

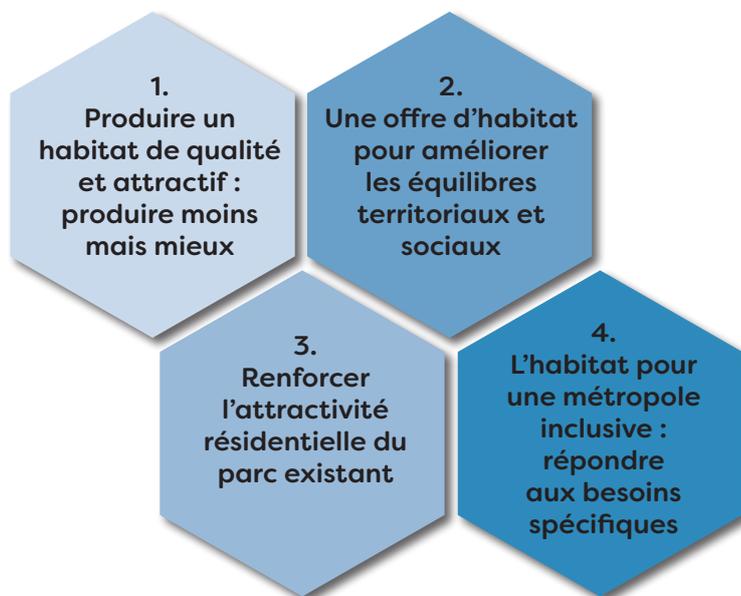
## ORIENTATIONS ET PROGRAMME D' ACTIONS

Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la Métropole a été adopté le 16 décembre 2019 après avis des communes et du Comité Régional de l'Habitat. Il comporte un diagnostic (présenté dans la lettre de l'Habitat n°1), un document d'orientation, un programme d'actions et des fiches communales.

### Quatre grandes orientations à la mesure des enjeux du territoire et de ses habitants

Au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic du Programme Local de l'Habitat, la Métropole a défini les grandes orientations de sa politique de l'Habitat à conduire sur son territoire entre 2020 et 2025 pour répondre aux multiples besoins en logement des ménages.

Ces quatre orientations constituent le socle des actions territoriales et thématiques à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs que la Métropole a fixé afin de développer son attractivité, garantir la solidarité territoriale, assurer un équilibre social et de développement entre les différents territoires qui la composent et faciliter les parcours résidentiels des ménages.



# Un PLH à l'écoute et en concertation

La concertation avec les élus et acteurs de l'habitat mise en place lors de la phase diagnostic s'est poursuivie lors des phases d'élaboration des orientations et du programme d'actions avec différents temps forts :

## Les séminaires avec les 71 communes

Après présentation de la démarche à la Conférence Métropolitaine du 14 mars 2018, deux séminaires de travail portant sur les orientations du PLH ont été organisés en avril 2018 avec les 71 communes. Un autre séminaire a été organisé en mars 2019 autour du programme d'actions et de la gouvernance du PLH

## Le séminaire avec les acteurs de l'Habitat

Organisé le 4 juin 2018, il a permis d'échanger avec tous les acteurs de l'habitat (communes et partenaires) autour des orientations du PLH

## Les ateliers de travail thématiques

4 réunions de travail thématiques ont été organisées de juin à mars 2019 sur les sujets suivants :

- l'accession
- l'habitat privé
- les politiques de peuplement
- Le Supplément de Loyer Solidarité (SLS)

## Les réunions par secteurs avec les communes et les conférences locales des maires

8 réunions de travail par groupes de communes ont été organisés en juin et juillet 2018, suivies d'une présentation en conférences locales des maires en octobre / novembre 2018. Ces réunions ont permis de faire ressortir les enjeux propres aux différents secteurs et de préparer l'élaboration des fiches communales pour lesquels de nombreux échanges ont eu lieu avec les communes. D'autres réunions par groupe de communes ont été organisées ponctuellement (communes SRU concernées par l'article 55 de la loi SRU, ...)

