

# la lettre de l'habitat



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA MÉTROPOLE

## ÉTAPE 1 : DIAGNOSTIC

### D'un PLH à l'autre

Le programme local de l'habitat (PLH) en cours a été adopté le 25 juin 2012. Après 6 ans de mise en œuvre, la Métropole a décidé d'engager l'élaboration d'un nouveau PLH pour la période 2019-2024. En attendant son approbation définitive le PLH en cours a été prorogé pour 2 ans, avec l'accord de l'Etat.

Ce nouveau PLH permettra de consolider les acquis du précédent programme et de prendre en compte les nouveaux enjeux qui découlent des dernières évolutions démographiques et de marché, afin de mieux adapter les réponses à l'évolution des besoins des habitants de la Métropole et de poursuivre l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre d'habitat pour garantir la solidarité territoriale.

Le nouveau PLH s'inscrit dans les évolutions législatives et réglementaires 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 s'appuiera également sur les orientations définies par le SCOT. Son élaboration est fortement articulée avec celle du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) et du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU).

Il devra également prendre en compte les enjeux de la transition énergétique et écologique dans le cadre des réflexions engagées autour du Plan Climat Energie Territorial et de la démarche COP21 locale initiée par la Métropole.



métropole  
ROUENNORMANDIE



# Un PLH à l'écoute et en concertation

Le nouveau PLH de la Métropole s'élabore dans une dynamique d'écoute et de concertation avec les élus et acteurs de l'habitat du territoire. Ces derniers sont associés tout au long de la démarche d'élaboration. Une large place est faite à la réflexion collective et aux contributions de tous. Différents temps forts ont rythmé cette concertation lors de la phase de diagnostic.

## Les ateliers d'experts

En partenariat avec les acteurs de l'habitat, **2 ateliers ont été organisés en octobre 2017** pour revenir sur le bilan du précédent PLH concernant :

- La construction neuve
- La requalification du parc existant

## Les conférences locales des maires

La présentation de la démarche PLH en conférence locale des maires, à l'échelle des 5 pôles de proximité de la Métropole, a permis de faire ressortir les enjeux propres aux différents secteurs, mais surtout d'être à l'écoute des élus et de leurs attentes pour le futur PLH.

## Les ateliers thématiques

En partenariat avec les acteurs de l'habitat, **5 groupes de travail ont été organisés en novembre 2017** sur des sujets stratégiques :

- L'habitat privé dégradé
- Les copropriétés
- La vacance
- Le logement des étudiants
- Le logement des personnes âgées

## Le conseil de développement

Le Conseil Consultatif de Développement de la Métropole a été associé, dans le cadre de la commission « planification et aménagement du territoire ». Ce cadre d'échange a permis de recueillir le ressenti des membres du Conseil sur leur territoire et leur expérience d'usage, d'étudier leurs différents parcours résidentiels et les raisons qui ont motivé leur choix d'habitat. Cette démarche a alimenté le diagnostic sur la compréhension des différents facteurs qui contribuent à rendre attractifs ou à dévaloriser l'offre de logements dans les différents secteurs de la Métropole.

## Les entretiens acteurs et élus

Plusieurs élus métropolitains et communaux, représentants de l'État et acteurs de l'habitat (bailleurs, promoteurs, acteurs de l'hébergement et de l'insertion, partenaires institutionnels du Département et de la Région), ont également été sollicités pour participer à des entretiens individuels, afin de recueillir leurs réflexions et propositions de manière plus approfondie (20 entretiens d'acteurs et 8 entretiens d'élus).



# Les chiffres-clés du logement sur le territoire



**489 900**  
habitants en 2014  
( population municipale sans  
double compte )



**226 720**  
ménages en 2014



**252 230**  
logements  
**220 290**  
résidences principales  
**4 160**  
résidences secondaires



**27 780**  
logements vacants  
Dont **22 780** logements  
privés et **5 000** logements  
sociaux



**45%**  
des logements  
sont individuels



**55%**  
des logements sont collectifs



**45%**  
de propriétaires occupants



**29%**  
de logements sociaux



**24%**  
de locataires du privé



**2%**  
de personnes hébergées



**60%**  
des logements ont été construits avant 1974 et les premières  
réglementations thermiques  
**20%**  
des logements ont été construits avant 1915

Sources : Filocom 2015, Traitement INSEE-RGP 2014



# Bilan du précédent PLH



## Construction neuve

**2 800** logements/an depuis 2012

Soit **17 000** logements sur 6 ans

dont **6 900** logements sociaux agréés

(40% de la construction neuve)



## Réhabilitation du parc existant

**1 390** logements privés réhabilités avec l'ANAH

dont **928** avec l'aide de la Métropole **15 000** logements

sociaux dont **5 000** avec l'aide de la Métropole

*Sources construction neuve : SITADEL 2012-2015, RPLS 2012-2015, OLONN 2012-2014, Filocom 2015, enquêtes communes Métropole, agréments Métropole.*

*Sources réhabilitation : Fichier infocentre Anah 2012-2017, fichier Métropole aides à la réhabilitation, fichier de demandes PAM et éco-prêts bailleurs.*



