositif ayant été définis en février 2024, présentés aux acteurs locaux en mars lors du Tour de France de l'ANAH à Rouen et pour lequel il était demandé un retour d'intention dès juillet 2024 aux EPCI. Cet accompagnement au changement a nécessité de la disponibilité, de l'écoute et de la pédagogie pour permettre l'adhésion des acteurs du territoire normand et faciliter leur projection dans le nouveau dispositif, notamment lorsque des arbitrages politiques et financiers devaient être pris.

La cartographie ci-dessous présente la structuration de la maîtrise d'ouvrage des pactes territoriaux engagés au 31 décembre 2024.



**35 pactes territoriaux sont identifiés en Normandie** : 30 sont portés par des EPCI, 1 pacte est porté par un PETR à savoir celui du Perche Ornais qui couvre 4 EPCI, et enfin 4 pactes dérogatoires sont portés par des groupements d'association qui portaient déjà les ECFR dans le cadre du programme SARE. On relève également 7 zones blanches (4 dans le Calvados, 2 en Seine maritime et 1 dans la Manche) qui sont les territoires où les EPCI n'ont pas souhaité contribuer financièrement au SPRH.

Par ailleurs, les délégations locales poursuivent les échanges sur les territoires sans contractualisation projetée de pacte territorial, afin de tendre vers une couverture totale. Dans l'attente, les usagers sont orientés vers le numéro national pour une information de premier niveau et une orientation vers les accompagnateurs et AMO référencés dans ces territoires.

**France Rénoy' vous accompagne dans vos travaux de rénovation**

Le service public de la rénovation de l'habitat, France Rénov', vous guide dans vos travaux de rénovation énergétique en copropriété et en maison individuelle. Les conseillers France Rénov' vous aident à effectuer les travaux les plus adaptés, estimer le budget nécessaire et identifier les aides financières dont vous pouvez bénéficier. Pour trouver un conseiller proche de chez vous : <https://france-renov.gouv.fr> ou au 0 808 800 700

Mon Accompagnateur Rénov' (MAR)

Interlocuteur de confiance, Mon Accompagnateur Rénov' accompagne les particuliers dans tous leurs projets de travaux de rénovation énergétique en proposant un appui technique, administratif, financier et social. Seuls les professionnels éligibles et agréés par l'Anah (ou ses délégations), peuvent intervenir comme Mon Accompagnateur Rénov'. Les ménages doivent obligatoirement avoir recours à Mon Accompagnateur Rénov' pour bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Parcours accompagné.

Au 31 décembre 2024, 3 630 accompagnateurs au sein de 1 180 structures MAR sont recensés sur le territoire national, dont 929 agréments validés en 2024. En Normandie, 44 MAR sont agréés et référencés.

Une cartographie dynamique des MAR à l'échelle des EPCI en région Normandie est disponible sur :

<https://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/MonAccompRenov/MAR.html>

[http://www.conseilruraldeveloppementdurable.gouv.fr/mon\\_accompagnateur\\_renov/](http://www.conseilruraldeveloppementdurable.gouv.fr/mon_accompagnateur_renov/)

La procédure d'agrément Mon Accompagnateur Rénov' a été modifiée par le décret n°2024-995 du 6 novembre 2024. Le décret portant simplification des modalités d'agrément MAR conduit dorénavant à simplement informer le CRHH des agréments MAR concernant la région et non plus à solliciter son avis.

Cependant, la DREAL Normandie a établi une collaboration avec la DRIHL pour maintenir une sollicitation pour les demandes de référencement en Normandie au moins pour les MAR dont le siège social se trouve en Île-de-France.

## 9 RÉHABILITATION THERMIQUE DU PARC SOCIAL

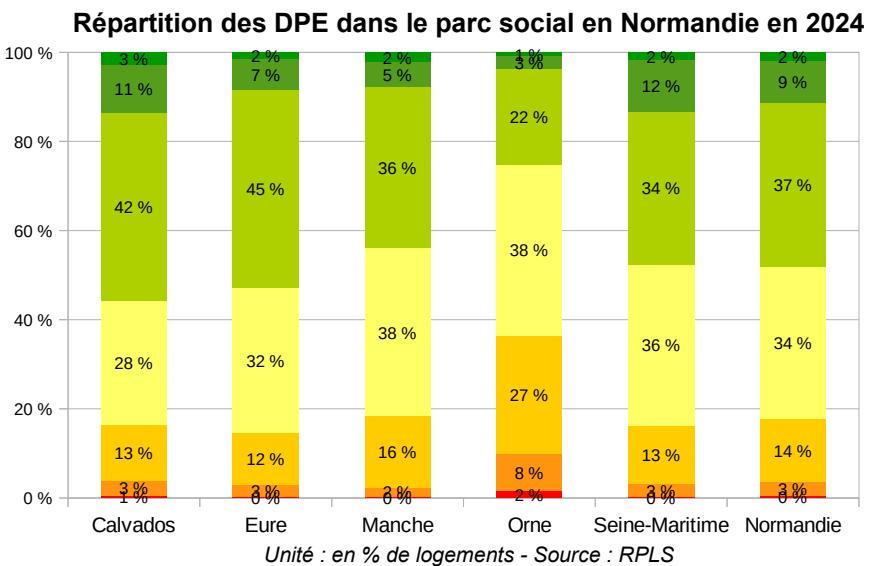
### Performances énergétiques du parc social

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 95 % pour la Normandie au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et les proportions varient selon les territoires en fonction de la complétude de la donnée par les bailleurs sociaux.

En Normandie, la majorité des logements HLM, soit 109 300 unités, sont concentrés sur l'étiquette C ce qui équivaut à 35 % du parc renseigné. Ce taux dépasse largement celui du parc global de logements de la région en 2024 (20,9 % classé C).

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 10 700 logements (3,5 % du parc social), contre 15,5 % 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.



### L'éco-prêt logement social

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

Le prêt permet de financer les travaux d'économies d'énergie réalisés dans des logements énergivores situés en zone ANRU. Il complète donc les dotations budgétaires allouées à ces zones pour favoriser leur rénovation.

Sont visés en priorité les logements de classe énergétique E, F et G du diagnostic de performance énergétique (DPE). Le prêt a également été ouvert aux logements de classe énergétique D du DPE, dans la limite d'un quota national annuel de 50 000 logements.

De 2009, année de sa mise en place, à aujourd'hui, 4 générations de prêt se sont succédé, avec des conditions d'attribution différentes.

Les éco-prêts logement social, proposés par la Banque des Territoires, et engagés en 2024 en Normandie sont détaillés ci-après :

- 2 790 logements engagés dans une rénovation via un éco-PLS pour 542 opérations
- Réduction de 44,2 GWhep et 6910 tCO<sub>2</sub> évités en 2024 (sur une surface de 266 944 m<sup>2</sup>)
- Gain moyen de 165 kWhep /m<sup>2</sup>/an en 2024 pour 51,5 M€ investi dans les éco-PLS
- Montant moyen des éco-prêts par logement : 18 480 € TTC / logement (~193 € /m<sup>2</sup>)
- Un ratio moyen de 1,17 € TTC dépensé en 2024 pour 1 kWhep/an économisé

## Aide à la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux

**Une enveloppe de 16,6 M€ a été mobilisée en 2024 pour la Normandie.**

**2 645 logements** ont été concernés par une rénovation énergétique.

Le tableau suivant détaille le nombre de logements financés au titre de la rénovation énergétique par territoires de gestion (directions départementales des territoires et délégataires des aides à la pierre) :

Nombre de logements financés en 2024	Changement de vecteur	Rénovation	Total
DDTM Calvados	/	/	/
CA Seine-Eure	36	239	275
CD Eure	0	80	80
CA du Cotentin	98	186	284
CD Manche	0	74	74
DDT Ome	/	/	/
CA Dieppe-Maritime	0	138	138
CU Le Havre Seine Métrop.	625	194	819
CA Caux Seine Agglo	/	/	/
Métrop. Rouen Normandie	172	477	649
CD Seine-Maritime	53	273	326
<b>Total Normandie</b>	<b>984</b>	<b>1 661</b>	<b>2 645</b>

## 10 RÉHABILITATION THERMIQUE DU PARC PRIVÉ

### L'éco-prêt à taux zéro (bilan 2009-2024)

L'éco-prêt à taux zéro a été mis en place en 2009. C'est un prêt à taux d'intérêt nul permettant de financer des travaux d'économie d'énergie de son logement. La loi de finances pour 2024 prolonge l'éco-PTZ jusqu'au 31 décembre 2027.