## Le conseil de développement

Il a été associé en janvier 2019 dans le cadre de la commission « planification et aménagement du territoire » pour enrichir le programme d'actions sur certaines thématiques (vieillesse de la population, handicap, jeunes)



# ORIENTATION 1 : PRODUIRE UN HABITAT DE QUALITÉ ET ATTRACTIF : PRODUIRE MOINS MAIS MIEUX

## Des constats aux objectifs

La production neuve de logements sur la période du précédent PLH 2012-2019 (environ 2 800 logements par an) n'a pas permis de renforcer la dynamique démographique. Les analyses des mobilités résidentielles et du solde migratoire ont montré que certaines catégories de ménages principalement constitués de familles salariées continuent de quitter le territoire pour se loger dans l'aire urbaine.

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

➔ Maîtriser le développement de l'offre nouvelle de logements afin d'éviter les effets de concurrence interne au parc, la déqualification du parc existant et de réduire la vacance en particulier du parc privé.

➔ Accompagner la croissance démographique dans l'objectif de rattraper à l'échelle de la Métropole, la croissance constatée au niveau de l'aire urbaine (0.3% par an) et dans la perspective à long terme de réaliser les objectifs inscrits au SCOT.

La Métropole est caractérisée par un faible taux de propriétaires occupants (45%) et par un prix moyen de vente élevé, notamment dans le neuf qui ne permet pas aux ménages aux revenus médians d'acheter sur le territoire et en particulier en zone urbaine.

### **Rendre plus efficiente l'offre produite, répondre aux besoins des ménages, créer de nouvelles attractivités résidentielles :**

➔ Développer l'accession sociale et à prix maîtrisé en direction des ménages actifs qui aujourd'hui vont rechercher des produits aux franges externes de la Métropole ou qui souhaitent s'installer sur la Métropole.

➔ Créer les conditions économiques pour le développement d'opérations d'accession à la propriété à prix abordables.

➔ Développer de nouvelles formes architecturales et urbaines dans les cœurs d'agglomération et centres urbains pour créer une attractivité résidentielle proche des qualités d'usage de la maison individuelle.



# La production d'un habitat de qualité et attractif se décline en 3 actions

## ACTION 1

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

➔ **Fixer un objectif de production en adéquation avec la dynamique démographique de l'aire urbaine**, soit un taux de croissance moyen annuel de 0,3%.

➔ **Produire une offre nouvelle à hauteur d'environ 14 460 logements** sur la durée du PLH (soit environ 2 400 logements en moyenne par an) dont 4 200 logements sociaux en rééquilibrant la production entre les secteurs 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

## ACTION 2

### Favoriser l'accession à la propriété

La production de logements doit être davantage en adéquation avec les besoins des ménages. L'offre en accession notamment sociale est très limitée sur le territoire ce qui explique l'installation de ménages accédants en dehors de la métropole à sa périphérie immédiate.

➔ **Fixer un objectif de production de 25% de l'offre en accession abordable** pour toutes les communes de la Métropole.

➔ **Maintenir les subventions aux ménages accédants** via le dispositif de la location-accession et porter de 150 à 200 le nombre de logements financés en PSLA par an.

➔ **À titre expérimental, créer une aide à l'accession 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 cette diversification est nécessaire.

➔ **Intervenir en minoration foncière bonifiée** sur les opérations de logements individuels ou intermédiaire en accession abordable.

## ACTION 3

### Innover dans la manière de construire l'habitat

Les changements des modes de vie et des mœurs font évoluer la notion d'habitat désirable en termes d'usages, de qualité de la construction, d'environnement urbain et de formes urbaines. L'adaptation de l'habitat ancien aux nouvelles exigences est également nécessaire.

➔ **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.

➔ **Privilégier les opérations d'habitat** qui répondront à ce référentiel pour les aides 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.



# ORIENTATION 2 : UNE OFFRE POUR AMÉLIORER LES ÉQUILIBRES TERRITORIAUX ET SOCIAUX

## Des constats aux objectifs

Le diagnostic a mis en évidence le « creusement des écarts sociaux » entre certains secteurs de la Métropole : la structure de l'offre de l'habitat, l'attractivité résidentielle de certaines communes, le fonctionnement du marché local de l'habitat, contribuent aujourd'hui à alimenter des dynamiques socio-résidentielles de spécialisation territoriale avec un risque potentiel de « décrochage » pour certains territoires.

