



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025

PROGRAMME D' ACTIONS  
DÉCEMBRE 2019



métropole  
ROUENNORMANDIE

# SOMMAIRE

## PROGRAMME D' ACTIONS

<b>Orientation n°1 : Produire un habitat de qualité et attractif .....</b>	<b>1</b>
Action 1 : Inscrire la production de logements dans la dynamique démographique de l'aire urbaine .....	1
Action 2 : Favoriser l'accèsion à la propriété abordable .....	3
Action 3 : Innover dans la manière de construire l'habitat .....	5
<b>Orientation n°2 : Une offre pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux .....</b>	<b>7</b>
Action 4 : Développer une offre en logements sociaux favorisant un rééquilibrage territorial et social .....	7
Action 5 : Mettre en œuvre une politique de peuplement et d'attribution des logements sociaux garante de la mixité sociale.....	9
Action 6 : Mettre en place une stratégie foncière permettant de répondre aux objectifs de la politique locale de l'habitat.....	11
<b>Orientation n°3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant .....</b>	<b>13</b>
Action 7 : Lutter contre la vacance du parc privé et permettre la remise sur le marché de logements vacants .....	13
Action 8 : Améliorer la connaissance des copropriétés et mettre en place un dispositif de prévention en direction des copropriétés .....	15
Action 9 : Accompagner et traiter les copropriétés en difficulté .....	17
Action 10 : Amplifier la rénovation énergétique du parc privé .....	19
Action 11 : Poursuivre la rénovation énergétique du parc social .....	21
Action 12 : Accompagner la transformation des quartiers prioritaires en renouvellement urbain .....	22
Action 13 : Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé.....	25
<b>Orientation n°4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques.....</b>	<b>28</b>
Action 14 : Maintenir une offre de logements et d'hébergement pour les ménages à faibles ressources .....	27
Action 15 : Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population .....	29
Action 16 : Favoriser la prise en compte des besoins liés au handicap et à la perte d'autonomie .....	31
Action 17 : Favoriser les réponses aux besoins spécifiques des jeunes.....	33
Action 18 : Accueillir les gens du voyage et développer une offre adaptée pour les ménages en voie de sédentarisation.....	35
<b>Gouvernance et suivi du PLH .....</b>	<b>37</b>
Action 19 : Développer la mission de l'Observatoire de l'habitat.....	37
Action 20 : Animer et suivre le PLH : la fiche de suivi des projets habitat .....	39
Action 21 : Développer la gouvernance opérationnelle du PLH .....	40
Action 22 : Piloter les outils de financement du logement : le budget prévisionnel du PLH et la délégation des aides à la pierre de l'Etat .....	42

# Orientation n°1 : Produire un habitat de qualité et attractif

## Action 1 : Inscrire la production de logements dans la dynamique démographique de l'aire urbaine

---

### • Enjeux

---

Sur la période du précédent PLH (2012-2017), environ 2 800 logements neufs ont été produits par an sur le territoire de la Métropole. Ce rythme de production, même s'il est quasiment en adéquation avec les objectifs fixés en 2012, était basé sur une estimation de taux de croissance annuel qui ne s'est pas réalisée. On note, en effet, un taux de croissance moyen annuel de 0,18% tandis qu'il avait été estimé en 2012 à 0,4%.

Ainsi, la production neuve de logements n'a pas permis de renforcer la dynamique démographique et les analyses des mobilités résidentielles et du solde migratoire montrent que certaines catégories de ménage, en particulier les familles, continuent de quitter le territoire pour se loger dans l'aire urbaine.

---

### • Objectifs

---

Produire des logements permettant :

- d'accompagner la croissance démographique de la Métropole
- de répondre aux besoins de tous les ménages
- de rééquilibrer la production entre les secteurs.

---

### • Contenu

---

- Fixer un objectif en adéquation avec la dynamique démographique de l'aire urbaine, soit un taux de croissance moyen annuel de 0,3%.
- Prendre en compte les objectifs du SCOT en matière de répartition géographique de la production neuve.
- Produire 14 460 logements sur 6 ans soit environ 2 400 logements par an dont 4200 logements sociaux dont 600 en résidences collectives.

- 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

---

### • Territorialisation

---

Le nombre de logements à produire par commune est indiqué dans le tableau page suivante.

---

### • Moyens / Financement

---

Pas de financement spécifique.

---

### • Indicateurs de suivi

---

Nombre de logements produits par an.

Nombre d'agréments de logements sociaux délivrés par an.

---

### • Partenaires

---

Communes  
Promoteurs  
Aménageurs  
Bailleurs sociaux

---

### • Gouvernance / pilotage

---

Pilote PLH : Métropole Rouen Normandie (Département Urbanisme et Habitat, Pôles de proximités).  
En partenariat avec les communes et les bailleurs sociaux/promoteurs.  
Objectifs du PLH par commune

## Objectifs PLH par commune

Typologie SCOT	Commune	Objectif PLH à 6 ans / logements tous confondus	Logements supplémentaires pour répondre aux obligations SRU (cf fiches communales)
Cœur d'agglomération	Elbeuf	522	
Cœur d'agglomération	Rouen	4 324	
Espace urbain	Amfreville-la-Mi-Voie	69	
Espace urbain	Bihorel	146	
Espace urbain	Bois-Guillaume	439	338
Espace urbain	Bonsecours	177	0
Espace urbain	Canteleu	341	
Espace urbain	Caudebec-lès-Elbeuf	244	
Espace urbain	Cléon	124	
Espace urbain	Darnétal	233	
Espace urbain	Déville-lès-Rouen	315	
Espace urbain	Franqueville-Saint-Pierre	104	63
Espace urbain	Grand-Couronne	160	
Espace urbain	Le Grand-Quevilly	797	
Espace urbain	Le Houlme	89	
Espace urbain	Le Mesnil-Esnard	148	93
Espace urbain	Le Petit-Quevilly	656	
Espace urbain	Malaunay	62	
Espace urbain	Maromme	328	
Espace urbain	Mont-Saint-Aignan	621	
Espace urbain	Notre-Dame-de-Bondeville	128	
Espace urbain	Oissel	266	
Espace urbain	Petit-Couronne	133	
Espace urbain	Saint-Aubin-lès-Elbeuf	217	
Espace urbain	Saint-Etienne-du-Rouvray	718	
Espace urbain	Saint-Léger-du-Bourg-Denis	89	
Espace urbain	Saint-Pierre-lès-Elbeuf	199	
Espace urbain	Sotteville-lès-Rouen	815	
Pôle de vie	Boos	65	0
Pôle de vie	Duclair	135	
Pôle de vie	Isneauville	166	
Pôle de vie	Le Trait	188	
Bourg et village	Houpeville	51	
Bourg et village	Belbeuf		
Bourg et village	Gouy		
Bourg et village	Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen		
Bourg et village	La Neuville-Chant-d'Oisel	173	
Bourg et village	Montmain		
Bourg et village	Quévreville-la-Poterie		
Bourg et village	Saint-Aubin-Celloville		
Bourg et village	Ymare		
Bourg et village	Fontaine-sous-Préaux		
Bourg et village	Roncherolles-sur-le-Vivier		
Bourg et village	Saint-Aubin-Epinay	126	
Bourg et village	Saint-Jacques-sur-Darnétal		
Bourg et village	Saint-Martin-du-Vivier		
Bourg et village	Hautot-sur-Seine		
Bourg et village	Quevillon		
Bourg et village	Sahurs	72	
Bourg et village	Saint-Martin-de-Boscherville		
Bourg et village	Saint-Pierre-de-Manneville		
Bourg et village	Val-de-la-Haye		
Bourg et village	Epinay-sur-Duclair		
Bourg et village	Hénouville		
Bourg et village	Sainte-Marguerite-sur-Duclair	204	
Bourg et village	Saint-Paër		
Bourg et village	Saint-Pierre-de-Varengeville		
Bourg et village	Yainville		
Bourg et village	Anneville-Ambourville		
Bourg et village	Bardouville		
Bourg et village	Berville-sur-Seine	88	
Bourg et village	Jumièges		
Bourg et village	Le Mesnil-sous-Jumièges		
Bourg et village	Yville-sur-Seine		
Bourg et village	Freneuse		
Bourg et village	Sotteville-sous-le-Val	51	
Bourg et village	Tourville-la-Rivière		
Bourg et village	La Bouille		
Bourg et village	La Londe	68	
Bourg et village	Moulineaux		
Bourg et village	Orival		

# Orientation n°1 : Produire un habitat de qualité et attractif

## Action 2 : Favoriser l'accèsion à la propriété abordable

### • Enjeux

La Métropole Rouen Normandie est caractérisée par un faible taux de propriétaires occupants (45%). Ce taux est plus faible qu'à l'échelle nationale (58% de propriétaires occupants) et tend à baisser régulièrement.

Le prix moyen de l'accèsion à la propriété sur la Métropole reste élevé et ne permet pas aux ménages aux revenus médians d'acheter sur le territoire de la Métropole et en particulier en zone urbaine. Deux phénomènes s'ajoutent et expliquent en partie la fuite des ménages en dehors de la Métropole : des logements collectifs en zone urbaine chers et des maisons individuelles en nombre et financièrement plus accessibles dans l'aire urbaine. Il est donc nécessaire que la production soit davantage en adéquation avec les besoins et les souhaits des ménages.

### • Objectifs

Produire une offre adaptée aux souhaits des ménages en termes de produit et de prix, et faire de l'accèsion à la propriété un facteur d'attractivité pour le territoire : le PLH a comme objectif de produire 25% de l'offre en accèsion abordable (construction neuve ou requalification de logements existants), c'est-à-dire, globalement 15% inférieur au coût de sortie par rapport au prix moyen du marché.

### • Contenu

- Fixer un objectif de production de 25% en accèsion abordable dans la production pour toutes les communes de la Métropole.
- Porter de 150 à 200 le nombre de logements financés en PSLA (location-accession) à produire par an.
- Maintenir les subventions aux ménages accédants via le dispositif de la location-accession.
- Créer à titre expérimental une aide à l'accèsion abordable dans le cadre de programmes labellisés par la Métropole, permettant de promouvoir la diversification de l'offre de logements, en ciblant notamment des secteurs où une diversification de l'offre est nécessaire.

- Intervenir, à titre expérimental, en minoration foncière bonifiée sur les opérations de logements individuels ou intermédiaire en accèsion abordable.
- Travailler avec les promoteurs pour développer l'offre en accèsion abordable en logement individuel et intermédiaire sur le territoire.
- Veiller à ce que les ventes de logement HLM soient cohérentes avec les orientations du PLH et ne produisent pas des copropriétés fragiles.

