



Programme Local de L'Habitat 2020-2025

Observatoire de l'Habitat



BILAN ANNUEL

2023

SOMMAIRE

Les Chiffres clés	1
Produire un habitat adapté et attractif	3
Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux	8
Renforcer l'attractivité du parc existant	15
L'habitat pour une métropole inclusive	22

AVANT-PROPOS

L'année 2023 a été consacrée à la réalisation du bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025, en partenariat avec les communes et les acteurs de l'habitat. Le bilan a été présenté au conseil métropolitain de décembre après avis du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat.

A mi-parcours du PLH, l'ensemble des 22 actions prévues ont été engagées, impulsées par un fort portage politique. Pour atteindre les objectifs inscrits dans le PLH à fin 2025, plusieurs actions nécessitent d'être renforcées notamment pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux et renforcer l'attractivité du parc existant.

Si les objectifs quantitatifs de production de logements ont été atteints, au niveau qualitatif l'accession sociale en perte de vitesse doit être dynamisée, ainsi que la production de logements sociaux qui doit se faire de manière plus marquée dans une dynamique de rééquilibrage social. Pour se faire, la mise en œuvre de la stratégie foncière habitat approuvée par le conseil métropolitain de mars 2023 devrait favoriser l'atteinte de cet objectif.

Parallèlement les attributions de logements sociaux doivent concourir de manière plus forte au rééquilibrage social en minorant les relogements en QPV et dans les résidences socialement fragiles, des ménages ayant les ressources les plus faibles. La délégation par l'Etat à la Métropole des autorisations de ventes HLM doit également contribuer à cet objectif.

Pour renforcer l'attractivité du parc de logements de nombreuses actions ont été mise en œuvre dans la première partie du PLH. Elles seront renforcées par le lancement d'un plan de lutte contre la vacance, une OPAH Renouvellement Urbain dans le centre de Rouen, le renforcement des actions et des aides à la réhabilitation thermique en lien avec les évolutions des financements de l'ANAH.

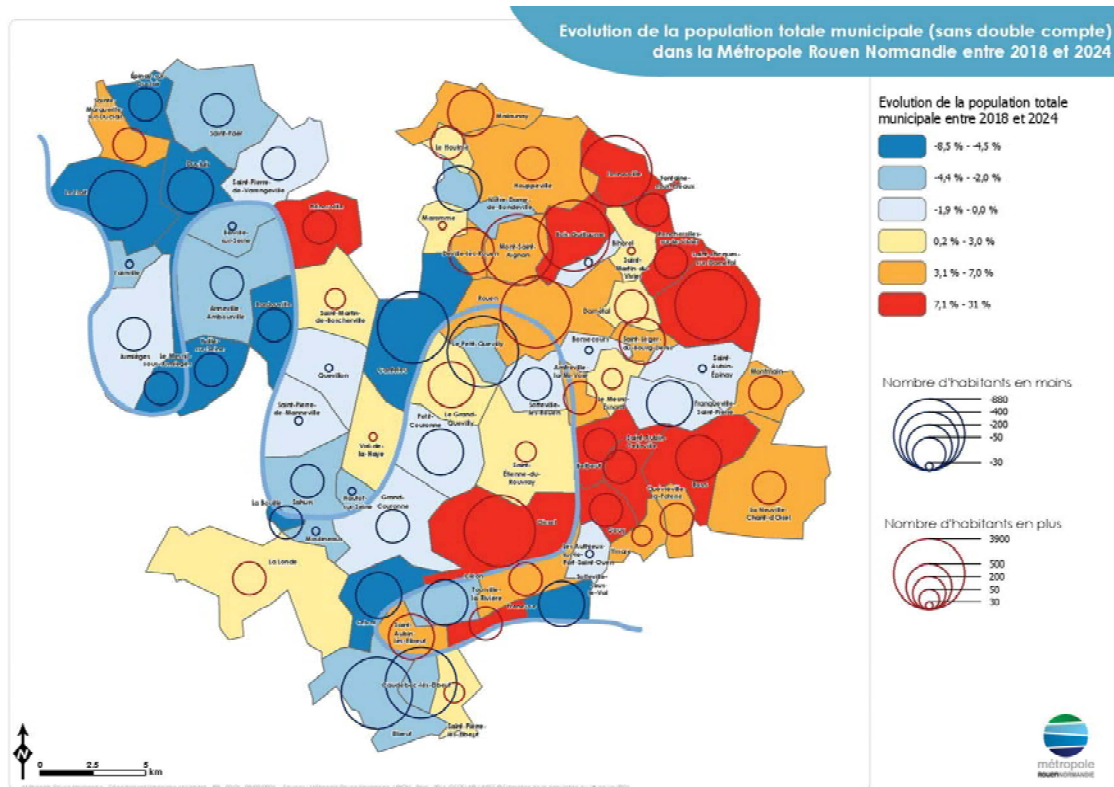
A partir du 1/1/2024, la Métropole devient délégataire de type 3 pour le parc social c'est-à-dire qu'elle instruit les demandes d'agrément et de subventions faites par les bailleurs sociaux. A partir du 1/1/2026 elle instruira les aides de l'ANAH. Pour mettre en œuvre cette nouvelle mission, un service Délégation Instruction et Finances a été créé au sein de la direction habitat pour instruire les aides de l'Etat, de la Métropole et en tant que service commun de la ville de Rouen.

JUIN 2024

LES CHIFFRES CLÉS

DÉMOGRAPHIE

Évolution de la population totale municipale (sans double compte) entre 2018 et 2024



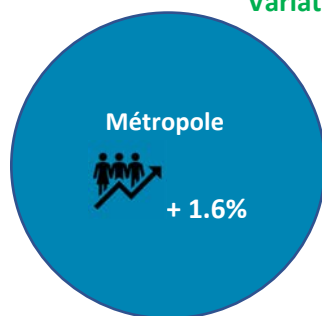
Population Municipale 2024

(population légale sans double compte / Millésime 2021 entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2024) :

497 225
habitants sur la Métropole
dont 114 083 sur Rouen

Variation 2018/2024

Variation annuelle de 0.26%



Population Municipale 2018

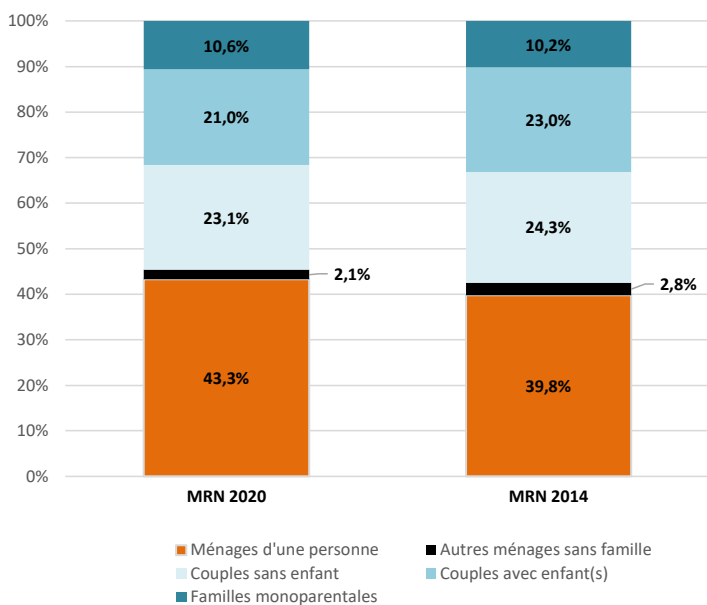
(population légale sans double compte / Millésime 2015 entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018) :

489 428
habitants sur la Métropole
dont 110 169 sur Rouen

Evolution de la population municipale par armature urbaine du SCOT (2018-2024)

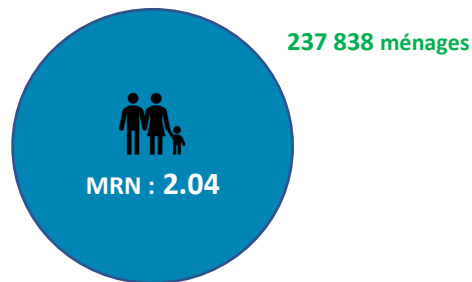
- ▶ Cœurs d'Agglomération : + 2.64%
dont Rouen : + 3.55%
dont Elbeuf : - 3.41%
- ▶ Espaces Urbains : + 0.69%
- ▶ Pôles de Vie : + 4.93%
- ▶ Bourgs et Villages : + 3.29%

Structure familiale des ménages (entre 2014 et 2020)



Sources : Insee RP 2014 et 2020, exploitations complémentaires

► Nombre de personnes en moyenne par ménage en 2020



Revenus des ménages (2021)

	MRN	Evolution
Nombre de ménages fiscaux	213 844	-0.3%
Part des ménages fiscaux imposés	51.3%	+2.1 points
Revenu médian des ménages (par UC)	22 070€	+2.4%
Taux de pauvreté	18.2%	+1.1 point

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Filosofi 2021

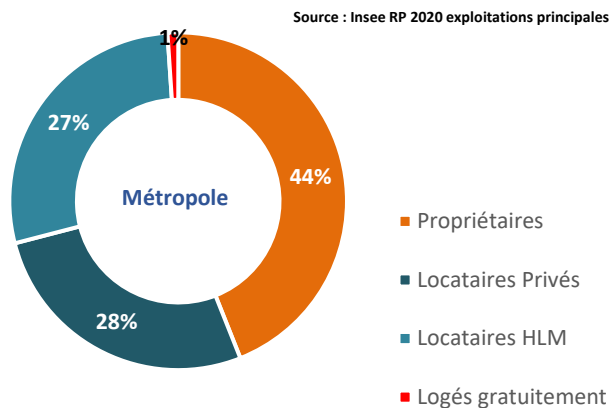
DANS QUEL TYPE DE LOGEMENTS VIVENT- ILS ?