# Les dynamiques de population

## Une croissance démographique très modérée

**489 923 habitants au sein de la Métropole (2014)**

➔ + 3 400 habitants entre 2009 et 2014

## Une croissance portée par la croissance naturelle

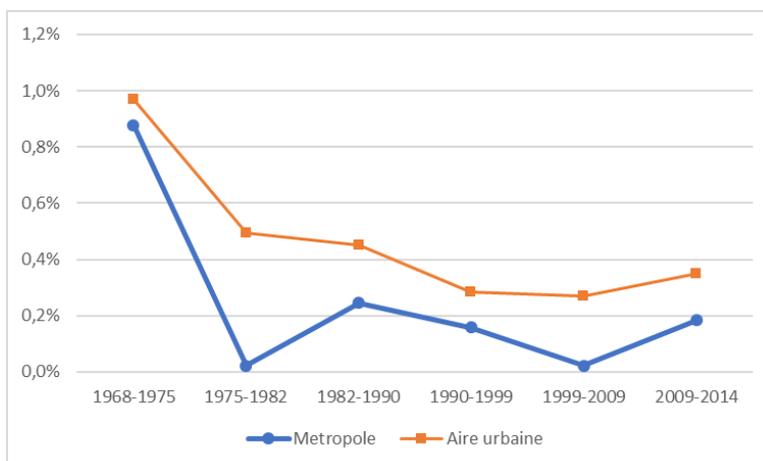
➔ Un solde migratoire négatif

➔ Un solde naturel positif

**Solde migratoire :**  
entrants - sortants sur le territoire

**Solde naturel :**  
naissances - décès

Évolution des taux de croissance de la population



Source : INSEE-RGP 2014

## Un taux de croissance au sein de la Métropole plus faible que sur son aire urbaine (2009-2014)

➔ 0,18% sur la Métropole

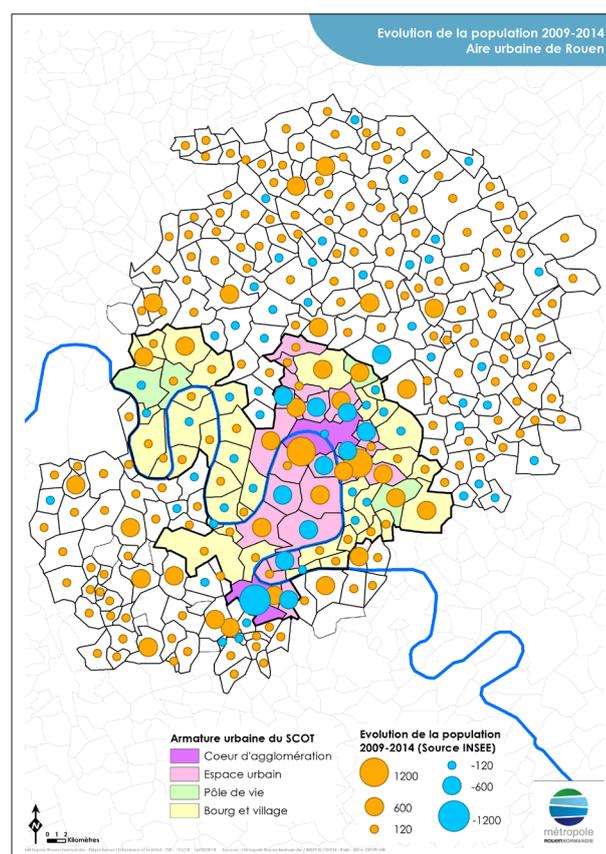
➔ 0,34% sur l'aire urbaine

## Des disparités territoriales en termes de croissance

➔ Les secteurs périurbains sont plus dynamiques

➔ Les espaces urbains connaissent une légère croissance

➔ Les cœurs d'agglomération ont une croissance en stagnation (Rouen), voire négative (Elbeuf)

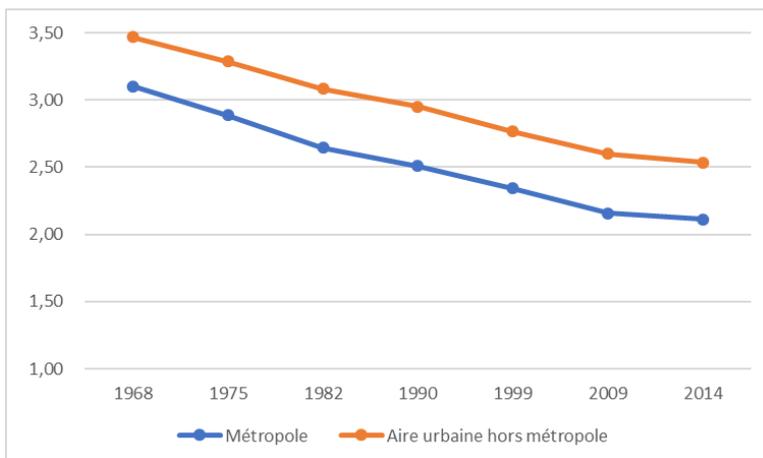


## Une tendance à la baisse du desserrement des ménages

Ralentissement de la baisse de la taille des ménages depuis 2009 sur la Métropole qui ne devrait plus diminuer

➔ 2,1 personnes/ménage (2014)

## Évolution des taux de la taille des ménages



Source : INSEE-RGP 2014

## Un vieillissement de la population

**1/3 des ménages ont plus de 60 ans (80 272 ménages)**

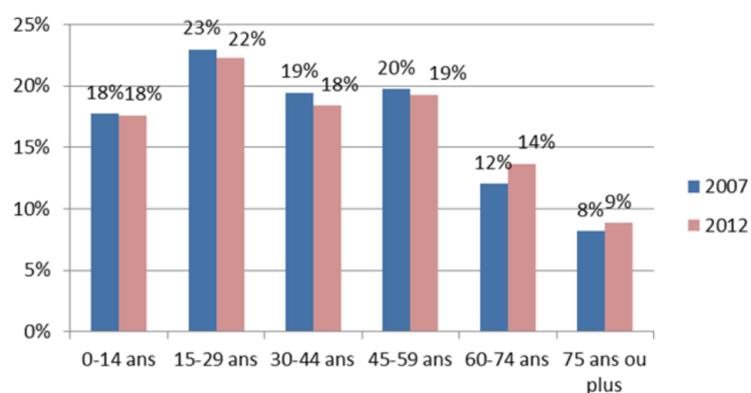
➔ 18,4% des ménages ont de 60 à 79 ans,

➔ 12,8% ont plus de 80 ans.

**Les + de 60 ans sont la seule classe d'âge dont le poids augmente entre 2007 et 2012**

➔ Un phénomène qui va s'accroître dans la décennie à venir

## Population par classe d'âge



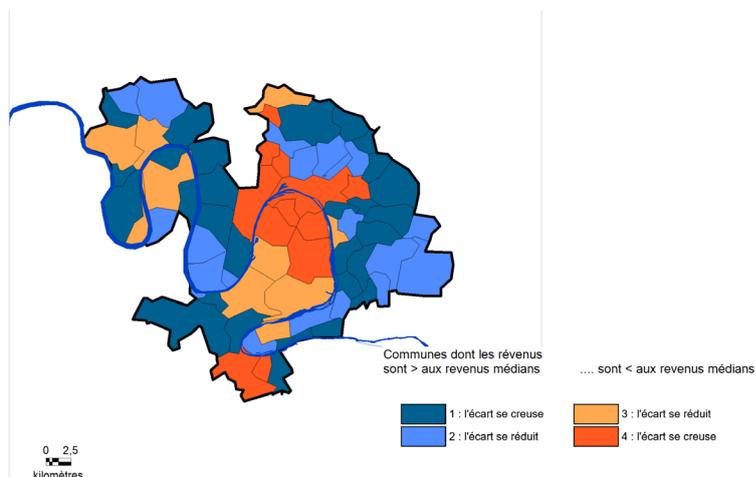
Source : INSEE-RGP 2014

## Des inégalités socio-spatiales : les cœurs d'agglomération et secteurs urbains en décrochage

➔ Des **cœurs d'agglomération** (Rouen / Elbeuf) et leurs communes limitrophes connaissent des **dynamiques de paupérisation** : les écarts par rapport aux revenus médians métropolitains se creusent.

