



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



SEINE-MARITIME
- LE DÉPARTEMENT -



PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2022-2028

Table des matières

CONTEXTE D'ÉLABORATION DU NOUVEAU PDH DE SEINE-MARITIME	5
---	---

LE DIAGNOSTIC

LA POPULATION, LES MENAGES ET LEUR LOGEMENT AUJOURD'HUI	14
---	----

1] Une démographie départementale à l'arrêt mais des situations contrastées	14
2] Des ménages de plus en plus petits, des ressources contraintes	19
3] Photographie de la situation du parc de logements	23
4] Etude « Demande potentielle en logements à l'horizon 2030 en région Normandie »	34

ETAT DES LIEUX DES MARCHES DE L'HABITAT	38
---	----

1] Un rythme de construction soutenu	38
2] Des géographies de marché plus ou moins diversifiées	40
3] Le marché de l'accession à la propriété	41
4] Le marché du locatif privé	49
5] Le marché du locatif social	51

LES POLITIQUES EN LIEN AVEC L'HABITAT CONDUITES SUR LE TERRITOIRE	63
---	----

1] Les documents d'urbanisme en vigueur au 1 ^{er} mars 2020	63
2] Les objectifs des politiques locales de l'habitat	64
3] Les dispositifs en termes d'amélioration de l'habitat	66
4] Les politiques en faveur des publics spécifiques	70

ENTRE DIAGNOSTIC ET ORIENTATIONS / LA CONCERTATION AVEC LES ACTEURS DE L'HABITAT ET LES TERRITOIRES	84
---	----

1] Quatre rencontres territoriales	84
2] Des ateliers thématiques pour approfondir les enjeux dégagés territorialement et co-construire les orientations du PDH 2022-2028	88

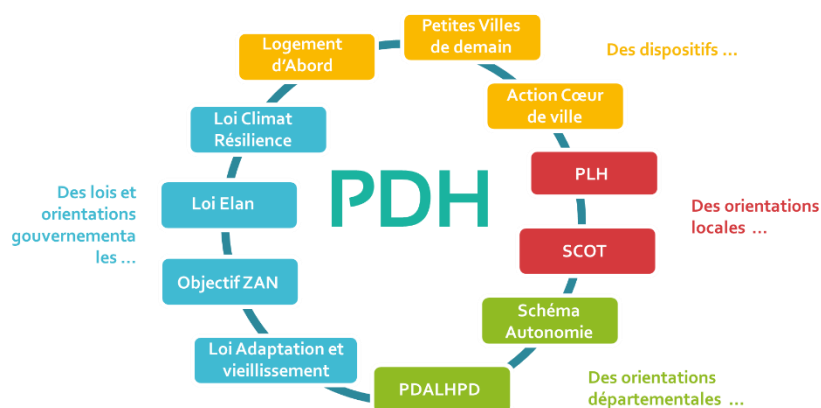
LES ORIENTATIONS DU PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

ORIENTATION N°1] AJUSTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AUX ENJEUX DU XXI SIECLE...	96
A. AJUSTER LES AMBITIONS DE DEVELOPPEMENT AUX BESOINS REELS :	98
B. MIEUX ARTICULER LES DEVELOPPEMENTS ENTRE CONSTRUCTION NEUVE ET REMOBILISATION DE LOCAUX VACANTS.....	99
C. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS.....	100
ORIENTATION N° 2] POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT QUALITATIF ET QUANTITATIF DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL	102
A. MOBILISER L'OUTIL DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL, ENTRE NEUF ET REPRISE DE LOGEMENTS VACANTS.....	103
B. ORIENTER LES PROJETS POUR COMBLER LES MANQUES DE L'OFFRE RESIDENTIELLE	104
C. AMELIORER L'ATTRACTIVITE DU PARC EXISTANT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.....	104
ORIENTATION N°3] AMELIORER LE PARC DE LOGEMENTS ANCIENS.....	107
A. RENOVER THERMIQUEMENT LE PARC DE LOGEMENTS PRIVE EN COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS DE LA FRANCE POUR LUTTER CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE.....	107
B. COORDONNER LE TRAITEMENT ET LA PREVENTION DE LA DEGRADATION DE L'HABITAT POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES TERRITOIRES.....	109
ORIENTATION N°4] FAVORISER L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT TOUT AU LONG DE LA VIE	111
A. REpondre AUX BESOINS DES PERSONNES ELOIGNEES DU LOGEMENT.....	111
B. ASSURER DES REPONSES AUX ENJEUX DU VIEILLISSEMENT, DU HANDICAP ET DE L'INCLUSION.....	112
C. AMELIORER L'OFFRE A DESTINATION DES JEUNES.....	113
LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PDH	115
A. ANIMER le plan départemental de l'habitat	115
B. MIEUX CONNAITRE L'OFFRE ET LA DEMANDE D'HABITAT ET DE LOGEMENT	116
ANNEXES	118
SOURCES MOBILISEES.....	119
LES CAHIERS DE TERRITOIRE	120

CONTEXTE D'ÉLABORATION DU NOUVEAU PDH DE SEINE-MARITIME

1] LE PDH COMME OUTIL DE SYNTHÈSE ET D'ORIENTATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT DANS CHAQUE DÉPARTEMENT

La loi portant engagement national pour le logement – ENL – du 13 juillet 2006 a institué l'obligation d'établir dans chaque département un Plan Départemental de l'Habitat (PDH). La vocation du PDH est d'« assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département ».



Depuis, des lois majeures apportent de nouveaux cadres au déploiement des politiques locales de l'habitat dont la dernière en date, la Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, dont l'objectif et l'ambition sont la prise en compte de la crise climatique et énergétique. Il faut également souligner l'objectif du « Zéro Artificialisation Nette » qui dans ce département est une problématique majeure.

Un PDH est élaboré conjointement, pour une durée de 6 ans, par l'Etat et le Département, avec l'association des établissements publics de coopération intercommunale ayant adopté un Programme Local de l'Habitat ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme.

Un outil pour assurer la cohérence des politiques menées sur le département

L'élaboration du PDH doit permettre d'articuler les différentes politiques de l'habitat du département. Il définit les orientations en matière d'habitat sur l'ensemble du département.

Il est supposé reprendre les orientations conformes à celles résultant des SCoT (les schémas de cohérence territoriale, qui traitent généralement peu dans le détail des questions d'habitat en dehors de la consommation des espaces) et surtout des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), qu'il doit intégrer comme projet politique et territorial. Et il définit les orientations dans les secteurs autres que ceux couverts par un SCoT ou PLH, sur la base d'analyses des marchés du logement et d'une évaluation des besoins en logements. En Seine-Maritime, la quasi-totalité du territoire est couverte au moins par un SCoT, mais un grand nombre de ces derniers devrait faire l'objet d'une révision, incluant parfois un changement de périmètre.

Le PDH doit également assurer la cohérence entre la politique de l'habitat et la politique sociale. En particulier, il doit prendre en compte les besoins en logements définis par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, ceux résultant des sorties d'établissements d'hébergement. Pour les gens du voyage, le schéma départemental venant d'être révisé, il ne sera pas abordé dans le cadre du PDH.

Une concertation large avec les acteurs locaux de l'habitat demandée

La concertation peut prendre des formes multiples. En Seine-Maritime, elle s'appuie sur la section départementale du comité régional de l'habitat (SDCRHH) et a été déployée de manière large en associant les acteurs des politiques locales de l'habitat, au premier rang desquels les élus des EPCI dotés de PLH et les autres, les Maires, les opérateurs privés et les bailleurs sociaux, Action Logement, l'ANAH, les associations œuvrant pour le logement accompagné, etc.... (cf le bilan de concertation en annexe).

Le contenu d'un PDH :

Un diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement

Le PDH s'appuie sur un diagnostic partenarial, qui identifie les enjeux en matière d'habitat, les compétences et les responsabilités de chacun des partenaires.

Le diagnostic comprend une analyse de la situation existante et des évolutions en cours sur l'adéquation de l'offre et de la demande selon les différents secteurs de marché (locatif social et privé, accession à la propriété) et sur les effets de porosité entre les différents segments de marché.

Selon le cas, il s'attache à mettre en évidence :

- Une analyse du parc public et privé (typologie et qualité de l'offre) et des capacités d'hébergement ;
- Une analyse des besoins en logements actuels et futurs, tenant compte des évolutions démographiques prévisibles et des besoins répertoriés dans le PDALHPD, besoins en logements sociaux et très sociaux, en places d'hébergement, y compris en logements accompagnés (résidences sociales et pensions de famille). L'analyse prendra en compte les besoins des publics jeunes ainsi que ceux liés à la perte d'autonomie due au vieillissement et au handicap ;
- Une analyse des dysfonctionnements constatés en matière de mixité sociale et de leurs conséquences ;
- Une évaluation des politiques menées sur les bassins d'habitat et leurs effets sur le marché du logement ;
- Une analyse de la capacité des opérateurs publics et privés à répondre à la demande de logements.

Ce diagnostic stratégique met en lumière les éléments du fonctionnement territorial qui constituent les enjeux d'un PDH : faire de l'habitat un outil de développement et d'aménagement du territoire, permettre l'accès de tous à un logement conforme aux besoins et favoriser les parcours résidentiels choisis.

Le document d'orientations

Le document d'orientations énonce par secteurs, au vu du diagnostic, les principes retenus pour permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale et urbaine dans l'habitat, de gestion économe de l'espace et de cohérence avec l'offre de transport en commun.

Les orientations du PDH s'attacheront notamment à la mise en cohérence de l'offre de logements dans les différents territoires, afin d'éviter l'inadéquation entre les logements produits, leurs lieux d'implantation et la diversité de la demande (statuts d'occupation, taille des ménages, capacités financières...).

Ces orientations concerneront également le type d'offre à réaliser dans les parcs public ou privé, en accession, en locatif, répartis entre logements ordinaires et logements spécifiques dédiés à certaines catégories de population (personnes âgées ou personnes en situation de handicap, résidences sociales ou pension de famille, résidences pour étudiants...) et sur les types de financement (PLS, PLUS, PLAI) ou sur les outils à mettre en place dans le parc privé (OPAH, PIG...) qui déterminent les niveaux de loyers.

Quelle que soit la situation du département, l'élaboration du PDH doit créer une dynamique positive et collective en permettant à tous les acteurs de mieux comprendre et partager les enjeux des différents territoires et leurs interactions.

Le dispositif d'observation

La pérennité et la légitimité du PDH dépendront d'une part d'un partage du diagnostic par l'ensemble des parties prenantes, et d'autre part, du pragmatisme du dispositif d'observation partenarial sur le fonctionnement des marchés du logement.

Le dispositif d'observation du PDH doit se construire après identification des dispositifs infra départementaux existants, qu'ils soient thématiques ou définis à différentes échelles et qu'ils soient ou non portés par des acteurs différents, de manière à construire un dispositif partenarial qui mobilise les données et observations déjà formalisées.

L'intérêt d'un observatoire départemental réside dans la capacité à construire une grille d'indicateurs homogènes sur la totalité du département, suivis dans la durée, partagés et alimentés par tous les protagonistes, de manière régulière.

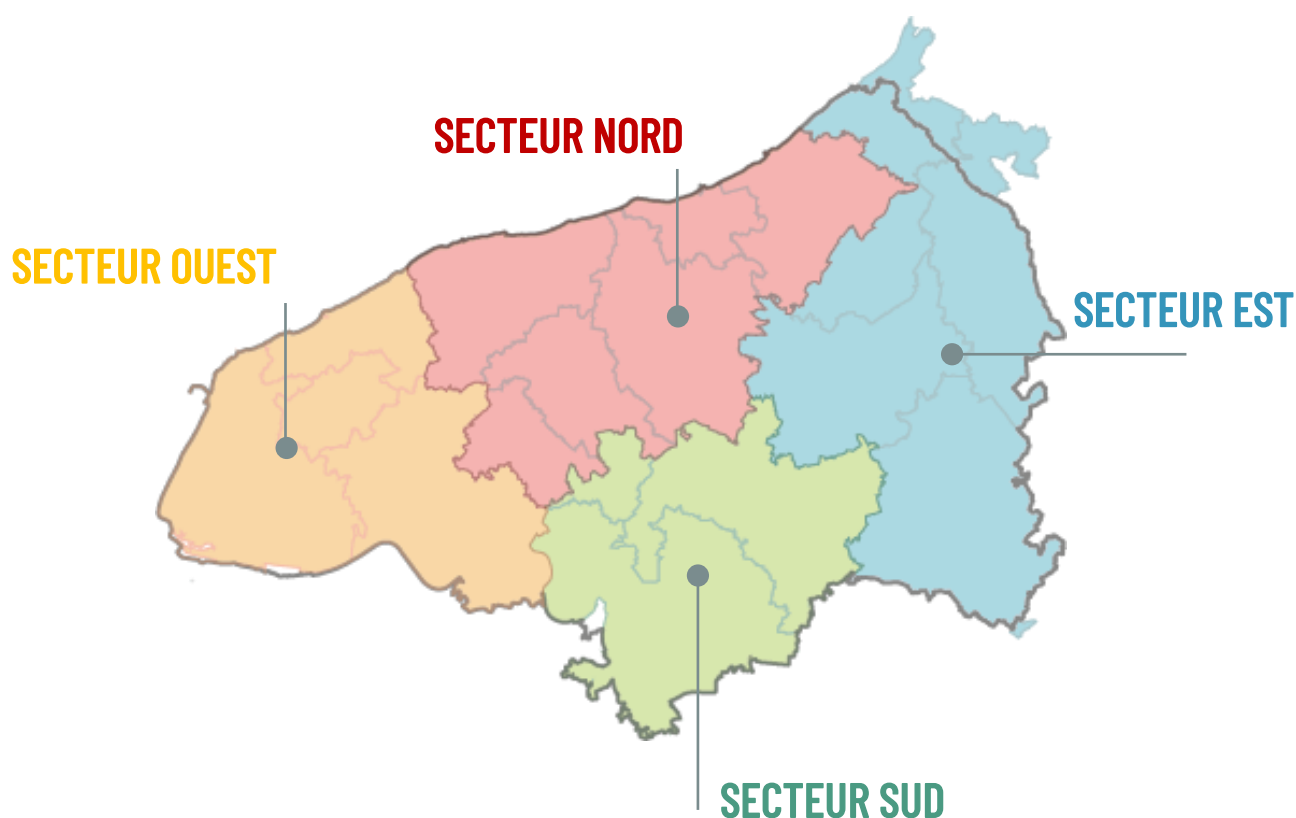
L'enjeu premier du PDH est sans doute de créer un espace de dialogue à l'échelle départementale, échelle parfaitement pertinente du fait des jeux d'acteurs, même si les parcours résidentiels des ménages ne s'arrêtent pas aux limites administratives.

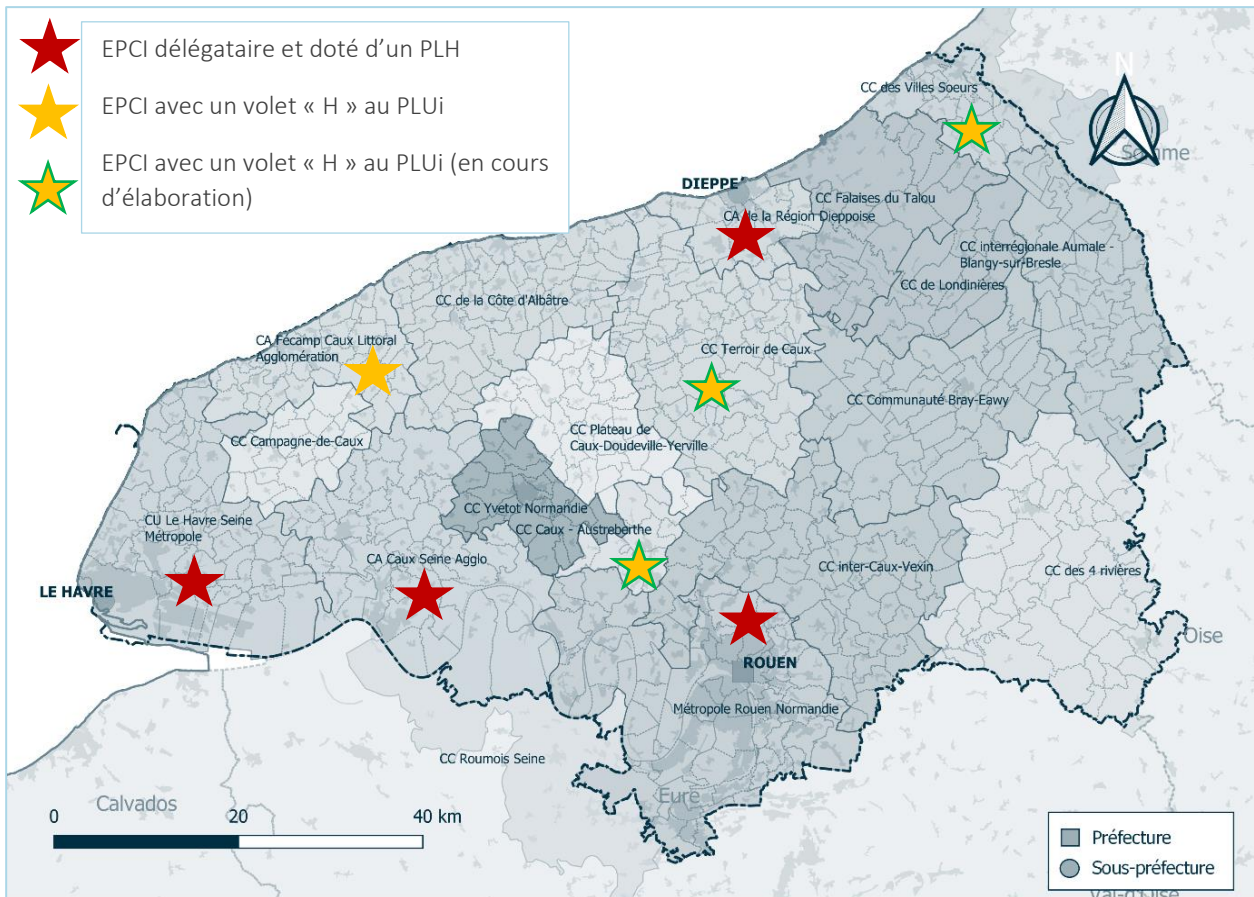
2] LES ECHELLES DU PDH DE SEINE-MARITIME

La mise en œuvre d'un PDH repose sur une lecture du territoire à plusieurs échelles, permettant de mettre en exergue les spécificités des territoires :

- **L'échelle départementale** à laquelle sont établis les documents de référence sur les différents publics de l'habitat et la programmation globale prise en compte à l'échelle régionale,
- **L'échelle des EPCI** : 19 intercommunalités composent le territoire
- **4 secteurs infra-départementaux**, regroupant des EPCI dotés ou non d'un PLH et s'inscrivant dans la logique de préfiguration de la nouvelle carte des SCoT en Seine-Maritime. Cette échelle est celle retenue pour organiser la concertation (ateliers territoriaux).

L'échelle d'analyse privilégiée est celle des EPCI.





Parmi les 19 EPCI :

- 4 sont délégataires et disposent d'un PLH : la Métropole Rouen Normandie, la CU le Havre Seine Métropole, la CA Caux Seine Agglo et la CA de Dieppe Maritime
- 4 disposent d'un document de planification avec volet habitat : PLUiH

En dehors des EPCI délégataires, la délégation des aides à la pierre est portée par le Département.

Territoire	Période
Métropole Rouen Normandie	PLH 2020 – 2025
Le Havre Seine Métropole	PLH 2022 - 2028
CA Dieppe Maritime	PLH 2019 – 2024
Caux Seine Agglo	PLH 2016 – 2021 (en cours de révision)
Fécamp Caux Littoral Agglo	PLUiH 2019
CC Caux Austreberthe	PLUiH (en cours d'élaboration)
CC Terroir de Caux	PLUiH (en cours d'élaboration)
CC des Villes Sœurs	PLUiH (en cours d'élaboration)

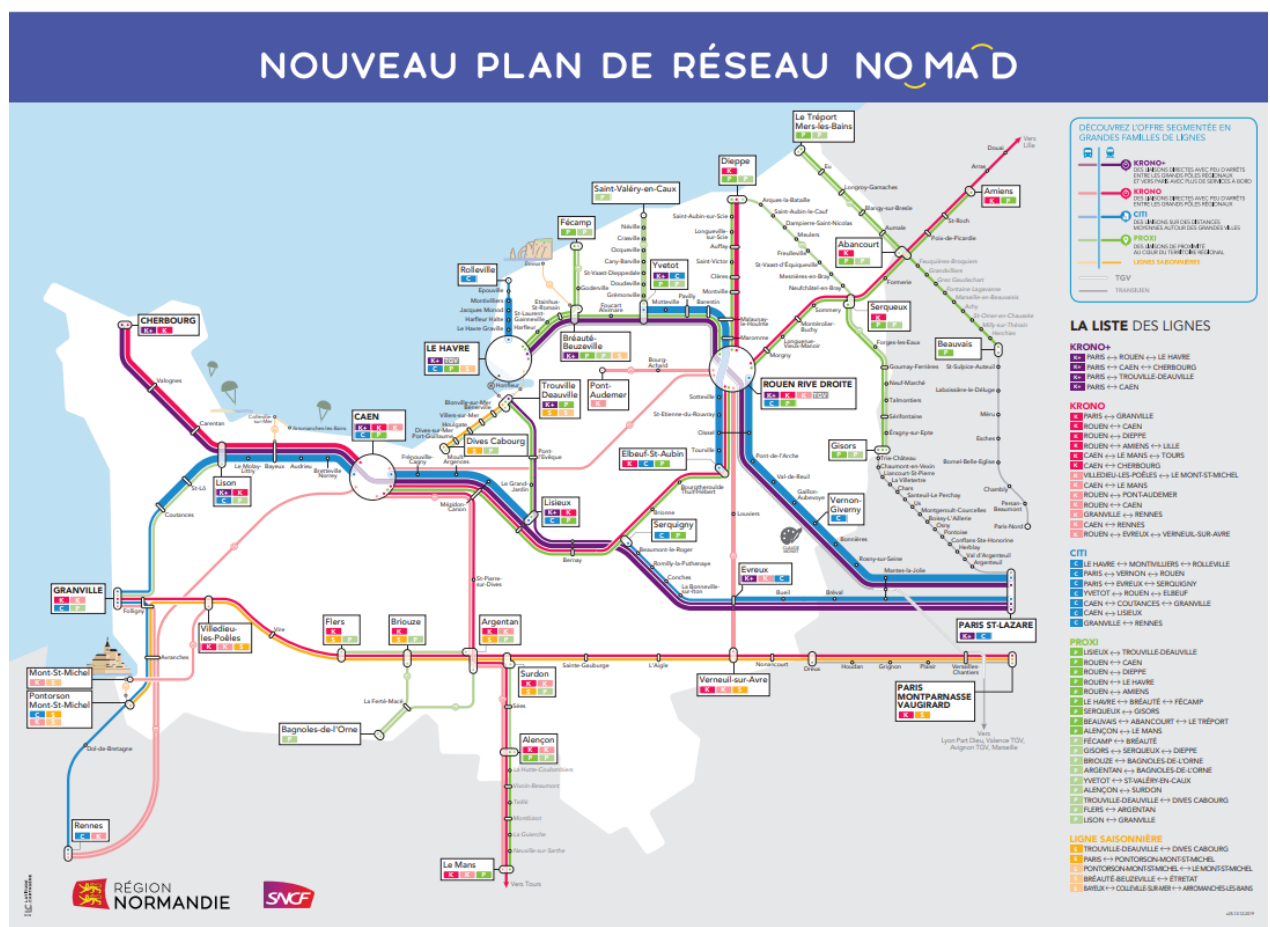
3] LES MODALITES D'ACCES AUX DIFFERENTS ESPACES TERRITORIAUX

Le maillage territorial en matière d'offre de transports peut impacter les choix résidentiels des ménages, et doit être pris en compte dans les politiques de développement des territoires.

Ses conséquences restent néanmoins à relativiser dans un département où la mobilité automobile est largement privilégiée. Le réseau routier départemental est dense (5 800 km) et structuré autour d'une desserte interrégionale, l'A13, qui borde le département au Sud et l'A29 qui le traverse.

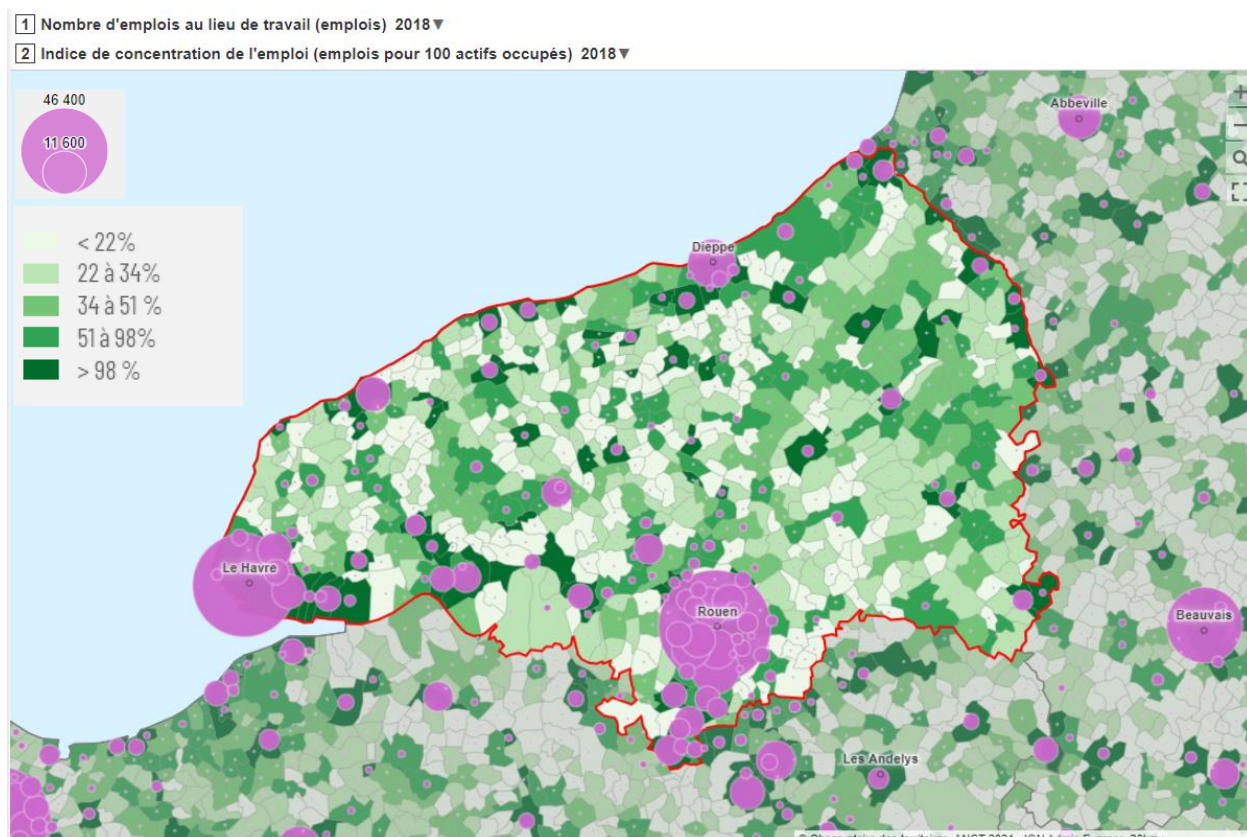
Le réseau de mobilité régional intègre tous les transports non urbains et scolaires (cars, train, transports à la demande) auquel s'ajoutent des réseaux de mobilité locaux et 497 km d'itinéraires cyclables.

Le réseau des transports permet une bonne desserte des principales agglomérations, incluant un réseau de bus proposant un bon maillage comparativement à d'autres départements.



4] PANORAMA DU CONTEXTE ECONOMIQUE

Dans la perspective de définition d'une stratégie de l'habitat à l'échelle départementale, les pôles d'emplois et leurs dynamiques doivent évidemment être pris en compte. Effectivement, le développement de l'emploi impacte la démographie et génère le plus souvent des besoins en logement. A l'inverse, la perte d'emplois sur le temps long explique souvent un déclin démographique et un marché de la construction plus ténu.



Une concentration d'emplois au sein des pôles principaux

L'indice de concentration de l'emploi est le rapport entre le nombre d'emplois sur une zone et le nombre d'actifs occupés habitant cette zone. S'il est supérieur à 1, cela signifie qu'il y a plus d'emplois que d'actifs occupés résidant sur la zone, s'il est inférieur à 1, cela signifie l'inverse. Cet indice ne permet pas de mesurer si les emplois sont effectivement occupés par des ménages du territoire mais il permet une première analyse pour qualifier le rapport à l'emploi.

Les principales agglomérations affichent un indice de concentration d'emplois supérieur à 1 : elles concentrent davantage d'emplois que d'actifs. La Métropole Rouen Normandie constitue le principal pôle d'emplois : 44% des emplois du département soit 220 000 emplois. Le Havre Seine Métropole est le deuxième pôle avec 117 000 emplois. Dans le reste du territoire, l'indice de concentration de l'emploi est négatif.

Le département présente un indice de concentration de l'emploi égal à 1 : il dispose d'autant d'emplois que d'actifs. Néanmoins, la situation de l'emploi s'est dégradée entre 2013 et 2018 selon les indicateurs de l'INSEE : entre 2013 et 2018, la Seine-Maritime perd près de 9 000 emplois, soit 1 800 emplois par an (1.8% des emplois).

Cette perte d'emplois touche plusieurs secteurs et particulièrement l'industrie (- 6 297 emplois). A l'inverse, le secteur de l'administration publique, la santé et l'action sociale gagne quelques milliers d'emplois (+ 2 820).

L'administration et les services : principaux employeurs du département

Les emplois dans les services et l'administration, l'enseignement ainsi que la santé, représentent 75% des emplois de Seine-Maritime.

Les zones d'emplois de Rouen et du Havre ont une vocation tertiaire affirmée (46% d'emplois) mais l'industrie est également historiquement bien implantée : industrie pharmaceutique à Rouen et raffinage de pétrole et chimie au Havre. Chacune de ces zones possède un port maritime : la filière logistique est développée.

L'activité touristique est également bien représentée en Seine-Maritime, qui se place à la 27^{ème} place dans le classement des destinations départementales françaises avec 2,2 millions de séjours en 2018, grâce à une capacité d'accueil hôtelier de qualité.

L'attractivité touristique du territoire s'accorde également avec la qualité du cadre de vie pour des implantations résidentielles plus permanentes.

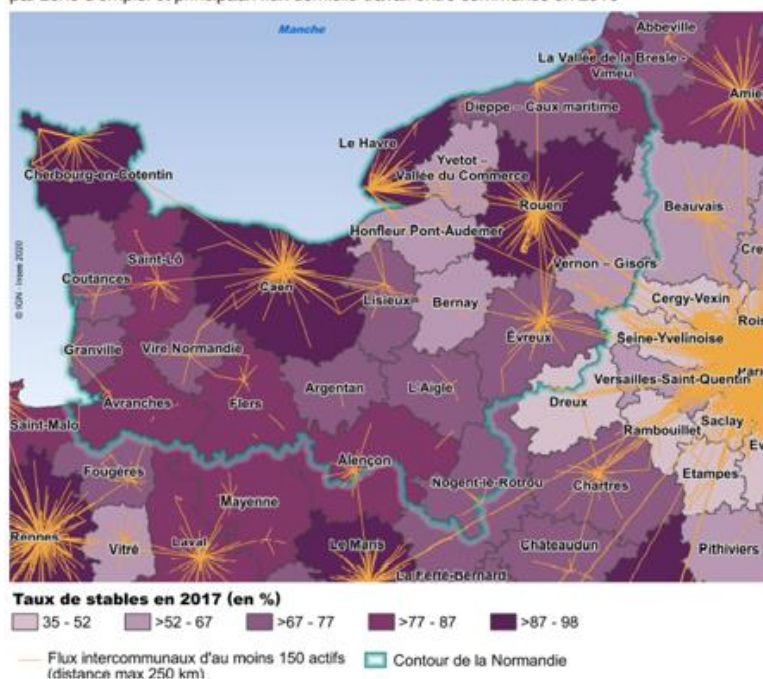
Source : INSEE 2017	EMPLOIS AU LIEU DE TRAVAIL	ACTIFS OCCUPÉS	INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI
CA de la Région Dieppoise	23687	16435	1,44
Caux Seine Agglo	26483	32693	0,81
CC Campagne de Caux	2474	6703	0,37
CC Caux Austreberthe	9172	11123	0,82
CC Côte d'Albâtre	12598	15348	0,82
CC de Londinières	1172	2133	0,55
CC des 4 Rivières	11335	13715	0,83
CC des Villes Sœurs	8107	8490	0,95
CC Falaises du Talou	5627	10518	0,53
CC Inter-Caux-Vexin	11732	25834	0,45
CC Interrégionale Aumale-Blangy sur Bresle	9775	10474	0,93
CC Plateau de Caux-doudeville-Yerville	9250	10532	0,88
CC Terroir de Caux	9294	17030	0,55
CC Yvetot Normandie	9982	11163	0,89
Communauté Bray-Eawy	8717	13178	0,66
Fécamp Caux Littoral Agglomération	15574	17499	0,89
Le Havre Seine Métropole	116646	102623	1,14
Métropole Rouen Normandie	225459	189313	1,19
Seine Maritime	517084	514805	1,00

Un mouvement de cadres vers l'Île de France

L'Île-de-France constitue un pôle d'emplois majeur qui attire environ 48 000 travailleurs normands (soit 4% des actifs résidant en Normandie), dont un quart sont des cadres, attirés par des emplois souvent mieux rémunérés que les emplois locaux et par une relative proximité. Une bonne partie des « navetteurs » vers l'Île-de-France, et notamment ses zones d'emplois situées à l'ouest, réside sur le territoire de la Seine-Maritime.

A l'inverse, seuls 7 600 franciliens travaillent en Normandie, occupant moins de 1% des emplois régionaux.

Part des actifs qui travaillent dans la zone d'emploi où ils résident (taux de stables 2017, en %) par zone d'emploi et principaux flux domicile-travail entre communes en 2016



Les catégories socio-professionnelles révèlent le profil des ménages

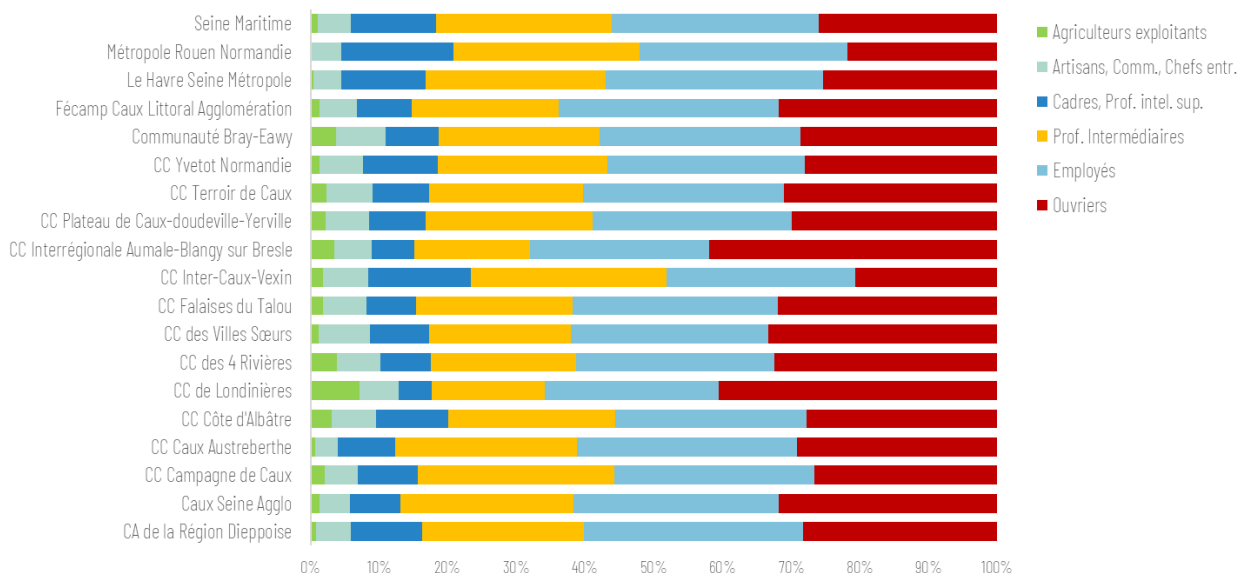
Les actifs occupent davantage des postes d'employés (30%) et de professions intermédiaires (26%) comme à l'échelle régionale.

Entre 2012 et 2017 le nombre d'emplois de cadres, de professions intermédiaires, de commerçants et de chefs d'entreprise est en augmentation alors que diminuent les postes d'employés et d'ouvriers (- 12 965 postes).

A l'échelle des intercommunalités, on observe une concentration de certaines catégories socio-professionnelles : la CC Interrégionale Aumale-Blangy sur Bresle et la CC de Londinières se distinguent ainsi par une proportion importante

d'emplois ouvriers (42% et 41%), tandis que la CC Caux Austreberthe accueille davantage d'employés (37%). Les agglomérations de Rouen, du Havre et de Dieppe offrent davantage d'emplois pour des professions intermédiaires et des cadres.

Emploi selon le secteur d'activités en Seine-Maritime
INSEE RP 2017



Un taux de chômage élevé mais une tendance à la baisse

Au 4^{ème} trimestre 2020, le taux de chômage de Seine-Maritime est plus élevé qu'à l'échelle régionale malgré une baisse significative par rapport au 3^{ème} trimestre. Cette diminution concorde avec une amélioration de l'emploi salarié. Il reste cependant le taux de chômage le plus élevé de tous les départements normands.

	4ème trim. 2019	3ème trim. 2020	4ème trim. 2020
Seine Maritime	9,1%	10,1%	8,7%
Eure	8,1%	9,1%	7,9%
Calvados	7,4%	8,4%	7,2%
Manche	5,9%	6,8%	5,8%
Orne	7,5%	8,4%	7,2%
Normandie	8,0%	8,9%	7,7%
France Métropolitaine	7,8%	8,9%	7,7%

Source : Chiffres clés Pôle Emploi

LA POPULATION, LES MENAGES ET LEUR LOGEMENT AUJOURD'HUI

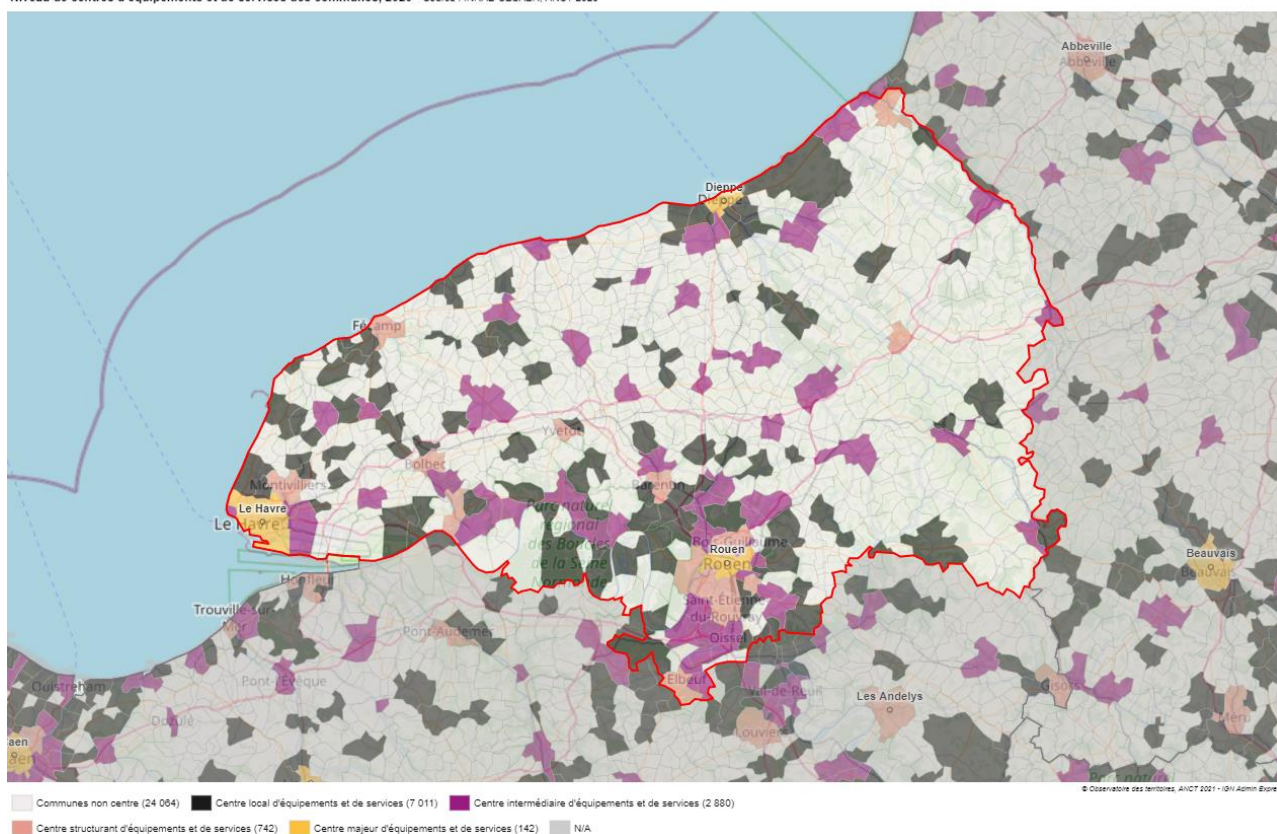
1] UNE DEMOGRAPHIE DEPARTEMENTALE A L'ARRET MAIS DES SITUATIONS CONTRASTEES

Avec 1 254 000 habitants en 2017, la Seine-Maritime se place au 15^{ème} rang des départements français les plus peuplés. Il réunit 708 communes dont les deux principaux agglomérations (Rouen et Le Havre) comptent plus de 750 000 habitants. A l'inverse, on compte 343 communes de moins 500 habitants.

La cartographie des polarités de services créée par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) propose une lecture du maillage territorial :

- 3 principaux pôles : Rouen, Le Havre et Dieppe
- Des polarités secondaires proposant un bon maillage territorial sur la partie ouest et sud du département, mais moins présentes dans l'est. Ces pôles secondaires et bourgs centres font l'objet d'une attention particulière dans le cadre des politiques nationales et départementales, plusieurs dispositifs de redynamisation y sont déployés (dont 29 communes « Petites Villes de Demain » en 2022 et deux communes « Action Cœur de Ville » - Dieppe et Fécamp).
- Des communes rurales, peu ou pas équipées

Niveau de centres d'équipements et de services des communes, 2020 - Source : INRAE-CESAER, ANCT 2020

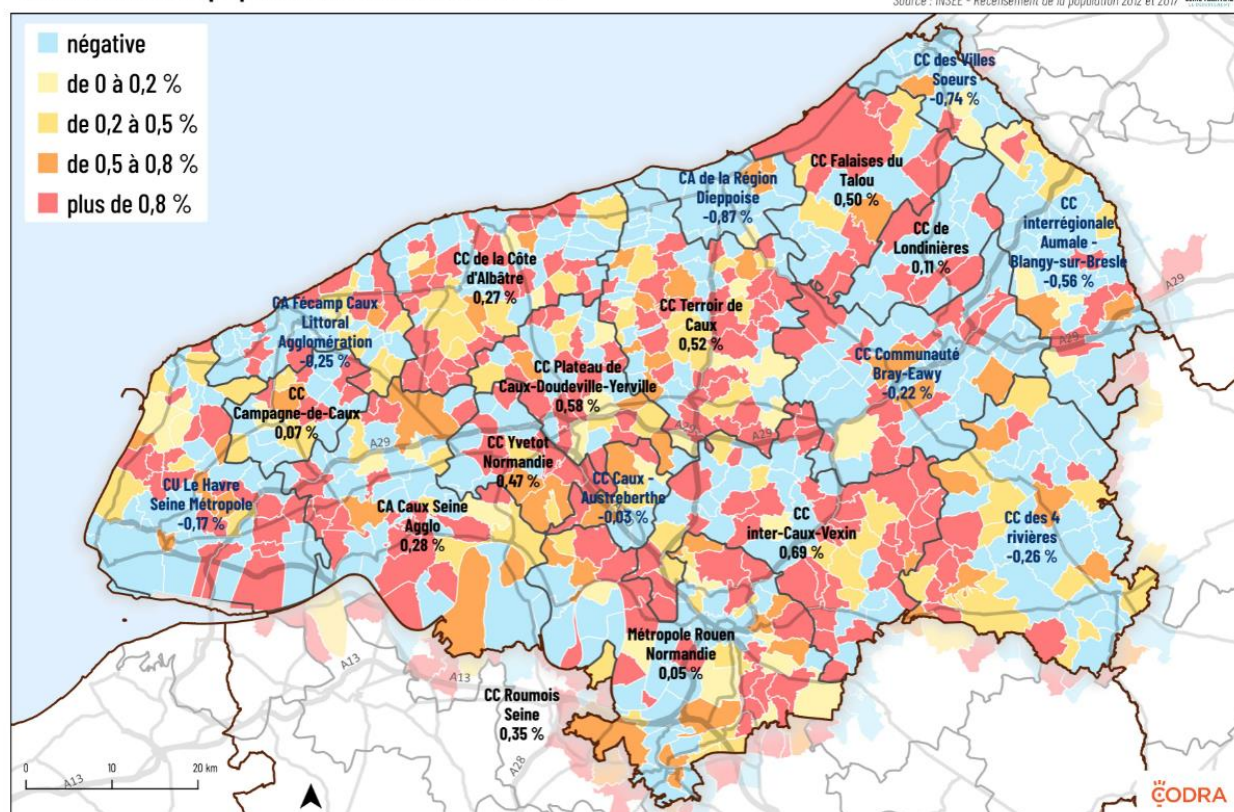


A. Une stabilité démographique

La Seine-Maritime connaît depuis les années 1990 une population stable, et encore aujourd'hui puisque la variation annuelle moyenne entre 2012 et 2017 est proche de 0 (environ 450 individus supplémentaires en 5ans).

Cette stabilité se traduit par un solde migratoire déficitaire (- 0,3%), tout juste compensé par un solde naturel positif (+ 0,3%). Sur cette période, 8 EPCI et 287 communes ont perdu des habitants.

Evolution de la population entre 2012 et 2017



La perte démographique est nettement plus marquée à l'Est du département où 4 EPCI ont des taux d'évolution annuels négatifs : la CC des Villes Sœurs, la CC Interrégionale Aumale-Blangy sur Bresle, la CC des 4 Rivières et la CC Communauté Bray-Eawy.

Dans le reste du département, Dieppe Maritime (- 0,87%) et la CU Le Havre Seine Métropole (- 0,17%) sont également en situation de perte démographique.

A l'image de Rouen, les villes du Havre et de Dieppe perdent des habitants au profit des communes plus rurales du secteur voire au-delà du secteur : les phénomènes de périurbanisation se lisent même s'ils ne sont pas homogènes partout.

	POPULATION 2012	POPULATION 2017	Taux d'évolution annuel en %/an
CA Caux Seine Agglo	76693	77789	0,28
CA de la Région Dieppoise	48821	46733	-0,87
CC Campagne-de-Caux	15022	15077	0,07
CC Caux-Austreberthe	24878	24846	-0,03
CC de la Côte d'Albâtre	27573	27946	0,27
CC de Londinières	5251	5279	0,11
CC des 4 rivières	29768	29379	-0,26
CC des Villes Sœurs	23774	22903	-0,74
CC Falaises du Talou	23030	23616	0,50
CC inter-Caux-Vexin	52903	54761	0,69
CC inter. Aumale-Blangy.	17754	17262	-0,56
CC Plateau de Caux-Dou.-Yer.	20440	21042	0,58
CC Terroir de Caux	37019	37984	0,52
CC Yvetot Normandie	26040	26662	0,47
CC Communauté Bray-Eawy	25513	25234	-0,22
CA Fécamp Caux Littoral Agglo.	39566	39083	-0,25
CU Le Havre Seine Métropole	271087	268766	-0,17
Métropole Rouen Normandie	488630	489844	0,05
Seine Maritime	1253762	1254206	0,01%

Source : INSEE RP 2017

Des mouvements migratoires au profit du reste de la France... et réciproquement

L'INSEE a modifié ses modalités de traitement des migrations résidentielles à compter de 2013 : désormais, les migrations résidentielles sont analysées via le lieu de résidence 1 an auparavant. Il n'est donc pas possible de comparer les résultats migratoires de ce fichier aux analyses précédentes, qui se réfèrent à une période de 5 ans

Entre 2015 et 2016, d'après les données des migrations résidentielles de l'INSEE, les départs sont un peu plus nombreux que les arrivées :

24 050 individus sont arrivés en **Seine-Maritime** soit 1,9% de la population présente en 2016 et **24 970** individus en sont partis soit 2,0% de la population présente en 2015, soit un solde migratoire déficitaire de - 920 individus.

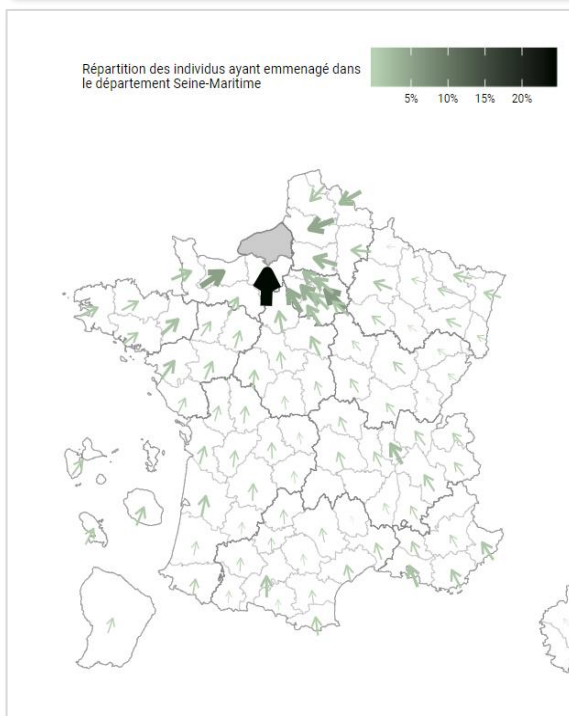
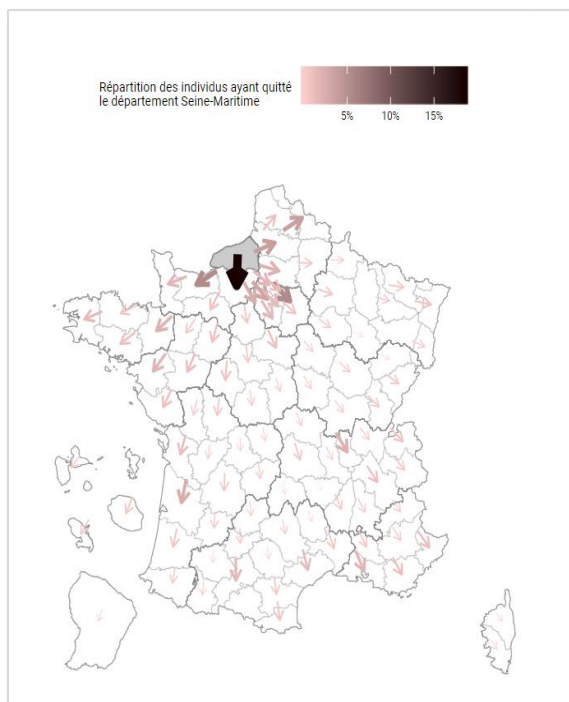
Les ménages qui quittent le territoire s'installent pour un tiers dans la région, notamment dans l'Eure.

Avec certains territoires, les échanges migratoires sont largement favorables à la Seine-Maritime :

- Eure : 4 630 individus quittent la Seine-Maritime pour s'installer dans l'Eure, tandis que 5 840 individus quittent l'Eure pour s'installer en Seine-Maritime
- Région parisienne : 4 400 sorties contre 5 320 entrées.

Parmi les sortants 20% sont des cadres et des professions intermédiaires.

