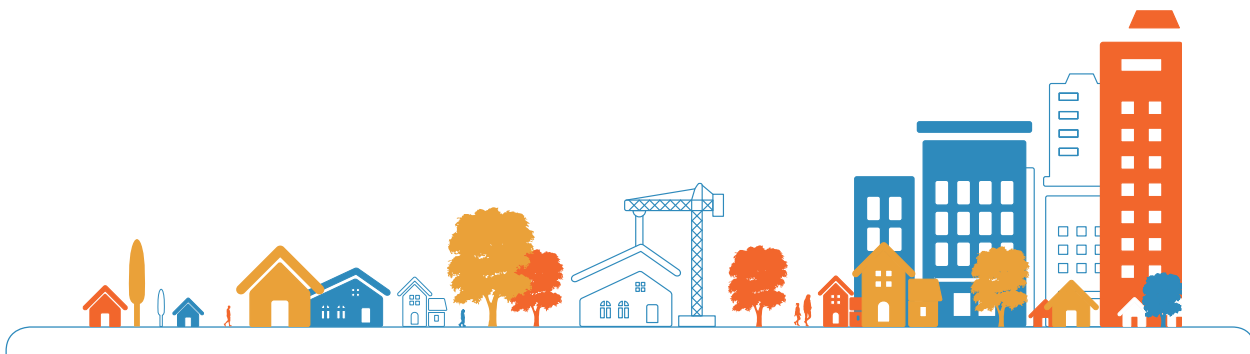




PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025

DIAGNOSTIC
DÉCEMBRE 2019



métropole
ROUENNORMANDIE

Sommaire

1. PREAMBULE	2
1.1. D'UN PLH A L'AUTRE	2
1.2. LA GEOGRAPHIE DU FUTUR PLH ET LES ECHELLES D'ANALYSE	9
1.3. PRECISIONS METHODOLOGIQUES	10
2. ÉVALUATION DU PRECEDENT PLH	16
3. UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT	38
3.1. DYNAMIQUES DE POPULATION	38
3.2. MIGRATIONS ET DYNAMIQUES RESIDENTIELLES	48
3.3. DYNAMIQUES DE L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE	53
3.4. POLARITES ET MOBILITES DOMICILE / TRAVAIL	58
4. LE PARC DE LOGEMENTS, SES CARACTERISTIQUES, SES FRAGILITES	64
4.1. STRUCTURE DU PARC : UN PARC FORTEMENT MARQUE PAR LES SEGMENTS LOCATIFS ET UNE PROPORTION IMPORTANTE DE LOGEMENT SOCIAL	64
4.2. ETAT DU PARC	81
4.3. CONSTRUCTION NEUVE (2012-2017)	99
5. LES DYNAMIQUES DE MARCHES ET LE RAPPORT OFFRE / DEMANDE	107
5.1. LE MARCHÉ DE L'ACCESSION	108
5.2. LES MARCHES LOCATIFS	122
5.3. LA VACANCE	130
6. BESOINS DES MENAGES EN EVOLUTION ET PUBLICS SPECIFIQUES	141
6.1. LES MENAGES A FAIBLES RESSOURCES	141
6.2. LE LOGEMENT DES JEUNES	148
6.3. LE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES	155
6.4. LE LOGEMENT DES PERSONNES HANDICAPEES	165
6.5. LES GENS DU VOYAGE	166
7. ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN	168
7.1. CARACTERISTIQUES DES QUARTIERS DU NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)	168
7.2. NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) : PERSPECTIVES D'INTERVENTION ET ENJEUX	174
8. ENJEUX FONCIERS DE L'HABITAT	176
8.1. LE BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE RECENTE	176
8.2. L'OFFRE FONCIERE SUSCEPTIBLE D'ACCUEILLIR DES LOGEMENTS	181
8.3. LES PROJETS DANS LE CADRE DES ZAC A VOCATION HABITAT	185
8.4. LA POLITIQUE FONCIERE MENE EN PARTENARIAT AVEC L'EPFN : UN PORTAGE POUR L'HABITAT PRINCIPALEMENT PILOTE PAR LES COMMUNES	186

1. Préambule

1.1. D'un PLH à l'autre

- **La Métropole Rouen Normandie : localisation, historique, chiffres clés**

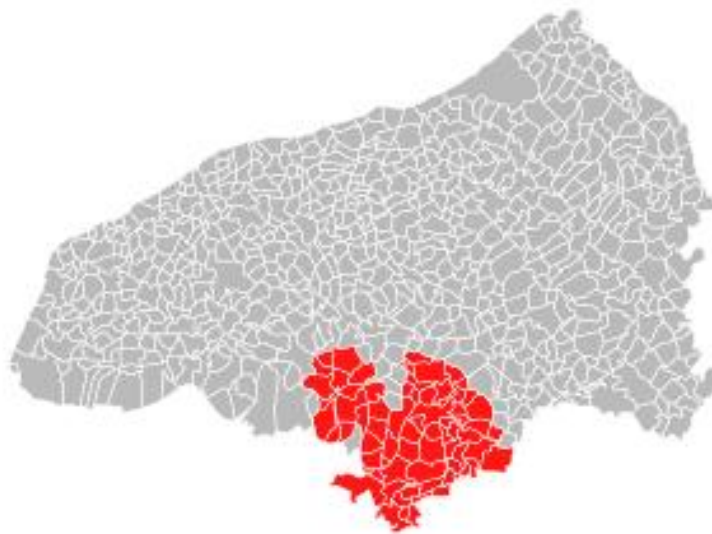
La Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe est devenue de par la loi MAPTAM la Métropole Rouen Normandie le 1^{er} janvier 2015. Elle est composée de **71 communes** sur un territoire de **664 km²**.

Située en Normandie (Région), dans le Département de la Seine Maritime, la Métropole Rouen Normandie est située sur l'axe de la Seine, entre Paris et Le Havre et bénéficie de cet avantage de positionnement stratégique.

« Entre Seine et forêts, zones d'activités dynamiques et espaces naturels, la Métropole est forte d'une identité à la fois urbaine et rurale.

Particularité de la Métropole : 45 de ses 71 communes sont des « petites » communes, c'est-à-dire, peuplées de moins de 4500 habitants et participent à la vitalité et à la diversité de son territoire. » (Source : site internet de la Métropole Rouen Normandie).

Positionnement de la Métropole dans le Département de la Seine Maritime



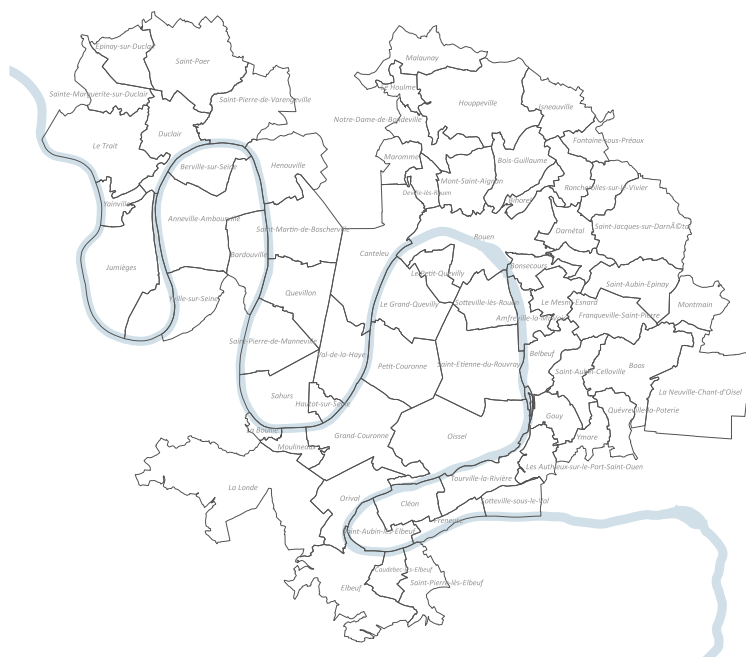
Aire urbaine de Rouen

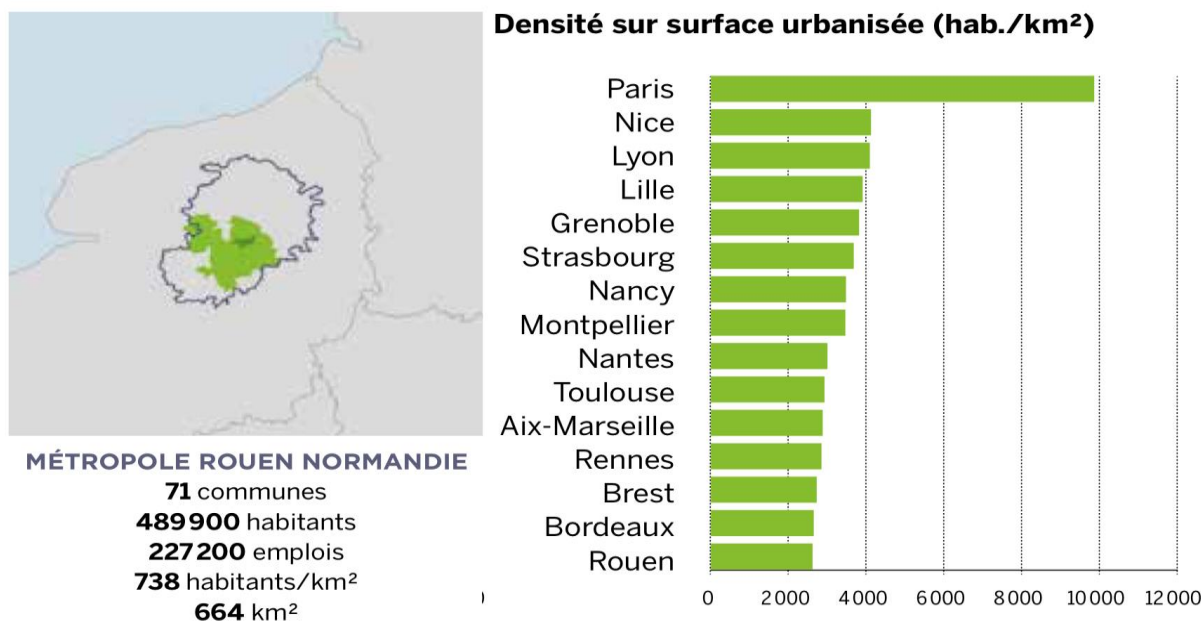


Selon la définition de l'INSEE, une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou des unités périurbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente, ayant un emploi, travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

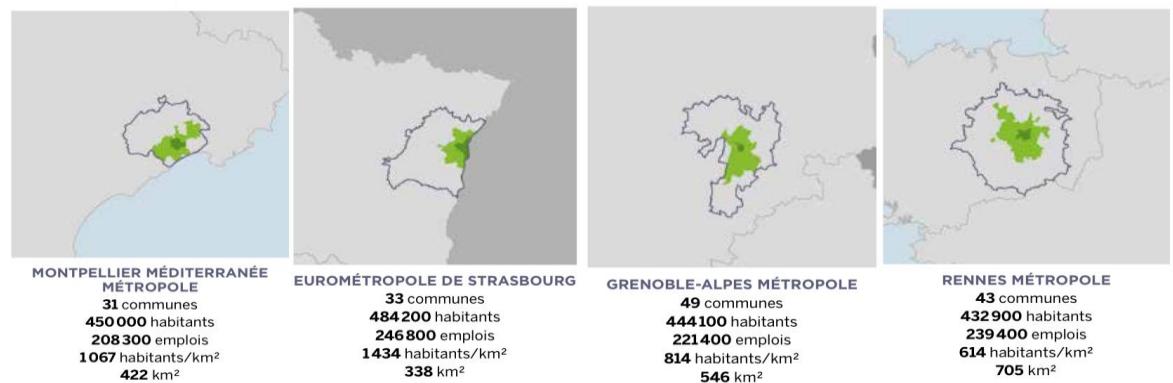
Les 71 communes de la Métropole de Rouen Normandie concentrent 73% de la population de l'aire urbaine de Rouen qui comprend 277 communes. La Métropole concentre aussi 87% des 263 000 emplois de l'aire urbaine.

Carte des 71 communes de la Métropole





MÉTROPOLÉ ROUEN NORMANDIE
71 communes
489 900 habitants
227 200 emplois
738 habitants/km²
664 km²



Source : Métroscope 2017

L'ADCF (Association des Communautés de France) a publié un comparatif des différentes métropoles (le Métroscope 50 indicateurs clés pour les métropoles Juin 2017) qui fait ressortir les spécificités de la Métropole de Rouen Normandie :

- Le grand nombre de communes (beaucoup sont de petites communes puisque 45 des 71 communes sont peuplées de moins de 4 500 habitants).
- Le poids relatif de la Ville Centre qui avec 110 000 habitants représente 22% de la population totale de la Métropole
- Une densité (habitants au Km2 mais aussi habitants/km2 sur surface urbanisée) est relativement faible

- **Les enjeux de la démarche d'élaboration du PLH**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui s'applique actuellement sur le territoire métropolitain est celui que la CREA a adopté le 25.06.2012 pour une durée de 6 ans (2012-2017). Ce PLH a été prorogé de deux ans par délibération du conseil métropolitain du 9 octobre 2017, dans l'attente de la validation du futur PLH. Le 12 décembre 2016, la Métropole a entériné l'engagement de la procédure d'élaboration de son nouveau PLH intercommunal.

Au-delà de l'obligation pour la Métropole de se doter d'un nouveau PLH-I (« *Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.* » article L302-1 du CCH), ce nouveau programme permettra de consolider les acquis de la précédente planification, de prendre en compte les évolutions du marché local de l'habitat, mais aussi d'explorer, avec l'ensemble des partenaires et des acteurs de l'habitat du territoire, de nouvelles problématiques, afin de mieux répondre (quantitativement et qualitativement) aux besoins des habitants de la Métropole.

Le futur PLH s'inscrit par ailleurs dans les évolutions juridiques récentes qui renforcent les compétences habitat des intercommunalités, et plus particulièrement des Métropoles.

Dans la perspective de mise en œuvre d'une politique territoriale cohérente et intégrée, le PLH prendra en compte les orientations définies par le SCOT adopté le 12 octobre 2015 et devra s'articuler aux autres documents de planification – PDU, SRCAE, PCAET, différents schémas départementaux en faveur des publics spécifiques, et surtout Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration.

Le futur PLH devra aussi prendre en compte les enjeux de la transition énergétique et écologique et son élaboration s'inscrira dans le cadre des réflexions engagées autour de la démarche COP21 proposée par la Métropole.

L'ensemble des communes et des acteurs du logement est associé à la démarche d'élaboration de la nouvelle planification et programmation. Une large place est faite à la réflexion collective et aux contributions de tous.

LE PORTER-À-CONNAISSANCE DE L'ÉTAT

Le porter-à-connaissance de l'État a été transmis à la Métropole en avril 2017. Il revient sur les réglementations et documents à prendre en compte pour l'élaboration du futur PLH.

Le porter-à-connaissance précise également les enjeux pour l'État en matière d'habitat sur le territoire de la Métropole, entre autres le rattrapage des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (taux minimum de logements sociaux), le repérage des copropriétés dégradées, l'adaptation du logement au vieillissement de la population, la fluidification des dispositifs d'hébergement, ou encore la création d'une aire de grand passage pour les gens du voyage.

- **Rappel du contenu obligatoire du diagnostic**

Les grands objectifs du PLH vis-à-vis du cadre législatif :

- Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux ;
- Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels privés ;
- Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage, etc.) ;
- Définir les modalités d'observation de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH à l'échelle de la Métropole.

Le présent diagnostic constitue la première des trois phases obligatoires du PLH. Son contenu est défini par l'article R302-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

« *Le diagnostic comprend :*

a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existants ;*
- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;*
- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences.*

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;*
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;*

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à [l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme](#) sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes. »

- **Les nouveautés législatives concernant les PLH**

Différents textes législatifs, récemment adoptés (notamment la loi Egalité et Citoyenneté adoptée le 27 janvier 2017), ont un impact sur le contenu des programmes locaux de l'habitat. Nous recensons ici ces différentes mesures.

Prise en compte des nouvelles obligations SRU applicables

Les articles 97-99 et 101 de la loi Egalité et Citoyenneté (2017) visent notamment à renforcer l'intégration des obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU dans les PLH. Ils ont également modifié à la marge les taux minimums de logement social pour les communes concernées.

Rappelons que sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie, 4 communes ne respectent pas leurs obligations vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU.

Insertion des enjeux relatifs au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Le PLH devra s'articuler avec la mise en œuvre du NPNRU : proposer des opérations de diversification qui vont s'inscrire dans une programmation globale afin de créer de manière volontariste une attractivité pour les territoires urbains, tout en évitant les effets de concurrence ; assurer une programmation du logement social qui tient compte des réalisations au titre de la reconstitution de l'offre (1 pour 1) ; et prendre en compte les équilibres territoriaux. Dans le cadre du NPNRU, la Métropole compte 3 quartiers d'intérêt national et 6 quartiers d'intérêt régional.

Le contrat de ville porte cinq ambitions stratégiques : maintenir et développer un habitat de qualité, favoriser la mixité sociale dans les quartiers et permettre les parcours résidentiels, améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers et augmenter l'attractivité des quartiers, renforcer l'ouverture et la perméabilité des quartiers et améliorer la qualité de vie et favoriser le lien social.

Les orientations urbaines du contrat de ville sont sensiblement similaires aux orientations métropolitaines énoncées dans le précédent PLH et dans le SCOT : amélioration de l'attractivité globale du parc de logements ; amélioration des parcours résidentiels ; objectifs de mixité sociale ; et principes d'équilibre et de solidarité territoriales.

Renforcement du volet foncier des programmes locaux de l'habitat

L'article 102 de la loi Egalité et Citoyenneté (2017) renforce le contenu du volet foncier du diagnostic du PLH : il doit contenir « une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. » (Article L 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

L'EPCI doit également coupler le dispositif d'observation de l'habitat privé dans le PLH avec un observatoire du foncier destiné à détecter les opportunités foncières en amont des actions à mettre en œuvre. En outre, le PLH mentionne les actions à mener en matière de politique foncière permettant de réaliser ses objectifs.

Accueil des gens du voyage

La loi Egalité et Citoyenneté (2017) reprend certaines dispositions de la proposition de loi relative au statut, à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Elle modifie la loi Besson du 5 juillet 2000 qui organise les conditions d'accueil des gens du voyage ainsi que les dispositions relatives aux gens du voyage dans les PLH et PDALHPD. Concernant le PLH, les objectifs et principes qu'il contient devront tenir compte du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et préciser « les actions et opérations d'accueil et d'habitat » les concernant.

• Les documents réglementaires à prendre en compte

La cohérence du PLH avec les autres démarches en cours et les documents s'appliquant à l'échelle du territoire est un gage de son efficacité. Alors que l'élaboration du futur PLH de la Métropole intervient dans le même temps que l'élaboration du PLUi et à la structuration de nouveaux projets de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU, il est particulièrement important que s'assure que la politique locale de l'habitat prenne en compte les autres politiques sectorielles qui s'appliquent sur le territoire.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole 2015-2033

Ainsi, le PLH devra être compatible avec le SCOT de la Métropole, adopté le 12.10.2015 pour la période 2015-2033. Le SCOT affiche cinq grandes orientations : organiser le développement du territoire, protéger et mettre en valeur les milieux naturels, développer une offre en logements équilibrée et favorable à la mixité sociale, favoriser un développement économique organisé et rechercher un meilleur équilibre entre emplois et logements et assurer une cohérence entre urbanisation et transports en commun. Le SCOT porte également comme principe la gestion économe du foncier et la lutte contre l'étalement urbain, ce qui passe par des actions de renouvellement urbain et de densification du bâti.

En ce qui concerne l'habitat, le SCOT impose les objectifs suivants :

- Objectif minimal d'équilibre entre les territoires : construction de 19 000 logements neufs à Rouen et quartiers limitrophes / construction de 17 000 logements neufs dans les communes de la Rive Sud sur la durée du SCOT (2015-2033)
- La construction neuve doit être composée à 30% de logements sociaux
- 90% de la production totale devra être localisée dans les cœurs d'agglomération et les espaces urbains, et les 10% restants dans les bourgs et villages

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Métropole

Le PLH doit aussi être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Métropole, qui fixe plusieurs grands principes ayant trait à l'habitat, dont :

- Favoriser l'intensification urbaine le long des axes de transports collectifs structurants et promouvoir un aménagement du territoire favorisant la sobriété énergétique des déplacements.
- Assurer la cohérence entre bassins de déplacements, bassins d'emploi et bassin d'habitat : pour les constructions neuves, l'accessibilité en transports en commun doit être prise en compte.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Métropole

Le PLH devra également prendre en compte les démarches environnementales à l'échelle du territoire, notamment le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Métropole, ainsi que la COP 21 locale. En 2014, le secteur résidentiel était responsable de 18% des émissions de GES de la Métropole (3^e poste d'émissions après les transports et l'industrie (source : diagnostic du PCAET de la Métropole). Le changement d'occupation des sols lié à l'urbanisation de zones agricoles ou d'espaces boisés est responsable de l'émission de 372 000 teqCO₂ entre 1999 et 2012 (idem). Le SRCAE fixe comme grand objectif la réduction de 17% de la consommation énergétique liée au bâtiment (tertiaire et résidentiel) à l'horizon 2020 par rapport à 2005. A l'échelle de la Métropole, cet objectif implique de rénover 1 290 appartements en immeuble collectif et 2 840 maisons individuelles par an, avec 60% de rénovations intermédiaires (G -> D ou E), 30% de rénovations performantes (E -> C) et 10% de rénovations très performantes (C -> B ou A).

Les schémas départements en faveur des publics spécifiques

De plus, le nouveau PLH devra prendre en compte les différents schémas départementaux en faveur des publics spécifiques : le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté en 2017 pour la période 2017-2022 ; le Schéma Départemental de l'Autonomie, adopté en 2013 pour la période 2013-2017 et qui définit les orientations en termes d'accompagnement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap ; et le Schéma d'accueil des gens du voyage de la Seine-Maritime, adopté en 2012 pour la période 2012-2017.

Le PLUi de la Métropole

Enfin, le PLH s'articule avec le PLUi, en cours d'élaboration, et ses orientations contenues dans le PADD : poursuivre la requalification du parc de logements existant ; respecter les objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le SCOT, et réduire de 30% la consommation foncière liée à l'habitat ; proposer une offre d'habitat équilibrée, diversifiée et de qualité : constituer une offre complète et attractive de logements pour favoriser les parcours résidentiels.

La loi ENE (portant engagement national pour l'environnement) du 12 juillet 2010 prévoyait que tout plan local d'urbanisme (PLU), élaboré par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), devait comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH). La loi ALUR du 24 mars 2014 est revenue en partie sur cette disposition en rendant facultative l'élaboration du PLUi tenant lieu de PLH.

La Métropole Rouen Normandie a fait le choix, à cette étape de la construction intercommunale, de ne pas associer le PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal), en cours d'élaboration également, et le PLH dans un même document (PLUi-H) mais de lancer une démarche d'élaboration fortement articulée entre le PLUi et le PLH.

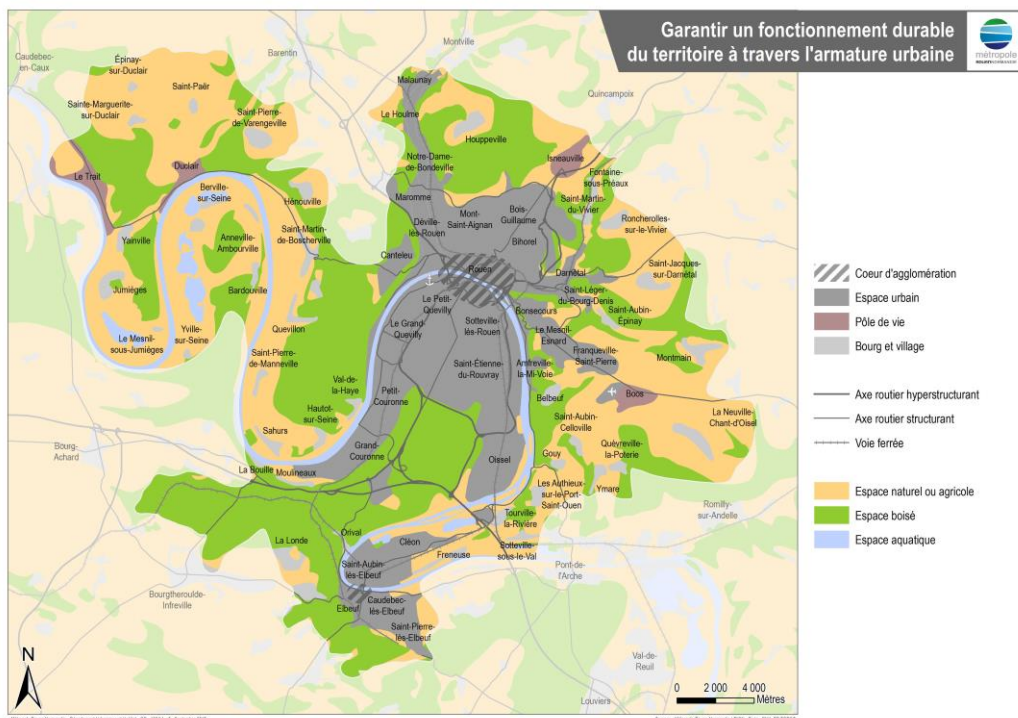
1.2. La géographie du futur PLH et les échelles d'analyse

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole Rouen Normandie, et les enjeux territoriaux qui y sont définis, serviront donc de toile de fond au nouveau PLH.

Le diagnostic va s'appuyer sur les dynamiques et objectifs définis par le SCOT, la territorialisation des analyses sera donc réalisée en référence à l'armature urbaine et aux territoires identifiés dans le SCOT.

• L'armature urbaine du SCOT

Carte de l'armature urbaine du SCOT



Source : SCOT Métropole Rouen Normandie, 2015

Le SCOT définit de la façon suivante les 4 différents secteurs de l'armature urbaine et associe des enjeux à chaque secteur en termes d'urbanisation et de construction de logements :

- « Les **cœurs d'agglomération** regroupent les centralités historiques de Rouen et d'Elbeuf et leurs quartiers urbains mixtes alentours et se caractérisent par une mixité fonctionnelle très forte, une concentration des usages et des activités, une desserte en transports en commun développée.
- Les **espaces urbains** sont constitués des tissus bâtis continus avec une forte diversité fonctionnelle formant une mosaïque d'espaces aux usages et aux activités variées (habitat, emplois, commerces, services). Situés autour des cœurs d'agglomération, leur développement se conçoit dans une logique de complémentarité avec ces derniers.
- Les **pôles de vie** sont les centralités de l'espace rural, les points d'appui pour polariser le développement urbain (habitat, services, équipements). Le territoire en compte quatre : Boos, Isneauville, le Trait et Duclair. Face à la demande croissante en services et l'exigence d'un développement sobre, la réponse aux habitants doit se structurer autour de polarités réunissant les conditions d'une synergie entre la population résidente, les emplois, les équipements offerts et l'offre de mobilité.
- Cœurs historiques de l'espace rural, les **bourgs et villages**, dont la vocation principale est résidentielle, offrent à leur population des commerces, équipements et services de proximité dans une logique de mutualisation entre les communes. Le SCOT y affirme un principe de développement urbain modéré. »

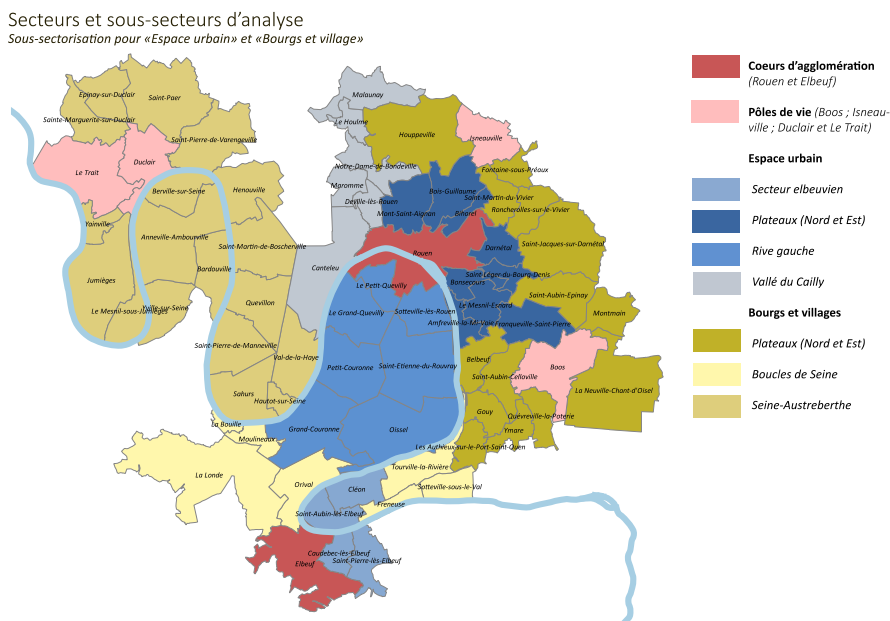
• Les sous-secteurs au sein de l'armature urbaine du SCOT

A l'intérieur de ces 4 secteurs de l'armature urbaine du SCOT, l'analyse, dans le cadre du présent diagnostic, peut être affinée lorsque cela sera pertinent, aux différentes échelles suivantes :

- **2 sous-secteurs au sein des cœurs d'agglomération** : il est essentiel de pouvoir distinguer les situations de **Rouen** et d'**Elbeuf** car les deux cœurs d'agglomération ne présentent pas les mêmes caractéristiques tant du point de vue des volumes de logements que de l'occupation ;
- **4 sous-secteurs au sein espaces urbains** : **Plateaux (Nord et Est), Vallée du Cailly, Rive Gauche et Secteur Elbeuvien** (hors Elbeuf déjà intégré dans le secteur SCOT « cœurs d'agglomération »)
- **3 sous-secteurs au sein des bourgs et villages** : **Plateaux (Nord et Est), Boucles de Seine et Seine Austreberthe**

Il a été décidé de conserver, pour certaines données, ces échelles d'analyse qui se recoupent pour partie avec les 7 secteurs de l'ancien PLH, car elles sont pertinentes d'un point de vue du marché local.

Carte des sous-secteurs utilisés pour le diagnostic PLH



• Les échelles communales et infra communales

Enfin, certains chapitres du diagnostic présentent des analyses à des échelles plus fines :

- Echelle communale (carte présentant les résultats par commune) ;
- Echelle cadastrale (carte présentant les résultats à l'échelle cadastrale, soit infra communale)

• Les comparaisons

Dans le cadre du diagnostic, des comparaisons sont faites avec d'autres métropoles. Le choix de ces métropoles a été déterminé notamment par le poids de celles-ci concernant le nombre d'habitants.

Il s'agit des métropoles suivantes :

- Nantes Métropole (610 000 habitants en 2013)
- Rennes Métropole (427 000 habitants en 2014)
- Caen Métropole (270 557 habitants en 2013)
- Brest Métropole (207 210 habitants en 2013)

1.3. Précisions méthodologiques

- Bases de données traitées

Base de données	Contenu	Année(s)
INSEE	Recensement de la population	2014
FILOCOM	Système d'observation statistique des logements, traitement automatisé de données issues des fichiers fiscaux et fonciers.	2015
SITADEL	Construction neuve	2012-13-14-15
MAJIC	Mise à Jour des Informations Cadastrales. Renseignements relatifs aux propriétés bâties et non bâties.	2015
DGI	Données sur les logements vacants	2012
PERVAL	Données sur les prix de l'immobilier, analyse des transactions et repérages des copropriétés ayant de faibles valeurs immobilières	2013-2015
DVF	Demande de Valeurs Foncières. Renseignements sur les transactions foncières intervenues au cours des cinq dernières années	2013-2015
RPLS	Caractéristiques du parc social	2015-2016
PPPI	Parc privé potentiellement indigne	2013
Classement des copropriétés ANAH	Classement (grâce à un croisement d'indicateurs issus de FILOCOM) des copropriétés en 4 catégories (D : fort potentiel de fragilité)	2013
Registre d'immatriculation des copropriétés	Analyse de la gestion et de la situation financière des copropriétés (NB : 32% des copropriétés ont renseigné le registre)	2017
Clameur	Observatoire des loyers du marché locatif privé	2017
Site internet meilleursagents.com	Valeurs immobilières	2017
Site internet Le bon coin	Valeurs immobilières	2017
PTZ	Recensement et caractéristiques des Prêts à Taux Zéro, prêts aidés par l'Etat pour l'accession à la propriété	2016
PAM	Recensement des « Prêts Amélioration Réhabilitation » de la Caisse des Dépôts à destination du parc social	2012-2013 (à vérifier)
OLONN	Observatoire du logement neuf des régions normandes : données sur le marché de la promotion immobilière	2012 à 2017

- Documents étudiés

Thématiques	Documents	Année(s)
Divers	Porter à connaissance (ETAT)	2017
	Programme local de l'habitat (PLH) 2012-2017 de la Métropole Rouen Normandie	2012
	Bilan intermédiaire du PLH 2012-2017 de la Métropole Rouen Normandie	2015
	Fiches projet Habitat des 71 communes (MRN)	2017
	Synthèse de l'étude stratégie habitat des quartiers NPNRU de la Métropole Rouen Normandie (CF.GEO/VILLE ET HABITAT)	2017
	Stratégie Régionale de l'amélioration du parc privé en Haute Normandie (DREAL – Service Energie, Climat, Logement, Aménagement durable)	2014
	Etude relative au parc privé ancien sur la ville de Rouen - phase 1 : diagnostic et préconisations d'actions pour l'amélioration de l'habitat privé sur la ville de Rouen (RNA)	2016
	Etude pré-opérationnelle des copropriétés du Château Blanc à St-Etienne-du-Rouvray (URBANIS)	2017
	Evaluation de l'OPAH-RU d'Elbeuf (2012-2017) et préconisations en vue d'une opération de réhabilitation de l'habitat privé (GUY TAIEB CONSEIL)	2017
	Observatoire départemental de la Métropole Rouen – Rapport d'activité 2016 des comités locaux habitat dégradé, dans le cadre du PDALPH de Seine Maritime (DEPARTEMENT SEINE MARITIME)	2017
Habitat Privé	Fichier Parc Privé Potentiellement Indigne (ANAH)	2013
	Le bilan final du Programme d'Intérêt Général de la Métropole Rouen Normandie 2013-2014-2015 (INHARI)	2015
	Orientations stratégiques en matière d'attributions de logements sociaux – Conférence intercommunale du logement (MRN)	2017
	Tableau de classification des communes selon les capacités d'accueil des ménages modestes approuvé par la CIL	2016
	Contrats de mixité sociale des communes de Bonsecours, Bois Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Francqueville-Saint-Pierre	2017
Parc social	Plan stratégique Patrimoine de Rouen Habitat (HABITAT ET TERRITOIRES CONSEIL)	2017
	Programme d'action foncière MRN (EPF)	2012-16
	Observatoire foncière (EPF / REGION NORMANDIE / MRN)	2017
	Schéma de Cohérence Territorial de la Métropole Rouen Normandie (MRN)	2015
	Diagnostic du futur PLUi (CITADIA)	2017
Foncier	Guide « bien vieillir en Seine Maritime » 6 ^e édition (DEPARTEMENT SEINE MARITIME)	2014
	Les besoins actuels et à venir des seniors en matière d'habitat dans la CREA : diagnostic et propositions	2014
Urbanisme / Aménagement		

Publics spécifiques	d'actions (AGENCE D'URBANISME DE ROUEN ET DES BOUCLES SEINE ET EURE)	
	Rapport d'activité de la mission locale rouennaise	2016
	Rapport d'activité (CROUS)	2016
	Enquête conditions de vie (OVEFIP)	2012 / 2014
	Statistiques du Ministère de l'enseignement supérieur et de la Recherche	2017
	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de la Seine Maritime (ETAT / DEPARTEMENT SEINE MARITIME)	2017-2022
	Evaluation du Plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées de la Seine Maritime 2009-2013 (ENEIS CONSEIL)	2013
	Observatoire départemental de la Métropole de Rouen Logement (DEPARTEMENT SEINE MARITIME)	2016
	Observatoire départemental de la Métropole de Rouen – Rapport d'activité 2015 sur le Fonds de solidarité Logement (DEPARTEMENT SEINE MARITIME)	2016
	Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage 2012-2017 (ETAT / DEPARTEMENT SEINE MARITIME)	2012
Energie	Etude de préfiguration d'une plateforme locale de la rénovation énergétique à l'échelle de la Métropole Rouen Normandie (VESTA CONSEIL et FINANCE)	2016
	Diagnostic du Plan Climat Air Energie Territorial de la Métropole Rouen Normandie (MRN)	2016
Marché	Etude des loyers du parc privé (DREAL)	2014
	Olonn Promotion immobilière (14-76) Régions de Caen, Rouen, Côte Fleurie et Le Havre (ADEQUATION)	2016 / 2017
	Olonn Promotion immobilière (27) Normandie, Principaux marchés de l'Eure (ADEQUATION)	2017
	Etude des loyers dans les parcs publics et privés à Elbeuf (EPF)	2017

- **Entretiens réalisés et partenaires associés à la démarche**

Acteurs	Personnes rencontrées
USH	P. Plossard (président) et A. Massière (directrice)
Rouen Habitat	F. Cohen-Solal (directeur du développement et du patrimoine) et O. Courtois (directeur adjoint à la gestion locative et aux attributions)
Habitat 76	E. Gimer (directeur)
Quevilly Habitat	L. Bonnaterre (directeur)
Logeo Seine Estuaire	M. Levy-Noguères (directeur)
Foyer Stéphanois	F. Ernst (directeur)
INHARI	C. Colmard (directrice adjointe) et H. Catteau (directeur)
SPL Rouen Normandie Aménagement	R. de Nijs (directeur)
DDCS	H. Ziade (pôle hébergement et accès au logement)
DDTM	M. Seigneur (responsable service habitat)
Armée du salut	B. Baal (directrice)
Fédération des promoteurs immobiliers	B. Fusco (vice-président) et L. Dubuisson (déléguée régionale)

CROUS	R. Poix (directeur)
EPFN	G. Gal (directeur) et M. Houbron (directeur des études)
Département Seine Maritime (Direction de l'habitat/Direction de l'autonomie)	E. Prud'homme (directrice) et N. Guinguet (directeur adjoint)
ANLAJT	M. Neveu
Région Normandie	A. Deffontaines (chef de service)

Ces entretiens ont permis de recueillir les attentes de l'ensemble des partenaires vis-à-vis du futur PLH, de mettre en perspective les questions à traiter mais aussi d'avoir une approche qualitative qui alimentera ce diagnostic, au-delà du traitement des bases de données.

Par ailleurs, un certain nombre d'agences immobilières a été contacté par téléphone dans le cadre d'une enquête sur le marché local immobilier de la Métropole de Rouen Normandie, sur les valeurs du locatif privé et des acquisitions/ventes de biens immobiliers.

Commune	Agence immobilière ou structure
ROUEN	UNPI 76
ROUEN	Citya Belvia Immobilier
ROUEN	Orpi Sud immobilier
MAROMME	Bias Immobilier
MONT-SAINT-AIGNAN	Clerc Conseil
ELBEUF	Bias Immobilier
DUCLAIR	Bias Immobilier
ROUEN	Cabinet Lagadeuc
FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	Cabinet Bertrand
SOTTEVILLE-LÈS-ROUEN	L'Alliance Immobilière

- **Association des élus communaux**

Notre présence aux conférences locales des Maires à l'échelle des cinq pôles de proximité a permis de pouvoir rencontrer les Maires présents, de répondre aux questions concernant l'élaboration du futur PLH, de présenter l'état d'avancement du diagnostic et surtout de recueillir les attentes vis-à-vis du futur PLH.

Par ailleurs, certains Maires ont été rencontrés dans le cadre d'un entretien, il s'agit des communes suivantes : Rouen, Elbeuf, Saint-Etienne-du-Rouvray, Bois-Guillaume et Malaunay.

- **Ateliers animés**

Deux ateliers (la construction neuve et la réhabilitation du parc existant) ont permis de poser des bases de discussion avec les partenaires associés pour dresser des constats et alimenter le bilan du précédent PLH, et pour amorcer des questions relativement importantes en matière d'habitat sur le territoire de la Métropole.

Cinq autres ateliers, thématiques cette fois-ci, ont été organisés dans le cadre du diagnostic.

Les thèmes sont des sujets relativement importants sur le territoire de la Métropole et qui devaient faire l'objet d'un approfondissement dans le cadre du présent diagnostic. Il s'agit des thématiques suivantes :

- Le logement des personnes âgées
- Le logement des jeunes et des étudiants
- La vacance, dans le parc social et le parc privé
- L'habitat privé, notamment dégradé
- Les copropriétés (mieux connaître le tissu des copropriétés et repérer de potentielles copropriétés fragiles).

Les résultats des travaux réalisés dans le cadre de ces zooms (en particulier les données qualitatives) et réunis lors des ateliers seront intégrés aux différents chapitres concernés, tout au long du diagnostic.

- **Conseil de développement**

Le conseil de développement « *Planification Aménagement du Territoire* » a également été associé à la démarche.

Cette commission a pour mission d'apporter le regard de la société civile sur les grands documents de planification territoriale visant à organiser le fonctionnement de notre métropole à moyen et long terme, puis à contribuer à l'évaluation de ces dispositifs. Plus précisément, comme indiqué sur le site internet de la Métropole :

« Cette commission est consultée en tant qu'instance de concertation privilégiée de la Métropole. Son avis et contribution seront demandés dans le cadre de la concertation et suivi des grands documents de prospective et planification territoriale : Programme Local de l'Habitat (PLH), Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), Plan de Déplacements Urbains (PDU) et Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Elle devra également apporter sa contribution sur l'évaluation de ces dispositifs. Il est également attendu de cette commission qu'elle apporte son expertise technique et/ou citoyenne, qu'elle permette à la CREA de tester des idées et de les enrichir, d'évaluer l'impact de certains choix et de prendre la température de la société civile sur diverses problématiques. De plus, les membres de cette commission pourront participer à la sensibilisation des parties prenantes du territoire aux enjeux de l'urbanisme de la mobilité et de déplacements, de l'aménagement de l'espace, de l'habitat et du changement climatique. »

La réunion avec le conseil de développement, le 22 novembre 2016, a permis de présenter l'état d'avancement du diagnostic mais aussi de réfléchir à la problématique des mobilités résidentielles sur le territoire de la Métropole.

Ce cadre d'échange a permis de recueillir leur ressenti sur leur territoire et leur expérience d'usage, d'étudier leurs différents parcours résidentiels et les raisons qui ont motivé leur choix d'habitat, et de faire émerger des grandes tendances sur les secteurs de la Métropole perçus comme attractifs ou, au contraire, comme dégradés.

2. Évaluation du précédent PLH

Afin de mettre en perspective la démarche de diagnostic, d'éclairer l'élaboration des futures orientations et actions du PLH, le bilan du précédent PLH a pour objet de contribuer à identifier les domaines à investiguer lors du diagnostic, les points forts, les points d'appui mais aussi les points faibles de la mise en œuvre actuelle de la politique locale de l'habitat.

Il s'agit en particulier d'évaluer « *les résultats et effets des politiques de l'habitat mises en œuvre au cours des dernières années sur le territoire du PLH ou du précédent PLH, notamment les actions et moyens mis en œuvre et leur bilan au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement.* » (Article L 301 du CCH)

Le précédent PLH de la CREA a été adopté le 25.06.2012 pour une durée de 6 ans (2012-2017). Il a fait l'objet d'un bilan à mi-parcours à caractère exhaustif et de bilans annuels.

Il faut préciser dès à présent que l'ensemble des acteurs interrogés dans le cadre du diagnostic se sont accordés pour souligner le caractère exhaustif et la qualité des bilans triennal et annuels réalisés par la Métropole.

La réalisation de ce bilan a également été alimenté par le « point de vue des acteurs » sur la mise en œuvre du précédent PLH. Les entretiens réalisés ont permis d'exprimer les attentes pour la période à venir.

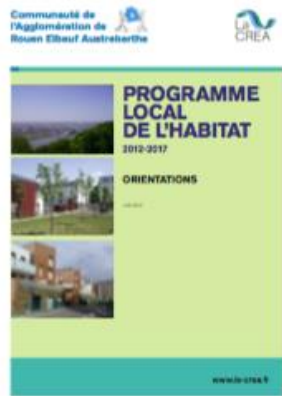
ENCART METHODOLOGIQUE

Echelle d'analyse

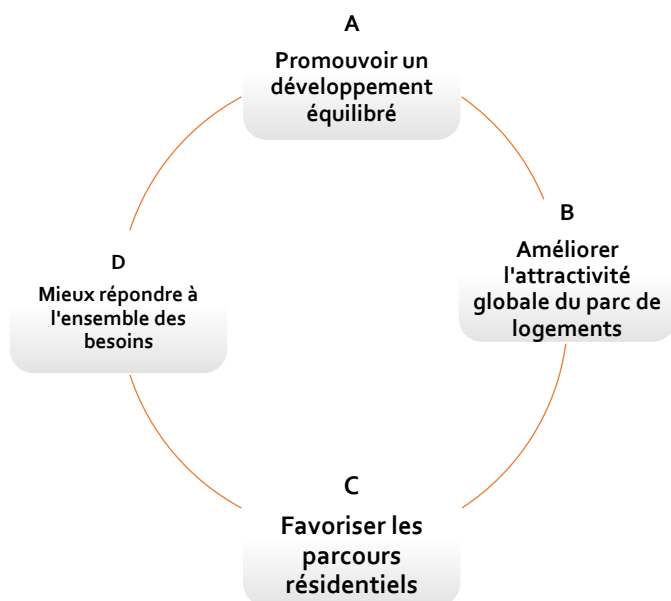
Le bilan du PLH 2012-2017 a été réalisé à l'échelle des 7 secteurs de marché qui ont été définis lors de son élaboration en 2012 : Rouen, Elbeuf, Seine et Austreberthe, Plateau Nord, Plateaux Est, Vallée du Cailly et Rive Gauche. Les objectifs du PLH ont été fixés initialement à l'échelle de ces secteurs.

Carte des secteurs du PLH 2012-2017 (CREA)





Le PLH de la CREA (2012-2017) a été bâti autour de quatre grandes orientations structurantes :



Les orientations sont définies d'une part pour l'ensemble du territoire et d'autres part font l'objet d'une déclinaison territorialisée dans le cadre de secteurs qui ont été identifiés au titre du PLH. Chaque orientation comporte plusieurs axes permettant de préciser les objectifs à poursuivre.

I – Promouvoir un développement équilibré

- Axe 1 – Des objectifs globaux de développement et de rééquilibrage
- Axe 2 – Des objectifs territorialisés pour l'offre de nouveaux logements
- Axe 3 - Optimiser la ressource foncière

II – Améliorer l'attractivité globale du parc de logement

- Axe 1 – Améliorer le parc privé ancien notamment sur son volet performance énergétique
- Axe 2 – Poursuivre l'effort de réhabilitation thermique du parc social
- Axe 3 - Développer une nouvelle offre de logements complémentaire de l'offre existante
- Axe 4 - Renforcer la qualité d'usage des logements

III – Favoriser les parcours résidentiels

- Axe 1 - Développer une offre nouvelle en logement social
- Axe 2 – Favoriser les parcours résidentiels au sein du parc social à l'échelle des secteurs
- Axe 3 - Développer l'accession à la propriété à coûts maîtrisés

IV – Mieux répondre à l'ensemble des besoins : un enjeu de solidarité

- Axe 1 – Lutter contre les situations d'insalubrité et de précarité énergétique

- Axe 2 – Favoriser les réponses aux besoins spécifiques des jeunes en matière de logement
- Axe 3 – Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population
- Axe 4 – Favoriser la prise en compte des besoins liés au handicap et à la perte d'autonomie
- Axe 5 – Poursuivre l'adaptation de l'offre aux besoins en logement temporaire et hébergement
- Axe 6 – Poursuivre les objectifs d'accueil des gens du voyage

- **ORIENTATION A - Promouvoir un développement équilibré**

Cette orientation découlait des enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du précédent PLH qui faisait le constat d'une production déséquilibrée à la fois territorialement et entre les segments de parc, déséquilibres qui concernaient en particulier la répartition du parc social. Le « *rééquilibrage du parc autour des pôles urbains et d'emplois* » avait été défini comme un objectif prioritaire pour la localisation et la nature de l'offre à produire.

Alors que la construction neuve s'élevait à 2 000 logements par an en moyenne lors de la période précédente entre 2000 et 2008 sur le territoire de la CREA, le PLH a proposé un objectif qualifié « *d'ambitieux et réaliste* » de **18 000 logements sur 6 ans soit 3 000 logements par an dont 900 logements sociaux en offre nouvelle** (au total 5 400 logements sociaux, soit 30% de l'offre neuve de logements).

Cet objectif avait été dimensionné pour « *répondre aux besoins d'une croissance de population de 0,4% par an* ». Cet objectif supposait à la fois de « *garder plus de ménages et d'en accueillir de nouveaux : actifs, jeunes, retraités* ». Il s'agissait aussi de faire preuve d'un certain volontarisme en matière d'accompagnement de la stratégie d'attractivité économique de la CREA en particulier en matière d'un meilleur accompagnement par le logement des dynamiques d'emploi.

Au titre de cette orientation et des trois axes qui en découlent, le programme d'actions comporte 5 actions:

Axe 1 – Des objectifs globaux de développement et de rééquilibrage

Action A-1-1 – Un objectif de production de logements pour la Métropole

Axe 2 – Des objectifs territorialisés pour l'offre neuve de logements

Action A-2-1 – Des objectifs de production de logements territorialisés

Action A-2-2 – Des objectifs de production de logement social qui participent au rééquilibrage territorial

Axe 3 – Optimiser la ressource foncière

Action A-3-1 – Adapter les outils de portage et de maîtrise des coûts fonciers aux spécificités de la Métropole

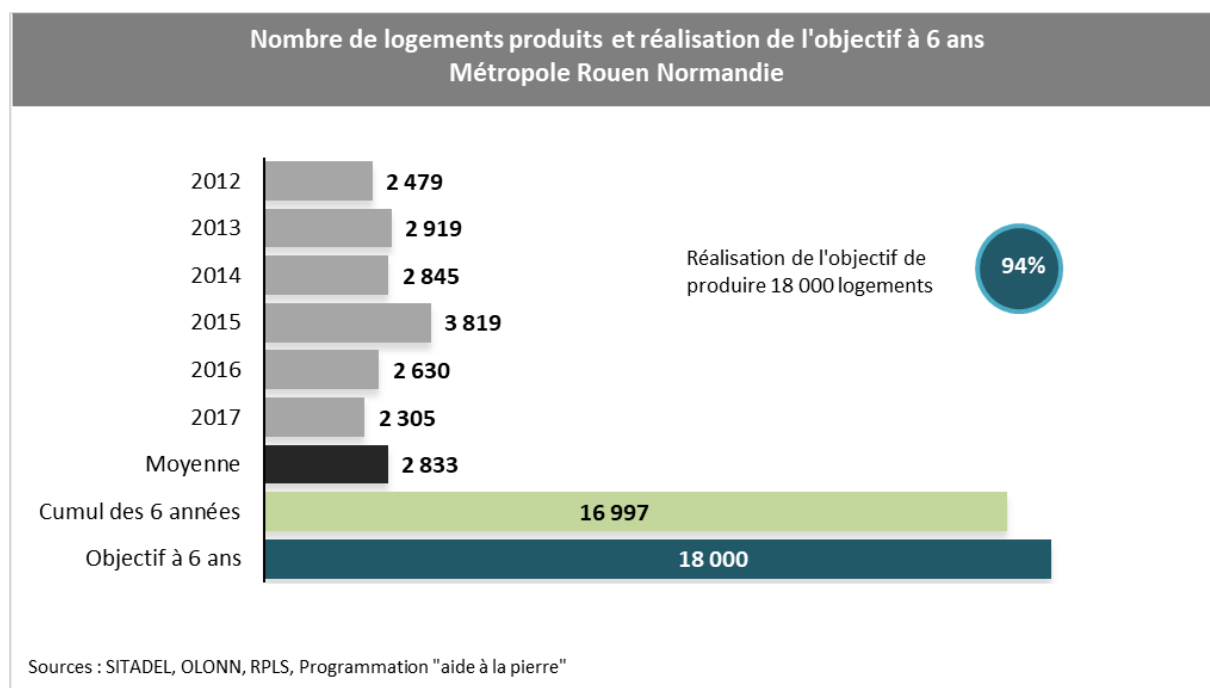
Action A-3-2 – Accompagner les opérations de régénération urbaine

**Axes 1 et 2 - Des objectifs globaux de développement et de rééquilibrage
Des objectifs territorialisés pour l'offre neuve de logements**

En premier lieu, il convient de souligner le décalage important entre l'hypothèse de croissance démographique formulée pour le calcul de l'objectif initial de production de 18 000 logements (+ 0,4%/an en taux de variation annuel moyen de la population) et la croissance moyenne de population constatée pendant la période de mise en œuvre du PLH de + 0,18% en moyenne par an (pour plus de détails, se reporter à la partie « territoire en mouvement » du présent diagnostic).

L'hypothèse formulée en 2012 d'un taux de croissance annuel de 0,4% par an reposait en partie sur le postulat que la production de logements pouvait contribuer à renforcer une dynamique démographique positive par la production d'une offre attractive pour une partie des ménages qui aujourd'hui vont se loger en dehors du périmètre de la Métropole (cf. p.10 du document d'orientation).

Sur la période du PLH, la production de logements neufs s'est située à un niveau quantitativement proche de l'objectif défini par le PLH : 17 000 logements environ ont été mis à l'habitation, soit 2833 logements neufs /an en moyenne dont 6 900 logements sociaux, soit 1 150 / an.



Certes, l'offre produite sur l'ensemble du territoire a été quantitativement proche de l'objectif défini en 2012 (soit 94 %), mais la production de logements est inégalement répartie sur le territoire métropolitain. Les analyses des mobilités résidentielles et du solde migratoire, montrent que certaines catégories de ménage, en particulier les familles, continuent de quitter le territoire pour se loger dans l'aire urbaine (cf. l'analyse des mobilités résidentielles dans le chapitre « territoire en mouvement » du présent diagnostic), ainsi que les observations recueillies auprès des acteurs de l'habitat tendent à démontrer que la **nature de l'offre produite n'a pas eu pour fonction de créer ou recréer l'attractivité résidentielle souhaitée** en retenant les ménages qui partent en dehors de la Métropole ou en attirant de l'extérieur.

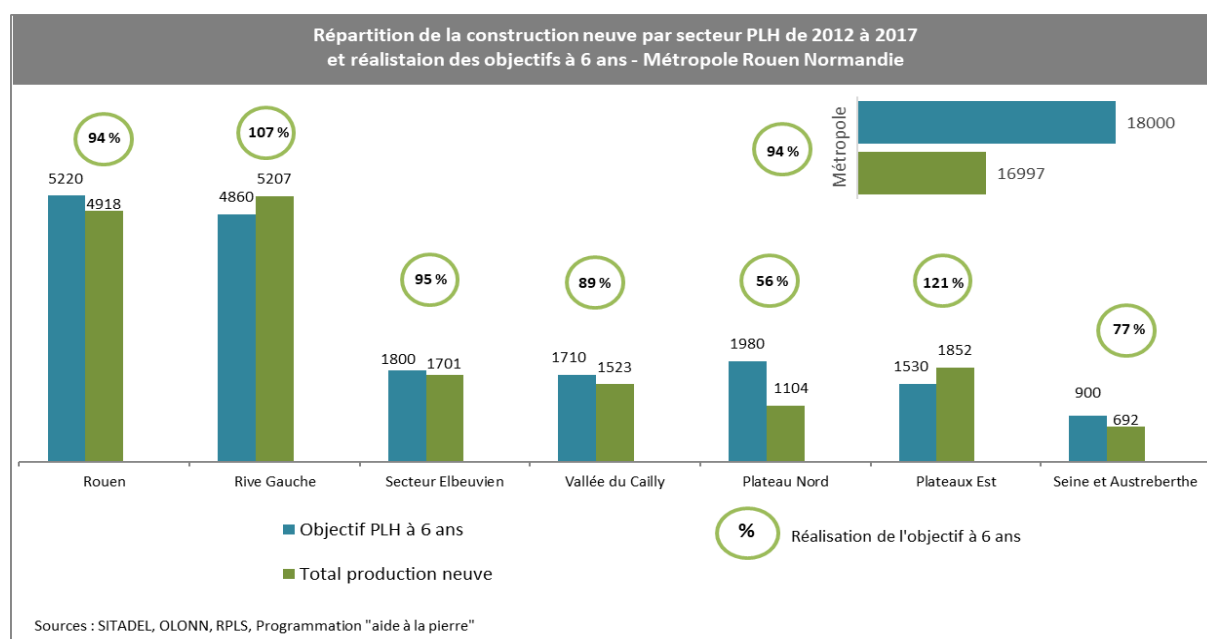
Le PLH 2012-2017 formulait un objectif de rééquilibrage territorial de la production neuve avec une tolérance à plus ou moins 10% (une fourchette « haute » et une fourchette « basse ») à l'échelle des secteurs.

Bilan de la construction neuve selon les secteurs définis dans le PLH 2012-2017

Secteur PLH	Total production neuve	Objectif PLH à 6 ans	Atteinte des objectifs de production
PLATEAU NORD	1104	1980	56%
PLATEAUX EST	1852	1530	121%
RIVE GAUCHE	5207	4860	107%
ROUEN	4918	5220	94%
SECTEUR ELBEUVIEN	1701	1800	95%
SEINE AUSTREBERTHE	692	900	77%
VALLEE DU CAILLY	1523	1710	89%
TOTAL METROPOLE	16997	18000	94%

Sources : SITADEL, OLONN, RPLS, Programmation « aide à la pierre »

Ainsi, certains secteurs se situent au niveau de la production plutôt dans la fourchette haute + 10% de l'objectif qui leur a été attribué, tel que les secteurs Plateaux Est et Rive Gauche qui sont plus dynamiques ; tandis que des secteurs se situent dans la fourchette basse de leur objectif tel que les secteurs Seine-Austreberthe et Plateau Nord.



91% de la production de logements s'est faite dans les communes les plus urbaines de la métropole et 9% dans les communes rurales.

Retour d'entretiens individuels

- Les communes et les bailleurs sociaux ont souligné, au vu des réalisations du précédent PLH, la nécessité de mieux adapter l'offre privée et sociale aux besoins, d'avoir « une approche plus qualitative de la production » et surtout « de créer des produits attractifs ». « Il faut être innovant sur les formes architecturales, faire du moderne dans de l'ancien, avec à la fois des espaces de verdure, une proximité du centre grâce au réseau de transports ».
- Les promoteurs immobiliers font le constat que peu de produits répondent à la demande des familles, « le produit qui attire les familles, c'est des maisons individuelles autour de 200 000 euros. Les jeunes célibataires ont plus vocation à être locataires dans l'ancien ou dans un produit investisseur. »

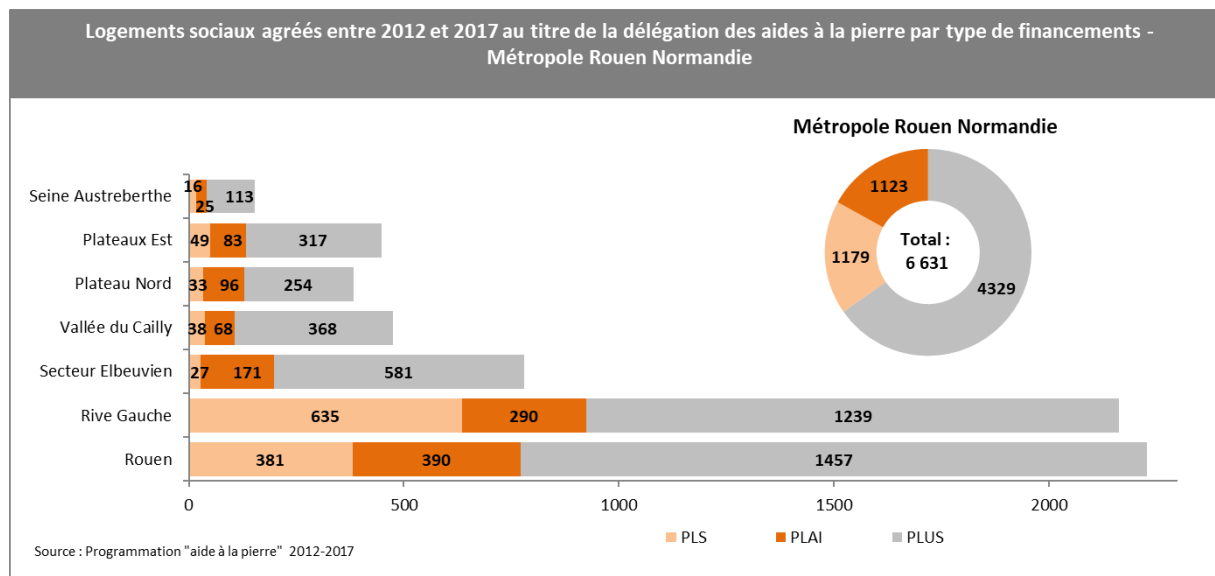
Les projets de production de logement social soumis annuellement à la Métropole par les bailleurs sociaux sont importants depuis 2010. Ils se chiffrent approximativement à 2 000 logements par an, soit plus de deux

fois l'objectif du PLH. La programmation réalisée par la Métropole en lien avec les communes dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, permet de réguler la demande sur la base du PLH. Les priorités des communes et le degré d'avancement des projets sont des éléments de priorisation de ces projets.

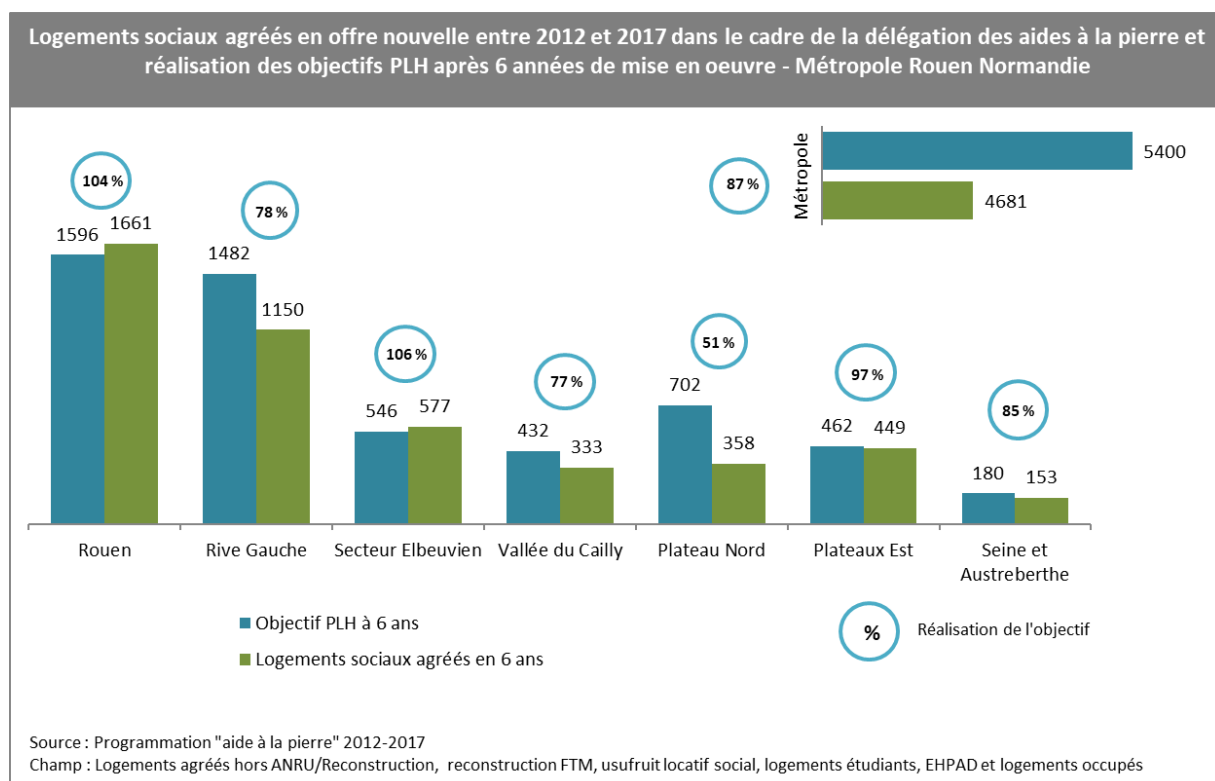
Sur la période 2012-2017, **6 631 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire métropolitain au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, soit 1 105 logements/an (tous types de financements confondus). Ce qui représente 39% de l'offre neuve de logements produits.**

Ces logements se répartissent comme suit :

- 4 329 PLUS ;
- 1 123 PLAI ;
- 1 179 PLS.



Sur ces 6 631 logements sociaux agréés, 4 681 sont comptabilisés au titre des objectifs du PLH en offre nouvelle (objectif du PLH de 5 400 logements sociaux en offre nouvelle).



Globalement la production de logements sociaux sur la Métropole est en accord avec le PLH (atteinte de l'objectif à 87% sur les 6 ans), même si les situations sont très hétérogènes à l'échelle des secteurs. Les secteurs déjà bien pourvus en logements sociaux (Secteur Elbeuvien ; Rouen) ont vu l'offre se développer alors que des secteurs en déficit continuent de creuser les écarts (Plateaux).

Concernant les quatre communes ayant une obligation résultant de l'article 55 de la loi SRU du 13 Décembre 2000 (Bois-Guillaume, Bonsecours, Franqueville-Saint-Pierre et Le Mesnil-Esnard), la construction de 220 logements sociaux n'a pas permis de combler leur déficit. A ce titre, le futur PLH a l'obligation légale d'intégrer les objectifs de rattrapage fixés par l'Etat pour ces communes qui ont toutes signées un contrat de mixité sociale.

Retour d'entretiens individuels

- Les bailleurs sociaux et l'Union Social pour l'Habitat (USH) sont les premiers à souligner que « *les communes habituées à travailler avec les bailleurs sociaux continuent de construire des logements sociaux même si elles en sont bien pourvues* » ; « *le logement social appelle le logement social.* »
- Les bailleurs s'interrogent sur les effets de la construction neuve et sur la gestion de leur parc : « *la construction neuve de logements locatifs sociaux contribue à rendre plus difficile la location du parc existant et aussi à vider les centres-villes* » ; « *sur certains secteurs, les nouveaux logements sont directement attribués à des locataires du parc existant et créent un effet de concurrence entre l'ancien et le neuf* ».
- La DDTM a souligné la nécessité de « *limiter la surproduction de logements sociaux dans les secteurs bien pourvus* » et a également mis en avant la nécessité de « *mieux intégrer cette question aux procédures d'aménagement et lors de la vente de foncier par l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)* ».

Axe 3 – Optimiser la ressource foncière

La question de la régulation foncière et la mobilisation d'outils de minoration foncière est apparue comme un enjeu majeur dans le cadre du diagnostic du précédent PLH. Les actions avaient été définies afin :

- D'adapter les outils de portage foncier aux spécificités de la métropole ;
- De maîtriser les coûts du foncier ;
- D'accompagner les actions de régénération urbaine.

L'essentiel des actions réalisées au titre de l'Axe 3 a pris appui sur une évolution du Programme d'action foncière de la Métropole et sur la convention signée avec l'EPFN le 30 octobre 2012.

Aujourd'hui, les actions de l'EPFN prennent essentiellement appui sur la convention signée avec la Région en 2017.

Concernant les actions réalisées, on peut citer en particulier :

- Le Fonds de Minoration foncière qui a permis de faciliter la construction de 963 logements sociaux. Ce fonds a fait aussi l'objet d'une adaptation expérimentale pour certaines opérations comportant une part d'accession sociale ;
- Les interventions réalisées au titre de l'accompagnement des actions de régénération urbaine qui ont permis de financer près de 370 logements dont :
 - La ZAC Luciline à Rouen : 113 logements
 - La ZAC Marignan à Elbeuf : 81 logements
 - Le Site ABX à Saint-Aubin-lès-Elbeuf : 39 logements
 - Le Quartier Seguin à Saint-Etienne-du Rouvray : 57 logements
 - La ZAC des Rives de la Clairette à Déville-lès-Rouen : 76 logements

Pour des raisons historiques, les opérations réalisées concernent essentiellement des fonciers acquis par l'EPFN depuis plusieurs années, essentiellement situés sur la rive gauche et dans des secteurs souvent déjà fortement dotés en logement social. Ces opérations contribuent donc très peu à **l'objectif de rééquilibrage territorial**.

Retour d'entretiens individuels

- Deux bailleurs sociaux ont souligné « *l'efficacité économique du fonds de minoration foncière sur les équilibres d'opération qui a permis de faire sortir des opérations qui n'auraient pas pu voir le jour sans l'appui de ce dispositif* ».
- Néanmoins plusieurs entretiens ont aussi souligné les limites des actions foncières (bailleurs sociaux, EPFN, DDTM), les actions réalisées résultent historiquement de la volonté et d'actions communales « *la somme de politiques communales ne suffit pas à faire émerger une cohérence et une stratégie globale à l'échelle de la Métropole* » ; « *le foncier en réserve détenu par les collectivités ou bien par l'Etablissement public Foncier est peu important comparé à d'autres grandes agglomérations. Il serait intéressant d'initier dans la foulée du nouveau PLH, de nouveaux outils ainsi qu'une meilleure coordination des outils existants* »

Orientation A - Promouvoir un développement équilibré

→ POINTS CLÉS

1. Une production d'offre nouvelle proche de l'objectif quantitatif défini au précédent PLH dans un contexte où la croissance démographique qui sous-tendait ces objectifs a été plus faible que prévue.
2. Globalement une production de logements qui a peu contribué aux objectifs de rééquilibrage territorial et social.
3. La part des logements sociaux dans l'offre nouvelle a été supérieure à l'objectif défini au PLH et a eu tendance à se développer dans les communes ayant déjà un fort taux important de logements social.
4. Une offre nouvelle importante de logements privés, collectifs, locatifs neufs peu diversifiée et ne répondant pas à l'ensemble des besoins.
5. Une production d'offre nouvelle qui n'a pas réussi à dynamiser l'attractivité résidentielle souhaitée en retenant les ménages qui partent en dehors de la Métropole ou en attirant de nouveaux ménages.

• ORIENTATION B - Améliorer l'attractivité globale du parc de logements

Le diagnostic du PLH 2012-2017 faisait déjà état de l'apparition dans un marché déjà qualifié de « fluide » de « *phénomène de concurrence, constaté localement, entre le neuf et l'ancien essentiellement au détriment de l'offre dans le parc existant.* »

Les principaux enjeux repérés renvoyaient :

- Au traitement des territoires concentrant les problèmes de dégradations et/ou d'obsolescence du parc de logement pour la mise en œuvre d'opérations de régénération urbaine ;
- A l'accompagnement des bailleurs sociaux pour la requalification et la réhabilitation thermique de leur parc ;
- A l'amélioration des qualités énergétiques du parc existant ;
- A la lutte contre le logement indigne et l'amélioration des logements des propriétaires occupants (notamment les personnes âgées aux bas revenus);
- A la typologie des logements produits et réhabilités pour éviter les phénomènes de spécialisation concernant les petits logements ;
- Au renforcement de la qualité d'usage des logements.

Au titre de l'orientation B, le PLH comporte cinq axes et 8 actions définies :

Axe 1 – Améliorer le parc privé ancien

Action B-1-1 – Mettre en œuvre les OPAH intercommunales

Action B-1-2 – Accompagner la mise en œuvre des OPAH communales

Action B-1-3 – Mettre en œuvre un PIG intercommunal

Action B-1-4 - Promouvoir la rénovation thermique dans les logements privés anciens

Axe 2 – Contribuer à l'amélioration thermique des logements du parc social existant

Action B-2-1 - Poursuivre l'effort de réhabilitation thermique du parc social

Axe 3 – Développer une offre neuve en complémentarité

Action B-3-1 – Adapter la typologie des logements aux besoins

Axe 4 – Renforcer la qualité d'usage des logements

Action B-4-1 – Promouvoir des opérations innovantes

Axe 5 – Poursuivre les actions de la rénovation urbaine

Action B-5-1 – Accompagner le nouveau programme de renouvellement urbain

Axe 1 – Améliorer le parc privé ancien (Source : fichiers infocentres ANAH 2012-2017 avec dernière mise à jour en 2018)

De très nombreuses actions ont été mises en œuvre, soit dans le cadre de dispositifs spécifiques concernant le parc privé (OPAH, PIG), soit au titre des aides de l'ANAH gérées par la Métropole dans le cadre de sa délégation de compétences.

Concernant les actions développées dans le cadre de dispositifs initiés dans le cadre de l'orientation B pour la requalification du parc privé, on peut citer notamment :

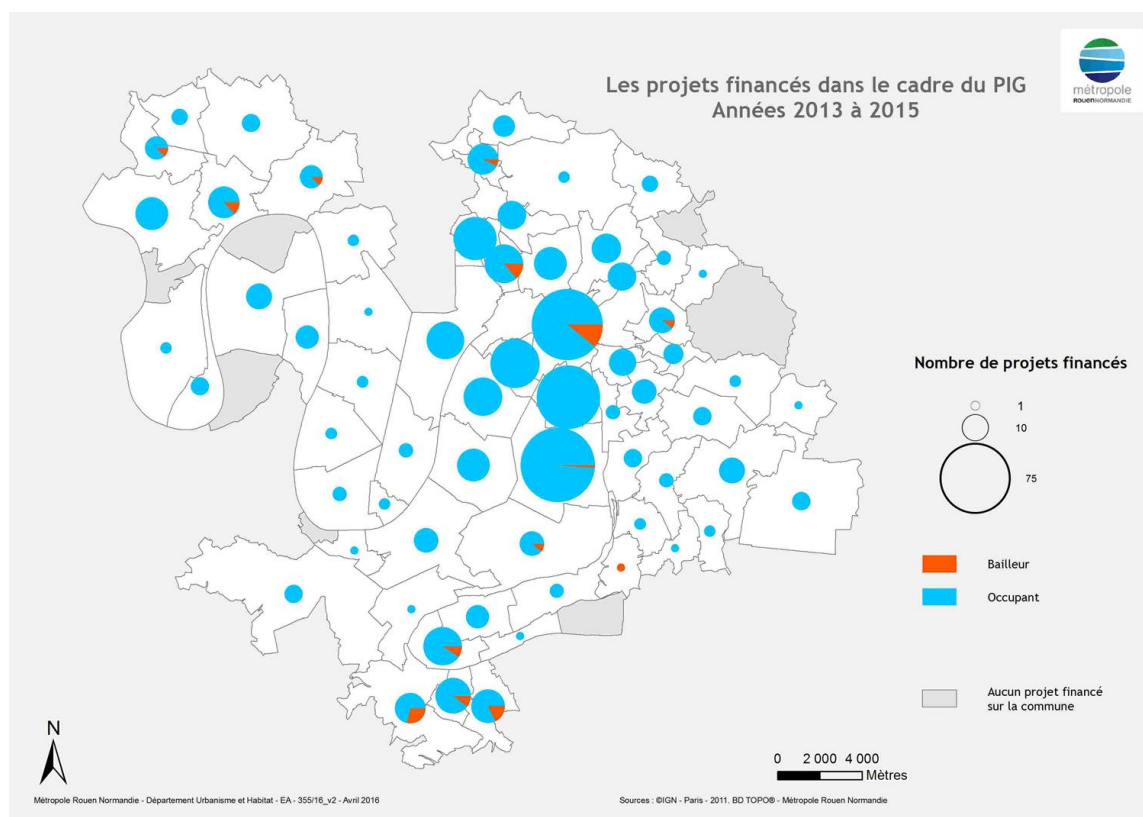
- **L'OPAH intercommunale de la vallée du Cailly**, action qui s'est terminée en 2013. Cette OPAH s'est traduite par des réalisations qui n'ont pas été à la hauteur des objectifs (200 logements à réhabiliter) et n'a pu se déployer complètement sur son volet renouvellement urbain. Au final, un tiers des objectifs de réhabilitation aura été atteint en 4 ans avec 68 logements réhabilités de 2010 à 2013 dont 46 logements sur la période du PLH 2012-2017. En 2013, il a été mis fin à la démarche puisque le secteur était en mesure de bénéficier du déploiement du PIG métropolitain (cf. ci-dessous).
- **L'accompagnement de deux OPAH communales** (action B-1-2)
 - o **L'OPAH-RU des quartiers Ouest de Rouen** qui a débuté en 2010 : Compte tenu d'une réorientation des aides de l'ANAH et de la difficulté à tenir les objectifs (250 logements à réhabiliter), la Ville de Rouen a décidé d'arrêter cette OPAH en fin d'année 2014 après avoir réhabilité une quarantaine de logements ;
 - o **L'OPAH-RU d'Elbeuf**, qui faisait suite à une précédente OPAH menée de 2006 à 2011, s'est achevée fin 2017. Cette OPAH a permis la réhabilitation de 114 logements (pour un objectif de 116 logements à réhabiliter) dont 96% de logements locatifs. Elle a peu touché les

propriétaires occupants. La réhabilitation de ces logements a contribué à la revalorisation patrimoniale du bâti dégradé du cœur de ville d'Elbeuf (91% des logements réhabilités étaient très dégradés), mais elle a également augmenté l'offre de logements sociaux de la commune déjà important.