### • Territorialisation

Ensemble de la Métropole en privilégiant les opérations dans les secteurs où le taux de propriétaires occupants est peu élevé, notamment dans les secteurs urbains.

### • Moyens / Financement

Aide financière sous la forme d'une prime pour les ménages accédant au moyen d'un PSLA.

Aides de la Métropole et des partenaires pour favoriser les projets d'accèsion abordable (aides au foncier et / ou aides aux accédants).

Les aides dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides et attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire.

### • Indicateurs de suivi

Nombre de ménages avec un projet agréé en PSLA  
Nombre de logements abordables  
Montant des subventions engagées  
Nombre de logements mis sur le marché annuellement

### • Partenaires

Communes  
Bailleurs sociaux  
Promoteurs  
EPFN  
Région

---

## ▪ **Gouvernance / pilotage**

---

Pilote : Métropole Rouen Normandie (direction de l'habitat).

En partenariat avec les communes et les bailleurs sociaux/promoteurs.

# Orientation n°1 : Produire un habitat de qualité et attractif

## Action 3 : Innover dans la manière de construire l'habitat

### • Enjeux

Les changements des modes de vie (télétravail, colocation, etc.) et des mœurs (préoccupation environnementale, rapport entre générations, besoin de sécurité, d'intimité etc.) font évoluer la notion d'habitat désirable sur plusieurs axes :

- en termes d'usages : plus d'évolutivité, de polyvalence, de partage, de mixité des usages...
- en termes de qualité de la construction : la performance énergétique, les matériaux sains, la performance sonore, font partie des nouvelles exigences.
- en termes d'environnement urbain : la proximité aux transports en commun, aux services, aux commerces de proximité et à la nature, peuvent faire partie des choix d'habiter.
- en termes de formes urbaines, la maison individuelle est fortement recherchée sur le territoire de la Métropole. Afin de répondre à cette demande dans une contrainte foncière et à un prix accessible, un travail d'innovation devrait être mené lors des nouveaux projets.

Il est également nécessaire d'adapter l'habitat ancien, souvent bien situé, aux nouvelles exigences et d'intégrer des critères de qualité dans la construction neuve tant en termes de construction, d'usages, mais aussi d'environnement urbain.

### • Objectifs

Améliorer la connaissance de l'appréciation « d'habitat désirable » des ménages de la Métropole.

Améliorer la qualité des logements produits pour répondre au mieux aux besoins et usages des ménages.

Contribuer à la réalisation de logements abordables et de qualité.

Croiser les exigences normatives avec les objectifs des acteurs de la construction et les orientations politiques de l'habitat dans le respect du PLUi.

### • Contenu

- Réaliser un diagnostic et une enquête sur plusieurs opérations neuves afin de produire un référentiel qualité et d'améliorer la connaissance des produits neufs recherchés sur le territoire de la Métropole.
- Intégrer un volet sur la qualité de l'habitat dans les études pré-opérationnelles d'amélioration de l'habitat ancien.
- Travailler avec les acteurs de l'immobilier pour développer une approche partagée de l'habitat de qualité répondant aux attentes.
- Développer des outils pour intégrer la qualité dans les nouvelles opérations et dans les réhabilitations.
- Privilégier les opérations d'habitat qui répondent au référentiel qualité pour les aides de la Métropole.

### • Territorialisation

Ensemble de la Métropole.

### • Moyens / Financement

Les aides dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides et attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire.

### • Indicateurs de suivi

Nombre d'opérations répondant au référentiel qualité.

### • Partenaires

Communes  
Bailleurs sociaux  
Promoteurs  
Aménageurs  
Habitants  
Architectes  
CAUE

---

## ▪ **Gouvernance / pilotage**

---

Pilote : Métropole Rouen Normandie (direction de l'habitat). En partenariat avec les communes, les habitants, les bailleurs sociaux, les promoteurs et les architectes.

## Orientation n°2 : Une offre pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

### Action 4 : Développer une offre en logements sociaux favorisant un rééquilibrage territorial et social

#### Enjeux

Parallèlement à la démolition de 1 800 logements sociaux en Quartier Politique de la Ville et 1 000 à 1 500 logements hors QPV, l'enjeu est de mieux répartir le logement locatif social (LLS) au sein de la Métropole (en produire moins au sein des communes ayant un fort taux de logements sociaux et, au contraire, en produire davantage au sein des communes en déficit) pour éviter d'aggraver les phénomènes de spécialisation sociale.

L'enjeu de cette action est aussi de stabiliser le taux de logements sociaux déjà élevé sur le territoire Métropolitain (36%).

#### Objectifs

- Réduire le volume de production de logements sociaux par rapport au précédent PLH :
  - 3 600 logements sociaux familiaux à produire.
  - Et 600 logements sociaux en résidences collectives.

→ Soit un total de 4 200 logements sociaux (700 / an) à produire sur la période du PLH, représentant 29% de la production totale de logements.

- Prioriser la production de logements locatifs sociaux dans les communes soumises aux obligations de la loi SRU, afin de respecter le programme de rattrapage fixé aux communes par l'Etat.
- Anticiper les obligations SRU pour les communes dont la dynamique démographique devrait les placer dans le champ des 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 (principe de socio-conditionnalité).

Dans un objectif de répartition équilibrée du parc à bas loyer, l'offre de logements sociaux PLAI sera produite prioritairement dans les territoires comportant actuellement peu de parc à bas loyer.

#### Contenu

- Moduler le taux de production de LLS selon les taux actuels communaux :
  - 10% de LLS dans les bourgs et villages et pôles de vie inférieurs à 3 500 habitants
  - 20% de LLS pour les communes ayant un taux de LLS supérieur à 35%
  - 30% de LLS pour les communes ayant un taux de LLS compris entre 25% et 35%
  - 35% de LLS pour les communes ayant un taux de LLS compris entre 20% et 35%
  - Objectifs SRU pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Ce rééquilibrage se fera par la construction de logements neufs mais aussi par des opérations d'acquisition-amélioration visant à résorber la vacance des logements sur la Métropole.

- Poursuivre la socio-conditionnalité mise en place dans le précédent PLH en mobilisant de nouveaux critères : taux de 10% à 40% de logements PLAI, selon les communes :
  - L'offre sociale produite dans le cadre des obligations de rattrapage des communes concernées par les obligations définies à l'article 55 de la loi SRU, devra comprendre à minima 40 % de PLAI ;
  - A Rouen et dans les communes en catégorie C de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) (hors communes SRU), l'offre sociale produite devra comprendre 30% de PLAI ;

- Dans les communes en catégorie D de la CIA (bourgs et villages et pôles de vie inférieurs à 3 500 habitants), l'offre sociale produite devra comprendre 20% de PLAI ;
- Dans les communes en catégories A hors Rouen et B de la CIA, l'offre sociale produite devra comprendre 10% de PLAI.

A noter qu'afin de mieux répartir territorialement l'offre à bas loyer et de reconstituer un parc à bas niveau de loyer à la suite des démolitions dont les loyers sont très faibles, les logements sociaux produits au titre de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du programme de renouvellement urbain réalisée hors QPV devront comporter à minima 60% de PLAI comme demandé par l'ANRU.

Les objectifs de logements sociaux pour chaque commune sont déclinés dans les fiches communales.

Au total, l'offre de logements sociaux sera répartie de la façon suivante :

- 15% de locatifs intermédiaires, soit 105 PLS par an ou 630 sur 6 ans
- 60% de locatifs sociaux, soit 420 PLUS par an ou 2 520 sur 6 ans
- 25% de locatifs très sociaux, soit 175 PLAI par an ou 1 050 sur 6 ans.

Les logements conventionnés par l'ANAH contribuent également à la production de logements sociaux sur le territoire mais ne sont pas comptabilisés dans les objectifs fixés aux communes. Sur la Métropole, la production moyenne depuis 5 ans de logements conventionnés s'élève à 180 logements par an (150 sans travaux et 30 avec travaux).

---

## ▪ Territorialisation

---

Des taux de production de logements sociaux différenciés selon les communes (en fonction de leur taux de logements sociaux).

Des taux de production de logements sociaux PLAI différenciés selon les communes.

---

## ▪ Moyens / Financement

---

Financement ANRU et Etat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.

Financement Métropole au logement social (acquisition-amélioration, minoration foncière).

Les aides dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides et attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire.

---

## ▪ Indicateurs de suivi

---

Nombre d'agréments de logements sociaux délivrés au titre de la délégation des aides à la pierre et de l'ANRU  
Bilan à mi-parcours du PLH.

---

## ▪ Partenaires

---

Communes  
Bailleurs sociaux  
Caisse des Dépôts et Consignation (CDC)  
Etat  
ANRU  
Région  
Département

---

## ▪ Gouvernance / pilotage

---

Pilote PLH : Métropole Rouen Normandie (Direction de l'Habitat).

## Orientation n°2 : Une offre pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

### Action 5 : Mettre en œuvre une politique de peuplement et d'attribution des logements sociaux garante de la mixité sociale

#### Enjeux

Depuis 2014 différentes lois ont renforcé le rôle des EPCI en matière de pilotage et de coordination des politiques d'attribution et d'information sur le logement social.

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

#### Objectifs

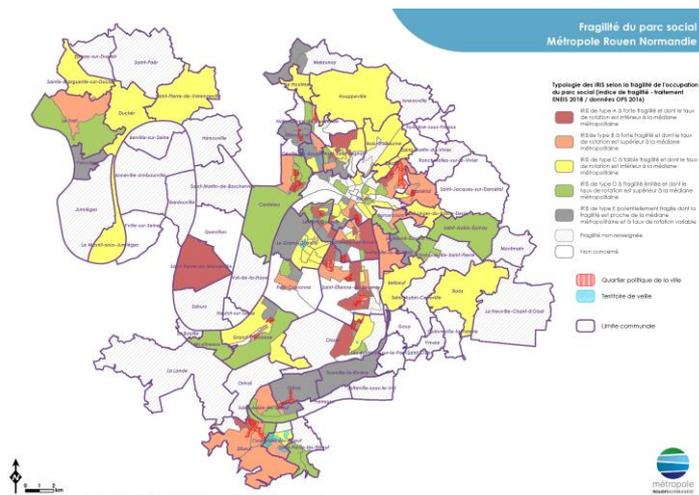
- Réduire les écarts de peuplement à l'échelle métropolitaine en tenant compte des souhaits des ménages.
- Favoriser la mixité sociale dans les Quartiers Politique de la Ville.
- Favoriser le logement et l'accompagnement social des publics prioritaires et des ménages concernés par des démolitions, dans un cadre concerté tenant compte des objectifs de rééquilibrage.
- Maintenir les conditions d'une mixité sociale par l'exonération du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans les secteurs fragilisés.