Structure des logements (2020)

	MRN
Nombre de logements	263 003
Nombre de résidences principales	237 838
Part des logements collectifs	57.7%

Source : Insee RP 2020 exploitations principales

Statut d'occupation des logements (2020)

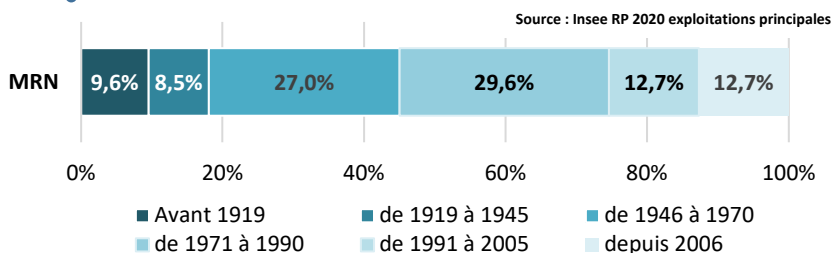


MRN : 3.7
pièces en
moy.

22% de logement d'1 ou 2 pièces

53% de logement de 4 pièces ou plus

Année de construction du parc (2020)



PRODUIRE UN HABITAT DE QUALITÉ ET ATTRACTIF

LA PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LA MÉTROPOLE

Les objectifs du PLH 2020-2025

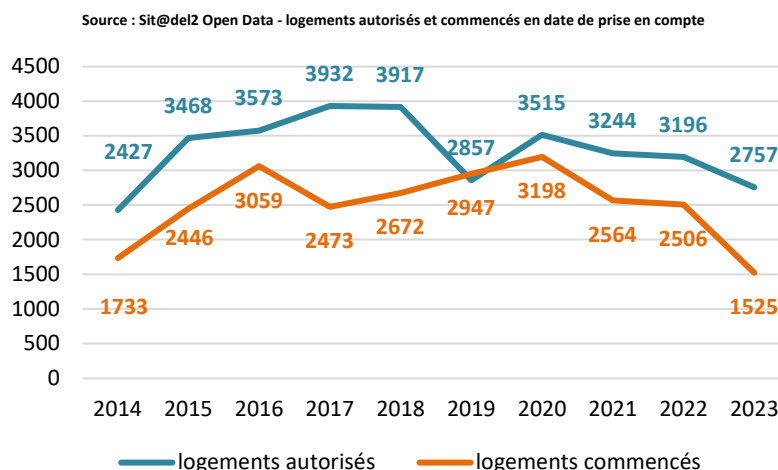
- * Produire **14 460 logements sur 6 ans** (dont 4 200 logements sociaux) soit environ **2 400 logements commencés par an** avec la répartition suivante : **35%** au sein des cœurs d'agglomération, **55%** au sein des espaces urbains, **4%** au sein des pôles de vie, **6%** au sein des bourgs et villages.

Bilan 2023 : chute des mises en chantier

2023 est une année de crise majeure nationale de l'immobilier à laquelle n'échappe pas la Métropole. Les permis de construire délivrés sont en chute libre, les projets sont retardés ou ajournés en raison de plusieurs facteurs. Tout d'abord le coût des opérations qui a explosé à cause notamment de la hausse des prix des matières premières et du foncier. Ensuite les hausses des taux de crédit ont considérablement réduit les capacités financières des acquéreurs, qui se détournent massivement des logements neufs devenus trop chers.

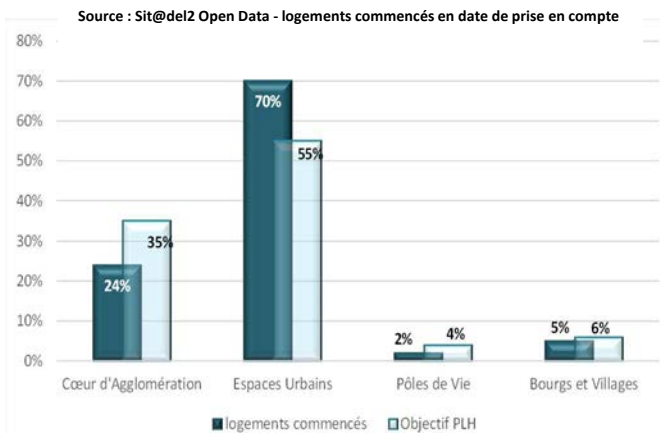
En 2023, **2 757 logements ont obtenu une autorisation de permis de construire** sur le territoire métropolitain en diminution de **14%** par rapport à 2022 et s'éloignent du seuil de la moyenne de 3 280 logements des dix dernières années.

Dans le même temps, **1 525 logements (soit le volume le plus bas observé depuis 10 ans) ont été mis en chantier** au regard d'un objectif PLH de 2 400 logements, soit une très forte baisse de **39% par rapport à 2022**. La crise immobilière perturbe les phases de pré commercialisation essentielles à la mise en chantier des programmes qui ne sont plus assurées par manque d'acquéreurs suffisant pour sécuriser les opérations, d'où l'abandon



Répartition territoriale des logements commencés

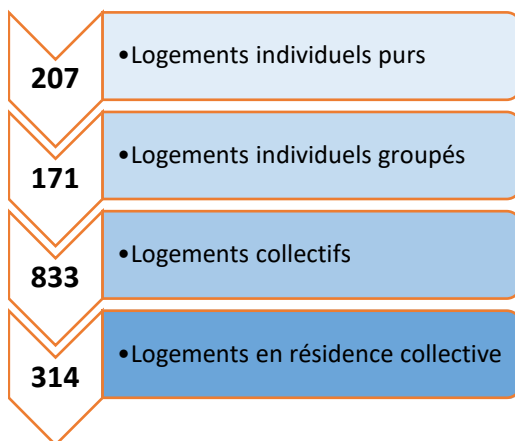
- * **Le Cœur d'Agglomération** qui subit de front la crise ne représente que **24%** de la production (soit 364 logements). Après une année record en 2020, la ville de Rouen montre un écart de 58% par rapport à l'année précédente avec **315 logements commencés en 2023** pour un objectif annuel fixé dans le PLH de 721 logements. **Elbeuf** se trouve dans la même situation avec **49 logements produits** pour un objectif annuel fixé par le PLH de 87 logements, soit une baisse de 61% par rapport à 2022.
- * **70% de la production** (1 062 logements) se situe dans les communes des **Espaces urbains** pour un objectif de 55% avec de fortes disparités selon les secteurs :
 - **le Plateau Nord** représente **35% de la production** des espaces urbains soit 375 logements pour un objectif de 201. La production est portée à 69% par la commune de Mont-Saint-Aignan et à 30% par la commune de Bihorel qui dépassent largement leurs objectifs annuels du PLH.
 - **28% de la production** des espaces urbains est **située sur les communes du Plateau Est** avec 302 logements commencés au regard d'un objectif de 138 logements. La production est soutenue par les communes de Franqueville-Saint-Pierre et Darnétal.



- **Les communes de la Rive Gauche** produisent peu de logements avec **205 logements commencés en 2023** au regard d'un objectif de 591, soit **19% de la production des espaces urbains**.
- Le **secteur Elbeuvien représente 11% de la production des espaces urbains** en 2023 avec 122 logements commencés. Hormis la commune de Saint-Aubin-lès-Elbeuf qui dépasse son objectif annuel, les logements commencés sont légèrement inférieurs aux objectifs du PLH de 131 logements.
- **Les communes de la Vallée du Cailly** qui enregistraient un rythme de production de logements très élevé ces 4 dernières années, voient leur production fortement baisser en 2023 avec 60 logements commencés sur ce secteur, soit **6% de la production**.

* **Les Pôles de Vie et Bourgs et Villages** représentent **6% de la production** de logements (soit 99 logements).

Typologie des logements commencés en 2023 et évolution

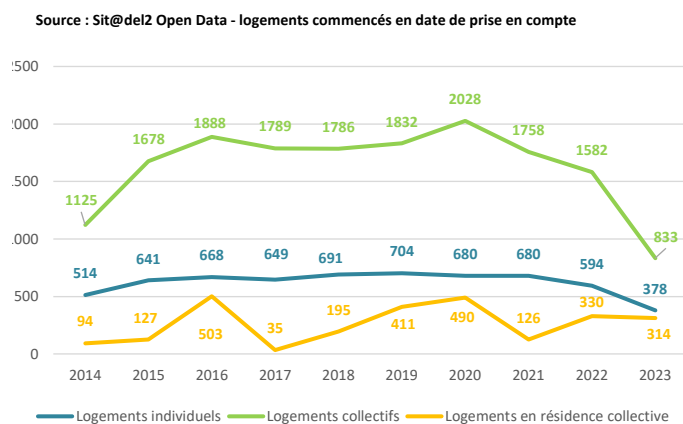


1 525 Logements commencés

- * **25% des logements commencés sont des logements individuels** (soit 378 logements).
- * Les **logements collectifs ordinaires** constituent toujours la plus grande majorité de la production sur le territoire métropolitain avec **55% de logements en 2023**.
- * **330 logements sont en résidences collectives** (résidences étudiants, résidences seniors, résidences sociales ...) ce qui représente 21% des mises en chantier de 2023 ce qui est très important au regard d'une production en moyenne entre 2% et 5%. Ils sont portés par des produits de défiscalisation et représentaient déjà en 2019, 2020 et 2022 près de 15% de la production.

Ces logements en résidences sont localisés pour :

- * **165 logements à Franqueville-Saint-Pierre :**
 - 1 résidence étudiante privée
- * **149 logements à Mont-Saint-Aignan :**
 - 1 résidence étudiante privée.



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Les transactions immobilières dans l'ancien (Source : Cerema DVF 2023-02 – traitements AURBSE)

- * **Près de 7 400 transactions immobilières en moyenne par an** entre 2020 et 2022 sur le territoire de la métropole dont 51% d'appartements.
- * Le **prix de vente médian du m² 2021-2022 des appartements est de 2 400€**, soit une variation de 4.5% par rapport à 2019-2020 mais avec une disparité selon les secteurs.
- * Le **prix de vente médian du m² 2021-2022 des maisons est de 2 248€**, soit une variation de 10.2% par rapport à 2019-2020. Cette hausse des prix de vente des maisons est générale sur tout le territoire métropolitain.

