



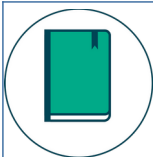
**PRÉFET
DE LA REGION
NORMANDIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Rapport d'activité 2023





Éditorial

Ce rapport dresse le bilan 2023 de l'activité du logement et de l'hébergement au sein de la région Normandie.

Tout d'abord, en 2023, plusieurs lois et décrets sont venus modifier l'organisation et les compétences de cette instance en 2023. J'ai ainsi pour la première fois coprésidé l'assemblée plénière du CRHH aux côtés de Monsieur André Gautier, vice-président du conseil départemental de Seine-Maritime, qui a été désigné au sein des membres du premier collège pour une durée de deux ans. Autre nouveauté, les membres du CRHH, ont examiné et rendu 37 avis dans le cadre des demandes d'agrément « Mon Accompagnateur Rénov », dispositif d'accompagnement des ménages pour la rénovation énergétique de leur logement.

Il est ensuite important de souligner les bons résultats atteints par la région en 2023 démontrant sa capacité de mobilisation pour répondre aux priorités nationales en matière de logement et d'hébergement.

Avec 2 886 PLUS, PLAI et PLS agréés en 2023, la Normandie est arrivée en deuxième position des régions dans l'atteinte des objectifs fixés pour la programmation des logements locatifs sociaux, après avoir fini première en 2022, ceci confirme la forte mobilisation des acteurs locaux et la solidité du partenariat. De plus, 6,5 M€ ont été consacrés à la réhabilitation de 12 560 logements locatifs sociaux sur l'ensemble des départements normands.

Dans le parc privé, malgré un ralentissement du dépôt des dossiers et des baisses notables sur la mobilisation de l'aide pour la lutte contre l'habitat indigne et les logements très dégradés, il faut souligner un bon niveau d'activité sur la rénovation énergétique et l'adaptation à la perte d'autonomie des logements.

S'agissant de la mise en œuvre du plan logement d'abord, la région Normandie enregistre de bons résultats au-delà des objectifs assignés pour 2023 : 984 logements sociaux captés pour les ménages sortant de l'hébergement généraliste (98 % de l'objectif) et 479 logements sociaux captés pour des ménages sans abris ou en habitat de fortune (104 % de l'objectif). Je tiens à faire valoir la réactivité des collectivités et des bailleurs sociaux normands dans la mise en œuvre de ces mesures ainsi que la disponibilité de l'ensemble des partenaires qui a contribué à accompagner les projets des territoires. Il faut poursuivre et amplifier cette dynamique.

L'année 2023 fut également marquée par l'examen de nombreux Programmes Locaux de l'Habitat (nouveaux et bilans à mi-parcours). Au regard du contexte normand en matière de transition démographique et de lutte contre l'artificialisation, les scénarios démographiques retenus et les stratégies foncières prévues constituent deux points clés de ces documents. Par ailleurs, au regard des difficultés à tenir les objectifs nationaux en matière de PLAI, la DREAL Normandie et l'Union pour l'Habitat social de Normandie ont engagé un travail d'analyse du dispositif. Ce dernier a été présenté aux membres du CRHH en mai 2023. Les membres du CRHH ont également pu partager des retours d'expériences sur le montage d'opérations de rénovation énergétique financées dans le cadre du plan de Relance et de reconversion de friches dans le cadre du programme Action Coeur de Ville. Enfin, un état des lieux et des enjeux en matière d'hébergement des femmes victimes de violences a été présenté en bureau du CRHH.

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-Benoît ALBERTINI

Le rapport d'activité 2023

Ce rapport présente la majorité des politiques conduites en faveur de l'habitat en 2023 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

PARTIE 1 : L'HABITAT EN NORMANDIE, CHIFFRES CLÉS.....	5
PARTIE 2 : POLITIQUE DE L'HABITAT EN RÉGION.....	8
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 2023.....	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).....	20
Délégations de compétences.....	20
Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.....	22
Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).....	23
3 AIDES ET ACTIONS 2023 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).....	27
ADIL de l'Eure.....	27
ADIL de l'Orne.....	29
ADIL de Seine-Maritime.....	31
4 POLITIQUE FONCIÈRE ET ACTIONS DES FINANCEURS EN 2023.....	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
PARTIE 3 : CONSTRUCTION, OFFRE SOCIALE ET ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ.....	39
5 OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS.....	39
Autorisation de construction.....	39
Mises en chantier.....	39
Promotion immobilière privée.....	40
6 LE PARC SOCIAL.....	41
Organismes de logements sociaux en Normandie.....	41
Stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux (PSP, CUS).....	42
État des lieux 2023 du parc social.....	45
Répartition du parc locatif social normand.....	46
Financements du parc social.....	49
Bilan 2023 des financements de droit commun (hors ANRU).....	49
Point sur les VEFA « HLM » et les PLS privés.....	52
Accès au parc social.....	52
Demande locative sociale en Normandie.....	52
Attribution de logements locatifs sociaux.....	61
7 PARCOURS VERS L'ACCESSION 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
PARTIE 4 : VERS UN HABITAT PLUS DURABLE.....	75
8 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE).....	75
9 DISPOSITIFS D'AIDE À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE.....	76
10 RÉHABILITATION THERMIQUE DU PARC SOCIAL.....	77
Performances énergétiques du parc social.....	77
L'éco-prêt logement social.....	78
Aide à la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux.....	78
11 RÉHABILITATION THERMIQUE DU PARC PRIVÉ.....	79
L'éco-prêt à taux zéro (bilan 2009-2023).....	79
Bilan 2023 des aides de l'ANAH.....	80

PARTIE 5 : HABITAT ET HÉBERGEMENT ADAPTÉS AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES.....	85
12 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
Relogement 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 2023.....	89
Accueil des gens du voyage.....	92

PARTIE 1 : L'HABITAT EN NORMANDIE, CHIFFRES CLÉS

La Normandie recense 69 EPCI en 2023 : 1 Métropole, 3 Communautés Urbaines, 11 Communautés d'Agglomération, 54 Communautés de Communes.

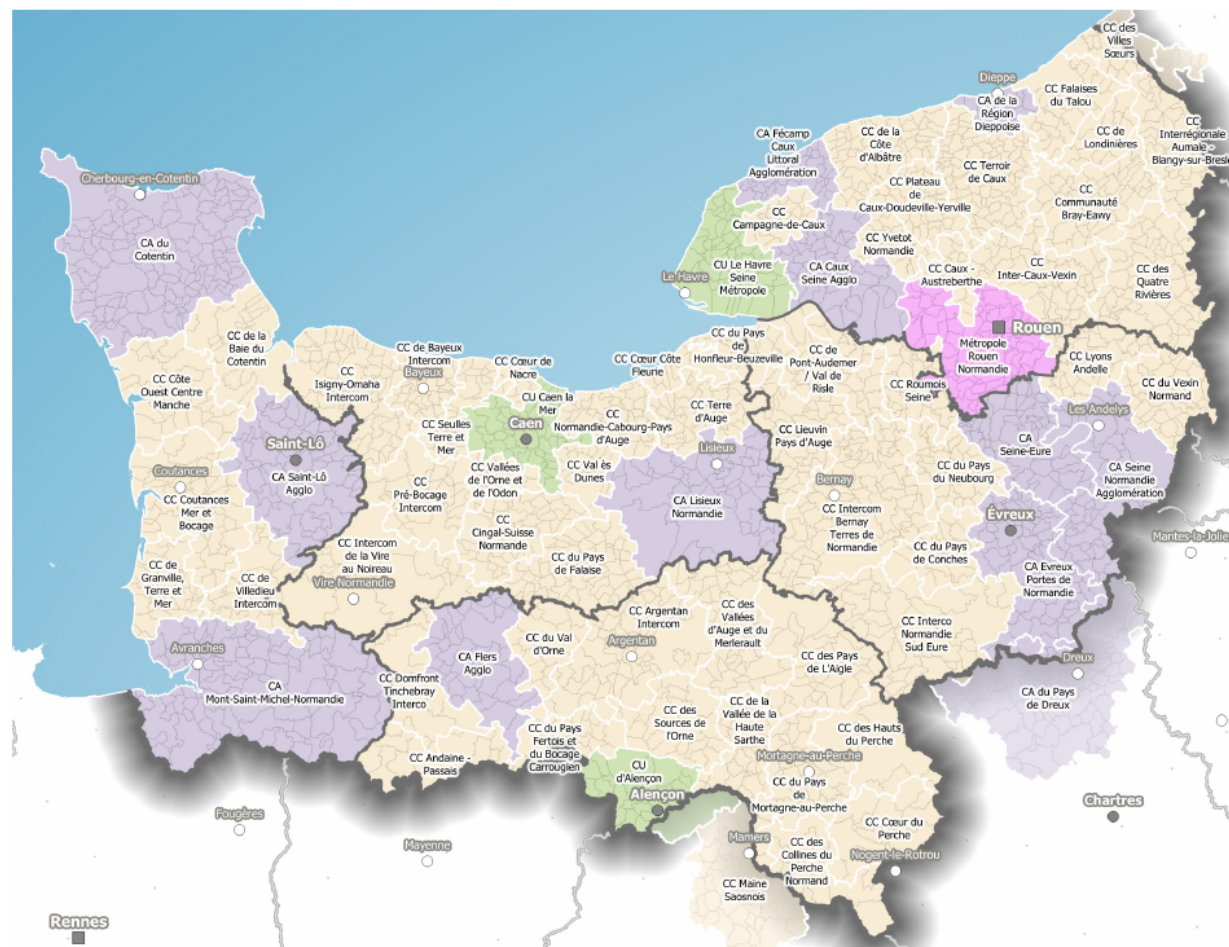


ORGANISATION ADMINISTRATIVE - Les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre au 1er janvier 2022

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

0 10 20 km

Sources :
- IGN - AdminExpress
- DREAL Normandie
Production :
DREAL Normandie
le 01/03/2022
réf : ATL102_EPCI2022_CA



Indicateurs du logement 2023 par département

	Calvados	Eure	Manche	Orne	Seine-Maritime	Normandie	France Métropolitaine
Population 2021 (Insee)							
Population légale	700 633	598 934	495 508	276 973	1 255 918	3 327 966	65 505 213
Densité de population en habitants au km ²	126,6	99,7	83,3	45,4	200,1	111,4	120,4
Parc de logements 2021 (Filocom)							
Parc total de logements	429 404	306 034	303 280	169 020	664 797	1 872 535	
Parc Individuel en %	60,5	77,1	80,7	79,3	55,2	66,3	
% résidences principales	75,7	84,1	78,3	77,7	85,4	81,1	
% logements vacants	7,9	9,3	8,3	12,0	10,1	9,3	
% résidences secondaires	16,4	6,6	13,4	10,3	4,5	9,5	
% parc construit avant 1949	27,1	32,0	37,8	48,9	31,4	33,2	
% parc construit de 1949 à 1974	22,4	19,2	20,3	18,3	26,5	22,6	
% parc construit de 1975 à 1999	28,6	27,2	22,8	19,9	22,1	24,4	
% de parc construit après 1999	21,9	21,6	19,1	12,9	19,9	19,9	
Nombre de résidences principales	324 868	257 389	237 535	131 398	567 808	1 518 998	
% locatif parc social	16,8	15,3	15,1	14,3	23,7	18,6	
% locatif parc privé	23,4	18,2	19,3	19,1	21,6	20,8	
% propriétaire occupant	58,1	65,0	63,3	64,0	53,5	58,9	
% de résidences principales en T1/T2	20,0	14,7	14,4	16,6	18,9	17,5	
Parc Locatif Social au 01/01/2023 (RPLS)							
Nombre de logements sociaux	60 782	42 263	38 059	21 203	148 761	311 068	5 143 684
% logements sociaux individuels	32,0	28,3	40,3	31,8	14,3	24,0	15,3
Taux de rotation en %	9,1	9,6	9,7	11,7	9,2	9,5	8,1
Taux de vacance >3mois en %	1,2	0,8	1,2	3,0	0,9	1,1	1,3
Les occupants des résidences principales 2021 (Filocom)							
Nombre de ménages fiscaux	316 589	256 079	235 207	130 021	557 615	1 495 511	
Taille moyenne des ménages en nombre de personnes	2,2	2,3	2,1	2,1	2,2	2,2	
Nombre de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM	20 531	16 150	14 765	9 765	42 753	103 964	
% de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM	6,5%	6,3%	6,3%	7,5%	7,7%	7,0%	
Le foncier à destination des constructions de maisons en 2022 (EPTB)							
Nombre de terrains vendus	1 007	735	856	165	1 129	3 892	64 184
Surface moyenne d'un terrain en m ²	781	1243	895	1414	983	979	980
Prix moyen d'un terrain en €	75 405	60 772	49 778	28 004	75 392	64 992	89 900
Construction de logements en 2023 (Sit@del2, date réelle) (données à début août 2024)							
Nombre de logements autorisés	4 759	1 463	2 222	384	5 851	14 679	334 119
Nombre de logements autorisés pour 1000 habitants	6,8	2,4	4,5	1,4	4,7	4,4	5,1
Les prêts à taux zéro en 2023							
Nombre de Prêts à Taux Zéro	539	257	457	156	605	2014	47 260
Nombre de PTZ pour 10 000 habitants	7,7	4,3	9,2	5,6	4,8	6,1	7,2
Le financement du logement social en 2023 (SIAP)							
Nombre de logements financés au total (PLAI-PLUS-PLS hors ANRU)	813	712	310	56	995	2886	79 855
Dont nombre de logements financés en PLAI	247	299	97	15	416	1074	26 906
Dont part de logements financés en PLAI	30,4%	42,0%	31,3%	26,8%	41,8%	37,2%	33,7%
Dont nombre de logements financés en PLUS	276	185	163	36	431	1 091	28 682
Dont part de logements financés en PLUS	33,9%	26,0%	52,6%	64,3%	43,3%	37,8%	35,9%
La demande de logement social au 31/12/2023 (SNE) (données au 29/07/2024)							
Nombre de demandes en cours	28 923	16 086	13 606	7 578	49 346	115 539	2 613 907
Nombre d'attributions	5 083	3 700	3 549	2 434	11 940	26 706	400 915
tension de la demande (nb de demandes/attributions)	5,7	4,3	3,8	3,1	4,1	4,3	6,5
nombre de demandes en cours (hors mutation interne)	18 051	9 675	9 153	4 696	28 211	69 786	1 773 738
tension de la demande (hors mutation interne)	5,1	3,8	3,3	2,6	3,6	3,8	6
nombre de demandes en cours en T1/T2 (hors mutation interne)	11 050	5 163	4 771	2 428	16 580	39 992	1 014 543
tension de la demande en T1/T2 (hors mutation interne)	10,6	7,1	6	4,2	7,6	7,3	9,6

Indicateurs du logement 2023 par EPCI (métropole, communauté d'agglomération, communauté urbaine)

	Calvados (14)		Eure (27)			Manche (50)			Orne (61)		Seine Maritime (76)				
	CU Caen la Mer	CA Lisieux Normandie	CA Evreux Portes de Normandie	CA Seine-Eure	CA Seine Normandie Agglomération	CA Saint-Lô Agglo	CA du Cotentin	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	CA Fiers Agglo	CU d'Alençon	CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	CA Caux Seine Agglo	CA de la Région Dieppoise	CU Le Havre Seine Métropole	Métropole Rouen Normandie
Population 2021 (Insee)															
Population municipale	274 685	72 812	110 950	102 650	82 814	76 653	178 020	87 417	52 946	55 435	38 312	78 036	45 996	265 937	497 225
Densité de population en habitants au km²	756,8	76,5	168,3	200,4	118,9	93,5	123,7	56,6	93,3	120,1	185,0	135,9	356,6	536,4	749,0
Parc de logements 2021 (Filocom)															
Parc total de logements	148 629	41 717	57 025	48 105	42 176	40 387	104 927	53 683	30 244	30 601	21 750	36 405	29 564	142 553	267 205
Parc Individuel en %	43,5	71,8	61,8	73,6	71,7	79,6	74,4	86,3	76,7	64,3	70,2	76,7	46,9	40,6	41,1
% résidences principales	87,8	79,9	85,6	87,0	84,3	86,8	81,5	77,9	82,6	85,6	81,3	89,8	80,0	87,4	85,6
% logements vacants	8,1	11,3	10,1	9,3	9,5	8,7	7,2	11,2	12,5	10,6	7,6	7,9	10,2	9,6	12,0
% résidences secondaires	4,1	8,8	4,3	3,6	6,2	4,5	11,3	10,9	4,9	3,8	11,0	2,2	9,8	3,0	2,5
% parc construit avant 1949	13,7	40,2	20,0	25,2	32,0	28,1	34,3	46,4	41,0	32,3	43,6	33,4	37,7	29,4	26,8
% parc construit de 1949 à 1974	32,9	21,2	29,5	18,6	22,1	28,4	20,8	17,4	22,9	27,3	19,8	21,8	26,1	36,3	29,8
% parc construit de 1975 à 1999	29,5	21,5	30,4	33,7	27,1	22,2	27,3	19,0	21,2	25,4	17,8	22,9	21,9	17,0	23,2
% de parc construit après 1999	23,9	17,0	20,1	22,5	18,8	21,3	17,7	17,2	15,0	14,9	18,7	21,9	14,2	17,3	20,2
Nombre de résidences principales	130 431	33 318	48 836	41 860	35 571	35 061	85 529	41 806	24 982	26 192	17 689	32 701	23 650	124 594	228 602
% locatif parc social	23,3	17,6	22,9	21,5	14,8	16,5	21,6	8,7	12,3	22,0	17,7	18,6	29,6	27,8	29,6
% locatif parc privé	30,1	20,6	19,8	16,5	19,5	19,2	17,2	21,8	20,5	21,2	20,9	15,9	22,8	22,3	24,8
% propriétaire occupant	45,6	59,7	56,4	61,0	64,2	62,6	59,3	66,2	65,5	55,3	59,5	64,4	46,8	49,0	44,6
% de résidences principales en T1/T2	27,1	16,3	18,6	13,5	16,7	12,0	16,2	15,1	15,7	19,1	16,9	12,3	21,5	22,0	22,5
Parc Locatif Social 01/01/2023 (RPLS)															
Nombre de logements sociaux	35 227	6 345	11 867	10 217	5 672	6 263	19 419	3 970	3 657	6 381	3 132	6 238	6 880	37 654	78 027
% logements sociaux individuels	22,2	39,6	17,7	31,1	20,1	42,0	30,5	47,6	25,5	20,4	23,7	28,1	19,6	8,0	10,4
Taux de rotation en %	9,8	8,5	9,4	9,3	7,5	11,3	9,7	9,7	10,0	13,0	7,1	9,9	8,1	8,7	9,8
Taux de vacance >3mois en %	1,3	0,6	1,4	0,3	0,2	0,6	1,3	2,4	3,8	1,3	0,6	1,0	0,4	0,4	1,2
Les occupants des résidences principales 2019 (Filocom)															
Nombre de ménages fiscaux	123 264	33 002	48 306	41 708	35 465	34 601	84 543	41 464	24 767	25 597	17 582	32 595	23 487	122 441	221 412
Taille moyenne des ménages en nombre de personnes	2,1	2,1	2,3	2,4	2,4	2,2	2,1	2,1	2,1	2,1	2,2	2,4	2,0	2,2	2,1
Nombre de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM	9 258	2 481	3 688	2 827	2 181	2 256	4 927	2 837	1 757	2 024	1 228	1 892	2 302	10 434	19 547
% de ménages fiscaux <30 % plafonds HLM	7,5%	7,5%	7,6%	6,8%	6,1%	6,5%	5,8%	6,8%	7,1%	7,9%	7,0%	5,8%	9,8%	8,5%	8,8%
Le foncier à destination des constructions de maisons en 2021 (EPTB)															
Nombre de terrains vendus	216	57	132	144	47	113	264	182	42	28	23	106	33	158	184
Surface moyenne d'un terrain en m²	534	1 002	1 097	893	1 344	982	727	915	1 287	1 217	1 189	1 054	1 137	812	892
Prix moyen d'un terrain en €	100 345	55 875	66 706	69 517	75 564	39 772	56 404	41 159	27 651	47 129	75 681	65 961	60 559	102 130	95 440
Construction de logements en 2023 (Sit@del2, date réelle)															
<i>Données à début août 2024</i>															
Nombre de logements autorisés	2 237	170	290	401	158	170	696	386	100	115	261	230	153	862	3 248
Nombre de logements autorisés pour 1000 habitants	8,1	2,3	2,6	3,9	1,9	2,2	3,9	4,4	1,9	2,1	6,8	2,9	3,3	3,2	6,5
le financement du logement social en 2023 (SIAP)															
Nombre de logements financés au total (PLAI-PLUS-PLS)	637	0	148	192	209	36	107	24	0	21	0	138	124	188	231
Dont nombre de logements financés en PLAI	157	0	21	27	207	16	31	8	0	6	0	108	40	69	67
Dont part de logements financés en PLAI	24,6%	0,0%	14,2%	14,1%	99,0%	44,4%	29,0%	33,3%	0,0%	28,6%	0,0%	78,3%	32,3%	36,7%	29,0%
Dont nombre de logements financés en PLUS	262	0	54	49	2	20	50	16	0	10	0	30	57	81	122
Dont part de logements financés en PLUS	41,1%	0,0%	36,5%	25,5%	1,0%	55,6%	46,7%	66,7%	0,0%	47,6%	0,0%	21,7%	46,0%	43,1%	52,8%
La demande de logement social au 31/12/2023 (SNE)															
<i>(données du 29/07/2024)</i>															
Nombre de demandes en cours	18 017	2 242	4 462	3 665	2 504	2 527	5 745	1 660	1 245	2 442	1 142	1 674	2 693	13 841	24 665
tension de la demande (nb de demandes/attributions)	6,2	4,8	4,4	4,4	5,8	4,4	3,1	4,2	3,8	3,2	4,3	2,9	7,4	5,0	3,8
nombre de demandes en cours (hors mutation interne)	11 052	1 398	2 574	1 999	1 469	1 691	3 557	1 215	795	1 433	720	973	1 721	7 777	13 562
tension de la demande (hors mutation interne)	5,4	4,3	3,8	3,9	4,2	3,7	2,5	3,8	3,0	2,6	3,9	2,6	5,7	4,2	3,2
nombre de demandes en cours en T1/T2 (hors mutation interne)	7 164	788	1 503	1 093	792	864	2 004	602	408	878	397	486	1 041	4 722	8 255
tension de la demande en T1/T2 (hors mutation interne)	11,1	7,4	6,6	7,2	7,2	6,2	4,0	8,2	5,6	4,0	6,3	5,1	11,6	9,1	6,6

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 ^{er} Collège :	2 ^e Collège :	3 ^e Collège :
Représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements. (21 membres)	Professionnels du logement, de l'immobilier, de la construction ou de la mise en œuvre des moyens financiers concernés. (21 membres)	Représentants de la société civile : usagers, bailleurs privés, associations d'insertion, partenaires sociaux... (28 membres)

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

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

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

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^{er} collège, ou du titulaire pour les 2^e et 3^e collèges, est transféré respectivement à son représentant ou à son suppléant. Il n'est pas prévu d'accorder de « pouvoir » à d'autres personnes.

Missions

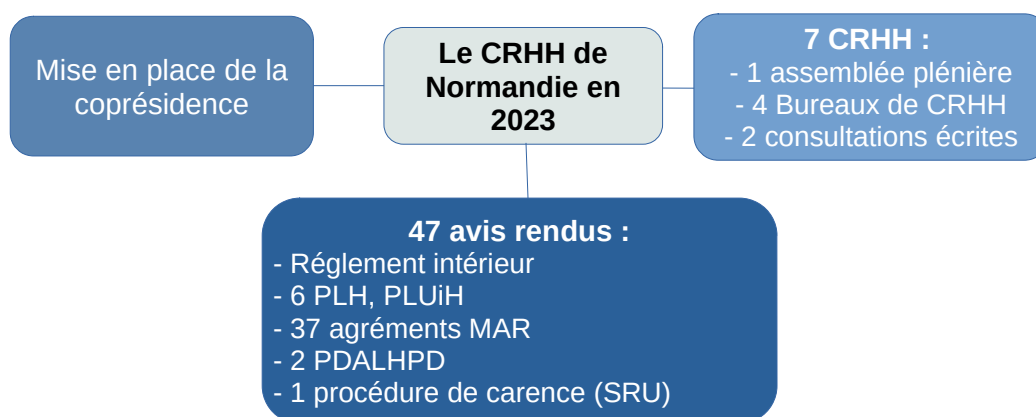
Conformément à l'article R.362-1 du CCH, le CRHH émet un avis sur :

- 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 2023



Réunion plénière du CRHH de Normandie du 07 mars 2023

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte	Avis
Modifications apportées au règlement intérieur du CRHH Avis favorable des membres sur les modifications apportées : coprésidence pour le comité plé- nier ; nouvelles compétences du CRHH ; avis sur les demandes d'EPCI en tant qu'AOH, sur les agréments d'Organisme de foncier solidaire (OFS) et sur les agréments MAR.	Avis favorable
Bilan 2022 pour le parc public et le parc privé Parc public : Normandie, 1 ^{ère} région au niveau du taux d'atteinte des objectifs : 100,7 % en	Pour information

PLUS-PLAI-PLS représentant 3 090 LLS (76,6 % au niveau national). Part de PLAI de 39 %. Bonne dynamique du dispositif favorisant l'acquisition-amélioration (253 logements financés en PLUS, PLAI). 734 logements financés en PLS. 361 logements PSLA (location/accession sociale à la propriété) financés. Plan de Relance : 411 LLS réhabilités, 32 opérations, 3,4 M€ de subventions Parc privé : 84 % d'atteinte des objectifs (80 % au niveau national). À l'exception de l'aide LHI/TD à destination des propriétaires occupants, l'activité 2022 est en hausse. La plus importante s'est opérée en faveur des propriétaires occupants sur la thématique autonomie avec une évolution de +12 % par rapport à 2021 et sur la thématique énergie avec une augmentation de +10 %.	
Programmation 2023 pour le parc public et le parc privé Parc public : 8,5 M€ alloués en 2023 en Normandie pour 3 304 logements sociaux et très sociaux. Taux de PLAI de 39 % pour la Normandie. Objectifs PLAI adapté : 147. Pour le développement d'opérations contribuant à la sobriété foncière, mise en place d'une enveloppe dédiée (financement de PLUS/PLAI à hauteur de 3 000 €). Les bonifications correspondent à 473 logements pour la Normandie en 2023. Appel à projets 2023 pour développer les filières de matériaux bio et géosourcés. Une enveloppe de 400 000 € est réservée au niveau régional pour apporter une aide financière pour les logements PLUS et PLAI. Parc privé : Enveloppe de 72,43 M€ ; objectif : rénovation de 7 648 logements . Réserve régionale sur les PO/PB (10 % des objectifs) constituée pour traiter les 1^{ères} situations de tension.	Pour information
Bilan 2022 et perspectives 2023 pour l'hébergement, le logement adapté et la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord Montant 2023 alloué : 84 764 245 €. 4 863 places d'hébergement (objectif : 4 780 places). Poursuite de la restructuration du parc accueil hébergement insertion normand (128 places « CHRisées ») ; fusion d'établissements (absorption CHRS par l'association ADSEAM dans la Manche, transfert de l'activité hébergement d'ALFA vers l'UDAF dans l'Eure, fusion de 2 CHRS de la fondation de l'armée du Salut au Havre). Expérimentation de 44 places de CHRS « Hors les murs » ; poursuite de la réforme tarification des CHRS ; poursuite des opérations de mises à l'abri dans le cadre de la crise migratoire. 34 places ouvertes destinées aux femmes victimes de violence dans le parc d'hébergement (total 232 places en Normandie) Fin des plans quinquennaux de développement de l'intermédiation locative et des pensions de famille (1 421 places IML, 90 % de l'objectif 2018-2022 ; 394 places de pensions de famille, 79 % de l'objectif). Focus sur la crise en Ukraine 2022 : 1 349 personnes relogées, 872 personnes accompagnées (estimation de 4 à 5 000 ukrainiens en Normandie). coût total : 2 248 870 €. Objectifs 2023 normands à atteindre pour le logement adapté : 1 050 attributions de logements sociaux en faveur des ménages hébergés (hébergement généraliste) ; 500 attributions de logements sociaux (ménages se déclarant sans abris ou en habitat de fortune) ; création de 280 places IML et 110 places de pension de famille ; développement des résidences sociales (logement temporaire, ménages aux revenus limités ou avec des difficultés d'accès au logement ordinaire, accompagnement social possible) Dotation initiale 2023 pour l'« Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables » : 43 943 518 €.	Pour information
Bilan 2022 et perspectives 2023 de l'EPF Normandie en faveur du logement 2022 : nouvelle convention-cadre entre l'EPFN et la région, 3 axes donnant la priorité à la sobriété foncière. Bilan des acquisitions foncières : 28,4 M€, 36 % destinés au développement de l'habitat (près de 1 184 logements). 2 acquisitions importantes de 417 logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (Rouen, Caen). Bilan des cessions : 40,4 M€, 48 % destinés au développement de l'habitat (création prévue de 1 866 logements dont 577 LLS). 3 cessions importantes de 765 logements concernant des opérations d'aménagement urbain (Rouen, Fleury-sur-Orne). Sur le recyclage foncier, accompagnement de Caen la mer Habitat pour la démolition de 108 logements à Caen (opération de reconstruction) et Partelios Habitat pour la démolition de 64 logements à Mézidon-Canon. Concernant le dispositif d'abaissement de charges foncières, 5 dossiers (93 logements) ont pu en bénéficier (participation de l'EPFN de 392 802 €). EPFN, membre du Groupement d'intérêt public de l'OFS de Caen-la-mer en 2022, participation	Pour information

à l'étude d'opportunité de création d'un OFS à Cherbourg-en-Cotentin. Expérimentation à Rives-en-Seine pour identifier les modalités d'intervention pour requalifier cette copropriété et améliorer les performances énergétiques. En parallèle, des travaux de recherche seront menés avec le Cerema sur la manière de faire évoluer les quartiers de la reconstruction vers des « RecoQuartiers », pour une ville durable. Accompagnement à la mise en place des volets fonciers des PLH et PLUIH (études de stratégie foncière en cours : CU Le Havre Seine Métropole, CA Seine Eure, CU de Caen la Mer, CC Caux Austreberthe, CA Saint-Lô Agglomération). Études programmées en 2023 (CA Seine Normandie Agglomération, CC Seules Terre et Mer).	
Bilan 2022 et perspectives 2023 pour Action Logement Parc public : investissement de 42 M€ pour financer 2 523 logements (construction, réhabilitation, financement PLAI, PLUS, PLS). 101 places de colocations financées. Répartition équitable des crédits entre bailleurs sur le territoire (49 % dans le 76, 20 % dans le 14, 19 % dans le 27, 2 % dans le 50, 10 % dans le 61). Dans le cadre de l'ANRU, 12,829 K€ de prêts sur la requalification et la reconstitution de l'offre démolie (1 299 logements). Parc privé : 870 prêts attribués pour l'accompagnement des salariés dans leur projet d'accession, de travaux (33 M€). 33 230 aides et services (58 M€ en subventions) attribués aux salariés (financement du dépôt de garantie, garantie de paiement de loyer VISALE, accompagnement des alternants/apprentis, subventions, pour mobilité et accompagnement des salariés en difficultés). Création du fonds énergie pour accompagner les locataires du parc social face à la hausse des prix de l'énergie. Perspectives 2023 : poursuite des aides dans le cadre d'action cœur de ville (impératifs de décarbonation et de sobriété), des prêts, de la garantie Visale. Évolution du taux pour les prêts à prévoir. Budget 2023 non encore connu ni réparti (convention quinquennale non encore signée). Lancement du plan de décarbonation visant à réaliser 10 % d'économie d'énergie en 2 ans et réduire les émissions de carbone dès 2030 (-55 %).	Pour information

Réunion du bureau du CRHH de Normandie du 24 mai 2023

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte	Avis
Point de situation de la Normandie au regard de la programmation et actions à mener Point de conjoncture de la construction : la situation se dégrade aussi bien pour les logements commencés, que pour les logements autorisés. La Normandie résiste pour le moment mieux que le niveau national. Programmation LLS : tous les avenants aux conventions de délégation de compétence des aides à la pierre ne sont pas encore signés. Nouvelle plateforme d'instruction des dossiers de demandes d'agrément (Système d'Information des Aides à la Pierre SIAP) ouverte en avril 2023. Aucun dossier agréé à ce jour. Situation similaire pour les dossiers de rénovation énergétique de logements sociaux. Programmation Anah : L'engagement des dossiers a débuté à des rythmes variés selon les territoires. Dans le tableau de bord, des graphiques permettent de suivre la consommation des crédits par territoire (22 % au 12 mai).	Pour information
Actualité France Rénov' et présentation du dispositif régional d'instruction des demandes d'agrément « Mon Accompagnateur Rénov' » Actualités France Rénov' : poursuite du programme SARE pour une année (2024) ; lancement d'une concertation nationale pour définir un pacte territorial entre l'État et les collectivités sur le service public de la rénovation de l'habitat ; création d'un programme spécifique CEE pour le financement des accompagnateurs MAR. Dispositif Mon Accompagnateur Rénov' : une nouvelle compétence pour le CRHH La loi du 22 août 2021 dite « climat et résilience » prévoit la mise en place d'un accompagnement obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2023 pour les ménages souhaitant bénéficier d'aides de l'État pour réaliser des travaux de rénovation globale de logement. Un décret prévoit l'obligation de disposer d'un agrément pour les opérateurs chargés de réaliser cette mission d'accompagnement. Il s'agit des accompagnateurs « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR). Procédure simplifiée pour les acteurs dits « historiques » (espaces conseil France Rénov' (ECFR), opérateurs de l'Anah, structures concourant à la mise en œuvre d'une opération programmée de	Pour information

l'Anah). À partir de septembre 2023, de nouveaux professionnels pourront être éligibles (auditeurs énergétiques, professionnels certifiés RGE, sociétés de tiers-financement, architectes). Modalités d'agrément des opérateurs : instruction des dossiers de demandes d'agrément (délégations locales de l'Anah) ; passage des dossiers de demandes d'agrément en CRHH (avis simple sur l'opportunité et le périmètre demandé). Le CRHH dispose d'un délai de 2 mois pour rendre son avis. Le délai d'instruction de la demande d'agrément est de 3 mois.	
Avis du bureau sur le bilan à mi-parcours du PLH de la communauté urbaine de Caen la mer	Avis favorable
Analyse sur les agréments PLAI en Normandie Part de PLAI dans la programmation PLUS/PLAI : 39 % pour 2023 (1 047 logements). Le taux notifié par le FNAP était de 41 % en 2022 avec un résultat à hauteur de 38,7 % pour la région Normandie. Les bailleurs sociaux et certains délégataires des aides à la pierre ont fait part de difficultés à atteindre un tel taux dans le cadre de leur programmation d'opérations. La DREAL Normandie et l'Union pour l'Habitat Social de Normandie ont engagé un travail d'analyse du PLAI avec pour la DREAL la mission de regarder quelles étaient les caractéristiques des logements financés en PLAI (niveau de loyer, typologie, attributions, âge du parc...).	Pour information
Retour d'expériences de bailleurs sociaux sur des projets de réhabilitation de logements sociaux financés dans le cadre du plan de relance Présentation de la réhabilitation de 27 logements à Rouen par Rouen Habitat et de la réhabilitation de 174 logements à Fécamp par Séminor	Pour information
Projet de réalisation de logements porté par une SCI normande à Fécamp dans le cadre du programme Action Coeur de Ville (Action Logement) Réhabilitation d'une ancienne boucanne rue Herbeuse à Fécamp (13 logements).	Pour information