#### Contenu

- Mettre en œuvre les objectifs d'attribution de la loi Egalité et Citoyenneté inscrits dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et les dispositions de la loi ELAN (cotation de la demande...).
- Mettre en œuvre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information du Demandeur, notamment animer et coordonner le réseau partenarial des lieux d'accueil et d'information des demandeurs auquel contribuent les bailleurs sociaux, les communes et Action Logement.
- Mettre en œuvre les relogements des ménages concernés par les démolitions de logements du NPNRU dans le cadre de la charte partenariale de relogement des ménages et des objectifs de rééquilibrage social du territoire.
- Exonérer du SLS les ménages du parc social dont les ressources dépassent les 120% des plafonds HLM dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) et dans les secteurs identifiés présentant des caractéristiques similaires aux QPV en termes de fragilité économique et sociale. Les secteurs d'exonération ont été définis à l'échelle des IRIS<sup>1</sup>, c'est-à-dire, selon les découpages infra-communaux établis par l'INSEE et selon des indicateurs de fragilité analysés dans l'étude sur l'occupation du parc social réalisée en 2018.

<sup>1</sup> IRIS « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique » : découpage du territoire de l'INSEE en mailles de taille homogène selon des critères

géographiques (contours identifiables et stables dans le temps) et démographiques (taille visée de 2 000 habitants)



L'exonération de SLS contribue au maintien d'une mixité sociale dans les quartiers en permettant à des ménages dits stabilisants de se maintenir dans le parc social.

Les secteurs d'exonération sont :

- Les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville, de manière réglementaire, et les IRIS dans lesquels ils sont situés ;
  - Les IRIS dont l'occupation sociale est fragile ou médiane, situés dans les communes A de la Convention Intercommunale d'attributions concernées par des enjeux de mixité sociale ;
  - Les IRIS où sont situés les territoires de veille active inscrits dans le contrat de ville de la Métropole.
- Animer le partenariat autour de la mise en œuvre de la politique de peuplement et d'attribution des logements et l'appropriation des enjeux et des objectifs de rééquilibrage dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

## Territorialisation

L'ensemble de la Métropole, en distinguant les secteurs en QPV et hors QPV pour les objectifs d'attribution de logements sociaux et selon les marges d'accueil de ménages modestes des communes.

Les secteurs d'exonération du Supplément Loyer Solidarité (SLS).

## Moyens / Financement

Pas de financement spécifique.

## Indicateurs de suivi

Suivi des attributions de logements sociaux dans les QPV et hors QPV notamment des ménages du 1<sup>er</sup> quartile. Mise à jour de l'Analyse infra-communale de l'occupation du parc social.

Bilans annuels de la Convention Intercommunale d'Attributions et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur Suivi avec les bailleurs sociaux de l'impact de l'application du SLS et des exonérations. Suivi avec les communes, les bailleurs sociaux et l'Etat des relogements des ménages du NPNRU.

## Partenaires

Etat  
Département  
Communes  
Centres Communaux d'Action Sociale  
Bailleurs sociaux  
Action logement

## Gouvernance / pilotage

Pilote PLH : Métropole Rouen Normandie (Direction de l'Habitat).

## Orientation n°2 : Une offre pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

### Action 6 : Mettre en place une stratégie foncière permettant de répondre aux objectifs de la politique locale de l'habitat

---

#### ▪ Enjeux

---

Entre 1999 et 2015, le rythme moyen de consommation foncière sur la Métropole s'élève à 97 hectares par an, dont plus de 50% est dédiée à l'habitat.

Le SCOT de la Métropole fixe un objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le PADD du PLUi, qui s'inscrit dans les objectifs du SCOT, fixe un objectif ambitieux de réduire la consommation foncière moyenne annuelle par l'habitat de 50 % sur la période 2020-2033, par rapport à la consommation moyenne opérée annuellement sur la période 1999-2015.

Aujourd'hui, les réserves foncières publiques sont principalement portées par les communes, en lien ou non avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN). Après l'approbation du PLUi, la Métropole définira une stratégie foncière métropolitaine en cohérence avec les orientations du PLH.

---

#### ▪ Objectifs

---

- Mettre en place progressivement une stratégie foncière métropolitaine et développer de nouveaux outils pour mieux maîtriser le développement de l'offre d'habitat en cohérence avec les objectifs du PLH.
- Observer l'évolution du marché foncier (coût, volume, ventes, etc.) et l'évolution de la consommation foncière liée à l'habitat.
- Articuler la stratégie foncière du PLH avec les disponibilités foncières identifiées dans le PLUi.
- Mettre en œuvre les outils fonciers en cohérence avec les orientations du SCOT et du PLH.

- Privilégier les projets en renouvellement urbain à ceux en extension.

---

#### ▪ Contenu

---

- Mettre en place une politique foncière pour l'habitat à l'échelle de la Métropole notamment en :
  - Analysant le stock porté par les communes (via l'EPFN ou non) et en réinterrogeant leur vocation en fonction des orientations du PLH afin de déterminer les sites à enjeux
  - Poursuivant la participation financière de la Métropole aux dispositifs EPFN / Région (minoration foncière, régénération urbaine...) pour les projets en cohérence avec les orientations du PLH
  - Mettant en place des dispositifs expérimentaux permettant de développer des projets en concordance avec le PLH (minoration foncière bonifiée pour des opérations de logements individuels ou intermédiaires en accession abordable notamment en centre urbain).
- Développer le volet observatoire du foncier pour l'habitat, dans un cadre plus large regroupant d'autres thématiques de compétence métropolitaine, en lien avec l'EPFN.

L'ensemble de ces aides doit cibler des projets apportant de la mixité sociale dans les quartiers ou communes concernées.

---

#### ▪ Territorialisation

---

Dans les communes à fort taux de logement social, les projets permettant une diversification de l'offre seront favorisés.

Dans les communes à faible taux de logement social, les projets de logements sociaux seront favorisés.

---

## ▪ Moyens / Financement

---

Aides au foncier de l'EPFN, de la Région et de la Métropole.

Les aides dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides et attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire.

---

## ▪ Indicateurs de suivi

---

Nombre de projets d'accession abordable ou de logements sociaux aidés par le fonds de minoration foncière, fonds de régénération urbaine et autres outils EPFN.

Evolution du stock de terrains portés par l'EPFN pour le compte de communes ou de la Métropole (selon vocation affichée).

Suivi de la maîtrise/ mobilisation des sites à enjeux pour l'Habitat.

Evolution des coûts du foncier sur la Métropole.

---

## ▪ Partenaires

---

Communes  
Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)  
Région Normandie  
France Domaine  
Agence d'urbanisme

---

## ▪ Gouvernance / pilotage

---

Pilote PLH : Métropole Rouen Normandie (Département Urbanisme et Habitat : direction de l'Habitat, service Stratégie Foncière et direction de la Planification).

## Orientation n°3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

### Action 7 : Lutter contre la vacance du parc privé et permettre la remise sur le marché de logements vacants

#### Enjeux

La Métropole a connu, sur une période récente (2011-2015), une augmentation conséquente du nombre de logements vacants. Le taux de vacance passe de 9% à 11% sur cette période, pour atteindre un volume d'environ 27 000 logements vacants en 2015 (Filocom), dont 3 800 logements vacants depuis plus de 4 ans.

La vacance s'est développée essentiellement dans le parc privé des espaces urbains, et plus particulièrement dans les cœurs d'agglomération. Les causes de la vacance sont multiples : production en inadéquation avec la dynamique démographique, parc énergivore, inadapté, dégradé...

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.

#### Objectifs

- Améliorer la connaissance de la vacance sur la Métropole.
- Réduire le taux de vacance et à minima contenir son augmentation sur toutes les communes de la Métropole.
- Atteindre un objectif de plus de 1000 logements vacants à remettre sur le marché sur toute la durée du PLH et intervenir prioritairement dans les communes ayant un taux de vacance supérieur à 12%.

#### Contenu

- Mettre en place un observatoire de la vacance :  
Dans le cadre de l'observatoire du logement de la Métropole, concevoir un outil de suivi des logements vacants à l'échelle de la Métropole. Cet observatoire devra suivre la remise sur le marché ou la démolition des logements vacants.
- Définir une méthodologie d'analyse des causes de la vacance et des blocages :  
Grâce à un premier repérage issu de l'observatoire, affiner l'analyse en qualifiant par une étude plus précisément et en territorialisant la vacance observée sur quelques secteurs, identifier ses causes et les conditions de remise sur le marché.
- Participer au réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV) et organiser un réseau local d'acteurs :  
Associer les professionnels de l'immobilier et les collectivités à ce réseau d'acteurs pour trouver l'ensemble des solutions.
- Intégrer un volet « traitement de la vacance » dans les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé  
Sensibiliser et accompagner toutes les communes dans la mise en place de procédures visant à résorber l'habitat vacant (bien sans maîtres, abandon manifeste...). Dès à présent l'OPAH RU d'Elbeuf permet de remettre sur le marché une partie des logements vacants identifiés sur la commune car une part importante des logements réhabilités sont initialement vacants. Une étude pré-opérationnelle d'OPAH pourra ainsi être engagée sur Rouen avec un volet analyse de la vacance en vue de son traitement.
- Inciter et accompagner les propriétaires à remettre leur logement sur le marché :  
Etudier l'opportunité de créer une aide financière aux propriétaires qui remettraient sur le marché leur logement vacant.  
Mobiliser les financements de l'ANAH pour les propriétaires souhaitant conventionner leur logement, ainsi que le conventionnement sans travaux.

Maintenir la taxe sur les logements vacants de plus de deux ans sur tout le territoire métropolitain.

- Favoriser les projets d'acquisition-amélioration ou de recyclage du parc existant vacant :

Ces opérations peuvent être mises en œuvre par des opérateurs spécialisés et/ou des bailleurs sociaux :

- Une aide à l'acquisition-amélioration pour les bailleurs sociaux est créée pour des opérations répondant aux objectifs du PLH.

Un dispositif expérimental d'aides aux opérateurs réalisant des projets d'accession dans du parc existant vacant sera étudié.

- Développer des actions de communication :  
Mettre en place des actions de communication auprès des propriétaires : création d'un guide et de supports de communication adaptés.

---

## ▪ Territorialisation

---

Toutes ces actions se déclinent à l'échelle de la Métropole, excepté l'OPAH RU d'Elbeuf et l'étude pré-opérationnelle à Rouen.

---

## ▪ Moyens / Financement

---

Financement et accompagnement de la Métropole aux propriétaires remettant leur logement vacant sur le marché (sous réserve de l'étude d'opportunité).

Financement de l'ANAH et de la Métropole aux propriétaires réalisant des travaux de remise en état et conventionnant leur logement.

