



# Programme Local de L'Habitat 2020-2025

Observatoire de l'Habitat



BILAN ANNUEL

2021

## 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	13
L'habitat pour une métropole inclusive	18
Gouvernance et suivi du PLH	21

## AVANT-PROPOS

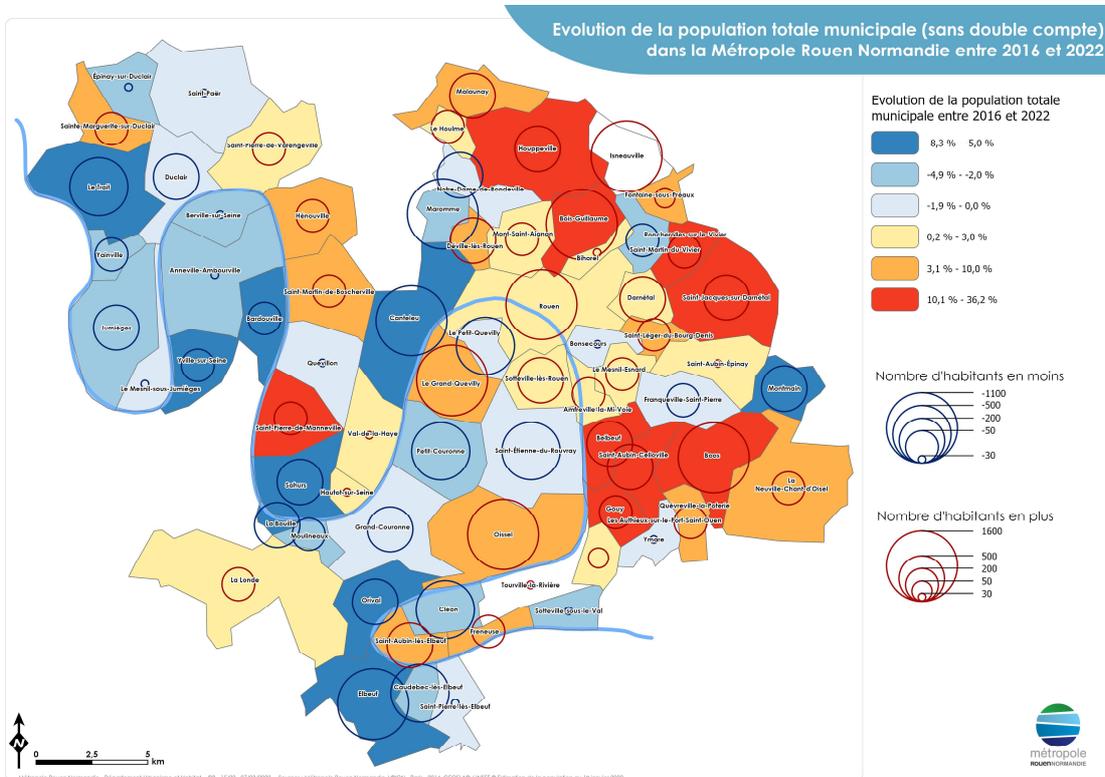
### Les faits marquants de la Politique Habitat en 2021 :

- Une production qui s'approche au niveau quantitatif des objectifs fixés.
- La création d'une aide innovante pour favoriser le développement de projets d'habitat participatif.
- L'élaboration des grands principes d'une stratégie foncière habitat métropolitaine.
- Le lancement de nouvelles actions au profit du parc existant :
  - o Une étude sur le logement vacant à l'échelle du territoire métropolitain,
  - o Une étude pré-opérationnelle pour une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat sur le centre-ville de Rouen,
  - o Plusieurs actions en faveur de l'observation, l'accompagnement et le traitement des copropriétés (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés, Veille et Observation des Copropriétés, concession d'aménagement Robespierre, financement des premières réhabilitation thermiques de copropriétés fragiles),
  - o 9 communes se sont lancées dans le dispositif permis de louer ce qui porte à 13 les communes engagées.
- Une mobilisation très dynamique de l'inter-bailleur pour les relogements des ménages dont les logements sont démolis au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.
- Le lancement d'un dispositif de captation de logements privés pour des ménages modestes dans le cadre du plan pauvreté,
- Le lancement d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale pour la sédentarisation des gens du voyage.

JUIN 2022

## DEMOGRAPHIE

### Évolution de la population totale municipale (sans double compte) entre 2016 et 2022

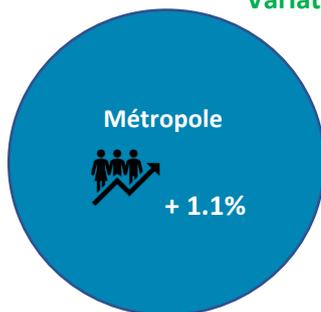


#### Population Municipale 2022

(population légale sans double compte / Millésime 2019 entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022) :

**494 299**  
habitants sur la Métropole  
dont 112 321 sur Rouen

#### Variation 2016/2022



#### Population Municipale 2016

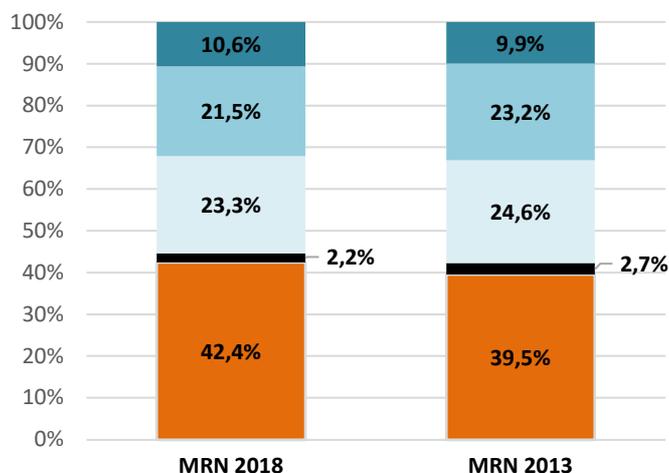
(population légale sans double compte / Millésime 2013 entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) :

**488 906**  
habitants sur la Métropole  
dont 110 755 sur Rouen

#### Evolution de la population municipale par armature urbaine du SCOT (2016-2022)

- ▶ **Cœurs d'Agglomération :** + 0.35%  
dont Rouen : + 1.41%  
dont Elbeuf : - 6.45%
- ▶ **Espaces Urbains :** + 0.73%
- ▶ **Pôles de Vie :** + 7.26%
- ▶ **Bourgs et Villages :** + 3.43%

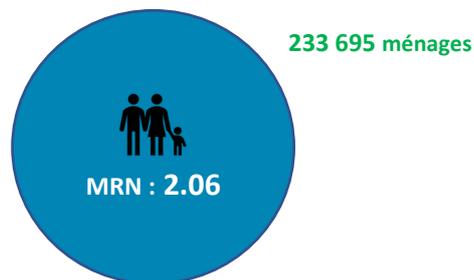
## Structure familiale des ménages (entre 2013 et 2018)



- Ménages d'une personne
- Autres ménages sans famille
- Couples sans enfant
- Couples avec enfant(s)
- Familles monoparentales

Sources : Insee RP 2013 et 2018, exploitations complémentaires

## ► Nombre de personnes en moyenne par ménage en 2018



## Revenus des ménages (2019)

	MRN	Evolution
Nombre de ménages fiscaux	212 782	+1.7%
Part des ménages fiscaux imposés	56.3%	+5.7 points
Revenu médian des ménages (par UC)	21 190€	+1%
Taux de pauvreté	17.2%	-0.1 point

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Cmsa, FiLoSoFi

## DANS QUEL TYPE DE LOGEMENTS VIVENT- ILS ?

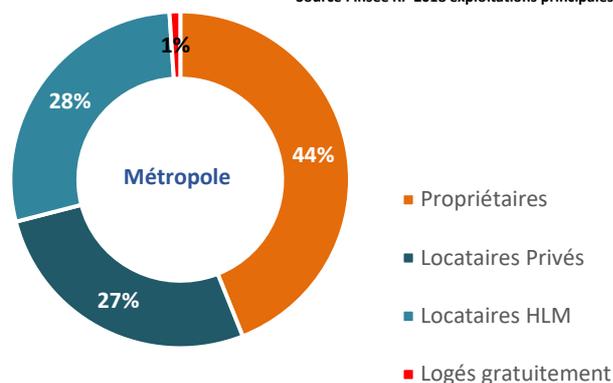
### Structure des logements (2018)

	MRN
Nombre de logements	258 580
Nombre de résidences principales	233 730
Part des logements collectifs	90.4%
	57.2%

Source : Insee RP 2018 exploitations principales

### Statut d'occupation des logements (2018)

Source : Insee RP 2018 exploitations principales



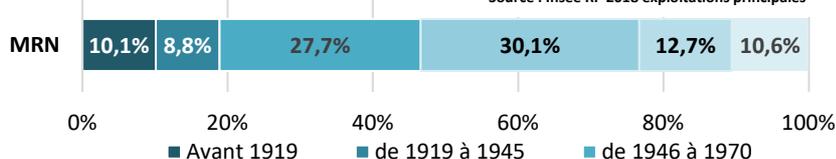
MRN : 3.7  
pièces en  
moy.

22% de logement d'1 ou 2 pièces

54% de logement de 4 pièces ou plus

### Année de construction du parc (2018)

Source : Insee RP 2018 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 commencés 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.

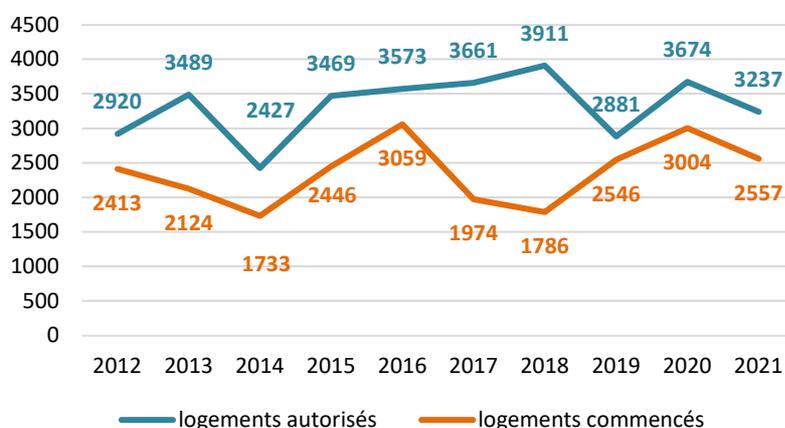
### Bilan 2021 : un retour à la normal pour les logements mis en chantier

Si l'année 2020 est qualifiée d'année atypique pour la Métropole Rouen Normandie avec une très forte augmentation des logements autorisés malgré la crise sanitaire, l'année 2021 annonce un retour à la normale.