Les jeunes de 16 à 25 ans sont plus nombreux à s'installer dans le département qu'à le quitter (42% des entrants sont des jeunes et principalement des étudiants). La présence sur le territoire de pôles d'enseignement supérieur permet d'attirer des jeunes originaires d'autres territoires. Ce flux favorable ne concerne toutefois que certains territoires et notamment la Métropole Rouen Normandie et la CU Le Havre Seine Métropole.



Source : Observatoire des Territoires (entre 2015 et 2016)

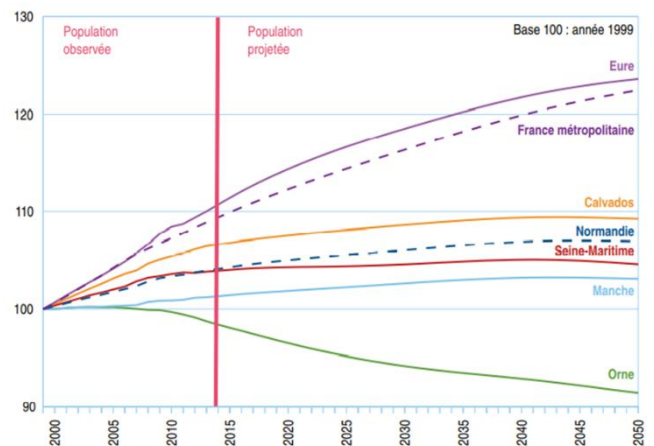
Des projections à l'identique

L'INSEE, à travers la projection OMPHALE réalisée en 2013, propose des hypothèses démographiques à long terme.

Selon ces différentes hypothèses, le scénario d'une poursuite des tendances actuelles avec une croissance quasi nulle à l'horizon 2050 semble réaliste.

En maintenant le rythme d'évolution annuelle observé en 2013 jusqu'en 2050, la population n'augmenterait que de 1,9%, soit +23 400 habitants entre 2013 et 2050.

Évolution de la population entre 2013 et 2050 (base 100 année 1999) selon le scénario central



Source : Insee, Omphale 2017 - scénario central

B. Une population encore jeune... mais son vieillissement est à l'œuvre

En 2017, environ 25% de la population a moins de 20 ans et 25% a plus de 60 ans : l'indice de jeunesse est de 97. En comparaison, celui de la Normandie atteint 87 et celui de la France Métropolitaine se chiffre à 93.

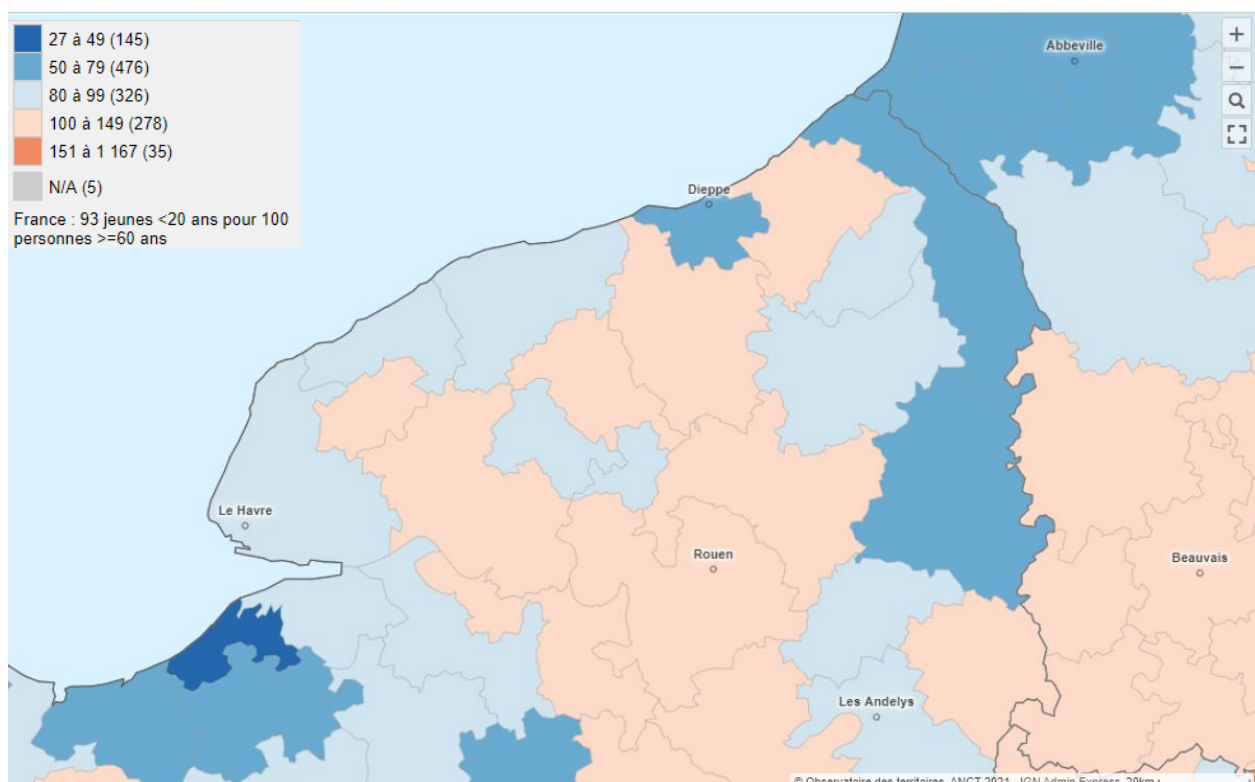
Néanmoins, cette situation n'est pas homogène sur le territoire puisque 8 EPCI présentent un indice de jeunesse supérieur à 100, en raison d'une concentration plus forte des jeunes sur les territoires périurbains des principales agglomérations notamment.

A souligner que la ville de Rouen maintient un indice de jeunesse important de 1,2 alors qu'il est de 0,99 au Havre et de 0,6 à Dieppe.

L'indice de jeunesse est en diminution : de 110 en 2012 à 97 en 2017. La diminution de cet indice de jeunesse est rapide (-2,07%/an entre 2012 et 2017) sous l'effet conjugué du vieillissement de la population et d'une diminution du nombre de jeunes de moins de 20 ans.

La diminution de l'indice de jeunesse est particulièrement forte dans la Région Dieppoise, où l'indice était déjà faible, mais également dans la CC des Villes Sœurs.

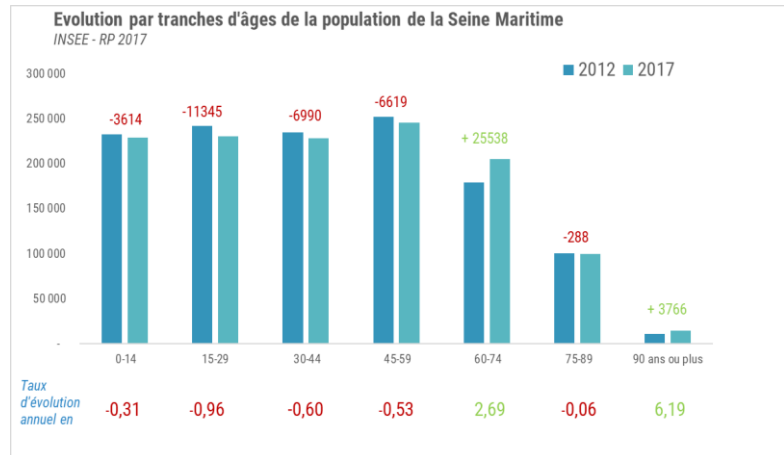
1) Indice de jeunesse (jeunes <20 ans pour 100 personnes >=60 ans) 2018 ▼



Entre 2012 et 2017 :

	INDICE DE JEUNESSE 2017	EVOLUTION 2012 - 2017
CA de la Région Dieppoise	65	-4,78%
Caux Seine Agglo	108	-1,67%
CC Campagne de Caux	124	-2,88%
CC Caux Austreberthe	101	-3,07%
CC Côte d'Albâtre	87	-2,44%
CC de Londinières	89	-2,09%
CC des 4 Rivières	79	-2,97%
CC des Villes Sœurs	65	-4,23%
CC Falaises du Talou	102	-2,56%
CC Inter-Caux-Vexin	104	-3,39%
CC Inter. Aumale-Blan.	77	-2,79%
CC Plateau de Caux-Doud.	120	-2,41%
CC Terroir de Caux	105	-2,57%
CC Yvetot Normandie	92	-2,54%
Communauté Bray-Eawy	94	-3,19%
Fécamp Caux Littoral Agglo.	83	-2,99%
Le Havre Seine Métropole	99	-1,91%
Métropole Rouen Normandie	102	-1,32%
SEINE MARITIME	97	-2,07%

Source : INSEE RP 2017



- + 29 000 personnes de plus de 60 ans
- - 3000 personnes de moins de 20 ans

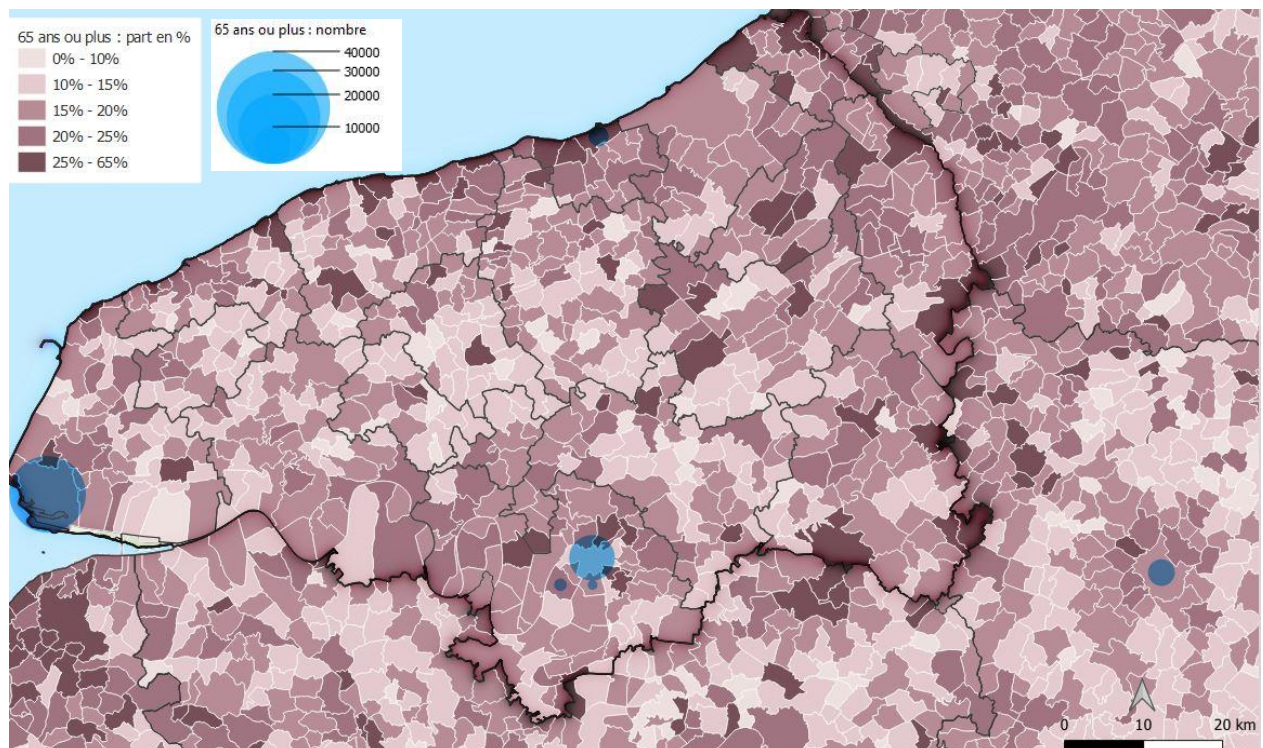
Entre 2013 et 2017, toutes les tranches d'âges inférieures à 60 ans sont en recul : - 29 000 personnes. A l'inverse, les personnes nées entre 1945 et 1975, âgées aujourd'hui de 60 à 74 ans, sont en nette augmentation.

D'un point de vue géographique, quelques disparités sont observables : le vieillissement est plus marqué dans l'Est du département ainsi qu'en secteur littoral où les EPCI ont une proportion d'habitants de plus de 60 ans supérieure à 28% (CC de Londinières, CC des 4 Rivières, CC des Villes Sœurs, CC Interrégionale Aumale-Blangy sur Bresle, CA de la Région Dieppoise et Fécamp Caux Littoral Agglomération).

D'après les travaux de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), la Vallée de la Seine et la périphérie Nord de Rouen seront les territoires les plus concernés par la transition démographique à venir.

- Le vieillissement de la population impacte les besoins en logements, nécessitant une production de logements adaptés, dans l'existant ou en construction neuve.

Source : La population normande à l'horizon 2050, Analyse INSEE, juin 2017.



2] Des ménages de plus en plus petits, des ressources contraintes

A. L'évolution de la structure des ménages impacte majoritairement les besoins en logements

Entre 2012 et 2017, le nombre de ménages de Seine-Maritime a augmenté de 16 410 unités, soit +0,6%/an.

Cette augmentation est essentiellement due au desserrement des ménages, la croissance démographique étant quasiment nulle sur la période (+450 habitants environ, soit 0%/an).

L'augmentation du nombre de ménages en parallèle d'une réduction de la taille moyenne des ménages sont des phénomènes généralisés à l'échelle nationale. L'évolution des ménages en Seine-Maritime ne fait pas exception et suit cette tendance.

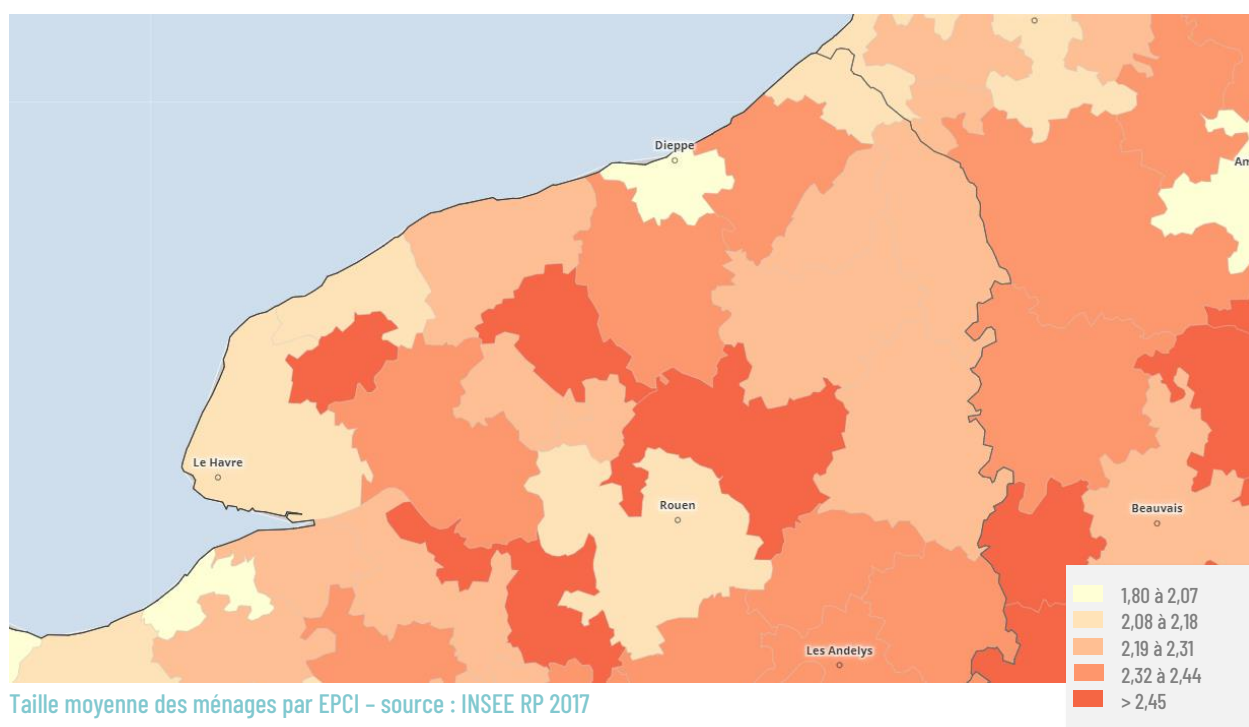
En 2017 la taille moyenne des ménages en Seine Maritime est de **2,18** (Normandie : 2,17 et France Métropolitaine : 2,19).

En 5 ans, la diminution a été importante partout mais plus particulièrement dans la CA de la Région Dieppoise qui affiche une taille moyenne des ménages de 2,02 personnes.

L'évolution départementale masque des situations contrastées : certains EPCI semblent attirer des familles (CC Campagne de Caux, CC Inter Caux Vexin, CC Falaises du Talou, CC Terroir de Caux) alors que d'autres EPCI (Métropole Rouen Normandie, CA de la Région Dieppoise, Le Havre Seine Métropole) accueillent davantage de petits ménages.

	TAILLE DES MENAGES 2012	TAILLE DES MENAGES 2017	EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES	TAUX D'EVOLUTION ANNUEL DE LA POPULATION
CA de la Région Dieppoise	2,13	2,02	-1,0%	-0,9%
Caux Seine Agglo	2,44	2,38	-0,4%	0,3%
CC Campagne de Caux	2,68	2,58	-0,8%	0,1%
CC Caux Austreberthe	2,39	2,30	-0,7%	0,0%
CC Côte d'Albâtre	2,35	2,31	-0,4%	0,3%
CC de Londinières	2,42	2,32	-0,8%	0,1%
CC des 4 Rivières	2,30	2,24	-0,6%	-0,3%
CC des Villes Sœurs	2,23	2,13	-0,9%	-0,7%
CC Falaises du Talou	2,52	2,42	-0,8%	0,5%
CC Inter-Caux-Vexin	2,59	2,50	-0,7%	0,7%
CC Inter. Aumale-Blangy.	2,31	2,22	-0,8%	-0,6%
CC Plateau de Caux-Doud.-Yer.	2,53	2,49	-0,4%	0,6%
CC Terroir de Caux	2,52	2,43	-0,7%	0,5%
CC Yvetot Normandie	2,30	2,24	-0,6%	0,5%
Communauté Bray-Eawy	2,43	2,33	-0,8%	-0,2%
Fécamp Caux Littoral Agglo.	2,28	2,20	-0,6%	-0,2%
Le Havre Seine Métropole	2,22	2,17	-0,5%	-0,2%
Métropole Rouen Normandie	2,13	2,07	-0,5%	0,0%
Seine Maritime	2,25	2,18	-0,6%	0,0%

Source : INSEE RP 2017

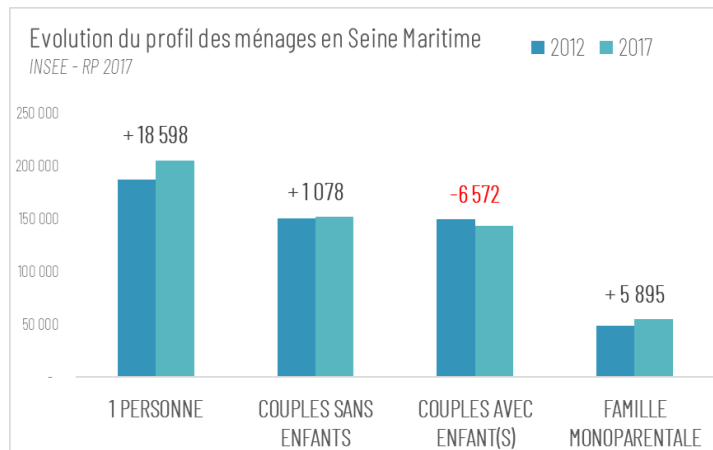


Taille moyenne des ménages par EPCI - source : INSEE RP 2017

La structure des ménages évolue

Le desserrement des ménages traduit des évolutions fortes dans la structure des ménages et les modes de cohabitation, impactant de fait les besoins en logements :

- Les personnes vivant seules sont en nette augmentation. Elles représentaient déjà 34 % des ménages en 2012, elles représentent désormais 36 % en 2017. Ce phénomène est essentiellement nourri par le vieillissement de la population : l'augmentation du nombre de personnes âgées vivant à deux, puis seules.
 - Les couples sans enfant(s) et les familles monoparentales sont en augmentation
 - Les couples avec enfant(s) sont en nette diminution : - 2 % sur la période. Ce phénomène s'explique en partie par les séparations (qui contribuent à augmenter les catégories personnes seules et les familles monoparentales) mais également par la baisse de la natalité et de la fécondité. Le nombre d'enfants diminue, ainsi que le nombre de couples avec plusieurs enfants, ce qui abaisse de fait le nombre de ménages de cette catégorie.
- ▲ Ces évolutions doivent interroger les besoins en logements : le nombre de ménages augmente, générant des besoins en logements supplémentaires. Néanmoins, il convient de bien considérer que c'est l'augmentation du nombre de personnes vivant seules qui génère l'essentiel de ces besoins en logements supplémentaires. Pourtant, la production de logements n'intègre pas pleinement cette réalité puisque la part des grands logements a encore augmenté depuis 2012 (+ 8 713 logements d'au moins 4 pièces).
- ▲ Également, l'augmentation des familles monoparentales doit questionner les besoins en logements. Malgré la diminution de la taille des ménages, les gardes alternées d'enfants peuvent générer des besoins de logements plus grands pour parents « seuls ».

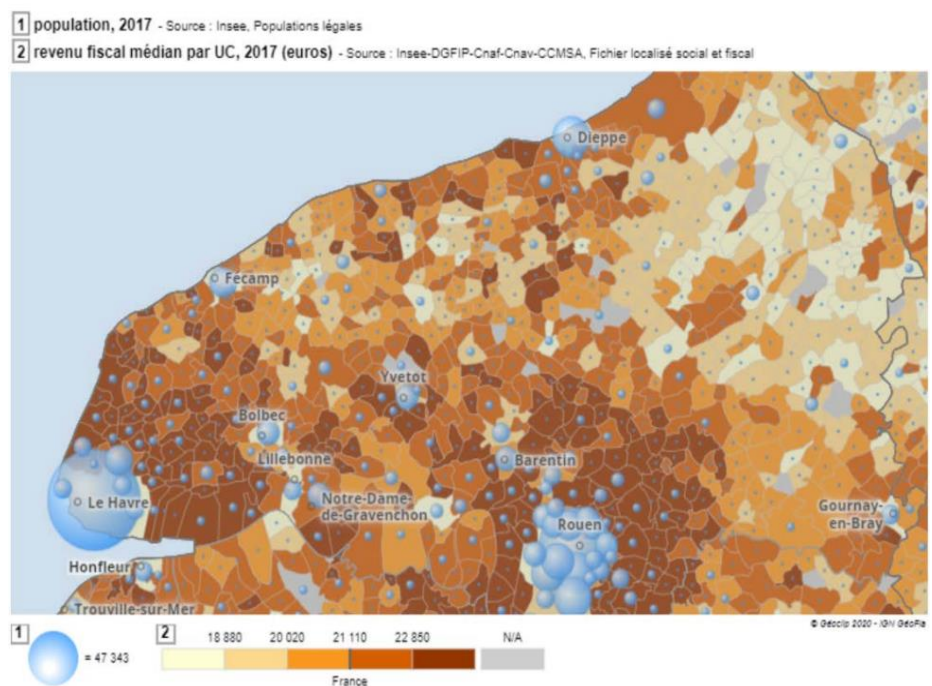


B. Des ressources dans la moyenne nationale

Le revenu moyen par foyer fiscal en 2017 s'élève à 21 140 €, proche des moyennes régionales (21 200 €) et nationales (21 730 €).

La situation n'est pas homogène, à l'Est du département les revenus moyens sont nettement plus faibles (entre 18 880 € et 20 000 €) que dans le reste du département.

Les revenus moyens les plus élevés se concentrent dans les principales agglomérations (Métropole de Rouen Normandie et Le Havre Seine Métropole), en périphérie des villes centre qui, classiquement, ont des revenus moyens inférieurs à la moyenne départementale (Rouen 19 730€ et Le Havre 18 170€).

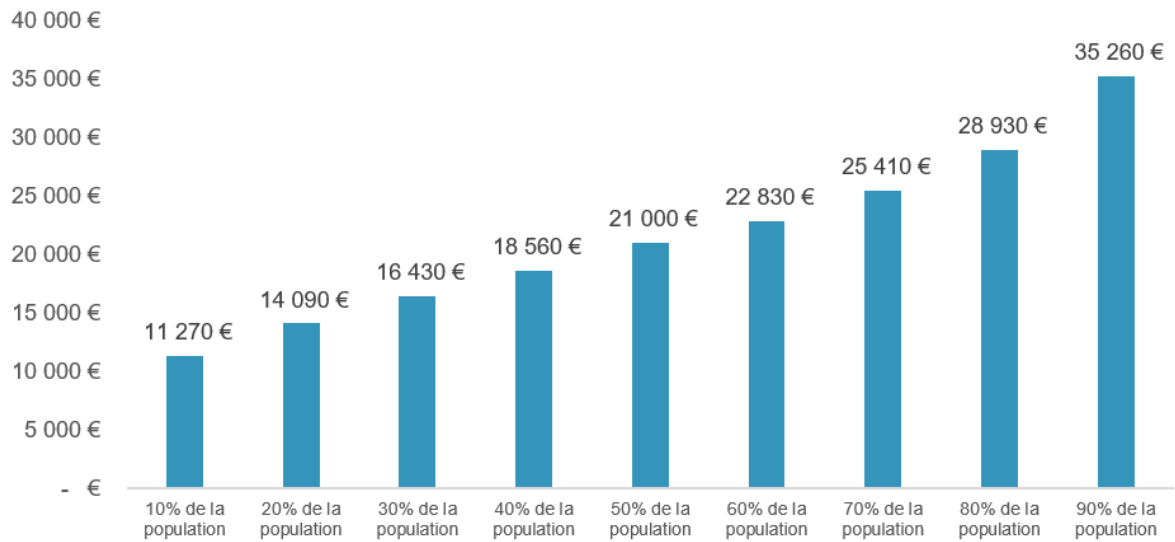


Détail des revenus des ménages par décile

Distribution des revenus disponibles par unité de consommation et composition du revenu disponible – 2017

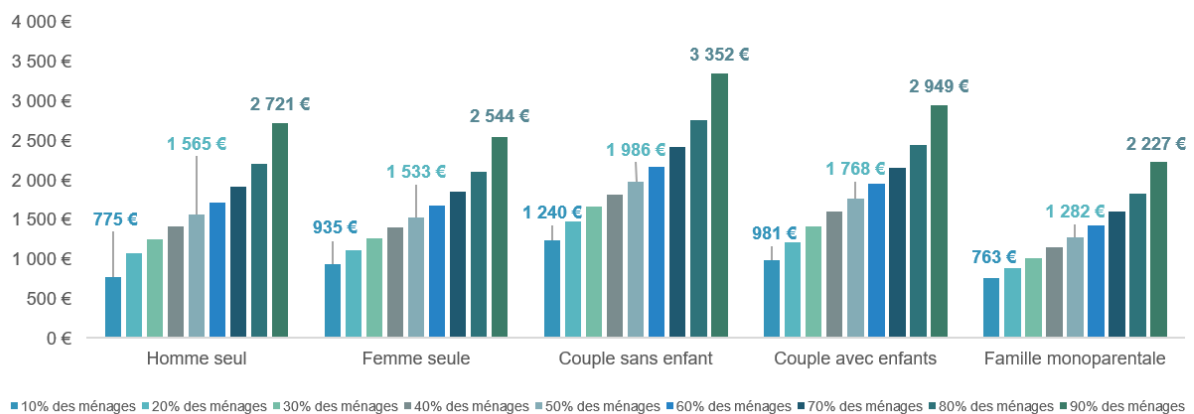
Définition : Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs.

Ces derniers incluent l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la contribution sociale généralisée – CSG –, la contribution à la réduction de la dette sociale – CRDS – et les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine. Il comprend une partie du solde des transferts inter ménages.



Distribution des revenus disponibles des ménages par unité de consommation, selon le mode de cohabitation – 2017

Source : FILOSOFI 2017



C. Les aides de la Caisses d'allocations familiales fortement sollicitées

285 666 allocataires des aides de la CAF

Le déploiement des prestations sociales sur le territoire indique que la précarité touche un grand nombre de ménages. La Seine-Maritime compte 285 666 allocataires de la branche famille, dont moins de la moitié réside dans la Métropole Rouen Normandie. Ce sont 23 % des habitants de Seine-Maritime qui sont allocataires de la CAF.

Au total, près de 70 000 foyers ont des ressources constituées à 50 % ou plus de prestations CAF : ils représentent 12 % des ménages de Seine-Maritime. Selon les EPCI, cette part est très variable : de 4 % dans la CC Campagne-de-Caux, elle passe à 16 % dans la CA de la Région Dieppoise.

Également, près de 42 000 foyers ont des ressources constituées à 100 % de prestations CAF. Ces ménages représentent 7 % des ménages du département. Ils sont plus concentrés dans les agglomérations : ils représentent 10 % des ménages de la CA de la Région Dieppoise, 9 % de la CU Le Havre Seine Métropole.

	Nombre allocataires CAF au 31/12/2019	Ressources constituées à				
		plus de 50 % de prestations CAF		Ressources constituées à 100 % de prestations CAF		
		Nombre de foyer	Part sur l'ensemble des ménages	Nombre de foyer	Part sur l'ensemble des ménages	Part sur l'ensemble des allocataires
CA CAUX SEINE AGGLO	14849	2859	9%	1563	5%	55%
METROPOLE ROUEN NORMANDIE	126588	32626	14%	19604	8%	60%
CC TERROIR DE CAUX	6149	897	6%	500	3%	56%
CC INTERREGIONALE AUMAIE - BLANG	3662	812	11%	498	7%	61%
CC DES 4 RIVIERES	4996	1124	9%	630	5%	56%
CA FECAMP CAUX LITTORAL AGGLO.	7806	1804	10%	985	6%	55%
CC DE LA COTE D'ALBATRE	4690	947	8%	536	4%	57%
CC PLATEAU DE CAUX-DOUD.-YER.	3618	558	7%	355	4%	64%
CC COMMUNAUTE BRAY-EAWY	4325	790	7%	461	4%	58%
CC INTER-CAUX-VEXIN	8342	957	4%	581	3%	61%
CU LE HAVRE SEINE METROPOLE	64756	18191	15%	11220	9%	62%
CC CAMPAGNE-DE-CAUX	2392	255	4%	131	2%	51%
CC DES VILLES SOEURS	6859	1648	15%	957	9%	58%
CC DE LONDINIERS	858	166	7%	102	5%	61%
CC YVETOT NORMANDIE	5099	1014	9%	484	4%	48%
CC CAUX - AUSTREBERTHE	5437	1293	12%	639	6%	49%
CC FALAISES DU TALOU	3956	598	6%	316	3%	53%
CA DE LA REGION DIEPPOISE	11284	3618	16%	2203	10%	61%
SEINE MARITIME	285666	70157	12%	41765	7%	60%

Près de 150 000 allocataires d'une aide au logement

La moitié des allocataires de la CAF perçoit une aide au logement. Ce chiffre varie fortement d'un secteur à l'autre.

97 % des allocataires logements sont locataires de leur logement. Dans les agglomérations, cette part est plus forte encore : 98 % dans la Métropole Rouen Normandie, au Havre Seine Métropole et dans la Région Dieppoise.

	TOTAL	Locataires	Propriétaires
CA CAUX SEINE AGGLO	6132	5661	92%
METROPOLE ROUEN NORMANDIE	74182	72711	98%
CC TERROIR DE CAUX	1757	1504	86%
CC INTERREGIONALE AUMAIE - BLANGY-SUR-BRESLE	1396	1259	90%
CC DES 4 RIVIERES	2065	1859	90%
CA FECAMP CAUX LITTORAL AGGLOMERATION	3590	3381	94%
CC DE LA COTE D'ALBATRE	1758	1616	92%
CC PLATEAU DE CAUX-DOUDEVILLE-YERVILLE	1088	974	90%
CC COMMUNAUTE BRAY-EAWY	1622	1459	90%
CC INTER-CAUX-VEXIN	1775	1570	88%
CU LE HAVRE SEINE METROPOLE	35013	34150	98%
CC CAMPAGNE-DE-CAUX	443	364	82%
CC DES VILLES SOEURS	3102	2910	94%
CC DE LONDINIERS	304	258	85%
CC YVETOT NORMANDIE	2216	2141	97%
CC CAUX - AUSTREBERTHE	2034	1925	95%
CC FALAISES DU TALOU	1155	969	84%
CA DE LA REGION DIEPPOISE	6431	6291	98%
SEINE MARITIME	146063	141002	97%

3] PHOTOGRAPHIE DE LA SITUATION DU PARC DE LOGEMENTS

Les analyses statistiques suivantes sont réalisées à partir des données INSEE 2012-2017. Elles renseignent sur les logements et leur occupation.

A. Un parc de logements en forte progression

640 334 logements en 2017

Les logements de Seine-Maritime représentent 1/3 du parc de logements régional. Entre 2012 et 2017, le parc total de logements a progressé de 30 400 unités soit environ **6 000 logements par an**.

Sur l'ensemble du parc, 88% des logements sont des résidences principales. Mais cette part tend à diminuer : si le parc de logements a augmenté de 30 400 logements, les résidences principales supplémentaires ne représentent que la moitié des logements supplémentaires (+ 16 600 logements) au profit des résidences secondaires (+ 2500 logements), et surtout des logements vacants (+ 11 200 logements).

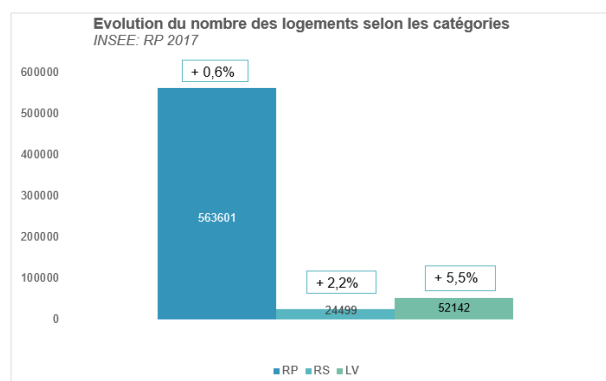
L'augmentation des résidences secondaires est plus particulièrement importante dans les EPCI de la Métropole de Rouen Normandie (+8,1%), la CU Le Havre Seine Maritime (+7,1%) et la CC Caux Austreberthe (+9,5%).

L'augmentation de la vacance interpelle : elle passe de 6,7 % en 2013 – un taux plus bas, à 8 % des logements en 2017, une moyenne haute.

Si le taux moyen tous parcs confondus reste acceptable, c'est bien la progression qui doit être observée. L'évolution de la vacance est potentiellement symptomatique d'une déstabilisation des marchés.

En l'occurrence, il s'agirait ici de l'expression d'un processus de renouvellement de fait (mais sans démolitions) : les logements neufs sont évidemment occupés et répondent à une dynamique de marché tandis que les plus anciens (en tissu urbain ancien par exemple, ou dans des contextes de déprise démographique) sont laissés de côté.

La problématique doit être observée dans le détail car la moyenne cache des réalités plus précises.



DEFINITION « LOGEMENT VACANT »

Selon l'INSEE, un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- 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,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

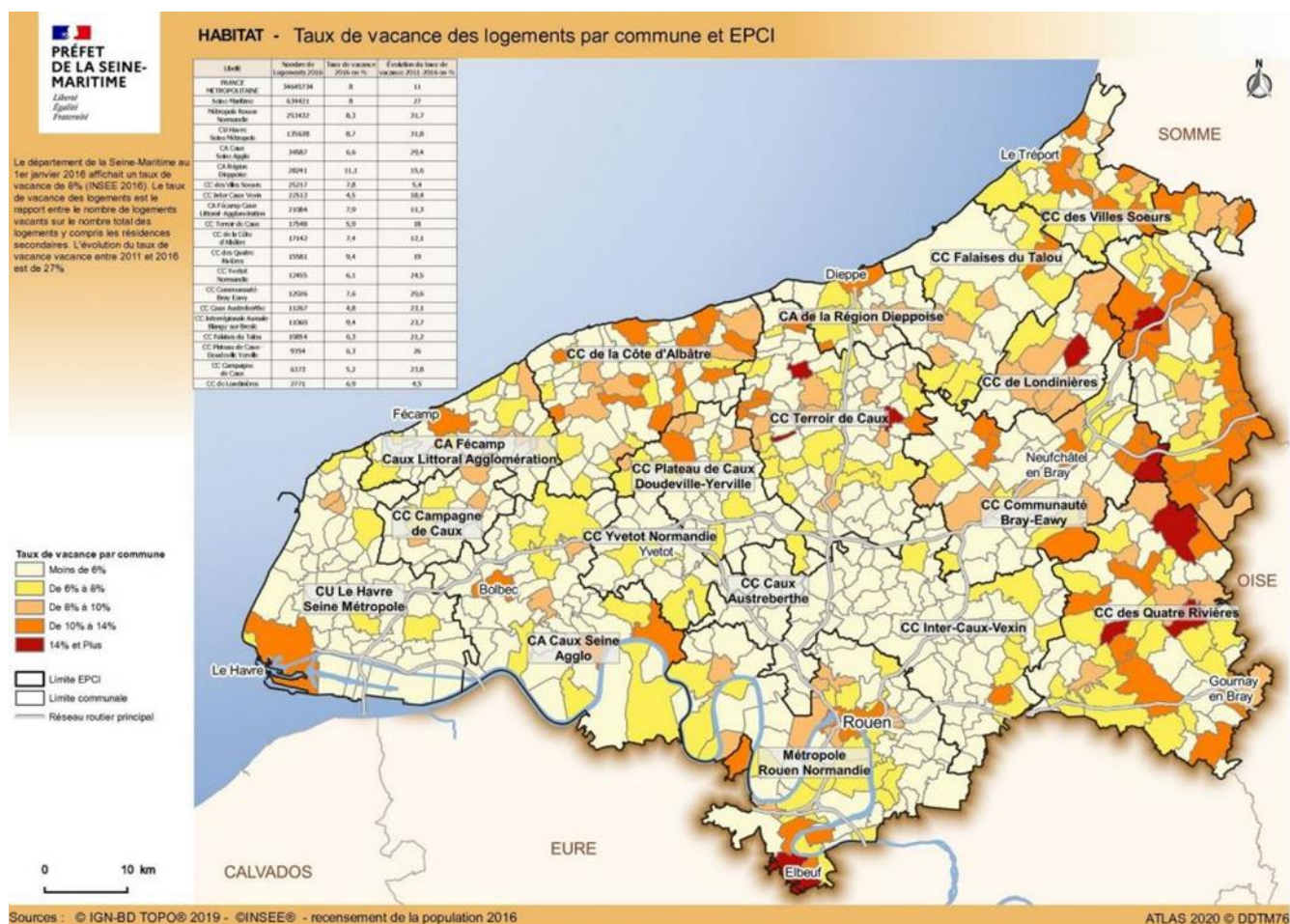
Ce tableau à l'échelle des EPCI marque déjà quelques territoires très touchés par la vacance :

- La CA de la région Dieppoise, la CC des 4 Rivières et la CC Interrégionale affiche un taux moyen supérieur à 10%
- La MRN présente un taux moyen de 8% mais la vacance à Rouen avoisine les 11% au recensement 2018 (avec des quartiers du centre-ville qui dépassent 14% : Vieux Marché et Beauvoisine).
- La CU du Havre Seine Métropole présente des taux de vacance encore plus élevés, notamment dans le quartier Sainte-Marie/Saint-Léon/ Massillon où la vacance atteint 22% : ce quartier fait l'objet d'une OPAH-RU.

	Résidence principales	Résidences secondaires	Logements vacants
CA de la Région Dieppoise	80%	9%	12%
Caux Seine Agglo	92%	2%	7%
CC Campagne de Caux	90%	4%	6%
CC Caux Austreberthe	94%	1%	5%
CC Côte d'Albâtre	69%	23%	7%
CC de Londinières	81%	12%	7%
CC des 4 Rivières	82%	8%	10%
CC des Villes Sœurs	73%	19%	8%
CC Falaises du Talou	87%	7%	6%
CC Inter-Caux-Vexin	94%	1%	5%
CC Interrégionale Aumale-Blangy sur Bresle	84%	6%	10%
CC Plateau de Caux-doudeville-Yerville	89%	5%	7%
CC Terroir de Caux	87%	7%	6%
CC Yvetot Normandie	93%	1%	6%
Communauté Bray-Eawy	88%	5%	8%
Fécamp Caux Littoral Agglomération	82%	10%	8%
Le Havre Seine Métropole	89%	2%	9%
Métropole Rouen Normandie	90%	1%	8%
Seine Maritime	88%	4%	8%

Source : INSEE RP 2017

La cartographie à la commune, en 2018, indique que ces situations de concentration de la vacance précisent des tendances géographiques, notamment dans la partie Est du département et dans les cœurs des agglomérations.



Les données INSEE permettent d'obtenir la part des logements vacants. Les données LOVAC, récemment mises à disposition des collectivités, précisent la durée de vacance des logements. A l'échelle du département, 47 % des logements sont vacants depuis moins de 2 ans : cette vacance est qualifiée de conjoncturelle. Il s'agit de temps de remise en marché des logements, de réalisation de menus travaux avant remise en location ou après acquisition, etc...

A l'inverse, la vacance de longue durée, qualifiée de structurelle, est plus problématique. Elle est plus importante sur la CA de la Région de Dieppe, la CC Interrégionale Aumale-Blangy sur Bresle, la CC de Londinières, la CC des 4 Rivières et CC des Villes Sœurs.

	LGTS	LV	LV > 2 ANS	LV > 9 ANS
CA de la Région Dieppoise	28431	3285	11,6%	167
Caux Seine Agglo	35187	2364	6,7%	168
CC Campagne de Caux	6463	357	5,5%	30
CC Caux Austreberthe	11277	546	4,8%	18
CC Côte d'Albâtre	17255	1270	7,4%	96
CC de Londinières	2774	204	7,4%	35
CC des 4 Rivières	15583	1548	9,9%	167
CC des Villes Sœurs	25372	1899	7,5%	246
CC Falaises du Talou	11082	677	6,1%	42
CC Inter-Caux-Vexin	22897	1064	4,6%	74
CC Interrégionale Aumale-Blangy sur Bresle	11034	1046	9,5%	150
CC Plateau de Caux-doudeville-Yerville	9431	611	6,5%	60
CC Terroir de Caux	17723	1048	5,9%	84
CC Yvetot Normandie	12521	746	6,0%	22
Communauté Bray-Eawy	12038	916	7,6%	85
Fécamp Caux Littoral Agglomération	21212	1586	7,5%	141
Le Havre Seine Métropole	136492	11978	8,8%	357
Métropole Rouen Normandie	255954	21565	8,4%	807
SEINE MARITIME	652817	52716	8,1%	2753

Source : LOVAC 2021

B. Un parc de grands logements

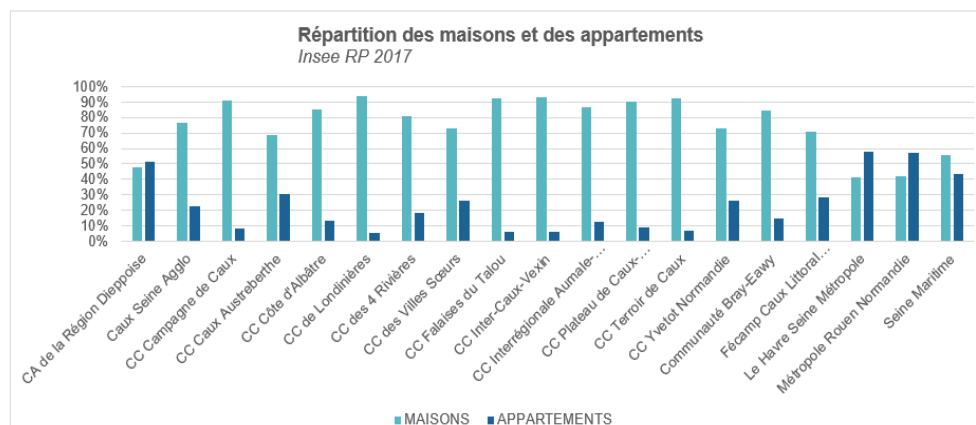
55,9% de logements individuels

En 2017, un peu plus de la moitié du parc de logements du département est constituée de maisons, soit 358 153 logements. Cette part relative progresse lentement (c'était 56,1% en 2013)

Les CC de Londinières, Terroir de Caux, Campagne de Caux, Falaise du Talou et Inter-Caux-Vexin présentent de taux de logements individuels supérieurs à 90%.

Bien que diffuse, l'offre collective reste minoritaire sur l'ensemble des intercommunalités à l'exception des grandes agglomérations (Métropole Rouen Normandie, le Havre Seine Métropole et CA de la Région Dieppoise).

Cette prédominance du parc individuel implique une part importante de grands logements (4 pièces et plus) qui représentent 62% des résidences principales.



Une majorité de grandes typologies

Entre 2012-2017, le développement du parc s'est orienté vers la construction de grandes typologies puisque 6 035 nouveaux T5 viennent enrichir le nombre de résidences principales. Mais on observe également, bien que dans une moindre mesure, une hausse des petits logements (+ 4 721 de T1/T2) notamment dans les pôles urbains.

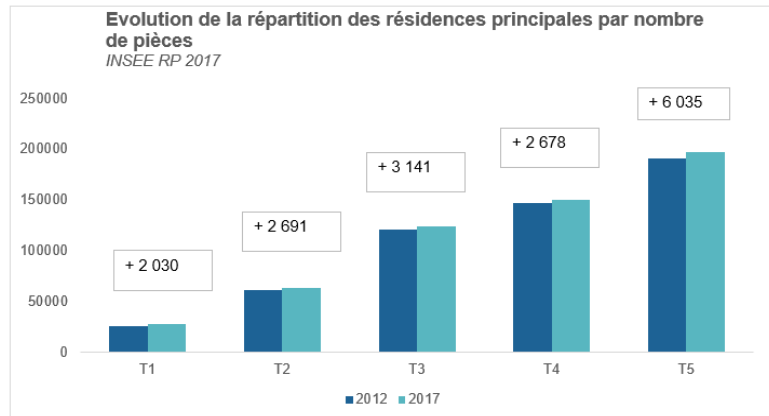
Une décorrélation entre la taille des ménages et celle des logements

La décorrélacion n'est pas spécifique à la Seine-Maritime mais c'est une réalité prégnante sur le territoire. La taille des ménages se réduit alors que la taille de logements reste grande. Si les petits ménages, d'une à deux personnes, représentent 70 % des ménages, les petits logements (T1 – T2) ne valent que 16%. L'offre est toujours « désajustée » lorsque l'offre de logements de 2 chambres et moins est comparée au nombre de petits ménages : 38 % de logements pour 70 % de petits ménages. Ce phénomène peut générer des situations de **sous-occupation** ; cela est notamment le cas des territoires plus ruraux au centre et à l'est du département où la part de grands logements est aussi plus importante.

A l'inverse, les taux de sous-occupation sont plus faibles dans les EPCI urbains où l'on observe une part plus importante de résidences principales en T1/T2 : 22% pour la MRN, 18% pour la CU du Havre et la CA de la Région Dieppoise.

Si la possibilité de loger dans un grand logement constitue un élément de confort résidentiel, il est important de s'assurer que cette situation ne soit pas subie par une partie des ménages, et notamment par les seniors. En effet, ceux-ci pourraient rencontrer des difficultés à entretenir leur logement, d'autant plus lorsqu'il nécessite de travaux d'adaptation ou de rénovation énergétique.

En outre, l'inadéquation théorique en surface peut cacher des problématiques de précarité énergétique pour des ménages aux ressources moyennes et modestes.



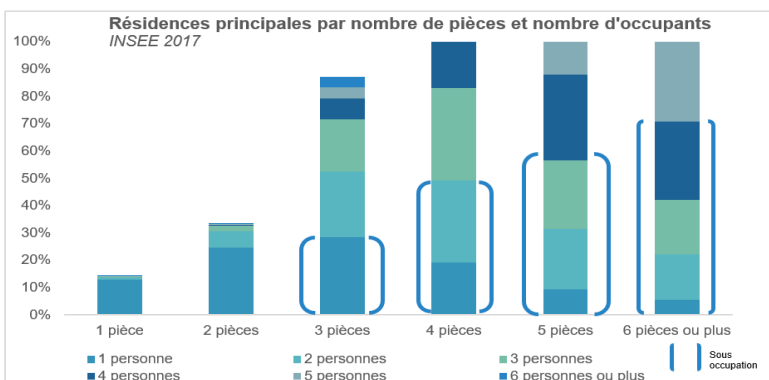
DÉFINITION « SUR-OCCUPATION TRÈS ACCENTUÉE »

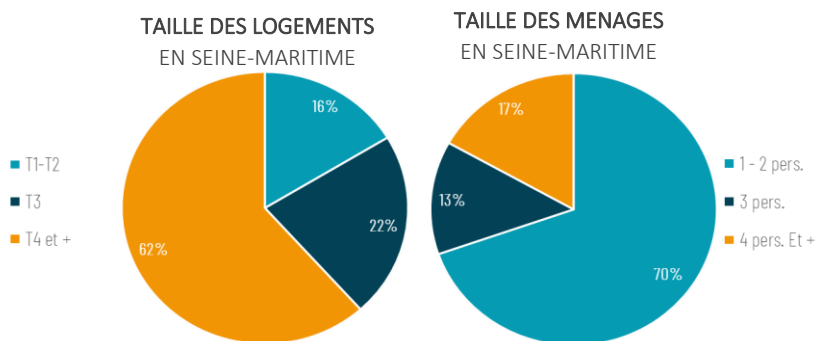
La définition de la sur-occupation repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement. Un logement est sur-occupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme d'« occupation normale », fondée sur le nombre de pièces nécessaires au ménage, décompté de la manière suivante :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans et plus ;
- et, pour les célibataires de moins de 19 ans :
- une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ;
- sinon, une pièce par enfant.

Un logement auquel il manque une pièce est en situation de surpeuplement modéré. S'il manque deux pièces ou plus, il est en surpeuplement accentué.

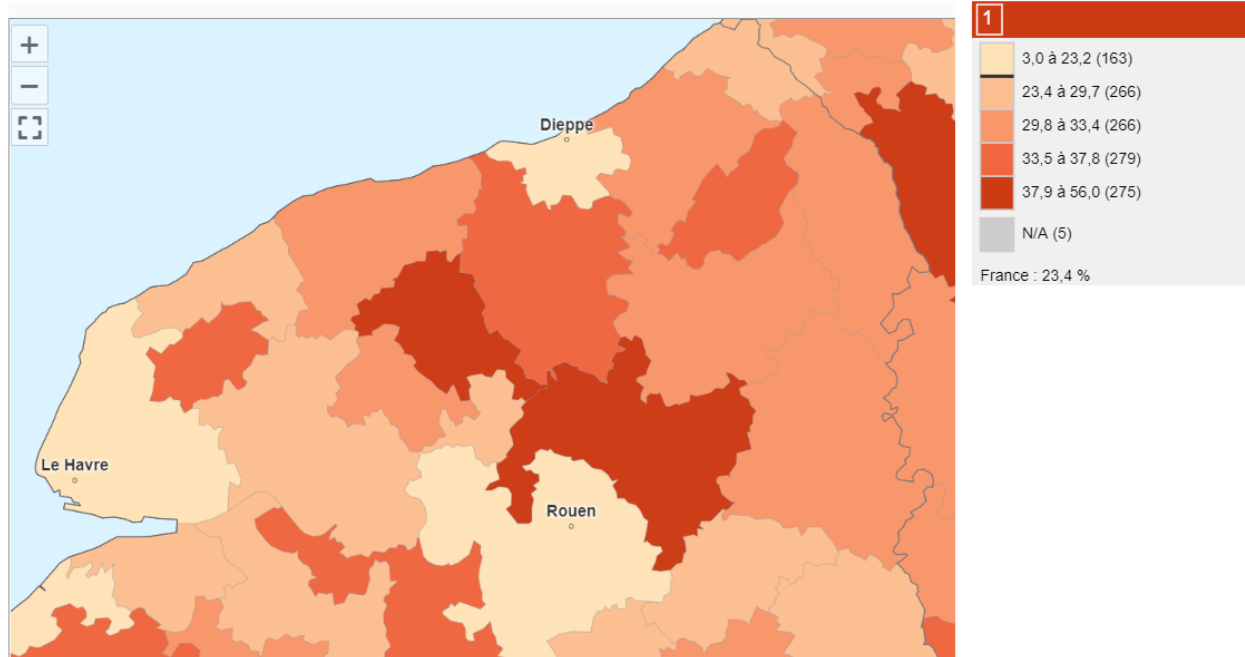
Par construction, les logements d'une pièce sont considérés comme sur-occupés





1 Sous-occupation très accentuée des résidences principales (%), 2018

Source : Insee, RP 2013-2018



Source : Observatoire des Territoires

C. Les propriétaires majoritaires

Si les propriétaires occupants sont majoritaires en Seine-Maritime (53 %), ils sont moins présents qu'à l'échelle régionale (58%) et nationale (57%). Entre 2012 et 2017, la part de propriétaires reste stable.

