

CONTEXTE

Numéro INSEE	Population	Parc de logement
76231	16 680 habitants	9 521 logements
Classification SCOT*		
Cœur d'agglomération		

* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)

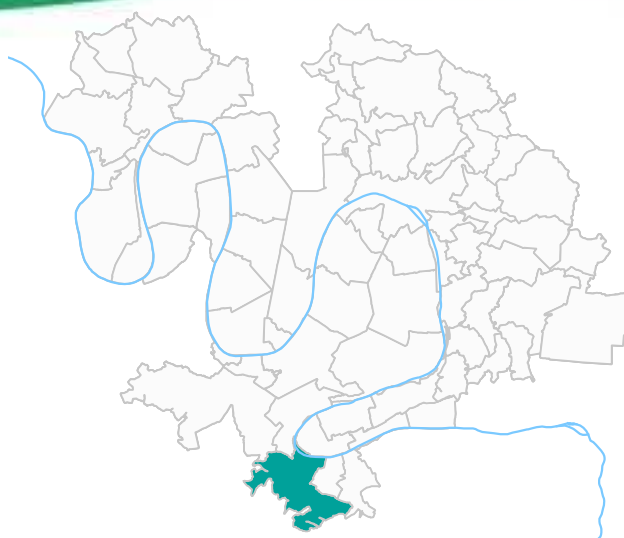
Commune répondant aux obligations de la loi SRU

Politique de la ville

Un quartier inscrit à la géographie prioritaire (Centre ville)

Informations complémentaires

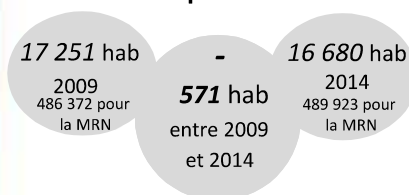
Projet NPNRU sur le secteur République, OPAH RU 2018-2022 sur le centre ville



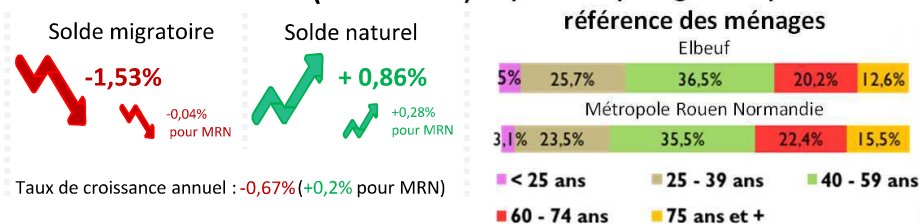
(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population



Taux de variation annuel (2009 – 2014) Répartition par âge de la personne de référence des ménages



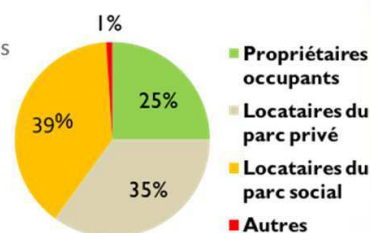
> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Elbeuf	8 896	2,08 pers/ménage	15 025 € brut	2 602 (29% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

> Logements

9 521 logements **7 581** résidences principales **175** résidences secondaires
252 227 pour MRN 220 294 pour MRN 4 124 pour MRN

1 765 logements vacants soit **19 %** du parc **78 %** de logements collectifs
27 782 pour MRN 11% du parc 58% pour MRN



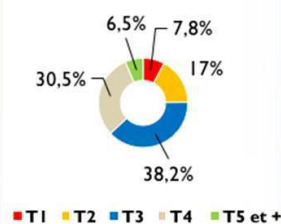
sources : Filocom 2015, INSEE 2014

source: Filocom 2015

Source : Filocom 2015

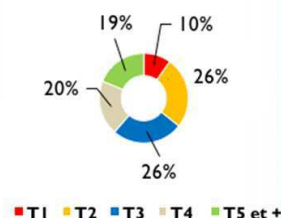
> Parc social

	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Elbeuf	3 673	48 %	1 518	11 323 € brut	579	42 %	470	1,23
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Elbeuf	4 537	195	63 %	37 %	1 337	2 916	12 238 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



> Etat du parc de résidences principales



519 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne
4 507 pour MRN



258 logements sans confort
3 817 pour MRN



4 477 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores
125 851 pour MRN



49 copropriétés potentiellement fragiles (soit 281 logements)
550 pour MRN (soit 7 201 logements)

ORIENTATIONS

1.
Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

2.
Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

3.
Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

4.
L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→ Réduire les objectifs de production

Elbeuf a connu une baisse démographique sur la période récente (taux de croissance annuel négatif de -0,67% contre +0,2% pour l'ensemble de la Métropole) soit une perte de population de 571 habitants entre 2009 et 2014.

L'objectif de production pour le PLH 2020-2025 pour la commune d'Elbeuf est de **522 logements**.

→ Rendre plus efficiente l'offre produite

Il conviendra de favoriser des produits d'accession à la propriété et notamment en accession abordable pour inciter les ménages à s'installer sur la commune, et/ou offrir des produits de diversification aux ménages qui cherchent à acquérir un logement. Ainsi, 25% de l'offre de logements privés devra être constituée de logements abordables sur la période du PLH 2020-2025. De nouveaux produits dits « atypiques » pourront être expérimentés. En termes de typologies de logements, la ville dispose de logements avec des tailles diversifiées. Les grands logements restent néanmoins peu nombreux par rapport à une demande familiale. L'offre produite dans le cadre du PLH 2020-2025, devra tenir compte de ce rééquilibrage avec des formes urbaines intermédiaires ou individuelles) visant à accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→ Favoriser le rééquilibrage social

Avec 47,5 % de logements sociaux, Elbeuf fait partie des communes métropolitaine au taux de logement social élevé. De ce fait, l'offre de logements sociaux ne devra pas dépasser 20% de la production de logements soit une offre de 104 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH 2019-2024. Un des grands enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements, en modérant la production de logements sociaux. Les attributions devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes dans le QPV et les secteurs les plus fragiles socialement.

