



Programme Local de L'Habitat 2020-2025

Observatoire de l'Habitat



BILAN ANNUEL

2020

SOMMAIRE

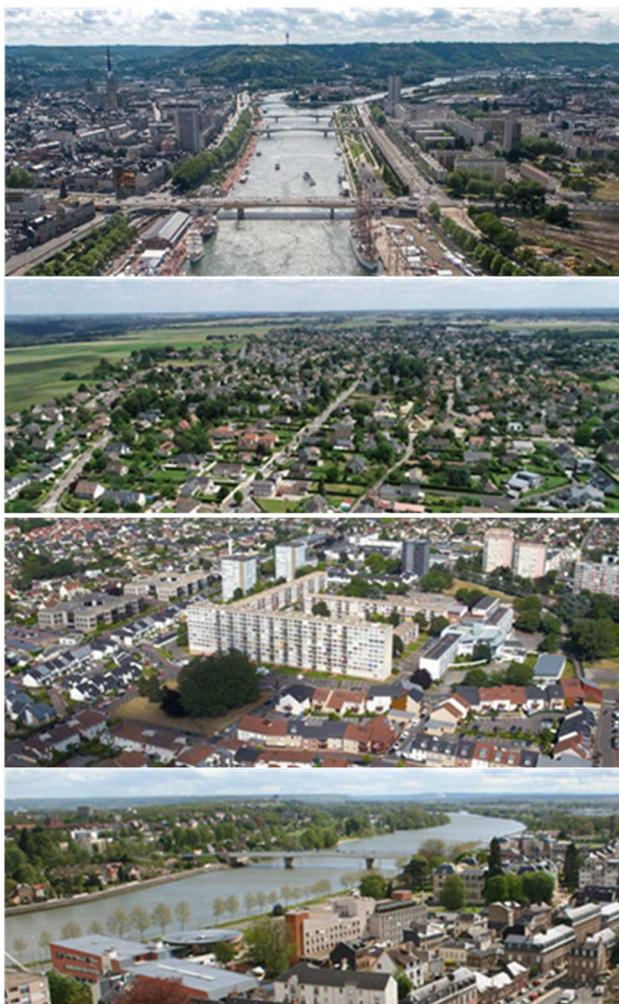
Les Chiffres clés	1
Produire un habitat adapté et attractif	3
Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux	7
Renforcer l'attractivité du parc existant	11
L'habitat pour une métropole inclusive	14
Gouvernance et suivi du PLH	17

AVANT-PROPOS

Le nouveau Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la Métropole Rouen Normandie a été adopté le 16 décembre 2019 pour une durée de 6 ans.

Il définit quatre grandes orientations pour répondre aux enjeux de mixité sociale, de réponse aux besoins des ménages dans un souci de diversification et d'équilibre sur toute la Métropole. Elles constituent le socle des actions territoriales et thématiques à mettre en œuvre :

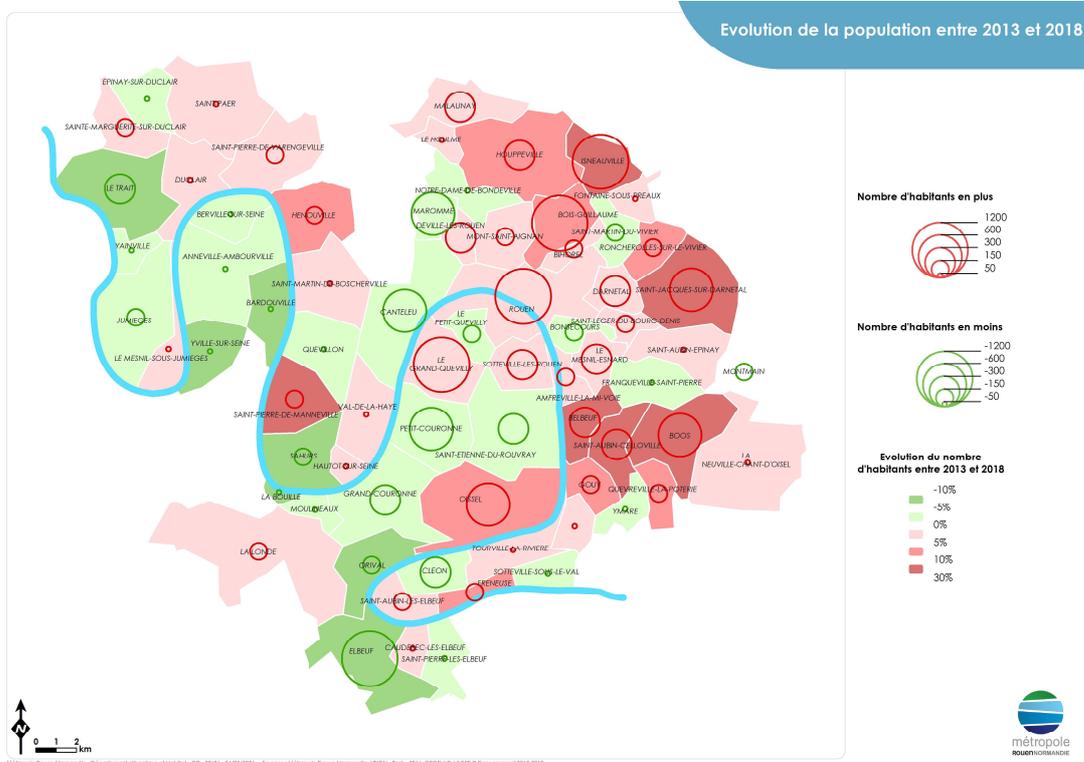
- 1- Produire un habitat de qualité et attractif : produire moins mais mieux.
- 2- Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux.
- 3- Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant.
- 4- L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques.



LES CHIFFRES CLÉS

DEMOGRAPHIE

Évolution de la population municipale (sans double compte) entre 2013 et 2018

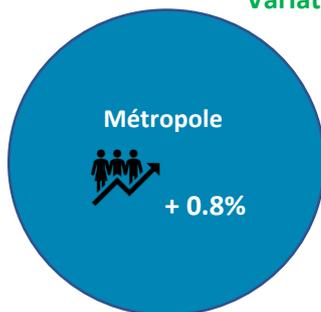


Population Municipale 2018

(population légale sans double compte / Millésime 2018 entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2021) :

492 681
habitants sur la Métropole
dont 111 360 sur Rouen

Variation / 2013



Population Municipale 2013

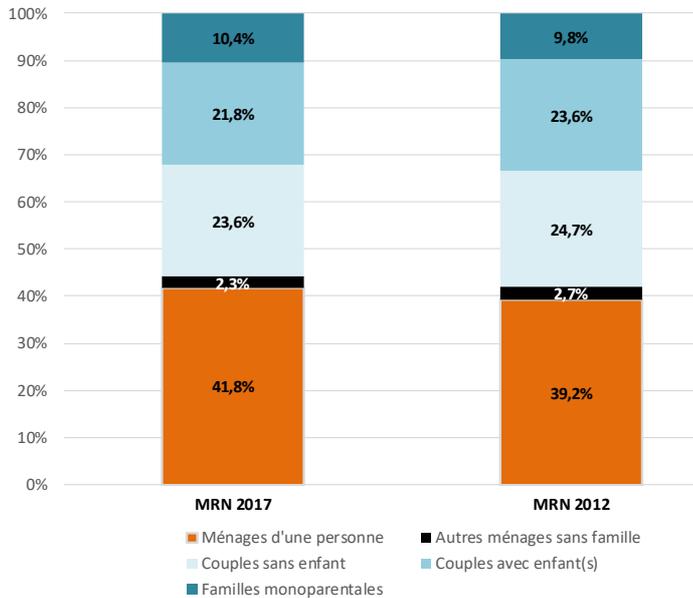
(population légale sans double compte / Millésime 2013 entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016) :

488 906
habitants sur la Métropole
dont 110 755 sur Rouen

Evolution de la population municipale par armature urbaine du SCOT (2013-2018)

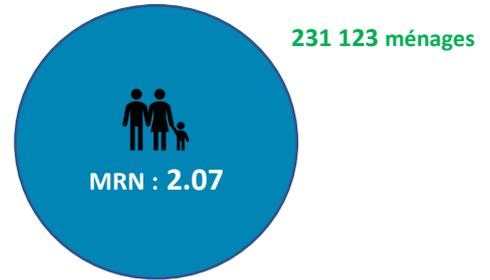
- ▶ **Cœurs d'Agglomération :** - 0.42%
dont Rouen : + 0.5%
dont Elbeuf : - 6.56%
- ▶ **Espaces Urbains :** + 0.70%
- ▶ **Pôles de Vie :** + 5.94%
- ▶ **Bourgs et Villages :** + 2.75%

Structure familiale des ménages (entre 2012 et 2017)



Sources : Insee RP 2012 et 2017, exploitations complémentaires

► Nombre de personnes en moyenne par ménage en 2017



Revenus des ménages (2018)

	MRN
Nombre de ménages fiscaux	209 128
Part des ménages fiscaux imposés	50.6%
Revenu médian des ménages (par UC)	20 990€
Taux de pauvreté	17.3%

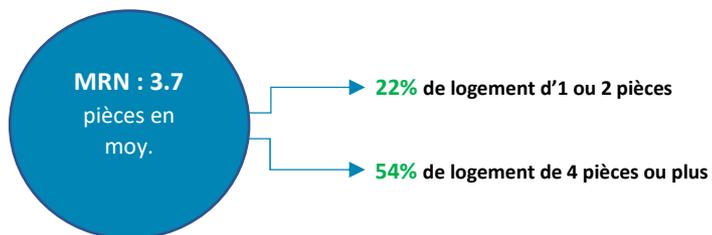
Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa

DANS QUEL TYPE DE LOGEMENTS VIVENT- ILS ?