Certains territoires tels que les CC de Campagne de Caux et d'Inter-Caux-Vexin accueillent 80% de ménages propriétaires, en lien avec la part importante de logements individuels de ces deux intercommunalités.

Les agglomérations rouennaise, havraise et dieppoise accueillent davantage de locataires, en raison d'un parc collectif plus important et d'un parc locatif social plus développé.

D. Une progression du parc locatif, privé et social

En 2017, la Seine Maritime compte environ 260 000 locataires. Une progression de 9 248 entre 2012 et 2017, plus importante que celle des propriétaires (+ 7 961). Les locataires du secteur privé sont 130 000 et représentent plus de la moitié (50,4%) des locataires du département.

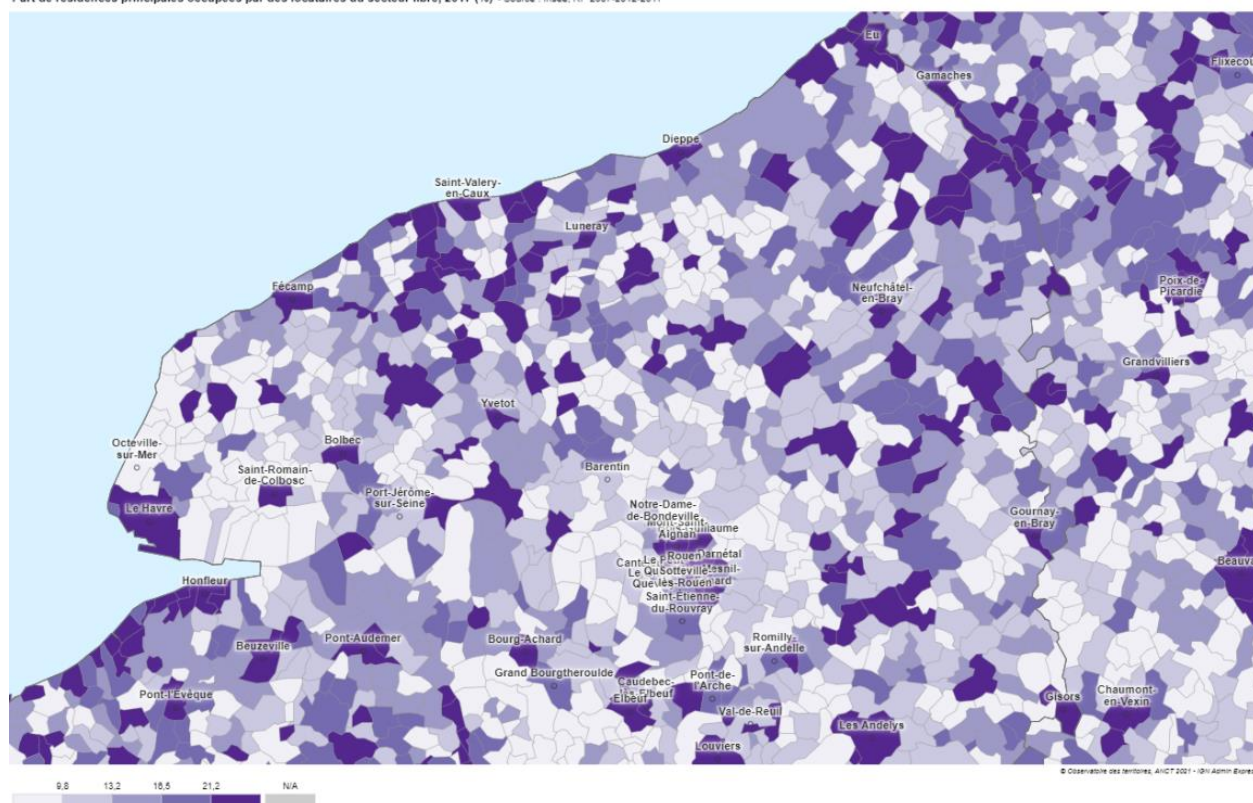
Malgré une concentration importante dans les principales agglomérations, on observe une forte présence de locataires du parc privé dans de nombreuses communes disséminées sur l'ensemble de territoire.

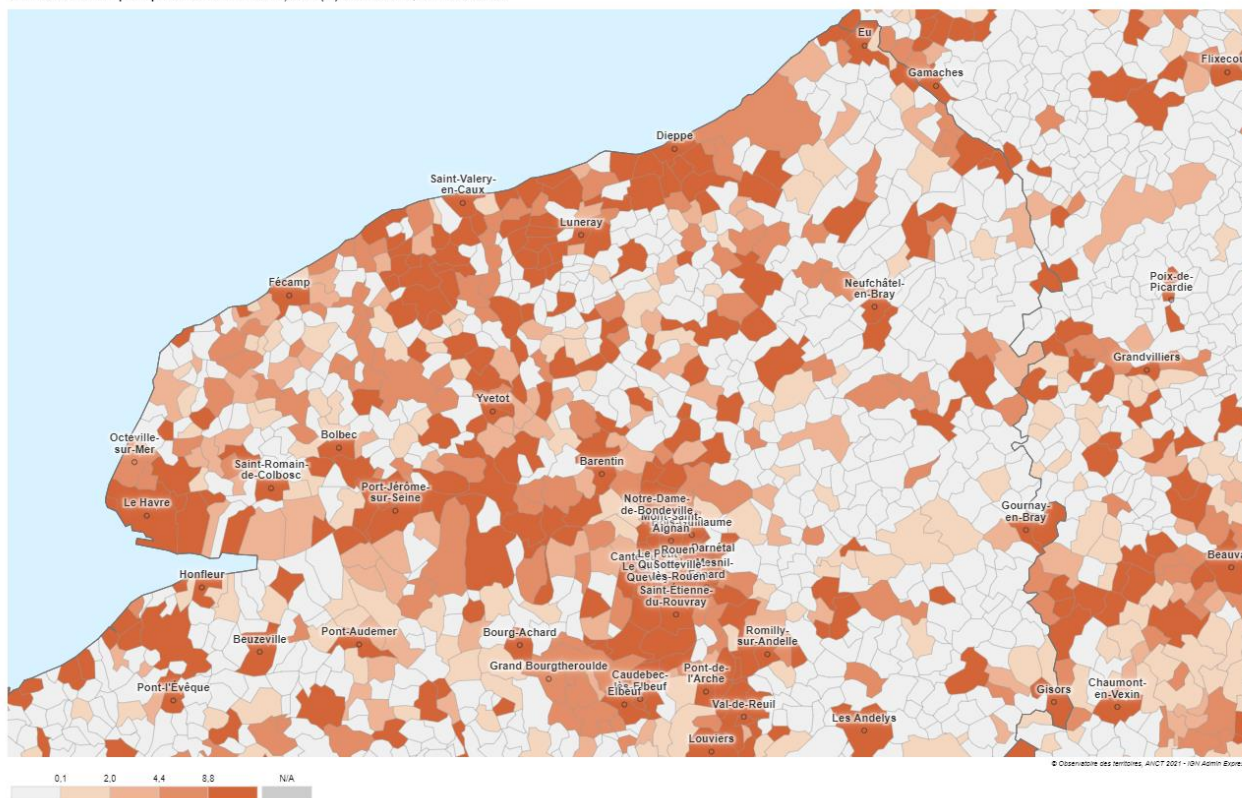
Le nombre de locataires du parc social est tout aussi significatif, 128 117 locataires en 2017. Cependant, la géographie est bien différente, avec des implantations historiques dans les agglomérations principales et, au contraire, une offre plus marginale dans les espaces ruraux, en particulier à l'Est du département. On retrouve toutefois cette offre locative dans les

polarités structurantes de l'espace départemental, par exemple à Neufchâtel en Bray, Forges les Eaux, Blangy sur Bresle, Le Tréport...

Source: INSEE 2017	Nombre des locataires en 2017	Nombre des locataires en 2012
CA de la Région Dieppoise	11876	11385
Caux Seine Agglo	11281	10817
CC Campagne de Caux	1133	1080
CC Caux Austreberthe	4516	4533
CC Côte d'Albâtre	4291	4368
CC de Londinières	549	530
CC des 4 Rivières	4243	4311
CC des Villes Sœurs	3744	3714
CC Falaises du Talou	2203	1959
CC Inter-Caux-Vexin	3875	3671
CC Interrégionale Aumale-Blangy sur Bresle	2291	2297
CC Plateau de Caux-doudeville-Yerville	2208	2186
CC Terroir de Caux	3721	3583
CC Yvetot Normandie	4809	4527
Communauté Bray-Eawy	3129	2979
Fécamp Caux Littoral Agglomération	6971	6922
Le Havre Seine Métropole	60498	59231
Métropole Rouen Normandie	126872	120867
Seine Maritime	258208	248961

Part de résidences principales occupées par des locataires du secteur libre, 2017 (%) - Source : Insee, RP 2007-2012-2017





Source : Observatoire des Territoires

E. Un parc de logement ancien qui suppose des besoins d'amélioration

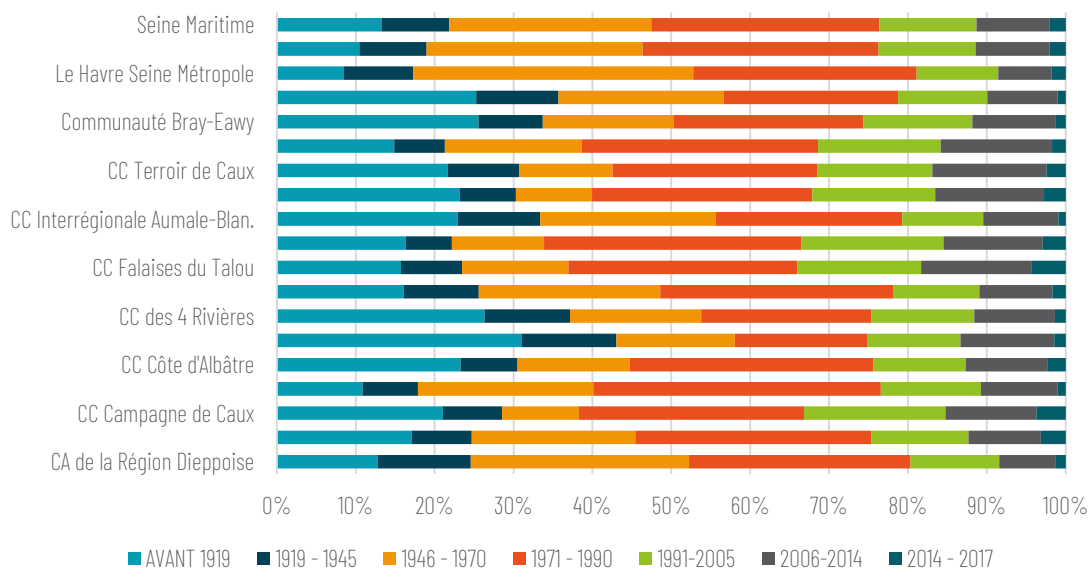
48 % du parc de logements construits avant 1970

D'après les données INSEE, 48% des résidences principales du territoire ont été construites avant 1970 et donc la première réglementation thermique (1974). C'est légèrement plus qu'à l'échelle régionale (47%). Ce premier filtre indique le gisement des logements potentiellement énergivores.

Le littoral, le centre et les zones rurales à l'Est du département affichent une part importante de logements construits avant 1919.

RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS PAR ANNÉE DE CONSTRUCTION

Source : INSEE RP 2017

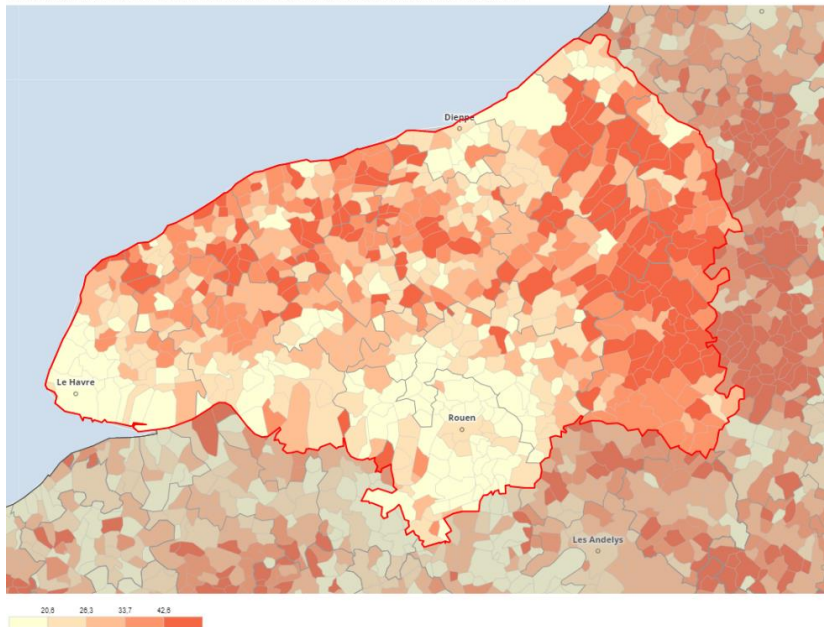


A l'inverse, les logements récents (construits après 1990) représentent un quart des résidences principales. Sur certains territoires, ce parc récent représente bien plus : 31% des logements de la CC Inter-Caux-Vexin ont moins de 30 ans, comme 30 % des logements de la CC Falaises du Talou et de la CC Yvetot Normandie. Dans la Métropole de Rouen Normandie, la proportion de logements récents est un peu moins importante (22%).

PART ET NOMBRE DES RESIDENCES PRINCIPALES CONSTRUITES AVANT 1970

Source : Insee RP 2018

Part des rés. principales construites avant 1946, 2018 (%) - Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale



	AVANT 1970	
CA de la Région Dieppoise	11833	52%
Caux Seine Agglo	14654	45%
CC Campagne de Caux	2238	38%
CC Caux Austreberthe	4274	40%
CC Côte d'Albâtre	5353	45%
CC de Londinières	1300	58%
CC des 4 Rivières	6902	54%
CC des Villes Sœurs	5171	49%
CC Falaises du Talou	3560	37%
CC Inter-Caux-Vexin	7288	34%
CC Interrégionale Aumale-Blan.	4217	56%
CC Plateau de Caux-doud.	3355	40%
CC Terroir de Caux	6558	43%
CC Yvetot Normandie	4482	39%
Communauté Bray-Eawy	5311	50%
Fécamp Caux Littoral Agglomération	9893	57%
Le Havre Seine Métropole	63993	53%
Métropole Rouen Normandie	107152	46%
Seine Maritime	267534	47%

Un parc potentiellement indigne toujours important

En 2017, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) de la Seine Maritime est constitué de 15 300 logements soit 3,65% des résidences principales ; les ménages occupant ces logements regroupent 30 150 personnes.

Ce parc de logements « PPPI » est évalué en croisant deux indicateurs de fragilité :

- Les logements dont le classement cadastral traduit un faible niveau de confort
- Les logements occupés par des ménages dont les ressources sont inférieures à 150 % du seuil de pauvreté.

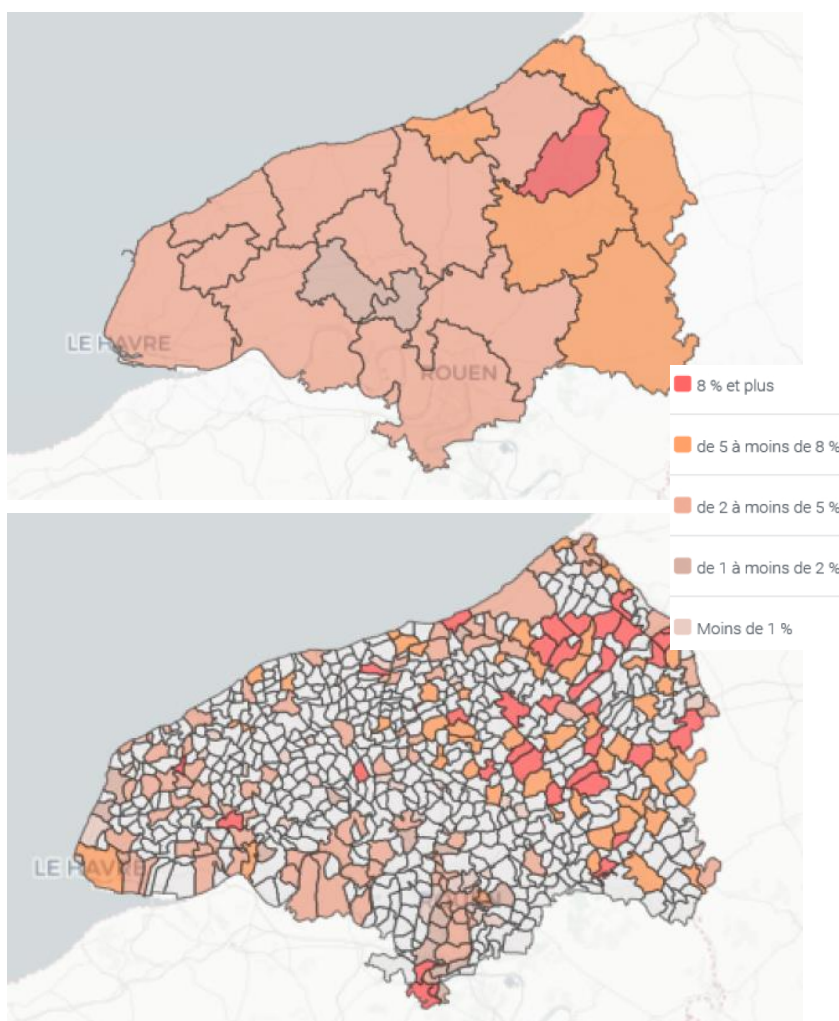
On observe que le parc privé potentiellement indigne est disséminé sur l'ensemble du territoire mais que certaines communes, notamment à l'est du département, concentrent une part de logements indignes importante avec des taux pouvant dépasser les 10%.

Territoire	Nombre lgts PPPI 2017	Part dans les résidences principales
CA Caux Seine Agglo	911	3,5%
CA de la Région Dieppoise	986	6,1%
CA Fécamp Caux Littoral Agglo.	504	3,5%
CC Campagne-de-Caux	186	3,3%
CC Caux - Austreberthe	128	1,7%
CC Communauté Bray-Eawy	690	7,5%
CC de la Côte d'Albâtre	376	3,7%
CC de Londinières	189	9,3%
CC des Villes Soeurs	960	6,0%
CC Falaises du Talou	375	4,3%
CC inter-Caux-Vexin	421	2,1%
CC interrégionale Aumale - Blan.	559	6,6%
CC Plateau de Caux-Doud.	211	2,8%
CC Terroir de Caux	593	4,3%
CC Yvetot Normandie	166	1,8%
CU Le Havre Seine Métropole	3866	4,5%
Métropole Rouen Normandie	4251	2,7%
Seine Maritime	15311	3,7%

Source : Fichier PPPI 2017

PART DU PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Source : FILOCOM 2017, MTE d'après DGFIP, traitement PPPI ANAH



Si ces données statistiques permettent un premier repérage du logement privé potentiellement indigne, le travail de terrain de la part de l'ensemble des collectivités et de leurs opérateurs demeure nécessaire pour repérer les logements et affiner les constats. C'est dans ce cadre qu'un travail partenarial a été engagé en Seine Maritime dès 2007.

Ainsi, un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) s'est structuré autour de différents intervenants (Etat, Département, ARS, CAF, ADIL ...) afin d'en coordonner la lutte contre l'habitat dégradé (indigne ou non décent), depuis le signalement des situations délicates jusqu'à la prise en charge des occupants et l'accompagnement du propriétaire dans la mise en œuvre des travaux de rénovation.

Depuis 2010 et l'action des Comités Locaux Habitat Dégradés, une commune sur 3 a fait l'objet d'un signalement sur son territoire.

5 200 copropriétés fragiles selon le fichier de l'ANAH

L'ANAH, dans son répertoire des copropriétés fragiles, classe les copropriétés selon certains indicateurs permettant de définir leur potentiel de fragilité et de les répertorier en 4 familles : de A à D, D présentant le plus fort potentiel de fragilité. Les indicateurs mobilisés s'intéressent à la situation socio-économique des occupants, à l'état du bâti, au positionnement sur le marché local, à la capacité financière des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien de la copropriété et à la présence de propriétaires personnes morales dans la copropriété. Les résultats obtenus permettent aux acteurs locaux de repérer les zones à risque à l'échelle de la section cadastrale et d'engager des études locales complémentaires pour définir le besoin éventuel d'interventions préventives ou curatives.

En Seine Maritime, sont recensées 5 200 copropriétés fragiles selon les fichiers des copropriétés fragiles en 2016 :

- 44% sont localisées sur le territoire de la Métropole de Rouen Normandie
- 60 copropriétés sont situées dans 8 communes lauréates au programme Petites Villes de Demain : Barentin (1), Eu (6), Forges les Eaux (3), Goderville (2), Luneray (2), Neufchâtel en Bray (7), Saint Romain de Colbosc (3), Saint Saens (1), Le Tréport (22), Val de de Scie (1) et Yvetot (12) : dans le cadre des études de stratégie habitat a engager sur ces territoires, une réflexion particulière sur ces copropriétés pourrait être engagée.
- Une grande majorité de copropriétés fragiles est de petite taille : 72% comportent entre 2 et 11 logements et sont occupées principalement par des locataires.
- Environ 2 700 copropriétés (54% des copropriétés fragiles de la Seine Maritime) appartiennent aux catégories C et D. Le potentiel de fragilité est donc très important et susceptible d'entraîner ces copropriétés vers une situation de difficulté voire de dégradation, stade ultime du processus de « fragilisation » selon l'ANAH, pouvant nécessiter alors une intervention publique de type OPAH Copropriété dégradées ou encore Plan de Sauvegarde.
- Plus de la moitié, soit 1 553 copropriétés, est classée en catégorie D (le plus fort niveau de fragilité). Elles se situent pour l'essentiel sur le territoire de la Métropole de Rouen Normandie et de la CU Le Havre Seine Métropole et concernent majoritairement de petites copropriétés (moins de 11 logements). En effet, souvent les copropriétés de petite taille ne sont pas structurées (absence de gestion et parfois de règlement de copropriété) et sont donc plus exposées aux risques de fragilité (impayés, dégradation du bâti, etc.). Une vigilance est également à porter aux copropriétés de taille importante et notamment celles de plus de 200 logements situés à Rouen et Saint-Etienne-du-Rouvray (Château blanc). Dans cette dernière les propriétaires occupants représentent moins de 50% des occupants.

Source : fichier copropriétés fragiles 2016

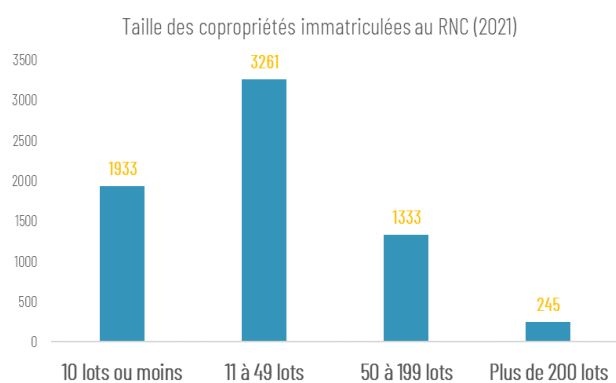
TAILLE DES COPROPRIETES FRAGILES						
nombre de logements	De 2 à 11	De 12 à 25	De 26 à 50	De 51 à 100	De 101 à 199	200 et Plus
CA Caux Seine Agglo	16	12	5	1		
CA de la Région Dieppoise	428	49	12	6		2
CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	68	15	9	3		3
CC Campagne-de-Caux	8	2	2			1
CC Caux - Austreberthe	5	1	3	1		
CC Communauté Bray-Eawy	12	5	1			
CC de la Côte d'Albâtre	22	8	10	2		
CC des Quatre Rivières	33	3		1		
CC des Villes Soeurs	101	16	6	3		1
CC Falaises du Talou	1	2				
CC Inter-Caux-Vexin	8	2	2			
CC Interrégionale Aumale - Blangy-sur-E	2					
CC Terroir de Caux	8	2				
CC Yvetot Normandie	34	7	9	4		
CU du Havre Seine Métropole	1537	171	120	77	31	9
Métropole Rouen Normandie	1471	406	209	133	68	11
Seine Maritime	3754	701	388	231	106	20

6 772 copropriétés enregistrées au Registre National des Copropriétés

En 2021, le Registre National des Copropriétés (RNC) recense 6 772 copropriétés en Seine Maritime. Ce recensement n'est pas exhaustif : bien que les copropriétés aient l'obligation depuis 2018 de s'inscrire sur ce Registre, cette base de données reste encore incomplète. Des actions d'information à destination des copropriétés, des syndic de copropriétés et des copropriétaires permettraient une plus grande fiabilité de ces données.

- La majorité des copropriétés enregistrées comportent moins de 50 lots et ont été construites avant 1949.
- 64% des copropriétés enregistrées disposent d'un syndic professionnel et 30% n'ont aucun syndic.
- 17 copropriétés sont sous administration provisoire.

	Nombre de copropriétés enregistrées
CA Caux Vallée de Seine	111
CA de la Région Dieppoise	561
CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	135
CA Havraise (Co.D.A.H.)	2 276
CC Bray-Eawy	14
CC Bresle Maritime	159
CC Campagne-De-Caux	NC*
CC Caux - Austreberthe	NC*
CC Caux Estuaire	17
CC Côte d'Albâtre	84
CC de la Région d'Yvetot	55
CC de Londinières	NC*
CC des 4 Rivières	32
CC du Canton de Criquetot-l'Esneval	38
CC Falaises du Talou	NC*
CC Inter-Caux-Vexin	29
CC Interrégionale Aumale - Blangy-Sur-Bresle	NC*
CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville	12
CC Terroir de Caux	13
Métropole Rouen Normandie	3 210



Source : RNC 2^{ème} trimestre 2021 (En raison du secret statistique, les données ne sont pas affichées s'il y a moins de 11 copropriétés recensées sur le territoire)

4] ETUDE « DEMANDE POTENTIELLE EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2030 EN REGION NORMANDIE »

En juillet 2021, la DREAL a livré une étude sur la demande potentielle en logements, désormais publiée sur son site internet.

L'étude est réalisée par la DREAL en partenariat avec l'INSEE et les 5 Directions Départementales des Territoires (DDT). Elle se fonde sur les territoires de « pseudo-SCOT » pour les projections au fil de l'eau, pris comme maille de base.

La mécanique de calcul de besoin en logements prend les hypothèses suivantes :

- Le scénario démographique est réalisé par l'INSEE. Il prend en compte l'évolution de l'âge des populations et répartit la taille des ménages par classe d'âge.
- Le « renouvellement du parc » est basé sur la prolongation des tendances passées (FILOCOM 2007-2015) et sur une hypothèse normative en fonction de la qualité du parc,
- Un besoin de vacance de court terme (<2 ans) pour la fluidité du marché est retenu,
 - o la vacance de 2 à 4 ans fait l'objet d'un effort de résorption pour les territoires où elles est supérieure à la moyenne régionale, afin de le ramener à cette dernière,
 - o la vacance supérieure à 4 ans fait l'objet d'une réduction normative pour tous les territoires,
- S'agissant des résidences secondaires, la prolongation des tendances passées est privilégiée pour les territoires à fort taux ; pour les territoires à faible taux de résidences secondaires, ce taux est maintenu.

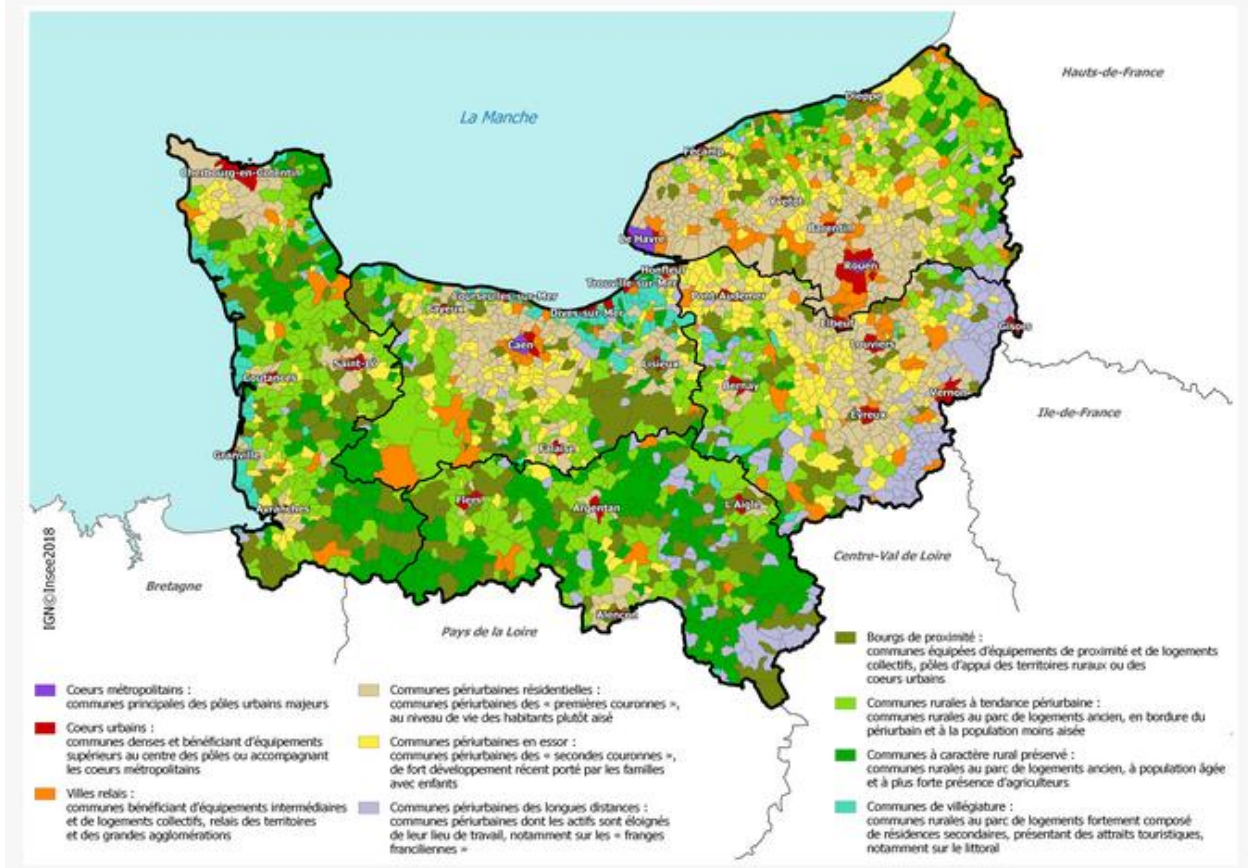
Une répartition des ménages différente a été réalisée selon des scénarios différents d'aménagement de l'espace par rapport à la tendance passée.

« Au vu des objectifs et limites de la démarche, une première hypothèse forte est posée : tous les scénarios se font à total régional constant.

Ensuite, afin de raisonner sur des territoires homogènes et de traiter l'ensemble des zones d'étude de la manière la plus neutre possible, un zonage intermédiaire est retenu : les projections alternatives s'appuieront sur une typologie communale élaborée par la DREAL (<http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/definition-d-une-typologie-des-communes-de-haute-a855.html>).

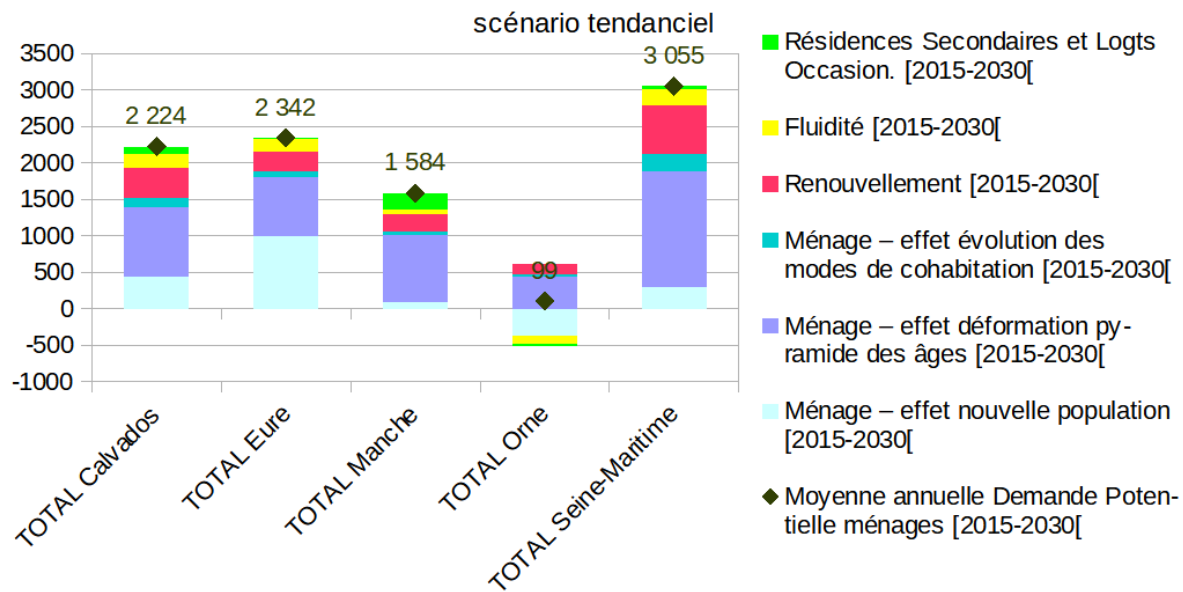
Ce zonage permet de s'affranchir des périmètres institutionnels tout en privilégiant des raisonnements sur des regroupements de communes homogènes, les résultats étant au final ventilés selon nos zones d'étude au prorata du nombre de ménages (carte ci-dessous) ».

Les communes normandes selon les classes de la typologie

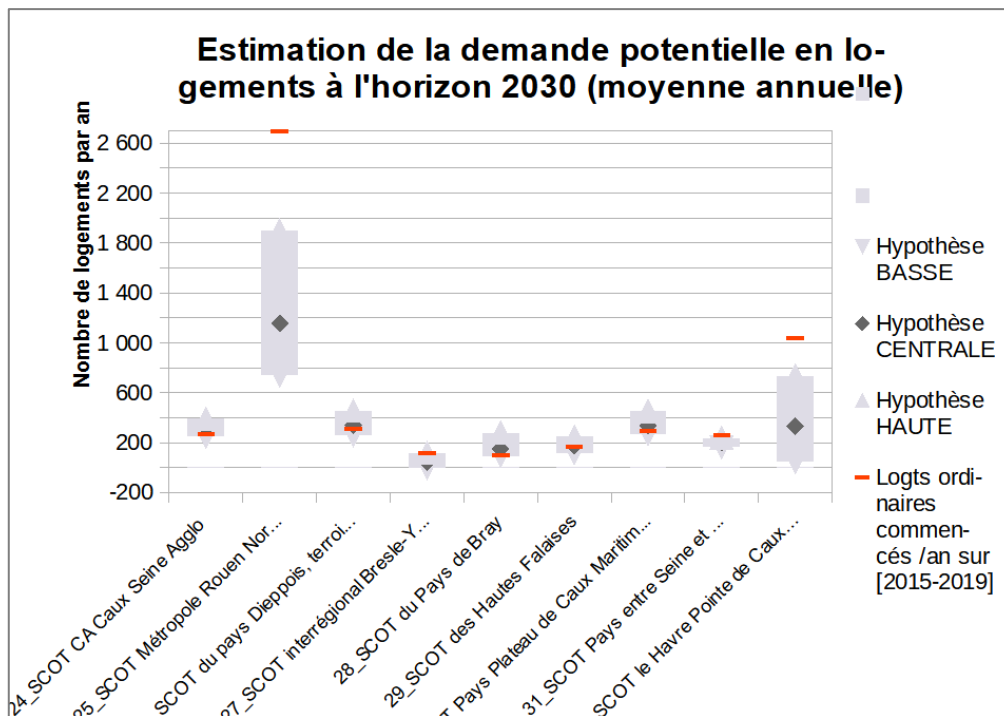


Les résultats pour la Seine-Maritime sont les suivants :

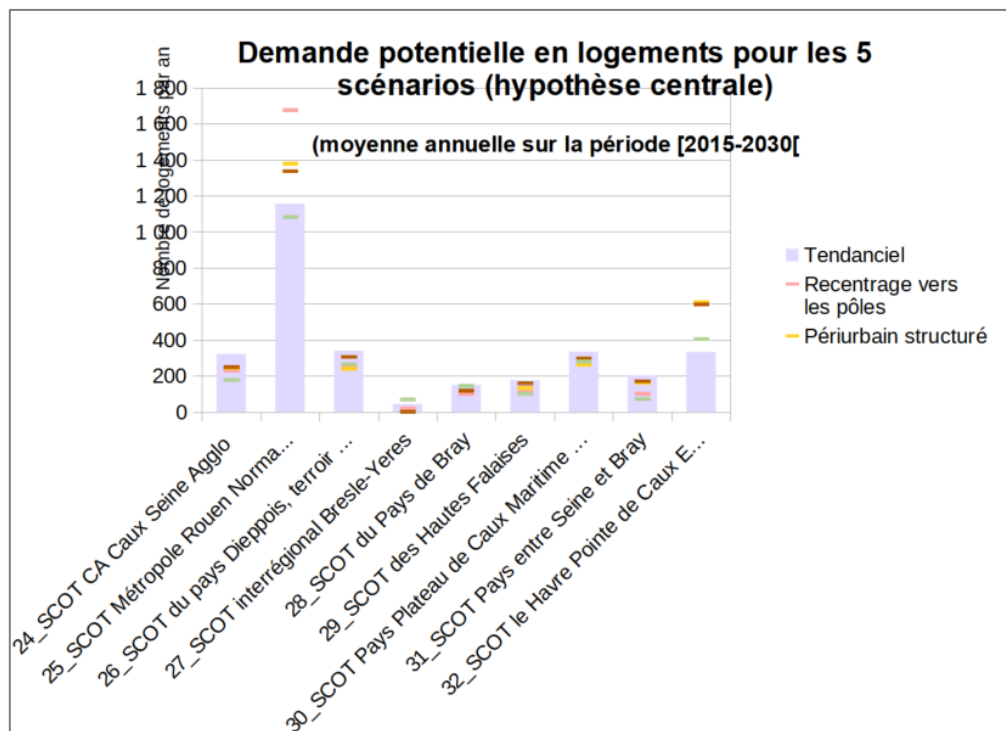
Origine de la demande potentielle (moyenne annuelle)



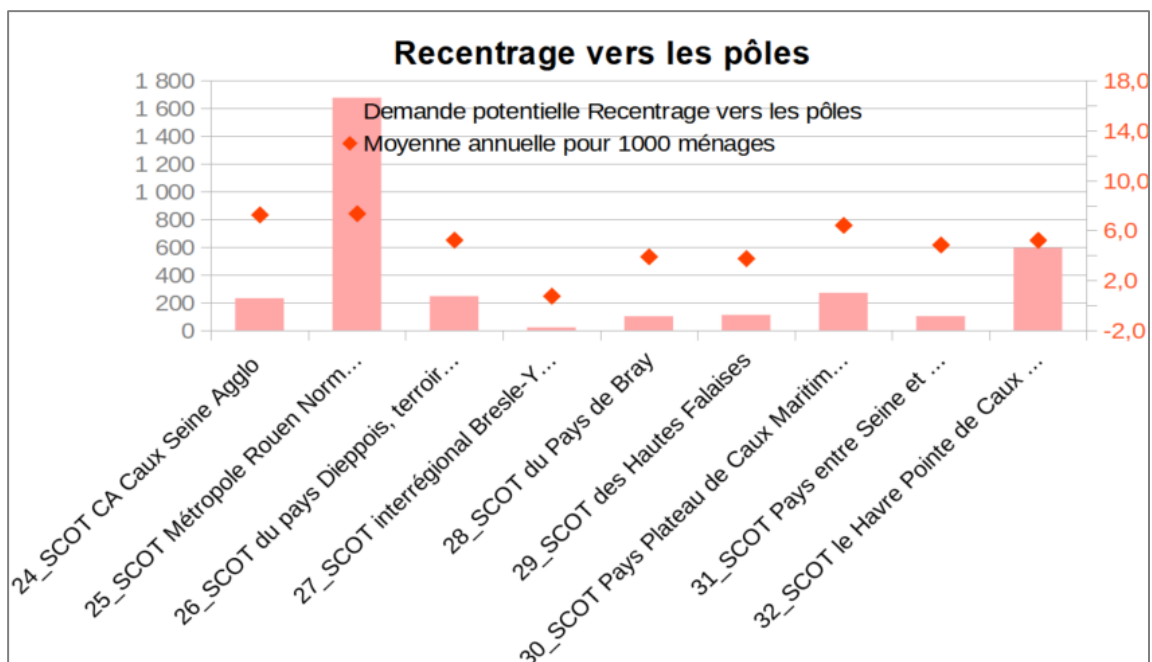
- La production actuelle est très supérieure à la demande en logement identifiée dans la Métropole de Rouen et l'ex-SCOT Le Havre Pointe de Caux.
- Pour les autres territoires, la production se situe dans la fourchette ou proche.



Les différents scénarios donnent des résultats très différents du tendanciel.



Le scénario « recentrage vers les pôles » est particulièrement intéressant, car il décrit une situation en rupture avec la périurbanisation. Il est le plus proche des niveaux des PLH en vigueur (mais quantitativement inférieur).

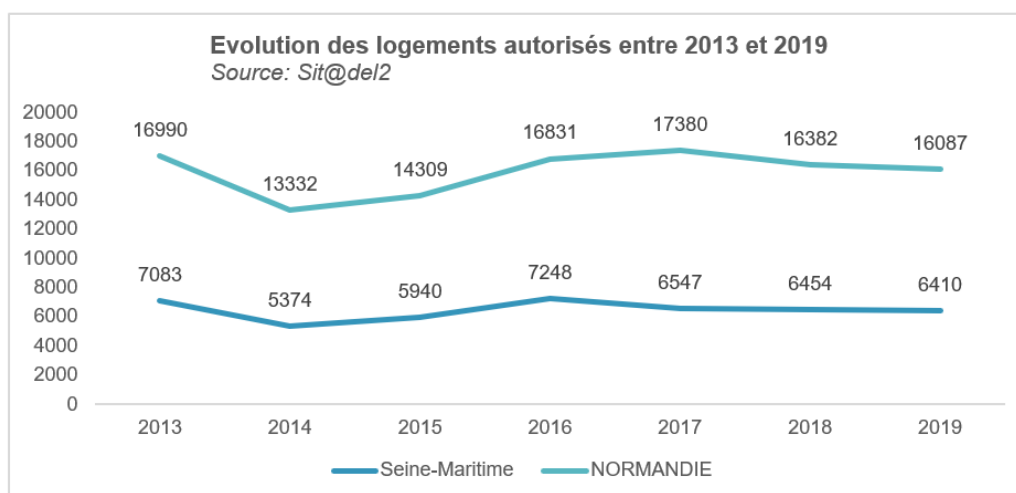
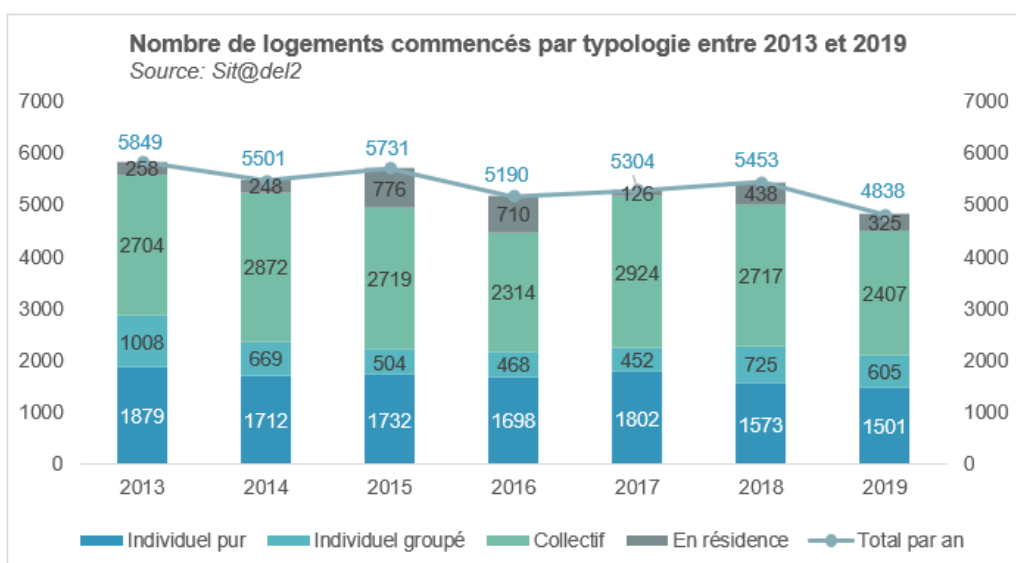


Etat des lieux des marchés de l'habitat

1] UN RYTHME DE CONSTRUCTION SOUTENU

5 400 logements construits en moyenne chaque année

Sur la période 2013- 2019, en moyenne 5 400 logements annuels sont mis en chantier en Seine Maritime. On constate une baisse importante de la construction neuve en 2019 : - 615 logements par rapport à l'année précédente. Cette baisse fait suite à une légère diminution du nombre de permis entre 2018 et 2019.



Une prédominance de l'individuel malgré une hausse de la construction de logements collectifs

La construction de logements individuels représente 44% des mises en chantier en 2019 contre 56% pour les logements collectifs. Néanmoins, la cartographie de la construction permet de nuancer cette proportion plus importante du collectif.

En effet, cette production en collectif se concentre essentiellement dans les principales agglomérations du département, notamment sur Le Havre et Rouen et dans une moindre mesure à Dieppe. Cette production en collectif est à rapprocher de la production locative sociale mais également des différents programmes de résidences, notamment celles dédiées aux seniors.

A l'inverse, le territoire est marqué par une diffusion de l'habitat individuel en zone rurale, accueillante et abordable pour les ménages et leurs ressources moyennes. La cartographie de la production en individuel illustre cette dispersion, notamment dans les périphéries des principaux pôles urbains.

2] DES GEOGRAPHIES DE MARCHÉ PLUS OU MOINS DIVERSIFIÉES

Une production neuve portée par le marché libre

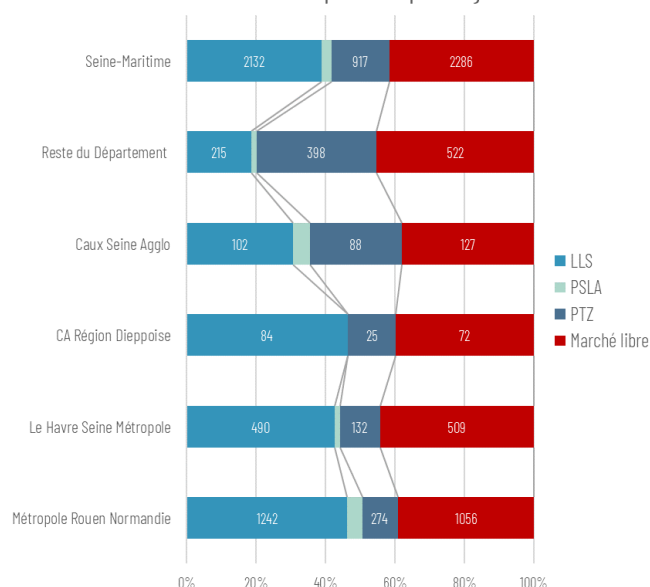
La répartition de la construction neuve tous logements confondus est approximativement la suivante :

- 39 % de logements locatifs sociaux
- 3 % de PSLA
- 17 % de PTZ
- 42 % de marché libre

Cette ventilation est imparfaite car elle associe des statistiques de la construction commencée et celles des financements accordés. Elle permet cependant d'évaluer la place de chaque segment de marché dans l'offre neuve au global.

Si le marché libre représente près de 60% du marché (PTZ compris), il apparaît que production sociale, locative surtout, constitue un levier de développement du parc de logements très important : 39 % de l'offre nouvelle. Cette part semble importante dans un département déjà pourvu de 23% de locatifs sociaux en moyenne.

Distribution indicative de la production par délégataire 2013-2018



Source : Sitadel, agréments logement locatif social et PSLA, PTZ

- Les opérations de renouvellement urbain impactent probablement ces chiffres puisqu'une part de la création de logements sociaux vient compenser les démolitions réalisées.
- Les obligations de la loi SRU et les volontés communales (et partenariales) d'apporter des réponses diversifiées dans les territoires ruraux (et leurs polarités, dont 30 ont été identifiées « Petites Villes de Demain ») doivent également impacter le développement du parc locatif social.

3] LE MARCHÉ DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Le bilan de l'Observatoire du Logement Neuf en Normandie (OLONN) permet d'avoir une visibilité sur le marché de la promotion immobilière et des lots aménagés. OLONN est une association créée en 2012, qui résulte du rapprochement entre les chambres Normandes de la Fédération des Promoteurs Immobiliers et l'Union Nationale des Aménageurs. OLONN analyse les marchés suivants : régions de Caen, le Havre, Rouen, la Côte Normande, Louviers (la CASE), Évreux Portes de Normandie (EPN) et Seine Normandie Agglomération (Vernon).

Plus largement, les départements de la Seine-Maritime, du Calvados, la CASE et EPN et SNA font l'objet d'une observation du marché des lots aménagés.

A. L'accèsion dans le neuf

Selon l'enquête sur la commercialisation des logements neufs à l'échelle régionale, l'année 2020 a connu une crise de l'offre, sous les effets des élections municipales et de la période de confinement, qui s'est particulièrement fait ressentir à la fin du troisième trimestre. Malgré cette diminution des mises en vente de logements neufs, la dynamique des ventes est maintenue, preuve d'un marché antérieurement abondant.

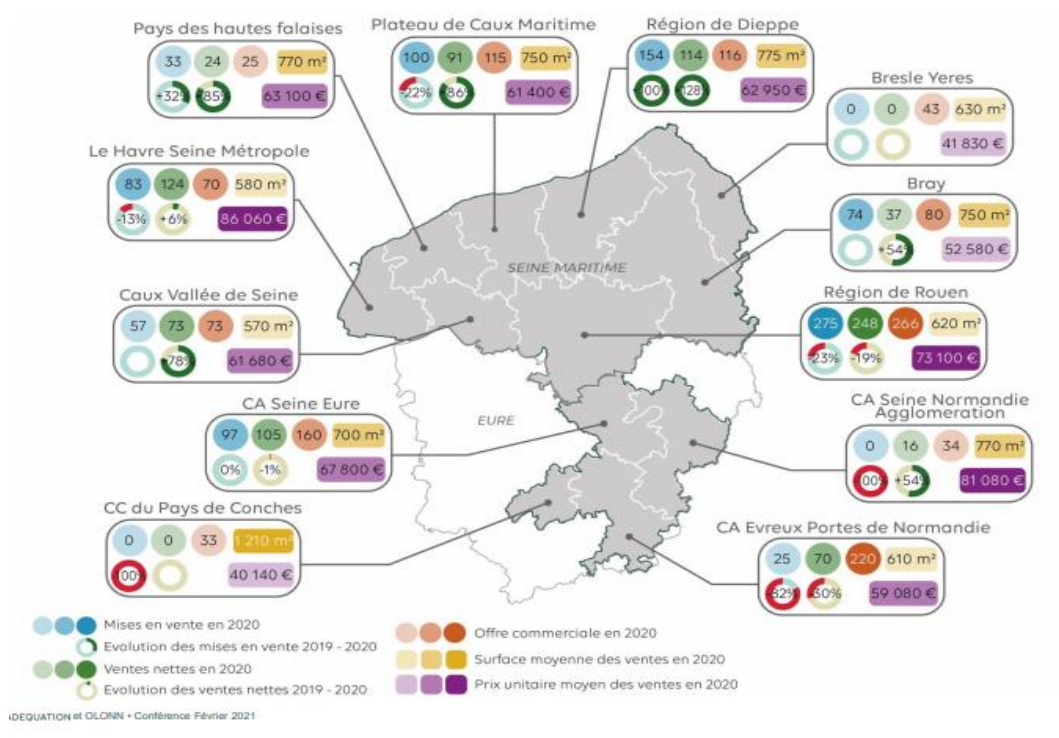
Le marché des lots aménagés, toujours dynamique

La disponibilité d'une offre de terrains constructibles constitue une part importante du marché de l'accèsion, qui devrait néanmoins tendre à diminuer : la réduction des espaces urbanisables dans un objectif de limitation de la consommation de terrains naturels et agricoles devrait toucher le marché du neuf en pavillonnaire à parti des années 2020.