- **La mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) intercommunal** : La convention du PIG a été signée le 14 janvier 2013 par la Métropole, en son nom propre et au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Le Département est également partenaire du dispositif. Elle prévoyait les moyens d'ingénierie et d'accompagnement pour un objectif de rénovation de 730 logements privés sur 3 ans (de janvier 2013 à janvier 2016).

Le PIG a suscité une forte demande avec plus de 2 300 ménages ayant pris contact avec l'opérateur. Au final ce sont 726 logements qui ont été financés en vue de leur réhabilitation (soit 99% de l'objectif). Sur ces 726 logements 95% concernaient des propriétaires occupants.

- 2% des logements réhabilités concernaient des logements indignes,
- 3% des logements très dégradés,
- 32% des logements visaient l'autonomie de la personne,
- 69% des logements réhabilités concernaient des travaux d'économie d'énergie



Malgré la fin du PIG, les financements de la Métropole pour l'aide aux travaux ont été maintenus, seul l'ingénierie pour l'accompagnement a pris fin.

- **L'accompagnement par la Métropole de la mise en œuvre des aides de l'ANAH de droit commun et/ ou dans le cadre des programmes nationaux tel que le Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».**
 - Entre 2012 et 2017, **564 logements ont été réhabilités en secteur diffus** dont :
 - 74% concernaient des propriétaires occupants,
 - 5.5% des propriétaires bailleurs,
 - 20% des syndicats de copropriétaires,
 - 0.5% des communes.
 - La Métropole a adhéré au Programme « Habiter Mieux » de l'ANAH ciblant la lutte contre la précarité énergétique dès sa création en 2012. Ainsi entre 2012 et 2017 ce sont **884 logements qui ont bénéficié d'une aide supplémentaire du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique de l'Etat pour des travaux énergétiques.**

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, on peut donc estimer que la mobilisation des aides de l'ANAH a concerné **1 492¹ logements** :

- 564 logements pour le secteur diffus
- 928 logements réhabilités sur 5 ans dans le cadre des dispositifs programmés

- **Les actions menées dans le cadre des Espaces Info Energie (EIE)** : Promouvoir et renforcer les actions des Espaces Info Energie de la Métropole. La Métropole dispose de deux lieux d'accueil permanents à Rouen et à Elbeuf depuis 2009 qui ont pour missions principales :
 - **Activité d'accueil** : de 2012 à 2017, les Espaces Info Energie ont comptabilisé 5 960 rendez-vous ayant bénéficié de conseils personnalisés et 1 593 demandes d'informations générales, soit 7 464 personnes conseillées.
 - **Activité de sensibilisation et d'animation** : entre 2012 et 2017, 123 actions ont été menées, permettant de sensibiliser ou de former 16 394 personnes sur la maîtrise de l'énergie. Parmi ces actions :
 - Les salons ou animation de stand,
 - Les conférences et présentations,
 - Les permanences délocalisées,
 - Les visites de sites,
 - Appel à projet lancé en 2013, à destination des copropriétés privées avec pour objet le financement d'un audit énergétique et le suivi de consommation énergétique à l'issue de cet audit. Une seule copropriété a répondu à cet appel à projet.
 - **Le chèque Eco Energie de la Région** : depuis 2016, avec la mise en place du nouveau dispositif d'aide financière de la Région, les conseillers de l'EIE ont pour mission de pré-instruire les dossiers de demande de subvention régionale « Chèque Eco Energie », d'accompagner les particuliers dans la définition de leur projet et de contribuer à la dynamique du réseau.

En d'autres termes, il est possible de tirer un bilan positif de chacun des dispositifs pris isolément, chaque dispositif ayant montré sa pertinence.

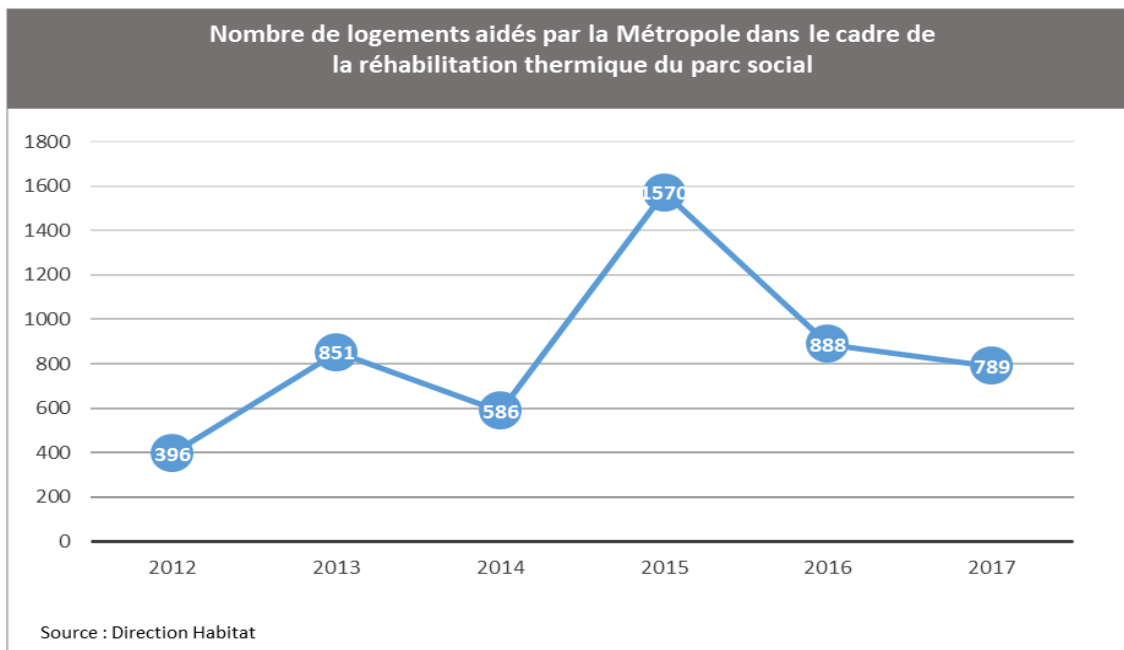
Axe 2 – Contribuer à l'amélioration thermique des logements du parc social existant

La réhabilitation thermique du parc social s'inscrit dans l'impératif de réduire la consommation énergétique des logements sociaux prévu par le Grenelle de l'environnement et d'adapter les logements aux besoins des ménages.

Sur l'ensemble des logements du parc social pour lesquels des DPE ont été réalisés, seulement 31% d'entre eux présentent une classe de consommation d'énergie supérieure à l'étiquette « D ». Ces chiffres montrent la nécessité de s'occuper de la qualité du parc social ancien concurrencé par la production neuve.

La Métropole a mis en place son dispositif d'aide à la réhabilitation thermique des logements sociaux en 2012, qui a été renforcé à mi-parcours au regard des besoins. **En 6 ans, 59 programmes de réhabilitation, totalisant 5080 logements, ont été financés par la Métropole**, soit 7% du parc social de la Métropole. Les travaux ont permis à 60% des logements aidés d'atteindre le niveau Haute Performance Energétique Rénovation (HPE Rénovation) et à 40% le niveau Bâtiment Basse Consommation Rénovation (BBC Rénovation), soit un gain énergétique équivalent d'une ou deux classes énergétiques.

¹ Ce décompte ne concerne que les logements aidés financièrement par l'ANAH et la Métropole. Il ne prend pas en compte les logements aidés par le Département ou la Région, ni ceux qui ont été réhabilités sans aides publiques. Il est donc difficile d'apprécier l'ampleur exacte des travaux de réhabilitations



Les opérations de réhabilitation de logements sociaux ne se font pas exclusivement dans le cadre de l'aide de la Métropole. Les conventions d'utilité sociale élaborées pour la période 2011-2016 par les bailleurs sociaux de la Métropole prévoyaient l'amélioration énergétique de 12 800 logements sur la durée du PLH. Pour y parvenir, les opérateurs ont recours à plusieurs sources de financement dont le fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts et des Consignations : environ **10 000 logements ont bénéficié de l'Eco prêt bailleurs ou des prêts PAM** pour des rénovations énergétiques.

Axes 3 et 4 - Développer une offre neuve en complémentarité Renforcer la qualité d'usage des logements

Retour d'entretiens individuels

- *Les bailleurs sociaux mettent en évidence que les aides de la Métropole ont contribué à impulser une dynamique qui dépasse aujourd'hui largement les seules opérations financées par celle-ci : « les aides de la Métropole ont facilité le passage à l'acte pour des enjeux qui avaient été identifiés par les plans de patrimoine » ; c'est un « coup de pouce déterminant » ; « la requalification du parc existant est aujourd'hui au cœur de notre stratégie ».*

Certaines actions proposées pour mettre en œuvre l'orientation B (qualité d'usage, typologie de logement) renvoient aussi aux éléments de bilan présentés ci-avant dans le cadre de la première orientation (A) concernant la production de l'offre nouvelle : faible adaptation des caractéristiques de l'offre nouvelle aux besoins de « publics cibles », pour créer de nouvelles attractivités résidentielles en termes de qualité d'usage ou de typologie des logements à produire.

Axe 5 – Poursuivre les actions de la rénovation urbaine

Retour d'entretiens individuels

- *Nécessité d'innover davantage dans le prochain PLH. La Métropole pourrait inciter à expérimenter pour tenir compte des évolutions des besoins et des modes de vie*
- *Proposer des logements évolutifs pour les familles recomposées (pièces supplémentaires en référence au concept bi-home développé dans la région lyonnaise), l'accueil des grands-parents, le logement des jeunes adultes qui restent auprès de leurs parents*
- *Mieux intégrer la révolution numérique au logement social.*

La Métropole accompagne et soutient les actions de rénovation urbaine dans les secteurs d'intervention de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU).

La refonte de la géographie prioritaire, instituée par la loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine, votée le 21 février 2014, a pour objectif de concentrer des moyens sur les quartiers les plus en difficulté et simplifier les différents zonages par l'instauration d'un périmètre unique (le quartier prioritaire de la politique de la ville) identifié par le seul critère des revenus (ressources inférieures à 60% du revenu fiscal médian de référence).

Le Protocole de préfiguration a été signé le 6 janvier 2017 par la Métropole, les communes concernées, l'État, l'ANRU, l'ANAH, l'EPARECA, l'ADEME, la Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement, et les bailleurs sociaux.

Le Protocole a permis la programmation et le cofinancement de près de 40 études contribuant à définir les neufs projets de renouvellement urbain de la Métropole. Quatre études étaient sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine :

- L'étude pour une stratégie habitat dans les quartiers en renouvellement urbain
- L'étude sur l'occupation du parc social pour un rééquilibrage du peuplement et de la mixité sociale entre les quartiers en renouvellement urbain et le reste du territoire
- L'étude d'évaluation de l'OPAH-RU d'Elbeuf
- L'étude pour une stratégie énergétique sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie
- L'étude sur les copropriétés en quartiers NPNRU

Il a également permis le cofinancement de 12 postes dédiés à la conduite des projets de renouvellement urbain, dont 5 sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine représentant 2,5 ETP.

Le montant total des engagements financiers pour le Protocole s'élève à 3 440 700€, dont 1 757 950€ pour les projets d'intérêt national, et 868 750€ pour les projets d'intérêt régional. La participation de la Métropole représente 803 000€.

L'ensemble des études a été engagée avant la date butoir du 30 juin 2018, et la plupart d'entre elles sont en cours d'achèvement.

Les premiers résultats des études ont permis à la Métropole d'élaborer la convention métropolitaine de renouvellement urbain, document cadre définissant la stratégie métropolitaine en matière d'habitat, de peuplement, et d'économie d'énergie. Les principes stratégiques ainsi définis seront à retrouver dans les conventions par quartier élaborées par les communes.

Un projet de convention cadre a été présenté en comités d'engagement intermédiaires de l'ANRU des 7 décembre 2017 et 13 juin 2018, permettant d'obtenir un avis favorable des partenaires sur la stratégie proposée, ainsi qu'une approbation pour 6 demandes de démarrage anticipé, une dérogation pour reconstitution de logement social sur site et le cofinancement d'une étude supplémentaire sur le repérage des copropriétés en difficultés dans les quartiers NPNRU. La convention cadre a été approuvée par le conseil métropolitain du 25 juin 2018.

La plupart des communes concernées par le NPNRU achèvent les études inscrites au protocole de préfiguration, notamment les études de définition des schémas d'aménagement, et commencent la rédaction des conventions par quartier. L'objectif est de parvenir à des conventions finalisées d'ici la fin 2018, pour des premières signatures début 2019.

ORIENTATION B - Améliorer l'attractivité globale du parc de logements

→ POINTS CLÉS

- 1 Concernant le parc privé, un bilan positif des actions de requalification de l'offre existante réalisées mais des effets limités compte tenu du volume du parc à traiter.
- 2 Les aides de la Métropole concernant la requalification du parc social ont eu un effet catalyseur important d'une dynamique aujourd'hui portée par l'ensemble des bailleurs sociaux.
- 3 Aux dires des acteurs, la nécessité d'impulser des démarches innovantes pour créer des produits en phase avec les mutations de la société.

• ORIENTATION C – Favoriser les parcours résidentiels

A partir du constat de fortes inégalités dans l'accès à l'offre de logements selon les secteurs et le type de parc, le PLH 2012-2017 proposait d'améliorer deux types de parcours résidentiels en priorité :

- Au sein du parc social, y compris pour les ménages les plus modestes, en privilégiant une production adaptée dans le cadre d'une approche territorialisée par secteur ;
- Favoriser l'acquisition d'un logement en particulier pour des ménages modestes. La capacité à proposer des produits répondant à cette exigence avait été identifiée comme « un enjeu démographique majeur dans l'objectif de garder sur le territoire des actifs jeunes avec enfants ».

Au titre de cette orientation le PLH comporte trois axes et 7 actions définies :

Axe 1 – Développer une offre nouvelle en logement social

Action C-1-1 – Produire des logements sociaux adaptés aux besoins des ménages

Axe 2 – Favoriser les parcours résidentiels au sein du parc social à l'échelle des secteurs

Action C-2-1 – Développer l'offre de logements très sociaux PLAI

Action C-2-2 – Maintenir un parc à loyers bas dans le parc existant

Action C-2-3 – Favoriser les réponses à la demande à l'échelle des secteurs

Action C-2-4 – Mettre en place des exonérations du Supplément de Loyer de Solidarité

Axe 3 – Développer l'accession à la propriété à coût maîtrisé

Action C-3-1 – Développer une offre neuve à coût maîtrisé en accession à la propriété

Action C-3-2 – Favoriser l'accession à coût maîtrisé dans l'ancien

Axes 1 et 2 - Développer une offre nouvelle en logement social

Favoriser les parcours résidentiels au sein du parc social à l'échelle des secteurs

Le développement de l'offre locative sociale dans le PLH était organisé avec une répartition des logements par type de financement :

- 15% de locatifs intermédiaires, soit 810 PLS sur 6 ans,

- 60% de locatifs sociaux, soit 3210 PLUS sur 6 ans,
- 25% de locatifs très sociaux, soit 1380 PLAI sur 6 ans.

Bilan des logements sociaux agréés (en offre nouvelle) par type de financement 2012-2017

Secteur PLH	PLUS			PLAI			PLS		
	Objectif LLS offre nouvelle	Logements agréés offre nouvelle*	Logements agréés tous confondus	Objectif LLS offre nouvelle	Logements agréés offre nouvelle*	Logements agréés tous confondus	Objectif LLS offre nouvelle	Logements agréés offre nouvelle*	Logements agréés tous confondus
PLATEAU NORD	328	236	254	269	89	96	105	33	33
PLATEAUX EST	219	317	317	174	83	83	69	49	49
RIVE GAUCHE	986	875	1239	273	163	290	223	112	635
ROUEN	888	1280	1457	469	349	390	239	125	381
SECTEUR ELBEUVIEN	375	475	581	89	86	171	82	27	27
SEINE AUSTREBERTHE	110	112	113	43	25	25	27	16	16
VALLEE DU CAILLY	304	246	368	63	52	68	65	35	38
TOTAL METROPOLE	3210	3541	4329	1380	847	1123	810	397	1179

Source : Programmation Etat « aide à la pierre » 2012-2017

* Offre nouvelle : Hors ANRU/Reconstruction, reconstruction FTM, usufruit locatif social, logements étudiants, EHPAD et logements occupés.

La production de logements sociaux en offre nouvelle sur l'ensemble de la Métropole atteint 90% de l'objectif PLH à 6 ans (4785 logements sociaux agréés en offre nouvelle pour un objectif de 5400). Ce bilan positif présente malgré tout des disparités en fonction du type d'offre PLUS/PLAI/PLS.

La programmation de logements sociaux PLUS a été supérieure à l'objectif défini dans le PLH et atteint 65% des agréments.

Les demandes de logements sociaux de 2017 montrent que 92,3% des demandeurs ont des ressources inférieures au PLUS (soit 15 000 demandes) dont 20,7% ont des ressources comprises entre les plafonds PLAI et les plafonds PLUS, soit plus de 3300 demandes. Ce qui est globalement en adéquation avec les logements PLUS agréés sur la période 2012-2017. La production de PLUS est plus importante sur les secteurs de Rouen, Elbeuf et les Plateaux Est.

Le nombre de logements très sociaux agréés représente 18% des agréments consentis, l'objectif du PLH étant fixé à une part de 25%. Ce résultat n'est pas en corrélation avec les besoins, les demandes de logements en 2017 montrent que 71,6% des demandeurs sont sous les plafonds PLAI. Si la production de PLAI en diffus est globalement satisfaisante ce sont les objectifs de réalisation de résidences sociales collectives qui ne sont pas atteints :

Le nombre d'agréments en PLS représentent 18% des logements sociaux agréés au lieu des 15% prévu dans le PLH. C'est un produit qui répond à une demande très faible : 5% des demandeurs ont des revenus compris entre les plafonds PLUS et PLS et 2% sont supérieurs aux plafonds PLS.

La production des PLS est majoritairement localisée sur les secteurs Rive Gauche et Rouen qui concentrent 60% de l'offre nouvelle agréée en PLS.

Le PLS est aussi le moyen de financement privilégié des logements étudiants et des acquisitions de groupes d'immeubles privés occupés n'entrant pas dans les objectifs en offre nouvelle du PLH. Entre 2012 et 2017, les bailleurs sociaux ont acquis près de 750 logements à la suite d'importantes ventes en bloc du patrimoine amorti d'organismes privés. Ces logements sont situés dans les secteurs de Rouen et Rive Gauche.

Globalement, on peut constater qu'une certaine fluidité des parcours résidentiels est actuellement facilitée par la détente du marché, les locataires ont le choix, et une moindre pression sur le parc social : 2.3 demandes pour 1 attribution et le délai moyen d'attente de 9 mois pour obtenir un logement est relativement faible. De plus, 48% des demandes de logement social et 38% des attributions concernent des ménages déjà

locataires dans le parc social.

Les nouvelles compétences de la Métropole en matière de gestion de la demande de logement et d'attributions

La loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi Egalité et Citoyenneté du 23 janvier 2017 ont renforcé les EPCI comme chefs de file des politiques d'attributions des logements et de gestion des demandes. La Métropole a mis en œuvre ces nouvelles compétences progressivement :

- La mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement :

Dans le cadre de la loi ALUR, la Métropole a mis en place par délibération du Conseil Métropolitain du 20 avril 2015 la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) actée par arrêté préfectoral du 3 juin 2015. Cette instance de concertation est co-présidée par le Président de la Métropole et le Préfet. Elle réunit l'Etat, les communes, le Département, les bailleurs sociaux, les représentants d'Action Logement et différentes associations, soit près de 110 membres. La CIL de la Métropole s'est réunie pour la 1ère fois le 12 juin 2015.

- Elaboration et signature de la convention intercommunale d'équilibre territorial

La Conférence Intercommunale du Logement de la Métropole a fixé comme 1er chantier l'élaboration de la convention intercommunale d'équilibre territorial. Plusieurs réunions de travail partenariales en 2016 ont permis de partager un diagnostic des contrastes territoriaux et de définir des grandes orientations en matière de rééquilibrage social du territoire. La convention a été approuvée par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) le 21 novembre 2016 puis par le Conseil Métropolitain du 12 décembre 2016.

Celle-ci présente les grandes orientations en matière d'attributions prévues par la loi ALUR, inscrites dans la politique de l'habitat de la Métropole et de ses partenaires, déclinées en objectifs, et un programme d'actions.

« Orientation 1 : Réduire les écarts de peuplement à l'échelle métropolitaine et favoriser la réponse aux besoins des ménages.

« Orientation 2 : favoriser le logement et l'accompagnement social des publics prioritaires et des ménages concernés par des démolitions, dans un cadre concerté en tenant compte des objectifs de rééquilibrage

« Orientation 3 : renforcer la coopération inter-partenariale pour mettre en œuvre la convention

Une typologie des communes a été élaborée pour qualifier les capacités d'accueil de ménages modestes des communes et adapter la mise en œuvre des objectifs de rééquilibrage selon les spécificités des communes. La démarche a fait l'objet de présentations aux acteurs au niveau régional et national.

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a renforcé les obligations de mixité sociale pour les attributions.

Afin d'affiner la connaissance du peuplement à une échelle infra communale en lien avec ses nouvelles compétences, la Métropole a lancé fin novembre 2017 une étude sur « l'occupation du parc social et préconisations de rééquilibrage entre les quartiers du NPNRU et le reste du territoire » confiée au bureau d'étude ENEIS. A partir des données des bailleurs sociaux de l'occupation du parc social, cette étude a permis d'avoir une connaissance infra communale du peuplement et des fragilités, à l'échelle des IRIS et des résidences de logements sociaux. Ces connaissances permettent d'alimenter les réflexions sur la mise en œuvre de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, notamment les objectifs d'attributions aux ménages les plus modestes en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et l'élaboration de la future convention intercommunale d'attributions de la Métropole en 2018.

La Métropole a élaboré avec ses partenaires un projet de charte partenariale de relogements des ménages qui habitent des logements destinés à être démolis dans le cadre du NPNRU. Elle définit une stratégie collective pour assurer aux ménages des relogements de qualité qui s'inscrivent dans les objectifs de rééquilibrage social du territoire.

- Élaboration du plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur et mise en place et animation d'un réseau des lieux d'accueil

La Métropole a élaboré en 2017 son Plan Partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGD), prévu par la loi ALUR, avec l'ambition de répondre à un enjeu partagé d'amélioration de l'information des demandeurs. Le plan vise à coordonner et harmoniser l'information des demandeurs de logement social sur le territoire autour d'un service d'information et d'accueil. Il a été approuvé par la Conférence Intercommunale du Logement puis par le Conseil Métropolitain du 18 décembre 2017.

L'information des demandeurs est un des leviers pour favoriser l'accès au logement et valoriser l'offre de logements sociaux des communes et des quartiers de la Métropole, en lien avec les politiques de l'habitat, de renouvellement urbain et de cohésion sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Il décline 3 orientations et des actions de mise en œuvre impliquant les acteurs de l'habitat.

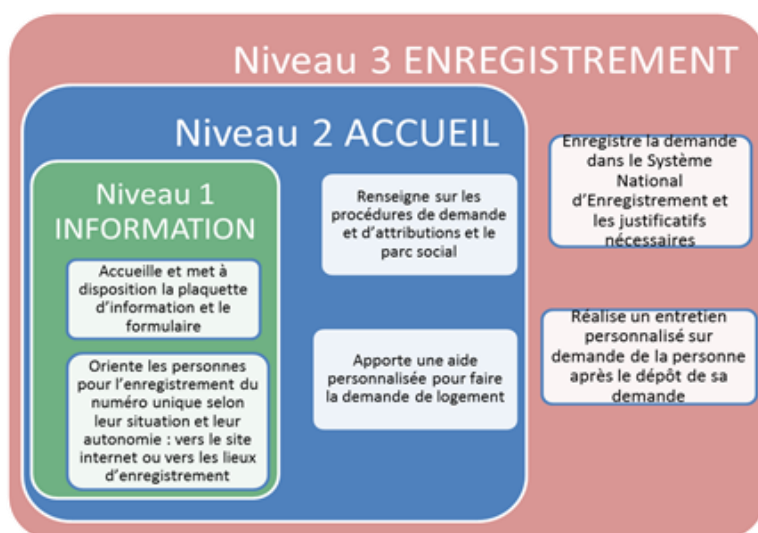
- Mettre en œuvre des modalités partagées de traitement des demandes de logement afin de simplifier les démarches des demandeurs
- Garantir collectivement une information harmonisée dans le cadre d'un accueil équitable de proximité
- Favoriser l'accès au logement des demandeurs justifiant un examen particulier en lien avec le PDALHPD.

La mise en œuvre de ce plan repose sur la création du réseau métropolitain des lieux d'accueil et d'information du demandeur, auquel contribuent les bailleurs sociaux, les communes et Action Logement. L'objectif est de faciliter les démarches des demandeurs et leur information. Ce réseau s'appuie sur les complémentarités entre les lieux d'accueil inscrits dans un des trois niveaux d'accueil :

Niveau 1 – INFORMATION

Niveau 2 – ACCUEIL

Niveau 3 – ENREGISTREMENT.



Axe 3 – Développer l'accèsion à la propriété à coût maîtrisé

La primo-accession a été accompagnée dans le cadre d'un dispositif d'aide de la Métropole qui a en particulier cherché à favoriser la production de PSLA. Une aide de 5 000 € est accordée aux ménages accédant à un logement en location-accession. Celle-ci est versée directement au ménage au moment de la levée d'option

d'achat, à la fin de la période locative. La mobilisation de cette aide est montée en puissance au cours de la période de mise en œuvre du PLH : sur les 900 agréments PSLA délégués par l'Etat, 608 ont fait l'objet d'une décision d'agrément et 117 ménages accédant à la propriété ont levé l'option d'achat en mobilisant l'aide de la Métropole.

Ce dispositif a montré son efficacité pour inciter au développement d'une offre en PSLA. Néanmoins, au vu du faible nombre d'opérations financées et du bilan d'ensemble de la production neuve (Axe 1, plus 70% de l'offre nouvelle des promoteurs concerne des investisseurs locatifs, en 2016), **l'objectif global concernant la création d'une offre significative en accession à la propriété à coût maîtrisé en direction de ménages souhaitant réaliser un parcours résidentiel n'a pas été réalisé et constitue un enjeu important pour le prochain PLH.**

Retour d'entretiens individuels

- Les promoteurs, tout en justifiant de la pertinence de l'offre investisseur (en particulier pour les jeunes célibataires, les étudiants), considèrent qu'« *un enjeu majeur de la période à venir concerne la réalisation de produit destiné à la primo accession, en relançant le marché par des produits spécifiques* »

ORIENTATION C - Favoriser les parcours résidentiels

→ POINTS CLÉS

1. Une programmation des logements très sociaux PLAI en diffus conforme aux objectifs, mais insuffisante concernant l'offre en structures collectives, en support à des démarches d'insertion (maisons-relais, pensions de famille).
2. Une gouvernance intercommunale des équilibres de peuplement qui se met en place.
3. Un objectif de développement de l'offre en accession à coût maîtrisé qui n'a pas été tenu malgré un bilan positif des aides aux opérations PSLA, dont l'offre reste toutefois insuffisante.

- **ORIENTATION D – Mieux répondre à l’ensemble des besoins**

Pour mieux répondre aux besoins de cette orientation, trois priorités ont été définies :

- Améliorer la connaissance et la réponse à l’ensemble des besoins en particulier concernant les jeunes, les personnes âgées, les handicapés, etc. ;
- Lutter contre les situations d’insalubrité et de précarité énergétique dans le parc ancien ;
- Faciliter les réponses aux besoins des publics spécifiques, en coordination avec les acteurs notamment du Plan Départemental d’Accès au Logement et Hébergement des Personnes Défavorisées, Plan Départemental Accueil, Hébergement Insertion, Schéma gérontologique départemental, Schéma des gens du voyage.

Au titre de cette orientation le programme d’actions comporte cinq axes et 8 actions définies :

Axe 1 – Lutter contre les situations d’insalubrité et de précarité énergétique

Action D-1-1 – Poursuivre la contribution au pôle départemental de lutte contre l’habitat indigne

Axe 2 – Favoriser les réponses aux besoins spécifiques des jeunes en matière de logement

Action D-2-1 – Aider au développement de structures collectives dédiées aux jeunes et suivre l’offre de logements

Action D-2-2 – Sécuriser l’accès au logement pour les jeunes en insertion professionnelle

Axe 3 – Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population

Action D-3-1 – Mettre en place une réflexion sur les besoins des seniors et sur les réponses à apporter

Action D-3-2 – Améliorer la qualité de vie des personnes âgées dans les parcs privé et social

Axe 4 – Favoriser la prise en compte des besoins liés au handicap et à la perte d’autonomie

Action D-4-1 – Suivre et accompagner l’évolution des besoins de logements adaptés au handicap

Axe 5 – Poursuivre l’adaptation de l’offre aux besoins en logement temporaire et hébergement

Action D-5-1 – Poursuivre la restructuration des foyers de travailleurs migrants

Action D-5-2 – Adapter l’offre d’hébergement aux besoins

Axe 6 – Poursuivre les objectifs d’accueil des gens du voyage

Action D-6-1 – Suivre et accompagner les besoins d’habitat adapté aux gens du voyage

Action D-6-2 - Poursuivre l’aménagement de nouvelles aires, la gestion des aires existantes et le suivi social des ménages

Globalement, les axes et les actions définis au titre de l’orientation D ont fait l’objet d’un bilan relativement inégal selon les axes et les publics cibles définis. Ces questions seront aussi approfondies dans le cadre des analyses réalisées dans le présent diagnostic, en particulier concernant des questions qui ont fait l’objet d’un zoom thématique : logement des jeunes et des étudiants, adaptation du parc au vieillissement.

Axe 1 – Lutter contre les situations d’insalubrité et de précarité énergétique

Les actions de lutte contre la précarité énergétique et la lutte contre l’habitat indigne ont été réalisées en partenariat avec l’Etat et le Département. Ces acteurs ont souligné la volonté de développer le partenariat dans le prochain PLH. En matière d’habitat indigne, certains des acteurs constatent le faible recours aux outils coercitifs.

Axe 2 - Favoriser les réponses aux besoins spécifiques des jeunes en matière de logement

La Métropole a mis en place un suivi de l’offre de logements dédiés aux étudiants et aux jeunes, afin d’observer l’évolution de cette offre en fonction des besoins. Plusieurs résidences ont été livrées et la multiplication de nouveaux projets dédiés pose question car ils semblent déconnectés des besoins du territoire.

Une offre quantitativement importante de logements pour les jeunes en formation et les étudiants a été réalisée pendant la période du PLH : deux nouvelles résidences universitaires gérées par le CROUS à Rouen de 82 logements et 136 logements, une résidence sociale - Foyer de Jeunes Travailleurs de 13 logements PLAI réalisée par l’ANLAJT à Rouen ainsi qu’une nouvelle résidence sociale Moov Access développée par un bailleur social pour des jeunes salariés du 1^{er} logement de 35 logements PLAI à Rouen. De plus, deux résidences étudiantes privées réalisées par des promoteurs ont été livrées, 136 logements à Rouen et 107 logements à Petit-Quevilly. D’autres projets à l’étude pourraient venir concurrencer l’offre existante, notamment celle du parc locatif privé, et en particulier à Rouen. Une partie des acteurs mettent en avant la nécessité de mieux connaître les besoins et la nature des réponses à construire avant de continuer à prolonger le rythme de construction actuel.

Sécuriser l’accès au logement des jeunes en insertion professionnelle : La Métropole a mis en place une aide aux propriétaires souscrivant une Garantie des Risques Locatifs selon certains critères afin de favoriser l’accès des jeunes de moins de 30 ans à la location d’un logement. L’aide de la Métropole s’est adossée au dispositif national qui couvre les propriétaires. Il y a eu seulement 23 aides attribuées à des propriétaires. On peut supposer que les démarches étaient complexes et que les propriétaires ont plus facilement recours à la garantie personnelle. Ce dispositif national a pris fin en 2016 et un autre système d’assurance d’Action Logement a pris le relais, la garantie Visale, sans l’intervention de la Métropole.

Axe 3 - Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population

La question de l’adaptation de l’offre de logement au vieillissement ainsi que la programmation de l’offre spécifique destinée aux personnes âgées a fait l’objet de réalisations dans le cadre du PLH 2012-2017.

L’étude réalisée en 2013-2014 par l’AURBS sur les besoins actuels et à venir des personnes âgées en matière de logement a permis de mieux connaître la situation des personnes âgées et d’identifier des enjeux en termes d’adaptation du parc social et du parc privé et de diversité de l’offre à mettre à disposition des personnes.

La loi du 29 décembre 2015 pour l’Adaptation de la Société au Vieillissement conforte les résidences pour personnes âgées en les transformant en résidence autonomie avec l’objectif de se conformer avant 2021 à un cahier des charges national. La Métropole est attentive aux évolutions de l’offre de résidences autonomie sur son territoire. 10 résidences ont fermé au cours du PLH (565 logements représentant plus de 20% de l’offre en RA), notamment celles qui rencontraient des problématiques de vacance ou de gestion. Cela a conduit la Métropole à suivre avec le Département et l’Etat ces évolutions et régulariser le statut de ces logements.

Le partenariat avec le Département s’est structuré aussi par la mise en place de la Conférence de financeurs pour la prévention de la perte d’autonomie pilotée par le Département en application de la loi ASV et à laquelle siège la Métropole. Cette instance politique mobilise les acteurs du parcours de vie et la santé de la personne âgée et doit établir un programme coordonné d’actions de prévention de la perte d’autonomie. Un des 1ers chantiers de cette instance a été de réaliser un diagnostic de l’ensemble des résidences autonomie.

La nature des réponses à apporter est à réévaluer dans le cadre de l'élaboration du PLH, au vu du développement en cours et à venir de nombreux projets de résidence seniors

Axe 4 - Favoriser la prise en compte des besoins liés au handicap et à la perte d'autonomie

232 logements de propriétaires privés occupants ont bénéficié de financements de l'ANAH pour des travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap.

Dans le parc social, les ménages de plus de 60 ans représentent un quart des locataires. Les bailleurs sociaux répondent au cas par cas aux demandes d'adaptation des logements formulées par des locataires en perte d'autonomie. La situation de locataires vieillissants peut être améliorée par un emménagement dans un logement plus accessible.

Par ailleurs, plusieurs établissements pour personnes handicapées ont bénéficié d'agrément logements sociaux pour leur réalisation : l'extension du foyer occupationnel pour adultes handicapés à Saint-Aubin-lès-Elbeuf (11 logements en PLS agrément 2013), la résidence accueil de la Mutualité à Rouen (17 logements en PLAI agrément 2016) et la reconstruction du foyer de l'Association des Paralysés de France à Canteleu (14 logements en PLS agrément 2016).

Axe 5 - Poursuivre l'adaptation de l'offre aux besoins en logement temporaire et hébergement

Les foyers de travailleurs migrants (FTM) de la Métropole ont fait l'objet d'un traitement dans le cadre du plan national et le dernier foyer de Rouen fait l'objet de réflexion pour une reconstruction. Au cours de ce PLH, les FTM d'Oissel, Petit-Quevilly et Stanislas Girardin de Rouen ont été transformés en résidences sociales. Ils ont tous fait l'objet d'une reconstruction, les anciens bâtiments trop vétustes ont été démolis ou sont en train d'être démolis. De même la reconstruction de l'ancien foyer de Caudebec-lès-Elbeuf est en cours de travaux. Les autres foyers avaient été traités au cours des précédents PLH. Ces logements ont été reconstruits sur place ce qui n'a pas permis de faire évoluer la répartition géographique de l'offre de résidences sociales qui reste concentrée à Rouen et dans six communes.

La Métropole participe aux instances du PDALHPD, les articulations entre le PLH et le PDALHPD sont de plus en plus importantes, puisque les dispositifs de la CIL tiennent compte des situations des publics prioritaires et des moyens d'accompagnement social. La Métropole participe également aux comités de pilotage de nouveaux projets comme la résidence accueil à Rouen qui a été agréée en 2016.

Axe 6 - Poursuivre les objectifs d'accueil des gens du voyage

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été approuvé le 14 janvier 2013 pour la période 2013-2018. Les objectifs de réalisation des aires d'accueil des gens du voyage en relation avec les besoins identifiés au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, n'ont pas tous été réalisés. Une aire d'accueil a été réalisée à Bois-Guillaume correspondant à huit emplacements individualisés et disposant chacun d'une cuisine, d'une douche et d'un WC.

12 logements adaptés pour des gens du voyage ont été livrés à Saint Etienne du Rouvray pour des ménages présents historiquement sur une aire d'accueil. Ces logements construits par un bailleur social et financés en PLAI ont été conçus sur mesure pour chacune des familles dans le cadre d'une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale. Les réflexions se sont poursuivies avec les communes qui ne remplissent pas leurs obligations sur de nouveaux projets d'aires d'accueil.

Aires d'accueil	Existantes -avant 2012	Réalisées entre 2012-2014		Projets A l'étude
	Nb d'emplacement	Nb d'emplacement	Nb de logement adaptés	Nb d'emplacement
Bois Guillaume / Bihorel	-	8	-	-
Bonsecours	-	-	-	5
Caudebec lès Elbeuf	-	-	-	6
Cléon / Saint Aubin lès Elbeuf	-	-	-	6
Darnétal	5	-	-	-
Déville lès Rouen	-	-	-	5
Elbeuf	4	-	-	-
Franqueville saint Pierre	-	-	-	5
Grand Couronne	5	-	-	-
Le Trait	6	-	-	-
Malaunay	-	-	-	5
Maromme	-	-	-	5
Mesnil Esnard	-	-	-	5
Mont Saint Aignan	-	-	-	5
Notre Dame de Bondeville	5	-	-	-
Oissel	12	-	-	-
Petit Couronne / Grand Quevilly	25	-	-	-
Petit Quevilly / Rouen	25	-	-	-
Saint Etienne du Rouvray	-	-	12	-
Saint Pierre lès Elbeuf	-	-	-	6
Sotteville-lès-Rouen	17	-	-	-

D - Mieux répondre à l'ensemble des besoins

7 POINTS CLÉS

1. Des actions concernant la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique à consolider dans le cadre du partenariat avec l'État et le Département.
2. Sur la durée du PLH, une offre importante a été produite pour le logement des étudiants et des jeunes en formation, la nécessité à l'avenir de réévaluer les besoins ainsi qu'une réflexion sur la nature des offres à construire.
3. Une offre de logement temporaire en résidence sociale importante issue des transformations des foyers de travailleur migrants a été consolidée pendant la période du PLH 2012-2017.
4. Les objectifs de réalisation ou de réhabilitation d'aires d'accueil des gens du voyage inscrits dans le schéma des gens du voyage n'ont pas été réalisés au sein de la Métropole.

3. Un territoire en mouvement

La Métropole rouennaise est caractérisée par la présence d'un très grand nombre de communes rurales (39 des 71 communes sont des bourgs et villages), un nombre significatif de communes urbaines (26 communes sont des espaces urbains) et deux cœurs d'agglomération : la ville-centre de la Métropole, Rouen, située au centre du territoire métropolitain, et Elbeuf située à l'extrémité sud. Le territoire, marqué par son développement industriel, notamment les communes qui bordent la Seine, connaît actuellement un mouvement de mutation d'activités vers le secteur tertiaire.

Les mutations en cours en matière d'évolution de la population, de mobilités professionnelles et résidentielles et d'emploi, constituent la toile de fond des tendances observées en matière d'habitat. En quoi les dynamiques démographiques et l'évolution de l'emploi pèsent-elles sur le marché local de l'habitat ? En quoi la localisation de l'emploi administratif, industriel, tertiaire oriente-t-elle les choix résidentiels ? Comment se construisent les spécialisations territoriales ?

L'analyse de ces dynamiques permet de porter un regard prospectif sur les évolutions à venir, de comprendre les évolutions du marché, pour envisager la programmation future de logements, et pour anticiper les enjeux d'accompagnement par les politiques publiques des mutations du parc existant.

3.1. **Dynamiques de population**

- **Une faible croissance démographique et un solde migratoire négatif : un territoire métropolitain inégalement attractif**

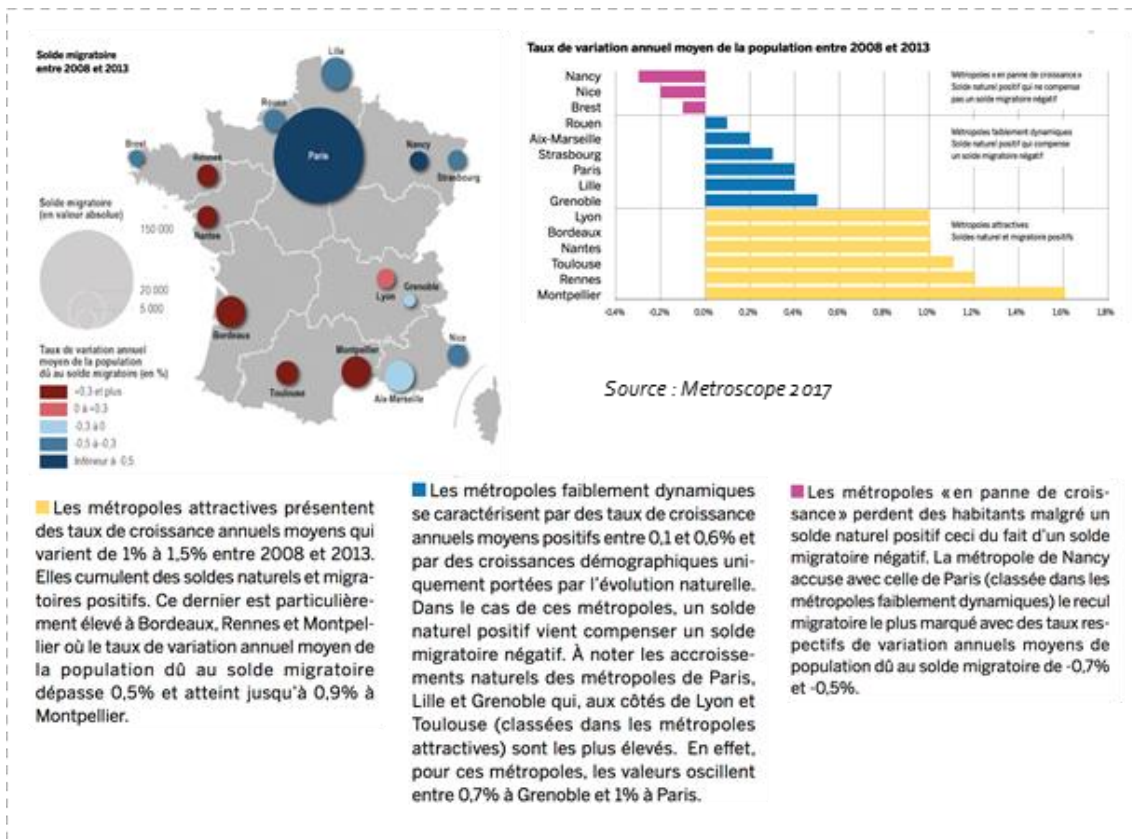
La Métropole Rouen Normandie totalise près de 490 000 habitants en 2014.

Avec près de 111 000 habitants, la ville centre, Rouen, représente près du quart de la population totale ce qui souligne l'importance des autres communes urbaines et notamment celle d'Elbeuf, second pôle urbain. Parmi les métropoles françaises, la Métropole de Rouen fait partie de celles dont la ville-centre pèse le moins en nombre d'habitants par rapport au reste du territoire.

Par exemple, la ville de Nantes totalise 48% des habitants de la Métropole, Rennes 49,6% et Brest, 67,3% (Source : INSEE RGP 2014).

Les dynamiques démographiques et territoriales de la Métropole de Rouen sont une résultante de la dynamique de l'ensemble du territoire et sont moins corrélées à celle de la ville-centre, contrairement à d'autres métropoles où la population de la ville-centre peut peser plus de 60%.

Avec une croissance démographique positive mais faible, la Métropole de Rouen est en position intermédiaire entre les trois métropoles en « panne de croissance » (Nancy, Nice et Brest) et les métropoles faiblement dynamiques (Grenoble, Strasbourg, Lille, Paris, Aix Marseille).



Source : Metroscope 2017

Entre 2009 et 2014, avec un taux de croissance annuel de 0,18 %, la Métropole a vu sa population augmenter de 3 400 habitants, tandis que l'ensemble des 277 communes de l'aire urbaine a connu un taux de croissance moyen annuel proche de 0,4%, soit 11 800 habitants supplémentaires sur la même période.

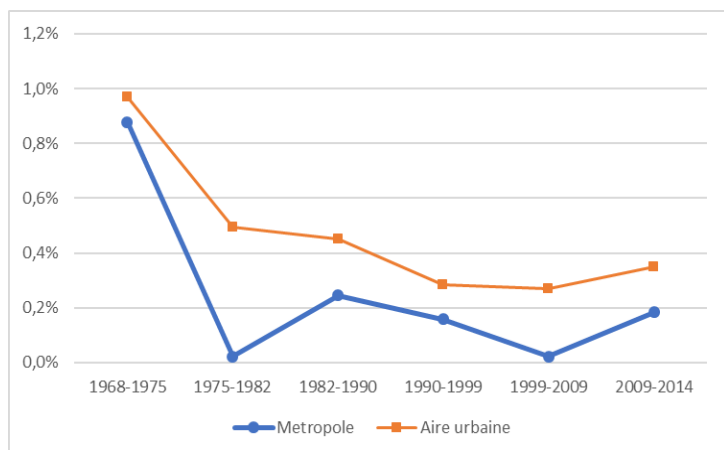
Ce sont donc les communes périurbaines situées en dehors du périmètre de la Métropole qui connaissent depuis les années 70 une croissance plus dynamique que celles situées au sein de la Métropole. (Sources : INSEE –RGP concordant avec les fichiers fiscaux Filocom pour la Métropole, INSEE RGP pour l'aire urbaine)

Depuis les années 1970, l'équation démographique du territoire de la Métropole est caractérisée par :

- des gains de population liés au solde naturel
- des pertes de population liés aux migrations, le solde total étant nul ou légèrement positif en fonction des évolutions du solde migratoire selon la période considérée.

Variation du taux de croissance annuel de la population pour la Métropole et l'Aire urbaine depuis 1968

Source : Traitement INSEE-RGP

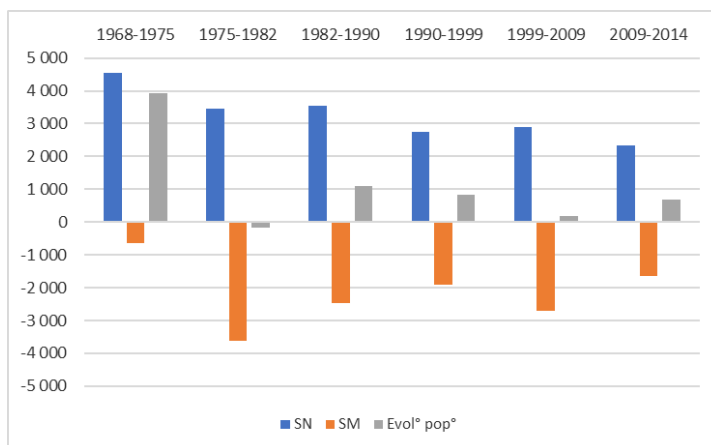


L'évolution du solde naturel est en grande partie liée à la structure par âge et évolue assez lentement. Sa réduction régulière montre néanmoins les effets du vieillissement de la population, et est surtout un effet lié aux migrations : le départ des jeunes ménages vers les périphéries périurbaines.

Les évolutions depuis 1968 montrent que c'est le solde migratoire qui varie le plus, et qui donc influence fortement le niveau de croissance. Au cours des périodes où le solde migratoire a connu une tendance à la baisse (fortement négatif), la Métropole a connu une très faible croissance de sa population, voire une décroissance. C'est le cas entre 1975 et 1982, période de fort développement de l'offre périurbaine dans et autour de la Métropole, et entre 1999 et 2009.

Evolution des soldes naturels et migratoires de la Métropole de Rouen depuis 1968

Source : Traitement INSEE-RGP

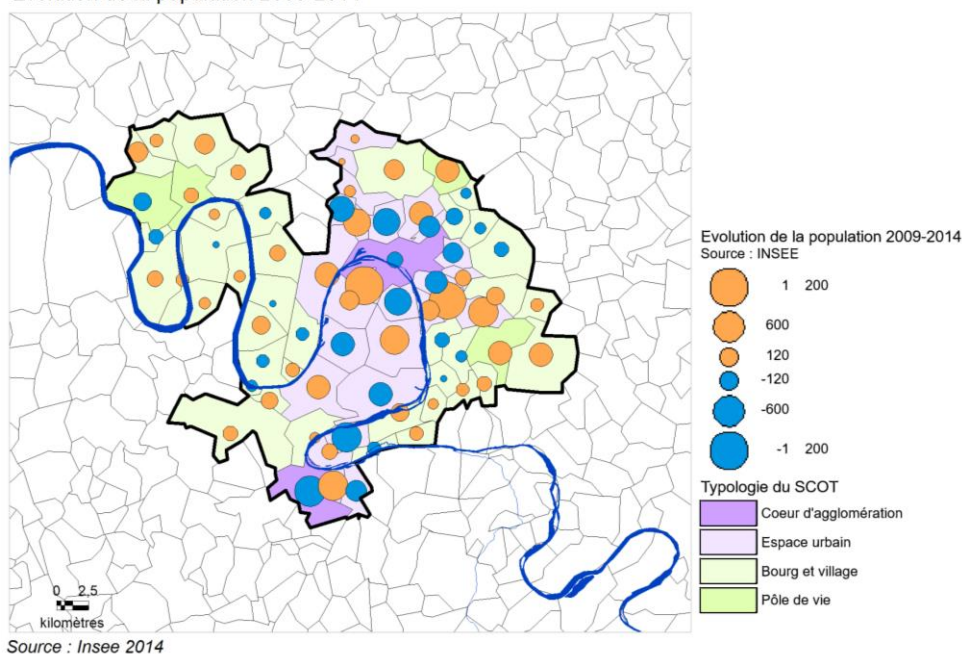


Avec des soldes naturels plus bas, le territoire sera plus fortement soumis aux effets des variations du solde migratoire qui devient donc un enjeu majeur pour maintenir voire augmenter la croissance démographique de la Métropole. C'est en grande partie les politiques de l'habitat qui peuvent y contribuer en favorisant l'accueil ou le maintien de jeunes ménages et plus généralement des familles.

La croissance proportionnellement la plus forte se trouve dans les pôles de vie et les bourgs et villages – mais aussi (plus modestement) sur les plateaux Nord et Est.

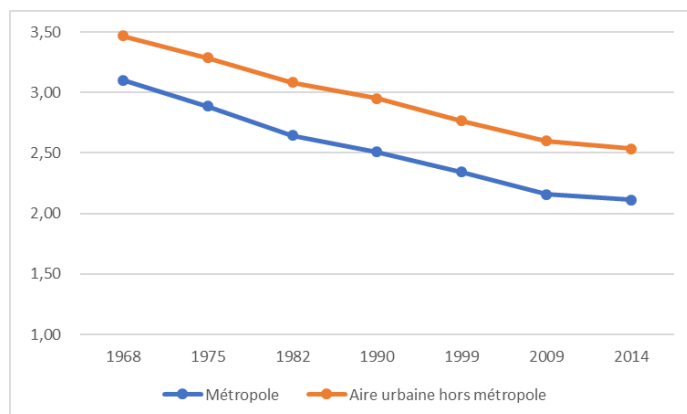
Les espaces urbains sont globalement en stagnation démographique, mais avec de forts contrastes entre communes : des évolutions positives au Petit-Quevilly et Saint-Etienne-du-Rouvray, mais des reculs marqués à Petit-Couronne, Sotteville-lès-Rouen ou encore Mont-Saint-Aignan. Les cœurs d'agglomération de la Métropole sont dans la situation la moins favorable, en particulier la ville d'Elbeuf qui connaît une forte décroissance tandis que la population de la ville de Rouen se maintient tout juste.

Evolution de la population 2009-2014



- Une stabilisation de la baisse de la taille des ménages et une augmentation de petits ménages

Evolution de la taille des ménages de la Métropole et de l'aire urbaine (hors Métropole)



Plus que le nombre d'habitants, le nombre de ménages est essentiel pour l'estimation des besoins en logements au sein de la Métropole.

Tandis que la population totale de la Métropole a augmenté de 0,18% en moyenne entre 2009 et 2014, le nombre de ménages, lui, a augmenté de 0,6% sur cette même période.

Source : Traitement INSEE-RGP 2014

La réduction de la taille des ménages suppose plus de logements pour loger le même nombre d'habitants. Elle est liée à plusieurs facteurs : diminution du nombre de grandes familles, divorces et séparations, vieillissement et plus généralement une augmentation de la durée et de la fréquence des périodes de vie « en solo ».

Cette tendance s'accompagne d'une augmentation du nombre de petits ménages : en 2014, dans la Métropole de Rouen, **40% des ménages sont composés d'une seule personne, c'est le cas de plus de la moitié des ménages dans la ville de Rouen.**

Depuis les années 1960, la baisse de la taille des ménages constitue l'un des principaux moteurs des besoins en construction neuve surtout dans un contexte de croissance démographique relativement modeste. Pour la Métropole de Rouen, une baisse de 0,1 point de la taille des ménages doit être compensée par 6 000 logements supplémentaires pour maintenir la population.

Néanmoins on constate un net ralentissement de cette baisse sur la Métropole Rouennaise depuis une dizaine d'années : -0,8%/ an entre 1999 et 2008, -0,5% entre 1999 et 2013.

Le « potentiel de baisse » est aujourd'hui certainement plus réduit pour plusieurs raisons, telles que :

- les familles recomposées,
- des formes émergentes de cohabitation notamment au début du parcours résidentiel (colocations).

	Nombre de ménages	Evolution du nombre de ménages (2009-2014)
Métropole Rouen Normandie	226 763	0.6%
Dont cœurs d'agglomération	68 879	0.2%
Dont Rouen	61 084	0.3%
Dont Elbeuf	7 795	-0.3%
Dont Espaces urbains	132 308	0.7%
Dont Pôles de vie	6 446	0.9%
Dont Bourgs et villages	19 131	1.2%

La division par deux de la baisse de la taille moyenne des ménages et le solde migratoire négatif sont deux évolutions qui diminuent de manière importante les besoins en logements.

La structure de l'offre de logements doit être corrélée à la taille des ménages. Les espaces urbains, et plus encore les centres de Rouen et d'Elbeuf, concentrent les petits ménages. Ce sont les secteurs au sein desquels prédominent les logements locatifs, de petite taille. Les différences entre les autres communes urbaines tiennent pour beaucoup aux périodes de fortes productions de logements. Lorsque le développement est ancien, même avec une forte proportion de logements individuels, le vieillissement explique un tassement de la taille des ménages. C'est le cas par exemple au nord de l'agglomération (Plateaux et Vallée du Cailly).

C'est la même dynamique qui explique une taille des ménages relativement faible dans des communes périurbaines à forte proportion de logements individuels (Plateau nord). Le renouvellement démographique se traduira dans ces communes par une stabilisation voire une augmentation de la taille des ménages. Lorsque le développement est plus récent, les familles sont très présentes et la taille des ménages plus élevée (Plateau Est).

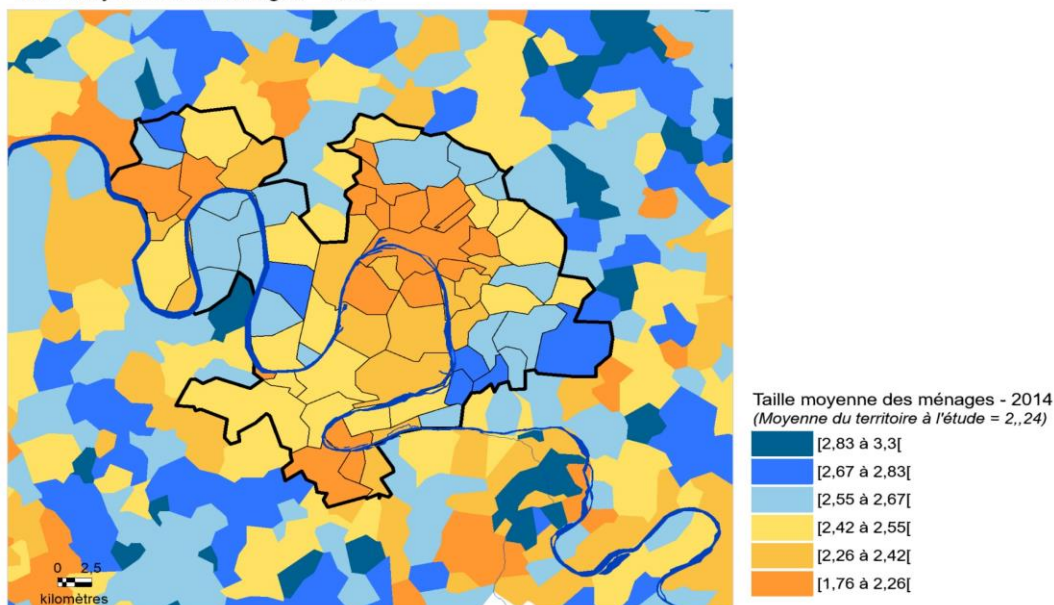
A l'inverse la taille des ménages ira en diminuant.

Les secteurs ruraux, dont le parc est majoritairement composé d'habitat individuel et de grands logements, sont ceux où en moyenne les ménages sont les plus grands.

La présence de ménages de grande taille est une caractéristique particulièrement constatée dans les territoires périurbains situés au-delà des limites de la Métropole, davantage que dans les communes rurales situées au sein de la Métropole dont le développement est ancien et aujourd'hui ralenti, et qui connaissent un fort vieillissement de leur population. Néanmoins, on retrouve nettement cette caractéristique dans une partie des communes du secteur Seine-Austreberthe et des Plateaux Est.

Evolution de la taille des ménages entre 2009 et 2014

Taille moyenne des ménages - 2015

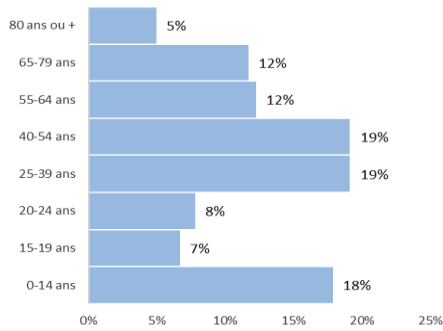


Source : INSEE

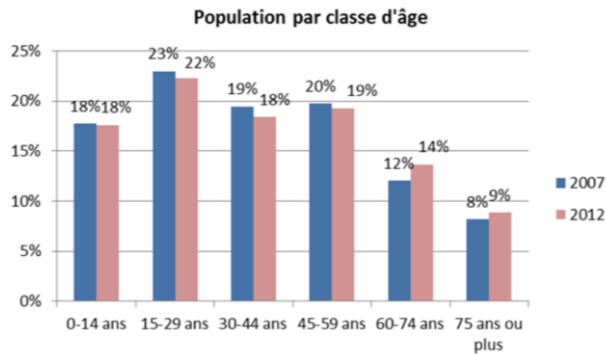
Source : Traitement INSEE-RGP 2014

- Un vieillissement de la population

Pyramide des ménages



Evolution des classes d'âge (2007-2012)



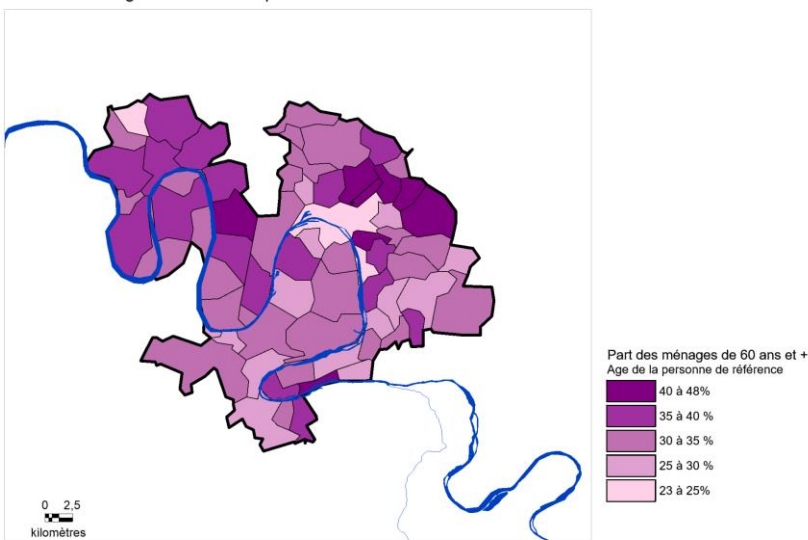
Sources : INSEE

Le territoire métropolitain est caractérisé par une population jeune importante ainsi que par une population âgée nombreuse.

Les jeunes sont souvent présents de façon importante dans les Métropoles et grandes agglomérations. A titre de comparaison, sur Brest Métropole, les moins de 30 ans représentent 40,2%, 40,5% sur Nantes Métropole, 43,3% sur Rennes Métropole (pour 40% également sur la Métropole de Rouen).

Quant aux plus de 60 ans, ils représentent 22,4% sur Brest Métropole, 21% sur Nantes Métropole, 19,3% sur Rennes Métropole (pour 23% sur la Métropole de Rouen).

Part des ménages de 60 ans et plus - 2015



Source : Filocom

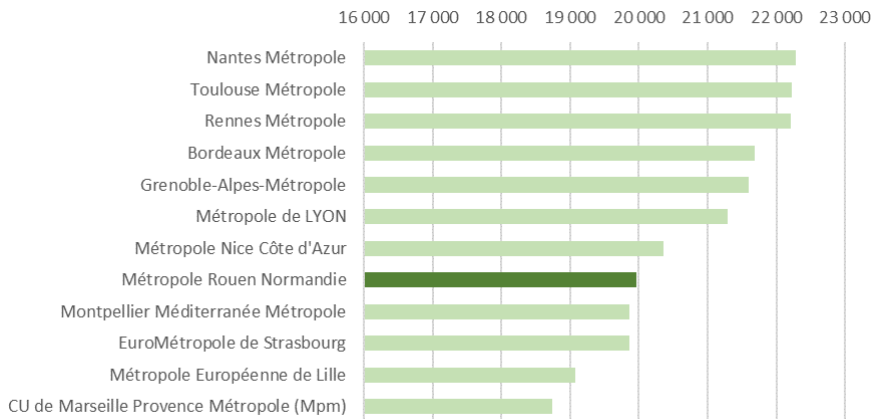
Tandis que la part des moins de 14 ans se stabilise, celle des 15-59 ans diminue et celle des plus de 60 ans augmente (entre 2007 et 2012, la part des 60-74 ans est passée de 12 à 14% ; la part des plus de 75 ans est passée de 8 à 9%). Le poids des ménages de plus de 60 ans est le plus important en dehors des cœurs d'agglomération, en particulier dans les secteurs Austreberthe et Plateaux Est, qui comportent tous les deux une part importante de logement individuel.

Malgré ce vieillissement constaté, la part des jeunes sur la Métropole n'est pas négligeable mais néanmoins en baisse : l'indice de jeunesse² est de 1,09% en 2012 contre 1,24 en 2007. La part importante de jeunes sur le territoire métropolitain résulte bien sûr de l'attractivité du pôle universitaire rouennais mais aussi de la nature des emplois qui attirent les jeunes actifs et de la fonction d'accueil du parc social avec la présence de jeunes ménages et de grandes familles.

² L'indice de jeunesse est le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans.

- **Dynamiques sociales et revenus : des inégalités socio-spatiales**

Comparaison du revenu médian annuel entre les métropoles

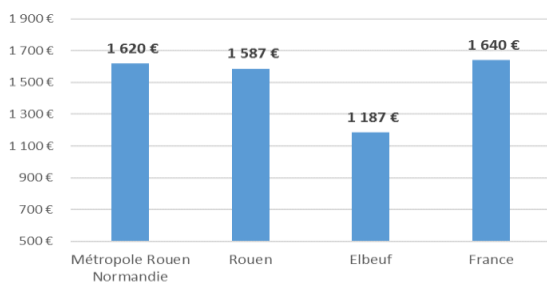


Source : Métroscope 2017

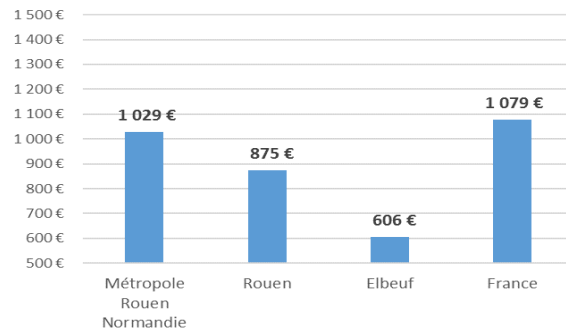
Le revenu médian disponible par UC (Unité de Consommation) est de 20 000 euros (chiffre 2014) au sein de la Métropole, proche de la médiane nationale (20 150 euros en 2014), mais situé à un niveau inférieur à la médiane constatée dans les autres métropoles : seules les métropoles de Marseille, Lille Strasbourg et Montpellier disposent d'un revenu inférieur.

Néanmoins, il convient de noter que le revenu médian disponible par UC de la Métropole est légèrement supérieur à celui du Département Seine Maritime (19 978 euros en 2014).

La moitié des ménages dispose de moins de ... euros par mois

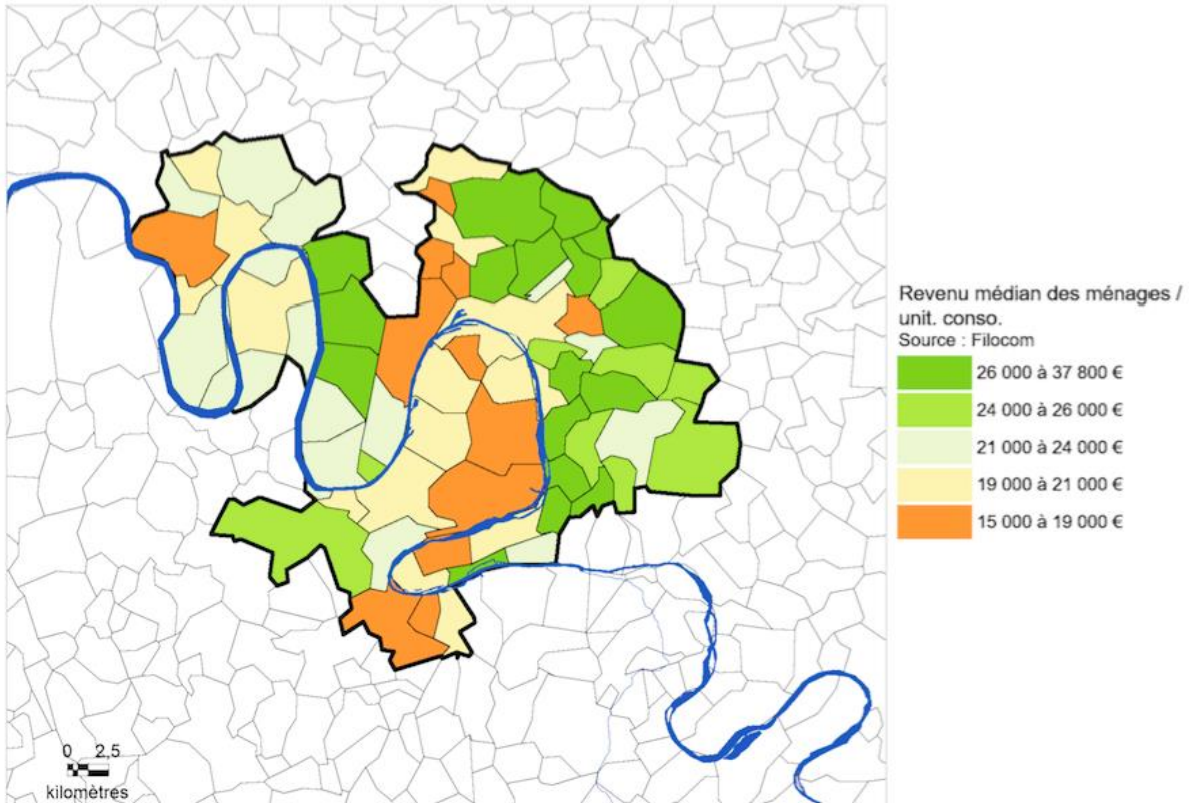


Un quart des ménages dispose de moins de ... euros par mois



Source : DGI 2012

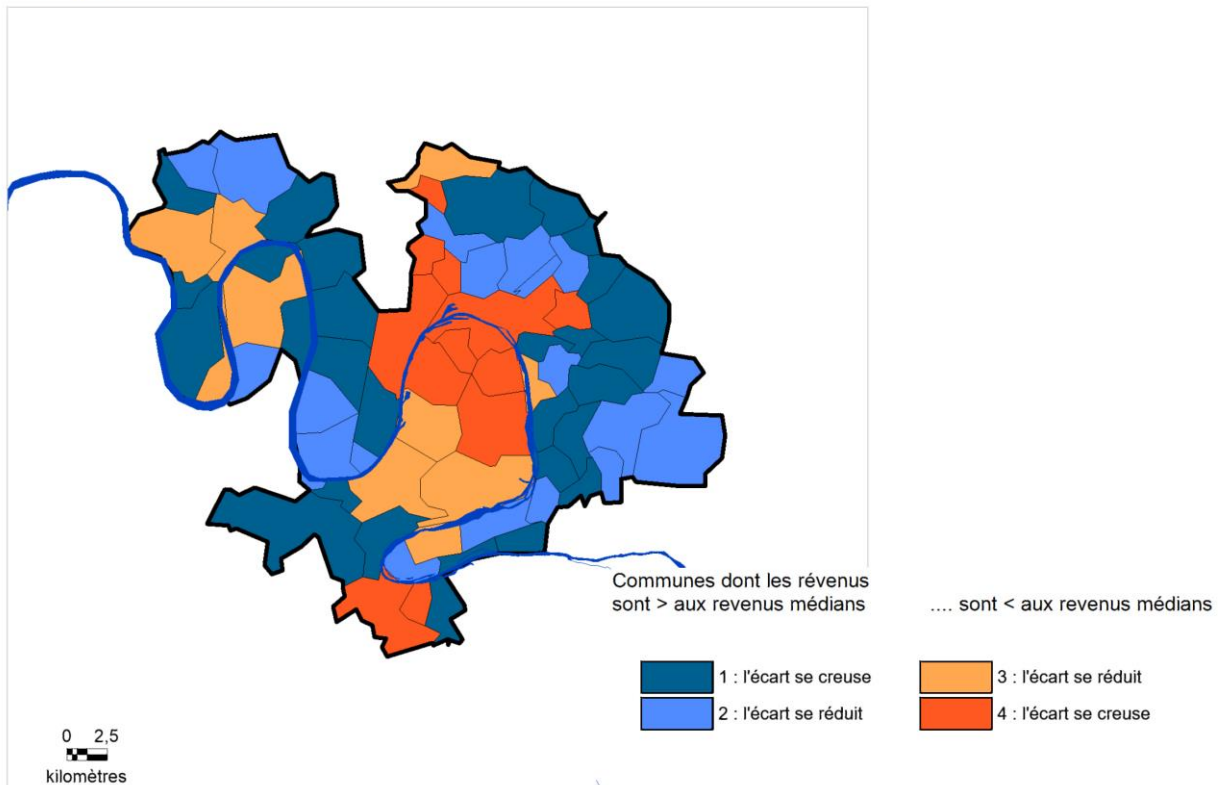
Revenu médian des ménages



Si les niveaux de revenus au sein de la Métropole sont globalement peu éloignés des niveaux nationaux, les cœurs d'agglomération (surtout Elbeuf, avec un revenu médian inférieur à 19 000 €) sont fragilisés : ils concentrent plus de ménages pauvres compris dans le premier quartile qui se logent en grande partie dans le parc social.

La Vallée du Cailly (revenu médian inférieur à 19 000 €), quelques communes de la Rive Gauche (Oissel, Saint-Etienne-du-Rouvray et le Petit Quevilly) et la commune du Trait ont également une population à faibles revenus.

A contrario, les plateaux Nord et Est concentrent les villes où le revenu médian des ménages est supérieur à la moyenne.



Source : Filocom 2011-2015

La carte ci-dessus présente l'évolution des revenus à la commune entre 2011 et 2015 : en bleu les communes où les revenus sont plus élevés que le revenu médian métropolitain (en bleu foncé, l'écart s'est creusé entre 2011 et 2015) ; en rouge et orange les communes où les revenus sont inférieurs au revenu médian métropolitain (en rouge, l'écart s'est creusé entre 2011 et 2015).

A l'échelle de l'ensemble du territoire, on peut globalement faire le constat d'un « creusement des écarts » :

- D'une part, les territoires les plus pauvres (cœurs d'agglomération (Rouen et Elbeuf), Rive Gauche, Vallée du Cailly), qui concentrent les emplois ouvriers et le parc social, s'appauvrissent et accueillent de plus en plus les ménages modestes ;
- D'autre part, les territoires au sein desquels les populations étaient déjà plus aisées sont de plus en plus attractifs pour les revenus supérieurs (Plateaux Nord et Est), ainsi que les franges rurales de la Métropole.

La structure de l'offre d'habitat, l'attractivité résidentielle de certaines communes, le fonctionnement du marché local de l'habitat contribuent aujourd'hui à alimenter les dynamiques socio-résidentielles de spécialisation territoriale.

Les dynamiques de population

→ POINTS CLÉS

Une faible croissance démographique sur l'ensemble du territoire métropolitain (0,18% sur la période du précédent PLH), portée uniquement par la croissance naturelle.

Un solde migratoire négatif avec de fortes disparités au sein du territoire, créant un phénomène de concurrence entre les communes plus ou moins attractives (les Plateaux Nord et Est faisant partie des secteurs aujourd'hui les plus attractifs).

Les communes périurbaines de l'aire urbaine situées en dehors du périmètre de la Métropole connaissent depuis les années 70 une croissance plus dynamique que celle situées au sein de la Métropole (0,35% contre 0,18% sur la période du précédent PLH).

Le constat d'un vieillissement de la population (la part des personnes de plus de 60 ans est passée de 20% à 23% entre 2007 et 2013) qui devrait s'accroître au cours de la prochaine décennie. A contrario, une part toutefois non négligeable de jeunes sur le territoire, avec un solde migratoire largement positif (40% de moins de 30 ans).

Des niveaux de revenus au sein de la Métropole peu éloignés des niveaux nationaux (20 000 contre 20 150 euros). Cependant les cœurs d'agglomération (Rouen et Elbeuf) et une partie des communes urbaines sont plus fragilisés.

L'analyse de l'évolution des revenus entre 2011 et 2015 permet de constater un « creusement des écarts », reflétant des inégalités socio-spatiales et des effets de spécialisation territoriale entre des communes en voie de paupérisation et des communes au cœur de dynamiques ascendantes.

3.2. Migrations et dynamiques résidentielles

La Métropole rouennaise est caractérisée par des conditions de marché relativement peu tendues, ce qui est favorable aux mobilités résidentielles, les ménages disposant d'opportunités diverses pour améliorer leurs conditions d'habitat, ainsi que des conditions d'accès au logement plus aisées. Les taux de mobilité varient entre 10% et 18% sur la Métropole.

Sur ces dernières années, la Métropole de Rouen accueille chaque année entre 0,2 à 0,4% de nouveaux arrivants.