### ➔ **Créer de nouvelles dynamiques socio-résidentielles dans un objectif de mixité et de rééquilibrage social :**

- Répartir le parc de logement social par une modulation des objectifs de production en fonction du taux actuel de chaque commune tout en respectant le programme fixé par l'Etat pour les communes soumises aux obligations de la loi SRU.
- Diversifier la production de l'habitat dans les communes fortement dotées en logement social (+ de 35% de l'offre existante), en limitant la production à 20%.
- Reconstituer un parc à bas loyer dans les communes ayant peu de logements sociaux dans un objectif d'une meilleure répartition territoriale.
- Favoriser le relogement des ménages les plus modestes en dehors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville.

- Rééquilibrer le peuplement par la production et les attributions de logements afin d'éviter les phénomènes de spécialisation sociale et de limiter les déséquilibres sociaux constatés entre les communes de la Métropole.

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 puis le 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.

### ➔ **Mettre en place une stratégie foncière pour mieux maîtriser le développement de l'offre d'habitat :**

- Réorienter la mise en œuvre des outils fonciers et l'utilisation du stock de réserves foncières en cohérence avec les orientations du SCOT et du PLH : recherche et valorisation des fonciers détenus pour la production d'une offre diversifiée et abordable.
- Élaborer une stratégie foncière à l'échelle de la Métropole en lien avec les communes et l'Établissement Public Foncier de Normandie et en cohérence avec le PLUi.



# L'amélioration des équilibres territoriaux et sociaux se décline en 3 actions

## ACTION 4

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

➔ **Mieux répartir le logement locatif social au sein de la Métropole** pour éviter d'aggraver les phénomènes de spécialisation sociale et de stabiliser le taux de logement sociaux déjà élevé sur le territoire (36%) en réduisant le volume de production par rapport au précédent PLH. Soit un total de 4 200 logements sociaux (700/an) représentant 29% de la production totale de logements sur la période du PLH 2020-2025, dont 3 600 logements sociaux familiaux et 600 logements sociaux en résidences collectives.

➔ **Moduler le taux de production de Logements Locatifs Sociaux (LLS)** selon les taux actuels communaux par la construction de logements neufs mais aussi par des opérations d'acquisition-amélioration visant à résorber la vacance des logements sur la Métropole :

- 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.

➔ **Poursuivre la socio-conditionnalité mise en place dans le précédent PLH** : produire 25% de PLAI sur la totalité des logements sociaux à l'échelle de la Métropole avec un taux allant de 10% à 40% de logements PLAI, selon les communes. À noter qu'afin de mieux répartir territorialement et reconstituer l'offre à bas loyer et à la suite des démolitions dont les loyers sont très faibles, les logements sociaux produits dans le cadre du programme de renouvellement urbain réalisés hors QPV devront comporter à minima 60% de PLAI.

## ACTION 5

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

Le PLH veille au respect des équilibres de peuplement et intègre les différents dispositifs issus de la Conférence Intercommunale du Logement mise en place par la Métropole en juin 2015 avec :

➔ **La mise en œuvre des objectifs d'attribution de la loi Égalité et Citoyenneté inscrits dans la Convention Intercommunale d'Attributions** (qui remplace la Convention Intercommunale d'équilibre territorial de 2016).

➔ **La mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande**, notamment par l'animation et la coordination du réseau partenarial des lieux d'accueil et d'information des demandeurs.

➔ **La mise en œuvre des 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.

➔ **L'exonération du SLS pour 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.