Depuis 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.

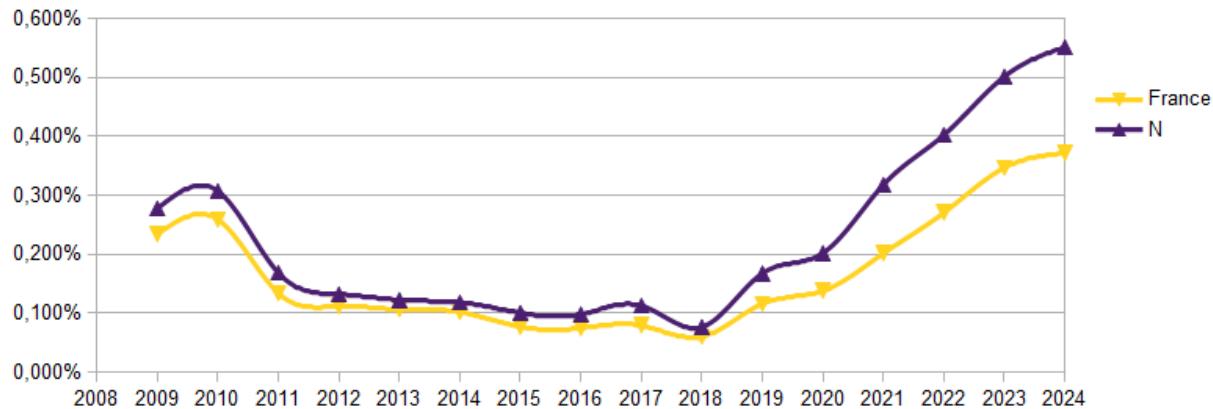
Depuis 2022, l'éco-PTZ peut être mobilisé plus facilement en parallèle de la subvention MaPrimeRénov'. Pour ce faire, l'emprunteur remet à l'une des banques partenaires le document de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) attestant le bénéfice de l'aide. Ce document permet d'assurer l'éligibilité du projet de travaux à un financement par un éco-PTZ. Le processus d'octroi de l'éco-PTZ est ainsi simplifié, puisque la banque n'a plus qu'à analyser la solvabilité de l'emprunteur. Dans ce cas, le montant de l'éco-PTZ ne peut pas dépasser le reste à charge calculé par l'Anah et figurant sur la notification.

À noter jusqu'au 31 décembre 2027, si vous avez déjà bénéficié d'un éco-PTZ pour un montant inférieur à 30 000 euros, vous pouvez demander un éco-PTZ complémentaire. Cet éco-PTZ complémentaire doit servir à financer d'autres travaux sur le même logement. La somme des 2 éco-PTZ ne doit pas dépasser 30 000 euros.

Un bilan au niveau national sur la période 2009–2024, fait état de la signature de 810 000 éco-prêts, pour un montant moyen prêté de 16 725 €. Comparé au montant moyen de travaux de 19 499 €, on constate que l'éco-prêt permet de financer en moyenne 86 % des travaux sans avance de trésorerie pour les particuliers qui remboursent par la suite le prêt sur 20 ans maximum.

**Au niveau régional, ce sont 55 349 logements qui ont été rénovés à l'aide de ce prêt à taux zéro depuis le début du dispositif, dont 8 339 en 2024.**

Nb d'éco-PTZ attribués de 2009 à 2024 (en % du nombre de résidences principales)



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 d'avantage d'informations sur les aides directs 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 2024 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/upload/telechargement/Batiment\\_Durable\\_Normandie\\_-\\_2024\\_-\\_N\\_8.pdf](http://www.cerc-normandie.fr/upload/telechargement/Batiment_Durable_Normandie_-_2024_-_N_8.pdf)

## Bilan 2024 des aides de l'ANAH

**En 2024, 6 534 logements privés ont fait l'objet d'une aide de l'Anah dont 6 328 dans le cadre des priorités de l'Anah : 4 521 logements appartenant à des propriétaires occupants (PO) modestes et très modestes, 222 logements appartenant à des propriétaires bailleurs (PB) et 1 585 logements au travers d'aides aux syndicats de copropriétés (SDC).**

L'activité globale a augmenté de 65 % par rapport à l'année 2023 (35 % sur les logements de propriétaires occupants, 7 % sur les logements de propriétaires bailleurs et 169 % sur les logements des copropriétés en matière de rénovation énergétique).

La **dotation initiale** allouée à la région s'est élevée à **146,17 M€**. Elle a fait l'objet d'une répartition lors du CRHH du 14 mars 2024 et n'a pas été modifiée par l'Anah en fin d'année 2024.

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

- **128,7 M€** d'aides aux travaux en faveur des PO, des PB et des SDC ;
- **5,3 M€** d'aides à l'ingénierie (ingénierie classique et MAR').

Ces aides ont généré un volume global de travaux de **198,1 M€ (HT)**.

### Bilan des logements réalisés (interventions prioritaires)

À fin 2024, les résultats par priorité d'intervention apparaissent dans le tableau ci-dessous :

2024	PB LHI/TD	PB Energie	PB Auto	PO MPLD	PO MPR-PA	PO MPA	MPR Copro saines	MPR Copro fragiles	Corpros Dégradées	Total objectifs alloués
Objectifs prioritaires initiaux		121		112	3 147	2 860	1 567	822		8 629
Objectifs prioritaires révisés		209		121	3 147	2860	1567	822		8 726
Réalisé	106	113	3	84	2 304	2 133	696	787	102	6 328
% / objectif révisé		106 %		69 %	73 %	75 %	44 %	96 %		73 %
	222 PB			4 521 PO			1 585 lgts en copro			6 328

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 MaPrimeRénovSérénité, MPR Copro : MaPrimeRénov Copropriété

Le taux de réalisation des objectifs cibles prioritaires révisés 2024 est de 73 %, 6 328 logements ont été rénovés pour un objectif de 8 726 logements.

Le nombre de logements financés est en hausse par rapport à 2023 pour chacune des priorités de l'Anah : PB + 7 %, PO LHI + 40 %, PO autonomie + 50 % et PO énergie + 24 %.

Toutefois, ce constat est à nuancer pour les PO autonomie et les PO énergie avec respectivement une baisse de 1,5 % et une hausse de 6 % si on exclut des chiffres 2022 le report de dossiers 2021.

À titre de comparaison, à l'échelle nationale, les évolutions 2024/2023 sont les suivantes : PO autonomie +43 %, PO LHI + 12 %, PO énergie +29 % et PB + 2 %.

**Les copropriétés :** 12 copropriétés saines et 8 copropriétés fragiles, représentant 1 483 lots d'habitation, ont bénéficié d'aides aux travaux pour un montant de 17 328 434 €. Elles sont situées pour :

- 1 d'entre elles (23 logements) dans l'Eure ;
- 7 d'entre elles (748 logements) dans le Calvados ;
- 2 d'entre elles (110 logements) dans la Manche ;
- 10 d'entre elles (602 logements) en Seine-Maritime.

Des copropriétés en difficulté, situées en Seine-Maritime principalement et dans l'Eure, ont bénéficié d'aides aux travaux pour un montant de 1 135 508 €, dont près de 82 % dans le cadre d'arrêté de péril ou d'insalubrité.