Réunion du bureau du CRHH de Normandie du 27 juin 2023

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte	Avis
Point de situation de la Normandie au regard de la programmation et actions à mener Programmation LLS : tous les avenants aux conventions de délégation de compétence des aides à la pierre ne sont pas encore signés. La nouvelle plateforme d'instruction des dossiers de demandes d'agrément, le Système d'Information des Aides à la Pierre (SIAP) a été ouverte le 20 avril 2023. Aucun dossier agréé à ce jour. Situation similaire pour les dossiers de rénovation énergétique de logements sociaux. Concernant la rénovation énergétique du parc social : enjeu très suivi par le FNAP, enveloppe de 11,3 M€ allouée pour l'année 2023 pour financer la rénovation énergétique de près de 2 500 logements locatifs sociaux(étiquettes F, G). Programmation Anah : ouverture à 70 % de l'enveloppe est en cours, il reste encore 6 territoires en attente. L'engagement des dossiers a débuté à des rythmes variés selon les territoires..	Pour information
Avis du CRHH sur le PLH 2023-2028 de la communauté d'agglomération Seine-Eure 3 Orientations stratégiques et 15 actions dont : mettre en œuvre une stratégie foncière intercommunale ; viser la réhabilitation de 2 375 logements sociaux et de 905 logements pour le parc privé à horizon 2028 ; poursuivre l'action de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (OPAH-RU sur Gaillon et Pont-de-l'Arche + Plan de Sauvegarde de la Garancière) Viser la production de 148 logements sociaux par an (20 % de PLA-I, 30 % de PLUS, 50 % de PLS) ; créer 1 077 logements en accession aidée sur 6 ans ; développer une offre abordable et adaptée logement des jeunes dont création d'une 30aine de places en intermédiation locative) ; mise en œuvre de la stratégie habitat (observatoire) et expérimenter le nouveau statut d'autorité organisatrice de l'habitat.	Avis favorable
Avis du CRHH sur le PLH 2023-2028 de la communauté de communes Bayeux Intercom 4 Orientations stratégiques pour 18 actions dont : Limiter le développement à 1 300 logements maximum sur 6 ans (217 logements par an). Stratégie foncière pour encadrer et maîtriser la production de logements ; dédier 3 % de l'offre nouvelle à l'accession sociale (44 logements sur 6 ans). Programmation de 225 LLS sur 6 ans (17 % de la production neuve), 30 % PLAi, 50 % PLUS,	Avis favorable

20 % PLS ; typologie : 40 % de T1/T2, 35 % de T3, 20 % de T4, 5 % de T5 et + Expérimenter le bail à réhabilitation, le permis de louer, contrôler l'offre locative saisonnière. Rénover et réhabiliter le parc de logements privés dégradés OPAH et OPAH-RU (180 logements à rénover, 42 logements à réhabiliter) ; accompagner les copropriétés et anticiper les difficultés (veille et observation des copropriétés). Développer des solutions adaptées pour l'accès des jeunes à une offre répondant à leurs besoins (réhabiliter des logements conventionnés, réalisation d'une structure type FJT sur Bayeux 70-80 chambre, un Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes, un Service Habitat pour les Jeunes)	
Avis du CRHH sur 7 demandes d'agrément « Mon Accompagnateur Rénov' »	Avis conformes à la session technique
Avis du CRHH sur le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2024-2030 de la Seine-Maritime Volonté de simplification en resserrant le nombre d'objectifs et d'indicateurs afin de le rendre plus accessible par les lecteurs et acteurs potentiels. PDALHPD élaboré sous l'angle prédominant du plan logement d'abord. Travail d'action mené sur la fluidité des dispositifs d'hébergement, sur l'offre de logements accompagnés et notamment sur la coordination des parcours (insertion dans le logement, insertion économique, accompagnement dans le domaine de la santé).	Avis favorable
État des lieux du parc d'hébergement des femmes victimes de violence et présentation du dispositif d'hébergement en Normandie À l'issue des Grenelles contre les violences conjugales, création de places destinées aux femmes victimes de violences. En Normandie, 257 places en 2023. Exemple dans l'Eure (79 places) : poursuite des travaux de structuration d'une réponse aux besoins des personnes victimes de violences (répartition inégale des places, difficultés de repérage et d'orientation vers l'hébergement pour des personnes insérées socialement ; offrir une réponse agile sur le territoire de vie ou en éloignement). Projet d'une Maison Envol des femmes (accueil de jour et hébergement de répit), ouverte 24h/24 et 7jours/7 et réflexions menées en parallèle sur la question de l'éloignement des auteurs	Pour information

Consultation écrite des membres du bureau du CRHH du 8 au 13 août 2023

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

Consultation écrite des membres du bureau du CRHH du 9 au 13 octobre 2023

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte	Avis
Avis dans le cadre de 2 demandes d'agrément MAR	Avis conformes à la session technique

Réunion du bureau du CRHH de Normandie du 19 octobre 2023

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte	Avis
Point de situation de la Normandie au regard de la programmation et actions à mener Programmation très légèrement au-delà des objectifs de début d'année avec des variations selon les produits : 3 310 logements : 1 231 PLUS (-25 %), 1 128 PLAI (+8 %), 951 PLS (+55 %) ⇒ Soit - 412 PLUS, +337 PLS Appel à projet Matériaux biosourcés : 7 opérations retenues, enveloppe de 309 000 €. Parc privé aides de l'Anah : dynamique variable selon les priorités. 70 % de l'enveloppe mise en place consommée et 54 % de l'enveloppe notifiée.	Pour information
Avis du CRHH sur le traitement des communes soumises à la procédure de carence au titre du bilan triennal 2020-2022 de la loi SRU	Avis favorable

En Normandie, sur 80 communes concernées par la loi SRU, 12 communes étaient concernées par les obligations triennales. À l'issue des 3 ans, 4 communes déficitaires étaient concernées par la procédure de carence. Un bilan de CNSRU a été rendu en juillet, les bons résultats de la région Normandie ont été soulignés. Il a été proposé la mise en œuvre de la procédure de carence pour la commune d'Agneaux et l'arrêt de la procédure de carence pour les 3 autres communes en raison de l'atteinte des objectifs LLS et des démarches engagées sur l'aspect qualitatif (minimum 30 % PLAI, maximum 30 % PLS).	
Information sur les démarches de contrat de mixité sociale en Normandie Pour les communes déficitaires, les contrats de mixité sociale, CMS, (issus de la loi 3DS) visent à contractualiser, avec l'EPCI de rattachement, l'État, les bailleurs sociaux et l'EPFN sur les modalités de mise en œuvre concrètes des objectifs de rattrapage de production LLS pour le triennal 2023-2025. Les CMS sont obligatoirement proposés aux communes carencées pour le triennal suivant. La dynamique des CMS fonctionne bien en Normandie, une douzaine de CMS est envisagée (Eure, Manche, Seine-Maritime). L'appui de l'EPF Normandie, partie prenante des contrats, est à souligner. Agneaux est en voie de signer son CMS pour le triennal 2023-2025.	Pour information
Présentation et avis du CRHH sur le PLH de la Communauté de Communes Honfleur Beuzeville	Avis favorable
Présentation et avis du CRHH sur le bilan mi-parcours du PLH de la Métropole Rouen Normandie	Avis favorable
Avis du CRHH dans le cadre de 12 demandes d'agrément MAR	Avis conformes à la session technique

Réunion du bureau du CRHH de Normandie du 13 décembre 2023

Point à l'ordre du jour et éléments de contexte	Avis
Point d'information COP Normandie – Démarche « mieux se loger » Une conférence régionale des parties (COP) sur les changements climatiques se tiendra à Caen le vendredi 15 décembre. Le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires y présentera la démarche ainsi qu'un panorama de la Normandie sur les émissions des gaz à effet de serre, les secteurs les plus producteurs et où devront porter les efforts de réduction. Cette Assemblée plénière marquera le lancement de la démarche régionale qui se déroulera sur 6 mois. Elle comportera de nombreuses étapes de concertation et de co-construction autour des 6 groupes de travail thématiques (mieux préserver, mieux se déplacer, mieux consommer, mieux se nourrir, mieux produire et mieux se loger). Pour le groupe de travail qui abordera la problématique de « mieux se loger » des membres du CRHH seront sollicités afin de faire appel à leur expertise. Fin juin 2024, sera validée une feuille de route comportant des projets et actions de planification écologique en Normandie qui viseront à réduire les émissions de gaz à effet de serre et les impacts sur la biodiversité sur notre territoire.	Pour information
Point de situation de la Normandie au regard de la programmation et actions à mener La Normandie a obtenu une enveloppe complémentaire pour le financement de nouvelles opérations, non prévues initialement à la programmation et correspondant aux critères définis par la circulaire, avec un doublement des aides pour les PLAI. La Normandie a obtenu une enveloppe complémentaire pour le financement de nouvelles opérations de réhabilitation en étiquette E. Point parc privé, aides de l'Anah : ajustement de la dotation aux perspectives de fin d'année, suite à l'enquête de fin de gestion. Fongibilité totale des crédits entre priorités de l'Anah (PO/PB/copropriétés/ingénierie) pour la fin de gestion. Maintien de la réserve régionale en vue d'une délégation des crédits au fil de l'eau pour les dossiers de copropriétés. Au 08/12, 71 % de l'enveloppe notifiée a été consommée.	Pour information
Évolution des aides de l'Anah pour 2024 (MaPrimeRénov', MaPrimeAdapt') 2 principales évolutions des aides à la rénovation énergétique et à l'adaptation des logements.	Pour information

Concernant MaPrimeRénov', l'objectif est d'accélérer les rénovations énergétiques des logements notamment celles d'ampleur avec un objectif de 200 000 rénovations globales. Le système d'aide de l'Anah sera organisé en 2024 autour de 2 axes : le parcours accompagné et le parcours non accompagné. Concernant le dispositif MPR copropriété : ouverture aux petites copropriétés avec 65 % de lots à usage d'habitation principale ; passage d'un niveau d'aide à 2 niveaux d'aide en fonction du gain énergétique ; revalorisation des taux de subvention ; passage de primes forfaitaires à des bonifications du taux de subvention pour la sortie de passoires thermiques et pour les copropriétés fragiles/en difficulté (avec valorisation des CEE) ; expérimentation pour les petites copropriétés ne pouvant atteindre un gain énergétique de 35 % (contraintes, techniques, patrimoniales notamment dans les centres anciens). 1^{er} janvier 2024, nouvelle aide unique MaPrimeAdapt' (fusion des aides précédentes de l'Anah, de la CNAV et le crédit d'impôt autonomie). Objectif : adapter 250 000 logements en 5 ans (2023-2027). Public cible : les plus de 70 ans ainsi que les 60 70 ans (GIR 1 à 6) et les personnes handicapées. Les taux de subvention augmentent (50 % pour les ménages modestes, 70 % pour les très modestes. Plafond de travaux : 22 000 €. Accompagnement obligatoire à l'ensemble des projets d'adaptation des logements.	
Présentation et avis du CRHH sur le PLH de la Communauté d'agglomération Caux Seine Agglo La collectivité élabore son 4^e PLH sur un territoire en développement avec la présence de plusieurs projets industriels d'ampleur qui générera des emplois et nécessitera un travail sur la qualification, la formation, la certification (hydrogène – recyclage). Ce PLH vise à accompagner ces nouveaux enjeux.	Avis favorable
Présentation et avis du CRHH sur la prolongation du PDALHPD de l'Orne Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de l'Orne arrive à échéance le 31/12/2023. La crise sanitaire a freiné la mise en oeuvre de certaines actions nécessitant notamment un travail de coordination partenariale. Une prorogation est demandée pour élaborer le bilan de ce plan, et réaliser un diagnostic afin de déterminer les nouvelles orientations et actions à mener pour les 6 prochaines années.	Avis favorable
Avis dans le cadre de 12 demandes d'agrément MAR	Avis conformes à la session technique
Présentation de l'analyse régionale menée sur les opérations financées en PLAI La DREAL Normandie a réalisé le 1^{er} volet de l'analyse (cf. CRHH mai 2023). Au niveau régional, le PLAI apparaît comme un produit adapté au profil des demandeurs. Le 2^d volet a été mené par l'UHS de Normandie. L'analyse met en lumière que, si les bailleurs parviennent à atteindre le taux de 40 % de PLAI, ce n'est pas sans incidence puisque les opérations en PLAI nécessitent une injection plus importante de fonds propres et des annuités plus longues de remboursement. Les bailleurs normands proposent de faire évoluer le modèle de financement LLS en levant l'obligation réglementaire de loger 30 % des ménages sous les plafonds dans les logements PLUS tout en conservant le taux de 40 % de PLAI. Cette évolution nécessite de revoir la réglementation au niveau national et s'intègre dans le chantier plus large de réflexion sur la refonte du modèle économique du financement du logement social et renvoie au projet de loi logement et décentralisation envisagé en 2024.	Pour information
Présentation du Plan Départemental de l'Habitat 2022-2028 de la Manche Le PDH est co-piloté par le Conseil départemental et les services de l'État. Les PDH complètent la stratégie habitat dans les départements en cohérence avec les PLH/PLUIH des EPCI. Actions majeures : mobiliser les espaces urbains existants ; intensifier la vie dans la ville ou le bourg, pour des fonctions augmentées ; diversifier l'offre (réponse aux besoins des publics spécifiques) ; coordonner les acteurs et l'accompagnement pour un meilleur parcours résidentiel ; poursuivre la rénovation des logements existants ; accompagner la rénovation durable ; mettre en place une gouvernance partagée et une animation du réseau des acteurs de l'habitat ; Mettre en œuvre un observatoire.	Pour information

2 ORIENTATIONS DES POLITIQUES DE L'HABITAT EN NORMANDIE

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

Le PLH

Instauré par la loi de décentralisation de 1983 comme outil d'étude et d'analyse, le PLH a vu sa portée juridique et opérationnelle considérablement renforcée au gré des réformes successives.

Le Programme Local de l'Habitat s'est progressivement imposé comme document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat :

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

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

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

- **Obligation d'élaborer un PLH :**
pour les communes de plus de 20 000 habitants non membres d'un EPCI compétent en matière d'habitat, et les communautés de communes ayant pris la compétence en matière d'habitat et comptant plus de 30 000 habitants avec une ville centre de plus de 10 000 habitants.
- **Un contenu plus opérationnel :**
le programme d'actions est désormais établi par commune et le cas échéant par secteur géographique ; 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 2023, 17 procédures PLH et 11 procédures PLUIH sont engagées dont 13 sont exécutoires.

En 2023, le CRHH a été consulté sur :

- le PLH de la communauté d'agglomération Seine Eure qui a reçu un avis favorable ;
- le PLH de la communauté de communes de Bayeux intercom qui a reçu un avis favorable ;
- le PLH de la communauté de communes de Honfleur Beuzeville qui a reçu un avis favorable ;
- le PLH de la communauté d'agglomération Caux Seine agglomération qui a reçu un avis favorable.

État d'avancement des procédures PLH/PLUIH en 2023

	PLH	PLUIH
Calvados	CA Lisieux Normandie	
		CC Pays de Falaise*
		CC du Pays de Honfleur-Beuzeville*
	CU Caen la mer	CU Caen la mer
	CC Bayeux Intercom	
	CC Vire au Noireau	
Eure	CA Seine Normandie Agglomération	
	CA Seine Eure	
		CA Évreux Porte de Normandie
	CC Pont Audemer/Val de Risle*	
	CC Bernay Terres de Normandie	
Manche	CA Mont St Michel Normandie	
	CA du Cotentin	
	CC Granville Terre et Mer	
	CA Saint Lô aggro	
Orne		CC Argentan intercom
	CA Fiers agglomération	
		CC du pays de Mortagne-au-Perche*
		CC du Pays de l'Aigle*
	CU Alençon	
Seine-Maritime	Métropole Rouen Normandie	
	CU le Havre Seine Métropole	
	CA Caux Seine Agglo	
	CA Dieppe Maritime	
	CA Dieppe Maritime	
		CC Villes Sœurs*
		CC Caux Austreberthe*
		CC Terroirs de Caux*
		CA Fécamp Littoral

Légende

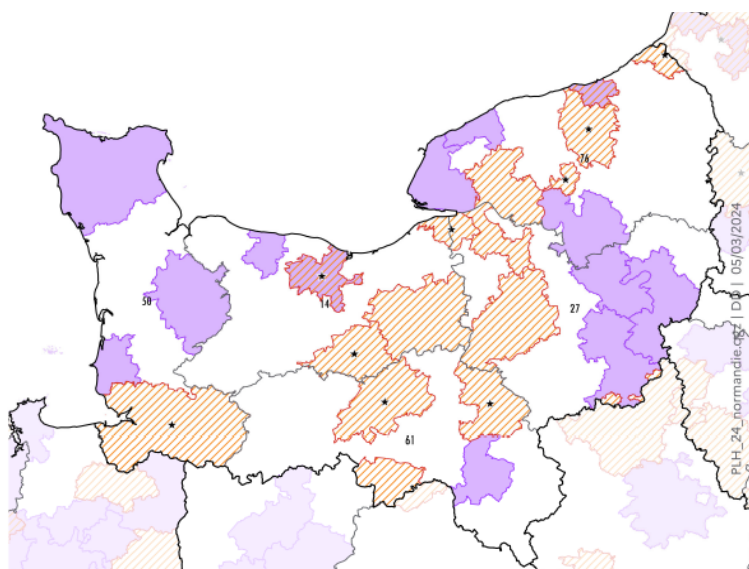
Procédures exécutoires	Procédures en cours d'élaboration	Procédures en attente d'engagement	* PLH identifiés comme volontaires dans SuDocUH
------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	---

État des PLH / PLUIH au 31 décembre 2023, région Normandie

1 380 communes de la région Normandie, pour 75 % de la population, sont couvertes par une procédure de PLH ou PLUIH en 2023.

PLH intercommunaux au 31/12/2023

- PLH Engagé ou réengagé
- PLH Approuvé
- PLH Exécutoire
- * PLUIH tout état d'avancement des procédures confondu



Source : DGALN/ICAPP/MN SuDocUH au 31/12/2023

Plans Départementaux de l'Habitat (PDH)

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

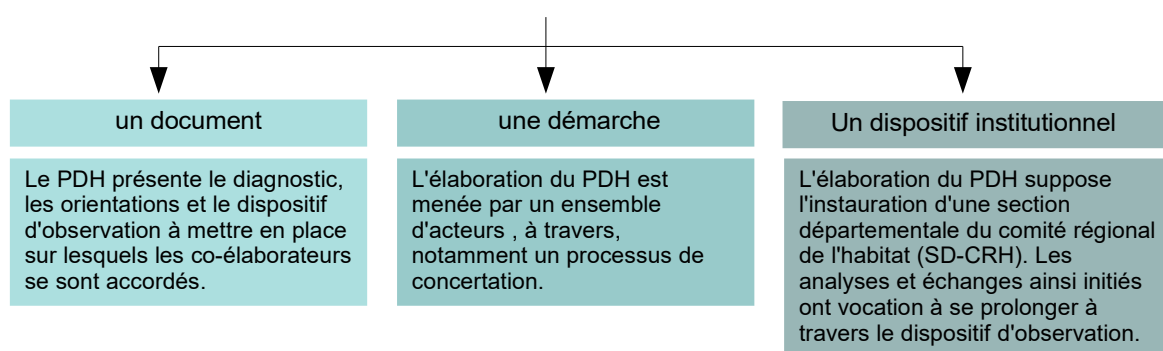
C'est pourquoi le législateur a souhaité instaurer un nouvel instrument : le plan départemental de l'habitat (PDH). Il permet d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires, de définir des orientations sur les territoires non couverts par des PLH ou un Scot, et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

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

L'objet du PDH est :

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

Le P.D.H, c'est à la fois :



→ Les PDH en Normandie

Sur les 5 départements normands, 2 PDH sont exécutoires : celui de l'Eure et celui de la Seine-Maritime. Le département de la Manche a réengagé un PDH qui a été validé en SD CRHH le 30 mai 2023 et présenté en CRHH le 13 décembre 2023. Le département de l'Orne n'a pas réengagé de nouveau PDH. Le département du Calvados n'a pas engagé son PDH.

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

Délégations de compétences

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

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

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

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

La convention prévoit une évaluation dans les termes suivants : « A l'issue de la durée de la convention, une évaluation devra être effectuée afin d'examiner la mise en œuvre de la convention au regard des intentions de ses signataires et des objectifs de la politique d'aide au logement définis par l'article L 301-1 du CCH. Au vu de

cette évaluation, une nouvelle convention d'une durée de six ans pourra être conclue ; à cette fin, le délégataire s'engage à informer le Préfet, six mois avant la fin de la présente convention, de sa volonté d'en conclure une nouvelle ou non ».

Les objectifs de l'évaluation à échéance consistent à :

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

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

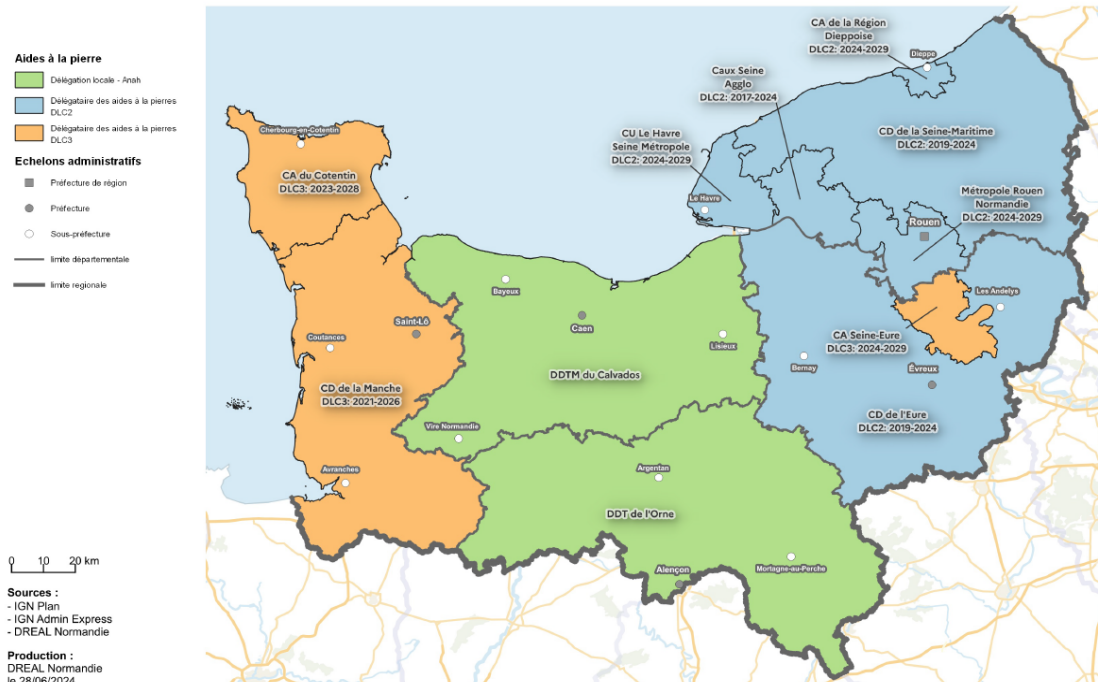
La Normandie recense 9 territoires en délégation de compétence des aides à la pierre au 31 décembre 2023 :

Collectivités délégataires	Convention en cours	Type de convention	Conventions antérieures
CU Le Havre Seine Métropole	En cours de renouvellement pour 2024-2029	3	2006-2009, 2010-2015, et 2016-2023 (P)
Métropole Rouen Normandie	En cours de renouvellement pour 2024-2029	3	2006-2009 (ex CA d'Elbeuf), 2010-2015 et 2016-2023 (P)
CA Dieppe Maritime	En cours de renouvellement pour 2024-2029	3	2006-2009, 2010-2015 et 2016-2023 (P)
CA Caux Seine Agglo	En cours de renouvellement pour 2024-2029	2	2011-2016 et 2017-2023 (P)
Conseil Départemental 76	2019-2024	2	
CA Seine-Eure	En cours de renouvellement pour 2024-2029	3	2006-2009, 2010-2015 et 2016-2023 (P)
Conseil Départemental 27	2019-2024	2	2007-2012 et 2013-2018
Conseil Départemental 50	2021-2026	3	
CA du Cotentin	2023-2027	3	

(P) = prorogation 2023 accordée



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^{er} 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.

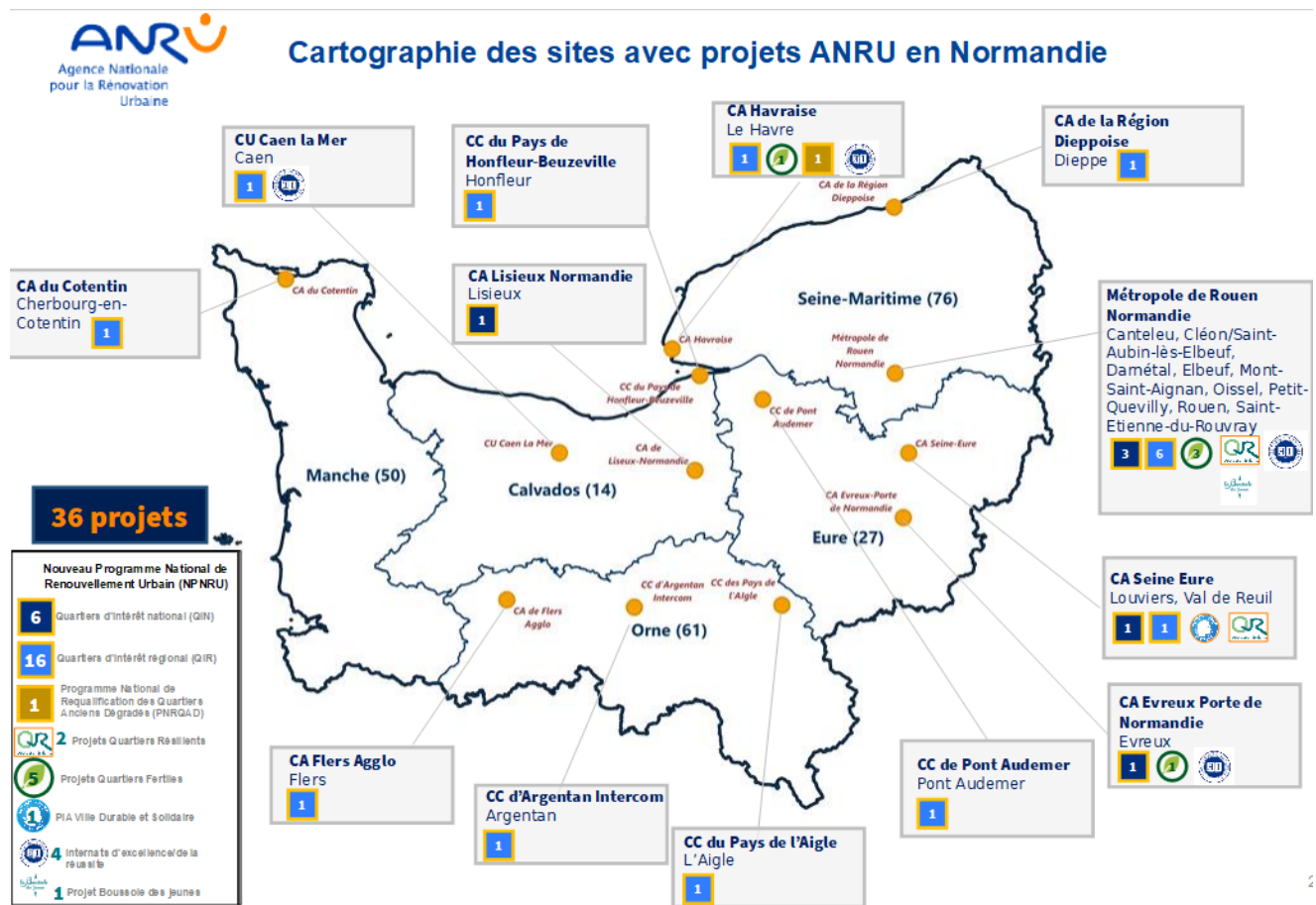
Un nouveau programme national de « renouvellement urbain » a été lancé pour la période 2014-2024, qui vise « en priorité les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants ».

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

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

La contractualisation se fait en deux temps :

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



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

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

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté postérieure à l'élaboration de ces nouveaux plans a élargi les publics visés par celui-ci. Cela a introduit une modification du code de la construction et de l'habitation et notamment de l'article L.441-1. La loi "Égalité et Citoyenneté" institue par ailleurs une

convergence entre le plan, la convention intercommunale d'attribution et les accords collectifs pour la détermination des critères de priorité tant pour la désignation que pour l'attribution de logements sociaux.

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

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

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

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

Les PDALHPD en Normandie

L'ensemble des départements normands possède un PDALHPD exécutoire en 2023.

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 2023 :

- Un avis favorable a été rendu par le CRHH sur le nouveau PDALHPD de la Seine-Maritime 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 l'Orne.

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

3 AIDES ET ACTIONS 2023 EN FAVEUR DU LOGEMENT EN NORMANDIE

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

L'Union pour l'Habitat Social de Normandie (UHSN) fédère **47 organismes Hlm** (8 Offices Publics de l'Habitat, 22 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 8 Sociétés Coopératives d'Hlm, 6 Établissements Publics Locaux, 3 Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, totalisant **311 068 logements** locatifs sociaux et logements foyers au 1^{er} janvier 2023 en Normandie (*source RPLS*).

Cela représente au total 21 % des résidences principales normandes et permet donc à plus **d'1 ménage sur 6** de la région normande d'être logé dans le parc locatif social.

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

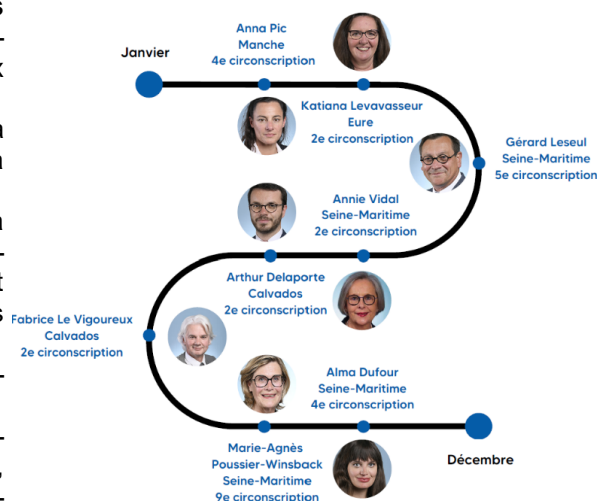
Au cours de cette année 2023, l'UHS de Normandie s'est principalement attachée à développer ses actions autour de la qualité de service et de la sobriété énergétique pour atteindre les objectifs ambitieux en matière de transition environnementale et démographique.

C'est dans un esprit de dialogue et d'engagement que l'association a renforcé ses échanges avec les représentants de l'État, les élus locaux et nationaux, mais aussi les partenaires et acteurs de la filière construction, pour alerter, expliquer les contraintes financières qui pèsent de plus en plus sur le secteur HLM, et les conséquences de la crise du logement pour les habitants du parc social.

Interpeller sur les enjeux du secteur dans un contexte de crise

L'USHN a développé un **dialogue avec les parlementaires normands** en 2023. Cette démarche a donné lieu à une série d'une vingtaine de rencontres centrées sur les principaux défis du secteur HLM. Ces échanges ont abouti à :

- La **rencontre avec 7 députés** : 3 représentants de la Seine-Maritime, 1 de l'Eure, 2 du Calvados et 1 de la Manche.
- La présentation de données consolidées spécifiques à l'échelle de leur circonscription, telles que le nombre de logements existants, les taux d'occupation, les taux de rotation et la durée moyenne des baux d'habitation dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).
- La sollicitation pour une intervention lors du colloque "Territoire en Transition".
- La contribution à la rédaction de questions écrites adressées au ministre portant sur les boucliers tarifaires énergie, et la possibilité d'appliquer un taux de TVA réduit sur les nouvelles constructions afin de pallier l'augmentation des coûts de construction.



En 2023, l'UHS Normandie a pu ainsi soutenir le positionnement des organismes dans la mise en place de documents d'urbanismes tels que les Programmes locaux de l'habitat (CA Seine Eure, Bayeux Intercom, CA Caux Seine Agglo, CC du Pays de Honfleur Beuzeville, ainsi que les bilans à mi-parcours des PLH de la CU de Caen la mer et de la Métropole de Rouen) ; les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de Seine-Maritime, ainsi que la prolongation de celui de l'Orne.

Le CRHH a permis de mettre en lumière devant le préfet, des représentants de l'état, et des différents partenaires, des **projets de réhabilitation de logements locatifs sociaux financés dans le cadre du plan de relance**, grâce aux retours d'expérience de bailleurs sociaux notamment ceux de Rouen Habitat et Séminor.

L'année 2023 a également été marquée par la **présentation de l'état d'avancement des travaux réalisés conjointement par l'association et la DREAL sur les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI)**, comprenant l'analyse des agréments et des opérations financées en PLAII à l'échelle de la Normandie. Présentés lors du CRHH de décembre, les résultats intermédiaires de ces travaux ont sensibilisé les partenaires sur les obstacles rencontrés par les bailleurs dans la construction de logement en PLAII. Ce qui a permis de souligner la nécessité d'une coordination locale.

Les partenaires de l'association régionale ont pu également être sensibilisés au **parcours résidentiel des ménages modestes** lors de l'organisation d'un séminaire portant sur l'offre de logements en accession sociale à la propriété. Séminaire co-organisé avec l'appui de l'USH, de la Banque des Territoires et de la Fédération Nationale des Associations Régionales HLM (FNAR). L'objectif était de mieux faire connaître les différents dispositifs proposés par les organismes (VEFA, PSLA, BRS) et de sensibiliser les élus, représentants de l'état, et les acteurs du secteur de l'habitat, aux **enjeux locaux de l'accession sociale à la propriété dans un contexte d'inflation**.

Les retours d'expériences de Logeo Seine, Caen la mer habitat, Habitat Coopératif de Normandie et Procivis, ont permis de mettre en lumière un panel de solutions pour répondre aux besoins locaux, tout en contribuant aux réflexions collectives sur l'aménagement des territoires avec une ambition commune de répondre aux enjeux de logement abordable.

Donner de la visibilité à la qualité de service rendu aux locataires

Interrogée par des organismes inquiets de ne pas être inclus dans les travaux de concertation sur la **mise en œuvre du tri des biodéchets par les collectivités** (obligatoire à partir de janvier 2024), l'UHS Normandie a rédigé et envoyé une lettre signée par notre présidente à tous les EPCI concernés. Ce courrier a permis d'obtenir des retours des collectivités sur leur avancée, d'être reconnus comme des partenaires à inclure dans les discussions, et de veiller à la communication envers les locataires.

L'année 2023 a permis de mettre en lumière les **résultats de l'enquête régionale triennale de satisfaction des locataires** : 86 % sont satisfaits de leur bailleur ! Cette enquête a été réalisée auprès de 26 organismes HLM (représentants 80 % du parc régional) et a permis de sonder 23 828 locataires.



Les résultats relatifs à la satisfaction globale, demeurent aussi élevés que l'enquête de 2020, avec cependant une augmentation significative du nombre de locataire très satisfaits (+10 points). L'environnement et le cadre de vie des résidences, les équipements des logements, ainsi que l'écoute et à la réactivité suite aux sollicitations des locataires restent les points forts des bailleurs sociaux.

Afin de répondre pleinement aux besoins des organismes sur la thématique de la santé mentale, l'UHSN accompagnée de plusieurs organismes a initié deux ateliers de co-développement, début 2023, pour concevoir un **programme de formation mieux adapté, centré sur le thème "Faire Face aux Incivilités"**. Ces ateliers ont permis de partager des expériences et de proposer des solutions pratiques. Le programme final vise à fournir, aux personnels de proximité, les outils pour gérer efficacement les situations d'incivilités. La première session pilote, qui s'est tenue en septembre, a rencontré un réel succès validant ainsi l'approche et le contenu du programme.

De plus, ces ateliers ont également révélé un besoin essentiel d'échange et de mise en réseau, conduisant à la **proposition d'un réseau de proximité en 2024 pour partager des expériences et des bonnes pratiques dans la gestion des incivilités et d'autres défis rencontrés sur le terrain**. Parmi les principaux sujets à aborder figuraient le risque de représailles, la gestion des dépôts sauvages, la formation sur la santé mentale et le parcours d'intégration.

Accompagner les partenaires et les bailleurs dans la réforme des attributions, et renforcer la collaboration régionale pour la mise en œuvre du plan LDA2

L'organisation du **séminaire régional sur la réforme des attributions**, en partenariat avec la DREAL, fut l'occasion de présenter l'étude réalisée par l'UHS Normandie sur le peuplement du parc social normand et d'amorcer les échanges avec les partenaires sur la gestion en flux. En effet, l'année 2023 a marqué la **concrétisation de la gestion en flux**, cette dernière devait être en place au 24 novembre 2023. Le travail collectif a joué un rôle essentiel. En réponse à la demande des interbailleurs, l'UHS Normandie et les organisations ont collaboré à la rédaction des modèles de convention de gestion en flux et aux négociations avec divers partenaires (DDETS, Action Logement, collectivités). De nombreuses réunions ont été organisées tout au long de l'année sur ce sujet : réunions de négociation, présentations pédagogiques pour les collectivités et sessions internes pour les équipes des organismes. **Ce travail collégial a permis d'harmoniser les actions des organismes pour mettre en œuvre cette réforme, renforçant ainsi la relation de confiance avec les partenaires**. Grâce à cette dynamique, la Normandie, avec la région PACA, s'est positionnée en tant que pionnière de la gestion en flux ! Cependant, ce sujet en évolution constante continuera de mobiliser les organismes et l'association régionale en 2024, notamment pour les bilans et le suivi de cette réforme.