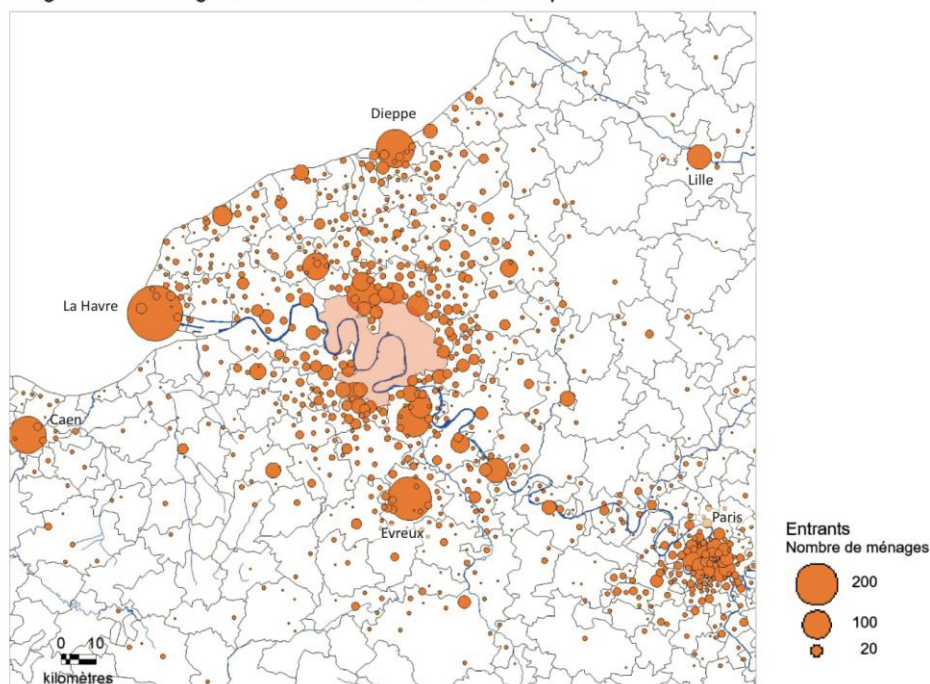
A titre de comparaison Rennes Métropole, très attractive, recense 7,6% de nouveaux arrivants en un an, Nantes Métropole 6%, Bordeaux Métropole 5,9% et Grenoble, 5,3%.

- **Origine des entrants / sortants de la Métropole**

Une zone d'attractivité de la Métropole d'échelle régionale

Concernant les entrants, la zone d'attractivité est d'échelle régionale : Les ménages arrivants des agglomérations dieppoises, du Grand Evreux et de Caen, sont plus nombreux que ceux qui y déménagent, ce qui atteste d'une attractivité certaine de l'agglomération dans son environnement proche. On constate aussi l'importance du nombre de ménages franciliens arrivant dans l'agglomération.

Origine des ménages entrant dans le territoire métropolitain en 2012

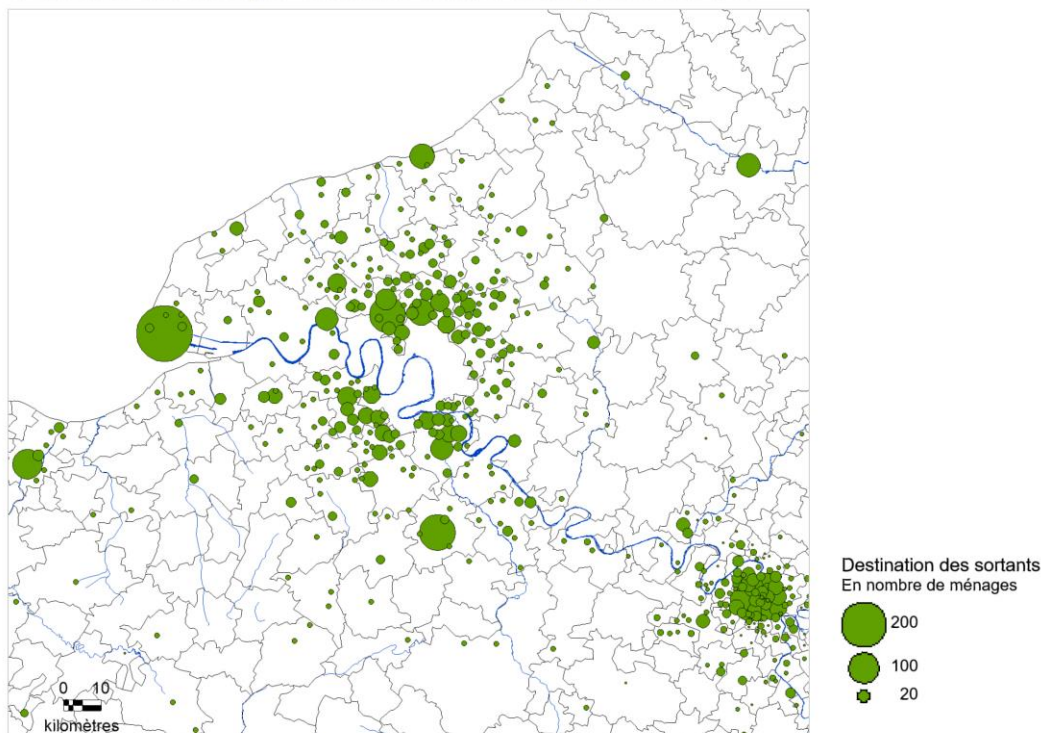


Une part importante des ménages sortants s'est installée aux franges de la Métropole

En effet, la périphérie métropolitaine (au sein du même bassin de vie) attire une partie non négligeable des sortants (Yvetot, Val de Reuil, Louviers, etc.)

De plus, on constate aussi une forte attractivité des grands pôles urbains, principalement Le Havre et la région parisienne. Dans une moindre mesure, la communauté d'agglomération du Grand Evreux, de Caen-la-Mer et de la Région Dieppoise et la Métropole de Lille captent une part des ménages sortants.

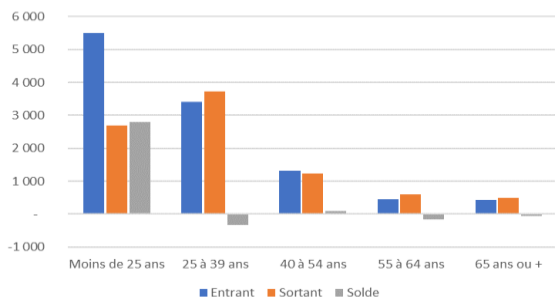
Destination des ménages sortant du territoire métropolitain en 2012



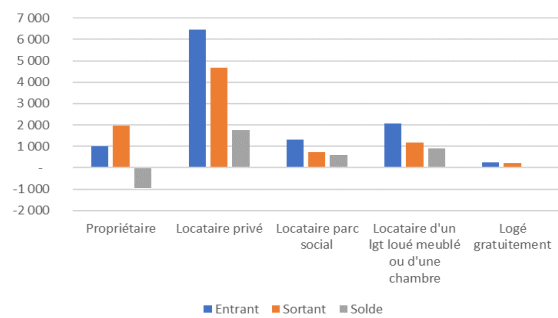
Source : INSEE

• Caractéristiques des entrants et des sortants

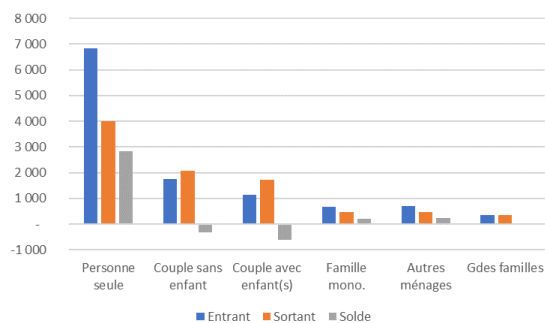
Les entrants/sortants par catégories d'âge



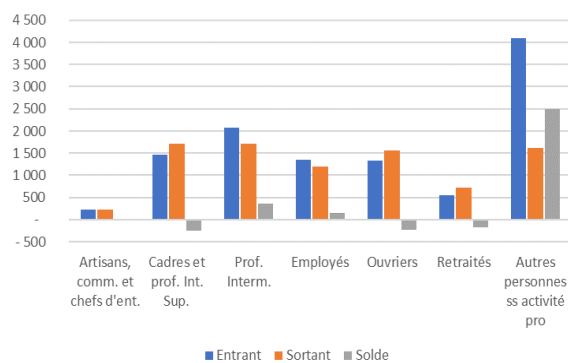
Les entrants/sortants par statut résidentiel



Les entrants/sortants par statut familial



Les entrants/sortants par CSP



Source : Traitement INSEE-RGP 2014 sur période

Les ménages qui arrivent sont en majorité :

- Des jeunes de moins de 25 ans (effet centre universitaire)
- Des petits ménages
- Des actifs tous types de CSP
- 60% sont locataires

Les ménages qui partent sont en majorité :

- Des moins de 40 ans
- Des personnes seules
- Mais aussi des couples avec et sans enfants
- Majoritairement des cadres, ouvriers et retraités
- 2/3 des sortants étaient locataires (essentiellement du parc privé) 1/3 propriétaires

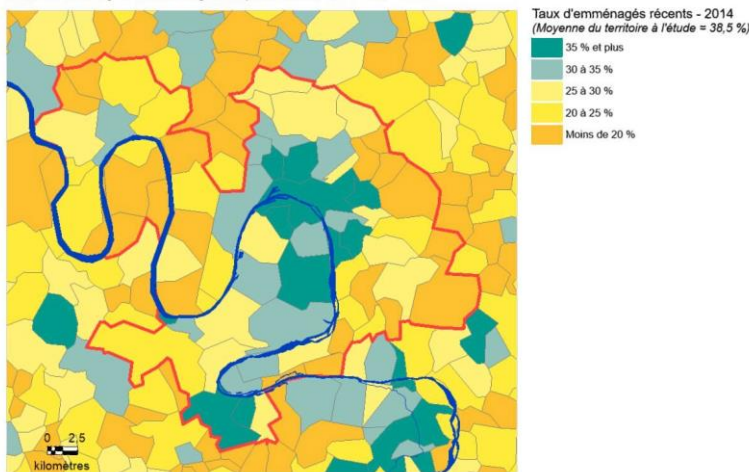
Les effets pour le territoire (soldes) sont les suivants :

- Une arrivée de jeunes de moins de 25 ans et de petits ménages
- Un départ des familles sauf monoparentales
- Une perte de cadres, d'ouvriers et de retraités, une augmentation des professions intermédiaires

D'une manière générale, la Métropole de Rouen attire les populations plus fragiles (sans activité, étudiants/jeunes, locataires, familles mono parentales, etc.) et peine à garder les populations les plus solvables (les familles, les propriétaires, les cadres, etc.)

- **Mobilité résidentielle au sein de la Métropole**

Taux de ménages emménagés depuis moins de 4 ans - 2014



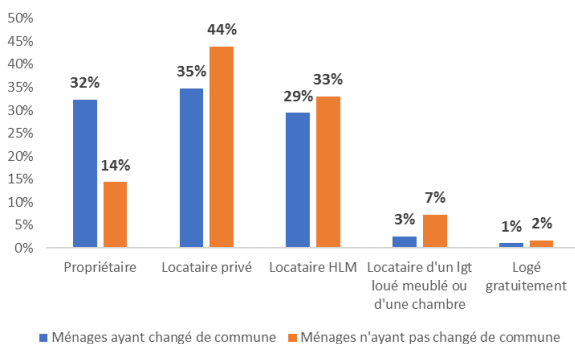
Au sein de la Métropole 16% de ménages ont changé de logement au cours de l'année précédente (2013). Ceci atteste d'une certaine fluidité des parcours résidentiels locaux mais aussi d'une certaine fragilité du marché de l'habitat (vacance importante)

Le taux de mobilité est assez hétérogène d'une commune à l'autre ; il est plus élevé dans le parc privé (entre 20% et 30%). Les propriétaires occupants sont les plus stables avec des taux de mobilité plus bas et relativement plus stables. Les cœurs d'agglomération (Rouen et Elbeuf) ainsi que les espaces urbains (Rive Gauche

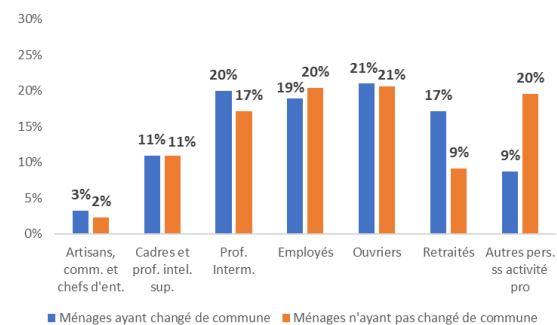
notamment) accueillent les ménages ayant emménagé récemment (depuis moins de 4 ans). Ce constat est lié à la structure de l'offre sur ces secteurs, composée d'une part importante de logements locatifs.

Profils des ménages mobiles (année 2012)

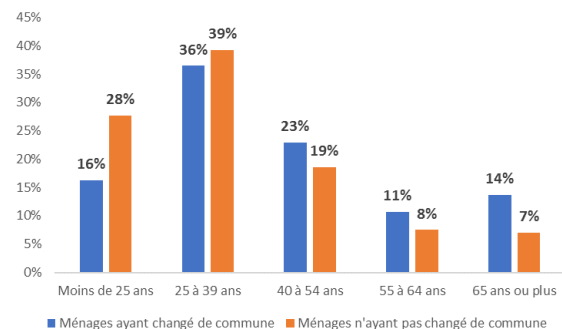
Les ménages mobiles par statuts résidentiels



Les ménages mobiles par CSP



Les ménages mobiles par catégories d'âge



Source : INSEE 2012

Parmi les ménages mobiles (ménages ayant changé de logement mais qui sont restés dans le territoire de la Métropole), les locataires ont plutôt tendance à changer de logement à l'intérieur d'une même commune tandis que les propriétaires qui déménagent changent le plus souvent de communes. Les mobilités infracommunales dans le locatif sont facilitées du fait de la détente du marché.

Les ménages mobiles sont en majorité de jeunes ménages (moins de 39 ans), qui pour la plupart, n'ont pas changé de commune. Après 55 ans, les ménages qui changent de logement changent également majoritairement de commune (Environ 50% des plus de 55 ans qui déménagent restent propriétaires). Parmi les ménages mobiles, toutes les catégories socio-professionnelles sont représentées. A noter toutefois que les cadres sont moins mobiles, sans doute du fait qu'ils sont davantage propriétaires de leur logement, tout comme les professions indépendantes (artisans, commerçants, ou chefs d'entreprises) très peu mobiles.

Les migrations et dynamiques résidentielles

→ POINTS CLÉS

Les migrations externes

En termes de migrations, l'origine géographique des entrants, sur le territoire de la Métropole, est plutôt régionale (Evreux, Caen, Dieppe) tandis que les ménages sortants s'installent principalement aux franges de Métropole, alimentant le phénomène de périurbanisation.

A travers l'analyse des mobilités résidentielles, il est constaté que les familles, les propriétaires, les actifs ont tendance à quitter le territoire, au profit d'une population entrante plus fragile : personnes seules ou familles monoparentales, jeunes et étudiants, personnes sans profession.

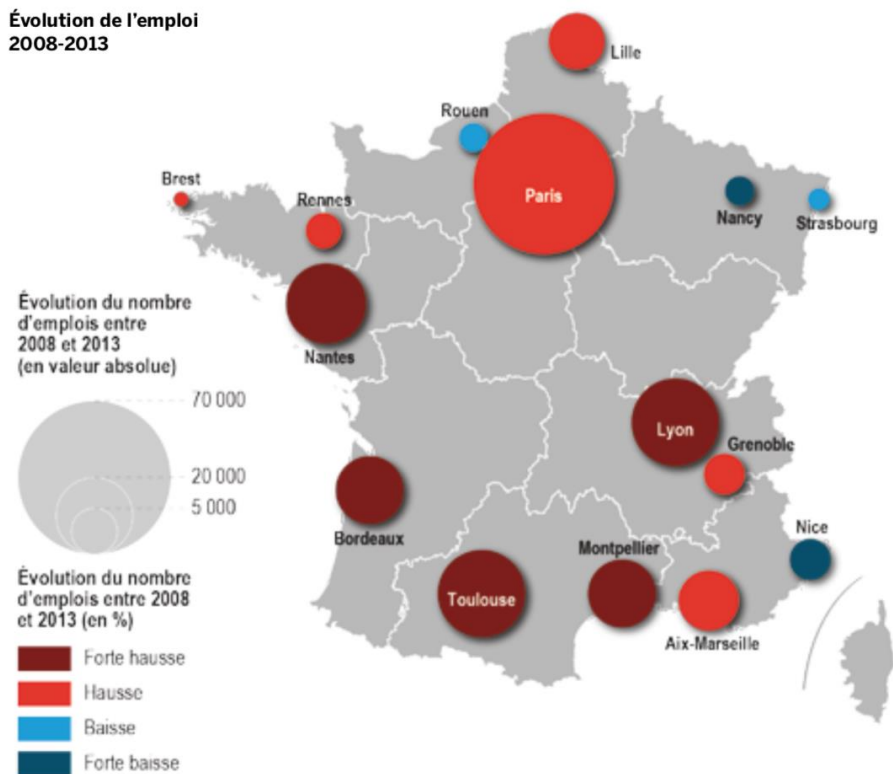
Les migrations internes

En 2016, 16% des ménages ont changé de résidences, ce qui atteste d'une certaine fluidité dans les parcours résidentiels, liée à la détente du marché.

La part des ménages ayant changé de logement est plus élevée encore dans le parc privé (20 à 30%), dans les espaces urbains. Les jeunes (moins de 39 ans) sont davantage mobiles.

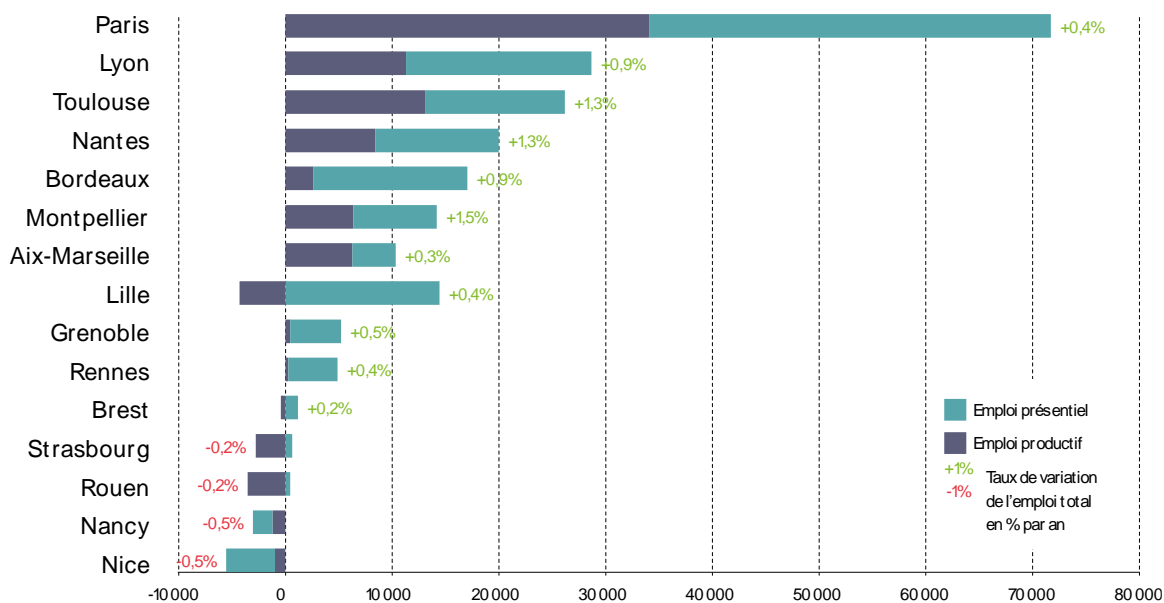
3-3. Dynamiques de l'emploi sur le territoire

Évolution de l'emploi 2008-2013



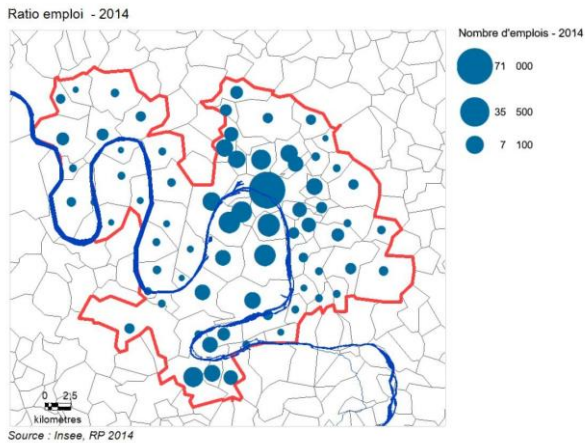
Le secteur présentiel crée aujourd'hui des emplois sur la Métropole de Rouen Normandie, mais n'a pas suffi à contrebalancer la perte d'emploi au niveau industriel.

Variation de l'emploi par sphère entre 2008 et 2013

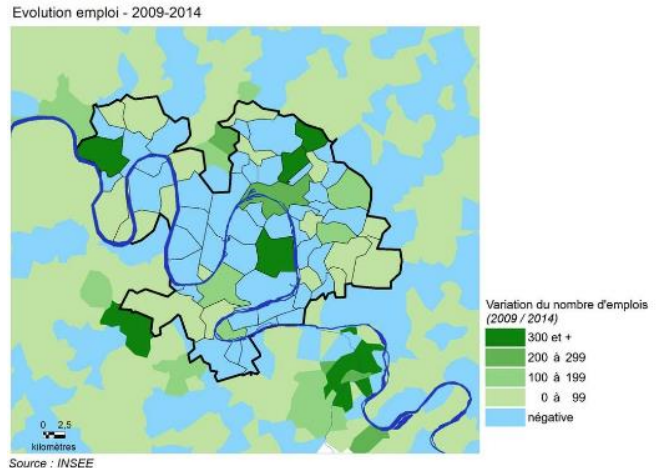


- Une baisse globale du nombre d'emplois mais de nouvelles dynamiques qui émergent

Nombre d'emplois à la commune



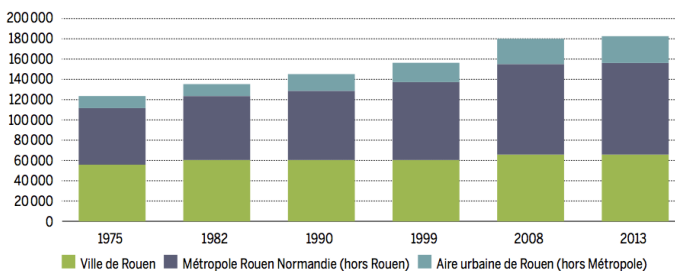
Evolution du nombre d'emplois à la commune



La Métropole dispose en 2014 de plus de 225 000 emplois. D'une manière générale, on constate une perte d'emplois entre 2009 et 2014 (soit 3 833 emplois). Cette baisse est concentrée sur le cœur d'agglomération Elbeuf (-1,63%), les espaces urbains et les bourgs et villages. On constate par ailleurs :

- Des pôles de vie créateurs d'emploi (Le Trait, Isneauville) et ce de manière constante depuis 2006 (+2,98%) ;
- Des cœurs d'agglomérations qui concentrent les emplois existants mais qui sont peu créateurs de nouveaux emplois ;
- Certaines communes des espaces urbains dans lesquelles les emplois sont nombreux marquent une stagnation, voire un recul en termes de créations d'emplois (Mont-Saint-Aignan, Déville-lès-Rouen, Maromme, Le-Petit-Quevilly, Le-Grand-Quevilly, Petit-Couronne, Sotteville-lès-Rouen, etc.) ;
- En revanche, de nouvelles zones d'attractivité émergent en matière d'emploi sur les Plateaux Est et Nord (Bois-Guillaume, Isneauville, Saint-Jaques-sur-Darnétal et Franqueville-Saint-Pierre).

Évolution de l'emploi présentiel dans le bassin de vie rouennais depuis 1975



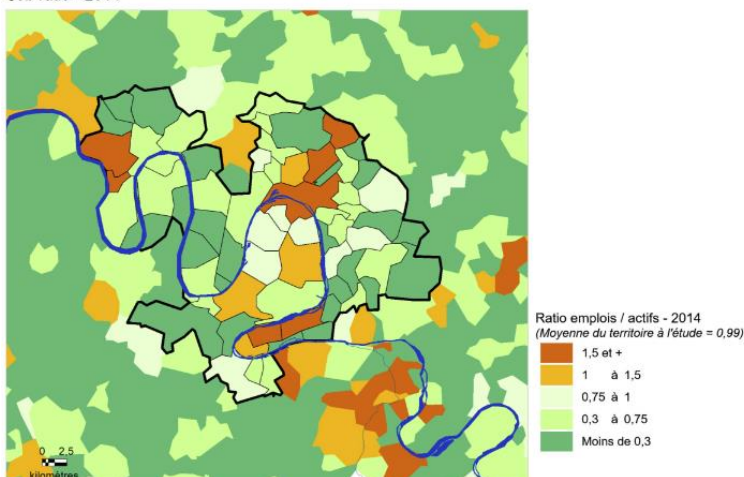
A noter qu'une grande partie des emplois perdus sont des emplois productifs (Metroscope 2017), non compensée par une création d'emplois présents néanmoins réelle.

Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Job ratio par commune / localisation des emplois et des actifs

Job ratio - 2014



Au sein de la Métropole, il est recensé 205 500 postes pour un nombre d'actifs de 250 000. Le rapport entre le nombre d'employés et les actifs résidents au sein d'un périmètre qualifié de « job ratio » est donc de 0,85³. La concentration de l'emploi dans les cœurs d'agglomération et les espaces urbains se traduit également par un job ratio bien supérieur dans ces zones. A noter que rapporté au nombre d'actifs, **Rouen maintient un nombre d'emplois important (81 000 emplois soit 1/3 des emplois métropolitains)**.

Ainsi, on distingue des communes qui constituent des « pôles d'emploi » (Rouen, Bois Guillaume, Isneauville, le Trait, Cléon et Tourville-la-Rivière, Saint-Etienne-du-Rouvray, Grand-Couronne), et dont beaucoup ont des zones d'activités très importantes ; et des communes plus résidentielles (Plateaux Est et Nord, Boucles de Seine, Seine-Austreberthe).

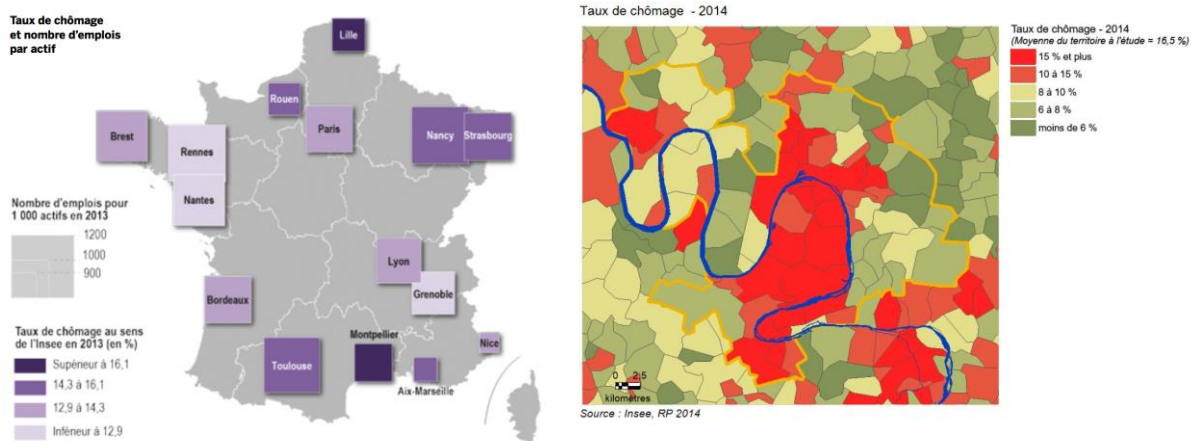
Ces effets de spécialisation territoriale sont accentués par les dynamiques démographiques. Globalement, on observe une certaine corrélation entre les communes qui gagnent des emplois et celles qui enregistrent une croissance de population : les communes dans lesquelles l'emploi a le plus augmenté, sont aussi des communes qui ont un solde migratoire positif et ont gagné des habitants : Isneauville, Bois Guillaume, Duclair, Saint Etienne du Rouvray, etc. A l'inverse, des communes en perte d'habitants sont également des communes qui présentent de faibles dynamiques d'emplois : Elbeuf, Petit Couronne, Darnétal, Bihorel, Mont-Saint-Aignan, etc.

Les petites communes des franges de la Métropole bénéficient d'une attractivité résidentielle (Sainte-Marguerite-sur-Duclair, Epinay-sur-Duclair, Saint-Paër, etc.). A l'inverse, certaines communes présentent une dynamique démographique très positive, mais ont une variation négative du nombre d'emplois (Saint-Pierre-de-Manneville, Saint-Aubin-Epinay, Moulineaux, etc.) Proches de zones « pôles d'emplois », ces communes accueillent de ce fait une partie des salariés des communes voisines.

La question du logement des salariés et les mutations observées au sein des bassins de vie doivent aussi être appréhendées à une échelle plus large que celle de la Métropole. Ainsi la ville de Louviers, située au sud de la Métropole, constitue un pôle d'emploi important, notamment pour les habitants des communes du sud de l'agglomération rouennaise.

³ Les communes qui ont un job ratio fort supérieur à 1 concentrent les emplois et les communes ayant un job ratio faible ont essentiellement une fonction résidentielle

- **Un taux de chômage supérieur à la moyenne nationale**

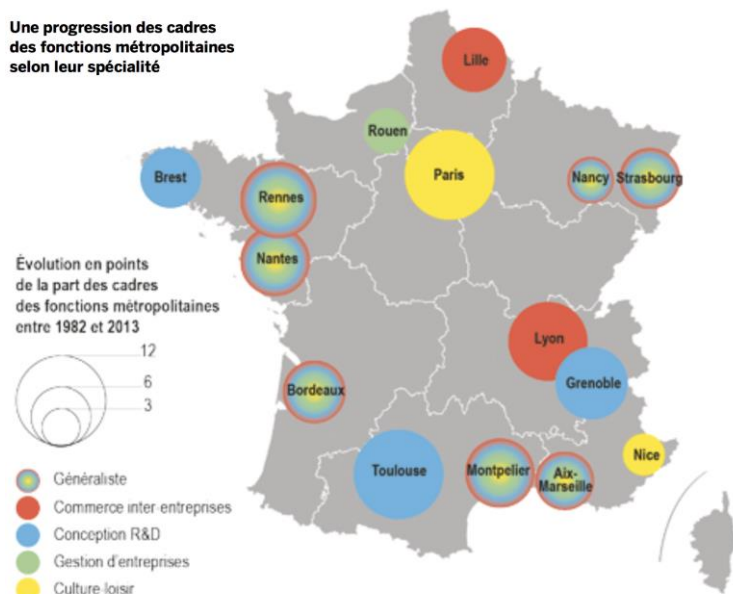


Source *Métroscope 2017*

En comparaison avec les autres métropoles, la Métropole de Rouen est quasiment à l'équilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs. Elle est cependant caractérisée par un taux de chômage important en 2016 (plus de 16% dans la métropole) proche de celui observé dans les métropoles de Nancy et Strasbourg mais inférieur à celui observé à Montpellier et Lille.

Au sein de la Métropole, les taux de chômage élevés sont très concentrés dans les cœurs d'agglomération (Rouen et Elbeuf), la Rive Gauche et la Vallée du Cailly, ainsi que dans la partie ouest du secteur Seine Austreberthe (Le Trait, Yainville).

- **Les potentiels futurs pôles d'emploi**



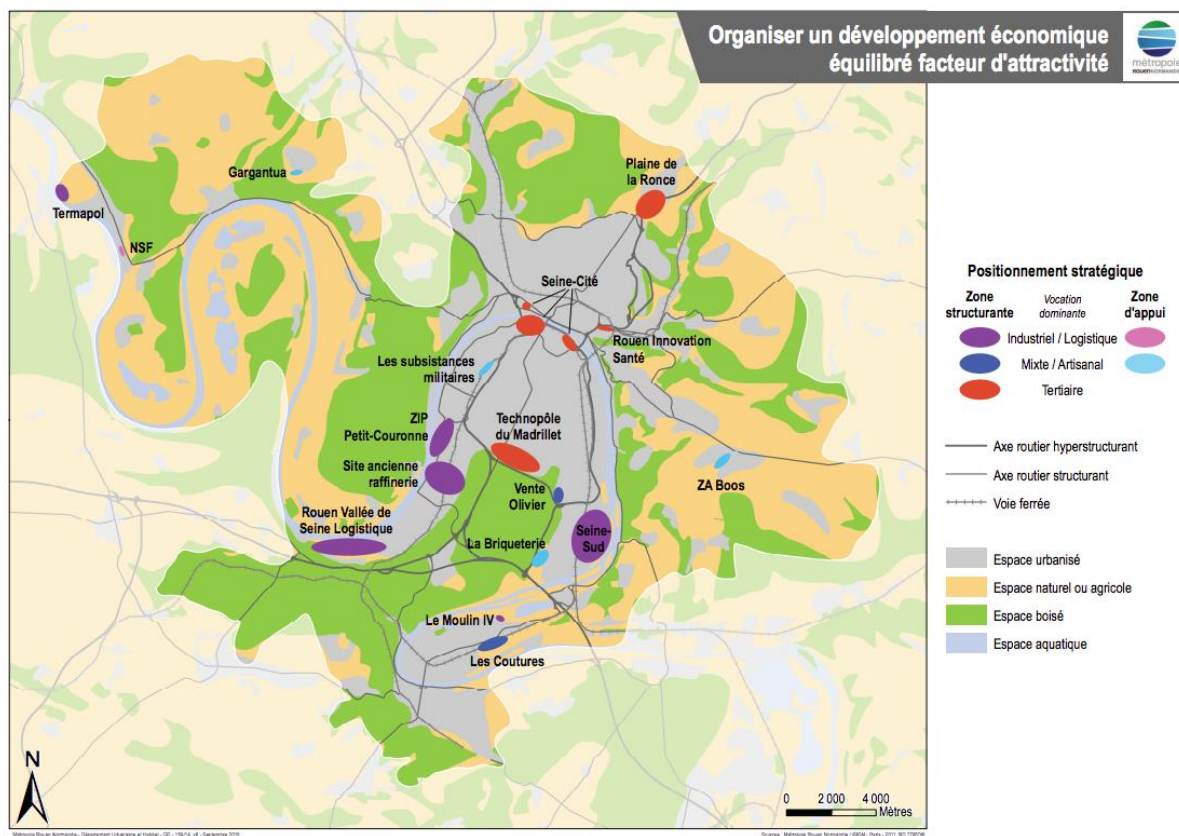
A noter que la diminution progressive de l'activité industrielle sur les dernières années libère du foncier, potentiellement attractif pour le développement de nouvelles activités économiques ou à la marge de programmes habitat (lorsqu'il s'agit de soutenir une activité économique). Néanmoins, ce foncier dispose de contraintes fortes, en termes de pollution des sols, ce qui augmente son coût. On constate aussi que la Métropole rouennaise se distingue par une relative surreprésentation des professions de la gestion d'entreprise, de la banque et de l'assurance parmi les emplois du secteur tertiaire.

Source *Métroscope 2017*

Cette surreprésentation trouve certainement ses origines dans la présence de certaines activités historiques (activité de commerce portuaire) et plus récemment dans la réorganisation des activités industrielles.

Dans le cadre de la stratégie de développement économique, le SCOT définit des zones existantes ou en cours d'aménagement pour développer les segments d'activités :

- Activités tertiaires : La Plaine de la Ronce, le Technopôle du Madrillet, l'écoquartier Luciline (Seine-Cité), Rouen Innovation Santé, l'écoquartier Flaubert
- Activités industrielles et logistiques : Rouen vallée de Seine Logistique, le Malaquis (au Trait), Moulin IV, Les Coutures à Cléon
- Activités mixtes et artisanales : Elisa Lemonnier (Petit Quevilly), le Chêne Bénard (Anneville-Ambourville), la Vente Olivier (Saint-Etienne-du-Rouvray), le Clos Allard (Caudebec-lès-Elbeuf)



Evolutions de l'emploi sur le territoire

→ POINTS CLÉS

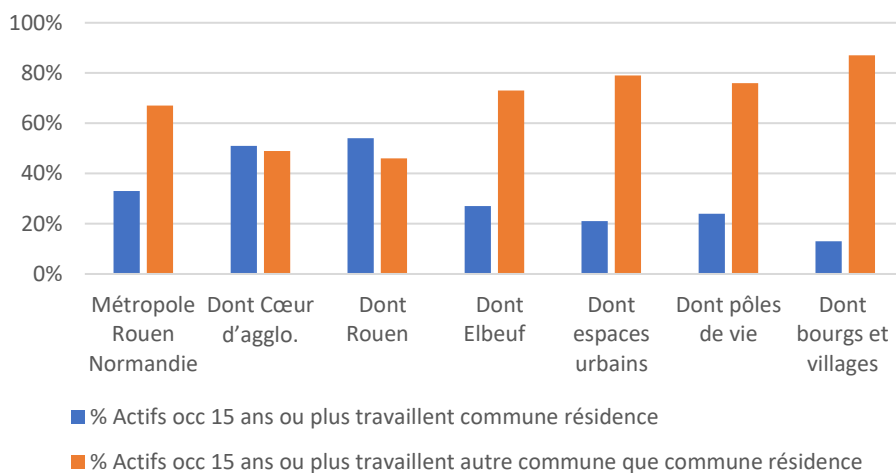
- Une baisse globale du nombre d'emplois sur le territoire de la Métropole (- 3 833 emplois entre 2009 et 2014) mais de nouvelles dynamiques émergent (création d'emplois tertiaires).
- Rouen concentre 1/3 des emplois métropolitains mais ne crée pas de nouveaux emplois. A contrario, d'autres secteurs sont créateurs d'emplois (ex : pôles de vie, plateaux Est et Nord, etc.).
- Une corrélation s'observe entre les communes qui gagnent des emplois et celles qui enregistrent une croissance démographique.
- La Métropole est quasiment à l'équilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs mais un taux de chômage (16%) supérieur à la moyenne nationale.

3.4. Polarités et mobilités domicile / travail

- Lieux de travail

Les migrations domicile-travail représentent des flux de population importants, significatifs des relations entretenues entre les territoires. La dissociation entre les lieux de résidence et lieux d'emplois induit une évolution de la nature des déplacements.

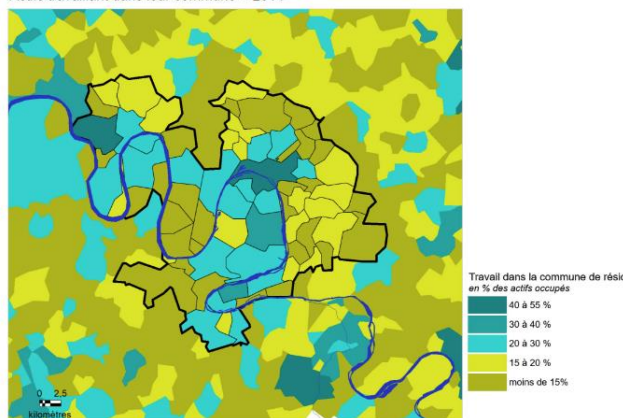
Lieux de travail des actifs occupés⁴ de 15 ans ou plus



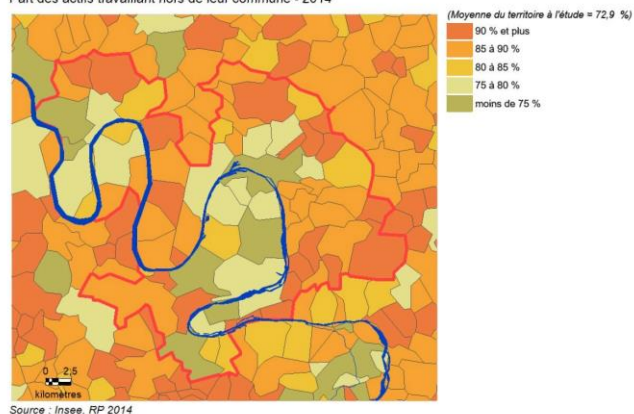
Source : Traitement INSEE 2014

Dans la Métropole, les actifs occupés de 15 ans et plus représentent 39% de la population totale. Les actifs habitant la Métropole et travaillant dans leur commune de résidence représentent 28% des actifs du territoire.

Actifs travaillant dans leur commune - 2014



Part des actifs travaillant hors de leur commune - 2014



⁴ La population active occupée (ou population active ayant un emploi) comprend, au sens du recensement de la population, les personnes qui déclarent être dans l'une des situations suivantes : exercer une profession (salarisée ou non), même à temps partiel ; aider une personne dans son travail (même sans rémunération) ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur tout en exerçant une activité réduite ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi (INSEE).

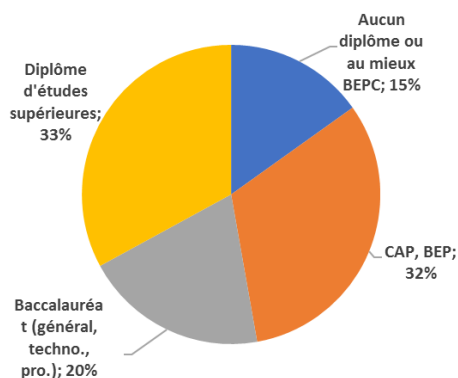
La Métropole rouennaise est contrastée du point de vue de son attractivité en matière d'emploi. Elle est caractérisée par les éléments suivants :

- Des habitants qui quittent majoritairement leur commune de résidence pour aller travailler, excepté à Rouen. Il apparaît que cette part d'actifs travaillant en dehors de leur commune de résidence est en augmentation constante (passée de 63% à 75% dans le bassin de vie de Rouen, entre 1990 et 2007).
- Environ 15% des actifs de la Métropole sortent du territoire métropolitain pour travailler (2012) et environ 30% d'actifs venus d'ailleurs viennent travailler dans la Métropole (soit environ 59 000 actifs)⁵. Les flux internes concernent donc la majorité des actifs de la métropole (environ 167000 actifs), et les entrants sont plus nombreux que les sortants.
- Pour rappel, c'est dans les communes les plus pourvoyeuses d'emplois que vivent le plus d'actifs y travaillant. Les communes de Cléon, Saint-Etienne du Rouvray logent une part importante des salariés travaillant sur la commune, ainsi que dans les pôles de vie du Trait et Duclair.

A l'échelle du bassin de vie, sur les 274 500 actifs occupés qui déclarent travailler dans le périmètre du bassin de vie de Rouen, 85 % y résident. Ceux-ci, soit 233 800 actifs, représentent 88 % des actifs occupés résidents du bassin de vie de Rouen².

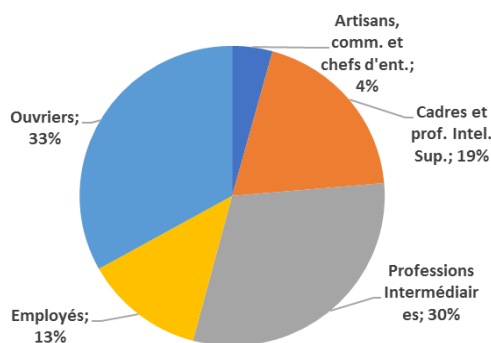
- **Caractéristiques des actifs venant travailler sur le territoire de la Métropole (actifs entrants)**

Diplôme le plus élevé des actifs entrants



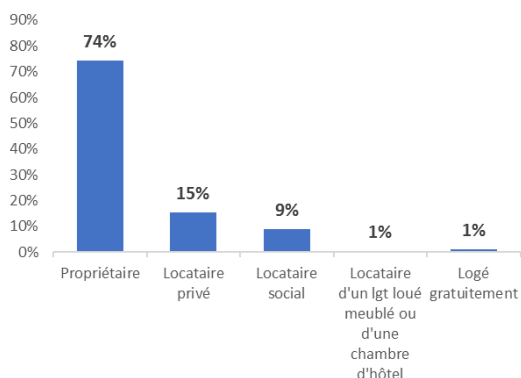
INSEE 2014

Catégorie socio-professionnelle des actifs entrants



⁵ Données issues de l'Etude AUR sur les mobilités domiciles travail (2012)

Statut d'occupation des actifs venant de l'extérieur



INSEE 2014

Les actifs venant travailler quotidiennement dans la Métropole sont en majorité en couples avec enfants, propriétaires de leur logement, en majorité diplômés d'études supérieures (33% d'entre eux). La majorité occupe des postes d'ouvriers (33%), sont de professions intermédiaires (30%) ou cadres (19%).

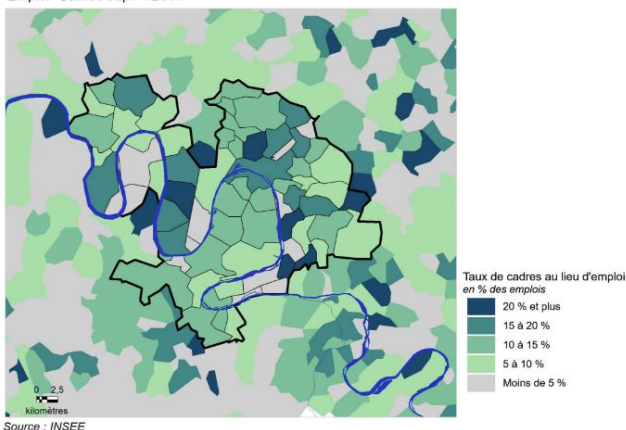
L'augmentation régulière du nombre d'actifs habitant les zones périurbaines, propriétaires de leur logement interroge aussi la structure de l'offre de logement dans les zones centrales et la capacité de celle-ci à « retenir » les ménages actifs.

• Catégories d'emploi selon les secteurs et les communes de la métropole

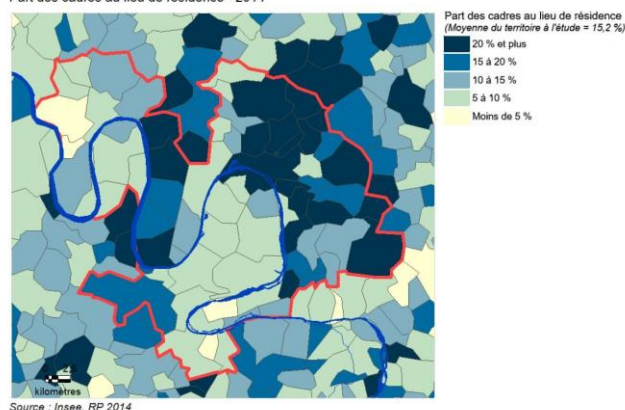
La comparaison de la situation des différentes catégories d'emploi dans les communes de la Métropole avec les lieux de résidences des différentes catégories de salariés, donne des indications d'une part sur la capacité du territoire à fournir des emplois à ses habitants, et d'autre part sur la plus ou moins grande importance des déplacements domicile travail.

Localisation des emplois au sein de la Métropole par catégorie d'emploi / lieux de résidences des salariés par catégories d'emplois

Emploi "Cadres sup." - 2014

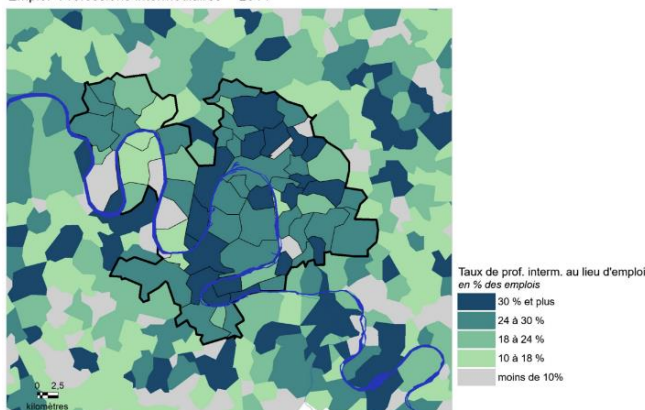


Part des cadres au lieu de résidence - 2014



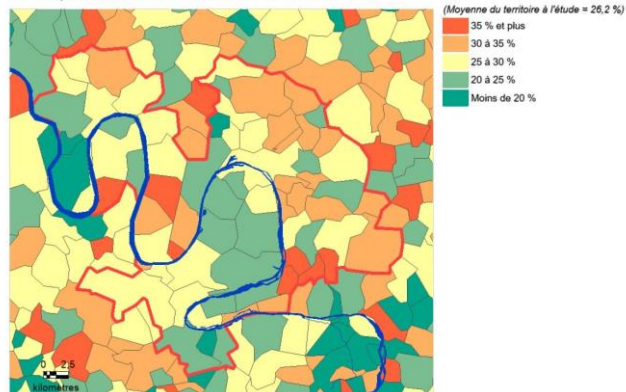
Les emplois cadres sont en proportion peu nombreux au sein de la Métropole. Ils sont plus présents en proportion dans les communes de Bois Guillaume et souvent dans de petites communes comme Belbeuf, Les-Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen. Ils sont également nombreux dans des communes limitrophes de la Métropole : Mauny, La Saussaye, Bois-l'Evêque et Bois-d'Ennebourg, qui logent également une proportion importante de cadres. Au sein de la Métropole, les cadres sont majoritairement logés dans les communes du Nord Est de l'agglomération (Houpeville, Isneauville, Mont-Saint-Aignan, Bois-Guillaume...) et à Rouen, ainsi que dans la partie Est du secteur Seine Austreberthe (Hénouville, Saint-Martin-de-Boscherville...). On peut supposer qu'une partie importante des cadres sont donc amenés à travailler hors de leur commune, voire hors de l'agglomération.

Emploi "Professions intermédiaires" - 2014



Source : INSEE

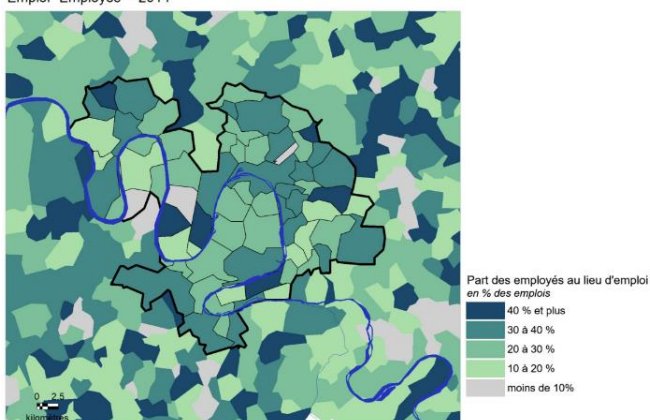
Part des professions intermédiaires au lieu de résidence - 2014



Source : Insee, RP 2014

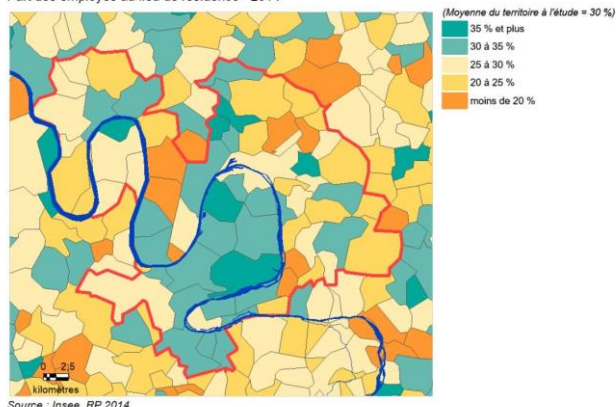
Les communes de la Rive gauche et de la Vallée du Cailly (Saint-Aubin-lès-Elbeuf, Cléon, Grand Couronne, Hautot-sur-Seine, Val-de-la-Haye, Canteleu, Houpeville, Bois Guillaume, Mont-Saint-Aignan, Saint-Aubin-Epinay et Le-Mesnil-Esnard) concentrent la part la plus élevée **d'emplois de professions intermédiaires**. Les salariés occupants ces emplois intermédiaires sont logés dans les communes de la Vallée de Cailly et du Plateau Nord et aux franges de la Métropole. Ils le sont beaucoup moins dans les communes de la Rive gauche (qui logent davantage d'ouvriers).

Emploi "Employés" - 2014



Source : INSEE

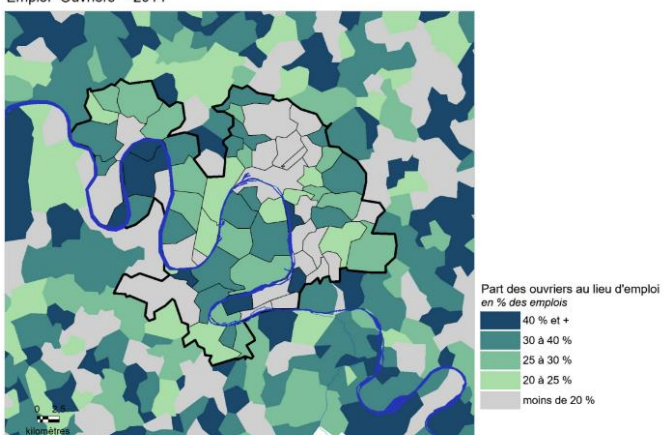
Part des employés au lieu de résidence - 2014



Source : Insee, RP 2014

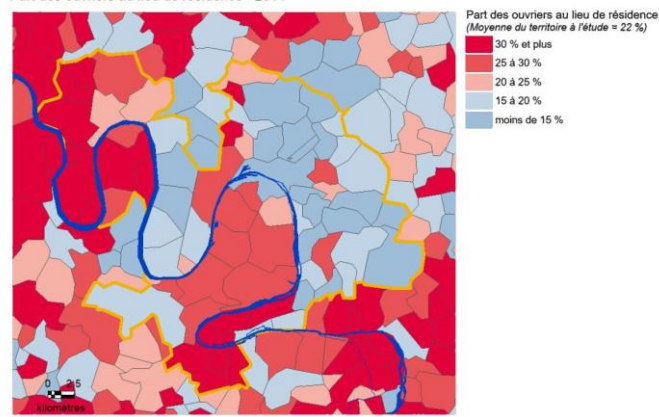
C'est à Oissel, Maromme, Darnetal ou encore le Grand Quevilly que sont logés le plus grand nombre **d'employés**. Globalement, les communes de la Rive Gauche ainsi que celles du secteur elbeuvien attirent le plus d'employés du territoire.

Emploi "Ouvriers" - 2014



Source : INSEE

Part des ouvriers au lieu de résidence - 2014



Source : Insee, RP 2014

Les emplois d'ouvriers, dont la part est élevée sur le territoire de la Métropole, sont plus concentrés sur certains secteurs et sont situés en majorité sur les communes de la Rive Gauche et Cléon (présence de l'usine

Renault), sur certaines communes du secteur Seine-Austreberthe, mais aussi dans les périphéries périurbaines.

Dans ce contexte, on peut supposer que les cadres et les professions intermédiaires sont nombreux à travailler hors de leur commune de résidence, et de fait à devoir sortir de la métropole pour travailler. C'est moins le cas des ouvriers et employés pour lesquels la métropole produit davantage d'emplois sur place.

Les dynamiques d'emploi et les mutations du territoire

→ POINTS CLÉS

Des habitants qui quittent majoritairement leur commune pour aller travailler (excepté Rouen).

15% des actifs quittent la Métropole pour travailler et 30% qui habitent en dehors de la Métropole viennent y travailler.

Les actifs venant travailler au sein de la Métropole sont en majorité en couple avec des enfants et diplômés d'études supérieures.

La Métropole conserve une part importante d'emplois ouvriers, ces derniers étant situés en majorité sur les communes de la Rive Gauche, sur certaines communes du secteur Austreberthe mais aussi sur Cléon (Usine Renault) et Moulineaux. C'est également dans la plupart de ces communes que les ouvriers se logent.

L'augmentation de la part d'actifs en dehors des zones d'emploi met à la fois en évidence une attractivité de certaines communes périurbaines sur le plan résidentiel, ainsi qu'une propension plus grande des ménages à se déplacer pour se rendre sur leur lieu de travail.

UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT – LES ENJEUX

- Produire une offre diversifiée dans une logique de rééquilibrage territorial pour prévenir les risques de spécialisation sociale de certains secteurs.
- Adapter le niveau de construction de logements en rapport avec les évolutions démographiques, en tenant compte notamment de la tendance actuelle en termes de croissance démographique et du ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages.
- Produire une offre de logements plus efficiente, mieux ciblée sur les besoins identifiés, en termes de qualité et de typologie pour créer une attractivité résidentielle en direction des familles de jeunes actifs qui ont tendance à quitter le territoire.
- Accompagner par la politique de l'habitat, l'évolution de l'emploi salarié, mieux connaître les besoins en logement des salariés qui vivent actuellement en dehors de la Métropole, faire de l'habitat un atout pour l'attractivité économique du territoire.

4. Le parc de logements, ses caractéristiques, ses fragilités

Le parc de logement de la Métropole comporte un parc locatif important (54%), dont 29% de logements sociaux, et donc une faible représentation des propriétaires occupants en comparaison à d'autres Métropoles.

Une attention particulière est apportée sur des questions qui ont émergé lors du bilan du PLH 2012-17, notamment sur la nécessité d'avoir une meilleure connaissance du parc de copropriétés et des enjeux qui en découlent, de cerner les enjeux liés à la rénovation énergétique des bâtiments, dans le cadre des réglementations et des objectifs du PCAET, mais aussi d'un point de vue de l'exposition de certains ménages à la précarité énergétique.

La question du renouvellement urbain étant avant tout une question territoriale, elle sera traitée dans le chapitre 7 dédié aux enjeux du renouvellement urbain, néanmoins le premier PRU a eu un impact important sur le parc de logement.

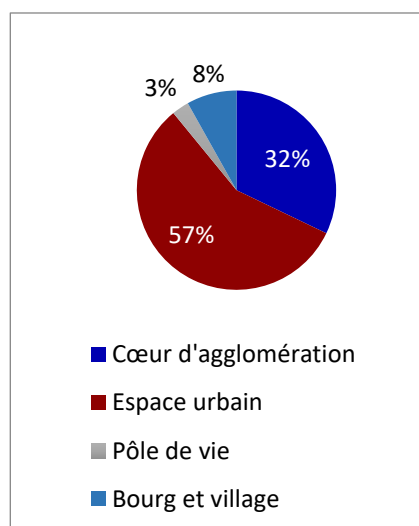
4.1. Structure du parc : un parc fortement marqué par les segments locatifs et une proportion importante de logement social

- La répartition et l'évolution du parc de logements

Le volume et la localisation du parc de logements

La Métropole Rouen Normandie compte près de **252 000 logements** (Filocom, 2015), dont 87% de résidences principales.

28% des logements sont situés dans la ville centre, Rouen. Les cœurs d'agglomération (Rouen et Elbeuf) concentrent 32% des logements du territoire et les espaces urbains, 57%. Les bourgs et villages et les pôles de vie, quant à eux, concentrent 11% des logements de la Métropole.

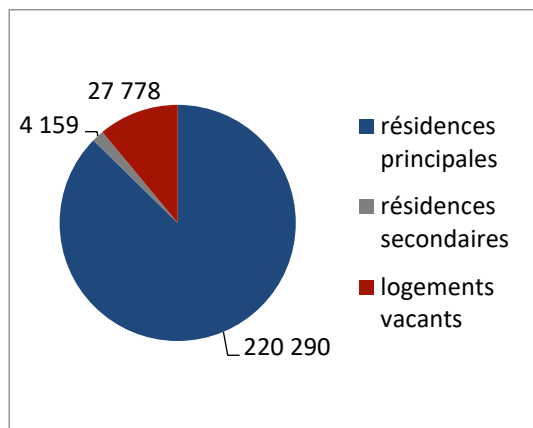


Source : Filocom 2015

	nombre de logements
Cœurs d'agglomération	81 019
<i>Dt Elbeuf</i>	9 521
<i>Dt Rouen</i>	71 498
Espaces urbains	143 665
<i>Vallée du Cailly</i>	26 363
<i>Plateaux (Nord et est)</i>	36 384
<i>Rive Gauche</i>	65 350
<i>Secteur elbeuvien</i>	15 568
Pôles de vie	7 059
<i>Boos</i>	1 397
<i>Isneauville</i>	1 113
<i>Duclair</i>	2 073
<i>Trait (Le)</i>	2 476
Bourgs et villages	20 484
<i>Seine-Austreberthe</i>	8 164
<i>Plateaux (Nord et est)</i>	8 300
<i>Boucles de Seine</i>	4 020
TOTAL	252 227

La répartition résidences principales, secondaires et logements vacants

Le graphique ci-dessous met en évidence un écart important entre le nombre de logements et le nombre de résidences principales, mettant en avant le phénomène marqué de la vacance sur le territoire de la Métropole (11% de logements vacants), et la faiblesse numérique des résidences secondaires.

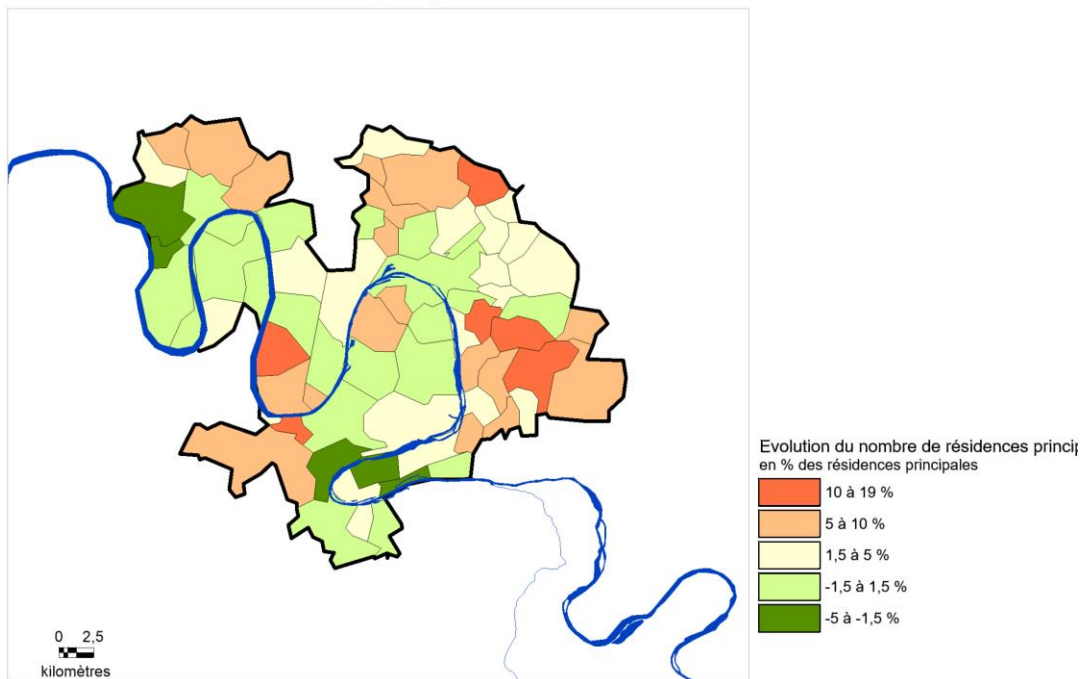


Source : Filocom 2015

Le phénomène de la vacance au sein du parc de logements de la Métropole est inquiétant tant du point de vue de la proportion de logements vacants (près de 28 000 logements) que de son augmentation rapide. C'est la raison pour laquelle un zoom approfondi a été réalisé sur ce sujet dans le cadre du présent diagnostic. Nous y reviendrons dans la partie suivante (dynamiques de marchés et rapport offre/demande).

L'évolution du nombre de résidences principales

Evolution du nombre de résidences principales 2011-2015



Source : Filocom 2015

Le nombre de résidences principales a connu une augmentation de 2,5% entre 2011-2015. En revanche, l'évolution du nombre total de logements sur la même période est de 6,2% (traduction de l'augmentation de la vacance).

Les secteurs ayant connu les plus fortes augmentations de leur nombre de résidences, entre 2011 et 2015, sont les plateaux Nord et Est, avec certaines communes à plus de 10% d'augmentation (Isneauville, Boos, Franqueville-Saint-Pierre, Le Mesnil-Esnard, Saint-Pierre-de-Manneville, Moulineaux).

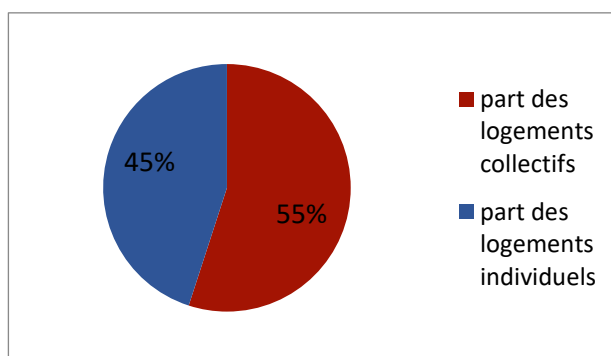
Les secteurs en perte de vitesse au niveau de la croissance (en pourcentage des résidences principales) du nombre de résidences principales sont les espaces au centre de la Métropole : Cœurs d'agglomération et espaces urbains (surtout la Rive Gauche), et le secteur Seine Austreberthe, surtout le pôle de vie Le Trait.

- **Caractéristiques du parc de logements**

La répartition de logements individuels / collectifs

A l'échelle de la Métropole, la part de logements collectifs est de 55% (part qui est restée stable depuis 2009), celle de logements individuels est de 45%. Cette part de logements collectifs n'est pas très élevée. A titre de comparaison avec d'autres métropoles : elle est de 61% sur Rennes Métropole et de 59% sur Nantes Métropole. Cela s'explique par le nombre important de communes rurales, contrairement à d'autres métropoles.

Répartition selon le type de logements (Métropole)



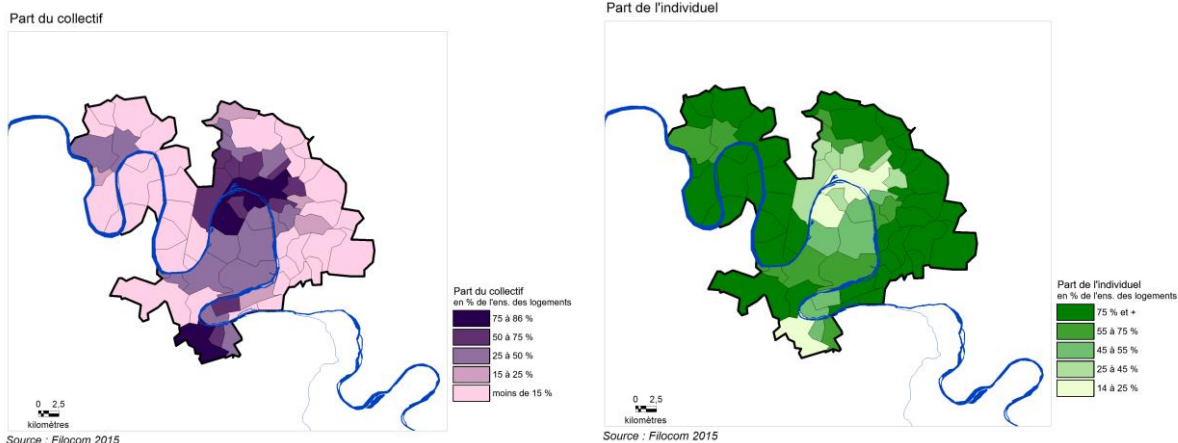
Source : Filocom 2015

Répartition selon le type de logements (armature urbaine SCOT)

	Collectif	Individuel	Total
Métropole Rouen Normandie	121 186	99 125	220 290
Dont Cœur d'agglom.	53 643	11 260	64 903
<i>Dont Rouen</i>	47 961	9 361	57 322
<i>Dont Elbeuf</i>	5 682	1 899	7 581
Dont espaces urbains	64 960	64 779	129 739
Dont pôles de vie	1 444	5 034	6 478
Dont bourgs et villages	1 139	18 052	19 170

Source : Filocom 2015

Les logements collectifs sont principalement présents sur l'axe Rouen – Rive Gauche, le secteur d'Elbeuf et la vallée du Cailly.



La part du collectif dans les deux cœurs d'agglomération est très élevée puisqu'elle représente 83% : 84% à Rouen (47 961 logements collectifs) et 75% à Elbeuf (5 682 logements collectifs).

La vallée du Cailly, composée exclusivement de communes urbaines, possède 56% de logements collectifs, la Rive Gauche, 52% et le secteur elbeuvien, 42%.

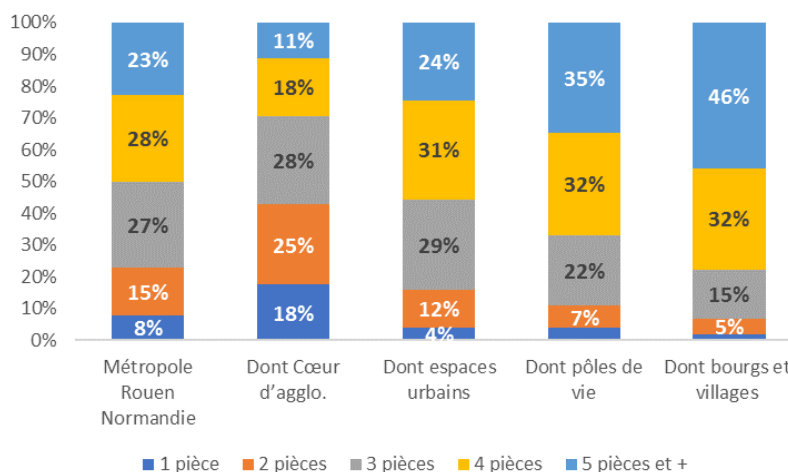
Au sein des pôles de vie, ce sont les communes du Trait et Duclair qui concentrent l'habitat collectif avec respectivement 38% et 26% contre 5% à Boos et 5% à Isneauville.

Enfin, au sein des bourgs et villages, le secteur Boucles de Seine est celui qui dispose le plus de logements collectifs, avec 15% de collectif. Sinon, dans les Bourgs et Villages, comme d'ailleurs dans les secteurs périurbains extérieurs à la Métropole, c'est le parc individuel qui prédomine.

La répartition par taille des logements

La typologie des logements au sein de la Métropole de Rouen est très diversifiée d'un secteur à l'autre et la spécificité de la ville centre est la concentration de petits logements.

Taille des logements (armature urbaine SCOT)



Source : Filocom 2015

Dans les cœurs d'agglomération, les petits logements sont répartis de la façon suivante : 18% de T1 (dont 21% à Rouen) contre 8% sur l'ensemble de la Métropole ; et 25% de T2 (dont 27% à Rouen) contre 15% sur la Métropole. L'offre de logements au sein des cœurs d'agglomération y est donc très orientée sur les petites typologies. Cela s'explique par la présence importante de petites typologies dans le parc privé mais également d'une forte proportion de résidences collectives (étudiantes, RPA, résidences sociales).

En comparaison avec d'autres villes centres de métropole, il est à noter que les logements sont globalement de plus petites tailles à Rouen que sur les autres villes centres :

- Nantes : 14,9% de T1, 22,9% de T2, 24% de T3, 18,6% de T4 et 19,4% de T5 et plus
- Caen : 65% de T1 à T3 ; 35% de T4 et plus.

A noter qu'il existe une règle de typologie dans l'actuel PLU de Rouen.

Dans les zones UA, « la typologie des programmes de logements doit satisfaire aux deux conditions suivantes :

- 70% du programme de logements doit comprendre des logements de type « T3 ou plus » ;
- 25% du programme de logements doit comprendre des logements de type « T4 ou plus.

Toutefois, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables :

- aux résidences sociales et logements-foyers ;
- aux locaux à destination de logements afférents aux activités ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Les résidences collectives sont exonérées de cette clause.

Globalement, le nombre de petits logements a peu évolué dans l'offre neuve.

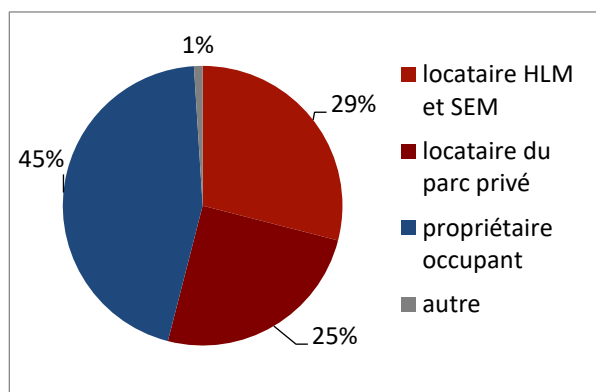
Au sein des espaces urbains, les petits logements (T1/T2) sont moins représentés (4% de T1 ; 12% de T2). Ce sont les logements de 4 pièces qui sont majoritaires.

Plus l'on s'éloigne des centres urbains, plus la taille des logements augmente : Les logements de 5 pièces et plus représentent 11% dans les cœurs d'agglomérations tandis qu'ils représentent 46% de la totalité des logements dans les bourgs et villages.

Le parc de grands logements est plus concentré en zone périurbaine : les bourgs et villages disposent de 78% de logements ayant plus de 4 pièces, et les pôles de vie 67%.

• Statut d'occupation des ménages et répartition sur le territoire

Répartition des logements en fonction des statuts d'occupation (Métropole)



Source : Filocom 2015

Le parc de logements de la Métropole est fortement marqué par le segment locatif : **plus de la moitié des logements (54%) sont des logements locatifs (social et privé).**

Ce taux est élevé en comparaison à d'autres métropoles :

- La Métropole de Rennes, 49% de locataires
- La Métropole de Nantes, 47%,
- La Métropole de Brest, 46%.

Parmi le parc locatif, la Métropole de Rouen compte un **taux de logements sociaux de 29%**. En comparaison avec d'autres métropoles, ce taux est caractérisé d'élevé :

- La Métropole de Rennes, 23% de logements sociaux
- La Métropole de Nantes, 21,5%,
- La Métropole de Brest, 16%.

Le taux élevé de logements sociaux sur la Métropole de Rouen est un atout puisqu'il permet une certaine fluidité dans le parcours résidentiel des ménages les plus modestes.

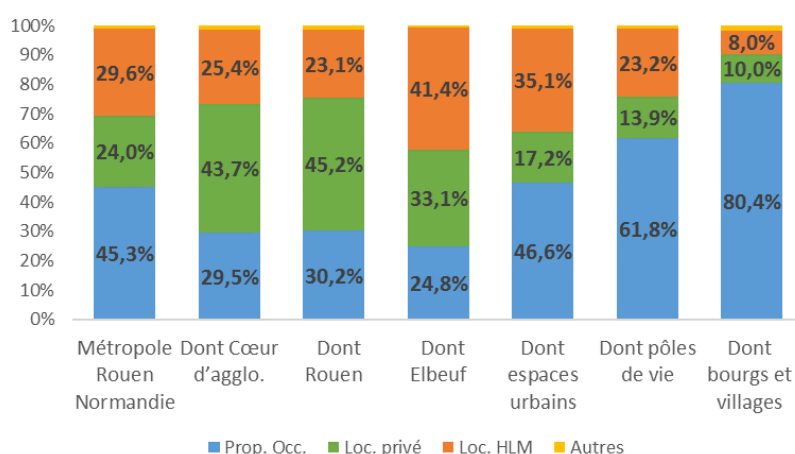
En conséquence, la Métropole Rouen Normandie est caractérisée par le **faible taux de propriétaires occupants (45%), phénomène qui a tendance à s'accroître depuis quelques années.**

Ce taux est plus faible qu'à l'échelle nationale (58% de propriétaires occupants) et que sur les autres métropoles de comparaison :

- La Métropole de Rennes, 47% de propriétaires occupants,
- La Métropole de Nantes, 52%,
- La Métropole de Brest, 54%.

Ce constat est à rapprocher de la forte proportion de logements locatifs dans l'offre neuve et de l'offre relativement limitée d'accèsion sur le territoire.

Répartition des logements en fonction des statuts d'occupation



Source : Filocom 2015

Néanmoins, de forts contrastes existent au sein de la Métropole (entre les secteurs) sur la répartition selon le profil d'occupation.

Il y a seulement 30% de propriétaires occupants dans les cœurs d'agglomération, alors qu'ils représentent plus de 80% dans les pôles de vie : plus l'on s'éloigne du centre urbain, plus le taux de propriétaires occupants est élevé.

Un parc locatif privé, particulièrement important dans les cœurs d'agglomération, surtout à Rouen (avec près de 44% des logements). A noter la forte différence de proportion du parc locatif privé entre les cœurs d'agglomération et les espaces urbains, où il passe de 44% à 17%. La proportion moins importante du locatif privé dans les espaces urbains s'explique en partie par une forte proportion de logements sociaux (Rive Gauche notamment).

Enfin, le parc privé locatif est peu présent dans les pôles de vie (environ 14%) et les bourgs et villages (10%).

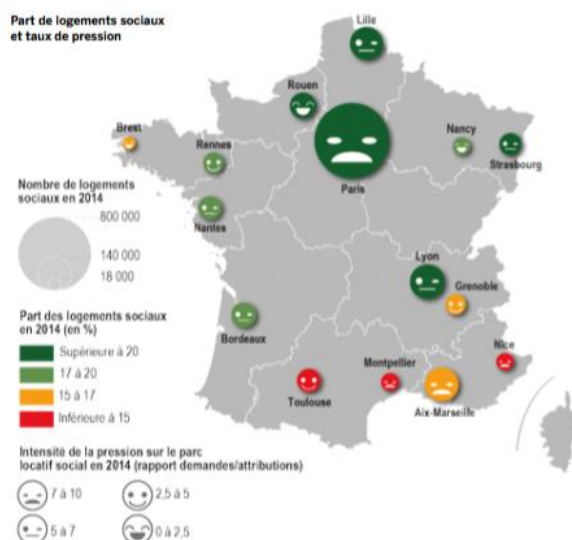
Un parc social inégalement réparti sur le territoire : le parc de logements sociaux est logiquement présent dans les espaces urbains, où il représente 35% du parc.

