



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'inscrira 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 Renouvellement 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.

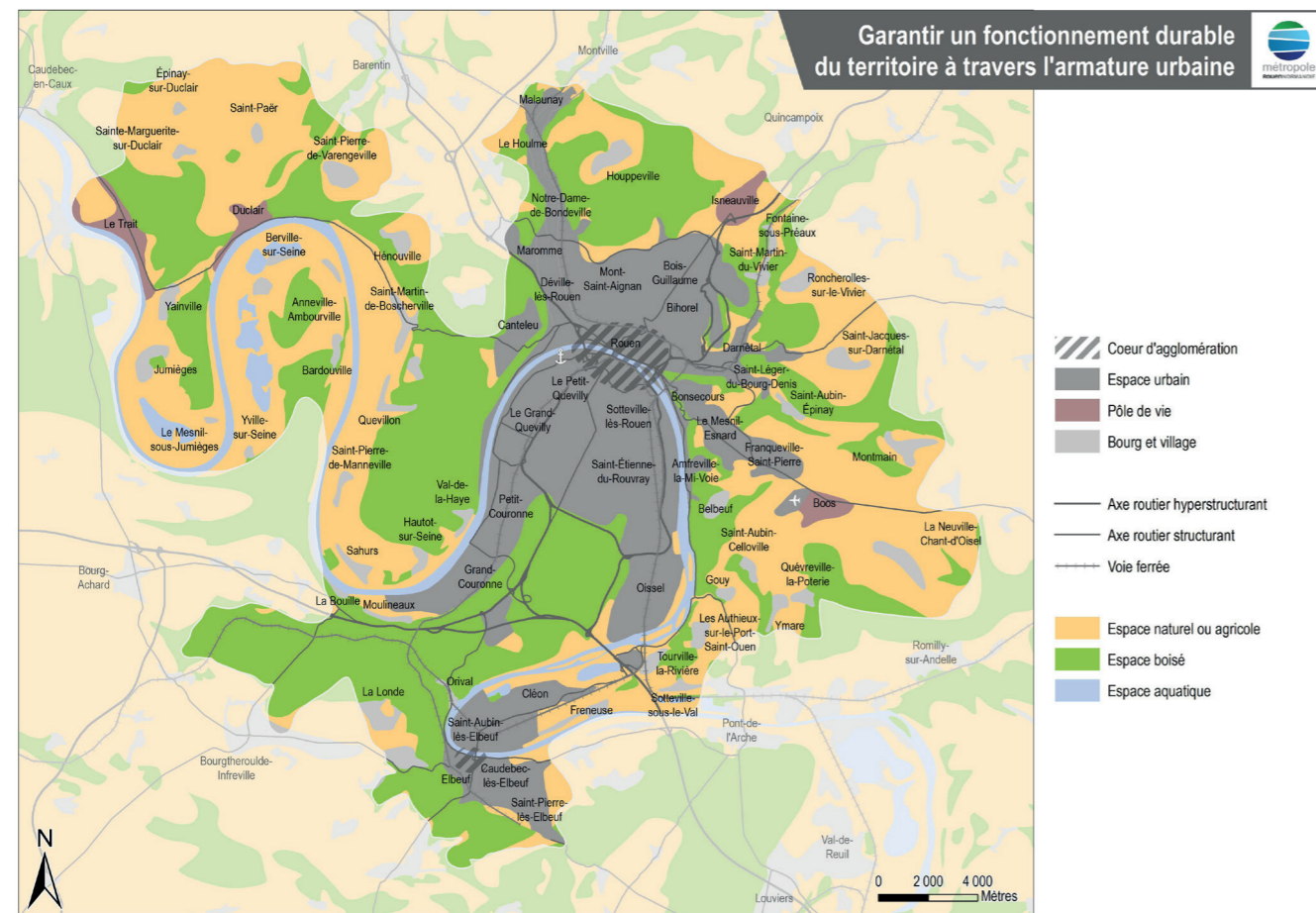


métropole
ROUENNORMANDIE

Où en sommes-nous ?

Avec la finalisation du diagnostic, la première étape de l'élaboration du futur PLH de la Métropole est à présent terminée. Ce document permet, à travers l'analyse des dynamiques de démographie, d'emploi, de marché, d'évolution des besoins des publics spécifiques et de consommation foncière, de dresser un tableau du territoire et de ses différents secteurs, et d'en tirer les principaux enjeux qui se posent sur la Métropole en termes d'habitat. Pour les besoins de l'analyse et pour assurer la cohérence entre les différents documents s'appliquant à la Métropole, le diagnostic du futur PLH reprend les typologies de l'armature urbaine définies dans le SCOT : cœurs d'agglomération, espaces urbains, pôles de vie et bourgs et villages.