Après une croissance de 28% entre 2019 et 2020, les autorisations de logements **diminuent de 12 %** en 2021 et retrouvent un seuil proche de la moyenne de 3 300 logements des dix dernières années. Ainsi, plus de **3 200 logements ont obtenu une autorisation de permis de construire** sur le territoire métropolitain en 2021.

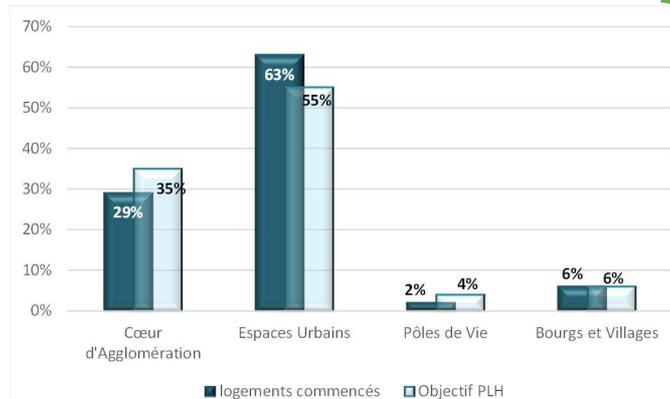
Dans le même temps, plus de **2 500 logements ont été mis en chantier**. Alors que les mises en chantier avaient progressé entre 2019 et 2020, en 2021 elles **diminuent de 15%** mais restent malgré tout au-dessus des objectifs du nouveau PLH de 2 400 logements.

Source : Sit@del2 Open Data - logements autorisés et commencés en date de prise en compte



### Répartition territoriale des logements commencés

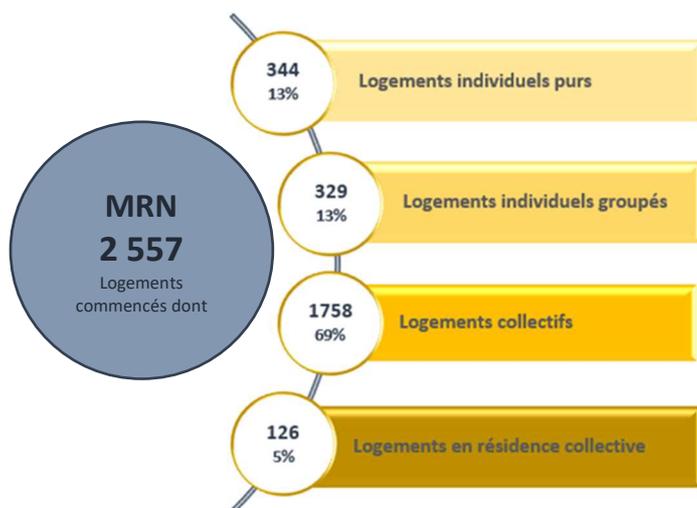
Source : Sit@del2 Open Data - logements commencés en date de prise en compte



- \* **Les Cœurs d'Agglomération** représentent **29%** de la production (soit 741 logements). La ville de **Rouen** concentre à elle seule **83%** des logements commencés en cœur d'agglomération.
- \* **63% de la production** (1622 logements) se situe dans les communes des **Espaces urbains** dont :
  - **33% sur la Rive Gauche** (535 logements) : 70% sur Petit-Quevilly, 11% pour Grand-Couronne et 11% à Saint-Etienne-du-Rouvray.
  - **25% sur les Plateaux Nord** (408 logements) : 73% sur Mont-Saint-Aignan et 19% à Bihorel.
  - **21% sur les Plateaux Est** (341 logements) : 43% à Darnétal et 42% à Saint-Léger-du-Bourg-Denis.
  - **13% sur la Vallée du Cailly** (212 logements) : 51% à Notre-Dame-de-Bondeville et 32% à Maromme.
  - **8% sur le secteur Elbeuvien** (126 logements) : 38% à Cléon et 36% à Saint-Aubin-lès-Elbeuf.

- \* **Les Pôles de Vie et Bourgs et Villages** représentent **8% de la production** de logements (soit 194 logements).

## Typologie des logements commencés en 2021 et évolution

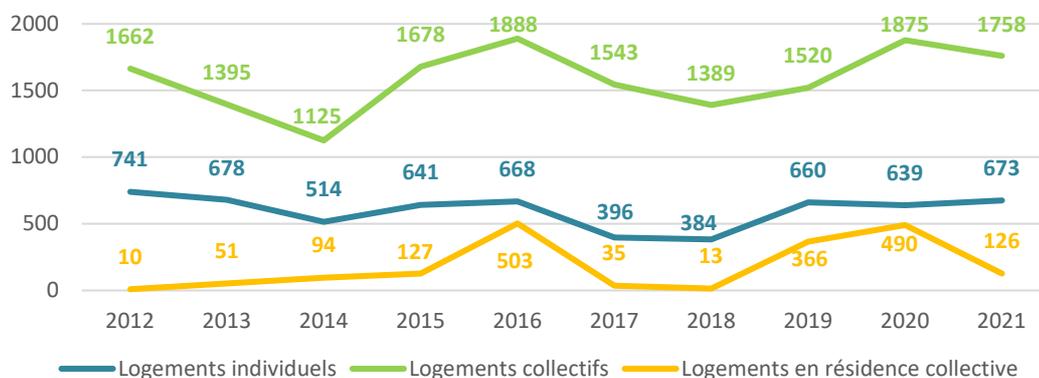


\* Plus de 26% des logements commencés sont des logements individuels (soit 673 logements), en augmentation de 5% par rapport à 2020.

\* Près de 130 logements sont en résidences collectives (résidences étudiants, résidences seniors, résidences sociales ...) ce qui représente 5% des mises en chantier de 2021. La proportion des résidences collectives se situe en moyenne entre 2% et 5% de la production sauf lorsqu'il y a de gros projets ponctuels, comme en 2016, 2019 ou 2020 où ils représentaient entre 14% et 16% des logements commencés.

\* Les logements collectifs ordinaires constituent toujours la plus grande majorité de la production sur le territoire métropolitain avec près de 70% de logements en 2021.

Source : Sit@del2 Open Data - logements commencés en date de prise en compte



## LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

### Les transactions immobilières dans l'ancien en 2021 (Source : Perval - 2021 et 2020)

- \* Plus de 4 800 logements vendus dont 47% d'appartements, soit une augmentation des transactions dans l'ancien de 3% par rapport à 2020.
- \* La hausse des prix est plus marquée pour les appartements (+6% pour un 3 pièces par rapport à 2020) que pour les maisons (+2% pour un 4-5 pièces).

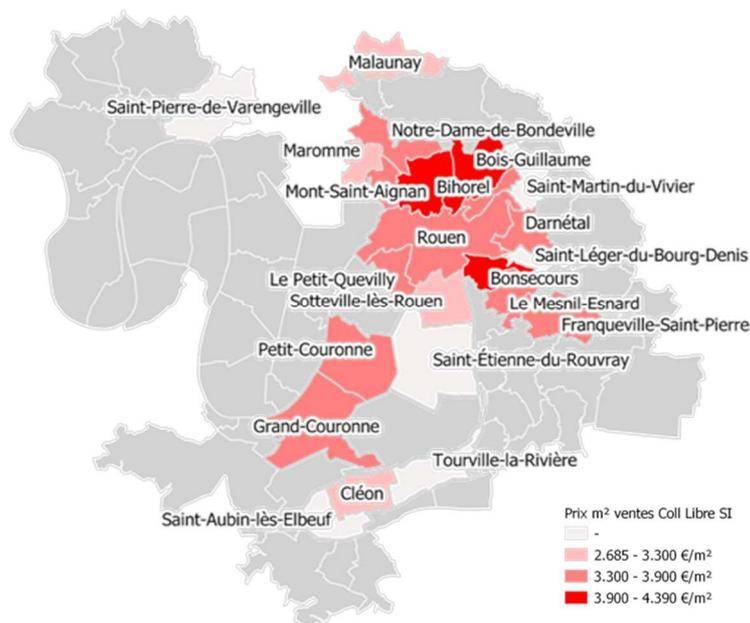
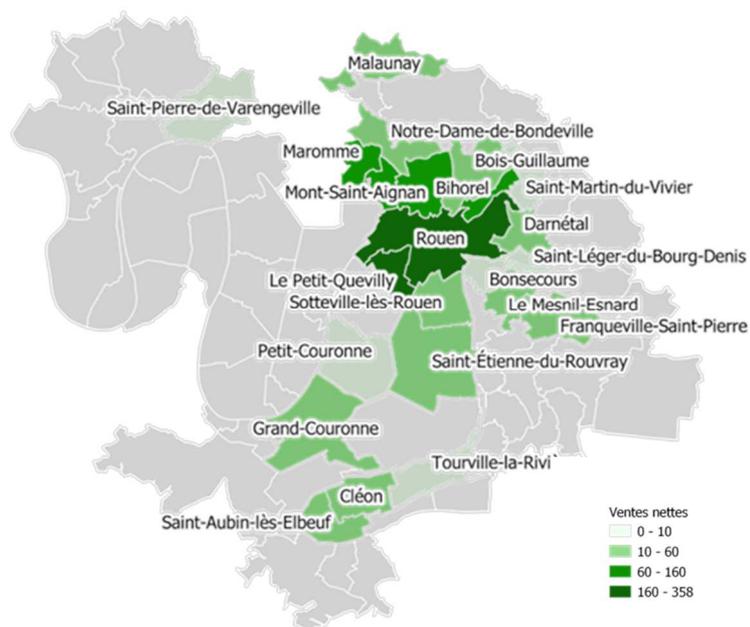
### Prix de vente médian pour les maisons et les appartements anciens



Médiane : 50% des prix au-dessous, 50% des prix au-dessus  
1<sup>er</sup> Quartile : 25% des prix au-dessous, 75% des prix au-dessus  
3<sup>e</sup> Quartile : 75% des prix au-dessous, 25% des prix au-dessus

## La promotion immobilière dans le neuf en 2021 (Source : OLONN - 2021)

- \* Un marché de la promotion immobilière qui augmente son activité de 28% avec **1443 logements vendus** dont 25% sur Rouen.
- \* Un niveau de mises en vente en légère baisse par rapport à 2020 avec **1 257 logements mis en vente, soit une baisse de 2%**.
- \* L'offre disponible diminue de -17% (1132 logements en stock).
- \* **60%** des biens sont acquis par **des investisseurs**.