Structure des logements (2017)

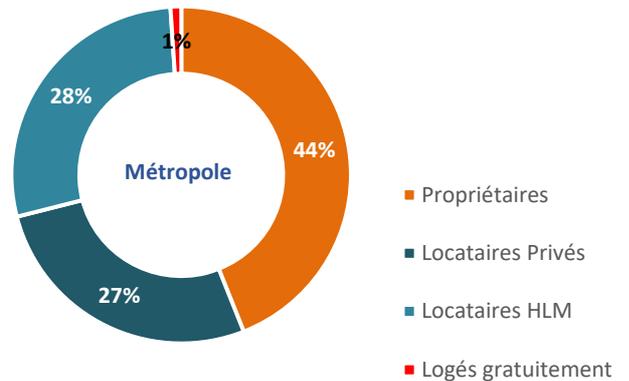
	MRN
Nombre de logements	256 060
Nombre de résidences principales	231 134 90.2%
Part des logements collectifs	57%

Source : Insee RP 2017 exploitations principales



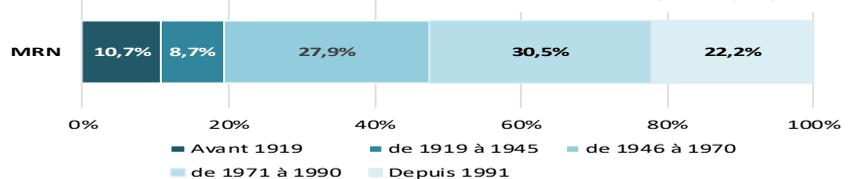
Statut d'occupation des logements (2017)

Source : Insee RP 2017 exploitations principales



Année de construction du parc (2017)

Source : Insee RP 2017 exploitations principales



PRODUIRE UN HABITAT DE QUALITÉ ET ATTRACTIF

LA PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LA MÉTROPOLE

Les objectifs du PLH 2020-2025

- * Produire **14 460 logements sur 6 ans** (dont 4 200 logements sociaux) soit environ **2 400 logements par an**.
- * Avec la répartition suivante : **35%** au sein des cœurs d'agglomération, **55%** au sein des espaces urbains, **4%** au sein des pôles de vie, **6%** au sein des bourgs et villages.

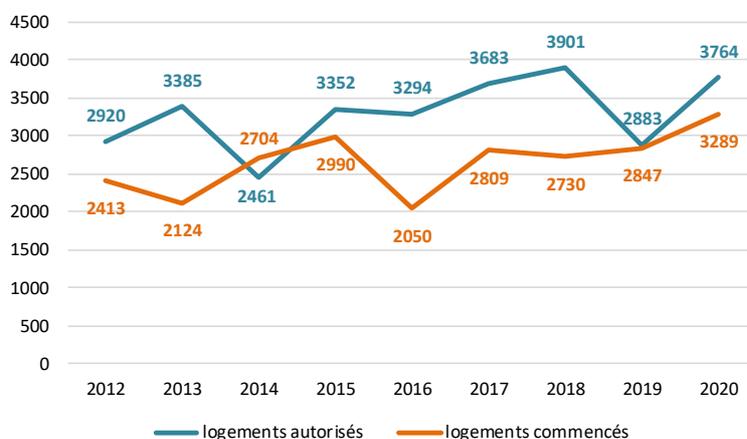
Bilan 2020 : une forte augmentation des logements mis en chantier

Si l'année 2020 est qualifiée d'année noire pour la construction de logements en France sous l'effet de la crise sanitaire, ce n'est pas le cas pour la Métropole Rouen Normandie.

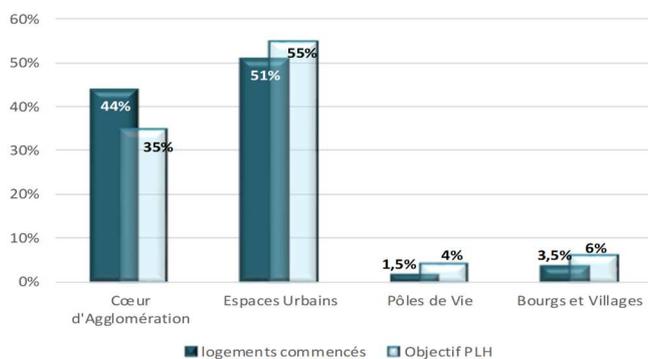
Après une chute de 26% entre 2018 et 2019, les autorisations de logements sont en très forte progression en 2020 avec une **augmentation de 31%**. Plus de **3 760 logements ont obtenu une autorisation de permis de construire** sur le territoire métropolitain.

Dans le même temps, plus de **3 280 logements ont été mis en chantier, volume record de la décennie**. Alors que les mises en chantier étaient stables autour de 2 800 logements depuis 2017 celles-ci **progressent de 16%** entre 2019 et 2020. Les logements commencés en 2020 sont largement au-dessus des objectifs du nouveau PLH de 2 400 logements, avec près de 900 logements de plus.

Source : DREAL Normandie – Sit@del2 logements autorisés et commencés en date de prise en compte



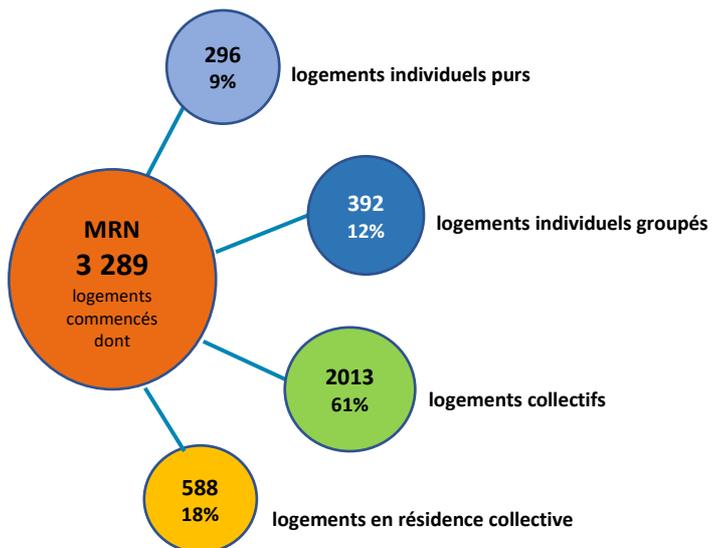
Répartition territoriale des logements commencés



Source : DREAL Normandie – Sit@del2 2020 - logements commencés en date de prise en compte

- * **En Cœur d'Agglomération**, la ville de **Rouen** concentre la totalité des logements commencés représentant **44%** de la production (soit 1445 logements).
- * **51% de la production** (1682 logements) se situe dans les communes des **Espaces urbains** dont :
 - **29% sur la Rive Gauche** (483 logements) : essentiellement sur Petit-Quevilly, 46% et Saint-Etienne-du-Rouvray, 37%.
 - **25% sur les Plateaux Est** (417 logements) : dont 52% au Mesnil-Esnard et 44% à Darnétal.
 - **21% sur la Vallée du Cailly** (361 logements) : dont 40% à Malaunay et 30% à Maromme.
 - **15% sur les Plateaux Nord** (255 logements) : dont la moitié sur la commune de Bois-Guillaume et 41% à Bihorel.
 - **10% sur le secteur Elbeuvien** (166 logements) : dont 56% à Caudebec-lès-Elbeuf.