Le bilan 2020 de l'Observatoire du Logement Neuf en Normandie (OLONN) recense une forte baisse des mises en vente de lots aménagés au cours de la 2ème moitié de l'année 2020, alors que la dynamique des ventes est maintenue comparativement au 2ème semestre 2019. L'année 2020 enregistre une hausse de 13% des mises en vente et de 14% des ventes, résultat possible de l'impact de la Covid 19 et des périodes de confinement.

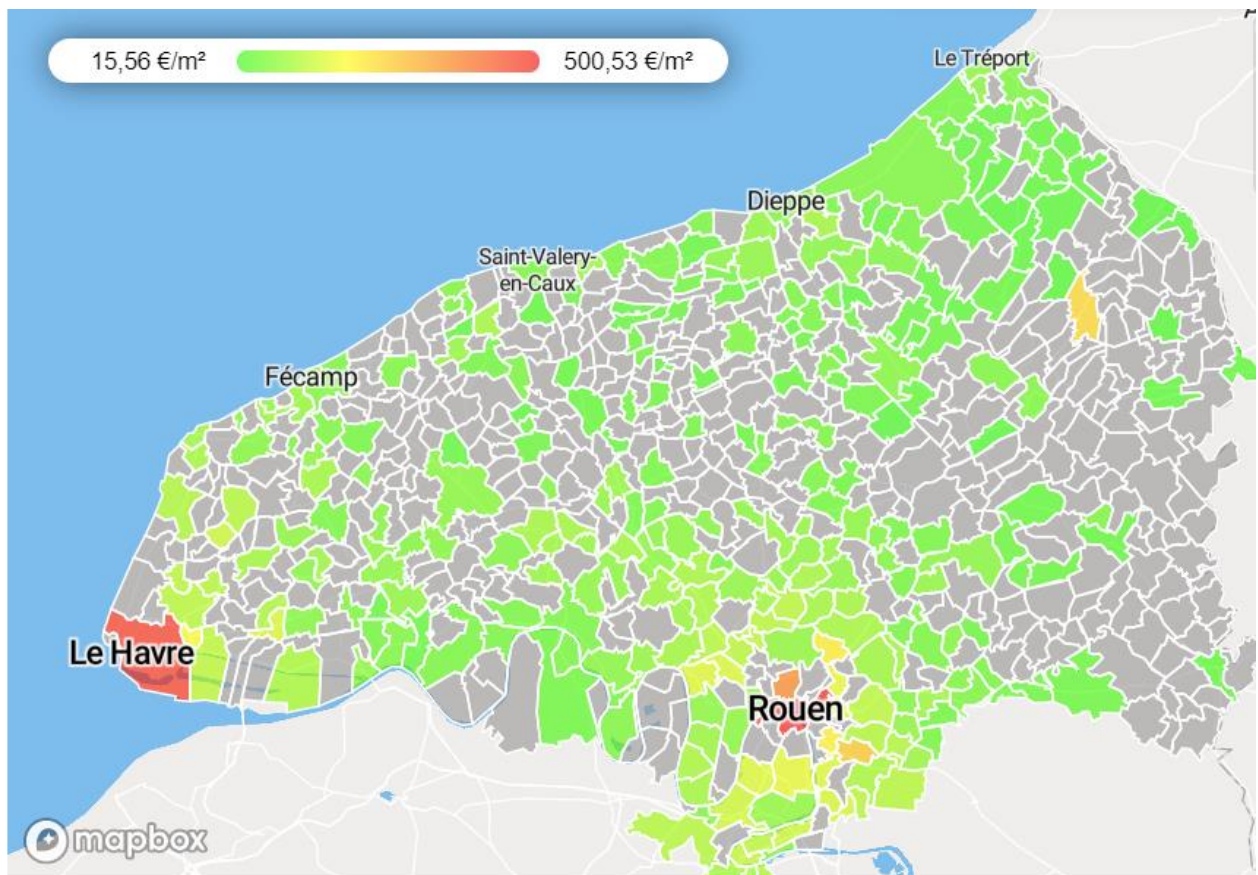
Au total, 788 terrains étaient disponibles à la vente en Seine Maritime en 2020. Une offre assez dispersée avec néanmoins quelques concentrations plus importantes sur certaines communes : Buchy, Bosc le Hard, Hénouville, Yvetot, Saint Arnoult, Cléon, Bolbec, Criquetot l'Esneval et Ouville la Rivière.

Les ventes nettes de terrains sont en hausse par rapport à 2019 (+ 14,5%) soit un total de 711 ventes. Les communes de Buchy et Offranville ont enregistré plus de 30 ventes.



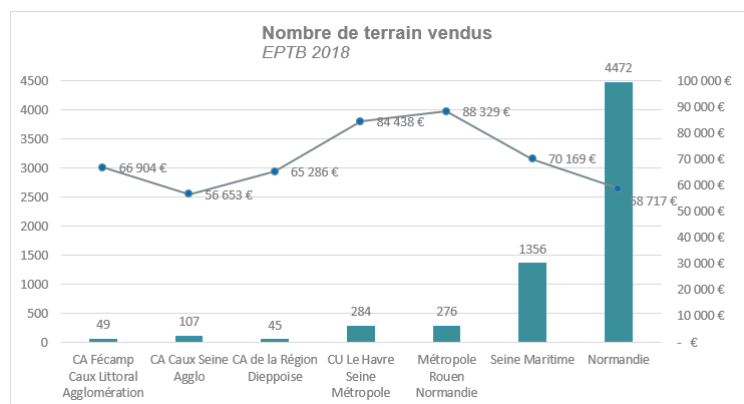
Une offre abondante de terrains à bâtir sur les sites d'annonce en ligne

L'offre de terrains constructibles est également bien présente sur les sites d'annonces en ligne, environ 1280 offres de terrains et plus de 4000 offres de terrains et maisons sont recensées sur le territoire en juillet 2021.



Source : Terrain-construction.com

Le prix moyen des terrains est de 98 €/m². Les prix au m² sont nettement plus élevés dans les agglomérations du Havre et de Rouen. Les montants varient selon les secteurs, de 35 000 € à 240 000 € pour des surfaces comprises entre 350 m² et 1 500 m².

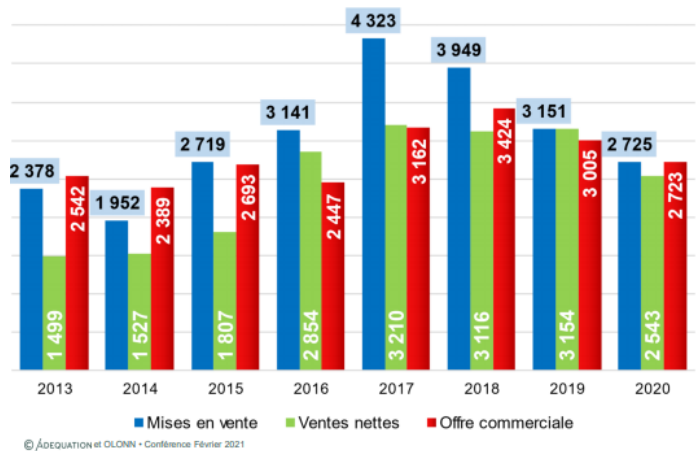


La promotion immobilière : un marché très localisé qui a su maintenir une bonne activité malgré la crise sanitaire

La crise sanitaire commencée en 2020 et le confinement ont fortement percuté l'offre immobilière, avec une baisse générale du nombre de logements neufs mis en vente.

En 2020, OLONN met en évidence une forte diminution des mises en ventes et des ventes. L'offre de logements disponibles diminue.

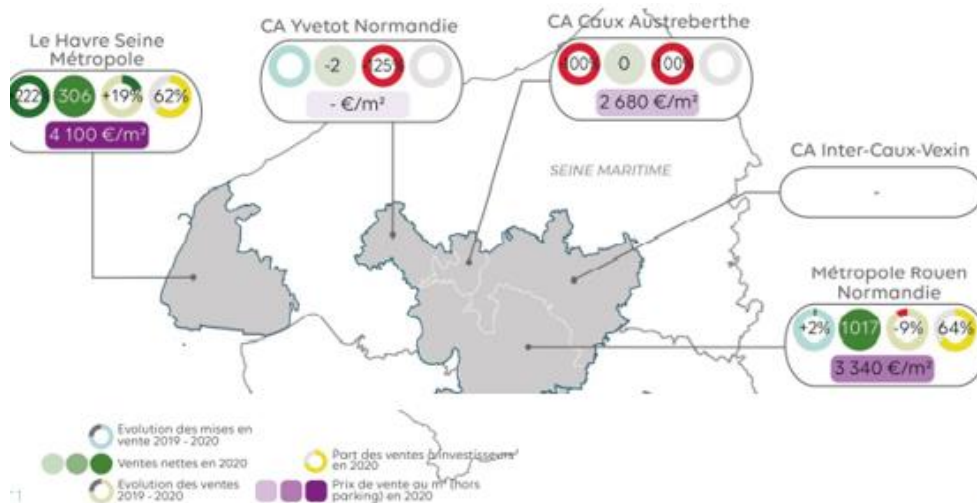
Le marché de la promotion immobilière se concentre essentiellement sur les deux agglomérations de Rouen et du Havre qui, malgré un contexte général difficile, ont su maintenir une bonne activité de promotion immobilière sur l'année.



- ### La Métropole de Rouen Normandie

a enregistré une hausse de + 2% de mises en ventes par rapport à 2019. Au global **1 181 nouveaux logements** ont été commercialisés en 2020. Les 1 017 ventes nettes enregistrées, malgré une légère baisse par rapport à 2019 (-9%), restent importantes compte tenu du contexte. 8 8% de ces ventes concernent du collectif.

Source : OLONN Observatoire du Logement Neuf en Normandie



Source : OLONN Observatoire du Logement Neuf en Normandie

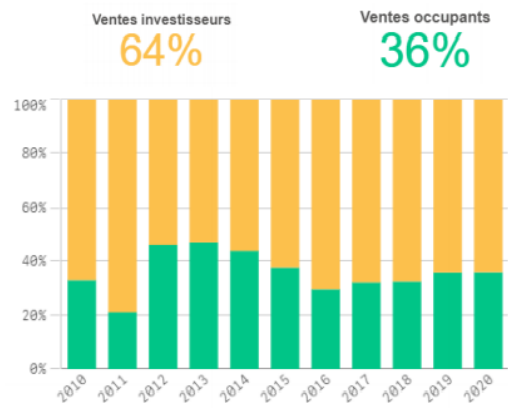
On observe une nette prédominance des ventes aux investisseurs, en hausse, tandis que les ventes aux occupants diminuent.

Dans les deux cas, il s'agit majoritairement d'acquéreurs locaux (65% de la Haute Normandie et 17% d'Ile de France). Ce qui laisse présumer une hausse du nombre de logements proposés à la location.

- **La CU Le Havre Seine Métropole**

a connu une activité de promotion immobilière particulièrement importante au cours de l'année 2020, avec 470 logements mis en vente ; ces ventes sont notamment liées au lancement de deux ZAC (la ZAC le Havre-Plateau et ZAC Epaville).

Les ventes ont suivi cette tendance à la hausse : 306 transactions comptabilisées en 2020 (+ 19% qu'en 2019), dont plus de deux tiers dans le collectif. La ville du Havre comptabilise plus de 100 ventes. Comme dans la Métropole de Rouen, la part des ventes aux investisseurs est prédominante (65% des ventes)



© AOEQUATION et OLONN - Conférence Février 2021

Source : OLONN Observatoire du Logement Neuf en Normandie

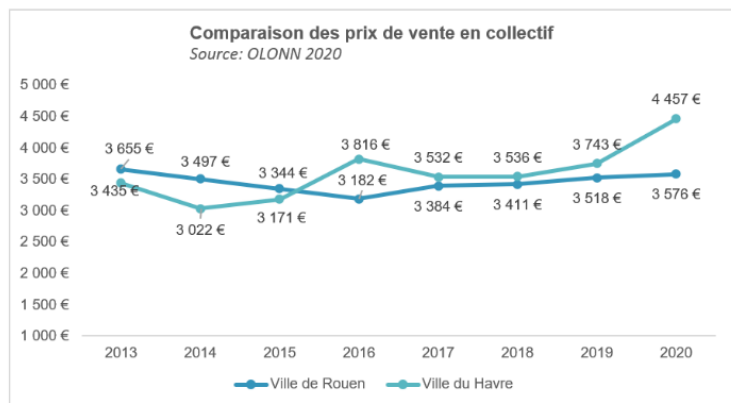
Des prix de vente en collectif à la hausse

La tendance à la hausse des prix s'observe tant à l'échelle des villes-centre que de leurs périphéries.

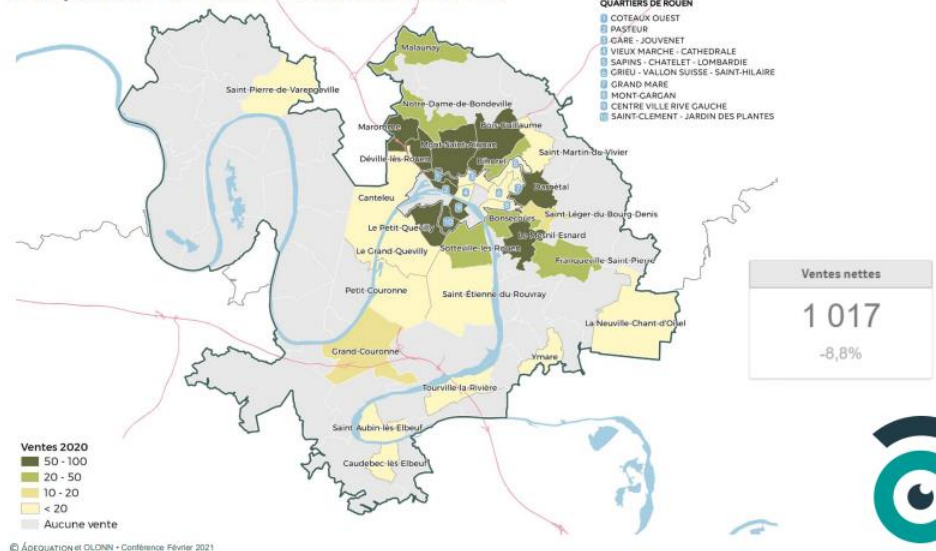
Ces dernières affichent, en 2020, de prix moyens de vente de 3 576€/m² pour la périphérie de Rouen et de 3 970€/m² pour celle du Havre.

La forte hausse des prix au cours de l'année 2020 sur la ville du Havre s'explique par la commercialisation d'un programme en plein centre-ville avec un prix moyen de vente de 5 370€/m².

La tendance à la hausse des prix révèle plutôt un marché porteur, qui se réalise dans des conditions économiques complexes (de renouvellement par exemple). En corollaire, elle induit une augmentation des difficultés pour les ménages à revenus moyens pour accéder à la propriété. Ainsi, les phénomènes de périurbanisation, motivés par la recherche de prix plus adaptés, continuent de s'exprimer.



Métropole Rouen Normandie – Localisation des ventes

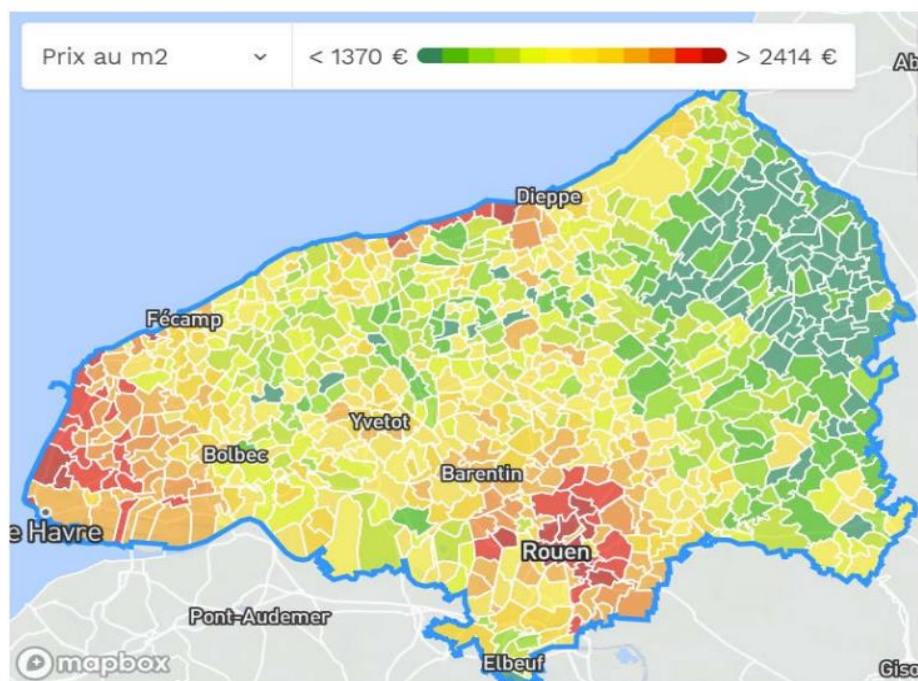


B. L'accession dans l'ancien fait l'essentiel du marché

En 2020, les notaires (site immobilier.notaires.com) ont enregistré 10 350 transactions en Seine Maritime. C'est le double de la construction neuve globale. Les mutations immobilières favorisent les évolutions de parcours résidentiels des ménages et sont des opportunités de modernisation progressive du parc privé.

La maison ancienne, un marché très actif

Parmi les transactions, 7041 concernent des maisons anciennes. Les acquisitions de maisons anciennes concernent tous les territoires, relativement proportionnelles à leur poids respectif : 33% de maisons achetées sur Métropole Rouen Normandie, 15% sur la CU Le Havre Seine Métropole et 9% sur le territoire de la CA Caux Seine Agglo. L'offre à la revente est abondante et bien présente sur l'ensemble du territoire, avec environ 2 900 annonces recensées sur le site des annonces immobilières (SE LOGER, juin 2021).



Les acquisitions en ancien dans le collectif : un marché logiquement plus urbain

Les reventes d'appartements représentent 3 300 transactions en 2020. Le marché est plus localisé sur certains territoires, notamment à l'Ouest (principales agglomération) et le long des côtes (Fécamp Caux Littoral Agglomération, CC de la Côte d'Albâtre, CA de la Région Dieppoise et CC des Villes Sœurs). On recense plus précisément :

- 1887 ventes sur Rouen Métropole et notamment à Rouen
- 956 ventes sur la CU du Havre Seine Métropole et principalement au Havre
- 174 ventes à Dieppe

Les prix dans le collectif se situent autour de 2 000 €/m² en moyenne, tandis que le neuf est commercialisé à 3 700 €/m². Mais ces moyennes cachent des disparités territoriales importantes.

34 % des DPE réalisés dans le parc ancien concerne des logements économes

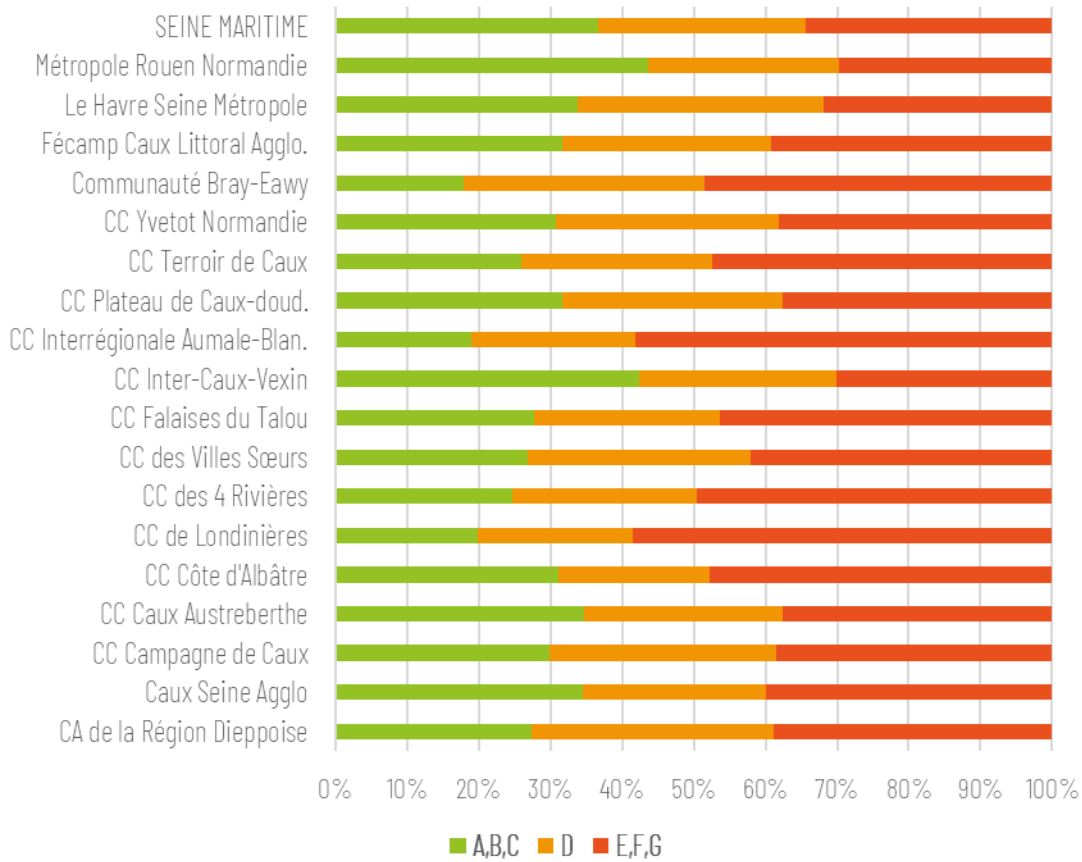
La réalisation d'un DPE est désormais obligatoire à l'occasion d'une vente ou d'une mise en location. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et ses émissions de gaz à effet de serre.

Entre 2013 et 2019, 124 500 DPE ont été réalisés. Le nombre de DPE augmente chaque année et avoisine les 35 000 en 2019. Sur l'ensemble des DPE menés sur cette période, 34 % concernent des logements économes. La part de logements économes dans les logements analysés est particulièrement forte sur la CC Côte d'Albâtre, la CC de Londinières, la CC des 4 Rivières, la CC Interrégionale Aumale-Blangy sur Bresle et sur la CC Bray-Eawy.

A l'inverse, la Métropole de Rouen Normandie concentre une majorité de DPE classés A,B et C (44%), tandis que les logements économes ne concernent que 30 % des DPE réalisés sur ce territoire.

DPE DES LOGEMENTS AYANT FAIT L'OBJET D'UNE VENTE ENTRE 2013 ET 2019

Source : data.ademe.fr



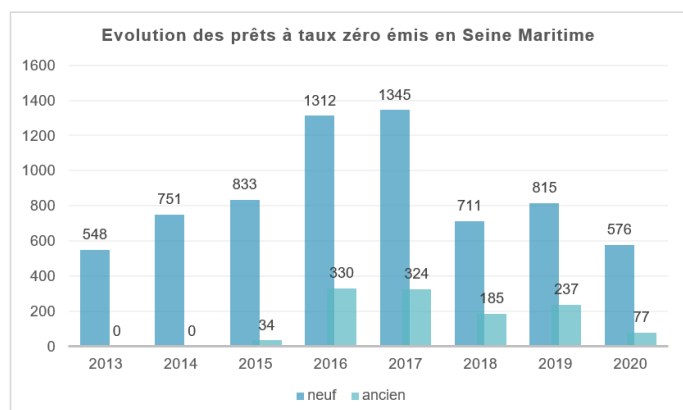
C. L'accèsion sociale à la propriété

L'accèsion à l'aide du PTZ

L'accèsion à la propriété mobilisant un Prêt à Taux Zéro (PTZ) est très présente en Seine Maritime.

Entre 2013 et 2020, 8 078 PTZ sont accordés, soit 1 000 prêts par an en moyenne. 85% de ces prêts concernent le logement neuf.

Les prêts sont principalement concentrés sur deux EPCI : la MRN (2 433 prêts) et la CU Le Havre Seine Métropole (1 241 prêts). Mais deux autres EPCI suivent avec un nombre de prêts significatif : la CA Caux Seine Agglo (719) et la CC Inter-Caux-Vexin (779).



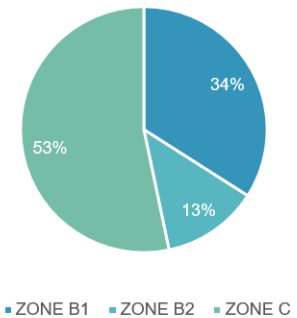
Sur la période 2013-2020, la majorité des prêts a été émise en zone C, sous l'effet de la prolongation, jusqu'en 2021, du PTZ dans le neuf en zone B2 et C.

NOMBRE DE PTZ OCTROYES ENTRE 2013 ET 2020

Source : opendataPTZ

	B1	B2	C
CA Caux Seine Agglo		152	567
CA de la Région Dieppoise		143	86
CA Fécamp Caux Littoral Agglo.		31	193
CC Campagne-de-Caux			125
CC Caux - Austreberthe		100	79
CC Communauté Bray-Eawy			238
CC de la Côte d'Albâtre			258
CC de Londinières			12
CC des Quatre Rivières			131
CC des Villes Sœurs		61	117
CC Falaises du Talou			232
CC Inter-Caux-Vexin	130		669
CC Interrégionale Aumale - Blan.			63
CC Plateau de Caux-Doud.			285
CC Terroir de Caux			570
CC Yvetot Normandie			162
CU Le Havre Seine Métropole	732	174	335
Métropole Rouen Normandie	1888	363	182
Seine Maritime	2750	1024	4304
	34%	13%	53%

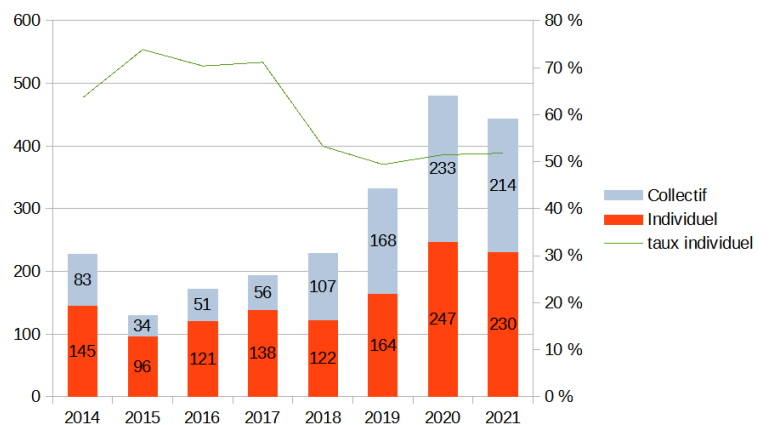
Répartition des PTZ par zone



La vente HLM : 440 ventes par an entre 2019 et 2021

A la suite de la loi de financement pour 2019 établissant la réduction de loyer de solidarité et impactant financièrement les organismes HLM, l'augmentation du nombre de ventes est nettement perceptible.

Le rythme des ventes s'est accéléré : d'une moyenne de 240 sur la période 2011-2018, la Seine-Maritime est passée à 440 ventes par an de 2019 à 2021.

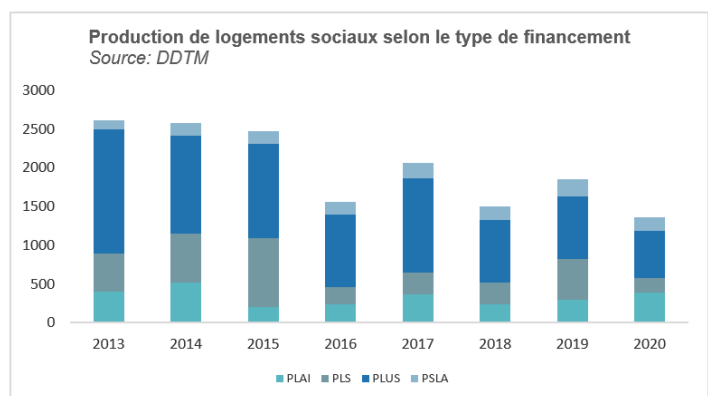


Pour les ventes aux particuliers uniquement, on constate de manière anticipée (dès 2018) une inflexion : la proportion de vente de logements collectifs passe de moins de 30 % à près de 50 %.

Le PSLA est encore faiblement mobilisé

Sur la période 2013-2020, 1 384 PSLA ont été financés sur le département, soit 173 PSLA par an en moyenne.

La Seine-Maritime est le deuxième département de la région, après le Calvados, en termes de production de PSLA. Cette offre résidentielle reste marginale et ne représente que 9% de la production sociale. Les opérateurs précisent la difficulté à monter ce type d'opération, qui nécessite un foncier à prix réduit (comme pour le locatif social) et qui ne peut être concurrentiel qu'en secteur urbain. La production est plutôt stable ces dernières années, localisée dans les territoires urbains.



NOMBRE DE PSLA EMIS	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
CA de la Région Dieppoise									0
Caux Seine Agglo	18	27	19	8	4	21	11		108
CC Campagne de Caux									0
CC Caux Austreberthe		9		14				10	33
CC Côte d'Albâtre			4						4
CC de Londinières									0
CC des 4 Rivières									0
CC des Villes Sœurs									0
CC Falaises du Talou									0
CC Inter-Caux-Vexin	5		11	18			5		39
CC Interrégionale Aumale-Blan.									0
CC Plateau de Caux-Doud.									0
CC Terroir de Caux									0
CC Yvetot Normandie				27					27
Communauté Bray-Eawy									0
Fécamp Caux Littoral Agglo.					6				6
Le Havre Seine Métropole		6	19	27	13	19	21	30	135
Métropole Rouen Normandie	94	132	115	71	168	137	180	135	1032
Seine Maritime	117	174	168	165	191	177	217	175	1384

Deux organismes agréés OFS pour proposer du Bail Réel Solidaire

Créés par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové de 2014 (dite loi ALUR), les organismes de foncier solidaire (OFS -BRS) sont une alternative à la propriété privée du sol et permettent de lutter contre l'inflation des prix de l'immobilier ; ils dissocient la propriété foncière détenue par l'OFS de la propriété du bâti détenue par le ménage. Ce dernier, soumis à des conditions de ressources, achète les murs grâce au bail réel solidaire (BRS) à des prix encadrés.

En Seine Maritime, deux OFS ont été créés par Logeo Seine. Dès 2019 Logeo a mis en place un bail réel solidaire sur 100 appartements situés dans les agglomérations de Rouen et du Havre ; la particularité de ce premier BRS est de proposer uniquement des logements issus du patrimoine existants localisés aussi bien en centre-ville (ville du Havre) qu'en quartier prioritaire et en périphérie.

Ces logements ont été proposés en primo-accession et en collectif à des prix très attractifs : d'environ 20% inférieurs au prix de marché et inférieurs de 10 à 30% au prix PSLA.

Aujourd'hui, Logeo Seine propose un nouveau BRS dans le neuf constitué de 30 logements collectifs dans l'agglomération rouennaise, à Mont Saint Aignan.

Les collectivités sont en demande de ce type de produit, notamment au sein des communes «carencées » en logements sociaux puisqu'il entre dans le décompte de la loi « SRU ».

4] LE MARCHÉ DU LOCATIF PRIVE

La Seine Maritime compte 130 000 locataires du parc privé. Leur concentration est particulièrement importante au sein de la Métropole Rouen Normandie qui recense 62 500 locataires, et de la CU Le Havre Seine Métropole avec 27 700 locataires. C'est sur le territoire de la CC Campagne de Caux que la part des locataires du privé est la plus faible (19%).

PART DES RESIDENCES PRINCIPALES OCCUPEES PAR DES LOCATAIRES DU SECTEUR LIBRE, en 2018



Une offre d'appartements abondante mais très concentrée

L'offre disponible sur les sites d'annonces immobilière est importante : plus de 3 000 annonces répertoriées dont la quasi-totalité concerne la location d'un appartement. Cette offre est fortement localisée dans les principales agglomérations où l'offre de logements de petites typologies est plus importante.

En moyenne en Seine Maritime, le taux de mobilité résidentielle, qui représente la proportion des locataires changeant de logement au cours d'une année, est de 33%. (1) . Avec ce tel taux, on peut estimer à 43 000 le nombre de logements locatifs privés qui changent de locataires chaque année. Ce taux est plutôt élevé.

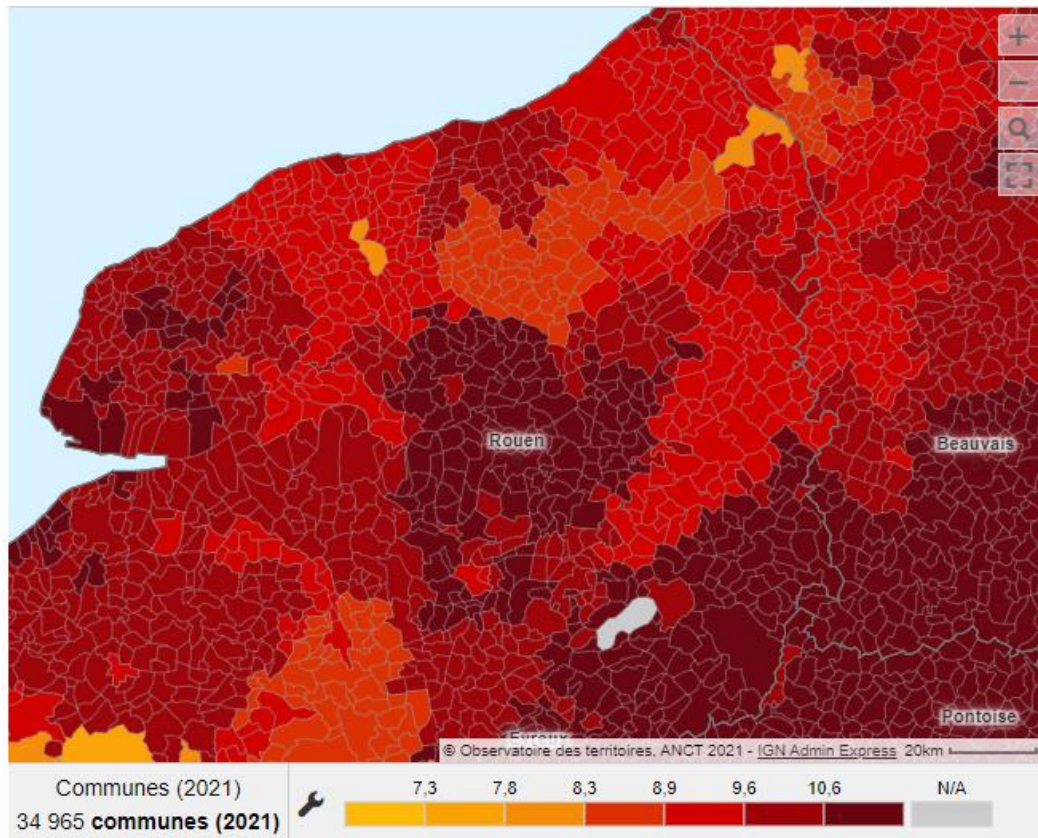
Un loyer moyen de 11,1€ du m² en Seine Maritime

D'après les données CLAMEUR 2019, le loyer de marché à l'échelle de la Seine Maritime est de 11,1 €/m² supérieur de 0,2 points au loyer de marché de la Haute Normandie (10,9€/m²) mais inférieur au loyer national (12,8€/m²).

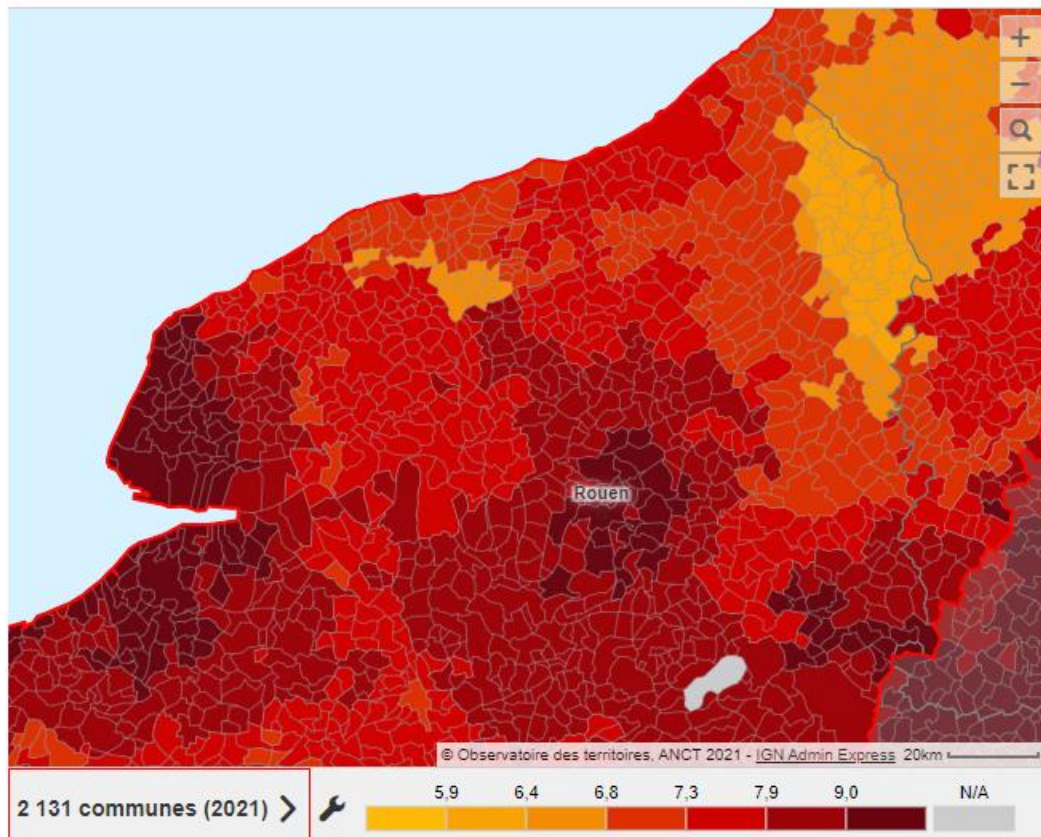
Les villes de Rouen et de Montivilliers affichent les loyers les plus élevés (12 €/m²) alors que les villes de Saint Riquier en Rivière, Fallencourt et Blangy sur Bresle ont les loyers les plus bas du département (8 €/m²).

(1) Moyenne annuelle entre 1998 et 2019 d'après CLAMEUR

1 Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€) 2018



1 Loyer d'annonce par m² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif (€) 2018

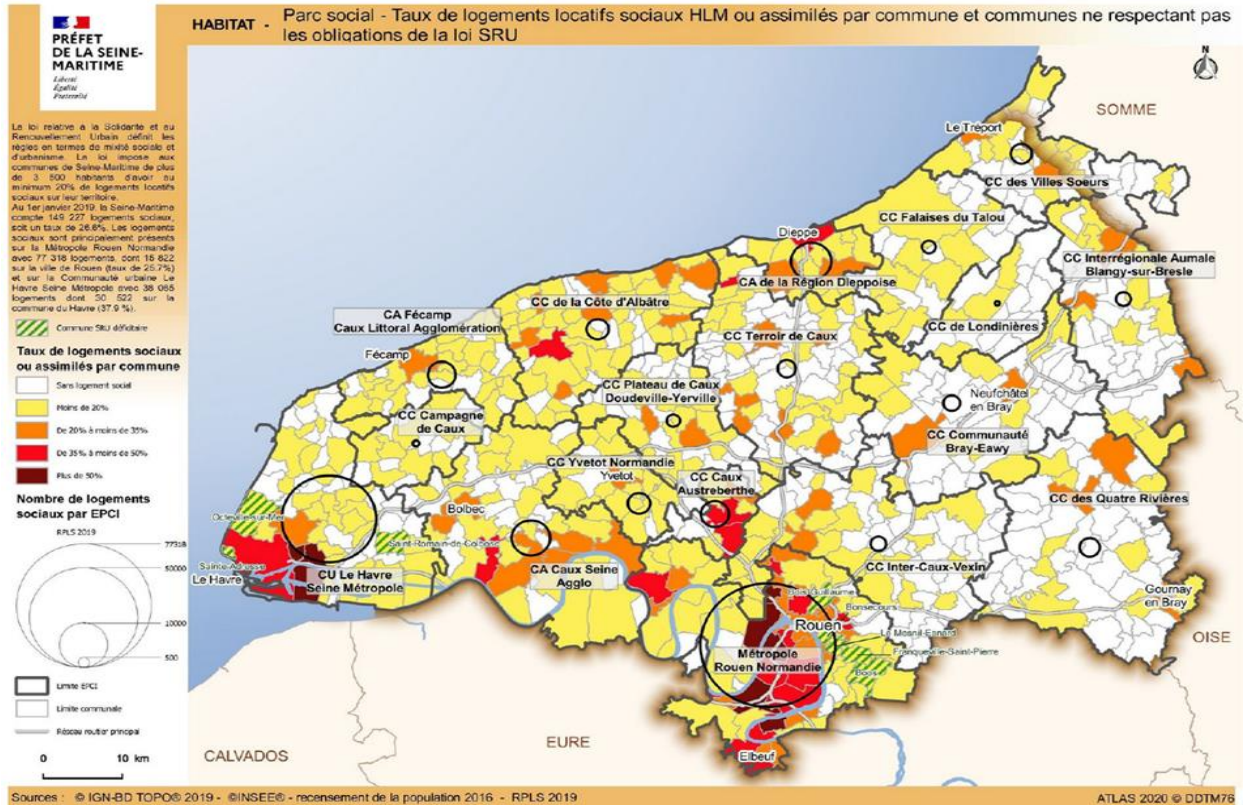


5] LE MARCHÉ DU LOCATIF SOCIAL

A. 148 621 logements locatifs sociaux en 2020

Plusieurs sources de données sont disponibles pour analyser le parc social : RP INSEE, FILOCOM, RPLS, SRU. Pour détailler les caractéristiques du parc, nous nous appuyons sur les données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS) de 2020 qui permettent d'identifier les principales caractéristiques du parc locatif social des bailleurs sociaux.

Le parc locatif social est bien représenté en Seine Maritime. Selon RPLS, la Seine Maritime compte 148 621 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020, ce qui représente 48% des logements sociaux de la région.



L'offre est plutôt localisée dans les principales agglomérations qui concentrent plus de deux tiers du parc du département : 77 000 logements pour la Métropole de Rouen Normandie (dont 15 000 sur la ville de Rouen) et 38 000 logements pour la CU le Havre Seine Maritime (dont 30 400 sur la ville du Havre).

Sur le reste du territoire, le parc social reste bien présent, bien que dans une moindre mesure.

SOURCE: RPLS 2020 et base INSEE 2017	Nombre de logements sociaux	Taux de logement social
CA Caux Seine Agglo	6280	22,1%
CA de la Région Dieppoise	7000	19,9%
Fécamp Caux Littoral Agglomération	3241	50,1%
CC Campagne-de-Caux	178	1,6%
CC Caux - Austreberthe	3431	19,9%
Communauté Bray-Eawy	1179	42,4%
CC Côte d'Albâtre	2040	13,1%
CC de Londinières	120	0,8%
CC des 4 Rivières	1748	15,8%
CC des Villes Soeurs	1338	5,8%
CC Falaises du Talou	808	9,0%
CC Inter-Caux-Vexin	1091	11,6%
CC Interrégionale Aumale-Blangy sur Bresle	927	5,2%
CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville	774	6,2%
CC Terroir de Caux	1363	11,3%
CC Yvetot Normandie	2182	10,3%
CU Le Havre Seine Métropole	37994	27,8%
Métropole Rouen Normandie	76927	30,0%
Seine Maritime	148621	23,2%

Des communes en situation de rattrapage au regard de la loi SRU

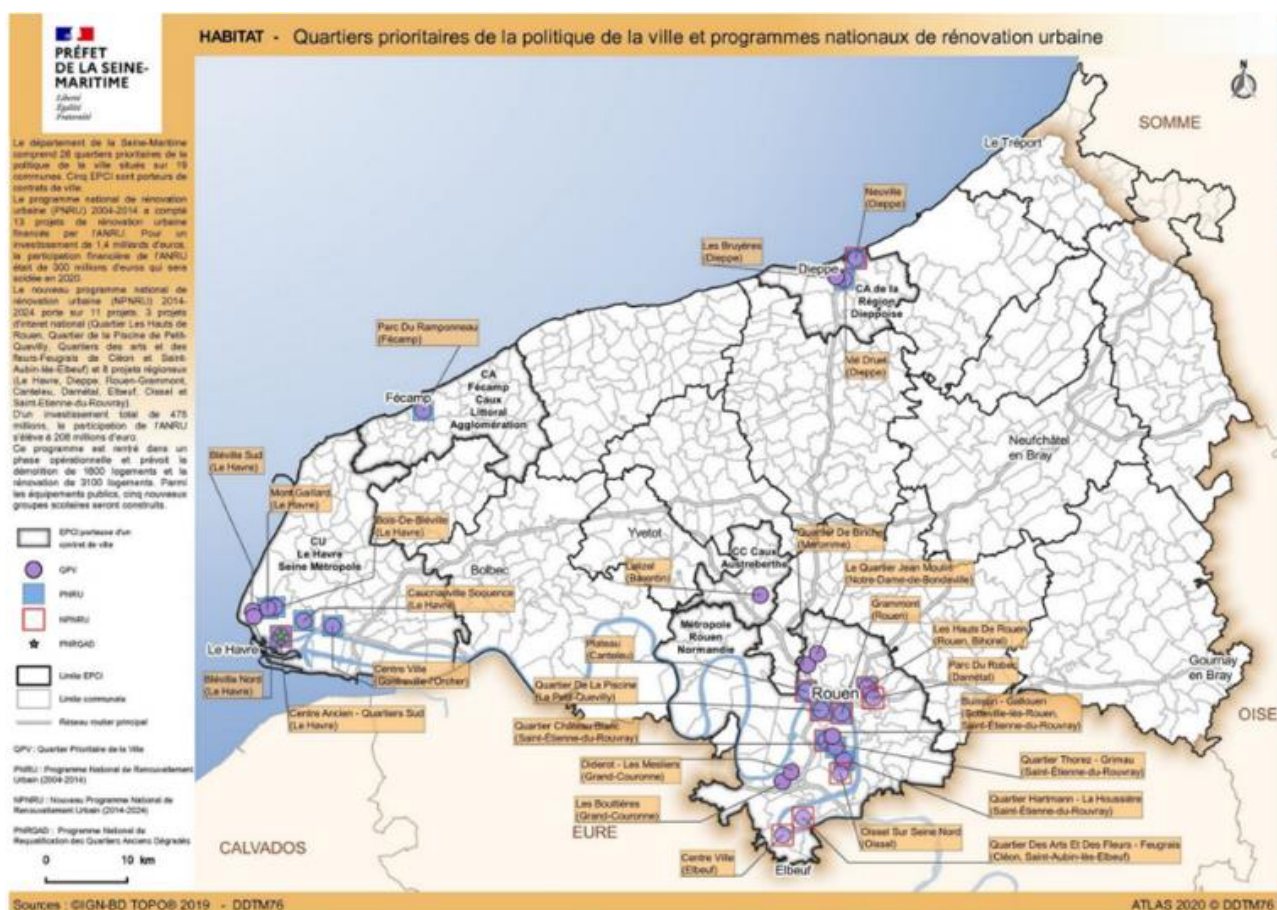
L'article 55 de la loi SRU – l'obligation d'atteindre 20% de logements sociaux – s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants hors Ile-de-France et qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants (article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation).

8 communes ne respectent pas le taux minimum de 20% de logements locatifs sociaux sur leur territoire En 2022, sont considérées comme déficitaires, au sens de la loi SRU, Octeville-sur-Mer, Sainte-Adresse, Saint-Romain-de-Colbosc, Bois-Guillaume, Bonsecours, Le Mesnil-Esnard, Franqueville -Saint-Pierre et Boos.

26% du parc social est situé en QPV

26% du parc du département est situé en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV). Au nombre de 28, ces derniers sont situés majoritairement sur le territoire de la Métropole de Rouen (16 QPV). Les autres QPV sont localisés sur la CU du Havre Seine Métropole (7 QPV), la CA Région Dieppoise (3 QPV), la CA Fécamp Caux Littoral Agglomération (1 QPV) et la CC Caux Austreberthe (1 QPV).

La CU Le Havre Seine Métropole compte un volume d'habitants en QPV (43 134) proche de celui de la Métropole Rouen Normandie (47 781), bien que sa population soit deux fois moins nombreuse.



Une multiplicité de bailleurs

Les bailleurs sont nombreux sur le territoire et deux d'entre eux regroupent 33 % du parc. La Loi « évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » de 2018, dite loi Elan, a conduit les bailleurs sociaux à se regrouper.

Raison sociale		Nb total lgt du parc (RPLS 2021)	
	SEINE MARITIME	148 713	100%
	HABITAT 76 (OPH)	34 074	23%
Groupe Action Logement	LOGEO SEINE (2)	22 463	15%
	SA HLM immobilière de la Basse-Seine (1)(2)	11 612	8%
	SA HLM Sodineuf Habitat Normand (1)(2)	8 264	6%
	ALCEANE (OPH)	15 023	10%
SAC THN	Logeal Immobilère SA Habitations (4)	10 857	7%
	SAEM de Normandie (4)	2 607	2%
	SA Gournaisienne d'HLM (4)	1 273	1%
SAC RMH	SA Quevilly Habitat (3)	10 470	7%
	OPH de Rouen (3)	7 737	5%
	Seine Habitat (3)	2 706	2%
	SA HLM Le Foyer du Toit familial (3)	1 486	1%
	SIEM d'Oïssel et de la région (3)	779	1%
CDC-Habitat	SA HLM de la région d'Elbeuf (5)	4 645	3%
	CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M (5)	3 184	2%
	SA HLM Le Foyer stéphanois	3 799	3%
	LOGIREP	3 247	2%
	SA HLM ICF Atlantique	2 274	2%
	Foncière Action Logement	734	0%
	SCIC d'HLM CIF Coopérative	617	0%
	SAEM de la ville du Trait	511	0%
	Opérateur National de Vente HLM Action Logement	213	0%
	ADOMA	81	0%
	Société foncière d'habitat et d'humanisme	45	0%
	Foncière Chenelet	12	0%

(1) projet de fusion Sodineuf - IBS

(2) groupe Action Logement

(3) société de coordination Rouen Métropole Habitat

(4) société de coordination Territoires et Habitat Normand

(5) groupe CDC-Habitat

Une majorité de logements collectifs

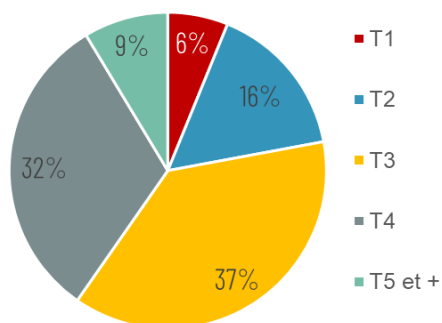
Le parc social est majoritairement collectif (86% des logements sociaux), mais cette proportion varie d'un EPCI à l'autre. Ainsi les EPCI CC Campagne de Caux, CC Côte d'Albâtre, CC de Londinières, CC Falaise du Talou et CC Terroir de Caux ont une majorité de logements sociaux individuels.