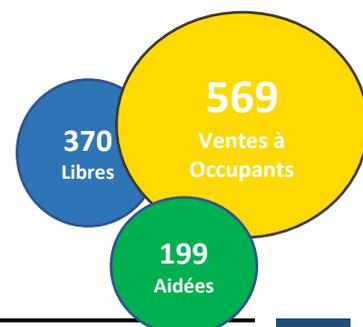
- \* Les prix de vente en collectif poursuivent une tendance haussière depuis plusieurs années. Entre 2020 et 2021, **les prix ont augmenté de +6% à Rouen (3 807€/m² en 2021) et +3.3% sur la Métropole avec un prix de vente moyen de 3 698€/m².**

## L'accession sociale à la propriété en 2021

### L'accession à coût maîtrisé (Source : OLONN – Bilan de la promotion immobilière 2021)

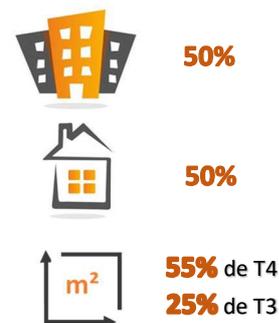
Dans le cadre de la vente de logements neufs par les promoteurs immobiliers, certains ménages ont bénéficié de dispositifs d'accession aidée.

- \* Ainsi en 2021, sur la totalité des ventes à occupants (569 ventes) 65% étaient en accession libre et **35% en accession aidée. 18%** des ventes étaient **localisées en périmètre de renouvellement urbain sur lesquels une TVA de 5.5% s'applique.**
- \* Sur les 199 ventes réalisées en accession aidée :
  - **47%** correspondaient à de **l'accession dite « abordable »** (Promoteur) et **53%** à des **PSLA** (Promoteur et Bailleur).
  - **81% des ventes** en accession aidée **ont bénéficié d'une TVA réduite à 5.5%**
  - **33%** se situaient dans **un périmètre en renouvellement urbain.**



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

- \* **42 logements** ont fait l'objet d'une décision d'agrément PSLA. Les opérations sont essentiellement localisées en centre-ville de communes urbaines :
  - 48% des PSLA sont localisés sur la vallée du Cailly,
  - 33% sur les Plateaux Nord et Est,
  - 19% sur la Rive Gauche.
- \* En parallèle, **63 ménages ont levé l'option d'achat** concrétisant ainsi leur accession à la propriété. Pour un montant de subventions de la Métropole de 315 000€.



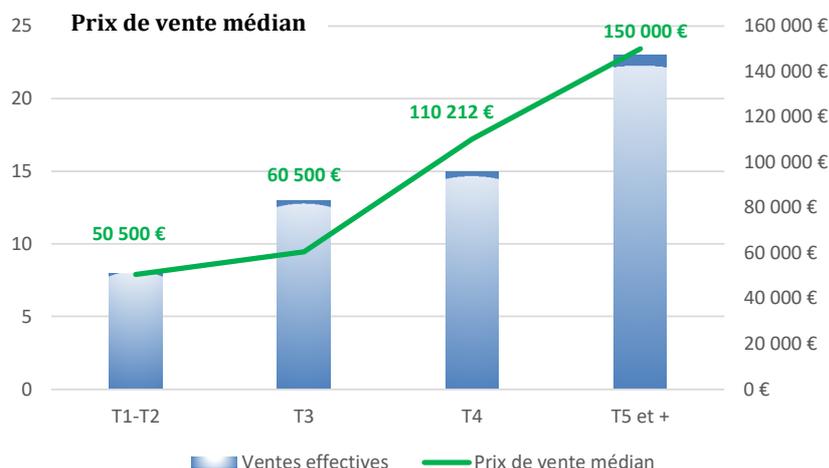
## Les ventes du parc social ancien en 2021

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

- \* En 2021, parmi les sollicitations de ventes de logement par les bailleurs sociaux **800 ont obtenu une autorisation de vente de l'Etat**, dont **219 ponctuelles** et **581 dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale** (CUS) signées avec les organismes HLM.
  - Les autorisations ponctuelles de vente accordées concernent à 73% des logements collectifs situés à Rouen et la grande majorité sont des logements de type T3-T4 (38% de T3, 35% de T4).
  - Les autorisations de vente dans le cadre des CUS concernent à 91% des logements individuels, la moitié sont des logements de type T4 et un tiers sont des T5 et +. 63% de ces autorisations de vente sont situées à Saint-Etienne-du-Rouvray, 11% à Maromme et 10% à Malaunay.

### Les ventes effectives de logements sociaux (Source : DDTM76)

- \* En 2021, il y a eu **61 ventes effectives de logements sociaux**, dont 57% de logements collectifs. Dont 28% étaient situées à Rouen, 25% à Bihorel, 10% à Sotteville-lès-Rouen et 8% à Amfreville-la-Mi-Voie.
- \* Le prix de vente médian varie en fonction de la typologie du logement vendu :
  - ≈ 50 000€ pour un T1-T2
  - ≈ 60 000€ pour un T3
  - ≈ 110 000€ pour un T4



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

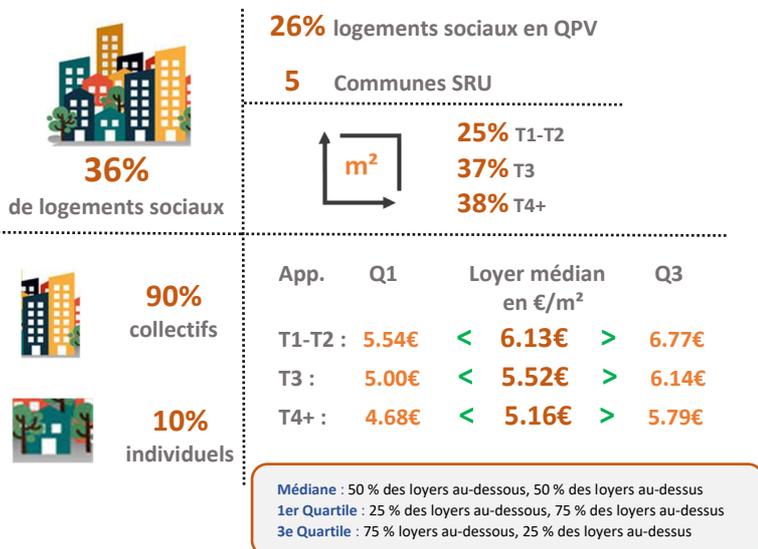
- \* L'ONV a acquis **101 logements sociaux pour mise en vente** tous situés à Rouen. 52 de ces logements sont issus du patrimoine du bailleur Logéo Seine et 49 d'Immobilière Basse Seine, bailleurs faisant partie du groupe Action Logement.  
L'ONV se charge de la vente de ces logements à des propriétaires accédants en priorisant les locataires HLM 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<sup>er</sup> janvier 2021)



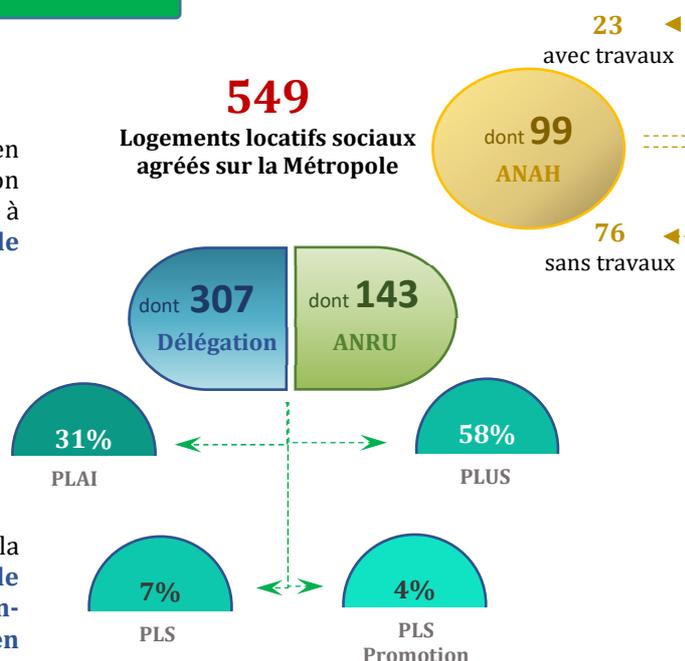
### Les objectifs en logement social du PLH 2020-2025

- \* **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 et ayant des marges d'accueil de ménages en dessous des plafonds très sociaux.
- \* Produire sur la totalité des logements sociaux, **25% de PLAI à l'échelle de la Métropole**, avec des taux différenciés selon les communes.

## Bilan 2021 de la production en logement social

### La délégation des aides à la pierre de l'Etat

- \* En 2021, **307 logements locatifs sociaux** (83 PLAI (dont 9 en structure collective), 175 PLUS, 33 PLS et 16 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 710 200€**.
- \* Seuls **22 logements sociaux ont été agréés en commune SRU**. Les opérateurs rencontrent des difficultés pour réaliser des opérations programmées sur ces communes. La moitié des opérations ont ainsi été reportées, une partie sont en recours contentieux.
- \* **50 logements sociaux vacants** ont été agréés en acquisition-amélioration en 2021 qui seront financés en 2022 par la Métropole. En parallèle, la Métropole a mobilisé **168 000€ de subventions en 2021 pour financer l'acquisition-amélioration de 24 logements sociaux vacants agréés en 2020**. Il s'agit d'une aide qui vise à remettre sur le marché des logements vacants et de redonner de l'attractivité au parc de logements privés existants.



### 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. Outre la description de la stratégie métropolitaine dans les domaines de la diversification de l'habitat, du relogement

des ménages, la conduite de projet et l'ingénierie déployée et les mesures d'insertion par l'activité économique, ils portent sur la démolition de 1 665 logements sociaux dans 4 des 9 quartiers NPNRU et les conditions de leur reconstitution dans l'ensemble de la Métropole. Le comité d'engagement de l'ANRU du 13 juin 2018 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.