Financement de la Métropole aux bailleurs sociaux réalisant des opérations d'acquisition-amélioration.

Financement de la Métropole et de l'ANAH pour le suivi-animation de l'OPAH-RU d'Elbeuf.

Financement de la Métropole et de l'ANAH pour la réalisation d'une étude pré-opérationnelle à Rouen, en partenariat avec l'ANAH.

Les aides dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides et attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire.

---

## ▪ Indicateurs de suivi

---

Nombre de logements vacants et leur évolution : volume remis sur le marché, démolition, acquisition-amélioration, projets financés par l'ANAH...

Bilans annuels de suivi de l'OPAH-RU.

---

## ▪ Partenaires

---

Communes

ANAH (Agence nationale de l'habitat)

Région Normandie

Département

Opérateurs ANAH

Bailleurs sociaux

Opérateurs/promoteurs (acquisition-amélioration)

Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)

ADIL

UNPI

Professionnels (syndics, administrateurs provisoires, agences immobilières, FNAIM, etc.)

Organismes financiers

---

## ▪ Gouvernance / pilotage

---

Pilote PLH : Métropole Rouen Normandie (Direction de l'Habitat).

## Orientation n°3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

### Action 8 : Améliorer la connaissance des copropriétés et mettre en place un dispositif de prévention en direction des copropriétés

---

#### ▪ Enjeux

---

Le parc de copropriétés représente 32% des résidences principales de la Métropole (environ 3 600 copropriétés, soit plus de 60 000 logements selon Filocom 2013).

- 70% de ces copropriétés sont situées à Rouen,
- 64% ont moins de 12 logements,
- 53% des logements en copropriété sont occupés par des locataires,
- 58% des copropriétés datent d'avant 1974 (avant les premières réglementations thermiques).

Les caractéristiques de ces copropriétés peuvent alerter sur un risque de fragilisation pour certaines d'entre elles. L'ANAH a repéré 554 copropriétés potentiellement fragiles (classe D), représentant 7 245 logements.

---

#### ▪ Objectifs

---

- Améliorer la connaissance des copropriétés du territoire (localisation, caractéristiques, etc.).
- Agir en prévention pour éviter la dégradation des copropriétés actuellement fragiles.

---

#### ▪ Contenu

---

- Mettre en place un observatoire et un dispositif de veille.

Avant toute initiative en matière de prévention des difficultés, il est nécessaire d'améliorer la connaissance des copropriétés de la Métropole en mettant en place un dispositif de type « veille et observation des copropriétés » (VOC) à l'échelle de la Métropole. Cet observatoire aura également pour objectif de repérer les copropriétés fragiles ou en voie de fragilisation sur le territoire.

- Mettre en place un dispositif préventif pour les copropriétés fragiles.

Il s'agit d'un outil de prévention à destination des copropriétés repérées comme étant fragiles grâce à l'observatoire de type « Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) ». L'objectif des POPAC est de financer une ingénierie opérationnelle susceptible de remédier de façon précoce aux difficultés rencontrées dans les copropriétés, pour résorber les dysfonctionnements le plus en amont possible, et éviter ainsi des interventions ultérieures plus lourdes. Ce POPAC sera déployé prioritairement pour les copropriétés identifiées comme fragiles dans les QPV et secteurs PNRU, puis décliné ultérieurement dans les autres secteurs de la Métropole si le dispositif de veille y répond à des besoins.

---

#### ▪ Territorialisation

---

Observatoire des copropriétés à l'échelle de la Métropole.

Dispositif de prévention : périmètre à déterminer.

---

#### ▪ Moyens / Financement

---

Financement de l'ANAH et de la Métropole pour la mise en place d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés.

Financement de l'ANAH et de la Métropole pour la mise en place d'un dispositif de prévention (type POPAC).

Les aides dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides et attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire.

---

## ▪ Indicateurs de suivi

---

Statistiques du dispositif de veille et d'observatoire.

Suivi du nombre de copropriétés repérées comme étant fragiles.

Suivi du nombre de copropriétés accompagnées dans le cadre du dispositif préventif.

Bilan des copropriétés traitées et financées.

---

## ▪ Partenaires

---

Communes

ANAH (Agence nationale de l'habitat)

Région Normandie

Département

Opérateurs ANAH

ADIL

UNPI

Professionnels (syndics, administrateurs provisoires, agences immobilières etc.)

Organismes financiers

---

## ▪ Gouvernance / pilotage

---

Pilote PLH : Métropole Rouen Normandie (direction de l'Habitat).

## Orientation n°3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

### Action 9 : Accompagner et traiter les copropriétés en difficulté

---

#### ▪ Enjeux

---

Lorsque les difficultés sont avérées et très importantes au sein des copropriétés, il est nécessaire de mettre en place des dispositifs dits « curatifs » pour les résorber, avec des moyens plus importants. Certaines copropriétés en difficulté sur la Métropole sont déjà identifiées.

---

#### ▪ Objectifs

---

- Redresser de manière pérenne les copropriétés les plus dégradées identifiées sur la Métropole, en agissant sur l'ensemble des volets (accompagnement social, réhabilitation technique, redressement de la gestion, etc.).
- Recycler ou démolir les copropriétés qui cumulent trop de difficultés et qui ne sont pas redressables.

---

#### ▪ Contenu

---

- Traiter les copropriétés en difficulté identifiées dans les quartiers en renouvellement urbain.

L'étude sur les copropriétés situées en QPV (renouvellement urbain) a permis de déterminer le contenu du volet copropriété de l'Opah RU d'Elbeuf et les modalités de traitement des copropriétés repérées sur les autres quartiers.

- Traiter la copropriété Robespierre au sein du QPV Château-Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray en accompagnant notamment la démolition de l'immeuble Sorano et en mettant en place un dispositif adéquat sur le reste de la copropriété.

Une étude sur la mise en place d'un plan de sauvegarde sur la copropriété Robespierre est en cours. Les conclusions de l'étude définiront les actions à mener.

L'accompagnement de la démolition de l'immeuble Sorano de cette même copropriété est intégré au projet PNRU de la commune. Le traitement du reste de la copropriété sera pris en charge dans le cadre du plan national initiatives copropriétés engagé par l'ANAH.

- Mettre en place un dispositif adapté pour accompagner les autres copropriétés du quartier du Château Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray inscrites également dans le cadre du plan national de initiatives copropriétés engagé par l'ANAH.

---

#### ▪ Territorialisation

---

En priorité, les actions curatives en direction des copropriétés concerneront :

- les copropriétés du QPV Château Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray
- les copropriétés du QPV du Centre-Ville d'Elbeuf (dont le périmètre se recoupe en partie avec l'OPAH RU d'Elbeuf).
- Les autres copropriétés en QPV sur la Métropole.

---

#### ▪ Moyens / Financement

---

Financement de la Métropole et des autres partenaires dont l'ANAH pour le traitement de la Copropriété Robespierre à Saint-Etienne-du-Rouvray.

Financement de la Métropole et des autres partenaires dont l'ANAH pour la conception d'un ou plusieurs dispositifs en direction des copropriétés du QPV Château Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray.

Financement de la Métropole et des autres partenaires dont l'ANAH pour le traitement des autres copropriétés en difficulté repérées (Elbeuf et autres QPV).

Actions d'accompagnement social par les partenaires compétents (Département, CCAS, bailleurs sociaux, associations...).

Les aides dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides et attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire.

---

## ▪ Indicateurs de suivi

---

Bilans annuels de suivi animation du plan de sauvegarde de la copropriété Robespierre.

Suivi des étapes de la démolition de l'immeuble Sorano.

Bilans annuels des dispositifs mis en place sur les autres copropriétés du QPV Château Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray.

Evolution du volume de copropriétés suivies dans le cadre de l'OPAH RU d'Elbeuf.

---

## ▪ Partenaires

---

Communes

ANAH (Agence nationale de l'habitat)

Région Normandie

Département

Opérateurs ANAH

Bailleur sociaux

ADIL

UNPI

Professionnels (syndics ; administrateurs provisoires, agences immobilières, FNAIM, etc.)

Organismes financiers et de portage (EPFN, CDC)

---

## ▪ Gouvernance / pilotage

---

Pilote PLH : Métropole Rouen Normandie (direction de l'Habitat).

## Orientation n°3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

### Action 10 : Amplifier la rénovation énergétique du parc privé

#### Enjeux

Le parc de résidences principales privées de la Métropole représente près de 155 000 logements. Environ 60% de ces logements privés datent d'avant 1974 et 35% datent d'avant 1948 (avant les premières réglementations thermiques), donc potentiellement énergivores. Le parc privé constitue donc un enjeu important en matière de rénovation énergétique et de lutte contre la précarité énergétique. L'objectif fixé par le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Métropole est d'atteindre 100% de logements rénovés avec un niveau de performance moyenne BBC Réno d'ici 2050.

Sur la durée du PLH cela représente 7 100 logements privés à rénover (5 200 maisons individuelles et 1 900 logements en copropriété).

#### Objectifs

- Accompagner la transition énergétique et répondre aux objectifs, en termes de volume et de performance énergétique des rénovations, du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Métropole.
- Massifier la rénovation énergétique du parc privé, en adaptant l'accompagnement à la typologie des logements (maisons individuelles, copropriétés, immeubles en mono-propriété, etc.).
- Lutter contre la précarité énergétique des ménages.
- Maintenir l'attractivité du parc existant et favoriser l'accueil des ménages, notamment primo-accédants dans ce parc.

#### Contenu

- Renforcer l'action de l'Espace Info Energie afin de proposer un « bouquet de services » et un guichet unique, dans une logique de service public de la rénovation énergétique :
  - Développement d'un accompagnement spécifique pour les copropriétés.
  - Contribution à la création et à l'animation d'un réseau local d'acteurs de la rénovation énergétique en lien notamment avec les démarches de la Région Normandie ayant mis sur pied une chaîne de confiance.
  - Référencement des partenaires de la rénovation énergétique au niveau local et mise en place d'une charte d'engagement avec les acteurs de la rénovation énergétique : opérateurs ANAH, professionnels du bâtiment, structures de conseil (ADIL, CAUE), etc.
  - Développement de nouveaux outils numériques de sensibilisation des ménages et de nouvelles formes de communication.
  - Recherche de solutions innovantes pour le financement des travaux avec les partenaires financiers (banques, Région, FEDER, etc.).
- Majorer les aides de la Métropole en complément de l'ANAH pour l'amélioration de la performance énergétique pour les propriétaires :
  - Doublement de l'abondement par la Métropole des aides de l'ANAH (dans le cadre du programme « Habiter Mieux ») à destination des propriétaires occupants très modestes.
  - Maintien de l'abondement par la Métropole des aides de l'ANAH (dans le cadre du programme « Habiter Mieux ») pour les propriétaires occupants modestes et les bailleurs.
  - Maintien de l'aide à l'AMO complémentaire de celle de l'ANAH.
- Mettre en place une aide aux travaux pour les copropriétés :  
Créer une aide aux travaux de rénovation énergétique portant sur les parties communes pour l'ensemble des copropriétés de la Métropole, avec une priorité donnée aux copropriétés relevant du dispositif « Habiter Mieux copropriétés » de l'ANAH.