Une prédominance des T3

Les T3 et les T4 dominent l'offre sociale (38% et 32%), tandis que les petites typologies ne représentent que 22% de l'offre. Depuis 2010, les T3 et les T4 continuent d'être le cœur de cible de la production (75% des nouveaux logements).

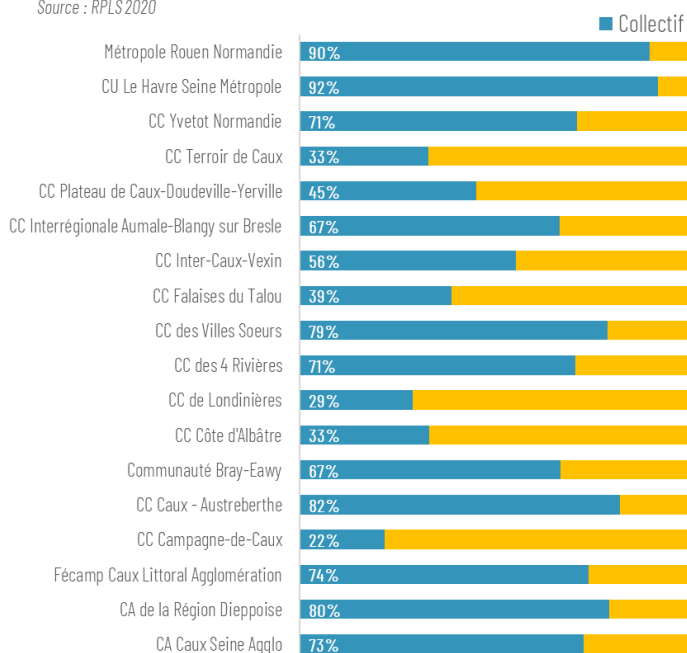
Répartition du parc social de Seine Maritime

Source : RPLS 2020



Répartition du parc social selon la typologie

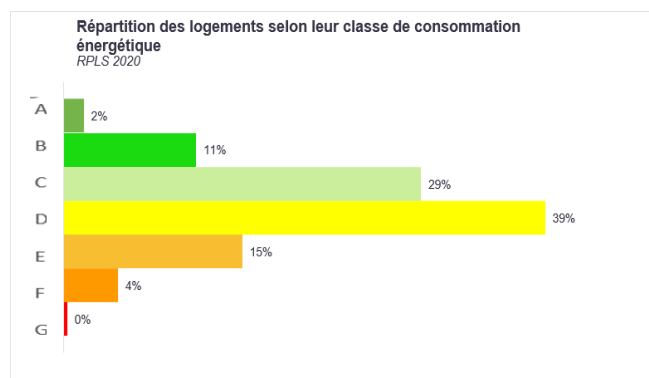
Source : RPLS 2020



Un parc ancien doté d'une qualité énergétique moyenne, mais meilleure que celle du parc privé

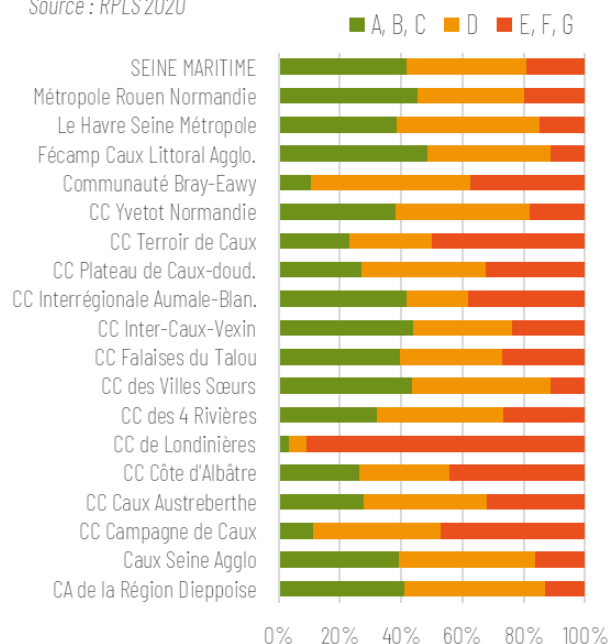
Le parc social est relativement ancien, 62% ayant été construits avant 1980. L'offre récente, après 2000, ne représente que 19% du parc et se déploie sur l'ensemble des EPCI.

L'ancienneté des constructions a un impact sur le diagnostic de performance énergétique des logements (DPE). En 2020, 96% des logements locatifs sociaux du département ont fait l'objet d'un DPE. Les logements classés en A, B et C, considérés peu énergivores, représentent 43%. Les logements classés en F et G, qualifiés de « passoires thermiques » et très énergivores, représentent 4% de ce parc contre 5,9% au niveau régional et 4,4% au niveau national.



Répartition du parc social par DPE

Source : RPLS 2020



Des loyers accessibles

En Seine Maritime, le loyer moyen s'élève à 5,3€/m² en 2020, un peu inférieur au loyer régional (5,4 €/m²) qui demeure parmi les moins chers à l'échelle nationale.

Ce niveau de loyer est conditionné par le mode de financement initial. Ainsi, l'offre sociale a été financée majoritairement avec des loyers abordables, avec 21% de PLAI et 57 % de PLUS avant 1977 dont les niveaux de loyers sont assimilables à ceux du PLAI actuel.

	LOYER MOYEN
CA Caux Seine Agglo	5,20 €
CA de la Région Dieppoise	5,40 €
Fécamp Caux Littoral Agglo.	5,20 €
CC Campagne-de-Caux	5,50 €
CC Caux - Austreberthe	5,10 €
Communauté Bray-Eawy	5,70 €
CC Côte d'Albâtre	5,20 €
CC de Londinières	5,40 €
CC des 4 Rivières	5,00 €
CC des Villes Soeurs	5,30 €
CC Falaises du Talou	5,60 €
CC Inter-Caux-Vexin	5,50 €
CC Interrégionale Aumale-Blan.	5,00 €
CC Plateau de Caux-Doud.	5,40 €
CC Terroir de Caux	5,50 €
CC Yvetot Normandie	5,20 €
CU Le Havre Seine Métropole	5,30 €
Métropole Rouen Normandie	5,60 €
Seine Maritime	5,34 €

	PLAI	PLUS AV. 1977	PLUS	PLS	Autres
CA de la Région Dieppoise	22%	60%	14%	3%	1%
Caux Seine Agglo	23%	56%	17%	3%	2%
CC Campagne de Caux	43%	35%	11%	0%	11%
CC Caux Austreberthe	21%	63%	9%	1%	5%
CC Côte d'Albâtre	28%	49%	10%	1%	11%
CC de Londinières	54%	23%	23%	0%	0%
CC des 4 Rivières	28%	59%	9%	1%	3%
CC des Villes Sœurs	25%	54%	13%	2%	6%
CC Falaises du Talou	46%	22%	23%	3%	6%
CC Inter-Caux-Vexin	30%	50%	15%	4%	2%
CC Interrégionale Aumale-Blan.	28%	58%	12%	0%	2%
CC Plateau de Caux-doud.	34%	53%	12%	0%	1%
CC Terroir de Caux	40%	39%	14%	2%	5%
CC Yvetot Normandie	18%	59%	14%	3%	5%
Communauté Bray-Eawy	35%	52%	12%	0%	0%
Fécamp Caux Littoral Agglo.	25%	59%	8%	1%	7%
Le Havre Seine Métropole	15%	65%	10%	5%	5%
Métropole Rouen Normandie	21%	53%	14%	5%	7%
SEINE MARITIME	21%	57%	13%	4%	6%

Une offre à ajuster à la demande

Face au vieillissement de la population, le parc de logements ayant fait l'objet d'une adaptation reste minoritaire, malgré les efforts entrepris ces dernières années. C'est un enjeu des Conventions d'Utilité Sociale signées depuis 2019 dans le département.

Également, dans un contexte de faible tension de la demande, le parc existant se dévalorise aux yeux des locataires, par rapport à la qualité des logements neufs livrés. Des efforts en matière de réhabilitation et de modernisation du parc pourraient s'avérer nécessaires afin de ne pas créer un parc « à deux vitesses », et ce d'autant plus si l'on considère l'importance que prend désormais la qualité énergétique des logements (plus faible dans les parcs anciens).

Enfin, dans certains secteurs, l'offre locative sociale est concurrencée. Dans les secteurs peu tendus, elle l'est par le locatif privé plutôt accessible et de qualité moyenne. Dans les secteurs plus urbain, l'offre se trouve en concurrence avec le développement des produits locatifs privés défiscalisés.

B. Les indicateurs de fonctionnement du parc social : vacance contenue et rotation standard

Un taux de vacance globalement contenu

D'après le Répertoire du Parc Locatif Social 2020 – RPLS - 4,8% des logements sont vacants. C'est deux fois moins que l'ensemble du parc des résidences principales, mais pour le parc social, c'est déjà un sujet de préoccupation en termes d'équilibre économique pour les bailleurs.

Toutefois, la mesure distingue les logements proposés à la location mais non loués (2,2 %) et les logements dont la vacance est organisée (en cours ou en attente de travaux, de vente ou de démolition : 2,6%).

Elle est plus importante dans certains EPCI, tels que la CC des 4 Rivières ou la part de la vacance de marché est plus forte. Également dans la CC Interrégionale Aumale Blangy Sur

PART DES LOGEMENTS VACANTS DANS LES QPV

SOURCE : RPLS 2020

	Vacance de marché	Vacance organisée	TOTAL
CA de la Région Dieppoise	2,0%	0,9%	2,9%
CC Caux Austreberthe	0,8%	3,3%	4,1%
Fécamp Caux Littoral Aggloméra	1,0%	1,0%	2,0%
Le Havre Seine Métropole	2,5%	5,5%	8,0%
Métropole Rouen Normandie	4,3%	5,7%	10,0%
SEINE MARITIME	3,3%	5,1%	8,4%

Bresle.

Cette vacance est globalement contenue, bien que plus importante dans les QPV où elle représente 8,4%. Elle est particulièrement élevée dans les QPV de la Métropole Rouen Normandie, à hauteur de 10 %. Il convient de prendre en compte cette réalité dans les perspectives de développement et l'appréciation des besoins de remplacement de certains patrimoines devenus moins attractifs.

Une rotation standard

Comme les autres départements normands, la Seine Maritime a connu une légère diminution de la mobilité des occupants des logements sociaux au sein de son parc entre 2018 et 2019 (- 0,2%) et affiche un taux de mobilité de 10,7 % en 2019 (inférieur au taux de mobilité régional de 11,1% mais supérieur au taux national de 9 %).

Ce taux est particulièrement faible sur une grande partie du littoral et sur certains secteurs centraux, alors que certains territoires, notamment la CC Communauté Bray-Eawy, affichent un taux relativement élevé, supérieur à 14%.

L'interprétation des niveaux de rotation doit, comme la vacance, se regarder au plus près des contextes locaux et entrer dans les grilles d'analyse préalables à d'éventuels nouveaux investissements.

NOMBRE ET PART DES LOGEMENTS VACANTS PAR EPCI

SOURCE : RPLS 2020

	Vacance de marché		Vacance organisée		TOTAL
CA de la Région Dieppoise	101	1,4%	82	1,2%	2,6%
Caux Seine Agglo	131	2,1%	100	1,6%	3,7%
CC Campagne de Caux	2	1,1%	2	1,1%	2,2%
CC Caux Austreberthe	32	0,9%	163	4,8%	5,7%
CC Côte d'Albâtre	40	2,0%	42	2,1%	4,0%
CC de Londinières	2	1,7%	4	3,3%	5,0%
CC des 4 Rivières	93	5,3%	161	9,2%	14,5%
CC des Villes Sœurs	22	1,6%	16	1,2%	2,8%
CC Falaises du Talou	7	0,9%	38	4,7%	5,6%
CC Inter-Caux-Vexin	7	0,6%	50	4,6%	5,2%
CC Interrégionale Aumale-Blan.	57	6,1%	27	2,9%	9,1%
CC Plateau de Caux-doud.	11	1,4%	10	1,3%	2,7%
CC Terroir de Caux	14	1,0%	19	1,4%	2,4%
CC Yvetot Normandie	17	0,8%	26	1,2%	2,0%
Communauté Bray-Eawy	26	2,2%	10	0,8%	3,1%
Fécamp Caux Littoral Agglo.	33	1,0%	46	1,4%	2,4%
Le Havre Seine Métropole	730	1,9%	1266	3,3%	5,3%
Métropole Rouen Normandie	1922	2,5%	1762	2,3%	4,8%
SEINE MARITIME	3247	2,2%	3824	2,6%	4,8%

C. 2000 logements locatifs sociaux produits par an en moyenne depuis 2013

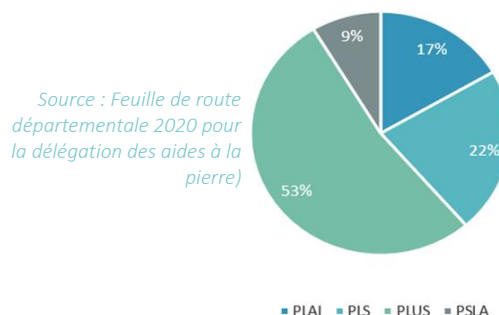
Entre 2013 et 2020, 8 ans, 16 000 logements sociaux sont financés en Seine Maritime, soit un rythme moyen de 2 000 logements par an. Cette production représente près de 37 % de la production totale de logements sur le département.

L'année 2020 connaît un ralentissement de la production, en lien avec la crise sanitaire.

La production se répartit pour moitié en PLUS (53 %) tandis que le PLAI représente 17 %. La part du PSLA est importante puisqu'elle atteint 9 % des logements sociaux financés ces 7 dernières années.

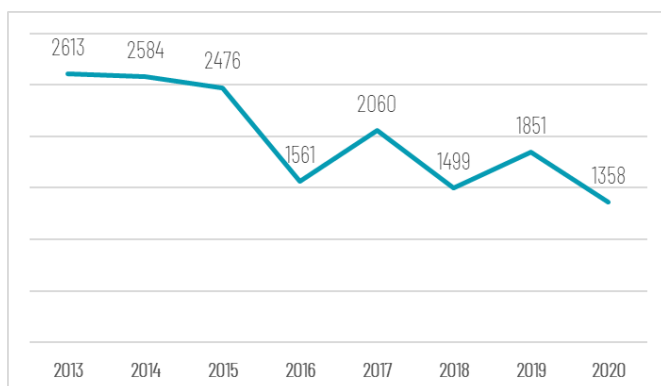
81% de la production sont réalisés sur les métropoles de Rouen et du Havre. Au sein, de la CU Le Havre Seine Métropole, la production dépasse même les objectifs fixés par le PLH 2016 – 2021 : 1080 logements locatifs tandis que la production s'élève déjà à 1 700 logements en 5 ans (2016 – 2020).

Il faut souligner que cette production compense des démolitions et des ventes parfois très importantes (300 à 1200 sorties du patrimoine locatif social par an entre 2011 et 2021).



LOGEMENTS AGREES PAR ANNEE

SOURCE : Agréments DDT 76



	MOYENNE 2013 - 2020 / AN
CA de la Région Dieppoise	82
Caux Seine Agglo	105
CC Campagne de Caux	1
CC Caux Austreberthe	37
CC Côte d'Albâtre	18
CC de Londinières	1
CC des 4 Rivières	17
CC des Villes Sœurs	10
CC Falaises du Talou	24
CC Inter-Caux-Vexin	24
CC Interrégionale Aumale-Bla.	3
CC Plateau de Caux-doud.	7
CC Terroir de Caux	13
CC Yvetot Normandie	21
Communauté Bray-Eawy	7
Fécamp Caux Littoral Agglo.	43
Le Havre Seine Métropole	449
Métropole Rouen Normandie	1138
SEINE MARITIME	2000

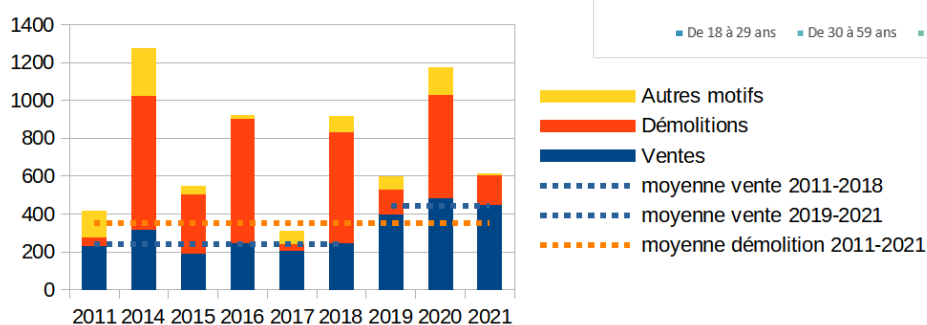
SISAL 2020

La vente de logement social se développe depuis 2019

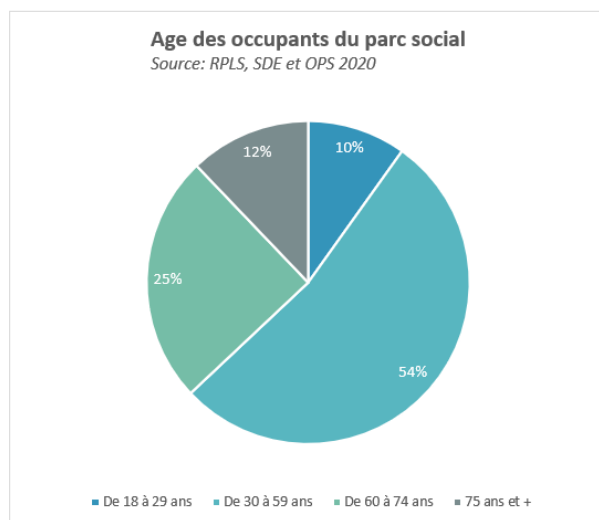
La loi de financement pour 2019, établissant la réduction de loyer de solidarité, impacte financièrement les organismes HLM de manière significative et implique une augmentation des ventes de logements sociaux.

Le rythme des ventes s'est donc accéléré : d'une moyenne de 240 sur la période 2011-2018, la Seine-Maritime connaît 440 ventes annuelles de 2019 à 2021.

Pour les ventes aux particuliers uniquement, on constate de manière anticipée (dès 2018) une inflexion : la proportion de vente de logements collectifs passe de moins de 30 % à près de 50 %.

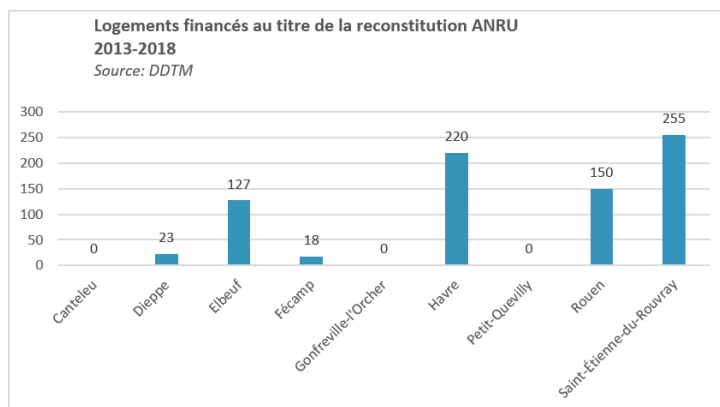


Données Sorties du parc, RPLS 2021



La reconstitution ANRU

Entre 2013 et 2018, la reconstitution au titre de l'ANRU représente 6% de la production totale : sur les 13 000 logements sociaux financés, 793 l'ont été au titre de la reconstitution ANRU dont plus de deux tiers sur la Métropole Rouen Normandie.



D. Une photographie de l'occupation sociale 2020

Un profil d'occupants plutôt jeune

En 2020, le profil majoritaire de l'occupant d'un logement social en Seine Maritime est une personne seule, relativement jeune (30 à 59 ans) et disposant d'un revenu compris entre 40 et 100% du plafond PLUS. Les plus de 60 ans représentent 37 % des ménages étudiés 2.

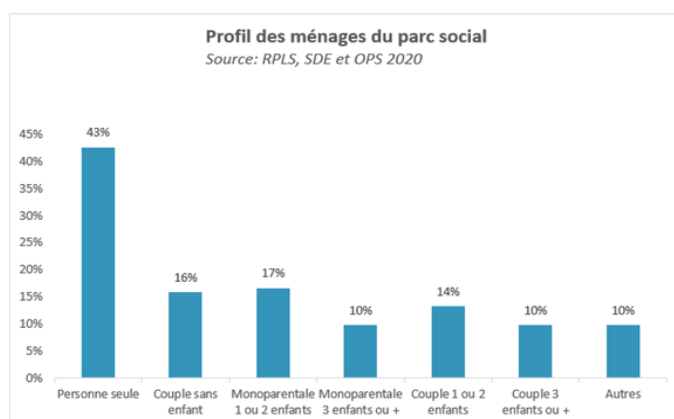
Les petits ménages sont également très représentés

Le parc est occupé à 43 % par des personnes vivant seules. La part des familles monoparentales apparaît élevée : 27 % des ménages enquêtés.

2 Un ménage étudié correspond à un logement social pour lequel l'information relative à l'enquête OPS a été renseignée.

56,7% des ménages disposent de faibles ressources

La part de ménages précaires, dont le revenu est inférieur à 40% du plafonds PLUS, est relativement significative : 36,5 % des ménages étudiés. Cette proportion est plus importante parmi les ménages ayant emménagé dans leur logement depuis moins de 2 ans (46,9%). Ce qui traduit une tendance à la paupérisation des occupants du parc social.



Source : RPLS au 1er janvier 2020, SDES et OPS 2020

Revenu des ménages par rapport au plafond PLUS	DEPARTEMENT		REGION	
	Nombre	%	Nombre	%
Inférieur à 20%	20 691	20,10%	45 578	20,4 %
De 20 à 40%	16 785	16,30%	37 682	16,8 %
De 40 à 60%	20 890	20,30%	46 657	20,8 %
De 60 à 100%	32 290	31,40%	70 012	31,3 %
De 100 à 120%		<10,0 %		<10,0 %
Supérieur à 120%		<10,0 %		<10,0 %
Total	102 797	100,00%	223 902	100,0 %

Rappel : le plafond PLUS 2021 correspond à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage.

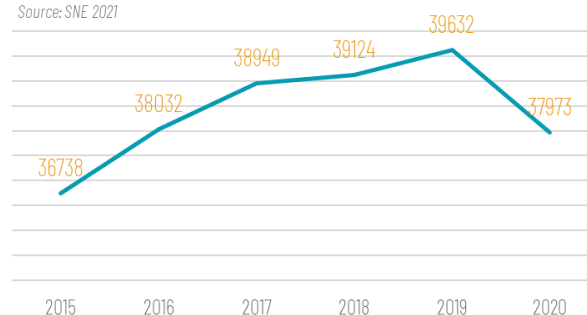
Catégorie de ménages	Plafond de ressources
1 - Une personne seule	20 966 €
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	27 998 €
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	33 670 €
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	40 648 €
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	47 818 €
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	53 891 €
Personne supplémentaire	+ 6 011 €

E. Près de 40 000 demandes actives en 2019

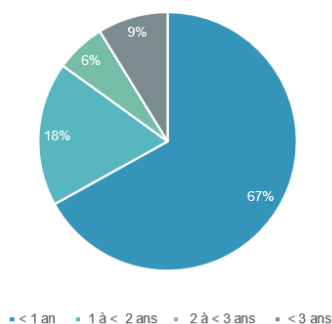
La demande a augmenté continuellement entre 2015 et 2019, passant de 36 700 à 39 600. L'année 2020 marque une baisse de la demande, probablement en raison de la crise sanitaire et d'une moindre mobilité des ménages cette année-là.

Evolution du nombre de demandes en Seine Maritime

Source: SNE 2021



Ancienneté de la demande de logement social
SNE 2019



Parmi les demandes de 2019, la majorité (67%) date de moins d'un an, ce qui suggère une relative fluidité des attributions. Mais 1/3 des demandeurs attend plus longtemps le logement qui leur correspond (manque de certaines typologies) ou qu'ils souhaitent (expression d'une exigence des candidats à la location).

Un taux de tension plutôt faible

La loi Egalité et Citoyenneté de 2017 redéfinit le champ d'application de la loi SRU selon la tension au sein du parc social. Cette tension est mesurée par le rapport entre le nombre de demandes enregistrées sur le SNE (hors mutation) et le nombre d'attributions réalisées.

La Seine Maritime affiche sur ce critère une faible tension : 2,3 contre 2,4 en Normandie.

La CC Campagne de Caux affiche un niveau de tension de la demande plus élevé que les autres EPCI. Le faible nombre de logements sociaux présents sur le territoire peut expliquer ce niveau de tension

On peut souligner que cet indicateur de tension semble stable puisqu'il était de 2,25 en 2015.

TENSION PAR EPCI

SOURCE : SNE 2019

	DEMANDES	ATTRIBUTIONS	TENSION DE LA DEMANDE
CA Caux Seine Agglo	764	459	1,7
CA de la Région Dieppoise	1382	430	3,2
CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	421	207	2,0
CC Campagne-De-Caux	62	6	10,3
CC Caux - Austreberthe	347	208	1,7
CC Communauté Bray-Eawy	215	124	1,7
CC de la Côte d'Albâtre	228	86	2,7
CC de la Région d'Yvetot	393	114	3,4
CC de Londinières	22	7	3,1
CC des 4 Rivières	289	75	3,9
CC des Villes Soeurs	311	99	3,1
CC Falaises du Talou	205	51	4,0
CC Inter-Caux-Vexin	211	83	2,5
CC Interrégionale Aumale - Blangy-Sur-Bresle	147	50	2,9
CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville	118	59	2,0
CC Terroir de Caux	207	99	2,1
Le Havre Seine Métropole	5806	2328	2,5
Métropole Rouen Normandie	10217	4778	2,1
Seine Maritime	21345	9263	2,3

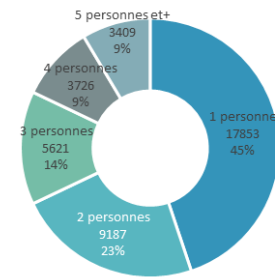
45% des demandes émanent d'une personne seule.

L'expression de la demande témoigne bien des évolutions qu'il faut prendre en compte dans la programmation des opérations de logement social. Désormais, les petits ménages de 1 et 2 personnes représentent plus des 2/3 des demandeurs.

Pour autant, la demande de logements concerne majoritairement des T2 (31%) et T3 (32%).

Le tableau ci-dessous permet de rendre compte des volumes en question dans chaque EPCI et aussi des variations parfois sensibles d'un territoire à l'autre.

La composition des ménages demandeurs d'un logement social en Seine-Maritime (mutations+demandes nouvelles)
Source SNE déc 2019

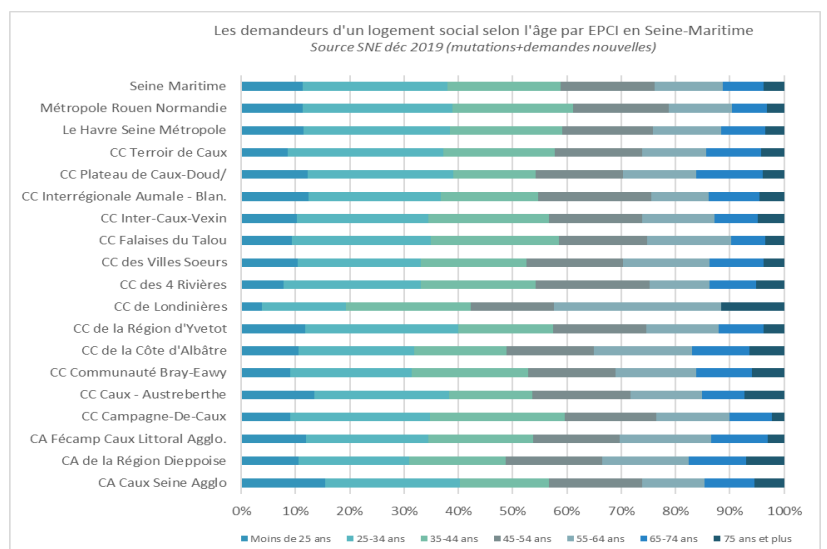
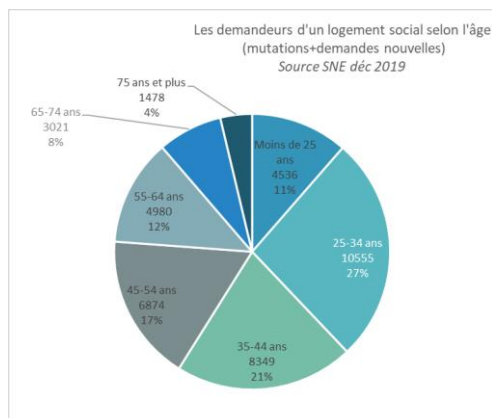


	1 personne		2 personnes		3 personnes		4 personnes		5 personnes et +		TOTAL
CA Caux Seine Agglo	565	42%	353	26%	208	15%	145	11%	83	6%	1 354
CA de la Région Dieppoise	1189	50%	612	26%	294	12%	173	7%	129	5%	2 397
CA Fécamp Caux Littoral Agglo.	355	48%	181	24%	102	14%	65	9%	38	5%	741
CC Campagne-De-Caux	30	34%	24	27%	22	25%	7	8%	6	7%	89
CC Caux - Austreberthe	295	44%	195	29%	86	13%	46	7%	48	7%	670
CC Communauté Bray-Eawy	153	48%	80	25%	44	14%	25	8%	20	6%	322
CC de la Côte d'Albâtre	130	37%	115	33%	58	17%	23	7%	22	6%	348
CC de la Région d'Yvetot	303	46%	173	26%	105	16%	59	9%	18	3%	658
CC de Londinières	12	43%	8	29%	6	21%	1	4%	1	4%	28
CC des 4 Rivières	163	42%	91	24%	73	19%	38	10%	22	6%	387
CC des Villes Soeurs	210	44%	123	26%	63	13%	51	11%	25	5%	472
CC Falaises du Talou	88	30%	92	32%	58	20%	29	10%	22	8%	289
CC Inter-Caux-Vexin	137	42%	105	32%	47	14%	29	9%	12	4%	330
CC Interrégionale Aumale - Blan.	95	47%	46	23%	36	18%	17	8%	7	3%	201
CC Plateau de Caux-Doud/	81	45%	50	28%	22	12%	14	8%	12	7%	179
CC Terroir de Caux	111	36%	93	30%	48	16%	32	10%	22	7%	306
Le Havre Seine Métropole	4916	45%	2499	23%	1600	15%	1052	10%	926	8%	10 993
Métropole Rouen Normandie	9020	45%	4347	22%	2749	14%	1920	10%	1996	10%	20 032
Seine Maritime	17853	45%	9187	23%	5621	14%	3726	9%	3409	9%	39 796

Source : SNE Demandes à fin décembre 2019. Mutations + demandes nouvelles

Les jeunes très présents parmi les demandeurs...mais aussi les 65 ans et plus

38% des demandeurs ont moins de 35 ans, ce qui est légèrement au-dessus des moyennes nationales (36%). Il en est de même pour les 65 ans et plus qui représentent en Seine-Maritime 12% des demandeurs (contre 9.3% en moyenne française). L'attention portée à la production de logements adaptés au vieillissement s'explique évidemment, même si les volumes sont bien moindres. L'ajustement qualitatif des programmations, pour correspondre aux profils des ménages, constitue un enjeu essentiel des projections à venir.



Une précarité marquée de la demande locative

72 % des demandeurs ayant renseigné leurs revenus, disposent de ressources inférieures aux plafonds PLAI. Cette part est plus importante dans certains EPCI ruraux tels que la CC de Londinières ou des Villes Sœurs.

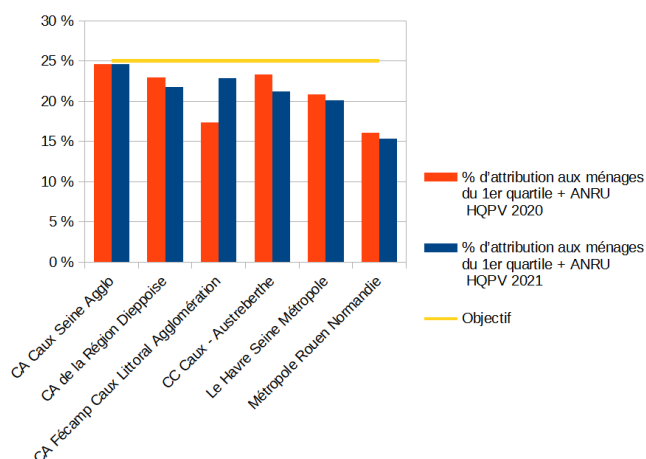
REPARTITION DES DEMANDEURS PAR NIVEAU DE RESSOURCES ET EPCI

Demande, y compris demande de mutation SOURCE : SNE 2019

	< PLAI		Entre PLAI et PLUS		> PLUS		TOTAL
CA Caux Seine Agglo	822	69%	288	24%	87	7%	1197
CA de la Région Dieppoise	1469	69%	446	21%	199	9%	2114
CA Fécamp Caux Littoral Agglo.	512	76%	129	19%	33	5%	674
CC Campagne-De-Caux	58	71%	20	24%	4	5%	82
CC Caux - Austreberthe	384	64%	161	27%	59	10%	604
CC Communauté Bray-Eawy	201	75%	48	18%	18	7%	267
CC de la Côte d'Albâtre	178	64%	81	29%	17	6%	276
CC de la Région d'Yvetot	357	67%	120	23%	54	10%	531
CC de Londinières	20	77%	6	23%	0	0%	26
CC des 4 Rivières	255	75%	71	21%	16	5%	342
CC des Villes Sœurs	312	77%	69	17%	22	5%	403
CC Falaises du Talou	158	63%	62	25%	32	13%	252
CC Inter-Caux-Vexin	186	64%	72	25%	33	11%	291
CC Interrégionale Aumale - Blan.	135	77%	34	19%	7	4%	176
CC Plateau de Caux-Doud/	115	74%	31	20%	9	6%	155
CC Terroir de Caux	166	64%	71	27%	23	9%	260
Le Havre Seine Métropole	6577	71%	2000	21%	735	8%	9312
Métropole Rouen Normandie	12737	73%	3608	21%	1142	7%	17487
Seine Maritime	24842	72%	7317	21%	2480	7%	34449

Attributions hors QPV au premier quartile des demandeurs (Loi Égalité et Citoyenneté)

La loi Égalité et Citoyenneté de janvier 2017 introduit, à l'échelle des EPCI, des objectifs en matière d'attributions hors QPV aux demandeurs du 1^{er} quartile et aux ménages issus du relogement.



Extraction DREAL février 2022, source SNE

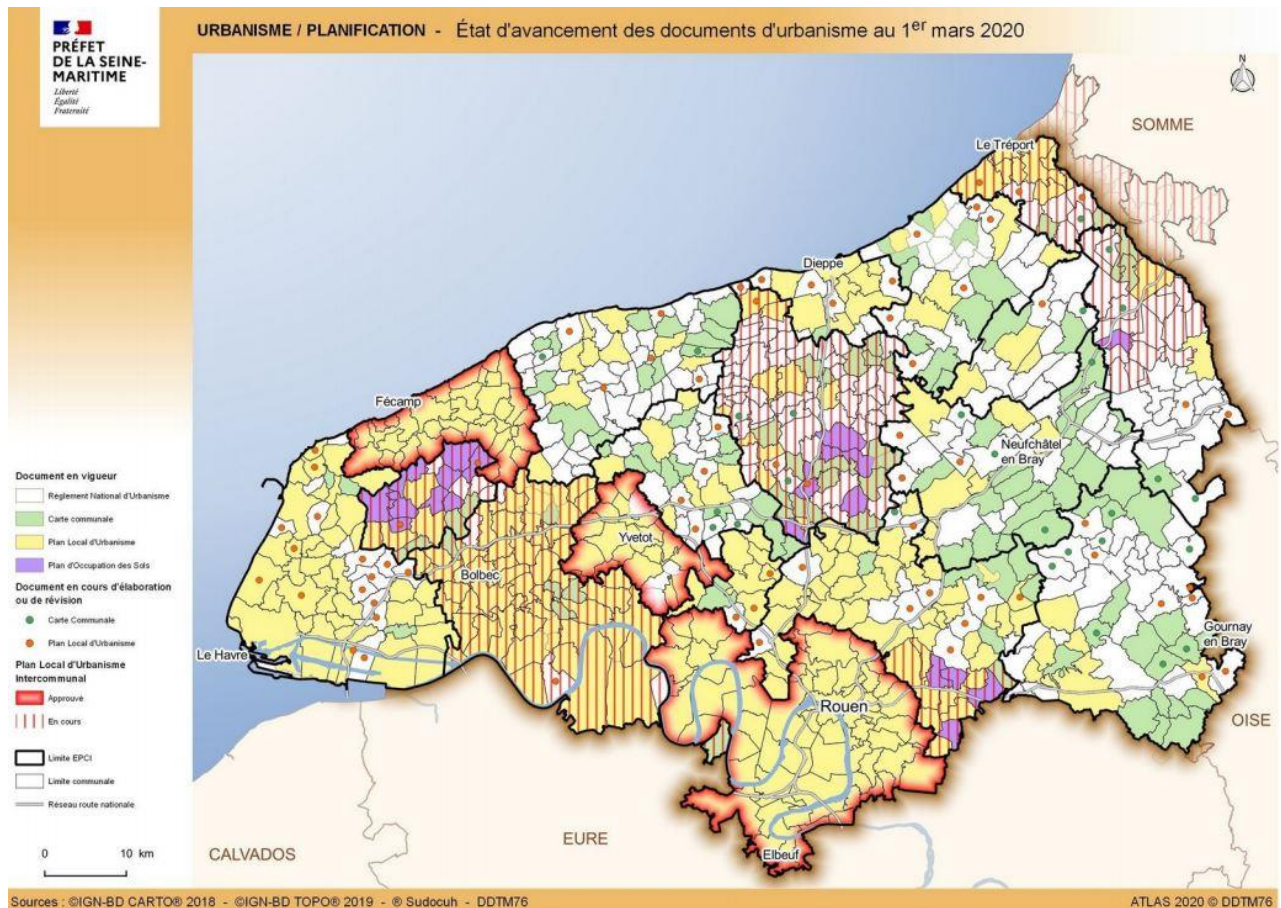
On constate néanmoins de manière durable une difficulté à atteindre les objectifs pour certains EPCI, imposés depuis la loi de 2017. Un recul est même observé pour Caux -Austreberthe, Le Havre et Rouen. Ce taux d'atteinte varie également fortement selon les bailleurs sociaux.

Ainsi, malgré la faible tension évoquée précédemment, le logement du premier quartile des demandeurs reste un enjeu hors QPV.

Les PLUi commencent à intégrer des volet Habitat tenant lieu de PLH

Au 1^{er} janvier 2019, la DDTM 76 dénombrait 452 documents d'urbanisme communaux opposables aux tiers et 113 procédures d'élaboration ou de révision.

- 10 EPCI sont engagés dans une démarche de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- 3 PLUi ont été approuvés en 2019 et 2020 : Fécamp Caux Littoral (avec volet habitat), Yvetot Normandie, Métropole Rouen.
- 3 PLUI-H sont en cours d'élaboration (CC Villes Sœurs, CC Terroir de Caux et CC Caux Austreberthe)

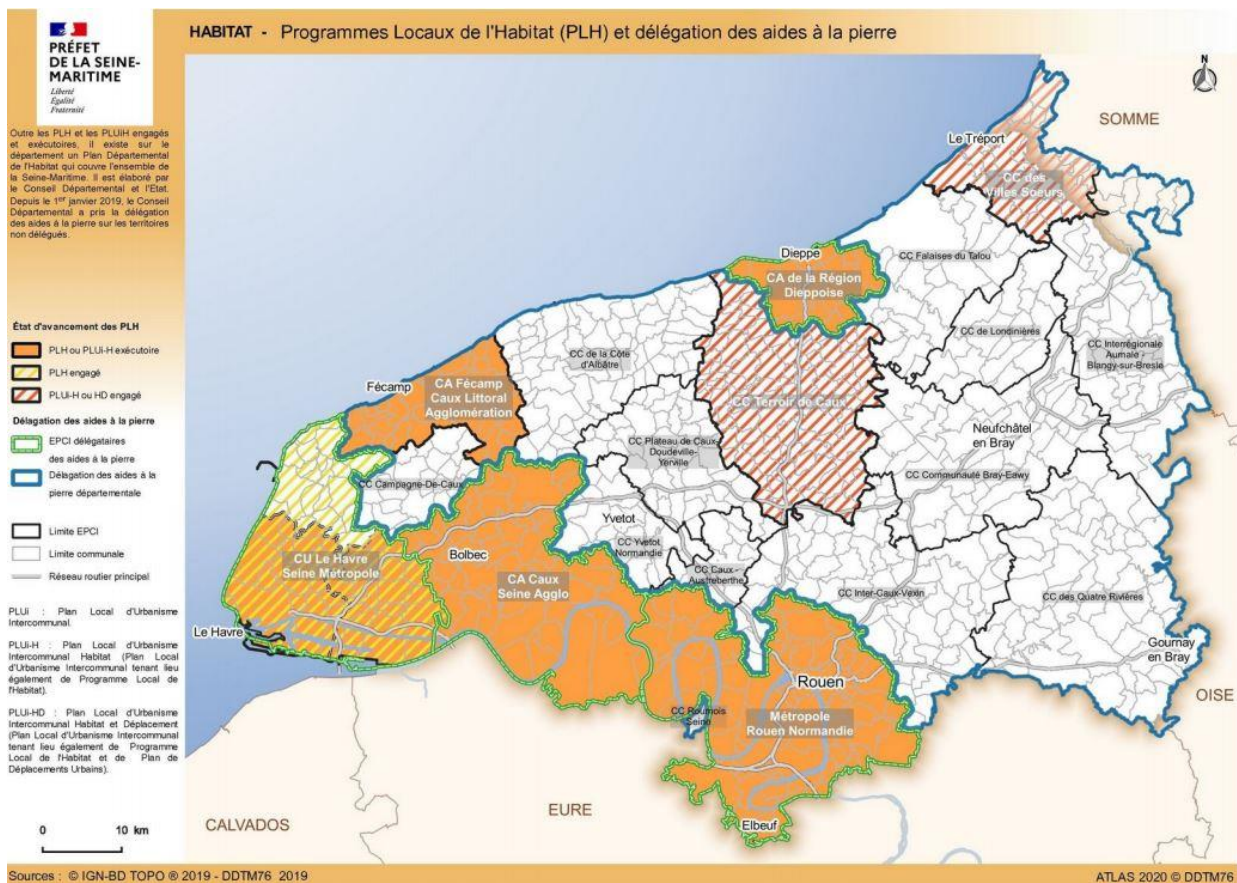


2] LES OBJECTIFS DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

Le département de la Seine Maritime compte 4 PLH exécutoires dont 2 sont venus à échéance en 2021.

- Le PLH de la CU du Havre Seine Métropole
- Le PLH de la Métropole Rouen Normandie
- Le PLH de la CA Dieppe Maritime
- En 2021, Caux Seine Agglo engage également la révision de son PLH

Ces quatre EPCI sont également délégataires des aides à la pierre. Depuis le 1^{er} janvier 2019, le Conseil Départemental a pris la délégation des aides à la pierre sur les territoires non déjà délégués.



	POP.	OBJECTIFS DE CONSTRUCTION	ORIENTATIONS
Métropole Rouen Normandie PLH 2020-2025	492 681 Habitants	2 400 log/an 700 LLS /an	<ul style="list-style-type: none"> Produire un habitat de qualité et attractif : produire moins mais mieux Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques
Le Havre Seine Métropole PLH 2022 - 2027	268 912 Habitants	790 log/an 300 LLS /an	<ul style="list-style-type: none"> Un développement territorial qualitatif au service de la qualité de vie Le renouvellement en profondeur du parc de logements au service de l'attractivité du territoire Une politique sur-mesure au service des itinéraires résidentiels Un projet co-construit pour la cohésion et la cohérence territoriale au service du développement local
CA Dieppe Maritime PLH 2019-2024	46 223 Habitants	180 log/an 50 LLS /an	<ul style="list-style-type: none"> Mieux stabiliser la population en proposant une offre neuve et diversifiée Poursuivre et amplifier la réhabilitation du parc ancien Définir une stratégie foncière pour limiter l'étalement urbain Améliorer le parc social existant Mieux répondre aux besoins en hébergement et en logement des ménages les plus fragiles
Caux Seine Agglo PLH 2016-2021	77 906 Habitants	350 log / an 71 LLS /an	<ul style="list-style-type: none"> Produire des logements dans un souci d'équilibre territorial Répondre à la diversité des besoins Améliorer les conditions de vie dans l'existant Faire vivre le PLH
Reste du département de la Seine-Maritime	70 161 Habitants	295 LLS /an	<ul style="list-style-type: none"> L'implication de tous, nécessaire pour une « politique du logement » au service de la solidarité L'inscription des politiques de l'habitat dans un processus d'aménagement et d'urbanisation exemplaire Une gouvernance à conforter pour la prise en compte des besoins des citoyens.

3] LES DISPOSITIFS EN TERMES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

L'engagement du Département dans une politique active en faveur de l'amélioration du parc privé et de la lutte contre l'habitat dégradé date d'une quarantaine d'années, au travers d'aides propres, du pilotage de dispositifs programmés (PIG départemental) et par la participation au financement de dispositifs locaux (OPAH et PIG).

La mobilisation des aides de l'ANAH en Seine-Maritime

Les dossiers « ANAH »

Mobilisées dans le cadre de dispositifs programmés (OPAH, OPAH RU, OPAH CC, PIG, etc...) ou en diffus, les aides de l'ANAH ont permis l'amélioration de près de 4000 logements en 3 ans.

Ces aides sont réservées aux propriétaires occupants sous plafonds de ressources et aux propriétaires bailleurs sous conditions de plafond des loyers pratiqués. Ces aides complètent celles à l'amélioration sans condition de ressources, telle que Ma Prime Rénov'.

Ces 3 dernières années sont marquées par une forte mobilisation des aides à l'amélioration énergétique des logements. En 2019, le dispositif « Agilité » permet une forte hausse du nombre de dossiers d'amélioration énergétique tandis que l'année 2020 est marquée par un retour à environ 900 – 1000 dossiers, vu l'entrée en vigueur de « Ma Prime Rénov' » cette année-là.

Le nombre de dossiers ANAH menés entre 2018 et 2020 représente près de 0,6 % des résidences principales chaque année. Ce repère est à compléter par des interventions mobilisant de « Ma Prime Rénov' » (10 200 dossiers en 2020, soit 1,8% des logements du parc).

NOMBRE DE LOGEMENTS ET SUBVENTIONS ANAH DELIVREES PAR THEMATIQUE

	2018		2019		2020	
	LGTS	Sub. ANAH	LGTS	Sub. ANAH	LGTS	Sub. ANAH
AMELIORATION ENERGETIQUE	668	3 846 055 €	1715	7 510 718 €	605	3 707 438 €
AUTONOMIE	236	776 443 €	169	519 093 €	193	534 175 €
REHABILITATION DEGRADATION LOURDE	71	1433 530 €	131	2 565 342 €	109	2 201 742 €
REHABILITATION MOYENNE DEGRADATION	5	38 289 €	15	83 505 €	11	117 562 €
SECURITE ET SALUBRITE	2	5 281 €			1	4 194 €
TRANSFORMATION D'USAGE			2	30 754 €	1	14 033 €
Total général	982	6 099 597 €	2032	10 709 411 €	920	6 579 143 €

Source : Extraction réalisée par DDTM 76

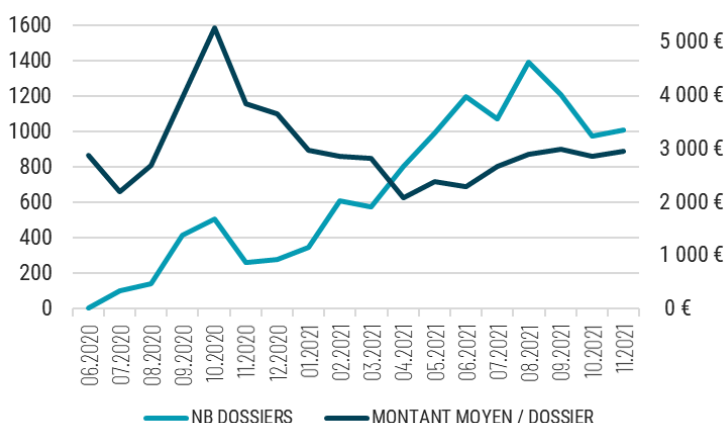
Les dossiers Ma Prime Rénov'

Déployée par l'ANAH au 1^{er} janvier 2020, « Ma Prime Rénov' » est une aide à la rénovation énergétique proposée par FranceRénov', calculée en fonction du revenu des ménages et du gain écologique des travaux.

Au terme des 6 premiers mois de mise en œuvre, 1 720 dossiers ont été montés en 2020 sur l'ensemble de la Seine-Maritime, 4 500 dossiers supplémentaires l'ont été dans les 6 mois suivants (1^{er} semestre 2021), illustrant la montée en puissance du dispositif.

En 2021 (hors décembre 2021), 10 200 dossiers « Ma Prime Rénov' » ont été élaborés. Ce chiffre est à comparer à l'objectif du SRADDET décliné en Seine-Maritime, de 10 000 réhabilitations énergétiques par an.

En 2021, le montant moyen de travaux subventionnés se stabilise et atteint 2 700 €.



Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et les « Comité Locaux Habitat Dégradé » (CLHD)

Afin d'organiser le traitement de l'habitat dégradé (indigne et non décent), un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDHLI) a été mis en place en 2007. Copiloté par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et le Département, il se structure autour d'un Comité technique départemental et de plusieurs groupes de travail thématiques pluridisciplinaires.

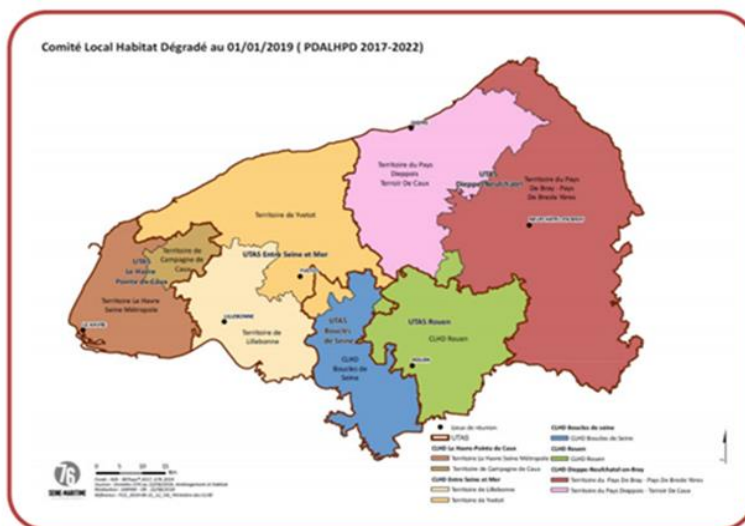
A une échelle locale, des Comités Locaux Habitat Dégradé ont été créés sur des périmètres correspondant aux territoires des Unités Territoriales d'Action Sociale (UTAS) du département.

On compte 5 CLHD dont le rôle est d'assurer la concertation entre tous les acteurs de la lutte contre l'habitat dégradé et de faciliter l'amélioration des logements concernés. Leur action concerne les publics du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), visées notamment par la loi ou qui connaissent des situations d'habitat dégradé dites « bloquées ». 4 des 5 CLHD sont animés par le Département, celui du territoire havrais est animé par les services de la communauté urbaine.

Leur composition (DDTM, DDCS, ARS, CAF, ADIL 76, services intercommunaux d'hygiène et santé, ...) et leur périodicité (tous les 8 ou 12 semaines) assurent un traitement plus efficace des dossiers, chaque partenaire pouvant apporter de manière simultanée ses recommandations sur les solutions à mettre en œuvre.

Le signalement d'habitat dégradé émane obligatoirement d'un professionnel (assistant social, services techniques communaux, association, élu, etc.) à travers un seul outil généralisé à tout le département, appelé « grille de signalement » signée par l'occupant du logement.