Typologie des logements commencés et évolution

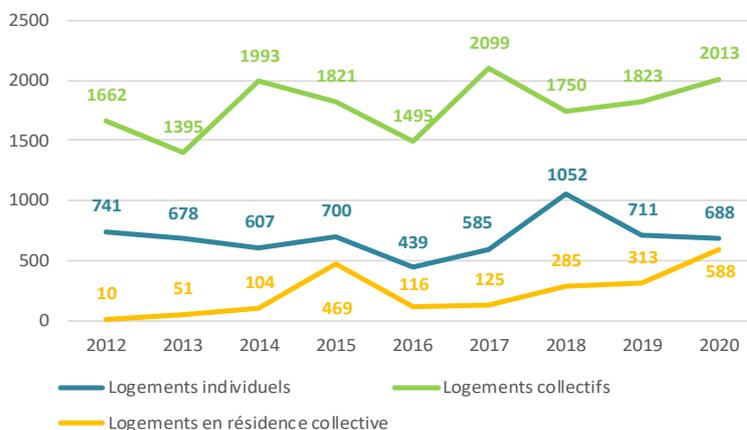


* **Plus de 20%** des logements commencés sont des logements individuels (soit 688 logements), en légère augmentation par rapport à 2019.

* **Près de 600 logements sont en résidences collectives** (résidences étudiants, résidences seniors, résidences sociales ...) soit 18% des mises en chantier en 2020.

La proportion des résidences collectives se situe en moyenne entre 2% et 5% des logements commencés sauf lorsqu'il y a de gros projets ponctuels, comme en 2015 (où ils représentent 15%). Mais depuis 2018, on assiste à une augmentation exponentielle de cette catégorie de logements pour atteindre **une variation positive de 88% entre 2019 et 2020**.

Source : DREAL Normandie – Sit@del2 2020 - logements commencés en date de prise en compte



Ces logements en résidences sont localisés pour :

- * **456 logements sur la ville de Rouen** dont notamment :
 - 2 résidences étudiantes privées
 - 2 résidences seniors privées
- * **130 logements sur Petit-Quevilly** :
 - 1 résidence étudiante privée.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Les transactions immobilières dans l'ancien en 2020 (Source : Perval - 2020 et 2019)

- * **Plus de 4 600 logements vendus** (dont 47% d'appartements), représentant 1.8% du parc existant soit une augmentation des transactions de 16.4% par rapport à 2019.
- * **Prix de vente médian d'un appartement de 3 pièces : 113 000€**, prix en baisse de 0.8% par rapport à 2019.
- * **Prix de vente médian d'une maison de 4 ou 5 pièces : 162 250€**, prix en augmentation de 4%.

Prix de vente médian
App. 3 pièces



Métropole **113 000€**
1 734€/m²
Rouen **135 000€**
2 045€/m²

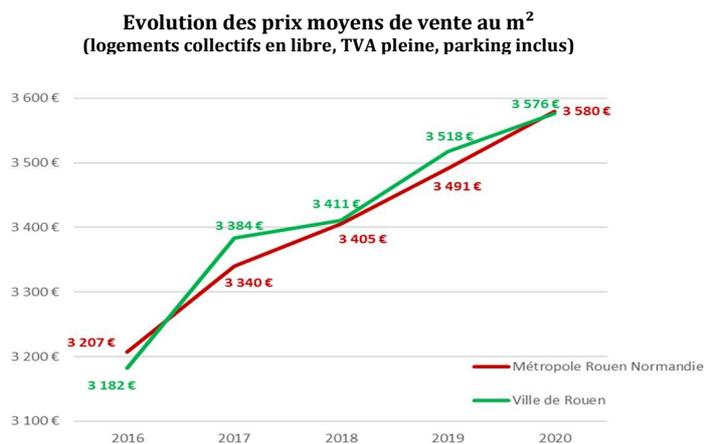
Prix de vente médian
Maison 4-5 pièces



Métropole **162 250€**
1 875€/m²
Rouen **176 100€**
2 138€/m²

La promotion immobilière dans le neuf en 2020 (Source : OLONN - 2020)

- * Un marché de la promotion immobilière qui maintient son activité au regard du contexte sanitaire, avec **1 017 logements vendus**.
 - **29% des ventes** localisées sur la ville de **Rouen** : 32% dans le quartier centre-ville rive-gauche, 23% à Saint-Clément Jardin des Plantes, 21% sur les Coteaux Ouest et 18% dans le quartier Pasteur,
 - **48% dans les communes urbaines limitrophes de Rouen**.
- * Un niveau de mises en vente en légère augmentation par rapport à 2019 avec **1 181 logements mis en vente, soit +2%**.



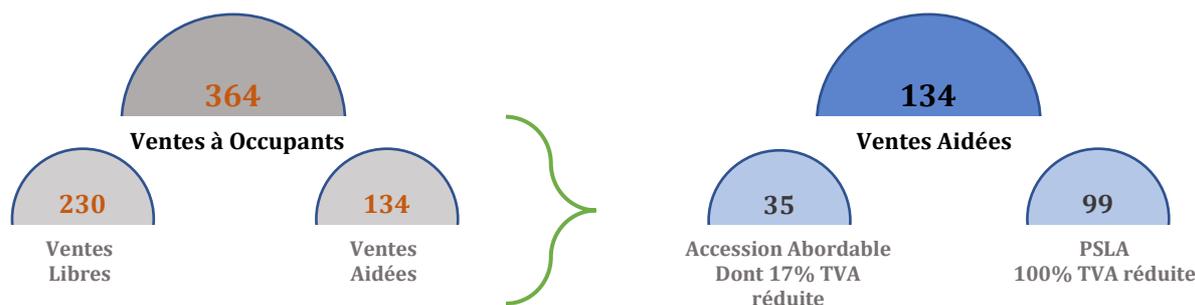
- * L'offre disponible diminue très légèrement de -1.5% (1 301 logements en stock).
- * **Près de 2 biens sur 3 sont acquis par des investisseurs.**
- * **65% des acquéreurs** (occupants et investisseurs confondus) ayant acheté dans le neuf proviennent de **l'ex Haute-Normandie et 17% de l'Île de France**.
- * Les prix de vente en collectif poursuivent la même tendance haussière depuis plusieurs années. Entre 2019 et 2020, **les prix ont augmenté de +1.6% sur Rouen et +2.5% sur la Métropole avec un prix de vente moyen de 3 580€.**

L'accession sociale à la propriété en 2020

L'accession à coût maîtrisé (Source : OLONN – Bilan de la promotion immobilière 2020)

Dans le cadre de la vente de logements neufs par les promoteurs immobiliers, certains ménages ont bénéficié de dispositifs d'accession aidée.

- * Ainsi en 2020, sur la totalité des ventes à occupants (364 ventes) 63% étaient en accession libre et **37% en accession aidée**. Et **7%** étaient **localisées en périmètre de renouvellement urbain**.
- * Sur les 134 ventes réalisées en accession aidée :
 - **26%** correspondaient à de **l'accession dite « abordable »** (Promoteur) et **74%** à des **PSLA** (Promoteur et Bailleur).
 - **78% des ventes** en accession aidée **ont bénéficié d'une TVA réduite à 5.5%**
 - **13%** se situaient dans **un périmètre en renouvellement urbain**.



Les PSLA (Source : Fichier de suivi de la Direction Habitat)

- * **119 logements** ont fait l'objet d'une décision d'agrément PSLA. Les opérations sont essentiellement localisées en centre-ville de communes urbaines :
 - 62% des PSLA sont localisés sur la vallée du Cailly et les Plateaux Nord,
 - 23% sur la rive gauche,
 - 18% sur le secteur elbeuvien.
- * En parallèle, **45 ménages ont levé l'option d'achat** concrétisant ainsi leur accession à la propriété. Pour un montant de subventions de la Métropole de 225 000€.



52%



48%



53% de T4
29% de T3



Le Bail Réel Solidaire

- * En 2020, un bailleur propose à la vente **22 logements en accession sociale via le dispositif du Bail Réel Solidaire** dans une opération de construction neuve sur la commune de Mont-Saint-Aignan.

Les ventes du parc social ancien en 2020

Les demandes d'autorisation de ventes (Source : DDTM76)

- * **Sur 180 demandes reçues, 75 ont obtenu un accord de vente** de l'Etat, 1 demande a obtenu un refus et 104 étaient en cours d'instruction début 2021.
- * Les demandes d'autorisation de vente accordées concernent à 91% des logements individuels dont 82% sont de grands logements de type 5 et 6.
- * **41%** des demandes de ventes autorisées sont situées en **Quartier Politique de la Ville** (notamment à Grand-Couronne).

Définition de l'OFS et du Bail Réel Solidaire

L'**Organisme de Foncier Solidaire (OFS)** est un dispositif de vente qui dissocie le foncier, propriété de l'OFS, et le bâti propriété du ménage, ce qui permet de neutraliser ou d'abaisser le coût du foncier. Le ménage signe un **bail réel solidaire (BRS)** et paye une redevance pour l'usage du foncier.