- Développer des actions en partenariat avec des acteurs innovants dans le cadre du renforcement du service EIE : accompagnement la Poste, programme CEE SLIME, etc.
- Poursuivre les actions d'accompagnement des travailleurs sociaux : formation, mise à disposition de kits de communication et de sensibilisation, etc.
- Poursuivre et développer les permanences sur l'habitat dans les communes dont la majorité des projets concernent les travaux de type énergétique.
- Faire le lien avec les dispositifs mis en place dans le cadre de la prévention des risques technologiques (PPRT) quand les travaux sont liés. Pour rappel plusieurs PPRT sont actifs sur la Métropole avec des prescriptions Habitat. De plus, des dispositifs d'animation permettant de répondre à ces prescriptions sont en cours ou projetés.

---

## ▪ Territorialisation

---

Ensemble de la Métropole.

---

## ▪ Moyens / Financement

---

- Renforcement des permanences habitat privé pour monter des dossiers ANAH.
- Financement de l'ANAH, de la Région du Département et de la Métropole en direction des propriétaires occupants et bailleurs pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie.
- Financement de l'ANAH, de la Région et de la Métropole en direction des copropriétés (priorité aux copropriétés fragiles) pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie.
- Financements de l'Etat, du Département, de la Région et de la Métropole pour l'accompagnement des PPRT.

- Les aides dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides et attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire.

---

## ▪ Indicateurs de suivi

---

Nombre de rénovations énergétiques réalisées avec focus sur la thermique et le niveau de performance énergétique atteint.

Nombre d'aides financières accordées (en distinguant les aides aux propriétaires occupants (modestes/très modestes), les aides aux propriétaires bailleurs et les aides aux copropriétés.

Suivi de l'activité de l'Espace Info Energie (demandes de renseignements, accompagnements réalisés, etc.).

---

## ▪ Partenaires

---

Etat

ANAH (Agence nationale de l'habitat)

Région Normandie

Département

ADEME

ADIL

Opérateurs ANAH

Professionnels (représentant des entreprises du bâtiment ; architectes ; thermiciens ; syndicats ; etc.)

Organismes financiers

---

## ▪ Gouvernance / pilotage

---

Pilote : Métropole Rouen Normandie (direction adjointe de la Transition Energétique pour les actions de l'Espace Info Energie / direction de l'Habitat pour les aides aux travaux d'économies d'énergie).

## Orientation n°3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

### Action 11 : Poursuivre la rénovation énergétique du parc social

#### Enjeux

En 2016, 61% des logements du parc social présentait une étiquette de consommation d'énergie inférieure ou égale à D.

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.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Métropole fixe un objectif de 10 800 logements sociaux à rénover sur la durée du PLH.

Sur cette même période, environ 3 900 logements seront requalifiés et financés dans le cadre des opérations contractualisées avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) dans les 9 quartiers politique de la ville concernés par des projets de renouvellement urbain (NPNRU). Cf. fiche suivante.

Au-delà de ces quartiers, sur lesquels des interventions publiques sont programmées, d'autres ensembles de logements sociaux sur le territoire nécessitent des travaux de rénovation énergétique.

#### Objectifs

- Maintenir l'attractivité du parc social existant.
- Accompagner les bailleurs sociaux dans la réhabilitation de leur parc énergivore, dans le respect d'une maîtrise du coût logement et vers l'allègement de la quittance globale pour le locataire (loyer + charges).

#### Contenu

- Etablir une programmation annuelle des réhabilitations éligibles au PAM / Eco-prêt.
- Accompagner financièrement les réhabilitations énergétiques avec des exigences de performance.

#### Territorialisation

Ensemble de la Métropole, avec une priorité pour les opérations situées en NPNRU.

#### Moyens / Financement

Subventions aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation thermique des logements.

Les aides dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides et attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire.

#### Indicateurs de suivi

Nombre de logements réhabilités avec des aides de l'ANRU.

Montant et nombre de logements réhabilités dans le cadre des PAM / Eco-prêts.

Montant et nombre de logements financés par la Métropole.

#### Partenaires

Bailleurs sociaux  
Communes  
Caisse des Dépôts (CDC)  
Etat  
ANRU  
FEDER  
ADEME  
Région Normandie  
Département

#### Gouvernance / pilotage

Pilote PLH : Métropole Rouen Normandie (direction de l'Habitat).

## Orientation n°3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

### Action 12 : Accompagner la transformation des quartiers prioritaires en renouvellement urbain

#### Enjeux

Le premier Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), entre 2004 et 2014, a permis, dans 7 communes de la Métropole, d'améliorer les conditions d'habitat avec la démolition de plus de 2500 logements, la requalification de près de 7000 logements sociaux et la reconstruction de 2400 nouveaux logements.

Mais tous les objectifs initialement fixés n'ont pas été atteints : les effets notamment sur la diversification de l'offre et la mixité sociale sont mitigés. Sur la Métropole, 60% des logements démolis ont été reconstitués dans les quartiers, et les produits de diversification ont été moins nombreux que prévus. Les opérations réalisées dans le cadre du PNRU n'ont pas permis d'enrayer le processus de paupérisation qui se poursuit dans ces quartiers.

Le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) cible, sur la Métropole, 9 quartiers de la politique de la ville (QPV) : 3 quartiers d'intérêt national et 6 quartiers d'intérêt régional.

Un des principaux enjeux liés au NPNRU, et repris par la loi Egalité et Citoyenneté, est d'enrayer le processus de spécialisation sociale de ces quartiers, en déconcentrant le parc social et en favorisant la diversification de l'habitat dans les QPV.

#### Objectifs

- Déconcentrer l'offre de logements sociaux dans les quartiers par la démolition et la reconstruction hors des QPV et favoriser les opérations de diversification de l'habitat dans les QPV (environ 800 logements sont prévus en accession à la propriété dans le cadre du NPNRU).
- Participer au renouvellement et au redéploiement de l'offre de logements sociaux en articulant reconstruction de l'offre en dehors des quartiers NPNRU et objectifs SRU: la reconstitution de l'offre démolie dans les QPV (environ 1800 logements) sera fléchée en priorité dans les communes SRU, et plus largement tous les

quartiers en déficit de logements sociaux et très sociaux.

- Interroger les nouveaux projets au regard des attentes des ménages pour privilégier des logements de qualité dont les atouts sont comparables aux produits du périurbain à la fois en termes de forme urbaine, de densité, de prix, de qualité de l'habitat, et d'aménités urbaines.
- Requalifier durablement l'offre de logement social existante dans les quartiers NPNRU (3500 logements à rénover) pour éviter sa dépréciation à l'aune de la transformation du quartier.
- Démolir l'offre sociale et privée la plus dégradée (1600 logements sociaux devraient être démolis dans le cadre du NPNRU et 150 en copropriété).
- Faire le lien entre les dispositifs d'équilibre du peuplement (CIA) et les transformations dans le cadre du NPNRU dans le but de mettre en œuvre une politique de peuplement en faveur de la mixité sociale.
- Accompagner les copropriétés et prévenir la déqualification des copropriétés fragiles et /ou en difficulté dans les QPV concernés par cette problématique (Saint-Etienne-du-Rouvray, Elbeuf, Petit-Quevilly).

#### Contenu

- Mettre en œuvre les projets de renouvellement urbain dans le respect des engagements de la convention-cadre métropolitaine signée avec l'ANRU, les villes et les partenaires pour que ces quartiers retrouvent une attractivité résidentielle,
- Accompagner financièrement les bailleurs dans la mise en œuvre des projets de réhabilitation thermique.
- Soutenir la diversification de l'offre dans ces quartiers NPNRU par le financement de l'accession à la propriété abordable.

- Lancer une étude opérationnelle sur la diversification de l'offre d'habitat dans les quartiers NPNRU de manière à identifier les produits-logements attractifs et les leviers pour une commercialisation réussie
- Accompagner la reconstitution de l'offre démolie, en termes de localisation et de typologie qui doit être située hors QPV dont 60% en logements PLAI, en lien avec la programmation annuelle du logement social.
- Rester vigilant aux effets de concurrence entre les programmes d'habitat au sein et aux abords des QPV.
- Mettre en place des dispositifs adaptés pour le redressement des copropriétés fragiles ou dégradées en QPV en lien avec les villes et l'Etat.

---

## ▪ Territorialisation

---

Les 9 quartiers Politique de la Ville concernés par le nouveau programme de rénovation urbaine :

### **Quartiers d'intérêt national**

- Cléon, Saint-Aubin-lès-Elbeuf (quartier des Arts et des Fleurs – Feugrais)
- Le Petit-Quevilly (Quartier de la Piscine)
- Rouen, Bihorel (Les Hauts de Rouen)

### **Quartier régional d'intérêt national**

- Saint-Etienne-du-Rouvray (Quartier Château Blanc)

### **Quartiers d'intérêt régional**

- Canteleu (Plateau)
- Darnétal (Parc du Robec)
- Elbeuf (Centre-Ville)
- Oissel (St Julien)
- Rouen (Grammont)

Conformément à la stratégie métropolitaine et à la convention intercommunale d'attribution approuvée en juin 2019, les reconstructions hors site seront priorisées de la manière suivante :

Priorité 1 : sur les 5 communes en déficit de logements sociaux au titre de la loi SRU : Bois Guillaume, Bonsecours, Boos, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre (commune carencée).

Priorité 2 : dans des quartiers identifiés comme étant en déficit de logements sociaux et bénéficiant d'une clause de mixité sociale, au titre des documents d'urbanisme, en faveur de la production de logements sociaux.

Priorité 3 : sur les communes identifiées dans le cadre de la convention intercommunale d'équilibre territoriale comme ayant des marges pour accueillir plus de ménages en dessous des plafonds PLAI (Groupe C et Groupe D).

---

## ▪ Moyens / Financement

---

Subventions aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation thermique des logements.

Subventions à l'accession sociale à la propriété.

Les aides dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides et attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire.

---

## ▪ Indicateurs de suivi

---

Suivi annuel des opérations de réhabilitation, démolition, reconstruction et des programmes de diversification dans le cadre des revues de projets NPNRU, conformément aux indicateurs figurant dans la convention-cadre métropolitaine relative au NPNRU.

Suivi des demandes d'agréments de logements sociaux en reconstitution de l'offre démolie dans les QPV.