Certaines communes urbaines ont des taux de logements sociaux extrêmement élevés, supérieurs à 60%: Cléon, le Grand-Quevilly et Canteleu.

Le parc social

Un fort taux de logements sociaux et une faible demande : une facilité d'accès pour les ménages modestes

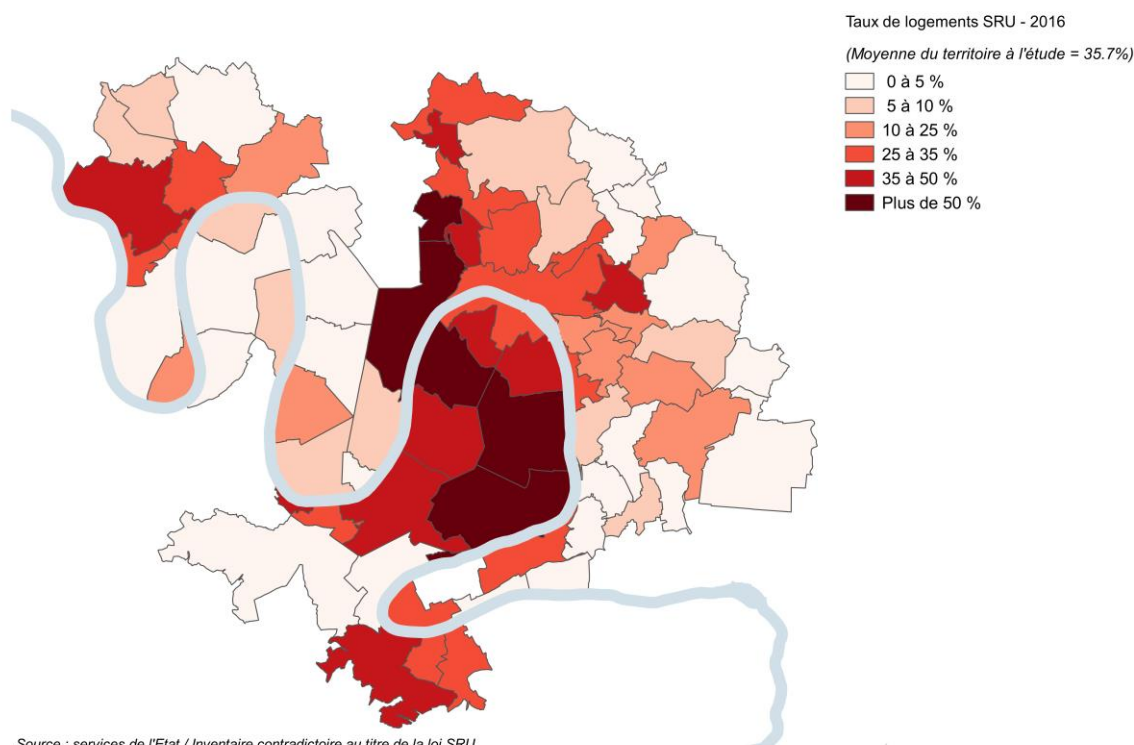
La Métropole de Rouen est la seule Métropole combinant un fort taux de logements sociaux (29%, soit 70 000 logements environ) et une si faible pression de la demande (2,2). La corrélation avec la tension sur le marché de l'habitat est très marquée.



Source : Métroscope, FNAU, 2017.

La répartition des logements sociaux sur la Métropole

Taux de logement locatif social - 2016

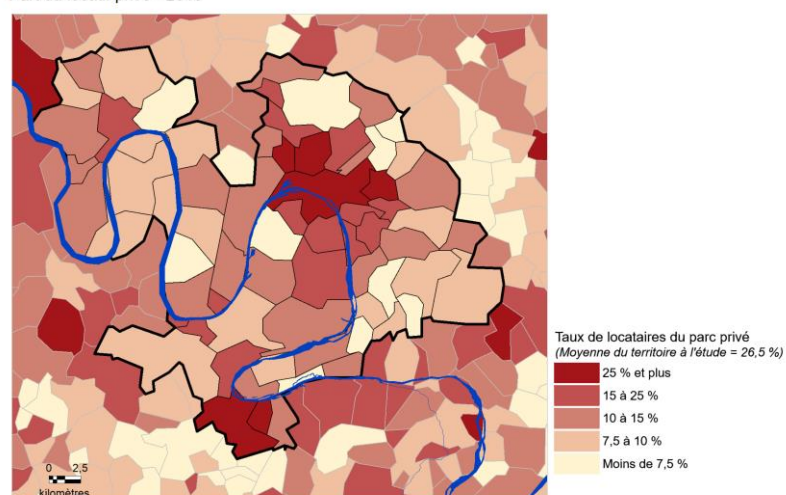


C'est sur la Rive Gauche et la Vallée du Cailly que l'habitat social est le plus présent, avec des taux supérieurs à 35% pour la plupart des communes situées dans ces secteurs dont 5 communes avec plus de 50% de logements sociaux.

Pour rappel, la loi SRU fait obligation aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et disposant d'un parc social locatif représentant moins de 20% des résidences principales, de rattraper ce retard.

Tableau des communes ne respectant pas la loi SRU et objectifs fixés par l'Etat

Part du locatif privé - 2015



Source : Filocom 2015

Commune	Résidences principales au 01.01.2016	Nombre de logements sociaux existant au 01.01.2016	Taux de logements sociaux art. 55 SRU	Objectif de logements sociaux à atteindre (20% des RP)	Nombre de logements sociaux manquants au 01.01.2016
Bois-Guillaume	5 734	505	8,8%	1 147	642
Bonsecours	3 006	544	18,1%	601	57
Franqueville-Saint-Pierre	2 494	421	16,9%	499	78
Le Mesnil-Esnard	3 456	494	14,3%	691	197

Source : Porter à connaissance, 2017 – Inventaire SRU 2016

Le parc privé locatif

La répartition des logements locatifs privés sur la Métropole

Le parc locatif privé est particulièrement présent dans les cœurs d'agglomération (Rouen et Elbeuf) et quelques communes périphériques aux deux cœurs d'agglomération (Mont Saint Aignan, Déville-lès-Rouen, Darnétal, Caudebec-lès-Elbeuf), avec un taux supérieur à la moyenne métropolitaine (25%).

Ce sont ensuite les espaces urbains, notamment la Rive Gauche, qui concentrent le locatif privé. On peut néanmoins noter une exception avec la commune du Grand-Quevilly qui a un taux de locataires du parc privé relativement bas (moins de 7,5%). Ce constat est à mettre en parallèle avec le très fort taux de logements sociaux sur la commune (66%).

Les propriétaires occupants

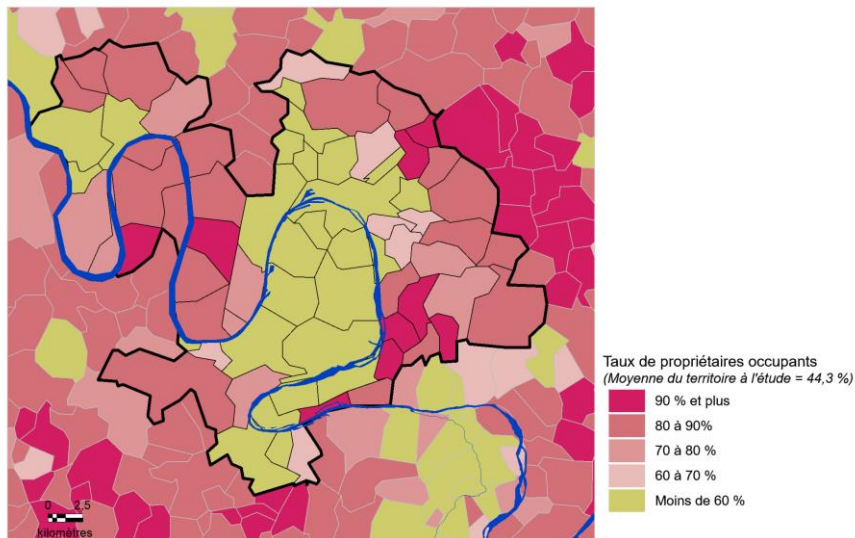
La répartition des propriétaires occupants sur la Métropole

La carte ci-contre est très parlante et nous permet de constater un clivage très net entre le centre de la Métropole (cœurs d'agglomération et espaces urbains) et les espaces périphériques (pôles de vie et bourgs et villages).

Les propriétaires occupants sont donc plutôt concentrés dans les espaces périphériques, et particulièrement dans certaines communes rurales des Plateaux Est.

Une exception néanmoins, les deux pôles de vie : Duclair et Le Trait, qui accueillent peu de propriétaires occupants (moins de 60%) contrairement aux autres espaces périphériques.

Taux de propriétaires occupants - 2015

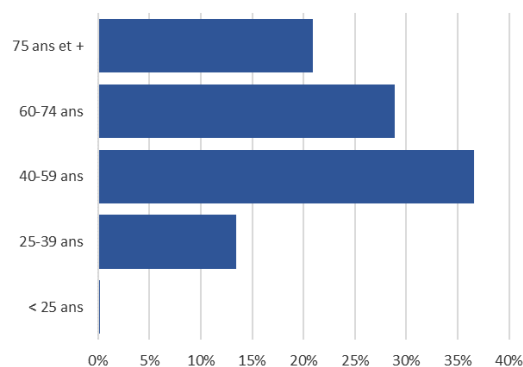


Source : Filocom 2015

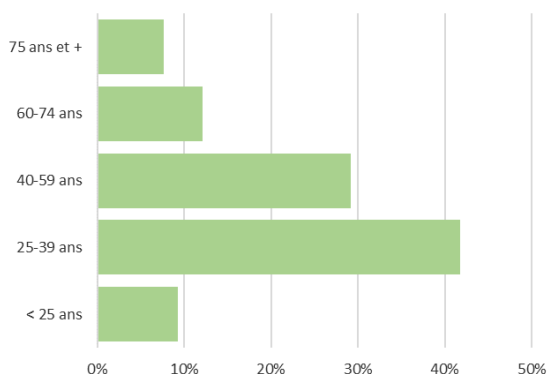
Les ménages selon le type de parc : quelles fonctions résidentielles des segments du parc ?

Le profil socio-démographique distingue assez nettement les trois segments du parc. La structure par âge des ménages montre que les propriétaires occupants sont plus âgés, plus de la moitié ayant 60 ans ou plus. C'est à la fois parce que l'on accède à la propriété dans un second temps du parcours résidentiel mais aussi parce que les mobilités sont beaucoup plus faibles dans le parc des propriétaires occupants. Le parc locatif privé accueille en majorité des jeunes ménages : 50% des occupants du parc locatif privé ont moins de 39 ans, 30% des locataires du parc social. Les ménages du parc social ont le profil le plus diversifié soulignant à la fois sa fonction de parc de début de parcours résidentiel mais aussi un parc accueillant des ménages plus âgés (divorce, perte d'emploi, ...) et des ménages poursuivant leur parcours résidentiel au sein du parc social.

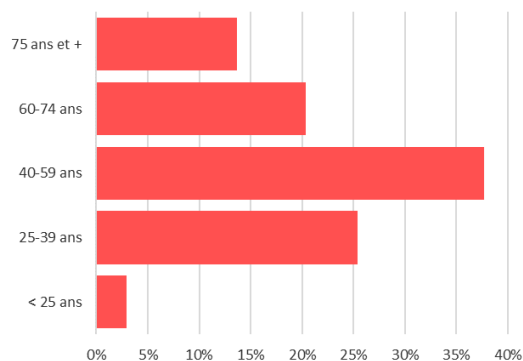
Age de la personne de référence – Propriétaires occupants



Age de la personne de référence – Locataires du parc privé

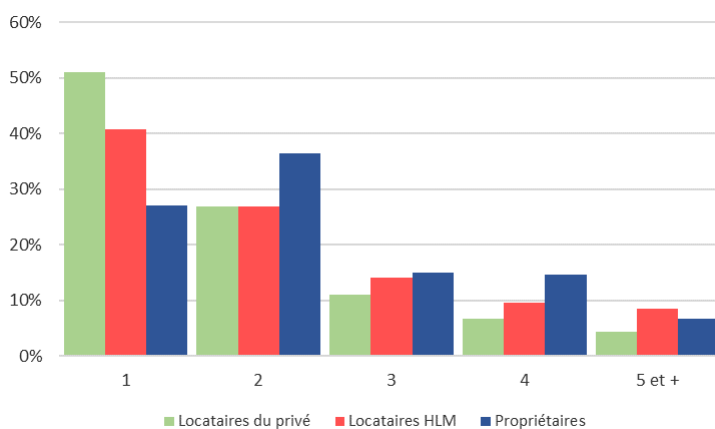


Age de la personne de référence – Locataires du parc social



Ces profils démographiques particuliers se traduisent par des différences en termes de taille de ménages. Près de la moitié des ménages du parc locatif privé est constituée d'une seule personne, 30% de deux personnes. Les ménages propriétaires se partagent en deux grandes populations : d'une part les personnes seules et ménages de deux personnes (majoritairement des couples sans enfants), qui recouvrent la partie vieillissante de cette population, mais aussi près de 30% de ménages de 3 personnes ou plus donc des familles.

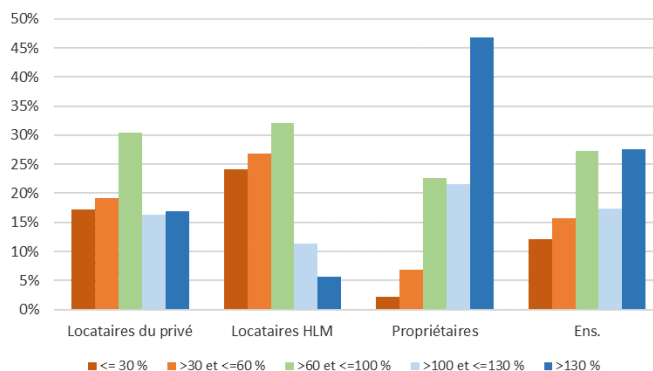
Taille des ménages



Le parc social a la plus grande diversité avec à la fois une forte proportion de personnes seules (40%) recouvrant à la fois les jeunes en début de parcours résidentiel et des personnes âgées ayant réalisé l'ensemble de leur trajectoire résidentielle dans le parc social, près de 30% de ménages de deux personnes comprenant des couples sans enfants et des familles monoparentales et près de 30% de ménages de 3 personnes ou plus.

Les occupants du parc locatif sont plus modestes et en particulier ceux du parc social dont la moitié ont des ressources sous le seuil de 60% des plafonds HLM. A l'inverse, les ménages aisés sont fortement représentés parmi les propriétaires occupants ; 45% des ménages ayant des ressources supérieures à 130% des plafonds HLM. Cependant, il faut souligner que 20% des propriétaires sont des ressources comprises entre 60 et 100% des plafonds HLM ce qui donne une indication du niveau de ressource à partir duquel les ménages parviennent à accéder à la propriété.

Niveau de ressources des ménages en % des plafonds HLM

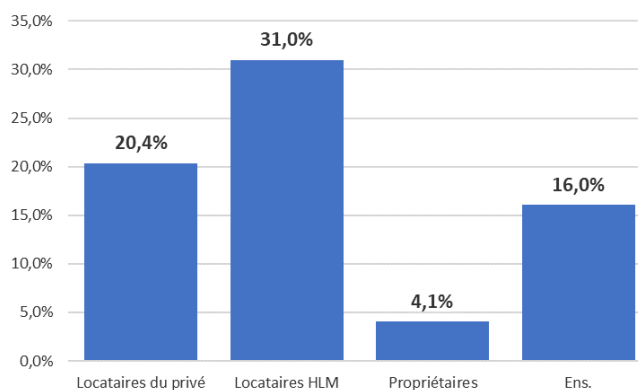


Rappel des revenus mensuels par rapport aux plafonds HLM

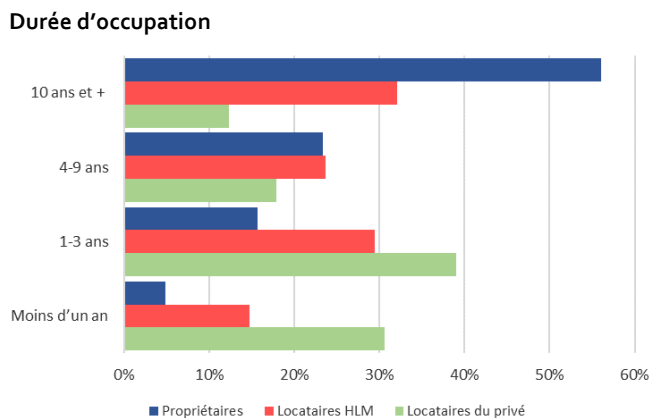
	Au seuil de 100% des plafonds HLM	Au seuil de 60% des plafonds HLM	Au seuil de 30% des plafonds HLM
Personne Seule	1 835	1 101	550
Couple sans enfant	2 450	1 470	735
Couple ou adulte seul avec un enfant	2 946	1 768	884
Couple ou adulte seul avec deux	3 557	2 134	1 067
Couple ou adulte seul avec trois	4 184	2 510	1 255
Couple ou adulte seul avec quatre	4 715	2 829	1 415

Ces écarts en termes de ressources sont particulièrement marqués concernant les ménages sous le seuil de pauvreté. Ces derniers représentent 16% des ménages (ce qui est proche des moyennes nationales) mais avec des écarts très marqués avec moins de 5% de ménages pauvres parmi les propriétaires occupants, un locataire du parc privé sur cinq, près d'un tiers des locataires du parc social. A noter d'ailleurs que les profils de ces ménages pauvres sont différents dans les différents segments : en majorité des ménages âgés parmi les propriétaires occupants, à l'inverse des très jeunes dans le locatif privé, des ménages d'âge médian dans le parc social.

Taux de pauvreté par segment du parc



Enfin, les durées d'occupation sont logiquement contrastées ; longues pour les propriétaires occupants dont plus de la moitié occupent leur logement depuis 10 ans ou plus, très courtes dans le parc locatif privé ; un tiers présent depuis moins d'un an, 70% depuis moins de 3 ans, enfin plus diversifiés dans le parc social avec néanmoins 30% des occupants présents depuis 10 ans ou plus.



Ces constats ont des conséquences à la fois sociales et territoriales. En effet, les profils des occupants des différents segments du parc étant différents, la plus ou moins forte proportion de tel ou tel type de logements dans une commune ou un quartier va fortement influencer le profil social du territoire. Les communes à forte proportion de propriétaires occupants qui sont majoritaires dans le territoire sont les plus marquées par le processus de vieillissement car les mobilités des propriétaires sont faibles. Il en résulte que le profil de la commune évoluera lentement avec des effets liés aux périodes de constructions ; jeunes familles au moment des livraisons, augmentation de la taille des familles, puis effets de la décohabitation et du vieillissement, puis renouvellement. Plus la production de logements est concentrée dans le temps (par exemple au moment de la livraison d'un lotissement) et plus ces effets seront sensibles. A l'inverse, dans les communes où le parc locatif privé est important, la mobilité élevée et le profil des occupants vont constituer un fort facteur de renouvellement de la population. Dans ce contexte, les familles ne restent qu'à la condition de trouver une offre à la fois abordable et attractive. Enfin, les territoires caractérisés par une forte concentration de logements sociaux sont principalement marqués par la précarisation de la population. Les niveaux de pauvreté dans le parc social sont, en effet, proches du double de la moyenne, de ce fait tous les territoires marqués par le parc social seront mécaniquement caractérisés par une forte concentration de ménages pauvres.

	Mobilité	Profil démographique	Profil social
Propriétaires	Faible	Familles et personnes âgées	Majorité de ménages ayant des ressources supérieures à 60% des plafonds HLM
Locataires du parc privé	Très forte	Jeunes isolés en début de parcours résidentiel (y compris étudiants)	Ménages modestes à moyens
Locataires du parc social	Moyenne	Familles et personnes isolées	Ménages précaires à modestes

Au-delà de ces tendances générales, il faut néanmoins souligner que les parcs privés locatifs et des propriétaires occupants peuvent localement être marqués par une fragilité de l'occupation. On constate plusieurs situations de précarité :

- des ménages propriétaires à faibles ressources dans les communes rurales, personnes âgées en grande majorité
- des ménages propriétaires ou locataires dans des communes fortement dotées en logements sociaux en particulier à Saint-Etienne-du-Rouvray ce qui souligne la situation de fragilité des copropriétés
- des ménages locataires dans les centres anciens très particulièrement à Elbeuf.

- **Le parc de copropriétés du territoire**

ENCART METHODOLOGIQUE

Le traitement des différentes bases de données (PERVAL, MAJIC, FILOCOM) a permis d'affiner la connaissance du parc de copropriétés de la métropole.

Le registre d'immatriculation des copropriétés a également été mobilisé (sur le territoire de la MRN, 30% des copropriétés ont été enregistrées en 2017), permettant d'obtenir des données financières et de gestion.

Définition d'une copropriété

Une copropriété est une organisation juridique du droit de la propriété. Ce statut s'impose à tout immeuble ou groupe d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes (physiques ou morales) possédant des lots d'habitation ou des lots à autre usage (commerce, bureau, etc.). Le statut de la copropriété est régi par la loi n°65-557 du 10 juillet et par le décret du 17 mars 1967 modifiés. Le fonctionnement de la copropriété repose sur un règlement organisant la vie dans la copropriété ; fixant les droits et obligations des occupants de l'immeuble et organise la copropriété sur un plan juridique.

Le parc de copropriétés de la Métropole : 32% du parc de résidences principales

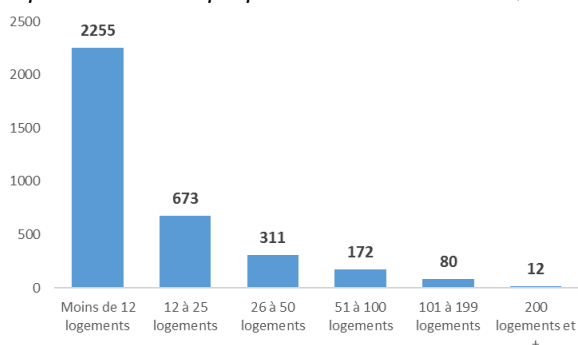
Au sein du parc privé, la Métropole de Rouen comporte un grand nombre de logements sous le régime de la copropriété. Néanmoins, ces copropriétés sont inégalement réparties sur le territoire.

Parmi les **3 644 copropriétés**, 3 503 sont des copropriétés de logements collectifs ou mixtes et 141 des copropriétés composées de logements individuels.

Ces 3 644 copropriétés concentrent **60 007 logements** dont 50 161 résidences principales, soit 32% du parc de résidences principales de la Métropole, et 9 846 logements vacants et résidences secondaires.

Un parc à majorité de petites copropriétés

Répartition des copropriétés selon leur taille (en nombre de logements)



Source : Filocom 2015

Le graphique de répartition des copropriétés en fonction de leur taille permet d'identifier qu'une grande majorité de copropriétés du territoire sont des **petites copropriétés** : 64% de des copropriétés ont moins de 12 logements.

Ces petites copropriétés sont en majorité situées dans le centre-ville de Rouen. (Cf. carte pages suivantes).

Il existe peu de grandes copropriétés (supérieures à 50 lots) :

- Environ 200 copropriétés de 50 à 100 lots ;

- Moins de 80 copropriétés de 100 à 200 logements ;
- 12 copropriétés de plus de 200 logements.

Certaines de ces grandes copropriétés sont déjà connues des services communaux ou de la Métropole, et ont fait l'objet d'études pré-opérationnelles : c'est le cas notamment des copropriétés Robespierre (306 logements), Faucigny (126 logements) et Atlantide (123 logements) du quartier Château Blanc à Saint-Etienne du Rouvray.

Une présence des copropriétés fortement marquée sur Rouen

Comme le montrent les cartes qui suivent, les copropriétés du territoire de la Métropole sont très ramassées, puisque plus de **70% sont situées à Rouen**.

La ville centre de la Métropole possède **2 559 copropriétés**, soit 33 712 logements (48% du parc de logements de Rouen).

A noter : au niveau national, 97% des logements en copropriété sont situés dans des espaces urbains (source : FILOCOM 2011 et Enquête Nationale du Logement 2006).

Le **secteur d'Elbeuf** (Elbeuf, Caudebec-lès-Elbeuf, Cléon, Saint-Aubin-lès-Elbeuf, Saint-Pierre-lès-Elbeuf) concentre seulement **7.8% des copropriétés**, avec **285 copropriétés**, soit 3 670 logements.

La ville d'**Elbeuf** possède **195 copropriétés**, soit 1 921 logements.

La **Rive Gauche** (Sotteville-lès-Rouen, Le Petit-Quevilly, Le Grand-Quevilly, Petit-Couronne, Grand-Couronne, Saint-Etienne-du-Rouvray et Oissel) concentre **6.9% des copropriétés**, avec **253 copropriétés**, soit 8 013 logements.

Les **communes Rive Droite limitrophes à Rouen**, hors Déville-lès-Rouen (Canteleu, Mont-Saint-Aignan, Bonsecours, Darnétal) concentrent **5.2% du parc de copropriété** de la Métropole, avec **191 copropriétés**, soit 6 596 logements.

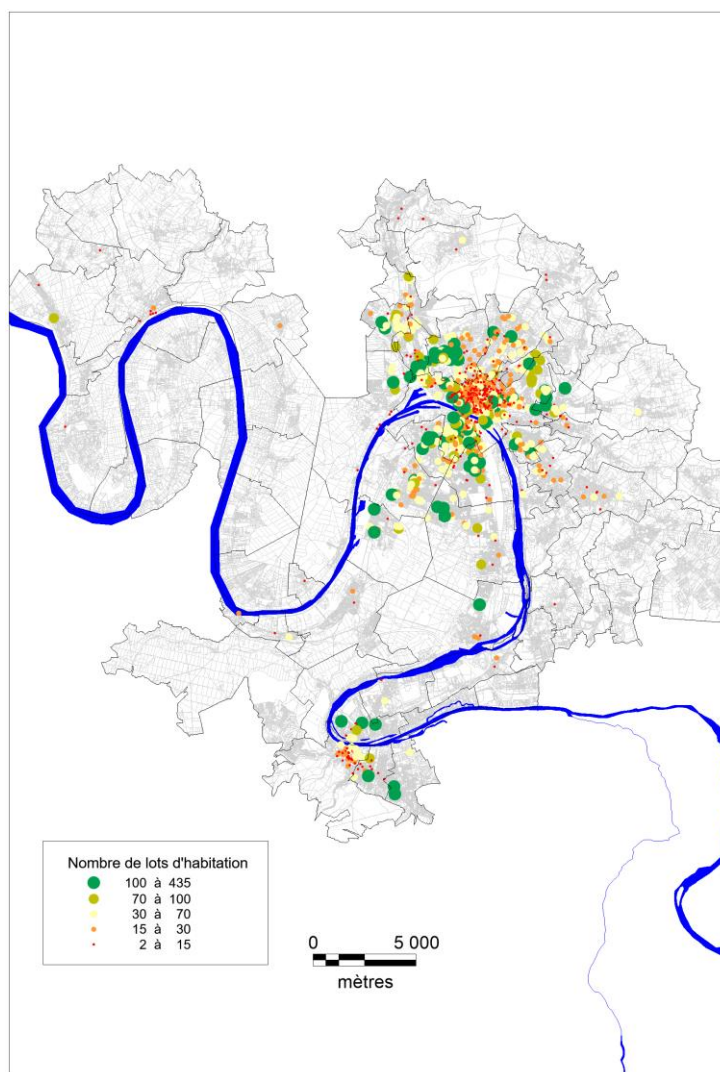
Enfin, la **Vallée du Cailly** (Déville-lès-Rouen, Maromme, Notre-Dame-de-Bondeville, Le Houlme, Malaunay) concentre **2.5% du parc de copropriétés** de la Métropole, avec **91 copropriétés**, soit 2 973 logements. Ces copropriétés sont principalement situées le long de l'axe principal de la Vallée, la Route de Dieppe.

Derrière les cœurs d'agglomération (Rouen et Elbeuf) les villes qui détiennent le plus de copropriétés sont : **Sotteville-lès-Rouen** (99 copropriétés) et **Mont-Saint-Aignan** (94 copropriétés).

En termes de typologie de copropriété, la majorité des très petites copropriétés (2 à 15 lots) sont situées sur le secteur Rouen Rive Droite.

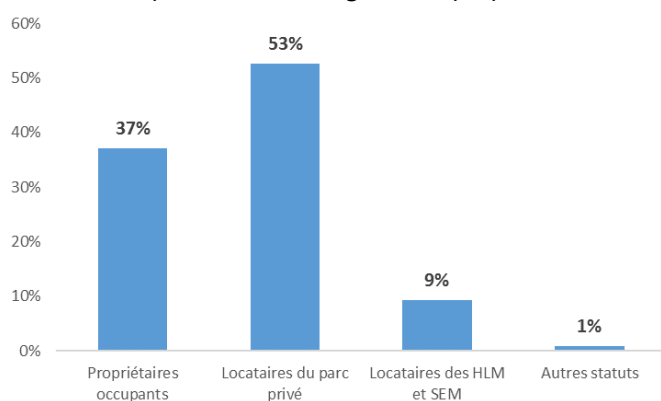
Les moyennes et grandes copropriétés sont plutôt situées en périphérie de Rouen (communes limitrophes et Rive Gauche, notamment à Saint-Etienne-du-Rouvray) même si quelques grosses copropriétés sont situées à Rouen même. On note la présence de grosses copropriétés (plus de 100 lots) à l'entrée de la Vallée du Cailly (Déville-lès-Rouen et l'Ouest de Mont-Saint-Aignan).

Localisation des copropriétés au sein de la Métropole



Un parc de copropriétés occupé principalement par des locataires

Statut d'occupation des ménages en copropriétés (en % des résidences principales)



Source : Filocom 2015

Il existe des locataires logés par des HLM (en diffus / copropriétés mixtes) ou des SEM. Cette part représente 9% des occupants en copropriété.

Néanmoins, la majorité des occupants en copropriété restent les locataires du parc privé (53%).

A noter que, parmi eux, 7 sur 10 y sont depuis plus de 15 ans et :

- Trois quarts éligibles à un conventionnement Anah intermédiaire ;

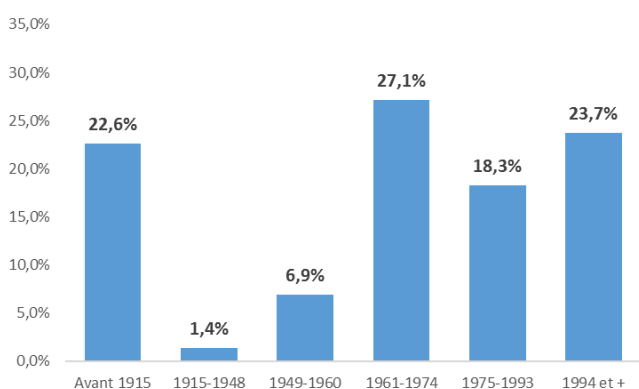
- Un quart éligible à un conventionnement social ;
- Un tiers éligible à un conventionnement très social.

La part des propriétaires occupants dans les copropriétés est encore plus faible que la part des propriétaires occupants à l'échelle de la Métropole (37% contre 45%).

A l'échelle nationale, 47% des logements en copropriété sont occupés par leur propriétaire. Une fois encore, le territoire de la Métropole se démarque par son faible taux de propriétaires occupants (source : FILOCOM 2011 et Enquête Nationale du Logement 2006).

Un parc de copropriétés majoritairement ancien

Epoque de construction des copropriétés (en % de résidences principales)



Source : Filocom 2015

Les époques de construction des copropriétés sont assez variées, en dehors de la période de creux de l'entre-deux guerres (1915 – 1945), période durant laquelle la ville a été bombardée (nombreuses démolitions).

Près d'un quart des copropriétés datent d'avant 1915, un tiers entre 1961 et 1974 et un quart après 1994. 58% des copropriétés d'avant 1974, soit avant les premières réglementations thermiques.

La composition du parc

→ POINTS CLÉS

Une offre de logements sur la Métropole fortement marquée par les segments locatifs (54% de logements locatifs) dont une offre de logements sociaux élevée (29%) au regard des moyennes constatées dans les agglomérations de taille équivalente.

Peu de propriétaires occupants (45%) mais surtout une diminution de la part des propriétaires occupants sur le territoire, entre 2011 et 2015, mettant en avant potentiellement l'inadaptation des logements proposés sur le marché.

Un parc de logement très diversifié avec des réalités contrastées en fonction des différents secteurs :

- Des **cœurs d'agglomération** concentrant une part importante de l'habitat collectif locatif privé et de petits logements ; A noter toutefois, la part non négligeable de logements sociaux à Elbeuf (41%) ;
- Des **espaces urbains**, mixtes (autant de logements collectifs qu'individuels), des tailles de logement dans la moyenne métropolitaine, et un taux des logements sociaux plus élevé que sur les autres secteurs ;
- Des **pôles de vie** à dominante de logements individuels, avec une part importante de propriétaires occupants à Boos et Isneauville (au-dessus de la moyenne métropolitaine)
- Des **bourgs et villages** concentrant des logements individuels de plus grande taille occupés en très grande majorité par des propriétaires occupants, une très faible part de logements sociaux (8%).

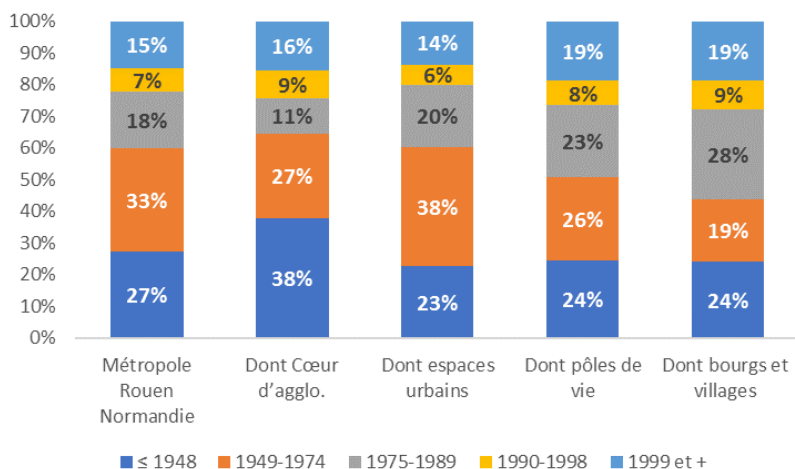
Le parc de copropriété représente, avec ses 3 644 copropriétés, 32% des résidences principales (soit 50 161 résidences principales).

Ces copropriétés, surtout présentes dans les cœurs d'agglomération (Rouen et Elbeuf), sont globalement de petite taille (64% de moins de 12 logements), occupées en grande majorité par des locataires (62%), et plutôt anciennes (58% d'entre elles ont été construites avant 1974).

4.2. Etat du parc

- Un parc majoritairement ancien

Résidences principales par époque de construction



Source : Filocom 2015

Au sein de la Métropole, 60% des logements ont été construits avant 1974, par conséquent avant toute réglementation thermique.

Ainsi, une grande partie du parc (excepté les logements ayant fait l'objet de travaux d'isolation) est énergivore et peut potentiellement engendrer des situations de précarité énergétique pour ses occupants.

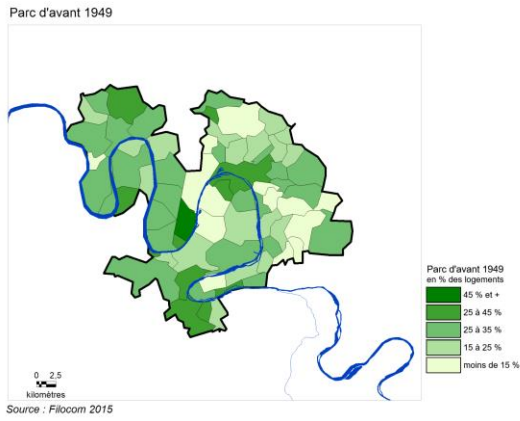
- Le parc d'avant 1974 est majoritairement présent dans les cœurs d'agglomération (65%) et les espaces urbains (61%).
- Dans les pôles de vie et les bourgs & villages, c'est le parc d'après 1974 qui est majoritaire, ce qui traduit la dynamique de construction récente de ces territoires.
- Le parc très ancien (avant 1915) représente 20,6% du parc métropolitain, et est particulièrement présent à Elbeuf (33%), qui est concernée aussi par des problématiques d'habitat dégradé.

Les cartes ci-après permettent de repérer, pour chaque période de construction, où s'est concentrée la production :

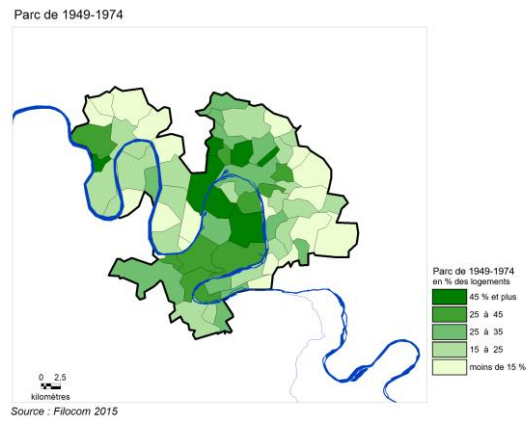
- Avant 1949 : secteurs à l'ouest et au sud du territoire de la Métropole : Rouen, Seine Austreberthe, secteur elbeuvien,
- 1949-1974 : Rive Gauche, le Trait, communes en périphérie de Rouen (Déville-lès-Rouen, Canteleu, Mont-Saint-Aignan, Bihorel.)
- 1975-1989 : une production plus diffuse et moins intense : Plateaux Nord et Est
- 1990-1998 : très peu de productions sur cette période
- 1999-2011 : production globalement diffuse, mais un peu plus concentrée sur les plateaux Est, et quelques communes du secteur Seine-Austreberthe
- 2011-2014 : principalement sur les plateaux Nord et Est

Nombre de résidences principales par période de construction

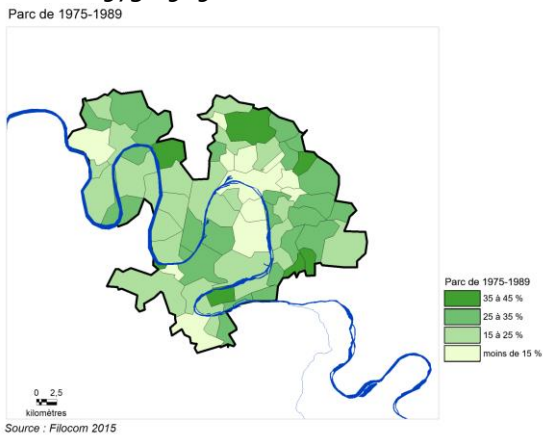
Parc d'avant 1949



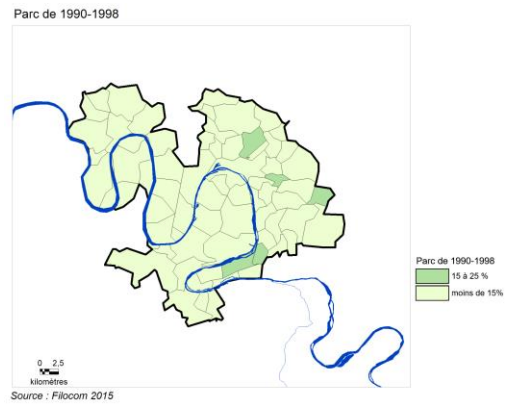
Parc de 1949-1974



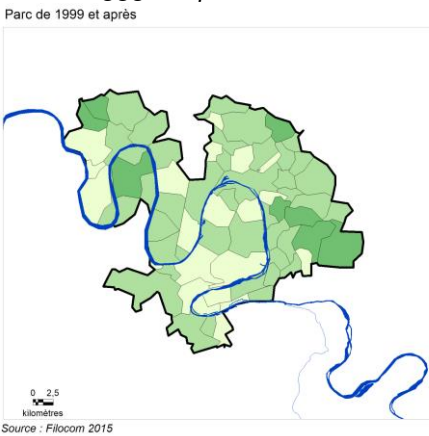
Parc de 1975-1989



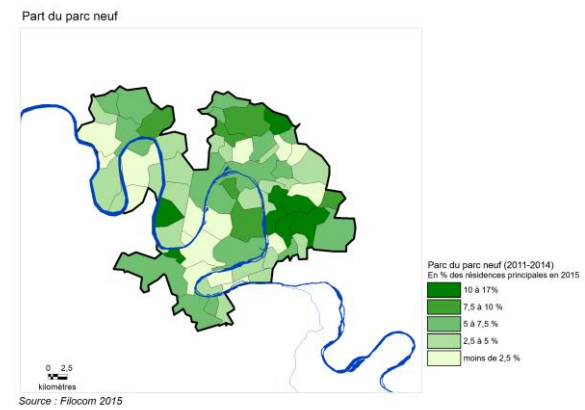
Parc de 1990-1998



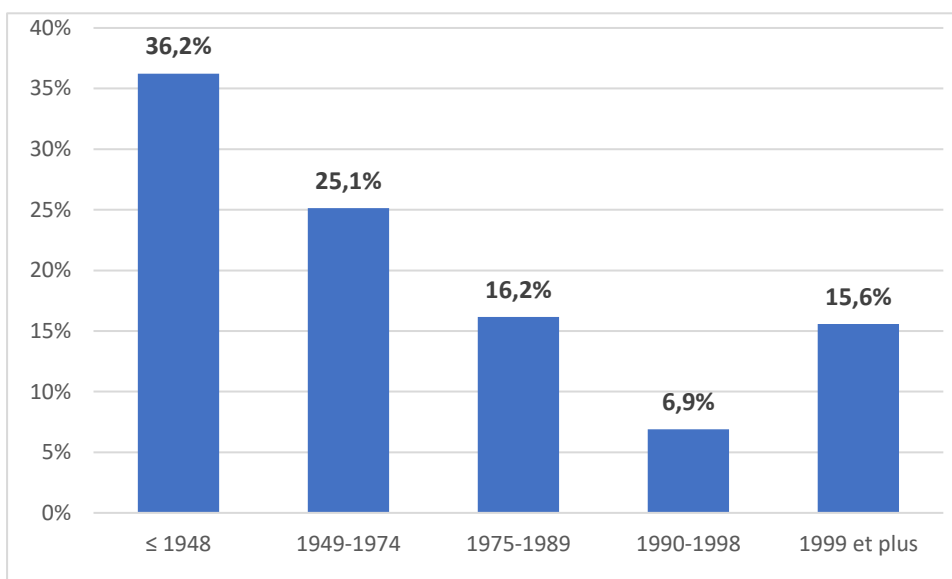
Parc de 1999 et après



Part du parc neuf (2011-2014)



Volume de logements privés par époque de construction

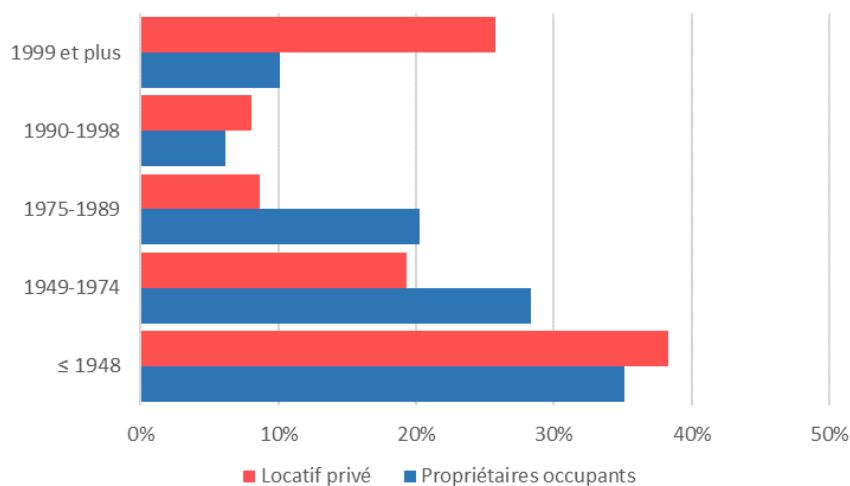


Source : Filocom 2015

Tout comme l'ensemble du parc, le parc privé concentre une grande partie de logements relativement anciens, et pouvant être plus probablement touchés par les problématiques de déperdition énergétique : 50% des logements du parc privé au sein de la Métropole sont construits avant 1974, avant toute réglementation thermique et 36% avant 1948.

Ce constat laisse supposer qu'une partie de ce parc (excepté les logements ayant fait l'objet de travaux d'isolation) peut engendrer des situations de précarité énergétique pour ses occupants.

Volume de logements privés par époque de construction



Source : Filocom 2015

Dans le parc récent (1999 et plus), on note une prédominance du locatif privé, ce qui est la traduction des acquisitions massives plutôt récentes par des investisseurs (favorisées par les différents types de défiscalisation : il y a eu la Loi Borloo, Scellier, Duflot, Pinel notamment).

- **Qualité du parc social**

Consommation énergétique des bâtiments

S'il apparaît difficile d'avoir une vision exhaustive de la qualité du parc privé, au-delà de l'estimation faite grâce aux dates de constructions (en effet, il est complexe de connaître précisément les classes énergétiques des bâtiments du parc privé, tout comme les projets de réhabilitation thermique engagés, que ce soit par des particuliers, des copropriétés ou des entreprises).

En revanche, concernant le parc social, nous disposons de données plus fiables, en provenance des bailleurs sociaux (fichiers RPLS), mais aussi grâce aux informations recueillies par l'USH, sur la performance énergétique des bâtiments.

En 2016 (fichier RPLS), il apparaît que **61% des logements du parc social** présentent une étiquette de consommation d'énergie **inférieure ou égale à D**.

DPE Energie	A	B	C	D	E	F	G	nd	Total
Nombre	374	4 278	17 561	24 688	13 645	4 500	523	5 134	70 703
Soit en %	0,50%	6,10%	24,80%	34,90%	19,30%	6,40%	0,70%	7,30%	
DPE Effet de serre	A	B	C	D	E	F	G	nd	Total
Nombre	380	1 165	7 530	19 861	13 539	6 623	1 264	20 341	70 703
Soit en %	0,50%	1,60%	10,70%	28,10%	19,10%	9,40%	1,80%	28,80%	

Parc social en 2016

Source : RPLS 2016

Les démolitions des bâtiments les plus vétustes, prévues notamment dans le cadre du NPNRU (et hors PNRU) (2014-2024), viendront modifier ces données et améliorer le confort thermique des logements sociaux.

Démolitions / reconstructions du parc social (PRU)

Le Programme de Rénovation Urbaine (PRU), démarré en 2004, sur 7 communes de la métropole, a entraîné la démolition de 2 200 logements sociaux, soit plus de 14% des logements sociaux existant, avec des taux de démolition plus élevés dans certains quartiers (quartiers de Rouen Grammont et Hauts de Rouen, de Saint-Etienne-du-Rouvray).

Le principe du « un pour un » dans le cadre du PRU imposait la reconstruction d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements démolis. Près de 60% des logements démolis ont été reconstruits dans les quartiers PRU. Par conséquent, ces opérations, même si elles ont permis le renouvellement du parc social, ont moins contribué au redéploiement de l'offre de logements sociaux dans les communes et sur l'ensemble de la métropole.

Concernant les reconstructions, en réalité, le chiffre est inférieur au chiffre des démolitions puisqu'on note 1 216 logements sociaux reconstruits.

- **Le parc potentiellement indigne et/ou sans confort**

ENCART MÉTHODOLOGIQUE

Définition habitat indigne :

Cette notion recouvre les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. Le traitement de ces logements relève des pouvoirs de police exercés par les maires, les présidents d'EPCI et les préfets.

Le repérage du parc privé potentiellement indigne

L'outil de repérage des logements indignes de l'Anah permet, à partir du fichier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune), de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne.

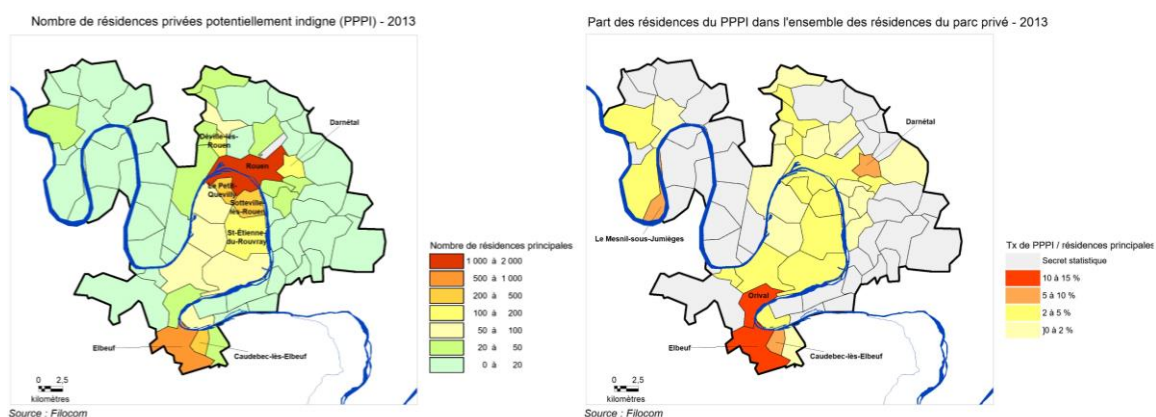
La définition du PPPI est depuis 2010, le nombre de résidences principales privées :

- de catégorie cadastrale 6, occupée par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté
- et de catégories cadastrales 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté. Les seuils de pauvreté FILOCOM sont calculés par grandes zones de marché à partir du Zonage De Robien en vigueur en 2007.

« Le PPPI dénombre les logements du parc potentiellement indigne, ce qui signifie que les volumes affichés sont plus larges que le parc indigne lui-même et nettement supérieur, de manière générale, à l'habitat insalubre.

En revanche, l'attention du lecteur est attirée sur le fait que la méthode de construction écarte de fait la fraction du parc privé de mauvaise qualité vacante à la date d'établissement du fichier Filocom. » (Source : Porter à Connaissance, 2017)

Cartes issues des fichiers PPPI – Métropole Rouen Normandie



En 2013, le parc privé potentiellement indigne sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie représentait plus de 4 500 logements, concernant environ 9 000 personnes.
 8 logements privés potentiellement indignes sur 10 sont des logements locatifs.
 Les jeunes de moins de 25% représentent des ménages logés dans le PPPI. Les ménages âgés, plus de 60 ans, quant à eux, représentent 23% des ménages logés dans le PPPI.
 3 865 logements potentiellement indignes datent d'avant 1946.

En nombre, le parc privé potentiellement indigne serait concentré à Rouen (environ 1 600 logements) et Elbeuf (plus de 500 logements), puis Caudebec-lès-Elbeuf (300 logements), Petit Quevilly (276 logements), Sotteville-lès-Rouen (209 logements), Saint-Etienne-du-Rouvray (193), etc.

Mais en proportion, sur l'ensemble du parc privé de chaque commune, ce sont les communes d'Elbeuf et d'Orival qui concentrent le plus de logements potentiellement indignes (A noter toutefois que la commune d'Orival ne compte qu'un total de 450 logements environ, tandis qu'Elbeuf en comptabilise plus de 9 500).

Sur la Métropole, dans le PPPI, on trouve 3 615 logements de classement cadastral « ordinaire » occupés par des ménages à très faibles ressources dont 1 485 sur la ville centre. On trouve davantage de logements de qualité « médiocre » à « très médiocre » occupés par des ménages à très faibles ressources hors de Rouen.

Les actions de lutte contre l'habitat indigne et insalubre (en diffus mais aussi grâce à l'OPAH-RU d'Elbeuf de 2012 à 2017) ont permis de réduire de 13% le nombre de logements potentiellement indignes entre 2009 et 2013.

En 2016, le comité local habitat dégradé (dans le cadre du Plan Départemental pour l'accompagnement au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées) suivait 211 logements dégradés signalés.

- Copropriétés à risque

ENCART MÉTHODOLOGIQUE

Plusieurs fichiers ont été utilisés pour effectuer un repérage de copropriétés « potentiellement fragiles ».

Nous insistons sur le terme « potentiellement » car selon le fichier source, les données sont uniquement statistiques et il est préférable de vérifier la situation de la copropriété avant de la qualifier de copropriété « fragile » (notamment sur la base d'une visite, d'entretiens avec le syndic et le conseil syndical, de l'analyse des documents comptables de la copropriété, etc.)

A noter également que les trois sources utilisées n'apportent pas le même type d'informations.

1. Fichier de classement des copropriétés (ANAH / DGALN)

Ce fichier classe les copropriétés en 4 catégories selon le degré de fragilité : chaque copropriété est notée sur chacun des indicateurs choisis puis obtient une note moyenne globale permettant leur classement en quatre familles : A, B, C et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

La méthode repose sur l'utilisation d'une base de données d'origine fiscale : le fichier des logements par commune (FILOCOM). Ce fichier propose des informations exhaustives sur les caractéristiques de l'ensemble du parc de logements et de ses occupants jusqu'à de fines échelles géographiques (section cadastrale). C'est donc sur la base d'un ensemble de critères combinés et pondérés – au 1^{er} rang desquels figure le revenu – que la fragilité potentielle des copropriétés a pu être évaluée.

Les indicateurs retenus concernent :

- la situation socio-économique des occupants,
- l'état du bâti,
- le positionnement de la copropriété dans le marché,
- la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien,
- l'éventuelle présomption de présence de « marchands de sommeil ».

Chaque copropriété est évaluée dans son environnement local, par rapport à l'ensemble des logements privés de son aire urbaine ou de son pôle d'emploi de l'espace rural.

Néanmoins, le fichier FILOCOM ne comporte pas d'éléments sur la gestion des copropriétés, le niveau des loyers et les prix de vente. C'est la raison pour laquelle d'autres sources ont été mobilisées.

Par ailleurs, les adresses ne sont pas connues, cette analyse est faite à la section cadastrale.

2. Fichier PERVAL

Le fichier PERVAL permet de connaître le nombre de transactions au sein d'une copropriété mais aussi les prix de vente. L'analyse de ce fichier permet donc de repérer des copropriétés pour lesquelles le niveau des prix de vente est en dessous des prix du marché local (la référence se fait au niveau métropolitain).

3. Registre d'immatriculation des copropriétés

Ce registre, créé par la loi ALUR et renseigné seulement depuis début 2017, a été mobilisé pour la 1^{ère} fois dans le cadre d'un repérage de copropriétés fragiles. Le registre permet de connaître la situation exacte (adresse) de la copropriété et apporte des informations sur la situation financière de la copropriété.

A noter que 30% des copropriétés de la Métropole sont enregistrées dans le registre.

Cette source est plus fiable que les autres sur le niveau de fragilité d'une copropriété car elle se base sur des données de gestion et comptables (par exemple, les impayés des copropriétaires vis-à-vis

de la copropriété). Elle fait ressortir également les copropriétés sous administration provisoire (article 29-1 de la loi du 10.07.1967) ou faisant l'objet d'une procédure d'alerte (article 29-1 A de la loi du 10.07.1965).

Nous avons principalement exploité trois indicateurs : le **niveau d'impayés**, le niveau de la **dette fournisseurs** et **l'étiquette énergétique**. Nous avons également identifié les copropriétés sous administration provisoire.

Mais il est possible d'exploiter d'autres indicateurs avec le registre, tel que le niveau des charges. En effet, un niveau de charge très élevé constitue un risque pour une copropriété (il se peut qu'elle soit déjà en difficulté, avec des frais supplémentaires pour faire face à un bâti mal entretenu et des équipements tombant souvent en panne, des frais d'avocat pour récupérer l'argent auprès des débiteurs, soit elle peut rapidement basculer et devenir une future copropriété fragile/en difficulté avec un effort financier important demandé aux copropriétaires, d'autant plus s'ils sont modestes).

Pour aller plus loin, il est possible de compléter ces analyses statistiques par :

- Des enquêtes de terrain (entretiens syndics/conseils syndicaux, visite du bâti, exploitation des documents comptables)
- La mise en place d'un partenariat local (acteurs au contact des copropriétés) pouvant aider au repérage de copropriétés fragiles/en difficulté et pouvant apporter une expertise sur les problématiques auxquelles elles sont confrontées (par exemple, les fournisseurs d'eau et d'énergie ont la connaissance des copropriétés qui sont en impayés auprès d'eux ou qui payent leurs factures avec retard).

Une très forte présence des copropriétés potentiellement fragiles à Rouen

Nombre de copropriétés de famille D (Anah) et caractéristiques par commune

	Rouen	Elbeuf	Notteville-lès-Rouen	Saint-Etienne-du-Rouvray	Caudebec-lès-Elbeuf	Déville-lès-Rouen	Le Petit-Quevilly	Darnétal	Bihorel	Bonsecours	Bois-Guillaume	Le Mesnil-Esnard	Oissel	Saint-Aubin-lès-Elbeuf	Mont-Saint-Aignan	Maromme	
Nombre de copropriétés en famille D	415	49	13	13	10	9	7	8	4	4	3	3	3	2	2	2	
Répartition des copropriétés de famille D en fonction de leur taille	2 à 11	328	46	10	5	9	7	4	5	2	4	2	1	3	2	2	1
	12 à 25	53	3	2	3	1					1	2					
	26 à 50	23					1		1								1
	51 à 100	7		1	1		1	1		1							
	101 à 150	4			3			1	1								
200 et plus				1			1										
Année de construction	Avant 1949	280	32	5	3	7	4	4	2	1	4	2	2	1	1	1	1
	De 1949 à 1960	16	9	4							1						
	De 1961 à 1974	15	1		9		1	1		1					1		
	De 1975 à 1993	58	2			1		1	1				1				
	Après 1993	17	3	2		1	3	1	2			1					1
Nr	49	2	2	1		1		1	2				1		1		
Part des propriétaires occupants	>=0 à <=20 %	321	39	8	8	7	8	5	3	3	4	1	2	2	1	2	1
	>20 à <=40 %	49	5	2	2	1		1			1						
	>40 à <=60 %	15	2		2	1		1		1		1					
	>60 à <=80 %	11	1	1	1		1		1								1
	>80 %	19	2	2		1			2					1	1		

Source : fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles, ANAH/DGALN 2013

Le tableau ci-dessus et les cartes ci-après montrent la localisation des copropriétés de famille D en nombre de copropriétés, la localisation des copropriétés de famille D en nombre de logements concernés ainsi que le poids des copropriétés de famille D par rapport à la totalité du parc privé.

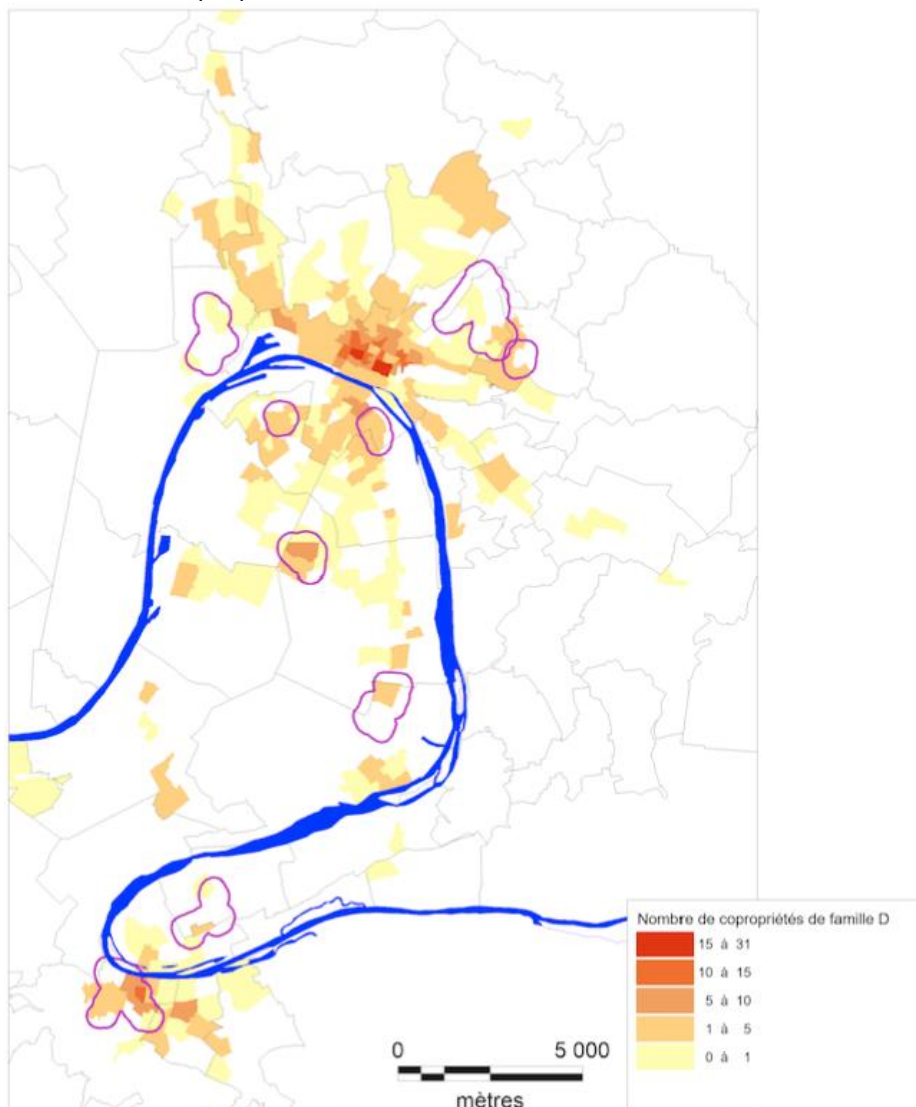
Sur les cartes ci-après, nous voyons apparaître plusieurs pôles de concentration de copropriétés de famille D :

Rouen (notamment le centre-ville, Rive Droite) qui concentre 75% des copropriétés de famille D, soit 415 copropriétés – Ce sont principalement de **petites copropriétés anciennes** (328 copropriétés ont moins de 11 lots et 53 moins de 25 lots)

- Les communes de la **Rive Gauche** concentrent une quarantaine de copropriétés de famille D. Sur ce secteur, les copropriétés de famille D sont globalement de **plus grande taille**, notamment à St-Etienne et au Petit Quevilly ;

- **La vallée du Cailly**, avec un poids beaucoup moins important, comptabilise une dizaine de copropriétés de famille D (dont 3 récentes, d'après 1993) ;
- Le **secteur d'Elbeuf** : le cœur d'agglomération concentre 49 copropriétés de classe D (dont 36 situées dans le QPV du centre-ville) qui sont très majoritairement de **petites copropriétés** (46 copropriétés de moins de 11 lots). Les autres communes du secteur elbeuvien totalisent environ 12 copropriétés de famille D.

Situation des copropriétés de famille D

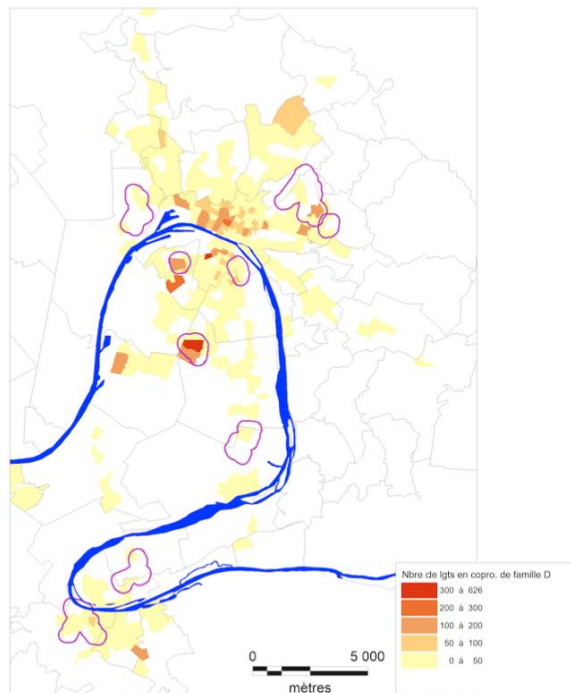


Source : fichiers intra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles, ANAH/DGALN

Cette carte de situation des copropriétés de famille D, à la section cadastrale, permet d'identifier que les copropriétés de famille D sont prioritairement présentes dans les centres ville des deux cœurs d'agglomération, avec néanmoins un poids moins important à Elbeuf : 415 copropriétés **potentiellement fragiles** à Rouen contre 49 à Elbeuf.

Situation des logements en copropriété de famille D

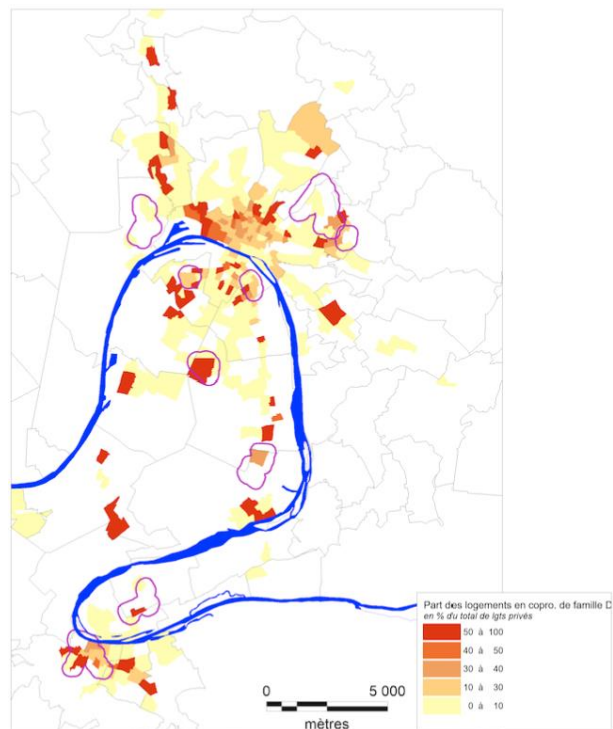
Cette carte de situation des logements en copropriété de famille D, à la section cadastrale, permet d'identifier précisément le QPV Château Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray car ce quartier concentre des copropriétés fragiles et en difficulté de grande taille.



Source : fichiers intra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles, ANAH/DGALN

Taux de logements en copropriété de famille D (en % du total de logements privés)

Cette carte des taux de logements en copropriété de famille D, à la section cadastrale, permet de situer la proportion de logements en copropriété potentiellement fragile par rapport à l'ensemble des logements privés : Ressortent particulièrement les quartiers Château Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray, le centre-ville d'Elbeuf, La vallée du Cailly, le centre-ville de Rouen, Petit Quevilly, etc.



Source : fichiers intra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles, ANAH/DGALN

Un parc de copropriétés potentiellement fragiles très majoritairement ancien

Si près de 70% des copropriétés de famille D datent d'avant 1949, elles ne représentent que 36% des logements des copropriétés de famille D.

Près de 40% des logements des copropriétés de famille D sont situés dans une copropriété de 1975 ou après. A noter également, la part de logements situés dans une copropriété de famille D récente qui n'est pas négligeable puisque 21% de ces logements sont situés dans une copropriété qui date d'après 1993. Cela correspond à 31 copropriétés, dont 17 situés à Rouen, 3 à Elbeuf, 2 à Sotteville-lès-Rouen.

Les problématiques auxquelles sont confrontées les copropriétés relativement récentes sont différentes de celles des copropriétés anciennes, et la façon d'intervenir préventivement dans les copropriétés récentes, voire neuves, est bien spécifique.

A noter enfin que 35% des copropriétés fragiles comportent plus de 25 % de logements vacants. Là encore, la question du traitement des difficultés se pose de façon spécifique dans une copropriété avec un fort taux de logements vacants.

Epoque de construction	Avant 1949	De 1949 à 1960	De 1961 à 1974	De 1975 à 1993	Après 1993	Total
Nombre de copropriétés	336	30	31	66	31	554
Soit en %	68,02%	6,07%	6,28%	13,36%	6,28%	100,00%
Nombre de logements	2 439	174	1 469	1 247	1 381	7 245
Soit en %	36,35%	2,59%	21,89%	18,58%	20,58%	100,00%
Part de logements vacants	Absence	>0 à <=25 %	>25 à <=50 %	>50 à <=75 %	>75 %	Total
Nombre de copropriétés	145	216	158	30	5	554
Soit en %	26,17%	38,99%	28,52%	5,42%	0,90%	100,00%
Nombre de logements	785	4 583	1 512	307	58	7 245
Soit en %	10,84%	63,26%	20,87%	4,24%	0,80%	100,00%

Source : fichiers intra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles, ANAH/DGALN

Un parc de copropriétés énergivore

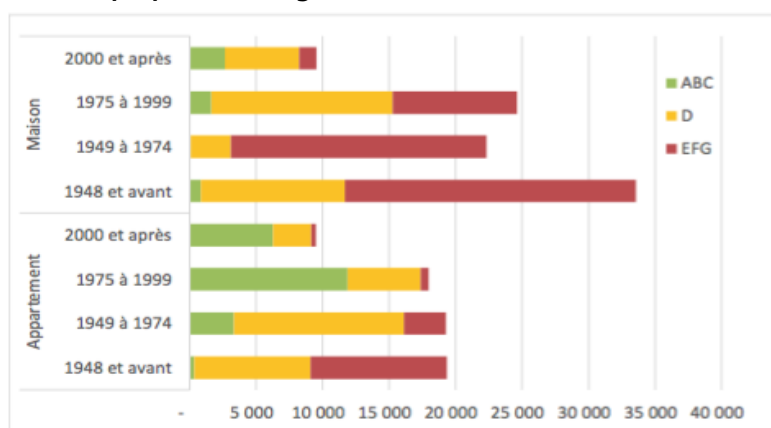


Figure 5 : répartition des logements du parc privé en fonction du type et de la période de construction, et des performances énergétiques (à travers les étiquettes DPE)

Source: Etude de préfiguration d'une Plateforme de Rénovation Energétique Locale (PLRE)

Nous pouvons noter que 58% des appartements en immeuble collectif ont été construits avant 1974 (1ères réglementations thermiques), le parc de copropriétés est donc relativement ancien.

Selon l'étude de préfiguration d'une plateforme de rénovation énergétique locale (PLRE), près de 20 000 logements en immeuble collectif ont une performance énergétique comprise entre E et G.

Nous pouvons donc qualifier ces logements de « passoires thermiques », qui exposent leurs occupants à une précarité énergétique.

NB: les données disponibles distinguent deux typologies de logements privés (maisons individuelles / appartements en immeuble collectif). Tous les immeubles collectifs ne sont pas nécessairement sous le régime de la copropriété, même si c'est le cas pour la majorité d'entre eux.

Toujours selon la même étude, sur tout le territoire de la Métropole, 13% des foyers du parc privé sont en situation de précarité énergétique (environ 21 000 ménages).

Ces ménages sont majoritairement installés dans des immeubles collectifs (et non en maisons individuelles), dans des logements datant d'avant 1974, ce sont souvent des locataires très modestes.

En résumé: les copropriétés potentiellement fragiles sont en majorité des copropriétés anciennes et les logements sont très souvent occupés par des locataires.

L'exploitation du registre d'immatriculation apporte, lui aussi, des informations en termes d'étiquette énergétique des copropriétés. A noter toutefois que cet indicateur est très peu renseigné dans le registre. Sur 1 881 copropriétés, seules 211 copropriétés ont renseigné l'étiquette énergétique.

Etiquette énergétique des bâtiments	
Nb de bâtiments	1 881
Etiquette A	26 1,4%
Etiquette B	15 0,8%
Etiquette C	18 1,0%
Etiquette D	81 4,3%
Etiquette E	64 3,4%
Etiquette F	5 0,3%
Etiquette G	2 0,1%
Etiquette non déterminé	1 670 88,8%

Source : Registre d'immatriculation des copropriétés (ANAH), 2017

Etiquette énergétique des bâtiments	
Nb de logements	33 857
Etiquette A	311 0,9%
Etiquette B	28 0,1%
Etiquette C	452 1,3%
Etiquette D	1 729 5,1%
Etiquette E	1 509 4,5%
Etiquette F	239 0,7%
Etiquette G	20 0,1%
Etiquette non déterminé	28 631 84,6%
Etiquette multiple*	938 2,8%

*bâtiments qui proposent plusieurs étiquettes énergétiques

Source : Registre d'immatriculation des copropriétés (ANAH), 2017

Sur les 211 copropriétés ayant renseigné l'étiquette énergétique du bâtiment, **71 copropriétés ont une étiquette énergétique comprise entre E et G**, soit 34% de l'ensemble des copropriétés ayant l'étiquette.

Zoom sur les copropriétés fragiles situées en QPV (NPNRU)

Dans le cadre du présent diagnostic et de l'approfondissement réalisé sur la thématique des copropriétés, nous avons synthétisé les informations relatives aux copropriétés incluses dans les 9 secteurs de la Métropole en Quartiers Politiques de la Ville (QPV), pour une meilleure visibilité et hiérarchisation en vue d'une potentielle intervention publique.

Le tableau synthétique ci-dessous regroupe donc pour chacun des QPV le nombre de copropriétés au sein du périmètre (et le nombre de logements en copropriétés), le nombre de copropriétés de classe D et leurs principales caractéristiques ainsi que les copropriétés ayant une dette vis-à-vis de fournisseurs ou ayant des impayés copropriétaires (grâce à l'exploitation du registre d'immatriculation).

		Centre Ville (Elbeuf)	Grammont (Rouen)	Les Hauts De Rouen	Oissel Sur Seine Nord	Plateau (Canteleu)	Château Blanc (St Etienne)	La Piscine (Petit Quevilly)	Des Arts Et Des Fleurs – Feugrais (Cléon/ St Aubin)	Parc du Robec (Darnétal)
Majic	Nb de copro	160	24	41	6	9	12	5	1	1
	Soit nb de lgts	1 416	849	889	130	560	862	857	2	95
ANAH	Nb de copro D	36	3	2	1	-	8	1	1	
	en % total copro	35,3%	20,0%	20,0%	33,3%	0,0%	88,9%	20,0%	100,0%	
	Soit nb de lgts	216	27	167	5	-	776	150	5	
	en % total lgts	22,5%	4,1%	20,4%	33,3%	0,0%	95,3%	22,9%	100,0%	
	Taille des copro : en nb de copro									
	2 à 11	33	2		1				1	
	12 à 25	3	1	1			3			
	26 à 50									
	51 à 100						1			
	101 à 199			1			3	1		
200 et plus						1				
Registre des copropriétés 30% des copropriétés de la MNR renseignées	Dette fournisseur > 15% - copro	-	3	3		-	1	-		
	Impayés > 15% et > 200 lgts - copro	-		-		-	3	1		
	Impayés > 25% et < 200 lgts - copro	2		2		-	-	-		

Il en ressort que sur les 259 copropriétés situées dans les périmètres QPV, **52 copropriétés sont de classe D** (classement ANAH), donc potentiellement fragiles. Ces 52 copropriétés **représentent 1 346 logements**. Autrement dit, seulement **9,4% des copropriétés de classe D (fragiles) sont situées dans un QPV**.

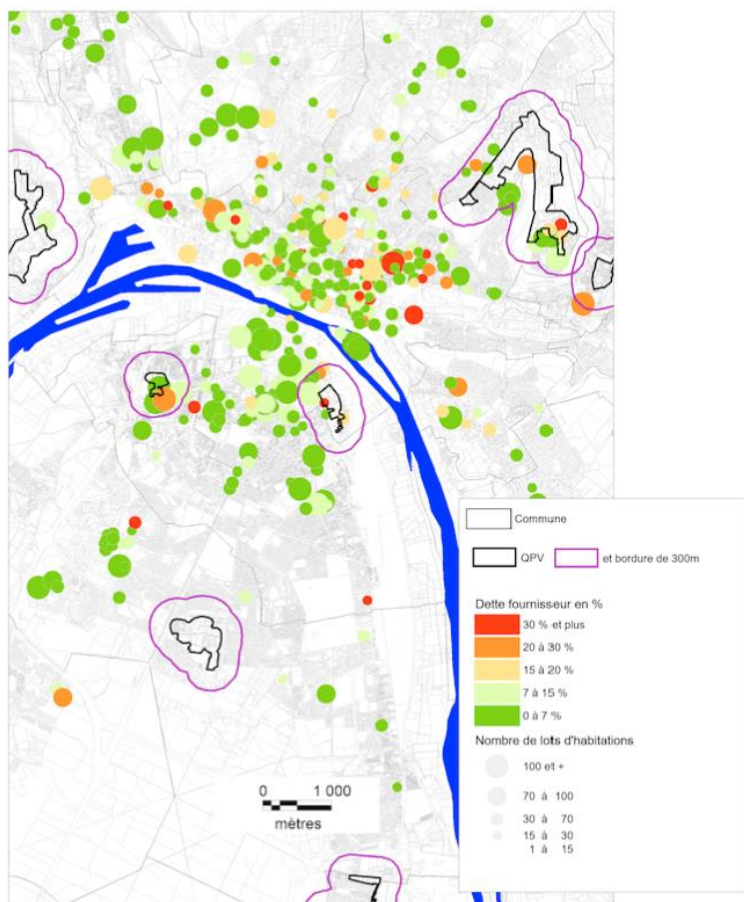
Sur ces 52 copropriétés de classe D situées en QPV, environ 70% sont situées dans le QPV d'Elbeuf, 15% dans celui de Saint-Etienne du Rouvray et les 15% restants répartis dans les 7 autres QPV.