## ACTION 6

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

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

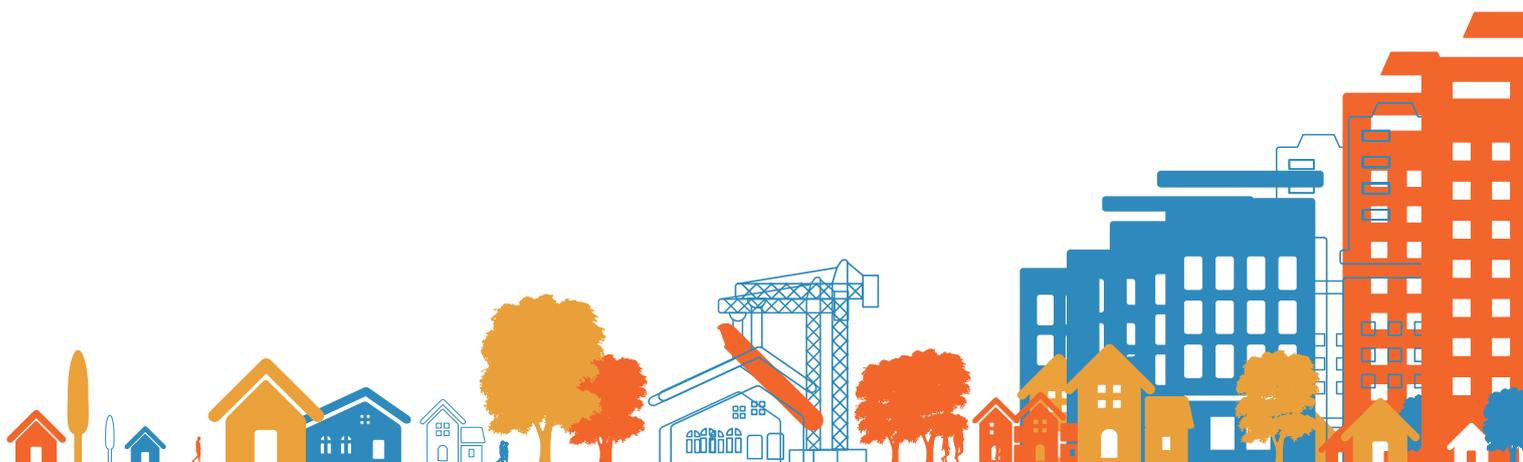
Le PADD du PLUi, qui s'inscrit dans les objectifs du SCOT, fixe un objectif ambitieux de réduire la consommation foncière moyenne annuelle par l'habitat de 50 % sur la période 2020-2033, par rapport à la consommation moyenne opérée annuellement sur la période 1999-2015.

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

#### ➔ Mettre en place une politique foncière pour l'habitat à l'échelle de la Métropole avec :

- L'analyse du 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 enjeu.
- La poursuite de la participation financière de la Métropole aux dispositifs EPFN / Région pour les projets en cohérence avec les orientations du PLH.
- La mise en place des dispositifs expérimentaux permettant de développer des projets en concordance avec le PLH.

#### ➔ Développer le volet observatoire du foncier pour l'habitat, dans un cadre plus large.



# ORIENTATION 3 :

## RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DU PARC EXISTANT

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 rappel, un parc fonctionnant de manière normale présente un taux de vacance de 6 à 7%.

### ➔ **Lutter contre la vacance dans le parc privé :**

- Maîtriser et réduire la vacance du parc sur l'ensemble de la Métropole et plus particulièrement dans les communes ayant un taux de vacance supérieur à 12%.
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants par une requalification du parc existant et un recyclage des logements vacants ou obsolètes.
- Accompagner les opérateurs privés et les bailleurs sociaux pour la réalisation des opérations acquisition-amélioration / remise sur le marché.

Au sein du parc privé du territoire métropolitain, on dénombre 3 644 copropriétés représentant près de 60 000 logements, soit 32% du parc de résidences principales. Les copropriétés sont pour la majorité d'entre elles de petites copropriétés occupées majoritairement par des locataires (53%), 58% datent d'avant 1974 et ont donc potentiellement besoin de travaux de rénovation énergétique.

### ➔ **Améliorer la connaissance et la prévention en direction des copropriétés et traiter les copropriétés en difficulté :**

- Améliorer la connaissance du parc de copropriétés et mettre en place un dispositif de veille et d'observation.

- Agir en prévention pour les copropriétés identifiées comme fragiles et traiter les copropriétés en difficultés à travers des dispositifs d'intervention plus lourds.

Environ 60% des résidences principales privées datent d'avant 1974 et 35% datent d'avant 1948 (avant les premières réglementations thermiques), et 61% des logements du parc social présentaient une étiquette de consommation d'énergie inférieure ou égale à D, donc potentiellement énergivores. Ces logements constituent donc un enjeu important en matière de rénovation énergétique et de lutte contre la précarité énergétique.

### ➔ **Développer les réhabilitations pour accroître l'attractivité du parc existant et accompagner la rénovation énergétique :**

- Répondre aux objectifs fixés par le Plan Climat Air Énergie en massifiant la rénovation énergétique sur le territoire et en développant une stratégie d'intervention et d'accompagnement à la rénovation adaptée à chaque typologie de logement.
- Accompagner les bailleurs sociaux et les propriétaires privés dans la mise en œuvre de travaux énergétiques.

Le premier Programme National de Rénovation Urbaine (entre 2004 et 2014) a permis d'améliorer les conditions d'habitat dans 7 communes de la Métropole, avec la démolition de plus de 2 500 logements, la requalification de près de 7 000 logements sociaux et reconstruction de 2 400 nouveaux logements.