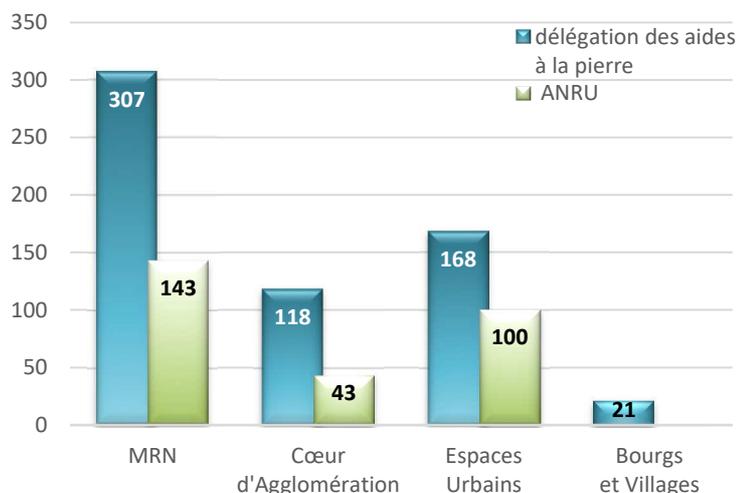
- \* Dans le cadre de la reconstruction de l'offre démolie dans les quartiers NPNRU, **143 logements sociaux ont obtenu une décision attributive de subvention (DAS) de l'ANRU** en 2021. Ces 4 opérations (1 à Rouen, 2 au Mesnil-Esnard et 1 à Franqueville-Saint-Pierre) s'ajoutent aux 22 opérations validées les années précédentes. Elles représentent 452 400€ de subventions de l'ANRU et 1 613 900€ de prêts d'Action Logement.

### Répartition territoriale des logements locatifs sociaux agréés

- \* **En Cœur d'Agglomération**, les 118 logements locatifs sociaux agréés (qui représentent **38% des agréments du territoire métropolitain**) sont concentrés à **57% sur la ville de Rouen et 43% sur Elbeuf**.

- \* **55% des logements sociaux agréés** (168 logements) sont localisés dans les communes en **Espaces urbains** dont :

- **29% sur la Vallée du Cailly** (49 logements) : 88% à Malaunay, et 12% au Houlme.
- **29% sur la Rive Gauche** (48 logements) : essentiellement sur la commune de Sotteville-lès-Rouen à 67%, 25% à Saint-Etienne-du-Rouvray et 8% à Oissel.
- **20% sur les Plateaux Nord** (34 logements) : dont 41% à Bihorel, 38% à Bois-Guillaume et 21% à Mont-Saint-Aignan.
- **16% sur les Plateaux Est** (27 logements) : dont 67% à Amfreville-la-Mi-Voie et 30% à Bonsecours.
- **6% sur le Secteur Elbeuvien** (10 logements) : dont 70% à Caudebec-lès-Elbeuf et 30% à Saint-Pierre-lès-Elbeuf.



- \* **Les Bourgs et Villages représentent 7%** des logements sociaux agréés (21 logements à Houpeville).

Concernant la reconstitution de l'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.

- \* Ainsi, dans le cadre de la reconstruction des 143 logements hors site de l'ANRU :
  - **70%** sont localisés sur des **communes en déficit de logements sociaux classées en Priorité 1**, soit 100 logements dont 65 logements au Mesnil-Esnard et 35 à Franqueville-Saint-Pierre,
  - **30%** sont situés **sur la commune de Rouen**, soit **43 logements situés dans un quartier en déficit de logements sociaux**.

### Les conventions avec ou sans travaux de l'ANAH

- \* Par ailleurs, **99 logements ont été conventionnés avec ou sans travaux par l'ANAH** sur la Métropole (23 avec travaux et 76 sans travaux) dont **37% à Rouen, 24% sur le secteur Elbeuvien, 17% sur la Rive Gauche et 10% sur le Plateau Robec**. Ces logements privés sont considérés comme des logements sociaux le temps de leur conventionnement.

## La satisfaction de la demande en logement social

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

### La pression de la demande au 31/12/2021 (Source : SNE - 2021)

**2.7**  
Pression de la demande

- \* **20 228 demandes** en cours au 31/12/2021 (soit 50% des demandes du Département). Le nombre de demandeurs a augmenté de +4.5% par rapport à 2020.
- \* **7 390 attributions** réalisées en 2021, soit **un taux moyen de pression de la demande qui se maintient à 2.7**, comme en 2020.
- \* **48% des demandes émanent des locataires du parc social** qui souhaitent changer de logements. 38% des attributions ont été réalisées à leur profit.
- \* **72%** des demandeurs disposent de ressources inférieures aux plafonds très sociaux.
- \* **67%** des demandeurs sont des **ménages de 1 ou 2 personnes** (dont 70% de 1 personne).
- \* Les **typologies les plus recherchées** sont les T2 (32%) 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.

**19 347**  
demandes  
en Déc. 2020

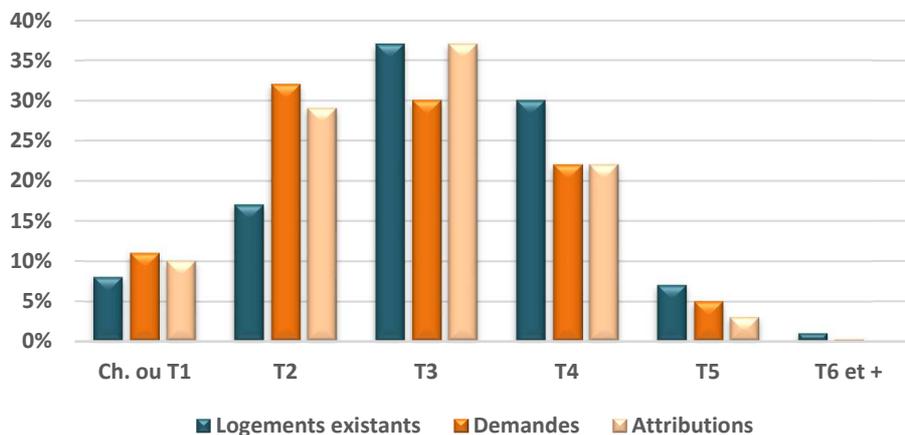
**- 5 541**  
demandes  
abandonnées/non  
renouvelées

**+ 13 812**  
nouvelles  
demandes  
(demandes  
< 1 an)

**20 228**  
demandes  
en Déc. 2021

**- 7 390**  
attributions

#### Typologies de logement sollicitées (Source : SNE-2021)

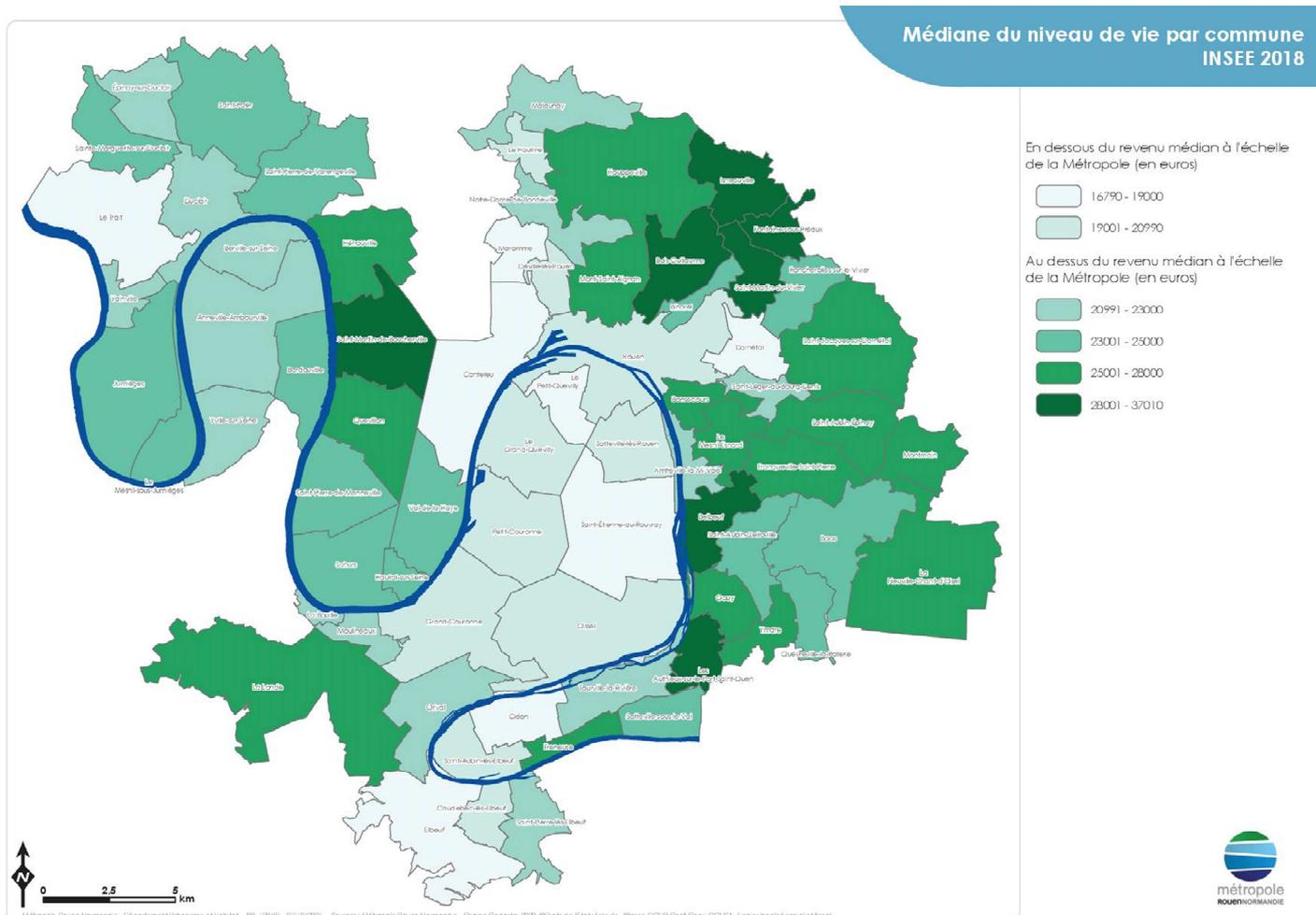


### Une stratégie intercommunale en matière de peuplement et d'attribution des logements sociaux

#### 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 stratégie de la Métropole en matière de peuplement est définie dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) créée en 2015, instance de débat et d'orientations sur les enjeux de rééquilibrage social du territoire et de réduction des écarts de pauvreté.