Les problématiques sont néanmoins différentes entre les copropriétés d'Elbeuf et celles de Saint-Etienne-du-Rouvray :

- Pour **Elbeuf** : même si ces copropriétés représentent 70% des copropriétés situées en QPV, elles ne représentent que 16% des logements de copropriétés de classe D en QPV. Cela signifie qu'il s'agit en majorité de **petites copropriétés** : Sur les 36 copropriétés de classe D du QPV d'Elbeuf, 33 ont moins de 11 logements.
- Pour **Saint-Etienne-du-Rouvray** : les copropriétés représentent 15% des copropriétés de classe D en QPV mais elles représentent 58% des logements de copropriétés de classe D en QPV.

- Ce sont des **grandes copropriétés** : sur les 8 copropriétés de classe D du QPV Château Blanc, 1 a plus de 300 logements, 3 ont entre 100 et 150 logements et 4 ont moins de 100 logements.

Situation financière des copropriétés (Registre d'immatriculation ANAH) – taux d'impayés

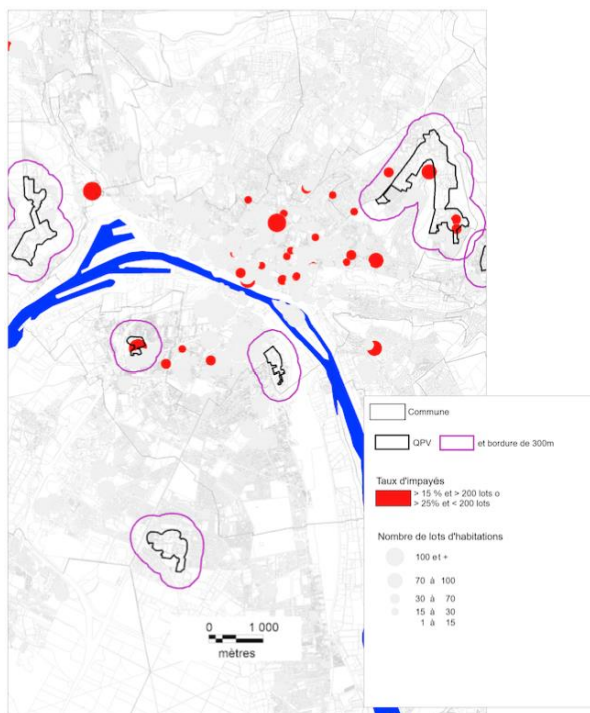


L'article 29-1 A de la loi du 10.07.1965 définit un seuil d'alerte pour les copropriétés ayant des impayés : ce seuil est de 15% d'impayés pour les copropriétés de plus de 200 lots et de 25% d'impayés pour les copropriétés de moins de 200 lots. Au-delà de ces seuils, le syndic est tenu de déclencher la procédure d'alerte.

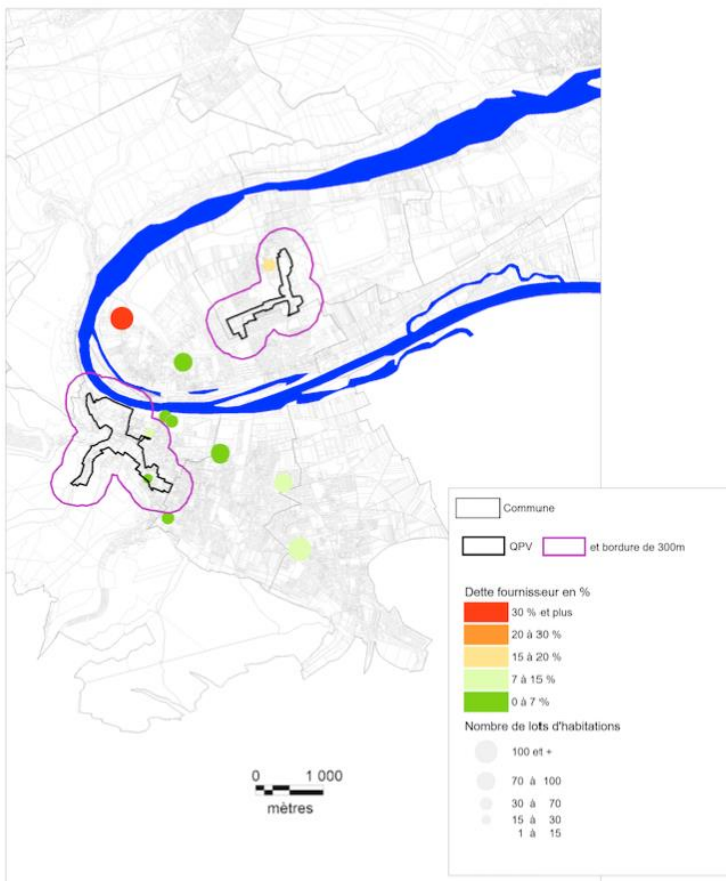
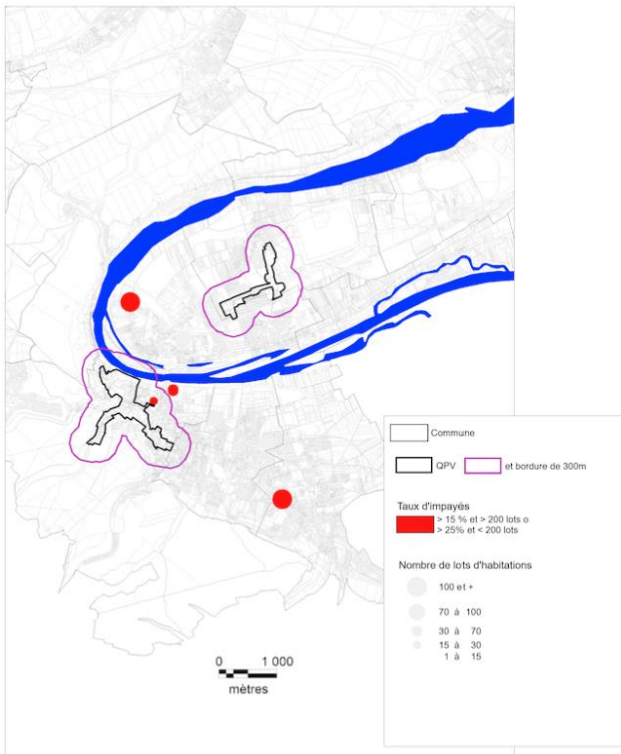
L'analyse du registre des copropriétés a permis de repérer que :

- 6 copropriétés (de 6 à 28 lots) sont sous administration provisoire (article 29-1 de la loi du 10.07.1967) à Rouen
- Sur la Métropole : 103 copropriétés (dont 81 à Rouen) de moins de 200 lots ont un taux d'impayés supérieur à 25% et 16 copropriétés (dont 6 à Rouen) de plus de 200 lots ont un taux d'impayés supérieur à 15%.

Le registre d'immatriculation permet de connaître précisément l'adresse de ces copropriétés.



Situation financière des copropriétés (registre d'immatriculation ANAH) – Dette fournisseurs



Un parc de copropriétés potentiellement fragiles occupé en majorité par des locataires

A noter : 85% des copropriétés de la famille D, ont une forte majorité de locataires (plus de 60%) et 72% des copropriétés fragiles sont presque exclusivement occupées par des locataires (plus de 80%).

A Rouen, 321 copropriétés de famille D (sur 412 copropriétés de famille D) ont un taux de propriétaires occupants inférieur à 20%. A Elbeuf, 39 copropriétés de famille D (sur 49 copropriétés de famille D) ont un taux de propriétaires occupants inférieur à 20%.

Un faible taux de propriétaires occupants peut à la fois être la cause des fragilités d'une copropriété (moins de suivi et de contrôle dans la gestion de l'immeuble, peu de présence en AG pour voter les travaux nécessaires) mais aussi une conséquence que peut connaître une copropriété qui se dégrade (les propriétaires occupants les plus solvables quittent progressivement la copropriété au profit de propriétaires, souvent bailleurs et parfois indécis).

Part de propriétaires occupants	>=0 à <=20 %	>20 à <=40 %	>40 à <=60 %	>60 à <=80 %	>80 %	Total
Nombre de copropriétés	418	63	24	19	30	554
Soit en %	75,45%	11,37%	4,33%	3,43%	5,42%	100,00%
Nombre de logements	4 873	1 283	832	107	150	7 245
Soit en %	67,26%	17,71%	11,48%	1,48%	2,07%	100,00%
Part de locataires	>=0 à <=20 %	>20 à <=40 %	>40 à <=60 %	>60 à <=80 %	>80 %	Total
Nombre de copropriétés	35	17	29	75	398	554
Soit en %	6,32%	3,07%	5,23%	13,54%	71,84%	100,00%
Nombre de logements	175	97	1 014	1 346	4 613	7 245
Soit en %	2,42%	1,34%	14,00%	18,58%	63,67%	100,00%

Source : fichiers intra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles, ANAH/DGALN

De grandes copropriétés présentant des signes de fragilité au regard du marché

Même si le territoire métropolitain comporte peu de très grandes copropriétés (environ 100 copropriétés de plus de 100 logements), ce sont principalement celles-ci qui connaissent les plus faibles valeurs immobilières lors des mutations.

La connaissance des prix immobiliers en copropriété peut être un indicateur de fragilité, et donc permettre le repérage de copropriétés potentiellement fragiles.

Les copropriétés, un parc porteur d'enjeux forts

L'intervention publique en direction des copropriétés ne va pas de soi et est relativement récente dans les politiques publiques de l'habitat. Néanmoins, ce parc constitue un enjeu fort pour un certain nombre de collectivités, c'est un parc qui se fragilise énormément, puisque l'ANAH recense entre 15 à 20% de copropriétés fragiles en France.

Nous proposons un tableau récapitulatif mettant en avant les risques potentiels identifiés sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie.

Caractéristiques	Données	Risques potentiels	Secteurs à enjeux
Copropriétés de petite taille	Fichier ANAH (80% de copropriétés classe D ont moins de 11 logements)	Le montant des gros travaux , répartis sur peu de copropriétaires (petites copropriétés) pèse très lourd individuellement : le risque étant que la copropriété ne vote et n'engage jamais les travaux d'entretien ou de réhabilitation nécessaires, ou que s'ils sont engagés, certains copropriétaires ne puissent pas y faire face et soient en impayés, bloquant ainsi la réalisation des travaux.	Rouen/ en secteur QPV : Elbeuf Centre ville
		Les gros impayés peuvent déséquilibrer durablement et considérablement le fonctionnement financier de la copropriété (apparition de dettes auprès des fournisseurs, coupures de la part des fournisseurs non payés, défaut d'entretien de l'immeuble en raison du défaut de trésorerie, etc.)	
		Copropriétés désorganisées sans syndic : il arrive assez souvent que de très petites copropriétés (moins de 5 lots) ne soient pas administrées par un syndic (ni bénévole, ni professionnel) et soient gérées « à la bonne franquette » en répartissant simplement les factures entre copropriétaires. Ce système de gestion, au-delà de son illégalité, peut avoir de lourdes conséquences (notamment quand un copropriétaire commence à ne plus payer ses charges, ou lorsqu'il faut engager de gros travaux).	
Copropriétés anciennes	Fichier ANAH (61% des copropriétés classe D datent d'avant 1949 et 58% d'avant 1974)	Un bâti vétuste, d'autant plus s'il n'y a jamais eu de gros travaux d'amélioration	Rouen, Rive Droite, Elbeuf, Vallée du Cailly
		Peu de performances énergétiques : des factures d'énergie très élevées (d'autant plus si présence d'un chauffage collectif)	
		Problèmes de précarité énergétique pour les occupants (50% des ménages en situation de précarité énergétique sont des locataires du parc privé collectif)	
Copropriétés à dominante de propriétaires bailleurs		Peu de mobilisation des copropriétaires en assemblée générale (problèmes pour voter des résolutions majorité 25 et 26, concernant les votes de travaux notamment)	Rouen, Mont-Saint-Aignan, Darnétal, Déville-lès-Rouen, Caudebec-lès-Elbeuf, Elbeuf et Saint-Etienne-du-Rouvray
		Peu d'investissement au conseil syndical, donc peu de contrôle sur la gestion	
		Intérêts divergents des propriétaires occupants (sur l'engagement de gros travaux notamment)	

Source : Ville et Habitat, 2017

L'état du parc

→ POINTS CLÉS

Un parc relativement ancien et énergivore, qui pose des enjeux en termes de performance énergétique, mais aussi en termes de risque de précarité énergétique en cas d'occupation fragile.

Malgré un programme de travaux ambitieux réalisé dans le cadre du PRU et du précédent PLH, le parc social n'échappe pas à la nécessaire réhabilitation thermique d'une partie de son patrimoine (60% des logements du parc social ayant une étiquette énergétique de classe D ou plus).

Au-delà des enjeux de rénovation énergétique, la qualité du bâti est parfois préoccupante (y compris en copropriété) relevant des problématiques d'habitat dégradé/indigne. Néanmoins, le parc privé potentiellement indigne est très concentré : sur un total de 4 500 logements potentiellement indignes sur la Métropole, 1 590 seraient situés à Rouen et 519 à Elbeuf.

L'analyse des copropriétés du territoire de la Métropole a permis de mettre en évidence que la grande majorité des copropriétés susceptibles d'être fragile est située dans le centre-ville de Rouen. Il s'agit de très petites copropriétés, plutôt anciennes, et constituées en majorité de propriétaires bailleurs, ce qui complexifie le processus de redressement et de réhabilitation.

L'analyse du registre d'immatriculation des copropriétés (renseigné pour 30% des copropriétés du territoire de la Métropole) permet d'obtenir des données plus fiables sur la santé financière des copropriétés. Ainsi, nous notons que 120 copropriétés environ aux adresses connues (soit environ 3% du parc de copropriété) ont un taux d'impayés au-delà du seuil d'alerte fixé par l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965, ce qui laisse penser que la situation peut être préoccupante. A ce stade, seuls un travail de terrain et une analyse approfondie des documents de gestion permettront de mieux connaître la situation exacte des difficultés de ces copropriétés.

4.3. Construction neuve (2012-2017)

- La production neuve par rapport aux objectifs fixés par le SCOT

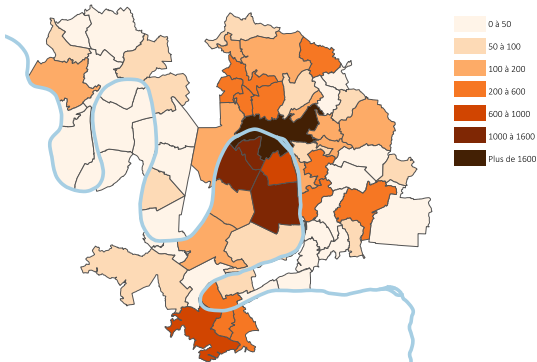
Le bilan du PLH 2012-2017 a déjà évoqué ce sujet. Nous revenons ici principalement sur les constructions neuves au cours de cette période, au regard des objectifs du SCOT.

ENCART MÉTHODOLOGIQUE

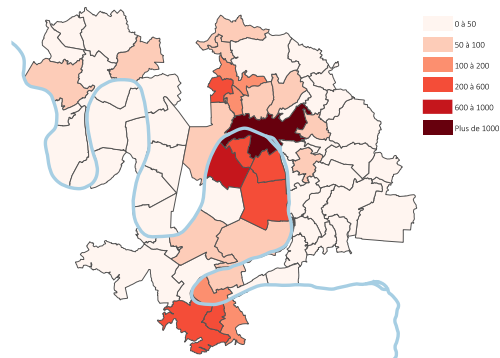
Le calcul du nombre de logements construits entre 2012 et 2017 a été appréhendé grâce aux fichiers suivants : Sitadel, Filocom, Insee, RPLS, Enquête production menée par la Métropole auprès des communes, Agréments donnés par la Métropole aux bailleurs sociaux.

Localisation des constructions neuves (production globale / production logements sociaux) à la commune

La production neuve de logements sur la Métropole



La production neuve de logements sociaux sur la Métropole



Source : calcul de la production neuve sur la base des livraisons

En annexe du diagnostic figure un tableau du nombre de logements construits entre 2012 et 2017 par commune.

Pour rappel, entre 2012 et 2017, environ **17 000 logements** ont été construits, soit 2 800 logements par an. Sur ces 17 000 logements, **6 900 sont des logements sociaux** (1 150 logements/an).

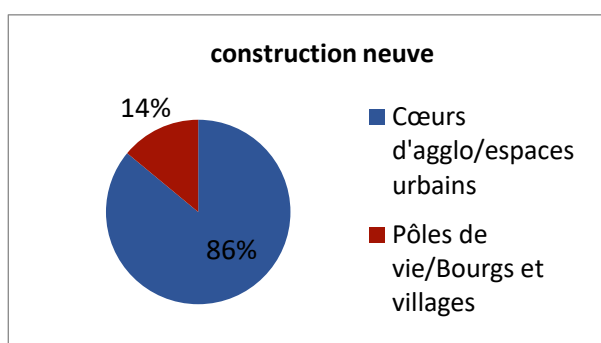
Concernant la localisation de ces constructions neuves, il convient de rappeler que les objectifs du SCOT mettent la priorité sur le développement d'une offre de logements et de services prioritairement dans les cœurs d'agglomération, « lieux de mixité fonctionnelle et d'intensité urbaine par excellence, où l'offre en transports en commun est la plus développée (...) Le SCOT « préconise également d'amplifier le développement des espaces en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. »

Concernant les pôles de vie, « la dynamique de construction doit y être confortée dans une logique de diversification de l'habitat et de densification des tissus urbains pour économiser du foncier ».

Enfin, pour les bourgs et villages, le SCOT « pose le principe d'un développement urbain modéré et d'une gestion économe des sols ». (SCOT de la MRN, Rapport de présentation, Tome IV, 2015)

→ Le SCOT prévoit que **10% de la construction neuve soit située dans les pôles de vie / bourgs et villages et 90% dans les cœurs d'agglomération / espaces urbains.**

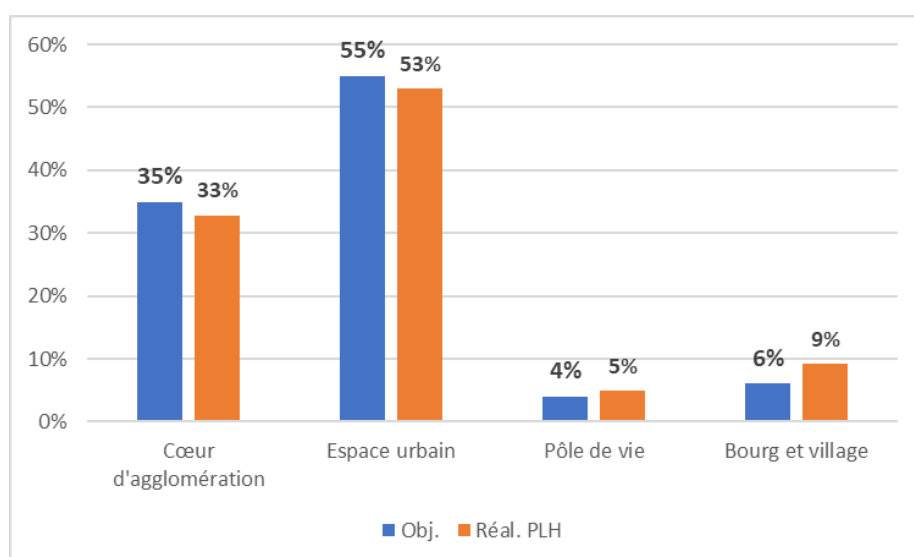
Répartition de la production neuve selon la typologie de l'armature urbaine du SCOT



Source : calcul de la production neuve sur la base des livraisons

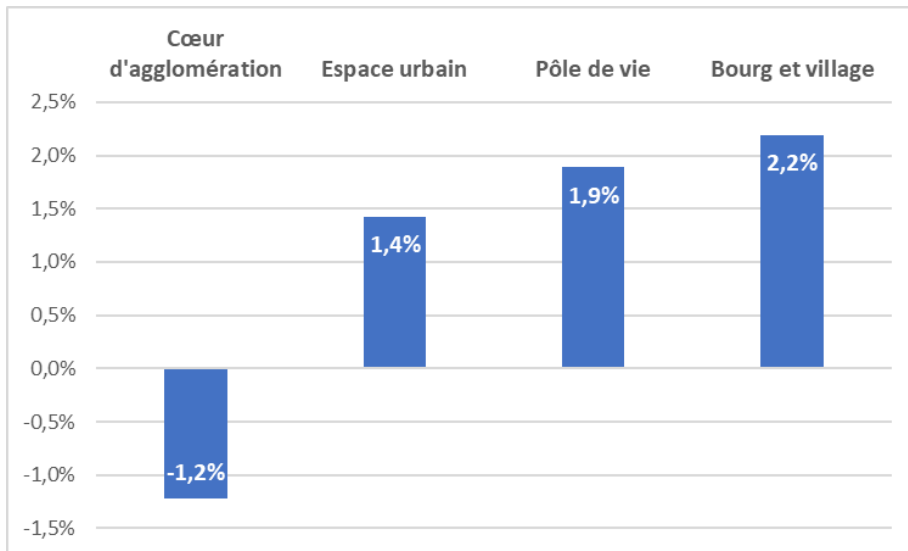
De fait, la production récente est quasiment en adéquation avec les objectifs du SCOT, même si l'on constate que l'offre neuve de logements s'est particulièrement développée sur les plateaux (pôles de vie / bourgs et villages) avec une typologie de logements plutôt individuelle. Au contraire, certaines centralités urbaines sont en perte de vitesse au niveau démographique (surtout Elbeuf).

Les objectifs du SCOT tenus en termes de production de logements...



Source : calcul de la production sur la base des livraisons

... Mais des effets démographiques très contrastés



Sources : INSEE 2009-2014

Ces deux graphiques mettent en relation la production neuve d'une part et l'évolution démographique d'autre part, pour chacun des secteurs de l'armature urbaine du SCOT.

Même si les objectifs du SCOT sont globalement respectés en termes de production neuve, il est constaté des effets démographiques très contrastés d'un secteur à l'autre : les cœurs d'agglomération perdent des habitants (-1,2% entre 2009 et 2014) alors qu'ils représentent 33% de la production neuve, tandis que les bourgs et villages ont une croissance démographique de 2,2% sur la même période tout en représentant seulement 9% de la production neuve.

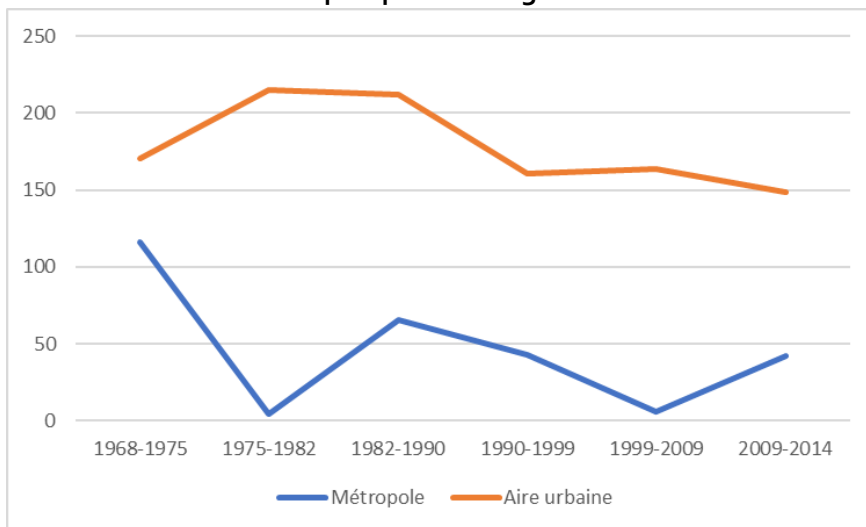
Les facteurs liés à ce constat sont pluriels :

- La typologie des logements produits (ce sujet est abordé dans la partie qui suit)
- L'augmentation de la vacance en particulier en cœur d'agglomération
- Le renouvellement
- Les évolutions de la taille moyenne des ménages.

- Les effets en termes de typologies par rapport à l'offre existante

Une production qui ne parvient pas à soutenir le développement démographique car en décalage par rapport aux « besoins familiaux »

Nombre d'habitants en plus pour 100 logements construits



Source : INSEE

Le graphique ci-dessus permet de comparer les effets de la production neuve en terme démographique entre la métropole Rouen Normandie et l'aire urbaine de Rouen.

Pour 100 logements construits, le nombre d'habitants supplémentaires est d'environ :

- 150 habitants au sein de l'aire urbaine
- 45 habitants au sein de la métropole

Ainsi, la production neuve ne suffit pas à maintenir les ménages, et crée de la vacance.

Ce constat est en partie lié à la typologie de logements neufs mis sur le marché, mais aussi au marché (voir chapitre suivant).

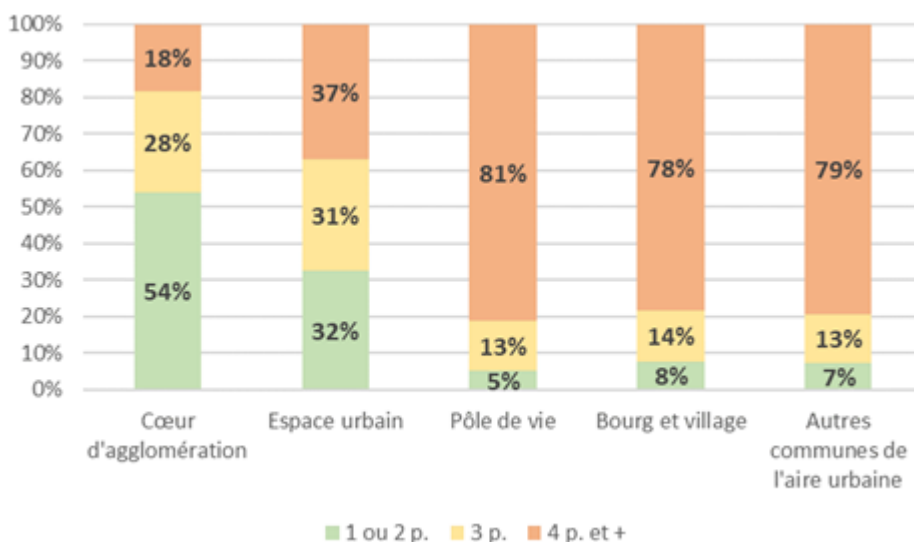
Une production importante de petits logements, notamment à Rouen

Typologie des logements construits en 2012, 2013 et 2014 selon l'armature urbaine SCOT

	1 ou 2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Total
Cœurs d'agglomération	1 048	542	355	1 945
Espaces urbains	1 154	1 087	1 321	3 562
Pôles de vie	14	35	212	261
Bourgs et villages	35	62	353	450
Autres communes de l'aire urbaine	178	316	1 897	2 391

Source : INSEE

Typologie des logements construits en 2012, 2013 et 2014 selon l'armature urbaine SCOT



Source : INSEE

Sur la période 2012 à 2014, les petits logements neufs (T1/T2) représentent 36% de la totalité des logements construits à l'échelle de la Métropole, soit près de 2 300 logements : Parmi ces petits logements, 98% sont localisés dans les cœurs d'agglomération et espaces urbains, 2% seulement dans les pôles de vie et bourgs et villages.

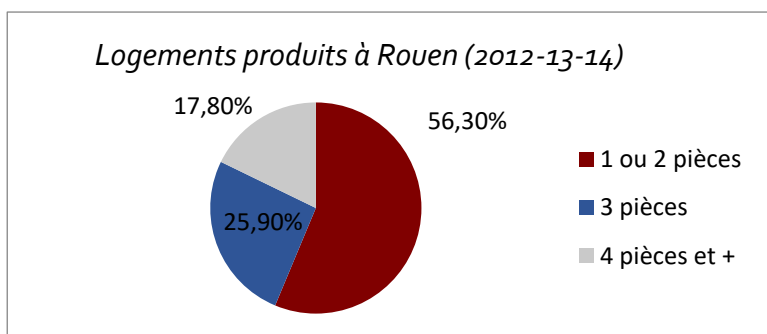
Parmi les constructions récentes (2012, 13, 14), on note :

- Une majorité de petits logements dans les cœurs d'agglomération : 54% de T1/T2, soit 1 048 logements
- Dans les espaces urbains, les petits logements T1/T2 sont moins nombreux puisqu'ils représentent 32% de la production neuve, les T3 31% et les T4 et plus, 37%
- Si les pôles de vie et les bourgs et villages concentrent respectivement 81% et 78% de T4 et plus, ces derniers ne représentent que 565 logements, soit 9% de la production sur ces années.

Typologie des logements construits en 2012, 2013 et 2014 à Rouen

	1 ou 2 p.	3 p.	4 p. et +	Total
Nombre de logements	1 000	459	316	1 775

Source : INSEE

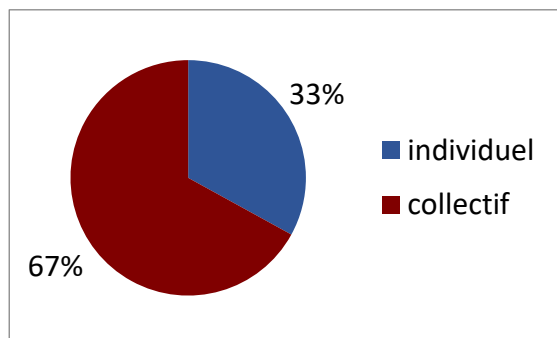


C'est surtout à Rouen que la production de petits logements a été la plus importante. En effet, si à l'échelle métropolitaine, les petits logements (T1/T2) représentent 36% des logements construits entre 2012 et 2014, à Rouen, les T1 et T2 neufs représentent 56% de la production sur la même période.

La clause (PLU de Rouen) sur la typologie des logements qui impose 70% de logements de types T3 et plus, et 25% de logements de type T4 et plus, dans tout programme de logements dans la ville centre. Cette clause n'empêche pas la très forte proportion de petits logements, en raison de programmes spécifiques, notamment à destination des étudiants, résidences sociales, personnes âgées, collectives, qui sont exonérés de cette clause.

Une production neuve majoritairement collective

Moyenne de la répartition des logements (individuel/collectif) construits entre 2008 et 2014, à l'échelle de la Métropole

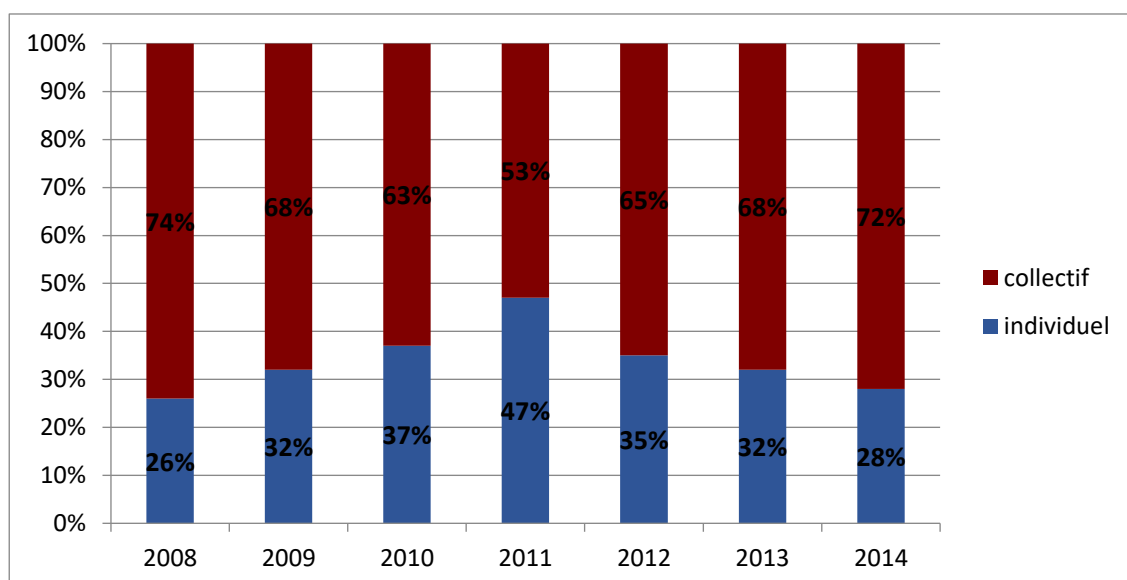


Source : Sitadel

Globalement il y a plus de constructions collectives qu'individuelles : depuis 2008, en moyenne il y a eu 67% de logements collectifs pour 33% de logements individuels.

Parmi les constructions collectives, les résidences représentent 1/3 (essentiellement produites à Rouen) des constructions neuves.

Évolution de la répartition des logements (individuel/collectif) construits entre 2008 et 2014, à l'échelle de la Métropole



Source : Sitadel

Si l'on compare la proportion logement individuel / logement collectif dans la construction neuve, chaque année, on s'aperçoit que la proportion du collectif augmente depuis 2011, passant de 53% (2011) à 72% (2014). Ce constat est à mettre au regard des logements construits dans le cadre de la loi Pinel, qui concernent essentiellement des programmes de logements collectifs sur la Métropole, mais aussi à l'augmentation du nombre de résidences (surtout en 2012 et 2013) et de la fin du COS (loi ALUR)

Type de logements construits – Rouen Métropole

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Moy. 08-14	Moy. 12-14
Individuel pur	555	431	321	426	420	465	362	426	416
Ind. groupé	274	132	157	633	334	470	208	315	337
Collectif	2 237	1 138	792	1 035	1 017	1 150	1 462	1 262	1 210
Résidences	141	63	27	141	358	817	10	222	395
Total	3 207	1 764	1 297	2 235	2 129	2 902	2 042	2 225	2 358
Total hors rés.	3 066	1 701	1 270	2 094	1 771	2 085	2 032	2 003	1 963

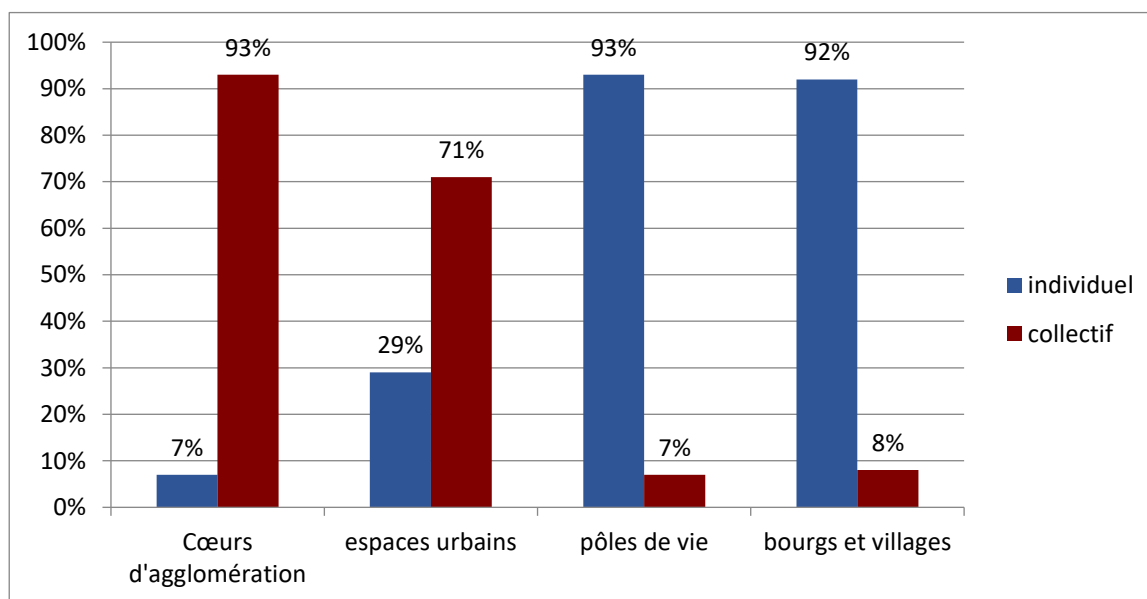
Source : Sitadel

Moyenne de la répartition des logements (individuel/collectif) construits entre 2008 et 2014, selon l'armature urbaine SCOT

Le graphique ci-dessus précise la répartition moyenne du type de logements neufs (individuel/collectif) entre 2008 et 2014, selon chaque secteur de l'armature urbaine du SCOT.

On constate une très nette opposition entre les cœurs d'agglomération (Rouen/Elbeuf) à dominante de logements collectifs (93%) et les pôles de vie et bourgs et villages à dominante de logements individuels (respectivement 93% et 92%).

Le contraste est moins marqué dans les espaces urbains, avec toutefois une dominante de logements collectifs (71%) mais une part de l'individuel qui n'est pas négligeable (29%).



Source : Sitadel

La construction neuve

→ POINTS CLÉS

La production neuve, sur la période du précédent PLH, même si elle respecte les objectifs quantitatifs fixés par le PLH et le SCOT, ne permet pas suffisamment de maintenir la population (notamment active et familiale) au sein de la Métropole.

La production de logements au sein de la Métropole :

- Draine principalement des petits ménages ;
- Concurrence le parc ancien de centre-ville.

Parmi les constructions neuves, on note une majorité de logements collectifs et de petite taille.

En parallèle de cette production, les mutations (dans l'ancien et dans le neuf), concernent essentiellement des maisons individuelles. La demande semble donc être là pour des produits de type logement familial (T3 et plus/maisons individuelles) tandis que la construction neuve (en volumes de logements) n'est pas ciblée sur ces produits, et que les prix immobiliers restent élevés.

LE PARC DE LOGEMENTS, SES CARACTERISTIQUES, SES FRAGILITES – LES ENJEUX

- Mieux appréhender les besoins des ménages concernant la production neuve, tant sur la localisation que sur l'offre en tant que telle, développer l'accèsion à la propriété (et notamment l'accèsion sociale)
- Diversifier l'offre de logements (en termes de typologie de logements) dans les espaces urbains urbanisés notamment
- Améliorer, voire requalifier, une partie du parc existant pour renforcer l'attractivité résidentielle de l'ensemble de la Métropole
- Prendre en compte les enjeux de rénovation énergétique du parc existant énergivore permettant à la fois de répondre à la loi de transition énergétique et de lutter contre la précarité énergétique
- Approfondir la question des copropriétés fragiles, afin de mieux connaître les fragilités réelles des copropriétés repérées comme étant potentiellement fragiles
- Traiter les logements indignes ou insalubres (une cinquantaine d'arrêtés relevant du Code de la Santé Publique actuellement en cours sur la Métropole)

5. Les dynamiques de marchés et le rapport offre / demande

Dans une Métropole très étendue, on distingue trois grandes zones de marché immobilier, déterminées à la fois par l'urbanisation de la Métropole (secteurs de l'armature urbaine) et par son organisation géographique. Trois zones principales se dégagent :

- Rouen et sa zone d'influence. Cette zone, qui constitue l'essentiel du marché, englobe les communes dont le fonctionnement est lié à la ville-centre. Il s'agit donc de Rouen, et d'une couronne de communes proches bien reliées à la ville centre, y compris par le réseau de transport en commun ; elles sont situées rive gauche, sur les plateaux nord et est et dans la vallée du Cailly.
- La zone d'Elbeuf, qui comprend les communes de l'espace urbain (St Aubin les Elbeuf, Cléon, Caudebec les Elbeuf, St Pierre les Elbeuf) et rural d'Elbeuf (La Londe, Orival, Freneuse, Tourville-la-Rivière et Sotteville-sous-le-Val)
- Le périurbain à dominante rurale dans le périmètre de la Métropole, et ses pôles de vie.

L'analyse du marché s'inscrit dans cette organisation territoriale, qui est fortement corrélée tant à la typologie de l'offre (répartition individuel / collectif) qu'aux statuts d'occupation des logements.

ENCART MÉTHODOLOGIQUE

L'analyse des marchés s'appuie sur un ensemble de sources :

- La base PERVAL qui regroupe les données des notaires sur les mutations ;
- L'observatoire OLONN : observatoire de la promotion immobilière du logement neuf dont les données sont issues d'enquêtes réalisées auprès des opérateurs par Adéquation, qui ne concernent néanmoins pas les logements sociaux et la construction de maisons individuelles ;
- Les études du Crédit foncier qui s'appuient sur les données du SFGAS et renseignent sur les prêts immobiliers, dont les PTZ et PAS ;
- L'observatoire de l'Union Sociale de l'Habitat sur la vacance ;
- Les entretiens avec des acteurs de l'immobilier sur le territoire (promoteurs, agents immobiliers, bailleurs sociaux, etc.).

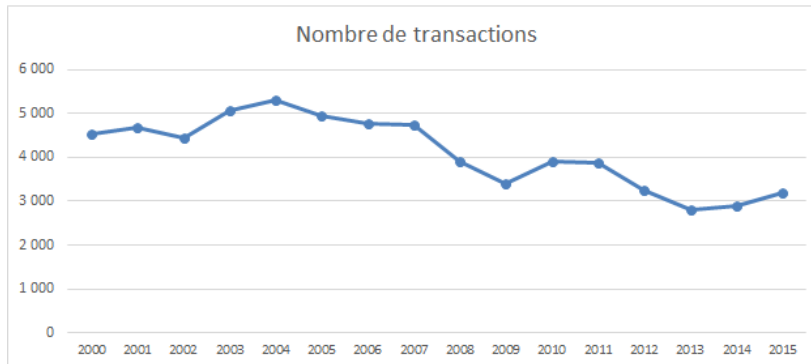
Il faut préciser que les données PERVAL ne permettent pas de distinguer les mutations entre logements neufs et anciens avec suffisamment de précision. Ainsi, l'analyse couvre, dans un premier temps, l'ensemble des transactions sans distinction. Les données OLONN permettent ensuite d'affiner l'étude des marchés du logement neuf.

5.1. Le marché de l'accession

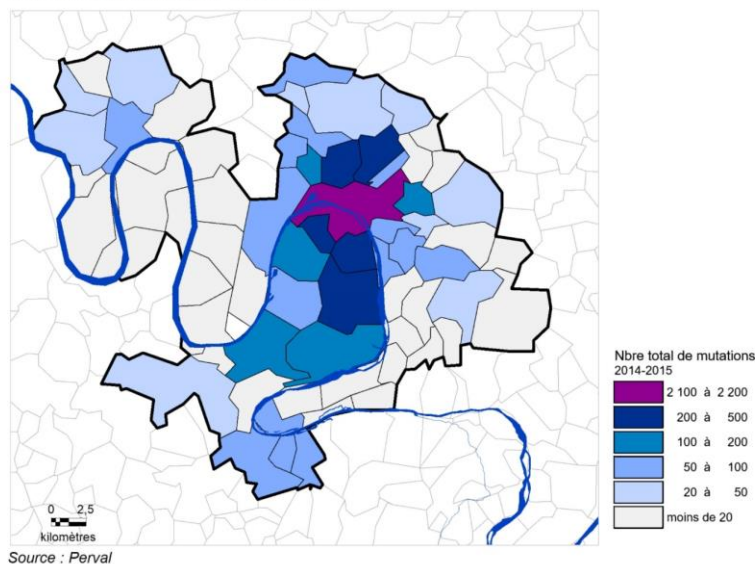
- **Les mutations 2014-2015**

3192 mutations ont été réalisées en 2015, incluant les acquisitions dans le neuf et dans l'ancien, mais excluant les terrains à bâtir.

Après une baisse continue depuis 2004 (excepté pour la période 2009-2011), le nombre de mutations est en progression depuis 2013.



Nombre total de mutations - 2014-2015



- **Les mutations récentes, tous biens confondus**

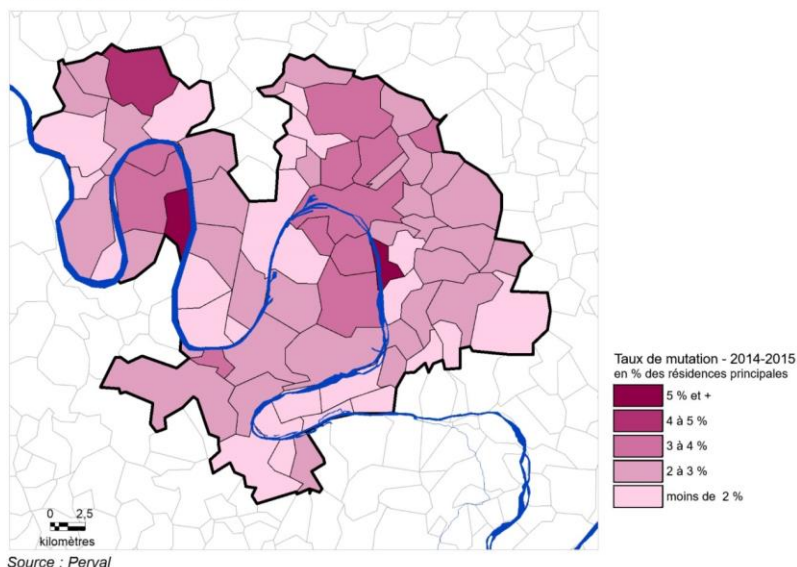
Le nombre de mutations 2014-2015 par commune fait apparaître le poids de Rouen, et sa prépondérance dans le marché. Alors que son parc de logements représente 28% du parc total de la Métropole, les ventes en 2015 (1121 mutations) représentent 35% de l'ensemble des mutations.

Le nombre de transactions est également élevé dans les communes urbaines proches de Rouen.

Les trois communes qui connaissent le plus fort taux de mutations (2014-2015) sont Saint-Paer, Bardouville et Amfreville-la-mi-voie.

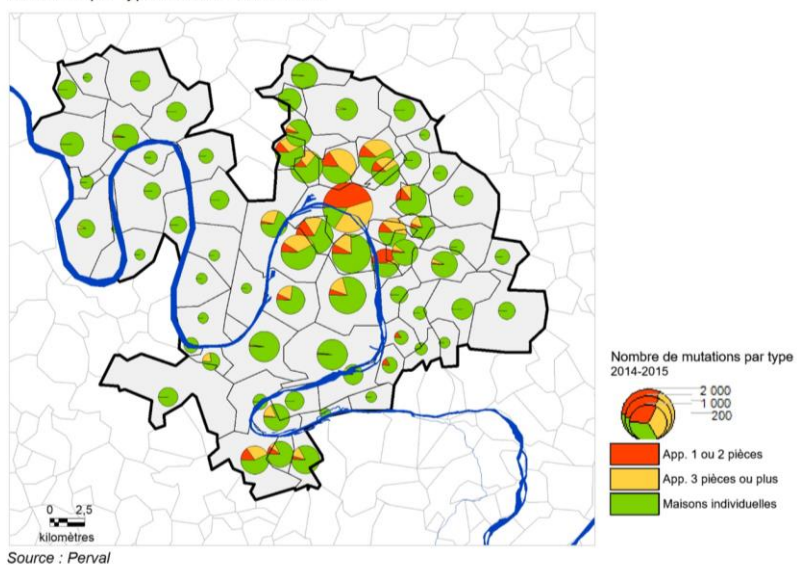
On notera a contrario les faibles taux de transactions dans la Vallée du Cailly et le secteur elbeuvien.

Taux de mutation - 2014-2015



La mise en regard des taux de mutation et des types de biens échangés invite à relativiser le poids de la structure de l'offre dans le volume des mutations – au marché dynamique des appartements à Rouen et communes proches nord et sud, correspondent des marchés dynamiques de la maison individuelle dans de nombreuses communes, aussi bien dans les espaces urbains que les bourgs et villages. Par ailleurs, la diversité des parcs de la Vallée du Cailly et du secteur elbeuvien ne garantissent pas le dynamisme de ces secteurs, comme nous pouvons le voir sur la carte ci-dessus.

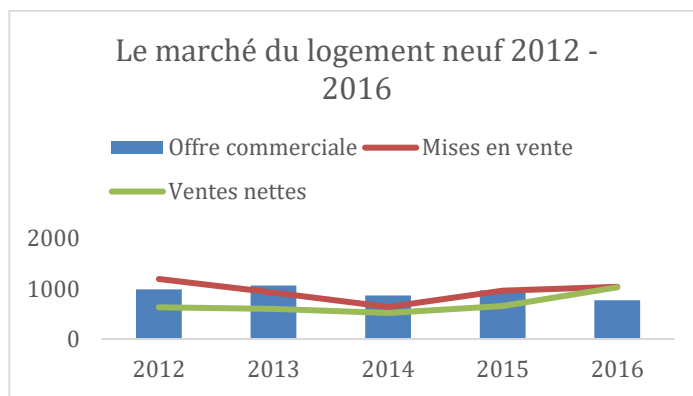
Mutations par type de bien - 2014-2015



Le marché est pour plus de moitié un marché de l'individuel. Les ventes de maisons représentent 53,4 % des transactions en 2015 - 1703 mutations de maisons pour 1489 appartements. Le marché des appartements est dominé par la vente de petits logements, signalant dans tous les cas un turnover important :

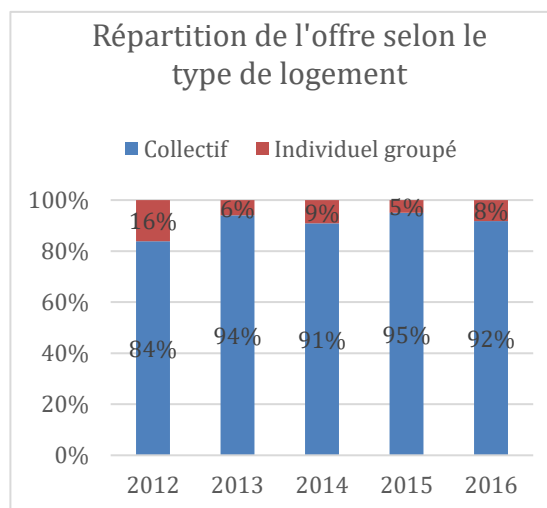
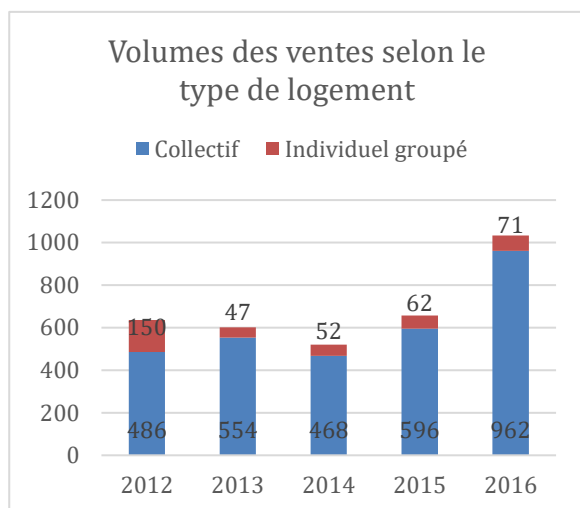
- A Rouen les T1 et T2 comptent pour 46% du parc, et représentent 73% des ventes dans les espaces urbains où le parc est constitué à 84% de T3 et +, ce type de logements représentent 51 % des ventes.

- **Le marché du logement neuf**



Source : données OLONN

Après une baisse progressive des ventes et des mises en ventes jusqu'en 2014, le marché du neuf est reparti à la hausse pour atteindre **1 033 ventes en 2016 (dont 70% de ventes à investisseurs), à mettre en perspective avec les 3 200 mutations enregistrées par Perval en 2015** - avec cependant les précautions inhérentes à la diversité des sources.



Source : données OLONN

La production est constituée de logements collectifs à plus de 90% depuis 2013, l'individuel groupé constituant le reste de l'offre.

A noter :

- Rouen concentre 54 % des ventes de logements neufs en 2016, ce qui est important pour une ville qui comprend 26 % de la production neuve (hors LLS) sur la période 2011-2016 ;
- Le petit marché de l'individuel groupé est majoritairement situé en dehors de Rouen, mais presque exclusivement en secteur urbain.

- **La vente des terrains à bâtir : la production de logements par l'initiative des ménages**

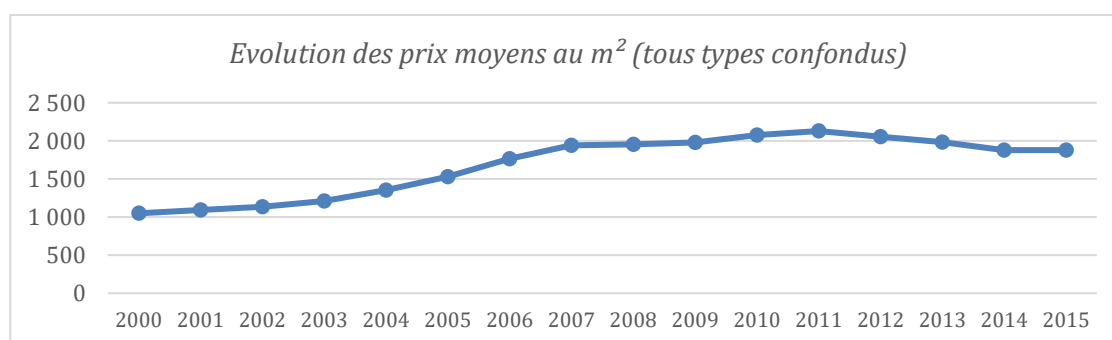
360 mutations ont été réalisées en 2014 et 2015, soit environ 180 par an.

Ce segment de l'offre pèse faiblement sur le marché, puisqu'il représente environ **6% de l'ensemble des mutations** (neuf + ancien) en 2015. Il est présent dans les espaces urbains et dans les bourgs et villages.

Secteurs	Nombre de transactions
Cœur d'agglomération	7
<i>Elbeuf</i>	2
<i>Rouen</i>	5
Pôle de vie	67
<i>Boos</i>	12
<i>Duclair</i>	4
<i>Isneauville</i>	49
<i>Le Trait</i>	2
Espace urbain	167
<i>Plateaux (Nord et Est)</i>	60
<i>Rive gauche</i>	73
<i>Secteur elbeuvien</i>	24
<i>Vallée du Cailly</i>	10
Bourg et village	121
<i>Boucles Seine-Sud</i>	10
<i>Plateaux (Nord et Est)</i>	63
<i>Secteur Seine-Austreberthe</i>	48
Total général	362

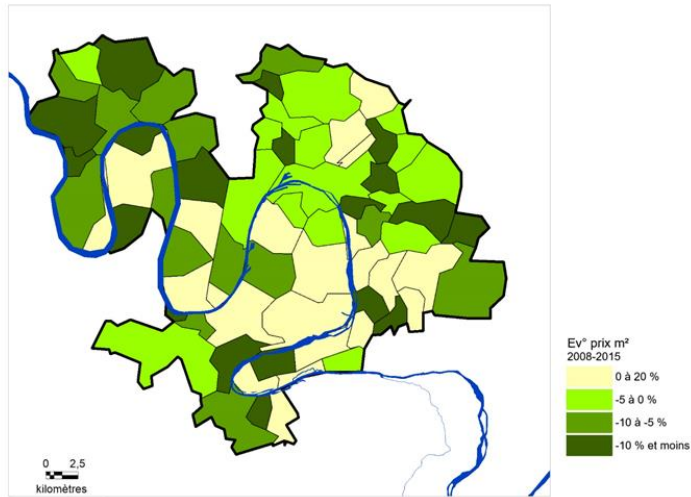
- **Les prix de marché**

Si le taux de mutations est un indicateur d'une certaine vitalité du marché, ce sont les prix qui permettent de caractériser le marché de la Métropole.



- **Des prix en baisse, un marché détendu**

Evolution des prix au m² 2008-2015



Source : PERVAL

Après des années de croissance régulière depuis 2000, les prix sont globalement en baisse sur la Métropole depuis 2011. Ce constat fait écho aux dires des professionnels : le marché détendu de la Métropole est en soi un facteur de modération des coûts, amplifié par des phénomènes de rétention de la part des vendeurs potentiels, hésitant à mettre leur bien sur le marché au risque de faire une moins-value.

Si cette baisse n'affecte cependant pas tous les secteurs de la même façon, elle ne modifie qu'à la marge les fortes inégalités territoriales dans le fonctionnement du marché métropolitain.

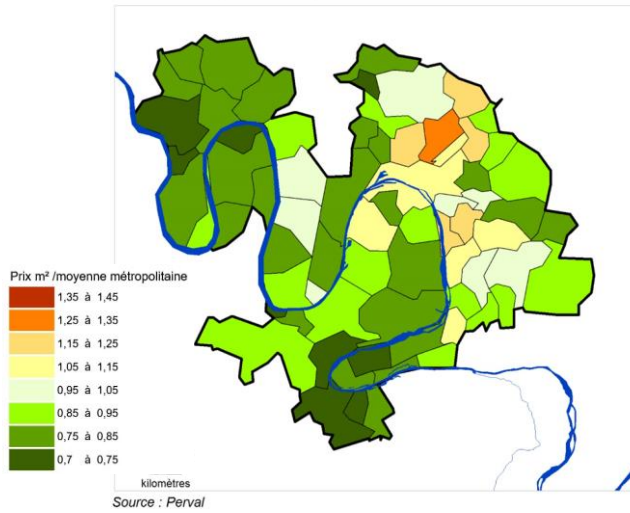
- **Deux niveaux de marché contrastés / un système installé durablement**

Les cartes suivantes font apparaître 2 types de secteurs en fonction des prix de l'immobilier :

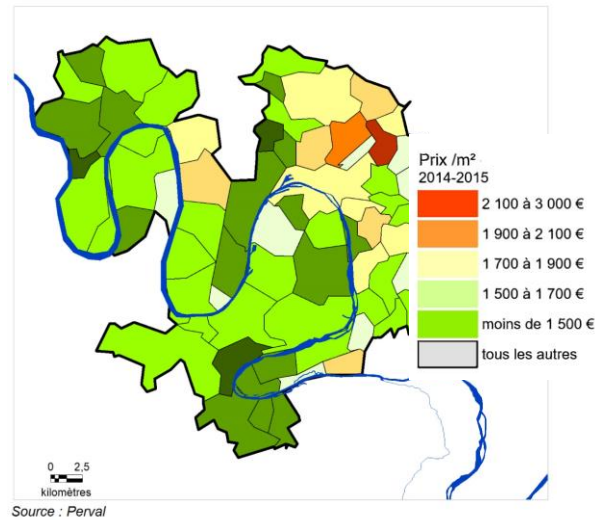
- Un secteur valorisé, dont les prix se détachent nettement de la moyenne métropolitaine, constitué de Rouen et des communes des plateaux Nord et Est. On note cependant, en 2015, une baisse de valeur pour les communes des Plateaux Est les plus éloignées du cœur dense de la Métropole ;
- Tous les autres secteurs affichent des valeurs inférieures à la moyenne. Parmi eux on distingue les espaces urbanisés de la rive gauche, le secteur elbeuvien, la vallée du Cailly et la quasi-totalité des bourgs et villages.

On note une accentuation des écarts à la moyenne pour Le trait et le secteur elbeuvien, ainsi que pour les bourgs et villages de Seine Austreberthe.

Prix au m² / moyenne métropolitaine - 2015



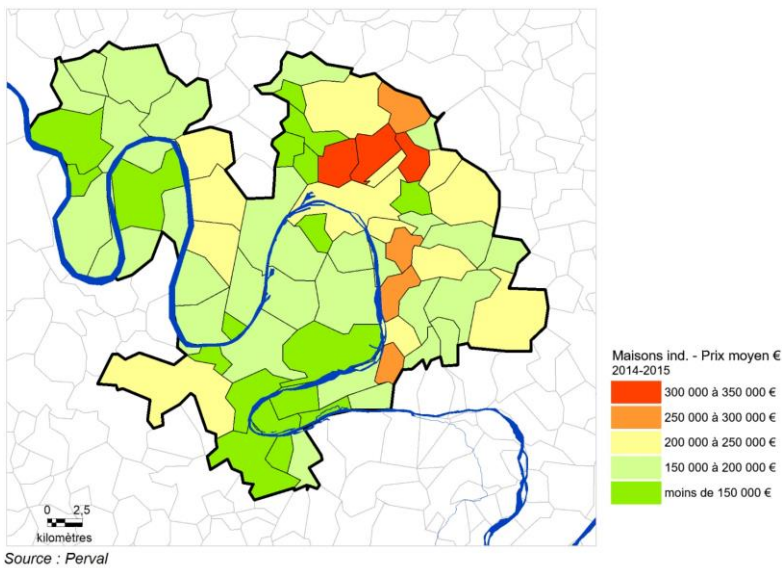
Prix au m² / moyenne métropolitaine - 2000



L'analyse des prix par type de logements permet d'approfondir et de nuancer cette analyse

Le prix des maisons individuelles

Prix moyen des maisons individuelles - 2014-2015



On note que l'échelle des valeurs des prix des maisons par commune diffère peu de la

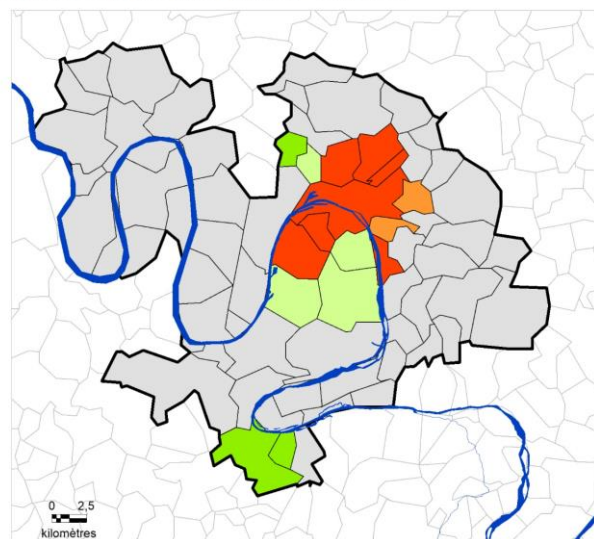
cartographie des prix moyens de l'ensemble du parc, y compris dans les communes qui possèdent un important parc collectif. Autrement dit, la localisation géographique et l'effet de secteur priment sur la composition du parc dans la constitution des prix de marché :

- On retrouvera donc les valeurs les plus hautes sur les plateaux nord et est, avec, pour les communes les plus valorisées, des prix deux fois plus élevés que la moyenne basse ;
- Les prix moyens à Rouen sont en milieu de gamme ;
- Le secteur elbeuvien et une partie du secteur rural de Seine Austreberthe partagent les prix les plus bas – à l'exception de communes jouissant d'une qualité environnementale particulière comme La Londe, Saint-Martin-de-Boscherville ;
- Les autres espaces urbains ont des valeurs moyennes comprises entre 150 000 et 200 000€.

Les prix des appartements

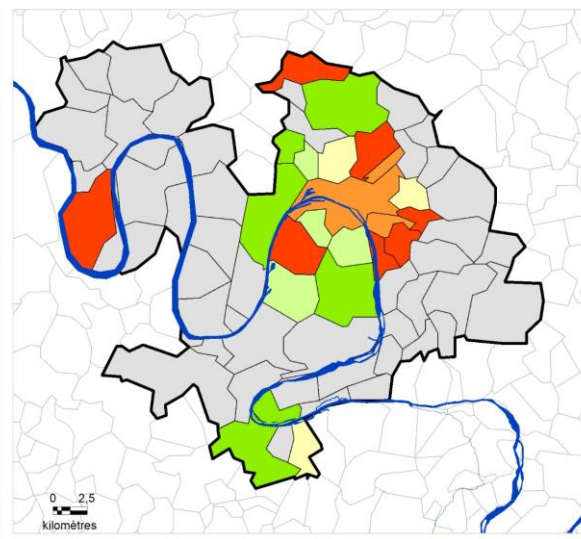
Le marché des appartements est à la fois concentré géographiquement, et contrasté, avec une quasi absence de valeurs moyennes.

Appartement 1 ou 2 pièces prix €/m² - 2014-2015



Source : Perval

Appartement 3 pièces ou + prix €/m² - 2014-2015



Source : Perval

T1 et
T2

- Les prix des petits logements, à Rouen – qui compte l'essentiel de cette offre - et dans les communes voisines (Mont-Saint-Aignan, Bois-Guillaume, Bihorel, Petit-Quevilly, Grand-Quevilly sachant toutefois que ces communes ne répondent pas aux mêmes logiques de marché) sont soutenus, au-dessus de 2000€/m² ;
- On notera que, compte tenu de la composition du parc, ce prix moyen à Rouen prend en compte tant l'ancien que l'offre neuve ;
- Les petits logements des communes de la rive gauche, dont une partie en copropriétés de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, se vendent entre 1500 et 1700€/m² ;
- Elbeuf, dont l'offre est surtout constituée d'un parc ancien pour partie dévalorisé, affiche les prix les plus bas du marché (à moins de 1 500 euros/m²).

T3 et plus

- Plus étendu géographiquement, le marché des grands logements affiche une palette de prix plus diversifiée, les communes les plus valorisées restant Rouen et sa proximité immédiate, ainsi que Grand-Quevilly.

Les prix du logement neuf

Répartition de l'offre neuve de logements collectifs entre Rouen et sa périphérie

Poids de la ville centre	Mises en ventes	Ventes nettes	Offre	Mises en ventes	Ventes nettes	Offre
Rouen	561	509	382	61%	54%	58%
Hors Rouen	363	434	275	39%	46%	42%
Total	924	943	657	100%	100%	100%

Source : données OLONN 2016

Les prix de l'offre neuve apparaissent globalement resserrés, si on prend en compte que la moitié des ventes se font à Rouen, au prix moyen de **3 172 euros** avec parking inclus et 2 971 euros hors parking (selon Olonn 2016).

Le marché de l'individuel groupé

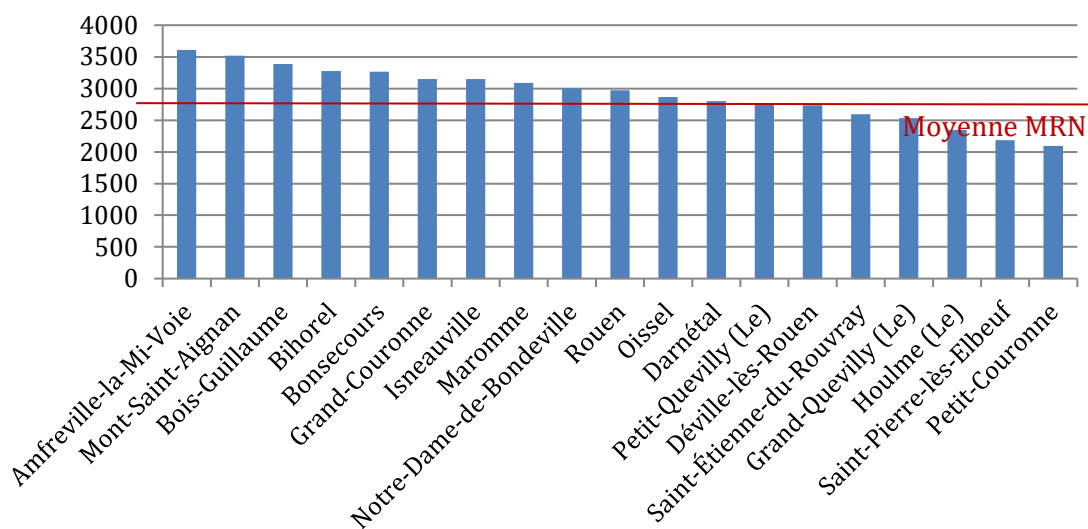
L'individuel groupé – un très petit marché - majoritairement situé en dehors de Rouen, se vend à 237 000 € en moyenne.

Répartition par commune en individuel groupé (volumes et prix)

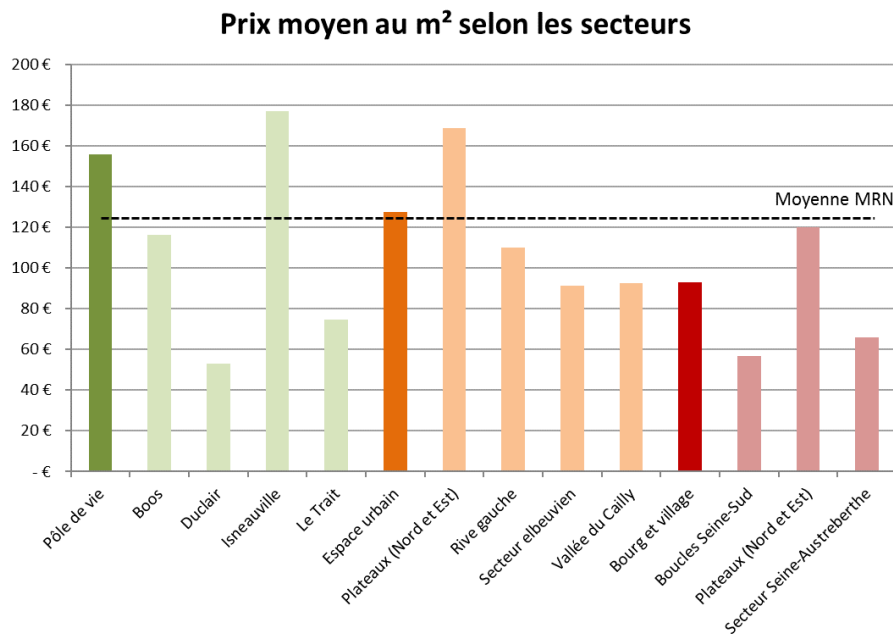
	Volumes (libre + aidé)			Prix	
	Mises en ventes	Ventes nettes	Offre	Ventes en libre	Offre en libre
Rouen	10	13	7	276 667 €	264 833 €
Hors Rouen	76	58	56	236 592 €	254 520 €
MRN	86	71	63	243 953 €	256 029 €

Source : données OLONN 2016

Prix au m² des ventes en collectif par commune (2016)



Le prix du terrain à bâtir



Source : Perval 2014_2015

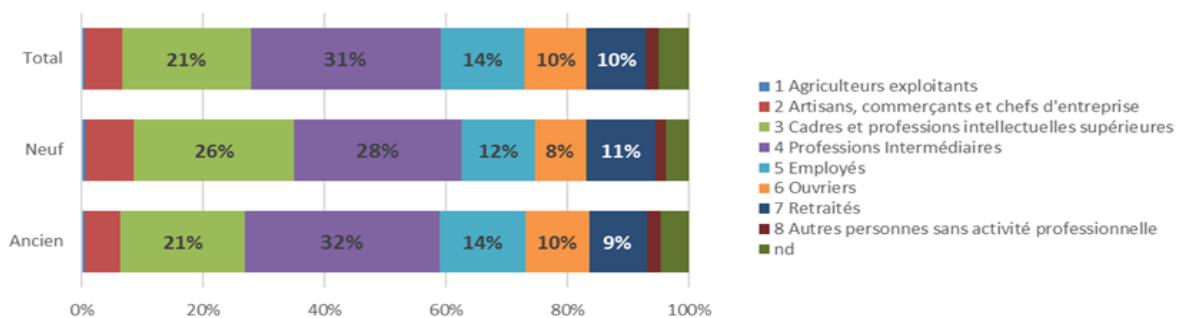
Le décalage entre les prix moyens par secteur de l'armature urbaine et les prix moyens par commune ou secteur géographique confirme le fonctionnement territorialisé du marché, et l'attractivité des plateaux Nord et Est.

- **Qui achète ?**

- **Des classes populaires peu présentes**

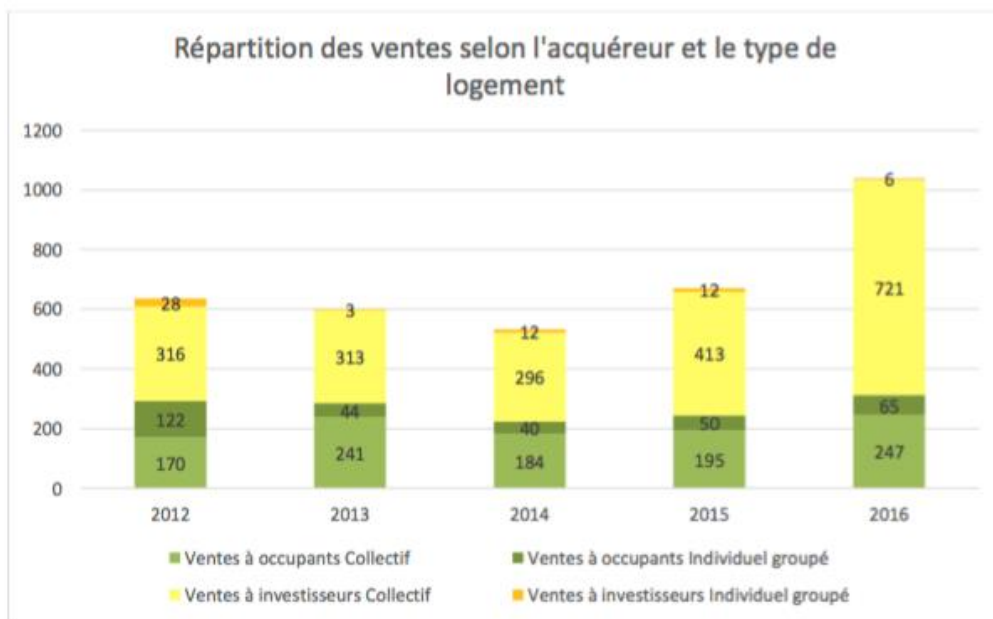
Le poids des classes supérieures est déterminant sur le marché – 18% de la population (CSP 2014) réalise 35% des mutations dans le neuf, et 30% dans l'ancien.

Les catégories intermédiaires réalisent des achats en accord avec leur poids dans la population (32% des CSP).



Source : Perval 2014_2015

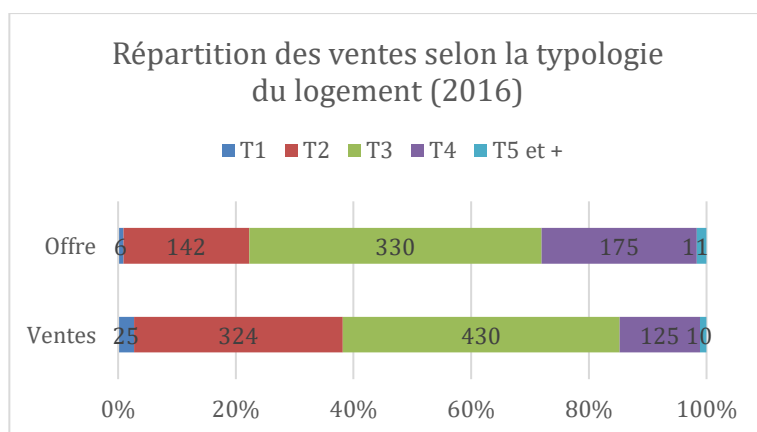
- **Les investisseurs dans le marché du neuf**



Source : données OLONN

Le marché du logement neuf est dominé par les investisseurs : alors que la vente à occupants est relativement stable au fil des années (de 224 à 312 ventes), et toujours minoritaire, les ventes à

investisseurs forment la variable déterminante du marché qui est à l'origine de la forte hausse des ventes en 2015 (+26 %) et 2016 (+ 56 %). En 2016, 70% des ventes sont le fait d'investisseurs tandis que les ventes à occupants en individuel groupé ne représentent que 6,2% des ventes.



Source : données OLONN

Le rapport entre l'offre produite et les logements commercialisés fait apparaître un double décalage :

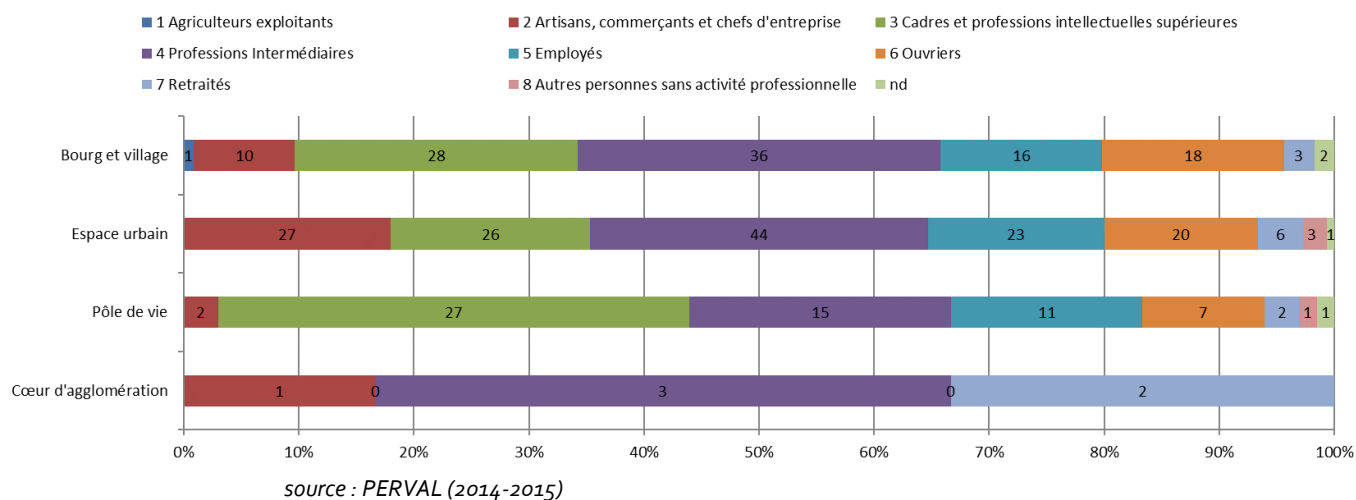
- Très bonne vente des T2, supérieure à la production annuelle – ce qui suppose à la fois réduction des stocks disponibles et très bonne pré commercialisation ;
- Le phénomène est le même pour les T3 quoique dans une proportion moindre ;

En revanche, la commercialisation des grands logements est très nettement inférieure à l'offre.