2023 fut l'année du **nouveau Plan Logement d'Abord 2 (LDA)**. Soucieux de réussir ce nouveau plan très ambitieux et dont les objectifs semblent difficiles à atteindre dans le contexte actuel (baisse de la rotation, augmentation de la demande, difficultés à produire du logement...), l'État et l'UHS ont préconisé de structurer la démarche et **d'intégrer les associations régionales dans les instances de gouvernance, les comités stratégiques des Services intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)**. Cette mesure, déjà en place dans le département de l'Eure, est désormais également appliquée en Seine-Maritime. L'UHS Normandie, chargée de veiller sur les progrès de ce plan et de relayer les problèmes rencontrés par les organismes aux partenaires, participe aux discussions avec les différentes parties prenantes du LDA. L'association contribue à identifier des pistes d'amélioration et de partenariats. Le bilan 2023 confirme que la Normandie réalise ses objectifs (en hébergement généraliste comme en hébergement des sans abris).

Relever le défi de la neutralité carbone

Les **matériaux géo et biosourcés**, de par leur faible empreinte carbone et leurs propriétés isolantes, sont une piste d'avenir pour rendre le secteur de la construction et de la rénovation plus durable. Ils représentent un levier pour les organismes Hlm dans l'atteinte des objectifs de la **réglementation environnementale 2020**. Cependant, leur utilisation reste limitée. C'est pourquoi, tout au long de l'année 2023, l'association régionale a mené plusieurs actions relatives aux matériaux biosourcés, en lien avec divers partenaires :

⇒ Suite à l'étude "Matériaux géo et biosourcés dans les logements sociaux en Normandie", confiée en 2022 à l'ARPE et la CERC, l'UHS Normandie a présenté les résultats le 10 mars lors de la réunion de lancement du **Pacte Bois et Biosourcés normand**.

⇒ De mars à novembre 2023, l'UHS Normandie a participé activement au comité de pilotage pour l'élaboration du Pacte Bois et Biosourcés normand, visant à encourager l'utilisation massive de matériaux biosourcés dans la construction et la rénovation, tout en soutenant les maîtres d'ouvrage et en favorisant les échanges d'expériences. Un groupe de bailleurs volontaires a appuyé l'association dans l'examen des engagements du Pacte.

⇒ Le 21 septembre, l'UHS Normandie a pris part **au lancement du programme Appel Paille**, initié par les 4 organismes normands du groupe Action Logement qui vise à développer la filière paille en région.

Il est à souligner également que collectivement, et malgré la crise du logement qui s'est accentuée en 2023, les organismes HLM normands ont réalisé leurs objectifs avec détermination, ce qui a fait de la Normandie l'une des meilleures régions sur le plan national dans l'atteinte des objectifs de programmation en production et en réhabilitation.

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 2023, l'ADIL a assuré **8 060 consultations individualisées** à des particuliers ou à des professionnels du secteur du logement (15,84 % de plus qu'en 2022). Le profil des consultants :

- 41,2 % sont des locataires du secteur privé ;
- 27,5 % sont des locataires venant du parc HLM ;
- 14,4 % sont des propriétaires occupants ;
- 14,3 % sont des propriétaires bailleurs ;
- 2,6 % sont d'autres personnes (hébergement collectif, occupant à titre gratuit...).

Les consultations téléphoniques ont légèrement augmenté : 77,3 % (contre 76,6 % en 2022). Les visites ont légèrement baissé : 18,1 % (20,3 % en 2022). Les courriels représentent quant à eux 4,3 % des modes de consultations.

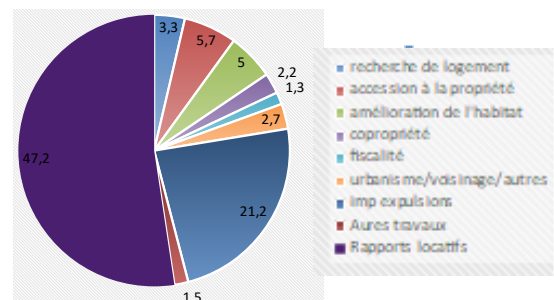
Un conseil de proximité via 19 permanences

La fréquentation des permanences progresse encore, elle représente **6,6 %** de l'activité. Les entretiens au cours des permanences ont représenté **535 consultations en face à face (+ 2 %)**.

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.

Les thèmes des consultations

Rapports locatifs : 47,2 % ;
Impayés/expulsions : 21,2 % ;
Accession à la propriété : 5,2 % ;
Amélioration de l'habitat : 5 % ;
Urbanisme/Voisinage/autres : 2,7 % ;
Recherche de logement : 3,3 % ;
Copropropriété : 2,2 % ;
Fiscalité : 1,3 %.



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, ou à défaut, 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 2023, **114 dossiers** (contre 96 en 2022) ont été traités **avec 49 % de conciliations et 10 % des dossiers annulés par le demandeur**. La question autour des réparations locatives est majoritaire (33 dossiers), suivie des questions concernant la non décence du logement (28 dossiers), du dépôt de garantie (21 dossiers), état des lieux (18 dossiers) et pour finir les charges locatives (14 dossiers).

Pour faire face à cette progression, la commission s'est réunie deux fois de plus à titre exceptionnel afin de répondre à cette demande.

L'accession à la propriété :

En 2023, l'accession à la propriété a fait l'objet de **478 consultations** qui émanent de propriétaires occupants (50 %) et de locataires (39,5 % dont 4,2 % en HLM).

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 2023, l'aspect financier représente 28 % et l'aspect juridique 72 % 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 **52 %** 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** permettant de **déterminer les mensualités de remboursement** correspondant au projet du ménage.

La consultation de l'ADIL intervient en général à **un stade précoce**.

L'achat dans l'ancien avec ou sans travaux reste majoritaire (51,3 % contre 63 % en 2022). L'acquisition dans le neuf ou une construction neuve représente 34,5 % en 2023 (37 % en 2022).

La vente d'un logement représente 14,2 %. L'acquisition d'un logement individuel représente 92 %.

L'apport moyen est de **25 390 euros**. Le coût moyen de l'opération s'élève à **177 918 euros**. Le coût de l'opération pour l'achat dans l'ancien se chiffre à **152 106 euros** alors que pour les constructions neuves cela s'élève à **183 333 euros**. 90 % des situations étudiées sont projetées sur le territoire de l'Eure.

Les aides d'Action Logement (notamment le prêt accession, et la prime accession) permettent également aux personnes d'acquérir dans le neuf.

Les questions concernent les aides à l'accession (aide des collectivités, prêts), le contrat de construction de maison individuelle ou de vente, les actions pour vice caché, le contrat d'entreprise.

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 2023, l'ADIL de l'Eure a assuré **524 consultations sur l'amélioration de l'habitat** dont **422 concernaient des travaux de rénovation thermique**. Sur ces consultations, 33 % des projets étaient éligibles à l'Anah. 26 % des consultations concernaient une question juridique.

Sur l'ensemble, **88 %** des situations concernaient un habitat individuel, **8,8 %** un habitat collectif et **3,2 %** pour des parties communes d'un immeuble.

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

- **78 %** de propriétaires occupants (81,5 % en 2022) ;
- **19 %** de propriétaires bailleurs (10,5 % en 2022) ;
- **3 %** 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'accession ou la copropriété et les publics les plus fragiles, en situation de précarité énergétique.

Les consultations portent sur les aides financières 48 %, le démarchage abusif 17,8 %, le contenu des devis 13,7 %, les litiges avec les entreprises 11 %, autres 4,5 %.

Le traitement des impayés et la prévention des expulsions :

En 2023, **1 721 consultations** ont porté sur les impayés et la procédure d'expulsion (21,6 % des consultations). Dans **22,6 %** des situations, l'ADIL a été sollicité par la CCAPEX.

La saisine de l'ADIL concerne principalement l'assignation (35,8 %), le jugement (24 %) ou le commandement de quitter les lieux (22,2 %).

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 précoces** 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 :

L'animation du PDALHPD s'est poursuivie en 2023 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/CAPEX.

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 :

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 2023**, soit plus de **80 heures consacrées à la lutte contre l'habitat indigne**.

389 situations ont été étudiées en CLHD (414 en 2022). 87 nouveaux signalements ont été enregistrés contre 103 en 2022 et 113 en 2021.

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 « Forum logement ». Action logement est un des principaux partenaires de l'ADIL de l'Eure. Afin de concrétiser et renforcer un partenariat de longue date, il a été convenu d'intervenir auprès de salariés d'entreprises privées du territoire de l'Eure. En 2023, 17 interventions ont eu lieu.

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 2023, les juristes de l'ADIL ont dispensé 4 063 consultations, principalement par téléphone 82 %. 15 % 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-Poiraie, Flers, la Ferté-Macé, l'Aigle, Mortagne-au-Perche, Vimoutiers.

Un rôle d'expert fortement mobilisé :

L'ADIL participe régulièrement en tant qu'expert du logement à des réunions périodiques sur le domaine du logement : Pôle Ornaïs de Lutte contre l'Habitat Indigne (POLHI), lutte contre la précarité énergétique, réseau FAIRE, logement des jeunes, PDALHPD...

Les actions ciblées (rapports locatifs) :

Plusieurs ateliers « Jeu m'loge » droits et devoirs des locataires ont été réalisés au FJT de Flers. Le PIJ de Flers Agglo en lien avec l'[ADIL de l'Orne](#), a proposé un atelier "logement" à destination de jeunes accompagnés par la Mission Locale ou Pôle Emploi dans le dispositif Contrat d'Engagement Jeune (CEJ).

Info jeunes, forum post-bac : L'ADIL a participé à 2 forums vie pratique post bac, organisés par le Point Information Jeunesse pour des élèves de terminale (Flers, La Ferté-Macé), leurs parents et des professionnels. L'objectif est de faciliter la connaissance et l'accès à l'enseignement supérieur pour les parents et les jeunes, informer et accompagner les familles sur les démarches administratives (inscriptions, bourse, sécurité sociale, logement) et sur le monde étudiant (transport, job étudiant, activités culturelles...).

Journée cohésion étudiante : Participation à la journée cohésion étudiante proposée à tous les étudiants du territoire de Flers autour de 3 pôles : budget, prévention / santé, logement.

Les actions ciblées (copropriété) :

Suite à l'obligation d'immatriculation, force est de constater que nombre de copropriétés sont sans syndic. Aussi, dans le cadre de sa convention de partenariat avec Flers agglo, l'ADIL de l'Orne accompagne les copropriétaires pour un retour à une gestion saine. Ce travail de prévention et d'accompagnement effectué, les copropriétés nouvellement immatriculées et gérées peuvent ainsi solliciter l'ensemble des aides publiques.

« copropriété en difficulté » :

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

Semaine de la copropriété : Le réseau des ADIL s'est mobilisé pour aider les copropriétaires et futurs copropriétaires à mieux comprendre les règles relatives à la copropriété. Un webinaire a été organisé avec des échanges d'experts sur les différentes étapes pour réussir son projet de rénovation énergétique en copropriété et sur les solutions pour modifier son mode de chauffage.

Semaine de l'accession à la propriété : Du 20 au 24 mars 2023, le réseau des ADIL s'est mobilisé pour aider les futurs propriétaires à préparer et à sécuriser leur projet d'achat immobilier. 3 webinaires ont été organisés : accéder à la propriété : l'accompagnement en ADIL ; tout savoir sur les prêts immobiliers ; acheter un logement économe : travaux & budget.

Prévention des expulsions :

L'ADIL de l'Orne dispose depuis décembre 2021 d'un chargé de mission prévention des expulsions. Cette mission confiée par l'État à nos services et en collaboration avec ce dernier consiste à renforcer la prévention dans le cadre aussi bien du volet administratif, juridique ainsi que de l'aller vers (accompagnement juridique des locataires et des bailleurs). Elle a pour objet d'éviter les expulsions.

Elle est complémentaire à notre activité déjà entreprise en amont en tant que numéro unique SOS impayés de loyers et de notre mission de lutte contre l'habitat indigne également numéro unique dans le cadre d'une vision plus transversale de la problématique.

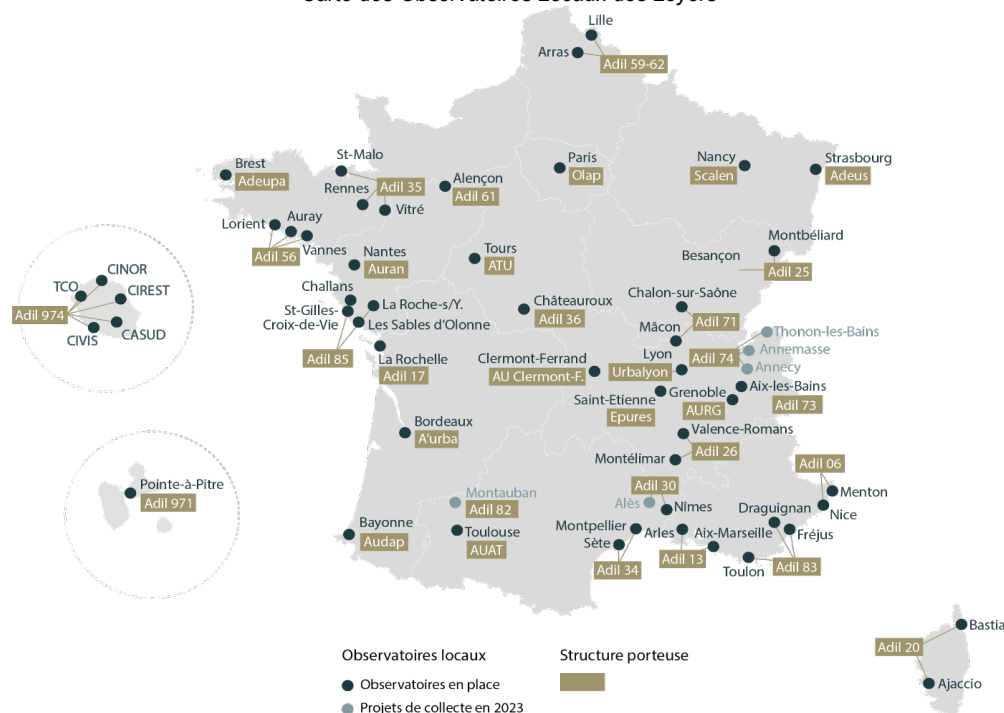
Observatoire des loyers :

Lancé en 2013 à titre expérimental sur un appel à projets du ministère en charge du Logement, le réseau national des OLL poursuit son développement sur le territoire national :

- 34 observatoires (dont 22 agréés par l'État) ;
- 58 agglomérations couvertes (environ 50 % du parc locatif privé)
- Structures porteuses : 21 ADIL, 13 Agences d'urbanisme et l'OLAP
- Une gouvernance locale associant l'État, les collectivités locales, les bailleurs, les représentants des locataires et des gestionnaires de biens.

L'étude de l'ADIL 61 est disponible sur le site Internet : <https://www.adil61.org/observatoire-local-des-loyers/observatoire-local-des-loyers-sur-la-cua>

Carte des Observatoires Locaux des Loyers



ADIL de Seine-Maritime



Toute l'année 2023, l'ADIL de Seine-Maritime est restée mobilisée (téléphone, e-mail, accueil physique) avec une forte démarche d'aller vers et de décentralisation de nos permanences. De plus, nos outils de communication (site internet, réseaux sociaux) ont été améliorés afin de maximiser notre capacité à informer le plus grand nombre sur les évolutions réglementaires ou les problèmes observés grâce aux retours « terrain » de nos juristes. Cette information récurrente permet également aux particuliers de mieux appréhender les problématiques pour lesquelles une sollicitation auprès de l'ADIL reste pertinente.

Au-delà de sa mission générale, l'ADIL de Seine-Maritime participe également à des missions spécifiques (prévention des risques d'expulsion locative, résolution des impayés de loyer). L'ADIL est également très investie sur le sujet de la rénovation énergétique avec l'intégration du service métropolitain Énergie Métropole et l'animation de nombreux ateliers et réunions en lien avec ce sujet.

L'ADIL a participé en 2023 à diverses instances partenariales et animé de nombreux ateliers à destination des travailleurs sociaux, missions locales, étudiants des publics fragiles...

La fréquentation en chiffres :

18 370 Consultations dont 1 248 hors département d'une durée moyenne de 17 minutes.

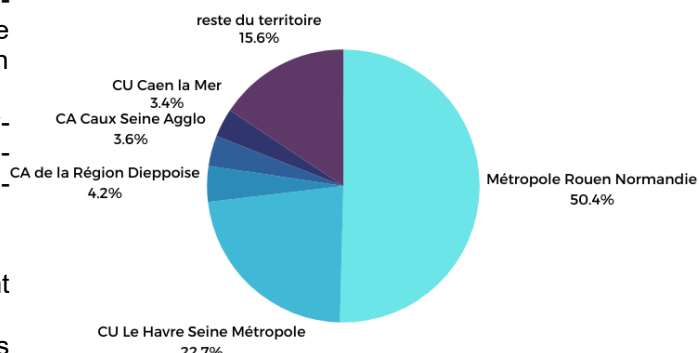
Les locataires du parc privé sont majoritaires dans les consultations de l'ADIL en 2023 comme en 2022, ils sont suivis par les locataires HLM. Viennent ensuite les propriétaires bailleurs pour finir par les personnes issues de l'hébergement collectif ou d'occupants à titre gratuit.

La lutte contre l'habitat indigne

L'Adil 76 a assuré le suivi de 121 nouveaux dossiers en 2023. Les suivis sont propres à chaque dossier et sont différents selon les besoins des consultants : simples renseignements juridiques dans le cadre d'une résolution amiable du litige, réalisation d'une grille de signalement transmise au PDLHI ou encore suivi global dit socio-juridique allant jusqu'à l'accompagnement auprès d'un avocat partenaire pour l'engagement d'une procédure judiciaire en vue de la réalisation de travaux ou d'obtention d'une indemnité au titre du trouble de jouissance.

Dans le cadre de l'accompagnement des consultants, une aide peut être apportée dans le dépôt des demandes de logement social, ou encore de dossiers auprès de la Commission DALO.

2 814 consultations ont porté sur cette thématique en 2023 (1 926 en 2022, soit une augmentation de 46 %).



La prévention des expulsions

Le nombre de dossiers ouverts en prévention des expulsions locatives en 2023 et qui ont fait l'objet d'un accompagnement est en forte progression : 83 ménages ont fait l'objet d'un suivi par l'Adil (hausse de 50 % par rapport à 2022).

34 dossiers sont d'ores et déjà clos avec plusieurs motifs possibles : les locataires ont déménagé ou ont été relogés, un plan d'apurement est en place avec maintien dans les lieux, la dette est soldée ou un accompagnement ASLL ou EMPEX a pris le relai. Avec la loi « Kasbarian » et la réduction des délais de procédure, la prévention des expulsions est devenue primordiale en amont de la procédure pour favoriser au maximum le maintien des locataires dans leur logement. En effet, la crise du logement rend de plus en plus difficile le relogement des ménages expulsés.

Les points Conseil Budget (PCB) :

Labellisé PCB depuis 2021 sur les territoires du Havre, Fécamp et Bolbec, l'ADIL 76 a continué son action en 2023 et a reçu 395 appels sur cette thématique. Nous favorisons l'accompagnement par la prise de rendez-vous physique. Nous recevons les locataires en duo : une juriste et une conseillère en économie sociale et familiale (CESF). La complémentarité permet un accompagnement socio-juridique de qualité. Lors du 1^{er} rendez-vous, nous effectuons un point sur la situation globale du ménage (composition familiale, ressources, logement, santé, budget...). Cet échange permet de fixer des objectifs pour les travailler tout au long de l'accompagnement.

La rénovation énergétique

1 019 consultations ont été réalisées sur cette thématique.

La loi Climat et résilience du 1^{er} juillet 2021 qui a instauré l'interdiction progressive de mise en location des passoires thermiques et le gel des loyers a continué de produire ses effets dans l'esprit des propriétaires seïnoma-rins qui ont sollicité l'ADIL sur cette thématique.

La multitude des aides, les risques de fraudes et le manque d'informations claires à ce sujet créent une inquiétude et une méfiance à l'égard de la rénovation énergétique, de ce fait, les usagers se sentent en sécurité quand ils contactent l'ADIL qu'ils savent neutre et objective sur toutes ces questions.

Les rendez-vous sur la thématique se basent sur une étude approfondie du projet de travaux et les revenus du ménage. Une fois le contexte posé et les aides possibles évoquées, les juristes de l'ADIL orientent les ménages vers les espaces France Renov' dédiés.

La sensibilisation à la rénovation énergétique est systématiquement faite lors des rendez-vous d'accession à la propriété, car l'achat est toujours le meilleur moment pour penser à une rénovation globale performante.

En 2023, l'ADIL a accompagné les jeunes en service civique d'UNIS CITÉ Rouen et Le Havre pour les former sur les aides existantes sur leur territoire.

La copropriété

709 consultations ont été réalisées en 2023 sur le thème de la copropriété (486 en 2022).

L'ADIL poursuit son rôle pédagogique auprès des copropriétaires en leur apportant une information juridique sur toute la réglementation en vigueur sur la thématique et les nombreuses évolutions à venir suite à la loi Climat et résilience de juillet 2021. Quelques syndicats professionnels contactent également l'ADIL lorsqu'ils ont une interrogation juridique. L'ADIL poursuit ses actions d'accompagnement des copropriétés désorganisées avec des réunions thématiques et des formations de sensibilisation à destination des propriétaires bailleurs.

4 POLITIQUE FONCIÈRE ET ACTIONS DES FINANCEURS EN 2023

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...

En termes de stratégie foncière à l'échelle intercommunale, plusieurs études ont été lancées ou achevées durant l'année 2023 : Cherbourg-en-cotentin et Seine Eure Agglomération, Le Havre Seine Métropole, Caen la Mer, Caux austreberthe, Saint-Lô Agglomération, Seules Terre et Mer, Lyons Andelle.

La Région et l'EPF Normandie accompagne 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 2 044 friches avérées plaçant la Normandie comme l'une des régions les plus documentées lors de la prochaine actualisation sur le site national Cartofriches.

L'EPF apporte son expertise lors de l'élaboration de documents d'urbanisme et d'opérations d'aménagement : SCoT valant PCAET et révision générale du PLU de la Métropole Rouen Normandie, volet habitat du PLUiHM de la CU de Caen la mer.

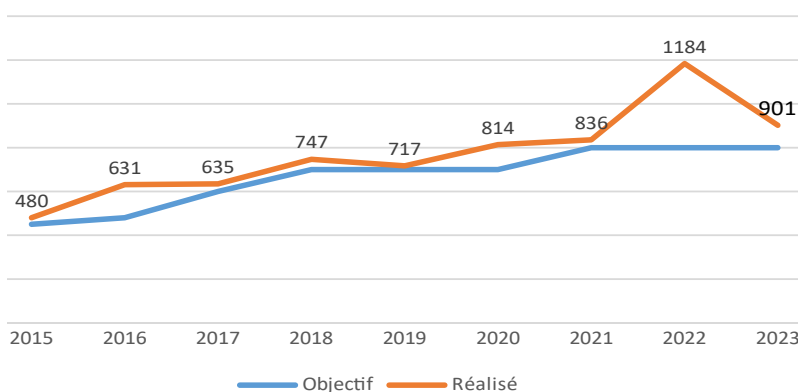
Dans certains cas, en amont des opérations d'acquisitions et en vue d'argumenter une préemption, l'EPF propose d'accompagner la collectivité avec la réalisation d'une étude flash (maîtrise d'ouvrage et prise en charge financièrement par l'EPF). Depuis 2023, l'EPFN accompagne la commune d'Agneaux ayant identifié un site au potentiel foncier stratégique. L'objectif est de fiabiliser le projet, proposer des solutions d'accès au site, d'apporter un regard sur la conservation ou la démolition des bâtiments présents pour la réalisation des logements sociaux. Cette étude identifiera également le montage opérationnel le plus adapté et les coûts.

Action foncière

Concernant l'action foncière, le **montant des acquisitions s'élève à 34 M€ en 2023 (proportion plus importante qu'en 2022 dont le montant était de 28,4 M€)**. 50,7 % des acquisitions sont destinées au développement de l'habitat. Ce niveau d'acquisition constitue un potentiel foncier nécessaire à la construction de plus de 900 logements.

92,45 % de ces logements projetés sur les acquisitions réalisées en 2023 sont situés dans la tâche urbaine. La répartition de ce potentiel en pourcentage par département fait apparaître une proportion plus importante dans le département de la Seine-Maritime.

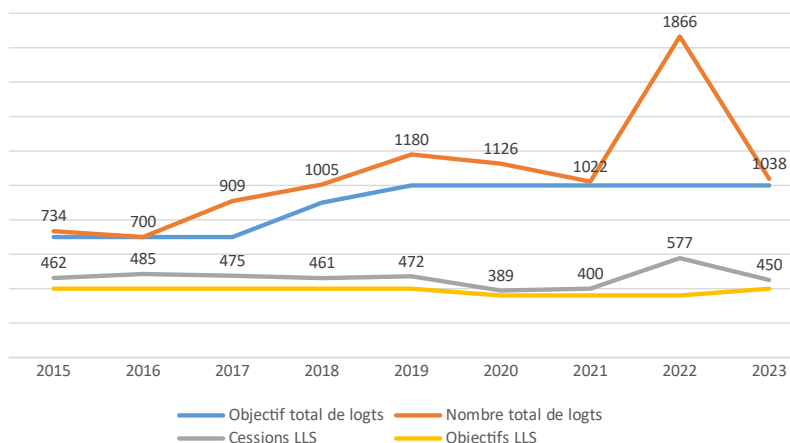
Acquisitions en nombre de logements



Département	Seine-Maritime (76)	Manche (50)	Calvados (14)	Eure (27)	Total
Potentiel Logement	584	56	221	40	901
Pourcentage	65 %	6 %	25 %	4 %	100 %

Le montant des cessions s'élève à 25,5 M€ en 2023. 50,4 % des cessions sont destinées au développement de l'habitat. 92 actes ont été signés en 2023, soit 21 % de plus qu'en 2022. Ces cessions vont permettre la réalisation de 1 038 logements (dont 450 LLS).

Cessions en nombre de logements



Département	Seine-Maritime (76)	Manche (50)	Calvados (14)	Eure (27)	Orne (61)	Total
Logement	534	84	291	105	64	1 084
Pourcentage	51 %	8 %	28 %	10 %	2 %	100 %

Interventions en recyclage foncier

Le fonds Friches régional, prévu dans la convention liant l'EPF et la région Normandie, permet de recycler les anciens sites d'activités qui ne pourraient être réutilisés sans intervention des acteurs publics. 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 2023, le recyclage foncier représentait 18,3 M€ de dépenses pour l'établissement. L'habitat représente 40 % des destinations des opérations réalisées avec l'effet levier du fonds friche. 64 opérations d'études ou de travaux actives en faveur de l'habitat (12 dans le Calvados, 15 dans l'Eure, 3 dans la Manche, 6 dans l'Orne, 28 en Seine-Maritime)

Zoom sur : La commune de Blangy-sur-Bresle a sollicité l'EPFN pour la réalisation des travaux de dépollution et de démolition de l'ancienne gendarmerie de la commune. En 2023, l'EPF a acquis une partie du site (la gendarmerie, sept garages et deux pavillons) et opéré les travaux de démolition et dépollution qui se sont achevés en fin d'année.

Cette participation va ainsi permettre la réalisation de 14 logements locatifs sociaux sur les 120 logements projetés du projet global.



Gendarmerie de Blangy-sur-Bresle précédant les travaux de démolition

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. Cela concerne actuellement 11 opérations en Normandie.

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.



Cité Worms au Trait et projet de la nouvelle cité après travaux

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.

Outre les actions en faveur de l'habitat, l'EPF a également participé à la réalisation d'autres formes d'hébergement en 2023. L'EPF accompagne la ville de Cherbourg en Cotentin pour la réalisation d'études techniques préalables à la déconstruction et le diagnostic d'un bâtiment (ancien foyer qui est prévu d'être converti en projet d'habitat inclusif).

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 2023, le Conseil d'administration a voté favorablement pour activer le dispositif sur 6 dossiers, représentant 184 logements pour 384 460 € 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	Type de financement	Part EPF
Sotteville-lès-Rouen	76	Contremoulins	85	PSLA/PLUS/PLA-I	118 295 €
Colombelles	14	Rue Emile Dumas	35	PLUS/PLA-I	73 350 €
Gainneville	76	Rue de la libération	24	PLS/PLUS/PLA-I	85 573 €
Sainte-Mère-Eglise	50	Rue du Cap de Laine	10	PLUS/PLA-I	65 090 €
Manéglise	76	Route d'Angerville	9	PLS/PLUS/PLA-I	13 458 €
Cléon	76	Rue de l'Eglise	21	PSLA/PLS/PLUS	28 694 €
			184		384 460 €

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.

L'objectif prévu est la signature de conventions avec 70 % des collectivités ayant signé un contrat de mixité sociale au cours de l'année 2023. 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.

• **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 qui associe notamment les cinq EPCI situés dans un rayon de 30 minutes autour de Penly : la CA Dieppe Maritime, la CdC Falaises du Talou, la CdC des Villes Soeurs, la CdC de Londinières, la CdC Terroir de Caux. L'EPF est mobilisé au développement de projets sur ces territoires. 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'Etat 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 180 opérations ont été menées depuis 2018 (pour plus de 41Md€).

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 », l'EPF a mené plus de 200 actions de toutes natures, auprès de plus de 120 communes bénéficiant de ce programme (représentent près de 26 M€ en CP). De

même, 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 2023 : dans le Calvados (Clécy, Langrune-sur-Mer, Houlgate), dans l'Eure (Hauville, Notre-Dame-du-Hamel, Acon) dans la Manche (Genêts, Saint-Clair-sur-l'Elle, Barfleur), dans l'Orne (Sablons-sur-Huisne, Les Aspres, Passais-Villages), en Seine-Maritime (La Feuillie, Bosc-le-hard, Fontaine-le-Dun).

- **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.

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

L'EPF et le CEREMA ont engagé en 2022 une étude/action qui vise à concevoir et à tester la faisabilité architecturale, technique et économique de la réhabilitation et de la requalification du bâti de la reconstruction. Ce programme se veut porteur d'une réflexion sur la manière de faire évoluer les quartiers de la reconstruction vers des « RecoQuartiers » de demain pour une ville durable.

L'étude vise à démontrer que la rénovation du patrimoine de la reconstruction peut constituer une réponse efficace aux attentes environnementales pour une transition écologique (rénovation énergétique, économie d'énergie, production d'énergie...), pour réduire l'impact carbone (rénovation bas carbone), pour lutter contre la vacance, tout en en proposant une offre adaptée aux attentes actuelles du « vivre en ville », afin d'accueillir une diversité de ménages et d'activités.

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

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

Bilan des actions d'Action logement

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

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

3 281 logements financés, 2 560 réservations locatives en 2023 : (38 M€ de financements)

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

Nature de financements	Montant 2023
Action Cœur de Ville	9 776 892 €
Ingénierie Territoriale	40 000 €
Innovation	630 000 €
NPNRU	13 211 437 €
Organisme Foncier Solidaire	826 000 €
Financementst Droit Commun Logements Familiaux - PLI	1 200 000 €
Financements Droit Commun Logements Familiaux - PLS	596 000 €
Financements Droit Commun Logements Familiaux - PLUS - PLAI	12 071 250 €
Structures Collectives	486 000 €
TOTAL	38 837 579 €

33 878 aides et services attribués aux salariés en 2023 pour faciliter les parcours résidentiels (49 M€) :

Nature aides	Nombre d'aides	Montant aides
Prime Accession	117	1 170 000 €
Accession	923	33 042 728 €
Travaux	438	3 735 615 €
Avances LocaPass	1 982	1 117 285 €
MobiliJeune	7 987	8 774 391 €
MobiliPass	229	468 181 €
Aide Saisonniers Agricoles	7	3 450 €
Aides Salariés Difficultés	277	462 105 €
Garantie LocaPass	1	980 €
Ingénierie Sociale		400 000 €
Total	11 961	49 174 735 €
Attributions locatives	5 294	
Contact - Conseil en Financement & Accession	2 728	
Engagements Réciproques signés	1 165	
Visas VISALE signés	12 730	
Total	21 917	
TOTAUX	33 878	49 174 735 €

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

Créée 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 2023, elle a proposé au secteur de nouvelles solutions pour soutenir la construction dans un contexte de crise et favoriser la transformation écologique du parc. Elle a ainsi déployé de nouvelles offres en faveur du logement social et intermédiaire (nouvelle enveloppe de prêts bonifiés pour le logement très social, prêts à taux fixe, éco-prêts, prêts haut de bilan pour la construction verte) et reconduit celle en titres participatifs (depuis leur mise en place, la Banque des Territoires a souscrit à l'émission de 4 bailleurs sociaux pour un montant total de 31,8 M€).

La Banque des Territoires a financé en prêts la construction de 1 875 logements sociaux neufs pour un montant de 258,79 M€ et la réhabilitation de 4 702 logements sociaux pour un montant de 105,68 M€.

Logements par type de produits financés par la Caisse des dépôts en 2023 :
(Données contrats signés entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023)

Produits	2023					
	Logement locatif social		Habitat spécifique		Total	
	Mt signé logt	Nb logt	Mt signé logt	Nb logt / places	Mt signé logt	Nb logt
PLUS	116 499 246,34 €	906			116 499 246,34 €	906
PLAI	50 498 710,66 €	510	2 151 642,67 €	39	52 650 353,33 €	549
PLS/CPLS	39 087 849,00 €	364	6 981 897,00 €	15	46 069 746,00 €	379
Prêt Booster	2 220 000,00 €				2 220 000,00 €	0
PHB (Prêt haut de bilan)	3 853 500,00 €				3 853 500,00 €	0
PHARE			26 076 783,88 €		26 076 783,88 €	0
Autres			71 000,00 €	1	71 000,00 €	1
PLF (Prêt logement de fonction)			9 616 979,22 €	30	9 616 979,22 €	30
PLI	1 739 098,00 €	10			1 739 098,00 €	10
TOTAL	213 898 404,00 €	1790	44 898 302,77 €	85	258 796 706,77 €	1875

Logements par type de travaux réhabilités par la Caisse des dépôts en 2023 :
(Données contrats signés entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023)

Produits	2023					
	Logement locatif social		Habitat spécifique		Total	
	Mt signé logt	Nb logt	Mt signé logt	Nb logt / places	Mt signé logt	Nb logt
Eco-Prêt	67 414 160 €	4 034			67 414 160 €	4 034
Réhabilitation classique	29 778 069 €	668			29 778 069 €	668
PHB (prêt haut de bilan)	8 140 000 €				8 140 000 €	
PHARE (habitat spécifique)			350 000 €		350 000 €	
TOTAL	105 332 229 €	4 702	350 000 €		105 682 229 €	4 702

Pour en savoir plus sur les autres actions 2023 de la Banque des Territoires :
<https://www.banquedesterritoires.fr/resultats-2023-en-region-normandie>

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

5 OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS



Les chiffres de la construction de logements sont issus de la base de données [Sit@del2](#). Les données utilisées sont les estimations en date réelle à fin 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 2023, **14 679 logements ont été autorisés à la construction en Normandie**, soit 4,4 % des logements autorisés sur le territoire métropolitain. Sur l'année 2023, le nombre de logements autorisés diminue en Normandie de près de 26 %. Cette diminution est similaire à celle du niveau national.

Cette baisse est présente sur tous les départements. Elle est très importante dans l'Eure (-57 %), et dans l'Orne (-40 %), et à un degré moindre dans le Calvados (-22,7 %), la Manche (-22,4 %) et en Seine-Maritime (-13 %).

Les autorisations de logements individuels ont diminué (-30 %) de façon plus importante que celles pour les logements collectifs ou en résidence (-22 %) entre 2022 et 2023.