➔ Des **espaces périurbains** (surtout les Plateaux Nord et Est) accueillant de plus en plus de populations aisées.

## Évolution des revenus - 2011-2015



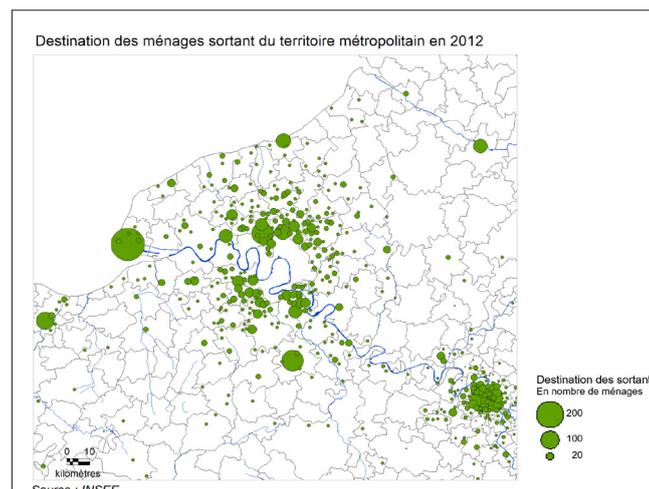
Source : Filocom 2011-2015



## Mobilités résidentielles : les sortants / les entrants

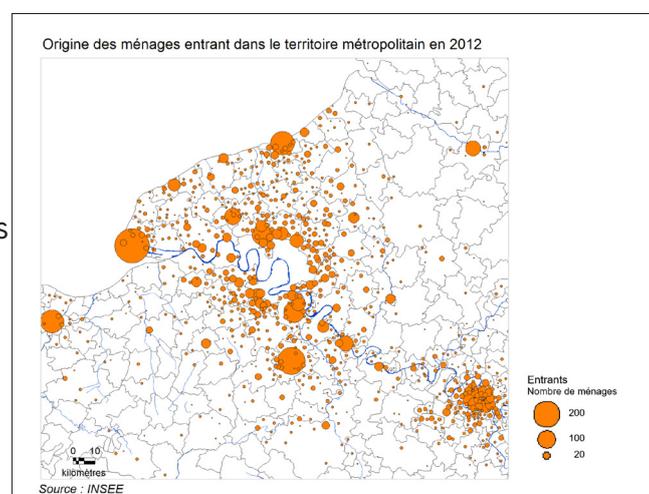
### Profils prédominants des ménages sortants

- ➔ Des propriétaires occupants
- ➔ Des personnes de 25-39 ans et de 55 ans et +
- ➔ Des actifs (cadres, ouvriers)
- ➔ Des couples avec enfants



### Profils prédominants des ménages entrants

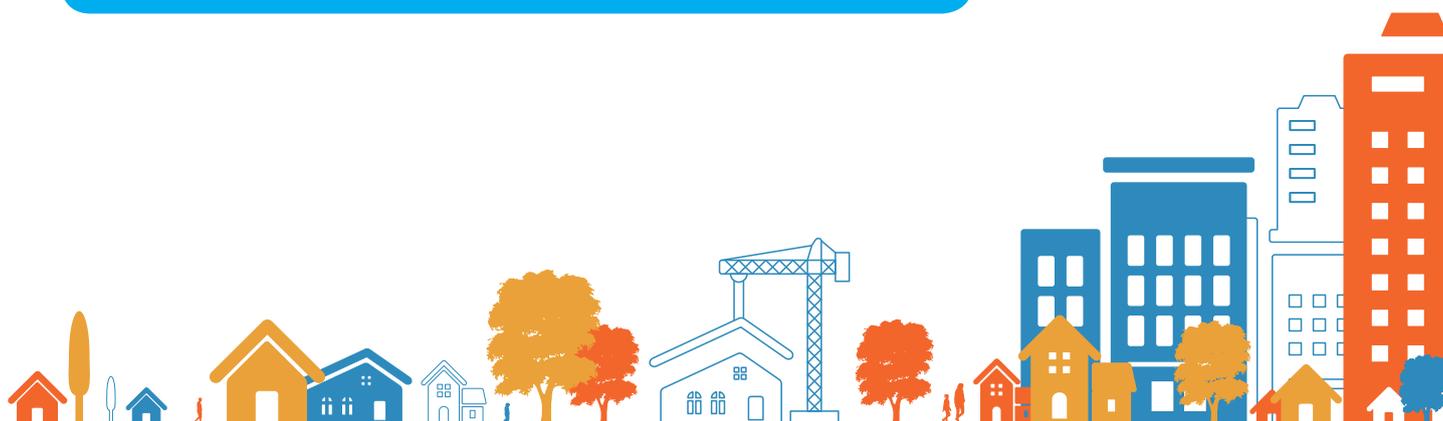
- ➔ Des locataires du parc privé
- ➔ Des jeunes (moins de 25 ans)
- ➔ Des personnes sans profession ou étudiants
- ➔ Des personnes seules et familles monoparentales



## Les grands constats

Le taux de croissance annuel constaté au sein de la Métropole (0,18%) entre 2009 et 2014 est inférieur au taux de croissance annuel qui avait été projeté dans le précédent PLH (0,4%). Le ralentissement de la baisse de la taille des ménages, la faible croissance du nombre de ménages (0,6% entre 2009 et 2014), couplés à une croissance démographique plus faible que prévue, sont des facteurs explicatifs d'un moindre besoin en logements au sein de la Métropole.

En termes de dynamiques socio-économiques, les écarts de richesse se creusent. En plus de cette dynamique de paupérisation sur certains secteurs de la Métropole, l'étude des profils des ménages entrants et sortants fait apparaître que ce sont les ménages les plus stables et les catégories intermédiaires, voire aisées, qui ont tendance à quitter le territoire, au profit de l'accueil d'une population plus exposée aux fragilités socioéconomiques.