**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 MPLD	PO MPA	PO MPR PA	COPROS D	MPR COPRO fragiles	MPR COPRO Saines	Totaux logements prioritaires
DL 14	47	7	527	623	0	502	246	1952
CASE	3	11	76	71	0	0	0	161
CD EURE	14	14	267	299	22	0	23	639
Total 27	17	25	343	370	22	0	23	800
CD 50	72	18	380	336	0	0	110	916
CAC	7	3	152	114	0	0	0	276
Total 50	79	21	532	450	0	0	110	1192
DL 61	19	4	331	359	0	0	0	713
CD76	6	5	176	236	0	0	0	423
CSA	5	1	46	73	0	0	0	125
CARD	4	1	24	45	0	0	0	74
CU LHSM	26	11	75	41	25	0	115	293
MRN	19	9	79	107	55	285	202	756
Total 76	60	27	400	502	80	285	317	1671
	222	84	2133	2304	102	787	696	6328

**La mobilisation des propriétaires bailleurs** est en hausse dans 3 départements sur 5 en lien avec la mise en place du dispositif PB MPR-PA pour les ménages modestes et très modestes, depuis le 1er juillet 2024. Une hausse de 35 % est à noter sur l'ensemble du département de la Manche. Le territoire de gestion du CD 50 connaît même une hausse de 50 %.

Le département de l'Orne connaît quant à lui, une baisse significative de 49 % par rapport à l'année 2023.

La Seine-Maritime connaît une tendance également à la baisse, mais dans une proportion nettement moindre (-5 %). Le nombre de dossiers déposés par les PB baisse exclusivement sur le territoire de la MRN (-32 %).

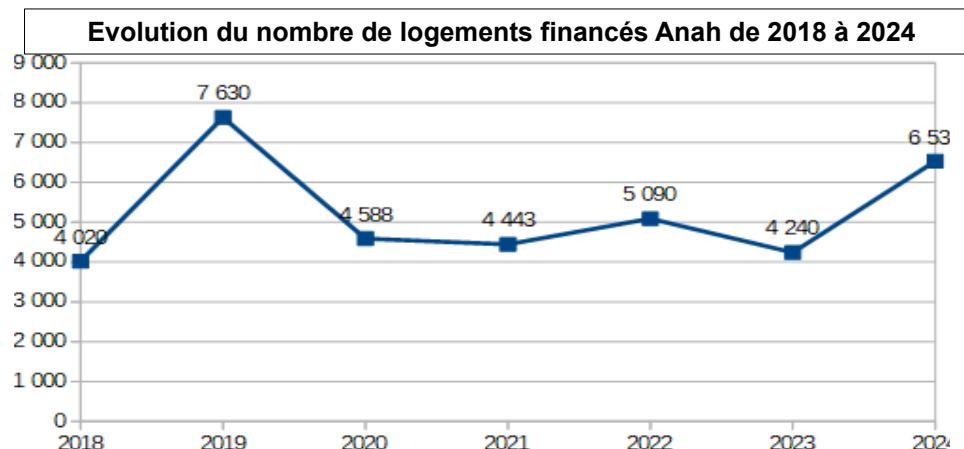
Les premières primes de sortie de vacance ont été distribuées en 2024, au nombre de 10 en Normandie.

**Le nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation** en vue de préserver l'autonomie des PO qui les occupent en 2024 est en hausse par rapport à 2023 (+709 logements), Tous les territoires sont en nette augmentation. Une aide majorée par rapport à 2023, un élargissement du public cible et la communication tant nationale que locale expliquent la hausse de l'activité sur cette priorité de l'Anah.

Le niveau de réalisation de la priorité **lutte contre l'habitat indigne et dégradé des logements de propriétaires occupants** est en hausse par rapport à 2023 (+24 logements). Le nombre de logements a quasiment triplé sur 3 territoires (DL14, CD50, CU LHSM), alors que l'on constatait une baisse sur toute la région les trois dernières années.

Le niveau d'activité de la priorité MPR PA pour les propriétaires occupants est en hausse de 24 % par rapport à 2023 (+443 logements). Cette hausse est constatée sur chacun des territoires.

Le nombre de lots d'habitations en copropriétés saines ou fragiles ayant fait l'objet de travaux financés par l'Anah s'élève à 1483 logements. Il a quasiment triplé par rapport à 2023. Le département du Calvados représente à lui seul plus de la moitié des logements en copropriété, financés en 2024. Pour mémoire, une copropriété de 363 logements dans ce département, initialement prévue en 2023, a été reportée en 2024 pour un montant de 6,23 M€ .



Aux 6 328 logements financés dans le cadre des priorités de l'Anah, s'ajoutent 206 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 6 534 (transformation d'usage, assainissement individuel...).

Au global, on observe une évolution 2023/2024 du nombre de logements aidés à la hausse de 54 %, soit 2 514 logements de plus.

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

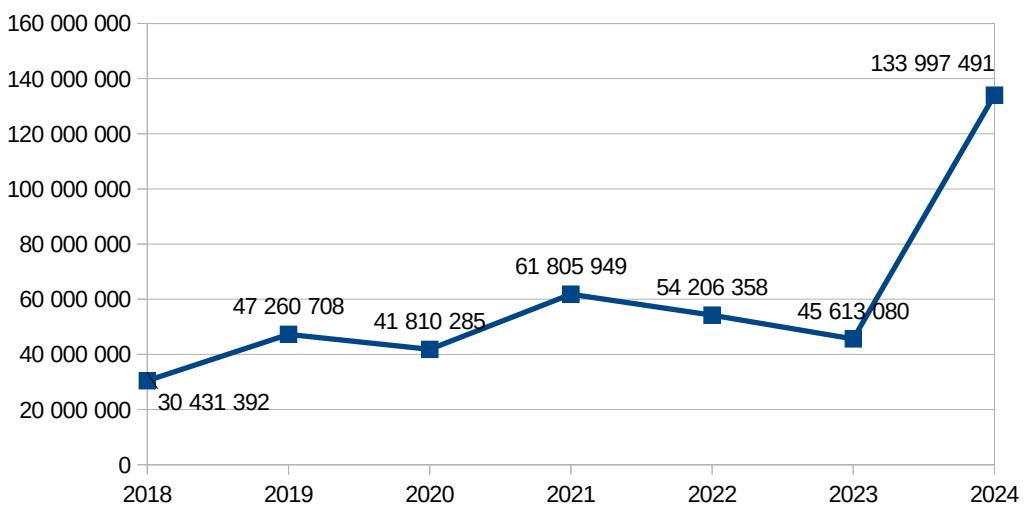
Les aides aux travaux accordées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé ont atteint 4,5 M€, les aides à la rénovation énergétique 116,6 M€ et les aides à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie 11,6 M€.

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

Territoires de gestion	Dotations finales	Consommation travaux	Consommation ingénierie classique	Consommation totale	% dotation finale
DL 14	38 768 052 €	37 347 889 €	1 419 904 €	38 767 793 €	100%
CASE	4 741 524 €	4 557 404 €	140 871 €	4 698 275 €	99%
CD EURE	16 475 190 €	15 585 801 €	382 297 €	15 968 098 €	97%
Total 27	21 216 714 €	20 143 205 €	523 168 €	20 666 373 €	97%
CD 50	19 427 377 €	18 131 345 €	641 891 €	18 773 236 €	97%
CAC	6 185 673 €	5 711 244 €	48 988 €	5 760 232 €	93%
Total 50	25 613 050 €	23 842 589 €	690 879 €	24 533 468 €	96%
DL 61	16 967 428 €	16 640 248 €	326 113 €	16 966 361 €	100%
CD76	11 119 680 €	10 404 922 €	261 000 €	10 665 922 €	96%
CSA	3 214 706 €	3 149 399 €	57 000 €	3 206 399 €	100%
CARD	2 344 138 €	1 942 695 €	205 082 €	2 147 777 €	92%
CU LHSM	5 173 325 €	4 154 610 €	637 132 €	4 791 742 €	93%
MRN	14 642 054 €	11 898 713 €	352 943 €	12 251 656 €	84%
Total 76	36 493 903 €	31 550 339 €	1 513 157 €	33 063 496 €	91%
<b>TOTAL NORMANDIE</b>	<b>139 059 147 €</b>	<b>129 524 270 €</b>	<b>4 473 221 €</b>	<b>133 997 491 €</b>	<b>96%</b>

Le graphique ci-dessous illustre la hausse des consommations des budgets de l'Anah en lien avec la hausse de celui-ci. Cette hausse en 2024 s'explique notamment par l'évolution des régimes d'aides ANAH nettement plus avantageux en 2024, qui a conduit à une augmentation significative du nombre de dossiers déposés sur l'ensemble des priorités de l'Agence.