- Cela confirme l'intérêt des investisseurs pour les petits logements
- A contrario, les grands appartements, plutôt destinés à des propriétaires occupants, peinent à trouver des acheteurs pour ce type de produit, ce qui peut s'expliquer par les prix relativement élevés (souvent supérieurs aux prix de maisons individuelles en centralité ou neuves en périphérie).

- **Les acquéreurs de terrains à bâtir**

Les profils des acquéreurs de terrains à bâtir



Des choix de mode d'habiter qui pèsent sans doute aussi lourd que l'accessibilité financière des terrains :

- Des cadres très présents dans les pôles de vie ;
- Des catégories populaires qui acquièrent très peu en cœur d'agglomération ;

- **Le prêt à taux zéro (PTZ), un dispositif en croissance**

L'ensemble des PTZ

Sur la métropole, 488 PTZ ont été signés en 2016,

Parmi eux, 100 PTZ dans l'ancien avec travaux, attestant de l'intérêt des ménages pour ce dispositif qui n'existait pas en 2015.

Répartition des PTZ selon le type de logement (ancien, neuf ou logement HLM)

	Logement HLM	Ancien avec travaux	Neuf	Total
Nbre de PTZ	23	100	365	488
Pour 1000 hab	0,05	0,2	0,73	0,98
En part	5%	20%	75%	100%

Source : Etude Crédit Foncier Immobilier

Le PTZ dans le neuf

Les PTZ dans le neuf

	PTZ 2016	/1000hab	Evolution annuelle	PTZ 2015	PTZ 2014
MRN	365	0,73	39%	262	264
Rouen	53	0,47	83%	29	36
Seine-Maritime	1359	1,06	51%	901	782
France entière	90 249	1,34	59%	56 641	46 170

Source :

Etude Crédit Foncier Immobilier

Sur l'année 2016, la décomposition par zonage fiscal PINEL du nombre de PTZ est la suivante :

Zone B1 : 249 PTZ

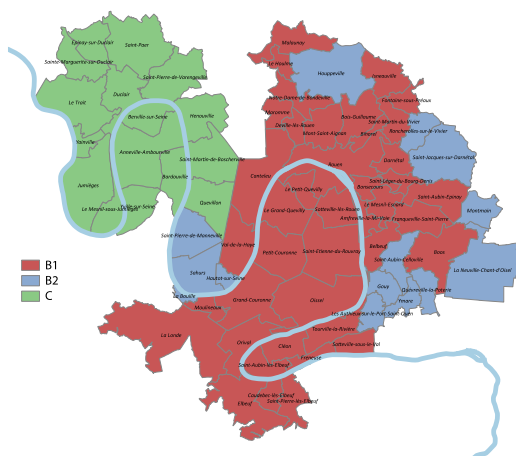
Zone B2 : 71 PTZ

Zone C : 45 PTZ

A noter que depuis le 1^{er} janvier 2018, les zones C et B2 ne sont plus éligibles au dispositif Pinel permettant l'investissement locatif (défiscalisation) et le prêt à taux zéro (PTZ).

En 2016, ces deux zones ont concerné 32% du total des PTZ.

Carte du zonage PINEL au sein de la Métropole



Volumes des PTZ selon le type de logement acquis (2016)

	Collectif	Individuel
MRN	96	269
Dont Rouen	52	1
Dont Le Petit-Quevilly	16	11

Source : Etude Crédit Foncier Immobilier

On peut noter :

- une forte augmentation entre 2014 et 2015 ;
- les ¾ d'entre eux concernent des maisons individuelles, l'essentiel des PTZ en collectif étant situé à Rouen

La distinction est nette entre des célibataires sans enfants, qui achètent massivement un appartement – et dont on peut penser qu'il s'agit d'un premier investissement immobilier - et les couples (81 % de PTZ), dont des couples avec enfants (63%) qui choisissent un logement individuel.

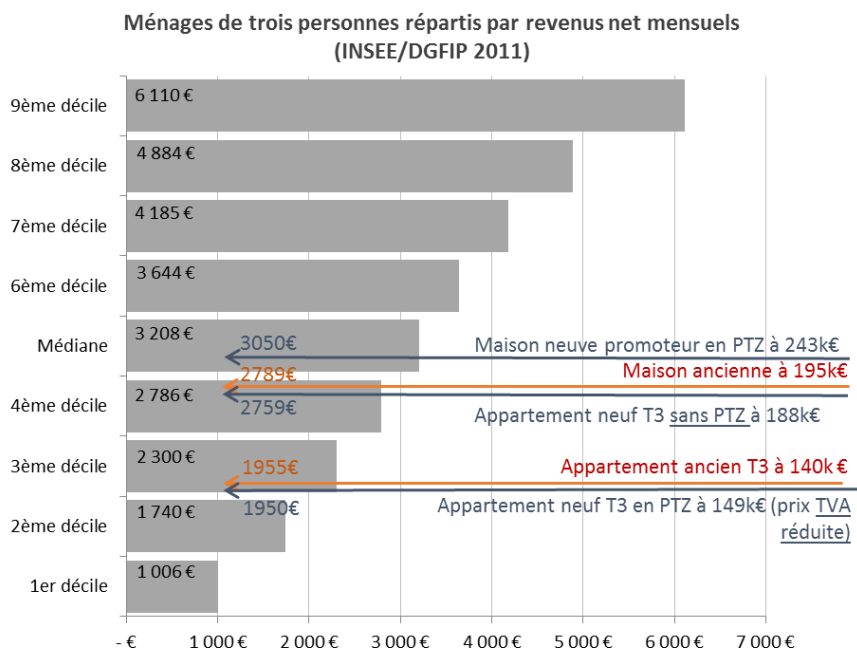
Répartition des PTZ selon le type de ménage

	Nbre total de PTZ	Part	Collectif	Individuel
Couple sans enfant	61	17%	11%	19%
Couple 1 enfant	66	18%	6%	22%
Couple 2 enfants et plus	111	30%	2%	41%
Célibataire	88	24%	68%	9%
Isolé 1 enfant	18	5%	7%	4%
Isolé 2 enfants et plus	21	6%	5%	6%
Total	365	100%	100%	100%

Source :

Etude Crédit Foncier Immobilier

- Les capacités d'achat des ménages de la Métropole



Caractéristique du prêt	
Taux d'intérêt	2,3
Durée du prêt	25
Apport	10 000 €
Taux d'effort	30%

Les simulations d'accession font apparaître des marchés plutôt accessibles dans l'ensemble.

- Pour une maison neuve en promotion à 243 000 € maximum, il faut avoir un revenu mensuel minimum de **3 050 €** pour acheter avec un PTZ. Un montant accessible à des couples avec deux actifs et qui explique l'importante part de PTZ sur ce segment de marché prisé
- La maison ancienne à 195 000 € nécessite un revenu minimum de **2 790 €** mais varie fortement selon les secteurs d'achat. Néanmoins, on comprend qu'elle fasse concurrence aux appartements neuf (en l'absence de PTZ, il faut un revenu minimum de 2760 € pour un T3)
- Pour un appartement à 149 000 € avec un PTZ et en tenant compte des prix en TVA réduite, le niveau de revenu minimum est de **1 950 €** dans le neuf, soit un revenu de solvabilité équivalant à l'ancien.

L'accessibilité du parc accentue la concurrence entre les segments de marché. Elle met en évidence l'intérêt d'acheter du neuf en collectif par rapport à l'ancien, notamment en accession aidée pour des primo-accédants. Le neuf semble donc plutôt accessible aux primo-accédants, bien qu'il soit porté par des investisseurs.

80% des accédants de la métropole sont en individuel. Le collectif est peu recherché par les accédants sauf célibataires, jeunes couples sans enfants et retraités.

Le niveau de solvabilité est assez bas pour une maison dans l'ancien, ce qui explique que des primo-accédants qui en ont les moyens financiers préfèrent se tourner vers ce segment de marché, la clientèle-cible étant assez élargie. Il faut toutefois préciser que les différences de prix sur les marchés selon les secteurs expliquent un certain cloisonnement des parcours résidentiels, chaque marché n'étant pas aussi ouvert à toutes les catégories sociales et à tous les niveaux de revenu de la même façon.

Les marchés de l'accession

→ POINTS CLÉS

Un marché de l'offre

- Avec une offre diversifiée, abondante pour certains produits, des prix globalement en baisse sur la période 2011-2015, le marché se détend. Mais il ne s'agit pas de désaffection, à l'exception de certains secteurs et produits ciblés.
- C'est l'abondance de l'offre, face à une augmentation modérée du nombre des ménages, qui est le plus souvent à l'origine de cette situation.

Des marchés segmentés et spatialisés impactant les choix et les parcours résidentiels

Trois zones distinctes en termes de prix et donc d'attractivité existent au sein de la Métropole

- La zone du grand Rouen. On voit ici émerger un grand Rouen en couronne autour de la ville centre, incluant les communes des plateaux Nord, Est et Rive Gauche les plus proches de Rouen, avec toutefois des niveaux d'attractivité différents selon les communes. Les prix sont les plus élevés du marché.
- Le secteur elbeuvien, avec les prix les plus bas du marché. Ce qui pénalise le secteur n'est pas la qualité de son offre (à l'exception d'une partie du parc ancien d'Elbeuf) mais son absence d'attractivité.
- Les bourgs et village et pôles de vie, que leurs prix rendent davantage accessibles aux ménages modestes.

Un marché du neuf à destination des investisseurs

Le marché du neuf est porté par l'investissement locatif, une offre qui concurrence fortement le parc locatif privé ancien et contribue significativement à l'augmentation de la vacance.

Une demande en creux, toujours insatisfaite

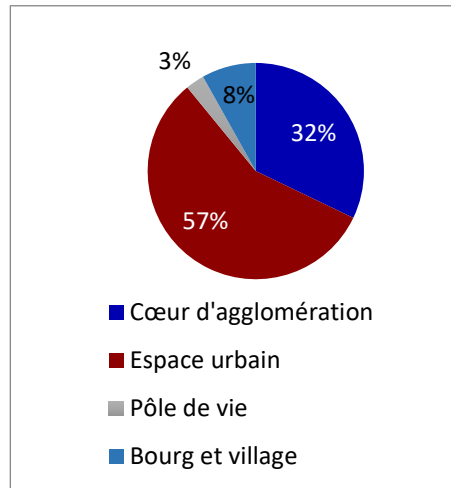
- Le PTZ et la vente des terrains à bâtir viennent témoigner de la volonté persistante des familles d'accéder à la propriété dans un logement individuel
- Si l'on note la présence d'opérateurs sur ce créneau, les opportunités foncières, elles, sont très faibles.

5.2. Les marchés locatifs

- Le marché locatif privé

- Positionnement du parc locatif privé sur le territoire

Nombre de logements locatifs privés
par secteur de l'armature urbaine



Source : Filocom 2015

L'offre locative privée représente 25% des résidences principales (55 476 logements) sur la Métropole, mais elle est avant tout présente dans les cœurs d'agglomération – Rouen représente à elle seule 44% de l'offre – et dans les espaces urbains (17%).

Le poids de Rouen sur le marché locatif privé est donc prépondérant. D'après une analyse des annonces des logements « Seloger.com » du 20 décembre 2017, on recense plus de 950 annonces de location à Rouen, essentiellement des studios et des T2, pour 110 annonces au Petit-Quevilly et 125 à Elbeuf. Les autres communes de l'espace urbain ne dépassent pas 80 annonces. A noter toutefois, l'effet de structure lié au poids du parc de logements dans chacune des communes.

- Le marché vu par les professionnels / 4 secteurs avec des caractéristiques propres

A dire d'acteurs :

- « Le marché de Rouen, où le parc ancien est très important, est très impacté par la production neuve, celle-ci engendrant une offre nouvelle à la location de qualité et bien située et à des prix de loyers qui, selon les agences immobilières, se rapprochent beaucoup de ceux de l'ancien.
- Le marché de la location sur le secteur d'Elbeuf est moins concerné par cet effet de concurrence. Il connaît toutefois un positionnement particulier des investisseurs qui profitent de la baisse des prix pour acquérir des biens en collectif, entraînant une offre nouvelle de logements à la location.
- Rive gauche : en dépit d'une image moins attractive, le marché locatif privé de la rive gauche attire des étudiants du fait de sa proximité avec certains sites universitaires ; les petites maisons ouvrières en brique trouvent preneurs, alors que pour le parc ancien en collectif c'est plus difficile.
- Plateaux Nord : Mont-Saint-Aignan, Bois-Guillaume et, dans une moindre mesure, Bihorel sont des communes très attractives. »

A noter

L'offre à la location est essentiellement constituée de petits logements, particulièrement nombreux à Rouen. A l'inverse, l'offre de grands logements à la location (T4 et plus) se fait rare et constitue un manque selon les retours des agents immobiliers, particulièrement les appartements de qualité (disposant de place de parking, de balcons, etc.).

Dire d'expert :

« A Rouen, nous avons trop de petits logements. Ce qu'il manque, ce sont des grands et beaux appartements, que ce soit à la location ou à l'accession. »

○ Une demande pour des publics spécifiques

- **Les étudiants.** Il s'agit d'une part déterminante de la demande localisée sur les communes accueillant des lieux d'études (Mont-Saint-Aignan, Rouen et Saint-Etienne-du-Rouvray principalement). Elle est conditionnée par la présence des établissements. Ce public cherche des T1 pour des prix aux alentours de 350 – 400 €.
- **Les jeunes actifs.** Ils choisissent pour une part la location – parfois avant d'investir dans l'accession. Ils s'installent plus facilement sur les communes plus éloignées des centres urbains mais proviennent généralement de la commune ou des communes proches et plus rarement d'autres secteurs.
- **Les actifs de catégories supérieures.** Dépendants de la présence des zones d'emploi structurantes du territoire (centre hospitalier par exemple), ils se tournent principalement vers Rouen Rive droite.
- **Les personnes âgées.** Selon les entretiens avec les agents immobiliers, les retraités seraient de plus en plus nombreux à se porter sur la location. Le choix de la location peut permettre, selon eux, de conserver le bénéfice de la revente pour profiter de la retraite tout en bénéficiant d'une offre locative accessible. Néanmoins, ils seraient plutôt exigeants au regard de l'offre (beau séjour, ascenseur, balcon et éventuellement parking couvert), notamment dans l'ancien, et se tournent ainsi vers le neuf, davantage en adéquation avec leurs aspirations.

○ Un marché détendu / forts effets de concurrence / augmentation de la vacance

La forte production récente de petits logements et leur mise sur le marché par des investisseurs impacte fortement la situation.

Ainsi, le fonctionnement du marché locatif se structure autour de multiples effets de concurrence : neuf / ancien, proximité du centre / éloignement ; image favorable (rive droite) / défavorable (rive gauche) ; avec un impact indéniable du neuf sur l'ancien à la location. Hormis le secteur elbeuvien, les acteurs pointent ce phénomène comme cause principale de la hausse de la vacance.

En 2016, 324 T2 se sont commercialisés dans la Métropole, et les acquéreurs sont à 70% des investisseurs. Une part importante de ces logements neufs est donc arrivée sur le marché locatif.

A rapprocher de l'importance de la vacance dans les petits logements, 28% dans les T1 et 16% dans les T2 en 2015 – une vacance en forte hausse (qui est passée de 9% à 11% entre 2011 et 2015) , en particulier dans les cœurs d'agglomération (17,5% de taux de vacance) et les espaces urbains (8,5%), où se développe l'offre neuve en appartements.

Dire d'expert :

« Depuis 5 ans, on a des produits défiscalisés pas très chers, donc des produits récents et avec toutes les prestations, alors que, 10 ans auparavant, la différence de prix était telle que les gens acceptaient l'ancien, même s'il n'y avait pas de stationnement, pas d'ascenseurs et, pour un grand nombre, des DPE moyens »

Les prix des loyers au m² sont aux alentours de 11€ le m² charges comprises au sein de la Métropole (selon la base de données Clameur, consolidée avec les entretiens auprès des agents immobiliers), avec une proportion importante de petits logements pour lesquels le prix au m² est plus élevé.

Les écarts de prix sont toujours importants entre la rive gauche et la rive droite. Selon les agences immobilières, l'écart est de 50 à 100 euros pour le même type de logement. Le marché de l'individuel fonctionne mieux avec, par exemple, « un certain nombre de maisons ouvrières en briques » qui se louent à 600 – 700€ et qui témoignent d'une volonté d'individuel sur le territoire.

Sur la rive droite, les prix sont surtout tirés vers le haut par la demande étudiante. Les communes les plus chères, en dehors de Rouen, sont situées au nord : Mont-Saint-Aignan, Bois-Guillaume et, dans une moindre mesure, Bihorel (sources : Clameur, consolidée par les entretiens auprès des agents immobiliers).

La production neuve sur la durée du PLH, couplée aux ventes à investisseurs, concurrence très fortement l'ancien. En effet, l'offre neuve propose une part importante de logements en T1/T2 qui se vendent très bien aux investisseurs. Ce sont des produits à des loyers très proches selon les agences immobilières et avec « les avantages du neuf ». Ils disposent généralement de la plupart des prestations dont sont privés les logements du parc ancien : un parking, un ascenseur, une faible consommation énergétique, etc. Il s'agit d'un produit idéal pour les couples jeunes actifs qui entament un parcours résidentiel sans avoir nécessairement les moyens d'acquérir un logement. Ils profitent également aux étudiants par l'accessibilité de leur prix, que ce soit les studios/T1 ou les T2. Les acteurs locaux soulignent unanimement l'effet de l'offre neuve en locatif sur l'augmentation de la vacance.

Les ordres de prix sur la Métropole sont les suivants (charges comprises) selon la base de données Clameur, consolidée par les entretiens auprès d'agents immobilier :

T1 : 350 €

T2 : 530 €

T3 : 580 à 650 €

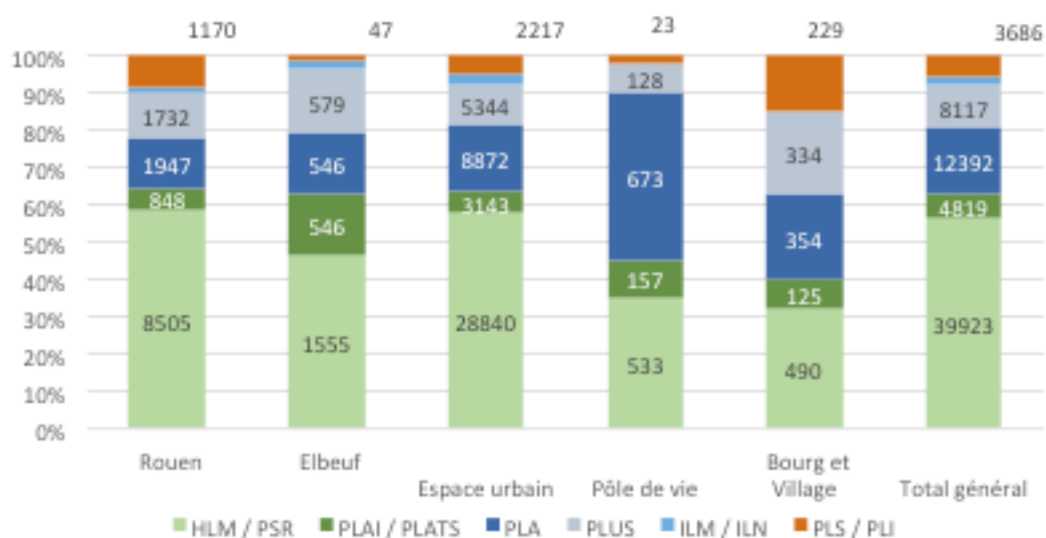
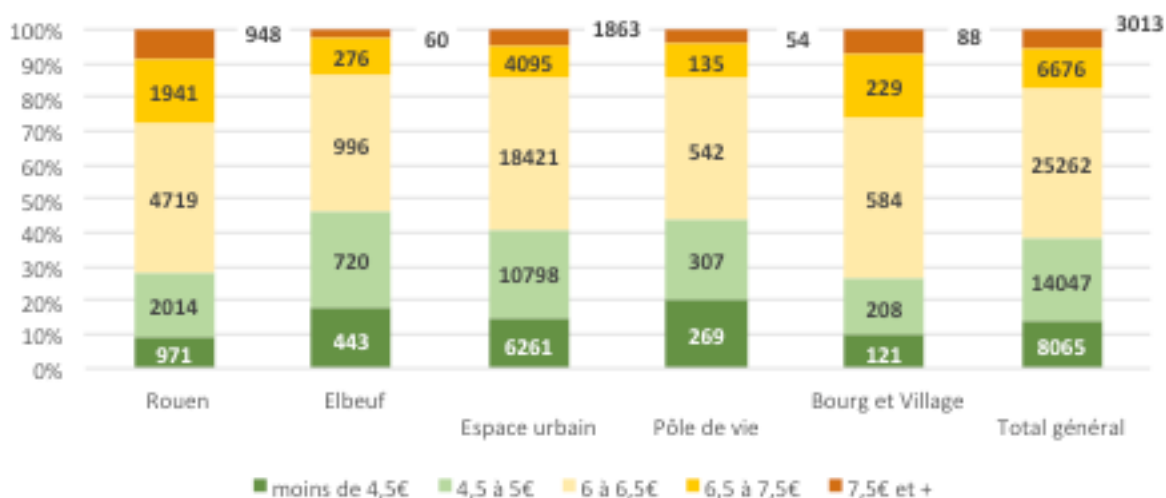
T4 : 750 à 780 €

Les propriétaires bailleurs sont parfois contraints de baisser leurs loyers pour renouer avec la demande. Le resserrement de l'écart entre les loyers du parc privé et ceux du parc social risque d'accentuer le phénomène de concurrence entre ces segments de parc, en particulier dans certains secteurs (l'espace urbain de la rive gauche notamment).

- Le parc social

- Niveaux de loyers du parc social

Niveaux de loyer du parc social



Très liés à la date de construction du logement social, et donc à son mode de financement, les loyers du parc social vont de moins de 4,5€ du m² à 7,5€ et + :

- Espaces urbains et pôles de vie disposent de 4,0% d'offre la moins chère, alors que leur parc social est le plus important en volume. Ce parc très accessible peut accueillir près de 18 000 ménages
- Le parc à plus de 6,5€ du m² est particulièrement présent à Rouen et dans les bourgs et villages

L'exonération du Supplément de Loyer Solidarité (SLS)

Le PLH 2012-17 prévoyait l'exonération du SLS dans 16 communes, pour les locataires du parc social dépassant les plafonds HLM. Selon Filocom (2015), **3 623 ménages** logés dans le parc social au sein de la Métropole, dépassent les plafonds de ressources de 130% et plus.

Même s'il est difficile de quantifier aujourd'hui l'impact de cette mesure, elle doit être réinterrogée dans le cadre du futur PLH.

- **Le profil des attributaires en 2015**

Les ressources des nouveaux ménages logés dans le parc social (attributaires en 2015) sont à 72% situées en dessous des plafonds PLAI, soit :

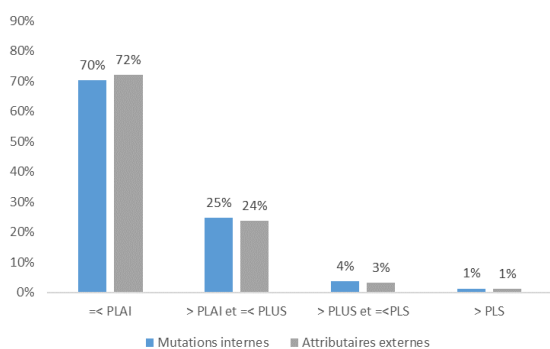
- Moins de 11 167 euros de revenus fiscaux pour un ménage d'1 personne
- Moins de 16 270 euros pour un ménage de 2 personnes
- Moins de 19 565 euros pour un ménage de 3 personnes

Toujours sur l'année 2015, environ un quart des ressources des ménages sont inférieures aux plafonds PLUS, 4% (pour les mutations internes) et 3% (pour les attributaires externes) sont inférieures aux plafonds PLS.

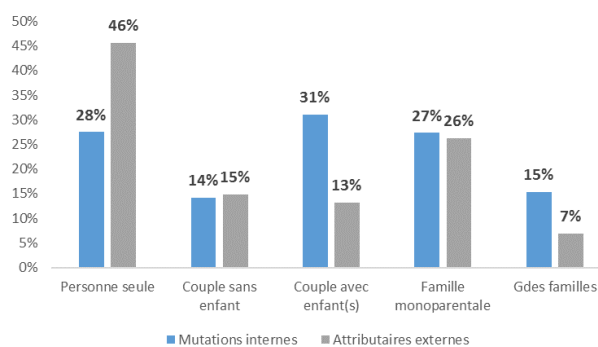
De manière générale, les niveaux de ressources des ménages faisant l'objet de mutations internes, et des ménages attributaires externes, sont globalement similaires.

Attributaires : ressources par rapport aux plafonds HLM

Source : SNE 2015



Attributaires : Type de ménage

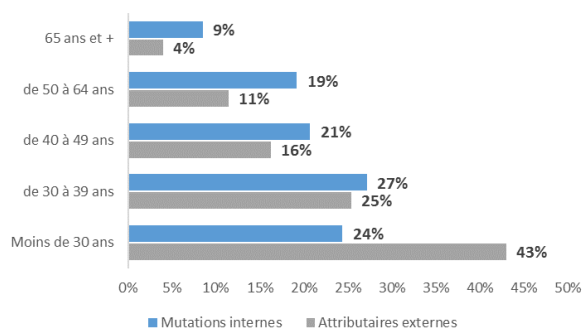


Il est à noter que les nouveaux attributaires externes sont majoritairement des personnes seules (46%), des familles monoparentales (26%) ce qui confirme le constat de fragilisation du parc social.

Les attributaires à la suite d'une demande de mutations ont des profils plus variés : 31% de couples avec enfants, 28% de personnes seules, 27% de familles monoparentales, etc.

Attributaire : âge de la personne de référence

Enfin, les attributaires externes sont globalement jeunes puisque 43% ont moins de 30 ans, 25% ont entre 30 et 39 ans. Les attributaires, suite à une demande de mutations, sont plus âgés.

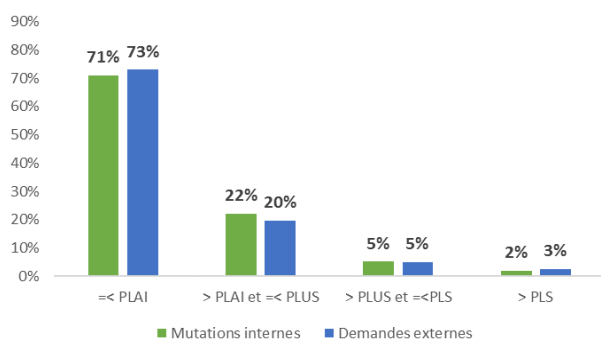


Source : SNE 2015

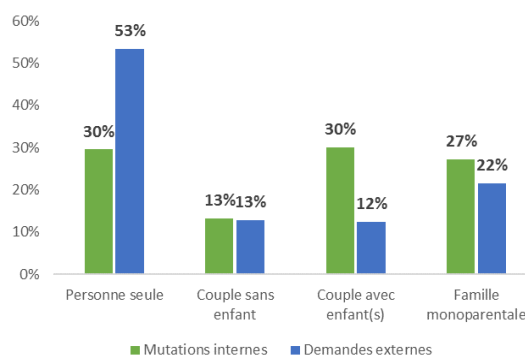
- **Le profil des demandeurs en 2015**

Les ressources des demandeurs par rapport aux plafonds HLM sont sensiblement similaires qu'il s'agisse de demandeurs internes ou externes : environ 70% sont situés en dessous des plafonds PLAI, environ 22% entre les plafonds PLAI et les plafonds PLUS, environ 5% entre les plafonds PLUS et PLS, et environ 3% au-dessus des plafonds PLS.

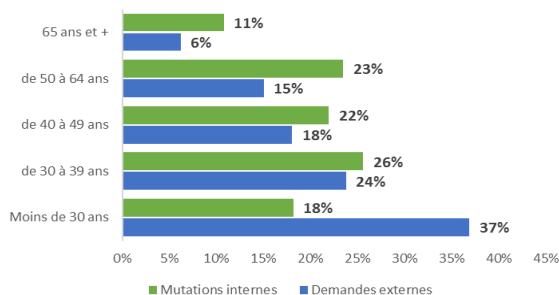
Demandeurs : ressources par rapport aux plafonds HLM



Demandeurs : type de ménage



Demandeurs : âge de la personne de référence



Les demandes de mutations internes, en provenance de tous les types de ménages, concernent à la fois l'ensemble des tranches d'âges (avec en première position les 30-39 ans à 26%, puis les 50-64 ans à 23%, et les 40-49 ans à 22%), et tous les types de familles : 27% de familles monoparentales, 30% de personnes seules, et 30% de couples avec enfants. Les logements les plus demandés sont les T3 et les T4 (36% et 31%).

Source : SNE 2015

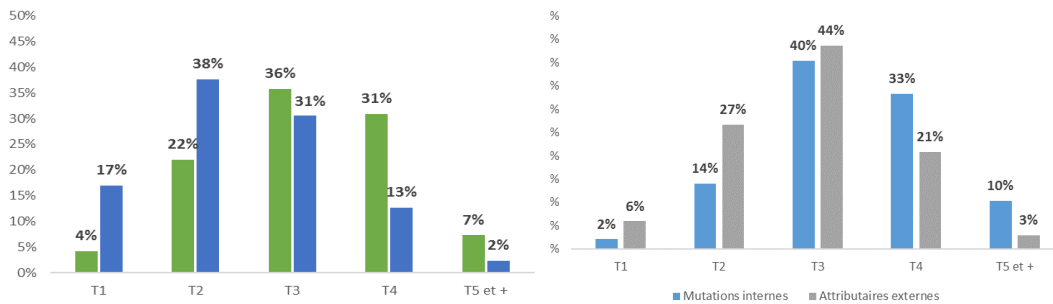
Les demandes externes concernent elles des profils plus spécifiques, en majorité de jeunes et des personnes isolées : 37% des demandeurs ont moins de 30 ans, et 53% sont des personnes seules. La taille des logements les plus demandés est donc logiquement plus petite, puisque ce sont les T2 qui sont les plus demandés (22% des demandeurs en mutation interne, 38% des demandeurs externes) suivis par les T3 (36% des demandeurs en mutation interne, 31% des demandeurs externes).

Les logements attribués (2015)

La tension sur le marché du parc social de la Métropole est faible : 17 752 demandeurs (dont 8 342 demandes de mutations internes) pour 8 285 attributions (dont 3 256 mutations internes) en 2015, soit une pression de la demande de 2,2 – ce qui est parmi les plus faibles tensions sur le parc social en Métropole au niveau national (la métropole de Rouen est en 2^{ème} position, derrière Nancy selon le Métroscope, 2017). Le délai d'attente pour l'attribution d'un logement social était de 9 mois en 2016.

Demandeurs : Typologie des logements

Attributaires : typologie des logements

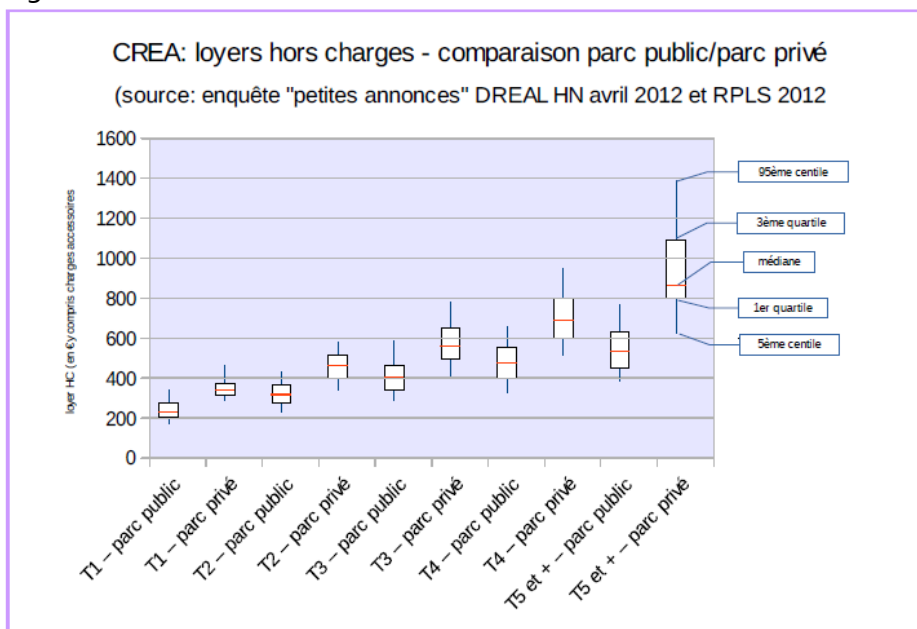


Source : SNE 2015

Les attributions de logement social sur la Métropole reflètent fidèlement les deux types de demandeurs (primo demandeurs et mutations internes), malgré un léger décalage entre l'offre et la demande quant à la taille du logement, puisque le logement le plus attribué est le T3, au détriment des T2, et, dans une moindre proportion, des T1.

- Une concurrence entre le parc locatif privé et le parc social ?

Le graphique (issu d'une enquête « petites annonces » de la DREAL Haute Normandie de 2012) permet de comparer les niveaux de loyer du parc public et ceux du parc privé, selon les typologies de logements.



Source : Etude DREAL 2012

Lecture du graphique en quantiles :

- 5^{ème} centile = 5 % des loyers sont inférieurs à cette valeur
- 1^{er} quartile : 25 % des loyers sont inférieurs à cette valeur
- Médiane : 50 % des loyers sont inférieurs à cette valeur
- 3^{ème} quartile : 75 % des loyers sont supérieurs à cette valeur
- 95^{ème} centile : 5 % des loyers sont supérieurs à cette valeur

Sur le territoire de la CREA, le différentiel entre les niveaux de loyers du parc privé et du parc HLM augmente avec la taille des logements.

Par exemple : Pour un T1, le loyer médian constaté hors charges s'établit à 230€ dans le parc public et 342€ dans le parc privé tandis que pour un T4, le loyer médian constaté s'établit à 477€ dans le parc public et à 688€ dans le parc privé.

On constate, du T2 au T4, un chevauchement important entre les loyers du parc public et ceux du parc privé. Ainsi, les valeurs des loyers des deux derniers quartiles en parc public sont égales aux valeurs des loyers des deux premiers quartiles du parc privé. Les logements du parc public neuf sont donc en concurrence avec les logements du parc privé.

Le parc locatif

→ POINTS CLÉS

Une offre en locatif privé dans l'ancien concurrencée par les produits d'investissements locatif neuf

L'arrivée sur le marché d'une offre neuve issue des produits défiscalisés a un effet modérateur sur les prix. Elle concurrence fortement les appartements anciens de moins bonne qualité (dépourvus de parking et d'ascenseurs), un segment de marché qui est particulièrement touché par la vacance.

Une offre locative sociale importante et une faible pression de la demande

- 38% de parc à loyer bas (moins de 5 euros / m2)
- 72% de ménages attributaires d'un logement en 2015 ont des ressources inférieures au plafond PLAI
- 47% des demandes attribuées

Des effets de concurrence entre le parc privé et le parc social

Aucun des trois marchés du locatif – privé ancien, privé neuf, social – ne connaît de tension. De ce fait, des effets de concurrence apparaissent aux marges de chacun de ces segments de marché – ils concernent, non pas les cœurs de cible, mais les publics les plus mobiles, souvent jeunes, à la recherche d'opportunités. Or, avec des niveaux de loyers qui se chevauchent parfois entre le parc privé et le parc social, et une bonne accessibilité au parc social, des ménages peuvent quitter le parc ancien petit ou inconfortable pour accéder au parc social, contribuant également à l'augmentation de la vacance dans le parc privé le plus ancien.

5.3. La vacance

ENCART MÉTHODOLOGIQUE

Sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie :

Deux sources ont été traitées pour mettre en évidence la vacance sur le territoire de la Métropole.

Les **données FILOCOM** renseignent sur la vacance au 1er janvier de l'année considérée (date de prise en compte pour l'établissement de la taxe d'habitation). Elles intègrent donc tous les logements inoccupés au 1er janvier.

Dans le **recensement de l'INSEE**, un logement vacant est un logement se trouvant dans l'une des situations suivantes à la date du recensement (mars) :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement très vétuste).

L'INSEE fait une estimation sur 5 ans pour les communes recensées tous les 5 ans (lissage des données).

Le nombre et la part de logements vacants sont généralement plus élevés dans Filocom. Les écarts avec l'Insee peuvent être expliqués en grande partie par la subsistance dans le fichier de la DGFIP de locaux inoccupés dits à usage de logements mais complètement obsolètes, lesquels ne seraient pas comptabilisés par l'Insee, et aussi par les délais de mise à jour du fichier de la taxe d'habitation en cas de changement d'occupant qui entraîneraient une surestimation de la vacance par la DGFIP, ainsi que l'affectation d'un code « vacant » à **certains logements non assujettis à la TH**. Le nombre de logements vacants dans Filocom peut être supérieur de 30% à celui du recensement (source : CGDD, observation statistique, juillet 2013)

Des niveaux de vacance variables selon les sources de données :

- | | | |
|---|---------------------------|----------------------|
| - | 7,7% RP Insee 2014 | 6,3% en 1999 |
| - | 11,0% Filocom 2015 | 7,3 % en 1999 |

Pas de changements de méthode pour Filocom en revanche de nouvelles modalités pour le recensement (collecte sur 5 ans)

Une source Filocom peut-être un peu surévaluée (1 ou 2 points) mais plus fiable que le recensement, car elle s'appuie sur les bases fiscales (un logement est considéré comme vacant quand il n'a pas fait l'objet de taxe d'habitation pendant minimum 12 mois).

Pour les deux sources, une forte progression du nombre de logements vacants :

- | | | |
|---|-----------------|--|
| - | RP Insee | + 40% de logements vacants entre 1999 et 2014
(+14% du nbre de lgts) |
| - | Filocom | + 79% de logements vacants entre 1999 et 2015
(+13% de nbre de lgts) |

Au préalable, il convient de rappeler la diversité de situations caractérisant la vacance :

- **La vacance liée aux mobilités** : un besoin pour assurer la fluidité du marché, fortement liée à l'intensité des mobilités (une vacance acceptable dans un marché classique est d'environ 8%.)
- **La vacance de mise en service** : les logements récemment mis sur le marché en cours de commercialisation, fortement liée à l'activité du marché et notamment aux phases d'accélération de la production
- **La vacance structurelle (au-delà de 3 ans)**: les logements peu attractifs et déqualifiés sur le marché, liée à l'ancienneté et la qualité des logements
- **La vacance de rétention** : des logements non mis sur le marché par les propriétaires
- **La vacance de marché** : les logements (neufs ou non) mis en location ou en vente mais ne trouvant pas preneur en raison d'une offre trop importante par rapport à la demande

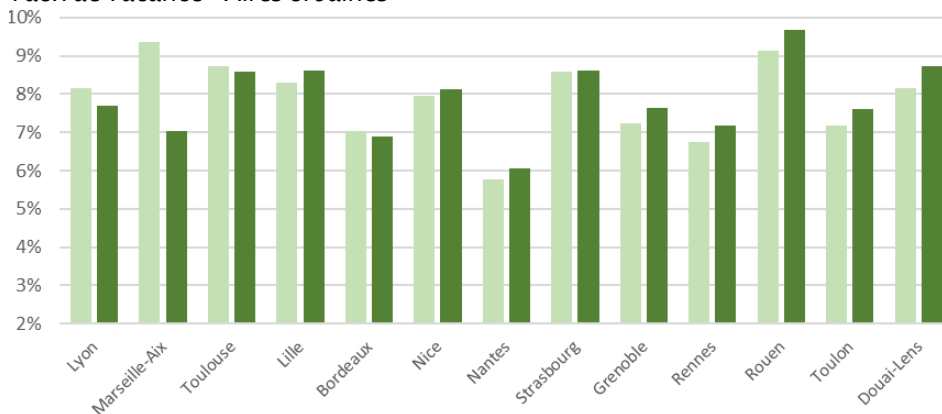
- **Une vacance plus élevée que sur d'autres territoires, et en forte croissance**

Au sein de la Métropole Rouennaise, sur 252 227 logements, **27 766 seraient des logements vacants**. On note donc un taux de vacance de 11% en 2015.

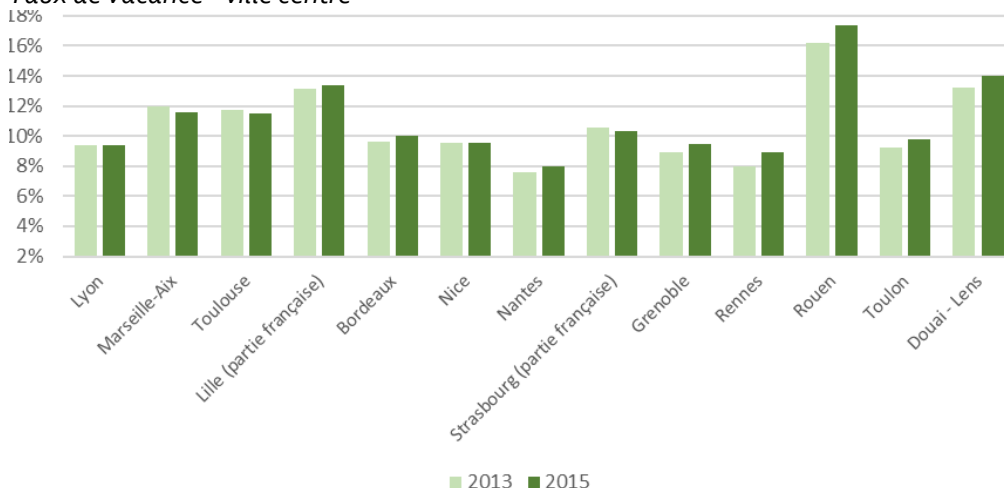
Par rapport aux autres métropoles ou agglomérations, les taux de vacance à Rouen sont supérieurs :

- Dans l'aire urbaine de Rouen ; + 1 à 2 pts
- Et surtout dans la ville centre : + 4 pts

Taux de vacance - Aires urbaines



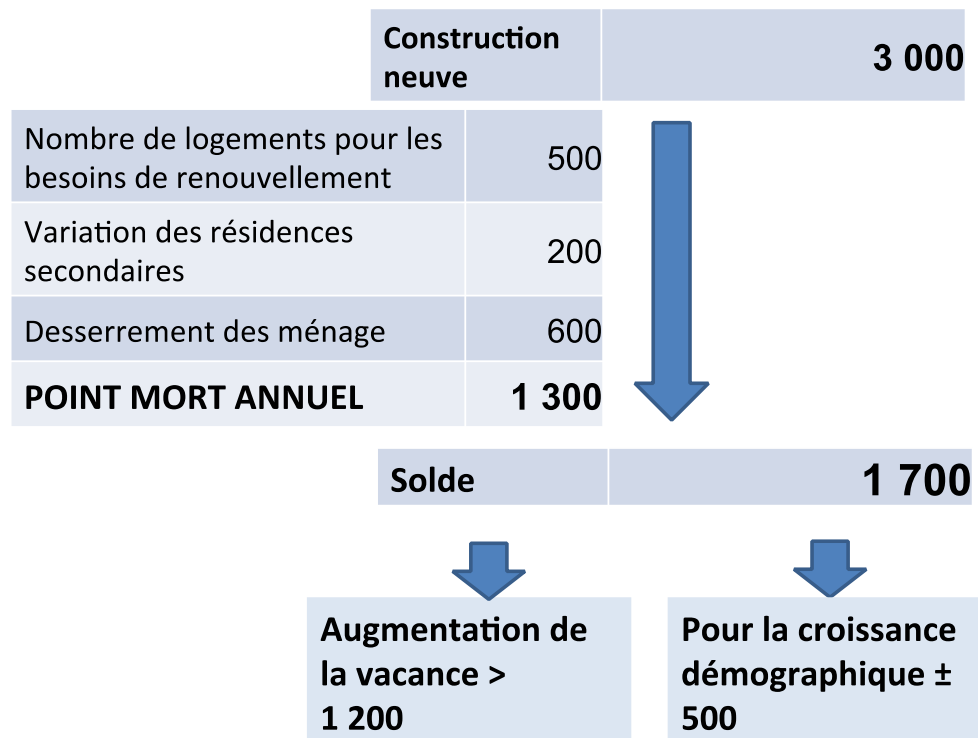
Taux de vacance - ville centre



Source : Filocom

- **Construction neuve, croissance démographique : la vacance une variable d'ajustement**

Schéma de l'impact de la construction neuve sur l'augmentation de la vacance



Le schéma ci-dessus reprend l'objectif annuel du précédent PLH en termes de production neuve (3 000) et le décompose en fonction des besoins. Il apparaît ainsi que pour un niveau de construction de 3 000 logements par an, 500 logements sont liés au renouvellement du parc, 500 logements sont nécessaires pour la croissance démographique, 200 sont issus de la variation des résidences secondaires, 600 sont nécessaires pour répondre au desserrement des ménages. Ainsi, il reste un solde de 1 200 logements qui augmentent donc la part de la vacance dans le parc de logements d'autant de logements par an.

On peut conclure que l'objectif de 18 000 logements sur la période du précédent PLH (2012-17) était trop élevé, la vacance en grande partie liée à une production supérieure aux besoins du territoire.

Cette production est trop élevée notamment au regard du dynamisme démographique mais aussi au regard d'autres facteurs, qui sont détaillés dans le point suivant.

- **Les causes de la vacance : des besoins en logements structurellement en baisse**

- **Une croissance démographique plus faible que prévue**

Ce point a déjà été évoqué dans le bilan du précédent PLH.

Il faut noter que la croissance démographique faible (0,18%) et non anticipée a entraîné une hausse de la vacance car l'objectif de production neuve du précédent PLH a été construit sur une croissance démographique de 0,4% et non 0,18%.

- **Un ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages**

Les besoins liés à l'évolution de la taille des ménages sont donc en forte baisse : on passe de 1 500 logements par an dans les années 1980, à moins de 800 dans les années 2010.

Néanmoins, même s'il est en baisse, la diminution de la taille des ménages est le facteur principal de besoins en logements, il reste supérieur aux besoins liés à la croissance démographique

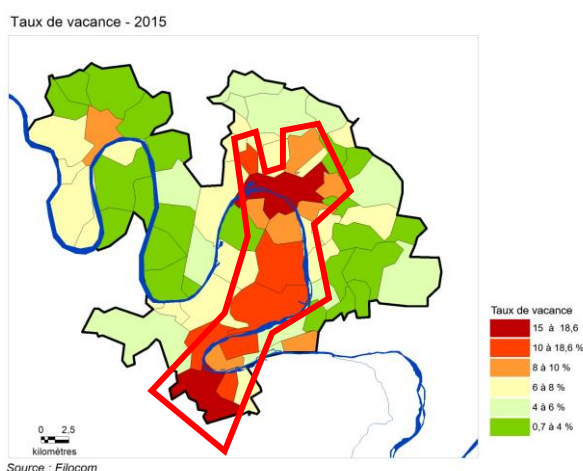
- **Une faible croissance du nombre de ménage**

Au sein de la métropole, l'évolution du nombre de ménages est très faible (0,6% entre 2009 et 2014) puisqu'en comparaison sur la même période, il est de 4,16% au sein de l'aire urbaine.

La faible croissance du nombre de ménages a un impact direct sur les besoins en logements.

- **Caractéristiques de la vacance : localisation, type de logements, durée de la vacance, etc.**

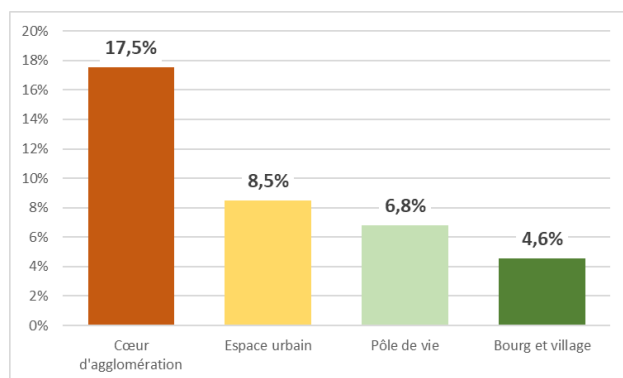
- **Localisation des logements vacants : Un phénomène urbain**



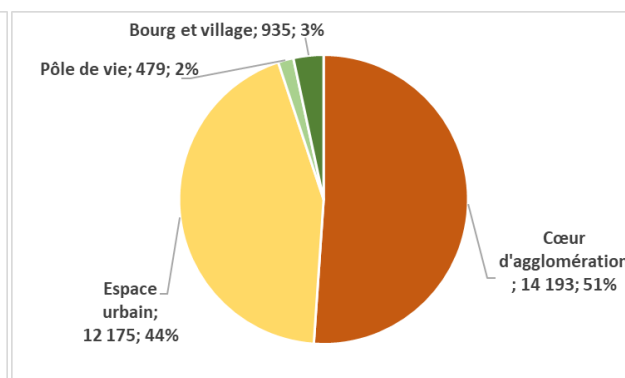
La vacance, au sein de la Métropole Rouennaise, est concentrée dans les communes urbaines :

- Les deux communes du cœur d'agglomération : Rouen (taux de vacance de 17% en 2015) et Elbeuf (18%)
- La majorité des communes des espaces urbains et en particulier : Saint-Etienne-du-Rouvray (14,3%), Cléon (13,8%), Caudebec-lès-Elbeuf (12,9%), Déville-lès-Rouen (10,1%). La situation de Oissel (13,2%) est un peu particulière puisque 43% des logements vacants sur la commune sont liés à la vacance d'un ancien Foyer de Travailleurs Migrants. Sans comptabiliser ces logements spécifiques la vacance sur cette commune n'est que de 7,5%.

Taux de vacance par secteur



Nombre de logements vacants par secteur



Source : Filocom 2015

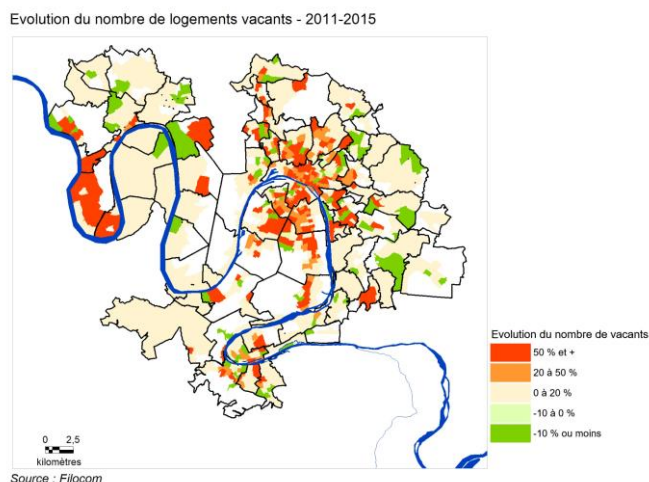
La proportion de logements vacants est inégale d'un secteur de l'armature urbaine du SCOT à l'autre : Elle est nettement plus marquée dans les cœurs d'agglomération (17% à Rouen ; 18,5% à Elbeuf) que dans les bourgs et villages (5%).

En taux ou en nombre, ce sont les espaces urbains qui sont les plus concernés par la vacance et plus particulièrement les communes de Rouen et Elbeuf

- Rouen détient 45% des logements vacants de la Métropole.
- Les taux de vacance sont assez faibles dans les autres types d'espaces.

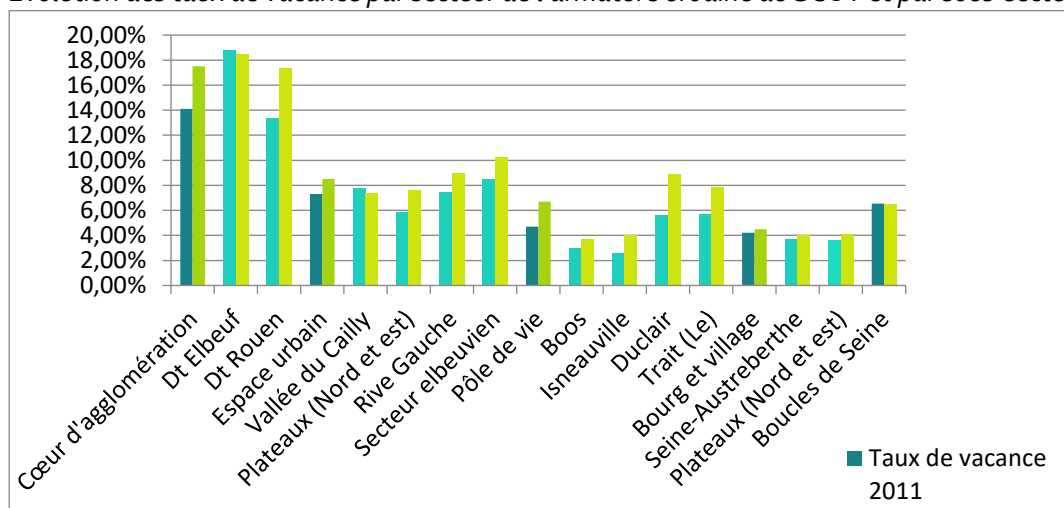
En conclusion sur la localisation des logements vacants, il est à noter que **plus de 9 logements vacants sur 10 sont dans une commune urbaine.**

- Une évolution de la vacance plus forte dans les espaces urbains



Ce sont dans les communes urbaines que la progression du nombre de logements vacants est la plus marquée. Cette hausse explique la forte augmentation constatée à l'échelle de l'agglomération. La ville d'Elbeuf et la vallée du Cailly échappent à cette logique avec une stabilité de la vacance (effets des actions menées sur le parc ancien).

Evolution des taux de vacance par secteur de l'armature urbaine du SCOT et par sous-secteur (2011-15)



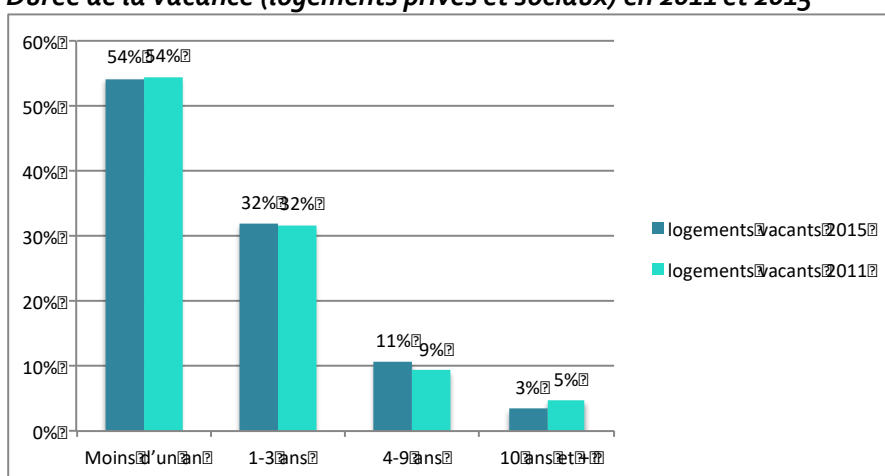
Source : Filocom 2015

L'augmentation selon les différents secteurs de l'armature urbaine du SCOT est la suivante :

- **Les cœurs d'agglomération** (+3 234 logements vacants), et notamment Rouen, dont le taux de vacance augmente de 4 points entre 2011 et 2015 (de 13,4 à 17,4%)
Le taux de vacance d'Elbeuf, même s'il est le plus élevé de la Métropole, connaît progressivement une baisse (entre 2013 et 2015 notamment, il passe de 21,5% à 18,5%)
- Les **espaces urbains** (+ 2 150 logements vacants) : Excepté la vallée du Cailly qui voit son taux de vacance reculé, l'ensemble des autres secteurs urbains connaissent une augmentation de leur taux de vacance (la plus forte étant sur le secteur Rive Gauche : + 1 150 logements vacants)
- Les **pôles de vie** (+167 logements vacants), surtout **Duclair** qui voit son taux de vacance progresser de 3,3 points (5,6% à 8,9%) et **Le Trait** dont le taux de vacance prend 2,2 points entre 2011 et 2015 (5,7% à 7,9%). Les deux autres pôles connaissent une augmentation plus faible : + 1,4 point pour Isneauville et 0,70 point pour Boos.
- Au sein des **bourgs et villages**, même si le taux de vacance progresse également, la progression est plus faible puisque le taux de vacance prend 0,3 point (+106 logements vacants).

- **Une vacance en majorité de courte durée**

Durée de la vacance (logements privés et sociaux) en 2011 et 2015

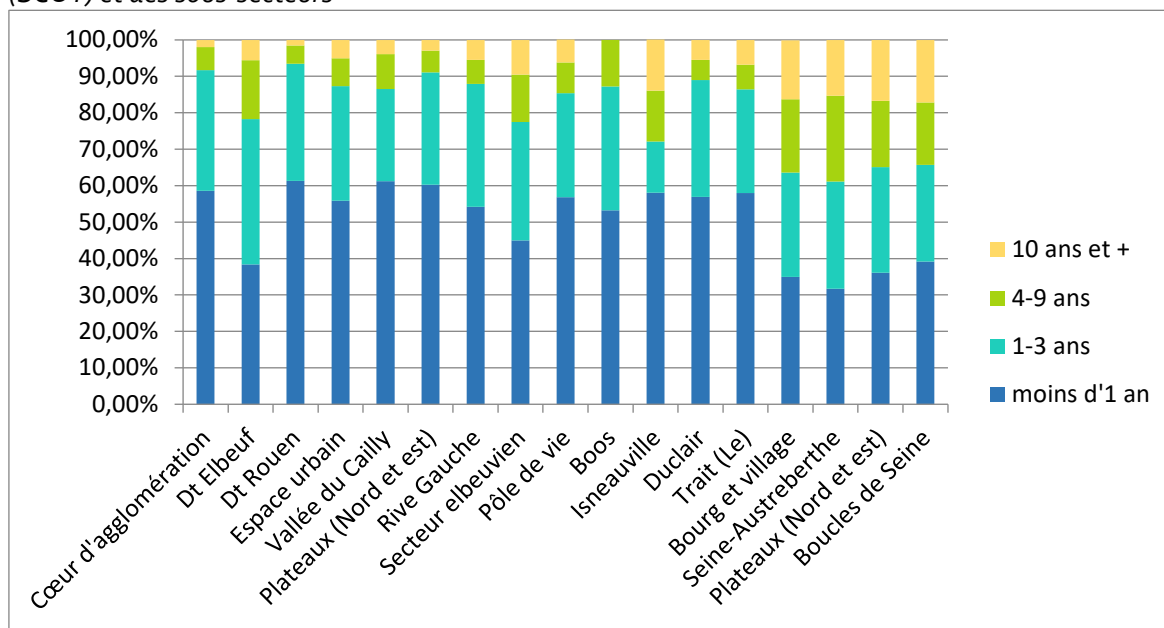


Source : Filocom 2015

La répartition des logements vacants selon leur durée de vacance a peu évolué entre 2011 et 2015 : 54% de logements vacants depuis moins d'un an, 32% depuis moins de 3 ans et 14% depuis plus de 3 ans.

La grande majorité des logements vacants le sont depuis moins d'un an (54%). Les logements vacants de très longue durée (plus de 10 ans) ne représentent que 3% parmi les logements vacants.

Les logements vacants du parc privé selon la durée d'occupation et selon les secteurs de l'armature urbaine (SCOT) et des sous-secteurs



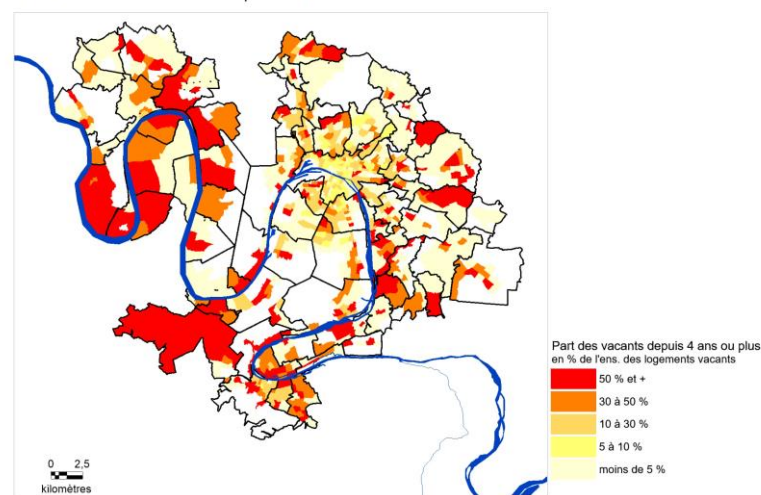
Source : Filocom 2015

La vacance de courte durée (moins d'un an) est concentrée dans les secteurs urbains (cœurs d'agglomération et espaces urbains). Ce type de vacance de moins d'un an, est liée à la forte augmentation des logements locatifs mis sur le marché (produits investisseurs) et aux livraisons récentes.

A contrario, dans les pôles de vie et surtout dans les bourgs et villages, la vacance est de plus longue durée (voir carte ci-dessous). Elle correspond soit à du logement dégradé, soit à des logements sortis du marché (biens sans maîtres, successions vacantes, etc.).

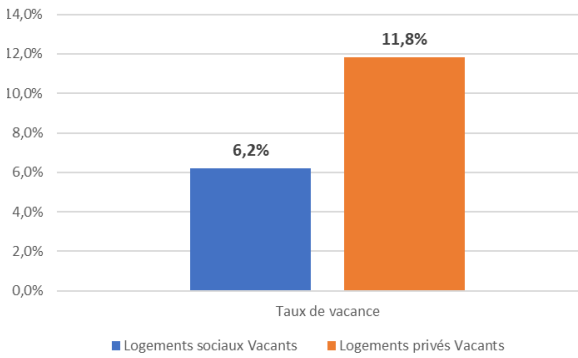
La vacance de 4 ans ou plus souligne des effets plus structurels : un parc ancien déqualifié. Comme cela a déjà été identifié, les logements vacants de plus de 4 ans sont surtout présents dans les communes périurbaines, rurales mais aussi dans le secteur d'Elbeuf.

Part de la vacance de 4 ans ou plus - 2015

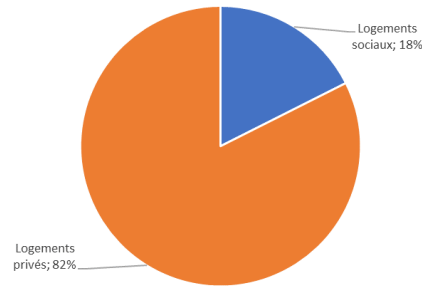


- Une vacance essentiellement concentrée dans le parc privé

Taux de vacance (parc privé/parc social)



Logements vacants privés et sociaux



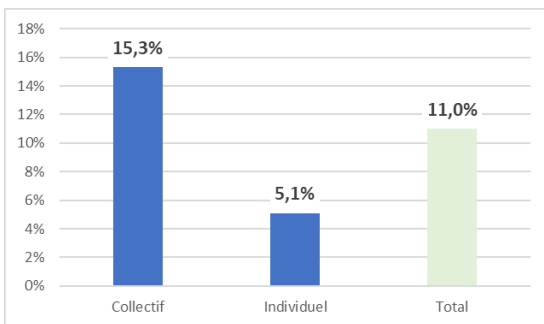
Source : Filocom 2015

Les taux de vacance sont deux fois plus élevés dans le parc privé que dans le parc social (*hors logements désactivés pour réhabilitation ou démolition*).

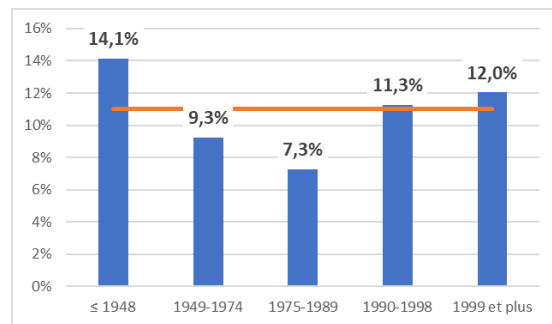
Quant à la part des logements vacants privés sur la totalité des logements vacants, elle représente 82%.

- Caractéristiques de la vacance en fonction des critères d'âge du parc, de confort des logements, de la superficie et de la taille des logements

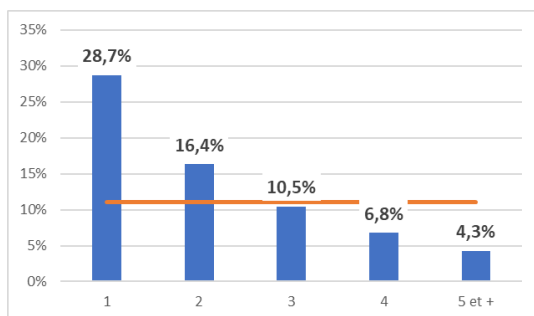
Taux de vacance par type de parc



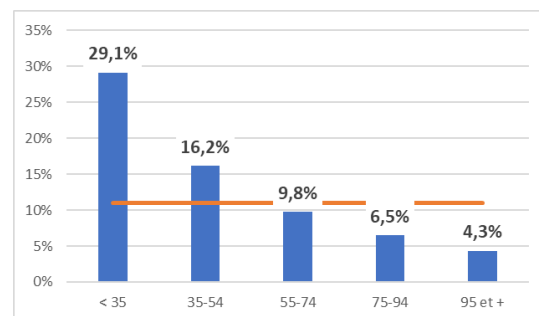
Taux de vacance par époque de construction



Taux de vacance par nombre de pièces



Taux de vacance par superficie des logements



Filocom 2015

Source :

Ces différents graphiques permettent de relever que :

- Les taux de vacance sont beaucoup plus élevés dans le logement collectif
- Le taux de vacance est plus élevé dans les logements anciens (14% de taux de vacance dans les logements d'avant 1948)
- Les taux de vacance sont beaucoup plus élevés dans les petits logements : de 30% dans les petites logements (< 35m / T1) à moins de 8% pour les grands logements (>74m² ou T4 et plus)

La vacance

→ POINTS CLÉS

Une vacance en forte hausse sur le territoire de la Métropole :

Le taux de vacance passe de 9% à 11% entre 2011 et 2015 (soit 27 766 logements vacants en 2015), cette hausse est particulièrement importante dans les cœurs d'agglomération et les espaces urbains.

Des causes multiples :

Les causes sont en partie liées au contexte démographique (croissance démographique plus faible que prévue, ralentissement de la baisse de la taille des ménages, faible croissance du nombre de ménages, etc.) mais également à la typologie des logements construits, qui d'une manière générale et surtout dans les cœurs d'agglomération ne correspondent pas aux besoins des ménages et favorisent le départ de ces derniers en dehors de la Métropole. Enfin, d'autres causes sont identifiées (problème de sécurité, d'accessibilité aux transports en commun, etc.)

Les conséquences :

Ces constats s'articulent donc avec la nécessité de réguler la construction neuve (nécessité d'une meilleure régulation des produits de défiscalisation notamment) afin d'éviter les processus de déqualification du parc ancien mais aussi avec la nécessité d'améliorer le parc existant pour favoriser les remises sur le marché de logements vacants.

Dynamiques de marché et rapport offre / demande

→ POINTS CLÉS

Un marché détendu / de fortes spécificités selon l'environnement urbain et la position géographique du parc

Les transactions

- Un marché très segmenté et différencié selon les secteurs :
 - Un cœur d'agglomération rouennais plutôt dynamique en termes de transactions, notamment sur les « petits logements » (T₁ – T₂) qui constituent la majorité de son offre
 - Un cœur d'agglomération elbeuvien très en dessous de la moyenne en termes de prix de vente.
 - Des écarts d'attractivité et de prix qui maintiennent la spécialisation résidentielle et sociale née de l'histoire économique de la Métropole
 - plateaux Nord et Est : secteurs de logement individuel les plus attractifs
 - Rive Gauche : si l'on excepte Rouen, c'est le secteur où se situent les plus grandes transformations urbaines récentes, une dynamique qui va se poursuivre. Le renouveau de certains quartiers maintient cependant une attractivité résidentielle populaire, alors que les quartiers en QPV souffrent toujours d'un déficit d'image, qui se traduit par des prix de vente inférieurs à ceux de leur périphérie.
 - bourgs et villages : des prix de foncier corrélés à la distance au cœur de la Métropole
- Deux caractéristiques du rapport offre / demande :
 - Intérêt des investisseurs pour l'offre neuve d'appartements
 - Et attentes des ménages pour du logement individuel y compris en zone dense, un produit très peu présent.

Le marché locatif

- Un parc locatif privé avec une offre importante de petits logements, tant dans le neuf que dans l'ancien, qui répond principalement aux besoins des étudiants et jeunes actifs ;
- Mais une désaffectation du parc ancien des cœurs d'agglomération (vacance, faibles loyers, risque d'indignité, inadaptation de l'offre aux attentes des ménages) au profit d'une offre neuve abondante ;
- Une offre de logements sociaux importante et une faible tension, qui facilite l'accueil des ménages à faibles ressources et les mobilités choisies, mais peut créer des effets de concurrence interne au parc social.

Dynamiques de marché et rapport offre / demande

Effets de concurrence et vacance

Le décalage entre le niveau soutenu de production de logements et une faible dynamique démographique, source de la détente du marché sur certains segments, a trois conséquences principales :

- Un effet positif pour les ménages, puisqu'il a un effet modérateur sur les coûts et facilite les mobilités résidentielles, dans le parc social lui-même et entre segments de parc ;
- Mais l'abondance de l'offre accentue l'obsolescence du parc le plus ancien et le moins adapté, et augmente la vacance ;
- La concurrence entre segments de parc est aussi une concurrence entre communes, entre secteurs.

Par ailleurs on aura noté l'émergence d'un grand Rouen attractif en couronne autour de la ville centre, dépassant les communes les plus proches et intégrant une partie des communes des plateaux Nord et Est, ainsi que de la Rive Gauche. Si le rééquilibrage territorial est un enjeu majeur, il convient d'interroger ces tendances (visibles essentiellement par les mutations).

6. Besoins des ménages en évolution et publics spécifiques

Ce chapitre met en évidence les besoins des publics dits « spécifiques » d'un point de vue du logement.

Une première partie revient sur les profils d'occupation au sein de chaque segment de parc (locatif privé, locatif social, propriétaires occupants).

Un diagnostic quant aux caractéristiques de chaque type de public spécifique (logements des personnes à faibles ressources, des jeunes et étudiants, des personnes âgées, des personnes handicapées et des gens du voyage) y figure avant d'établir les enjeux en termes de logements.

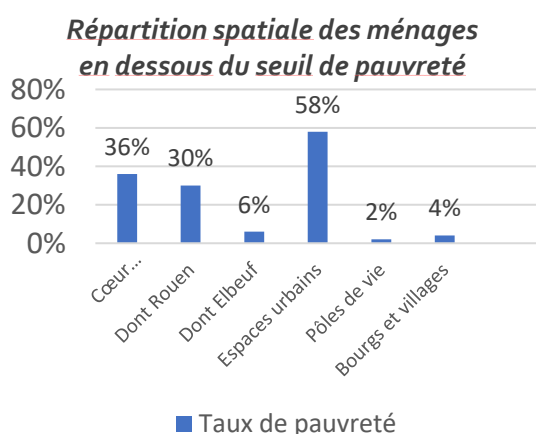
Le logement des jeunes, et particulièrement des étudiants, et le logement des personnes âgées ont fait l'objet d'un zoom approfondi dans le cadre des ateliers avec les partenaires. En effet, l'offre dédiée à ces deux types de publics a connu de fortes évolutions ces dernières années, il apparaît indispensable aujourd'hui de dresser le bilan de ces opérations pour ajuster au mieux la réponse aux besoins identifiés.

6.1. Les ménages à faibles ressources

ENCART MÉTHODOLOGIQUE

Le chapitre sur les ménages à faibles ressources prend uniquement en compte les ménages sous le seuil de pauvreté.

Les données utilisées proviennent de Filocom (2011 et 2015). Le seuil de pauvreté Filocom correspond à 50 % du revenu net médian par an et par unité de consommation, soit 846€ par mois. Dans Filocom, le revenu médian est calculé sur les revenus fiscaux déclarés qui ne comprennent pas les aides sociales.



La nouvelle géographie prioritaire a permis de mettre en évidence les territoires qui concentrent les ménages les plus pauvres. Au total, 9 quartiers prioritaires sont recensés sur le territoire de la Métropole et font l'objet du nouveau dispositif de rénovation urbaine. Le niveau de pauvreté au sein de ces quartiers varie de 40% à 56% des ménages sous le seuil de pauvreté.

Le chapitre suivant revient sur la présentation de ces quartiers et sur les enjeux liés au renouvellement urbain.

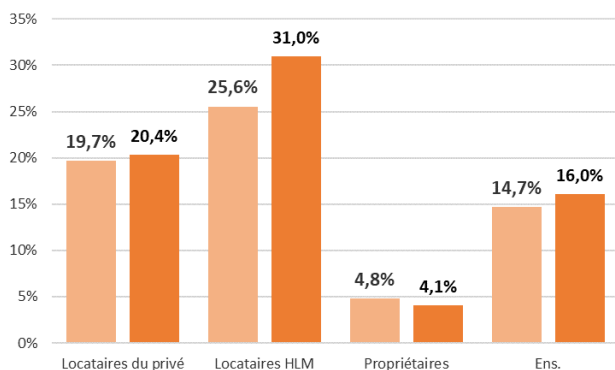
A l'échelle de la Métropole, environ **41 100 ménages vivent sous le seuil de pauvreté**, soit 16% du nombre total de ménages. Ce chiffre est en légère baisse par rapport à 2012 : à cette époque, le territoire comptait 17,37% de ménages vivant sous le seuil de pauvreté.

Ce chiffre est supérieur à la moyenne nationale (13,9% en 2016), comme c'est le cas pour toutes les métropoles françaises. Il est cependant légèrement inférieur à la moyenne observée dans les 15 métropoles, qui est de 17%.

- **Répartition spatiale des ménages sous le seuil de pauvreté**

La répartition spatiale des ménages sous le seuil de pauvreté est très hétérogène à l'échelle de la Métropole : près de 60% des ménages sous le seuil de pauvreté vivent dans les espaces urbains, alors que seulement 6% d'entre eux vivent dans les pôles de vie et bourgs & villages combinés. On note également un fort pourcentage dans les cœurs d'agglomération (36%). Ainsi 30% des ménages pauvres de la Métropole vivent à Rouen (taux de pauvreté à Rouen : 19%), et 6% des ménages pauvres de la Métropole vivent à Elbeuf (taux de pauvreté à Elbeuf : 29%).

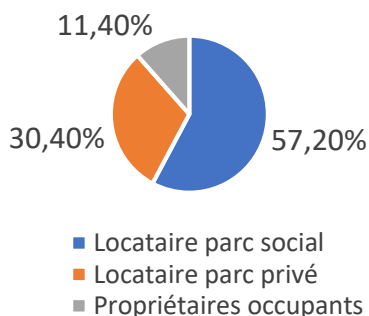
Taux de pauvreté par statut



Cette dynamique de paupérisation des cœurs d'agglomération et espaces urbains a déjà été mise en évidence précédemment (chapitre Territoire en mouvement de ce diagnostic) en montrant que l'évolution des revenus sur ces secteurs se creuse par rapport au revenu métropolitain médian.