Néanmoins, les enjeux autour du peuplement ne concernent pas seulement le parc social à Elbeuf mais aussi le parc privé. Le QPV du centre ville est constitué pour moitié (46%) de logements privés (parc ancien de petites copropriétés, monopropriétés et maisons de ville) marqués par une précarisation des occupants, notamment des locataires.

→ Favoriser le rééquilibrage territorial

Les cœurs d'agglomération (Rouen et Elbeuf) devront représenter 35% de la production neuve sur la période du PLH 2019-2024 afin de tendre vers les objectifs d'équilibre territorial fixés par le SCOT. Même si la majorité de cette production en cœur d'agglomération sera située quantitativement sur Rouen, la commune d'Elbeuf y contribuera en privilégiant les sites de renouvellement urbain, les friches, les dents creuses, etc. et le principe de mixité des fonctions urbaines (y compris au sein d'îlots, voire même d'immeubles).

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→ Accompagner la rénovation énergétique

61% de logements datent d'avant 1974 sur la commune, et sont donc potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation, notamment en partenariat avec les bailleurs pour ce qui concerne les logements sociaux, et d'accompagner dans le parc privé les propriétaires dans la rénovation de leur logement. Elbeuf est constitué en majorité de logements en collectifs. Il conviendra de tenir compte de cette spécificité dans la mise en œuvre de l'accompagnement à la réhabilitation des propriétaires. Ce dernier pourra d'ailleurs, le cas échéant, rejoindre l'intervention en faveur des copropriétés fragiles du territoire (49 potentiellement fragiles sur la commune). La mise à plat des fragilités que peuvent rencontrer certaines copropriétés étant en préalable à la réalisation de travaux de rénovation énergétiques.

→ Accompagner les copropriétés

Un accompagnement en direction des copropriétés pourra être mis en place, suite au repérage des copropriétés fragiles, pour résorber ces fragilités le plus en amont possible. Sur la commune d'Elbeuf, 49 copropriétés sont repérées comme potentiellement fragiles par l'Anah. Une étude est en cours en 2018 pour préciser les besoins sur la commune.

→ Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'Anah (2013) recense 519 logements privés potentiellement indignes. Il conviendrait de les identifier à l'adresse et de mettre en place un accompagnement pour les traiter. L'OPAH-RU d'Elbeuf, qui a redémarré en 2018, pourra aider à la résorption des logements indignes. Les projets d'acquisitions-amélioration et/ou démolitions-reconstructions doivent également être encouragés.

→ Résorber la vacance

La vacance a très légèrement diminué à Elbeuf entre 2011 et 2015 (passant de 18,8 à 18,5%) dans un contexte métropolitain où elle a beaucoup augmenté. Elle reste néanmoins à un niveau très élevé. Pour résorber partiellement cette vacance, une partie de l'offre sera être produite en requalification du parc existant et en remise sur le marché de logements aujourd'hui vacants : 106 logements vacants devront être remis sur le marché à Elbeuf (l'OPAH-RU pourra permettre d'atteindre en partie cet objectif).

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

→ Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées

Même si la population est globalement plus jeune que la moyenne métropolitaine, il est toutefois nécessaire de prévoir l'accompagnement des personnes âgées qui souhaitent mettre en œuvre des travaux d'adaptation et de maintien à domicile. Elbeuf dispose d'une résidence autonomie de 63 logements (92 capacitaires). L'offre neuve de résidence pour seniors devra être régulée en lien avec les communes à proximité. Par ailleurs, les personnes handicapées souhaitent mettre en œuvre des travaux d'adaptation devront également pouvoir être accompagnées.

→ Accompagner les jeunes / étudiants : Elbeuf dispose d'une résidence universitaire (39 logements / lits) et un foyer pour jeunes travailleurs (28 logements/lits). Le parc privé peut être mobilisé pour d'éventuels besoins en logements pour les étudiants et jeunes.

→ Accompagner les personnes en difficulté : Elbeuf dispose de 2 structures CHRS (53 places), et 2 places d'urgence. Il est nécessaire de veiller au maintien d'un parc à bas loyer d'où la production de 10% de PLAI dans l'offre de logements sociaux.

→ Accueillir les gens du voyage : Elbeuf dispose d'une aire d'accueil. Un nouveau Schéma est en cours de réalisation.

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Elbeuf	522 (106)	25%	131	55%	287	20 %	10%	104
Métropole	14 460 (1027)	25%	3 615	46%	6 645	29%	25%	4 200

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux du PLUi en cours d'élaboration apparaît sur la carte en page suivante.

Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.

De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.

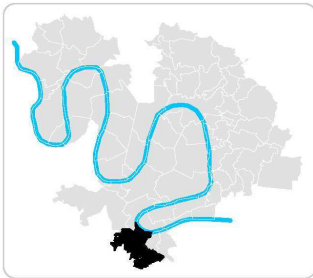
Ainsi, la commune d'Elbeuf a identifié 680 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (comprenant en partie le potentiel foncier identifié sur la carte).

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.





A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.

Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Elbeuf sur Seine



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP
identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Elbeuf

- | | | | |
|---|---------------------|---|----------|
|  | Emplacement réservé |  | Zone UR |
|  | Zone 1AU |  | Zone URP |