Consommation Anah de 2018 à 2024



Les coûts moyens de subvention ont nettement augmenté en 2024, tout particulièrement en matière de rénovation énergétique d'ampleur, illustrant l'ambition des projets déposés par les ménages et les syndicats de copropriété.

#### Réalisations de logements relevant de la rénovation énergétique

**4 009 logements ont fait l'objet de travaux de rénovation énergétique.** Ils se répartissent en 2 034 logements de propriétaires occupants, 212 logements de propriétaires bailleurs, 1 483 logements en copropriété (déposé par SDC) dont 696 logements relevant du dispositif MPR copropriétés saines et 787 logements relevant du dispositif MPR copropriétés fragiles, ainsi que 10 logements en copropriétés dégradées.

Les propriétaires occupants très modestes représentent toujours une part importante avec 67 % des logements agréés dans le cadre de MaPrimerénov' sérénité.

les **2 304 logements de propriétaires occupants** un gain moyen de **64 %** et les syndicats un gain moyen de **54 %**. Le montant moyen des travaux par logement pour les propriétaires occupants est de 53 069 € et l'aide de l'Agence est en moyenne de 39 572 € soit 75 % des travaux éligibles.

Propriétaires occupants	Nb logts MPR PA	%
PO Très Modestes	1 590	69%
PO Modestes	714	31%
<b>Total PO</b>	<b>2 304</b>	

Les **212 logements de propriétaires bailleurs** atteignent un gain énergétique moyen projeté après travaux de **63 %**, Le montant moyen des travaux par logement est de 49 420 € et de l'aide de l'Agence de 20 685 € soit 42 % des travaux éligibles.

Sur les 1 483 de logements subventionnés en **copropriété**, **223 logements** ont présenté un gain énergétique compris entre **35 et 50 %** et 1 260 logements un gain supérieur à 50 %.

247 logements ont bénéficié d'une prime de sortie de passoire thermique : 151 pour les PB, 93 pour les PO et 3 pour les SDC.

#### Activité de MaPrimeRénov'

Ce dispositif mis en place depuis 2020 correspond à la fusion de l'offre Habiter Mieux Agilité et du crédit d'im-pôt 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 Normandie, **17 384 dossiers ont été engagés** (-44 % par rapport à 2023) représentant **67,3 M € d'aides** (-38 % par rapport à 2023).

Départements	Nb dossiers engagés	Dont PB	Revenu Modeste	Revenu Très Modeste	Revenu intermédiaire	Revenu supérieur
14	3 485	123	861	1 055	1466	103
27	3 040	74	811	1 049	1136	44
50	3 257	158	892	1 036	1265	64
61	1 968	100	507	727	700	34
76	5 634	155	1 467	1 949	2146	72
<b>Total Normandie</b>	<b>17 384</b>	<b>610</b>	<b>4 538</b>	<b>5 816</b>	<b>6 713</b>	<b>317</b>
			26 %	33 %	39 %	2 %

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

**233 logements** ont fait l'objet d'une signature de conventions entre les propriétaires bailleurs et l'Anah soit un peu moins qu'en 2023 (245 logements).

Conventionnement	Loyer très social	Loyer social	Loyer intermédiaire	TOTAL
Total	3	138	92	233
avec travaux	0	94	53	147
sans travaux	3	44	39	86

#### Activité selon les secteurs

Au plan régional, les logements subventionnés par l'Agence le sont pour 62 % d'entre eux en secteur programmé. En 2024, ce sont plus de 60 opérations programmées qui étaient en cours en Normandie.

Nature des secteurs	Logements subventionnés en secteur programmé	%	Logements subventionnés en secteur diffus	%	Total Logements subventionnés
Calvados	1163	57%	862	43%	2025
Eure	574	71%	234	29%	808
Manche	953	79%	249	21%	1202
Orne	627	88%	86	12%	713
Seine-Maritime	741	41%	1045	59%	1786
<b>Total Normandie</b>	<b>4058</b>	<b>62%</b>	<b>2476</b>	<b>38%</b>	<b>6534</b>



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

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

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

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

###### Le volume de recours déposés

En 2024, **1 871 recours ont été déposés** pour la région Normandie contre 1 602 en 2023 (+ 16,8 %). Ce volume représente 1,5 % 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 2019 (370 recours en 2019 contre 756 en 2024). Il se trouve être depuis 2019 le département normand qui enregistre le plus de recours devant la Seine-Maritime et devant l'Eure.

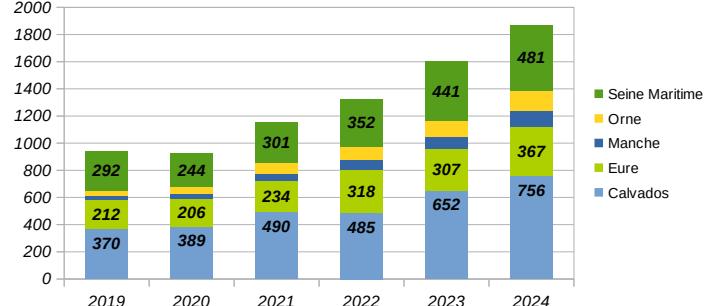
2024 (source INFODALO)	logement	hébergement	total
Calvados	653	103	<b>756</b>
Eure	358	9	<b>367</b>
Manche	115	0	<b>115</b>
Orne	152	0	<b>152</b>
Seine Maritime	472	9	<b>481</b>
<b>Normandie</b>	<b>1 750</b>	<b>121</b>	<b>1 871</b>
<b>FRANCE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 2024



évolution du nombre de recours depuis 2019



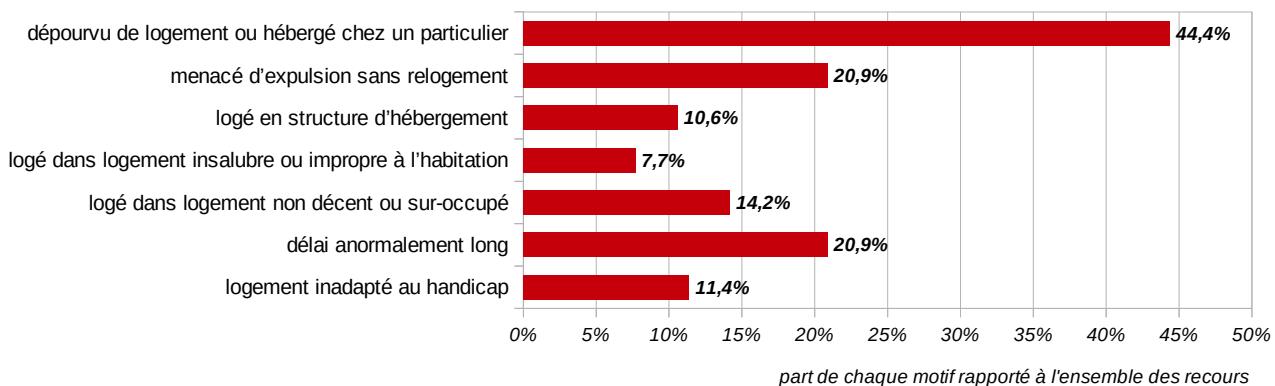
###### Répartition des motifs déclarés des recours logement de 2024

Plusieurs motifs de recours sont possibles sur un même formulaire. En moyenne, 1,3 motif a été invoqué par les requérants normands en 2024, valeur stable depuis 2015.