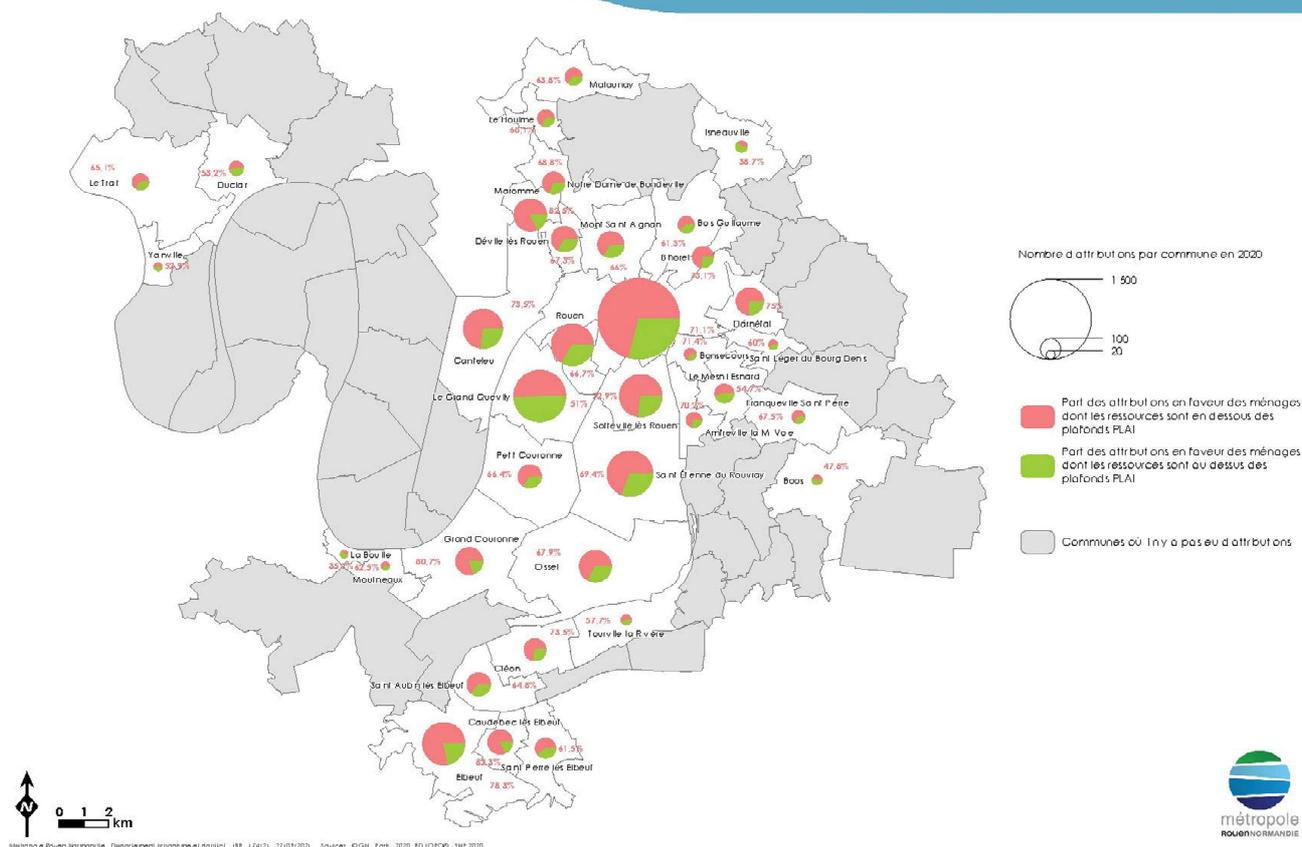
La Métropole a réuni la **Conférence Intercommunale du Logement le 30 novembre 2021** pour partager le bilan des attributions de logements sociaux et des actions de la Convention Intercommunale d'Attributions signée par la Métropole avec l'Etat, les bailleurs sociaux, les communes, le Département et Action Logement. Le niveau de vie médian au sens de l'INSEE décrit le niveau de ressources des ménages, il est très contrasté selon les communes de la Métropole, entre 16 790€ et 37 010€ par unité de consommation (données Insee 2018). Dans 18 communes, il est inférieur au niveau de vie médian de la Métropole, de 20 990€ par unité de consommation. Ces 18 communes représentent 70% des habitants de la Métropole.



\* La **Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)** fixe 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.

En 2021, les attributions aux **ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du 1<sup>er</sup> quartile, soit 8 076€ par an et par Unité de consommation pour la Métropole en 2021, représentent 15.3% des attributions hors QPV**, ce taux reste très en deçà de l'objectif de 25% et ne progresse pas depuis plusieurs années. Ce taux est très variable selon les communes, entre 4% et 25%. Les attributions aux ménages des **3 autres quartiles représentent 70% des attributions dans les QPV**.

Les écarts sociaux à l'échelle de la Métropole demeurent malgré les objectifs de la CIA.



72% des attributions des logements sociaux en 2021 ont bénéficié à des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI. Ce taux est très contrasté selon les communes puisqu'il varie entre 27% et 87% des attributions.

### Mettre en œuvre les relogements NPNRU de manière partenariale

La mise en œuvre du NPNRU engendre la démolition de 1800 logements sociaux et privés et le relogement de 1210 ménages concernés. **588 ménages avaient été relogés à fin 2021 sur les 7 opérations de relogements achevées** ou en cours au 31/12/2021. **40% ont été relogés en QPV. 622 ménages restent à reloger, notamment les ménages des programmes des Contremoulins et des Canadiens de Rouen Habitat** dont le relogement a démarré fin 2021. L'ANRU a rappelé l'objectif de **favoriser les relogements en dehors des QPV et les engagements de reloger 30% des ménages dans un logement neuf ou récent**, en mobilisant l'aide de l'ANRU permettant de minorer le loyer des logements neufs. Un bilan intermédiaire des relogements a mis en avant la tendance à reloger dans des quartiers de la politique de la ville et la très faible part de relogements dans le neuf.

Afin d'améliorer collectivement ces objectifs, la Métropole a mis en place une instance métropolitaine interbailleur de mobilisation des bailleurs sociaux et des réservataires, Etat, Action Logement et les communes, pour que tous contribuent aux relogements et ainsi multiplier les possibilités de parcours des ménages.

Cette **instance politique s'est réunie le 19/03/2021** pour asseoir cette modalité de travail partenariale et doit se réunir au démarrage des relogements au moment où le bailleur connaît l'ensemble des besoins et des souhaits des ménages. **Elle s'est réunie le 09/11/2021 pour les relogements du projet urbain de Cléon et de Saint-Aubin-lès-Elbeuf.** Les deux bailleurs sociaux concernés ont présenté les besoins de relogements par typologie et par commune souhaitée aux autres bailleurs sociaux afin qu'ils proposent leurs logements disponibles mais aussi les logements des opérations qui vont être livrées.

## 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.

- \* En 2021, l'enveloppe de crédits prévue dans le cadre de la convention EPFN / Région 2017-2021 étant consommée, **aucun projet n'a pu être financé** malgré la mise en place par l'EPFN d'un dispositif transitoire. Néanmoins des réflexions ont été menées sur certains fonciers en partenariat avec l'EPFN et les communes concernées dans la perspective d'un financement en 2022 notamment de projets comportant de l'accession sociale.
- \* Par ailleurs, la Métropole a **délibéré le 13 décembre 2021 sur les grandes orientations de sa stratégie foncière pour l'Habitat**, la déclinaison opérationnelle de cette stratégie cadre devant être élaborée en 2022. La délibération prévoit, pour diversifier l'offre de logement dans un objectif de rééquilibrage du territoire, de mobiliser les leviers offerts par le PLU intercommunal (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, morphologie urbaine) et de maîtriser le foncier à vocation d'habitat sur des sites stratégiques. Elle prévoit également d'explorer, dans le cadre des études en cours (Opah RU Rouen, étude sur le logement vacant), les pistes d'actions foncières sur le sujet de la lutte contre la vacance et la dégradation du parc privé.
- \* Enfin, dans le cadre de l'opération de recyclage foncier de la copropriété Robespierre à Saint-Etienne-du-Rouvray en état de carence, la Métropole **a acquis 3 logements pour un montant de 79 000€** en anticipation du recrutement du prestataire chargé de la concession.

## Le Logement participatif

Dans le cadre de la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 qui confirme la reconnaissance nationale de l'habitat participatif, en donnant un socle juridique à l'organisation des groupes d'habitants, leur permettant d'inscrire leurs projets dans les processus classiques de production de logement, la Métropole a créé en 2021 une nouvelle aide dans le cadre de sa politique habitat afin d'encourager l'émergence et la réalisation d'opérations innovantes relevant de l'habitat participatif.

- \* Cette aide concerne :
  - aide à la faisabilité juridique, financière et architecturale du projet à hauteur de 40 % du montant TTC de la prestation, dans la limite de 4 000 € par projet,
  - aide à la réalisation du projet d'habitat participatif à hauteur de 5 000 € par logement occupé à titre de résidence principale.

En 2021, au titre de cette aide, la Métropole **a financé à hauteur de 35 000€, 1 projet d'habitat participatif de 7 logements sur la commune de Malaunay.**



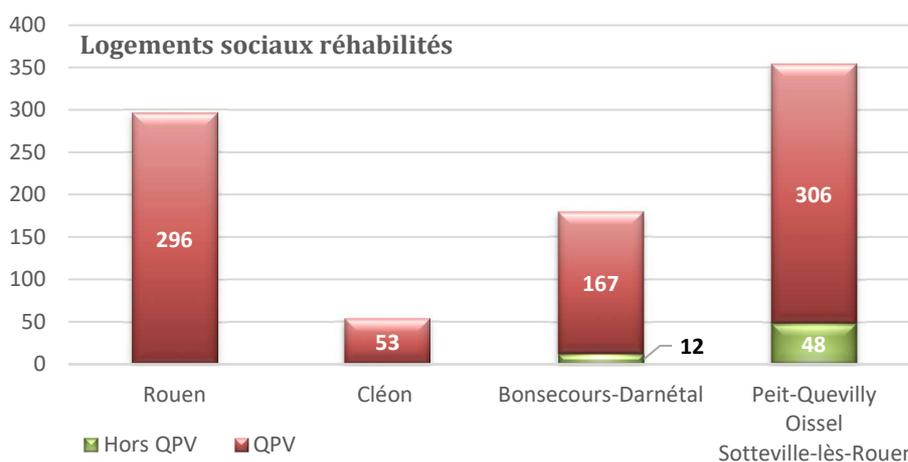
- \* Par ailleurs, afin de contribuer à la dynamique nationale sur le sujet et de partager son expérience, la Métropole a adhéré au « Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif » (RNCHP). L'adhésion à ce réseau pourra aider la Métropole à mieux accompagner les projets d'habitat participatif en lien avec l'aide financière proposée par le PLH.