# Le renforcement de l'attractivité résidentielle se décline en 7 actions

## ACTION 7

### Des constats aux objectifs

L'un des principaux enjeux du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine est d'enrayer le processus de spécialisation sociale de 9 quartiers Politiques de la Ville de la Métropole en déconcentrant le parc social et en favorisant la diversification de l'habitat.

#### ➔ **Mettre la requalification et l'attractivité de l'offre existante au cœur des opérations de renouvellement urbain :**

- Accompagner la restructuration/démolition du parc social y compris pour les opérations situées en dehors d'un périmètre de projet NPNRU.
- Développer au niveau de la gouvernance de projet une forte synergie entre la mise en œuvre du NPNRU et les actions du PLH.
- Inscrire dans la convention-cadre NPNRU la programmation des opérations de reconstitution de l'offre de logement social.
- Éviter les effets de concurrence entre les opérations de diversification de l'offre NPNRU et l'offre neuve produite à proximité.

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 » sur la Métropole, soit 9 000 personnes qui seraient potentiellement concernées.

#### ➔ **Lutter contre l'habitat indigne et dégradé :**

- Faciliter la coordination des acteurs et sa prise en compte dans l'ensemble des dispositifs d'intervention dans les secteurs les plus concernés et favoriser les opérations dans le diffus.

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

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 et la remise sur le marché de ces logements est un enjeu important, pour limiter l'augmentation de ce phénomène mais aussi pour redonner de l'attractivité à certains secteurs urbains.

#### ➔ **Mettre en place un observatoire de la vacance :**

Concevoir un outil de suivi des logements vacants à l'échelle de la Métropole pour 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 plus précisément et en territorialisant la vacance observée sur quelques secteurs, identifier ses causes et les conditions de remise sur le marché.

#### ➔ **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...).

#### ➔ **Inciter et accompagner les propriétaires à remettre leur logement sur le marché :**

- Étudier 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 pourront être mises en œuvre par des opérateurs spécialisés et/ou des bailleurs sociaux.

## ACTION 8

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

Sur les 3 644 copropriétés de la Métropole, 554 sont repérées comme potentiellement fragiles (classe D) par l'ANAH, soit 7 245 logements.

➔ **Mettre en place un observatoire et un dispositif de veille** pour améliorer la connaissance des copropriétés 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 :** 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.

## ACTION 9

### Accompagner et traiter les copropriétés en difficulté

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.

➔ **Traiter les copropriétés en difficultés** identifiées dans les quartiers en renouvellement urbain. Notamment la copropriété Robespierre au sein du QPV ChâteauBlanc à Saint-Étienne-du-Rouvray.

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

## ACTION 10

### Amplifier la rénovation énergétique du parc privé

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, donc potentiellement énergivores. L'objectif fixé par le Plan Climat Air Énergie 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).

Le parc privé constitue donc un enjeu important en matière de rénovation énergétique et de lutte contre la précarité énergétique.

➔ **Renforcer l'action de l'Espace Info Énergie** afin de proposer un « bouquet de services » et un guichet unique, dans une logique de service public de la rénovation énergétique.



➔ **Majorer les aides de la Métropole en complément de l'ANAH** pour l'amélioration de la performance énergétique pour les propriétaires.

➔ **Mettre en place une aide aux travaux pour les copropriétés** 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.

## ACTION 11

### Poursuivre la rénovation énergétique du parc social

Le Plan Climat Air Énergie 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).

➔ **Établir une programmation annuelle des réhabilitations** éligibles au PAM / Éco-prêt.

➔ **Accompagner financièrement les réhabilitations énergétiques** avec des exigences de performance.

## ACTION 12

### Accompagner la transformation des quartiers prioritaires en renouvellement urbain

L'un des principaux enjeux liés au NPNRU, et repris par la loi Égalité 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.

➔ **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 les quartiers NPNRU** par le financement de l'accession à la propriété abordable.

➔ **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.

➔ **Mettre en place des dispositifs adaptés** pour le redressement des copropriétés fragiles ou dégradées en QPV en lien avec les villes et l'État.

## ACTION 13

### Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé

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.

➔ **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.

➔ **Étudier le traitement d'îlots insalubres** dans le cadre de la stratégie foncière habitat portée par la Métropole.