Ce dispositif contribue ainsi à la production d'une offre de logements

- à **prix abordables** (environ 20% inférieur au marché),
- en accession sociale à la propriété, en **ciblant les ménages sous conditions de ressources à chaque mutation** (caractère solidaire),
- pérennes sur le long terme (99 ans et +) avec la **garantie de maintien du plafonnement des prix de cession** (caractère anti-spéculatif).

Les ventes de logements sociaux (Source : Fichier RPLS – 1^{er} janvier 2020)

- * **160 logements sociaux** ont été **vendus** au 1^{er} janvier 2020, dont :



- * **14%** des logements vendus étaient situés en **QPV**.

Les ventes en Bail Réel Solidaire

- * Par ailleurs, un bailleur a mis en vente **42 logements sociaux anciens en BRS** sur la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray. Ceci permet à l'organisme d'assurer la maîtrise de l'évolution de l'occupation de l'opération et d'assurer le rôle de syndic social de copropriétés.

Les ventes en bloc via l'Opérateur National de Vente (ONV) du groupe Action Logement

- * L'ONV dispose dans son portefeuille de **92 logements sociaux en vente** tous situés à Rouen. 50 de ces logements sont issus du patrimoine du bailleur Immobilière Basse Seine et 42 de Logéo Seine, bailleurs faisant partie du groupe Action Logement. L'ONV se charge de la vente à l'unité des logements à des propriétaires accédants en priorisant les locataires et assure la gestion de la copropriété.

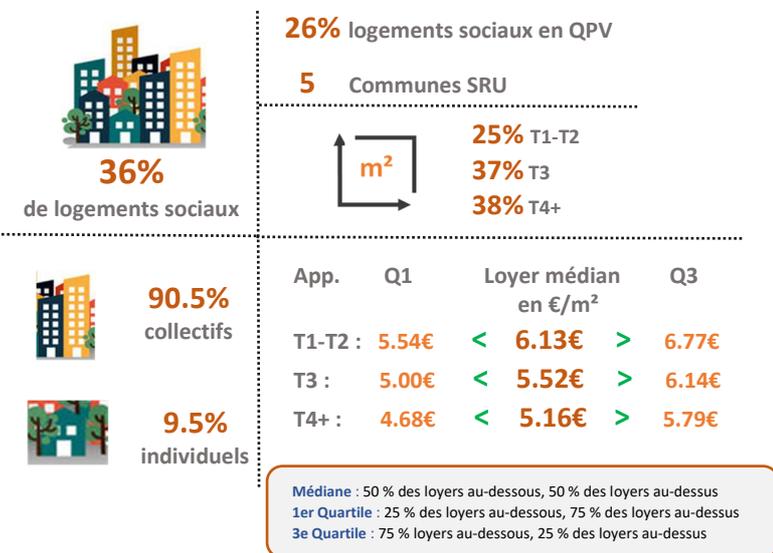
UNE OFFRE D'HABITAT POUR AMELIORER LES EQUILIBRES TERRITORIAUX ET SOCIAUX

Le Développement de logements locatifs sociaux

Les chiffres clés du logement social

(Sources : Etat Inventaire SRU 2017 et RPLS-1^{er} janvier 2020)

Les objectifs en logement social du PLH 2020-2025

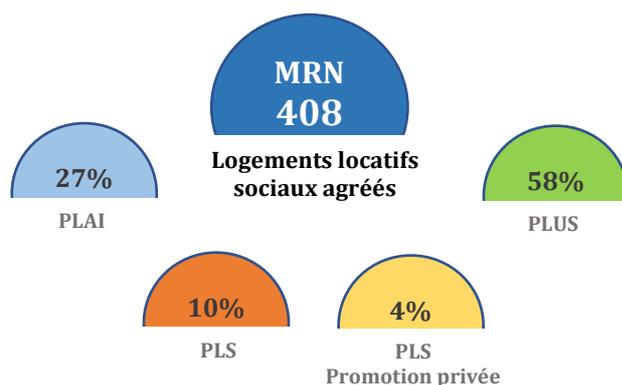


- * **4 200 logements sociaux** sur 6 ans, soit **700 logements par an** représentant 29% de la production totale de logements.
 - dont **3600 logements sociaux familiaux**.
 - et **600 logements sociaux en résidences collectives**.
- * Prioriser la production de logements dans les communes soumises aux obligations de la loi SRU.
- * Produire sur la totalité des logements sociaux, **25% de PLAI à l'échelle de la Métropole**, avec des taux différenciés selon les communes.

Bilan 2020 de la production en logement social

La délégation des aides à la pierre de l'Etat

- * En 2020, **408 logements locatifs sociaux** (111 PLAI (dont 24 en structure collective), 237 PLUS, 42 PLS et 18 PLS Promotion privée) ont été agréés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat pour un **montant de subvention de 783 600€**.
- * En parallèle, la Métropole a mobilisé **46 000€ de subventions pour financer l'acquisition-amélioration de 10 logements sociaux**. Il s'agit d'une nouvelle aide qui vise à développer les opérations en acquisition-amélioration afin de remettre sur le marché des logements vacants et de redonner de l'attractivité au parc de logements privés existants.



- * Par ailleurs, **113 logements locatifs intermédiaires** ont été agréés sur le territoire en 2020, dont : **75%** sur la ville de Rouen et **25%** sur Malaunay. A partir de 2021, ce type de logement ne nécessitera plus d'agrément dans le cadre de la délégation des aides à la pierre mais sera uniquement soumis à une déclaration obligatoire auprès de l'Etat.

Les logements sociaux financés par l'ANRU

Les engagements de la Métropole dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sont inscrits dans la convention-cadre métropolitaine signée avec l'ANRU le 19 octobre 2018. Ils portent notamment sur la démolition de 1 665 logements sociaux dans 4 des 9 quartiers NPNRU. Le comité d'engagement de l'ANRU a validé le financement au niveau d'1 logement social reconstruit pour 1 logement social démoli, sous réserve de diminuer la production de logements sociaux de 30 % dans le PLH 2020-2025 par rapport au PLH précédent.

En outre, concernant la reconstitution de cette offre sociale démolie, conformément aux objectifs de rééquilibrages de peuplement du PLH et de la convention intercommunale d'attribution (CIA), les reconstructions de logements sociaux sont priorisées comme suit :

- **Priorité 1** : dans les communes en déficit de logements sociaux au titre de la loi SRU,
- **Priorité 2** : dans les quartiers en déficit de logements sociaux, bénéficiant d'une clause de mixité sociale en faveur de la production de logements sociaux au PLUi,
- **Priorité 3** : communes identifiées dans la CIA comme ayant des marges pour accueillir des ménages en dessous des plafonds PLAI.

- * Dans le cadre de la reconstruction de l'offre démolie dans les quartiers NPNRU, **214 logements sociaux ont obtenu une décision attributive de subvention (DAS) de l'ANRU** en 2020. Ces 10 opérations représentent 951 600€ de subventions de l'ANRU et 2 338 500€ de prêts d'Action Logement.

Les conventions sans travaux de l'ANAH

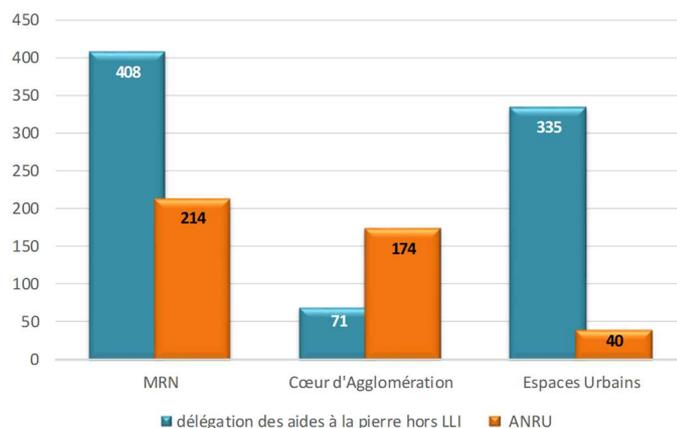
- * **72 logements ont été conventionnés sans travaux par l'ANAH** sur la Métropole dont **40% à Rouen**. Ces logements privés sont considérés comme des logements sociaux le temps de leur conventionnement.

Répartition territoriale des logements locatifs sociaux agréés

- * **En Cœur d'Agglomération**, les 71 logements locatifs sociaux agréés (**17% des agréments sur le territoire de la Métropole**) sont concentrés sur la ville de **Rouen**.