Prix de vente médian
d'1 appartement



Métropole **116 500€**
2 400€/m²
Rouen **120 143€**
2 759€/m²

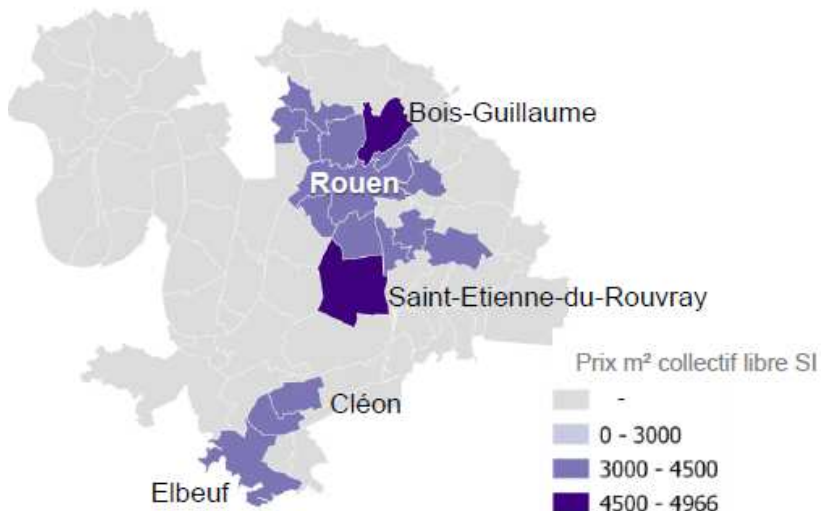
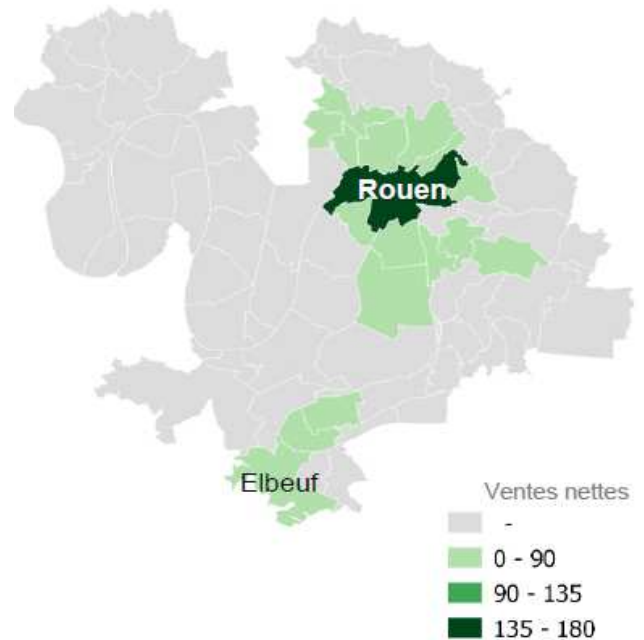
Prix de vente médian
d'1 maison



Métropole **193 000€**
2 248€/m²
Rouen **226 000€**
2 787€/m²

La promotion immobilière dans le neuf en 2023 (Source : OLONN - 2023)

- * Le marché de la promotion immobilière accuse une baisse de son activité de 55% avec seulement **537 logements vendus** dont **33% à Rouen**.
- * Le niveau des mises en vente est également en **baisse de 29%** par rapport à 2022 avec **795 logements mis en vente, ce qui représente 70%** de l'offre du département.
- * L'offre disponible reste stable avec un peu moins de 1000 logements en stock. Si les logements livrés non vendus (stock dur) ne représentent que 6% de l'offre fin 2023, cette proportion risque d'augmenter en 2024 avec la livraison des logements en chantier.
- * Les ventes se répartissent pour la première fois depuis de nombreuses années de manière quasi égale entre la part de ventes à investisseurs à **52%** (qui perd 12 points) et la vente à occupants.

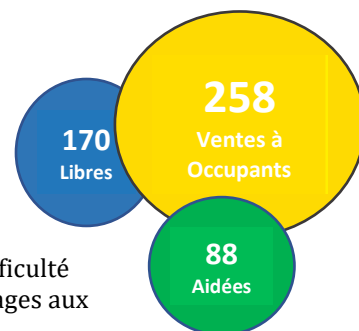


- * Les prix de vente en collectif poursuivent une tendance haussière depuis plusieurs années. En 2023, **le prix de vente moyen sur la Métropole s'établit à 4 200€/m²** soit **une hausse de 7%** par rapport à 2022 et avec un écart qui se creuse depuis 2 ans entre Rouen (**4486€/m² en 2023, +10%**) et sa périphérie (**4059€/m²**).
- * Des augmentations des prix de vente de 1000 à 1500€/m² dû à la hausse des coûts de construction estimée à 30% sur les 3 dernières années.

L'accession sociale à la propriété en 2023

L'accession sociale à la propriété peut prendre plusieurs formes :
Vente à TVA réduite, BRS, PSLA, ventes de logements sociaux ...

Elle devrait représenter 25% de la production de logements à l'échelle de la Métropole.
Le contexte de crise immobilière, d'augmentation des prix, des intérêts d'emprunt, de difficulté d'accès au crédit ont eu comme conséquence de tarir cette production destinée aux ménages aux revenus modestes souhaitant accéder à la propriété.



L'accession à coût maîtrisé (Source : OLONN – Bilan de la promotion immobilière 2023)

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

- * Ainsi en 2023, sur la totalité des ventes à occupants (258 ventes) 66% étaient en accession libre et **34% en accession aidée**.
- * Sur les 88 ventes réalisées en accession aidée :
 - **32%** correspondaient à de **l'accession dite « abordable »** (Promoteur), **53%** à des **PSLA** (Promoteur et Bailleur) et **10%** à des **Bail Réel Solidaire**.
 - **40% des ventes** en accession aidée ont bénéficié d'une **TVA réduite à 5.5%**
 - **6%** se situaient dans un **périmètre en renouvellement urbain**.

Définition du Bail Réel Solidaire

C'est un dispositif de vente qui dissocie le foncier du bâti ce qui permet de baisser le prix des logements. Le ménage achète uniquement le logement puis il paye une faible redevance pour l'usage du foncier à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) en signant un **bail réel solidaire (BRS)**.

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

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

- * **40 logements** ont fait l'objet d'une décision d'agrément PSLA pour un objectif de 200 par an. Les opérations sont essentiellement localisées en centre-ville de communes urbaines :
 - 20 des PSLA sont localisés sur la commune de Canteleu,
 - 12 à La Londe.
- * En parallèle, **107 ménages ont levé l'option d'achat** concrétisant ainsi leur accession à la propriété. Pour un montant de subventions de la Métropole de 535 000€.



Prix de vente médian
d'un Appartement en PSLA



App. T4 **189 500€**
App. T3 **165 000€**

Prix de vente médian
d'une Maison en PSLA



Mais. T4 **186 658€**



Les ventes du parc social ancien en 2023

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

- * En 2023, parmi les sollicitations de ventes par les bailleurs sociaux **399 logements ont obtenu une autorisation de vente de l'Etat**.
 - 56% de ces autorisations de vente sont situées à Mont-Saint-Aignan et à ¼ à Amfreville-la-Mi-Voie.
 - Les logements concernés sont à 90% des logements collectifs.
 - 50% sont des logements de type T4 et 40% sont des T3.



Les ventes effectives de logements sociaux (Source : DDTM76)

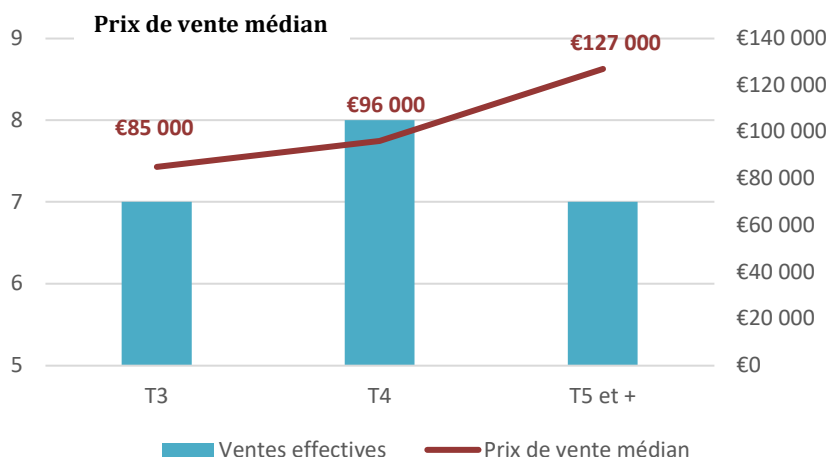


- * En 2023, il y a eu **31 ventes effectives de logements sociaux**, dont :

- 81% de logements collectifs,
- 26% de ces ventes étaient situées sur la Rive Gauche, 23% à Rouen, 15% sur Seine Austreberthe et 13% sur le secteur Elbeuvien et le Plateau Nord.
- 10% sont des ventes à destination des locataires occupants.