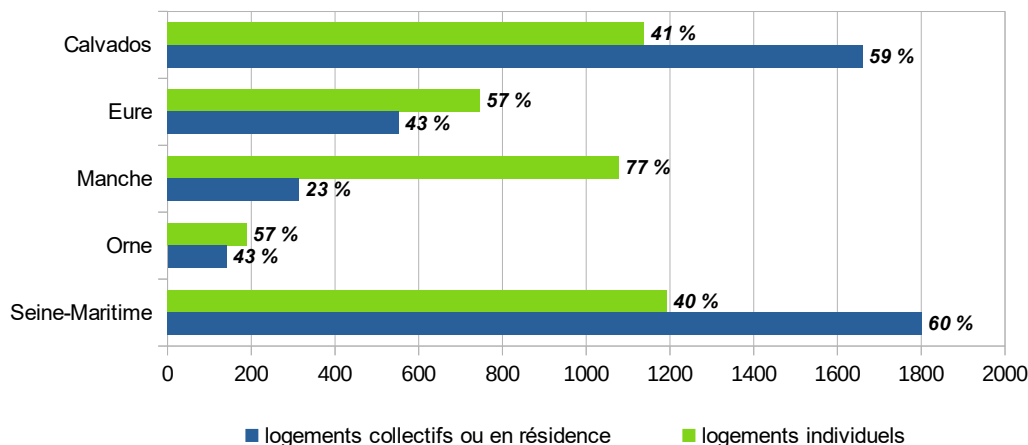
Figure 1 – Construction autorisée de logements par département

	Logements autorisés en 2023 (nombre)	Évolution 2023/2022
Calvados	4 759	-22,7 %
Eure	1 463	-57,1 %
Manche	2 222	-22,4 %
Orne	384	-39,8 %
Seine-Maritime	5 851	-13,1 %
Normandie	14 679	-25,9 %
France métropolitaine	330 537	-26,1 %

Mises en chantier

Répartition des logements commencés en 2023 par type de construction

Source SDES, Sitadel2 date réelle, données à fin juillet 2024



En 2023, le taux régional de logements autorisés et mis en chantier, qui est de 60 %, est inférieur à la moyenne nationale (63 %). Il varie de 51 % en Seine-Maritime à presque 89 % dans l'Eure.

Un peu plus de 8 800 logements, dont 49 % de logements individuels, ont été mis en chantier en 2023 dans la région. La baisse observée en Normandie par rapport à 2022 (-38 %) est supérieure à la diminution observée sur le territoire métropolitain (-30,3 %). La baisse est particulièrement élevée dans le Calvados (-44 %) et en Seine-Maritime (-41%), et dans une moindre mesure dans la Manche (-32 %), dans l'Eure (-25%) et dans l'Orne (-14%).

Logements commencés par département

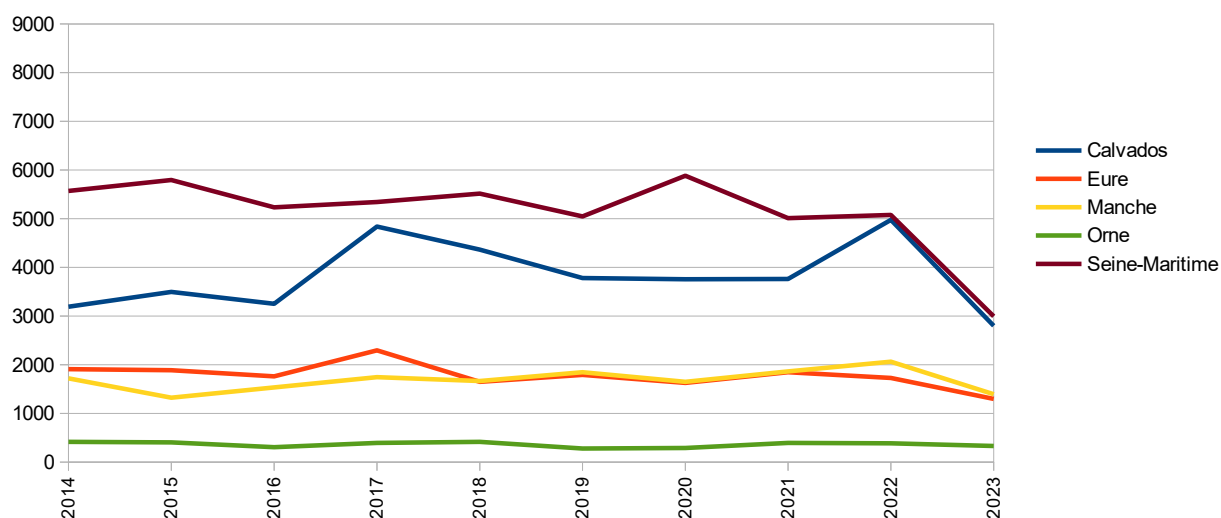
	Logements en 2023 (nombre)	Évolution 2023/2022
Calvados	2 799	-43,8 %
Eure	1 298	-24,8 %
Manche	1 392	-32,4 %
Orne	330	-14,1 %
Seine-Maritime	2 994	-41,0 %
Normandie	8 813	-38,0 %
France métropolitaine	209 020	-30,3 %

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

Source : SDES, Sit@del2.

Evolution du nombre de logements commencés

Source SDES, Sitadel2 date réelle



La construction de logements en Normandie ces 10 dernières années a connu des fortunes diverses selon les départements qui ont malgré tout suivi schématiquement le même type de profil de courbe avec des pics et des creux plus ou moins saillants.

Les mises en chantier en Normandie, qui étaient restées globalement stables ces 4 dernières années (entre 12 500 et 13 500 logements commencés), ont largement chuté en 2023, et ce dans tous les départements. Au global, entre 2019 et 2023, les mises en chantier ont diminué de plus de 35 % en Normandie. Cette baisse est particulièrement marquée en Seine-Maritime, qui voit ses mises en chantier diminuer de 46 % en 5 ans.

Promotion immobilière privée

En 2023, près de 3 000 appartements neufs ont été vendus en Normandie, soit une chute de 30 %, baisse à peine moins forte que celle observée au niveau national (-37 %). Le prix moyen des appartements neufs au m²

en Normandie est en hausse (+2%) mais reste inférieur à celui relevé en moyenne dans l'ensemble de la France métropolitaine (4 066 euros contre 4 788 euros).

En 2023, près de 200 maisons neuves (logements individuels) ont été vendues en Normandie, soit un tiers de moins que l'année précédente. Comme pour les ventes d'appartements, cette chute peut s'expliquer par la hausse du prix moyen des maisons neuves au m² (+3 %), même si les prix en Normandie restent moins élevés qu'au niveau national, et par le durcissement des conditions d'obtention de crédit immobilier.

Ventes des maisons et des appartements neufs

Type de logement	Normandie			France métropolitaine		
	En 2023 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2022 - 2023	Évolution annuelle moyenne 2017 - 2022 ²	En 2023 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2022 - 2023	Évolution annuelle moyenne 2017 - 2022 ²
Maisons neuves						
Nombre de ventes ¹	197	-33,4	-6,4	3 907	-39,7	-9,5
Prix moyen au m ²	2 972	3,3	4,5	3 922	2,8	4,2
Appartements neufs						
Nombre de ventes ¹	2 941	-29,9	5,2	66 643	-37,0	-3,4
Prix moyen au m ²	4 066	2,0	3,8	4 788	2,9	3,1

Notes : données brutes, extraction du 08/03/2024. Le champ intègre les logements neufs issus de la construction sur existant. Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

Source : SDES, enquête ECLN.

6 LE PARC SOCIAL

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^{er} janvier 2021, à un groupe d'organismes de logement social (groupe vertical ou société de coordination) au sens de l'article L 423-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

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

Au 1^{er} mai 2021, l'ensemble des organismes normands satisfont aux obligations de la loi ÉLAN.

Regroupements issus de la loi ELAN en Normandie :

Société de coordination	OLS concernés par le regroupement	Commentaire
Territoire et Habitat Normand	SA HLM du Cotentin	
	SILOGE	
	Les Foyers Normands	
	LA Caennaise	
	Logéal immobilière	Pas d'obligation de se regrouper
	SEMINOR	
	SA Gournaisienne	
	Les Cités Cherbourgeoises	
Rouen Métropole Habitat	Quevilly Habitat	
	Seine Habitat	
	Rouen Habitat	
	Le Foyer du Toit familial	
	SIEMOR	
Vivre et Habiter en Normandie	Presqu'île Habitat	
	Caen la Mer Habitat	
SAC Habitat Ornaïs	Orne Habitat	
Habitat Aménagement et Coopération des Territoires (HACT) France	Logissia	Pas d'obligation de se regrouper
	SEMVIT	Siège de la SAC : Paris
Devenue sans objet	SA HLM de la région d'Elbeuf	Intégration du groupe CDC HABITAT
	AGIRE	
	SECOMILE	Fusion absorption Mon Logement 27

Stratégies de patrimoine des bailleurs sociaux (PSP, CUS)

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

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

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

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

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

La production d'offre nouvelle :

La priorité doit être donnée au développement de l'offre nouvelle de logements sociaux que ce soit en **construction neuve** ou en **acquisition amélioration** dans les territoires où l'accès au logement social est le plus difficile. L'acquisition amélioration est privilégiée pour favoriser le renouvellement urbain et la revitalisation des centres bourgs.

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

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

Les objectifs fixés par le gouvernement en matière de développement de l'offre de logement social, notamment dans le cadre de l'acte II en janvier 2020 du plan pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme et du pacte de la clause de revoyure d'avril 2019 doivent se traduire par des engagements forts des bailleurs soit 110 000 agréments par an de 2020 à 2022 hors DOM et hors convention ANRU.

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

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

La satisfaction de besoins liés à des publics spécifiques (jeunes, âgés et/ou en situation de handicap) devra être assurée de manière équilibrée sur le territoire en développant des opérations dédiées en logements ordinaires (logements dédiés aux jeunes moins de 30 ans, résidences universitaires, logements dédiés à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap) ou bien en structures (résidences autonomes pour personnes âgées et/ou handicapées).

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

La réhabilitation thermique :

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

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

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

Enfin le Plan de Relance qui a été engagé pendant les années 2021 et 2022 comprenait des mesures pour faciliter le financement des opérations de restructuration lourde et rénovation thermique des logements sociaux les plus énergivores (étiquettes F et G prioritaires). La mobilisation de ces mesures en Normandie par les

bailleurs sociaux représentait un véritable levier pour accompagner la dynamique d'éradication des passoires thermiques et d'adaptation du parc aux besoins des territoires.

La politique d'attributions :

La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 vise à améliorer les attributions des logements aux publics prioritaires définis à l'article L441-1 du CCH et la mixité sociale :

- en agissant sur l'occupation du parc social par l'évolution des processus d'attribution et de la politique des loyers ;
- en favorisant une production diversifiée de logements.

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

La nouvelle politique des loyers est un levier mobilisable pour la mise en œuvre des objectifs de rééquilibrage en matière d'attribution en créant les conditions pour que les ménages les plus modestes puissent accéder aux logements situés hors QPV avec des loyers adaptés. Ce dispositif est soit prévu dans la CUS au moment de l'élaboration, soit introduit par avenant à tout moment. La mise en œuvre interviendra toutefois au 1er janvier de l'année qui suit la signature de la CUS ou de l'avenant.

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

Le développement de la vente de logements sociaux :

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

Cette politique de vente est un levier pour favoriser l'accession sociale à la propriété tout en étant attentif aux critères de mixité sociale et elle doit permettre aux bailleurs de générer des ressources pour augmenter leur capacité d'investissement. La loi ÉLAN a également prévu un dispositif expérimental de modulation des loyers, qui est précisé dans l'ordonnance n°2019-453 du 15 mai 2019, afin de mieux prendre en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social.

Sur les 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 2020-2025 sont arrivées à la moitié de leur durée d'exécution au 31 décembre 2022. En application de la réglementation, un bilan à mi-parcours de ces CUS a été réalisé collectivement en 2023.

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 2023, 9 CUS ordinaires ont fait l'objet d'un échange entre les services départementaux de l'État et les bailleurs concernés.

CUS signées en 2020 et évaluées en 2023 :

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 2023, début 2024).

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).

Département du siège	Organismes concernés
CALVADOS	LES FOYERS NORMANDS
	LA CAENNAISE
	INOLYA
EURE	SILOGE
MANCHE	LES CITES CHERBOURGEOISES
	HLM DU COTENTIN
SEINE-MARITIME	LE FOYER STEPHANAIS
	LOGEAL
	SEMINOR

État des lieux 2023 du parc social

Au 1^{er} janvier 2023, l'ensemble du parc social répertorié en France métropolitaine compte **5 324 304 logements**, en progression de 4,3 % sur un an (environ 232 000 logements supplémentaires). L'ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux (y compris logements non conventionnés des SEM) s'élève à 5 421 904 logements.

Le RPLS normand recense **311 068 logements sociaux**. Le nombre de logements recensés entre le 1^{er} janvier 2022 et le 1^{er} janvier 2023 augmente de 1 100 logements, soit 0,4 %. 2 258 nouveaux logements ont été mis en service et près de 1 700 logements sont sortis du parc.

Ce parc est réparti sur près de 44 % des communes normandes et représente près de 21 % des résidences principales. Sa répartition n'est pas homogène sur toute la région, ainsi le Calvados, l'Eure, la Manche et l'Orne affichent une densité nettement plus faible (16,5 logements sociaux pour 100 résidences principales) que la Seine-Maritime (26 %). Les écarts sont même plus importants entre les communautés d'agglomération, communautés urbaines et métropole normandes, dont la part de logement social dans les résidences principales oscille entre 10 % (CA Mont-Saint-Michel-Normandie) et 33 % (Métropole Rouen Normandie).

Le parc social normand est constitué à presque **74 % de logements collectifs** (variant entre 59 % dans la Manche et 82 % en Seine-Maritime).

La **proportion de petits logements** (T1, T2) est de **22 %** sur la région, oscillant entre 20 % (dans la Manche) et 29 % (dans l'Orne). La part des grands logements (T5 et plus) est de 8 %, variant entre 5 % dans l'Eure et 9 % en Seine-Maritime.

Parmi les **2 258 logements mis en service** en 2022, 94,5 % sont neufs. Près de 16 % d'entre eux ont fait l'objet d'acquisition en VEFA (exclusivement dans le Calvados, l'Eure et la Seine-Maritime).

1 688 logements sont sortis du parc normand en 2022, à des fins de démolition pour 54 % d'entre eux ou pour être vendus pour 38 % d'entre eux. Les ventes aux locataires occupants représentent 10 % 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 davantage de logements (25 % du parc) que les anciennes ZUS (19 %). La proportion de logements dans le périmètre des QPV oscille entre 20,1 % pour le Calvados et 31,6 % dans l'Orne. En volume, au 1^{er} janvier 2022, ce sont 78 261 logements locatifs sociaux de Normandie qui sont situés dans le périmètre des QPV dont 50 % en Seine-Maritime, la part dans les autres départements variant de 8,5 % (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 25 % et de 30 %, bien moins élevé que celui de la CU d'Alençon (42 %) pour des volumes très différents (environ 19 400 logements en QPV pour la MRN, 10 400 pour la CU de Caen et 2 700 pour la CU d'Alençon). La CA d'Évreux Portes de Normandie compte le plus fort taux de logement en QPV (47 %, soit 5 500 logements), alors que la CA Caux Seine Agglo ne compte aucun logement en QPV, suivie par la CA du Mont-Saint-Michel-Normandie (16 %).

Répartition du parc locatif social normand

Au 1^{er} janvier 2023, les logements inventoriés dans RPLS étaient détenus par **51 organismes différents**¹, dont 30 (59 %) n'ont d'activité locative que sur un seul département normand.

Parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2023

n° dept	territoire	ensemble du parc social au 01/01/2023 (RPLS 2023)	parc pour 1000 habitants (RPLS 2023 & RP 2021)	part dans les résidences principales (en %) (RPLS 2022)	taux de vacance > 3 mois (en %) 01/01/2023	taux de rotation (en %) 01/01/2023
14	CA Lisieux Normandie	6 345	87	19,2	0,6	8,5
14	CU Caen la Mer	35 227	128	26,5	1,3	9,8
27	CA Evreux Portes de Normandie	11 867	107	24,7	1,4	9,4
27	CA Seine Eure	10 217	100	24,4	0,3	9,3
27	CA Seine Normandie Agglomération	5 672	68	16,1	0,2	7,5
50	CA du Cotentin	19 419	109	23,3	1,3	9,7
50	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	3 970	45	9,8	2,4	9,7
50	CA Saint-Lô Agglo	6 263	82	17,8	0,6	11,3
61	CA Flers Agglo	3 657	69	14,8	3,8	10,0
61	CU d'Alençon	6 182	112	26,8	1,3	13,0
76	CA Caux Seine Agglo	6 238	80	19,0	1,0	9,9
76	CA de la Région Dieppoise	6 880	150	30,0	0,4	8,1
76	CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	3 132	82	17,9	0,6	7,1
76	CU Le Havre Seine Métropole	37 654	142	30,7	0,4	8,7
76	Métropole Rouen Normandie	78 027	157	32,8	1,2	9,8
	Calvados	60 782	87	18,9	1,2	9,1
	Eure	42 263	71	16,6	0,8	9,6
	Manche	38 059	77	16,5	1,2	9,7
	Orne	21 203	77	16,4	3,0	11,7
	Seine-Maritime	148 761	118	25,9	0,9	9,2
	NORMANDIE	311 068	93	20,6	1,1	9,5

Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux dans le Calvados

Dans le Calvados, **60 782 logements** sont répartis entre 20 bailleurs. 5 d'entre eux n'interviennent que dans ce département.

Les trois principaux bailleurs concentrent plus des trois quarts des logements sociaux. Le plus gros d'entre eux, Inolya, en détient plus de 40 %. Deux tiers des bailleurs détiennent 700 logements ou moins, soit en cumulé 3,8 % du parc, et 4 bailleurs détiennent plus de 5 000 logements dans ce département.

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

Raison sociale bailleur	Enseigne bailleur	Nb total lgt du parc au 01/01/2023	% du parc du Calvados
INOLYA	INOLYA	26 135	43,0 %
OPH de Caen	Caen Habitat	11 120	18,3 %
SA HLM Porte de l'Europe	HPE 14 (Partélios Habitat)	10 059	16,5 %
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M	CDC Habitat Social	6 504	10,7 %
Société caennaise de développement immobilier	La Caennaise	1 736	2,9 %
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	IBS	1 558	2,6 %
LES FOYERS NORMANDS	LES FOYERS NORMANDS	1 380	2,3 %
Logissia	Logissia	631	1,0 %
SA HLM ICF Atlantique	ICF Atlantique	582	1,0 %
LOGEO SEINE	CIFN DIALOGUE	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 %
SOLIHA des Pays Normands	SOLIHA TERRITOIRES EN NORMANDIE	82	0,1 %
Société foncière d'habitat et d'humanisme	Habitat et Humanisme	54	0,1 %
Grouperement 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 %
CDC Habitat	CDC Habitat	2	0,0 %
Fondation pour le logement social	FONDATION POUR LE LOGEMENT SOCIAL	1	0,0 %
	total RPLS Calvados	60 782	

Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux dans l'Eure

Dans l'Eure, les **42 263 logements sont répartis entre 24 bailleurs**. Les 4 plus importants bailleurs (plus de 85 % du parc) comptent parmi les 9 organismes qui ne sont présents que dans ce département. Parmi eux se trouve Mon Logement 27, qui détient près de la moitié des logements du parc social du département, alors que la moitié des bailleurs a un taux de représentation inférieur à 0,3 %.

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

Raison sociale bailleur	Enseigne bailleur	Nb total lgt du parc au 01/01/2023	% du parc de l'Eure
Mon logement 27	Mon logement 27	20 411	48,3 %
Société immobilière du logement de l'Eure	SILOGE	7 584	17,9 %
SA HLM Le Logement familial de l'Eure	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L EURE	5 449	12,9 %
SAIEM AGIRE	SAIEM AGIRE	2 683	6,3 %
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	IBS	1 656	3,9 %
LOGIREP	LOGIREP	1 076	2,5 %
LOGEO SEINE	CIFN DIALOGUE	1 054	2,5 %
SA HLM rurale de l'Eure	SA POSTE HABITAT NORMANDIE	655	1,5 %
SA HLM Le Foyer stéphanois	LE FOYER STEPHANAIS	570	1,3 %
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M	CDC Habitat Social	354	0,8 %
OPH de l'Orne	Orne Habitat	255	0,6 %
Logeal Immobilère 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	49	0,1 %
SIEM d'Oissel et de la région	SIEMOR	42	0,1 %
SA HLM Batigère Ile-de-France	BATIGERE ILE DE FRANCE SA D HLM	29	0,1 %
Société foncière d'habitat et d'humanisme	Habitat et Humanisme	23	0,1 %
OPH d'Eure-et-Loir	Habitat Eurélien	21	0,0 %
ADOMA	ADOMA	16	0,0 %
SOLIHA des Pays Normands	SOLIHA TERRITOIRES EN NORMANDIE	7	0,02 %
SNL- Prologues	SNL PROLOGUES	5	0,01 %
CLESENCE	CLESENCE	4	0,01 %
Fondation pour le logement social	FONDATION POUR LE LOGEMENT SOCIAL	1	0,00 %
	total RPLS Eure	42 263	

Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux dans la Manche

Dans la Manche, 38 059 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 moins de 200 logements, soit en cumulé 1,6 % du parc.

Raison sociale bailleur	Enseigne bailleur	Nb total lgt du parc au 01/01/2023	% du parc de la Manche
OPH de la Manche	Manche Habitat	16 768	44,1 %
OPH CU de Cherbourg	Presqu'île Habitat	7 873	20,7 %
SA HLM du Cotentin	SOC HLM DU COTENTIN	5 304	13,9 %
SA HLM de Coutances-Granville	SA HLM COUTANCES GRANVILLE	3 774	9,9 %
SA HLM Les Cités cherbourgeoises	SA HLM CC	3 720	9,8 %
SA HLM La Rance	SOC HABITATION LOYER MODERE LA RANCE	170	0,4 %
SAEM de Normandie	SEMINOR	135	0,4 %
SA HLM Porte de l'Europe	HPE 14 (Partélios Habitat)	112	0,3 %
SCI Foncière	FONCIERE	83	0,2 %
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	IBS	60	0,2 %
SOLIHA des Pays Normands	SOLIHA TERRITOIRES EN NORMANDIE	24	0,1 %
Société foncière d'habitat et d'humanisme	Habitat et Humanisme	20	0,1 %
CDC Habitat	CDC Habitat	14	0,0 %
INOLYA	INOLYA	2	0,01 %
total RPLS Manche		38 059	

Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux dans l'Orne

Dans l'Orne, **21 203 logements** sont répartis entre 6 bailleurs sociaux, aucun n'intervenant uniquement dans ce département.

Deux bailleurs concentrent près de 99 % du parc ornaïs. Le principal acteur, Orne Habitat, avec ses 11 000 logements, détient plus de 53 % du parc.

Raison sociale bailleur	Enseigne bailleur	Nb total lgt du parc au 01/01/2023	% du parc de l'Orne
OPH de l'Orne	Orne Habitat	11 255	53,1 %
Logissia	Logissia	9 656	45,5 %
SAEM de Normandie	SEMINOR	178	0,8 %
SCI Foncière	FONCIERE	75	0,4 %
SOLIHA des Pays Normands	SOLIHA TERRITOIRES EN NORMANDIE	32	0,2 %
CDC Habitat	CDC Habitat	7	0,0 %
total RPLS Orne		21 203	

Répartition du parc locatif par bailleurs sociaux en Seine-Maritime

En Seine-Maritime, les **148 761 logements** sont répartis entre 24 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 23 % du parc seino-marin, soit plus de 34 000 logements, et n'est présent que dans ce département.

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

Raison sociale bailleur	Enseigne bailleur	Nb total lgt du parc au 01/01/2023	% du parc de la Seine-Maritime
HABITAT 76	Habitat 76	34 177	23,0 %
LOGEO SEINE	CIFN DIALOGUE	22 494	15,1 %
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	IBS	19 989	13,4 %
OPH de la C.O.D.A.H.	ALCEANE	14 671	9,9 %
Logeal Immobilère SA Habitations	LOGEAL IMMOB SA HABITATIONS	10 570	7,1 %
SA Quevilly Habitat	QUEVILLY HABITAT SA HABIT LOYER MODERE	10 553	7,1 %
OPH de Rouen	Rouen Habitat	7 901	5,3 %
SA HLM de la région d'Elbeuf	SA HLM REGION D ELBEUF	4 476	3,0 %
SA HLM Le Foyer stéphanois	LE FOYER STEPHANAIS	3 919	2,6 %
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M	CDC Habitat Social	3 299	2,2 %
LOGIREP	LOGIREP	3 097	2,1 %
SAEM de Normandie	SEMINOR	2 796	1,9 %
Seine Habitat	SEINE HABITAT SOCIETE ANONYME D HABITA	2 518	1,7 %
SA HLM ICF Atlantique	ICF Atlantique	2 311	1,6 %
SA HLM Le Foyer du Toit familial	LE FOYER DU TOIT FAMILIAL	1 482	1,0 %
SA Gournaisienne d'HLM	S A GOURNAISIENNE D HLM	1 279	0,9 %
SIEM d'Oissel et de la région	SIEMOR	800	0,5 %
SCI Foncière	FONCIERE	744	0,5 %
SCIC d'HLM CIF Coopérative	CIF COOPERATIVE	598	0,4 %
SAEM de la ville du Trait	SEMVIT	499	0,3 %
Opérateur National de Vente HLM Action Logement	Opérateur National de Vente HLM Action Logement	451	0,3 %
ADOMA	ADOMA	78	0,1 %
Société foncière d'habitat et d'humanisme	Habitat et Humanisme	47	0,0 %
Foncière Chênelet	FONCIERE CHENELET	12	0,0 %
total RPLS Seine-Maritime		148 761	

Financements du parc social

Bilan 2023 des financements de droit commun (hors ANRU)

Financement de l'offre nouvelle :

2 886 logements ont été agréés en 2023

(87,3 % de l'objectif FNAP notifiés : 3 304 logements)

2 165 logements ont été financés en PLUS et PLAI pour un montant de subventions directes de l'État de 9,4 M€. Ce sont à 92 % des logements neufs.

Ces financements supérieurs à l'objectif de début d'année de 2 690 PLUS/PLAI, se répartissent en **1 091 PLUS** (objectif : 1 643 PLUS) et **1 074 PLAI** (objectif : 1 047 PLAI).

Les logements financés en PLAI comptent 75 % de logements ordinaires pour le logement des ménages (804 PLAI) et 25 % de projets en structures collectives à destination de publics spécifiques (270 PLAI) parmi lesquels :

- 4 pensions de famille représentant un total de 46 places
- 3 résidences sociales à destination des jeunes représentant 113 places : 2 FJT (Calvados et Seine-Maritime) et 1 résidence jeunes salariés en Seine-Maritime.

La part de PLAI dans le total PLUS-PLAI est de 40 %

721 logements ont été financés en PLS (objectif de 614 PLS).

Ce sont à 72 % des agréments pour des logements ordinaires (518 logements).

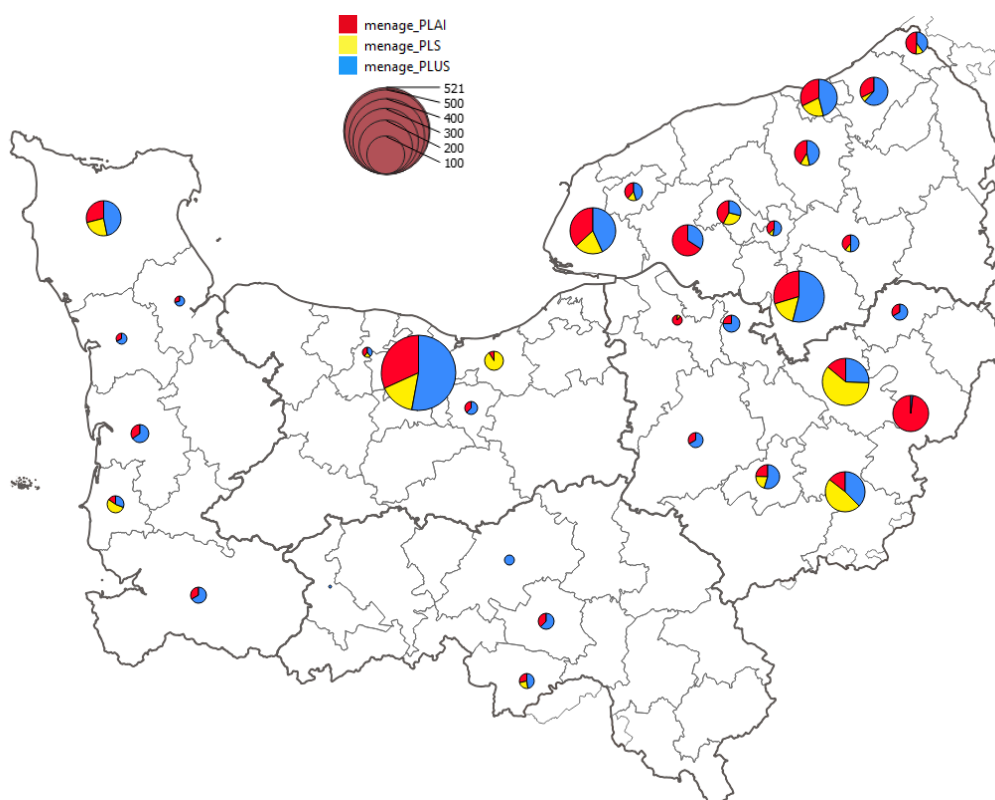
Les agréments PLS mobilisés pour des structures collectives représentent 203 logements dont une résidence étudiante de 142 logements dans le Calvados.

Enfin, 256 **logements PS LA** ont été financés sur le territoire normand en 2023. 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.

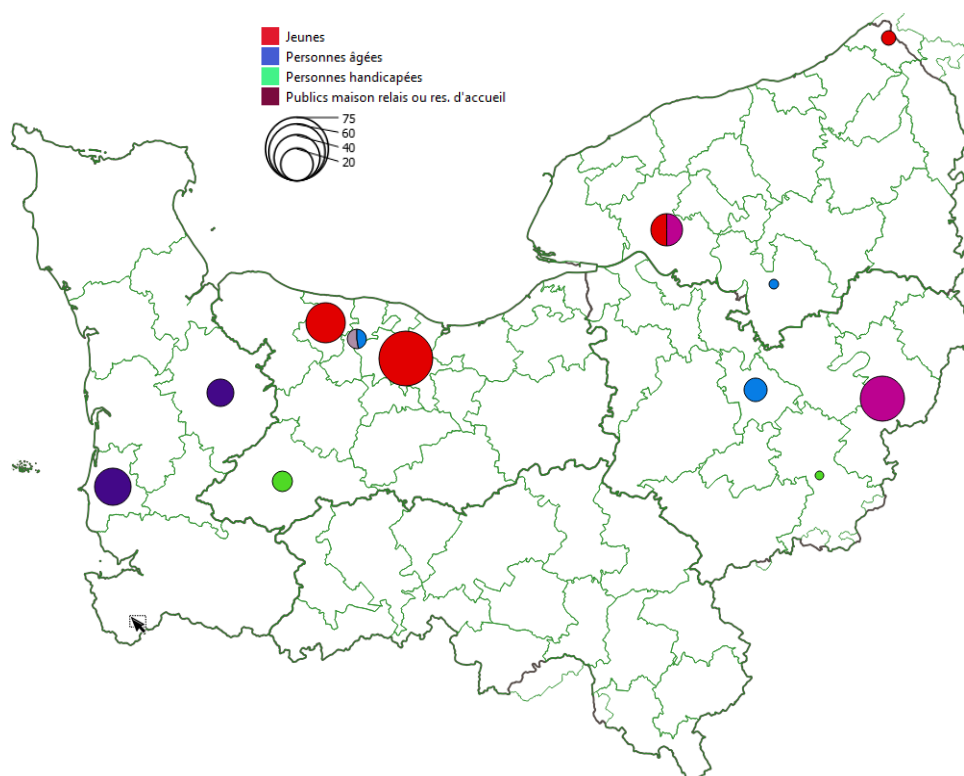
Le tableau suivant détaille les financements de l'offre nouvelle par territoires de gestion (directions départementales des territoires et délégataires des aides à la pierre) :

Nombre de logements financés en 2023	PLUS	PLAI (yc produit spécifique hébergement)	Sous total PLUS-PLAI	% PLAI	PLS	Total PLUS-PLAI-PLS	PSLA
DDTM Calvados	276	247	523	47,2 %	290	813	58
CA Seine-Eure	49	27	76	35,5 %	116	192	16
CD Eure	136	272	408	66,7 %	112	520	20
CA du Cotentin	50	31	81	38,3 %	26	107	
CD Manche	113	66	179	36,9 %	24	203	7
DDT Orne	36	15	51	29,4 %	5	56	8
CU Le Havre Seine Métrop.	81	69	150	46,0 %	38	188	17
Métrop. Rouen Normandie	122	67	189	35,4 %	42	231	40
CA Dieppe-Maritime	57	40	97	41,2 %	27	124	5
CA Caux Seine Agglo	30	108	138	78,3 %	0	138	
CD Seine-Maritime	141	132	273	48,4 %	41	314	85
Total Normandie	1 091	1 074	2 165	49,6 %	721	2 886	256

Cartographie des logements locatifs sociaux par EPCI financés en 2023 (PLAI, PLUS et PLS) pour des ménages (hors ANRU)



Cartographie des logements locatifs sociaux par EPCI financés en 2023 (PLAI, PLUS et PLS) pour les publics spécifiques (hors ANRU)



Autres financements :

197 logements (7 opérations) ont bénéficié d'une **subvention à la démolition** pour un montant global de 808 488 € : 120 logements (3 opérations) démolis dans l'Orne ; 77 logements (4 opérations) démolis dans l'Eure.

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 2023, le département du Calvados a reconduit l'effort en faveur du financement de petits logements (T1, T2) sur l'ensemble du territoire départemental. Une bonification de 1 500 € a ainsi été octroyée à 54 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 1 419 000 € soit 473 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 ⇒ 153 logements financés
- les opérations de démolition-reconstruction (hors NPNRU) ⇒ 448 logements financés
- la requalification de friches dans les périmètres petites villes de demain (PVD) et action cœur de ville (ACV) ⇒ 70 logements financés

Pour un total de 671 logements et 2 242 500 € 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 2023, une enveloppe dédiée de 309 000 €, dans le cadre du Fonds national des aides à la pierre (FNAP), a ainsi permis de financer **4 opérations de niveau 2** (taux d'incorporation de biosourcés = 24 kg/m² SdP) et **3 opérations de niveau 3** (taux d'incorporation de biosourcés = 36 kg/m² SdP) de 3 bailleurs sociaux pour un total de **53 logements**. Ils ont ainsi pu 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.

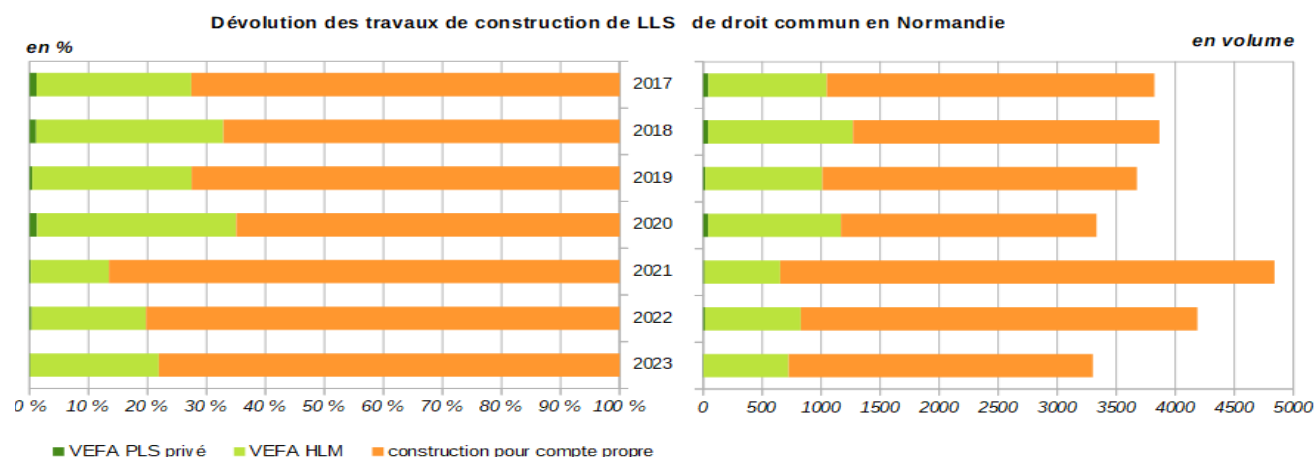
Afin de faciliter la mixité sociale et le couplage entre logements privés et logements sociaux dans les ensembles immobiliers, le recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour la réalisation de logements locatifs sociaux a été autorisé par décret en 2000. Les logements financés en PLUS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

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.