## **RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DU PARC EXISTANT**

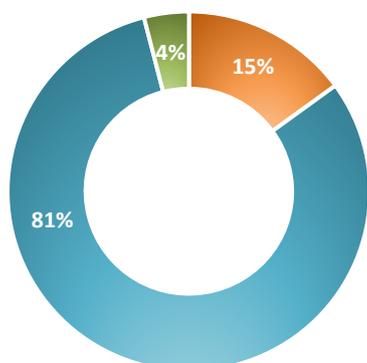
La rénovation énergétique du parc de logement est un enjeu majeur du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et du PLH, permettant à la fois de limiter la production de gaz à effet de serre (GES) mais aussi d'induire des économies de charges pour les ménages.

### **La rénovation du parc locatif social**

- \* 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 2021, 14 opérations de rénovation thermique représentant **882 logements locatifs sociaux** ont bénéficié de l'aide de la Métropole pour un montant de **subvention de 2 154 500€**.
- \* **9 de ces opérations sont situées en quartiers NPNRU** ce qui représente **822 logements** pour un montant de **subvention total de 1 944 500€**.



- \* En parallèle, les bailleurs sociaux **ont sollicité des prêts** de la Banque des Territoires pour la réhabilitation thermique de plus de **4 500 logements sociaux** sur le territoire métropolitain.



- Cœur d'Agglomération
- Espaces Urbains
- Bourgs et Villages

- \* **81%** des logements concernaient **les Espaces Urbains** dont :
  - 50% pour des communes situées sur la Rive Gauche (Petit-Quevilly, Saint-Etienne-du-Rouvray, Sotteville-lès-Rouen, Oissel, etc.),
  - 14% sur la Vallée du Cailly (Notre-Dame-de-Bondeville, Le Houlme et Déville-lès-Rouen),
  - 10% à Cléon et 9% sur les Plateaux Est.
- \* **15%** des logements sont en **Cœur d'Agglomération**.

## La rénovation du parc privé ancien

### Délégation des aides à la pierre de l'ANAH

- \* Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'ANAH, une enveloppe de **20 741 183€ de crédits a été consommée en 2021** dont 4 783 569€ pour le financement des travaux de réhabilitation de logements et de copropriétés (dont 1 644 555€ pour la copropriété Le Logis Vert à Petit-Quevilly), 15 567 162€ de subvention pour la copropriété Robespierre et 390 452€ de financement d'ingénierie.



**245**  
logements privés  
financés

**202** Propriétaires Occupants

**43** Propriétaires bailleurs

**17** Logements Indignes

**23** Logements très dégradés

**6** Moyennement dégradés

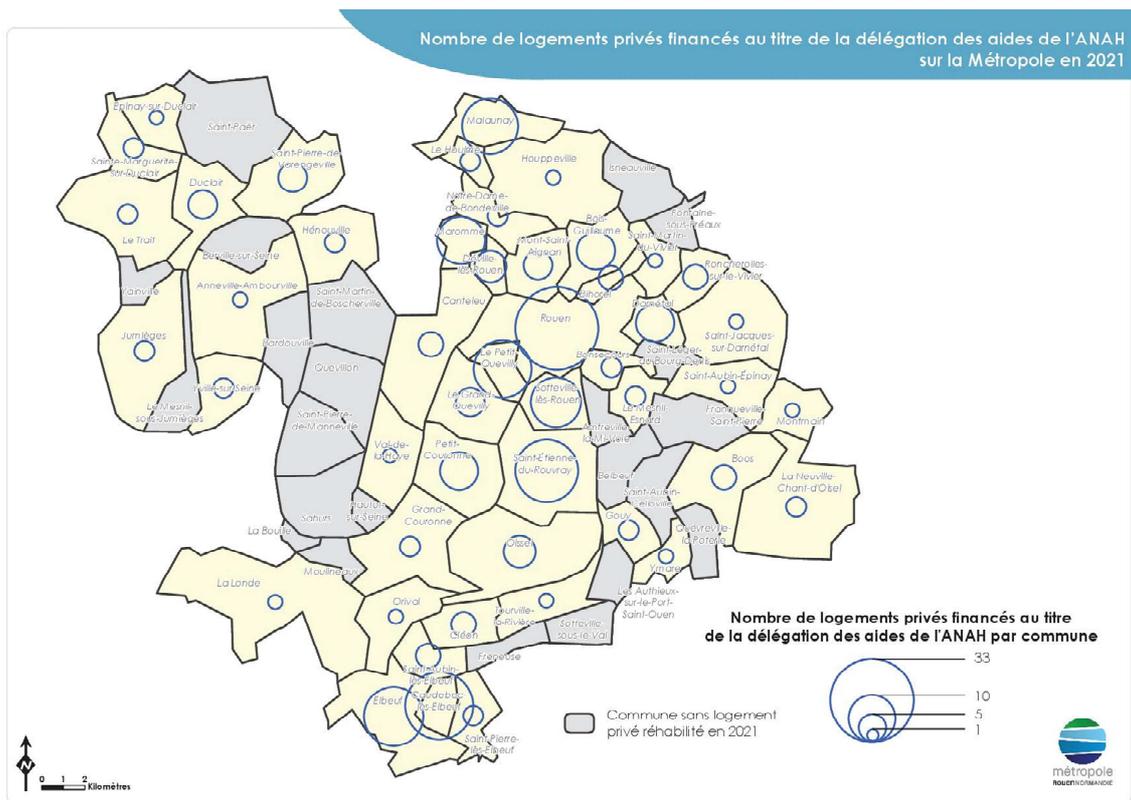
**78** Logements visant l'autonomie de la  
personne

- \* Ces crédits ont permis de financer la réhabilitation de **245 logements de propriétaires occupants ou bailleurs** sur le territoire, (dont **69% des propriétaires occupants** avec des ressources très modestes et 31% avec des ressources modestes).

- \* Mais aussi les travaux de rénovation énergétique d'une **copropriété fragile à Petit-Quevilly de 227 logements** et les **travaux d'urgence de 3 copropriétés** à Elbeuf, Rouen et Sotteville-lès-Rouen (60 logements).

- \* **242 des logements privés financés en vue d'une réhabilitation** ont bénéficié d'une subvention complémentaire de la Métropole pour un montant de **320 286€**.

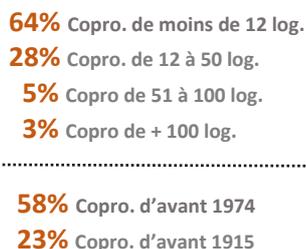
- \* **394 logements** ont bénéficié de la prime « **Habiter Mieux** » (rénovation globale pour des travaux d'économie d'énergie) dont 43 bailleurs, 124 PO énergie et 227 logements de la copropriété fragile.



- \* Par ailleurs, le dispositif « **Ma Prime Rénov** » géré nationalement a accordé des aides pour 3 346 logements. Si on ajoute aux 245 logements réhabilités dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'ANAH les 3346 logements « **Ma Prime Rénov** » financés en 2021 sur le territoire de la Métropole **c'est finalement plus de 3 500 logements qui ont bénéficié du financement d'au moins une action de rénovation énergétique sur le territoire en 2021.**

## Amélioration de la connaissance et du traitement des copropriétés

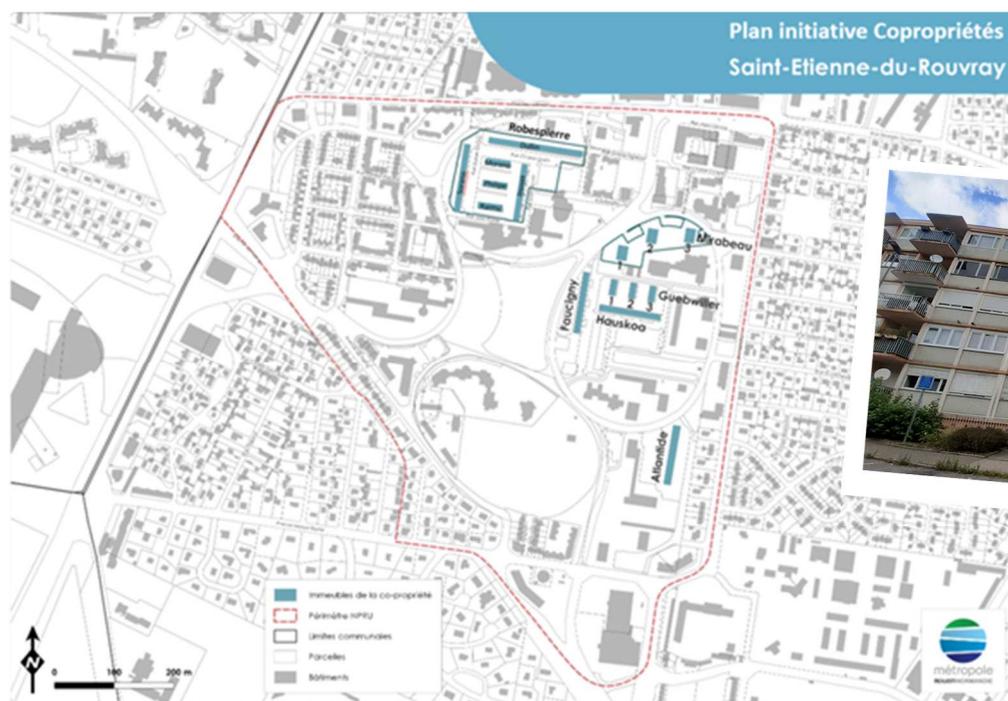
Le PLH 2020-2025 comprend un volet important relatif à l'amélioration de la connaissance des copropriétés, à leur accompagnement et à leur traitement.



\* En 2021, afin d'améliorer la connaissance des copropriétés sur le territoire métropolitain, un bureau d'études a été recruté pour mettre en place un **dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC)** pour une période de 3 ans. Il a pour objectifs :

- d'améliorer la connaissance de l'ensemble des copropriétés du territoire,
- de développer une veille en continu sur la situation des copropriétés,
- de détecter à temps les évolutions négatives,
- de repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée.