➔ **Envisager la mise en place à titre expérimental du permis de louer** sur certaines communes volontaires de la Métropole.



# ORIENTATION 4 : L'HABITAT POUR UNE MÉTROPOLE INCLUSIVE : RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

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.

## ➔ Répondre aux besoins en logement des personnes les plus modestes :

- Développer une offre sociale à bas loyer (PLAI) prioritairement dans les secteurs aujourd'hui peu dotés.
- Développer la fluidité des parcours entre hébergement et logement.
- Adapter l'offre existante d'hébergement à l'évolution des besoins.
- Diversifier les implantations à l'occasion du développement de nouvelles structures d'hébergement ou de logement accompagné dans un souci de respect des équilibres de peuplement.

32% des ménages de la Métropole sont composés de personnes de plus de 59 ans. Le phénomène de vieillissement constaté devrait s'accroître au cours des années à venir. Il est nécessaire d'anticiper ce vieillissement de la population en adaptant le parc pour le maintien à domicile des personnes mais aussi de disposer d'une offre de logements dédiés aux personnes âgées en phase avec leurs besoins.

## ➔ Prendre en compte les besoins en logement inhérents au vieillissement de la population :

- Prioriser l'adaptation du parc existant pour

favoriser le maintien à domicile et adapter l'offre nouvelle aux besoins.

- Accompagner l'adaptation de l'offre de Résidences Autonomie aux obligations de la loi Adaptation de la Société au Vieillessement.

L'adaptation du parc de logements existants constitue une priorité pour soutenir le maintien à domicile des personnes handicapées et/ou en perte d'autonomie. Cette question doit pouvoir être intégrée à l'ensemble des dispositifs d'accompagnement et de requalification des logements, que ce soit dans le parc social et privé.

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

- Développer prioritairement l'accessibilité du parc existant pour répondre aux besoins liés au handicap et à la perte d'autonomie.
- Intégrer les travaux d'adaptation à l'ensemble des dispositifs d'accompagnement et de requalification du parc existant.
- Rapprocher offre et demande de logements adaptés et accompagner les projets de création de logements ou de résidences adaptées.

La Métropole est un territoire attractif pour les jeunes, notamment pour les étudiants compte tenu de l'importance de l'offre d'enseignements universitaires et supérieurs et le logement est un élément clé de leur parcours.



# La réponse aux besoins spécifiques se décline en 5 actions

## ACTION 14

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

#### Des constats aux objectifs

##### ➔ Adapter l'offre de logements aux besoins des étudiants et des jeunes :

- Développer la fonction d'accueil du parc privé pour le logement des jeunes en formation ou en insertion et le logement étudiant.
- Diversifier les modes d'accueil en facilitant en particulier la colocation.
- Développer le partenariat avec les opérateurs pour mieux adapter l'offre nouvelle aux besoins.

La Métropole compte 25 communes de plus de 5 000 habitants ayant des obligations de disposer d'une aire d'accueil des gens du voyage au titre des objectifs définis par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage qui est en cours de révision.

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

- Mettre en œuvre les objectifs fixés par le nouveau Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage : création d'aires d'accueil pour les communes ayant des obligations, recherche de sites adaptés pour créer une aire de grand passage.
- Développer une offre adaptée aux spécificités et aux besoins de la population pour répondre à l'ancrage territorial des gens du voyage.
- Répondre aux besoins de réhabilitation des aires existantes.

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.

➔ **Poursuivre le développement d'une offre sociale à bas loyer (PLAI)**, dans la Métropole et dans les secteurs en déficit.

➔ **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'Attribution** 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 Égalité et Citoyenneté. Et 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'Étude et de Suivi d'Accès au Logement.

➔ **Mettre en œuvre le PPGD (Plan Partenarial de Gestion de la Demande)**, notamment en animant et coordonnant le réseau partenarial des lieux d'accueil et d'information des demandeurs.

➔ **Favoriser l'information des acteurs** sur les dispositifs de logement très social et faire évoluer l'image du logement très social.



## ACTION 15

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

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

➔ **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.

➔ **Renforcer les permanences habitat privé** pour monter des dossiers 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.

➔ **Étudier les demandes d'agrément de projets de logements sociaux fléchés pour personnes âgées** (agrément 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.).

➔ **Suivre l'offre dédiée aux personnes âgées** et veiller à une bonne répartition territoriale.