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 **27 % en 2023** (contre 20 % en 2022 et 14 % en 2021).



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.

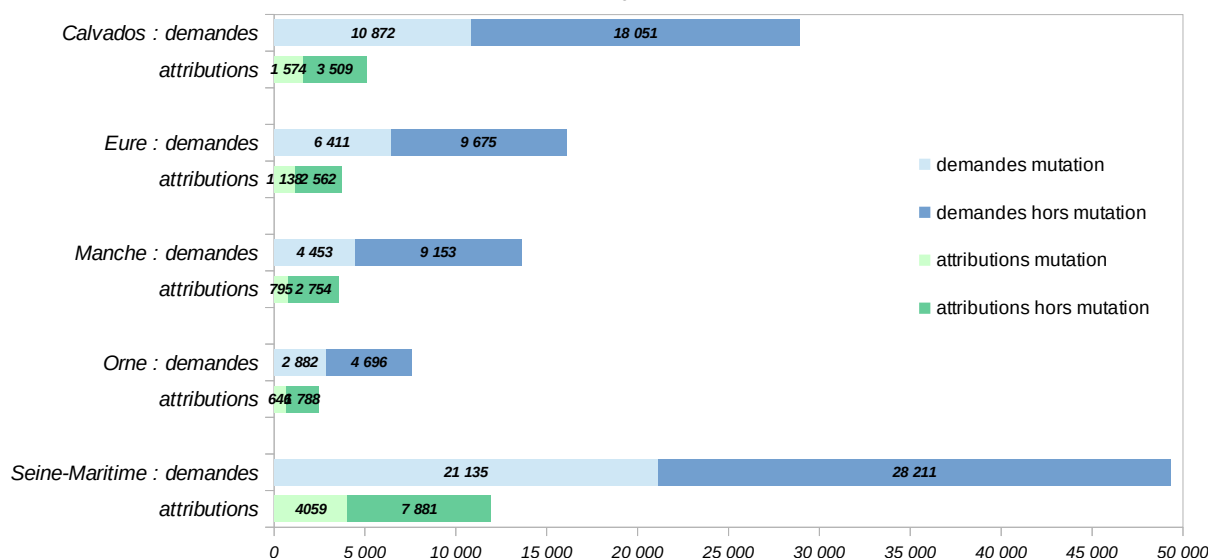
Dans les départements de l'Orne, du Calvados et de la Manche, les services enregistreurs du département utilisent un système particulier de traitement automatisé (SPTA) de la demande de logement social autorisé par un arrêté préfectoral.

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 31/12/2023 et aux attributions de l'année 2023, utilisées pour les graphes ci-après, sont les données issues de l'Infocentre au 26/07/2024.

Nombre de demandes actives au 31/12/2023 et nombre d'attributions réalisées en 2023

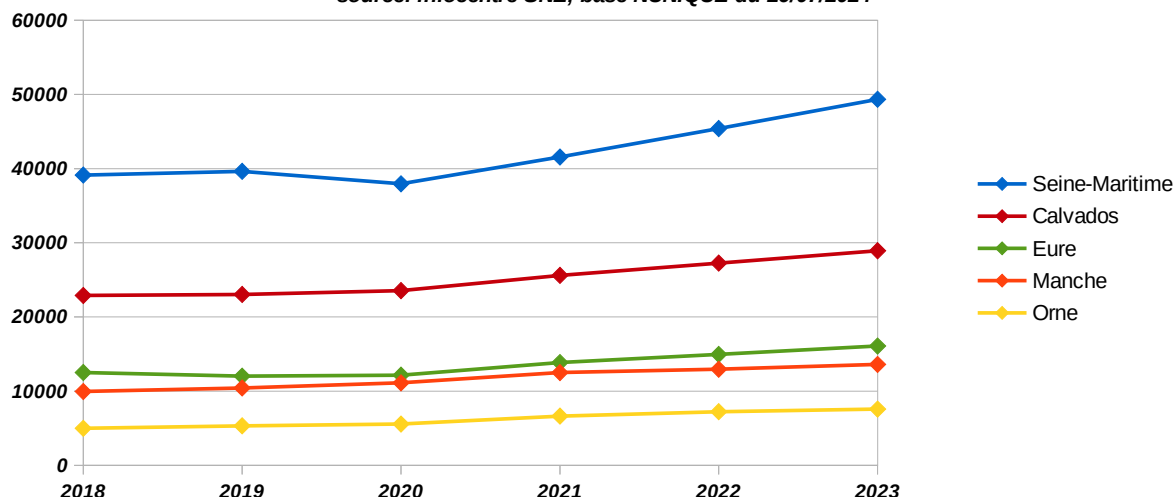
source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 29/07/2024



Au 31 décembre 2023, la Normandie compte **115 539 demandes** de logements locatifs sociaux, soit 4,4 % du poids de la demande au niveau national.

Evolution annuelle du nombre de demandes actives du 31/12/2018 au 31/12/2023

source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 29/07/2024



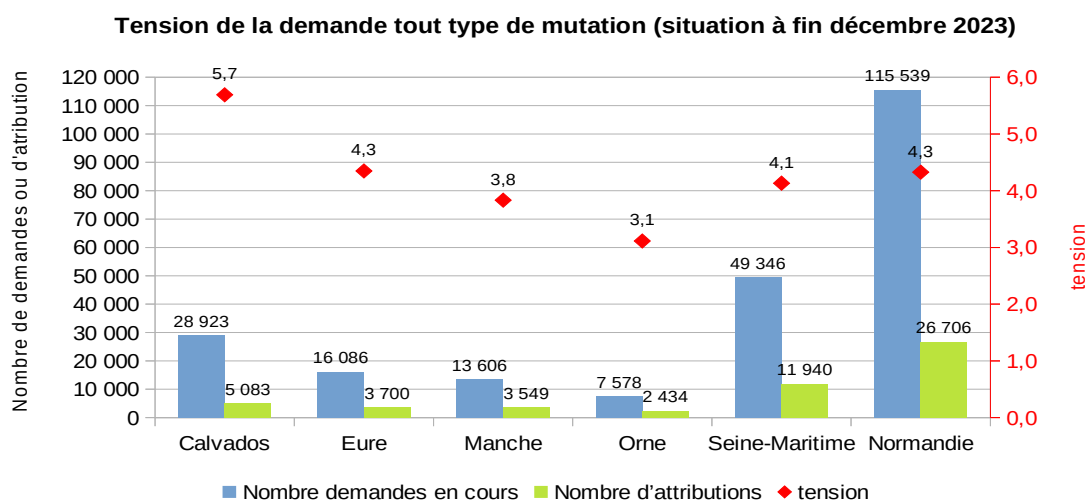
Si entre 2018 et 2020 la progression annuelle du nombre de demandeurs normands était faible voire nulle (+1,1 % 2018-2019 et -0,1 % 2019-2020, le contexte sanitaire particulier de l'année 2020 pouvant expliquer cette baisse), elle est repartie fortement à la hausse en 2021 (+10,9 %), hausse qui se poursuit depuis (+7,6 % en 2022 et **+7,2 % en 2023**).

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 2023) et a vu sa courbe s'infléchir de +1,3 % pour 2018-2019 à un taux de +8,7 % pour 2022-2023 (avec une variation négative pour 2019-2020 de -4,3 %).

Les demandes de mutation interne représentent un volume non négligeable : 40 % de l'ensemble des demandes en Normandie en 2023 et 31 % des attributions. La part des demandes de mutation varie de 33 % dans la Manche à 43 % en Seine-Maritime.

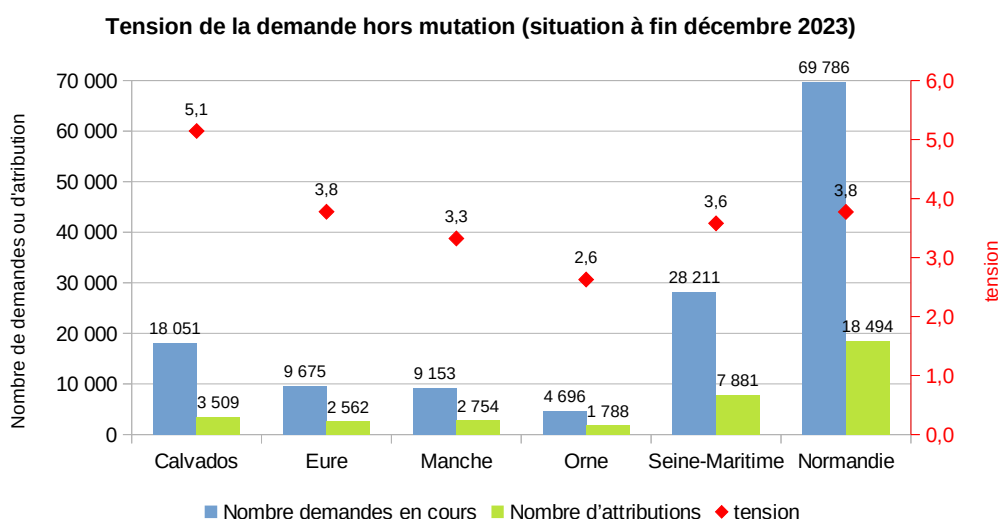
Tension de la demande

La tension des demandes de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des demandeurs en Normandie est de 4,3 mais le département du Calvados se détache avec un taux de 5,7 ce qui reste en dessous de la moyenne nationale qui est de 6,5.

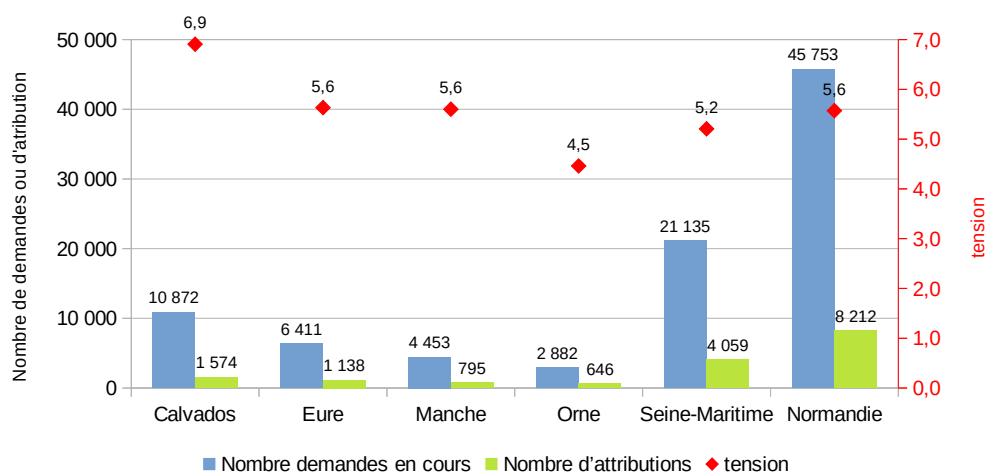


Quel que soit le département, la tension hors mutation est plus faible que la tension pour les demandes de mutation. La tension hors mutation en Normandie est de 3,8, alors que la tension des demandes normandes de mutation est de 5,6. Le département du Calvados présente une tension hors mutation relativement forte (5,1), qui reste malgré tout inférieure à la tension hors mutation France métropolitaine (6,0).

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

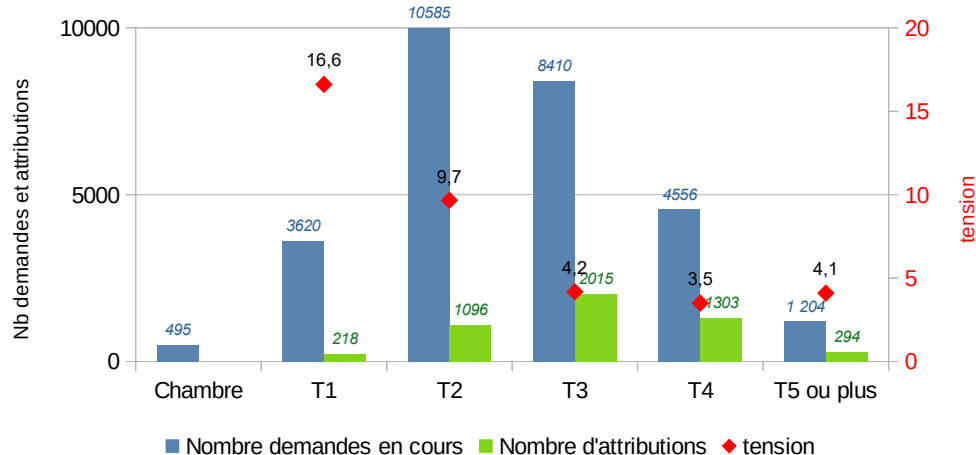


Tension de la demande en mutation (situation à fin décembre 2023)



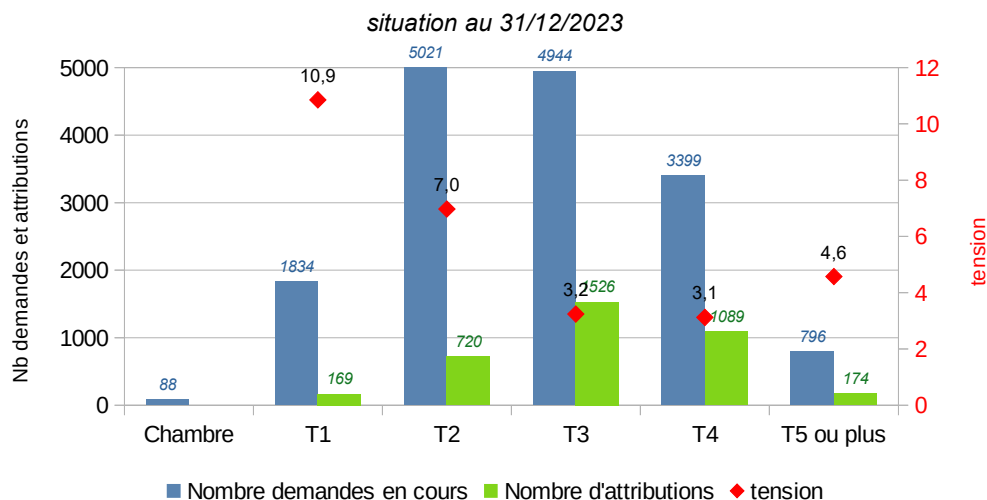
Tension de la demande pour le département du Calvados :

situation au 31/12/2023



<i>hors mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension	<i>mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
Chambre	382			Chambre	113		
T1	3 197	203	15,7	T1	423	15	28,2
T2	7 471	836	8,9	T2	3 114	260	12,0
T3	4 780	1 445	3,3	T3	3 630	570	6,4
T4	1 829	747	2,4	T4	2 727	556	4,9
T5 ou plus	339	121	2,8	T5 ou plus	865	173	5,0
Calvados	17 998	3 352	5,4	Calvados	10 872	1 574	6,9

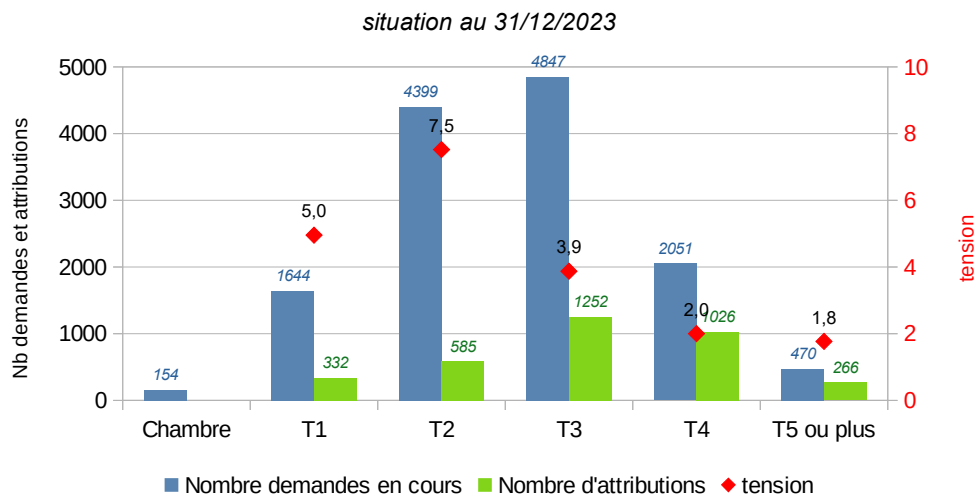
Tension de la demande pour le département de l'Eure :



<i>hors mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
Chambre	76		
T1	1 588	147	10,8
T2	3 499	584	6,0
T3	2 830	1 099	2,6
T4	1 421	641	2,2
T5 ou plus	257	69	3,7
Eure	9 671	2 540	3,8

<i>mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
Chambre	12		
T1	246	22	11,2
T2	1 522	136	11,2
T3	2 114	427	5,0
T4	1 978	448	4,4
T5 ou plus	539	105	5,1
Eure	6 411	1 138	5,6

Tension de la demande pour le département de la Manche :

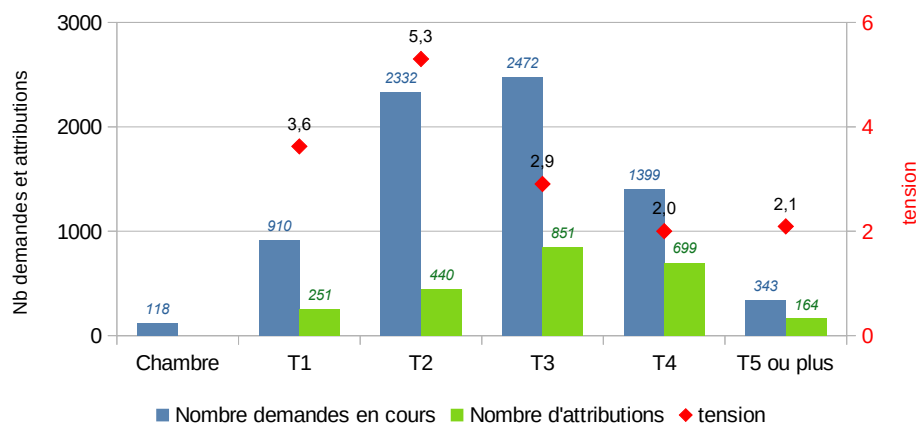


<i>hors mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
Chambre	122		
T1	1 419	317	4,5
T2	3 230	481	6,7
T3	3 074	951	3,2
T4	1 077	746	1,4
T5 ou plus	190	171	1,1
Manche	9 112	2 666	3,4

<i>mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
Chambre	32		
T1	225	15	15,0
T2	1 169	104	11,2
T3	1 773	301	5,9
T4	974	280	3,5
T5 ou plus	280	95	2,9
Manche	4 453	795	5,6

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

situation au 31/12/2023

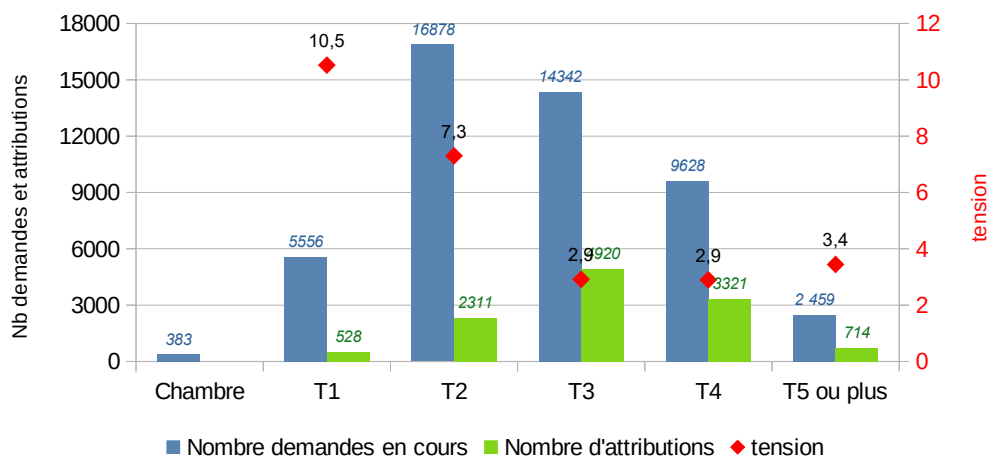


<i>hors mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
Chambre	84		
T1	781	235	3,3
T2	1 563	340	4,6
T3	1 465	617	2,4
T4	659	471	1,4
T5 ou plus	140	96	1,5
Orne	4 692	1 759	2,7

<i>mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
Chambre	34		
T1	129	16	8,1
T2	769	100	7,7
T3	1 007	234	4,3
T4	740	228	3,2
T5 ou plus	203	68	3,0
Orne	2 882	646	4,5

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

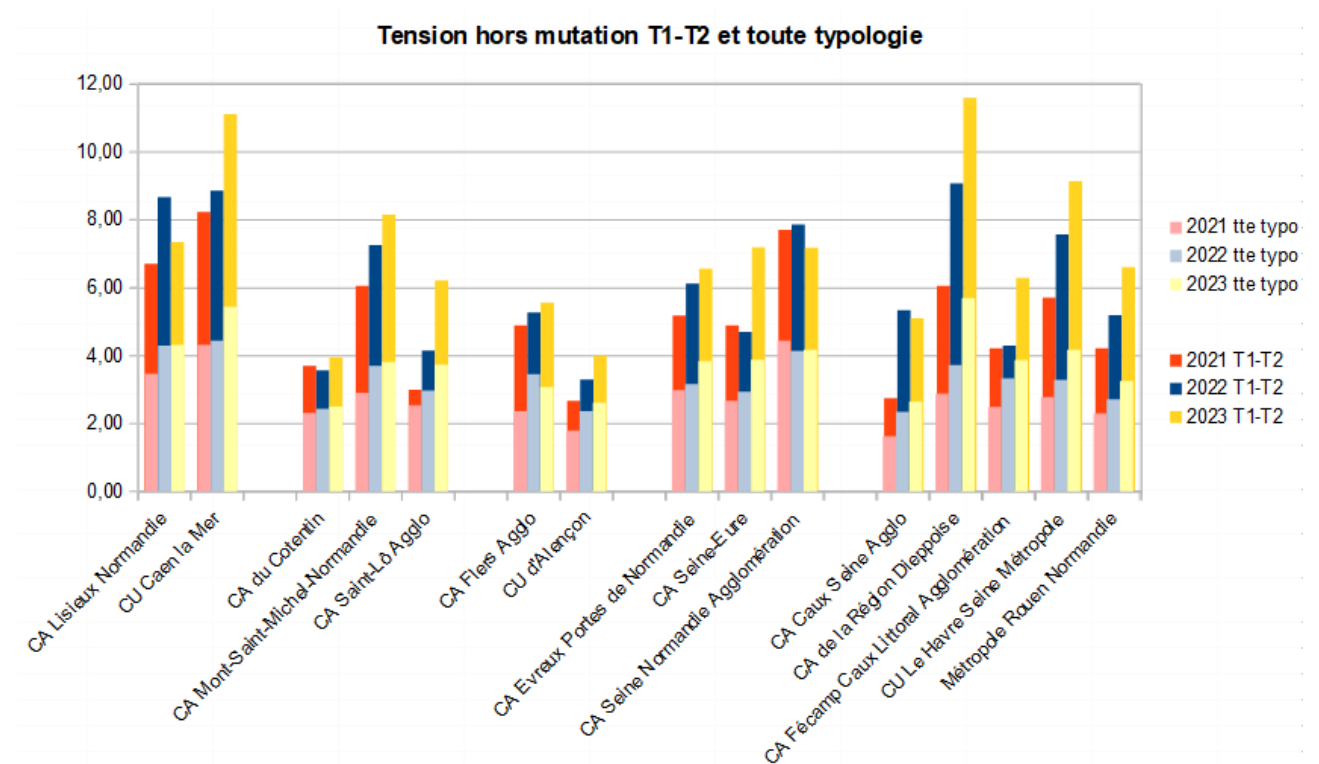
situation au 31/12/2023



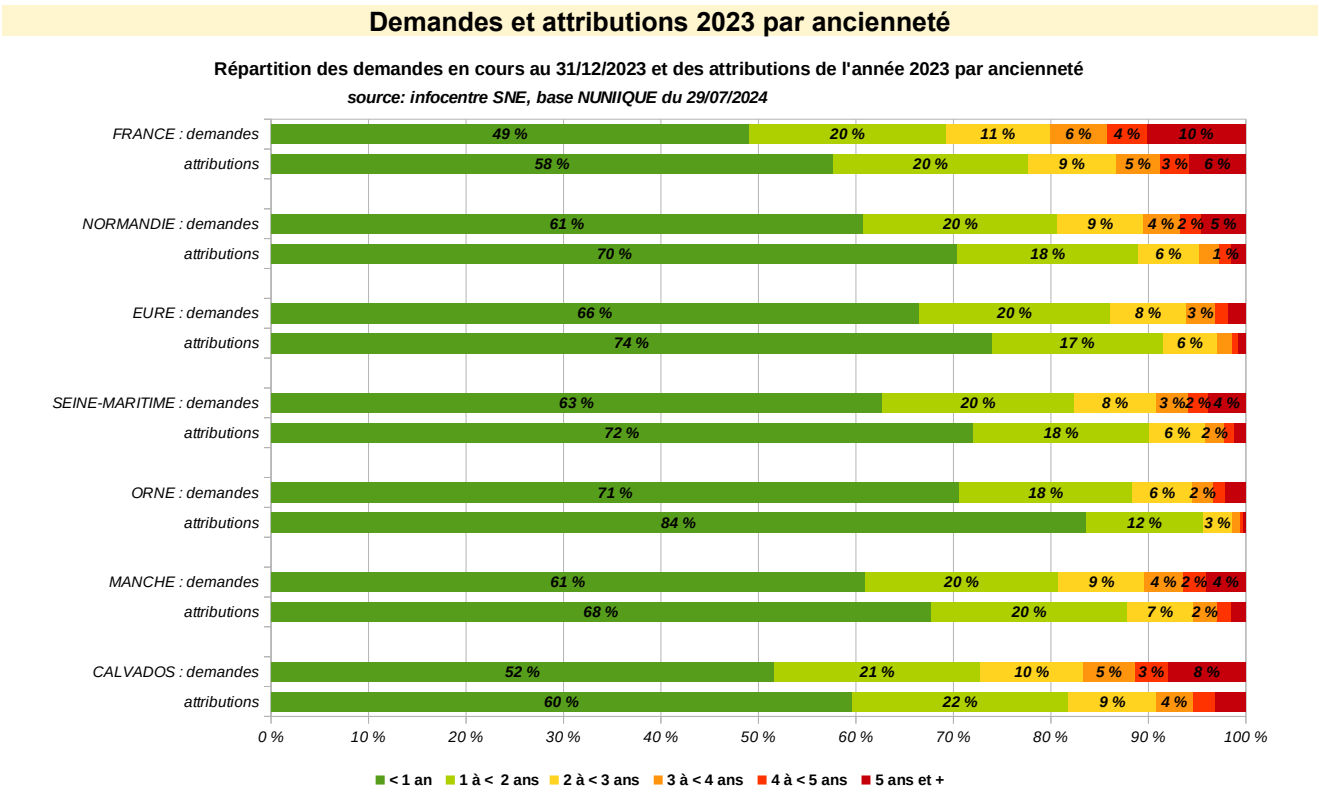
<i>hors mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
Chambre	333		
T1	4 769	455	10,5
T2	11 478	1 737	6,6
T3	7 588	3 380	2,2
T4	3 326	1 865	1,8
T5 ou plus	617	298	2,1
Seine-Maritime	28 111	7 735	3,6

<i>mutation</i>	Nombre demandes en cours	Nombre d'attributions	tension
Chambre	50		
T1	787	73	10,8
T2	5 400	574	9,4
T3	6 754	1 540	4,4
T4	6 302	1 456	4,3
T5 ou plus	1 842	416	4,4
Seine-Maritime	21 135	4 059	5,2

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 2021 et 2023 pour quasiment tous les EPCI (à l'exception de la CA SNA).



Caractéristiques des demandes et attributions :



Le département du Calvados, qui a la tension de la demande la plus forte, a de fait une ancienneté moyenne de la demande de 21 mois (proche de la valeur nationale 24 mois). Celle-ci est bien plus élevée que celle des autres départements qui se situent entre 12 et 16 mois.

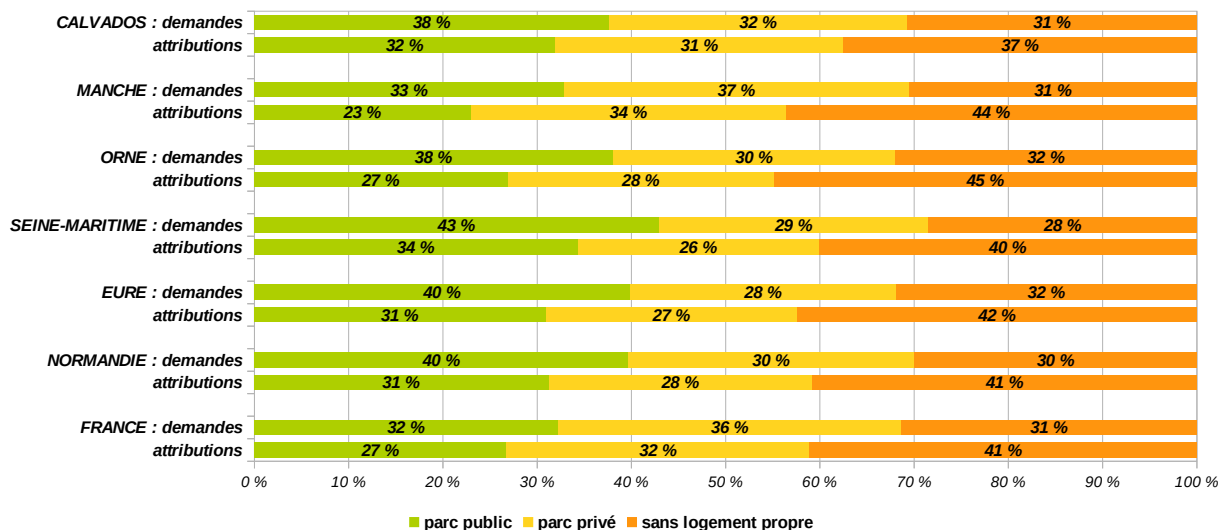
L'ancienneté de la demande est faible dans les départements de l'Orne et de l'Eure avec respectivement 71 % et 66 % des demandes qui sont inférieures à un an, et respectivement 89 % et 86 % qui sont inférieures à 2 ans. À l'inverse, dans le Calvados, près d'1/4 des demandes ont plus de 2 ans.

L'écoulement de ces demandes se fait proportionnellement au bénéfice des demandes récentes. Ainsi, pour tous les départements normands sauf le Calvados, le délai moyen d'attribution est inférieur à 1 an (compris entre 6 mois dans l'Orne et 10 mois en Seine-Maritime et 11 mois dans la Manche). Dans le Calvados, ce délai moyen d'attribution est de 15 mois, proche de la valeur nationale qui est de 17 mois.

Demandes et attribution 2023 par situation actuelle de logement

Répartition des demandes en cours au 31/12/2023 et attributions 2023 par situation de logement actuelle

source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 29/07/2024



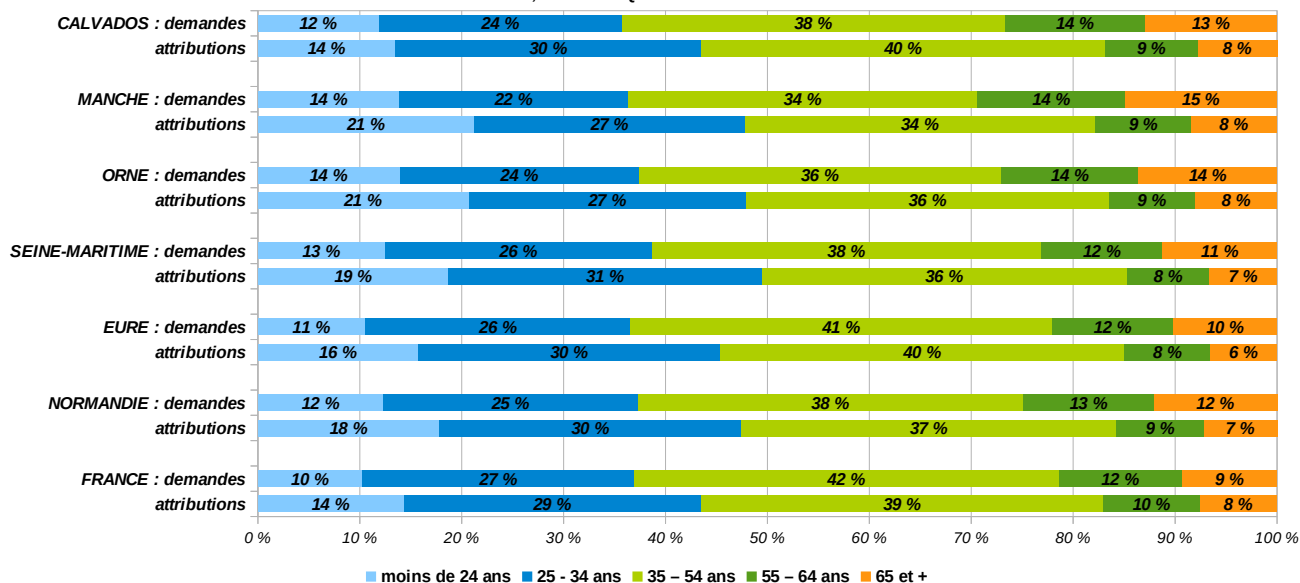
NB : les pourcentages ont été arrondis à l'entier le plus proche, le total peut donc ne pas faire 100 %.

La situation du logement actuelle est particulièrement marquée dans notre région par une forte représentation des demandeurs issus du parc public et plus particulièrement en Seine-Maritime (43 %). Les demandes de mutation représentent 40 % des demandes enregistrées en Normandie, contre 32 % en France. Les attributions se font proportionnellement au bénéfice des personnes sans logement propre.

Demandes et attributions 2023 par tranche d'âge du demandeur

Répartition des demandes en cours au 31/12/2023 et attributions en 2023 par tranche d'âge du demandeur

source: Infocentre SNE, base NUNIQUE du 29/07/2024



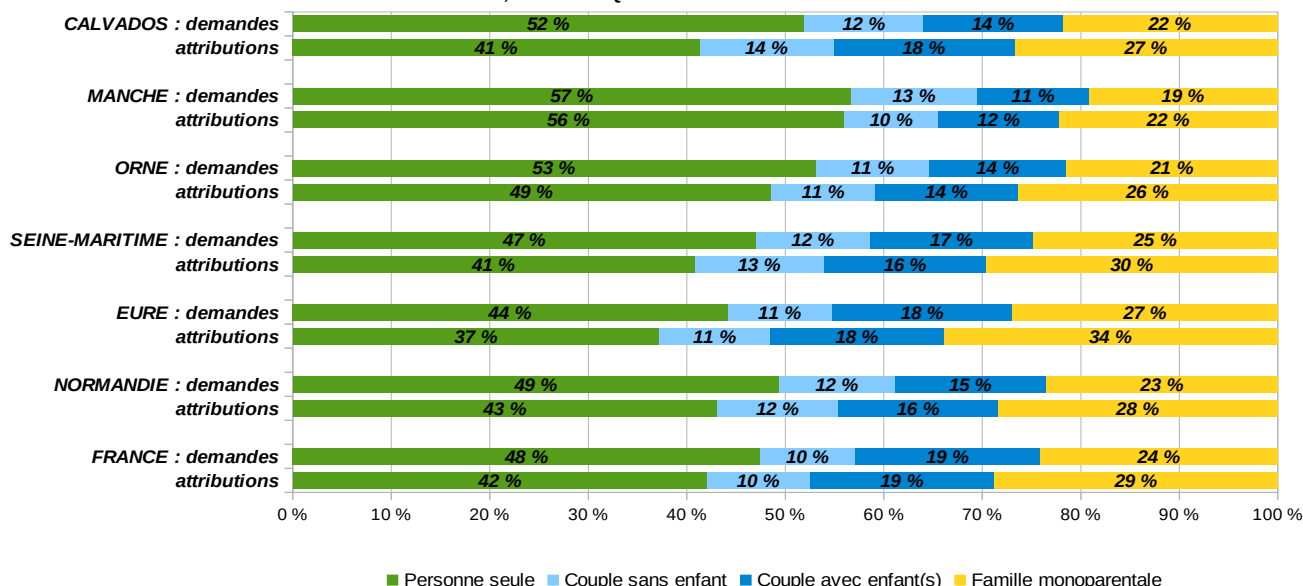
Globalement la structure par tranche d'âge des demandeurs, tout comme celle des attributions, ne présente que de faibles variations entre les départements normands ou même à l'échelle de la France.