Le bilan d'activité 2019 fait état de 412 logements suivis par les CLHD et de 263 dossiers classés au cours de la même année dont 48% concernent des logements vacants. Le nombre de signalements a diminué par rapport à l'année précédente (604 signalements), ce qui s'explique notamment par un travail important d'apurement des signalements sur le territoire de la CU du Havre.



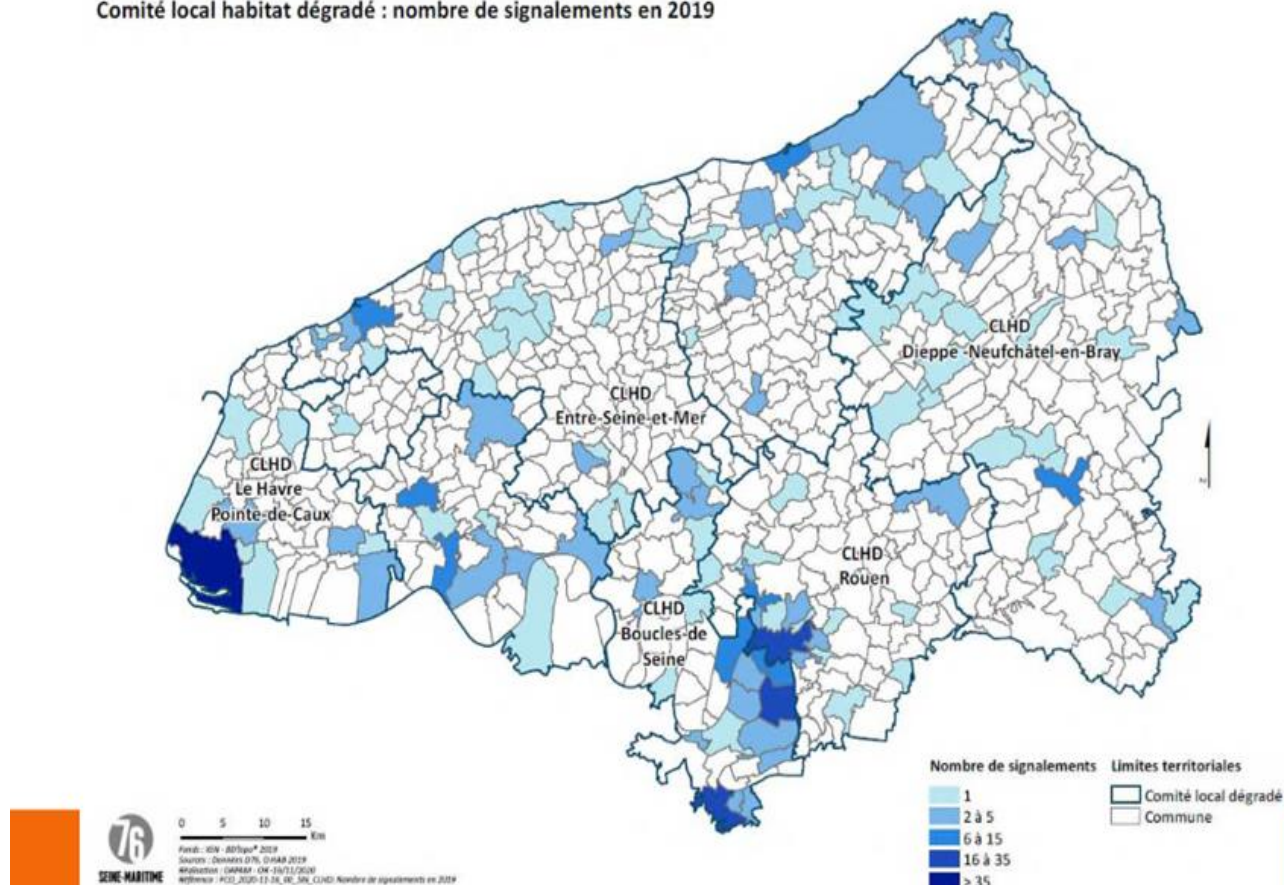
La majorité des signalements provient du CLHD « Boucles de Seine », essentiellement en raison du travail mené par la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray sur un groupe de copropriétés (Château blanc).

Environ 60% des logements suivis en CLHD sont des logements collectifs occupés en majorité (83%) par des locataires du parc privé. Les problématiques repérées concernent majoritairement l'humidité, l'absence de ventilation ainsi que le défaut d'isolation.

CLHD	Nombre de signalements	% sur total des signalements suivis
Boucles de Seine	111	27%
Dieppe/Neufchâtel en Bray	85	21%
Entre Seine et Mer	58	14%
Le Havre - Pointe de Caux	98	24%
Rouennais	60	15%
Total	412	100%

Dans 31,4% de cas, les situations suivies ont été qualifiées au titre de la non décence/RSD.

Comité local habitat dégradé : nombre de signalements en 2019



En 2019 :

- **40 arrêtés de périls** ont été pris en Seine Maritime contre 38 en 2018. Depuis plusieurs années, un volume d'environ 40 procédures de péril est recensé annuellement ;
- **68 signalements reçus par l'ARS** (en baisse par rapport à 2018, pour la deuxième fois consécutive) ;
- **2,9 millions d'euros ont été engagés pour la remise en état de logements très dégradés ou indignes** : 38 logements de propriétaires occupants et 92 logements de propriétaires bailleurs. L'année blanche 2018 sur le plan fiscal a poussé beaucoup de bailleurs à déposer des demandes de subvention dans le cadre de travaux de réhabilitation pour l'année 2019.

La mise en place des premiers « Permis de louer »

L'année 2020 a vu la mise en place au sein de la Métropole Rouen Normandie des premières zones concernées par l'obligation d'une autorisation préalable à la mise en location : le centre-ville d'Elbeuf et les copropriétés du Château Blanc à St Etienne de Rouvray. Caudebec et Oissel ont suivi en début 2021 et Darnétal, Le Grand-Quevilly, Maromme, Notre-Dame-de-Bondeville, Petit-Couronne, Petit-Quevilly, Rouen, Saint-Aubin-lès-Elbeuf, Saint-Pierre-lès-Elbeuf fin 2021 Des réflexions sont en cours sur d'autres territoires, notamment en périphérie de Rouen.

4] LES POLITIQUES EN FAVEUR DES PUBLICS SPECIFIQUES

A. Le PDALHPD 2017-2022 bientôt en révision

Un plan qui intègre de nombreuses évolutions réglementaires

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2017-2022 (PDALHPD), copiloté par l'Etat et le Département, a été approuvé par arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil Départemental le 4 janvier 2017. Il s'agit du 5^{ème} PDALHPD.

Ce Plan intègre l'ensemble des évolutions réglementaires intervenues depuis l'adoption du dernier Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), qui déterminent les conditions de mise en œuvre de ses dispositifs :

- L'intégration de l'« Accueil Hébergement Insertion (AHI) », précédemment traité dans le cadre du Plan départemental Accueil Hébergement Insertion (PDAHI)
- La montée en compétence des EPCI disposant d'un PLH qui deviennent les chefs de file des politiques de gestion de la demande de logements sociaux avec un regard sur les publics prioritaires et leurs besoins
- Le principe de territorialisation appliqué à chacune des étapes d'application du Plan
- Le renforcement des compétences des Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)
- L'intégration de la notion de logement énergivore pour lutter contre l'habitat dégradé, ce qui implique un renforcement du travail de repérage et de prévention
- La mise en place, en 2013, d'outils/dispositifs facilitant l'accès au logement des publics prioritaires : le Système Priorité Logement (SYPLO) et le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO).

Dans ce contexte renouvelé et compte tenu des constats lors de l'évaluation du PDALPD, ce Plan 2017-2022 fut construit autour de **5 enjeux transversaux** :

- L'amélioration de l'observation : pour faciliter l'élaboration d'une politique publique concertée et asseoir les orientations sur des éléments objectivés
- L'évolution de la gouvernance : pour renforcer la capacité d'animation des instances du Plan, intégrer l'hébergement et redéfinir le partenariat avec les EPCI et tenir compte des besoins selon les territoires
- Le renforcement de la communication sur les politiques sociales liées au logement, à l'hébergement et à la lutte contre l'habitat dégradé : pour aider les professionnels à mieux orienter les ménages
- Une formalisation renouvelée et partagée des pratiques de repérage, d'évaluation sociale et d'accompagnement des ménages : pour améliorer l'efficacité des prises en charge
- L'inscription de publics spécifiques dans le PDALHPD 76 : pour prendre en compte, au-delà des publics réglementaires, des problématiques identifiées comme des enjeux par les partenaires locaux. Ces publics sont :
 - Les jeunes isolés sans logement propre et sans ressources stables ;
 - Les ménages pauvres dont le maintien dans le logement est fragilisé par un taux d'effort excessif
 - Les propriétaires occupants en habitat dégradé les plus précarisés.

L'état des lieux préalable à l'élaboration du Plan a mis en évidence un certain nombre de faiblesses de l'actuelle offre de logement et d'hébergement :

- Des logements sociaux qui peinent à répondre à l'ensemble des besoins des ménages
- Des logements privés « sociaux de fait », particulièrement énergivores et concernés par la problématique de l'habitat dégradé
- Des difficultés de maintien résultant de multiples contraintes et qui accroissent les risques d'expulsion
- Une offre en hébergement et logement adaptée importante mais sous tension

A partir de ces constats, le PDALHPD 2017-2022 fixe **6 axes thématiques d'intervention** :

Axe 1 - Conforter le pilotage et l'animation de la politique départementale de mise en œuvre du droit au logement et à l'hébergement

Axe 2 - Adapter l'accueil d'urgence et d'insertion aux besoins en évolution des publics

Axe 3 - Avoir une meilleure connaissance de l'offre en logement adapté pour mieux orienter et la faire évoluer au regard des besoins

Axe 4 - Fluidifier l'accès au logement « autonome » en tenant compte des spécificités des territoires

Axe 5 - Structurer une stratégie départementale de prévention et de prise en charge des expulsions locatives

Axe 6 - Lutter contre l'habitat dégradé et/ou énergivore

Une offre d'hébergement pour les publics spécifiques étoffée mais sous tension

En matière d'hébergement et de logement des populations spécifiques, le constat fait lors de l'adoption du PDALHPD est celui d'une offre importante mais relativement concentrée, notamment sur la Métropole de Rouen, sous tension avec d'importantes listes d'attente pour les CHRS notamment. Cette offre est par ailleurs inadaptée à certaines catégories de publics qui ne trouvent pas de réponse dans le dispositif actuel.

Le Plan fixe 3 objectifs stratégiques :

- Redéfinir le contenu des prestations des centres d'hébergement
- Améliorer la fluidité, en amont et en aval du secteur AHI (Accueil Hébergement et Insertion)
- Aller vers un SIAO départemental

Concernant le dispositif d'hébergement, aujourd'hui le constat est le même que lors de l'élaboration du Plan. Le Comité responsable du PDALHPD (janvier 2021) pointe des délais d'attente pouvant dépasser les 2 ans, une fluidité insuffisante et des publics qui n'accèdent pas à l'hébergement. Il préconise donc la nécessité de faire évoluer le dispositif d'hébergement et considère indispensable la définition d'orientations départementales du dispositif AHI.

Selon l'enquête AHI (Accueil Hébergement et Insertion), la Seine Maritime dispose, au 30 juin 2019, de **1 837 places d'hébergement généraliste, soit 14,8 places pour 10 000 habitants, dont :**

- 1213 en CHRS
- 589 hors CHRS
- 35 en hôtel conventionné

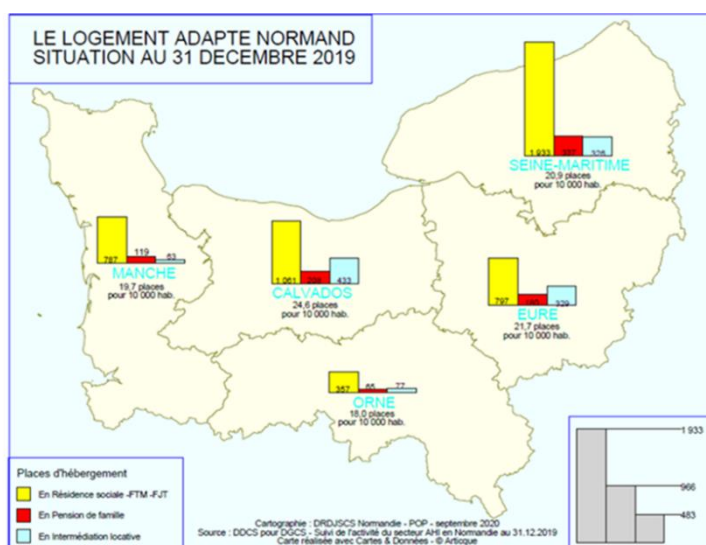
La Seine Maritime dispose également de **15 places dédiées aux femmes victimes de violence**, soit 2,3 place pour 10 000 habitants.

L'offre de logements adaptés est en augmentation. Elle rassemble les logements foyers, les pensions de famille, l'intermédiation locative, le bail glissant financé par le FSL et les PLAI adaptés.

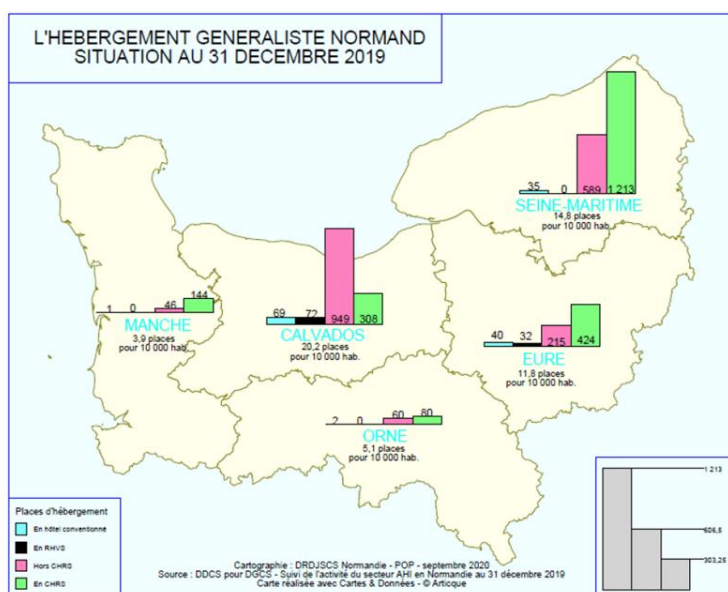
Le Plan fixe un enjeu d'optimisation de son fonctionnement qui passe par une clarification des règles d'orientation vers les différentes formes de logements adaptés.

En décembre 2019, la Seine Maritime offre 2 596 places de logements adaptés, soit 20,9 places pour 10 000 habitants dont

- 1 933 en résidence sociale, Foyers des Travailleurs Migrants (FMT), Foyers Jeunes Travailleurs (FJT) réparties de cette manière : 80% en résidence sociale, 14% en FTM et 6% en FJT



Source : Rapport d'activité 2019 - CRHH



- 337 en pension de famille
- 326 en intermédiation locative (dans le département, l'IML est mis en œuvre prioritairement dans le parc privé)

En 2019 et 2020, 2 pensions de familles, soit 45 PLAI adaptés (dont 20 sur le territoire de délégation du département) et 12 logements ordinaires adaptés (dont 11 sur le territoire de délégation du département), ont été financées. Les objectifs nationaux rapportés à l'échelle départementale correspondent à 45 PLAI adaptés dans la programmation du logement locatif social de 2020.

Un Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) a été constitué avec deux opérateurs uniques (urgence et insertion) désignés par l'Etat :

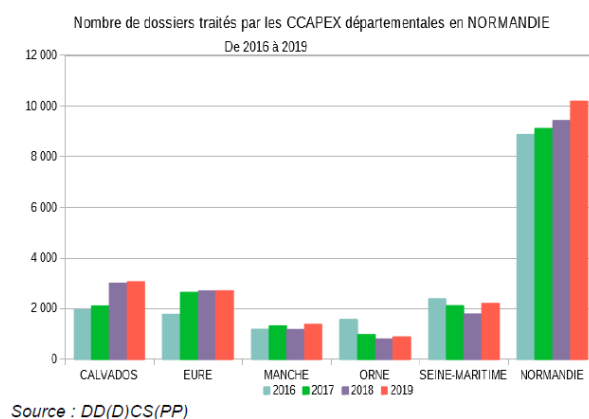
- Le Carrefour des Solidarités dans les arrondissements de Rouen et Dieppe. A Dieppe cet opérateur s'appuie sur la plate-forme unique « ONM-Les Nids »
- Un groupement de coopération inter-associatif qui réunit la Fondation de l'Armée du Salut, l'AFFD et l'AHAPS, dans l'arrondissement du Havre.

Les capacités d'observation du SIAO sont jugées encore insuffisantes et ne permettent pas une analyse fine des demandes d'accès à l'hébergement et au logement adapté.

Une augmentation du nombre des dossiers traités au titre des expulsions locatives

La coordination des actions de prévention des expulsions locatives est une compétence obligatoire du PDALHPD ; cette action est mise en place par une Commission dédiée, la CCAPEX, pilotée par l'Etat et le Conseil Départemental.

En 2019 la CCAPEX de la Seine Maritime a connu une augmentation du nombre de dossiers traités : 2 200 (+ 23% par rapport à l'année précédente), une évolution constatée également à l'échelle régionale.

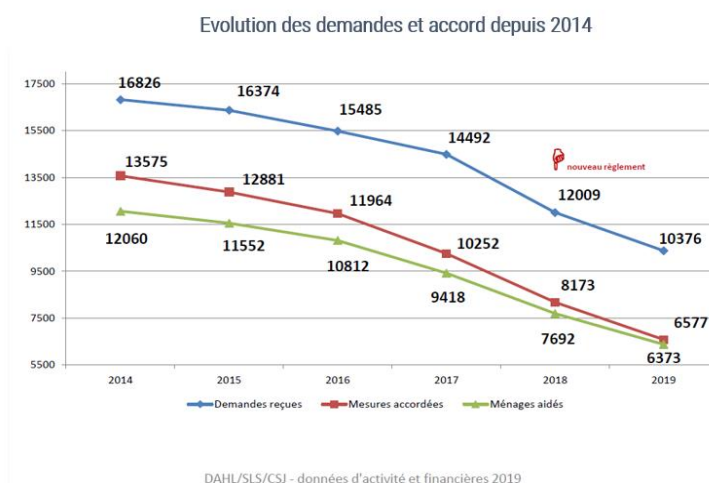


Fonds de Solidarité Logement : des demandes en nette diminution

En 2019, 10 376 demandes d'aides du FSL sont reçues, tandis que 6 373 ménages ont bénéficié effectivement d'une aide :

- 38% au titre d'un accès au logement
- 62% au titre du maintien dans le logement

L'adoption d'un nouveau règlement en fin d'année 2017, mis en œuvre au 1er avril 2018, a fait évoluer les modalités d'attribution des aides financières du Fonds de Solidarité Logement (FSL). On constate une diminution importante du nombre de demandes déposées et accordées depuis.



B. Les logements des seniors en évolution

La politique du Département en faveur des personnes âgées et en situation de handicap est encadrée par le **Schéma départemental de l'autonomie 2018-2022**.

Le Schéma est construit autour de 3 principaux axes :

- Axe n°1 : Favoriser l'inclusion sociale et la pleine participation des usagers
- Axe n°2 : Soutenir la mise en place d'une offre adaptée et diversifiée
- Axe n°3 : Garantir la cohérence des politiques de l'autonomie

En matière d'offre et d'accompagnement au maintien à domicile, le diagnostic du Schéma met en avant une offre diversifiée en structures médico-sociales mais pointe également une inégale répartition de l'offre de services et de soins à domicile sur le territoire, qui constitue un axe fondamental de l'accompagnement des personnes âgées dépendantes ainsi que des personnes en situation de handicap.

A cet effet, l'axe n°2 du présent Schéma (axe n°2) préconise notamment l'accompagnement de la transformation de l'offre et l'adaptation des solutions offertes aux besoins des publics. Cet axe réunit les enjeux relatifs aux offres d'accompagnement à domicile comme en établissement.

Parmi les actions envisagées, l'accent est donc mis sur :

- La réduction des inégalités territoriales
- La diversification des modes d'accueil sur chaque territoire
- Le développement de réponses innovantes
- Le développement des dispositifs d'accueil familiaux

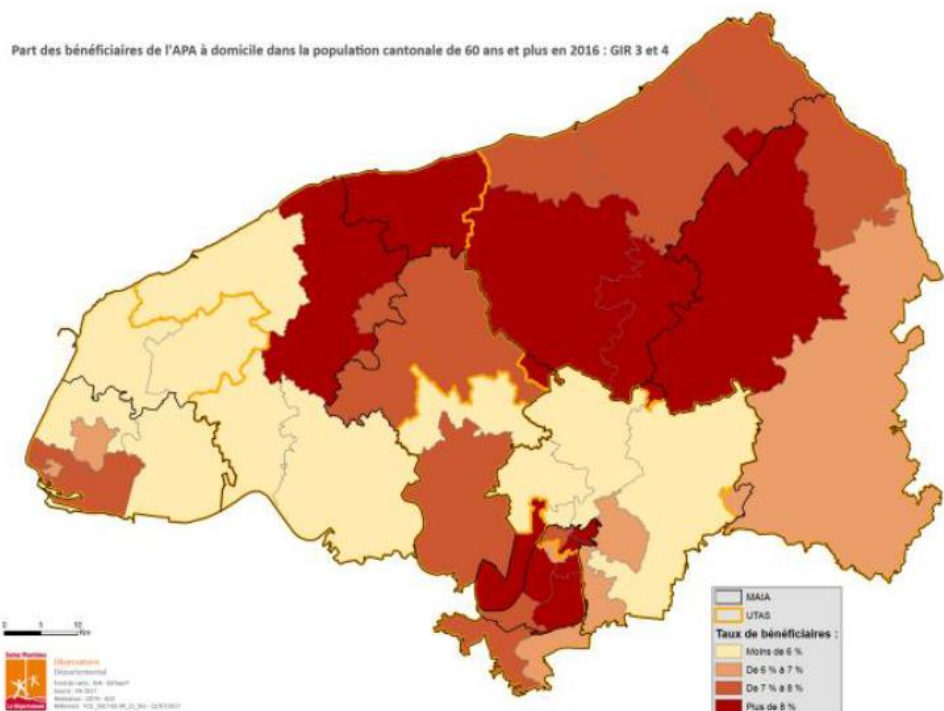
Une offre de services d'aide à domicile inégalement répartie

La Seine Maritime dispose de **95 services d'aide à domicile (SAAD)** particulièrement concentrés dans les zones urbaines au détriment des territoires ruraux de l'Est du département. Ces derniers sont aussi faiblement couverts par les interventions des SAAD habilités à l'aide sociale.

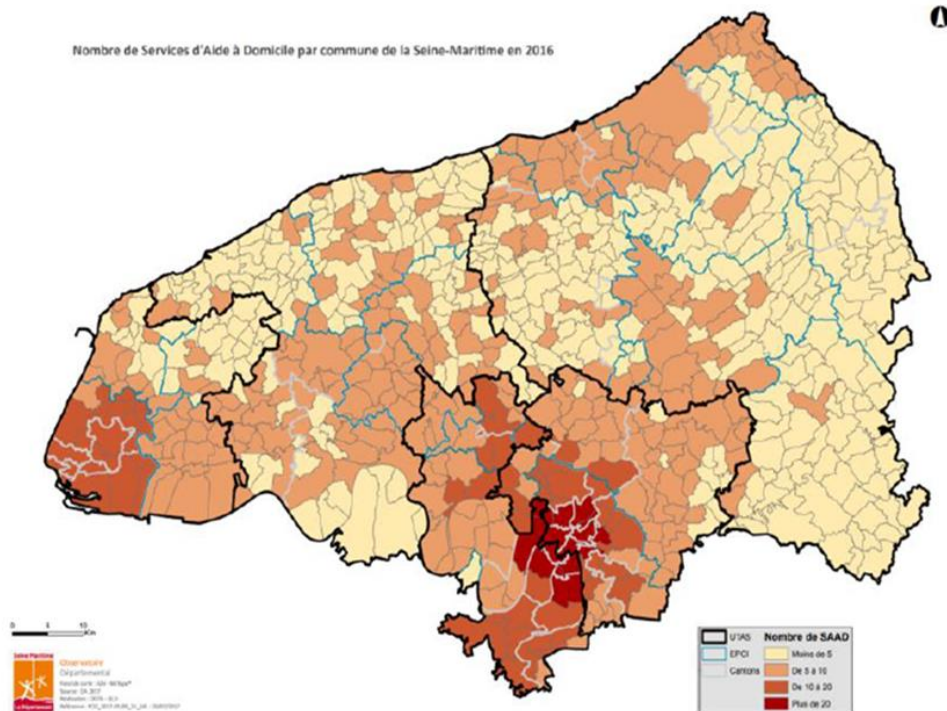
La concentration de la fragilité économique dans les centres urbains du territoire explique cette différence.

En plus des SAAD, de nombreux acteurs interviennent au domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap :

- **41 services de soins infirmiers à domicile (SSIAD)**, qui offrent un total de **2 364 places**. A l'exception du territoire d'Aumale, la couverture du département en SSIAD-Equipe Spécialisée Alzheimer est totale (104 places au total).
- **4 services polyvalents d'aide et de soins à domicile (SPASAD)**, pour un accompagnement global des personnes à leur domicile, dont les sièges sont situés à Rouen (pour deux d'entre eux), à Mont-Saint-Aignan et au Havre.

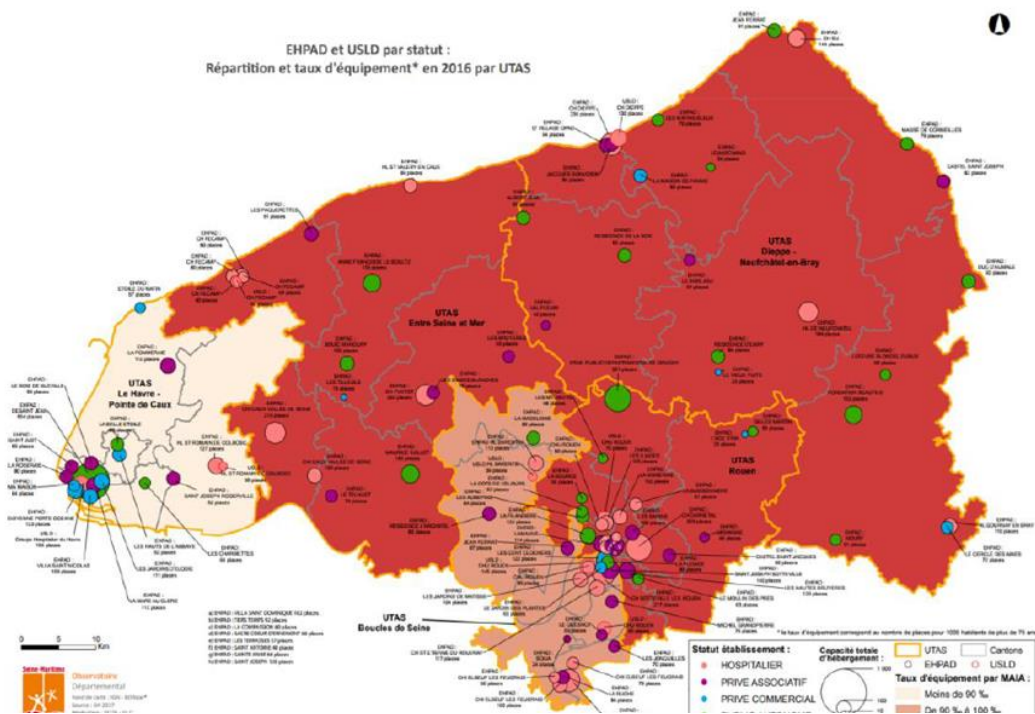


- 31 services d'accompagnement à la vie sociale (SAVS) et services d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés (SAMSAH), comptant un total de 1 135 places. Là encore, on observe une forte concentration dans les principales agglomérations.



Une évolution importante des places dans les structures pour personnes âgées

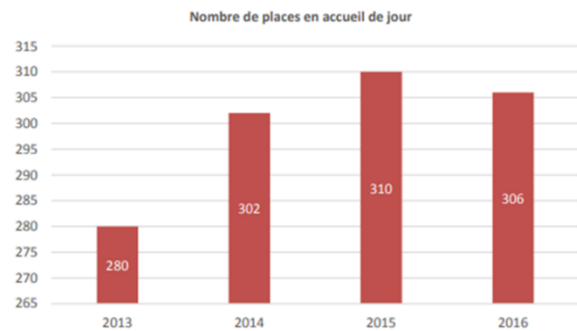
En 2016, le département compte 103 EPHAD et USLD (un nombre constant entre 2014 et 2016) mais dispose d'un nombre de places en augmentation (11 259 places). La couverture territoriale est variable avec des taux d'équipements inférieurs à 90 ‰ dans l'UTAS Pays du Havre-Pointe de Caux et à 100 ‰ dans l'UTAS Boucles de Seine. Dans le reste du territoire, la couverture est supérieure à 100 ‰.



Source : Schéma de l'autonomie 2018-2022

Un taux d'équipement en hébergement temporaire et accueil de jour proche de la moyenne nationale

Le département dispose, en 2016, de 250 places en hébergement temporaire et d'un total de 306 places en accueil de jour pour personnes âgées (2016), dont un tiers lié à un établissement hospitalier.



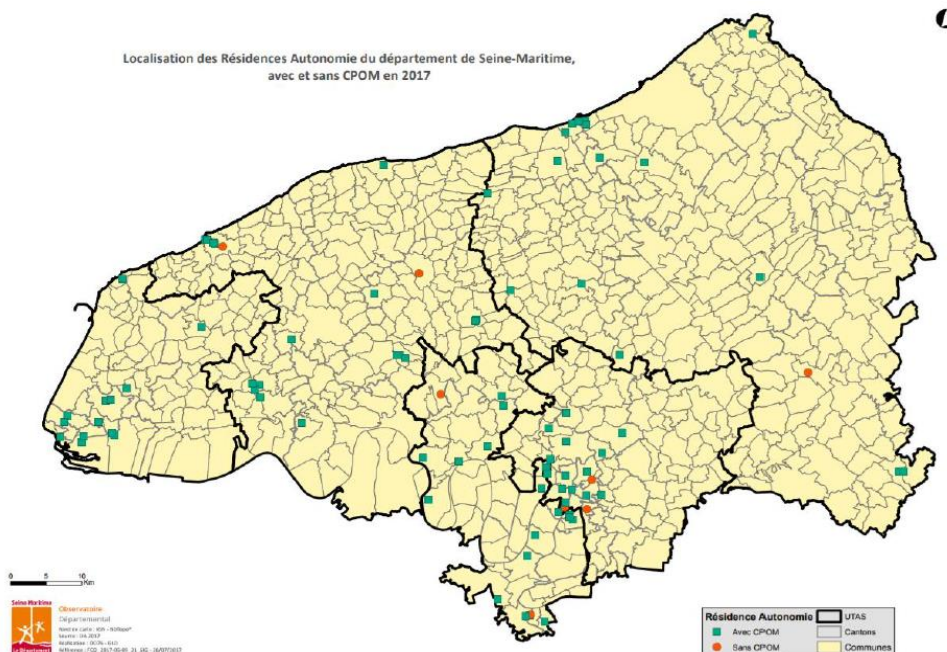
Les résidences autonomie : une spécificité territoriale

Les résidences autonomie proposent une solution intermédiaire entre le domicile et l'établissement, solution valorisée par la loi « Adaptation de la Société au Vieillissement » (ASV) comme un levier pour la continuité du parcours résidentiel des personnes âgées.

En 2017, la Seine Maritime dispose d'une offre plus développée qu'à l'échelle nationale, avec 107 résidences pour un total de 5 376 places.

75 % des résidences autonomie sont gérées par des Centres Communaux d'Action Sociale et 18 % par des organismes de logement HLM.

Parmi ces résidences, 35 % ont une capacité inférieure ou égale à 40 places, 42 % entre 41 et 60 places et 23 % supérieure à 60 places.



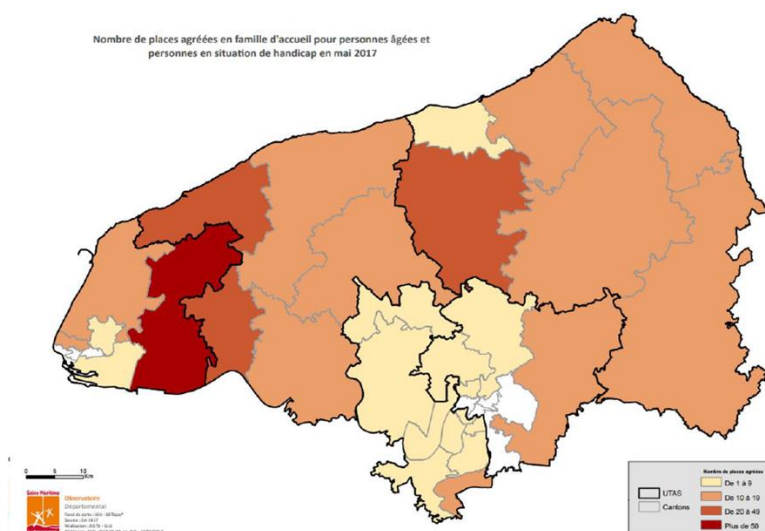
L'offre alternative à l'accompagnement en établissement

En plus de l'hébergement en établissement, la Seine Maritime dispose de solutions alternatives qui permettent une semi-autonomie de la personne âgée.

Ces solutions d'hébergement se sont développées principalement en zone rurale ou péri urbaine.

Les communes de Torcy le Grand et de Londinières accueillent chacune une Maison d'accueil rurale pour personnes âgées (MARPA) de respectivement 24 et 18 places.

Un autre type d'accueil s'est bien développé : l'accueil familial. En 2017, un total de 327 places a été agréé : 105 places réservées aux personnes âgées, 175 aux personnes en situation de handicap et 46 places sont mixtes. Si l'UTAS de Dieppe Neufchâtel compte nettement plus de places adaptées pour les personnes handicapées, l'UTAS de Rouen est plus orientée vers l'accueil des personnes âgées.



Les CLIC, dispositifs de soutien à l'autonomie des publics à domicile

En matière de coordination gérontologique, le territoire est couvert totalement par les Centres Locaux d'Information et de Coordination gérontologique (CLIC) qui exercent une mission d'accueil, d'information et d'orientation du public âgé de 60 ans et plus et de son entourage. Toutefois, leur activité principale se situe dans l'évaluation des besoins de la personne et la coordination des acteurs intervenant auprès de celle-ci. A cet effet, le Schéma vise la poursuite du travail de coordination des différents acteurs notamment par la mise en cohérence, au sein des territoires, des MAIA, des UTAS et des CLIC.

Les personnes âgées : des besoins croissants

En 2017, la part des personnes de plus de 60 ans représente 25% de la population. Les besoins liés à la dépendance vont continuer de croître, l'INSEE annonçant un accroissement des personnes âgées de plus de 65 ans sur le long terme (près de 27% de la population de la Seine Maritime en 2050) et parmi eux, le nombre de personnes en situation de dépendance.

Les aides consacrées à l'autonomie (PCH et APA) ont connu un accroissement important entre 2013 et 2016. C'est notamment dans les territoires ruraux de l'est du département où le nombre de personnes de plus de 90 ans bénéficiant de l'APA à domicile est le plus élevé entre 250 et 300 personnes.

C. Les jeunes dans leur diversité

La catégorie des « jeunes » constitue un public hétérogène qui ne peut être approché sous le seul angle de l'âge, dont les limites restent difficiles à définir. En effet, aujourd'hui, l'entrée tardive dans la vie active du fait de la durée des études a comme conséquence un rallongement du statut de « jeunes » dans le temps. Ensuite les situations et parcours des jeunes sont multiples et souvent changeantes. Des étudiants aux jeunes en situation de premier

Rouen

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
45 000	15 résidences 4 327 lits 9,6%	3 rés. dédiées, 1 mixte + des logements LLS diffus 365 lits 0,8%	19 résidences 2 075 lits 4,6%	1 rés. INSA 759 lits 1,7%	0

Le Havre

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
12 700	9 résidences 1 174 lits 9,2%	71 lits en parc diffus 0,6%	15 résidences 961 lits 7,6%	0	1 foyer religieux de 6 lits

emploi, il existe une diversité de situations résultant des capacités financières des personnes, de leur situation au regard de l'emploi (intérim, alternance, CDD...), de leur situation familiale (en couple, isolé, avec enfant...), mais bien souvent la caractéristique commune des jeunes est la modestie de leurs revenus.

Selon une récente étude de l'INSEE « *Regards sur les conditions de vie des jeunes de Seine Maritime* », la majorité des jeunes du département deviennent actifs entre 20 et 21 ans, un an plus tôt que dans des territoires comparables, avec un besoin d'accéder rapidement à un logement.

Les acteurs locaux font le constat d'une offre suffisante et de l'absence de problématiques majeures sur ce sujet. On constate néanmoins un besoin d'amélioration de l'organisation partenariale qui ne semble pas égale sur le territoire.

Le logement étudiant

En 2018 les élèves, étudiants et les stagiaires représentent 10,9% de la population active de la Seine- Maritime, soit 85 000 personnes.

Selon le « diagnostic sur le logement étudiant en région Normandie » (étude des MCTRCT et DREAL Normandie de 2019), les étudiants sur les deux principales agglomérations de Rouen et du Havre dépassent les 57 000 effectifs, dont 45 000 sur la seule agglomération de Rouen.

Ces deux sites universitaires ne présentent aucune tension globale sur le logement étudiant ni sur le marché de l'habitat au sens large. Au Havre, il existe néanmoins une tension pour les étudiants très modestes, dont les étudiants étrangers ; des projets y sont à l'étude avec le CROUS.

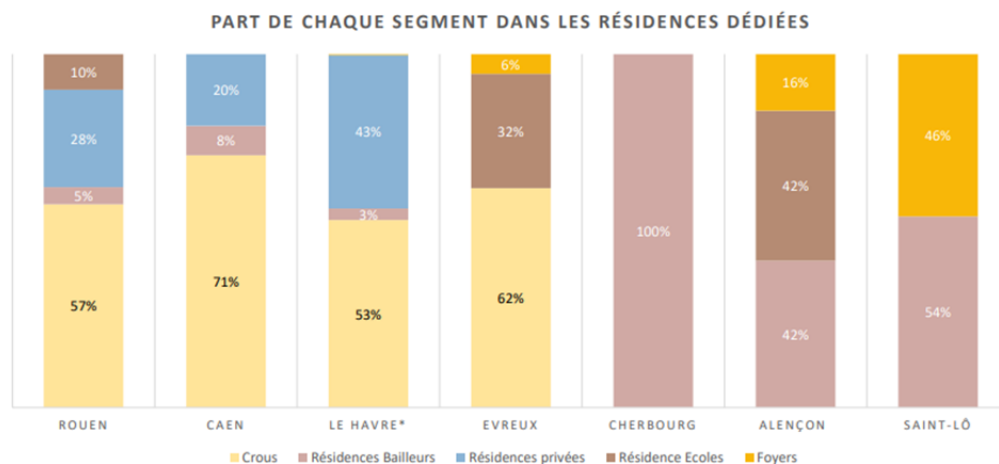
Ces deux agglomérations proposent une offre de logement dédié diversifiée, avec un taux de couverture de 16,7% pour Rouen et de 17,4% pour Le Havre.

La notion de logement dédié recouvre plusieurs segments d'hébergement : les résidences CROUS, les résidences des bailleurs, les résidences privées, les résidences des écoles et les foyers.

Sur les deux villes universitaires de Rouen et du Havre, l'offre des résidences CROUS est très importante mais, au Havre notamment, elle est fortement concurrencée par l'offre des résidences privées. Ces dernières, issues de la promotion immobilière privée, connaissent souvent des problématiques de remplissage en raison de loyers trop élevés par rapport au marché détendu local. Ainsi la résidence les « Dock'City » au Havre, ouverte en 2019, a été contrainte de baisser ses loyers (450 à 499 €/TTC mois pour un T1) en raison de la concurrence du parc privé beaucoup moins cher (350 à 460 €/mois pour un T1).

Plusieurs projets de résidences dédiées ont été recensés sur Le Havre (3 projets pour un total de 471 logements) et sur Rouen (3 projets pour un total de 447 logements).

A l'inverse, à Dieppe où les étudiants universitaires n'atteignent que 541 effectifs, les résidences dédiées sont inexistantes. Aucun opérateur est prêt à prendre le risque de construire une résidence qui ne se remplirait qu'à moitié.



Source : Diagnostic sur le logement étudiant MCTRCT et DREAL Normandie 2019

Si le taux de couverture en résidence dédiée par les bailleurs sociaux est moindre, ces derniers sont souvent parties prenantes des constructions de logements du CROUS. Par ailleurs, ils présentent des offres spécifiquement dédiées aux étudiants :

- Les résidences gérées directement par les bailleurs (à Rouen, Logéal, Logiseine, Rouen Habitat et Le Foyer Stéphanois) qui comptent entre 50 à 200 logements avec diverses prestations.
- Des studios du parc banalisé réservé aux étudiants (offre de colocation proposée par Logeo à Rouen et au Havre).

Une autre forme d'hébergement, « la colocation à visée éducative et solidaire », se développe sur le territoire à travers le dispositif départemental « Coloc'76 » dédié aux 16-25 ans à la recherche d'une solution d'hébergement. En échange de quelques heures de bénévolat, le jeune peut bénéficier d'une chambre à loyer modéré dans un appartement en colocation.

Le Havre et Saint-Etienne-du-Rouvray ont été les pionniers avec 17 places à la rentrée 2019/20 et un objectif de 100 en doublant tous les ans. Pour 2020 - 2021 sont déjà prévues :

- 20 places au Havre (5 logements avec Logéo sur Mont Gaillard - Caucriauville – Rond-Point - Quartiers sud, et 2 logements T4 avec Alcéane (quartiers Sud),
- 14 places à saint Etienne-du-Rouvray (avec Le Foyer Stéphanois),
- 6 places à Maromme (avec Logéo dans le quartier de Binche).

Le parc locatif privé dans le diffus reste cependant l'un des principaux segments d'accueil pour les étudiants, aussi bien dans les principales agglomérations (46% des étudiants inscrits et résidents à Rouen et 26% des étudiants du Havre) que dans les petites villes. Dans les secteurs ruraux, où les logements de petite typologie sont quasi inexistantes, l'offre de logement étudiant est constituée de chambres ou de studios annexes au logement principal d'un bailleur.

De nombreux Foyers des Jeunes Travailleurs

Les FJT constituent une offre de logements dédiée aux jeunes au sens large (âgés de 16 à 25 ans) qui répond principalement aux besoins des apprentis et des stagiaires des entreprises et, dans une moindre mesure, aux besoins des étudiants (9% à l'échelle régionale en 2018 selon l'URHAJ), notamment dans les territoires qui manquent de logements dédiés.

Le réseau URHAJ recense en Seine Maritime

- 13 résidences à Rouen (Association ANLAJT)
- 1 CLLAJ au Havre avec des permanences délocalisées (Association CLHAJ 76)
- 1 résidence à Mont-Saint-Aignan (Association des Compagnons du Devoir).

Le développement des résidences jeunes salariés

Certains bailleurs sociaux proposent une offre de logement pour les jeunes actifs de moins de 30 ans.

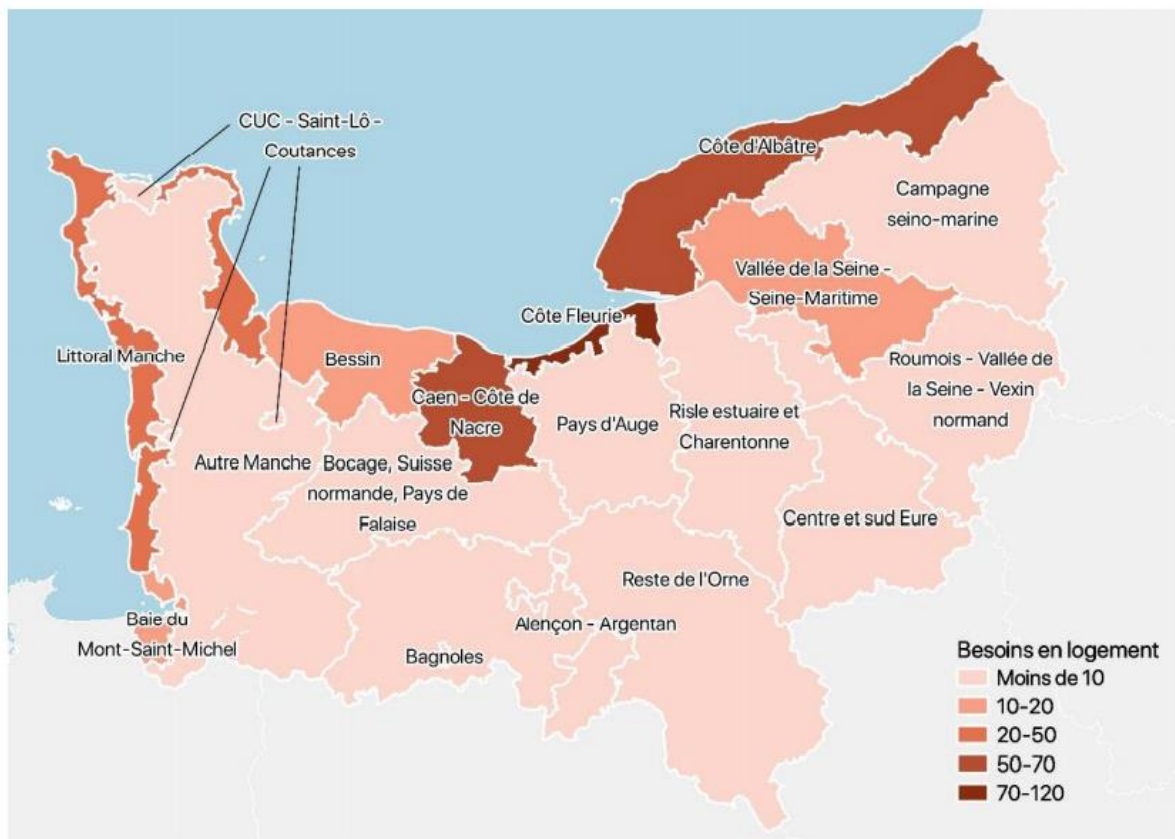
Ainsi, Sodineuf Habitat (Groupe Action Logement) propose des studios meublés dans des résidences pour jeunes salariés dotées d'équipements adaptés (laverie, local vélos, parking). Aujourd'hui, ce produit est présent sur les villes de Dieppe, Le Havre et Fécamp.

Logeo Seine (Groupe Action Logement) a développé une nouvelle formule permettant aux jeunes de s'installer à un loyer modéré dans une colocation meublée située dans un grand appartement.

Les logements des saisonniers

La problématique du logement des saisonniers en Seine-Maritime concerne plus particulièrement certains territoires du département tels que la Vallée de la Seine et la Côte d'Albâtre qui connaissent une progression importante de l'emploi en haute saison d'été sur les principaux secteurs touristiques.

Une étude de juin 2021 menée par Action Logement (« Etat des lieux sur les besoins en logement des saisonniers en Normandie »), estime qu'il faut loger entre 70 à 110 saisonniers à l'échelle de la Seine-Maritime. L'étude met en avant la spécificité de la Côte d'Albâtre qui a « des besoins significatifs mais relativement dispersés entre plusieurs spots touristiques ». Le volume de 50 / 70 personnes à loger sur la Côte d'Albâtre ne permet pas d'envisager un projet de structure dédié : des solutions dans le parc existant doivent être trouvées (parc social, offre conventionnée ANAH, etc...).



Source : Etat des lieux sur les besoins en logements des saisonniers en Normandie, Action Logement (juin 2021)

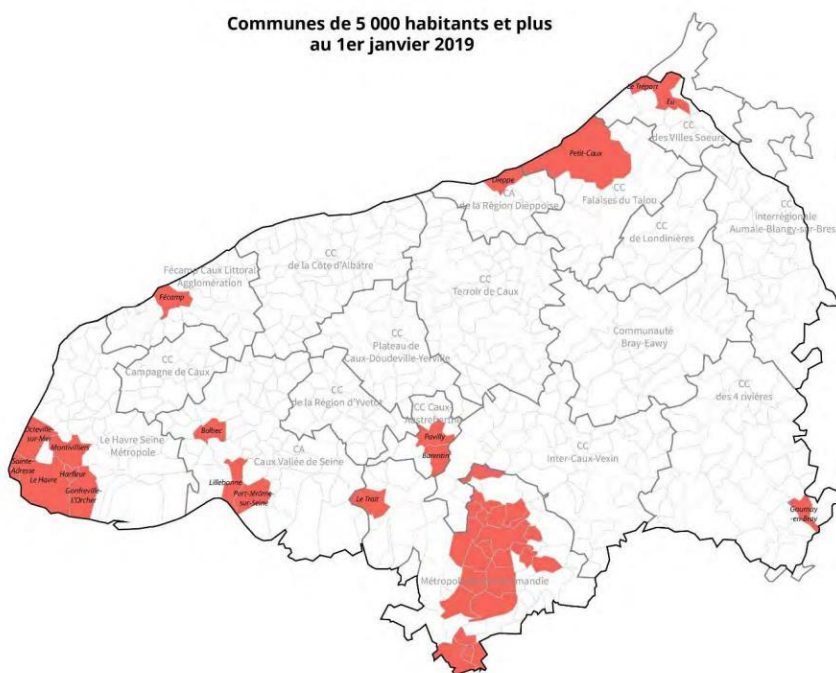
D. Les gens du voyage

La Seine Maritime dispose d'un Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage pour la période 2020-2025. Il s'agit du troisième SDAHGV du département.

Toute commune de plus de 5000 habitants est obligatoirement inscrite au schéma départemental et dispose d'un délai de deux ans pour se mettre en conformité.

Lors de l'adoption du nouveau Schéma, le territoire comptait 43 communes de plus de 5000 habitants répartis sur 10 EPCI. La Commune de Neufchâtel-en-Bray, étant passée sous le seuil de 5000 habitants, est sortie du cadre prescriptif du schéma. A l'inverse,

la commune nouvelle de Petit-Caux, et de ce fait, la Communauté de Communes des Falaises du Talou, a fait son entrée dans le cadre du schéma.



Les axes de ce Schéma 2020-2025 sont de :

- Répondre aux nouveaux enjeux en matière d'habitat, par la création de terrains familiaux locatifs ou d'opérations d'habitat adapté, du fait de l'ancrage territorial des ménages
- Constituer un réseau complet d'aires de grand passage
- Garantir l'accès aux droits des gens du voyage, en matière sociale, de santé, d'insertion professionnelle, de scolarisation et de lutte contre l'illettrisme.

EPCI	Commune	Places existantes en 2012	Objectifs SDAGV 2012-2017	Places existantes au 1er janvier 2019	Places restant à réaliser
Métropole Rouen Normandie	ROUEN	50	Réhabilitation pour 25 à 30 places	50	
	LE PETIT QUEVILLY				
	SOTTEVILLE LES ROUEN	50	Réhabilitation pour 25 à 30 places	Réhabilitation : 40 places	
	LE GRAND QUEVILLY	50	Réhabilitation pour 25 à 30 places	50	
	PETIT COURONNE				
	BOIS GUILLAUME				
	BIHOREL	16		16	
	CAUDEBEC LES ELBEUF		12	24	
	SAINT PIERRE LES ELBEUF		12		
	ELBEUF	8		8	
	OISSEL	24		24	
	DARNETAL	10		10	
	NOTRE DAME DE BONDEVILLE	10	Vocation de passage	10	
	GRAND COURONNE	10	Vocation de passage	10	
	LE TRAIT	12		12	
	SAINT ETIENNE DU ROUVRAY				
	CANTELEU				
	MAROMME		10		10
	MONT SAINT AIGNAN		10		10
	DEVILLE LES ROUEN		10		10
MALAUNAY		10		10	
BONSECOURS		10		10	
LE MESNIL ESNARD		20		20	
FRANQUEVILLE SAINT PIERRE		12		12	
SAINT AUBIN LES ELBEUF		12		12	
CLEON		12		12	
CC Caux Austreberthe	BARENTIN / PAVILLY	10		10	
CC Yvetot Normandie	YVETOT	16		16	
CU Le Havre Seine Métropole	LE HAVRE	60		60	
	SAINTE ADRESSE				
	GONFREVILLE L'ORCHER	10		10	
CA Caux Vallée de Seine	MONTVILLIERS		12	12	
	HARFLEUR	10		10	
	OCTEVILLE SUR MER				
CA Fécamp Caux Littoral	BOLBEC / LILLEBONNE		20	20	
	PORT-JEROME-SUR-SEINE				
CA Région de Dieppe	FECAMP	40		40	
CC des Villes Soeurs	DIEPPE		60	20	60
CC Bray Eawy	LE TREPORT	20		20	
CC des 4 Rivières	NEUFCHATEL EN BRAY	10			
	GOURNAY EN BRAY		14		14
TOTAL		416	224	452	168

cases rouge : commune n'ayant pas réalisé une prescription de création d'aire
case orange : commune n'ayant pas réalisé une prescription de réhabilitation d'aire

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et la citoyenneté, a fait évoluer la portée du schéma en intégrant dans les obligations des EPCI la réalisation des terrains familiaux locatifs au même titre que les aires d'accueil et de passage. L'habitat adapté ne peut pas être considéré comme une obligation et relève donc d'une initiative de la collectivité.