De même, la représentativité des motifs est relativement stable entre 2023 et 2024 ; les principales variations enregistrées concernent la hausse de 1,8 points du motif « dépourvu de logement ou hébergé chez un particulier » et de 2 points du motif « menacé d'expulsion sans relogement ».

## représentation des motifs de recours "logement" invoqués en Normandie en 2024

(source INFODALO)



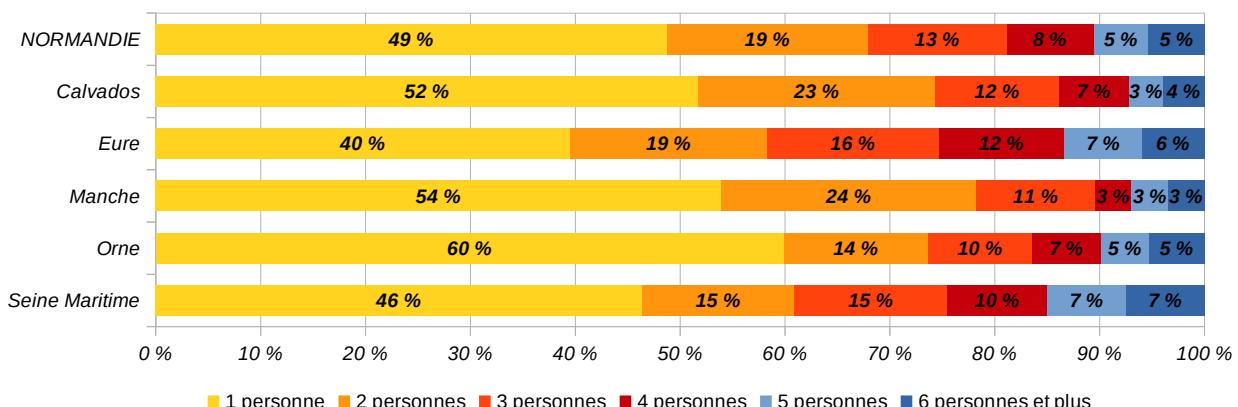
### Profil des requérants

En Normandie :

- 49 % des requérants sont des personnes seules et 33 % sont des familles monoparentales,
- les ménages de 1 ou 2 personnes représentent 68 % des requérants,
- 48 % des requérants ayant renseigné leurs ressources déclarent moins de 1 SMIC net annuel (taux brut sur la totalité des requérants : 47 %),
- 73 % des requérants ont entre 25 et 55 ans.

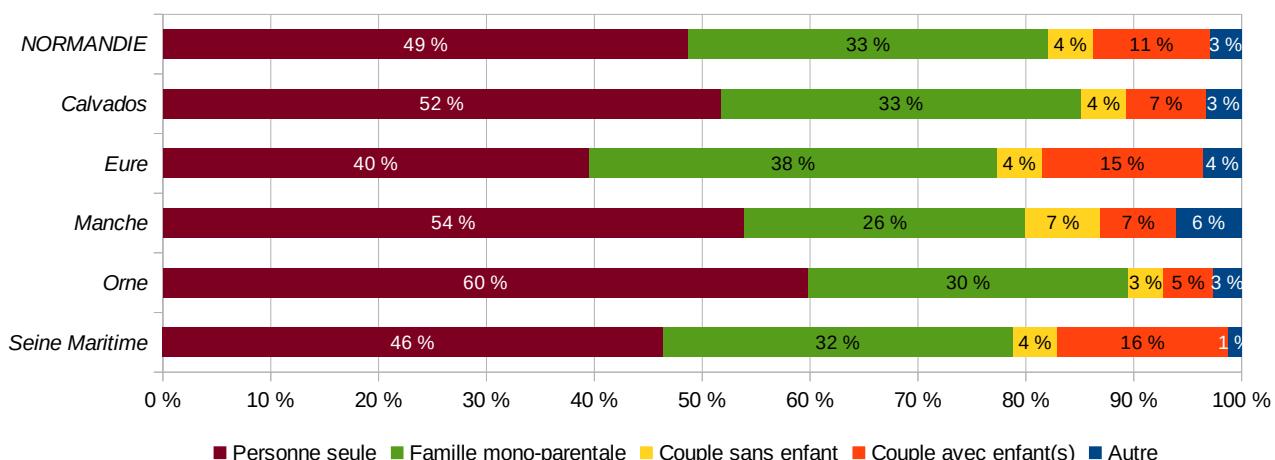
### taille des ménages des requérants (L&H) en Normandie en 2024

(source INFODALO)



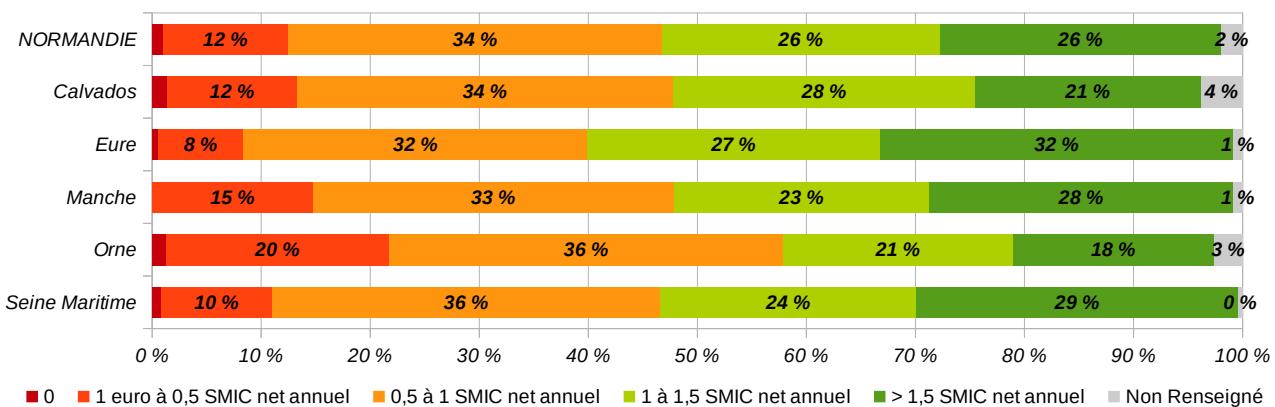
NB : les pourcentages ont été arrondis à l'entier le plus proche, le total peut donc ne pas faire 100 %.

### situation familiale des requérants (L&H) en Normandie en 2024



## ressources déclarées des requérants (L&H) en Normandie en 2024

(source INFODALO)