- * Le prix de vente médian varie en fonction de la typologie du logement vendu :

- ≈ 85 000€ pour un T3
- ≈ 96 000€ pour un T4
- ≈ 127 000€ pour un T5 et +

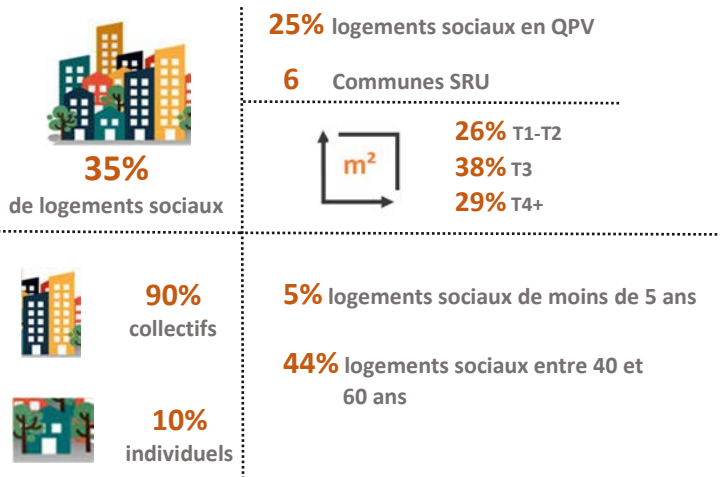


UNE OFFRE D'HABITAT POUR AMELIORER LES EQUILIBRES TERRITORIAUX ET SOCIAUX

Le Développement de logements locatifs sociaux

Les chiffres clés du logement social

(Sources : Etat Inventaire SRU 2022 et RPLS-1^{er} janvier 2023)



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 2023 de la production en logement social

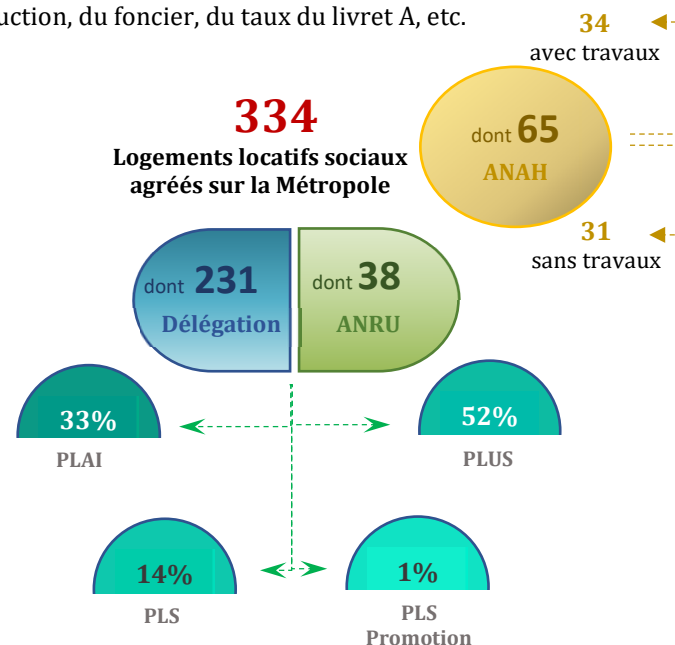
La Métropole a agréé seulement **334 logements sociaux** sur son territoire en 2023 pour un objectif annuel de 700 logements. Il s'agit d'une année historiquement basse qui est une conséquence de la crise immobilière nationale engendrée par une augmentation des coûts de construction, du foncier, du taux du livret A, etc.

La délégation des aides à la pierre de l'Etat

- * En 2023, **231 logements locatifs sociaux** (67 PLAI (dont 18 en structure collective), 122 PLUS, 42 PLS) ont été agréés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat pour un **montant de subvention de 1 055 780€**.
- * La Métropole a mobilisé **1 081 000€ de subventions en 2023** pour financer 211 logements très sociaux agréés en 2022.

Les logements sociaux financés par l'ANRU

- * Dans le cadre de la reconstruction de l'offre démolie dans les quartiers NPNRU, **38 logements sociaux ont obtenu une décision attributive de subvention de l'ANRU** en 2023. Ces 3 opérations s'ajoutent aux 27 opérations validées les années précédentes. Elles représentent en 2023, 295 000€ de subventions de l'ANRU et 416 000€ de prêts d'Action Logement.



Les conventions avec ou sans travaux de l'ANAH

- * **65 logements ont été conventionnés par l'ANAH** sur la Métropole (34 avec travaux et 31 sans travaux) dont **51% sont localisés sur le secteur Elbeuvien**. Ces logements privés sont considérés comme des logements sociaux le temps de leur conventionnement à l'exception des logements dits intermédiaires.

Loc' Avantages	Conventionnés Intermédiaires (Loc1)	Conventionnés sociaux (Loc2)	Conventionnés très sociaux (Loc3)	Intermédiation Locative (IML)	Total
Avec travaux	8	22	1	3	34
Sans travaux	8	12	1	10	31
Total	16	34	2	13	65

Répartition territoriale des logements locatifs sociaux agréés

La production de logement social doit contribuer à améliorer les équilibres de peuplement sur le territoire en priorisant les communes ayant des marges d'accueil pour les ménages dont les ressources sont < aux plafonds PLAI.

- * Ainsi en 2023, **30% des logements sociaux agréés** sont localisés **sur des communes en classe C et D** de la Convention Intercommunale d'Attributions ayant des marges pour accueillir plus de ménages en dessous des plafonds PLAI.
- * Dans le cadre de la reconstruction des 38 logements classés hors site de l'ANRU :
 - **89%** sont localisés sur des **communes ayant des marges pour accueillir plus de ménages en dessous des plafonds PLAI**,
 - **Et 11%** sont situés **sur la commune de Rouen**.

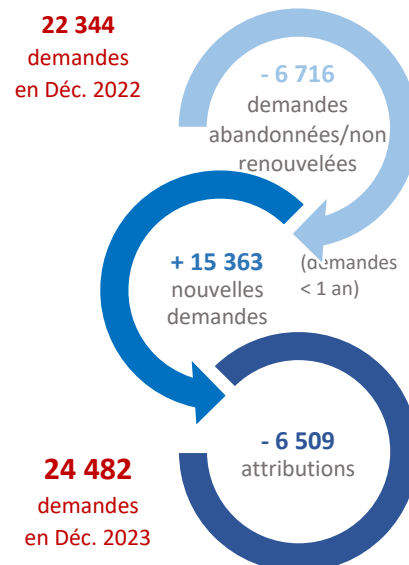
La satisfaction de la demande en logement social

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 31/12/2023 (Source : SNE - 2023)

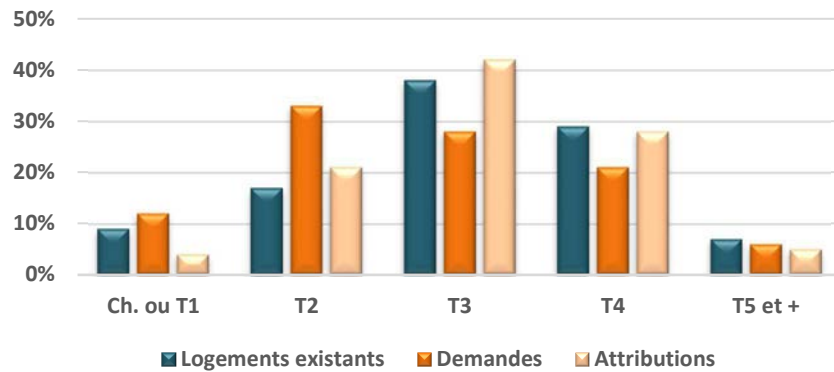
3.8
Pression de la demande

- * **24 482 demandes** en cours au 31/12/2023 (soit 50% des demandes du Département). Le nombre de demandeurs a augmenté de 10% par rapport à 2022.
- * **6 509 attributions** réalisées en 2023, soit **un taux moyen de pression de la demande à 3.8**, taux en forte augmentation depuis 2 ans avec des attributions qui continuent de baisser de **-8% par rapport à 2022**.
- * **46% des demandes émanent des locataires du parc social** qui souhaitent changer de logements. 36% des attributions ont été réalisées à leur profit.
- * **73%** des demandeurs disposent de ressources inférieures aux plafonds très sociaux.
- * **67%** des demandeurs sont des **ménages de 1 ou 2 personnes** (dont 46% de 1 personne).



* Les **typologies les plus recherchées** sont les T2 (33%) et T3 (28%). Si une capacité d'attribution importante existe pour les T3 et les T4, on constate une forte pression sur les petits logements notamment les T2.

Typologies de logement sollicitées (Sources : RPLS 2023 - SNE-2023)

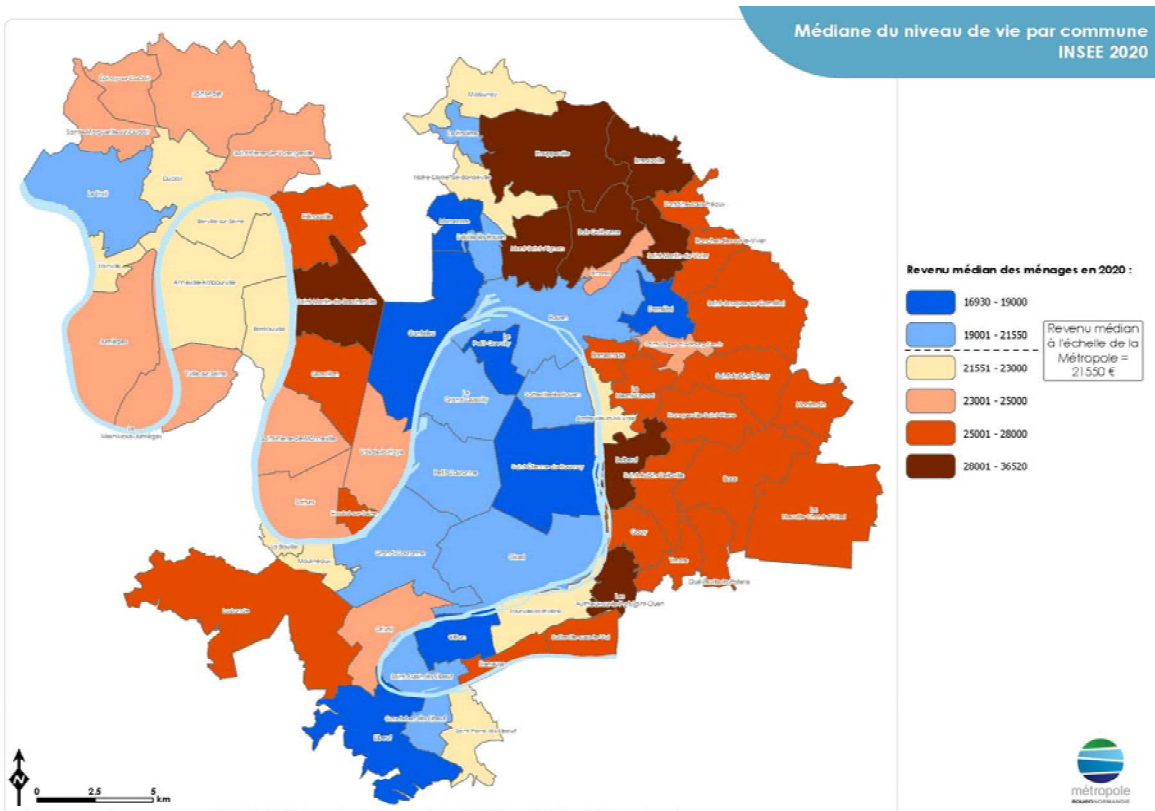


Une stratégie intercommunale en matière de peuplement et d'attribution des logements sociaux

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 **Conférence Intercommunale du Logement réunie en janvier 2024** a permis de partager le contexte des équilibres sociaux sur le territoire et 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 revenu médian au sens de l'INSEE décrit le niveau de ressources des ménages, il est très contrasté selon les communes de la Métropole, entre 16 930€ et 36 520€ par unité de consommation (données Insee 2020).