# Le parc de logements de la Métropole

## La répartition des logements par segments de parc

### Une part de logements locatifs importante (54%)

- ➔ 29% de logements locatifs sociaux
- ➔ 25% de logements locatifs privés

### Une part de propriétaires occupants faible qui a tendance à diminuer

- ➔ 45% de propriétaires occupants (moyenne nationale de 58%)

### De fortes disparités entre les secteurs

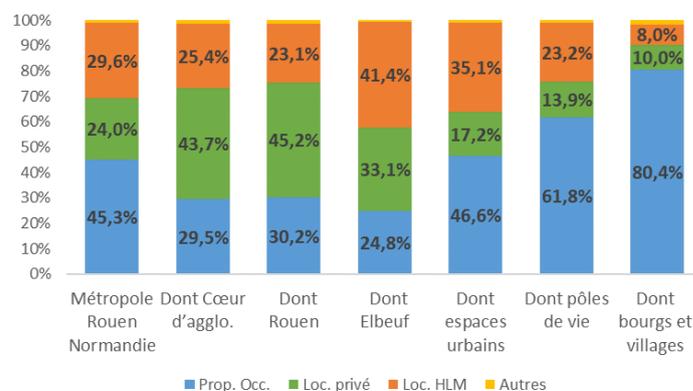
- ➔ Davantage de logements sociaux dans les espaces urbains (35%)

- ➔ Davantage de propriétaires occupants dans les Bourgs et Villages (80%)

### Un parc locatif social important

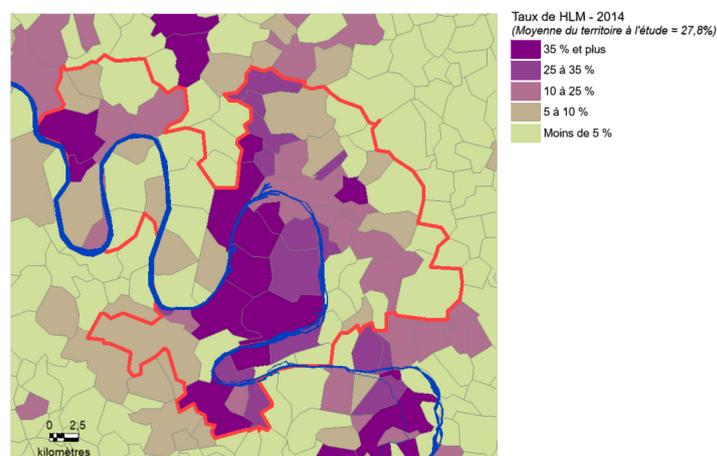
- ➔ 70 000 logements sociaux, soit 29% du parc de logements
- ➔ Une faible pression de la demande (2,2 demandes pour 1 attribution)
- ➔ Une force du territoire pour les trajectoires résidentielles des ménages modestes
- ➔ 8 communes de la Métropole concentrent 64% des logements sociaux

## Statut d'occupation des ménages



Source : Filocom 2015

## Taux de logement social - 2014



## Un tissu de petites copropriétés, dont certaines potentiellement fragiles

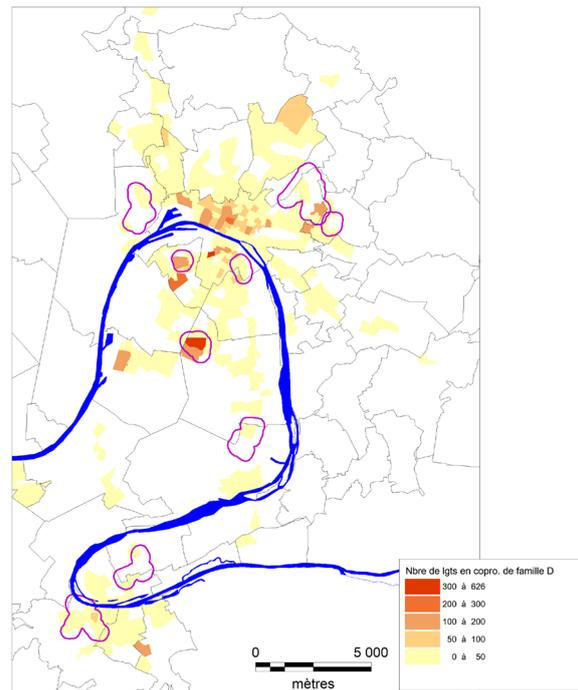
Elles représentent 32% du parc de logements

- ➔ 3 644 copropriétés
- ➔ 60 000 logements en copropriété
- ➔ Elles sont situées essentiellement à Rouen et à Elbeuf
- ➔ 64% des copropriétés ont moins de 12 lots
- ➔ 58% des copropriétés datent d'avant 1974
- ➔ Occupées en majorité par des locataires (53%)

La Métropole compte des copropriétés potentiellement fragiles (selon l'ANAH)

- ➔ 554 copropriétés (soit 7 300 logements)
- ➔ Sur les 259 copropriétés situées en QPV (Quartier Prioritaire de la Ville), 52 sont identifiées comme potentiellement fragiles (soit 1 346 logements), essentiellement dans les QPV du centre-ville d'Elbeuf et de Saint-Etienne-du-Rouvray (Château-Blanc)

## Copropriétés potentiellement fragiles



Source : Filocom 2015

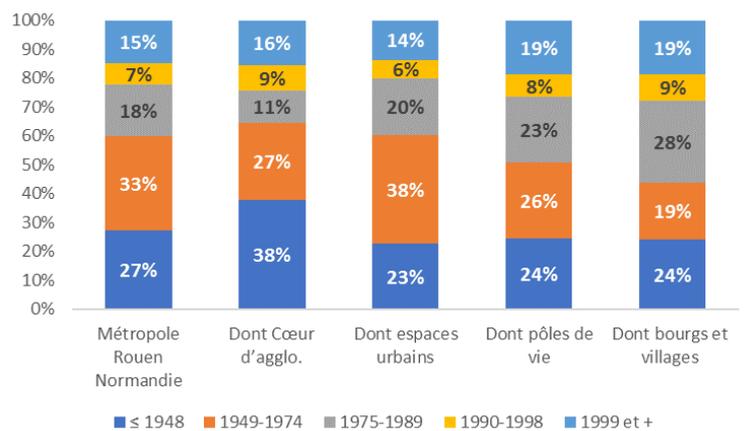
Un parc de logements globalement ancien et énergivore 60% des logements de la Métropole ont été construits avant 1974