Bilans en fin de programme sur l'évolution des statuts d'occupation (taux de logement social, nombre de logements en diversification, etc.), des typologies des logements, de la vacance, du peuplement dans les quartiers NPNRU.

Bilans annuels de suivi-animation du traitement de la copropriété Robespierre du quartier Château Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray.

Bilans annuels en cas de dispositifs à venir sur les autres copropriétés du quartier Château Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray.

Bilans annuels du volet copropriétés de l'OPAH-RU d'Elbeuf pour les copropriétés situées au sein du QPV d'Elbeuf

---

## ▪ Partenaires

---

Communes

Bailleurs sociaux

Etat

ANRU

Action Logement

Europe

Caisse des Dépôts et Consignation (CDC)

Région Normandie

Département

ADEME

---

## ▪ Gouvernance / pilotage

---

Pilote PLH : Métropole Rouen Normandie (direction de l'Habitat).

## Orientation n°3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

### Action 13 : Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé

---

#### Enjeux

---

L'habitat non décent et indigne recouvre plusieurs états du patrimoine bâti, qui génèrent souvent des risques pour la sécurité physique ou la santé des habitants.

L'ANAH recense 4 500 logements potentiellement indignes (2013) sur la Métropole dont 1 580 à Rouen, soit 9 000 personnes qui seraient potentiellement concernées.

Les compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne sont partagées : la lutte contre l'insalubrité est une compétence de l'Etat, le pouvoir de police des Maires s'exerce en matière de périls, et la Métropole est compétente en matière d'amélioration de l'habitat.

Le PLH doit articuler les actions spécifiques sur ce volet aux actions du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et du Plan Départemental d'Action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), et notamment dans le cadre des Comités Locaux Habitat Dégradé animés par le Département.

---

#### Objectifs

---

- Contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé en lien avec les communes et l'Etat.

---

#### Contenu

---

- Renforcer les permanences habitat privé pour monter des dossiers ANAH.
- Maintenir les aides existantes à l'habitat indigne et dégradé de la Métropole ainsi que les aides complémentaires à l'AMO de l'ANAH.
- Mettre en place en lien avec le Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Démunies (PDALHPD) un dispositif d'accompagnement expérimental pour les

propriétaires occupants en difficulté pour la réalisation des travaux de résorption de l'habitat indigne.

- Poursuivre l'OPAH RU d'Elbeuf.
- Réaliser une étude pré-opérationnelle d'OPAH à Rouen avec un volet « repérage de logements indignes et dégradés ».
- Etudier le traitement d'îlots insalubres dans le cadre de la stratégie foncière habitat portée par la Métropole.

Les îlots insalubres sur la Métropole sont souvent des lots portés par les communes et/ou par l'Etablissement Public Foncier.

Le portage éventuel de ces lots par la Métropole en vue de leur traitement sera étudié, après recensement, dans le cadre du développement d'une stratégie foncière métropolitaine (après approbation du PLUi).

- Envisager la mise en place à titre expérimental du permis de louer sur certaines communes volontaires de la Métropole.
- Poursuivre la contribution de la Métropole au pôle de lutte contre l'Habitat Indigne. La contribution de la Métropole consiste notamment à :
  - Participer aux comités locaux Habitat Dégradé et aux réunions du Pôle
  - Assurer le relai de l'information auprès des communes
  - Mettre en place les dispositifs adaptés (ex. dispositif de lutte et de traitement de l'habitat dégradé et indigne)
  - Subventionner les travaux d'amélioration des logements dégradés dans le cadre des dispositifs.

---

#### Territorialisation

---

La mobilisation des aides aux travaux s'étend sur l'ensemble de la Métropole.

L'OPAH RU d'Elbeuf concerne la ville d'Elbeuf, l'étude pré-opérationnelle avec un volet repérage de logements indignes concerne la ville de Rouen.

L'expérimentation du permis de louer est envisagée pour le moment en priorité sur Elbeuf, en articulation avec l'OPAH RU et sur les communes volontaires.

Deux communes de la Métropole disposent d'un service communal d'hygiène et de santé SCHS (Rouen et Sotteville-lès-Rouen).

---

## ▪ Moyens / Financement

---

Financement de la Métropole, de l'ANAH, du Département et de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le suivi-animation de l'OPAH-RU d'Elbeuf.

Financement de la Métropole et de l'ANAH pour la réalisation d'une étude pré-opérationnelle à Rouen, en partenariat avec l'ANAH.

Financement de la Métropole pour la mise en place d'un accompagnement approfondi des propriétaires occupants pour la résorption de l'habitat indigne et dégradé.

Aides de la Métropole de l'ANAH et d'autres partenaires pour financer les travaux de résorption de l'habitat indigne et dégradé.

Les aides dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides et attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire.

---

## ▪ Indicateurs de suivi

---

Suivi des situations dans le cadre des comités locaux habitat dégradé.

Nombre de propriétaires concernés par les financements de la Métropole pour la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité ou de non décence.

Bilans annuels de suivi de l'OPAH RU.

Bilan de l'étude pré-opérationnelle à Rouen et en cas de mise en œuvre d'un dispositif, bilans annuels de suivi.

---

## ▪ Partenaires

---

Etat

ARS (Agence Régionale de Santé)

ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)

Département

Communes

CAF

Opérateurs ANAH

Opérateurs/promoteurs (acquisition-amélioration)

Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)

ADIL

UNPI

Professionnels (syndics ; administrateurs provisoires, agences immobilières, FNAIM, etc.)

Organismes financiers

---

## ▪ Gouvernance / pilotage

---

PDALHPD copiloté par l'Etat et le Département.

Dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat piloté par la Métropole (direction de l'Habitat).

## Orientation n°4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

### Action 14 : Maintenir une offre de logements et d'hébergement pour les ménages à faibles ressources

---

#### Enjeux

---

41 000 ménages vivent sous le seuil de pauvreté au sein de la Métropole, soit 16% des ménages. Parmi eux, 60% se logent dans le parc social. Par ailleurs, deux tiers des demandeurs de logement social ont des ressources inférieures aux plafonds du logement très social PLAI. Il est nécessaire de poursuivre le développement d'une offre locative sociale à bas loyer mais aussi de favoriser l'accès des personnes défavorisées, notamment des sortants d'hébergement, au parc social et à des solutions de logement adapté.

---

#### Objectifs

---

- Répondre aux besoins en logement des populations à faibles ressources.
- Favoriser le développement de logements très sociaux dans l'ensemble de la Métropole.

---

#### Contenu

---

- Poursuivre le développement d'une offre sociale à bas loyer (PLAI), dans la Métropole et dans les secteurs en déficit. La répartition des objectifs de PLAI est précisée dans la fiche action n°4.

L'intervention de la Métropole s'articule avec les politiques de l'Etat en matière d'accueil et d'hébergement visant à favoriser l'accès au logement. Elle s'inscrit dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées piloté par l'Etat et le Département.

- Accompagner les projets de structures collectives de logement très social en tenant compte des objectifs de rééquilibrage en termes de produit et de localisation géographique.

- Tenir compte des objectifs d'équilibre de peuplement de la Convention Intercommunale d'Attributions pour la localisation des logements de personnes démunies logées et hébergées par les associations agréées.
- Favoriser l'accès à l'ensemble du parc social des ménages les plus modestes et des publics prioritaires dans le cadre de la loi Egalité et Citoyenneté (en mobilisant notamment tous les contingents).
- Mettre en œuvre le PPGD (Plan Partenarial de Gestion de la Demande), notamment animer et coordonner le réseau partenarial des lieux d'accueil et d'information des demandeurs.
- S'appuyer sur les instances existantes du PDALHPD pour le traitement des situations de ménages dont l'accès au logement est bloqué, les Comités Locaux d'Etude et de Suivi d'Accès au Logement (CLESAL).
- Favoriser l'information des acteurs sur les dispositifs de logement très social et faire évoluer l'image du logement très social.

---

#### Territorialisation

---

Ensemble de la Métropole.

Localisation de la production de logements sociaux en PLAI conformément aux principes de socio-conditionnalité fixés dans la fiche action n°4.

---

#### Moyens / Financement

---

Pas de financement spécifique.

---

## ▪ Indicateurs de suivi

---

Evolution des capacités d'accueil en structures dédiées (pensions de famille, résidences accueil, résidences sociales, etc.).

Localisation de l'offre nouvelle dédiée.

Agréments des logements sociaux en PLAI.

Suivi des attributions dans le cadre de la loi EC.

Suivi des bilans annuels des Comités Locaux d'Etude et de

Suivi d'Accès au Logement.

---

## ▪ Partenaires

---

Etat

Département

Communes

Centres Communaux d'Action Sociale

Bailleurs sociaux

Opérateurs agréés et gestionnaires des structures

Associations

---

## ▪ Gouvernance / pilotage

---

Pilote PLH : Métropole Rouen Normandie (direction de l'Habitat).

PDALHPD copiloté par l'Etat et le Département

## Orientation n°4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

### Action 15 : Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population

---

#### ▪ Enjeux

---

L'augmentation attendue du nombre de personnes âgées bouleverse l'organisation de la société. Avec l'amélioration des conditions de vie et l'allongement de la durée de la vie en bonne santé, les aspirations des seniors en matière de logement varient en fonction de leurs conditions de santé, familiales et financières et de leur degré d'autonomie.

Actuellement, 32% des ménages de la Métropole ont plus de 60 ans, mais le phénomène de vieillissement devrait s'accroître durant la prochaine décennie.

Le vieillissement de la population sur la Métropole nécessite des réponses adaptées et diversifiées en termes de logements.

---

#### ▪ Objectifs

---

- Adapter les logements existants à la perte d'autonomie pour anticiper les effets du vieillissement de la population.
- Réguler le développement d'une offre spécifique pour les personnes âgées dans le cadre d'une vision concertée des besoins du territoire et de l'offre existante.

---

#### ▪ Contenu

---

- Renforcer les permanences habitat privé pour monter des dossiers ANAH.
- Poursuivre les aides au maintien à domicile de la Métropole en complément des aides de l'ANAH (financement de travaux d'adaptation) ainsi que les aides à l'AMO complémentaires de l'ANAH.
- Conforter l'offre de logements en résidence autonomie, dans le cadre du cahier des charges

national et des aides de l'ensemble des partenaires.