- \* **L'aide à la rénovation énergétique des copropriétés** créée en 2020 a été mobilisée en 2021 pour un premier projet sur la commune de Petit-Quevilly pour **la réhabilitation thermique d'une copropriété fragile de 227 logements** pour un financement Métropole de **454 000€**.
- \* En 2021, un **Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)** a été lancé pour **accompagner 48 copropriétés dans les quartiers en renouvellement urbain** de trois communes (Rouen, Elbeuf et Petit-Quevilly). Ce dispositif opérationnel doit permettre de :
  - approfondir la connaissance de ces copropriétés,
  - sensibiliser les copropriétaires aux enjeux d'une gestion et d'un entretien pérenne de leur bien,
  - mettre en œuvre un accompagnement multipartenarial de ces copropriétés,
  - apporter conseil et information pour résoudre les premières difficultés,
  - accompagner les copropriétés volontaires à engager un programme de travaux.
- \* Sur la commune d'Elbeuf, dans le cadre du volet copropriété de l'OPAH RU, **14 copropriétés ont été accompagnées en 2021** avec un premier diagnostic. Cet accompagnement comprend, dans un premier temps, des missions identiques à celles du POPAC mais peut aller jusqu'au financement de travaux importants pour les copropriétés qui seront prêtes à en réaliser.
- \* En 2021, le 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, est entré en phase opérationnelle.



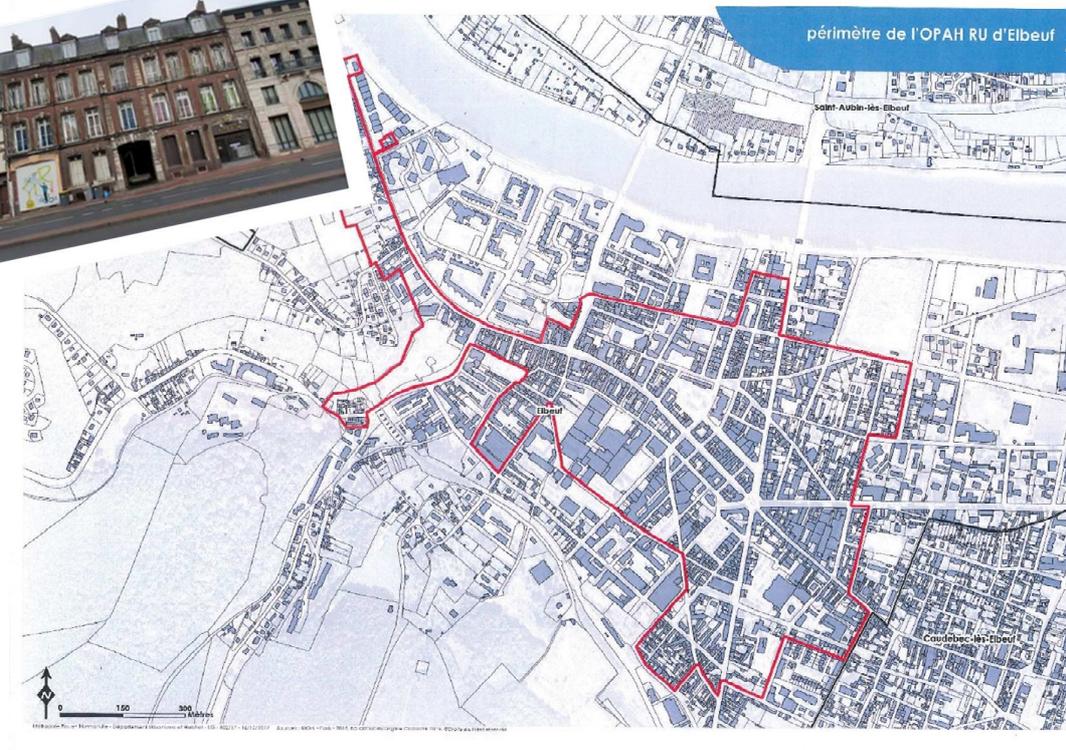
- En mars 2021, en raison de la dégradation financière de la **copropriété Robespierre**, le Tribunal Judiciaire de Rouen a déclaré **l'état de carence** conduisant la Métropole a procédé au recrutement d'un concessionnaire pour mettre en œuvre la démolition de cette copropriété non redressable dans le cadre d'une concession d'aménagement.  
**CDC Habitat Action Copropriétés** est chargée par la Métropole d'acquérir tous les logements de la copropriété, de reloger les occupants et de procéder à la démolition des bâtiments.
- Une convention **d'Opération Pour l'Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées (OPAH CD)** a été finalisée et validée par les partenaires afin de redresser la gestion et d'effectuer des travaux sur les **7 autres copropriétés du quartier en difficulté représentant 501 logements**.
- Enfin, dans le but d'articuler tous les dispositifs intervenant sur les copropriétés du Château Blanc entre eux et avec le projet NPNRU en cours sur le quartier, une **Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD)** a été mise en place. Ce dispositif permet d'inscrire le traitement des copropriétés du Château Blanc dans une approche globale favorisant une coordination des différents acteurs engagés financièrement ou humainement en fonction de leurs compétences respectives.

## Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé

### *OPAH RU d'Elbeuf et diffus*

Sur la commune d'Elbeuf, l'OPAH RU mise en place en 2018 s'est poursuivie en 2021. Elle vise à réhabiliter à terme une centaine de logements situés dans son centre ancien.

- \* En 2021, **15 logements ont été réhabilités** (1 dossier propriétaire occupant et 4 dossiers propriétaires bailleurs) pour un budget de 38 817€ de la Métropole.



Sur le reste de la Métropole, **26 logements indignes ou très dégradés** ont été réhabilités pour un montant de subventions de la Métropole de 102 109€.

## Mise en œuvre du dispositif Permis de Louer

Le Programme Local de l'Habitat a prévu la mise en place à titre expérimental du permis de louer (autorisation préalable de mises en location) sur les communes volontaires particulièrement touchées par les situations de parc indigne. Institué en 2020 sur 4 communes (Caudebec-lès-Elbeuf, Elbeuf-sur-Seine, Oissel et Saint-Etienne-du-Rouvray), **283 demandes d'autorisations préalables ont été traitées sur ces communes en 2021** dont 49 ont fait l'objet d'un refus. Les motifs des refus concernaient la nécessité d'effectuer des travaux.

- \* En 2021, 9 autres communes ont décidé de mettre en place le permis de louer sur une partie de leur territoire : Darnétal, Grand-Quevilly, Maromme, Notre-Dame-de-Bondeville, Petit-Couronne, Petit-Quevilly, Rouen, Saint-Aubin-lès-Elbeuf et Saint-Pierre-lès-Elbeuf.

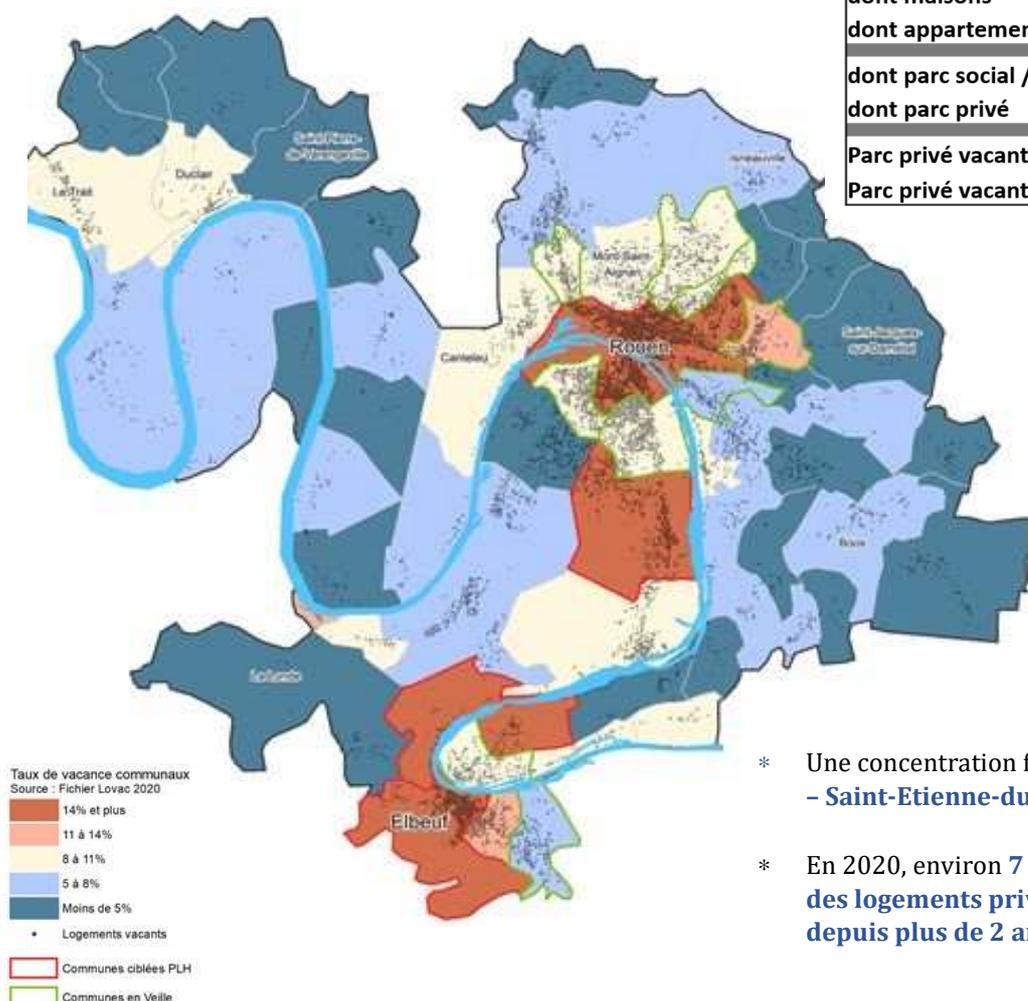
## Lutter contre la vacance du parc privé

La Métropole a connu, sur une période récente, une augmentation conséquente du nombre de logements vacants. La vacance s'est développée essentiellement dans le parc privé des espaces urbains, et plus particulièrement dans les cœurs d'agglomération. La remise sur le marché de logements vacants est un enjeu important, pour limiter l'augmentation de la vacance, mais aussi pour redonner de l'attractivité à certains secteurs urbains.