- * **82% des logements sociaux agréés** (335 logements) sont localisés dans les communes en **Espaces urbains** dont :

- **30% sur la Vallée du Cailly** (122 logements) : 39% à Maromme, 28% à Malaunay, 24% à Déville-lès-Rouen et 9% à Notre-Dame-de-Bondeville.
- **15% sur les Plateaux Nord** (62 logements) : dont plus de la moitié à Mont-Saint-Aignan (55%) 35% à Bois-Guillaume et 10% à Bihorel.
- **13% sur la Rive Gauche** (54 logements) : essentiellement sur la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray à 63%, 33% sur Petit-Quevilly et 4% à Sotteville-lès-Rouen.
- **13% sur le Secteur Elbeuvien** (54 logements) : dont 85% à Saint-Aubin-lès-Elbeuf et 15% à Saint-Pierre-lès-Elbeuf.
- **11% sur les Plateaux Est** (43 logements) : dont 98% au Mesnil-Esnard et 2% à Bonsecours.



- * **Les Bourgs et Villages ne représentent qu'1%** des logements locatifs sociaux agréés (2 logements à Jumièges).

- * Dans le cadre de la reconstruction des 214 logements hors site de l'ANRU
 - **19%** sont localisés sur des **communes en déficit de logements sociaux classées en Priorité 1**, soit 40 logements dont 15 logements à Bonsecours et 25 au Mesnil-Esnard,
 - **81%** sont situés **sur la commune de Rouen**, soit 174 logements dont **74 dans un quartier en déficit de logements sociaux**.

La satisfaction de la demande en logement social

Le parc de logement social et la production neuve doivent permettre de répondre à la demande des ménages à faibles ressources.

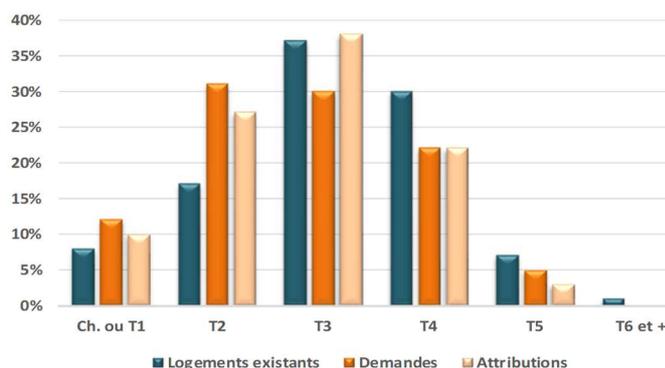
La pression de la demande au 31/12/2020 (Source : SNE - 2020)

- * **19 347 demandes** en cours au 31/12/2020 (soit 51% des demandes du Département). Le nombre de demandeurs a diminué de -3.4% par rapport à 2019.
- * **7 248 attributions** réalisées en 2020, soit **un taux moyen de pression de la demande de 2.7**, en augmentation par rapport à 2019 (2.5 en 2019).
- * **49% des demandes émanent des locataires du parc social** qui souhaitent changer de logements. 40% des attributions ont été réalisées à leur profit.
- * **74%** des demandeurs disposent de ressources inférieures aux plafonds très sociaux.
- * **67%** des demandeurs sont des **ménages de 1 ou 2 personnes** (dont 68% de 1 personne).
- * Les **typologies les plus recherchées** sont les T2 (31%) et T3 (30%). Si une capacité d'attribution importante existe pour les T3, on constate une forte pression sur les petits logements notamment les T2.

2.7

Pression de la demande sur la Métropole

Typologies de logement sollicitées (Source : SNE-2020)



Une stratégie intercommunale en matière de peuplement et d'attribution des logements sociaux

La stratégie de la Métropole en matière de peuplement est définie dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) créée en 2015. Elle vise le rééquilibrage social du territoire afin de réduire les écarts de pauvreté.

Faciliter les démarches de demande de logement social

- * Dans le cadre de son Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information du demandeur (PPGD), la Métropole anime **un réseau métropolitain des lieux d'accueil et d'information sur la demande de logement social** et met en place des outils pour faciliter les missions d'information des publics sur les démarches dans le cadre d'un service au public harmonisé.
- * La Métropole a élaboré et diffusé auprès des lieux d'accueil de la demande un « **guide de l'accueil du demandeur de logement social** ».
- * Une **réunion d'information sur la demande de logement social** a été animée par la Métropole pour les agents des communes en charge de l'accueil.

Mettre en œuvre une politique de peuplement garante de la mixité sociale et de l'accès des ménages modestes à l'ensemble du parc social

- * La **Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)** approuvée le 27 juin 2019 a été **signée** par le Préfet, les maires des communes disposant de logements sociaux, les bailleurs sociaux, le Département et Action Logement en **décembre 2020**. Cette Convention partenariale définit la stratégie de peuplement de la Métropole et vise le rééquilibrage social du territoire et la réduction des écarts de peuplement.

CIA

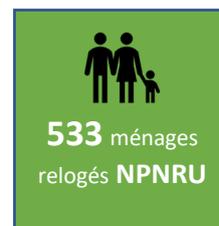
signée en décembre 2020

Elle fixe notamment des objectifs d'attributions des logements sociaux en faveur des ménages les plus modestes tenant compte de la fragilité sociale et financière des habitants des communes et des quartiers de la politique de la ville :

- Objectif de 25% des attributions hors QPV pour les ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du 1^{er} quartile et pour les ménages relogés dans le cadre du NPNRU,
- Objectif de plus de 50% d'attributions dans les QPV pour les ménages dont les ressources relèvent des 3 autres quartiles. Cet objectif a été fixé à 77% des attributions par l'ANRU,
- Contribution de tous les réservataires de logements sociaux au logement des publics prioritaires (Préfet, communes, Action Logement (1% patronal) et bailleurs sociaux sur leur contingent).

En 2020, les attributions aux **ménages du 1^{er} quartile représentent 16% des attributions hors QPV** et les attributions aux ménages des **3 autres quartiles représentent 30% des attributions dans les QPV**.

- * Dans le but de mettre en œuvre une politique de peuplement en faveur de la mixité sociale, la Métropole accompagne les **démarches de relogement des projets NPNRU** par l'animation et la coordination des acteurs à l'échelle du territoire métropolitain grâce à **la Charte partenariale de relogement**. Les démarches en cours ont permis de **reloger 533 ménages** grâce à un accompagnement individualisé par les bailleurs sociaux en lien avec des associations spécialisées et les communes. La mise en œuvre des relogements vise à permettre des parcours résidentiels positifs notamment par la mobilisation des logements les plus récents et à améliorer les équilibres sociaux sur le territoire métropolitain.



L'intervention foncière au titre de l'habitat

Dans le cadre de la mise en œuvre du volet foncier du PLH en partenariat avec l'EPF Normandie et la Région, la Métropole intervient sur deux dispositifs :

- Le fonds de minoration foncière,
- La régénération urbaine.

Le fonds de minoration foncière

Le fonds de minoration foncière permet d'alléger le coût de sortie d'opérations de logements sociaux et d'accession sociale à la propriété.

- * En 2020, la Métropole a apporté un **financement de 129 401€ pour la minoration foncière** au bénéfice des bailleurs sociaux sur les communes de Sotteville-lès-Rouen et Mont-Saint-Aignan.

Ils ont permis de financer la **production de 37 logements** dont :

- 33 logements sociaux,
- 4 logements en accession sociale.

Autre contribution foncière

- * Par ailleurs, en 2020 un bâtiment de bureaux appartenant à la Métropole a été vendu à Rouen Habitat sur la commune de Bois-Guillaume à un montant minoré et permettant de réaliser **11 logements sociaux**.

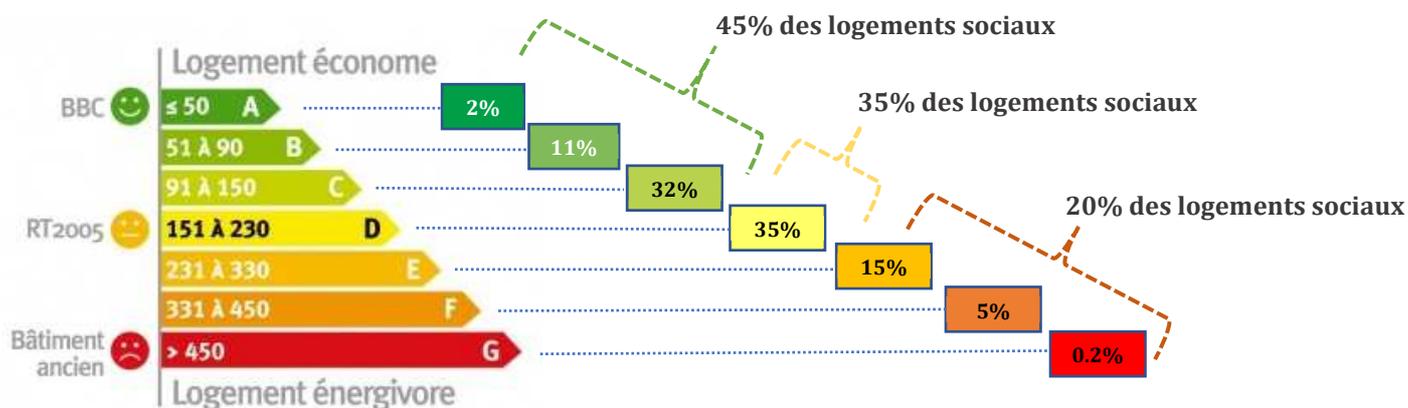
RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DU PARC EXISTANT