- ➔ Avant toute réglementation thermique
- ➔ Risque d'un parc énergivore exposant ses occupants à une précarité énergétique

Un parc ancien présent majoritairement dans les espaces urbains

- ➔ Il représente 65% dans les cœurs d'agglomération et 61% dans les espaces urbains
- ➔ Mais seulement 43% dans les bourgs et villages

## Résidences principales par époque de construction<sup>©</sup>



Source : Filocom 2015



## Une construction neuve importante mais pas toujours adaptée à la demande des ménages, et qui contribue peu au rééquilibrage territorial de l'offre

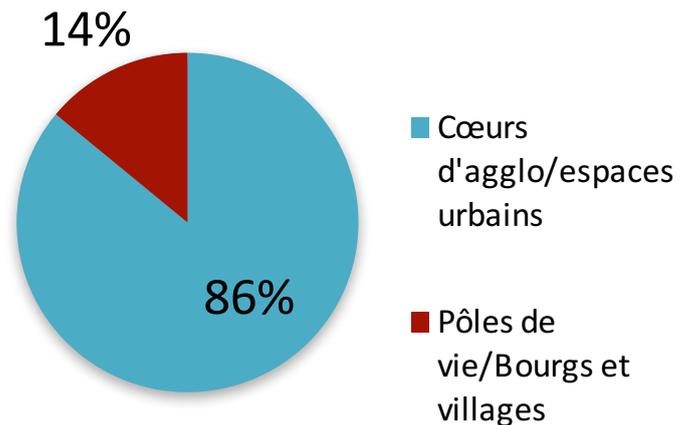
➔ Sur la période du précédent PLH de la Métropole (2012-2017), 17 000 logements neufs ont été construits, dont 40% de logements sociaux.

➔ Une production en léger décalage par rapport aux objectifs de rééquilibrage fixés par le SCOT.

### Rappel des objectifs du SCOT :

- ➔ 90% de l'offre neuve dans les espaces urbains et les cœurs d'agglomération
- ➔ 10% de l'offre neuve dans les pôles de vie et les bourgs et villages
- ➔ Un objectif de renforcement des pôles urbains

Production neuve entre 2012 et 2017  
(Sources : logements livrés – Sitadel, Filocom, RPLS)

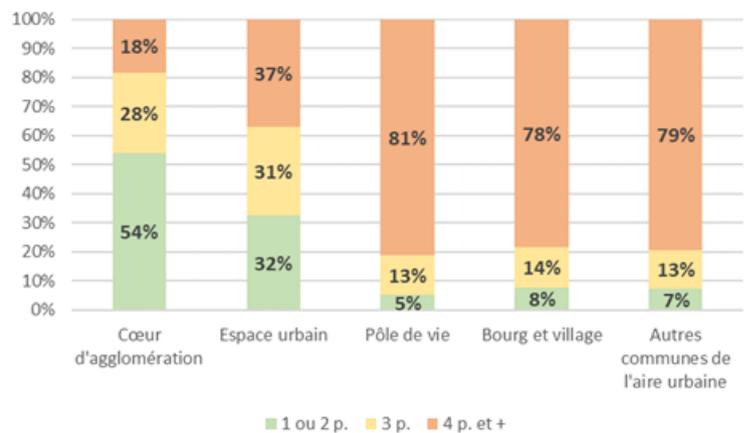


➔ Une typologie de logements construits qui ne répond pas suffisamment aux besoins des ménages du territoire.

### Des logements neufs de petite taille

➔ 54% de T1/T2 dans les cœurs d'agglomération, 32% de T1/T2 dans les espaces urbains.

➔ De plus grands logements dans les pôles de vie et bourgs et villages, mais moins nombreux en quantité



## Les grands constats

L'objectif de construction du précédent PLH était de 18 000 logements entre 2012 et 2017. Avec 17 000 logements produits, l'objectif quantitatif est quasiment atteint.

On constate une certaine **inadaptation de l'offre neuve** face aux besoins d'une partie des ménages de la Métropole (une production essentiellement locative qui ne répond pas aux besoins, notamment en termes d'accession sociale).

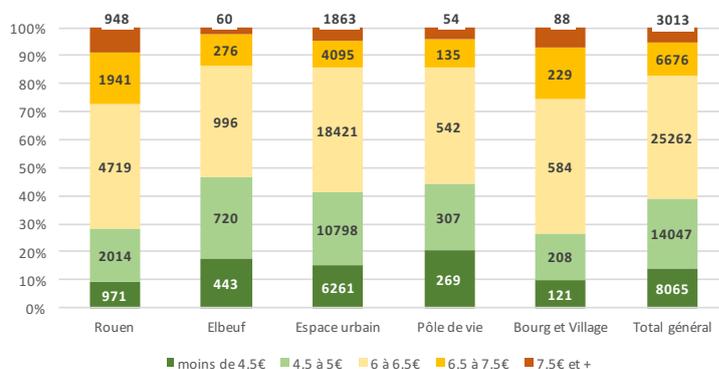


# Le marché immobilier sur le territoire de la Métropole

## L'offre locative privée et sociale : une concurrence entre les deux segments sur certains secteurs

- ➔ Loyer moyen dans le parc locatif privé : 11 €/m<sup>2</sup> (charges comprises).
- ➔ De forts écarts entre la Rive Gauche et la Rive Droite
- ➔ De forts écarts en fonction du type de bien
- ➔ Certains secteurs présentent des prix du locatif privé qui rejoignent ceux du locatif social