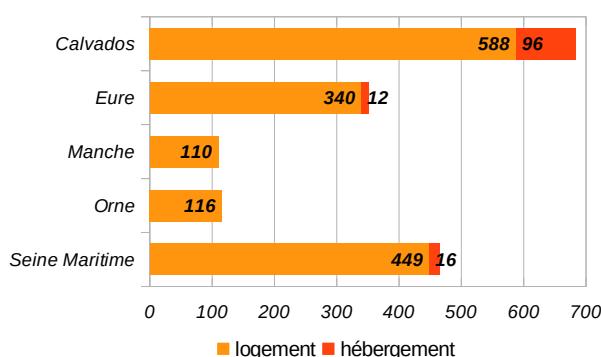


## **Décisions des commissions de médiation**

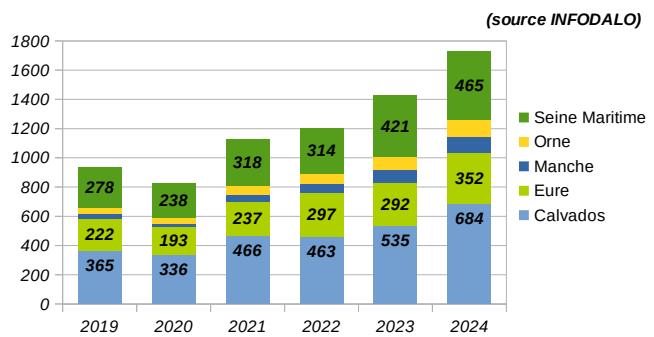
### Le volume des décisions prises

2024 (source INFODALO)	logement	hébergement	total
Calvados	588	96	<b>684</b>
Eure	340	12	<b>352</b>
Manche	110	0	<b>110</b>
Orne	116	0	<b>116</b>
Seine Maritime	449	16	<b>465</b>
<b>Normandie</b>	<b>1 603</b>	<b>124</b>	<b>1 727</b>
<b>FRANCE</b>	<b>114 825</b>	<b>9 822</b>	<b>124 647</b>

nombre de décisions prises en 2024



évolution du nombre de décisions prises depuis 2019



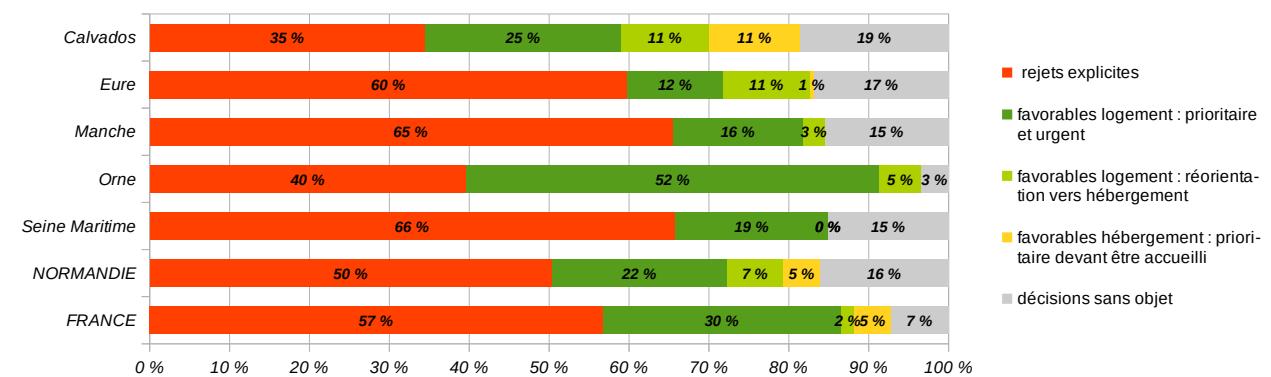
### La nature des décisions prises (hors rejets implicites)

En Normandie, sur l'année 2024 :

- les recours « logement » ont donné lieu à 31 % de décisions favorables (23,5 % de décisions « prioritaire et urgent » et 7,6 % de « réorientation vers un recours hébergement ») ;
- les recours « hébergement » ont donné lieu à 64,5 % de décisions favorables (prioritaire devant être accueilli).

### nature des décisions prises en 2024 (recours logements et hébergements)

(source INFODALO)



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

nature des décisions favorables	recours logement		recours hébergement	total
	prioritaire et urgent	réorientation vers hébergement	prioritaire devant être accueilli	
2024 (source INFODALO)				
Calvados	168	75	78	321
Eure	42	38	2	82
Manche	18	3	0	21
Orne	60	6	0	66
Seine Maritime	89	0	0	89
NORMANDIE	377	122	80	579
FRANCE	37 133	2 107	5 644	44 884

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

En Normandie, sur l'année 2024, la mise en œuvre des décisions, ce sont :

- 273 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 514 ménages logés ou accueillis :

- 50 % sont des bénéficiaires logés ou accueillis suite à une offre (soit 258),
- 0 % ont été logés ou accueillis indépendamment de la mise en œuvre de la décision,
- 50 % sont des requérants qui ont trouvé une solution avant la tenue de la commission (soit 256).

### **Le contingent préfectoral**

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

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

**Le décret n°2011-176 du 15 février 2011 relatif à l'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable fixe à 25 % le taux de réservation du préfet de département au profit des ménages prioritaires. Le préfet peut déléguer la gestion de son contingent au bailleur, sous réserve de mettre en place des instruments de contrôle rapproché des attributions effectuées.**

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

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

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 SYPLLO pour assurer le contrôle des attributions. Chaque département a opté pour un mode de gestion en flux.

### Contingent préfectoral des ménages prioritaires Objectifs et résultats 2024

Département	Objectifs 2024	Nombre total de ménages relogés au titre du CP	dont ménages DALO	dont ménages sortants d'hébergement
Calvados	919	982	84	142
Eure	862	786	37	159
Manche	761	964	18	219
Orne	495	640	33	153
Seine-Maritime	2 768	1 989	66	398
<b>Normandie</b>	<b>5 805</b>	<b>5 361</b>	<b>238</b>	<b>1 071</b>

Source : données DDETS – SYPLLO

*SYPLLO (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.*

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, les objectifs assignés aux bailleurs ne sont plus issus de SYPLLO. Ils correspondent 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 »).

## Le Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL)

L'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) vise à favoriser l'accès et le maintien dans le logement de ménages fragiles (cumulant des difficultés financières, d'insertion sociale ou de santé) grâce à un accompagnement social adapté.

Les actions d'accompagnement sont mises en œuvre par des organismes associatifs et des bailleurs sociaux. Elles sont financées par le Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL) qui dispose de deux ressources : le produit des astreintes prononcées à l'encontre de l'État dans le cadre du DALO et la contribution des bailleurs sociaux.

Le FNAVDL est constitué d'une enveloppe unique gérée au niveau régional (gestion financière réalisée par la DREETS en Normandie).

Une partie du fonds est répartie entre les 5 départements normands. Un appel à projet est lancé par chaque département (à partir de 60 000 € de subvention).

L'autre part du fonds est consacrée (30 % de l'enveloppe normande) aux projets portés par les bailleurs sociaux et leurs partenaires associatifs. Ce « fonds bailleurs » fait l'objet d'un appel à projet (AAP) régional depuis l'année 2021.

Placée dans le cadre des travaux du CRHH et de la CHAL (commission hébergement et accès au logement), la gouvernance régionale du FNAVDL se compose des directions et partenaires suivants : la DREETS, la DREAL, les DDETS et de l'UHSN. La DREETS, la DREAL et l'UHSN réunis en comité de pilotage (COPIL) choisissent ensemble les lauréats de l'appel à projet annuel à l'issue d'un jury de présentation des projets.

Afin de donner de la visibilité à ce fonds et aux projets qu'il finance, le COPIL a décidé d'organiser une CHAL auquel un large partenariat a été convié afin de faire connaître le FNAVDL, ses acteurs et les mises en œuvre possibles.

Cette CHAL s'est tenue le 10 septembre 2024 à Lisieux. Elle a permis d'évoquer les actualités/orientations en lien avec le FNAVDL, puis de présenter les projets et les réalisations des bailleurs et des associations sélectionnés lors des premiers appels à projets.