Les aires d'accueil

Au 1^{er} janvier 2019, le département dispose de 20 aires d'accueil regroupant 452 places au total.

Les objectifs du précédent schéma (2012-2017), qui prévoyait globalement la réalisation 640 places, n'ont été atteints qu'à 70%. Les territoires de Dieppe et Gournay en Bray ne disposent d'aucune aire.

Le nouveau schéma 2020-2025 prévoit la réalisation des aires d'accueil manquantes en tenant compte de l'évolution des besoins des territoires.

Pour l'arrondissement de Rouen (Métropole de Rouen, CC Caux Austreberthe et Région d'Yvetot), aucune obligation de nouvelle aire d'accueil n'est prescrite par le schéma, qui met plutôt l'accent sur la création d'une offre dédiée sous forme de terrains familiaux ou d'habitat adapté (transformation des aires existantes notamment sur les communes de Darnetal, Notre-Dame de Bondeville, Grand Couronne et Barentin-Pavilly), compte tenu des tendances observées d'ancrage des familles sur les aires d'accueil.

Le nombre de places en aire d'accueil va donc se réduire passant de 280 à 240.

EPCI	Commune	Objectifs SDAGV 2012-2017 (en unité d'habitat)	Places existantes au 1er janvier 2019	Obligations 2020-2025 (en nbre de places de terrains familiaux)
ARRONDISSEMENT DE ROUEN				
METROPOLE ROUEN NORMANDIE	Darnétal*	130 à 150 PLAI ou terrains familiaux	12 logements en PLAI à Saint Etienne du Rouvray (équivalent à 24 places de TFL)	10
	Notre Dame de Bondeville*			10
	Grand Couronne*			10
	Maromme			18
	Mont Saint Aignan			18
	Déville lès Rouen			18
	Malaunay			18
	Bonsécours			18
	Franqueville Saint Pierre			20
	Le Mesnil Esnard			12
	Caudbec-lès-Elbeuf, Elbeuf, St Pierre-lès-Elbeuf, Saint Aubin lès Elbeuf et Cléon			44
TOTAL METROPOLE ROUEN NORMANDIE	130 à 150	12	196	
CC CAUX AUSTREBERTHE	Barentin / Pavilly*	Aucunes obligations	-	20
TOTAL ARRONDISSEMENT DE ROUEN	130 à 150	12	216	
ARRONDISSEMENT DU HAVRE				
CU LE HAVRE SEINE METROPOLE	Le Havre	10 PLAI et 40 terrains familiaux en commençant par Octeville sur Mer	réflexion en cours	12
	Sainte Adresse			8
	Gonfreville L'Orcher			8
	Montvilliers			8
	Harfleur			16
	Octeville sur Mer			12
TOTAL CU LE HAVRE SEINE METROPOLE	50		64	
CC CAUX VALLEE DE SEIN	Port Jérôme sur Seine	A évaluer suite aux réalisations des équipements de passage	TFL 32 places livré 2019-2020	32
CA FECAMP LITTORAL	Fécamp*	Aucunes obligations	-	10
TOTAL ARRONDISSEMENT DU HAVRE	50		32	106
ARRONDISSEMENT DE DIEPPE				
CA DIEPPE MARITIME	Dieppe	20 PLAI ou terrains familiaux	Non réalisé	66
CC FALAISE DU TALOU	Petit Caux	Aucune obligation	-	6
CC 4 RIVIERES	Gournay en Bray	10 PLAI	Non réalisé	40
CC VILLES SŒURS				pas d'obligations
TOTAL ARRONDISSEMENT DE DIEPPE	30			112
TOTAL DEPARTEMENT	210 à 230		12 logements + 32 places TFL	434

Source : Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

L'Arrondissement du Havre (CU Havre Métropole, CA Caux Vallée de Seine et CA Fécamp Caux Littoral) ne comporte pas non plus d'obligation de nouvelle aire. Le nombre de places est en diminution (de 152 à 142 places) du fait de la transformation partielle (10 places) en terrains familiaux sur l'aire de Fécamp. Quelques places devront faire l'objet d'une réhabilitation.

L'arrondissement de Dieppe (CA De la Région Dieppoise, CC des Villes Sœurs, CC des 4 Rivières et CC des Falaises du Talou), qui n'a pas rempli ses obligations hormis la CC des Villes Sœurs, devra au contraire rattraper ce retard avec la réalisation de 30 places sur la commune de Dieppe (encore une fois, l'objectif des places en aire d'accueil diminue au profit des places en terrains familiaux locatifs) et de 10 places sur la commune de Petit-Caux.

Les terrains familiaux locatifs

Depuis la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté, le schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage comporte des prescriptions en matière de création de terrains familiaux locatifs. Ces terrains sont désormais pris en compte dans le décompte des logements sociaux pour les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi « SRU ».

Dans le précédent schéma, les obligations de réalisation de PLAI ou terrains familiaux n'ont pas été réalisées ou de manière très faible, soit seulement 12 logements à Saint-Etienne du Rouvray et un terrain familial locatif de 32 places à Port-Jérôme-sur-Seine, livré en 2020. Les objectifs fixés étaient de 210 à 230 places.

Le nouveau schéma prévoit la création de 434 places de terrains familiaux³ pour répondre aux besoins des voyageurs sur l'ensemble du territoire, dont 196 dans la métropole de Rouen.

Les aires de grand et petit passage

7 aires de grand passage ont été prescrites par le premier SDAGV sur l'ensemble du territoire ; toutefois, le besoin a été réévalué à la baisse suite à la révision du schéma en 2011 car 1 seule aire, celle du Havre, avait été réalisée entre 2003 et 2012.

Aucune des 5 aires prescrites lors du SDAGV 2012-2017 n'a été réalisée.

Au regard de grands passages qui ont eu lieu sur le territoire au cours de ces dernières années, le nouveau schéma reconduit donc l'obligation pour les EPCI n'ayant pas rempli leur objectif.

Par ailleurs, afin d'apporter une réponse aux rassemblements de caravanes pour des courts séjours en raison de l'hospitalisation de voyageurs intervenus sur le territoire de la métropole de Rouen, un objectif de création de 2 aires de petit passage a été prescrit à proximité des CHU de Rouen et d'Elbeuf.

³ Il est à noter que les obligations et préconisations du précédent schéma (2012-2017) en termes d'habitat étaient comptabilisées en unités d'habitat. Pour faire un comparatif avec les nouvelles obligations il est donc nécessaire de les convertir en nombre de place de caravanes. Puisqu'un ménage possède en général deux caravanes, une unité d'habitat destinée à accueillir un ménage correspond à 2 places de caravanes.

ENTRE DIAGNOSTIC ET ORIENTATIONS / LA CONCERTATION AVEC LES ACTEURS DE L'HABITAT ET LES TERRITOIRES

A la charnière entre le diagnostic et les orientations, un temps de concertation a été construit avec les territoires dans un premier temps puis des acteurs départementaux, agissant sur les grandes problématiques de l'habitat.

Ces temps d'échanges ont été riches de rencontres, d'approfondissement et d'incarnation des sujets de l'habitat selon leur acuité dans les territoires. Ils ont également démontré l'intérêt du dialogue entre les acteurs à cette échelle départementale.

1] QUATRE RENCONTRES TERRITORIALES

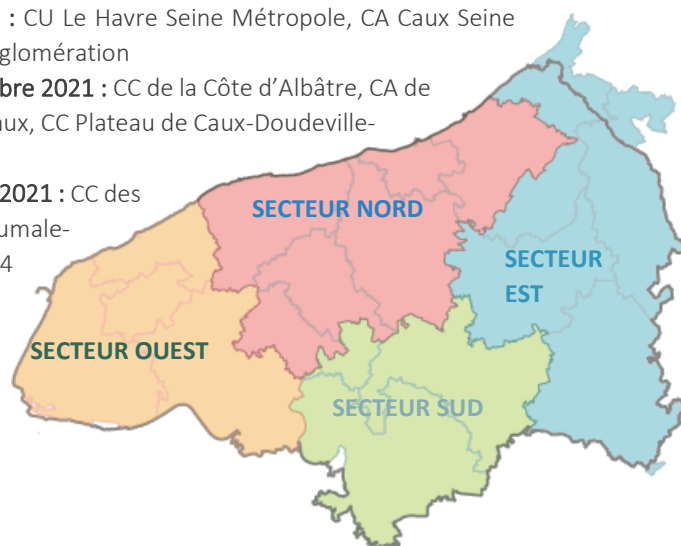
Les rencontres territoriales ont été organisées selon un découpage du département en quatre parties.

SECTEUR OUEST à Goderville le jeudi 18 novembre 2021 : CU Le Havre Seine Métropole, CA Caux Seine Agglo, CC Campagne de Caux, CA Fécamp Caux Littoral Agglomération

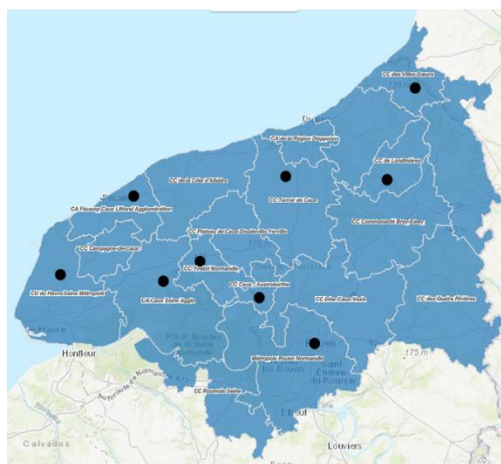
SECTEUR NORD à Ecreteville-les-Baons le jeudi 18 novembre 2021 : CC de la Côte d'Albâtre, CA de la Région Dieppoise, CC Falaises du Talou, CC Terroir de Caux, CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville, CC Yvetot Normandie

SECTEUR EST à Neufchâtel-en-Bray le mardi 16 novembre 2021 : CC des Villes Sœurs, CC des Londinières, CC Interrégionale-Aumale-Blangy-sur-Bresle, CC Communauté Bray-Eawy, CC des 4 Rivières

SECTEUR SUD à Buchy le mardi 16 novembre 2021 : Métropole Rouen Normandie, CC Inter-Caux-Vexin, CC Caux Austreberthe



Les 15 à 30 participants selon les secteurs ont pu largement débattre et contribuer à l'écriture du diagnostic et à l'identification des principaux enjeux sur leur territoire.



Secteurs	Lieu de réunion	Date	EPCI invités	EPCI représentés	Nbre de communes représentées	Nbre de conseillers départementaux présents	Partenaires présents
Est	Neufchâtel en Bray	16/11 matin	5	2	8	1	CAUE76 CAF Action logement
Sud	Buchy	16/11 après midi	3	2	3	0	CAF
Nord	Ecreteville les Baons	18/11 matin	6	2	8	2	CAF
Ouest	Goderville	18/11 après midi	4	3	7	2	SIAO CAF Action logement
Total			18	9	26	5	

Les 4 thématiques ont pu être déclinées en format « word café », sauf à Buchy où une seule table a été formée pour tous les sujets. Le traitement des sujets résultait du diagnostic et préfigurait à la fois la concertation thématique et, bien sûr, le document d'orientations.

Pour mémoire, un court résumé des échanges est présenté ci-après.

A. ATELIER « REGULATION »

Des constats

- **Des documents de planification à grande échelle (SCOT) qui semblent prévoir des développements de l'offre de logements trop importants par rapport aux besoins**
- **Des contraintes fortes en constructibilité dans certains secteurs**
 - o Des contraintes de densité inappropriées dans le rural
- **Le constat d'une augmentation des prix et de la difficulté à accueillir des primo-accédants**
 - o Cœur de cible pour les effectifs scolaires
- **L'existence d'une pression sur les petits logements T2 – T3 mais constat d'une production en individuel**
- **Le constat d'un « effet COVID » sur les marchés immobiliers... mais pour combien de temps ?**
- **Le manque de coordination sur les produits seniors**

Des mises en perspective

- **Le projet d'EPR de Penly : une véritable stratégie coordonnée à déployer entre les communes**
 - o Les agréments accordés au bénéfice du logement social suffiront-ils ?
- **Une production à orienter vers des besoins spécifiques**
 - o Petites unités de logements dédiés aux seniors dans les communes rurales
 - o Offre de standing dans les zones concentrant du parc social
- **Le manque de coordination sur les produits seniors**
- **Le besoin de développer l'accession sociale à la propriété**
- **La remobilisation des friches face au manque de foncier**
- **L'idée de considérer les contraintes sur la construction neuve comme une opportunité de valoriser l'ancien**
- **Le déploiement des outils de lutte contre la vacance (THLV – Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants)**

B. ATELIER « LOGEMENT SPECIFIQUE »

Des constats

- **Besoin de rénover des résidences dédiées aux personnes âgées**
 - o Comment les transformer pour qu'elles répondent à la demande d'aujourd'hui ?
- **Demande d'une plus grande concertation avec les EPCI sur les agréments accordés ?**
- **Problématique spécifique des personnes en situation de handicap et des personnes âgées**
 - o Après un parcours d'hébergement connecté aux ESAT notamment
- **Un manque de connaissance sur le besoin en logements des jeunes**

Des mises en perspective

- **Privilégier le maintien à domicile**
 - o Améliorer la sensibilisation des ménages à la perte d'autonomie
 - o À condition que l'environnement du logement soit adapté
 - o L'ANAH : une complexité technique et administrative
- **Encourager le développement des familles d'accueil**
- **Développer l'offre de logements locatifs sociaux adaptés**
 - o Développer de petites opérations dans les centralités rurales
 - o Expérimenter des solutions résidentielles innovantes : maisons partagées, béguinages...
- **Développer le logement des jeunes, au bon endroit**
 - o Pourquoi ne pas attribuer des logements en RPA aux jeunes ?
 - o Développer l'offre de petits logements et mobiliser Action Logement
 - o Des FJT (Foyers Jeunes Travailleurs) qui déploient leur offre en diffus

C. ATELIER « LOGEMENT D'ABORD »

Des constats

- **Les bailleurs assurent l'accompagnement social des ménages en précarité**
 - o En milieu rural, les CCAS communaux se mobilisent également
- **Difficultés à attribuer des logements à des ménages non solvables**
- **Nécessité de simplifier l'information et les dispositifs**
 - o Méconnaissance des dispositifs de signalement et traitement de l'habitat dégradé
 - o Méconnaissance des outils et des personnes ressources sur les questions liées à l'hébergement d'urgence, social et accompagné

Des mises en perspective

- **Besoin de développer une offre locative sociale adaptée mais aussi des solutions spécifiques type pension de famille**
 - o Dans des communes avec services ou commerces
- **Création / volonté de créer dans les communes rurales des logements d'urgence**
 - o Méconnaissance des financements et des partenaires mobilisables
- **Développer une politique "d'aller vers" les publics fragiles qui ne se signalent pas spontanément**
- **Mobiliser le parc privé avec des formules type bail glissant**
- **Mieux impliquer les différents acteurs et notamment les communes**
 - o Partenariat avec la CAF pour lutter contre la mise en location des logements signalés comme dégradés
 - o Action Logement peut également accompagner des salariés en difficulté

D. ATELIER « AMELIORATION »

Des constats

- **Complexité des aides de l'ANAH et du montage de dossier**
 - o Des ménages qui, même très bien subventionnés, ne sont pas solvables
- **Contraintes à la réhabilitation : techniques, patrimoniales ou liées à l'ABF (Architecte des Bâtiments de France)**
- **Perspective d'interdiction de mise en location des passoires énergétiques**
- **Besoin de rénovation du parc locatif social pour maintenir son occupation optimale**
- **Difficulté des communes à identifier les besoins d'amélioration et les procédures, notamment pour les logements les plus dégradés**
- **Difficulté des communes à lutter contre les marchands de sommeil**
 - o Avoir une démarche proactive pour mobiliser les propriétaires, qui ne vont pas d'eux même vers les dispositifs d'amélioration
- **Des élus qui perçoivent également les contraintes au développement en extension comme une opportunité de revalorisation du parc existant**

Des mises en perspective

- **Besoin de créer un réseau de professionnels du bâtiment**
- **Mieux mobiliser les partenaires pour sensibiliser et informer les ménages**
 - o Les Maisons France Services
 - o Les communes, élus, personnels communaux, services urbanisme : un enjeu de formation
- **Le programme « Petites Villes de Demain » : comment identifier les bons outils à déployer pour la redynamisation des bourgs-centres ?**
- **Être plus actif sur de la rénovation « groupée », par exemple sur un lotissement de maisons de 50 ans et plus**

E. QUESTIONS DE GOUVERNANCE

La question de la gouvernance a généralement conclu les rencontres territoriales, avec plus ou moins d'attente sur la communication, la capacité à observer l'habitat et à partager les enjeux. Les principales idées sont indiquées ci-dessous car elles témoignent du besoin d'ingénierie dans les EPCI moins dotés en moyens humains mais aussi du besoin de partager des expériences qui peuvent être mises à profit ailleurs dans le département de Seine-Maritime.

- **Communication**

- Un guide habitat, plaquette pédagogique / un « qui fait quoi », une simplification, une information simple, des pictogrammes,
- Disposer d'un annuaire des acteurs référents, personnes ressources,
- Un guide des aides
- Organiser des relais (rénovation de l'habitat) : PETR, ComCom, maison des services, maires/CCAS, conseillers départementaux
- Site du département ou QR code qui renvoient sur des acteurs compétents # PDH,

-

- **Observatoire**

- Consolider l'observatoire des territoires, établir des tableaux de bord de l'habitat en Seine-Maritime, homogénéiser les données, avoir des informations à différentes échelles
- Outil d'aide à la décision,
- Complémentarité des productions inter-institutionnelles,
- Elargir les champs de l'observatoire à l'économie et au social,

- **Dialogue territorial**

- Avoir un référent territorial capable de répondre ou d'orienter,
- Des Assises de l'habitat tous les 2 ans pour partager des expériences,
- Privilégier les échanges par voie dématérialisée (visio), relayer les bonnes pratiques, pas d'outils figés,
- création de Rendez-vous (en présentiel, webinaires, « matinales », présentations dans les instances communautaires...)
- Des visites de terrain, thématiques, visites de sites, d'opérations

- **Outillage**

- Ingénierie auprès des territoires,
- Référentiels
- Glossaire

2] DES ATELIERS THEMATIQUES POUR APPROFONDIR LES ENJEUX DEGAGES TERRITORIALEMENT ET CO-CONSTRUIRE LES ORIENTATIONS DU PDH 2022-2028

Les ateliers thématiques ont repris les conclusions des ateliers territoriaux. Les échanges ont été organisés autour de trois questionnements majeurs auxquels a pu contribuer chaque participant.

Le résultat de ces rencontres a été directement utilisé dans la construction du document d'orientations, qui reprend la structure et même la détaille spécifiquement pour le logement locatif social.

Un résumé des propos tenus est proposé ci-après, par questionnement.

A. REGULATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT : QUANTITATIVE ET QUALITATIVE



L'objectif était de partager une vision du développement de l'habitat, en termes de produits (typologies, ancien ou neuf...) et selon une stratégie équilibrée d'aménagement du territoire, en cohérence avec les dispositifs déployés (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain).

Participants

Territoires	Bailleurs	Acteurs privés	Institutionnels	Autres partenaires
Cc Terroir de Caux	Habitat 76	CAPAB Seine-Maritime	DREAL Normandie	AURBSE
Cu LHSM	Alcéane	FPI Normandie	Adil 76	
Dieppe maritime			EPF Normandie	
CC villes sœurs			CAUE 76	

Synthèse des échanges selon trois questionnements

Réaction globale de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) à propos de l'analyse sur la surproduction : il existe un besoin structurel de développement de l'offre, l'indicateur d'évolution démographique ne fait pas tout.

Questionnement sur la vacance :

- Des logements en construction comptabilisés vacants
- Des logements en succession pendant 6 mois à 10 ans voire davantage
- Des logements au-dessus de commerces, en particulier au-dessus de bars, qui ne sont pas attractifs (à Rouen)
- Quid des logements démolis qui ne sont pas comptabilisés... Quid de l'effet COVID ?

Comment appliquer une territorialisation partagée des besoins en logement à différentes échelles ? Quels objectifs prioritaires ?

- Bien considérer que les territoires sont en réseau : interaction entre les territoires par les flux de population ; les migrations pendulaires peuvent aussi alimenter la périurbanisation : transports, services disponibles. Comment penser la mise en réseau, comment créer du dialogue autour de cette question ?
- Des compétences en matière d'habitat très variables selon les territoires, quelle place des interlocuteurs EPCI /communes ?
- Des sujets particuliers comme le projet d'EPR à Penly : nécessaire coordination, chacun voulant en « tirer parti ». Le dialogue doit être organisé par l'Etat, garant d'une vision d'ensemble,

- Beaucoup d'échanges sur le profil de l'offre résidentielle à proposer selon les territoires : quel est le type de logements ? Quelle localisation ? Manifestement, des lectures contradictoires des besoins selon les acteurs et une inadéquation des orientations : des PLU(I) qui imposent des typologies de grands logements et des études qui pointent les attentes liées aux petits ménages de plus en plus nombreux confrontés à une absence d'offre adaptée.

Comment assurer le développement de l'offre de logements en combinant neuf et remobilisation de logements vacants ?

- Ne pas opposer le neuf et l'ancien mais considérer qu'ils sont complémentaires,
- La réalité du gisement de la vacance est questionnée sur l'état de ce parc, sa capacité à apporter le même niveau de confort, son augmentation possible avec la généralisation du permis de louer, le décompte réel et l'identification des logements à remobiliser, le problème des biens restés en indivision, des biens « sans maître »
...
- La reconquête du parc vacant est un objectif partagé comme en témoignent les programmes PVD, OPAH RU ou PIG, les objectifs dans les documents de planification de l'habitat (PLUiH, PLH) ; nécessité de renforcer le volet coercitif, mobiliser le droit de préemption, envisager des démolitions dans certains cas malgré leur coût ; élargir les outils de rénovation énergétique, accroître l'accompagnement des investisseurs, avoir une approche globale du confort du logement (pas seulement énergétique), alléger les contraintes portées par l'ABF qui induisent un surcoût non pris en compte dans les financements, encourager le déploiement des formules VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) et DIIF (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière)
- La reconquête des friches : améliorer la connaissance sur le département par le recensement des friches sur l'axe Seine par l'EPFN, l'institution d'un Observatoire à long terme, la conduite d'« études flash » pour identifier le devenir d'un site,
- Acquisition-amélioration : peu mobilisée par les communes, difficile à sortir par des opérateurs sociaux ; mieux identifier les conditions de faisabilité : opération mixte, portage foncier avec l'EPFN en renouvellement urbain.

Quelle mise en œuvre de la mixité de l'offre de logements pour favoriser les parcours résidentiels ?

- L'objectif de mixité de l'offre résidentielle doit se mesurer par une approche globale du cadre de vie : services, transports, organisation territoriale, mixité au sein de l'opération, qualité urbaine des développements,
- A propos du logement locatif social : il se développe à un rythme assez soutenu, le prioriser vers les communes en rattrapage SRU et comme outil de renouvellement des centres anciens,
- La question de l'accession à la propriété reste majoritaire : comment l'orienter pour limiter l'étalement urbain ? Comment les agglomérations pourraient-elles offrir davantage de logements en accession compatibles avec les ressources et les profils des ménages ? Comment éviter que les grands logements destinés à des familles soient finalement achetés par de jeunes retraités ? Comment limiter la course aux lotissements qui ne permettent pas une fluidité suffisante pour renouveler le profil des ménages (vieillesse, départ des enfants scolarisés...), comment améliorer la qualité de l'offre en lotissements ?
- Mobilisation des acteurs à confirmer autour de l'accession sociale : constitution d'Offices Fonciers Solidaires (OFS) par des opérateurs du logement social pour développer du Bail Réel Solidaire (BRS), dynamique autour du PSLA (Prêt Social Location Accession), questionnement sur le profil des ménages à cibler (élargir le segment « famille ») sur les formes urbaines et la qualité du logement, comment devenir véritablement attractif et alternatif à l'offre en lotissement pas toujours de bonne qualité ?
- Valoriser les expériences positives et dégager des moyens d'ingénierie aux côtés des élus pour fabriquer un cadre de vie favorable notamment dans les Petites Villes de Demain (PVD).

B. AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT



En Seine-Maritime, les politiques en faveur de la lutte contre l'habitat indigne, la rénovation thermique des logements, sont déjà largement déployées. D'autres sujets pourraient mériter une attention collective comme ceux de l'accompagnement aux interventions sur les copropriétés, de la lutte contre la vacance, de l'accompagnement à l'accession dans l'ancien...

Participants

Territoires	Bailleurs	Acteurs privés	Institutionnels
CC Terroir de Caux CC Caux Austreberthe Le Havre Seine Métropole Dieppe Maritime MRN	Immobilière Basse Seine Alcéane Habitat76	CAPEB SEINE-MARITIME FFB RMT FFB Le Havre Page9	Action Logement Service CAF 76 CAUE 76

Synthèse des échanges selon trois questionnements

Quelles actions déployer pour améliorer la connaissance des aides et des dispositifs en faveur de l'amélioration de la qualité des logements et de la résorption de l'habitat dégradé ?

- La complexité des dispositifs a été largement partagée par les participants, quels que soient leur statut ou leur position (collectivité locales, acteurs privés, travailleurs sociaux),
- La fabrication de plaquettes est apparue plutôt constituer un piège : il serait illusoire de penser que chacun pourra véritablement s'approprier les processus d'accompagnement ; renforcer les dispositifs d'animation,
- Pour autant, il faut sensibiliser chaque intervenant dans les territoires pour qu'il sache à minima orienter les candidats à l'amélioration de leur logement : mieux former les assistantes sociales sur les signalements et les services techniques, mieux impliquer les communes (elles sont aux premières lignes et peu formées), donner un cadre aux entreprises et artisans qui interviennent auprès des ménages, la Fédération Française du Bâtiment (FFB) s'en préoccupe,
- Echanges à propos de l'accès aux informations et aux aides : privilégier l'accueil « Marianne » de l'Etat pour rassurer les candidats à l'amélioration de leur logement, permanences physiques (éviter d'enterrer les fractures numériques), par téléphone, par visio ? Suggestion de mettre en place un numéro unique commun à tous les opérateurs,
- Améliorer la lisibilité des accompagnateurs ou « opérateurs » de la rénovation (INHARI, SOLIHA, PAGE 9...)
- Proposer des fiches techniques sur des procédures : exemple des biens « sans maître »
- A propos de l'habitat dégradé : il est essentiel que les élus veuillent véritablement agir, y compris par la coercition : être prêt à « déranger » les marchands de biens
- Mobilisation des bailleurs sociaux pour intervenir en copropriété ou en acquisition, avec la commune, l'EPFN ...

Comment accompagner les initiatives de valorisation du patrimoine ancien au profit de l'attractivité des centres anciens ?

- S'appuyer sur les dispositifs d'animation, échanger entre partenaires et valoriser les bonnes pratiques,
- Recourir à la régie pour permettre un travail constant dans le périmètre et pallier les manques de moyens dans les structures spécialisées
- Logements au-dessus des commerces : capitaliser un savoir-faire à partir des réflexions en cours sur Le Havre pour nourrir les « Petites villes de demain » (PVD). Exemple de l'Atlas du Havre qui recense les différentes typologies de bâti avec des préconisations de réhabilitation adaptée : communiquer sur les rénovations exemplaires

- Revalorisation du patrimoine ancien : quel travail avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour que les opérations puissent avoir lieu ? Comment partager les surcoûts ?

Comment garantir un accompagnement professionnel de qualité auprès de tous propriétaires ou copropriétaires ?

- Remettre en perspective et rédéfinir ce qu'est une « amélioration de qualité »
- Qualifier mieux les entreprises et les rendre capables de répondre à cette demande future très importante
- Revaloriser la formation dans le cadre d'une politique locale de l'habitat : quelle formation des jeunes pour ces chantiers ? Quand la rénovation sera-t-elle plus importante que la construction ? Quid de la qualification pour bien repérer les bons professionnels : établir un guide ?
- Copropriétés : comment capitaliser sur des expériences et comment apporter une expertise à des territoires pour ne pas démultiplier des dispositifs complexes et rechercher l'efficacité ?
- Comment capitaliser avec des professionnels sur le long terme, pour une qualité de service et de conseil aux propriétaires ?

C. VERS LE LOGEMENT D'ABORD POUR LES PERSONNES DEFAVORISEES



Il s'agissait de traiter de la fluidité des parcours résidentiels des ménages les plus précaires, objet de l'attention du PDALHPD, actuellement en révision. L'apport du PDH (Plan Départemental de l'Habitat) serait d'imaginer des modalités efficaces de collaboration territoriale : de l'hébergement social au logement accompagné et de celui-ci au logement pérenne.

Participants

Territoires	Bailleurs	Institutionnels	Autres partenaires
MRN CC Terroir de Caux CU Le Havre Seine Métropole	Quevilly habitat SODINEUF habitat normand Habitat76 Seine Logement LOGEAL IMMOBILIERE Logeo Seine Foyer Stéphanois	GCSMS SIAO 76	Mission locale rurale du Talou Les Nids ONM UDAF 76 Ensemble Groupe des Solidarités UDCCAS 76

Synthèse des échanges selon trois questionnements

Quelles actions déployer pour améliorer la lisibilité des dispositifs et des personnes ressources en matière de logement d'insertion et logement accompagné ?

- Constat général : l'offre d'hébergement et d'insertion est concentrée, de fait, dans les villes, car il s'agit d'apporter des solutions collectives, accompagnées qui ont du mal à être individualisées. Mais cela induit une difficulté à apporter des réponses de proximité, souvent nécessaires (difficile d'éloigner une personne de son environnement),
- Les CCAS ou à défaut les secrétaires de mairie sont le premier maillon de l'écoute des difficultés des personnes, mais elles manquent parfois de connaissances sur les dispositifs pour les orienter. Le premier réflexe est de les guider vers les bailleurs sociaux, qui ne peuvent prendre en charge toutes les situations, a fortiori lorsqu'un accompagnement social renforcé est nécessaire,
- Les associations œuvrant en diffus ne sont pas nombreuses, elles cherchent à capter des logements dans le parc public ou privé afin de pouvoir accompagner les personnes. Elles publient des plaquettes d'information sur

l'intermédiation locative (IML). Un besoin d'accès à l'information a été souligné : documentation, personnes ressources surtout,

- Difficulté à gérer les urgences, manque de vision globale, de coordination : aller vers une mutualisation sur plusieurs communes, à l'échelle des EPCI ? Pour l'instant, ce n'est pas un sujet partagé dans les intercommunalités, en dehors des EPCI investis dans une politique locale de l'habitat et en charge de l'animation du dispositif des attributions de logement,
- Nécessité de passer par les associations pour la gestion locative déléguée ET l'accompagnement social,
- Sujet lié au PDALHPD, important pour vérifier l'équité territoriale.

Quelles possibilités de déploiement des solutions d'hébergement d'urgence ou temporaire en diffus et en dehors des grands pôles urbains ?

- Une commune propriétaire d'un logement : convention avec association qui peut activer une Allocation Logement Temporaire pour loger en hébergement. La difficulté pour la commune est d'accepter que ce logement fasse l'objet d'une attribution via le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation), qu'il ne réponde pas à ses besoins locaux, et qu'il faut s'engager sur la remise en état du logement sans financement a priori des travaux ...
- Idéalement, capter du T3 pour davantage de flexibilité dans les attributions et surtout le coût du reste à charge pour le ménage (ALT plafonnée à 220€ pour 1 T1)
- Le financement de nuits d'hôtel, si le partenariat fonctionne (et s'il existe un hôtel à proximité) reste une vraie solution d'urgence.
- L'hébergement d'urgence (mise à l'abri) se développe dans les communes rurales face aux besoins (certes ponctuels mais souvent difficiles) mais il reste complexe à équilibrer : voir les expériences où les impayés ont conduit à la suppression du logement. En outre, il faut une grande disponibilité en termes de ressources humaines.
- A noter l'expérience « Abris 76 » : intervention ponctuelle suite à un incendie ou à une détresse sociale, possibilité d'installer un habitat temporaire type « mobil-home ».
- Questionnement sur l'opportunité de tester des solutions d'hébergement mobile, type tiny house ?
- Utiliser les logements vacants des résidences autonomie ?

Quelles opportunités pour développer le parc locatif très social de droit commun ?

- Les bailleurs sociaux ont vocation à développer du logement social de droit commun, permettant l'accueil des personnes autonomes (une association intermédiaire demeure nécessaire pour les publics en grande fragilité sociale).
- Ils peuvent apporter des solutions, porter par exemple des acquisitions - améliorations et travailler avec une association en charge de la gestion sociale et locative,
- Développer le parc locatif très social, du T2 principalement et surtout très abordable : si la part des PLAI augmente, le PLAI adapté (loyer inférieur + gestion locative spécifique) ne se développe pas assez pour répondre aux besoins,
- Développer aussi des réponses en logement locatif conventionné social ou très social dans le parc privé, en diffus spécialement, au centre des bourgs ruraux notamment,
- Point spécifique sur l'habitat adapté pour les gens du voyage en voie de sédentarisation : comment trouver des solutions et avec quels opérateurs ?

D. LOGEMENT SOCIAL ET BESOINS SPECIFIQUES



Cette partie du PDH (Plan Département de l'Habitat) vise à élaborer des réponses ciblées pour des profils de ménages particulièrement présents ou avec des besoins spécifiques qui méritent une attention collective : le logement des jeunes (étudiants, saisonniers, jeunes actifs), l'apport de solutions résidentielles à la population âgée mais autonome, les personnes en situation de handicap et âgées.

Participants

Territoires	Bailleurs	Institutionnels	Autres partenaires
CU LHSM CC Terroir de Caux MRN Dieppe Maritime CC Caux Austreberthe	Quevilly habitat SODINEUF habitat normand Habitat 76	ADIL 76 Banque des territoires DREAL Normandie MDPH76	Action Logement Service

Synthèse des échanges selon trois questionnements

Comment favoriser l'émergence de projets d'habitat adapté aux seniors en s'assurant de la complémentarité des réponses et une bonne couverture territoriale ?

- Constat généralisé : un manque de petits logements. Il faut créer des petits logements accessibles,
- Les bailleurs sociaux sont en situation de produire des projets neufs type « papyloft » pour personnes âgées.
- Des résidences autonomie avec des logements vacants : besoin d'évolution de certaines résidences pour remédier à cette vacance
- Etudier des possibilités de convention pour accueillir d'autres types de publics (exemple de Caux Seine Agglo, partenariat avec la mission locale qui loge des jeunes dans la résidence...)

Quelles dispositions prendre pour répondre aux besoins des personnes âgées en situation de handicap (après les hébergements collectifs adaptés) ?

- Sujet qui avait émergé dans les rencontres territoriales et sur lequel les acteurs mobilisés ont insisté sur la nécessité d'agir pour une insertion sociale des personnes, dans des ensembles résidentiels de droit commun plutôt que dans réponses collectives dédiées,
- Des exemples de référence
 - o Saint Etienne du Rouvray, Château Blanc
 - o Maromme, quartier Binche (Logéo Seine)
 - o Rouen : 2 appartements, quartier Orléans Gauche,
 - o Havre : Logéo et Alcéane à Montgaillard, centre ancien et quartier Sud, 35 places en colocation

Peut-on améliorer les réponses apportées aux jeunes en formation, en insertion ou en emploi saisonnier, principalement hors des grands pôles urbains de la Seine-Maritime ?

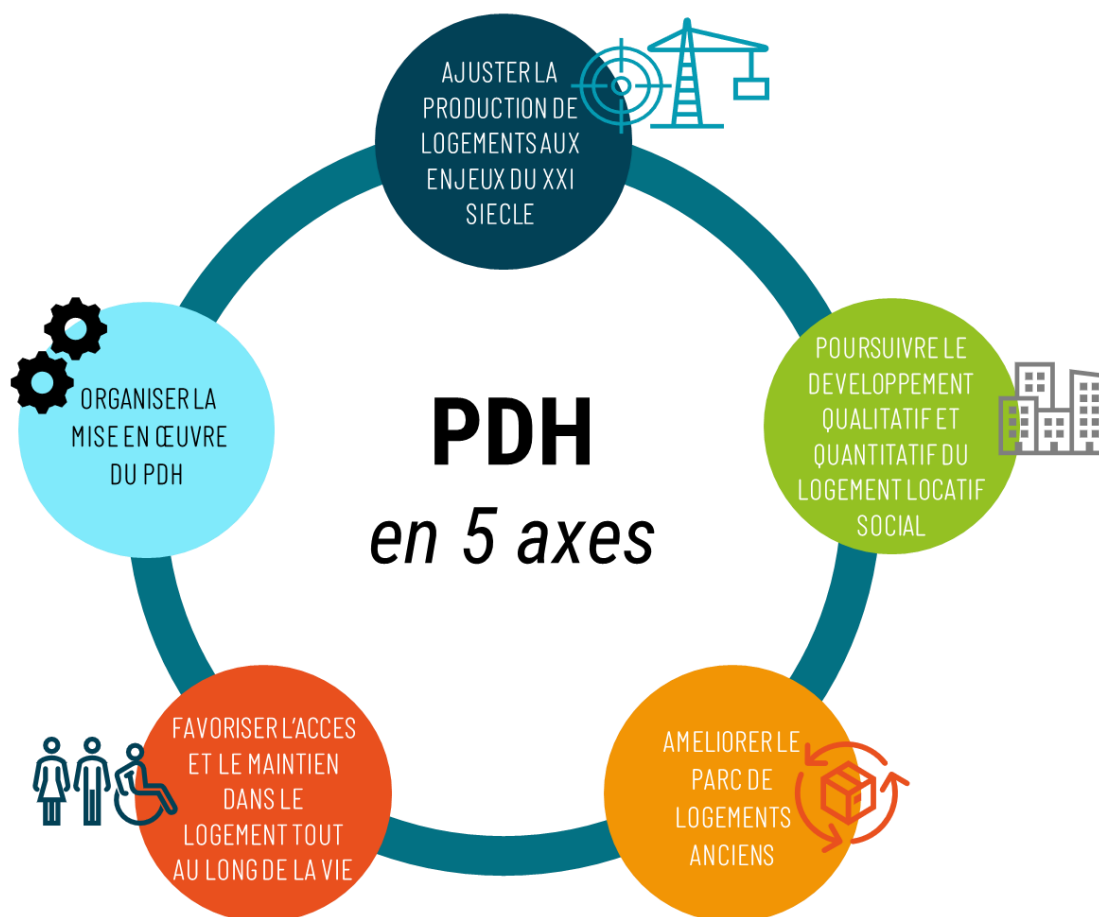
- Le besoin en logement des jeunes a été largement pointé par les participants, sous différents angles.
- L'offre de solutions collectives est inégalement répartie sur le département et les petites villes/polarités n'ont pas de réponse à apporter. Les conventionnements avec des résidences autonomie sont un début de réponse. Réflexions aussi sur des solutions en diffus qui posent le sujet de la mobilité des jeunes : flexibilité, petites unités, avec de l'intermédiation locative...
- Problématique des saisonniers dans les secteurs touristiques, saisonniers qui ne sont pas toujours des jeunes. Aussi, les résidences jeunes-actifs (exemple du Tréport) peuvent apporter des réponses adaptées.
- Une préoccupation importante sur l'accompagnement social des jeunes en insertion professionnelle ou résidentielle (besoin d'intermédiation locative pour ce public),
- Les acteurs ont souligné également l'amélioration de la communication sur les dispositifs existants, parfois mal connus (Action Logement, mission locale, Coloc'76, CLLAJ de la région du Havre, services civiques en structure ...)

- A noter l'existence d'une étude au niveau régional (fin 2021) menée par l'URAJ pour mettre à plat les solutions offertes, les bonnes pratiques, les structures existantes, leur fonctionnement, les manques sur certains territoires : premier cadre général qui ne remplace pas une étude locale adaptée (exemple de l'Agglomération du Havre qui a engagé une étude sur les jeunes).

LES ORIENTATIONS DU PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Les étapes de concertation, tant territoriales que thématiques, ont permis de valider cinq orientations stratégiques déclinées en différents axes de la politique départementale :

- Le nécessaire ajustement de l'offre nouvelle aux enjeux du XXIème siècle,
- La poursuite d'une politique de développement du parc social, pour faire face aux besoins de mixité sociale,
- La réhabilitation du parc existant pour améliorer le confort des logements et agir sur les dépenses d'énergie des ménages,
- L'accès au logement tout au long de la vie.
- Le cadre de la mise en œuvre du PDH



ORIENTATION N°1] AJUSTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AUX ENJEUX DU XXI SIECLE

LES ENJEUX

La préservation de la biodiversité et l'adaptation au changement climatique sont désormais des priorités incontournables en matière de développement des territoires. La loi Climat et Résilience, entrée en vigueur en août 2021, traduit une orientation forte des politiques gouvernementales que doivent décliner les orientations locales : la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) conduit les territoires à baisser de 50 % d'ici 2030 le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En 2050, l'objectif zéro artificialisation nette devra être atteint. Par conséquent, les modalités de développement de l'offre de logements doivent être régulièrement interrogées, recherchant une plus grande densité dans les opérations neuves en extension et en favorisant le renouvellement : mobilisation des dents creuses et remobilisation du parc vacant. En outre, il s'agira également de coordonner les développements pour mieux répondre aux besoins tant quantitatifs que qualitatifs.

Quantitativement, la surproduction conduit à de la vacance. Or des politiques en faveur des centralités sont déployées pour reconquérir du parc vacant. Ne faut-il pas s'interroger sur les volumes produits en neuf pour ne pas augmenter les gisements de patrimoines moins attractifs et, au contraire, miser sur une contribution de l'ancien à la satisfaction des besoins en logements ?

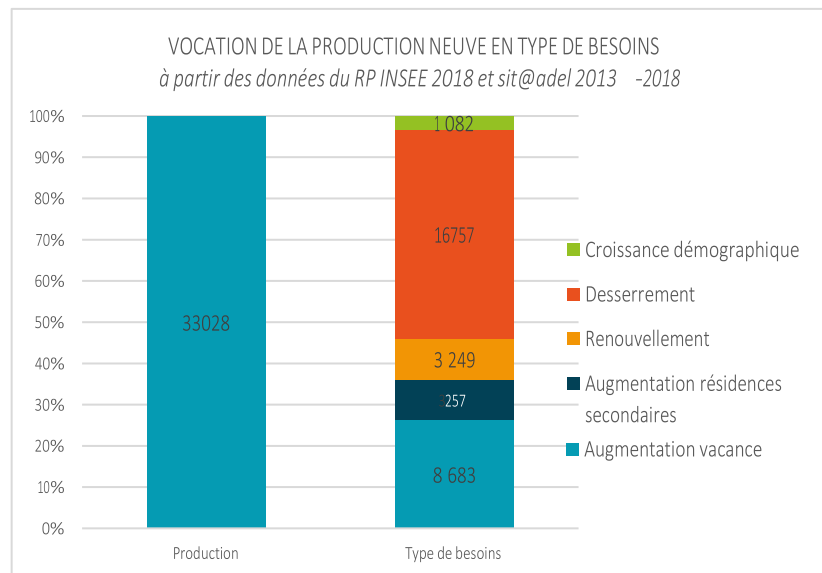
Vision rétrospective de la vocation du parc construit entre 2013 et 2018 pour mesurer l'enjeu de régulation quantitative

Il s'agit d'évaluer à quels types de besoins a servi la construction récente dans le département ⁽¹⁾. En théorie, ces constructions ont pu satisfaire trois catégories de besoins :

- o Le renouvellement du parc de logements : des logements neufs qui n'ont pas servi à augmenter le stock global de logements mais qui ont remplacé des logements démolis ou ayant changé d'affectation.
- o Le desserrement : la décohabitation, les besoins liés à l'évolution de la structure des ménages, à leur vieillissement
- o L'évolution démographique, lorsqu'elle est positive

33 028 logements neufs ont été construits entre 2013 et 2018 selon Sit@del.

- Le renouvellement du parc entre 2013 et 2018 : 3 249 logements auraient servi aux besoins de renouvellement du parc, soit environ 0,11% du parc de 2012. Ce taux relatif apparaît plutôt en bas d'une fourchette de référence moyenne entre 0,1 à 0,2%, notamment parce que plusieurs opérations de renouvellement urbain (dans les quartiers dits « ANRU ») ont permis d'engager des démolitions, qui finalement pèsent peu à l'échelle départementale, ou bien ont été réalisées en amont de la période de référence (démolitions « PNRU » antérieures à 2013).



- Le besoin de desserrement : 16 757 logements construits entre 2013 et 2018 ont servi le desserrement des ménages.

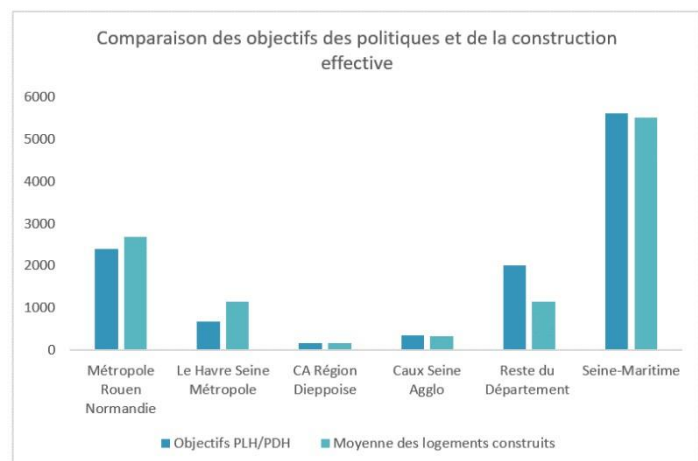
(1) Précaution méthodologique : cette analyse croise deux bases de données : Sit@del pour la construction et l'INSEE pour les évolutions démographiques et du parc de logements. Les modalités de traitement et les temporalités de récolte peuvent induire un biais dans les résultats. Néanmoins, cela donne une photographie de la destination théorique des logements produits. Elle permet notamment d'identifier la part de la production qui alimente la vacance.

Calcul : estimation du nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation en 2018 (taille des ménages de 2,17) avait été atteint dès 2013.

- Le besoin lié à la croissance démographique est marginal compte-tenu du taux d'évolution quasi-nul. Toutefois, 1 082 logements ont pu satisfaire ce besoin.
- Entre 2013 et 2018, le nombre de logements vacants (et secondaires pour 3 257 unités) a augmenté de 11 940 logements.

Ainsi, on peut lire que le rythme de construction était supérieur aux besoins au regard de la réalité des évolutions démographiques. De ce fait, une partie de l'offre ancienne se déqualifie au regard du reste de l'offre disponible, et devient vacante, de manière ponctuelle ou durable.

Chaque territoire définit sa stratégie en tentant soit d'endiguer la perte démographique due aux départs, soit de maintenir ou d'encourager les arrivées. Chacune est cohérente indépendamment des autres, mais elles sont souvent incohérentes entre elles, à l'échelle départementale. S'il existe bien un marché pour ces logements nouveaux surnuméraires (investisseurs, accédants, demandeurs d'un logement social adapté), les conséquences sur le parc ancien sont importantes lorsque la production n'est pas ajustée aux besoins.



Aussi, il apparaît essentiel d'encourager et de ne pas entraver les politiques de reconquête des bâtis anciens des centres bourgs (Programme « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain »).

S'il n'appartient pas au Plan Départemental de l'Habitat de modifier les objectifs stratégiques définis dans le cadre des politiques locales, il peut contribuer à mettre en cohérence les programmes locaux de l'habitat entre eux, notamment au regard de la politique départementale de recentrage de la production vers les bourgs centres.

Qualitativement, l'analyse socio-démographique menée dans le cadre du diagnostic a démontré que les ménages avaient sensiblement évolué dans leur composition, tandis que la production nouvelle ne semble pas s'être ajustée en conséquence. L'offre supplémentaire doit prioritairement être orientée vers les manques (des logements adaptés aux petits ménages, une offre d'accession compatible avec la réalité des ressources des ménages intermédiaires...).

Selon les projections de l'INSEE, les tendances démographiques actuelles se poursuivront vraisemblablement, avec une croissance quasi nulle à l'horizon 2050 pour le département et une continuité dans la réduction de la

taille des ménages. Ces évolutions démographiques sont une réalité nationale que les calculs des besoins en logements doivent impérativement prendre en compte, au risque de surévaluer et de déréguler l'offre résidentielle dans son ensemble.

Le moteur principal de besoin en logement est le desserrement des ménages, principalement causé par le vieillissement de la population. L'adaptation de la construction à cette situation à venir est un enjeu de taille.

En outre, certaines parties du territoire devront faire face à **problématiques spécifiques** qui nécessitent une observation et un dialogue particuliers autour de l'ajustement de l'offre à la demande : par exemple autour d'un projet majeur de développement comme la centrale de Penly, mais aussi autour des besoins des saisonniers dans les secteurs touristiques.

LES AXES DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE

A. AJUSTER LES AMBITIONS DE DEVELOPPEMENT AUX BESOINS REELS :

1. Des objectifs territoriaux de construction de logements neufs qui s'inscrivent dans une perspective départementale de recentrage vers les pôles et les bourgs-centres



Considérant la nécessaire inscription dans une perspective de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et le besoin de rapprocher l'habitat des services publics ou privés, des transports et de l'emploi, les développements de l'offre de logements au sein du département doivent traduire une logique de recentrage vers les pôles et les bourgs-centres. Cette logique doit être déclinée dans chacun des documents de planification et d'organisation territoriale, qu'il s'agisse des SCoT, des PLUi ou des PLH.

2. Une construction plus économe et qualitative du foncier



Il convient d'orienter la construction vers le renouvellement des friches, des dents creuses et des terrains déjà aménagés. Les bonnes pratiques observées sur les différents territoires pourront être relayées, et le recours aux études foncières pourra être valorisé, car permettant l'identification des fonciers à utiliser et la mobilisation des outils de portage foncier tels que l'EPFN. L'intervention foncière publique permet de réguler l'accès au foncier et, bien utilisée, elle peut dégager des ressources.

3. Un dialogue entre les territoires sur leurs objectifs de développement de logements



Les objectifs de logements fixés par chaque territoire sont liés aux objectifs des autres territoires : certains projets peuvent développer un territoire au détriment d'un autre, tandis que d'autres projets peuvent bénéficier à plusieurs territoires et, enfin, certains projets d'ampleur nécessitent une coordination entre les territoires.

Le dialogue au-delà des périmètres de compétence en matière d'urbanisme et d'habitat, y compris au-delà des SCOT, s'avère donc utile et nécessaire, notamment au travers des instances de pilotage du présent Plan Départemental de l'Habitat.

B. MIEUX ARTICULER LES DEVELOPPEMENTS ENTRE CONSTRUCTION NEUVE ET REMOBILISATION DE LOCAUX VACANTS

1. Mobiliser les logements vacants, notamment dans les pôles et bourgs-centres en faveur des ménages



Partant du constat où, selon l'INSEE, la vacance représente 8,1 % des logements en 2017 (+50 % en 10 ans), les stratégies de développement des territoires (PLUIH, PLH) doivent inclure une analyse des causes de la vacance et des moyens pour y remédier.