## Répartition des logements sociaux en fonction de l'armature du SCOT par niveau de loyer (m<sup>2</sup>)

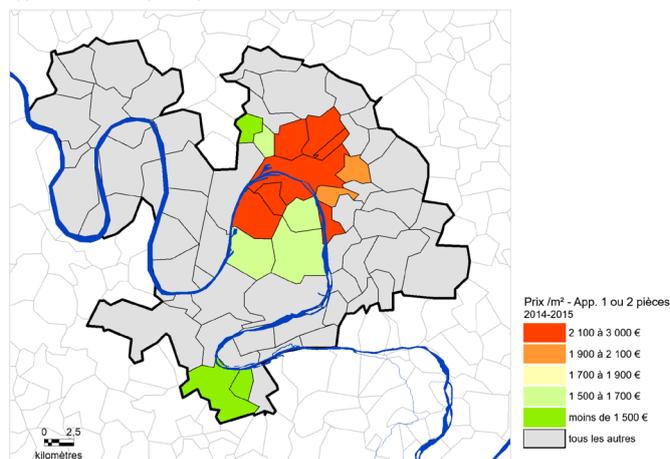


## L'accession : un marché très segmenté et porté par les investisseurs

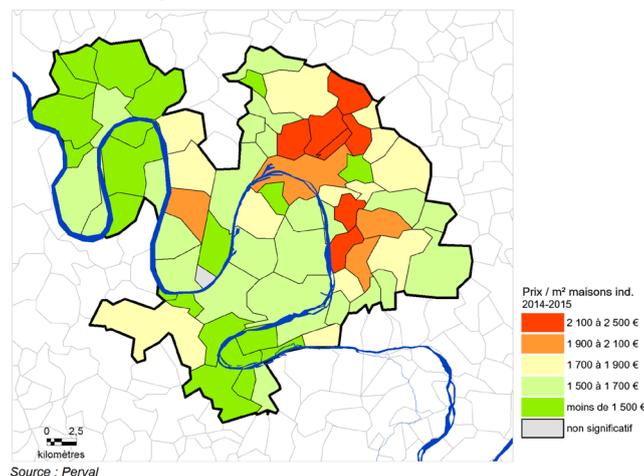
### De fortes disparités de prix

- ➔ Pour un T1, les prix varient de moins de 1 500 €/m<sup>2</sup> à Elbeuf à plus de 2 100 €/m<sup>2</sup> à Rouen
- ➔ Pour une maison individuelle, les prix varient de moins de 1 500€/m<sup>2</sup> à Le Trait, par exemple, à plus de 2 100€/m<sup>2</sup> à Isneauville (moyenne des prix du neuf et de l'ancien).

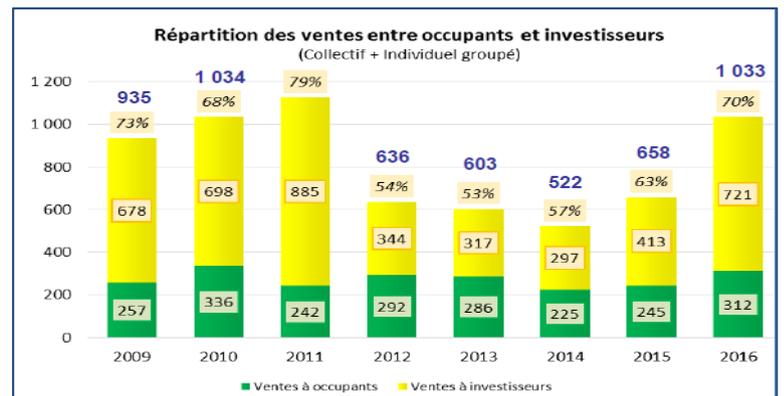
Appartement 1 ou 2 pièces prix €/m<sup>2</sup> - 2014-2015



Maisons individuelles prix €/m<sup>2</sup> - 2014-2015



- ➔ La promotion immobilière neuve est essentiellement portée par les investisseurs (70% des ventes en 2016, un chiffre en augmentation constante depuis 2014).
- ➔ Une offre de petits logements / produits investisseurs, qui ne répond pas à la demande familiale et où la vacance est prédominante.



Source : OLONN

## La vacance : un phénomène en augmentation, particulièrement prononcé dans les petits logements privés, collectifs et anciens des communes urbaines

### Une vacance concentrée dans le parc privé

- ➔ 27 780 logements vacants au sein de la Métropole en 2015
- ➔ 18% de logements sociaux\* et 82% de logements privés.

\* Pour partie voués à la démolition

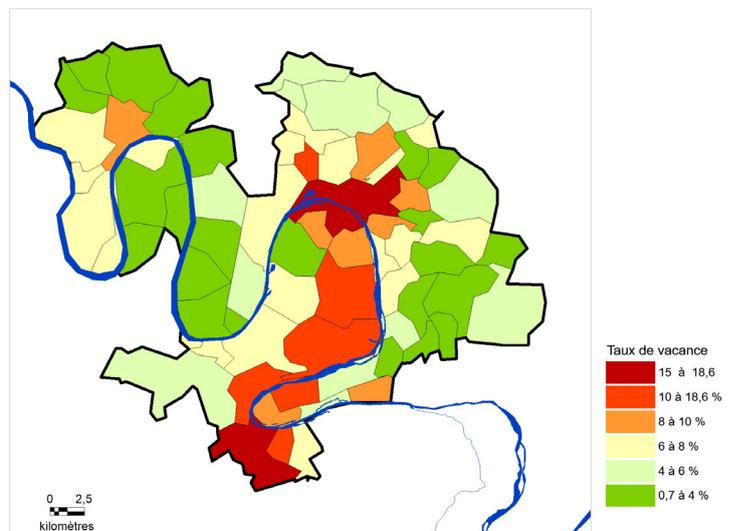
### Une vacance concentrée dans les secteurs urbains

- ➔ Surtout dans les cœurs d'agglomération : 17% de logements vacants à Rouen, et 18,5% à Elbeuf

### Les caractéristiques des logements vacants

- ➔ 8 logements vacants sur 10 sont situés dans des immeubles collectifs.
- ➔ 37% des logements vacants datent d'avant 1949.
- ➔ Les petits logements sont les plus touchés (50% des logements vacants sont des T1 ou des T2).

Taux de vacance - 2015



## Les grands constats

Le phénomène de la vacance est lié en grande partie à la structure du parc : elle concerne essentiellement des logements privés anciens de petites tailles en immeubles collectifs.

Cependant, il faut rappeler que ce ne sont pas les seuls facteurs explicatifs : la vacance est un phénomène complexe qui a de multiples causes (montant des charges, équipements type ascenseur ou parking, vétusté, insécurité, éloignement des transports, offre concurrentielle à proximité, etc.)