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 2023 par composition familiale

Répartition des demandes en cours au 31/12/2023 et attributions 2023 par composition familiale

source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 29/07/2024



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

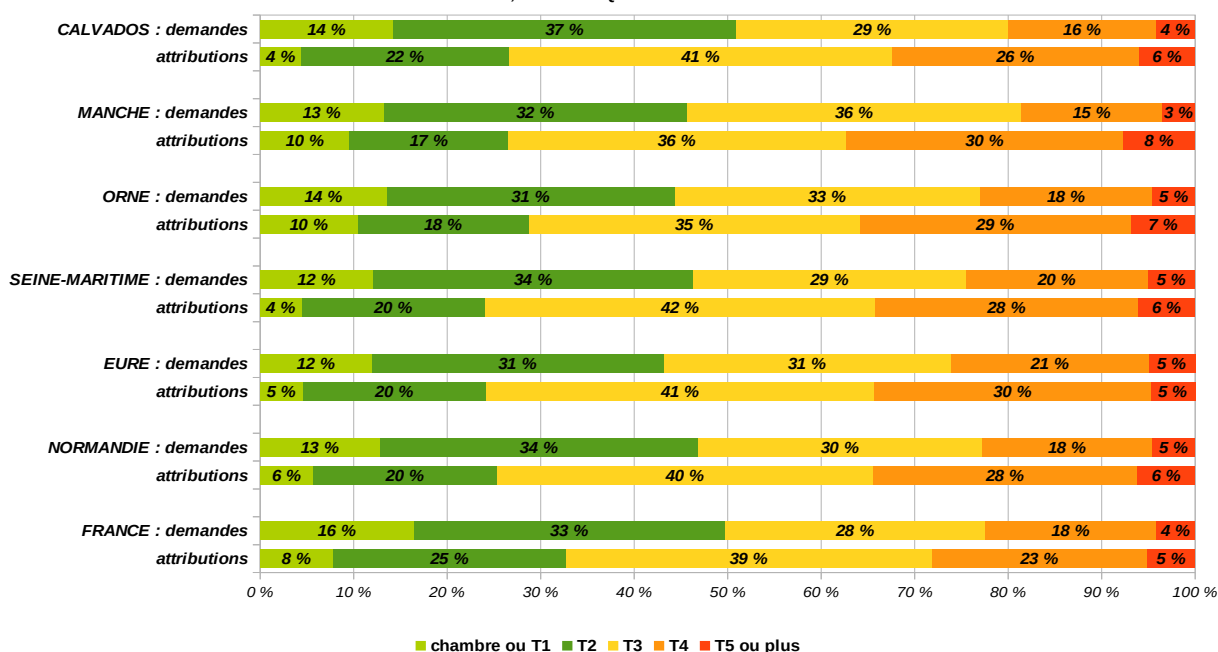
La répartition des demandes par composition familiale révèle une plus forte représentativité des personnes seules dans les départements de la Manche (57 %), de l'Orne et du Calvados (53 % et 52 %). Ces demandes sont proportionnellement moins représentées dans les attributions.

Les demandes émanant de familles monoparentales représentent 23 % des demandes à l'échelle régionale et sont proportionnellement plus représentées dans les attributions.

Demandes et attributions 2023 par type de logement attribué

Répartition des demandes en cours au 31/12/2023 et des attributions de l'année 2023 par type de logement

source: infocentre SNE, base NUNIQUE du 29/07/2024



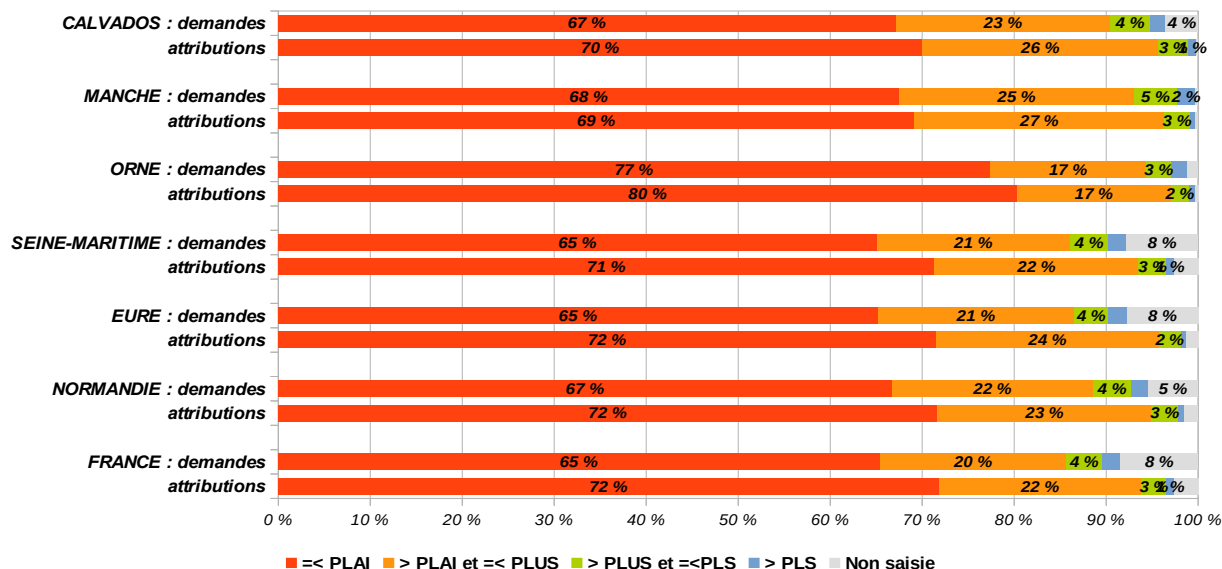
La typologie de logement recherché porte majoritairement sur des petits logements (T1 et T2), qui représentent entre 43 et 46 % dans tous les départements sauf dans le Calvados où il est de 51 %. Dans le département de la Manche, les T3 avec 36 % des demandes sont très recherchés.

Quel que soit le département, la structuration de la demande est assez éloignée de celle des attributions, contrainte par la typologie des logements disponibles. Ainsi, entre 24 % (Seine-Maritime) et 28 % (Orne) des attributions portent sur des petits logements.

Demandes et attributions 2023 par rapport aux plafonds de ressources

Répartition des demandes en cours au 31/12/2023 et attributions de l'année 2023 par rapport aux plafonds de ressources

source: infocentre SNE base NUNIQUE du 29/07/2024



La catégorie des demandeurs dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond PLAI représente entre 69 et 72 % des attributions selon les départements et 65 à 68 % des demandes, sauf dans l'Orne où ils représentent une part encore plus importante : 80 % des attributions et 77 % des demandes.

En moyenne sur la région, les demandeurs dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI représentent 67 % 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.

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

Le patrimoine des EPCI concernés par la réforme des attributions s'élève à **269 195² logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2023 dont 78 261 logements en QPV**. Ces 26 EPCI représentent 86 % du parc locatif social de Normandie.

² - Ensemble du parc social à l'exception des logements non conventionnés des SEM

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

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

- **La conférence intercommunale du logement (CIL) :**

C'est une instance multi-partenaire, en charge de la politique intercommunale en matière d'attribution de logements sociaux. Elle adopte des orientations et des objectifs en matière :

- d'attributions et de mutations sur le parc social,
- de modalités de relogement des personnes déclarées prioritaires au titre du DALO, au titre des critères définis à l'article L 441-1 du CCH ou relevant des projets de renouvellement urbain,
- de modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

- **La convention intercommunale d'attribution (CIA) :**

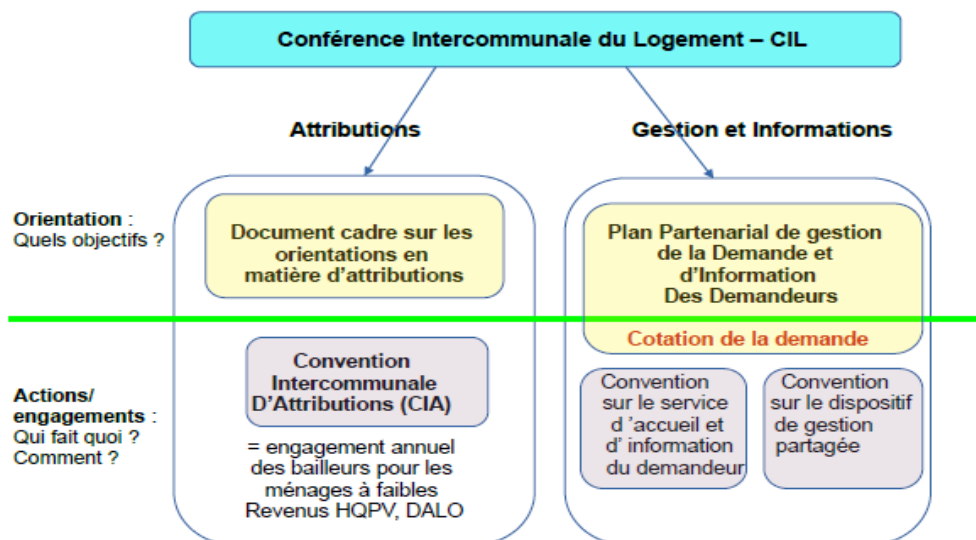
Elle constitue la déclinaison opérationnelle des orientations adoptées par la CIL. Elle permet de contractualiser sur des engagements pris par chaque partenaire pour mettre en œuvre ces orientations et atteindre les objectifs fixés.

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

Il définit les orientations destinées :

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

Les outils pour mettre en œuvre et piloter les attributions

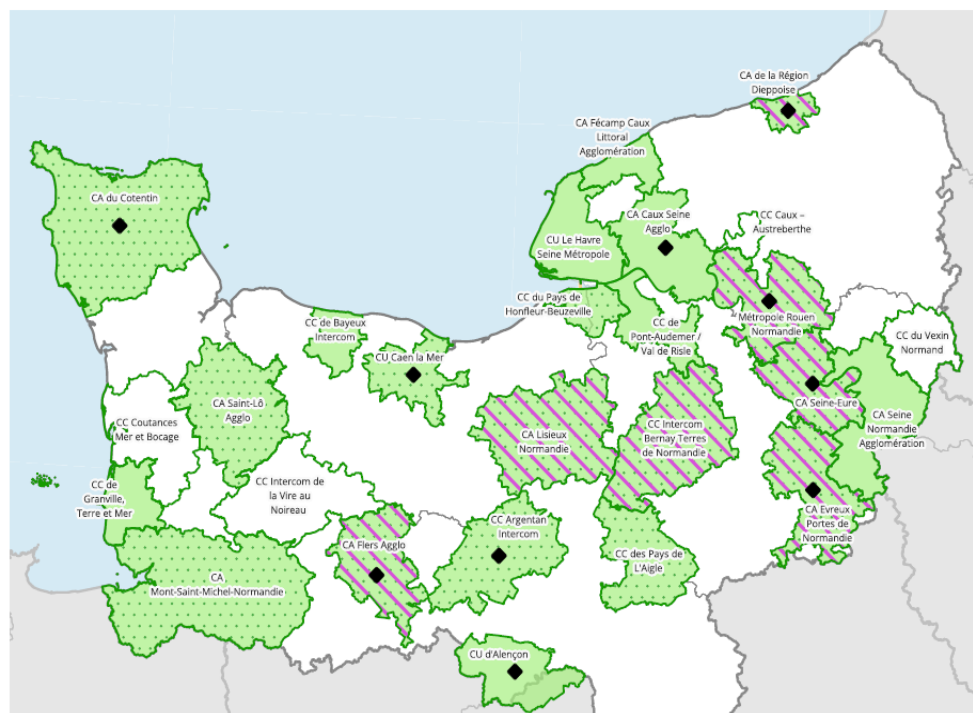


Mise en oeuvre de la réforme des attributions en Normandie au 31/12/2023

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

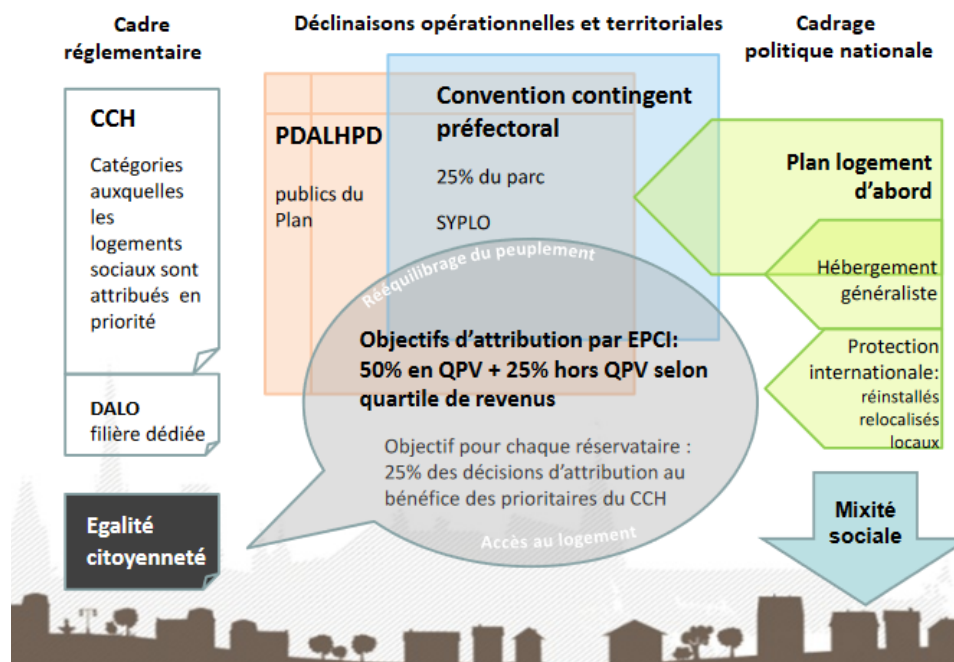
0 30 60 km

Source :
IGN - AdminExpress
DREAL Normandie



Démarche d'élaboration des CIA

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



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

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

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

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

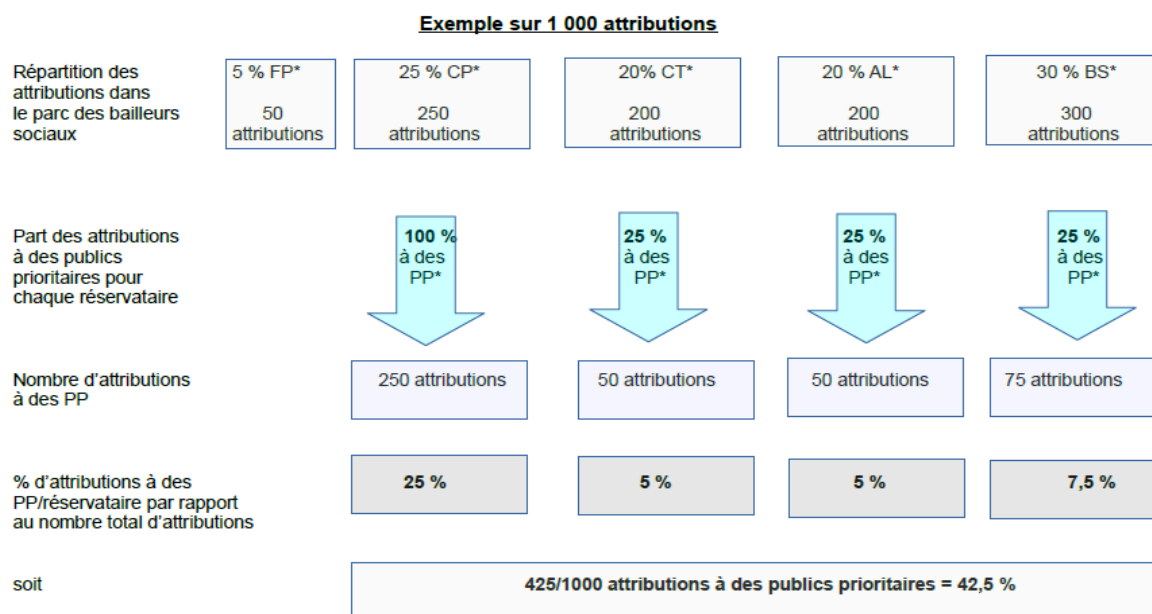
Nouvelles règles d'attribution pour rééquilibrer l'occupation sociale du parc au niveau intercommunal

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

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

- de consacrer **25 % des attributions** suivies de baux signés **hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)** à des ménages issus du **premier quartile³ des demandeurs les plus pauvres** (ainsi qu'à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain)
- de consacrer **50 % minimum des attributions en QPV** aux demandeurs des trois autres **quartiles**.
- le principe du droit au logement opposable est réaffirmé, avec **l'obligation pour l'ensemble des partenaires réservataires et bailleurs de loger un pourcentage minimal de 25 % de ménages DALO ou prioritaires**.

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



*Glossaire

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

³ 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.

Attributions au 1^{er} quartile en 2023 en Normandie

Attributions de logements pour l'année 2023 HQPV
Au bénéfice des ménages du 1^{er} quartile et des ménages relogés dans le cadre des opérations ANRU

Les seuils premier quartile utilisés sont ceux de 2023 (arrêté du 21 avril 2023)

Données du SNE du 01/03/24 Edité le 05/03/24	Seuil de ressources 1 ^{er} quartile	Total Attributions	ANRU tous quartiles	Au premier quartile hors ANRU	% ANRU ou 1 ^{er} quartile (obj. minimal de 25 %)	% d'attribution aux ménages du 1 ^{er} quartile + ANRU HQPV (janvier à déc. 2022)
France	non pertinent	254 322	3 572	38 433	16,52%	
Calvados	non pertinent	3036	14	409	13,93%	14,19%
CA Lisieux Normandie	9 463 €	372	13	52	17,47%	12,69%
CC de Bayeux Intercom	10 836 €	243	0	39	16,05%	14,62%
CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	10 177 €	73	1	16	23,29%	23,26%
CC Intercom de la Vire au Noireau	9 525 €	288	0	42	14,58%	23,38%
CU Caen la Mer	9 984 €	2060	0	260	12,62%	12,93%
Eure	non pertinent	2012	12	322	16,60%	17,91%
CA Evreux Portes de Normandie	8 976 €	576	8	62	12,15%	9,84%
CA Seine-Eure	9 715 €	572	1	105	18,53%	18,17%
CA Seine Normandie Agglomération	8 815 €	323	0	52	16,10%	14,65%
CC de Pont-Audemer / Val de Risle	9 398 €	151	2	29	20,53%	22,65%
CC du Vexin Normand	10 099 €	192	1	41	21,88%	15,66%
CC Intercom Bernay Terres de Normandie	9 254 €	198	0	33	16,67%	19,92%
Manche	non pertinent	2438	19	510	21,70%	25,44%
CA du Cotentin	10 917 €	1392	19	318	24,21%	28,46%
CA Mont-Saint-Michel-Normandie	9 536 €	355	0	63	17,75%	23,70%
CA Saint-Lô Agglo	9 936 €	407	0	68	16,71%	21,59%
CC Coutances Mer et Bocage	10 017 €	142	0	39	27,46%	18,63%
CC de Granville, Terre et Mer	10 394 €	142	0	22	15,49%	22,09%
Orne	non pertinent	878	2	141	16,29%	16,59%
CA Flers Agglo	8 157 €	193	0	33	17,10%	19,68%
CC Argentan Intercom	8 464 €	145	1	13	9,66%	11,73%
CC des Pays de L'Aigle	7 849 €	135	1	20	15,56%	12,12%
CU d'Alençon	7 679 €	405	0	75	18,52%	18,29%
Seine-Maritime	non pertinent	7840	51	1386	18,33%	18,24%
CA Caux Seine Agglo	9 360 €	585	2	140	24,27%	19,55%
CA de la Région Dieppoise	9 834 €	207	0	48	23,19%	17,45%
CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	9 464 €	191	0	35	18,32%	22,46%
CC Caux - Austreberthe	10 803 €	245	0	55	22,45%	26,51%
CU Le Havre Seine Métropole	9 070 €	1732	0	314	18,13%	19,40%
Métropole Rouen Normandie	8 872 €	4880	49	794	17,27%	17,19%
Total des 26 EPCI concernés en Normandie		16204	98	2 768	17,69 %	18,34 %

Les prochaines étapes de mise en œuvre de la réforme

➔ 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.

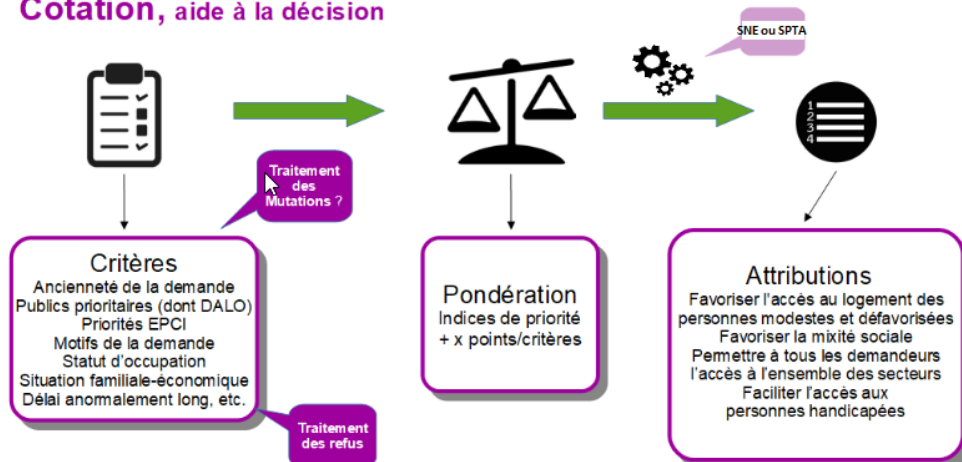
Il ne s'agit pas d'un système automatisé. Le système de cotation doit s'appliquer de manière **uniforme à l'ensemble des demandes sur le territoire concerné**, quelle que soit la qualité du demandeur, et quel que soit le réservataire.

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^{er} quartile, période de chômage de longue durée), à sa *situation actuelle* : logement ou absence de logement (ex : personnes dépour-

vues 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 réalité⁴.

Cotation, aide à la décision



→ Passage à la gestion en flux

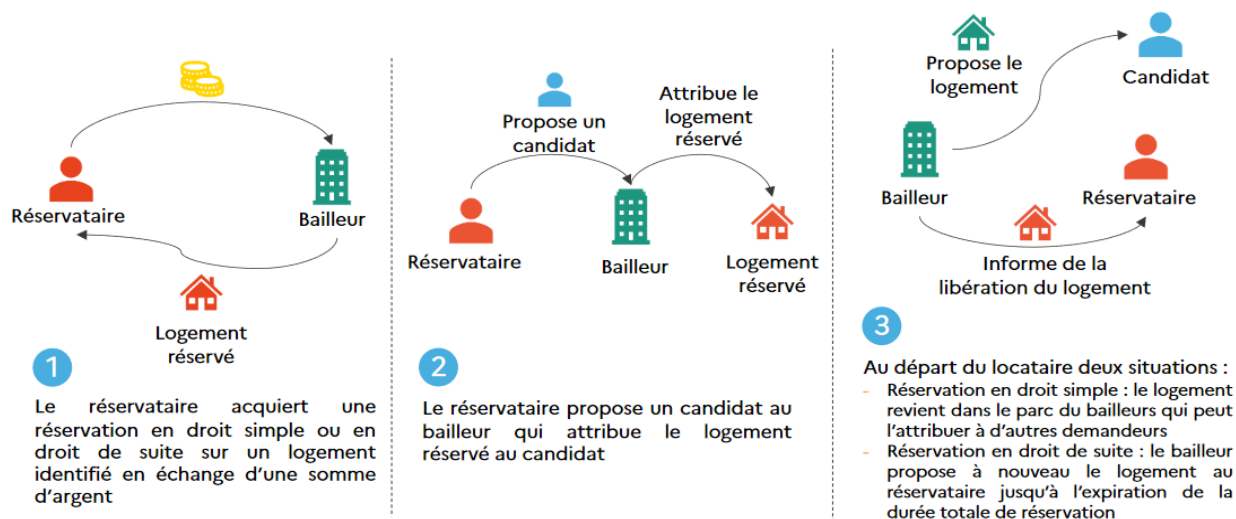
La gestion en flux annuel des contingents de réservation est rendue obligatoire sur l'ensemble du parc social (décret n° 2021-1016 du 30 juillet 2021 portant modification [...] du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux) à compter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

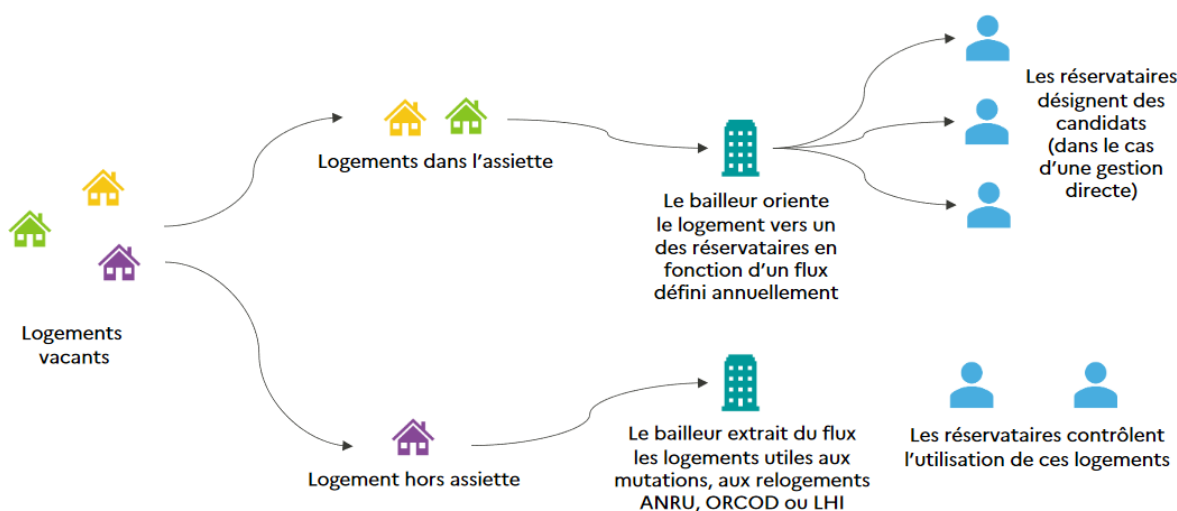
- favoriser la fluidité des parcours résidentiels : lever les freins liés au cloisonnement des attributions par réservataires ;
- optimiser la mise en regard offre/demande : élargir les possibilités de réponse à la demande à l'échelle d'un territoire ;
- favoriser la mise en œuvre de politiques d'attribution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

⁴ - Exemples de critères issus du module cotation du SNE

Aujourd'hui, la gestion en stock



Demain, la gestion en flux



Source : DRIHL

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

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

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

7 PARCOURS VERS L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

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).

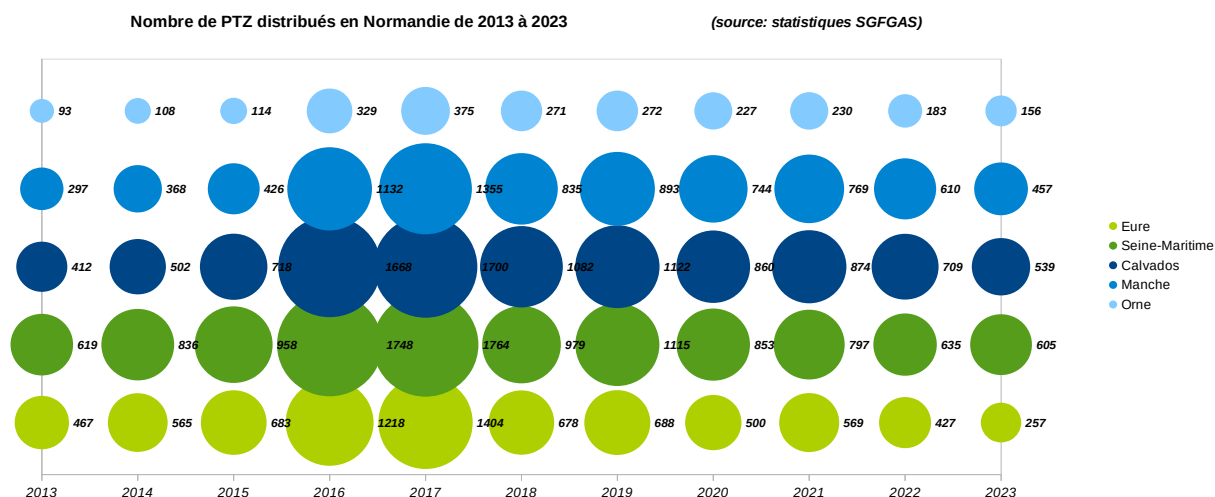
Ce dispositif a connu plusieurs formules. Le 1^{er} janvier 2011, le dispositif a été renommé « PTZ+ », puis a été rebaptisé « PTZ » en 2015.

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 2023, le volume de prêts distribués est de **86,2 M€** (-16 % par rapport à 2022) pour **2 014 PTZ** (-21 %), et le montant moyen s'élève à **42 943 €** (+6,6 %).

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 en 2022 et 2023.

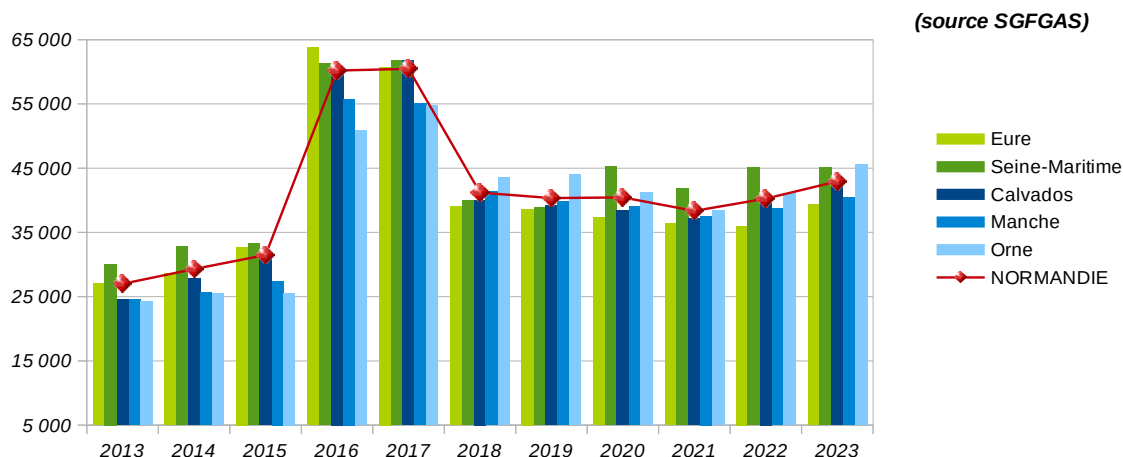


Concernant le montant des PTZ :

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.

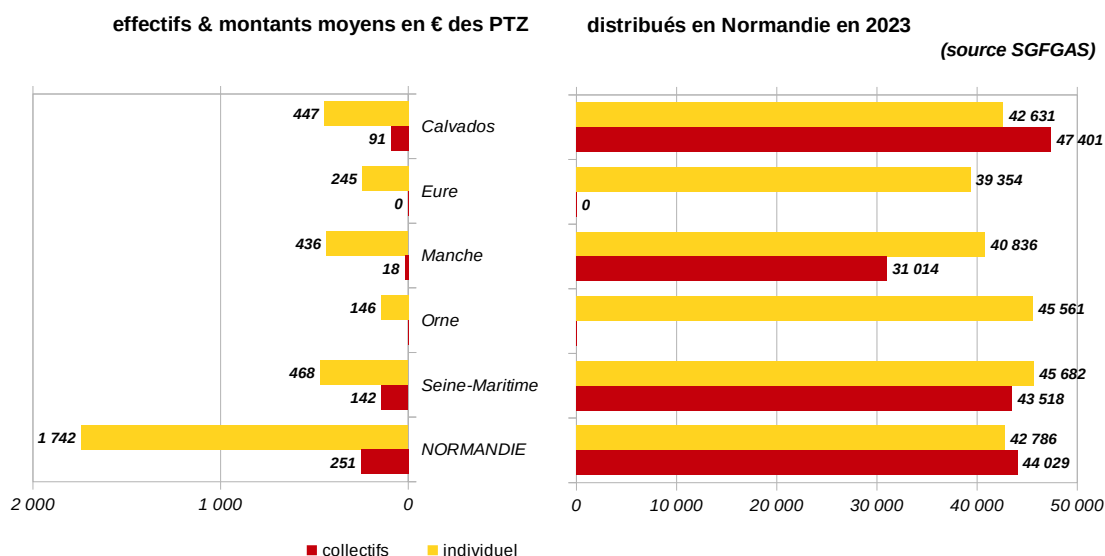
En 2016, l'augmentation de la quotité de financement (exception faite des ventes du parc social) portée à 40 % de l'opération (contre 18 à 26 % en 2015 selon la localisation du logement) a mécaniquement engendré la très forte hausse du montant moyen observée. Ce niveau a peu varié en 2017 (+0,5 %). À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

Montant moyen en € des PTZ distribués en Normandie de 2013 à 2023



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

Si la répartition **par typologie** (en 2023 : individuel 87 %; collectif 13 %) ou taille (en 2023 : 1 à 2 personnes 62 % ; plus de 3 personnes 38 %) 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. En 2023, la part de logements neufs diminue fortement par rapport à 2022 (-12 points).

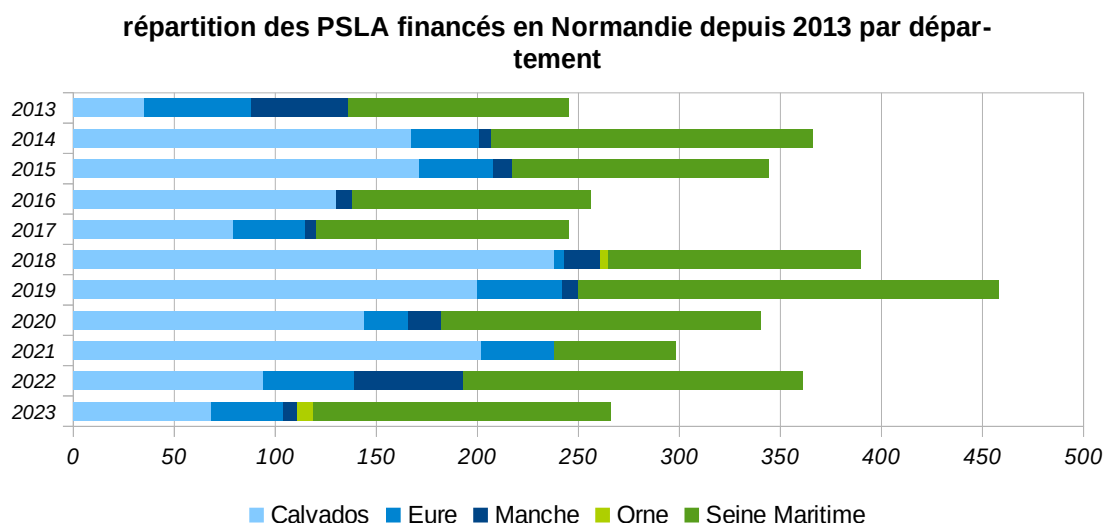


Prêt Social Location-Accession (PSLA)

Le PSLA est un dispositif d'accession sociale à la propriété destiné aux ménages aux ressources modestes créé en 2004. Il s'agit d'un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé) pour financer la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de logements neufs afin de les vendre à des ménages sous conditions de ressources dans le cadre d'un contrat de location-accession.