➔ **Préconiser la réalisation d'un diagnostic partagé des besoins** avant la création de nouvelles structures dédiées aux personnes âgées.

## ACTION 16

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

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 et les 80% restants « évolutifs »). Mais les logements existants représentent la majorité des logements disponibles et ceux-ci nécessitent parfois des travaux d'amélioration de l'accessibilité tant dans le parc privé que dans le parc social.

➔ **Suivre et accompagner l'évolution des besoins** de logements adaptés au handicap.

➔ **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 et leur donner un cadre d'intervention sur le territoire métropolitain.



## ACTION 17

### Favoriser les réponses aux besoins spécifiques des jeunes

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.

➔ **Mobiliser une partie du parc privé pour les jeunes et parmi eux les étudiants** : en conventionnement ANAH par exemple, à la suite de travaux de réhabilitation.

➔ **Développer le partenariat avec les opérateurs et le CROUS** pour mieux adapter l'offre nouvelle étudiante sociale et privée aux besoins. Et préconiser la réalisation d'un diagnostic partagé des besoins avant la création de nouvelles résidences.

➔ **Favoriser l'information des jeunes sur l'accès au logement**: accès au logement social, colocation, accès aux dispositifs d'aide de la Métropole et des partenaires, nouvelles dispositions de la loi ELAN.

## ACTION 18

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

L'intervention de la Métropole s'inscrit dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage qui fixe pour une durée de 6 ans les objectifs d'accueil des gens du voyage. 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.

➔ **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.

➔ **Mieux connaître les besoins d'habitat adapté des ménages** en voie de sédentarisation et favoriser leur insertion sociale et locale.

➔ **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.



# GOUVERNANCE ET SUIVI DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

La mise en œuvre des orientations du PLH nécessite également des actions liées à sa gouvernance et son suivi qui se déclinent en 4 actions

## ACTION 19

### Développer la mission de l'Observatoire de l'habitat

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 et pour suivre la production de logements.

➔ **Accompagner la mise en œuvre du PLH** en développant les champs d'observation suivants :

- Production de logements
- Évolutions 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.

➔ **Réaliser et diffuser une lettre de l'habitat annuelle** à destination des communes, des partenaires.

➔ **Établir le bilan annuel et triennal du PLH.**

➔ **Établir le bilan annuel de la CIA et du PPGD.**

## ACTION 20

### Animer et suivre le PLH (la fiche de suivi des projets habitat)

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 et de faciliter les échanges dans les groupes de communes de la catégorie « bourgs et villages » dont les objectifs sont mutualisés (cf. carte page suivante).

➔ **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.



## Sectorisation des objectifs PLH



2 000 4 000 Mètres

Normandie - Département urbanisme et Habitat - GD - 80/20 - 15/05/2020 Sources : IGIN - Paris - 2014, BD TOPO® / Métropole Rouen Normandie



## ACTION 21

### Développer la gouvernance opérationnelle du PLH

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 (COPIL annuels notamment).

➔ **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).

➔ **Associer l'ensemble des communes et des partenaires aux Comités de Pilotage** annuels du PLH, et les communes concernées au Comité de pilotage 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).

Regroupement de communes par secteur



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 19/20 - 07/01/2020 Sources : ©IGN - Paris - 2014, BD TOPOR / Métropole Rouen Normandie

## ACTION 22

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

La loi de 2004 sur les responsabilités locales prévoit que les compétences dévolues à l'État 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.

#### ➔ 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 sont 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'État les enveloppes annuelles et pluriannuelles de crédits et agréments délégués.**

## Et maintenant ?

**Le Programme Local de l'Habitat entre en phase opérationnelle pour mettre en œuvre ces différentes actions. Toutes ne pourront sans doute pas être menées dès 2020, les priorités porteront sur :**

- **Le traitement des copropriétés dégradées**
- **La mise en œuvre opérationnelle du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine**
- **Le développement de la rénovation énergétique du parc de logement social et privé**
- **Le développement de la diversification de l'habitat**
- **L'élaboration d'une stratégie foncière habitat**

La Métropole délibérera une fois par an sur l'avancée de la mise en œuvre du PLH et un bilan à mi-parcours sera élaboré en 2023.





## Contact

**Direction de l'Habitat - Service Habitat : 02 32 76 69 11**

**MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE**  
**108 allée François Mitterrand**  
**CS 50589**  
**76006 Rouen Cedex**