# Les besoins des ménages et les publics spécifiques

## Des taux de pauvreté particulièrement importants dans les communes urbaines et dans le parc social

- ➔ 41 139 ménages sous le seuil de pauvreté
- ➔ Soit 16% du nombre total de ménages de la Métropole

## Des ménages sous le seuil de pauvreté vivant majoritairement dans les communes urbaines

- ➔ 60% vivent dans les espaces urbains
- ➔ 36% vivent dans les cœurs d'agglomération

## Des ménages sous le seuil de pauvreté majoritairement locataires du parc social...

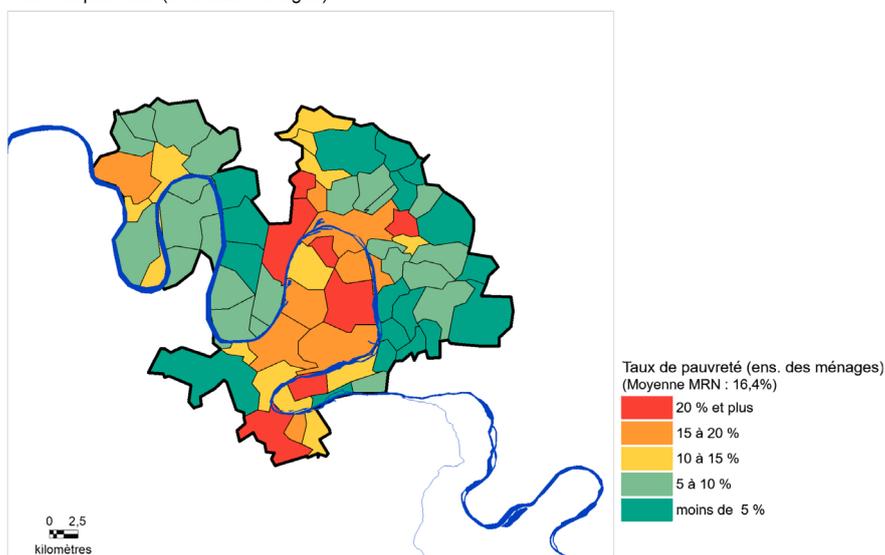
- ➔ 60% des ménages sous le seuil de pauvreté sont logés dans le parc social
- ➔ Un parc qui remplit globalement sa fonction d'accueil des ménages les plus modestes : 31% du parc social est occupé par des ménages sous le seuil de pauvreté

## ... mais une proportion importante dans le parc privé locatif

- ➔ 20% des ménages sous le seuil de pauvreté sont locataires du parc privé
- ➔ Une partie du parc privé (en particulier ancien) tend à reproduire les fonctions d'accueil du parc HLM mais dans une moindre mesure

**Seuil de pauvreté :**  
inférieur à 60% du niveau de vie médian,  
soit 1 008€/mois

Taux de pauvreté (ens. des ménages)



Source : Filocom 2015

## Une Métropole attractive pour les jeunes : une offre spécialisée bien développée, et un parc privé locatif qui capte une partie de la demande des jeunes

➔ Une Métropole très attractive pour les jeunes, et en particulier pour les étudiants.

### Une offre spécialisée bien développée

➔ 6 686 logements répartis sur 73 résidences (78% sociales et 22% privées).

### Un parc privé qui accueille près de la moitié des étudiants

➔ 45% des étudiants sont locataires du parc privé localisés essentiellement sur Rouen.

➔ Possible effet de concurrence entre une offre de petits logements situés en zone urbaine et le logement étudiant spécifique

## Personnes âgées : de forts enjeux d'adaptation du parc existant au vieillissement de la population

➔ 18,4% des ménages de la Métropole ont entre 60 et 79 ans.

➔ Les personnes âgées sont majoritairement dans les secteurs résidentiels anciens et ruraux, davantage propriétaires (61% contre 45,3% pour l'ensemble des ménages) et peu mobiles.

➔ 14 000 ménages de plus de 60 ans, propriétaires occupants d'un logement ancien (avant 1980) sont éligibles aux aides de l'Anah.

➔ Le développement de l'offre neuve en résidences seniors services (privées) doit être maîtrisée pour ne pas devenir surabondante et mal répartie territorialement.

## Personnes handicapées : une offre d'équipements situées dans la fourchette haute

➔ Une capacité d'accueil des personnes handicapées en établissement spécialisé de 914 places

➔ La Métropole se situe globalement dans la fourchette haute en termes d'équipements pour l'accueil et l'accompagnement des personnes handicapées

## Gens du voyage : des besoins d'aménagements dédiés à satisfaire

➔ 142 emplacements à destination des gens du voyage, répartis sur 15 communes de la Métropole

➔ Au titre du Schéma départemental, certaines communes doivent créer de nouveaux emplacements sur leur territoire. La Métropole doit aménager une aire de grand passage.

➔ Certaines aires ont besoin d'être réhabilitées pour répondre aux besoins des ménages accueillis.

## Les grands constats

Les ménages sous le seuil de pauvreté de la Métropole vivent majoritairement dans les secteurs urbains, et dans le parc social, où ils représentent 31% des locataires. Par ailleurs une partie du parc privé, surtout ancien, reproduit les fonctions d'accueil du parc social en termes d'accueil des plus modestes.

La Métropole est attractive pour les jeunes et les étudiants, qui disposent d'une offre dédiée bien développée et d'un marché de petits logements locatifs privés accessible.

En termes de dynamiques démographiques, la Métropole connaît un vieillissement de sa population qui ira en s'accroissant sur les décennies à venir, ce qui pose des enjeux notamment en termes d'adaptation du parc existant.