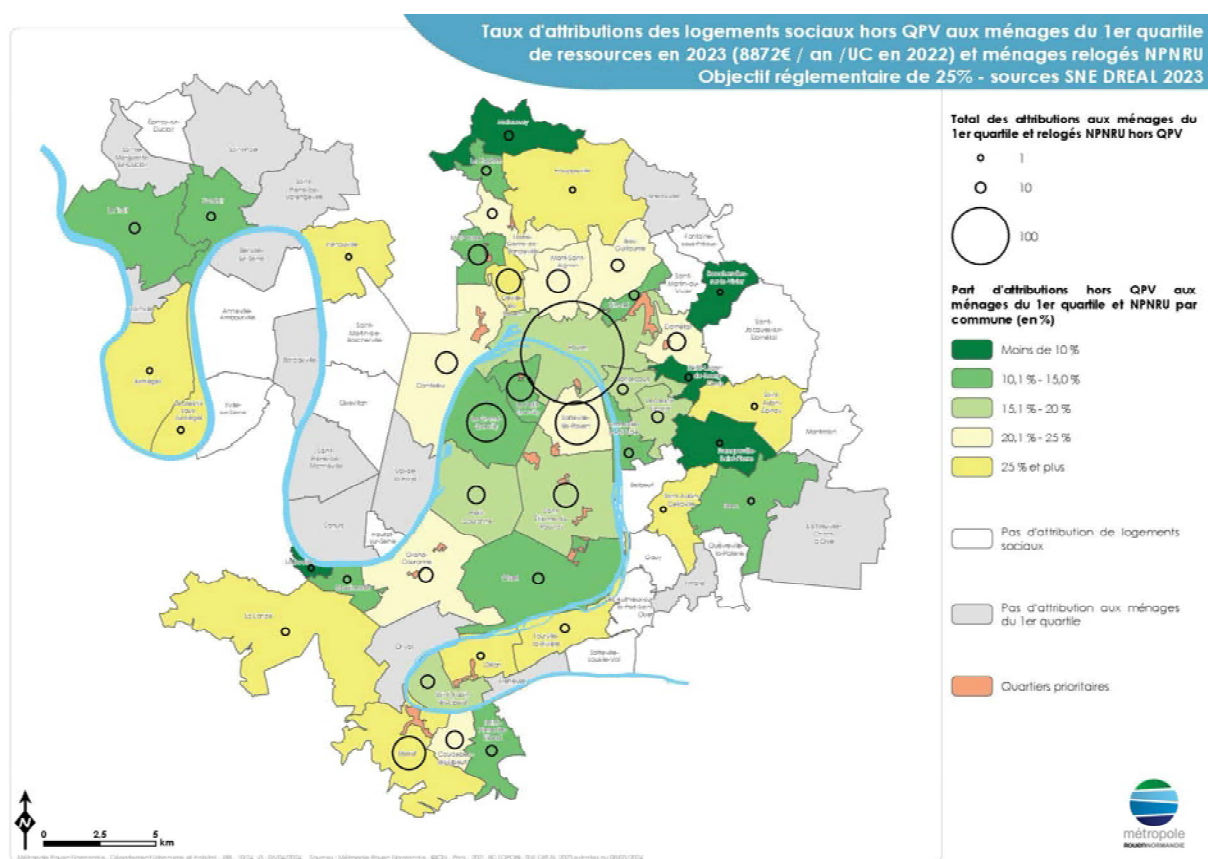


Dans 18 communes, il est inférieur au niveau de vie médian de la Métropole, de 21 550€ par unité de consommation. Ces 18 communes représentent 70% des habitants de la Métropole.

- * 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 afin de réduire les écarts sociaux.

En 2023, les attributions aux **ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du 1^{er} quartile, soit 8 872€ par an et par Unité de consommation pour la Métropole, représentent 17.3% des attributions hors QPV**, ce taux qui est le même qu'en 2022, reste très en deçà de l'objectif de 25% et ne progresse pas depuis plusieurs années. Il est très variable selon les communes : entre 6% et 29%. Les attributions aux ménages des **3 autres quartiles représentent 77% des attributions dans les QPV** conforme à l'objectif fixé par la CIA.

74% des attributions des logements sociaux en 2023 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 20% et 100% des attributions.



Les écarts sociaux à l'échelle de la Métropole demeurent malgré les objectifs de la CIA. Plusieurs actions décidées par la CIL ont été mises en œuvre en 2023 pour agir de manière plus forte sur le rééquilibrage social et les attributions de logements sociaux et sensibiliser les différents intervenants sur ces objectifs :

- **Notification à chaque bailleur d'un objectif d'attributions pour l'année 2023** visant à réduire de moitié l'écart à l'objectif de 25%.
- **Réflexions sur le classement des communes dans la CIA** selon les marges d'accueil de ménages modestes qui ont abouti à une mise à jour du classement.
- **Réunion d'information** auprès des administrateurs représentant MRN dans les Conseils d'Administration des bailleurs sociaux.

Intervention en Commission d'Attribution des Logements et d'Etude de l'Occupation des Logements de chaque bailleur social présent dans la Métropole sur les objectifs de rééquilibrage du peuplement.

- Réalisation d'une **fiche outil communale sur les équilibres de peuplement** pour les 67 communes ayant des logements sociaux. Cette fiche présente les données clés du parc social de la commune, les attributions de logements sociaux et les demandes, les comparaisons avec les données MRN, ainsi que les caractéristiques socio-économiques des locataires du parc social à l'échelle de la commune, des IRIS et des résidences.



* La **mise en œuvre de la réforme nationale des attributions et des dispositifs prévus par la loi ELAN** :

La Métropole a élaboré son **projet de système de cotation des demandes de logement social** : pour chaque demande de logement sera calculé un nombre de points en fonction des critères de priorité d'accès au logement, de critères liés à la situation familiale du demandeur, sa situation de logement et d'emploi. La cotation constituera une aide à la décision pour les attributions des logements sociaux et une information supplémentaire pour le demandeur sur le suivi de sa demande. La Métropole a engagé fin 2023 l'élaboration du nouveau Plan partenarial de Gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur qui intégrera courant 2024 le système de cotation et l'ensemble des actions partenariales visant à simplifier les démarches, mieux répondre aux demandes de logement social et améliorer l'information du demandeur.

Par ailleurs, en 2023 la Métropole a fourni un appui technique aux communes dans la mise en œuvre de la gestion en flux des contingents des réservations par les bailleurs sociaux au 31/12/2023.

Mettre en œuvre les relogements NPNRU de manière partenariale

La démolition dans le cadre du NPNRU de près de 1700 logements sociaux et 200 logements privés engendre le relogement de 1210 ménages concernés. **785 ménages ont été relogés à fin 2023** (dont 163 ménages relogés en 2023) **sur les 10 opérations de démolition achevées** ou en cours au 31/12/2023.

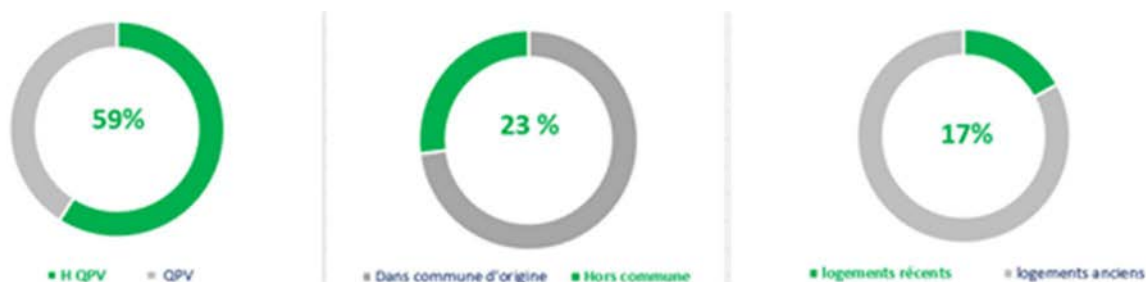
Les relogements NPNRU doivent contribuer au même titre que les attributions classiques de logements locatifs sociaux au rééquilibrage du peuplement sur la métropole. Pour cela 2 outils sont mis en place :

- Une charte de relogement métropolitaine,
- Un dispositif de relogement inter-bailleurs, piloté par la Métropole.

Trois objectifs locaux qualitatifs de relogement identifiés par la Charte de relogement :

- Au moins 25% des ménages doivent être relogés hors QPV,
- Au moins 30% des ménages doivent être relogés dans un logement neuf ou récent (moins de 5 ans),
- Maîtriser le Taux d'Effort \leq à 35 % couplé à un « Reste A Vivre » \geq à 15 €/ jour et UC après relogement des ménages.

59% des ménages ont été relogés Hors QPV et **17% dans un logement neuf ou récent**. On constate un **reste à charge qui baisse en moyenne de 5€ après relogement**.



Il reste à reloger 330 ménages dont **170 ménages des immeubles locatifs sociaux de Rouen Habitat** (6 immeubles dans le quartier de La Lombardie) et **160 ménages des copropriétés Robespierre et Faucigny à Saint-Etienne-du-Rouvray**.

En 2023, le dispositif de primes pour minoration de loyer ANRU a été mobilisé à hauteur de 30 primes au total dont 20 en 2023.