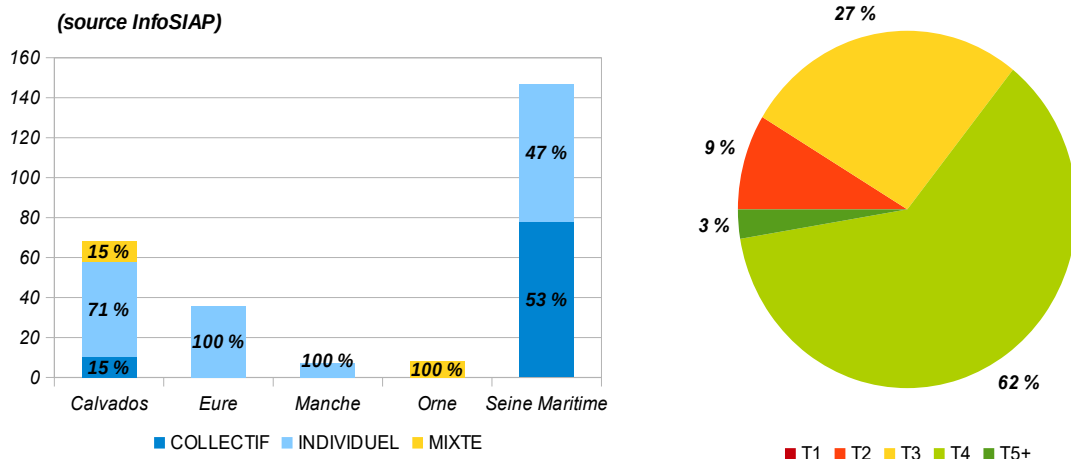
En contrepartie, le projet bénéficie d'avantages fiscaux (TVA à taux réduit de 5,5 %, exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans) ainsi que des conditions de financement avantageuses.

Depuis sa création en 2004, les volumes annuels ont été extrêmement fluctuants dans les 5 départements, avec une moyenne de 324 PSLA par an sur la période 2013-2023. C'est dans le Calvados (43 % des 3569 PSLA distribués) et la Seine-Maritime (42 %) que ce dispositif a été le plus utilisé. Cette activité dans l'Orne est particulièrement marginale (12 logements depuis 2013).



Avec 266 PSLA distribués, l'année 2023 est le 8^e millésime en nombre de prêts depuis 2013, en diminution de 26 % par rapport à 2022. Il s'agit à 60 % de logements individuels, et pour 62 % des T4.

Répartition des PSLA financés en Normandie en 2023

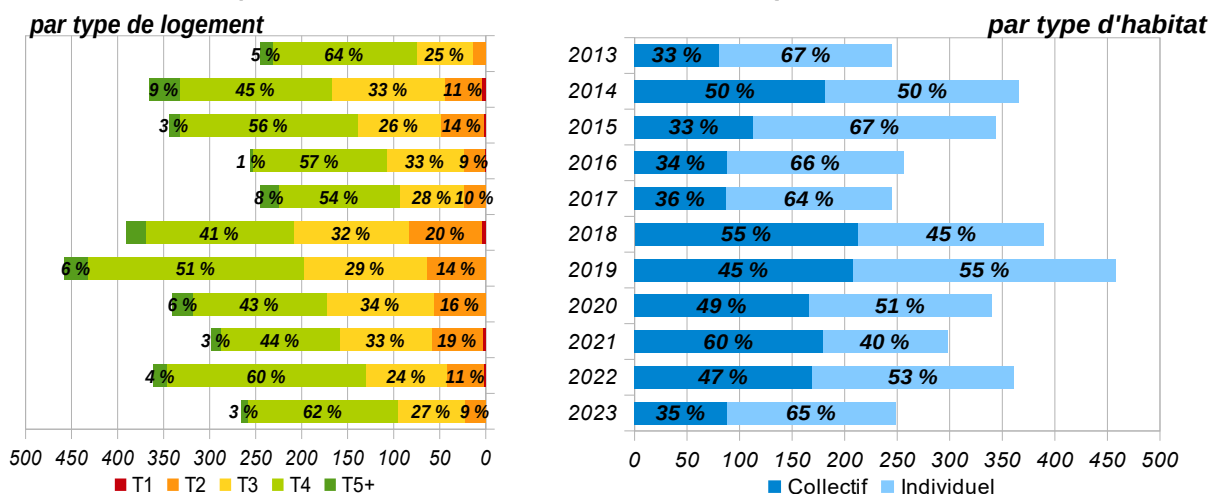


Au cours des dernières années, l'accroissement de la proportion d'agréments de logements collectifs a permis d'approcher une répartition à part presque égale avec l'individuel depuis 6 ans.

L'année 2023 est en revanche atypique, avec une part de l'individuel beaucoup plus forte (65%).

Cette répartition plus équilibrée entre collectif et individuel a rendu possible une plus grande diversification du type de logements. Ainsi, en moyenne depuis 2013, si la part de logements T1 est restée toujours marginale (0,4 % des agréments), les logements de 2 pièces ont représenté 13 %, ceux de 3 pièces 30 %, et les T4 52 % des autorisations de PSLA délivrées.

répartition des PSLA financés en Normandie depuis 2013



Politique de vente des logements par les bailleurs sociaux

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

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

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

- soit la vente d'un logement occupé. En cas de logement occupé, le logement ne peut être vendu qu'à son locataire ou sur demande du locataire à son conjoint ou à ses ascendants ou descendants. Tout locataire peut de plus adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement.

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

Caractéristiques des ventes en Normandie au cours de l'année 2022

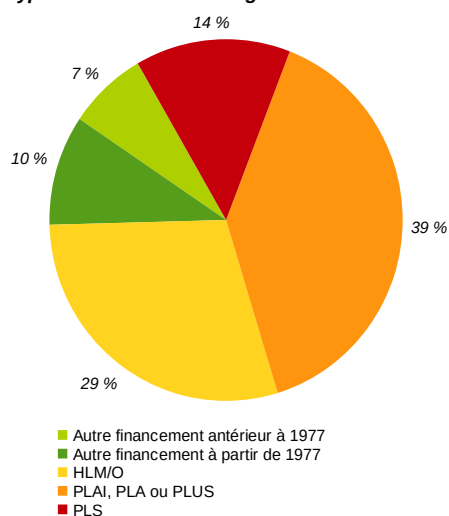
répartition du nombre de logements vendus en 2022 par département (source RPLS au 01/01/2023)	Calvados	Eure	Manche	Orne	Seine-Maritime
	105	134	4	9	550

Parmi les 802 logements vendus en 2022 :

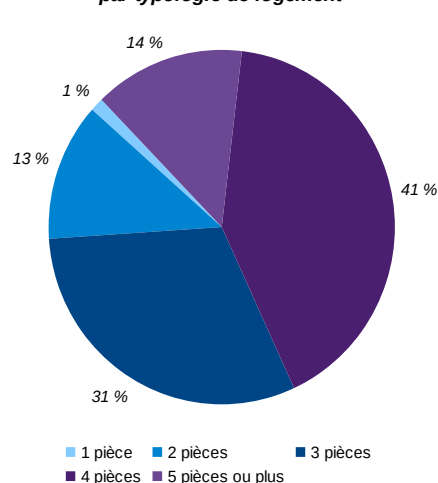
- 4,2 % sont situés en QPV,
- les financements antérieurs à 1977 représentent près de 36,5 % des ventes,
- les logements de 4 pièces ou plus représentent 55 % des ventes,
- la proportion des logements individuels s'élève à 55 %,
- 22 % des logements vendus aux locataires (ou conjoint, ascendant ou descendant) de l'organisme bailleur (environ 21 % aux occupants du logement).

répartitions des ventes HLM de 2022

par type de financement d'origine

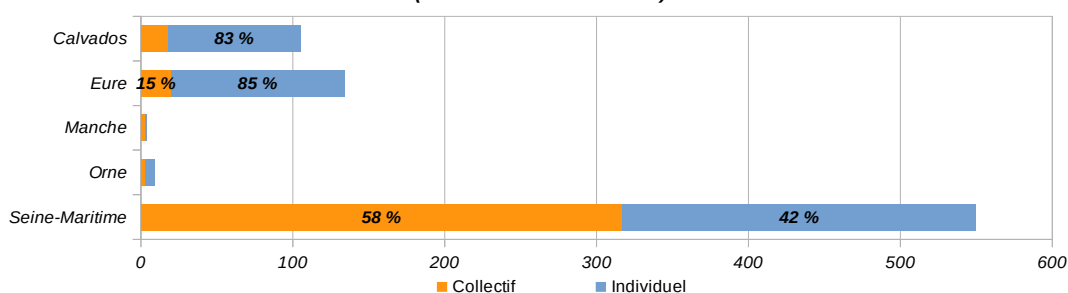


par typologie de logement



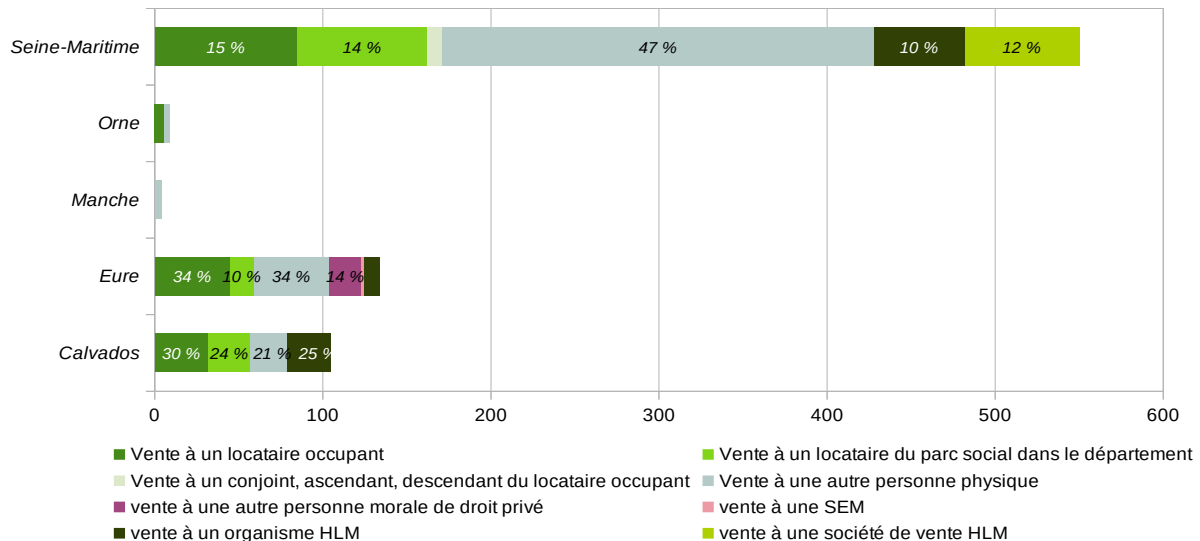
répartition des ventes de 2022 par type d'habitat

(source RPLS au 01/01/2023)



répartition des logements sortis du parc et vendus en 2022 par type d'acquéreur

(source RPLS au 01/01/2023)



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'accession 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'accession en pleine propriété.

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

Principe d'une opération en dissociation

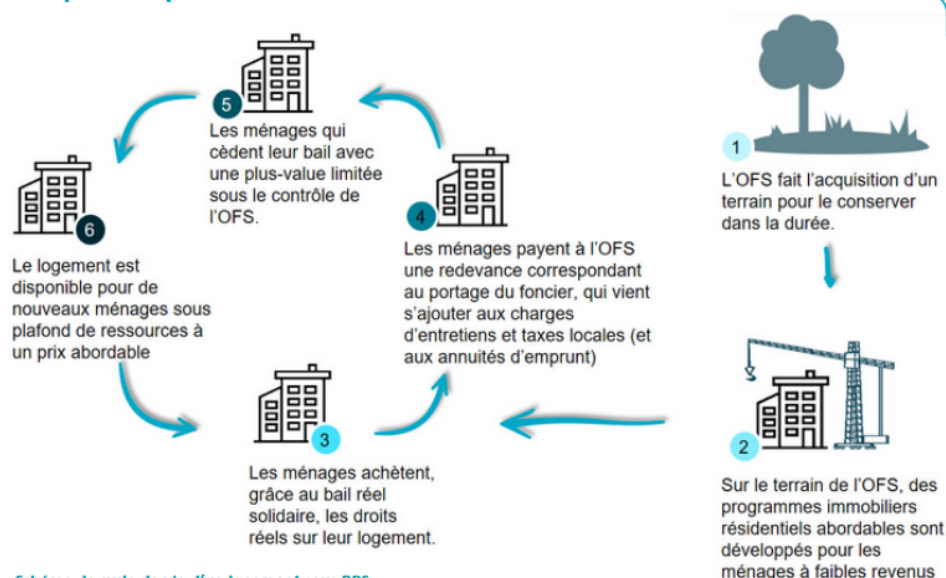


Schéma de cycle de vie d'un logement sous BRS
Source : OFS ORSOL

Un dispositif en plein essor

166 agréments OFS ont été délivrés dans 13 régions et en Guadeloupe (Fin octobre 2023). Certaines structures sont agréées dans plusieurs régions.

La région Normandie dénombre 10 organismes de foncier solidaire (OFS) agréés au 31 décembre 2023 :

- Logeo Seine (2019)
- Immobilière Basse Seine, IBS (2021)
- Partélios Habitat (2021)
- Seine Manche Promotion (2022)
- Caen la Mer (2022)
- Le Foyer Stéphanois (2022)
- Inolya (2023)
- Caen la Mer Habitat (2023)
- Cif Coopérative (2023)
- Foncière Solucia Territoires (2023)

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

Les différents BRS et signataires

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

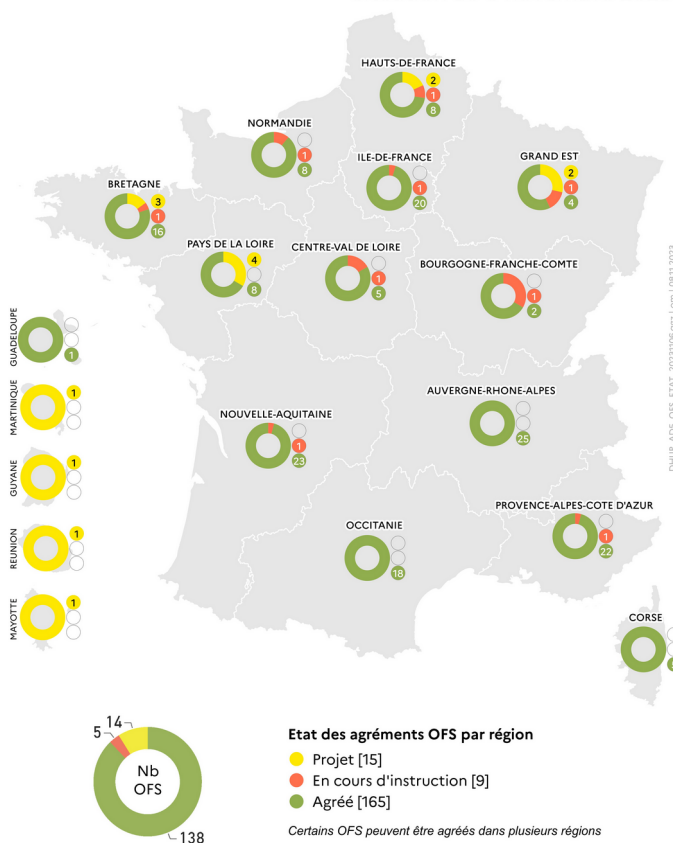
Le BRS « location » qui permet à un opérateur (bailleur HLM, coopérative HLM, investisseur locatif...) de proposer des BRS à la location dans le respect d'un plafond de ressources et de loyers (art.L.255-4 et R.255-2 CCH/ plafond PLUS-PLAI).

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



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

Situation au 6 novembre 2023



DHUP_ADS_OFS_ETAT_20231006.dpg | em | 08/11/2023

Les titulaires du bail réel solidaire peuvent être :

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

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

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

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

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

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

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

Les BRS et la loi SRU

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

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

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

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

En Normandie, les bilans annuels 2023 font état de :

- 20 ventes réalisées (11 ventes dans l'ancien, 9 ventes dans le neuf)
- un stock de 173 logements anciens et de 100 logements neufs 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 2023 se situent dans des communes de Seine-Maritime (en zone 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 (70 %).

Les logements vendus en BRS sont majoritairement des T4 (55 %) et T3 (35 %).

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

Depuis 2020, 45 baux réels solidaires ont été signés en Normandie (21 neuf + 24 dans l'ancien).

8 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

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

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

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

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



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

Les principales évolutions du DPE depuis 1^{er} juillet 2021 :

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

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

- les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017, qui sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021, qui sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

⇒ DPE et réglementation des logements :

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

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

- imposer la réalisation d'audits énergétiques pour toutes les ventes de maisons individuelles et de bâtiments d'habitation collective en monopropriété (à partir du 1^{er} avril 2023) ;
- geler l'augmentation de leurs loyers (à partir du 25 août 2022) et interdire à terme leur présence sur le marché locatif. Un niveau minimal de performance pour la décence conduira à considérer comme non décentes les logements consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par m² et par an, à compter du 1^{er} janvier 2023 (puis les logements classés G à compter de 2025 ; les logements classés F à compter de 2028 ; les logements classés E à compter de 2034).

9 DISPOSITIFS D'AIDE À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



MaPrimeRénov'

MaPrimeRénov' est un dispositif mis en place depuis 2020. Il est issu de la fusion du crédit d'impôt transition énergétique (CITE) et du programme d'aides « Habiter mieux agilité » et « Habiter mieux sérénité » de l'Anah.

Ce dispositif d'aide pour la rénovation énergétique s'adresse à tous les ménages propriétaires (ainsi qu'aux copropriétés) occupant un logement ou le proposant à la location.

L'Éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ)

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



Le Certificat d'Économie d'Énergie (CEE)

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

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

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

Le dispositif Coup de pouce économies d'énergie

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



Le dispositif régional : chèque éco énergie Normandie

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

Le SARE : Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique

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

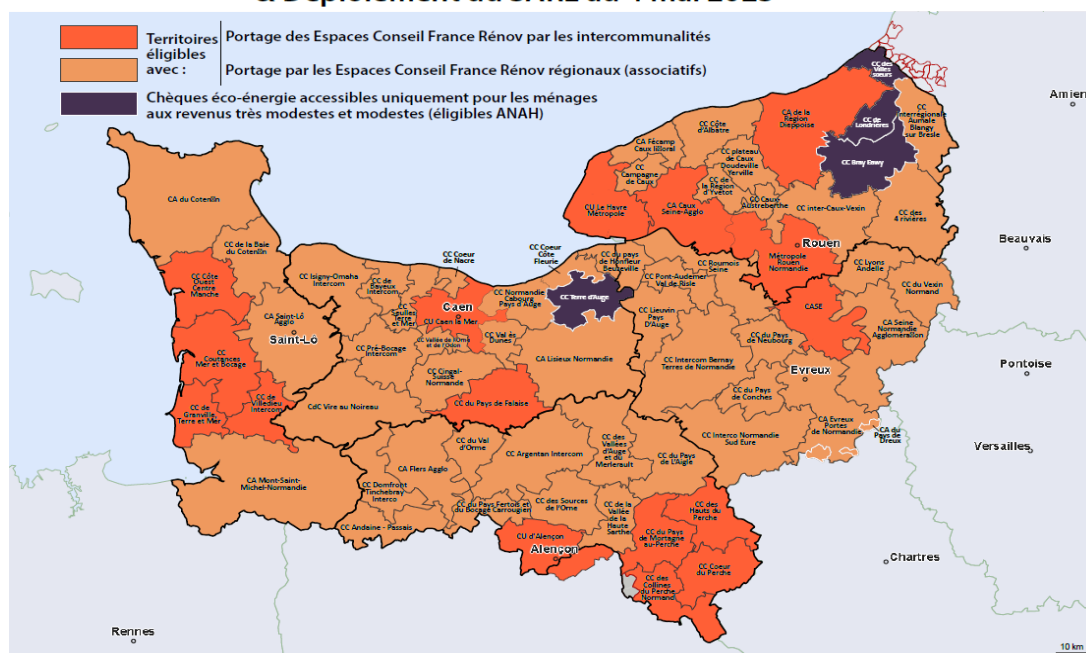
Porté par l'Agence de la transition écologique (ADEME) et co-porté au niveau régional, il vise à mettre en œuvre des actions d'information et d'accompagnement en faveur de la rénovation énergétique des logements et des petits locaux tertiaires privés, sur tout le territoire.

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

Dans le cadre du SARE, les **Espaces Conseil France Rénov** remplissent des missions de service public : conseil, accompagnement et animation/sensibilisation en direction des ménages (propriétaires, locataires et copropriétaires), des professionnels et du petit tertiaire privé sur l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat.

En Normandie en 2023 : 2,6 M€ de CEE ont été engagés (sans les forfaits d'animation C1-C3) sur un budget de 9,7 M€ demandés sur 3 ans (26,7 % d'avancement du programme).

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



10 RÉHABILITATION THERMIQUE DU PARC SOCIAL

Performances énergétiques du parc social

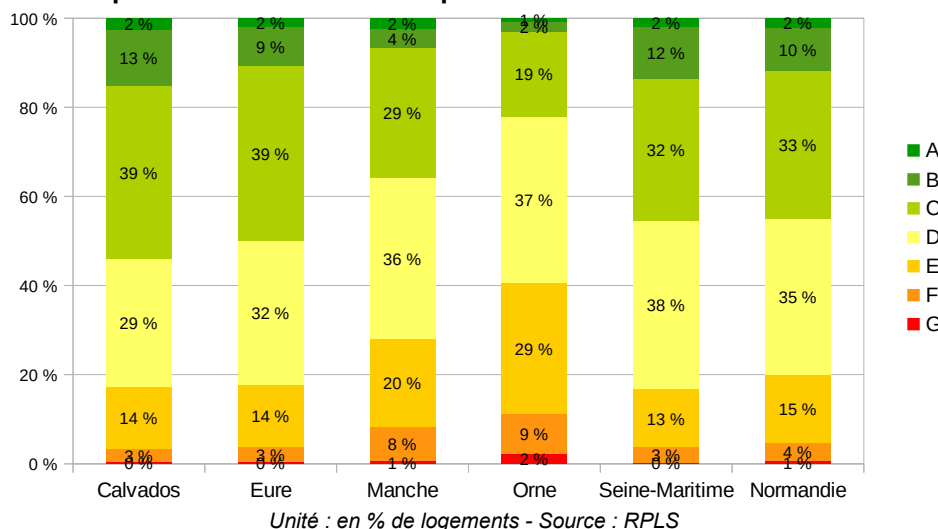
L'observation des performances énergétiques des logements sociaux s'effectue à l'aide des diagnostics de performance énergétique disponibles pour les bâtiments. Cette donnée est renseignée à 94 % pour la Normandie au 1^{er} janvier 2023 et les proportions varient selon les territoires en fonction de la complétude de la donnée par les bailleurs sociaux.

En Normandie, 104 000 logements HLM (35 % du parc renseigné) sont concentrés sur l'étiquette D (consommation d'énergie primaire entre 180 et 250 kWh/m²/an). Ce taux est le même pour l'ensemble du parc de logements de la région en 2023 (34,4 %).

Les logements correspondant à des passoires thermiques (logement dont la consommation d'énergie est supérieure à 330 kWh/m²/an, soit les classes F et G du DPE) représentent 14 150 logements (4,5 % du parc social), contre 17,8 % pour l'ensemble du parc de logements normands.

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

Répartition des DPE dans le parc social en Normandie en 2023



L'éco-prêt logement social

Les éco-prêts logement social, proposés par la Banque des Territoires, et engagés en 2023 en Normandie sont détaillés ci-après :

- 4 630 logements engagés dans une rénovation via un éco-PLS pour 454 opérations
- Réduction de 51,2 GWhep et 8374 tCO₂ évités en 2023 (sur une surface de 388 640 m²)
- Gain moyen de 132 kWhep /m².an en 2023 pour 66,7 M€ investi dans les éco-PLS
- Montant moyen des éco-prêts par logement : 14 405 € TTC / logement (~172 € /m²)
- Un ratio moyen de 1,30 € TTC dépensé en 2023 pour 1 kWhep/an économisé.

Aide à la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux

Dans la continuité du plan de relance, le conseil d'administration du FNAP a voté la création d'une enveloppe de 200 M€ dédiée à la rénovation du parc social (logements en étiquette F et G) pour 2023.

Une enveloppe de 6,5 M€ a été mobilisée en 2023 pour la Normandie.

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) :

	Rénovation énergétique	Restructuration lourde	Total
CU Le Havre Seine Métrop.	136	0	136
Métropole Rouen Normandie	417	4	421
CA Dieppe-Maritime	7	0	7
CA Caux Seine Agglo	90	0	90
Conseil Départemental 76	450	0	450
CA Seine-Eure	56	0	56
Conseil Départemental 27	327	160	487
Conseil Départemental 50	236	193	429
CA du Cotentin	269	21	290
Calvados	52	0	52
Orne	142	0	142
Total Normandie	2 182	378	2 560



Dans le cadre du Plan de Relance 2021-2022, **2 236 logements** qui ont été réhabilités sur l'ensemble du territoire normand.

Retour en images sur des opérations ayant bénéficié des crédits du plan France Relance :

⇒ Réhabilitation thermique et confort d'une résidence de 27 logements à Rouen (de mars 2021 à avril 2022 ; bailleur : Rouen Habitat)



1 bâtiment de 27 logements à usage locatif sur une surface habitable de 1 489 m². Résidence située rue Coignebert à Rouen et construite en 1977.

Les travaux visaient à améliorer le confort des logements, à augmenter les performances thermiques du bâtiment (label BBC effinergie avec réduction de 50 % des consommations), à répondre aux exigences de sécurité et à revaloriser le patrimoine existant.

Les travaux thermiques (isolation des combles et par l'extérieur, l'installation d'une ventilation hygro B, refonte de la chaufferie avec mise en place d'une chaudière à condensation, remplacement des cumulus par une production d'eau chaude sanitaire collective) ont permis de passer d'une consommation d'énergie étiquette F (388 kWEP/m².an) à étiquette C (128 kWhep/m²)

Un programme de travaux a également été réalisé au sein des logements (mise aux normes des installations électriques, remplacement des équipements sanitaires...) ainsi que dans les parties communes (révision de la

toiture, remplacement des gouttières, remplacement des fenêtres dans les cages d'escalier, réfection des peintures dans les cages d'escalier...)

L'impact des travaux a été constaté sur les loyers et les charges : baisse des consommations d'énergie de chauffage, baisse des consommations électriques (liées à la modification des éclairages des parties communes et de la ventilation), application d'une 3^e ligne de charge pour le partage des économies d'énergie pendant 15 ans, remise au plafond des loyers et ajustement des surfaces corrigées.

⇒ Réhabilitation thermique et confort d'une résidence de 174 logements à Fécamp (bailleur : Seminor)



Résidence Saint-Benoist à Fécamp : réhabilitation énergétique, architecturale et de confort de 8 bâtiments (174 Logements) certifiée BBC Effinergie Réno et création d'un logement PMR.

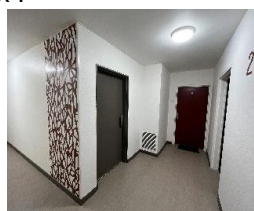
Objectifs : sécurisation intérieure, réduction de quittance des locataires, amélioration de l'accessibilité et confort du logement, requalification architecturale de la résidence, amélioration du cadre de vie.

Vaste programme de travaux :

⇒ traitement des façades et des extérieurs (travaux d'isolation et d'étanchéité, remplacement des menuiseries extérieures, Remplacement des garde-corps)

⇒ traitement des parties communes (traitement polychromique, charte graphique, réfection totales sols/murs, éclairage LED, signalétique, remise en norme accès PMR...)

⇒ traitement dans les logements (remplacement de la production d'eau chaude sanitaire, remplacement des radiateurs électriques, volets roulants motorisés : restructuration des salles de bains PMR...)



Prix de revient de l'opération : 6 000 000 €, soit 34 000 € / Logement

11 RÉHABILITATION THERMIQUE DU PARC PRIVÉ

L'éco-prêt à taux zéro (bilan 2009-2023)

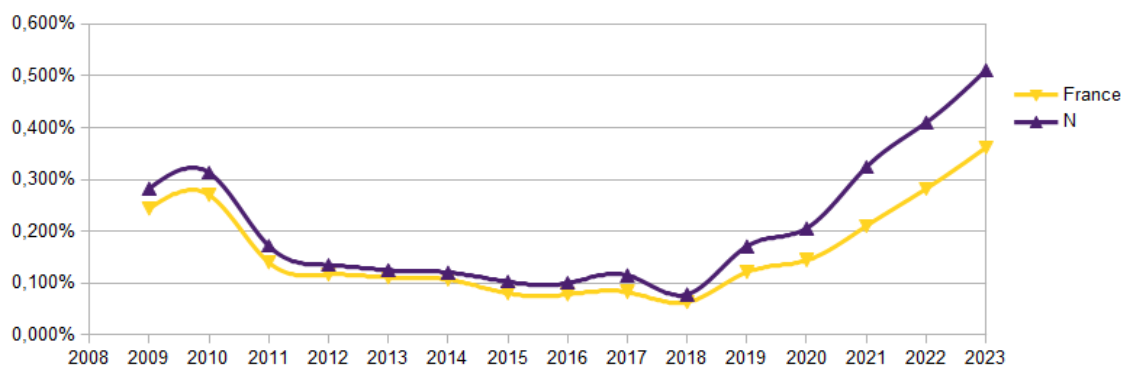
Depuis 2022, les propriétaires et copropriétaires qui entreprennent des travaux de rénovation énergétique dans le logement qu'ils occupent ou qu'ils louent, peuvent emprunter jusqu'à 50 000 € sans intérêt, contre 30 000 € auparavant. L'obtention de cet éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) dépend des travaux 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.

Un bilan au niveau national sur la période 2009–2023, fait état de la signature de 700 000 éco-prêts, pour un montant moyen prêté de 16 516 €. Comparé au montant moyen de travaux de 19 474 €, on constate que l'éco-prêt permet de financer en moyenne 85 % 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 47 010 logements qui ont été rénovés à l'aide de ce prêt à taux zéro depuis le début du dispositif, dont 7 585 en 2023.

Nb d'éco-PTZ attribués de 2009 à 2023 (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 constitue 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 2023 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_-_N_8.pdf

Bilan 2023 des aides de l'ANAH

En 2023, 4 240 logements privés ont fait l'objet d'une aide de l'Anah dont 4 090 dans le cadre des priorités de l'Anah : 3 345 logements appartenant à des propriétaires occupants modestes (PO), 207 logements appartenant à des propriétaires bailleurs (PB) et 538 logements au travers d'aides aux syndicats de copropriétés (SDC).

L'activité globale a diminué de 20 % par rapport à l'année 2022 : 14 % sur les logements de propriétaires occupants et 43 % sur les logements de propriétaires bailleurs. L'activité sur la rénovation énergétique des copropriétés s'est traduit par une baisse de 30 % du nombre de logements notamment en raison du report en 2024 d'une opération de réhabilitation d'une copropriété de 363 logements prévue initialement en 2023.

La **dotation initiale** allouée à la région s'est élevée à **72,43 M€**. Elle a fait l'objet d'une répartition lors du CRHH du 7 mars 2023.

La dotation régionale initiale de 72,43 M€ a été actualisée par l'Anah dans sa note de gestion du 23 octobre 2023 à **66,52 M€** au vu des remontées des territoires de gestion (- 9 %).

45,61 M€ d'aides ont été consommées de la manière suivante :

- **42,07 M€** d'aides aux travaux en faveur des PO, des PB et des SDC ;
- **3,54 M€** d'aides à l'ingénierie d'accompagnement des propriétaires.

Ces aides ont généré un volume global de travaux de **99,1 M€** (HT).

Bilan des logements réalisés (interventions prioritaires)

À fin 2023, les résultats par priorité d'intervention apparaissent dans le tableau ci-dessous :

2023	PB LHI/TD	PB Energie	PB Auto	PO LHI/TD	PO MPRS	PO Auto	MPR Copro saines	MPR Copro fragiles	Corpros Dégradées	Total objectifs alloués
Objectifs prioritaires initiaux	467			165	2 038	2 400	1 310	620	648	7 648
Objectifs prioritaires révisés	348			120	2 305	1755	514	770	177	5 989
Réalisé	134	65	8	60	1 861	1 424	328	144	66	4 090
% / objectif révisé	59			50	81	81	64	19	37	68
	207 PB			3 345 PO			538 lgts en copro			4 090

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 2023 est de 68 %, 4 090 logements ont été rénovés pour un objectif de 5 989 logements.

Le nombre de logements financés est en baisse par rapport à 2022 pour chacune des priorités de l'agence : PB - 43 %, PO LHI - 33 %, PO autonomie - 16 % et PO énergie - 11 %.

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 l'échelle nationale, les évolutions 2023/2022 sont les suivantes : PB – 9 %, PO LHI - 21 %, PO autonomie - 6 % et PO énergie -11 %.

Six copropriétés saines et quatre copropriétés fragiles, représentant 472 lots d'habitation, ont bénéficié d'aides aux travaux pour un montant de 2 642 210 €. Elles sont situées pour :

- 1 d'entre elles (26 logements) dans l'Eure ;
- 3 d'entre elles (241 logements) dans le Calvados ;
- 6 d'entre elles (205 logements) en Seine-Maritime.

Des copropriétés en difficulté, toutes situées en Seine-Maritime, ont bénéficié d'aides aux travaux pour un montant de 953 125 €, 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 LHI +TD	PO autonomie	PO MPRS	Copros en Difficulté	MPR Copros Fragiles	MPR Copros Saines	Totaux logts prioritaires	Habiter Mieux
Délégation locale 14	40	2	392	474	0	48	193	1 149	755
CASE	0	4	21	58	0	26	0	109	88
CD Eure	13	16	173	240	0	0	0	442	267
Total 27	13	20	194	298	0	26	0	551	355
CD 50	48	6	274	308	0	0	0	636	357
CAC	6	3	80	86	0	0	0	175	93
Total 50	54	9	354	394	0	0	0	811	450
Délégation locale 61	37	5	207	306	0	0	0	555	345
CD76	2	8	126	182	0	0	0	318	191
CA CVS	5	3	37	54	0	0	0	99	62
CARD	1	1	10	37	0	0	0	49	39
CU LHSM	27	4	63	29	37	0	0	160	57
MRN	28	8	41	87	29	70	135	398	328
Total 76	63	24	277	389	66	70	135	1 024	677
Total réalisé Normandie	207	60	1 424	1 861	66	144	328	4 090	2 582

La mobilisation des propriétaires bailleurs est en hausse sur 1 département sur 5. Le département de la Seine-Maritime connaît une hausse de 21 % par rapport à l'année 2022 ; l'activité des PB sur la MRN et la CU LHSM représentant 87 % des logements réalisés. Hors des pôles urbanisés, l'activité est atone en Seine-Maritime. Le dispositif Loc'Avantages a freiné des investisseurs sur certaines communes du fait de loyers trop bas.

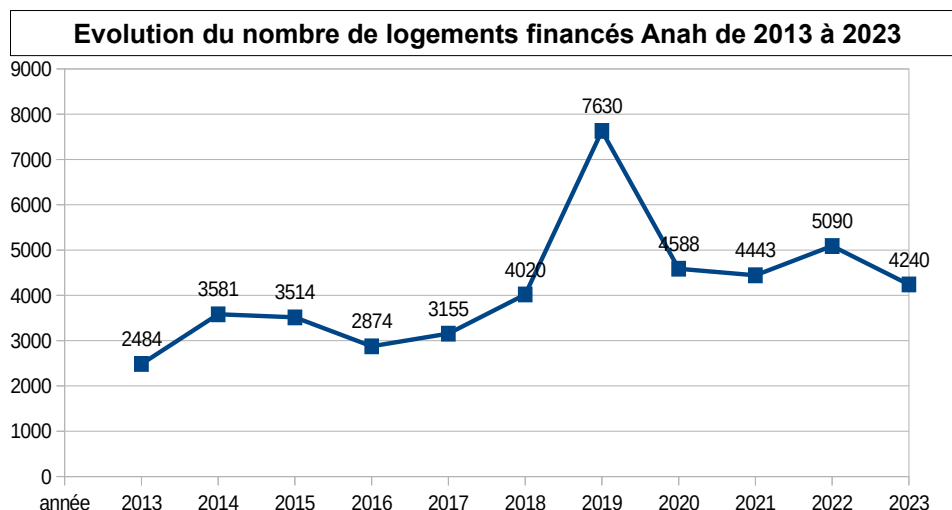
58 primes d'intermédiation locative (contre 20 en 2022) ont été allouées dont 39 (18 en 2022) correspondent à des conventionnements sans travaux.

Le nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation en vue de préserver l'autonomie des PO qui les occupent en 2023 est en baisse par rapport à 2022 (- 266 logements). Toutefois si on exclut le report en 2022 des 245 dossiers 2021, alors le nombre reste quasi-similaire à celui de l'année 2022. Le département du Calvados est en augmentation (+7 %).