La rénovation du parc locatif social

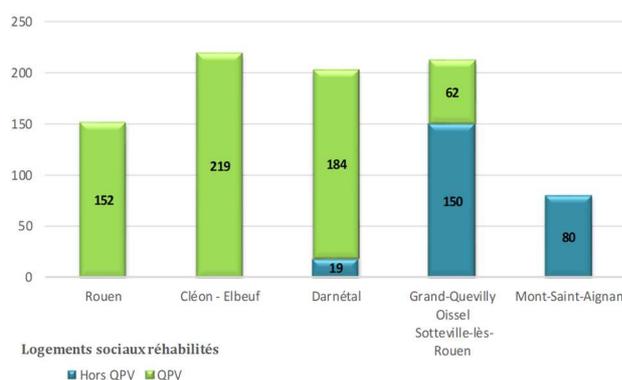
La rénovation énergétique du parc social est un enjeu majeur, permettant à la fois de limiter la production de gaz à effet de serre (GES) mais aussi d'induire des économies de charges pour les locataires.

Bilan 2020

- * En 2020, sur un panel de plus de 73 000 logements renseignés, **45% des logements** du parc locatif social présentaient une **étiquette de consommation d'énergie inférieure ou égale à C** (Source : RPLS – 1^{er} janvier 2020).



- * Dans le cadre de son intervention en faveur de la rénovation énergétique du parc social, la Métropole apporte **une aide de 3500€ par logement** pour les opérations atteignant le **niveau de performance énergétique « BBC Rénovation »**.
- * En 2020, onze opérations de rénovation thermique représentant **866 logements locatifs sociaux** ont bénéficié de l'aide de la Métropole pour un montant de **subvention de 2 245 500€**.
- * **7 de ces opérations** sont situées en **quartiers NPNRU** ce qui représente **617 logements** pour un montant de **subvention total de 1 504 000€**.



La rénovation du parc privé ancien

Le territoire de la Métropole présente un enjeu fort de rénovation thermique de l'habitat ancien privé inscrit dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et le PLH.

Délégation des aides à la pierre de l'ANAH

- * Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'ANAH, **279 logements privés ont été réhabilités** en 2020 pour un **budget de 2 712 610€**.



279

logements privés réhabilités

- 176 Propriétaires Occupants
 - 49 Logements appartenant à des propriétaires bailleurs privés
 - 54 Logements en copropriétés
-
- 2.5% Logements Indignes
 - 14% Logements très dégradés
 - 31% Logements visant l'autonomie de la personne
 - 69% Logements visant la performance énergétique

- * 63% des logements réhabilités concernaient des **propriétaires occupants** dont 66% avaient des ressources très modestes et 34% des ressources modestes.
- * Les projets « **Habiter Mieux Sérénité** » (rénovation globale) ont été plus nombreux qu'en 2019 : **192** au lieu de 89, soit 69% des logements réhabilités qui ont bénéficié de travaux d'économie d'énergie.
- * **166 des logements réhabilités** ont bénéficié d'une subvention complémentaire de la Métropole pour un montant **278 143€**.

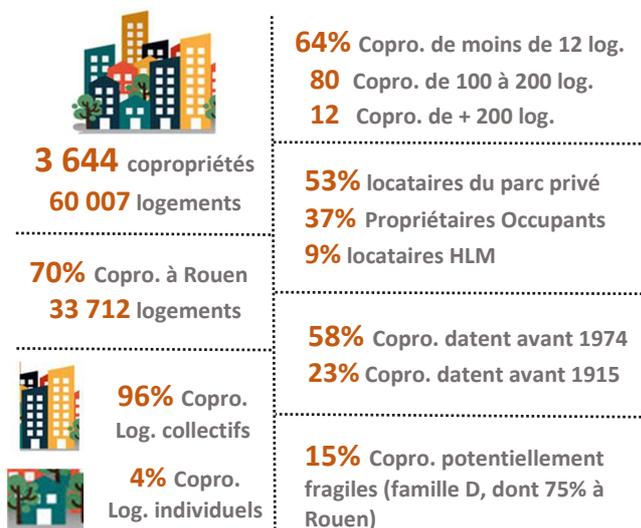
- * Ce résultat est inférieur à celui de l'année 2019 où 595 logements avaient été réhabilités. Mais il faut noter que ceci est lié à l'arrêt du dispositif « **Habiter Mieux Agilité** » remplacé par « **Ma Prime Rénov** » en début d'année 2020 qui est désormais géré nationalement. Si on ajoute aux 279 logements réhabilités dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'ANAH les 706 logements « **Ma Prime Rénov** » financés en 2020 sur le territoire de la Métropole c'est finalement près de **1000 logements qui ont bénéficié du financement d'au moins une action de rénovation énergétique sur le territoire en 2020**.

Amélioration de la connaissance des copropriétés

Le PLH 2020-2025 comprend un volet important relatif à l'amélioration de la connaissance des copropriétés, à leur accompagnement et à leur traitement.

- * Dans ce cadre, **un poste a été créé** pour mettre en place une **Veille et Observation des Copropriétés (VOC)** sur l'ensemble du territoire de la Métropole et d'un **Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des copropriétés (POPAC)** sur 48 copropriétés : 7 de Rouen, 37 d'Elbeuf et 4 de Petit-Quevilly.
- * **Un autre poste a été créé** pour mettre en œuvre l'ensemble des actions relatives au **traitement des copropriétés du quartier du Château Blanc de Saint-Etienne-du-Rouvray** qui fait partie des 14 quartiers inscrits au Plan National Initiatives Copropriétés. L'étude pré-opérationnelle pour la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde pour la **copropriété Robespierre**, initiée en 2018, a permis d'apporter des éléments conduisant l'Etat, avec le soutien de la ville et de la Métropole, à **engager en mai 2020 une procédure de carence en vue du recyclage foncier de la copropriété**. La Métropole a sollicité l'accompagnement d'une AMO en vue du recrutement d'un concessionnaire qui sera chargé d'acquérir les logements, de reloger les occupants et de démolir la copropriété.

Les chiffres clés du parc de copropriétés (Source : ANAH 2013)



- * Par ailleurs, en 2020, une **aide à la rénovation énergétique des copropriétés** a été créée dans le nouveau PLH. Dans ce cadre, la direction de l'habitat et la direction de la transition énergétique ont réalisé une dizaine de rendez-vous avec les syndicats et les syndicats des copropriétaires des copropriétés potentiellement concernées par les travaux d'amélioration énergétique à financer par les aides du PLH à partir de 2021.

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain d'Elbeuf

Sur la commune d'Elbeuf, l'OPAH RU mise en place en 2018 s'est poursuivie en 2020. Elle vise à réhabiliter à terme une centaine de logements situés dans son centre ancien.

- * En 2020, **16 logements ont été réhabilités** (4 dossiers propriétaires bailleurs et 6 dossiers propriétaires occupants) pour un budget de 35 617€ de la Métropole.
- * Un avenant à l'OPAH RU a été signé en 2020. Il porte principalement sur **l'accompagnement prioritaire de 14 copropriétés**, pour lesquelles un prestataire a été missionné.

Vers un projet expérimental : le Permis de Louer

Le nouveau PLH prévoit la mise en place à **titre expérimental du permis de louer** (autorisation préalable de mises en location) sur certaines communes volontaires. Il a été institué sur 4 communes en 2020 : Caudebec-lès-Elbeuf, Elbeuf-sur-Seine, Oissel et Saint-Etienne-du-Rouvray, auxquelles la Métropole a délégué la mise en œuvre.