L'intervention foncière au titre de l'habitat

Dans le cadre de la mise en œuvre du volet foncier du PLH, la Métropole apporte un co-financement dans le dispositif d'abaissement de charge foncière mis en place par l'EPF Normandie et la Région.

* En 2023, la Métropole a apporté son **soutien financier à trois projets** :

- Rues Contremoulins et Pierre Corneille à **Sotteville-lès-Rouen** pour la réalisation de **60 logements sociaux** et **25 logements en location-accession** (PSLA) par le Foyer du Toit Familial et Normandie Habitat pour **157 726€**,
- Terrain Touflet à **Saint-Etienne-du-Rouvray** pour **12 logements locatifs sociaux** et **8 logements locatifs intermédiaires** par le Foyer Stéphanois pour **56 611.60€**,
- Rue de l'Eglise à **Cléon** pour **8 logements locatifs sociaux** et **13 logements en location accession** (PSLA) par le Foyer Stéphanois pour **38 259.20€**.



Par ailleurs, le Conseil Métropolitain de mars 2023 a approuvé la stratégie foncière métropolitaine qui comporte un volet habitat ciblé prioritairement sur le développement du logement social dans les communes déficitaires et la mise en œuvre du schéma d'accueil des gens du voyage.

Le Logement participatif

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 (Loi ALUR).

Cette aide prend 2 formes :

- financement 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,
 - financement à la réalisation du projet d'habitat participatif à hauteur de 5 000 € par logement occupé à titre de résidence principale.
- * En 2023, la Métropole a adhéré au Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif, piloté par la ville de Strasbourg. Dans ce cadre, lors des journées de l'habitat participatif des 07 et 08 juin, organisées à l'occasion de l'assemblée générale du réseau, le projet de Malaunay a été présenté par ses habitants.



Concernant cette opération financée en 2021, la Métropole a octroyé **en 2023 une subvention supplémentaire de 5 000€** pour un logement initialement prévu à la location mais **vendu pour de l'accession occupante**.



* Par ailleurs, la Métropole a financé à hauteur de 6 000€ les journées régionales de l'habitat participatif organisées les 29 et 30 septembre à Rouen par le Réseau d'Habitat Participatif Normand.

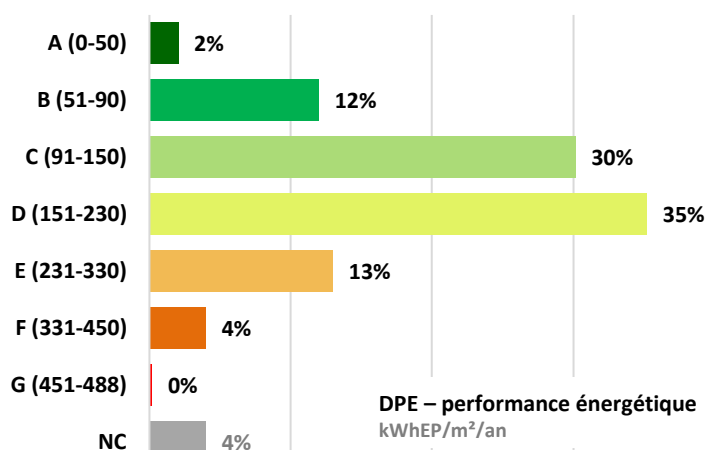
- * Afin de donner une dynamique aux projets d'habitat participatif sur son territoire, la Métropole a contracté un marché d'AMO sur 3 ans avec les missions suivantes :
 - Accompagner la Métropole dans l'élaboration de sa stratégie de développement de l'habitat participatif :
 - Mobilisation et animation d'un réseau d'acteurs engagés,
 - Animation et sensibilisation de nouveaux publics,
 - Définition du soutien de la Métropole à l'habitat participatif, en lien avec les politiques de l'habitat et le contexte culturel, urbain et l'immobilier local,
 - Création et animation d'un portail participatif.
 - Accompagner la Métropole dans la programmation de projets d'habitat participatif sur les fonciers lui appartenant :
 - Accompagner l'émergence de projets d'habitat participatif au sein d'un projet d'aménagement sur les fonciers appartenant à la Métropole ou aux communes de son territoire,
 - Accompagner les appels à projets d'habitat participatif sur des fonciers fléchés pour de l'habitat participatif que la Métropole ou les communes de son territoire portent ou acquièrent dans ce but.

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

Bilan 2023



En 2023, sur un panel de près de 74 600 logements, **18% des logements** du parc locatif social présentaient une **étiquette énergétique supérieure ou égale à E** (Source : RPLS – 1^{er} janvier 2023).

* Dans le cadre de son intervention en faveur de la rénovation énergétique du parc social, la Métropole apporte **une aide de 3 500€ par logement** pour les opérations atteignant le **niveau de performance énergétique « BBC Rénovation »**.

* En 2023, 14 opérations de rénovation thermique représentant **1 139 logements locatifs sociaux** ont bénéficié de l'aide de la Métropole pour un montant de **subvention de 2 908 500€**.

* **7 de ces opérations sont situées en quartiers NPNRU** ce qui représente **672 logements** pour un montant de **subvention total de 1 741 500€**.

Logements sociaux réhabilités - 2023	en ANRU	en QPV	Hors ANRU et Hors QPV	Total
	Cléon	76	-	60
Darnétal	147	-	-	147
Déville-lès-Rouen	-	-	92	92
Elbeuf	-	42	-	42
Le Mesnil-Esnard	-	-	18	18
Oissel	19	-	-	19
Petit-Quevilly	262	-	-	262
Rouen	168	-	205	373
Saint-Etienne-du-Rouvray	-	50	-	50
Métropole Rouen Normandie	672	92	375	1139

En parallèle, les bailleurs sociaux **ont sollicité en 2023 des prêts** de la Banque des Territoires pour la réhabilitation thermique de **6 163 logements sociaux** sur le territoire métropolitain.

* L'Etat a mis en place en 2023 une **aide à la réhabilitation des logements sociaux** (aide à la PALULOS) dans la continuité de l'aide au plan de relance 2021/2022. En tant que délégataire, la Métropole a voté la programmation PALULOS en même temps que la programmation à la production de logements sociaux en Conseil métropolitain de juin 2023. **L'aide attribuée est de 4 000€ par logement pour une réhabilitation simple** et de **8 000€ par logement pour une réhabilitation lourde**, sans plafonnement par opération.

* 15 opérations de réhabilitation PALULOS représentant **421 logements locatifs sociaux** ont bénéficié de l'aide de l'Etat pour un montant de **1,8 M€ de subventions**.

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 **4 502 104€ de crédits a été consommée en 2023** dont 4 075 678€ pour le financement des travaux de réhabilitation de logements et de copropriétés (dont 1 861 076€ pour des propriétaires occupants, 571 068€ pour des propriétaires bailleurs et 1 643 534€ pour des syndicats de copropriétés), et 426 426€ de financement d'ingénierie.

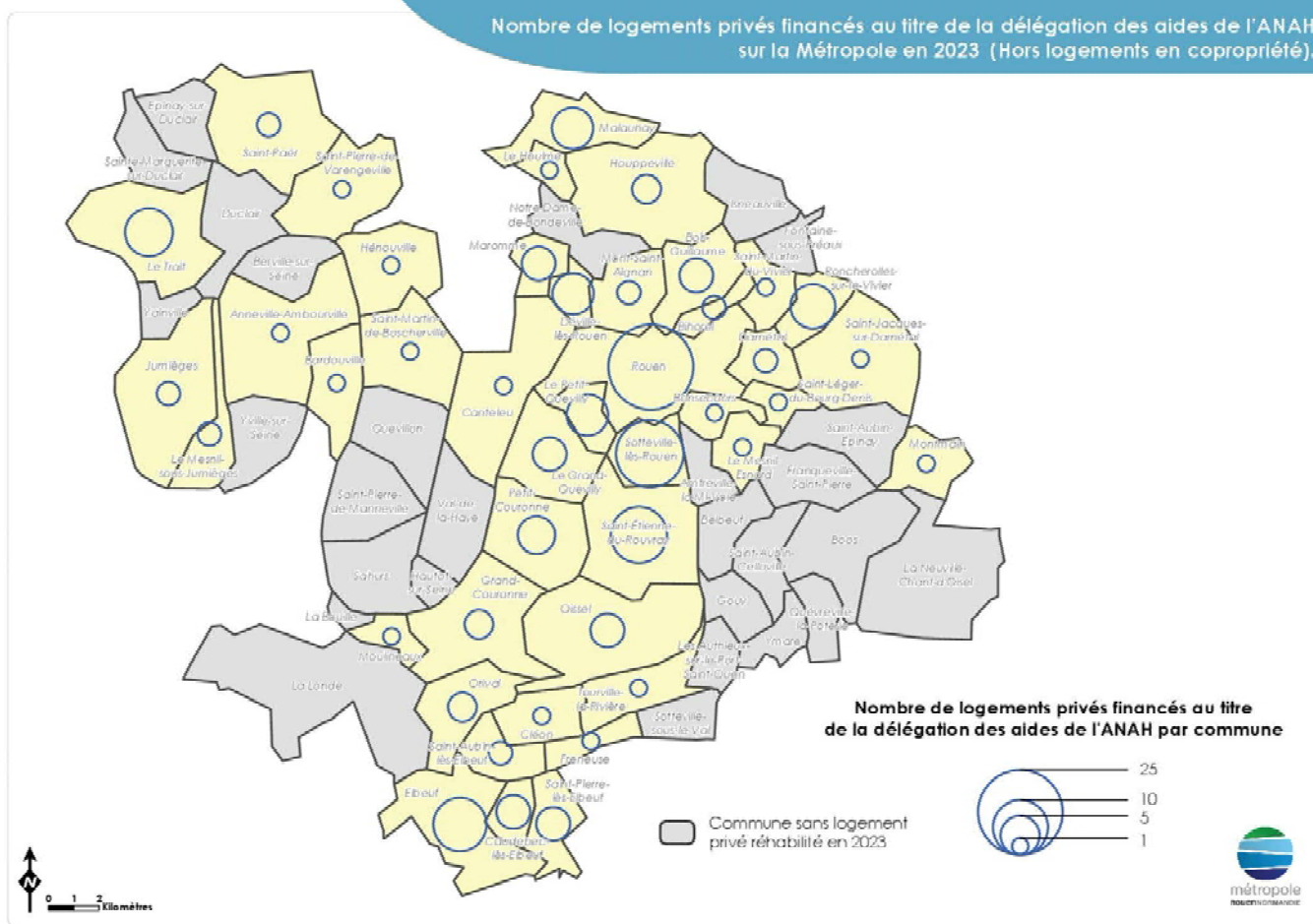


- * Ces crédits ont permis de financer la réhabilitation :

- **136 logements de propriétaires occupants** sur le territoire, dont **74% des propriétaires occupants** avec des **ressources très modestes** et 26% avec des ressources modestes.
- **28 logements de propriétaires bailleurs.**
- **6 copropriétés pour 205 logements** pour des travaux de rénovation énergétique (dont 4 copropriétés saines (135 logts) et 2 fragiles (70 logts)) et les **travaux d'urgence de 4 copropriétés pour 29 logements.**
- **123 logements** ont bénéficié de la prime « **MaPrimeRénov' Sérénité** » (rénovation globale pour des travaux d'économie d'énergie) dont 28 bailleurs, 87 PO énergie et 8 PO indignes.