Le niveau de réalisation de la priorité lutte contre l'habitat indigne et dégradé des logements de propriétaires occupants est en baisse pour la troisième année consécutive. En 3 ans, l'activité a baissé de plus de moitié.

Le niveau d'activité de la priorité MaprimeRénov' Sérénité pour les propriétaires occupants est en baisse de 11 % par rapport à 2022 (- 233 logements). Toutefois si on exclut le report en 2022 des 337 dossiers 2021, alors l'évolution est à la hausse de 6 % (+ 104 logements).

Le nombre de lots d'habitations en copropriétés saines ou fragiles ayant fait l'objet de travaux financés par l'Anah est en recul de 17 % soit une baisse de 98 logements. Un département connaît néanmoins une hausse à savoir le Calvados (+ 177 logements).



Aux 4 090 logements financés dans le cadre des priorités de l'Anah, s'ajoutent 150 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 4 240.

En 2023, on observe une évolution 2022/2023 du nombre de logements aidés en baisse de 17 % soit 850 logements de moins.

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

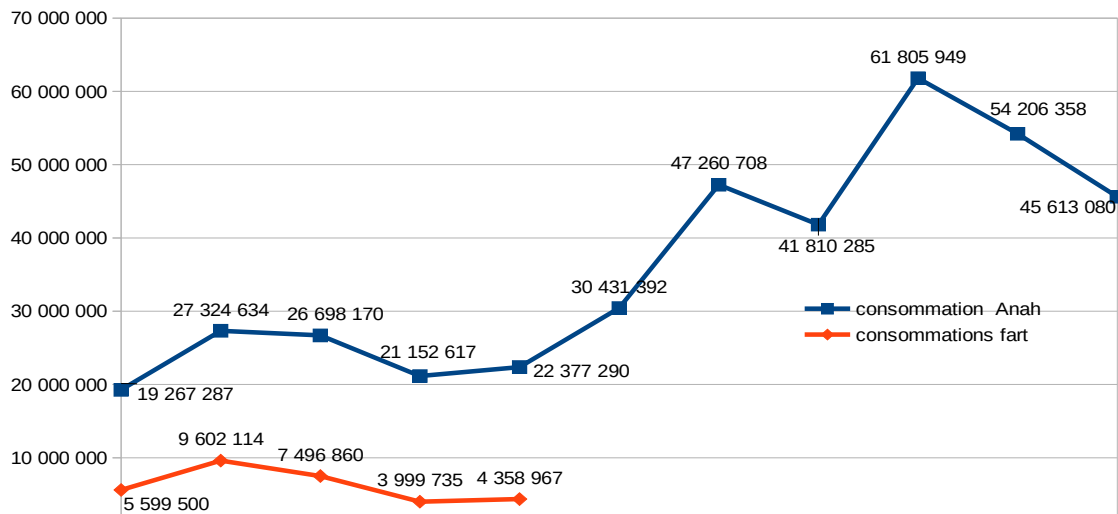
Les aides aux travaux accordées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé ont atteint 4,9 M€, les aides à l'amélioration énergétique 34,8 M€ et les aides à l'autonomie 4,9 M€.

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

Territoires de gestion	Dotations finales révisées	consommation travaux	consommation ingénierie	consommation totale	% dotation finale
Calvados	12 385 741 €	9 735 342 €	1 204 530 €	10 939 872 €	88%
CASE	1 703 830 €	1 440 042 €	165 687 €	1 605 729 €	94%
CD 27	5 883 072 €	5 397 738 €	477 285 €	5 875 023 €	100%
Eure	7 586 902 €	6 837 780 €	642 972 €	7 480 752 €	99%
CD 50	10 184 857 €	6 522 005 €	827 457 €	7 349 462 €	72%
CAC	2 464 054 €	1 687 107 €	0 €	1 687 107 €	68%
Manche	12 648 911 €	8 209 112 €	827 457 €	9 036 569 €	71%
Orne	9 809 323 €	5 908 481 €	318 237 €	6 226 718 €	63%
CD 76	3 722 171 €	3 266 970 €	405 134 €	3 672 104 €	99%
CA CVS	1 885 308 €	1 070 872 €	114 545 €	1 185 417 €	63%
CARD	1 246 961 €	668 012 €	161 570 €	829 582 €	67%
CU LHSM	3 222 616 €	1 468 576 €	271 386 €	1 739 962 €	54%
MRN	5 222 452 €	4 075 678 €	426 426 €	4 502 104 €	86%
Seine-Maritime	15 299 508 €	10 550 108 €	1 379 061 €	11 929 169 €	78%
Total Normandie	57 730 385 €	41 240 823 €	4 372 257 €	45 613 080 €	79%

Le graphique ci-dessous illustre la baisse des consommations des budgets de l'Anah malgré une hausse de celui-ci. Cette baisse en 2023 s'explique notamment par la hausse des coûts de construction et plus globalement par le contexte inflationniste. Par ailleurs, l'annonce en fin 2023 de régimes d'aides ANAH plus avantageux en 2024 a conduit à des reports de dépôts de dossiers.

Consommation Anah de 2013 à 2023
Prime Fart intégrée au budget Anah à compter de 2018



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

Réalisations de logements relevant de la rénovation énergétique

2 582 logements ont fait l'objet de travaux de rénovation énergétique. Ils se répartissent en 198 logements de propriétaires bailleurs, 1 912 logements de propriétaires occupants, 472 logements en syndicat de copropriété dont 144 logements relevant du dispositif MPR copropriétés fragiles et 328 logements relevant du dispositif MPR copropriétés saines.

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

Les **198 logements de propriétaires bailleurs** atteignent un gain énergétique moyen projeté après travaux de **60 %**, les **1 912 logements de propriétaires occupants** un gain moyen de **52 %** et les syndicats un gain moyen de **52 %** .

Le montant moyen des travaux par logement pour les propriétaires occupants est de **31 306 €** et les aides moyennes sont de **15 106 €** ; elles assurent un financement moyen de 48 % des travaux éligibles.

Le montant moyen des travaux par logement pour les propriétaires bailleurs est de **54 172 €** et les aides moyennes sont de **16 775 €**; elles assurent un financement moyen de 31 % des travaux éligibles.

La répartition des primes bonus ci-contre montre un ciblage des passoires thermiques dans les dossiers de propriétaires occupants et bailleurs avec respectivement 67 % et 86 % des logements rénovés.

Propriétaires occupants	Nb logts MPRS	%
PO très modestes	1 288	67 %
PO modestes	624	33 %
Total PO	1 912	

primes bonus	BBC	sortie passoires thermiques
PO MPR Sérénité	264	1280
PB	0	171
Syndicats copropriété	172	45

Activité de MaPrimeRénov'

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

Le dispositif a été élargi à tous les ménages quels que soient leurs revenus en 2021 avec une prime simple modulée selon les niveaux de revenu.

En Normandie, **31 267 dossiers ont été engagés** (-18 % par rapport à 2022) représentant **108 M € d'aides** (-17 % par rapport à 2022).

Départements	Nb dossiers engagés	Dont PB	Revenu Modeste	Revenu Très Modeste	Revenu inter-médiaire	Revenu supérieur
14	6 243	223	1 491	1 929	2276	172
27	5 677	161	1 336	2 093	1823	104
50	5 707	281	1 359	1 929	1862	154
61	3 696	232	840	1 420	1133	74
76	9 944	303	2 268	3 420	3333	261
Total Normandie	31 267	1 200	7 294	10 791	10 427	765
			23 %	35 %	33 %	2 %

Conventionnement de logements à loyer maîtrisé avec et sans travaux

245 logements ont fait l'objet d'une signature de conventions entre les propriétaires bailleurs et l'Anah dont les dates d'effet se situent en 2023.

Conventionnements	Loyer très social	Loyer Social	Loyer intermédiaire	Total
Total	12	167	66	245
avec travaux	6	112	40	158
sans travaux	6	55	26	87

Activité selon les secteurs

Au plan régional, l'activité de logements subventionnés en secteur programmé est de 78 % et de 22 % en secteur diffus.

Nature des secteurs	Logements subventionnés en secteur programmé	%	Logements subventionnés en diffus	%	Total logements subventionnés
Calvados	908	76%	287	24%	1 195
Eure	423	77%	129	23%	552
Manche	803	99%	10	1%	813
Orne	503	90%	54	10%	557
Seine-Maritime	657	59%	466	41%	1 123
Total Normandie	3 294	78%	946	22%	4 240

En 2023, 64 opérations programmées sont opérationnelles : 8 PIG ; 30 OPAH ; 2 OPAH-CB ; 21 OPAH-RU ; 1 OPAH-CD ; 2 PDS.



PARTIE 5 : HABITAT ET HÉBERGEMENT ADAPTÉS AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES

12 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

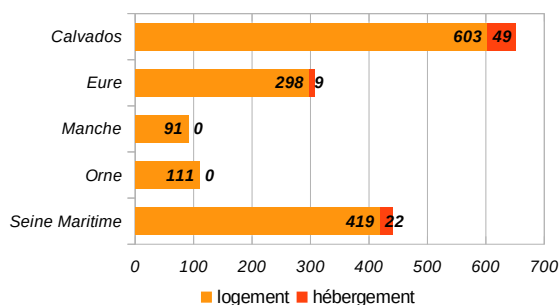
En 2023, **1 602 recours ont été déposés** pour la région Normandie contre 1 327 en 2022 (+ **20,7 %**). Ce volume représente 1,4 % de l'ensemble des recours Dalo/Daho déposés en France métropolitaine, alors que la part régionale au sein des demandes de logements sociaux hors mutation s'élève à 3,9 %.

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 2018 (330 recours en 2018 contre 652 en 2023). Il se trouve être depuis 2018 le département normand qui enregistre le plus de recours devant la Seine-Maritime et devant l'Eure.

2023 (source INFODALO)	logement	hébergement	total
Calvados	603	49	652
Eure	298	9	307
Manche	91	0	91
Orne	111	0	111
Seine Maritime	419	22	441
Normandie	1 522	80	1 602
FRANCE	106 114	8 305	114 419

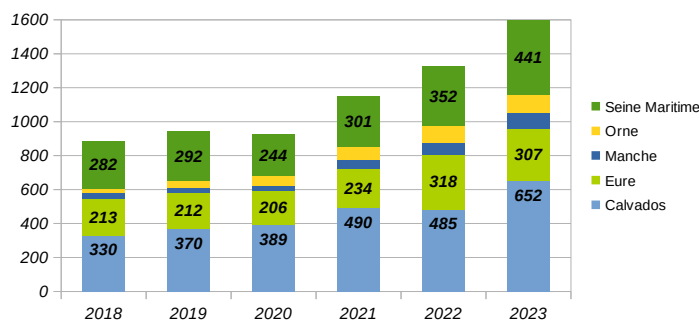
Les recours « hébergement » sont des recours déposés en vue d'une offre d'hébergement, de logement de transition, de logement foyer ou de résidence hôtelière à vocation sociale.

nombre de recours par type déposés en 2023



évolution du nombre de recours depuis 2018

(source INFODALO)



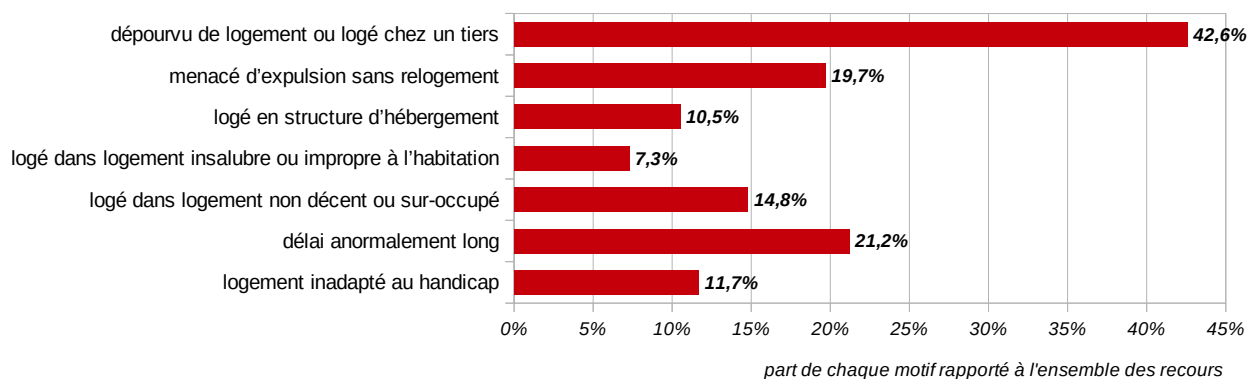
Répartition des motifs déclarés des recours logement de 2023

Plusieurs motifs de recours sont possibles sur un même formulaire. En moyenne, 1,3 motif a été invoqué par les requérants normands en 2023, valeur stable depuis 2015.

De même, la représentativité des motifs est relativement stable entre 2022 et 2023 ; les principales variations enregistrées concernent la hausse de 6 points du motif « logement inadapté au handicap », la baisse de 4,5 points du motif « logement non décent ou sur-occupé » et de 2 points du motif « menacé d'expulsion sans relogement ».

représentation des motifs de recours "logement" invoqués en Normandie en 2023

(source INFODALO)



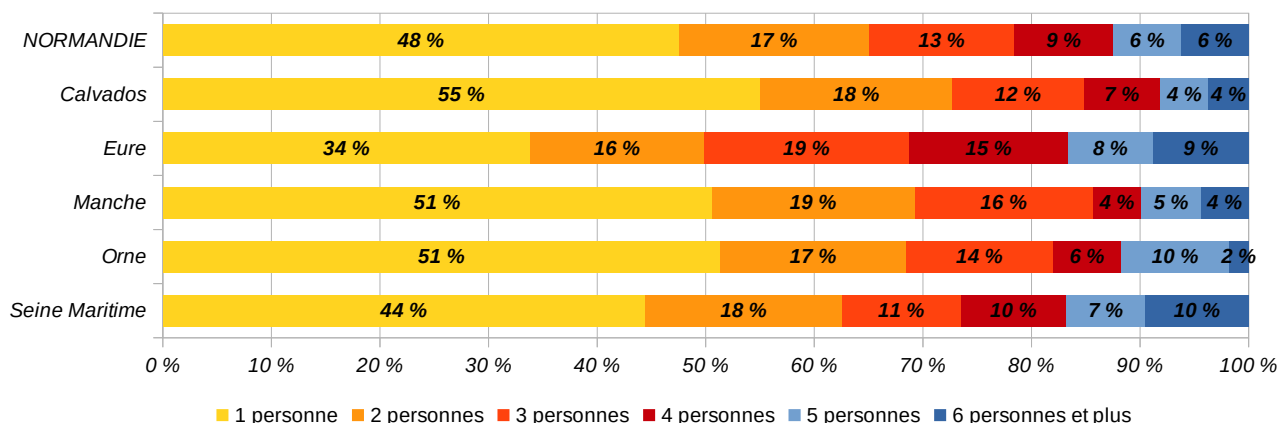
Profil des requérants

En Normandie :

- 48 % des requérants sont des personnes seules et 35 % sont des familles monoparentales,
- les ménages de 1 ou 2 personnes représentent 65 % des requérants,
- 48 % des requérants ayant renseigné leurs ressources déclarent moins de 1 SMIC net annuel (taux brut sur la totalité des requérants : 47 %),
- environ 73 % des requérants ont entre 25 et 55 ans.

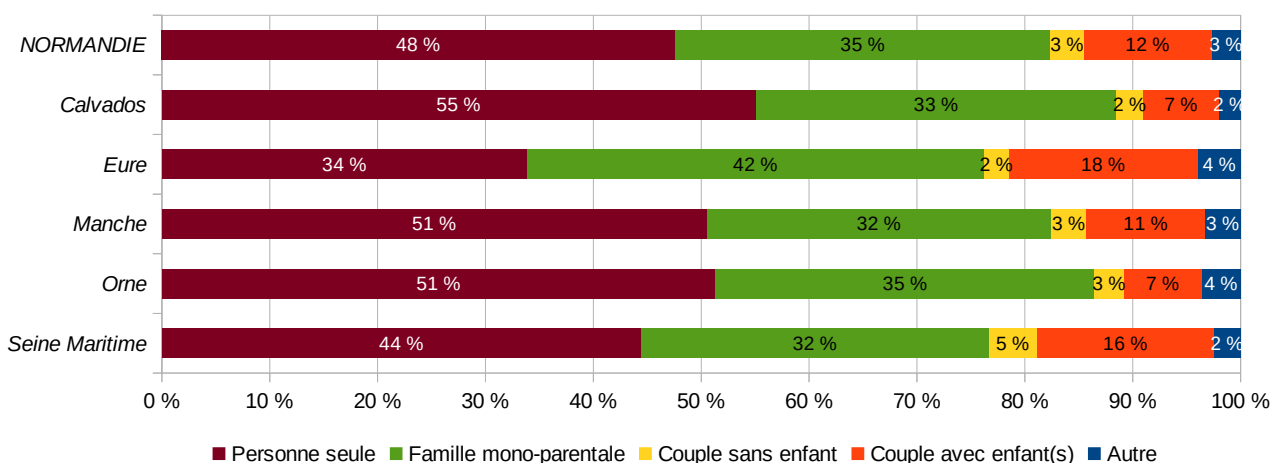
taille des ménages des requérants (L&H) en Normandie en 2023

(source INFODALO)



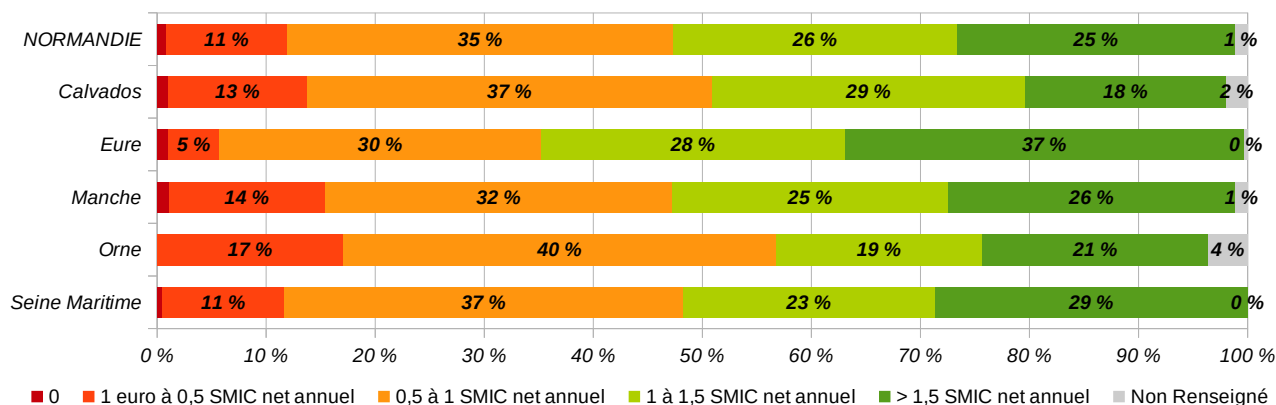
NB : les pourcentages ont été arrondis à l'entier le plus proche, le total peut donc ne pas faire 100 %.

situation familiale des requérants (L&H) en Normandie en 2023



ressources déclarées des requérants (L&H) en Normandie en 2023

(source INFODALO)



Décisions des commissions de médiation

Le volume des décisions prises

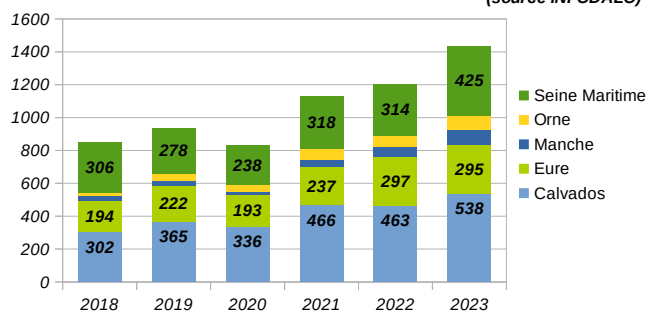
2023 (source INFODALO)	logement	hébergement	total
Calvados	498	40	538
Eure	290	5	295
Manche	93	0	93
Orne	87	0	87
Seine Maritime	402	23	425
Normandie	1 370	68	1 438
FRANCE	108 840	8 136	116 976

nombre de décisions prises en 2023



évolution du nombre de décisions prises depuis 2018

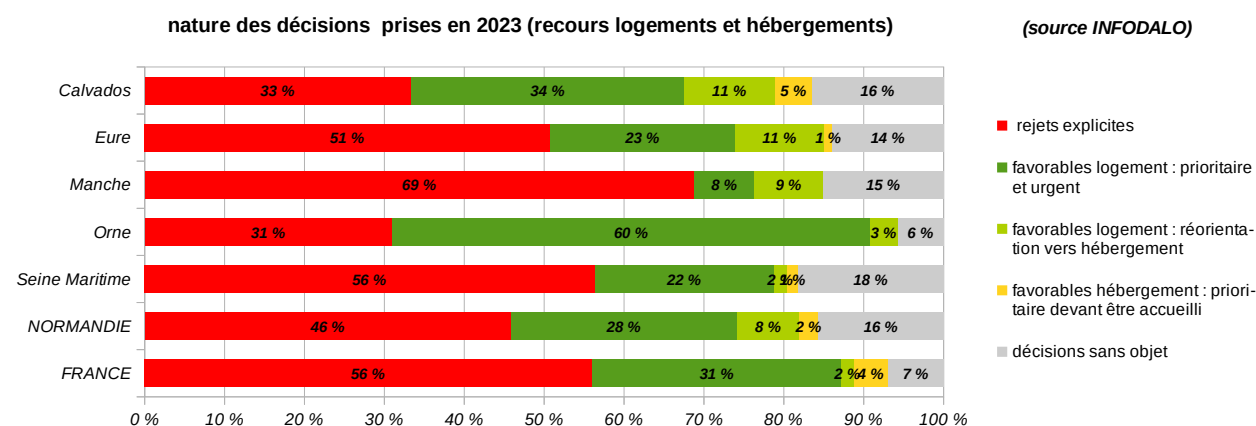
(source INFODALO)



La nature des décisions prises (hors rejets implicites)

En Normandie, sur l'année 2023 :

- les recours « logement » ont donné lieu à 38 % de décisions favorables (29,5 % de décisions « prioritaire et urgent » et 8 % de « réorientation vers un recours hébergement ») ;
- les recours « hébergement » ont donné lieu à 50 % de décisions favorables (prioritaire devant être accueilli).



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

nature des décisions favorables	recours logement		recours hébergement	total
	prioritaire et urgent	réorientation vers hébergement	prioritaire devant être accueilli	
2023 (source INFODALO)				
Calvados	183	61	25	269
Eure	68	33	3	104
Manche	7	8	0	15
Orne	52	3	0	55
Seine Maritime	95	7	6	108
NORMANDIE	405	112	34	551
FRANCE	36 535	1 775	4 990	43 300

Relogement et accueil des ménages bénéficiaires du DALO

En Normandie, sur l'année 2023, la mise en œuvre des décisions, ce sont :

- 272 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 457 ménages logés ou accueillis :

- 57 % sont des bénéficiaires logés ou accueillis suite à une offre (soit 262),
- 1,7 % ont été logés ou accueillis indépendamment de la mise en œuvre de la décision (soit 8),
- 41 % sont des requérants qui ont trouvé une solution avant la tenue de la commission (soit 187).

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

Contingent préfectoral des ménages prioritaires : Objectifs et résultats 2023				
Département	Objectifs 2023	Ménages relogés	dont ménages DALO	dont ménages sortants d'hébergement
Calvados	956	956	104	115
Eure	908	144	38	106
Manche	726	1 029	7	144
Orne	531	689	43	202
Seine-Maritime	3 484	2 184	66	395
Normandie	6 605	5 002	258	962

Source : données DDETS – SYPLO

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

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

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

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

Hébergement, logement adapté et mise en œuvre du Plan Logement d'Abord en 2023

Accès au logement :

En matière d'accès au logement, les résultats de la Normandie sont plutôt bons en 2023 malgré des freins persistants de tensions dans le logement et un nombre croissant de ménages nécessitant un accueil en logement (sortants du dispositif national d'accueil, les opérations de desserrement de l'Île-de-France, les sortants du SAS, les déplacés ukrainiens) :

- **984 attributions de logements sociaux pour les personnes hébergées** (98 % de l'objectif)
- **479 attributions de logements sociaux pour les ménages sans abri** (104 % 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 ce qui concerne les résidences sociales classiques, l'objectif de création de places est de 500 de 2023 à 2027. Il n'existe pas pour ce dispositif d'objectifs annuels mais pluriannuels. À ce stade, 33 places ont été créées en 2023 et 108 sont prévues en 2024 (12 dans la Manche, 34 dans l'Orne et 62 en Seine-Maritime).

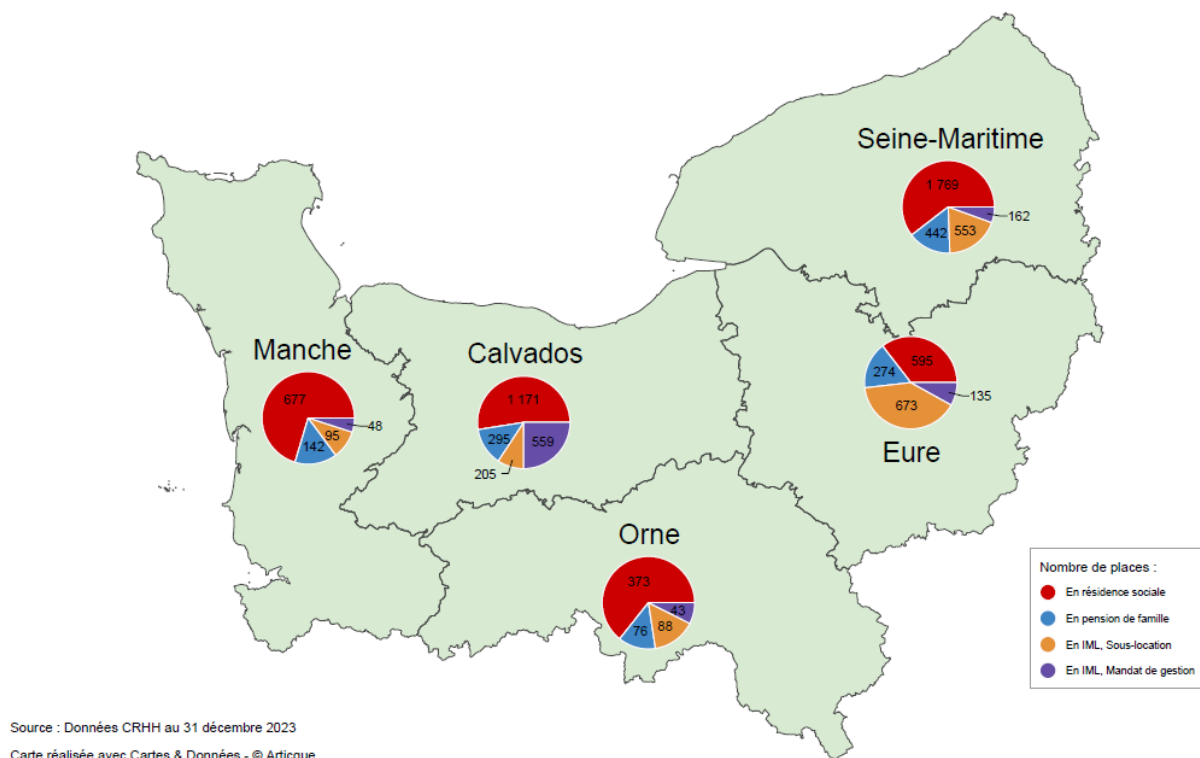
En matière de pension de famille et résidence accueil, la dynamique s'est poursuivie en 2023 avec 86 places créées sur un objectif de 88, soit 98 % de l'objectif.

Pour le dispositif d'intermédiation locative, l'objectif cible était de 210 places à créer en 2023. Au 31 décembre 2023, ce sont 175 places qui ont été créées soit 83 % de l'objectif.

Ce dispositif est freiné dans son développement du fait des tensions sur le logement (T1-T2 notamment), d'avantages fiscaux moins attractifs, du refus de certains élus pour des raisons de mixité sociale, du peu d'opérateurs sur certains territoires, de la crainte de certains bailleurs d'accueillir un public vulnérable et enfin de la très forte concurrence sur les zones maritimes notamment des plates-formes commerciales du type Air B&B avec lesquelles les propriétaires trouvent une rentabilité financière importante.

L'absence d'AIVS (agence immobilière à vocation sociale) sur certains territoires peut aussi expliquer la difficulté à mobiliser de l'intermédiation locative. Par exemple, dans l'Eure, aucune place d'IML (intermédiation locative) n'a été créée en 2023. A contrario, l'existence d'AIVS booste la création de places avec 89 places créées dans le Calvados.

Places en logement adapté en Normandie



Hébergement :

Au 1^{er} janvier 2023, le **parc d'hébergement généraliste de Normandie** comptait 4 808 places : CHRS, centres d'hébergement subventionnés hors CHRS, hôtel, résidences hôtelières à vocation sociale et en autres bâtiments.

Au 31 décembre 2023, il était de 4 968 places, soit une augmentation de 160 places. Cela représente une **moyenne sur l'année 2023 de 4 853 places**.

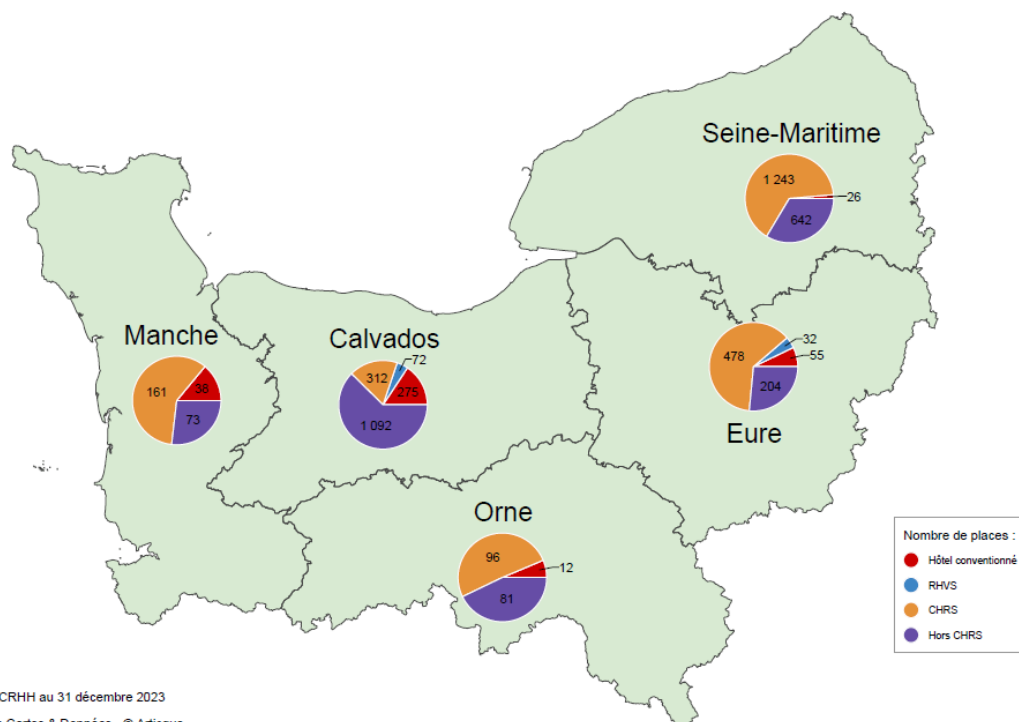
La cible fixée par la DIHAL de 4 950 places en 2023 est donc respectée malgré de grandes tensions : organisation des sorties de SAS à réaliser tous les mois qui font suite aux opérations de desserrement en Île-de-France, démantèlements de squats locaux, structures d'hébergement majoritairement occupées par des personnes déboutées ou à droits incomplets, mise à l'abri systématique de familles et personnes seules avec enfants.

En ce qui concerne le respect de la trajectoire fixée pour 2023 par dispositifs d'hébergement :

- Sur 80 places de CHRisation initialement prévues (transformation de places d'HU ou d'ALT en places de CHRS), seules 39 l'ont été : 37 dans l'Eure (dont 10 pour femmes victimes de violence), 2 dans la Manche. L'objectif initial n'a pas été atteint (refus de la DiHal de CHRiser les places du Calvados en raison du faible taux d'équipement en CHRS dans le Calvados, 312 places ; report de cette CHRisation de 79 places en 2024).
- Sur la prévision de 100 mesures de CHRS « hors les murs » prévue début 2023, seules 44 ont été créées. Cette situation s'explique par l'absence de cahier des charges au niveau national et le temps nécessaire de réflexion des opérateurs pour se lancer dans ce nouveau dispositif.
- 360 places hôtelières ont été occupées en moyenne sur 2023. La stratégie développée en Normandie de maîtrise du recours aux nuitées hôtelières et de leurs coûts se poursuit dans un contexte de fortes tensions.

- 74 nouvelles places pour femmes victimes de violences ont été ouvertes en 2023. Malgré ces ouvertures, la région normande reste sous-dotée avec un taux d'équipement de 0,8 places pour 10 000 habitants.

Places en hébergement généraliste en Normandie



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

En 2023, 967 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 3,7 % des attributions totales en 2023 sur la région (allant de 3,3 % dans l'Eure à 4,8 % dans le Calvados), alors qu'elles représentent 3,9 % de l'ensemble des demandes.

Nombre de demandes en 2023 faites par des ménages sans-abris ou hébergés à titre temporaire :				Nombre d'attributions en 2023 aux sans-abris ou hébergés à titre temporaire :			
	Sans abri	logement temporaire	Somme :		Sans abri	logement temporaire	Somme :
Calvados	839	783	1622	Calvados	98	139	237
Eure	269	223	492	Eure	62	61	123
Manche	225	276	501	Manche	71	53	124
Orne	127	135	262	Orne	39	42	81
Seine-Maritime	1027	648	1675	Seine-Maritime	213	189	402
Somme :	2487	2065	4552	Somme :	483	484	967

Zoom sur Développement du dispositif d'hébergement des femmes victimes de violences dans l'Eure

Présentation au CRHH du 27 juin 2023

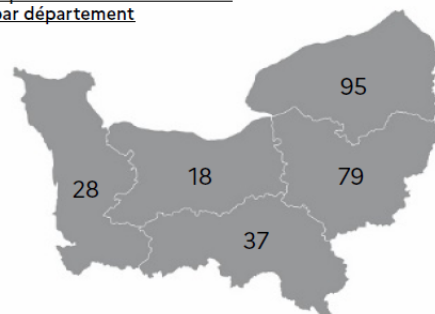
⇒ Historique :

À l'issue des Grenelles contre les violences conjugales de 2020 et 2021, création de 2 000 places au niveau national (et 1 000 places supplémentaires en 2022). En Normandie, 127 places ont été créées et réparties de 2020 à 2022.

En 2023, le parc d'hébergement compte **257 places** destinées aux femmes victimes de violences en Normandie.

⇒ Développement du dispositif d'hébergement des femmes victimes de violences dans l'Eure : **79 places**.

Nombre de places femmes victimes de violences par département



Constats : répartition inégale des places dans l'Eure ; difficultés de repérage et d'orientation vers l'hébergement pour des personnes insérées socialement ; offrir une réponse agile (sur le territoire de vie ou en éloignement).

Projet en cours : ouvrir une **Maison Envol des femmes (accueil de jour et hébergement de répit), ouverte 24h/24 et 7jours/7.**

Les premières places de « SAS de répit » seraient situées à Évreux. Les missions de l'opérateur en charge du SAS de répit seraient : la conciergerie des logements ; rendre accessible les logements à tout moment ; engager le travail de suivi et l'aide aux démarches ; être un relai avec les services de proximité.

Des réflexions sont menées en parallèle sur la question de l'éloignement des auteurs.

Accueil des gens du voyage

Les schémas départementaux :

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

Les cinq départements de la région comptent un schéma de troisième génération. Ils portent sur les périodes de validité suivantes :

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

Plan de relance :

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

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

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

Pour la Normandie, une dotation d'un peu moins d'un million d'euros (973 221,37 €) a été allouée et a été répartie sur 2021 (749 769 €) et 2022 (223 451,52 €).

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

En 2022, 5 communes avaient bénéficié d'une subvention au titre du **plan de relance** pour la réhabilitation des aires permanentes d'accueil des gens du voyage pour un montant total de **223 451,52 €** (soit une réhabilitation totale de 148 places). 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)**.



**PRÉFET
DE LA REGION
NORMANDIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Directeur de la publication : Olivier Morzelle, directeur
régional

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

ISBN : 978-2-11-151800-1

Décembre 2024