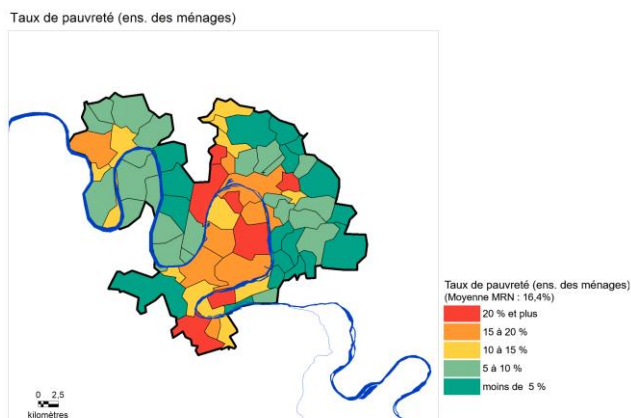
- **Répartition par statut d'occupation des ménages sous le seuil de pauvreté**

Statut d'occupation des ménages sous le seuil de pauvreté



La répartition par statut d'occupation des ménages sous le seuil de pauvreté est elle aussi contrastée, avec des écarts très marqués entre le parc locatif privé et le parc social (20,4% de ménages sous le seuil de pauvreté dans le parc privé locatif contre 31% dans le parc locatif social), et surtout entre le parc des propriétaires (4,1% seulement) et le parc locatif (25,7%). En dehors du parc social, les taux de pauvreté dans les autres segments de parc sont stables.

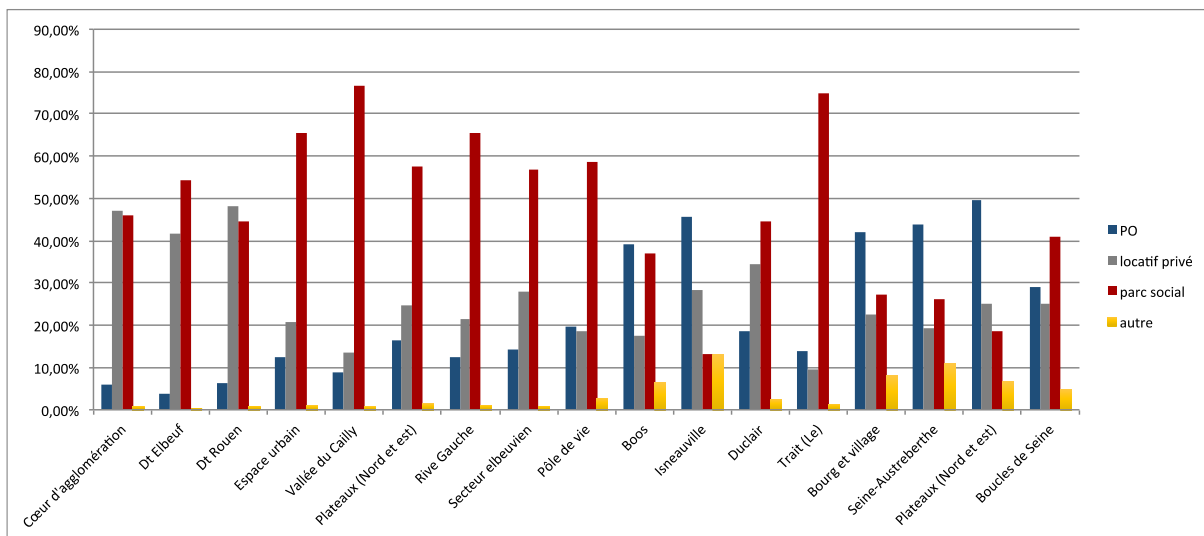
Source : Filocom 2015



Parmi les ménages sous le seuil de pauvreté, près de 60% vivent dans le parc social, 30% dans le parc privé locatif et 11% sont propriétaires occupants. C'est donc sans conteste le parc social qui accueille la plus grande partie des populations les plus modestes du territoire.

Source : Filocom 2015

Répartition des ménages sous le seuil de pauvreté par segment du parc et par secteur



Source : Filocom 2015

A noter : la catégorie « autre » regroupe les logés à titre gratuit/hébergés

Au sein des cœurs d'agglomération, globalement il existe peu d'écart encore le nombre de personnes sous le seuil de pauvreté dans le parc locatif privé et dans le parc social (à noter qu'à Rouen, le nombre de personnes sous le seuil de pauvreté est légèrement plus élevé dans le parc privé locatif que dans le parc social).

Au contraire, dans les espaces urbains, on constate une très nette fracture entre le parc social et le parc privé : la majorité des personnes sous le seuil de pauvreté est logée dans le parc social (65%), cette proportion est encore plus forte dans la vallée du Cailly (76%).

Globalement, au sein des pôles de vie, la majorité des ménages sous le seuil de pauvreté est logée dans le parc social (59%) mais selon les pôles de vie, nous constatons des réalités très différentes : A Boos, peu d'écart entre les personnes sous le seuil de pauvreté logées dans le parc social et le parc privé locatif, à Isneauville, en revanche, on note une majorité de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté (46%), et enfin, dans les communes de Duclair et Le Trait, les personnes sous le seuil de pauvreté sont principalement dans le parc social (44% et 75%).

Au sein des Bourgs et Villages, les ménages sous le seuil de pauvreté sont globalement des propriétaires occupants (42%), excepté sur le secteur Boucles de Seine.

A noter toutefois que la répartition des personnes sous le seuil de pauvreté est liée aux effets de structure du parc, et notamment à la localisation des logements sociaux.

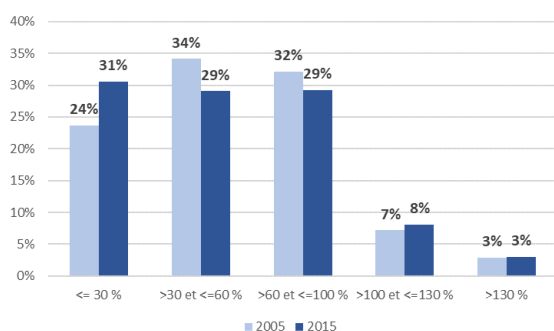
Les ménages du parc social sous le seuil de pauvreté

Nous notons une tendance à la précarisation du parc social. En 2005, plus du quart des occupants du parc social avaient des ressources sous le seuil de pauvreté, cette proportion est de 31% en 2015.

La vocation « très sociale » du parc HLM se renforce donc avec des effets territoriaux renforcés dans les communes et quartiers concentrant une forte proportion de logements sociaux.

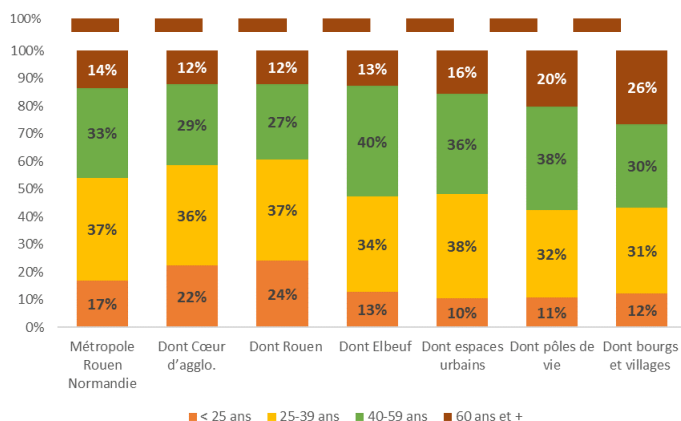
Évolution des revenus des ménages logés dans le parc social

La précarisation du parc social se traduit par une forte augmentation de la part des ménages les plus modestes mais on peut constater dans le même temps que la part des ménages ayant des ressources supérieures aux plafonds HLM reste stable. En effet, c'est surtout au détriment des ménages ayant des ressources comprises entre 30 et 60% des plafonds HLM que la précarisation se réalise.



Source : Filocom 2015

Âge de la personne de référence sous le seuil de pauvreté – parc social



La personne de référence du ménage sous le seuil de pauvreté est globalement plus âgée dans le parc social que dans le parc privé : pour 66% des ménages du parc social vivant sous le seuil de pauvreté, la personne de référence est âgée de 40 ans ou plus, alors qu'à l'inverse, pour 54% des ménages du parc privé vivant sous le seuil de pauvreté, la personne de référence est âgée de 39 ans ou moins.

Source : Filocom 2015

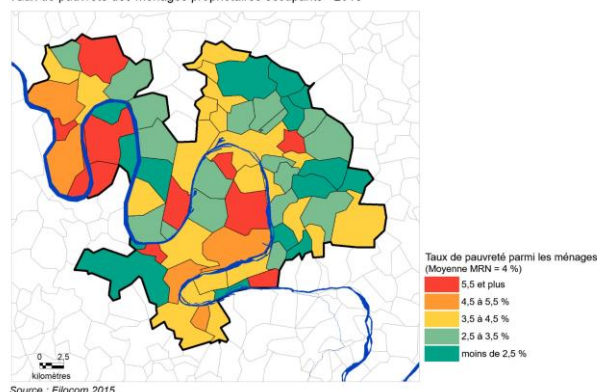
Au sein du parc social, les différentes classes d'âges de la personne de référence sous le seuil de pauvreté sont représentées dans les différents secteurs de manière homogène et globalement similaire à la moyenne de la métropole – à l'exception du secteur « Bourgs & villages » où les jeunes sont plus représentés qu'ailleurs : 34% des personnes de référence sous le seuil de pauvreté ont entre 25 et 39 ans (contre 30% pour la moyenne métropolitaine), et 8% ont moins de 25 ans (contre 4% à l'échelle métropolitaine).

Les ménages du parc privé sous le seuil de pauvreté

Dans le parc privé, la différence est très nette entre propriétaires occupants et locataires, puisque ces derniers sont en proportion cinq fois plus nombreux à être en dessous du seuil de pauvreté que les propriétaires occupants.

La variation du taux de pauvreté parmi les propriétaires occupants est plutôt faible selon les communes, tandis que les niveaux de ressources dans le parc locatif privé sont bien plus variables, avec des taux de pauvreté dépassant la moyenne (25%) dans les communes suivantes notamment : Elbeuf, Caudebec-lès-Elbeuf, Saint-Etienne-du-Rouvray.

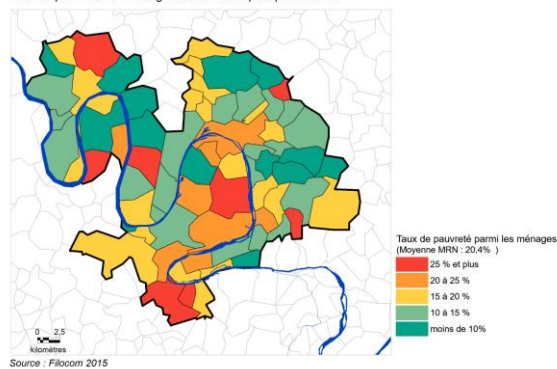
Taux de pauvreté des ménages propriétaires occupants - 2015



Source : Filocom 2015

Source : Filocom 2015

Taux de pauvreté des ménages locataires du parc privé - 2015



Source : Filocom 2015

Malgré la concentration des ménages sous le seuil de pauvreté dans le parc social, une proportion importante de ménages vivant sous le seuil de pauvreté sont locataires dans le parc privé (30,40% à l'échelle métropolitaine). Sur certaines communes, la part des ménages du parc locatif privé qui vivent sous le seuil de pauvreté atteint des niveaux similaires à la part des ménages du parc social sous le seuil de pauvreté. Ainsi, une partie du parc privé, notamment ancien, tend à reproduire les fonctions sociales du parc HLM.

Âge de la personne de référence sous le seuil de pauvreté – parc privé

En ce qui concerne l'âge de la personne de référence parmi les ménages sous le seuil de pauvreté, au sein du parc privé, les différentes classes d'âges sont réparties de manière plus contrastée entre les différents secteurs qu'au sein du parc social: les moins de 25 ans sont particulièrement présents dans les cœurs

d'agglomération ; à l'inverse, la part des plus de 60 ans pauvres est particulièrement importante dans les bourgs & villages :

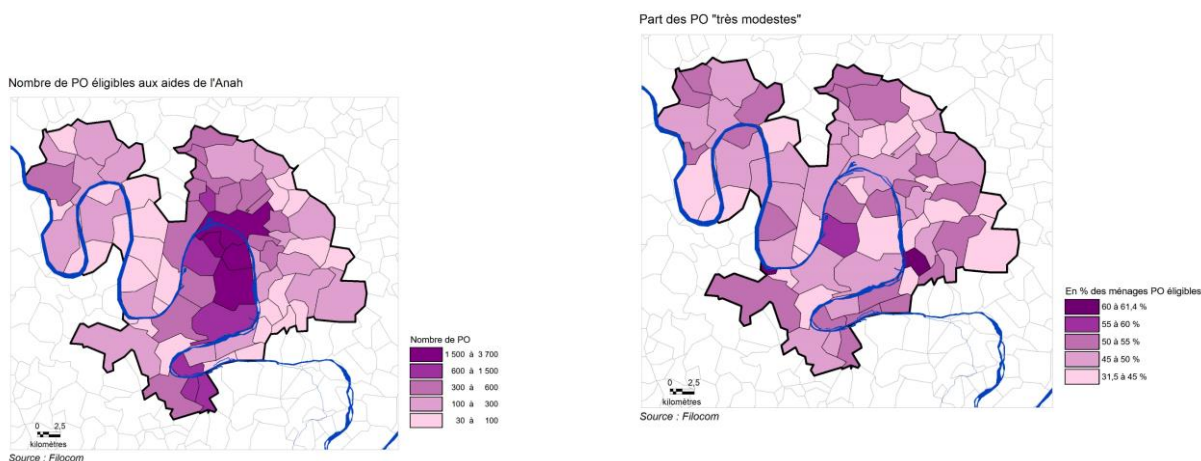
Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH

Les aides de l'Anah permettent aux ménages éligibles d'entreprendre des travaux de rénovation de leur logement, que ce soit des travaux d'amélioration de la performance énergétique, de résorption d'une situation de logement indigne ou dégradé, ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap. En 2015, 24 886 ménages propriétaires occupants de la Métropole sont éligibles aux aides de l'Anah (13 047 « très modestes », et 11 839 « modestes », soit respectivement 11,2% et 10,2% des propriétaires occupants de la Métropole).

Nombre de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah

En volume, les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah sont particulièrement nombreux dans les communes des espaces urbains de la Rive Gauche (Le Petit-Quevilly, Sotteville-lès-Rouen, Saint-Etienne-du-Rouvray) et dans la ville de Rouen.

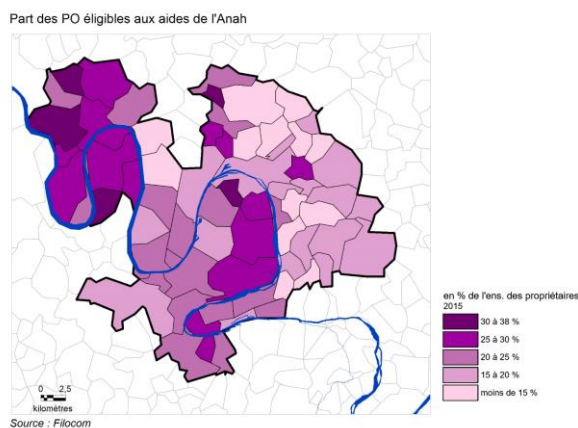
Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah



En pourcentage et par rapport au nombre d'habitants par commune, la part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah parmi la population totale communale est importante dans les communes rurales des bourgs & villages de Seine Austreberthe (Epinay-sur-Duclair, Le Trait et Yville-sur-Seine) ainsi que sur la Rive Gauche (Sotteville-lès-Rouen, Saint-Etienne-du-Rouvray, Cléon).

La part des propriétaires occupants « très modestes » au regard des critères de l'ANAH est relativement élevé sur les communes de Petit Couronne, Gouy et La Bouille.

- Structures d'hébergement et de logement adapté



Offre d'hébergement et de logement adapté sur le territoire de la Métropole

Au sein du département de la Seine-Maritime, la Métropole Rouen Normandie accueille 59% de la capacité totale d'hébergement (personnes sans abri et demandeurs d'asile confondus), alors qu'elle ne comprend que 34% de la population du département.

En termes d'hébergement d'urgence et d'insertion en CHR/CAU, la Métropole dispose de 1 189 places, soit un ratio de 2,4 places pour 1 000 habitants, ce qui la situe dans la « fourchette haute du taux d'équipement »

(Porter-à-connaissance, 2017).

Données au 31.12.2016	Métropole	Seine-Maritime	%
CHRS/CAU places	1 189	1 696	70%
ALT logts/places	171 / 427	395 / 987	43%
Intermédiation locative logts/places	36 / 90	85 / 212	42%
Pensions de familles places	148	266	56%
Résidences accueil places	10	50	20%
Foyers travailleurs migrants places	242	349	69%
Foyers jeunes travailleurs places	232	232	100%
Résidences sociales places	805	1422	57%
Sous total hors asile	3 143	5 214	60%
CADA/AUDA/HUDA places	644	1 249	52%
CAO/CAOMI places	210	360	58%
Sous total asile	854	1 609	53%
TOTAL	3 997	6 823	59%

L'offre en CHRS est relativement stable depuis plusieurs années, voire en baisse du fait des opérations de réhabilitation des locaux ou de fermeture de services. En 2013 et 2014, une dizaine de places d'urgence ont été créées pour compenser cette diminution.

Les actions de restructuration des foyers de travailleurs migrants (FTM), qui étaient un des axes forts du précédent PLH, ont permis de proposer une offre plus adaptée et d'améliorer les conditions de logement, mais ont entraîné une forte diminution (de 47% sur la période 2012-2016) liée à la restructuration de chambres en logements individuels.

De plus, fin 2016, 111 places de mise à l'abri et 30 places en logement accompagné ALT ont été financées.

Il est à noter que les dispositifs d'hébergement ne relèvent pas des politiques de l'habitat, mais sont à prendre en compte dans la chaîne des réponses et la fluidité des dispositifs de l'hébergement vers le logement.

Enjeux de rééquilibrage territorial

Le diagnostic du précédent PLH de la Métropole a pointé un certain déséquilibre dans la répartition de l'offre d'hébergement sur le territoire, puisque 75% de l'offre est située sur la commune de Rouen.

Les différentes opérations effectuées sur les dernières années n'ont pas permis d'atteindre l'objectif de rééquilibrage territorial inscrit dans le précédent PLH. Ainsi toutes les opérations de démolition-reconstruction de FTM ont eu lieu sur la même commune, et l'offre de pensions de famille reste concentrée à Rouen.

Enjeux de fluidification

Malgré une offre relativement importante sur le territoire de la Métropole, les acteurs observent un manque de fluidité des parcours de l'hébergement au logement autonome. Ainsi, selon le diagnostic à 360° effectué par les services de l'Etat en juillet 2015, à cette date 526 ménages (représentant 946 personnes) étaient inscrits sur liste d'attente, majoritairement pour entrer en CHRS, et le délai d'attente pour une place en CHRS était de 2 ans en moyenne. De plus, 36% des ménages accueillis (tous dispositifs confondus) pourraient être réorientés vers du logement, ce qui souligne les enjeux de fluidité des parcours d'insertion.

Les ménages à faibles ressources

→ POINTS CLÉS

A l'échelle métropolitaine, 41 000 ménages vivent sous le seuil de pauvreté, soit 16% de l'ensemble des ménages.

En termes de taux de pauvreté, on note de fortes disparités entre les communes. Les ménages les plus pauvres sont principalement situés dans les cœurs d'agglomération et les espaces urbains (Rive Gauche et Vallée du Cailly notamment).

Le processus de spatialisation sociale mis en évidence (cf. chapitre « Territoire en mouvement ») à travers l'évolution des revenus médian par commune se confirme à nouveau.

A l'échelle infra communale, la géographie prioritaire cible 9 quartiers « politique de la ville » (QPV), où les taux de pauvreté sont les plus élevés (cf. chapitre suivant sur les enjeux du renouvellement urbain).

La spatialisation des secteurs où le taux de pauvreté est plus élevé que la moyenne métropole est fortement liée à la localisation du parc social.

En effet, le parc social qui accueille 60% des ménages de la Métropole vivant sous le seuil de pauvreté. Ce parc connaît une fragilisation de son occupation puisque les ménages entrants dans le parc social sont de plus en plus pauvres.

Enfin, une part de la population la plus pauvre n'a pas accès au parc social et est dépendante des logements d'urgence. Si la Métropole est bien dotée en hébergement d'urgence, logements d'insertion, logements adaptés et foyers de travailleurs migrants, il convient de noter qu'il existe un enjeu de fluidification et de rééquilibrage au sein de la Métropole.

6.2. Le logement des jeunes

Nous l'avons vu dans la partie traitant des dynamiques démographiques, la Métropole rouennaise est une métropole attractive pour les jeunes. Ces derniers constituent la majorité des entrants dans la Métropole en 2014 (5 505 ménages jeunes entrants) et sont bien plus nombreux que les ménages sortants (2700 jeunes sortants en 2014). Par ailleurs, les jeunes ménages venant s'installer dans la Métropole sont en majorité des élèves/étudiants ou stagiaires.

• Caractéristiques du public jeune

Le public accueilli par la mission locale de Rouen

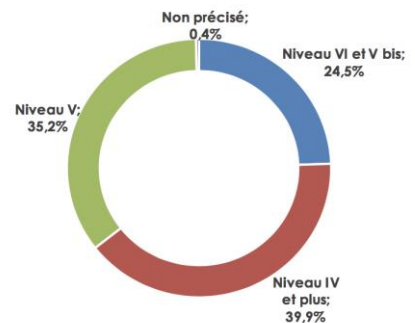
11301 jeunes ont été accueillis par la mission locale de Rouen en 2016, ayant entre 18 et 25 ans, et l'essentiel s'y rend pour des questions d'emploi (42%) ou de formation et projet professionnel (45%).

- 52% des jeunes accueillis par la mission locale sont des femmes et 48% sont des hommes
- La majorité ont un niveau de formation peu élevé. Une élévation du niveau de formation globale est néanmoins constatée.
- 97% des jeunes reçus sont dans des situations professionnelles fragiles : 97% de CDD dont une majorité de temps partiel (chiffre de l'UNCLLAJ).

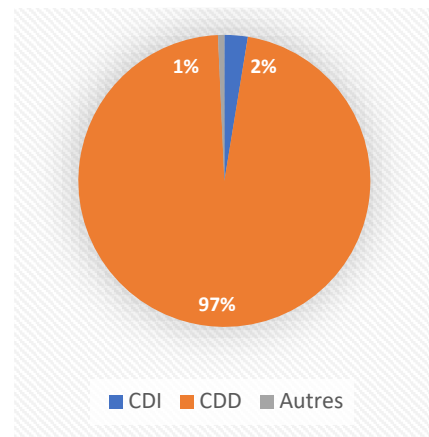
La question du logement est néanmoins centrale. En 2017, **750 jeunes** ont été accueillis par le Comité local pour le logement autonome des jeunes de l'agglomération rouennaise (CLLAJ) dans le cadre de ses missions d'accueil, information et orientation. Cette demande est croissante (le CLLAJ a accueilli 250 jeunes en plus qu'en 2016).

Parmi les 750 jeunes accueillis par le CLLAJ en 2017, 118 jeunes ou ménages ont bénéficié d'un accompagnement individuel dans la réalisation de leur projet d'accès au logement.

Niveau de formations des jeunes reçus

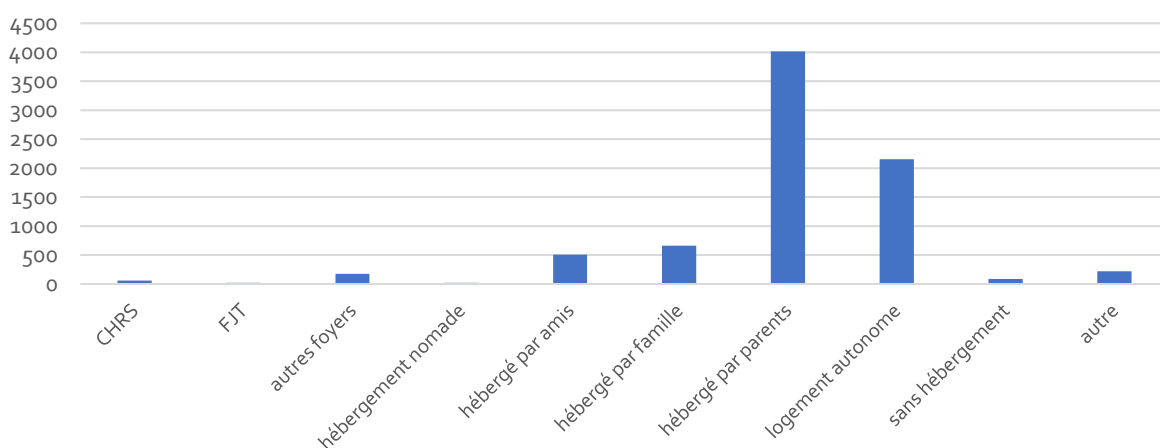


Contrat de travail des jeunes reçus



Source : Rapport d'activité 2016 mission locale de Rouen

Situations de logements des jeunes reçus par le CLLAJ



Source : Rapport activité mission locale de Rouen

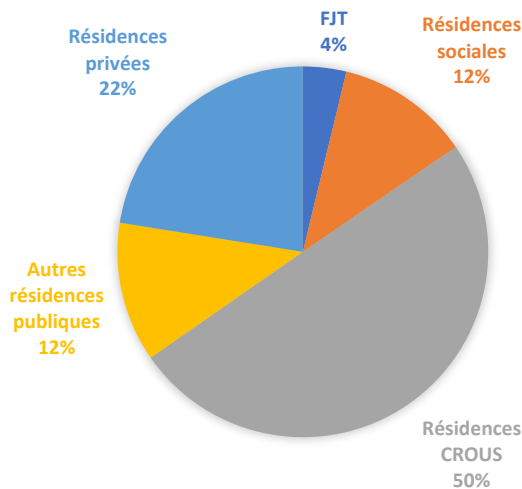
- 50,7 % des jeunes vivent chez leurs parents (contre 52 % en 2015) et 8,4 % dans la famille proche (contre 7,6 % en 2015)
- 27,1 % sont locataires (contre 25,6% en 2015)
- 6,5 % vivent chez des amis ou en logement précaire (6,4% en 2015)
- 3,2 % vivent en foyer ou CHR (3,2 % en 2015)

L'offre de logements destinée aux jeunes

L'offre métropolitaine spécialisée pour les jeunes regroupe **73 résidences pour 1222 chambres et 6686 logements**.

L'offre de logements destinée aux jeunes

Elle est composée de :



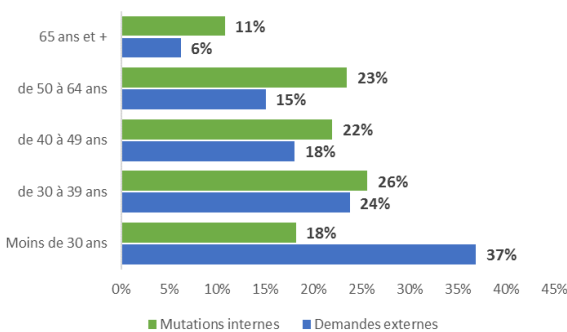
Logements à destination des jeunes actifs :
 17 résidences sociales FJT (Foyers jeunes travailleurs) soit 299 chambres
 Résidences sociales pouvant apporter une réponse aux jeunes en difficultés : 11 résidences soit 923 chambres
 Des résidences étudiantes du CROUS : 16 résidences soit 3944 logements
 Des résidences étudiantes publiques autres (Habitat 76, Rouen Habitat, etc.): 11 résidences soit 964 logements
 Des résidences privées : 18 résidences soit 1778 logements

Source : Traitement données métropole

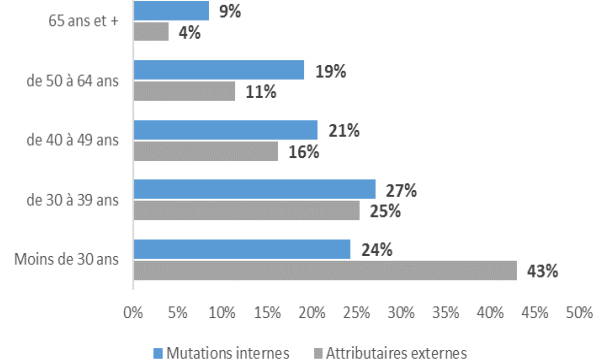
Un parc social qui répond en partie à la demande

L'analyse des attributions montre que le parc social joue un rôle non négligeable dans le logement des jeunes puisque la majorité des demandeurs a moins de 30 ans (37%) et les attributions s'élèvent à 43% pour les moins de 30 ans.

Âges des demandeurs du logement social



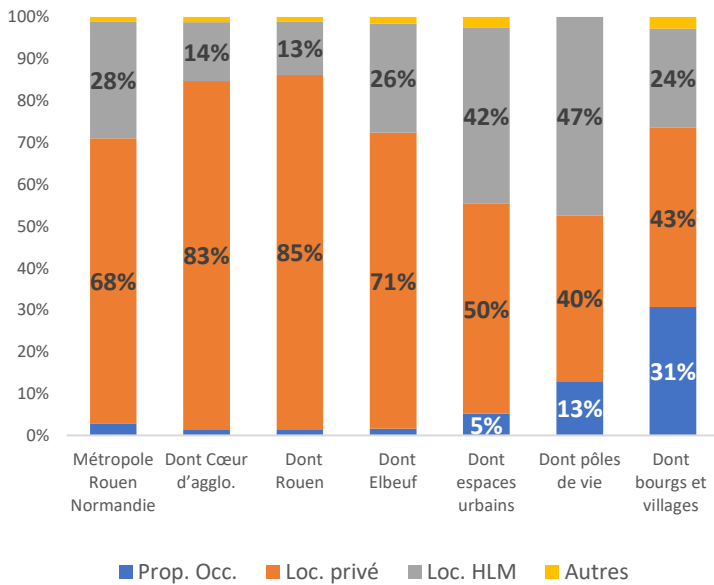
Âges des attributaires du logement social



Source :

Traitements SNE

Statut d'occupation des jeunes (personne de réf. de moins de 25 ans)



Source : INSEE - RP 2014

Du fait de la crise économique, certains publics vivent des situations d'hébergement de plus en plus problématiques. Les ménages jeunes rencontrent en effet des difficultés importantes d'accès au logement du fait de niveaux de revenus faibles, liés à des situations d'emplois instables et précaires (temps partiel, stages, contrats aidés, etc.). On retrouve par ailleurs un grand nombre de situations d'isolement familial et social avec des familles peu ou pas présentes. Ces situations rendent ces personnes très dépendantes des aides au logement versées par la CAF.

Néanmoins, les ménages jeunes sont majoritairement locataires du parc privé, et ce de façon plus prononcée dans les cœurs d'agglomération. A noter le nombre non négligeable de propriétaires dans les bourgs et village et pôle de vie.

Le CLLAJ met en évidence une certaine efficacité du partenariat développé avec les bailleurs sociaux qui a permis d'accroître les solutions logement trouvées dans le parc public qui ont été plus nombreuses en 2017 que les solutions trouvées dans le parc privé.

- **La situation des étudiants**

Le pôle universitaire dispose d'une offre disciplinaire large, non présente au Havre, et qui constitue donc une zone d'attractivité pour les étudiants du territoire de l'académie de Rouen. Au 15 janvier 2017, l'université de Rouen Normandie compte 28 460 étudiants. Au total, les effectifs étudiants s'élèvent à 60 385 en 2016.

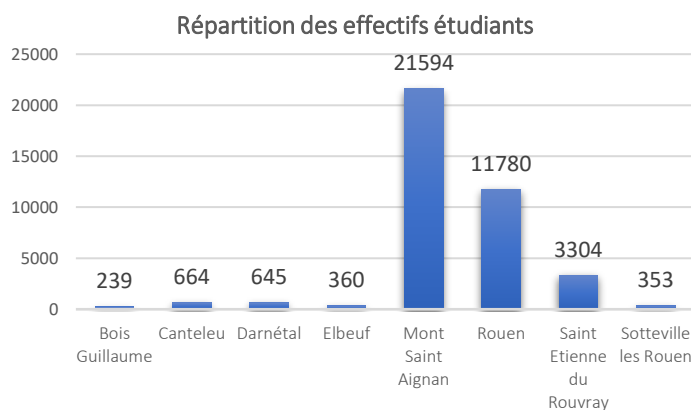
Ce nombre est en augmentation constante depuis une dizaine d'année.

Université de ROUEN

- 58 % de femmes (16 587)
- 33 % de boursiers (9 385)
- 10 % d'étrangers (2 931)
- 49 % inscrits en licence (13 976)
- 18 % en master (5 165)
- 3 % en doctorat (815)
- 8 % en DUT (2 273)
- 16 % en études de santé (4 461)

Effectif d'étudiants inscrits par filière - 2015-2016

A. Classes préparatoires aux grandes écoles	1 374
B. Sections de techniciens supérieurs et assimilés	6 518
C. Universités	34 161
D. Autres formations d'ingénieurs	3 979
E. Écoles supérieures du professorat et de l'éducation	1 729
F. Écoles de commerce gestion et comptabilité	6 715
G. Écoles supérieures art et culture	977
H. Écoles paramédicales et sociales	3 822
I. Autres écoles de spécialités diverses	1 110
Total enseignement supérieur	60 385
Dont diplôme universitaire de technologie	4 132
Dont total formations d'ingénieurs	4 500



Le campus universitaire est réparti sur 5 sites⁶ (2 à Rouen, 1 à Mont-St-Aignan, 1 à Saint- Etienne-du-Rouvray et 1 un à Elbeuf). Une grande partie du campus universitaire est située à Mont-Saint-Aignan (qui compte 21594 étudiants). Une partie importante du campus (11780 étudiants) est également située à Rouen où sont enseignées les disciplines de Médecine, et de Droit et sciences économiques. L'antenne universitaire de technologie est située à Elbeuf.

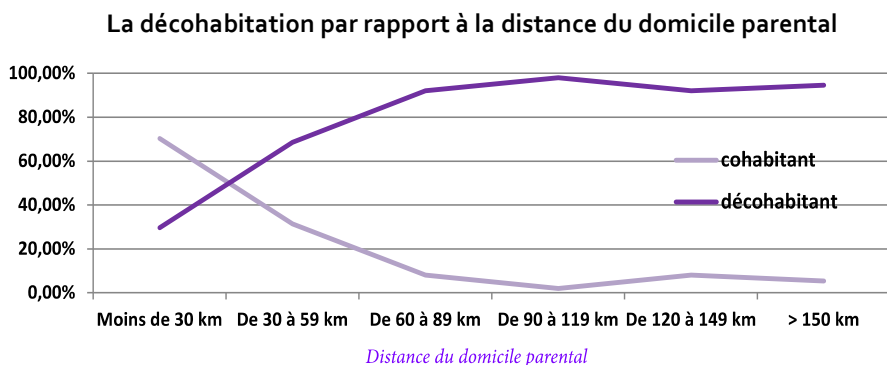
Source : Ministère de l'enseignement supérieur de la recherche

En complément de l'offre universitaire, de nombreux établissements d'enseignements secondaires offrent une réelle diversité d'orientations.

⁶ Rouen (Pasteur (UFR de Droit, Sciences Economiques et Gestion et IUT de Rouen) et Martainville (UFR de médecine-pharmacie)), Mont-Saint-Aignan (UFR Lettres et Sciences Humaines, UFR Sciences du sport et de l'éducation physique, UFR Sciences de l'Homme et de la société, UFR Sciences et Techniques) et Saint-Etienne-du-Rouvray (Technopole du Madrillet).

Les conditions de vie des étudiants de l'université de Rouen

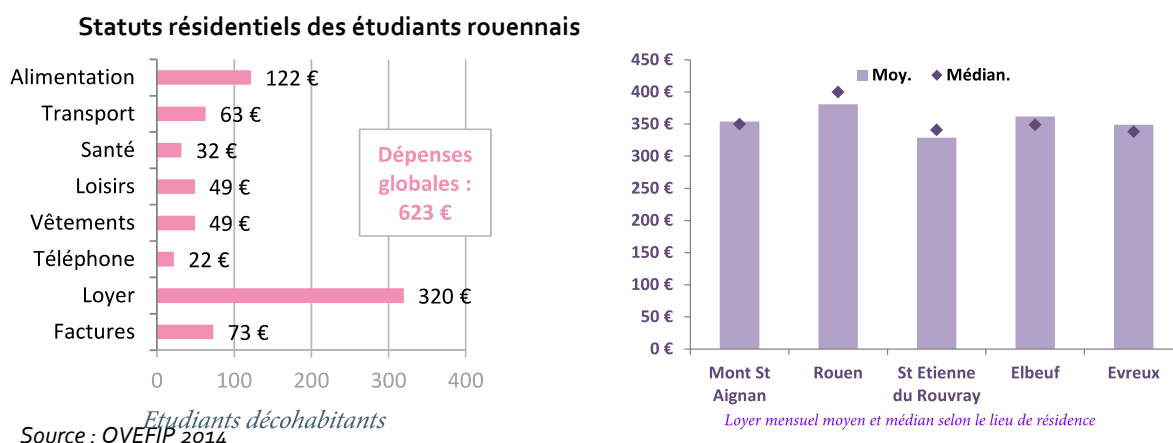
Deux enquêtes sur les conditions de vie des étudiants ont été réalisées par l'Observatoire de la vie étudiante de Rouen en 2012 (17 770 enquêtés) et 2014 (19 139 enquêtés). Ces enquêtes mettent en évidence les éléments suivants :



- La part des décohabitants augmente avec l'âge et le niveau d'études

La part des étudiants décohabitants devient majoritaire après 20 ans (à partir de l'entrée en Master 1, les trois quarts (73,5%) sont en logement indépendant). L'éloignement de la résidence parentale par rapport au lieu d'études est un facteur déterminant de la décohabitation. Au-dessus du seuil des 30 kms, la proportion des décohabitants devient majoritaire. Enfin, parmi les décohabitants, tous ne viennent pas nécessairement s'installer sur leurs sites d'études : ils sont notamment moins nombreux à le faire chez les étudiants de Saint-Etienne-du-Rouvray (29% des décohabitants ne résident pas sur leur lieu d'études), Elbeuf (33%) et ceux de Mont-Saint-Aignan (27%).

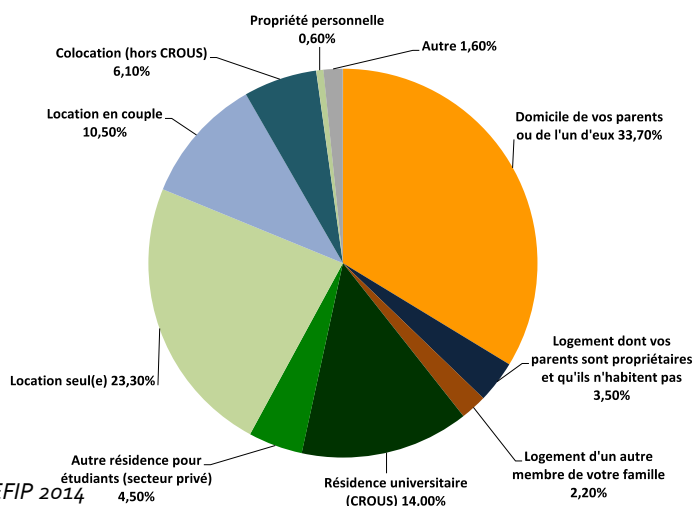
- Le logement représente un budget croissant pour les étudiants



On note une augmentation du budget moyen pour le logement des étudiants : il représente **66% des revenus des étudiants en 2014** (contre 60% en 2011 et 57% en 2008). **Le loyer mensuel moyen** est de 363€ (médiane à 352€) tout logement confondu.

- **Le parc privé loge une grande partie des étudiants**

Statuts résidentiels des étudiants rouennais



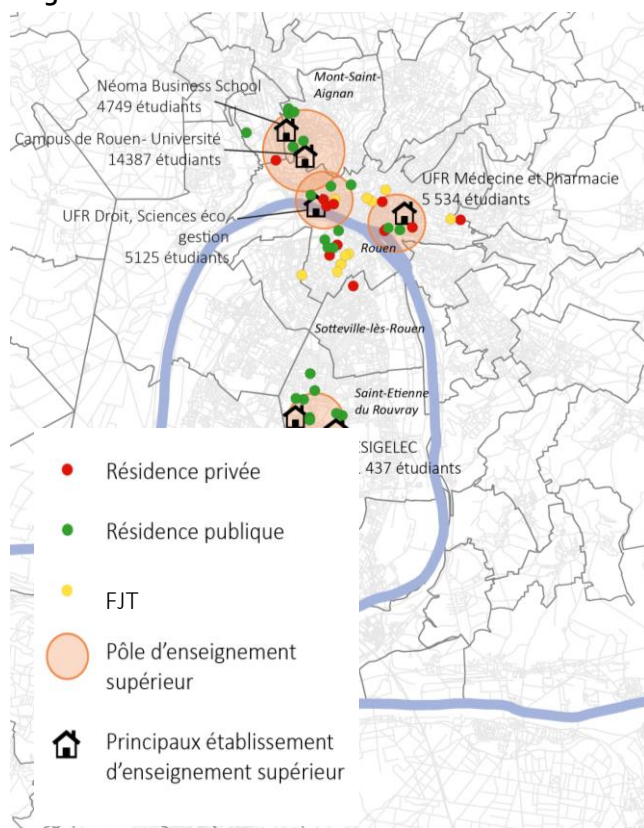
Source : OVEFIP 2014

Près de la moitié des étudiants (45%) est locataire du parc privé (location seule ou en couple pour 33,8% d'entre eux, colocation pour 6,1% d'entre eux, résidences privées pour étudiant pour 4,5% d'entre eux).

14% sont en résidence universitaire CROUS (soit 22% des décohabitants).

39% restent logés dans la famille (parents ou autre membre de la famille).

Répartition des logements étudiants sur le territoire



Source : Traitement Ville et Habitat

- Cinq « pôles universitaires » principaux (deux à Rouen, Mont-Saint-Aignan, Saint-Etienne du Rouvray, Elbeuf)
- Une répartition des résidences publiques (CROUS majoritaire) équilibrée par rapport à la situation des établissements d'enseignement
- Des résidences privées concentrées sur Rouen et Mont-Saint-Aignan

Le logement des jeunes et des étudiants

→ POINTS CLÉS

La Métropole Rouennaise est attractive pour les jeunes, compte tenu notamment du rayonnement du pôle universitaire de l'Académie de Rouen.

Les étudiants se logent majoritairement dans le parc privé, ils sont notamment la première clientèle des petits logements, tant anciens que neufs. Cette offre est importante dans les centres urbains, mais appelle plusieurs points de vigilance :

- la forte croissance de la population étudiante dans les 10 dernières années a stimulé la construction et la mise sur le marché de petits logements par des investisseurs. Cette abondance de l'offre est une des causes de la forte augmentation de la vacance dans les petits logements ;
- la population étudiante, majoritairement en provenance du département de Seine-Maritime, est donc tributaire de la démographie du département, et une vigilance s'impose sur les évolutions à moyen terme de la population jeune.

Il existe par ailleurs une offre spécifique de logements étudiants, qui semble suffisante en volume et bien répartie sur les sites universitaires, néanmoins très concentrée sur Rouen.

Au sein de la **population jeune non étudiante**, leur précarité (précarité de l'emploi, situations d'isolement, etc.) rend difficile l'accès au logement.

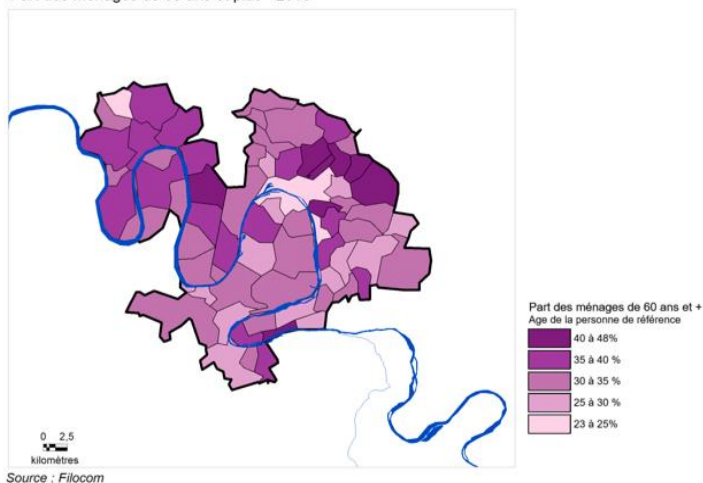
6.3. Le logement des personnes âgées

- Approche par la population

La problématique des besoins en logement des personnes de 60 ans et + sera abordée au travers de l'analyse des ménages et de l'âge de la personne de référence, indicateur le plus pertinent pour approcher la question du logement des séniors dans ses deux composantes, l'adaptation du logement au vieillissement ou le déménagement vers une offre adaptée.

Les ménages de 60 ans et + dans la Métropole

Part des ménages de 60 ans et plus - 2015



Sur la Métropole, on comptabilise 1/3 de ménages de 60 ans et plus, soit 80 272 ménages (Filocom 2015).

Parmi ces ménages, on note :

18,4% de ménages de 60 à 79 ans

58 700 personnes de 65 à 79 ans (Insee 2014)

12,8% de ménages de 80 ans et +

24 500 personnes de 80 ans et plus (Insee 2014)

On notera le poids de ces ménages dans les secteurs résidentiels au développement le plus ancien et dans les secteurs ruraux.

Dans la prochaine décennie, il faut s'attendre à un accroissement à venir des ménages fragiles avec l'augmentation du

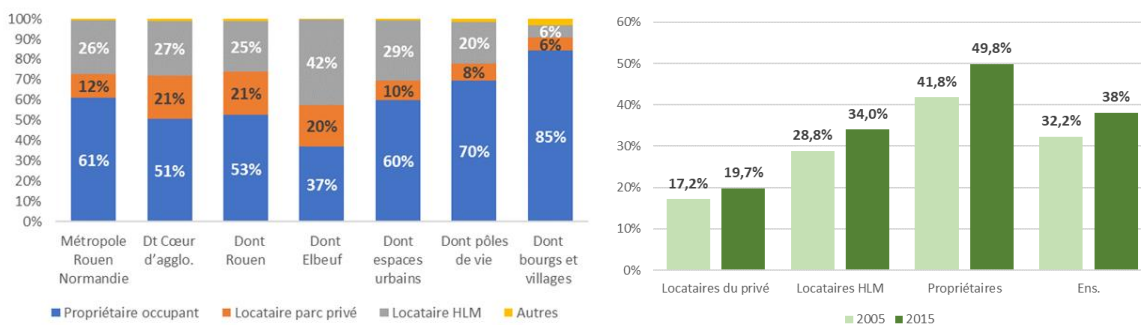
poids des 79 ans et +.

L'âge constitue le premier des trois facteurs qui déterminent les besoins en logement des séniors (avec les ressources, et le statut du logement). Le grand âge, c'est :

- l'installation du vieillissement, avec ses risques, ralentissement physique, problèmes de santé, perte du conjoint, rétrécissement de l'espace urbain fréquenté ;
- l'augmentation de la prévalence de la dépendance et de la perspective d'entrée en établissement spécialisé.

Cette classe d'âge est constituée à 70% de femmes. Selon ses caractéristiques, le logement se positionne entre lieu ressource et charge.

Statuts d'occupation des ménages de 60 ans et + Évolution de la part des ménages de 60 ans et +



Source : Filocom

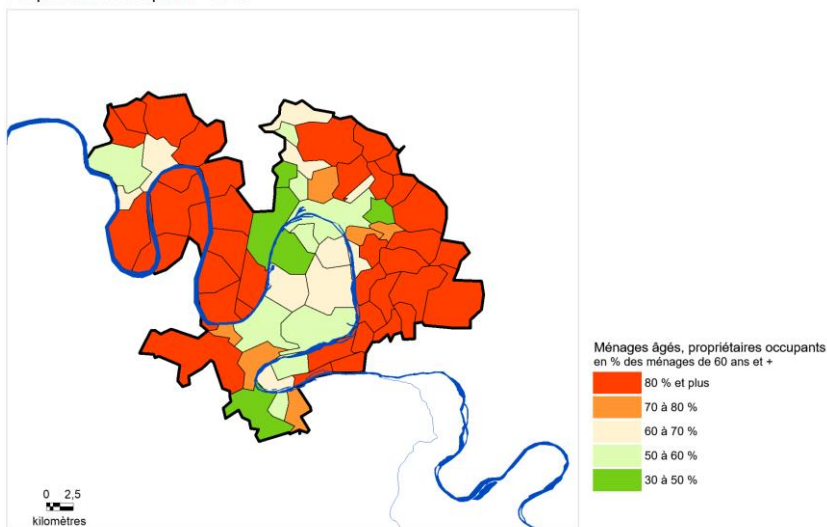
Les personnes âgées :

- Sont des ménages plus propriétaires que la moyenne métropolitaine – 61% contre 45,3% pour l'ensemble des ménages ;
- Sont moitié moins locataires du parc privé que la moyenne métropolitaine – 12% contre 24% ;
- Ont un poids dans le parc social proche de la moyenne métropolitaine – 26% contre 29,6%.

Le vieillissement des ménages concerne plus particulièrement les propriétaires occupants et dans une moindre mesure les locataires du parc social. Ce vieillissement plus marqué dans le parc des propriétaires et dans le parc social se traduira aussi par des dynamiques de renouvellement qui auront pour effet : la remise sur le marché de biens en majorité individuels de seconde main notamment dans les communes rurales, un renouvellement de la population du parc social avec un risque de précarisation.

Statuts d'occupation des ménages de 60 ans et + selon les communes

Propriétaires occupants - 2015

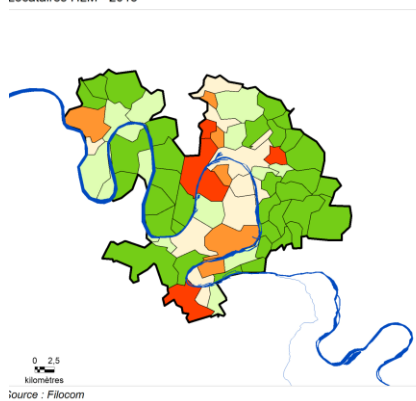


Source : Filocom

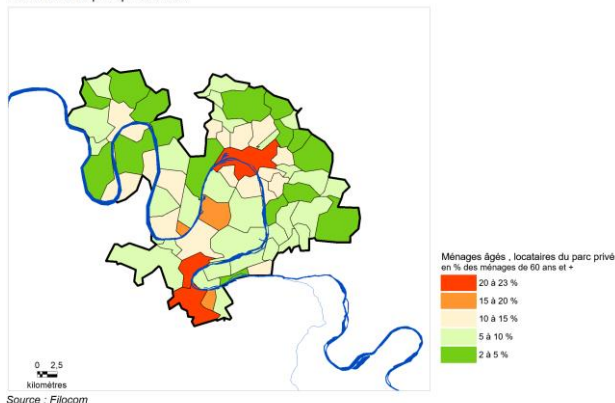
La répartition territoriale des ménages seniors par statut d'occupation est un révélateur très fort des différences dans les profils résidentiels des différents secteurs de la Métropole

- On note 80% ou + des ménages de plus de 60 ans qui sont propriétaires sur les plateaux Nord et Est et en Seine-Austreberthe ;
- Ils sont 50% en cœur d'agglomération, avec des variations significatives (moins présents à Rouen qu'à Elbeuf).

Locataires HLM - 2015



Locataires du parc privé- 2015

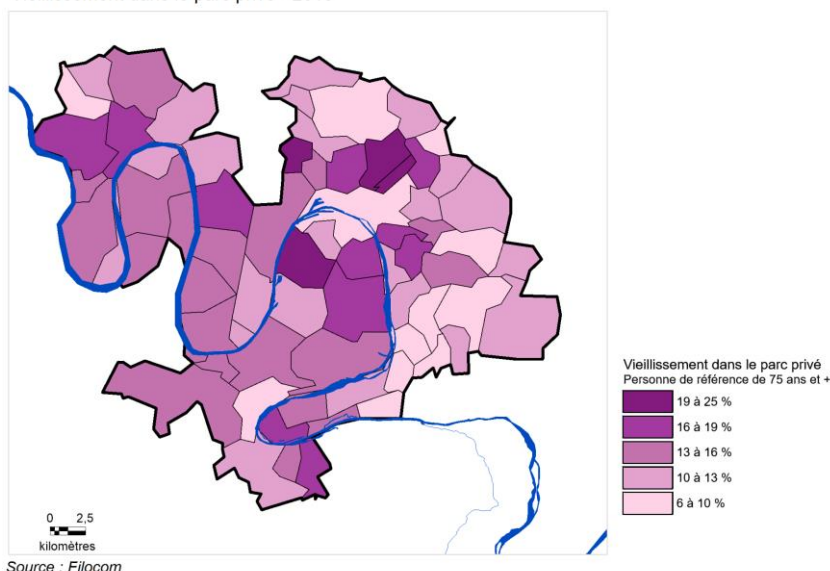


La part des ménages séniors dans le parc locatif privé est directement liée au poids de ce parc, en particulier à Rouen et Elbeuf

En revanche, la part des ménages de plus de 60 ans dans le parc social ne recoupe pas totalement le poids de cette catégorie de parc dans la commune, elle dépend également de la date de construction des logements, du profil de départ des ménages et de leur stabilité.

On notera à Elbeuf l'importance des ménages âgés locataires tant du parc social que privé.

Vieillesse dans le parc privé - 2015



Le pourcentage des ménages de 75 ans et plus dans le parc privé vient apporter un éclairage différent aux 2 cartes précédentes. Il met en lumière la présence forte de ménages âgés dans les communes et quartiers de la Métropole au développement le plus ancien – le vieillissement en maison individuelle comme propriétaire étant fonction de la période de développement des communes, en particulier le développement périurbain. Cette carte pose la problématique territoriale du logement des séniors à court terme : adaptation et amélioration énergétique du logement, déménagement vers un produit plus adapté.

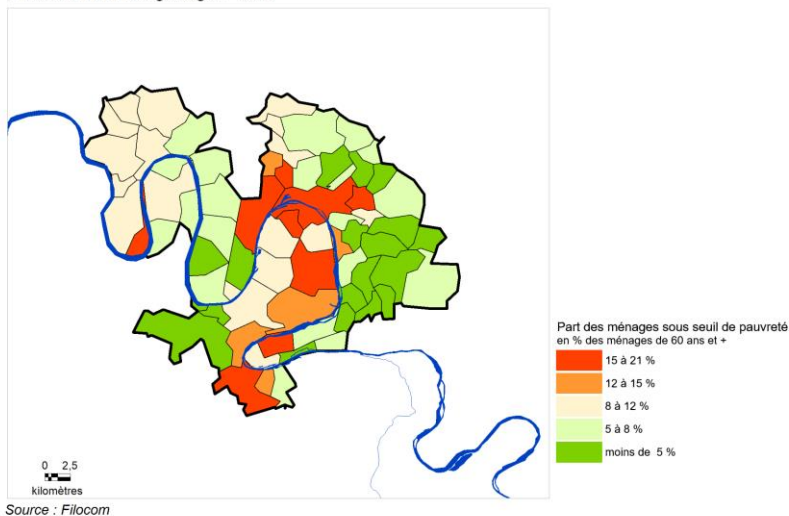
La localisation des ménages de 60 à 74 ans permettrait une analyse de ces besoins à moyen et long terme, en prenant en compte le fait que le nombre de ménages de cette classe d'âge est plus important (18,4% contre 12,8%), avec un vieillissement prévisible de la population.

Des réalités différentes à prendre en compte en fonction du lieu de vie :

- Les propriétaires occupants pauvres sont très présents dans les bourgs et villages, où ils représentent 1/5 des propriétaires – même si leur nombre reste faible ;

- C'est également dans les bourgs et villages que les situations de pauvreté des locataires du parc privé sont les plus fortes ;
- De faibles différences territoriales par contre dans la part de ménages de 60 ans et + locataires du parc social, et aux revenus sous le seuil de pauvreté - ils sont par ailleurs deux fois moins nombreux dans cette classe d'âge que dans l'ensemble des ménages.

Pauvreté des ménages âgés - 2015



Mais l'analyse territoriale met en lumière une approche plus globale de la pauvreté des séniors dans les cœurs d'agglomération et certaines communes de la Rive Gauche, en lien avec le poids du parc social.

• Mobilités résidentielles des séniors

Les mobilités externes

Les pratiques de mobilité résidentielle viennent apporter un éclairage essentiel à la question des besoins en logement des séniors, en ce qu'elles révèlent de leurs modes de vie et de leurs attentes.

Une mobilité faible (INSEE 2012) :

5,1% des ménages de 60 ans et + ont déménagé dans le cours de l'année précédente, tandis que le taux est de 15,9% pour l'ensemble des ménages

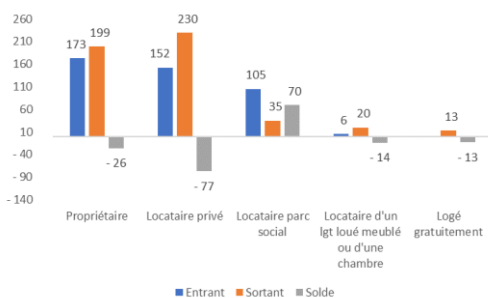
Des migrations externes peu nombreuses, avec un solde négatif

436 ménages de 65 ans et + sont arrivés dans une commune de la métropole de Rouen, tandis que 497 ménages de 65 ans et + sont partis.

Entrants/sortants de plus de 65 ans selon le statut d'occupation

Propriétaires et locataires privés sont plus sortants qu'entrants.

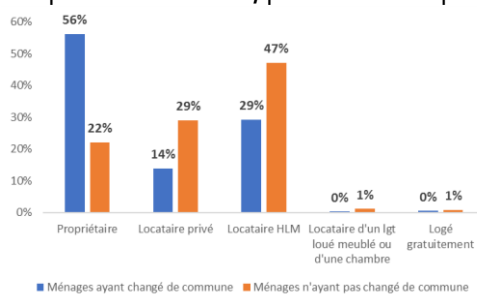
Le solde migratoire est positif dans le parc social.



Source : INSEE 2012

Entrants/sortants de plus de 65 ans selon le statut familial

Les personnes seules, par ailleurs les plus nombreuses, sont les plus mobiles, avec des échanges équilibrés. Le solde des couples est négatif.



Source : INSEE 2012

Les migrations internes

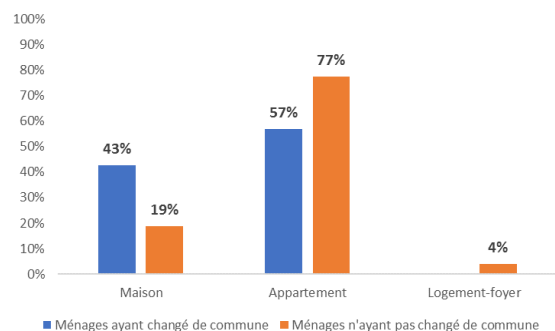
29% des ménages de plus de 65 ans ont changé de logement mais dans la même commune (753). 71% des ménages de plus de 65 ans ont déménagé dans une autre commune de la métropole (1 863).

Les mobilités des + de 65 ans en fonction des typologies de logement

La location d'un appartement privé ou HLM se fait plutôt dans la même commune.

L'achat d'une maison est le moteur principal à un changement de commune.

Tous les emménagements en logement foyer se sont faits dans la même commune :



- 48% déménagent comme propriétaires
- 34% comme locataires du parc social
- 18% comme locataires du parc privé

Source : INSEE 2012

Les séniors font massivement le choix du vieillissement dans le logement de leur vie active, et ceux qui déménagent sont encore propriétaires pour la moitié d'entre eux

C'est au sein du parc social que les mobilités sont les plus nombreuses – d'abord parce que certains bailleurs les facilitent, et d'autre part parce que la faible pression de la demande permet aux seniors de déménager facilement.

• Approche par l'offre

On l'a vu, la quasi-totalité des ménages de 60-74 ans n'a pas besoin de logements spécifiques. Soit ils vivent dans le logement de leur vie active, soit ils déménagent, et se positionnent alors dans le marché de la Métropole, marché non tendu qui leur est accessible par la diversité des produits et des prix en fonction des secteurs.

La question d'une offre adaptée se pose pour les ménages de 75 ans et +, et particulièrement pour les plus fragiles du fait de leur baisse d'autonomie, ou de la faiblesse de leurs ressources. Le terme peut recouvrir 3 types de parc :

- Le parc existant, lieu de vie du ménage, mais nécessitant des travaux d'accessibilité ou d'amélioration énergétique ;
- Une offre neuve qui prendrait en compte les attentes et besoins de ce type de ménage ;
- Une offre dédiée dont les formes peuvent être diverses, et qui est dite « intermédiaire ».

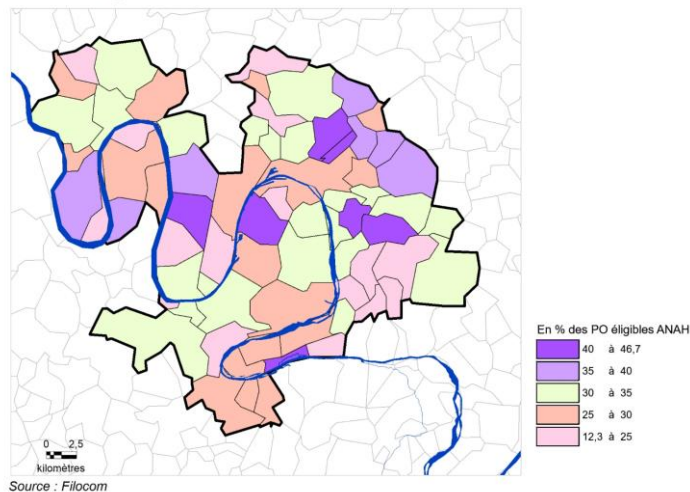
NB. L'offre médicalisée n'entre pas dans le champ de la politique de l'habitat.

Amélioration du logement des propriétaires occupants seniors / le public concerné

L'ensemble des ménages de 60 ans et +, propriétaires d'un logement ancien (avant 1980) et éligibles aux aides de l'Anah, représente :

- 6 390 ménages 60-74 ans
- 7 658 ménages 75 ans et +

Part des PO éligibles Anah de 75 ans et +



L'analyse territoriale met en lumière des besoins localisés

Des bailleurs engagés dans la réponse aux besoins de locataires :

La plupart des bailleurs répondent de façon multiple aux besoins liés au vieillissement, en fonction du poids des locataires âgés dans leurs immeubles, des caractéristiques physiques des programmes, de la vacance. Sont mis en œuvre :

- Des réponses au cas par cas aux demandes d'adaptation des logements ;
- Des relogements dans des appartements disposant des conditions d'accessibilité ;
- Des fléchages d'immeubles propices à l'accueil de personnes âgées ;
- Des logements adaptés prévus dans les programmes neufs.

Cette politique pragmatique répond sans doute à la plupart des attentes, comme en témoigne l'importance des mobilités dans le parc social – 30% des déménagements.

Dans le cadre du PLH, ces actions devraient donner lieu à des retours d'expérience, afin d'orienter la politique à venir.

Une offre neuve privée attractive pour les séniors ?

Favoriser les mobilités choisies des séniors, en particulier les 75 ans et +, suppose de leur permettre de trouver dans l'offre neuve le logement qui corresponde à leurs attentes.

Certaines caractéristiques apparaissent dans l'analyse de leurs mobilités :

- 944 de ces ménages ont choisi un logement individuel, soit 36% ;
- 1 208 ménages, soit 48% ont emménagé comme propriétaires – après avoir vraisemblablement vendu le logement précédent.

Sachant que ces ménages sont majoritairement constitués de personnes seules, il s'agit d'être attentif à la production de logements de type T3 – plus rarement T4, à proximité de la centralité de toutes les communes disposant de commerces et services, permettant ainsi au ménage d'augmenter son confort de vie tout en restant dans le secteur où il a vécu.

Les attentes de ces ménages incitent à réfléchir à la production, là où elle est possible, de logements individuels denses, de type maison de ville, maisons groupées, etc. ; et en tout cas à se différencier du produit investisseur type, T2 et T3 banalisés, peu attractifs pour ces publics.

L'offre en logement intermédiaire : deux types d'offre

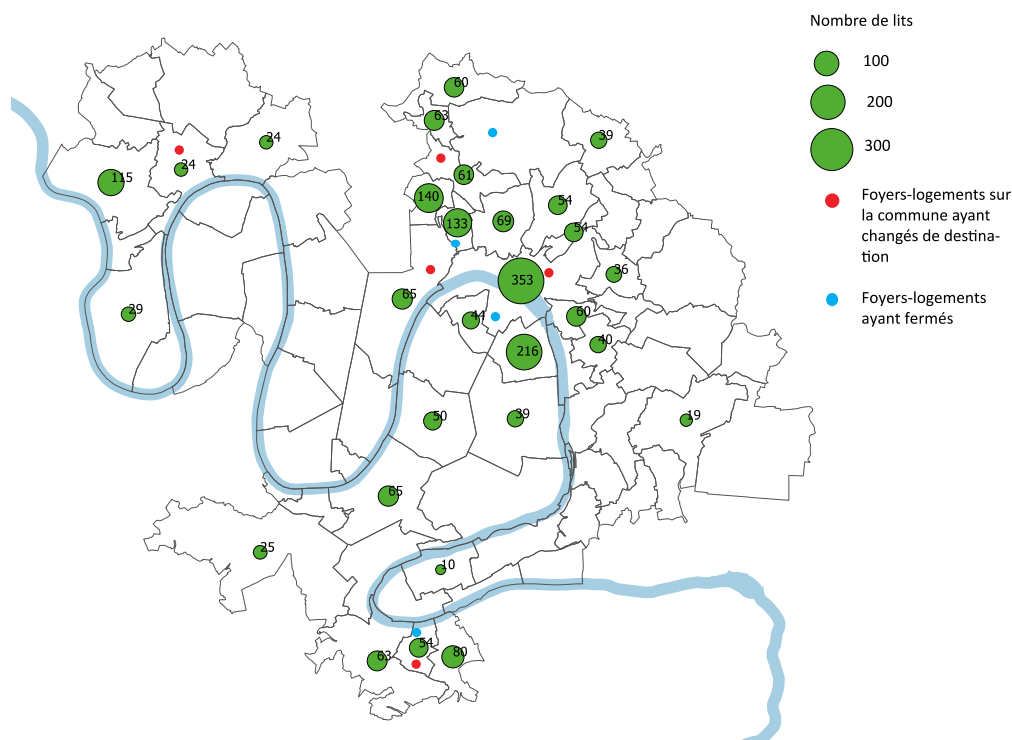
Le terme de logement intermédiaire recoupe deux interprétations usuelles :

- Un logement adapté, sécurisé, qui permettrait à la personne âgée de réaliser une transition entre son logement familial et l'entrée en institution ;

- Un logement dont la forme et la gestion supposent un statut juridique d'occupation particulier : services intégrés au coût de loyer pour les formes habituelles, colocation, coopérative de propriétaires, espaces autogérés.

Dans tous les cas, il s'agit de programmes regroupant des logements spécifiques, foyers-logements et autres programmes dédiés (papy loft, béguinage, etc.) pour les logements sociaux, résidences services en copropriété ou en location, pour le parc privé.

Les résidences autonomes de RMN de 2017



Les résidences privées / une offre relativement peu importante, 233 logements

- En décembre 2012, la résidence service « Les Essentielles » est inaugurée Avenue Jean Rondeaux à Rouen. Elle propose 67 appartements du T1 au T3 en location, pour des loyers TTC mensuels de 360 à 987 €, auquel s'ajoutent des forfaits de services allant de 465 à 1 000 €/mois).
- A Mont-Saint-Aignan, Les jardins d'Arcadie - 96 logements du T1 au T3, en location ou accession sont administrés par un syndicat de copropriétaires qui gère également les services aux résidents.
- A Bihorel, le Village d'or est inauguré en 2014 – 70 appartements du T1 au T3, pour des loyers allant de 412€ à 840€, avec des services à la carte. Investissement Pinel.

A noter que la Résidence Arc-V, Route de Lyons à Rouen, a été liquidée en avril 2012 après une dizaine d'années de fonctionnement. Sur les 81 logements disponibles, seuls une trentaine étaient encore occupés. De nombreux projets sont à l'étude ou en cours de montage : 18 projets sont recensés actuellement sur le territoire de la Métropole (pour 1 156 logements à minima)

Les résidences autonomie – ex logements foyers, une offre supérieure à la demande

Ces résidences offrent, en 2017, 2 046 lits (ou équivalent logement) en résidence autonomie, 10 résidences ont été fermées entre 2012 et 2017, soit 565 logements

Etat des lieux 2017

- Construits entre 1966 et 1980 ;
- Surtout des T1 ;
- Gestionnaires majoritaires, les CCAS + 2 par des syndicats mixtes + 2 par Logéal Immobilière + 3 par Seminor ;
- Une offre abondante, mais une couverture territoriale inégale ;
- Attractivité variable en fonction de la qualité du logement et de la résidence (mise aux normes) mais aussi de son environnement urbain.

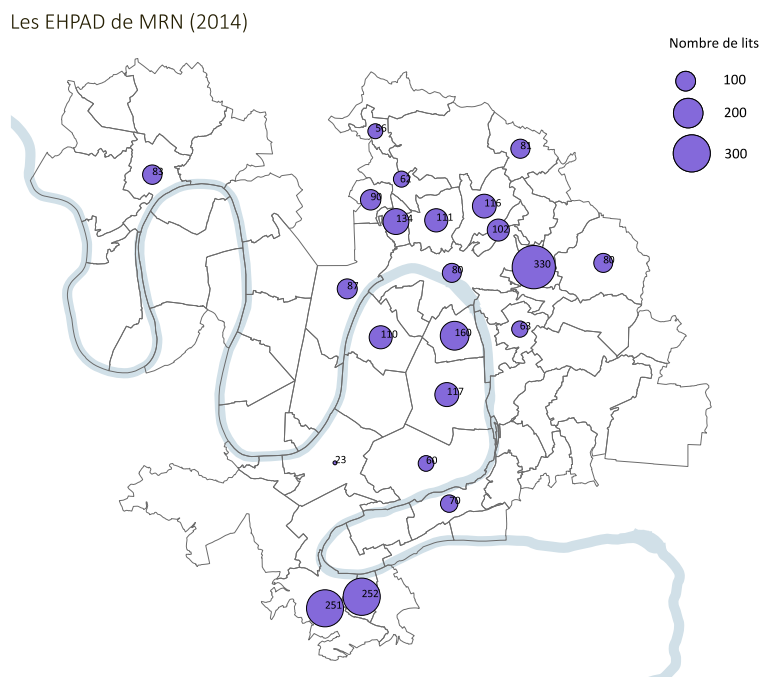
On peut noter :

- La relative faiblesse de l'offre privée et la vacance dans certaines des « résidences autonomie » sont un indicateur du décalage entre l'offre et les attentes des ménages ;
- L'offre de services internes intégrés dans le coût de la redevance mensuelle n'a cessé de baisser sous la pression des résidents.

Les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD)

En 2014, la Métropole dispose de 4194 lits en EHPAD répartis sur 38 établissements, ce qui en fait un territoire très bien doté avec un taux d'équipement de 161 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus (en additionnant EHPAD et logements foyers). A titre de comparaison, la région Normandie a un taux d'équipement de 156 places, et la France entière de 128 places.

source AURBSE



Source : la CREA – AURBSE 2014

Le point de vue des partenaires / groupe de travail « personnes âgées »

Il y a consensus pour constater que le besoin d'un logement intermédiaire⁷ s'est considérablement réduit avec les normes successives de confort et d'accessibilité, les aides à l'amélioration du logement en cas de baisse d'autonomie, et les aides à domicile. L'offre de marché, en particulier l'offre neuve, répond à l'essentiel des besoins des seniors et personnes du grand âge.

Les besoins qui existent sont des besoins de sécurité et d'accompagnement, plus que de services

L'offre dédiée est cependant indispensable pour les publics âgés fragiles :

Des personnes sous le seuil de pauvreté (à Rouen, 1/3)

Des personnes sous tutelle (à Rouen, 1/3)

Des personnes chez qui le vieillissement s'accompagne de faiblesse psychologique, isolement, précarité

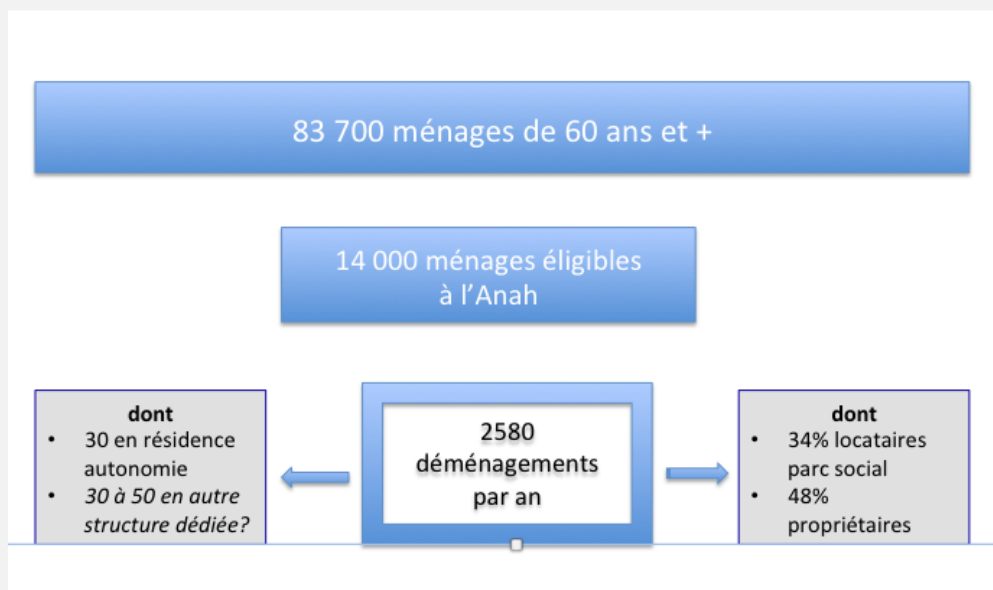
Des personnes qui sortent de l'hôpital, y compris après dépression, pathologies psychiques

Les partenaires soulignent ainsi que les projets de « résidences services » privées relèvent d'une politique de l'offre (opportunités foncières et fiscales notamment) dont rien ne garantit actuellement ni la bonne commercialisation ni la durabilité.

⁷ Il existe deux interprétations usuelles du logement intermédiaire : un logement adapté, sécurisé, qui permettrait à la personne âgée de réaliser une transition entre son logement familial et l'entrée en institution ; et un logement dont la forme et la gestion supposent un statut juridique d'occupation particulier (services intégrés au coût de loyer pour les formes habituelles, colocation, coopérative de propriétaires, espaces autogérés ...) pour des formes innovantes. Dans tous les cas, il s'agit de programmes regroupant des logements spécifiques, foyers-logements et autres programmes dédiés (papy loft, béguinage, etc.) pour les logements sociaux, et résidences services en copropriété ou en location pour le parc privé.

Le logement des ménages de 60 ans et +

→ POINTS CLÉS



→ ENJEUX EN TERME DE PUBLICS

1. L'enjeu majeur en terme de logement des ménages de 60 ans et + est **l'adaptation du parc existant au vieillissement**, tant du point de vue de la performance énergétique que de l'accessibilité. Cela implique trois types d'actions :
 - amélioration du domicile des séniors, au moyen des aides de l'Anah et des aides spécifiques
 - réponse du parc social aux besoins des locataires âgés, par adaptation du logement du locataire, rénovations ciblées, etc. ;
 - création de logements accessibles dans le parc ancien vacant notamment à Rouen et Elbeuf ;
2. Une **offre neuve** qui réponde aux attentes des séniors et ménages du grand âge, et qui préserve la mixité sociale et de générations au sein des programmes, tant dans le parc privé que dans le parc social.
3. Des **programmes de logement intermédiaire** qui répondent aux besoins des ménages les plus fragiles, en liaison avec les dispositifs départementaux (plan gérontologie, PDALHPD), tous les logements foyers sont devenus des résidences autonomie par la loi ASV (Adaptation de la Société au Vieillessement).

→ ENJEUX TERRITORIAUX

Un double maillage territorial :

1. Assurer l'équilibre démographique du territoire en maintenant la population, et en évitant la spécialisation de certaines communes dans l'accueil des ménages âgés.
2. Veiller à la bonne répartition territoriale des **logements intermédiaires**, notamment au travers de la rénovation des « résidences autonomie ».

6.4. Le logement des personnes handicapées

- **Prestation de compensation du handicap (PCH) et allocation adulte handicapé (AAH)**

	Effectif	Densité pour 1000 personnes
Nombre total de mesures PCH	1 351	2,8
Allocataires de l'AAH	9 550	19,6

Source : Département de la Seine-Maritime 2014 – Traitement Observatoire Départemental CAF de Seine-Maritime

Sur le territoire de la Métropole, 1 351 habitants font l'objet de mesures PCH, et 9 550 sont allocataires de l'AAH.