- * **Les 398 logements privés financés en vue d'une réhabilitation** ont bénéficié d'une subvention complémentaire de la Métropole pour un montant de **605 584€.**
- * **L'aide à la rénovation énergétique des copropriétés** créée en 2020 a été mobilisée en 2023 pour six projets comptabilisant 205 logements pour un **financement total Métropole de 372 675€** et de **849 859€ de l'ANAH.**
- * **Le dispositif « MaPrimeRénov' »** géré nationalement a accordé des aides pour 2 792 logements. Si on ajoute aux 398 logements réhabilités dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'ANAH les 2792 logements « MaPrimeRénov' » financés en 2023 sur le territoire de la Métropole **c'est finalement près de 3200 logements qui ont bénéficié du financement d'au moins une action de rénovation énergétique sur le territoire en 2023 par l'ANAH.**

Nombre de logements privés financés au titre de la délégation des aides de l'ANAH sur la Métropole en 2023 (Hors logements en copropriété).



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.



4 768 copropriétés

- 1 285 Pas de Vulnérabilité
- 2 061 Vulnérabilité faible
- 1 193 Vulnérabilité moyenne
- 177 Vulnérabilité forte
- 52 Vulnérabilité très forte

- * 2023, correspond à la 2ème année d'élaboration de la **Veille et Observation des Copropriétés (VOC)**. Elle a permis de :
 - Mettre à jour les données,
 - Former des agents de la Métropole et des Communes à l'application SIG,
 - **Observer l'état des façades des 300 copropriétés les plus fragiles.** L'objectif était d'obtenir un premier aperçu des problématiques techniques des copropriétés les plus vulnérables et hors dispositif programmé (OPAH, POPAC...).

Résultats d'ensemble du relevé du bâti :

- Peu de copropriétés sont en mauvais état technique,
- Il s'agit essentiellement de copropriétés de **petite taille**,
- Toutefois, un certain nombre de copropriétés sont en **état moyen**, ce qui induit tout de même des besoins en travaux.

État du bâti des copropriétés relevées selon leur taille

État global du bâti	Moins de 15 logements	15-49 logements	Plus de 50 logements	Total
Bon	80	26	21	127
Moyen	115	13	5	133
En voie de dégradation*	33	2	1	36
Dégradé / En ruine*	3	2		5
Total	231	43	27	301

Source : Relevé du bâti Urbanis, octobre 2023



Zoom sur les 6 communes ayant le plus de copropriétés :

- 7% des copropriétés de la Métropole ont été observées,
- Des situations de dégradation plus importante à Rouen,
- Des situations de dégradation beaucoup plus ponctuelles sur les autres communes, ou très dispersées géographiquement.

État du bâti des copropriétés relevées sur les 6 communes principales

	Bon	Moyen	En voie de dégradation	Dégradé / Ruine
Rouen	17	34	13	2
Elbeuf	19	23		
Notteville-lès-Rouen	11	11	4	
Mont-Saint-Aignan	5	5	1	
Saint-Étienne-du-Rouvray	2	2	3	
Bois-Guillaume	2	3		
Autres communes	71	55	15	3

Source : Relevé du bâti Urbanis, octobre 2023

- * Dans le cadre du **Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)** lancé en 2021 pour accompagner 48 copropriétés dans les quartiers en renouvellement urbain de trois communes (Rouen, Elbeuf et Petit-Quevilly), 25 diagnostics multicritères avaient été réalisés en 2022, et **11 en 2023**. Suite aux conclusions de ces diagnostics il a été acté pour ces copropriétés **6 accompagnements lourds, 3 légers et 2 sorties de dispositifs**. Ce qui amène à un total sur les 36 diagnostics à : 17 accompagnements lourds, 10 accompagnements légers et 9 sorties de dispositif.

Pour rappel, 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.

Deux sessions de formations avec l'ADIL ont été proposées aux copropriétaires sur les bases de la copropriété et l'assemblée générale.

- * Sur la commune d'Elbeuf, dans le cadre du volet copropriété de l'OPAH RU, l'accompagnement des 14 copropriétés s'est poursuivi avec le **financement de travaux d'urgence pour deux copropriétés en 2023, pour un montant de 148 159€ de l'ANAH et 18 334€ d'aide à la gestion**. L'évaluation de l'OPAH finalisée en 2023 a abouti à la nécessité de relancer une nouvelle OPAH en 2024 en ciblant les 7 copropriétés les plus en difficulté.
- * Sur la commune de Rouen, **l'étude pré-opérationnelle lancée début 2022 sur le centre intra-boulevards de la ville a décidé la mise en place d'une OPAH et prévoit l'accompagnement de 19 copropriétés en difficulté, comptant 122 logements**.
- * En 2023, 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 se sont poursuivis.
 - À la suite de la notification de l'état de carence, en mars 2021 de la **copropriété Robespierre** par le Tribunal Judiciaire de Rouen et au recrutement fin 2021 de CDC Habitat Action Copropriété, la procédure d'expropriation de la copropriété a pu être mise en œuvre et respecte le calendrier de la concession :

- 11 janvier 2023, CDC Habitat a pris possession de la copropriété,
- 16 mars 2023, ordonnance d'expropriation,
- Mai à décembre 2023, phase judiciaire de l'expropriation pour 60 logements.

Avancée du projet à fin 2023 :

- 111 logements sur les 166 de la copropriété ont été acquis à l'amiable,
 - Tous les ménages ont été rencontré par la MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale), certains nécessitant un accompagnement renforcé,
 - 86 ménages ont été relogés dont 63 par des bailleurs sociaux.
- L'**OPAH CD (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées)** pour les copropriétés Guebwiller 1, 2 et 3, Hauskoa, Mirabeau et Atlantide a permis de mettre en œuvre les premières actions de redressements :
- Formations pour les copropriétaires portant sur le fonctionnement des copropriétés,
 - Mise en place d'une commission des impayés,
 - Accompagnement des syndicats dans leurs demandes de subvention d'aide à la gestion (75 461€ de l'ANAH en 2023) et dans le lancement des recrutements des maîtres d'œuvre.
- L'actualisation du diagnostic de la **copropriété Faucigny** a mis en avant une dégradation de sa situation. La réhabilitation de l'immeuble impliquerait un fort investissement des collectivités avec peu de chance d'aboutir à un redressement effectif. Le **scénario de démolition a donc été acté lors du COPIL ORCOD** en mai 2023. Le projet sera réalisé dans le cadre d'une concession d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole. En octobre 2023, l'ANRU a validé l'attribution d'une subvention de 10 000 000€ pour réaliser ce projet.

Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé

OPAH RU d'Elbeuf

Sur la commune d'Elbeuf, l'OPAH RU mise en place en 2018 s'est poursuivie. Elle vise à réhabiliter à terme plus d'une centaine de logements situés dans le centre ancien. À la suite de la réalisation de son évaluation en 2022, l'OPAH a été prolongée d'une année jusqu'en mars 2024 laissant le temps nécessaire à l'élaboration d'une nouvelle convention d'OPAH.



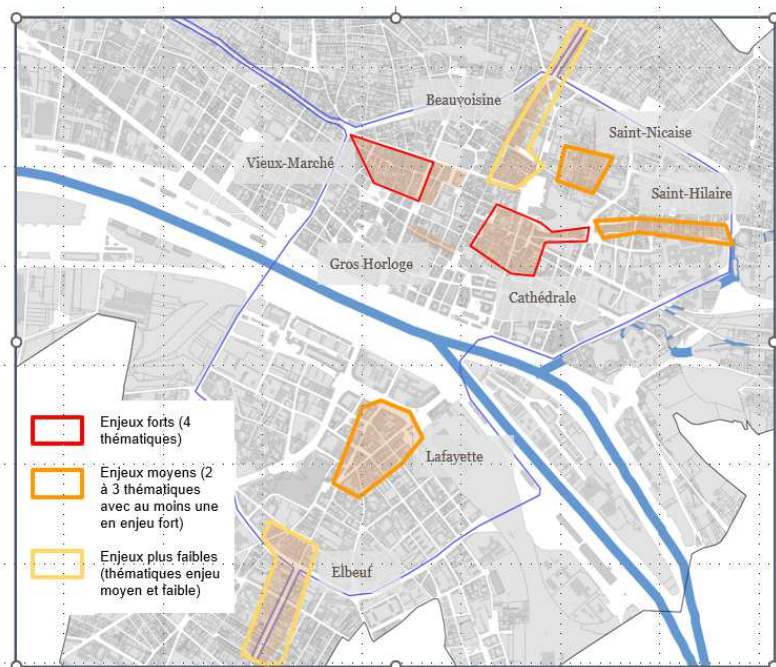
- * En 2023, **5 logements ont été financés pour leur réhabilitation**, tous portant sur l'habitat indigne ou dégradé, **pour un budget de 15 000€ de la Métropole et 116 294€ de l'ANAH**. Pour rappel, des travaux d'urgence de deux copropriétés ont également été financés par l'ANAH à hauteur de 148 159€.