- Promouvoir les initiatives des bailleurs sociaux facilitant l'adaptation des logements et leur gestion, les mutations des personnes vers un logement mieux adapté.
- Etudier les demandes d'agrément de projets de logements sociaux fléchés pour personnes âgées (agréments loi relative à l'Adaptation de la Société au Vieillessement ASV) dans le cadre d'un projet social partenarial et en privilégiant des localisations dans des secteurs en déficit de logements pour personnes âgées et à proximité des aménités (transports, services etc.).
- Préconiser la réalisation d'un diagnostic partagé des besoins avant la création de nouvelles structures dédiées aux personnes âgées.
- Suivre l'offre dédiée aux personnes âgées et veiller à une bonne répartition territoriale.
- Contribuer aux travaux de la Conférence des Financeurs, instance pilotée par le Département.

---

#### ▪ Territorialisation

---

Ensemble de la Métropole.

---

#### ▪ Moyens / Financement

---

Subventions de l'ANAH et de la Métropole pour les travaux de maintien à domicile destinées aux personnes modestes / très modestes.

Subvention pour la réhabilitation des résidences autonomie dans le cadre des aides à la réhabilitation énergétique de la Métropole.

Les aides dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides et attribuées dans la limite de

l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire.

---

## ▪ Indicateurs de suivi

---

Nombre de logements financés par l'ANAH et les aides de la Métropole.

Suivi de l'offre de logements pour personnes âgées (privée et sociale).

---

## ▪ Partenaires

---

Etat

Département

Communes

Centres Communaux d'Action Sociale

Gestionnaires structures d'accueil de personnes âgées

Centres Locaux d'Information et de Coordination (CLIC)

Associations spécialisées

Promoteurs / Opérateurs

Bailleurs sociaux

ANAH

Caisses de retraite

---

## ▪ Gouvernance / pilotage

---

Pilote PLH : Métropole Rouen Normandie (direction de l'Habitat et direction Espaces Publics, Circulation Coordination).

La compétence de l'accompagnement des personnes âgées et de l'autonomie est copilotée par le Département et l'Etat, dans le cadre du Schéma Départemental de l'Autonomie.

## Orientation n°4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

### Action 16 : Favoriser la prise en compte des besoins liés au handicap et à la perte d'autonomie

---

#### ▪ Enjeux

---

La loi Elan modifie les obligations en matière d'habitat adapté dans les constructions neuves et en particulier dans les immeubles collectifs :

- 20 % des logements doivent être accessibles
- 80 % restant « évolutifs » : réversibilité garantie à moindre coût (éléments non structureaux, pas de modification de la ventilation et de l'électricité).

Par ailleurs, les logements existants représentent la majorité des logements disponibles et nécessitent parfois des travaux d'amélioration de l'accessibilité tant dans le parc privé que dans le parc social.

---

#### ▪ Objectifs

---

Permettre une meilleure adéquation entre l'offre de logements adaptés et la demande :

- favoriser les adaptations de logements pour les personnes handicapées (accessibilité, usages du logement, etc.)
- favoriser l'attribution des logements adaptés dans le parc social aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie.

---

#### ▪ Contenu

---

- Suivre et accompagner l'évolution des besoins de logements adaptés au handicap :
  - poursuivre la réflexion entre partenaires sur les actions pouvant améliorer l'accès et le maintien dans le logement de personnes handicapées et la coordination nécessaire entre les acteurs de l'habitat et du handicap.
  - étudier la possibilité de mettre en place un système de location choisie pour les logements sociaux adaptés afin de favoriser le rapprochement de l'offre et

de la demande (Plan Partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur).

- Poursuivre les aides au financement des travaux d'adaptation et de maintien à domicile dans le parc privé en complément des aides de l'ANAH pour les personnes modestes et très modestes.
- Accompagner les projets de création de structures adaptées, notamment dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat.
- Suivre et faire connaître les initiatives et expérimentations en matière d'habitat inclusif.
- Donner un cadre d'intervention sur le territoire métropolitain aux projets d'habitat inclusif
- Articuler ces travaux avec la Commission Intercommunale pour l'Accessibilité (CIPA).

---

#### ▪ Territorialisation

---

Ensemble de la Métropole.

---

#### ▪ Moyens / Financement

---

Subventions de l'ANAH et de la Métropole pour les travaux d'accessibilité/de maintien à domicile pour les personnes modestes / très modestes.

Les aides dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides et attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire.

---

## ▪ Indicateurs de suivi

---

Nombre de logements adaptés financés par l'ANAH et les aides de la Métropole.

Nouvelles opérations de logements spécifiques ou d'habitat inclusif.

---

## ▪ Partenaires

---

Etat  
Département  
Maison Départementale des Personnes Handicapées  
Coordination Handicap Normandie et associations représentant les personnes handicapées  
Commission Intercommunale pour l'Accessibilité de la Métropole (CIPA)  
Bailleurs sociaux  
ANAH  
Communes  
Centres Communaux d'Action Sociale

---

## ▪ Gouvernance / pilotage

---

Pilote PLH : Métropole Rouen Normandie (Direction de l'Habitat et direction de la Mobilité).

La compétence de l'accompagnement des personnes en situation de handicap et de l'autonomie est copilotée par le Département et l'Etat dans le cadre du Schéma Départemental de l'Autonomie.

## Orientation n°4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

### Action 17 : Favoriser les réponses aux besoins spécifiques des jeunes

#### Enjeux

Les moins de 25 ans représentent 33% de la population de la Métropole, et la tranche 15-25 ans, 15%. Le solde migratoire positif montre que la Métropole est attractive pour les jeunes. Le logement est un élément clé de leur parcours.

#### Objectifs

- Maintenir une offre de logements accessibles aux jeunes, afin de favoriser leur parcours d'insertion sociale et professionnelle.
- Réguler le développement d'une offre spécifique de logements pour jeunes en difficultés d'insertion, jeunes salariés et pour étudiants dans le cadre d'une vision concertée des besoins du territoire et de l'offre existante.
- Assurer le suivi de l'offre de logements étudiants et de logements destinés aux jeunes.

#### Contenu

- Mobiliser une partie du parc privé pour les jeunes et parmi eux les étudiants : en conventionnement ANAH par exemple, suite à des travaux de réhabilitation.
- Développer le partenariat avec les opérateurs et le CROUS pour mieux adapter l'offre nouvelle étudiante sociale et privée aux besoins.
- Préconiser la réalisation d'un diagnostic partagé des besoins avant la création de nouvelles résidences de logements dédiés aux jeunes et aux étudiants.
- Favoriser l'information des jeunes sur l'accès au logement : accès au logement social, colocation, accès aux dispositifs d'aide de la Métropole

(Fonds d'aide aux jeunes) et des partenaires comme Action Logement (garantie Visale, Locapass, aide à la mobilité, pass'installation, etc.), nouvelles dispositions de la loi ELAN.

#### Territorialisation

Ensemble de la Métropole.

#### Moyens / Financement

Subventions de l'ANAH et de la Métropole aux propriétaires bailleurs.

Les aides dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides et attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire.

#### Indicateurs de suivi

Suivi des capacités de logement pour les jeunes et les étudiants en résidences collectives sociales et privées.

#### Partenaires

Etat  
Communes  
CROUS  
Missions locales  
Gestionnaires des structures  
Promoteurs / opérateurs  
Bailleurs sociaux et opérateurs agréés  
Action Logement  
Observatoire de la Vie Etudiante (OVE)  
Centre Régional d'Information Jeunesse  
ANAH

---

## ▪ **Gouvernance / pilotage**

---

Pilote PLH : Métropole Rouen Normandie (direction de l'Habitat en lien avec la direction des Solidarités et la direction du Développement Economique).

## Orientation n°4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

### Action 18 : Accueillir les gens du voyage et développer une offre adaptée pour les ménages en voie de sédentarisation

---

#### ▪ Enjeux

---

L'Etat et le Département copilotent le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage qui fixe pour une durée de 6 ans les objectifs d'accueil des gens du voyage. L'intervention de la Métropole s'inscrit dans ce cadre. Elle est compétente en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage sur son territoire, en concertation avec les communes. Le nouveau Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, en cours d'élaboration, déterminera les objectifs de réalisation de nouvelles aires d'accueil, de terrains familiaux ou d'habitat adapté et les actions à entreprendre dans le cadre du PLH.

L'accès à d'autres solutions de logements, plus pérennes, doit être facilité pour répondre au mode de vie sédentaire de nombreuses familles, améliorer leurs conditions de vie et leur intégration économique et sociale.

---

#### ▪ Objectifs

---

Sous réserve des orientations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage :

- Répondre aux obligations du schéma d'accueil, en termes de gestion des aires existantes, de création de nouvelles aires d'accueil, de terrains familiaux, d'habitat adapté et d'aire de grands passages.
- Développer une offre de logements adaptée aux ménages en voie de sédentarisation.

---

#### ▪ Contenu

---

- Mettre en œuvre les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage sur l'ensemble de la Métropole : poursuivre la réalisation des aires d'accueil et de grand passage, de terrains familiaux, d'opération d'habitat adapté et la gestion et l'entretien des aires existantes.
- Favoriser l'insertion sociale et locale des familles.
- Mieux connaître les besoins d'habitat adapté des ménages en voie de sédentarisation.
- Favoriser le développement de solutions d'habitat adapté pour les ménages en voie de sédentarisation :
  - Mobiliser les bailleurs sociaux ou les opérateurs agréés pour monter des opérations d'habitat adapté.
  - Promouvoir des projets expérimentaux d'habitat adapté et évaluer les réponses apportées aux familles et à leurs besoins.
- Poursuivre la réflexion avec les acteurs concernés sur les passerelles vers l'habitat classique.

---

#### ▪ Territorialisation

---

Ensemble de la Métropole.

---

#### ▪ Moyens / Financement

---

Financement des travaux d'aménagement de nouvelles aires et d'entretien des aires existantes dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle réservée.

---

## ▪ Indicateurs de suivi

---

Création d'aires d'accueil  
Réalisation de projets d'habitat adapté

---

## ▪ Partenaires

---

Etat  
Département  
Communes  
Centre Communal d'Action Social  
Services sociaux  
Bailleurs sociaux  
Opérateurs spécialisés  
Associations  
Relais d'Accueil Gens du Voyage

---

## ▪ Gouvernance / pilotage

---

La thématique des gens du voyage est copilotée par l'Etat et le Département.

Pilote PLH : Métropole Rouen Normandie (direction des Solidarités en lien avec la direction de l'Habitat).

## Gouvernance et suivi du PLH

### Action 19 : Développer la mission de l'Observatoire de l'habitat

---

#### Enjeux

---

Dispositif obligatoire accompagnant la mise en œuvre d'un PLH, l'observatoire de l'habitat de la Métropole a été mis en place lors du 1<sup>er</sup> PLH en 1999.

Au-delà de l'outil de connaissance et de compréhension de la situation de l'habitat sur le territoire métropolitain, l'observatoire assure une évaluation permanente nécessaire pour animer et aider à la décision politique et à la conduite stratégique du PLH.