Carte de l'armature urbaine du SCOT



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 :

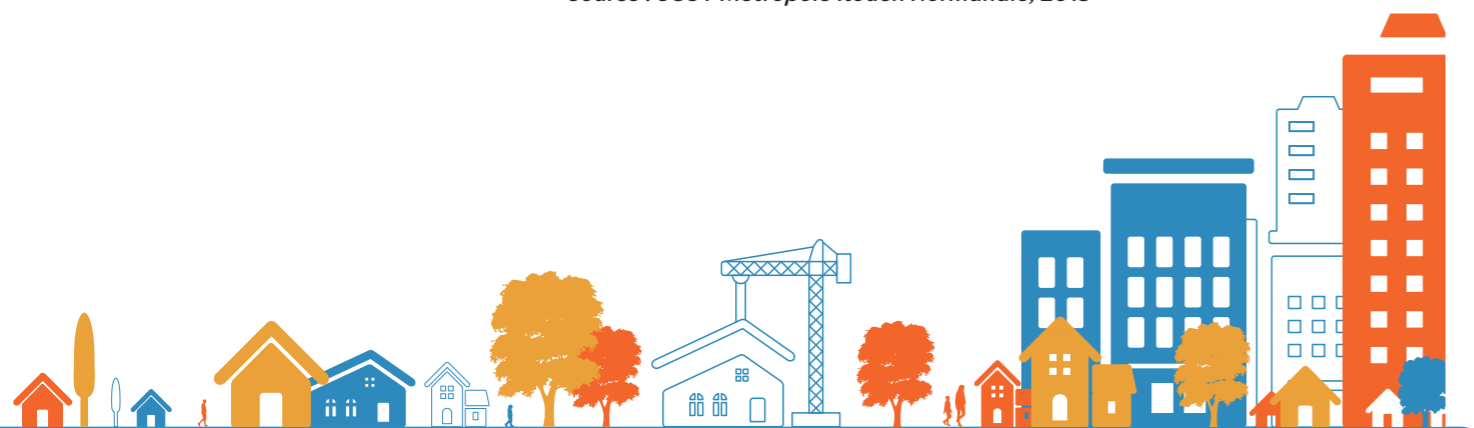
- L'habitat privé dégradé
- Les copropriétés
- La vacance
- Le logement des étudiants

Le 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

 **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
(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 grands constats

Les dynamiques de population

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 parc de logements de la Métropole

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

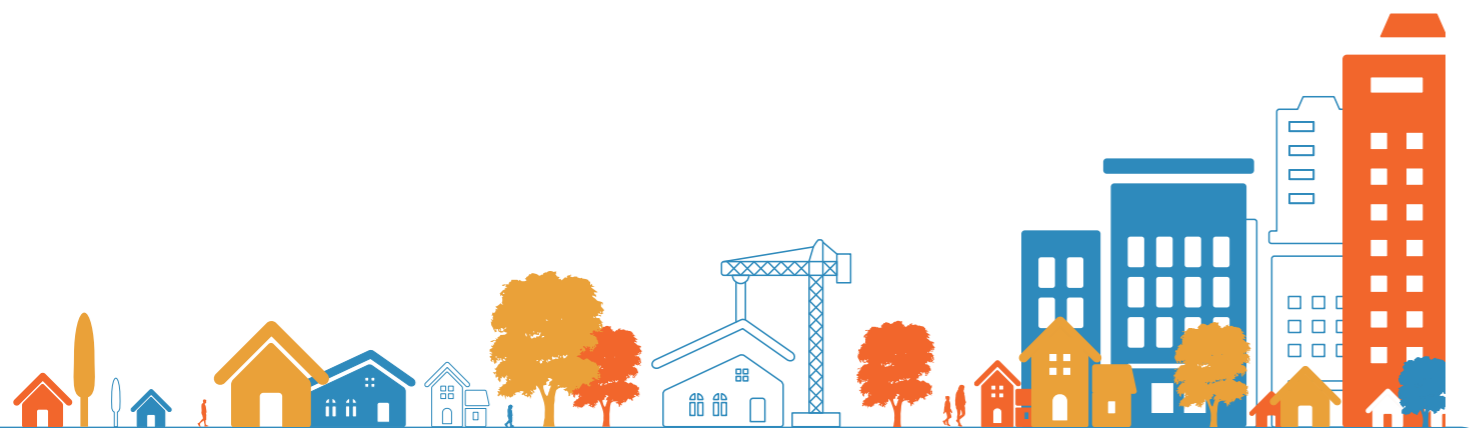
Les ménages sous le seuil de pauvreté de la Métropole vivent majoritairement dans les secteurs urbains, et dans le parc social, où ils représentent 31% des locataires. Par ailleurs une partie du parc privé, surtout ancien, reproduit les fonctions d'accueil du parc social en termes d'accueil des plus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

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