- \* En 2021, la Métropole a recruté un bureau d'études pour la réalisation d'une **étude pré-opérationnelle de repérage et de traitement des logements vacants**.

Source : Fichier Lovac 2020

	2020	
Taux de vacance	12,8%	
Logements vacants	34 102	
dont maisons	7 210	21%
dont appartements	26 892	79%
dont parc social / collectivités / Etat	9 874	29%
dont parc privé	24 228	71%
Parc privé vacant - 2 ans ou moins	17 521	72%
Parc privé vacant - Plus de 2 ans	6 707	28%



- \* Une concentration forte de la vacance sur l'axe Rouen – Saint-Etienne-du-Rouvray – Elbeuf.

- \* En 2020, environ **7 logements vacants sur 10 sont des logements privés**. Parmi eux, **28% sont vacants depuis plus de 2 ans** : soit 19.7% de la vacance totale.

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

## Maintenir une offre de logements et d'hébergement pour les ménages à faibles ressources

La Métropole a mis en place fin 2021 **un nouveau dispositif qui vise la captation de petits logements du parc privé** pour les mettre à disposition des associations d'insertion renforçant ainsi ses interventions en faveur de l'accès au logement des personnes en difficultés.

Cette mission vient en appui aux associations spécialisées qui rencontraient des difficultés à capter des petits logements de qualité. Elle permet d'inscrire ces missions sociales dans les politiques locales de l'habitat : favoriser la rénovation des logements, remettre sur le marché des logements vacants, développer des logements à bas niveaux de loyer, faciliter l'accès au logement des publics prioritaires et contribuer aux politiques d'équilibre social de l'habitat en faveur de la mixité sociale.

La Métropole a missionné **SOLIHA Territoires en Normandie pour réaliser la prospection, l'information et l'accompagnement personnalisé des propriétaires** dans leurs démarches. Les logements captés sont mis à disposition des associations conventionnées qui gèrent le logement en intermédiation locative, c'est-à-dire que l'association fait l'intermédiaire entre le locataire et le propriétaire, et réalise l'accompagnement social du ménage.



Ces missions ont démarré fin 2021 avec un **objectif de captation de 50 logements en 2022 puis 100 logements en 2023**.

## Favoriser l'accès des jeunes au logement

\* 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.



\* La Métropole a agréé en 2021 la création d'une **nouvelle résidence sociale Foyer Jeunes Travailleurs de l'ANLAJT** l'association spécialisée pour le logement des jeunes et leur accompagnement socioéducatif, **de 9 logements PLAI en plein centre de Rouen**.

Cette résidence complète l'offre actuelle de logements pour jeunes en insertion. Elle proposera des niveaux de redevances minorés du fait d'un financement dans le cadre du PLAI adapté, soit une redevance de 406.43€ par mois pour une personne seule dans un logement T1 meublé et accompagné, au lieu de 474€.

\* **2 opérations de logements sociaux agréées en 2021 incluent 22 logements sociaux destinés en priorité à des jeunes de moins de 30 ans**, selon les possibilités données par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23/11/2018. Sur ces deux programmes, situés à Elbeuf et à Caudebec les Elbeuf, les bailleurs sociaux pourront fléchir des candidats selon un critère d'âge, en lien avec les communes et les acteurs de l'accompagnement des jeunes sur le territoire.



**6 913**

Logements dédiés étudiants  
en **44** résidences

**2 059** log. en résidences privées (19 rés.)  
**4 854** log. en résidences publiques (25 rés.)  
dont **3 941** log. en résidences CROUS  
(15 rés.)



\* Une offre de plus de **6 900 logements étudiants** est disponible dont près de 4 900 logements en résidences publiques et plus 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 sur la Métropole.

\* Actuellement plus de **1 000 logements en résidence étudiants sont en cours de montage sur la Métropole dont :**

- 8 projets en résidences privées représentant 811 logements,
- 1 projet en résidence publique de 153 logements,
- La majorité de ces résidences sont situés à Rouen.

\* En 2021, une **résidence étudiante privée de 132 logements a été livrée à Petit-Quevilly.**

## Favoriser les réponses aux besoins de logement liés au handicap et à la perte d'autonomie

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, 78 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.

\* La Métropole dispose de **7 468 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, **28 projets de logements seniors** sur le territoire sont en cours de réflexion ou en phase d'instruction :

- 13 projets de résidences services privées représentant un capacitaire de 1 262 logements,
- 15 projets de structures concernant d'autres types de logements représentant 242 logements.

\* **5 opérations de logements sociaux comportant 38 logements dédiés pour des personnes âgées ou handicapées ont été agréés en 2021**. En effet la loi Accompagnement de la Société au Vieillessement (ASV) permet aux bailleurs sociaux de prioriser des logements pour des personnes âgées ou en situation de handicap autour d'un projet social sous réserve d'élaborer un projet social. Ces logements sont inclus au sein d'opérations d'ensemble afin d'éviter l'isolement, les bailleurs sociaux mettent en place des moyens humains et s'appuient sur le partenariat local pour proposer des animations aux locataires.



**7 469**

places dédiées aux  
personnes âgées

**35** Résidences Autonomie (2 185 places)

**43** EHPAD (4 273 places)

**7** Résidences Services privées (830 logements)

**9** Structures Autres Types (180 logements)

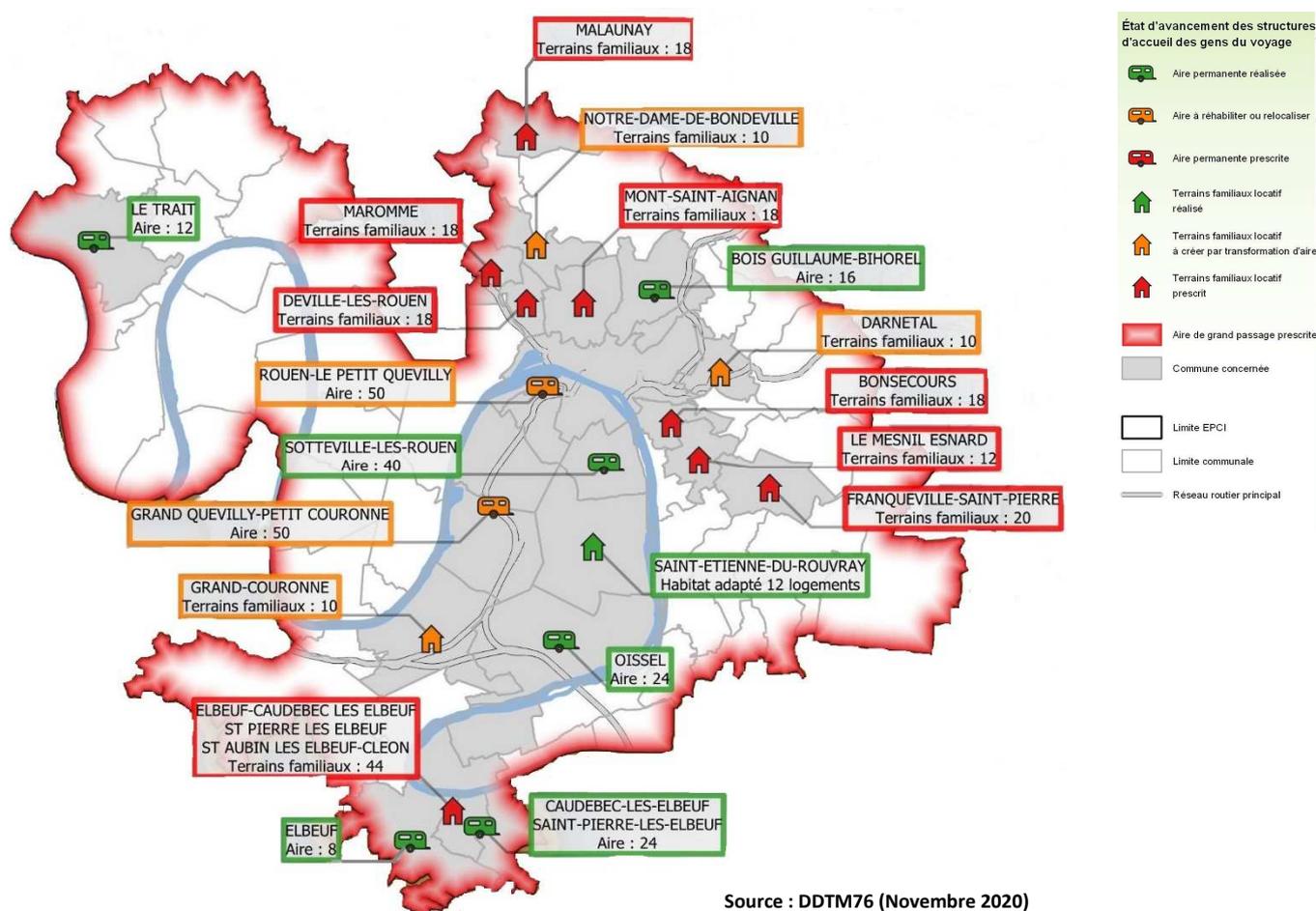
La validation de ces projets est faite en lien avec les membres de l'instance technique de la Conférence des Financeurs de la perte d'autonomie et de l'habitat inclusif pilotée par le Département (CARSAT, ARS, DDTM, DDETS) pour s'assurer de bien répondre aux besoins identifiés.

## Développer une offre adaptée pour les ménages gens du voyage en voie de sédentarisation

De nombreuses familles gens du voyage installées dans la Métropole ont un mode de vie quasi sédentaire. Le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de la Seine-Maritime 2020-2025 tient compte de ces modes de vie.

Il prescrit pour la Métropole Rouen Normandie la **réalisation de 98 « unités habitat », correspondant à 196 places en terrain familial locatif ou en habitat social adapté.**

### Etat des lieux et prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (2020-2025)



La **Métropole a décidé de mettre en place en 2021 une Maitrise d'œuvre urbaine et sociale**, c'est-à-dire une mission de diagnostic social auprès des familles et d'accompagnement pour la réalisation de leur projet de sédentarisation. Un prestataire spécialisé a été recruté pour rencontrer les ménages de plusieurs aires d'accueil de la Métropole, préciser avec eux leur situation familiale et sociale et leurs souhaits de sédentarisation. Cette mission est une 1<sup>ère</sup> étape vers la réalisation des objectifs de création de terrains familiaux ou d'habitat social adapté sur les communes concernées.

# 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.