Compte tenu des orientations définies dans le PLH, de nouveaux champs d'observation sont aujourd'hui à développer pour assurer un suivi des actions (loyers, copropriétés, foncier, vacance, peuplement, etc.) et pour suivre la production de logements.

---

#### Objectifs

---

- Améliorer et partager la connaissance de la situation de l'habitat de la Métropole.
- Suivre et faire le bilan des actions du PLH et évaluer la mise en œuvre des orientations.
- Animer le réseau des partenaires, alimenter et partager les données.

---

#### Contenu

---

- Pour accompagner la mise en œuvre du PLH, développer les champs d'observation suivants :
  - Production de logements
  - Evolutions des parcs de logements existants
  - Marchés fonciers et immobiliers
  - Vacance
  - Copropriétés
  - Loyers
  - Demande de logement locatif social
  - Publics spécifiques : jeunes, personnes âgées, etc.
- Assurer la collecte des données, faire évoluer si besoin les indicateurs, analyser les données observées.

- Animer un réseau de partenariats, communiquer sur les résultats auprès des partenaires du territoire (communes, bailleurs sociaux, promoteurs, opérateurs, associations, etc.).
- Réaliser et diffuser une lettre de l'habitat annuelle à destination des communes, des partenaires.
- Etablir le bilan annuel et triennal du PLH.
- Etablir le bilan annuel de la CIA et du PPGD.

Le volet foncier de l'observatoire sera développé dans le cadre d'un observatoire foncier plus large, regroupant d'autres thématiques de compétence métropolitaine, en lien avec l'EPFN.

---

#### Territorialisation

---

Ensemble de la Métropole.

Pour certaines données :

- Données produites à l'échelle des communes, des secteurs de mutualisation.
- Données produites à l'échelle des typologies de l'armature urbaine définie dans le SCOT (cœurs d'agglomération, espaces urbains, pôles de vie, bourgs et villages).

---

#### Moyens / Financement

---

Achat de données ponctuelles et adhésion à l'observatoire Olonn.

Un agent de la direction Habitat affecté à la gestion de l'observatoire.

---

#### Indicateurs de suivi

---

Mise à jour des indicateurs intégrés à l'observatoire tels que prévus dans les différentes actions du PLH.

---

#### Partenaires

---

Etat

Département

Communes  
Ensemble des partenaires associés à chaque action du  
PLH  
Fournisseurs de données  
USH  
FPI / UNAM/ OLONN  
ADIL  
INSEE  
Agence d'urbanisme

---

▪ **Gouvernance / pilotage**

---

Pilote : Métropole Rouen Normandie (Direction de l'Habitat, service géomatique et pôle cartographique).

# Gouvernance et suivi du PLH

## Action 20 : Animer et suivre le PLH : la fiche de suivi des projets habitat

### Enjeux

Le PLH prévoit des objectifs quantitatifs et qualitatifs à l'échelle communale. Pour mettre en œuvre le PLH, il est nécessaire d'avoir un outil commun d'échange entre la Métropole et les communes qui permette de suivre les objectifs.

### Objectifs

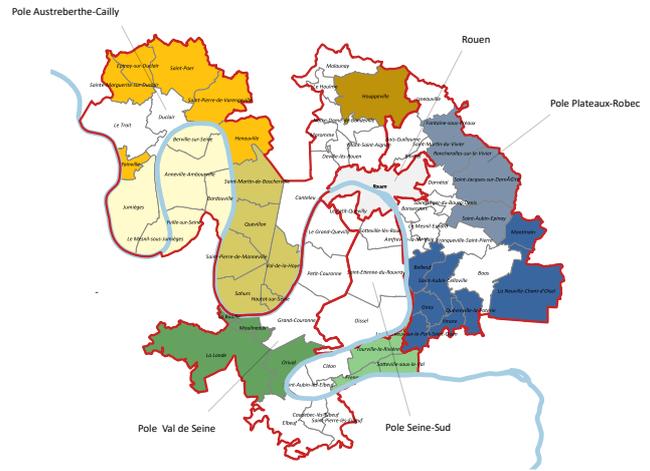
- Mettre en perspective pour chaque commune, les objectifs fixés et suivre la réalisation de ces objectifs.
- Assurer la liaison et les échanges réguliers avec les communes dans la mise en œuvre du PLH.
- Faciliter les échanges entre communes au sein des secteurs mutualisés.

### Contenu

- Mise à jour régulière des fiches communales, en lien avec les communes :
  - Suivi des projets précis et de leur localisation, notamment dans le cadre des réflexions en termes de rééquilibrage social et territorial.
  - Suivi des réserves foncières et de la mobilisation de ce foncier dans le cadre de nouveaux projets.
  - Suivi de la remise sur le marché de logements vacants.

### Territorialisation

Echelle communale.



Groupe de communes (bourgs et villages dont les objectifs sont mutualisés (cf. carte ci-dessus).

### Moyens / Financement

Pas de budget spécifique à prévoir.

### Indicateurs de suivi

Bilan annuel de suivi des objectifs à l'échelle communale ou groupe de communes mutualisées.

### Partenaires

Communes

### Gouvernance / pilotage

Pilote : Métropole Rouen Normandie (direction de l'Habitat et pôles de proximité).

# Gouvernance et suivi du PLH

## Action 21 : Développer la gouvernance opérationnelle du PLH

### Enjeux

Au-delà des orientations et des objectifs fixés par le PLH, la mise en œuvre du PLH doit passer 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, plus globalement, d'associer les partenaires aux temps forts de la mise en œuvre du PLH (COFIL annuels notamment).

### Objectifs

- Développer un mode de concertation basé sur un fonctionnement territorial pour une cohérence globale à l'échelle métropolitaine.
- Associer l'ensemble des partenaires, communes, opérateurs et bailleurs notamment, pour mettre en place des processus de décision concernant le développement des projets.

### Contenu

- Rencontre individuelle annuelle des bailleurs sociaux et des promoteurs.
- Groupes de travail thématiques avec les partenaires sur des sujets identifiés dans le cadre du PLH et concernant la production de logements, tels que par exemple l'accès abordable ou les projets d'acquisitions-améliorations, pour inciter les opérateurs ou les bailleurs à mettre en œuvre ce type de projet.

- Ateliers urbains avec les acteurs sur des projets précis (objectifs, localisation, publics cibles, prix de sortie, etc.) afin que les projets soient en adéquation avec les besoins identifiés dans le cadre du PLH.
- Réunions annuelles par groupe de communes soit mutualisées soit par secteur pour les communes urbaines sur le suivi de la production (cf. carte de regroupement des communes ci-après).
- Associer l'ensemble des communes et des partenaires aux COFIL annuels du PLH, et les communes concernées au COFIL du NPNRU.
- Suivre avec les partenaires concernés, l'évolution des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement annuel (suivi Plan Partenarial de Gestion de la demande/Convention Intercommunale d'Attribution/Supplément de Loyer Solidarité).

### Territorialisation

Pour les réunions par groupe de communes :

- Communes (bourgs et villages) dont les objectifs sont mutualisés.
- Ou regroupement de communes (urbaines) selon les secteurs identifiés sur la carte.



---

## ▪ Moyens / Financement

---

Pas de budget spécifique à prévoir.

Mise à jour et animation de l'observatoire par la Direction de l'Habitat de la Métropole dans le cadre de l'animation du PLH.

---

## ▪ Indicateurs de suivi

---

Bilan annuel du PLH et des actions mises en œuvre.

Evaluation à mi-parcours du PLH (3 ans).

Suivi des ateliers urbains, groupes de travail thématique et réunions par groupe de communes programmées annuellement pour répondre au mieux aux objectifs du PLH.

---

## ▪ Partenaires

---

Communes  
Bailleurs sociaux  
Opérateurs / Promoteurs  
Associations  
USH  
FPI

---

## ▪ Gouvernance / pilotage

---

Pilote : Métropole Rouen Normandie (direction de l'Habitat).

## Gouvernance et suivi du PLH

### Action 22 : Piloter les outils de financement du logement : le budget prévisionnel du PLH et la délégation des aides à la pierre de l'Etat

---

#### ▪ Enjeux

---

La loi de 2004 sur les responsabilités locales prévoit que les compétences dévolues à l'Etat en matière d'attribution des aides à la pierre peuvent être déléguées à une communauté d'agglomération dès que ses orientations stratégiques en matière de logement ont été définies dans un Programme Local de l'Habitat.

La Métropole Rouen Normandie est délégataire des aides à la pierre depuis 2010, la convention en cours portant sur les années 2016-2021.

Au-delà de la délégation des aides à la pierre, le PLH doit prévoir un budget prévisionnel permettant de mettre en œuvre les actions envisagées sur les 6 ans.

---

#### ▪ Objectifs

---

- Piloter l'octroi des aides financières au logement social (Fonds National des Aides à la Pierre) et à la réhabilitation du parc privé (ANAH).
- Adapter si besoin les règles nationales aux enjeux locaux et faire le lien avec la politique de l'ANRU.
- Elaborer un budget pluriannuel du PLH.

---

#### ▪ Contenu

---

- Définir les orientations du budget prévisionnel du PLH (sous réserve du vote annuel du budget) :  
Budget de 36M€ sur les 6 ans dont :
  - 15M€ pour la réhabilitation du parc social
  - 12M€ pour la réhabilitation du parc privé
  - 3M€ pour les aides à l'accession sociale
  - 6M€ pour les aides au foncier

Les aides financières de la Métropole seront précisées dans le règlement d'aides du PLH ou dans des conventions partenariales.

- Négocier la nouvelle convention de délégation, lorsque celle qui s'applique actuellement arrivera à échéance, soit fin 2021 pour la suite du PLH.
- Négocier avec l'Etat les enveloppes annuelles et pluriannuelles de crédits et agréments délégués.

---

#### ▪ Territorialisation

---

Ensemble de la Métropole.

---

#### ▪ Moyens / Financement

---

Budget PLH de la Métropole  
Crédits délégués par l'Etat et l'ANAH.

---

#### ▪ Indicateurs de suivi

---

Suivi des conventions.

Suivi des aides à la pierre et subventions au titre de l'amélioration de l'habitat privé (financements Etat et financements Métropole).

---

#### ▪ Partenaires

---

Etat  
Bailleurs sociaux et privés  
Opérateurs ANAH

---

#### ▪ Gouvernance / pilotage

---

Pilote : Métropole Rouen Normandie (direction de l'Habitat).



## METROPOLE ROUEN NORMANDIE

**Le 108**  
**108 allée François Mitterrand**  
**CS50589**  
**76 006 ROUEN cedex**

  [www.metropole-rouen-normandie.fr](http://www.metropole-rouen-normandie.fr)



**métropole**  
ROUENORMANDIE