**Au titre de l'AAP régional 2024, 6 projets ont été retenus pour un accompagnement sur deux ans (soit un budget de 866 718 €). Il est prévu qu'environ 280 ménages seront accompagnés dans l'accès au logement et/ou dans son maintien grâce à ces projets.**

Organisme	Nom du projet	Résumé du projet	Accompagnement prévisionnel (en nombre de ménages)
SAIEM AGIR Habitat & Humanisme	AVDL SAIEM AGIR et Habitat & Humanisme 27	Ménages relevant de l'AHI, expérimenter de nouvelles modalités d'accompagnement vers et dans le logement.	3 (accès au logement) 7 (maintien dans le logement)
ALCEANE et l'AHAPS	Logements accompagnés à destination des ménages sortants du dispositif Parents-Enfants de l'AHAPS	Accompagnement des ménages sortant du centre parental Azur, et du SAVA (Service d'Accompagnement Vers l'Autonomie) et n'étant pas encore en capacité d'accéder à un logement autonome.	10 (accès au logement)
Partélios Habitat/Caen La Mer Habitat et ALFI	Service Habitat & Inclusion, une plateforme d'accompagnement au service des plus fragiles	Plateforme sociale commune aux 2 bailleurs afin d'accompagner les ménages les plus fragiles (1er quartile, souffrant de troubles psychiques) sur l'agglomération de Caen	80 (accès au logement) 90 (maintien dans le logement)
INOLYA et Association des Amis de Jean Bosco (AAJB)	MAINTIEN TOIT	Éviter les ruptures de lien avec les locataires et assurer autant que possible le maintien dans le logement (PEX)	50 (maintien dans le logement)
SILOGE et YSOS	AVDL Seniors	Accompagnement vers et dans le logement des ménages "vieillissants" (public de plus de 55 ans)	10 (accès au logement) 17 (maintien dans le logement)
INOLYA et ITINERAIRES	RELEVE TOIT 2	Femmes victimes de violence en milieu rural	6 (accès au logement)

## Hébergement, logement adapté et mise en œuvre du Plan Logement d'Abord en 2024

### Accès au logement :

En matière d'accès au logement, les résultats de la Normandie sont plutôt bons en 2024 malgré des freins persistants de tensions dans le logement que ce soit dans le parc social (avec un taux de rotation diminué de plus en plus) ou le parc privé (absence de logements pour les personnes isolées, des loyers pouvant constituer un frein à l'accès au logement). Ces tensions touchent tous les départements, y compris les départements plus ruraux, jusque-là épargnés :

- **879 attributions de logements sociaux pour les personnes hébergées** (87,9 % de l'objectif)
- **497 attributions de logements sociaux pour les ménages sans abri** (108 % de l'objectif)
- **893 attributions de logements sociaux en faveur des réfugiés « mobilité locale »**: (88 % de l'objectif) et 7 attributions de logements sociaux en faveur des réfugiés « mobilité nationale » (23 % de l'objectif).

### **Résidence sociale et intermédiation locative**

Le courrier ministériel du 5 septembre 2023 relatif à la mise en œuvre du deuxième Plan Logement d'Abord a fixé des objectifs chiffrés par région en termes de création de places de résidences sociales (résidences sociales classiques, pensions de famille et résidences accueil) et de places d'intermédiation locative.

Il préconise également la mise en place d'une instance de pilotage, avec un co-partage DREAL-DREETS, afin de définir une programmation équilibrée entre les différentes typologies de résidences sociales. Cette instance mise en place en 2023 est le comité régional des résidences sociales.

En matière de pension de famille et résidence accueil, 20 places ont été créées sur un objectif de 96, soit 21 % de l'objectif en raison de l'abandon de projet en Seine-Maritime par le gestionnaire (plan de financement et redevance élevée) et des reports de projets en 2025 en Seine-Maritime et Calvados.

En 2024, un nouveau comité régional résidences sociales co-animé par la DREETS et la DREAL a été en place. Les objectifs visent à :

- définir une programmation équilibrée entre les différentes typologies de résidences sociales en fonction des besoins recensés ;
- valider les projets de résidences sociales en région ;
- piloter le suivi des projets et ces ajustements entre départements ;
- contribuer à une culture commune, en mutualisant les compétences, en assurant la veille réglementaire et en favorisant le partage de bonnes pratiques et la construction d'outils.

Pour le dispositif d'intermédiation locative, l'objectif cible était de 210 places à créer en 2024. Au 31 décembre 2024, ce sont 246 places qui ont été créées soit 117 % de l'objectif. Sur 2 ans, 421 places créées. Cette augmentation marque les efforts réalisés dans plusieurs départements dont la Seine-Maritime (81 places) et l'Eure (41 places) avec l'arrivée de nouveaux opérateurs dans les territoires (Soliha et Habitat Humanisme dans l'Eure, une nouvelle AIVS Immobilière solidaire en Seine-Maritime), la coordination accentuée avec les SIAO, l'IML pour des projets innovants comme les Tiny Houses en Seine-Maritime, et des réunions régulières avec les opérateurs sur le suivi des objectifs.

### Hébergement :

Au 31 décembre 2024, le **parc d'hébergement généraliste de Normandie** comptait **4 682 places** (-283 places par rapport à 2023). Cela représente **une moyenne sur l'année 2024 de 4 843 places**.

La cible fixée par la DIHAL de 4 950 places en 2023 n'est pas atteinte. Le parc a été fortement impacté par la fermeture de 500 places du marché national « Hébergement d'Urgence Accompagnement Social (HUAS) » dans le Calvados et de grandes tensions persistent : organisation des sorties de SAS à réaliser tous les mois qui font suite aux opérations de desserrement en Île-de-France, ressortissants de Mayotte, mis à l'abri de familles et personnes seules avec enfants, femmes victimes de violences, personnes déboutées ou à droits incomplets, démantèlements de squats...

En ce qui concerne le respect de la trajectoire fixée pour 2024 par dispositifs d'hébergement :

- En 2024, 59 places de CHRS créées (via transformation) pour arriver à un total de 2 349 au 31/12/2024.
- 58 places CHRS hors les murs
- 493 places hôtelières occupées au 31/12/2024 avec une moyenne de 451 places contre 360 en 2023.
- 1 649 places d'hébergement hors CHRS occupées au 31/12/2024 avec une moyenne de 1 828 places dont 33 places pour les opérations de desserrement d'Île-de-France (sortants de SAS) et 29 places pour les ressortissants de Mayotte.

### Mobilisation de logements pour les ménages sans-abris ou hébergés :

En 2024, 1 002 logements sociaux ont été attribués à des ménages se déclarant sans abri ou en habitat de fortune en Normandie. Au global, les attributions aux ménages sans abri ou en habitat de fortune représentent 4 % des attributions totales en 2024 sur la région (allant de 2,6 % dans l'Orne à 6 % dans le Calvados), et représentent 4,1 % de l'ensemble des demandes.

Nombre d'attributions en 2024 aux sans-abris ou hébergés à titre temporaire :				Nombre de demandes en 2024 faites par des ménages sans-abris ou hébergés à titre temporaire :			
	Sans abri	logement temporaire	Somme :		Sans abri	logement temporaire	Somme :
<b>Calvados</b>	112	177	<b>289</b>	<b>Calvados</b>	902	824	<b>1726</b>
<b>Eure</b>	76	65	<b>141</b>	<b>Eure</b>	400	202	<b>602</b>
<b>Manche</b>	47	59	<b>106</b>	<b>Manche</b>	275	298	<b>573</b>
<b>Orne</b>	37	21	<b>58</b>	<b>Orne</b>	159	135	<b>294</b>
<b>Seine-Maritime</b>	226	182	<b>408</b>	<b>Seine-Maritime</b>	1197	619	<b>1816</b>
<b>Somme :</b>	<b>498</b>	<b>504</b>	<b>1002</b>	<b>Somme :</b>	<b>2933</b>	<b>2078</b>	<b>5011</b>

## Zoom sur : Retour d'expérience sur l'Humanisation accueil de jour à Évreux (présentation au CRHH en mai 2024)



### *Présentation au CRHH du 16 mai 2024*

Dans le cadre du dispositif d'aide France Relance, la Dihal avait lancé en 2021-2022 des appels à projets « Programme d'investissement pour l'amélioration et la modernisation des accueils de jour ».

Une enveloppe exceptionnelle de 20M€ visait en premier lieu, à pallier l'inadaptation ou la dégradation des locaux et, en second lieu, à poursuivre la dynamique de rénovation globale des accueils de jour.