Les chiffres clés de l'habitat indigne

(Source : ANAH 2013)



4 500 logements
potentiellement
indignes

35% situés à Rouen

L'HABITAT POUR UNE METROPOLE INCLUSIVE : REpondre AUX BESOINS SPECIFIQUES

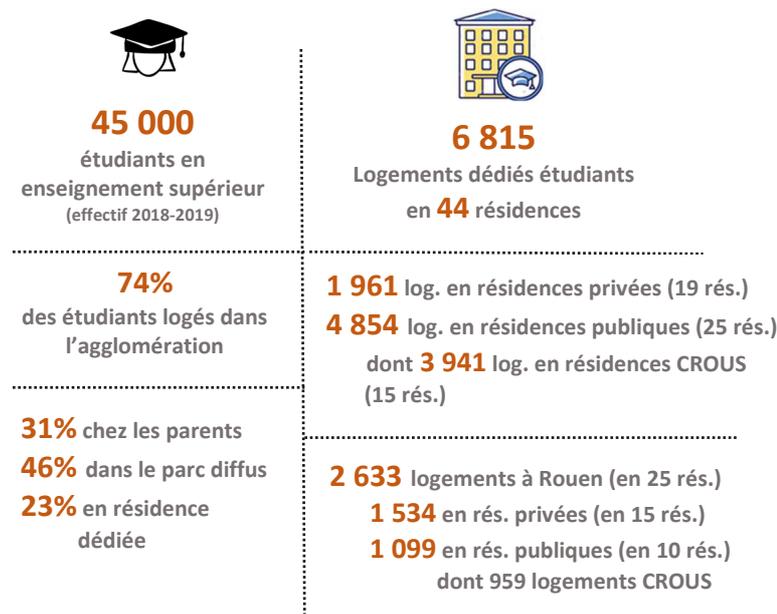
Favoriser l'accès des jeunes au logement

La Métropole assure un suivi global de l'offre de logements dédiés aux jeunes et aux étudiants qu'elle a approfondi avec les acteurs concernés dans le cadre du nouveau PLH 2020-2025.

- * La Métropole dispose de près de **300 logements dédiés aux jeunes en insertion** dont 234 labellisés Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) et 65 logements en résidences pour jeunes salariés.

Les chiffres clés du logement étudiant sur la Métropole

(Source : Métropole et DREAL – étude sur le logement étudiant en Région Normandie du 29 mai 2020)



- * Rouen est le 1^{er} site universitaire de Normandie. Pour les étudiants une offre de plus de **6 800 logements** est disponible dont près de 4 900 logements en résidences publiques et près de 2 000 logements en résidences privées. Le **taux de couverture du logement dédié aux étudiants est de 16.7%** avec 7 526 lits disponibles.

- * Actuellement près de **1 200 logements étudiants sont en projet sur la Métropole.**

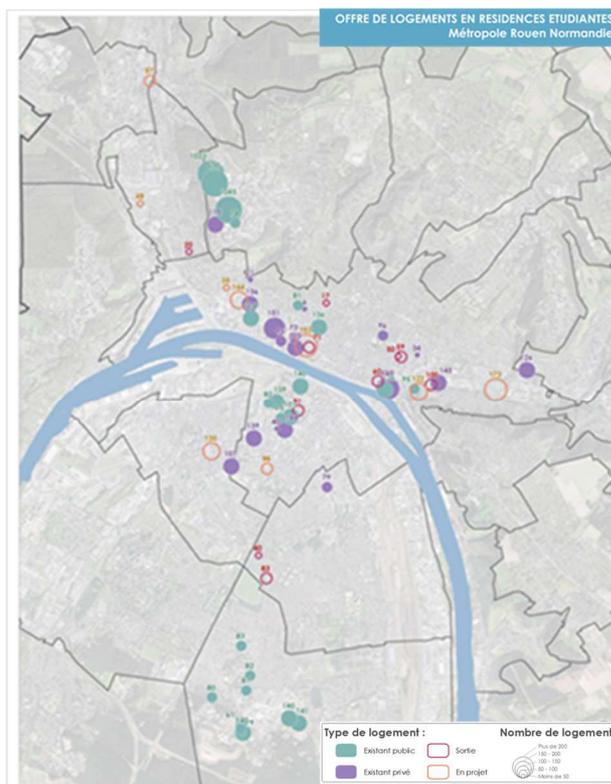
- **11 projets en résidences privées** représentant **1 017 logements** dont 6 projets ayant un PC déposé ou accordé (soit 687 logements),
- **1 projet en résidence CROUS** à Rouen de **153 logements** avec un PC accordé.

- * Sur les 1 200 logements en projet **745 sont situés à Rouen** répartis en 7 résidences :

- **6 projets en résidences privées** soit **592 logements** (5 projets pour 557 logements ont un PC déposé ou accordé),
- **1 projet en résidence CROUS** 153 logements cité ci-dessus.

- * Parmi les projets, **3 résidences étudiantes privées ont démarré leur chantier** en 2020 et devraient être livrées prochainement sur la Métropole - deux à Rouen et une à Petit-Quevilly :

- Résidence « Campus Ouest » rue de Constantine de 144 logements et résidence « Aubette-Martainville » de 173 logements à Rouen.
- Résidence « Le HUB » à Petit-Quevilly regroupant 130 logements.



- * L'étude réalisée par la DREAL Normandie en 2020 sur le logement étudiant confirme que l'offre actuelle répond aux différents besoins de logement des étudiants dans la Métropole même dans des scénarios optimistes d'évolution des effectifs étudiants. Elle identifie une tension sur l'offre très sociale qui permet aux étudiants aux ressources les plus faibles de se loger et une possible tension locale en fonction de déménagement d'établissements d'enseignement qui pourrait concerner le secteur du Madrillet.

Par ailleurs le développement très important de nouvelles résidences étudiantes privées risque de créer une sur offre sur une catégorie de logements qui proposent les loyers les plus chers et qui présente des effets de concurrence avec des résidences plus anciennes et sur les petits logements du parc privé déjà très concernés par la vacance sur Rouen.

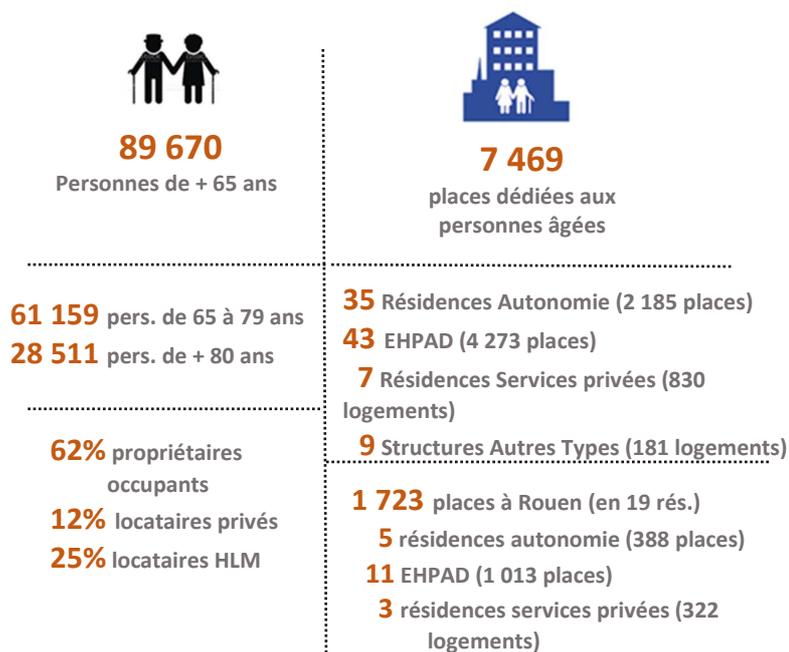
Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population

Actuellement, 32% des ménages de la Métropole ont plus de 60 ans : le phénomène de vieillissement devrait s'accroître durant la prochaine décennie. Il nécessite des réponses adaptées et diversifiées en termes de logements.

L'adaptation des logements au vieillissement fait partie des réponses apportées. Dans ce cadre, 87 logements ont bénéficié d'une aide de l'ANAH au maintien à domicile de personnes âgées. Lorsque le maintien à domicile n'est pas envisageable, d'autres types d'habitat dédié aux personnes âgées permettent de répondre aux besoins des personnes à la recherche d'un cadre de vie plus adapté avec la possibilité de services et pour des personnes plus dépendantes dont l'état de santé le nécessite.