Au-delà des actions d'adaptation du logement, permettant le maintien à domicile de la personne handicapée (et qui sont par exemple financées par l'Anah à travers ses programmes d'amélioration de l'habitat), pour certaines personnes l'hébergement en structure collective, ou l'accès à un accueil de jour, est nécessaire.

La capacité d'accueil en établissement pour personnes handicapées de la Métropole est de 914 personnes, ce qui représente une densité de 1,9 pour 1 000 personnes (pour une densité départementale de 1 pour 1 000).

La capacité d'accompagnement des personnes handicapées, SAVS (Service d'Accompagnement à la Vie Sociale) ou SAMSAH (Service d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés) est de 466 places, soit une densité de 1 pour 1 000 (ce qui est là aussi supérieur à la densité départementale de 0,8 pour 1 000). La Métropole se situe donc globalement dans la fourchette haute en termes d'équipement pour l'accueil et l'accompagnement des personnes handicapées.

- **Etablissements et services pour personnes handicapées**

	Type d'accueil pour personnes handicapées				
	Etablissements	Capacité d'accueil 2014	Densité pour 1000 personnes	Capacité totale SAVS-SAMSAH	Densité pour 1000 personnes
Métropole Rouen Normandie	30	914	1,9	466	1,0
Département	93	2 985	1,0	1 065	0,8

Source : Département de la Seine-Maritime 2014 – Traitement Observatoire Départemental

6.5. Les gens du voyage

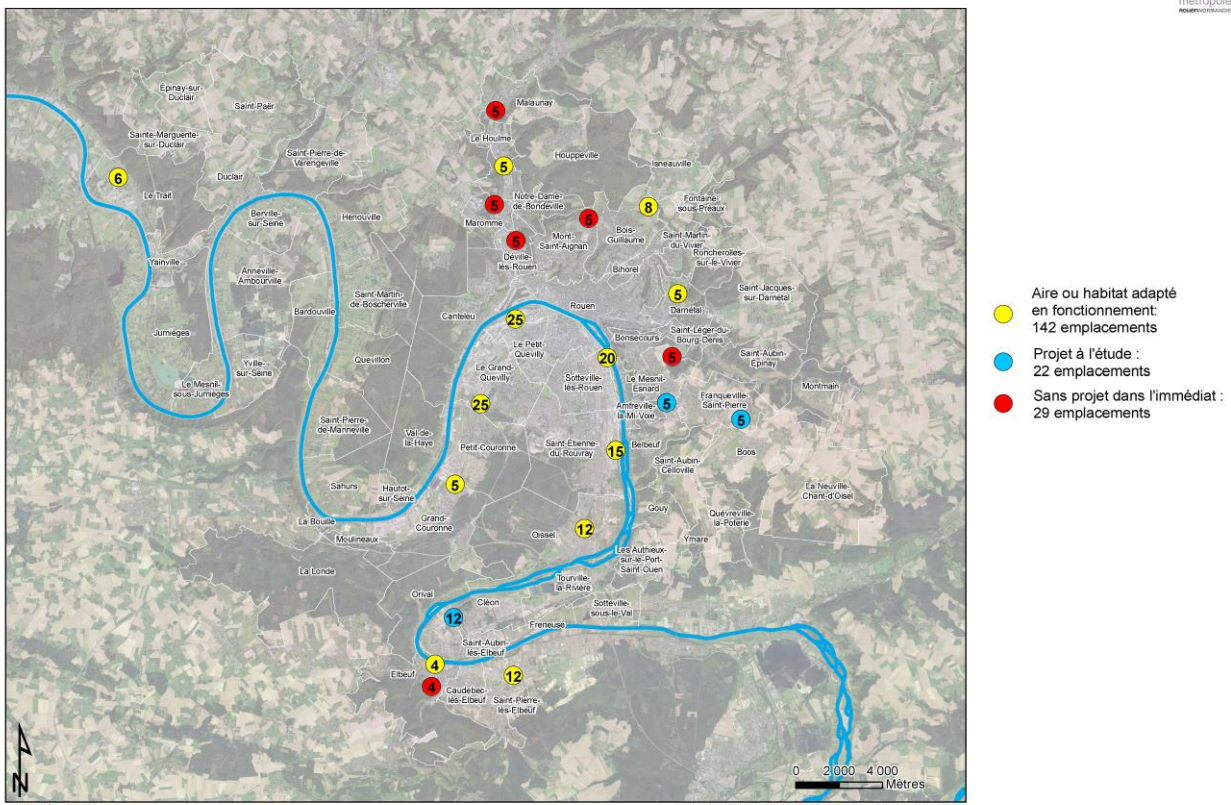
Sur le territoire de la Métropole, 25 communes comptent plus de 5 000 habitants et sont tenues de réaliser et de gérer des aires d'accueil et des aires de grand passage pour les ménages itinérants, au titre des objectifs du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2012-2017). De plus, l'ensemble des communes de la Métropole sont tenues de réaliser un ou plusieurs terrains de grand rassemblement. L'élaboration d'un nouveau schéma départemental devrait être lancée très prochainement.

En 2013, 7 communes avaient rempli leurs obligations (Le Trait, Bois-Guillaume, Bihorel, Sotteville-lès-Rouen, Oissel, Caudebec-lès-Elbeuf et Saint-Pierre-lès-Elbeuf). De plus, 8 communes disposaient bien d'une aire, mais identifiée en dysfonctionnement par l'Etat (besoins de réhabilitation, phénomène de sédentarisation dans une aire non prévue à cet effet, etc.). Enfin, 9 communes n'avaient pas mis en place d'aire d'accueil. Les autres communes étaient soit en dysfonctionnement (réhabilitation attendue, phénomène de sédentarisation...) ou soit elles n'avaient pas mis en place d'aires d'accueil. 2 communes sont exemptées : Saint-Etienne-du-Rouvray et Canteleu. La carte ci-dessous identifie les aires existantes et en projet en 2017 (certaines aires étant intercommunales).

Un des grands enjeux identifiés par l'Etat pour le prochain PLH de la Métropole est la création d'une aire de grand passage sur le territoire.

De plus, du fait d'une tendance à la sédentarisation des ménages, un besoin se fait ressentir pour la création d'aires d'accueil équipées de prestations permettant une semi-sédentarisation des familles (espace cuisine, douche, WC...) voire des projets d'habitat adapté dont les caractéristiques prennent en compte les besoins et usages spécifiques des familles (par exemple à partir de cellules de base modulables, avec des accès extérieurs et des emplacements dédiés au stationnement des caravanes). Au cours du précédent PLH, une opération sur la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray allait dans ce sens, en réalisant 12 logements en habitat adapté pour répondre aux besoins des ménages sédentaires.

Aires d'accueil des gens du voyage



BESOINS DES MENAGES EN EVOLUTION ET PUBLICS SPECIFIQUES – LES ENJEUX

1. Les personnes ayant peu de ressources

16% des ménages de la Métropole vivent sous le seuil de pauvreté. Pour ces ménages, il est nécessaire de poursuivre le développement d'une offre de logements sociaux PLAI (notamment en reconstruction de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU).

Pour les ménages les plus précaires et isolés, si la Métropole est bien dotée en structures dédiées (hébergement d'urgence par exemple), un enjeu de fluidification est mis en évidence.

D'autre part, parmi ces ménages modestes, on trouve également les publics spécifiques suivants : jeunes, gens du voyage pour lesquels il est rappelé ci-après les enjeux en matière de logements.

Les jeunes et les étudiants

- Une Métropole attractive pour les jeunes, mais surtout pour les étudiants ;
- Les étudiants se logent majoritairement dans le parc privé (petits logements / logements anciens). Cette offre est importante dans les centres urbains mais pourrait faire l'objet d'une meilleure adaptation pour satisfaire les besoins des jeunes et des étudiants ;
- Avoir une vision concertée et coordonnée entre les différents secteurs du territoire qui corresponde réellement aux besoins identifiés en logement étudiants / des jeunes travailleurs ;
- Mieux réguler la production neuve dédiée.

Les gens du voyage

- Poursuivre les actions d'accueil des gens du voyage répondant aux objectifs du schéma départemental et aux modifications de mode de vie des GDV (création des aires obligatoires, réhabilitation de certaines aires, création d'une aire de grands passages, projets d'habitat pour les besoins de sédentarisation).

2. Les personnes aux besoins spécifiques

Cette catégorie regroupe les publics étant confrontés à une problématique particulière mais dont les ressources ne sont pas forcément modestes : personnes âgées, personnes handicapées, hors PCH.

Les personnes âgées

- L'enjeu majeur en termes de logement des ménages de 60 ans et + est **l'adaptation du parc existant au vieillissement**, tant du point de vue de la performance énergétique que de l'accessibilité ;
- **Maîtriser et coordonner les projets de résidences services seniors** avec une vigilance sur les niveaux de redevances et types de montages ;
- Produire une **offre neuve**, notamment dans les communes disposant de commerces et services de proximité, qui réponde aux attentes des séniors et ménages du grand âge, et qui préserve la mixité sociale et de générations au sein des programmes, tant dans le parc privé que dans le parc social ;
- Des **programmes de logement intermédiaire** qui répondent aux besoins des ménages les plus fragiles, en liaison avec les dispositifs départementaux (plan gérontologie, PDALHPD), en particulier par la transformation des logements foyers en « résidences autonomie ».

Les personnes handicapées

- L'accueil en structures spécialisées étant globalement satisfait, il est néanmoins nécessaire de poursuivre les actions d'adaptation des logements, dans le parc privé mais aussi dans le parc social, pour soutenir le maintien à domicile.

7. Enjeux du renouvellement urbain

Le territoire de la Métropole a été particulièrement concerné par le premier Programme de Rénovation Urbaine (PRU) qui s'est déroulé à partir de 2004 et dont les dernières opérations se sont achevées au cours des deux dernières années. Sur les 7 communes concernées par le PRU, le programme a permis d'améliorer les conditions d'habitat. En effet, outre les importantes opérations menées en termes de requalification des espaces publics, plus du tiers de l'offre de logements a été réhabilité ce qui constitue une très forte proportion tant au regard de l'offre de logements des quartiers, qu'à l'échelle de la Métropole.

Néanmoins, le programme de rénovation urbaine n'a pas atteint tous les objectifs, et en particulier les effets sur l'offre (diversification) et sociaux (mixité sociale).

Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU) cible 9 quartiers politique de la ville (QPV) au sein de la Métropole : 3 QPV d'intérêt national et 6 QPV d'intérêt régional.

Aujourd'hui dans le cadre des récentes évolutions législatives liées à la loi Egalité et Citoyenneté, et surtout dans le contexte de la Métropole, un des principaux enjeux du NPRU sera d'enrayer le processus de spécialisation sociale de certains quartiers, en déconcentrant d'une part le parc social dans les quartiers et en redéployant l'offre de logements sociaux à l'échelle de la Métropole, et en favorisant d'autre part, la diversification dans les quartiers politique de la ville afin de faire évoluer l'image de ces quartiers et de sortir de la spirale de déqualification et de paupérisation.

7.1. Caractéristiques des quartiers du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Chiffres clés :

→ **9 quartiers** dont 3 d'intérêt national et 6 d'intérêt régional

Quartiers d'intérêt national

Cléon, Saint-Aubin-lès-Elbeuf	Quartier des arts et des fleurs - Feugrais
Le Petit-Quevilly	Quartier de la Piscine
Rouen, Bihorel	Les Hauts de Rouen

Quartiers d'intérêt régional

Canteleu	Plateau
Darnétal	Parc du Robec
Elbeuf (1)	Centre-ville
Oissel	Oissel-sur-Seine Nord
Rouen	Grammont
Saint-Étienne-du-Rouvray	Quartier Château Blanc

(1) Quartier ancien

→ 8% de la population métropolitaine, **13% de la population de l'espace urbain mais 35% des ménages sous le seuil de pauvreté**

→ 13% de l'offre de résidences principales de l'espace urbain mais **1/3 de l'offre de logements sociaux des espaces urbains**

→ Hormis Rouen, les communes du NPNRU présentent des taux de logements sociaux élevés de 40 à plus de 60%.

→ 76% de logements sociaux en moyenne par quartier, **82% de logements sociaux en moyenne** (hors Elbeuf, quartier NPNRU ciblant le centre-ville).

→ 30% des logements en copropriété fragile (Source : Anah) sont situés dans les communes d'Elbeuf et Saint-Etienne-du-Rouvray

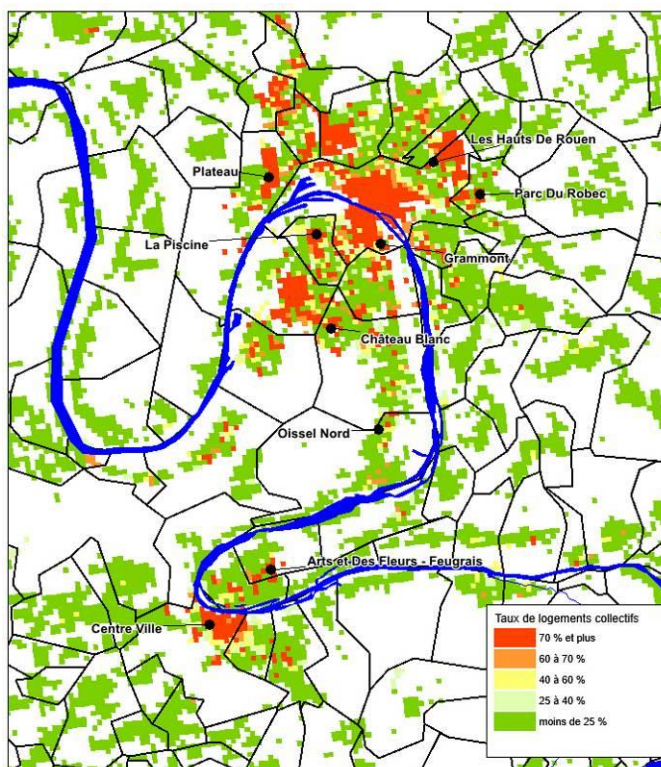
→ En moyenne, il y a **45% de ménages pauvres** dans les quartiers NPNRU (Moyenne métropolitaine = 16%)

• L'environnement urbain et social des quartiers

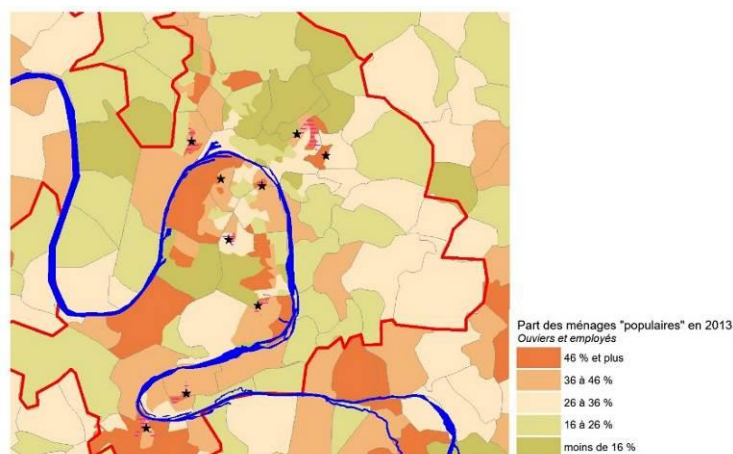
Tous les quartiers éligibles au **Taux de logements collectifs** (Carroyage zoom) NPNRU sont situés dans une

commune des catégories « Cœurs d'agglomération » ou « espaces urbains ». Ils sont en outre, sauf pour Rouen, situés dans des communes ayant des taux de logements sociaux sensiblement supérieurs à la moyenne métropolitaine (31%). Au-delà de ces points communs, la situation des quartiers est diverse.

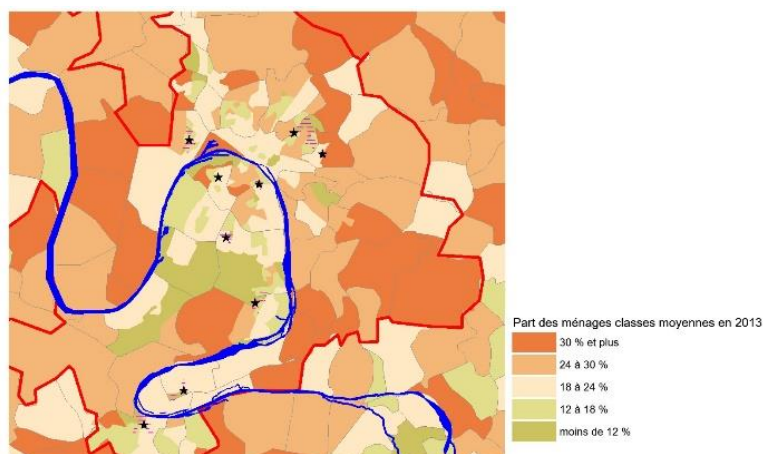
3 quartiers sont situés Rive Droite : Canteleu est situé sur le plateau ouest en entrée de la Vallée du Cailly, secteur populaire et bien équipé en logements sociaux, Darnétal est une ville populaire, marquée par des dynamiques de précarisation mais qui dispose d'un centre attractif avec notamment une bonne armature commerciale, enfin, les Hauts de Rouen forment une enclave physique en raison de sa situation en plateau mais aussi sociale car ce secteur de la ville de Rouen (Rive Droite, communes limitrophes et plus généralement centre) est peu doté en logements sociaux. Ces trois quartiers jouxtent des secteurs d'habitat individuel, fortement représenté sur les marges de l'agglomération dense.



Source : Filocom 2015



4 quartiers sont situés dans la boucle de la Seine, Rive Gauche. Deux de ces quartiers, Grammont à Rouen et La Piscine à Petit Quevilly sont situés en secteur central de l'agglomération avec des perspectives de développement urbains importants et de très bonnes dessertes en transports. Les quartiers de Saint-Etienne, et surtout Oissel sont plus en limite de l'agglomération, un environnement plus marqué par l'habitat individuel (surtout pour Oissel) et par un réseau de transports en commun qui dessert bien Saint-Etienne-du-Rouvray, mais qui est moins favorables pour Oissel.



Enfin, 2 quartiers sont situés dans le secteur elbeuvien. C'est d'abord le cas du centre-ville d'Elbeuf, quartier NPNRU atypique car important par sa taille et à majorité de logements privés et ancien. Le quartier Fleurs-Feugrais de Cléon et Saint-Aubin-lès-Elbeuf est situé dans des communes où le logement individuel prédomine largement.

Ces environnements sociaux sont, sauf pour le cas particulier de Rouen, à l'image du profil social des communes. En effet, les communes accueillant un quartier éligible au NPNRU sont aussi des communes ouvrières avec notamment des taux élevés de ménages dont la personne de référence est ouvrière ou retraitée. C'est en particulier le cas pour les communes de Cléon, Darnétal, Elbeuf, et Oissel où le quart des ménages sont ouvriers. Pour Le Petit Quevilly et surtout Rouen, la part des retraités est plus faible, la part des professions intermédiaires et des cadres supérieurs un peu plus élevées. Il en résulte que pour la plupart des communes concernées les fonctions résidentielles sont orientées vers les catégories populaires, candidats habituels à l'accèsion à la propriété en périphérie. Un constat particulièrement important pour déterminer les champs possibles de la diversification à envisager dans les quartiers.

CSP de la personne de référence des ménages (Commune)

	Canteleu	Cléon	Darnétal	Elbeuf	Oissel	Le-Petit-Quevilly	Rouen	St-Aubin-lès-Elbeuf	St-Etienne-du-Rouvray
Cadre sup. prof. Lib	5,4%	3,8%	5,8%	4,2%	5,3%	6,1%	14,9%	5,0%	4,5%
Prof. Int	13,6%	12,3%	14,9%	13,8%	14,1%	15,3%	16,5%	15,7%	11,2%
Employé	15,1%	11,9%	17,7%	15,7%	14,0%	16,8%	14,7%	12,7%	11,4%
Ouvrier	22,4%	26,8%	21,9%	27,9%	24,4%	23,1%	10,7%	20,9%	21,8%
Retraité	33,6%	35,8%	30,0%	26,8%	33,3%	29,0%	21,8%	39,5%	34,3%

Source : Filocom

Au-delà de l'environnement social des quartiers, ils sont tous marqués par une forte concentration de ménages pauvres (critères pour déterminer les périmètres des quartiers prioritaires) mais on note surtout les écarts entre les quartiers et leur environnement de point de vue de cet indicateur de précarité sociale. Même dans un secteur populaire, la géographie prioritaire fait émerger des quartiers concentrant encore plus fortement les ménages pauvres. Cette situation souligne peut-être aussi la différence entre des quartiers populaires et des quartiers de relégation concentrant surtout des ménages en précarité, avec une forte proportion de ménages sans lien à l'emploi.

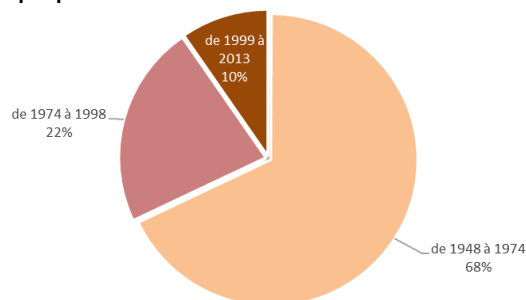
- **L'offre de logements dans les quartiers du NPNRU**

Les quartiers éligibles au NPNRU regroupent près de 20 000 logements dont 76% de logements sociaux. Ils regroupent donc plus de 20% des logements sociaux de la Métropole.

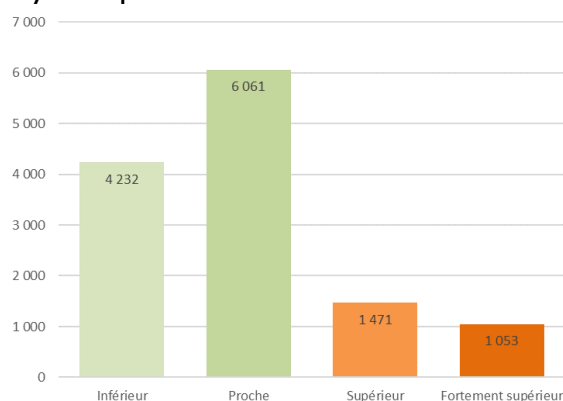
Le parc des quartiers du NPNRU est en majorité d'avant 1974, avec une forte proportion de logements à bas loyers : 80% soit 27% de l'offre à bas loyers de l'agglomération. Près de 10% des logements sociaux sont récents ce qui souligne notamment les effets du PNRU et le processus de renouvellement du parc qui a caractérisé les programmes.

La typologie des logements est proche de celle de l'ensemble du patrimoine avec une forte proportion de T3 (38%) et de T4 (32%). Les petits logements sont peu représentés : seulement 22% de T1 et T2.

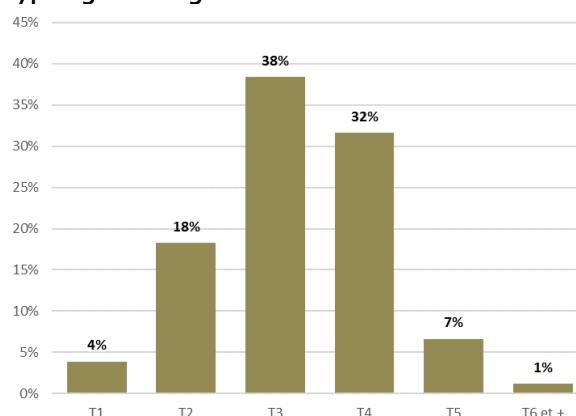
Époque de construction



Loyers du parc social



Typologie des logements

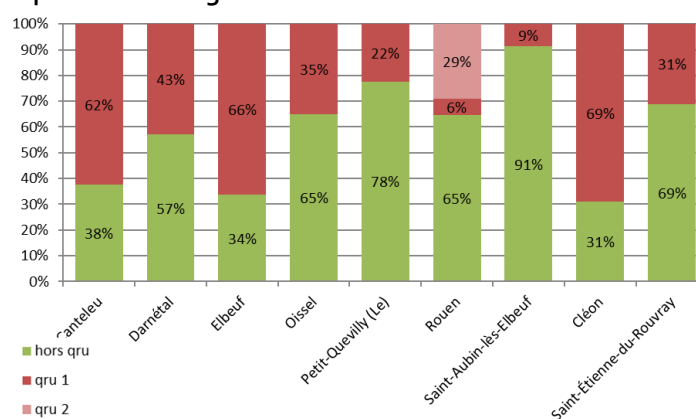


Source : Filocom

Une quinzaine de bailleurs sont présents dans les quartiers mais 4 d'entre eux gèrent plus de 80% du parc : Habitat 76 et l'OPH de Rouen près de 3 500 logements chacun, et Le Foyer Stéphanaï et Logiseïne avec chacun de l'ordre de 1 500 logements.

Le patrimoine situé en quartier NPNRU représente un poids variable par rapport à l'ensemble du patrimoine de la Commune : la part du parc communal situé en quartiers NPNRU varie de moins de 10% à près de 70%. Pour deux communes cette part est nettement marginale : Petit-Quevilly et Saint-Aubin-lès-Elbeuf. Dans 4 communes, il représente de 30 à 40%. Darnétal, Oïssel, Rouen et Saint-Etienne-du-Rouvray. Enfin, dans 3 communes, le parc en QRU représente plus de 60% de l'offre de logements sociaux de la commune : Canteleu, Elbeuf et Cléon.

Répartition des logements sociaux en QRU et hors QRU



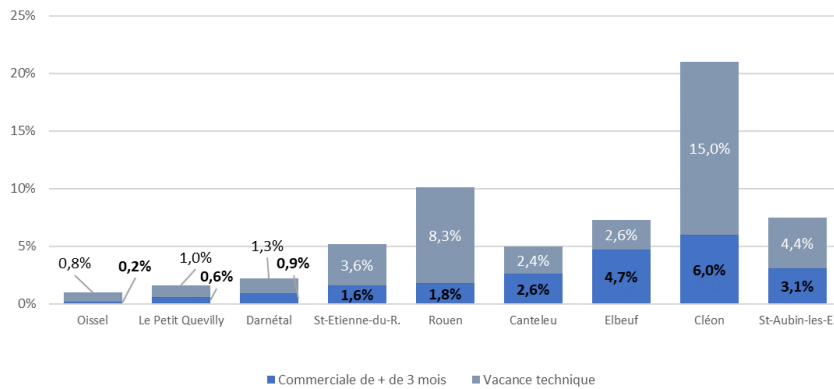
QRU 2 : Hauts de Rouen

Source : Filocom

Certains des quartiers sont marqués par une vacance importante : Rouen, Canteleu, Elbeuf, Cléon et Saint-Aubin-lès-Elbeuf. C'est une vacance en partie liée aux opérations programmées mais elle dénote

aussi d'une perte d'attractivité du parc social en général ou des quartiers. C'est en particulier le cas à Elbeuf et Cléon où la vacance commerciale est assez importante.

Taux de vacance dans le parc social



- **Le profil social des quartiers**

Les quartiers de la rénovation urbaine sont particulièrement diversifiés :

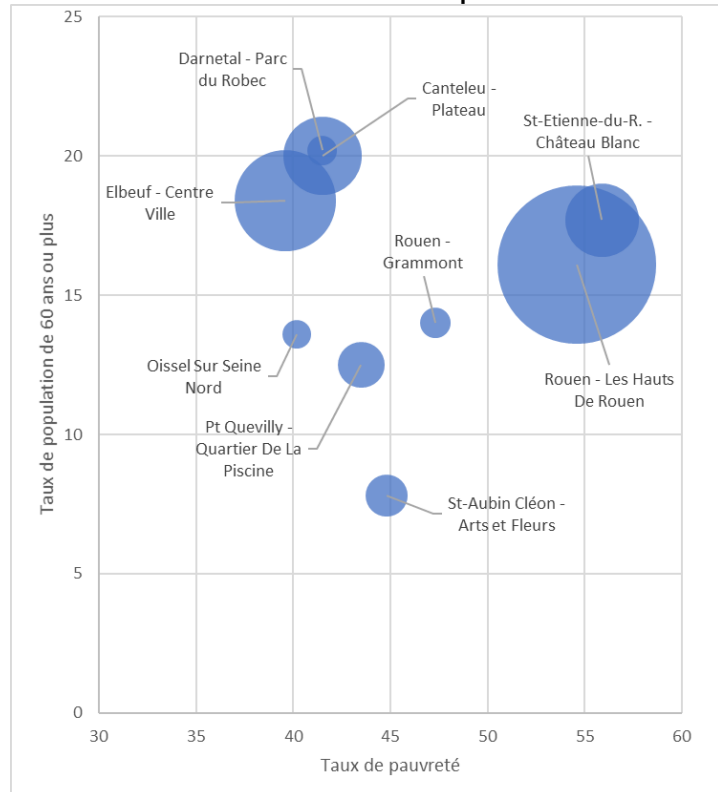
- En taille de quartier : de moins de 2 000 habitants à plus de 10 000
- En niveau de pauvreté : variant de 40% à 56% des ménages sous le seuil de pauvreté
- En concentration des familles monoparentales : de 15 à 24%
- En concentration des grandes familles : de 8 à 21%.

Ces indicateurs viennent souligner la diversité des situations sociales des quartiers qui permettent d'identifier trois grands types :

- Les quartiers vieillissants de petits ménages : Darnétal, Canteleu, Elbeuf ;
- Les quartiers de concentration des petites familles en particulier monoparentales : Cléon, Oissel ;
- Les quartiers de concentration des grandes familles : Hauts de Rouen (avec également un taux élevé de familles monoparentales), Saint-Etienne-du-Rouvray.

Les quartiers de Grammont et La Piscine présentent des profils démographiques plus diversifiés.

Pauvreté et vieillissement dans les quartiers NNPRU



Les symboles varient en fonction de la taille du quartier.

Source : CGET

	Rouen - Les Hauts De Rouen	Darnétal - Parc du Robec	Canteleu - Plateau	Rouen - Grammont	Petit Quevilly - Quartier De La Piscine	Saint- Etienne- du- Rouvray. - Château Blanc	Oissel Sur Seine Nord	Saint- Aubin- lès- Elbeuf Cléon - Arts et Fleurs	Elbeuf - Centre Ville
Population 2013	10 314	1 883	5 089	1 981	3 003	4 779	1 880	2 749	6 573
Evaluation nb RP	4 911	897	2 423	900	1 365	1 912	855	982	3 652
% ménages imposables	25,9	35,3	35,1	29,7	35	25,7	33	32,4	35,9
% des fam. Mono.	21,8	21,1	17,7	19,4	19,2	14,6	20,3	24,4	18,9
% ménages 5 pers. et +	12,2	8,1	10,1	12,4	13,3	21,6	9,4	16,3	8,7
% ménages PR chôm.	8,3	9,6	7,7	10	10,8	9,2	9,9	10,3	8,9
Taux de pauvreté	54,6	41,5	41,5	47,3	43,5	55,9	40,2	44,8	39,6
% des 60 ans et +	16,1	20,2	20	14	12,5	17,7	13,6	7,8	18,4
% ménages étrangers	15,3	6,6	9,7	10,3	16,4	27,6	12,7	14,8	8,9
Taux de 5 pièces et +	13,6	13,8	11,3	13,4	10,3	10,3	8,6	13,1	8,9
Rev dispo. 1er quart / UC	8 532	9 721	9 859	9 416	9 842	8 896	10 026	9 392	9 835
Rev dispo. Médi/ UC	11 367	12 722	12 785	12 127	12 581	11 258	12 840	12 373	13 198
Rev dispo. 3ème quart/ UC	14 958	16 413	16 301	15 778	15 873	14 406	16 503	15 959	17 096
Part des 15-64 ans ayant un emploi	39,4	45,4	47,5	49,5	48,5	35,6	47	44,2	44,9
Nbre d'habitants pour un actif stable	4,88	3,56	3,43	2,93	2,96	6,82	3,35	3,91	3,71

7.2. Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) : Perspectives d'intervention et enjeux

Les projets urbains sont encore en phase de définition, on ne dispose donc pas d'une programmation finalisée. Toutefois, au regard des intentions de projets actuellement connues, le volume global du NPNRU n'est pas très éloigné de celui du PNRU précédent, en particulier près de 1 500 démolitions sont envisagées dont 1 400 de logements sociaux.

Plusieurs enjeux peuvent être signalés.

Concernant la démolition et la reconstitution de l'offre, compte tenu de la forte concentration des logements sociaux dans les quartiers mais aussi dans certaines des communes concernées, la reconstitution doit servir un double objectif, déconcentrer le parc social dans les quartiers mais aussi participer de l'effort de redéploiement de l'offre de logements sociaux à l'échelle de la métropole. L'expérience du premier PRU a montré que le renouvellement sur place du parc social n'a pas d'impact sur le profil social, ce constat plaide en faveur d'une reconstitution hors des quartiers. La reconstitution peut aussi, en particulier dans des communes très fortement dotées (taux de logements sociaux supérieurs à 40%), où l'intensité de la demande est relativement faible (ratio demande / attributions dans le parc social) et parfois avec un phénomène de vacance dans le parc social constituer un outil de redéploiement de l'offre hors des communes – notamment dans les communes en retard au regard des objectifs de la loi SRU. Pour certaines communes, il est en effet nécessaire d'envisager un resserrement de l'offre de logements sociaux. C'est pour ces raisons, et pour couvrir les besoins de renouvellement d'un parc constitué pour plus de la moitié de logements construits avant 1974, de rééquilibrage social du territoire que le principe d'une reconstitution au « un pour un » semble judicieux. A noter que la demande est plus vive dans les nouveaux secteurs de développement de l'emploi (Rive Droite, Plateaux) que dans les communes concentrant encore l'emploi industriel (Rive Gauche).

- Déconcentrer l'offre de logements sociaux dans les quartiers
- Participer au renouvellement et au redéploiement de l'offre de logements sociaux en articulant reconstitution de l'offre et objectifs SRU et dans la CIET

Concernant la diversification. Elle constitue l'enjeu majeur du NPNRU afin de faire évoluer l'image des quartiers et de sortir de la spirale de la déqualification et de la paupérisation. Si l'objectif est compréhensible les conditions de sa réalisation sont moins évidentes. Les quartiers souffrent pour la plupart, et même après le PNRU, d'une image peu attractive, les ambitions de diversifications supposent donc à la fois de travailler aux conditions de réalisation et aux publics ciblés. Dans la plupart des cas, les démolitions offrent un potentiel de diversification relativement faible au regard de l'offre de logements existants. Le risque est important que sans effet de seuil, l'image des quartiers ne soit pas modifiée et les commercialisations difficiles. Il convient donc de rechercher :

- Des disponibilités foncières proches permettant de renforcer l'effort de diversification en jouant des possibilités de construction aux marges (bordure des 300m) ;
- Des localisations favorisant l'articulation entre quartier prioritaire et quartiers voisins en évitant de développer l'offre neuve au cœur du quartier ;
- Dans certains cas, constituer des réserves foncières afin de réserver un développement ultérieur du quartier lorsque son image aura commencé d'évoluer positivement.

Le phasage de la réalisation de la diversification est une des conditions de réussite. Selon les cas il s'agit de favoriser les parcelles ayant le plus fort effet d'image, ou dans certains cas, de différer les programmes de diversification en vue d'une intervention plus massive afin d'atteindre un effet de masse. Pour cela, la question de la constitution de réserves foncières est posée avec un enjeu de portage et de modalités de gestion de l'attente.

Concernant les produits, le NPNRU constitue une opportunité pour développer une offre peu présente dans l'offre neuve de l'agglomération, la maison individuelle – ou les formes mixtes – en accession à la propriété. Ce créneau est aujourd'hui principalement couvert par l'offre périurbaine à des prix compris entre 150 000 et 190 000€. Il s'agit donc de produire une offre concurrentielle de l'offre neuve périurbaine ce qui suppose :
- des prix à 20% à minima en dessous des prix moyens (soit de l'ordre de 140 à 155 000€ à minima).

- des formes urbaines favorisant si ce n'est la maison individuelle, dont les conditions de réalisation en particulier la question foncière est mal adaptée à l'espace dense, des formes intermédiaires offrant les aménités d'une maison individuel et notamment des espaces extérieurs, terrasses ou jardins, et une entrée individuelle.

Pour de petits programmes en collectifs, des niches particulières peuvent être exploitées : logements pour seniors, logements temporaires pour salariés, logements étudiants, etc.

Dans tous les cas, la réussite des programmes de diversification dans les quartiers suppose une régulation plus générale du marché qui au cours des dernières années a produit plus de logements que les besoins, exacerbant les effets de concurrence ce qui n'est évidemment pas favorable aux quartiers prioritaires. Il s'agit aussi de s'assurer que la production de logements aux environs du quartier et dans la commune ne vont pas constituer une concurrence pénalisant les programmes de diversification réalisés dans les quartiers.

Les enjeux du renouvellement urbain

→ POINTS CLÉS

Une régulation à l'échelle métropolitaine

- Modération globale de la programmation
- Programmation de logements sociaux prioritaire dans les communes SRU
- Construire un programme ambitieux de démolitions à moyen et long terme
- Priorité à la reconstruction hors site

Une régulation à l'échelle de la commune

- Intégrer dans les projets urbains la gestion des réserves foncières à moyen et long terme
- Phaser les opérations de logements pour éviter les effets de suroffre et de concurrence, avec un principe de priorité aux quartiers politiques de la ville quand cela est possible
- Interroger les nouveaux projets au regard des attentes des ménages sur la forme urbaine, le prix, les qualités de l'habitat, les aménités urbaines, etc.

Une diversification de l'offre en QPV

- Planifier la diversification au regard des autres projets du secteur et éviter les effets de concurrence
- Privilégier des opérations qui permettent de changer clairement l'image du quartier (masse critique, façades, formes urbaines)
- Valoriser la bande des 300 mètres à TVA réduite pour développer des opérations d'accession à la propriété
- Travailler l'attractivité : prix de sortie inférieurs au marché, produits innovants ou atypiques, etc.

8. Enjeux fonciers de l'habitat

La loi Egalité et Citoyenneté (2017) est venue renforcer le contenu du volet foncier du diagnostic. Le décret d'application n°2018-142 du 27 février 2018 précise les exigences sur le contenu du diagnostic : « *analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements* ».

L'articulation du volet foncier avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (en cours d'élaboration) est forte, notamment en ce qui concerne les disponibilités foncières pour accueillir de nouveaux logements en densification, en renouvellement urbain et en extension urbaine. Les données présentées ci-après (notamment les zones AU et UR à vocation habitat) sont encore provisoires à ce stade, sous réserve de l'approbation du PLUi, mais indiquent les grandes tendances concernant les disponibilités foncières à vocation habitat, à plus ou moins long terme.

Le SCOT de la Métropole, approuvé en 2015, rappelle les enjeux liés à la densification, notamment dans les zones déjà urbanisées, au sein desquelles le renouvellement urbain, la densification des tissus bâtis et l'optimisation foncière doivent être privilégiés. Ce document fixe un objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. La consommation d'espaces par l'habitat doit notamment faire l'objet d'une réduction de 30% sur la période du SCOT (2020-2033) par rapport à la consommation d'espace réalisée sur la période 1999-2012.

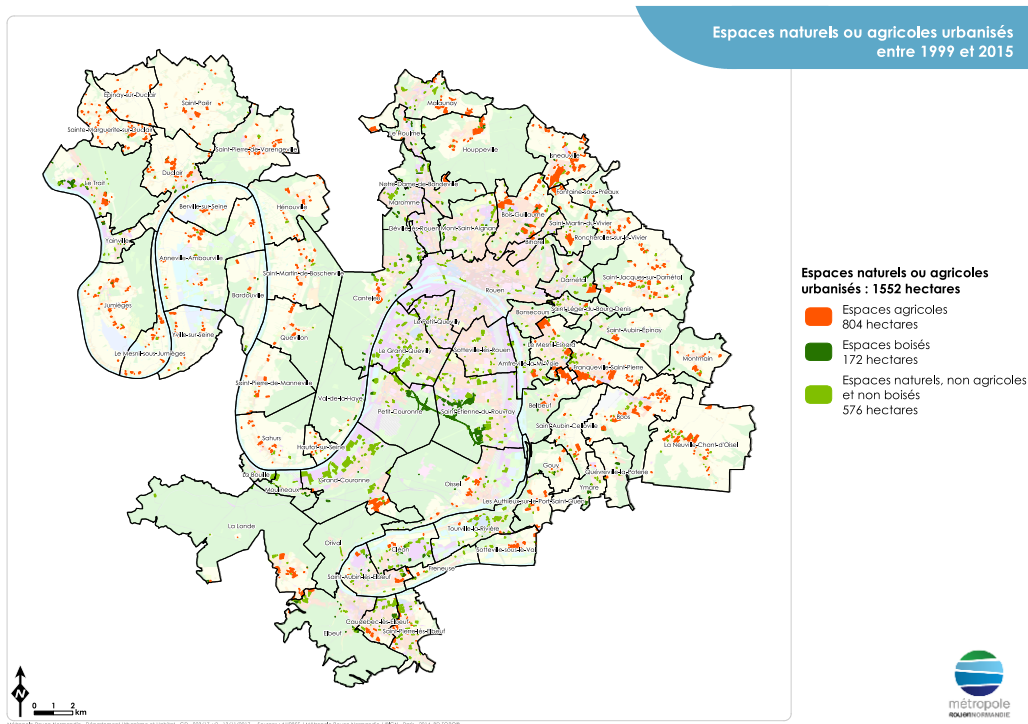
Le PADD du PLUi, qui s'inscrit dans les objectifs du SCOT, fixe un objectif plus ambitieux de réduire la consommation d'espace par l'habitat de 50 % sur la période 2020-2033 par rapport à la consommation opérée sur la période 1999-2015.

A noter que l'analyse des marchés fonciers a été présentée dans le chapitre 5 (« les dynamiques de marché et le rapport offre / demande »).

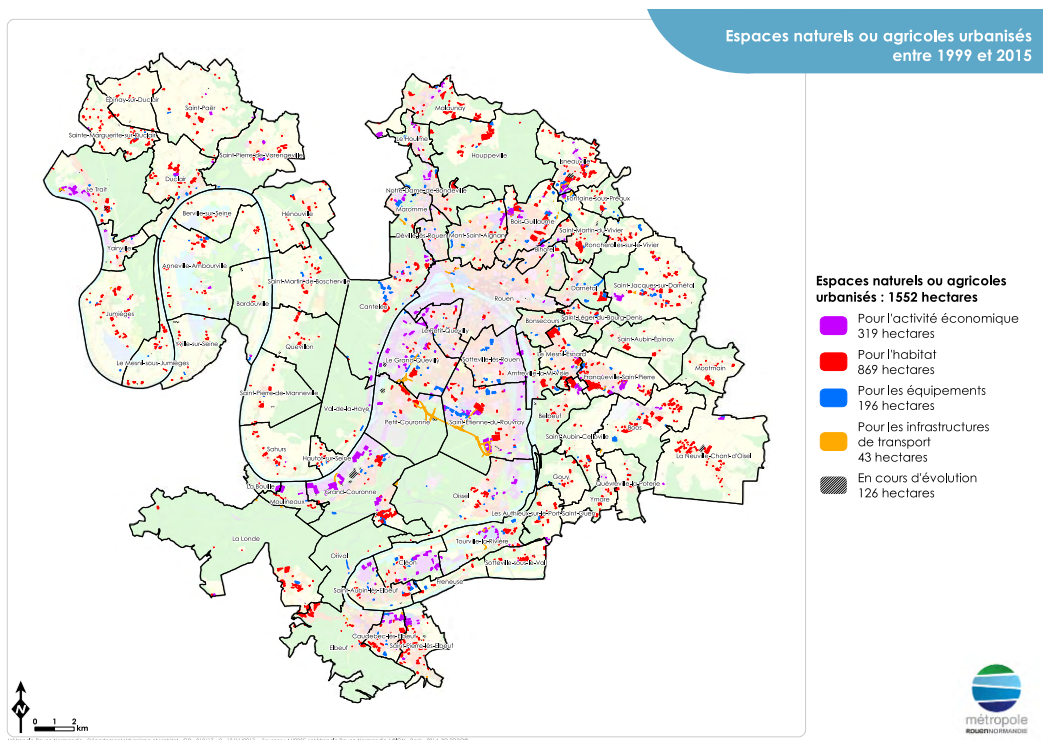
8.1. Le bilan de la consommation foncière récente

- **Une consommation foncière par l'urbanisation en augmentation et portée par l'habitat**

Entre 1999 et 2015, le territoire de la Métropole a perdu 1 552 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers qui ont été urbanisés, avec un rythme annuel moyen de consommation foncière sur la période de 97 hectares par an.



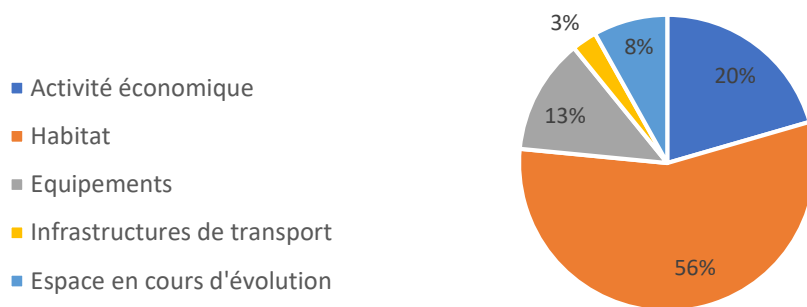
Source : MOS (Mode d'Occupation des Sols) de la Métropole, 1999-2015 (Métropole Rouen Normandie, AURBSE)



Source : MOS (Mode d'Occupation des Sols) de la Métropole, 1999-2015 (Métropole Rouen Normandie, AURBSE)

La consommation d'espace par l'urbanisation est, à plus de 50%, dédiée à l'habitat (869 ha, soit 56% de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers entre 1999 et 2015). Vient ensuite la consommation à vocation d'activité économique (319 ha, soit 20%), à vocation d'équipements (196 ha, soit 13%), et à vocation d'infrastructure de transport (43 ha, soit 3%).

Consommation d'espace par vocation du bâti (en % de surface consommée)
1999-2015



Source : MOS (Mode d'Occupation des Sols) de la Métropole, 1999-2015 (Métropole Rouen Normandie, AURBSE)

- **Un ratio d'espace consommé par habitant plus important dans les communes rurales**

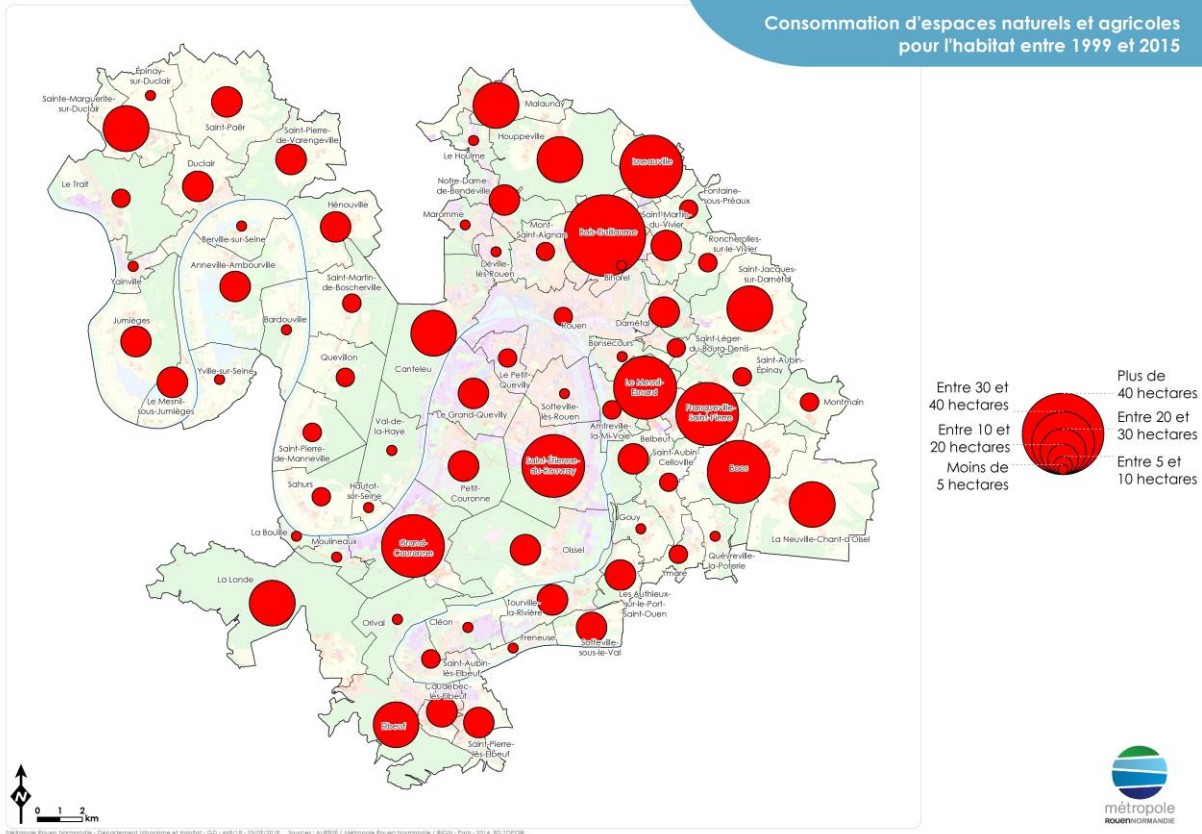
Toutes les communes du territoire ont consommé des espaces naturels et agricoles pour l'habitat, mais la consommation d'espace à vocation d'habitat sur la période 1999-2015 est principalement concentrée sur deux typologies communales du SCOT : les communes des bourgs et villages (44%) et les communes des espaces urbains (42%). Les cœurs d'agglomération ne représentent eux que 3% de la consommation foncière, et les pôles de vie 11%.

Consommation d'espace à vocation d'habitat, par secteur (1999-2015)



Source : MOS (Mode d'Occupation des Sols) de la Métropole, 1999-2015 (Métropole Rouen Normandie, AURBSE)

Dans les bourgs et villages, la consommation moyenne d'espace pour l'habitat est de 9,7 ha entre 1999 et 2015. Parmi ces communes, 13 ont consommé moins de 5 ha sur cette période, et 5 communes ont consommé plus de 20 ha.

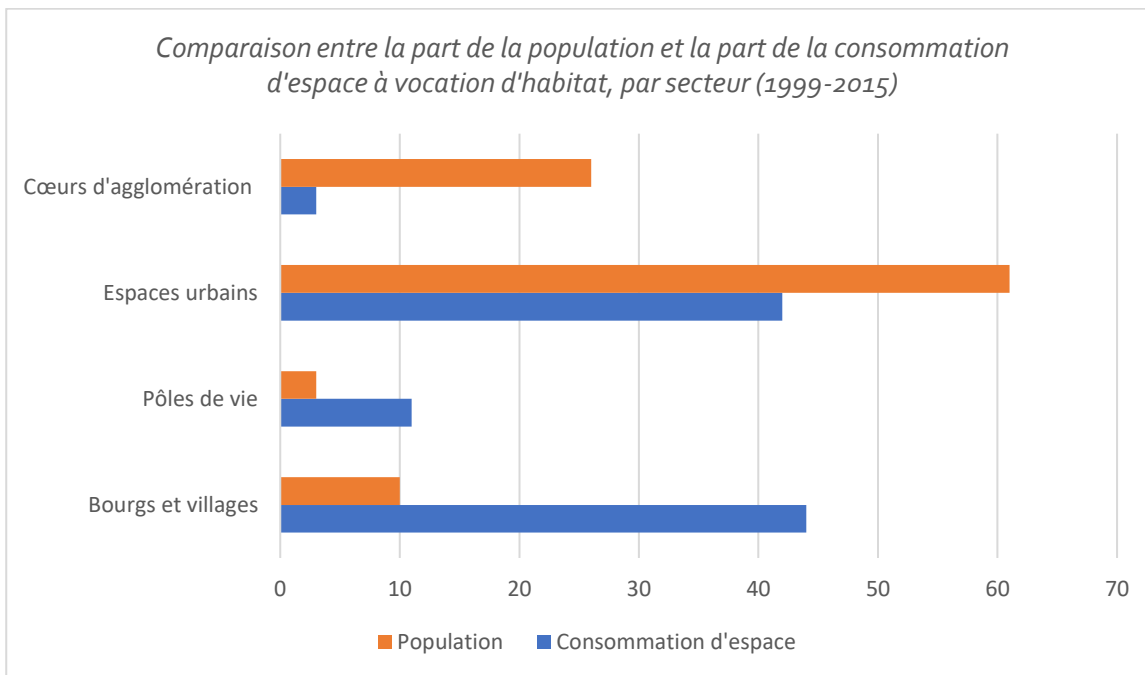


La comparaison entre la part de la population totale de la Métropole, et la part de la consommation d'espace à vocation d'habitat sur le territoire fait apparaître cependant une forte disparité entre les secteurs.

Dans les cœurs d'agglomération, la part de la consommation d'espace (3%) est 9 fois inférieure à la part de la population de la Métropole (26%).

Dans les espaces urbains, malgré une consommation d'espace importante (42% sur la période 1999-2015), celle-ci reste inférieure au poids de la population sur ce secteur (61%).

Dans les pôles de vie, et surtout dans les bourgs et villages, la tendance est inverse, puisque ces secteurs ne représentent respectivement que 3% et 10% de la population totale de la Métropole, mais 11% et 44% de la consommation foncière sur la période. Ce déséquilibre s'explique en premier lieu par la part prédominante des maisons individuelles dans la construction neuve sur ces secteurs, qui occupent logiquement plus de terrain que les logements collectifs.



Source : MOS (Mode d'Occupation des Sols) de la Métropole, 1999-2015 (Métropole Rouen Normandie, AURBSE)

Un phénomène de **périurbanisation** est donc à l'œuvre sur le territoire de la Métropole, avec les communes des bourgs et villages qui concentrent près de 45 % de la consommation foncière à destination d'habitat, ce qui intensifie l'étalement urbain au détriment des polarités urbaines du territoire métropolitain.

La consommation d'espaces agricole, naturel et forestier plus importante dans les bourgs et villages s'explique notamment par une densité plus faible des opérations réalisées. Il est à noter que parmi les 869 hectares urbanisés pour l'habitat sur l'ensemble du territoire de la Métropole, 94% portent sur l'habitat individuel (817 ha), dont 59% sur l'habitat individuel très peu dense (moins de 10 logements à l'hectare), essentiellement localisés dans les bourgs et villages, et 41% sur l'habitat individuel plus dense (plus de 10 logements à l'hectare).

- Des modes de consommation d'espace par le bâti avec une part d'extension non négligeable

Tableau de comparaison de la consommation foncière par nouveau logement

	Consommation foncière totale par nouveau logement construit en extension ou renouvellement urbain entre 2009 et 2013 (en m ²)	Consommation foncière par nouveau logement en extension urbaine entre 2009 et 2013 (en m ²)	% de logements produits en extension urbaine entre 2009 et 2013
Rouen	147	302	49%
Nice	133	423	32%
Grenoble	87	145	60%
Lyon	41	127	33%
Paris	16	55	28%
Aix-Marseille	137	287	48%
Brest	250	378	66%
Toulouse	91	179	51%
Bordeaux	84	165	51%
Montpellier	87	168	52%
Rennes	131	181	72%
Nantes	73	183	40%
Nancy	73	145	50%
Lille	111	231	48%
Strasbourg	40	129	31%

Source : Métroscope 2017 (CADASTRE, DGFIP 2009 et 2014, EXPLOITATION DES FICHIERS FONCIERS CEREMA – SITADEL LOGEMENTS COMMENCEES ENTRE 2009 et 2013).

La consommation foncière par nouveau logement, ou efficacité foncière, correspond à la surface de terrain artificialisé pour produire un nouveau logement (dans l'urbain existant et en extension). Elle s'exprime en m² par logement, et constitue un indicateur de suivi des mesures qui visent à réduire les consommations foncières tout en produisant suffisamment de logements pour permettre la croissance démographique. Plus le chiffre est bas, plus l'indicateur est bon. On distingue également le foncier consommé par les logements réalisés en extension.

La comparaison avec les autres Métropoles françaises fait apparaître que la Métropole Rouennaise se situe dans la fourchette haute en ce qui concerne la consommation foncière. En effet, elle arrive en deuxième position en termes de consommation foncière totale par nouveau logement construit (147m², mais très loin derrière Brest à 250m²), et en troisième position en termes de consommation foncière par nouveau logement en extension urbaine (302m², derrière Brest à 378m² et Nice à 423m²).

8.2. L'offre foncière susceptible d'accueillir des logements

- Les potentialités de densification et de renouvellement urbain

Le SCOT indique que « les surfaces pouvant être dédiées à l'urbanisation en extension, sont définies après que soient soustraites du besoin foncier pour l'habitat les surfaces mobilisables au sein des espaces déjà urbanisés et les surfaces mobilisables en renouvellement. »

Cet objectif vise à limiter l'étalement urbain, en réponse notamment aux nouvelles obligations mises en place dans le cadre de la loi ALUR (2014), qui renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et les dispositions favorables à la densification.

Le projet de PLUi prévoit une analyse permettant de déterminer le potentiel foncier en termes de densification au sein du tissu urbain existant (parcelles non bâties de type dents creuses et parcelles bâties potentiellement divisibles pour accueillir de nouvelles constructions) mais aussi de renouvellement urbain (reconversion des friches, renouvellement de quartiers/zones).

A noter que les potentiels fonciers identifiés n'accueilleront pas nécessairement une opération d'habitat.

- **Le potentiel foncier en densification du tissu urbain existant :**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un travail de recensement des parcelles déjà bâties potentiellement divisibles et des parcelles non bâties au sein de l'enveloppe urbaine a été réalisé. Ce travail prend en compte les différentes contraintes qui s'appliquent à ces parcelles (risque, espaces de nature en ville à protéger...) et tient compte du zonage prévu dans le projet de PLUi (ont ainsi été exclues les parcelles identifiées comme potentiellement densifiables dans les zones agricoles et naturelles et dans les zones urbaines non destinées à accueillir de l'habitat). Ce travail a permis d'identifier un potentiel brut représentant une capacité foncière qui dépasse largement le temps du PLUi :

Potentiel foncier brut de densification du tissu urbain pour l'habitat

	Surface potentiel foncier BRUT parcelles non bâties dans l'enveloppe urbaine à vocation habitat (ha)	Surface potentiel foncier BRUT parcelles bâties divisibles dans l'enveloppe urbaine à vocation habitat (ha)
Cœurs d'agglomération	9	28
Espaces urbains	70	240
Pôles de vie	7	64
Bourgs et villages	43	311
TOTAL	129 ha	643 ha

Source : Document de travail pour l'élaboration du PLUi, 2018.

A ce potentiel foncier brut ont été appliqués des coefficients de rétention foncière adaptés selon l'armature urbaine, afin de considérer que la totalité de ce potentiel ne pourra pas être mobilisé sur le temps du PLUi (terrain non mis en vente, etc). Sur le potentiel total, un tiers a été retenu comme potentiel net mobilisable sur le temps du PLUi (soit environ 260 ha). En appliquant par la suite les densités de logements préconisées par le SCOT, également différenciées selon les niveaux de l'armature urbaine, ce potentiel foncier peut se traduire en potentiel de logements de la manière suivante :

Potentiel logements en densification du tissu urbain

	Potentiel logements par densification du tissu urbain (parcelles non bâties et parcelles bâties divisibles dans l'enveloppe urbaine)
Cœurs d'agglomération	Environ 1 500
Espaces urbains	Environ 5 200
Pôles de vie	Environ 1 000
Bourgs et villages	Environ 1 800
TOTAL	Environ 9 500

Source : Document de travail pour l'élaboration du PLUi, 2018.

Ce sont donc environ 9 500 logements qui pourraient potentiellement être construits, sur le temps du PLUi (2020-2033), en densification du tissu bâti existant.

- **Le potentiel foncier en reconversion de friches et renouvellement du tissu urbain existant :**

Au-delà du potentiel foncier en densification du tissu urbain existant, il existe sur le territoire de la Métropole un potentiel foncier important par le renouvellement de friches (en général d'anciennes activités économiques) et le renouvellement/mutation du tissu urbain existant.

Un recensement actualisé (2017-2018) de ces friches réalisées par l'EPFN (cf. partie 8.3) a permis d'identifier les friches dont le renouvellement pourrait se faire, à plus ou moins long terme, au profit de projets d'habitat ou mixtes. Ces friches sont en grande partie (plus de 80%) localisées dans les cœurs d'agglomération et les espaces urbains.

Compte-tenu du temps long de renouvellement des friches, seulement 70 % de la surface des friches identifiées pour l'habitat a été retenu comme potentiel foncier mobilisable pour la production de logements sur le temps du PLUi. Les densités préconisées par le SCOT ont été appliquées à ces surfaces retenues pour les traduire en potentiel de logements.

A ces friches s'ajoutent un certain nombre d'espaces identifiés comme des secteurs de renouvellement urbain dans le projet de PLUi (zones UR et URP), correspondant à des secteurs de mutation (diversification des formes d'habitat, évolution de zones économiques vers des nouveaux quartiers d'habitat, etc.). Là aussi, compte-tenu du temps long de renouvellement de ces secteurs, seulement la moitié de la surface des zones de renouvellement identifiées dans le projet de PLUi a été retenue comme potentiel mobilisable pour la production de logements sur le temps du PLUi.

Parmi ces zones de renouvellement urbain, certaines sont concernées par des projets ANRU. Pour estimer le potentiel de logements que représentent ces zones de renouvellement, les densités préconisées par le SCOT ont été appliquées, sauf pour les zones concernées par un projet ANRU, pour lesquelles c'est le nombre de logements neufs programmés qui a été pris en compte.

	Surface potentiel foncier BRUT friches et zones de renouvellement (UR et URP) habitat et mixtes (ha)	Potentiel logements par reconversion de friches et renouvellement des zones UR et URP
Cœurs d'agglomération	115	Environ 5 050
Espaces urbains	327	Environ 5 360
Pôles de vie	1	Environ 30
Bourgs et villages	19	Environ 160
TOTAL	462 ha	Environ 10 600 logements

Source : Document de travail pour l'élaboration du PLUi, 2018.

Enfin, au-delà de ces zones identifiées pour le renouvellement du tissu urbain et de friches, il existe des potentialités foncières qui sont difficilement estimables, mais loin d'être négligeables, par démolition / reconstruction du tissu bâti existant. Essentiellement observé dans les cœurs d'agglomération et les espaces urbains, ce mode de production de logements consiste en la démolition de bâtiments (pas forcément vacants ou en mauvais état), par exemples des petites maisons de villes, ou des grandes demeures sur des grands terrains, et la reconstruction sur site d'immeubles, multipliant ainsi le nombre de logements. Le potentiel de logements produits par démolition / reconstruction dans le tissu urbain ne peut être estimé, mais est à prendre en compte dans les potentialités des cœurs d'agglomération et des espaces urbains.

- **Les possibilités d'extension urbaine**

Les possibilités d'extension urbaine sont calculées dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration.

Elles sont nommées zones « AU » (à urbaniser à plus ou moins long terme). Les zones dites « 1AU » sont ouvertes à l'urbanisation alors que les zones dites « 2AU » sont urbanisables à plus long terme et nécessiteront une évolution du PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation. Il est à noter ici que l'échéance du plan local d'urbanisme est différente de celle du programme local de l'habitat : le PLUi fixe des objectifs à horizon 10-15 ans (2020-2033) tandis que le PLH fixe des objectifs pour une durée de 6 ans.

Il est recensé ici les zones AU (1 et 2 AU) uniquement à vocation habitat ou mixte représentant un potentiel de logements.

Recensement des zones AU à vocation habitat / mixte selon les secteurs de l'armature urbaine du SCOT

	Surface potentiel foncier BRUT des zones AU (extension urbaine) à vocation habitat ou mixte (ha)	Potentiel logements en zones AU
Cœurs d'agglomération	9	Environ 160
Espaces urbains	230	Environ 6 600
Pôles de vie	20	Environ 345
Bourgs et villages	68	Environ 720
TOTAL	327 ha	Environ 7 825 logements

Source : Document de travail pour l'élaboration du PLUi, 2018.

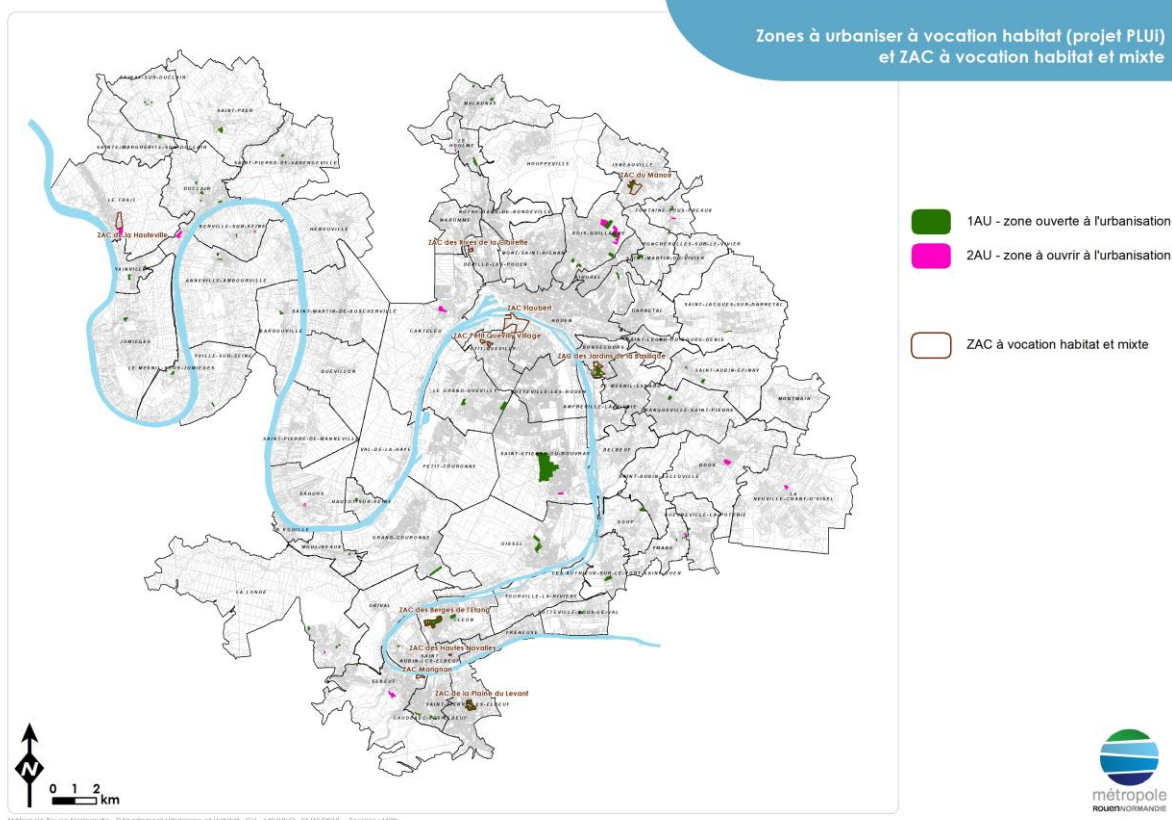
85 zones AU à vocation habitat ou mixte sont recensées dans le projet du futur PLUi (1 et 2 AU confondues), pour une surface de 327 hectares. Ces zones ne seront pas toutes ouvertes à l'urbanisation à la même échéance : certaines d'entre elles sont prévues à l'urbanisation à plus long termes (leur vocation peut d'ailleurs être amenée à évoluer).

Le potentiel, en termes de logements, sur ces zones AU, serait de l'ordre de 7 800 logements (rappelons ici que l'échéance est d'environ 10-15 ans et que nous ne sommes pas sur les mêmes objectifs temporels que ceux du PLH).

A la suite des constats et des diagnostics fonciers réalisés dans le cadre des différents documents (SCOT, PLUi, PLH), une vigilance devra être apportée en termes de consommation foncière dans les bourgs et villages, principalement par les maisons individuelles, en veillant au respect d'une certaine densité afin de limiter le phénomène d'étalement urbain et de périurbanisation.

Pour rappel, le SCOT définit des objectifs chiffrés de densités différenciés en fonction de l'armature urbaine du territoire :

- cœur d'agglomération : 120 logements / hectare ;
- espaces urbains : 50 logements / hectare ;
- pôles de vie : 40 logements / hectare ;
- bourgs et villages : 15-20 logements / hectare.



Source : Document de travail d'élaboration du PLUi, 2018.

8.3. Les projets dans le cadre des ZAC à vocation Habitat

Le territoire métropolitain dispose d'un certain nombre de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) programmées et réservées à l'habitat.

Le potentiel de logements prévus dans le cadre des ZAC est déjà comptabilisé soit dans les Zones à Urbaniser (ZAU) soit dans les zones de renouvellement urbain (UR / URP) présentés précédemment.

Au moment de l'élaboration du PLH, il est recensé 10 ZAC inachevées, réparties sur 11 communes de la Métropole. Le nombre de logements total estimé sur ces ZAC est d'environ 5 000 logements.

A noter que seule la ZAC Flaubert (Rouen / Petit Quevilly) est portée par la Métropole Rouen Normandie, les autres étant des ZAC communales.

8.4. La politique foncière menée en partenariat avec l'EPFN : un portage pour l'habitat principalement piloté par les communes

L'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) est un acteur important de la constitution de réserves foncières publiques. Il dispose de différents outils pour procéder à l'acquisition d'un bien immobilier dans le cadre d'un partenariat avec une collectivité sur un projet d'aménagement : négociations gré-à-gré, droit de préemption, ou expropriation pour le compte de la collectivité.

Le partenariat de portage foncier entre la Métropole et l'EPFN, dont les modalités sont définies dans le programme d'action foncière (PAF) de la Métropole signé en 2015, repose sur plusieurs axes stratégiques d'intervention, qui portent en premier lieu sur le développement économique du territoire (aménagement de parcs d'activités, immeubles de bureau, ZAE...). En termes d'habitat et au titre de l'« impératif de la solidarité » (inscrit dans le projet métropolitain 2015-2025), il s'agit, d'accompagner des projets de régénération urbaine qui contribuent à la production d'une offre d'habitat diversifiée et localisée dans des secteurs urbains centraux.

Dans le cadre d'un partenariat avec l'EPFN portant sur un projet d'habitat, le PAF prévoit des critères obligatoires que la programmation devra respecter, notamment en termes de densité (densité supérieure ou égale à la densité environnante, avec comme objectif plancher 10 logements/ha en zone rurale, 20 logements/ha en secteur à intensité urbaine moyenne et 30 logements/ha en secteur à forte intensité urbaine), et en termes de pourcentage de LLS (en zone urbaine tendue, un minimum de 20% de LLS dont au moins 20% de PLAI, sauf contexte local spécifique).

En 2018, l'EPF porte pour le compte de la Métropole 12 terrains à vocation habitat (représentant 108 hectares) répartis sur 6 communes (Rouen, Elbeuf, Le Petit Quevilly, Oissel, Déville-lès-Rouen et Bois-Guillaume).

Outre le portage foncier, l'EPF accompagne la production de logements via d'autres dispositifs :

- Fonds de minoration foncière : dispositif d'allègement du foncier dans les opérations de logement social, qui est cofinancé par l'EPF, la Région et la collectivité concernée. Ce dispositif a par ailleurs été adapté en 2017 pour permettre son application, à des opérations comportant une part d'accession sociale à la propriété en PSLA, et à certains projets en VEFA.
- Dispositif d'aide à la régénération urbaine spécifique à la Métropole puis étendu au reste du territoire d'intervention de l'EPFN
- Contribution de la Métropole au Fonds Régional des Friches pour les projets éligibles : partenariat financier régional en faveur de la reconversion du foncier par la résorption des friches

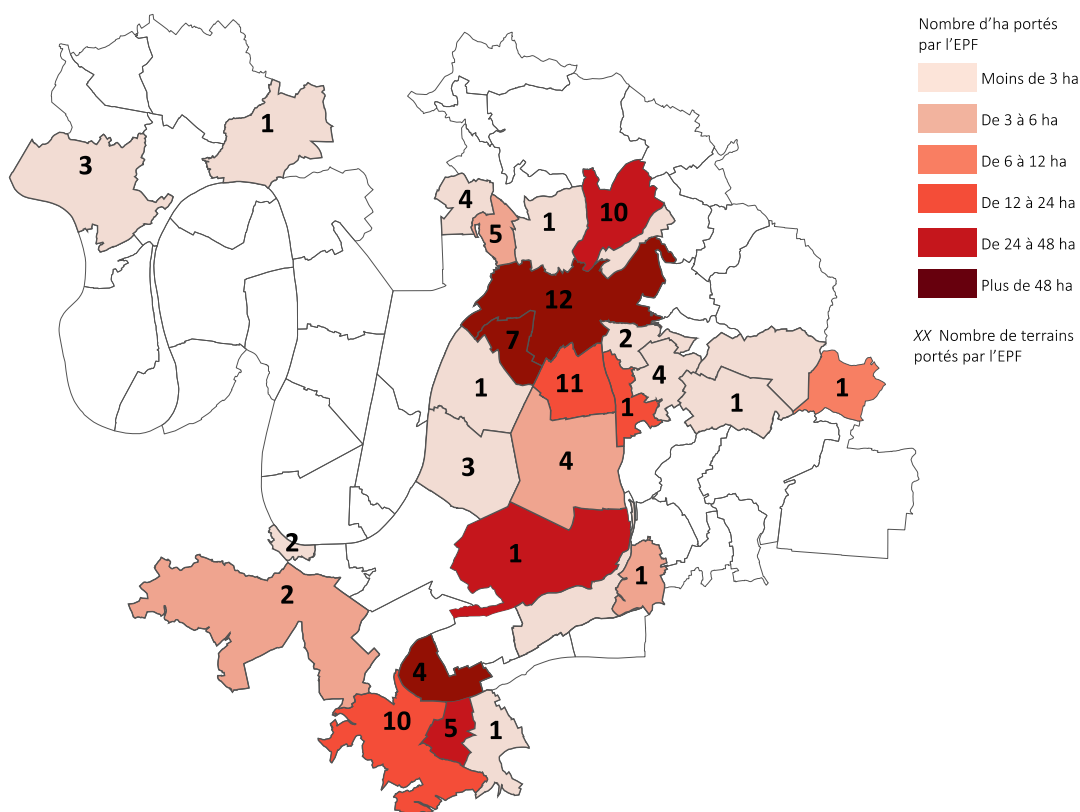
De plus, la Métropole a lancé la mise en place d'un dispositif d'observation foncière, qui est copilotée par l'EPFN, et dont l'objectif est de permettre la connaissance de la consommation foncière sur le territoire, d'évaluer en continu les modes de consommation foncière et d'effectuer un suivi du potentiel foncier identifié, ou d'identifier de nouveaux potentiels.

Par ailleurs, et en dehors du partenariat qui unit l'EPFN et la Métropole, de nombreuses opérations foncières à vocation habitat menées sur le territoire sont portées pour le compte des communes, dans le cadre de conventions de réserve foncière ou de programmes d'action foncière communaux.

Ainsi, sur 102 terrains actuellement portés par l'EPFN (2018) pour une opération foncière à vocation habitat, 90 terrains – réparties sur 25 communes – sont portées pour le compte des communes.

Le total des terrains portés par l'EPFN, pour le compte de la Métropole et des communes, représente 447 hectares, répartis sur 26 communes de la Métropole.

Carte des communes ayant au moins un terrain porté par l'EPF à destination habitat



Source : tableau de suivi transmis par l'EPF (carte : production Ville et Habitat)

LE FONCIER – LES ENJEUX

- Le premier constat est celui d'une discordance entre les dynamiques de consommation d'espace et les dynamiques de population sur la Métropole : en effet alors que la consommation d'espace à vocation d'habitat augmente depuis 2000 (+65 hectares par an en moyenne), la population a très peu augmenté. Cette décorrélation renforce le constat, inscrit dans le SCOT, de la nécessité d'une politique de maîtrise de la consommation foncière sur le territoire.
- Deuxièmement, à dire d'acteurs, l'action foncière à vocation Habitat semble moins structurée sur la Métropole Rouen Normandie que sur les autres Métropoles, et de moins longue date. La grande majorité des opérations foncières à vocation habitat en cours sont portées par les communes dans le cadre de conventions communales avec l'EPFN, et non par la Métropole. Il y a un constat partagé de la nécessité de définir une stratégie foncière à vocation habitat portée collectivement.
- Enfin, l'enjeu principal du futur PLH en matière de foncier sera de renforcer l'articulation avec le PLUi et de proposer des innovations en matière de foncier pour répondre aux problématiques habitat du territoire (en particulier sur les fonciers en renouvellement urbain, et le renforcement des polarités urbaines hors opérations NPNRU).



METROPOLE ROUEN NORMANDIE

Le 108
108 allée François Mitterrand
CS50589
76 006 ROUEN cedex

  www.metropole-rouen-normandie.fr



métropole
ROUENORMANDIE