En Normandie, **6 projets retenus pour une enveloppe de 482 000 €**

À Évreux, l'accueil de jour « la Passagère » (réservé aux hommes isolés) géré par l'association Accueil Service, a fait l'objet d'une subvention dans le cadre du plan de relance. Le projet en faveur des publics les plus précaires, mené en partenariat avec la DDETS de l'Eure, a notamment permis d agrandir les locaux d'accueil et la salle de séjour, d'aménager des vestiaires et des douches adaptées.

## **12 LE LOGEMENT EN FAVEUR DES ÉTUDIANTS ET DES JEUNES ACTIFS**

### **Diagnostic sur le logement étudiant en région Normandie**

Crise sanitaire, inflation, nouvelles réglementations concernant les passoires thermiques... de nombreux facteurs ont récemment impacté l'offre de logement en faveur des étudiants.

En 2024, une nouvelle analyse de l'adéquation entre l'offre de logement existante et les besoins des étudiants en Normandie était nécessaire pour actualiser l'étude de 2020.

Acté par le préfet de région, en lien avec le partenariat et réalisé avec les bureaux d'étude ID Territoires et Latitude, le diagnostic comporte :

- une actualisation des effectifs étudiants et de leur profil ainsi que l'actualisation de l'offre existante dédiée aux étudiants (localisation, typologie et occupation) ;
- une qualification des besoins en logement pour les étudiants à l'échelle régionale (horizon 2031).

Une attention particulière a été portée sur les enjeux relatifs aux formations de l'enseignement supérieur professionnalisantes impliquant des périodes d'alternance.

Des solutions innovantes en matière de logement qui ont pu être déployées sur le territoire national ont ainsi été recensées et préconisées pour un potentiel développement en Normandie.

Malgré l'apparition d'une tension sur la plupart des marchés normands, la construction d'une offre supplémentaire ne doit pas pour autant être systématique. Certains segments peuvent être en suroffre ou ne pas correspondre à la demande, notamment en termes de budget.

#### **Quelques préconisations pour le territoire :**

- L'offre sociale (les résidences universitaires et de bailleurs sociaux) et les foyers jeunes travailleurs (résidences habitat jeunes) doivent ponctuellement être adaptés selon la croissance ou la relocalisation de formations et d'établissements d'enseignement supérieur. Des préconisations par territoire sont détaillées dans le rapport complet.
- La lutte contre le développement de la location saisonnière doit être une priorité afin de diminuer la tension sur le logement locatif privé, notamment sur les petits logements, et limiter la progression des loyers.
- La poursuite de la mobilisation du parc locatif privé :
  - Encourager les collectivités à reproduire des dispositifs facilitant la mise en relation entre propriétaires et étudiants tout en apportant une meilleure visibilité de l'offre et en garantissant une qualité minimale (cf. agglomération de Saint-Lô ; Ahloët au Havre).
  - Développer des dispositifs spécifiques qui recherchent des solutions d'hébergement à la carte dans les « interstices » du marché (chambres chez l'habitant, lieux d'hébergement temporaires, internats sous-occupés), démarches pertinentes en milieu rural ou en dehors des grandes agglomérations (cf. Benchmark).
  - Vérifier les possibilités de développement de dispositifs spécifiques, comme déjà expérimentés via d'anciens PST (programmes sociaux thématiques) Anah, qui permettraient de conventionner avec des propriétaires privés, en conditionnant le subventionnement de certains travaux à la location à des publics spécifiques, étudiants, alternants, apprentis...



Crous - Résidence universitaire

En appui du SGAR, du rectorat et du Crous, ces études pilotées par la DREAL s'inscrivent dans le cadre du plan national 60 000 logements étudiants.

Elles ont été menées en partenariat avec les acteurs locaux (universités, Caf, bailleurs sociaux, collectivités, associations) afin de définir et de développer une stratégie régionale partagée du logement locatif social en faveur des étudiants.

Pour consulter l'étude : <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/etude-de-diagnostic-sur-le-logement-des-jeunes-a4698.html>

### **Logement des jeunes actifs au sein des foyers de jeunes travailleurs**

Dans le cadre de [l'étude régionale sur le logement des jeunes actifs en Normandie](#) menée en 2022, une série de préconisations ont été émises parmi lesquelles celle de valoriser l'image des FJT. La Dreal Normandie et l'Urhaj ont donc conçu et réalisé une « **web série** » de 13 mini vidéos pédagogiques. Rassemblées autour de 3 grandes thématiques, elles démontrent aux collectivités tout l'intérêt de développer ce type de produit sur leur territoire.

- **Le FJT : modèles de financement et de fonctionnement**

*Les partenaires et tutelles ; l'implication des collectivités au sein des FJT ; l'avantage d'un bailleur social ; La CAF un des partenaires majeurs du FJT.*

- **L'adaptation des FJT sur le territoire**

*Que ce soit en milieu urbain ou rural, avec des structures neuves ou au bâti ancien réhabilité, le FJT est un modèle souple adaptable et transposable sur tous les territoires.*

*Differentes formes d'habitat proposées (chambre, logement avec espaces collectifs dans un foyer intégré) et offres innovantes (tiny house, maison en colocation, résidence intergénérationnelle).*

- **La force des FJT : logement, services et accompagnement des jeunes**

*Les atouts d'un logement en FJT ; le parcours résidentiel du jeune actif ; l'accompagnement socio-éducatif des jeunes en FJT ; l'accompagnement du CLLAJ.*

Au travers de nombreux témoignages, les acteurs du logement, les collectivités, les partenaires locaux et même les jeunes eux-mêmes font part de leur expérience sur les atouts des FJT qui permettent d'apporter une vraie réponse sociale au triptyque logement emploi formation sur le territoire.

Visionner les vidéos : [https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/logez-les-jeunes-sur-son-territoire-un-enjeu-fort-a5814.html#H\\_La-force-des-FJT-logement-services-et-accompagnement-des-jeunes](https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/logez-les-jeunes-sur-son-territoire-un-enjeu-fort-a5814.html#H_La-force-des-FJT-logement-services-et-accompagnement-des-jeunes)

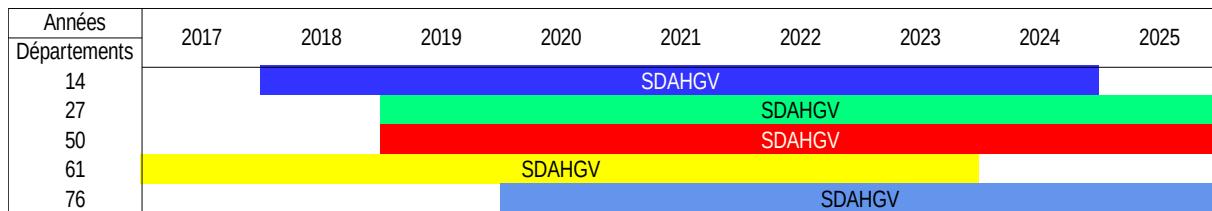


## **13 ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

### **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 :



**Les appels à projets pour la création des aires permanentes d'accueil et des terrains familiaux locatifs (subventions d'investissement au titre du programme 135)**

Les gens du voyage parmi d'autres populations ont été fragilisés pendant la crise sanitaire 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.

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

En 2023, deux projets de création de terrains familiaux locatifs ont été déposés dans le cadre de l'appel à projet de la DIHAL. La commune de Petit-Couronne a bénéficié d'une subvention sur le BOP 135 de 840 000 € pour son projet de création de terrains familiaux locatifs (20 places).

En 2024, compte-tenu du contexte budgétaire, la DIHAL a dû procéder à des arbitrages au niveau national et pour la Normandie le financement du projet de la CU Le Havre Seine Métropole a été reporté en 2025. Dieppe-Maritime a réorienté ses deux projets vers du PLAI adapté pour les gens du voyage, les agréments PLAI adapté ont été délivrés au titre de la programmation 2024 du logement locatif social.



**PRÉFET  
DE LA REGION  
NORMANDIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Directrice de la publication : Claire Grisez, directrice régionale

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

ISBN : 978-2-11-151800-1

Novembre 2025