Les chiffres clés du logement sénior sur la Métropole

(Source : Métropole et Insee -RP2017)



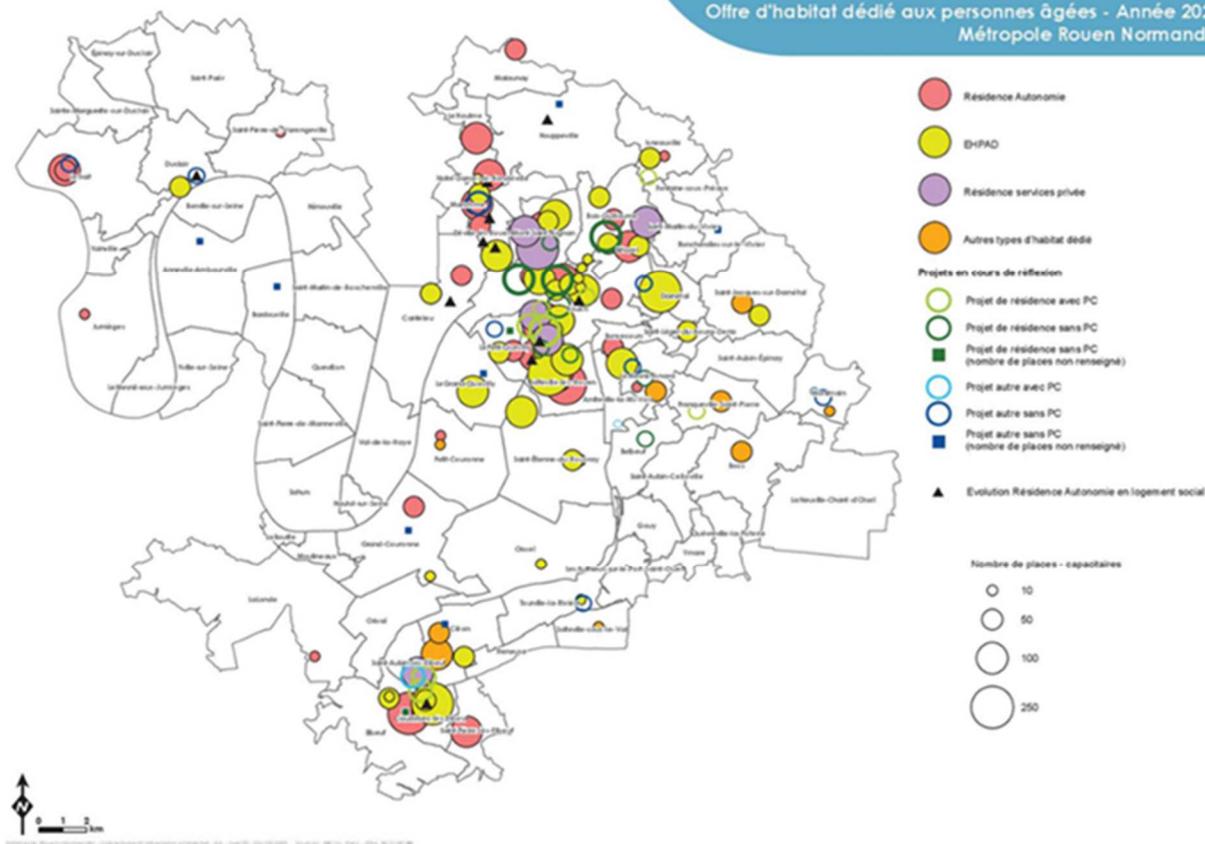
- * La Métropole dispose actuellement de **7 469 places dédiées aux personnes âgées**. Elles sont réparties dans 94 structures de différents types dont :

- **29%** des places en **résidences autonomie**,
- **57%** en EHPAD,
- **11%** en résidences services privées,
- **3%** en structures autres types de logements : logements dédiés, papy loft, etc.

- * Actuellement, **37 projets de logements séniors** sur le territoire sont en cours de réflexion ou en phase d'instruction :

- **19 projets de résidences services privées** représentant un capacitaire de près de **1 900 logements**,
- **18 projets de structures concernant d'autres types de logements : agréments habitat inclusif, Adaptation de la Société au Vieillissement** représentant 286 logements.

- * **9** des projets de résidences services privées, représentant **plus de 950 places**, ont un permis de construire déposé ou accordé.



Favoriser la prise en compte des besoins liés au handicap

Les politiques nationales visent le « logement d’abord » en faveur de l’accès des personnes défavorisées à un logement adapté. Dans ce cadre, la Métropole accompagne les projets de logements répondant aux besoins des personnes isolées et en insertion sociale souffrant de problématiques psychiques.

- * La Métropole a agréé en 2020, la création **d’une résidence accueil de 24 logements très sociaux** à Saint-Etienne-du-Rouvray réalisée par l’association « La Clé » spécialisée dans l’accompagnement de personnes souffrant de problématiques psychiques.



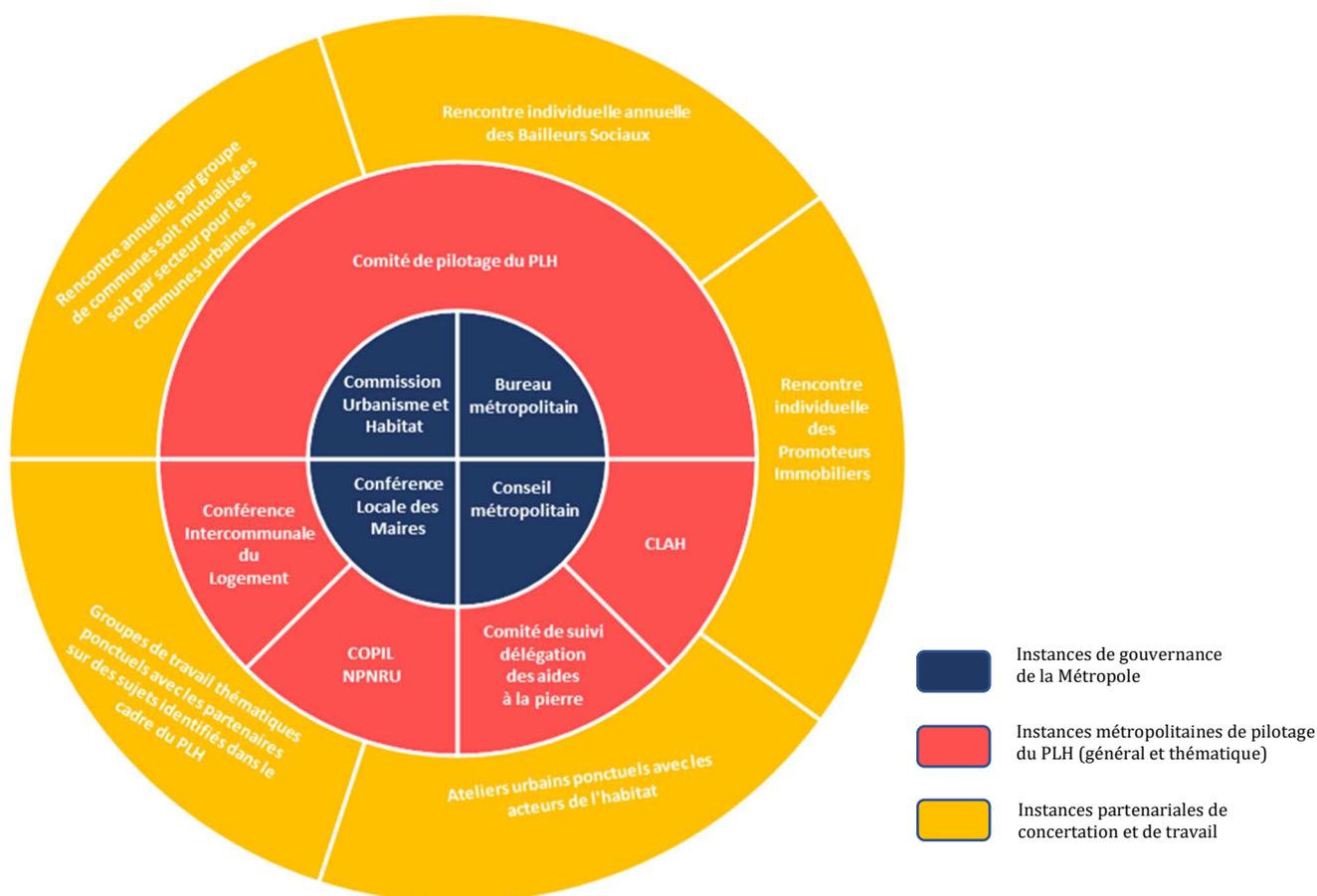
1 résidence accueil
de 24 PLAI

GOUVERNANCE ET SUIVI DU PLH

La mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat

Au-delà des orientations et des objectifs fixés par le PLH, sa mise en œuvre passe par un processus de concertation fort, afin d'éviter les effets de concurrence entre les projets et entre les territoires et permettre un rééquilibrage social et territorial.

Il s'agit d'organiser une concertation permanente et élargie avec les acteurs des domaines Habitat/Logement et de renforcer la mise en cohérence des politiques publiques.



Dans ce cadre, en 2020, la direction de l'Habitat a rencontré individuellement :

- Les bailleurs sociaux sur la programmation de leurs opérations de logements,
- Les promoteurs immobiliers,
- Les 71 communes de la Métropole pour mettre à jour la fiche de suivi des projets habitat outil commun d'échange entre la Métropole et les communes qui permet de suivre les objectifs du PLH à l'échelle communale.

Conformément aux textes réglementaires, le bilan annuel du PLH 2020 fera l'objet d'une délibération du Conseil Métropolitain en juillet 2021.