# Les enjeux fonciers de l'habitat

## Une consommation d'espace portée par l'habitat

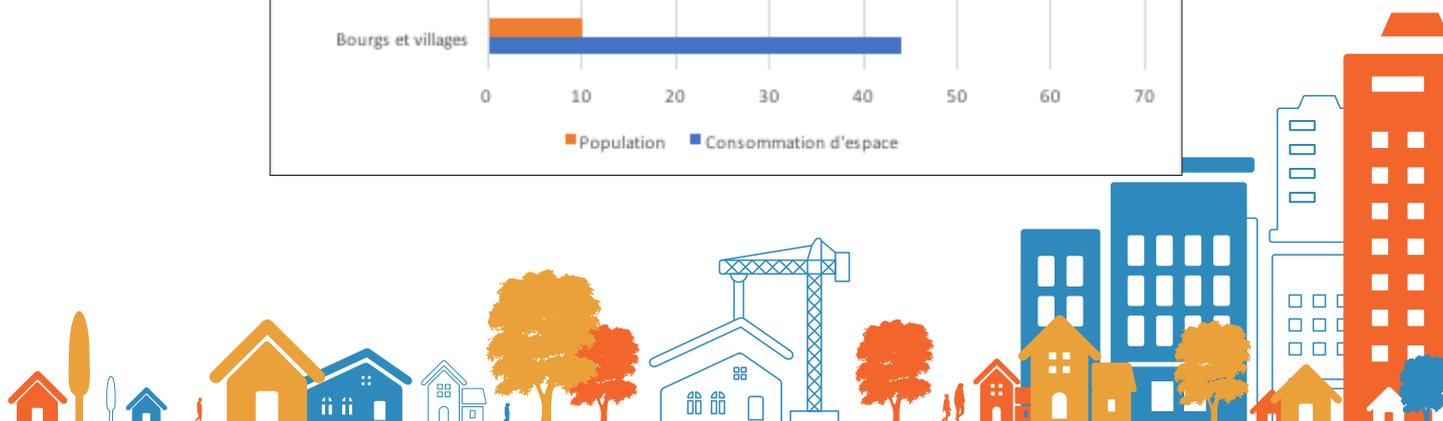
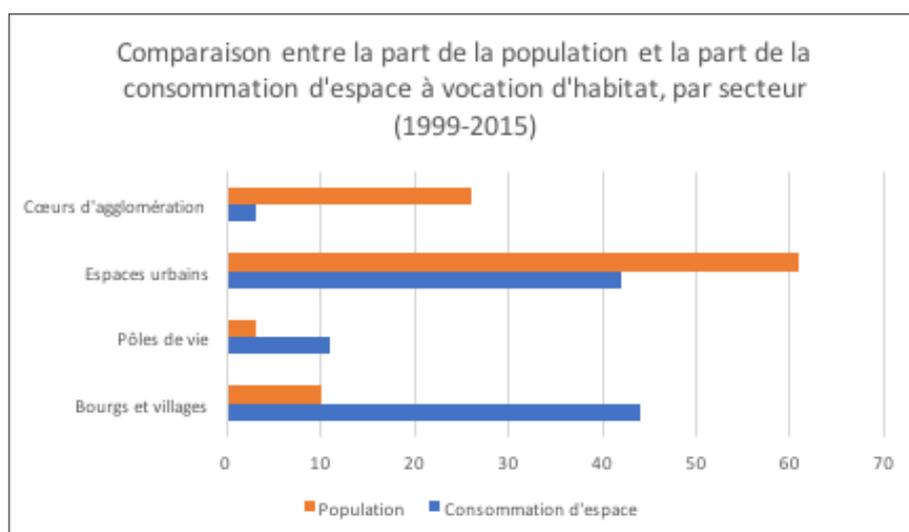
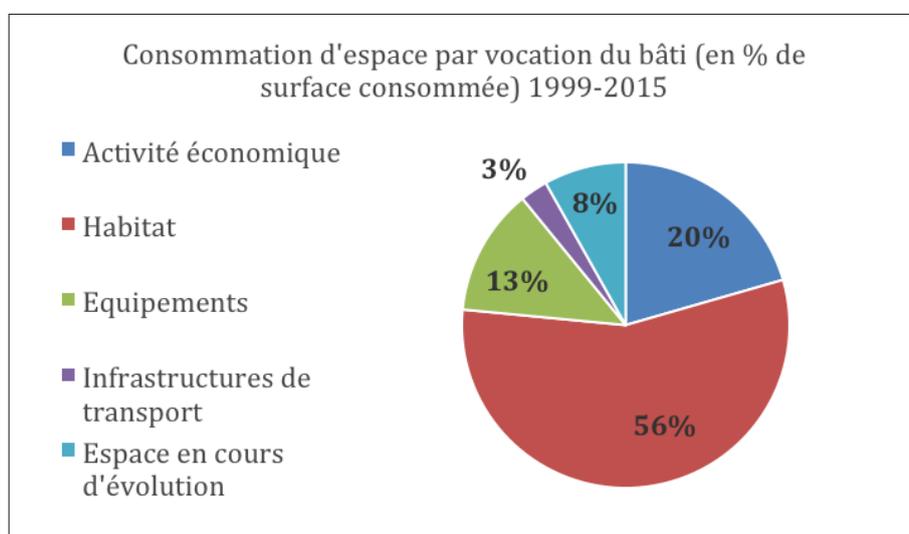
➔ 56% de la consommation d'espace (soit 1 552 ha sur la période 1999-2015) est liée à l'habitat : de loin la première cause de consommation d'espace

## Un ratio d'espace consommé par habitant plus important dans les communes rurales

➔ Dans les cœurs d'agglomération, la part de la consommation d'espace est 9 fois inférieure à la part de la population

➔ Inversement, les bourgs et villages représentent 44% de la consommation foncière pour 10% de la population

➔ Un rapport disproportionné qui est le signe d'un phénomène d'étalement urbain, au détriment des polarités urbaines de la Métropole



## Les principaux enjeux issus du diagnostic

- **Assurer la production** d'une offre nouvelle qualitativement plus efficiente et quantitativement au plus près des besoins et en cohérence avec les dynamiques démographiques et de marché.
- **La nécessité d'infléchir** les dynamiques de spécialisation sociale et territoriale : mettre l'habitat au cœur des objectifs de renforcement des polarités urbaines inscrits au SCOT et au PLUI, produire une offre équilibrée en répartissant mieux le logement social notamment, en diversifiant la production de logements en QPV et dans les communes ayant un fort pourcentage de logements locatifs sociaux.
- **Renforcer l'attractivité** à court et à long terme du parc existant qui conditionne en grande partie l'attractivité résidentielle de la Métropole.
- **La nécessité de mieux prendre en compte** les besoins des ménages spécifiques du territoire et d'anticiper leurs évolutions.



# Et maintenant ?

## Les prochaines étapes de l'élaboration du PLH

Après la finalisation du diagnostic, deux étapes restent à parcourir avant l'adoption définitive.

**La définition des orientations du futur PLH** qui fixeront les principaux objectifs à atteindre. Lors de cette étape, les communes seront réunies en séminaires pour débattre des orientations. Les acteurs de l'habitat et les communes, seront également conviés à discuter au sein d'ateliers thématiques.

**L'élaboration du programme d'actions** permettra la mise en œuvre concrète des orientations adoptées. Lors de cette étape les acteurs seront mobilisés et contribueront à la définition des actions.

Le Conseil Consultatif de Développement sera également sollicité.

### Les différentes étapes d'élaboration du futur PLH de la Métropole