L'année 2023 a également été consacrée aux travaux pour la mise en place d'une nouvelle OPAH en 2024.



OPAH RU de Rouen

L'étude pré-opérationnelle lancée début 2022 sur le centre intra-boulevards de la ville de Rouen a été finalisée en 2023. Elle a abouti à la mise en place d'une OPAH-RU à partir de 2024 qui prévoit la rénovation de 500 logements en 5 ans dont 19 copropriétés en difficulté, comptant 122 logements.



- * **6 secteurs rive droite :** Vieux Marché, Beauvoisine, Cathédrale, Rue du Gros Horloge, Saint Nicaise et Saint Hilaire.
- * **2 secteurs rive gauche :** Lafayette et Elbeuf.
- * Ces secteurs cumulent également des enjeux forts au titre des thématiques traitées par l'OPAH-RU : copropriétés dégradées, locaux vacants, habitat indigne, dégradé et énergivore, etc.

Mise en œuvre d'une convention « opération de revitalisation de territoire » (ORT)

En 2022, la **Métropole s'est engagée aux côtés des communes de Rouen, d'Elbeuf, de Duclair et du Trait dans la signature d'une convention de revitalisation territoriale avec le Département et l'État**. L'ORT est un outil pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social et pour lutter prioritairement contre les dévitalisations des centres-villes. Une convention d'ORT comprend tout ou partie des actions d'amélioration de l'habitat prévues dans les OPAH.

- * Duclair et Le Trait ont commencé la mise en œuvre de leur projet de revitalisation dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » et elles souhaitent poursuivre la phase opérationnelle de leurs projets avec la signature de la convention d'ORT. Les conventions territoriales de Rouen et Elbeuf ont été signées le 22 novembre 2023.

Dans le parc diffus

- * Sur le reste de la Métropole, **22 logements indignes ou dégradés** (15 propriétaires bailleurs et 7 propriétaires occupants) ont été financés pour un montant de subventions de la Métropole de 101 362€ et 555 586€ de l'ANAH.

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), 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.



- * **1762 demandes d'autorisations préalables ont été traitées** sur ces 13 communes en 2023 (dont 1 222 sur la ville de Rouen). 209 demandes ont fait l'objet d'un refus, soit 12% des demandes.

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, pour redonner de l'attractivité à certains secteurs urbains, limiter le développement de l'habitat indigne mais aussi dans le cadre de la mise en œuvre de l'objectif « zéro artificialisation nette ».

- * En 2022-2023, une **étude pré-opérationnelle de repérage et de traitement des logements vacants** a permis d'améliorer la connaissance de la vacance sur la Métropole et d'aboutir à un plan d'action de lutte contre le logement.

Source : Fichier Lovac 2020-2022	Lovac 2020		Lovac 2022		Taux de Variation entre 2020 et 2022
	Nb logements	Taux de vacance	Nb logements	Taux de vacance	
Ensemble de la vacance	34102	12,9%	31871	11,9%	-6,5%
<i>dont maisons</i>	<i>7210</i>	<i>6,6%</i>	<i>6031</i>	<i>5,4%</i>	
<i>dont appartements</i>	<i>26892</i>	<i>17,2%</i>	<i>25840</i>	<i>16,1%</i>	
Vacance de + 2 ans	10675	4,0%	9551	3,6%	-10,5%
Vacance du parc privé	24228	13,1%	21772	11,5%	-10,1%
<i>dont maisons</i>	<i>6373</i>	<i>6,3%</i>	<i>5259</i>	<i>5,2%</i>	
<i>dont appartements</i>	<i>17855</i>	<i>21,1%</i>	<i>16513</i>	<i>18,8%</i>	
Vacance du parc privé de + 2 ans	6707	3,6%	5367	2,8%	-20,0%

- * Un plan d'actions a été élaboré et **une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sera recrutée à partir de 2024 pour 3 ans pour la mise en œuvre du plan d'actions.**

L'AMO aura pour missions :

- D'observer et de repérer les logements vacants,,
- D'accompagner la Métropole pour la communication auprès des propriétaires de logements vacants,
- D'accompagner la Métropole pour l'animation de groupes de travail sur des sujets spécifiques liés à la vacance des logements,
- De réaliser 10 opérations pilotes,
- De réaliser les bilans et l'évaluation de la mission et de faire des propositions d'ajustement du plan d'action de lutte contre le logement vacant.

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

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

Le règlement d'aide du PLH de la Métropole a évolué fin 2022 pour introduire des **subventions à la production de logements PLAI et PLAI adapté**, dans des opérations de logements sociaux mais aussi en structures collectives de type pensions de famille et résidence sociale. L'objectif est de **soutenir la production de logements à bas niveaux de loyer et inciter à la création de pensions de famille sur d'autres communes**.



- * Ainsi, **88 PLAI dont 27 PLAI adaptés agréés par l'État ou l'ANRU en 2023** bénéficieront d'une aide de la Métropole en 2024.
- * La **reconstruction d'une pension de famille et résidence sociale à Mont-Saint-Aignan** a fait l'objet de 38 agréments PLAI cette année, dont 20 PLAI adaptés.

Favoriser l'accès des jeunes au logement



7 545

Logements dédiés étudiants
en **49** résidences

2 642 log. en résidences privées (23 rés.)
4 903 log. en résidences publiques (26 rés.)
dont **3 941** log. en résidences CROUS
(15 rés.)



- * Sur le territoire métropolitain, une offre de plus de **7500 logements étudiants** est disponible dont plus de 4900 logements en résidences publiques et plus de 2600 logements en résidences privées. Le **taux de couverture du logement dédié aux étudiants est de 18.2% avec 8 029 lits disponibles**.
- * Actuellement près de **600 logements en résidence étudiants sont en cours de montage sur la Métropole** dont :
 - 7 projets en résidences privées représentant 498 logements,
 - 1 projet de résidence CROUS de 83 logements.
 - 34% de ces logements étudiants en projet seront situés à Rouen.
- * En 2023, deux **résidences étudiantes privées ont été livrées à Rouen** comptabilisant **253 logements** :
 - Résidence « Champs de Mars » de 123 logements,
 - Résidence « Valhalla » de 130 logements.



Et **deux résidences privées** sont en chantier comptabilisant **314 logements** :

- Résidence **STUD'HER** de 165 logements à Franqueville-Saint-Pierre,
- Résidence **Mont aux Malades** de 149 logements à Mont-Saint-Aignan.



- * Par ailleurs, la Métropole dispose de près de **290 logements dédiés aux jeunes en insertion** dont 221 labellisés Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) et 65 logements en résidences pour jeunes salariés.

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

Actuellement, 25% 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, **42 logements ont bénéficié d'une aide de 140 614€ de l'ANAH au maintien à domicile de personnes âgées et de subventions autonomie de la Métropole d'un montant de 32 847€**. 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 plus de **7 700 places dédiées aux personnes âgées**. Elles sont réparties dans 99 structures de différents types dont :
 - **35%** des places en **résidences autonomie**,
 - **44%** en EHPAD,
 - **9%** en résidences services privées,
 - **11%** correspondent à d'autres formes de logements dédiés : papy loft, logements sociaux dédiés aux personnes âgées, etc.



7 763

places dédiées aux personnes âgées

- 35** Résidences Autonomie (2 185 places)
- 44** EHPAD (4 329 places)
- 9** Résidences Services privées (1 024 places)
- 11** Structures Autres Types (225 places)

- * Actuellement, **31 projets de logements seniors** sur le territoire sont à l'étude ou en phase de montage **représentant plus de 1 300 logements** (11 projets de résidences services et 20 petits projets logements seniors) dont 33% à Rouen.



- * La **résidence intergénérationnelle Simone Veil du Foyer Stéphanois** a été inaugurée en octobre 2023 à Amfreville-la-Mivoie. Premier **projet labellisé « Mon Logement Santé »** en Normandie elle comprend 19 logements locatifs (16 collectifs et 3 individuels) dont **15 destinés aux personnes âgées**.

Le label Mon Logement Santé du groupe Arcade VYV permet de répondre à des engagements au service du mieux vivre sur les thématiques suivantes : La qualité d'air intérieur, la domotique, le logement inclusif, le lien social, l'alimentation et les espaces verts et enfin les services.

Et deux résidences services privées ont été livrées à Rouen comptabilisant 201 logements :

- Résidence Les Girandières de 96 logements,
- Résidence Le Carré Philippon de 105 logements.



- * 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'une opération 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. A ce titre, **2 opérations de logements sociaux comportant au global 8 logements dédiés pour des personnes âgées ou handicapées ont été agréés en 2023.**

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 gens du voyage en voie de sédentarisation

Le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de la Seine-Maritime 2020-2025 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.** Il s'agit de mieux répondre aux aspirations des ménages installés dans la Métropole et qui ont un mode de vie sédentaire.

La Métropole a recruté le prestataire SOLIHA pour une mission de Maitrise d'œuvre urbaine et sociale auprès des ménages installés sur 3 aires d'accueil de la Métropole concernés par une fermeture à court terme. Après une phase de diagnostic social auprès des familles, SOLIHA met en place les accompagnements sociaux en fonction des besoins des familles. De plus un accompagnement à la sédentarisation a démarré auprès d'un groupe de familles pour préparer au changement de leur mode de vie dans le cadre d'un déménagement prochain sur un des terrains familiaux.

Plusieurs projets d'habitat adapté et de terrains familiaux ont avancé :

- Agrément d'une opération d'habitat social adapté pour les gens du voyage de 4 logements PLAI adaptés à Franqueville-Saint-Pierre
- Avancements de la réalisation de terrains familiaux au Mesnil-Esnard (6 emplacements) et à Petit-Couronne (20 emplacements)
- Identification avec la commune de Saint-Aubin-lès-Elbeuf d'un foncier pour la réalisation de 10 emplacements en terrains familiaux.

METROPOLE ROUEN NORMANDIE

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

  www.metropole-rouen-normandie.fr