Dans les communes ou quartiers où le taux de vacance de plus de 2 ans est supérieur à la moyenne départementale, à savoir 2,34 % en 2017 (source LOVAC), les territoires doivent déterminer les moyens nécessaires à la réduction de cette vacance (acquisitions-améliorations HLM, mobilisation des professions immobilières et des investisseurs, études, restaurations immobilières, dispositifs coercitifs...)

2. Mettre en place des programmes d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) cohérents et ambitieux



Les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) visent à conforter l'attractivité des bourgs-centres, par la définition d'une stratégie déployée à l'échelle intercommunale. Cette stratégie comprend notamment des déclinaisons concernant l'habitat et les espaces publics afférents. Ces stratégies doivent être ambitieuses pour être efficaces, en mobilisant les acteurs locaux, les aides publiques dont celles que le Département met en place. Dans les cas où les dysfonctionnements sont les plus forts, des OPAH-RU peuvent notamment être envisagées, réclamant une implication particulière de la commune ou de l'EPCI maître d'ouvrage.

3. Faciliter la reconversion des bâtis anciens sans usage en logements

Lorsque la réglementation et les caractéristiques de la commune le permettent ou le légitiment (présence de services publics et privés, de commerces, de transports...), faciliter la reconversion des bâtis anciens affectés à un autre usage, en offre d'habitat et de logements adaptés (diversité de statut - parc locatif, de propriétaires occupants ou accédants - de taille, de montage d'opérations - bailleurs sociaux, investisseurs privés, etc...)

C. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS

1. Privilégier la mixité de l'habitat au niveau territorial



La planification territoriale et les projets d'aménagement doivent fixer des objectifs de mixité des formes d'habitat (individuel / collectif / intermédiaire), des statuts d'occupation (locataires / propriétaires / accédants) et des tailles de logement (petits / moyens / grands logements). Cette mixité est variable selon les typologies de communes et peut s'apprécier à différentes échelles (du territoire, de l'opération ou de l'immeuble).

- Faire progresser la part de logements locatifs dans les zones rurales et périurbaines et y développer la proportion de petits logements.
- Viser le maintien dans la construction neuve en zone urbaine d'une proportion de maisons individuelles (ou intermédiaires), afin d'accueillir les ménages y aspirant et juguler ainsi la périurbanisation. Mobiliser notamment l'accession à coût maîtrisé et l'accession sociale à la propriété.

2. Rechercher une amélioration de la qualité architecturale et d'usage des opérations d'habitat



Les EPCI ou les communes peuvent mettre en place des chartes sur la qualité de construction des logements, applicables aux lotissements, au logement social...

Les projets d'aménagement maîtrisés par les collectivités (ZAC, foncier public...) sont des occasions de réalisations innovantes et exigeantes sur la qualité urbaine, environnementale et d'usage de logements.

	<p>Animation</p> <p><i>Au travers des comités techniques, des comités de pilotage et de la biennale de l'habitat (cf Orientation 5)</i></p>		<p>Ressources</p> <p><i>Transmission et information délivrée autour des différents sujets de l'habitat (guide, site ressources, contacts, etc...)</i></p>		<p>Données</p> <p><i>Analyse et transmission de données, cartographiques, statistiques, d'études diverses</i></p>
--	--	--	--	--	--

Les orientations faisant l'objet d'un suivi via des indicateurs de résultats

INDICATEURS DE RESULTAT		OBJECTIFS
1.A.1	<p>Part des permis de construire dans les pôles : suivi des permis de construire dans les pôles urbains / hors pôles urbains (Sitadel)</p> <p>Écart entre nombre de ménages et de logements supplémentaires (INSEE)</p>	<p>Evolution favorable à un recentrage vers les pôles urbains</p> <p>Tendre vers une évolution similaire dans toutes les typologies de communes</p>
1.B.1	<p>Vacance totale de logement (INSEE) à l'échelle départementale et EPCI</p>	<p>Contenir la vacance totale, afin qu'elle ne dépasse pas le niveau de 2017 : 8,1 % à l'échelle départementale (INSEE)</p>

	Vacance de plus de 2 ans à l'IRIS dans les IRIS où le taux est supérieur à la moyenne départementale (2,34 %, LOVAC)	Réduire la vacance de plus de 2 ans vers la moyenne
1.C.1	<p>Evolution du taux de propriétaires occupants dans les communes dépassant 80 %</p> <p>Evolution du taux de logements de +100m² dans les communes dépassant 50 %</p> <p>Part de maisons individuelles dans la construction des communes de typologie urbaine (INSEE)</p>	<p>Augmenter la part de locatifs dans ces communes</p> <p>Augmenter la part de petits logements</p> <p>Maintien d'un taux de construction de maisons individuelles dans ces communes</p>

ORIENTATION N° 2] POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT QUALITATIF ET QUANTITATIF DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

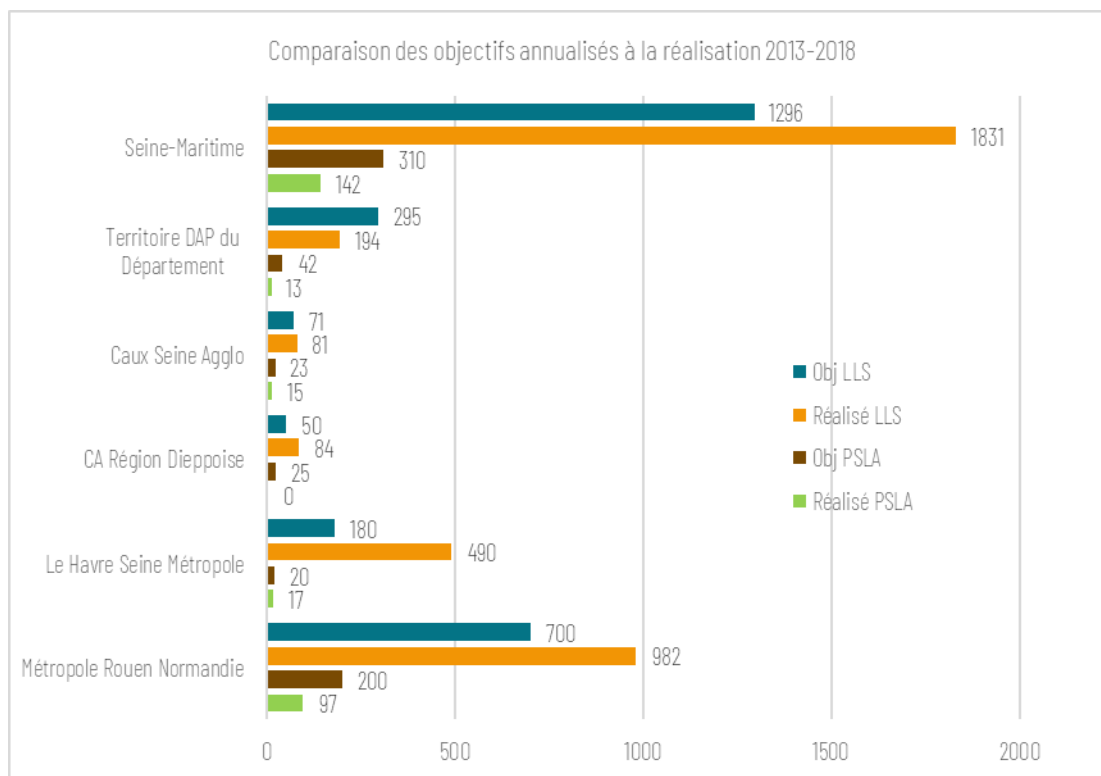
LES ENJEUX

Le Département de la Seine-Maritime bénéficie d'un réseau d'acteurs du logement social étoffé et mobilisé auprès des territoires. Le bilan de la période 2013-2018 se caractérisait par un dépassement net de la production par rapport aux objectifs.

L'enjeu de régulation évoqué sur la production globale concerne également le segment du logement locatif social et implique une coordination des développements pour conserver ou améliorer des équilibres territoriaux et apporter des réponses adaptées aux différents contextes.

Il est également attendu qu'une part de la production locative sociale contribue à l'effort de remobilisation des bâtis anciens vacants dans les centres-bourg et polarités du territoire. Les capacités d'intervention des opérateurs du logement aidé disposent de savoirs-faires qui, outre la production elle-même de logements, peuvent impulser des pratiques nouvelles.

Enfin, il s'agit également de poursuivre le rééquilibrage des typologies de logement en ajustant les programmes au plus près des besoins des ménages, dont la taille tend à diminuer et l'âge moyen augmenter.



L'enjeu de production d'une offre en accession sociale représente également un défi à relever pour les opérateurs sociaux dans les contextes plus urbains, car elle permet de proposer une alternative aux ménages qui recherchent actuellement, en périphérie de leur lieu d'emploi, un produit adapté à leur souhait résidentiel autant qu'à leur

capacité financière. La mise en place d'Offices Fonciers Solidaires (OFS) doit permettre d'étoffer les réponses en matière d'accès sociale.

En parallèle, les bailleurs sociaux doivent veiller au maintien de l'attractivité patrimoniale des groupes d'habitat ancien, au niveau énergétique, d'adaptation de la structure du parc en termes de typologies de logement, de l'environnement et du cadre de vie. Les Conventions d'Utilités Sociales (CUS) des bailleurs sociaux, récemment renouvelées, ont évidemment pris en compte ces objectifs pour les patrimoines les plus énergivores et des interventions se déploient sur les territoires : à l'occasion des dispositifs de renouvellement urbain pour les quartiers du NPNRU mais aussi ponctuellement sur des groupes plus isolés où l'enjeu du renouvellement est également prégnant (démolition-reconstruction- diversification).

Maintenir l'attractivité patrimoniale, c'est aussi apporter des réponses aux locataires qui vieillissent ou qui sont en situation de handicap. Les stratégies sont déployées par les différents acteurs afin de répondre à ces attentes et devront être articulées avec le développement de l'offre afin de combler les manques.

LES AXES DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE

A. MOBILISER L'OUTIL DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL, ENTRE NEUF ET REPRISE DE LOGEMENTS VACANTS

1. Prioriser le développement du parc locatif social là où le besoin est avéré



- Prioriser la production de logements dans les pôles et bourgs-centres et dans les communes déficitaires SRU.
- Encourager la construction dans les secteurs peu dotés qui disposent de services essentiels et de transports en commun.
- Eviter la construction de logements sociaux en QPV (Quartier Politique de la Ville) et à proximité, et dans les communes ou quartiers déjà fortement dotés (taux de logement social supérieur à 40%).

2. Prioriser le développement du logement social concourant à la revitalisation des pôles et bourgs-centres et économe de l'espace



- Prioriser les opérations de logements sociaux dans les pôles et les bourgs-centres.
- Viser 100 % de projets de logements sociaux sans extension urbaine (friches, dents creuses, renouvellement, acquisitions-améliorations), en se fondant notamment sur l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
- Encourager les opérations en acquisition-amélioration ainsi que la Vente d'Immeubles à Rénover (VIR) et le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) dans tout le département, dans les secteurs dont le parc privé est à revitaliser (communes disposant d'un OPAH-RU ou d'une ORT notamment).
- Viser au niveau départemental un doublement de la proportion de logements sociaux en acquisition-amélioration d'ici la fin du PDH (de 9 % à 18%).

3. Mobiliser, de manière adaptée aux besoins, des projets associant bailleurs et promoteurs



- Permettre la production des programmes mixtes par l'association des bailleurs publics et des promoteurs. A défaut, la production en maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs est suffisante.
- Cadrer le recours à la VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) par l'EPCI disposant d'un PLH, en coordination avec les bailleurs et les promoteurs, pour assurer une bonne adéquation de la programmation au regard des besoins (qualité architecturale, coûts, etc).



- Envisager la possibilité du partenariat sous forme de société civile de construction vente (SCCV).

B. ORIENTER LES PROJETS POUR COMBLER LES MANQUES DE L'OFFRE RESIDENTIELLE

1. Améliorer l'offre locative très sociale et l'accès au logement des personnes isolées et des petits ménages modestes



- Augmenter la production de PLAI dans les opérations de logement social. Parmi cette offre de PLAI, il est fixé un objectif de 10 % de PLAI adaptés.
- Veiller à ne pas concentrer les ménages en difficulté et proposer des solutions d'habitat adaptées sur tout le territoire.
- Favoriser le développement de petits logements accessibles financés en PLAI afin d'assurer l'accès au logement des ménages les plus modestes, notamment ceux accompagnés dans le cadre des procédures ALT (Allocation Logement Temporaire).



2. S'assurer que la vente de logements sociaux ne contredise pas les objectifs de développement du logement social

- Veiller à ce que la vente de logements sociaux n'empêche pas l'atteinte des objectifs de développement (mixité sociale, secteurs priorités pour la construction, typologies rares et demandes...).
- A défaut, en compenser les effets par la construction si le besoin est avéré.



3. Développer l'accession sociale à la propriété, dans le neuf et l'ancien, ainsi que l'accession à coût maîtrisé

- Encourager l'accession sociale à travers notamment le développement des PSLA et du Bail Réel Solidaire (BRS), là où la tension du marché le justifie. Doubler le nombre annuel d'accessions à la propriété, en passant de 135 à 270 en moyenne annuelle.
- Hors accession sociale, les collectivités peuvent aider des projets d'accession privée à coûts maîtrisés, au travers de primes ou de décotes foncières.



C. AMELIORER L'ATTRACTIVITE DU PARC EXISTANT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

1. Résorber les passoires thermiques et améliorer plus généralement la performance thermique du parc social



Résorber tous les logements F et G, dans les délais prévus par les Convention d'Utilité Sociale (CUS) et les Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP), qui représentent déjà seulement 4 % du parc social en Seine-Maritime.

2. Adapter l'offre locative sociale aux situations de handicap et au vieillissement des locataires



- Veiller à disposer d'une offre adaptée aux besoins des publics en situation de handicap et des populations vieillissantes
 - En incitant le développement de la politique de mise en accessibilité du parc de logements sociaux dans les Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des bailleurs sociaux,
 - En adaptant les logements au vieillissement et au handicap des locataires, en anticipant les besoins des occupants, en intégrant les parties communes (halls d'immeubles...) et l'accessibilité des espaces et équipements publics aux abords immédiats,
 - En accompagnant ces personnes pour leur permettre de disposer d'un logement adapté et respectant leur choix résidentiel,
 - En favorisant les partenariats avec les acteurs de l'habitat inclusif et en capitalisant sur les expériences innovantes, en les évaluant et les relayant,
 - En favorisant l'intervention d'ergothérapeutes le cas échéant, grâce à des partenariats avec les acteurs compétents dans ce domaine.

3. Poursuivre la mise en œuvre des NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain)



Renouveler l'offre locative sociale obsolète dans les quartiers de la géographie prioritaire et en dehors, lorsque cela s'avère nécessaire :

- réaliser des réhabilitations ambitieuses,
- démolir le parc dans une logique de desserrement de l'offre sociale des quartiers prioritaires,
- proposer une offre nouvelle répondant davantage aux aspirations des ménages en termes de typologies, de formes urbaines et de produits (par l'accession sociale notamment).

4. Soutenir la réhabilitation des logements sociaux communaux



- Accompagner techniquement et financièrement les communes dans leurs projets de réhabilitation, en lien si possible et de préférence avec les bailleurs sociaux

	<p>Animation</p> <p><i>Au travers des comités techniques, des comités de pilotage et de la biennale de l'habitat (cf Orientation 5)</i></p>	<p>Ressources</p> <p><i>Transmission et information délivrée autour des différents sujets de l'habitat (guide, site ressources, contacts, etc...)</i></p>	<p>Données</p> <p><i>Analyse et transmission de données, cartographiques, statistiques, d'études diverses</i></p>
--	--	--	--

Les orientations faisant l'objet d'un suivi par des indicateurs de résultats

INDICATEURS DE RESULTAT		OBJECTIFS
II.A.1	Part de la production locative sociale en acquisition-amélioration Part des projets de logements locatifs sociaux économes en foncier : nombre de projets, nombre de logements (Etat, Délégués)	Viser au niveau départemental un doublement de la production locative sociale en acquisition-amélioration Tendre vers 100 % de projets de logements sociaux économes en foncier (friches, dents creuses, renouvellement, acquisition-amélioration) Eviter les extensions urbaines et artificialisation de terrains naturels et agricoles
II.B.1	Part de production en PLAI et PLAI adapté	Proposer des solutions d'habitat accessible sur tout le territoire, et notamment en diffus Limiter la concentration des ménages en difficulté 10 % de PLAI adapté dans la production de PLAI et dans la production totale (Etat, délégués)
II.B.3	Part, nombre de projets et nombre de logements financés en PSLA (Etat, délégués)	Viser au niveau départemental un doublement de la production en accession sociale
II.C.1	Evolution de la part et du nombre de logements énergivores dans le parc social	Résorber tous les logements F et G dans les délais prévus par les CUS et PSP, en respectant les obligations réglementaires (Loi Climat et Résilience : interdiction de mise en location des logements en étiquette G à 2025 et F à 2028). Respecter des critères de décence introduits par la loi Climat et Résilience concernant la performance énergétique des logements

ORIENTATION N°3] AMELIORER LE PARC DE LOGEMENTS ANCIENS

LES ENJEUX


L'intervention sur le parc de logements est ancienne dans le département après plus de quarante ans de dispositifs d'accompagnement des ménages dans l'amélioration de leur résidence. La poursuite de ces interventions est un enjeu majeur pour les années à venir et se décline en trois axes thématiques d'intervention :

- En premier lieu, la garantie de la décence et du confort minimum de l'habitat des particuliers doit rester un objectif majeur. Le département compte encore environ 3% de logements potentiellement indignes. C'est une politique de long terme, qui nécessite une coordination des acteurs, déjà existante mais dont l'optimisation peut toujours être recherchée vu la complexité des situations ;
- L'intervention sur le parc énergivore privé constitue un enjeu national largement déployé dans le département à travers différents dispositifs mobilisés dans les territoires et avec l'aide de plusieurs opérateurs de l'amélioration des logements. Ce réseau d'opérateurs est d'ailleurs particulièrement étoffé comparativement à d'autres situations départementales, mais l'efficacité pourrait encore être améliorée par des coordinations plus construites, une communication renforcée, notamment vers les communes et leurs regroupements. Le chantier de la rénovation énergétique s'inscrit dans le long cours tant les potentiels sont importants. Les orientations rappelleront les objectifs renforcés par la loi Climat Résilience d'août 2021 et inscrits à l'échelle du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) : plus de 10 000 logements à rénover chaque année en Seine-Maritime ;
- Enfin, l'intervention sur les copropriétés commence à être prise en compte dans les agglomérations urbaines où les gisements sont quantitativement importants. Mais les polarités qui structurent les territoires peuvent faire face à des besoins d'intervention ponctuels, qui mériteraient la mobilisation des collectivités locales pour intervenir en diffus au plus près des copropriétés ou leur intégration aux missions des opérateurs en charge des dispositifs d'animation et d'accompagnement.

LES AXES DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE

A. RENOVER THERMIQUEMENT LE PARC DE LOGEMENTS PRIVE EN COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS DE LA FRANCE POUR LUTTER CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

1. Rénover thermiquement 11 000 à 15 000 logements par an

 Cette ambition correspond à la déclinaison départementale de l'objectif régional du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), à savoir 30 000 à 40 000 logements par an.

- Reprendre cet objectif dans les PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial), les PLH-PLUI H et, plus opérationnellement, dans les actions des collectivités.

2. Appuyer la structuration des filières de rénovation (offre), et encourager la rénovation bas carbone

La structuration des filières doit continuer à s'adapter à l'offre de rénovation.



- Stimuler, en fonction des besoins identifiés par les entreprises, l'offre de rénovation, par les collectivités locales notamment, en accompagnant la structuration des filières (identifier et répondre aux besoins des entreprises, faire le lien avec d'autres administrations, par exemple sur les besoins en formation, d'apprentissage, les filières d'insertion, etc)

3. Encourager la demande en rénovation thermique performante



- Informer largement sur les aides disponibles à toutes les échelles (services publics de proximité comme les Maisons France Service, les communes, les plateformes...).
- S'assurer du déploiement des espaces France Renov' et animer le réseau pour s'assurer de son bon fonctionnement.
- Inciter les entreprises à informer les particuliers sur les aides disponibles et les offres d'accompagnement techniques pour une rénovation plus performante.



- Conduire des programmes locaux d'amélioration de l'habitat type OPAH ou PIG, axés sur la rénovation thermique des logements des particuliers.
Encourager les communes et les groupements de communes à instituer, autant que possible, des aides financières aux ménages désireux d'entreprendre de tels travaux.

4. Informer à différentes échelles sur les obligations liées à la loi Climat Résilience



- Informer par différents moyens et à différentes échelles sur l'obligation
 - pour les copropriétés : d'établir un plan pluriannuel de travaux et de réaliser un DPE
 - pour les propriétaires bailleurs : de ne plus pouvoir louer, progressivement, des logements G puis F et, enfin, E

5. Coordonner les différentes interventions publiques auprès de ménages occupants des logements énergivores



- Améliorer le repérage des logements et l'accès aux aides financières, notamment pour le parc locatif privé, en développant les liens entre la lutte contre l'habitat dégradé, l'accompagnement social des ménages, le fonds de solidarité logement et la lutte contre la précarité énergétique.

B. COORDONNER LE TRAITEMENT ET LA PREVENTION DE LA DEGRADATION DE L'HABITAT POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES TERRITOIRES

1. Lutter contre l'habitat dégradé dans les secteurs qui cumulent les dysfonctionnements par la mise en place d'actions exigeantes et des programmes d'intervention (OPAH-RU, OPAH-CD, ORT).



Ces territoires cumulent des difficultés qui ne peuvent être entièrement réglées par des mesures incitatives.



- Envisager des interventions foncières voire coercitives (opérations de restauration immobilière, permis de louer, arrêtés de mise en sécurité) et assurer aux programmes d'amélioration des logements un pilotage de qualité dans la durée. Cet engagement relève des collectivités.
- Observer et évaluer les dispositifs "Permis de louer" établis par certaines communes pour servir d'exemples aux autres territoires, en lien avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).



2. Traiter également les situations ponctuelles d'habitat dégradé diffuses dans le département



Outre les secteurs de concentration, des situations ponctuelles sont néanmoins nombreuses. Le PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne) prévoit des modalités de signalement permettant de traiter ces situations.

- Engager, par les acteurs de terrain, les procédures de signalement dès lors qu'une situation est portée à leur connaissance.
- Porter une attention particulière aux biens « sans maîtres » et accompagner les collectivités pour en diminuer le nombre.

3. Lutter contre la vacance de logements au plus près du terrain



La vacance de logements se manifeste de manières diverses dans les territoires. Il convient d'avoir conscience du sujet et de l'intégrer dans les politiques d'aménagement. Un travail de proximité est également nécessaire (relance des notaires pour les procédures de succession non terminées, intervention auprès des propriétaires, lien avec les professionnels de l'immobilier locaux).



- Prévoir, dans les situations de vacance forte, des études et prestations (lutte contre la vacance des logements liée à des baux commerciaux, au déséquilibre de l'offre, à la dégradation du bâti, etc...)



4. Mieux connaître et informer sur le risque mэрule



- Procéder à une évaluation approfondie de la situation et à un renforcement de la sensibilisation des acteurs et des ménages, pour prévenir les risques, lorsqu'apparaissent des situations de récurrence, au quartier ou à l'adresse.

	<p>Animation</p> <p><i>Au travers des comités techniques, des comités de pilotage et de la biennale de l'habitat (cf Orientation 5)</i></p>		<p>Ressources</p> <p><i>Transmission et information délivrée autour des différents sujets de l'habitat (guide, site ressources, contacts, etc...)</i></p>		<p>Données</p> <p><i>Analyse et transmission de données, cartographiques, statistiques, d'études diverses</i></p>
--	--	--	--	--	--

Les orientations faisant l'objet d'un suivi via des indicateurs de résultats

INDICATEURS DE RESULTAT		OBJECTIFS
III.A.1	Evolution du nombre de dossiers ANAH par thématique	Augmenter les réhabilitations globales accompagnées par l'ANAH

ORIENTATION N°4] FAVORISER L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT TOUT AU LONG DE LA VIE

LES ENJEUX

Lorsque la dynamique de marché est favorable, il convient d'assurer des possibilités de parcours résidentiels aux ménages ayant des besoins spécifiques, sur tout le territoire.

Parmi les publics cibles, ce Plan Départemental de l'Habitat s'attache plus particulièrement à trois profils pour lesquels des réponses adaptées pourront être travaillées et coordonnées, notamment pour la recherche d'une relative équité territoriale des réponses :

- Les personnes éloignées du logement : dans un département où l'on juge que la tension locative est contenue, il convient de faire davantage le lien entre les dispositifs d'hébergement social et de logement accompagné vers le logement pérenne. Le plan gouvernemental du « logement d'abord » invite le Plan Départemental de l'Habitat à diffuser ce sujet. Un nouveau PDALHPD sera prochainement en œuvre et l'initiation du dialogue avec les acteurs et les territoires par l'entrée « habitat » est une opportunité intéressante pour impulser une construction de l'action en transversalité.
- Le public des seniors est largement pris en compte dans les développements résidentiels, à la fois par les territoires et par tous les acteurs, privés comme publics. Le Département est l'animateur compétent de la politique de l'autonomie et s'inscrit dans un objectif de diversification des solutions résidentielles actuelles, avec notamment l'impulsion de projets d'habitat inclusif qui pourraient constituer une nouvelle alternative aux réalisations actuelles. Le territoire doit accompagner une mutation au long cours, partant d'un diagnostic d'une offre globalement étoffée avec laquelle il faudra composer pour produire des logements adaptés au bon endroit.
- Le logement des jeunes, dans leur diversité. Si les étudiants du département semblent disposer d'une offre satisfaisante dans sa globalité en termes de résidences, le parcours des jeunes actifs ou les employés saisonniers en certains lieux du département constituent des problématiques locales à travailler, tant pour les ménages en question que pour la dynamique économique locale.

LES AXES DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE

A. REpondre aux besoins des personnes éloignées du logement

1. Développer les projets de résidences sociales



- Contribuer à la mise en œuvre du plan national « 2000 places en pension de famille » en mobilisant les bailleurs sociaux et les fonciers publics, en faveur des projets associatifs notamment.
- Suivre et ajuster la production de résidences sociales adaptées, dont les logements-foyers.
- Localiser l'offre à proximité des services et des mobilités existantes (accès aux commerces, services sanitaires, offre gériatrique), en veillant à leur bonne accessibilité.

2. Répondre aux besoins en hébergement identifiés par le PDALHPD

Le PDALHPD 2017-2022 est en cours d'évaluation ; le nouveau PDALHPD définira les besoins en hébergement.



- Les bailleurs peuvent contribuer à répondre aux besoins d'hébergement en mobilisant leurs fonciers.
- Les communes peuvent également porter une réflexion foncière en ce sens.
- Il importera de prendre en compte la diversité des besoins pour les petits ménages à faibles ressources, notamment en termes de typologie.



3. Contribuer au développement de l'habitat adapté des gens du voyage

- Mobiliser les porteurs de projets (collectivités, associations...) en déclinaison des orientations du schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage, en faveur des terrains familiaux notamment.



4. Poursuivre le développement du parc locatif privé conventionné

- Développer le parc locatif privé conventionné dans les pôles et bourgs-centres des territoires ruraux, où la demande est quantitativement faible mais très complexe à satisfaire (début de parcours résidentiels, insertion dans l'emploi, personnes isolées, rapprochement familial...)
- Développer le recours au conventionnement locatif social et très social de l'ANAH et à l'Intermédiation Locative (IML), en déclinaison des objectifs nationaux.
- Encourager le conventionnement ANAH sans travaux.
- Encourager les projets de baux à réhabilitation ou le PLAI d'associations "MOI".

B. ASSURER DES REPONSES AUX ENJEUX DU VIEILLISSEMENT, DU HANDICAP ET DE L'INCLUSION

1. Développer une offre nouvelle de logement social et en résidence adaptée au vieillissement et au handicap



- Localiser l'offre nouvelle de logements sociaux à proximité des services et de mobilité existants (accès aux commerces, services sanitaires, offre gérontologique) dans une logique inclusive en :
 - Veillant à l'accessibilité et à la qualité de l'urbanisme aux alentours immédiats,
 - Mobilisant les outils disponibles notamment l'agrément ASV permettant de prioriser des logements adaptés pour les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap
 - Articulant les projets dits « ASV » avec l'offre de logements pour publics en perte d'autonomie,
- Proposer un cadre méthodologique, dans le cadre de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif, pour la conduite du projet :
 - Etude de marché des réponses existantes et des besoins,
 - Accompagnement au montage d'opération,
- Améliorer la lisibilité des formules résidentielles dédiées (recenser, évaluer, valoriser et affiner l'identification des besoins dans le cadre du PDALHPD en élaborant les études nécessaires sur le vieillissement, le handicap notamment psychique...).

2. Renforcer l'adaptation du parc privé à la perte d'autonomie liée au vieillissement et au handicap



- Mieux faire connaître les aides publiques et privées mobilisables,
 - En sensibilisant les propriétaires occupants et bailleurs à travers les organismes ou associations les représentant (UNPL...), les agences immobilières ou autres,
 - En intensifiant les actions de communication et de prévention auprès des élus locaux (notamment par les supports numériques),
 - En articulant davantage les partenaires en lien avec la Conférence des Financeurs de la Prévention de la Perte d'Autonomie (CFPPA).

3. Optimiser le fonctionnement des résidences autonomie et favoriser la transformation de l'offre résidentielle



- Accompagner la restructuration des résidences autonomie, notamment l'adaptation des logements et leur rénovation énergétique, pour améliorer le confort des résidents et limiter le coût des charges,
- Ajuster les typologies pour répondre aux enjeux d'attractivité et de pérennisation du fonctionnement des structures,
- S'appuyer sur les expérimentations menées pour les ouvrir à différents publics (jeunes travailleurs, personnes en situation de handicap et étudiants), afin d'évaluer et pérenniser ces solutions d'accueil.

C. AMELIORER L'OFFRE A DESTINATION DES JEUNES

1. Compéter l'offre de logements sociaux adaptée au public des jeunes

- Promouvoir la construction de logements de petite surface et situés près des lieux d'enseignement, de services et de transports, afin de limiter les niveaux de loyer et faciliter l'accès à l'enseignement, là où des manques sont identifiés.

2. Déployer une offre flexible, notamment en milieu rural

- Créer une offre locative accessible dans le diffus en lien avec les problématiques de mobilité, et encourager en tant que de besoins le développement de FJT (Foyer de Jeunes Travailleurs), foyers Soleil, pour répondre à la demande,
- Mobiliser les dispositifs existants type intermédiation locative (IML),
- Saisir l'opportunité de loger des jeunes dans les résidences autonomies / logements mixtes solidaires intergénérationnels.

3. Encourager les résidences en faveur des jeunes actifs



- Développer les résidences dédiées - type résidences "jeunes salariés" - là où les bassins d'emploi le nécessitent, dans les polarités principales et présentant un coût de logement compatible avec le niveau de ressources des jeunes actifs (un projet agréé en PLAI en 2021). Ces derniers devront pouvoir se loger pendant un temps assez court ou délimité - les emplois saisonniers - ou sur une durée plus longue (1er emploi dans le département, contrats spécifiques avec des entreprises). Les bailleurs du groupe "Action logement" pourront être mobilisés particulièrement.

4. Poursuivre la mise en œuvre et développer les dispositifs spécifiques au logement des jeunes, en lien notamment avec les bailleurs sociaux et les associations



- Poursuivre la mise en œuvre du dispositif "COLOC'76" intégré au "Plan Jeunesse" départemental 2019-2021, notamment en milieu rural ou périurbain (dispositif en faveur des 16-30 ans, étudiants, apprentis, jeunes actifs, jeunes en service civique, recherchant une solution d'hébergement et qui veulent vivre une expérience de colocation à visée éducative et solidaire, en lien avec l'association de la fondation étudiante pour la ville - AFEV - et les bailleurs sociaux).
- Encourager le dispositif départemental "Pass'installation" présent sur tout le territoire, facilitant la 1ère occupation d'un logement (aide à l'équipement auprès d'associations ou entreprises d'insertion recyclant du matériel électroménager et du mobilier d'occasion), ainsi que le nouveau dispositif d'aide départemental "Pack installation" destiné aux jeunes actifs qui déménagent et viennent travailler en Seine-Maritime.
- Etablir un lien avec le nouveau Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) en cours d'élaboration.

	<p>Animation</p> <p><i>Au travers des comités techniques, des comités de pilotage et de la biennale de l'habitat (cf Orientation 5)</i></p>	<p>Ressources</p> <p><i>Transmission et information délivrée autour des différents sujets de l'habitat (guide, site ressources, contacts, etc...)</i></p>	<p>Données</p> <p><i>Analyse et transmission de données, cartographiques, statistiques, d'études diverses</i></p>
--	--	--	--

INDICATEURS DE RESULTAT		OBJECTIFS
III.A.1	Evolution de la part de petits logements (T1/T2) financés en PLAI dans la production de logements locatifs sociaux (hors structures collectives) (Etat, délégataires)	Favoriser le développement de petits logements accessibles financés en PLAI afin d'assurer l'accès au logement des ménages les plus modestes, notamment ceux accompagnés dans le cadre des procédures ALT (Allocation Temporaire Logement)

LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PDH

LES ENJEUX

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) porte une vision départementale des problématiques de l'habitat et met en perspective une trajectoire commune à l'ensemble des territoires compétents et des acteurs de l'habitat. Les collectivités territoriales ont progressé dans la définition de leur stratégie de développement, à des rythmes variés. L'objectif est que chaque EPCI puisse à minima cerner les besoins de son territoire en termes d'habitat. La mise en œuvre du programme « Petites Villes de Demain » (PVD) devra permettre l'établissement de feuilles de route pouvant s'appuyer sur les enjeux et les orientations du Plan Départemental de l'Habitat (PDH).

L'affirmation de projets de territoire, articulant le développement de l'habitat avec les autres politiques sectorielles (économie, transport, services à la population...), est à poursuivre, d'autant plus dans le contexte départemental de stagnation démographique. L'organisation du dialogue entre les territoires, avec leurs projets respectifs mais dans une vision élargie au département, sera importante pour coordonner les stratégies et capitaliser les expériences.

Pour que ce Plan Départemental de l'Habitat constitue véritablement une ressource partagée au cours des six prochaines années, il convient d'établir quelques jalons qui formeront le cadre commun de sa mise en œuvre :

- Développer des synergies entre les politiques déployées, territoriales ou thématiques, coordonner les interventions ou développer de nouveaux projets;
- Mobiliser les capacités d'observation des évolutions de l'Habitat en Seine-Maritime. Il s'agit de consolider et d'interpréter régulièrement un ensemble d'indicateurs selon l'acuité des problèmes rencontrés ou des politiques locales, sachant que les évolutions sont parfois rapides et certaines tendances gagnent à être mesurées et partagées sans délai;
- Prévoir des rendez-vous de concertation et de dialogues entre acteurs du territoire, sous différents formats et avec régularité pour tisser davantage encore le réseau des partenaires de l'habitat.

LES AXES DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE

A. ANIMER LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

En Seine-Maritime, les territoires urbains sont, de longue date, dotés de documents de planification de l'habitat. Ailleurs, les disparités sont importantes en termes d'appropriation des compétences habitat et aménagement du territoire par les EPCI, mais l'introduction de volet « H » dans les PLUi va progressivement permettre d'améliorer les stratégies de développement de ce volet. De même, la mise en œuvre du « Programme Petites Villes de Demain » (PVD) devrait renforcer la place de l'habitat dans les politiques locales, au titre de la revitalisation de ces polarités et dans une approche stratégique plus englobante.

Les politiques à l'œuvre sont donc d'échelons variables et tous les territoires ne sont pas encore couverts par un document cadre de référence. L'élaboration du Plan départemental de l'Habitat (PDH) a permis l'expression des territoires par le biais des ateliers territoriaux. Les échanges ont eu trait aux grandes thématiques des politiques locales, ont mis en évidence les liens entre les territoires et, également, le besoin d'information pour mieux fonder et conduire les démarches locales.

Les acteurs sont très nombreux et différents selon les sujets abordés, sur des territoires eux-mêmes très variés. Aussi la mise en synergie des politiques et la cohérence des développements de l'habitat constituent un préalable nécessaire.

1. Organiser des instances d'animation du Plan Départemental de l'Habitat avec les partenaires et les territoires

- **Les biennales de l'Habitat en Seine-Maritime** : afin d'organiser et permettre cette synergie et cette cohérence entre les divers acteurs et territoires, un temps d'échange sera organisé tous les deux ans. Il sera l'occasion de partager un bilan des indicateurs de suivi, de mettre en perspective les orientations et de valoriser les expériences menées sur telle ou telle commune.
- **Un comité de pilotage** se tiendra chaque année, afin de suivre l'avancement du Plan Départemental de l'Habitat et organiser les biennales. Ce comité de pilotage réunira les instances du Département, de l'Etat ainsi que les territoires et partenaires volontaires.

2. Les instances de suivi du Plan Départemental de l'Habitat

Deux instances techniques seront instituées :

- **Les comités techniques « données »** : ils ont vocation à établir le suivi des indicateurs de résultat et évaluer les tendances territoriales. Ils s'appuieront sur les ressources cartographiques et statistiques déployées notamment par les services de l'Etat et sur les portraits de territoire dressés par le Département.
- **Les comités techniques « information »** : ils ont vocation à organiser la transmission d'informations et la mise à disposition des ressources aux territoires.

Selon les besoins, différents partenaires pourront être associés à ces réunions de travail : territoires, association régionale des bailleurs sociaux, bailleurs sociaux, ADIL, opérateurs de l'amélioration de l'habitat, etc...

B. MIEUX CONNAITRE L'OFFRE ET LA DEMANDE D'HABITAT ET DE LOGEMENT

Les politiques publiques évoluant dans un contexte de plus en plus mouvant, il devient incontournable de disposer de données objectivées pour ajuster les dispositifs à l'œuvre, notamment sur le champ de l'accès au logement.

En matière de suivi, les outils en ligne permettent désormais de disposer de nombreuses données à une échelle au plus près des territoires. En outre, l'Etat et le Département de la Seine-Maritime ont des moyens complémentaires de traitement et de mise à disposition de données (Atlas départemental, portrait de territoires...). Certaines intercommunalités dotées d'un PLH ou d'un PLUi-H consacrent également des moyens à l'observation et au suivi de leurs interventions.

L'institution d'outils d'observation de l'habitat, à l'échelle départementale et sous le pilotage du Département et de l'Etat, demeure essentielle pour mesurer les effets des politiques menées, assurer les dynamiques territoriales et suivre la mise en œuvre des orientations du plan.

La collecte de ces données et leur traitement conforteront la nécessaire capacité d'observation de l'habitat.

1. La mise à disposition de ressources

La concertation avec les territoires a fait apparaître un premier type de besoin : l'information et la transmission des ressources existantes. Les territoires sont demandeurs d'informations sur les dispositifs, de documentations, d'études, de retours d'expériences. Souvent, ces ressources existent mais c'est l'accès à cette information qu'il faut améliorer.

Le premier levier d'accompagnement des territoires vers une meilleure connaissance de l'offre et de la demande d'habitat concernera donc cette mise à disposition de ressources par plusieurs relais d'information : sites internet, personnes ressources au sein du Département et de l'Etat, partenaires de l'habitat.

2. La mise à disposition des données et de la cartographie, en libre accès ou sur demande

Plusieurs bases de données sont désormais en « open data », directement mobilisables par les territoires. Dans le cadre de l'animation du PDH, il conviendra de :

- Faciliter le partage et le traitement des données statistiques sur l'habitat et le logement : données cartographiques disponibles sur le géoportail de l'INSEE ou l'observatoire des territoires, accès aux données du parc locatif social (RPLS – Répertoire du Parc Locatif Social, OPS – Occupation du Parc Social, SNE – Système National d'Enregistrement de la Demande).
- Organiser l'observation de la vacance (LOVAC, RPLS – Répertoire du Parc Locatif Social) et des loyers des parcs privé et public
- Soutenir les études locales sur l'habitat.

ANNEXES

SOURCES MOBILISEES

E. SOCIO-DEMOGRAPHIE

- **INSEE, données du recensement principal de population**
 - o Analyses sur la structure de l'emploi (localisation et typologie) et les évolutions
 - o Analyses des évolutions démographiques et projections OMPHALE
 - o Analyses du parc de logements et des évolutions
- **INSEE, publications**
 - o La population normande à l'horizon 2050, analyse INSEE juin 2017
- **INSEE, cartographie en ligne**
 - o Cartographie de la taille moyenne des ménages 2017
 - o Cartographie de la population et du revenu fiscal médian par UC par commune 2017
 - o Cartographie de la sous-occupation très accentuée des résidences principales, 2017
- **FILOSOFI, revenu des ménages**
 - o Analyses des revenus des ménages par décile et selon mode de cohabitation
- **Pôle Emploi**
 - o Analyses des taux d'emplois
- **Observatoire des territoires**
 - o Cartographie des niveaux de centres d'équipements et de services des communes, 2020
 - o Analyses des mouvements migratoires en 2015 et 2016
 - o Cartographie de la part des résidences principales occupées par des locataires du secteur libre, 2017
 - o Cartographie de la part des résidences principales HLM louées vides, 2017
 - o Cartographie de la part des résidences principales construites avant 1948, 2017
 - o Cartographie du nombre de logements commencés par an pour 1000 habitants entre 2015 et 2019
 - o Cartographie des loyers d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€) 2018.
 - o Cartographie des loyers d'annonce par m² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif (€) 2018
- **CAF**
 - o Analyse des allocataires CAF et composition de leur revenu

PARC DE LOGEMENTS

- **Atlas 2020 DDTM76**
 - o Cartographie du taux de vacance des logements par commune et EPCI
 - o Cartographie du parc social – taux de logements locatifs sociaux HLM ou assimilés par commune et communes ne respectant pas les obligations SRU
 - o Cartographie des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT)
 - o Cartographie de l'état d'avancement des documents d'urbanisme au 1^{er} mars 2020
 - o Cartographie des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et délégation des aides à la pierre 2020
 - o Cartographie des opérations en secteur programmé 2021
- **LOVAC**
 - o Analyses sur la durée de vacance par EPCI
- **PPPI**
 - o Analyses de la part des résidences principales privées potentiellement indignes
- **ANAH**
 - o Fichier des copropriétés fragiles, analyse de la répartition des copropriétés fragiles et de leurs caractéristiques
 - o Registre National des Copropriétés, analyse des copropriétés et de leurs caractéristiques
 - o Extraction des dossiers réalisés par thématique et subventions accordées par l'ANAH
 - o Ma Prime Rénov', analyse du nombre de dossiers et montant moyen par dossier
- **PTZ**, analyse des PTZ octroyés, de leur localisation et montants

- **SITADEL**, analyse de la construction en logements commencés et autorisés
- **Observatoire OLONN**
 - o Analyses des niveaux de prix dans le neuf et des commercialisations
 - o Analyses des niveaux de prix dans l'ancien et localisation des ventes
 - o Profil des accédants
- **DVF**, analyse des transactions et des niveaux de prix
- **Sites de vente en ligne**
 - o Terrain- construction.com, analyse des terrains disponibles à la vente
 - o Meilleursagents.com, analyse des prix au m² par commune
- **EPTB**, analyse des commercialisations de terrains à bâtir selon les secteurs
- **Observatoire DPE**, analyse des DPE réalisés sur la Seine-Maritime
- **SISAL**, analyse des agréments de logements locatifs sociaux et PSLA
- **RPLS**, analyses du patrimoine locatif social (loyer, DPE, taille des logements, etc...)
- **SNE**, analyses de la demande et du profil des demandeurs

PUBLIC ET PEUPLEMENT

- **OPS**, analyses de l'occupation du parc social
- **PDALHPD**, analyses relatives à la situation et aux procédures de traitement des situations complexes
- **Rapport d'activité du CRHH**, analyses de la situation de l'hébergement sur le territoire normand
- **DEETS**, analyses relatives aux dossiers traités en CCAPEX
- **FSL**, analyse du nombre et de la nature des aides accordées
- **Schéma Départemental de l'Autonomie 2018 – 2022**, analyses relatives à la situation et aux besoins dédiés aux personnes en perte d'autonomie
 - o Cartographie de la part des bénéficiaires APA en GIE 3 et 4
 - o Cartographie du nombre de services d'aide à domicile par commune
 - o Cartographie des équipements
 - o Analyse du nombre de places en accueil de jour
 - o Cartographie de localisation des résidences autonomie du département
 - o Cartographie du nombre de places agréés en famille d'accueil
- **URHAJ**, cartographie de l'habitat jeune dans la région
- **Diagnostic sur le logement étudiant MCTRCT et DREAL Normandie 2019**
- **Etat des lieux sur les besoins en logements des saisonniers en Normandie**, Action Logement (juin 2021)
- **Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage**
 - o Cartographie des communes de plus de 5000 habitants et liste des obligations règlementaires par EPCI

CAHIERS DE TERRITOIRE

Réalisés dans le cadre de l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat de la Seine-Maritime, ces cahiers de territoire proposent une série d'indicateurs de référence pour une lecture territoriale des principaux enjeux des politiques de l'habitat tels que définis à l'échelle départementale.

Ils ont vocation à nourrir la phase de concertation avec les territoires et les partenaires, à partir des questionnements ouverts proposés pour chaque enjeu.

5 principaux enjeux seront discutés en séance :

- RÉGULER : une nécessaire régulation quantitative et qualitative de l'offre résidentielle
- AMÉLIORER : l'amélioration de l'offre résidentielle
- CIBLER : l'adaptation des réponses aux besoins des ménages, combler les manques
- ACCOMPAGNER : faciliter le parcours résidentiel des ménages les plus fragiles
- DIALOGUER : un enjeu de gouvernance des politiques de l'habitat, en fil route de l'ensemble des thématiques

4 secteurs géographiques pour organiser les échanges territoriaux

SECTEUR NORD

- CC de la Côte d'Albâtre
- CC Falaises du Talou,
- CC Terroir de Caux,
- CC Plateau de Caux,
- CC Yvetot Normandie
- CA de la Région Dieppoise,

SECTEUR OUEST

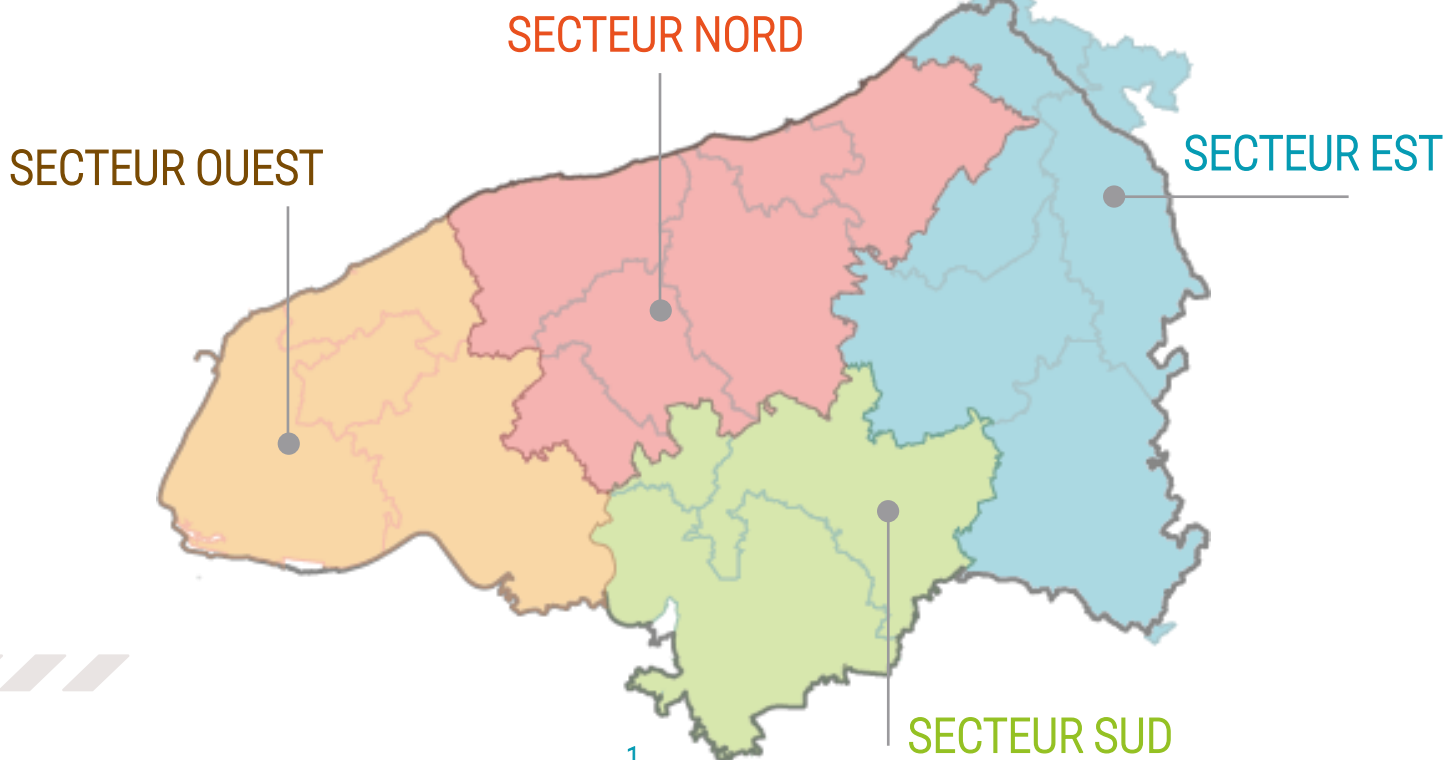
- CU Le Havre Seine Métropole
- CA Caux Seine Agglo,
- CC Campagne de Caux,
- CA Fécamp Caux Littoral Agglomération

SECTEUR EST

- CC des Villes Sœurs,
- CC des Londinières,
- CC Interrégionale-Aumale-Blangy-sur-Bresle,
- CC Communauté Bray-Eawy,
- CC des 4 Rivières

SECTEUR SUD

- Métropole Rouen Normandie,
- CC Inter-Caux-Vexin,
- CC Caux Austreberthe



SECTEUR EST

CC DES VILLES SOEURS

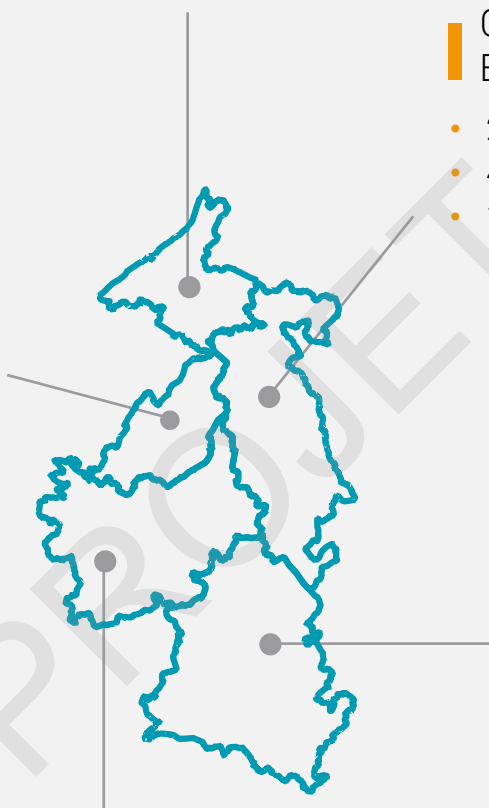
- 36 979 habitants : - 0,88%/an
- 28 communes
- 2 Petites Villes de Demain :
 - Le Tréport
 - Eu

CC INTERREGIONALE-AUMALE-BLANGY-SUR-BRESLE

- 21 523 habitants : -0,63%/an
- 44 communes
- 1 Petite Ville de Demain :
 - Aumale

CC DES LONDIERIERS

- 5 255 habitants : -0,18%/an
- 16 communes
- 1 Petite Ville de Demain :
 - Londinières



CC DES QUATRES RIVIERES

- 29 354 habitants : -0,42%/an
- 53 communes
- 2 Petites Villes de Demain :
 - Forges-les-Eaux
 - Gournay-en-Bray

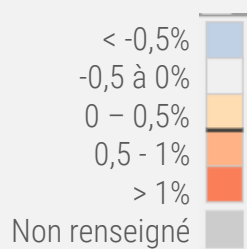
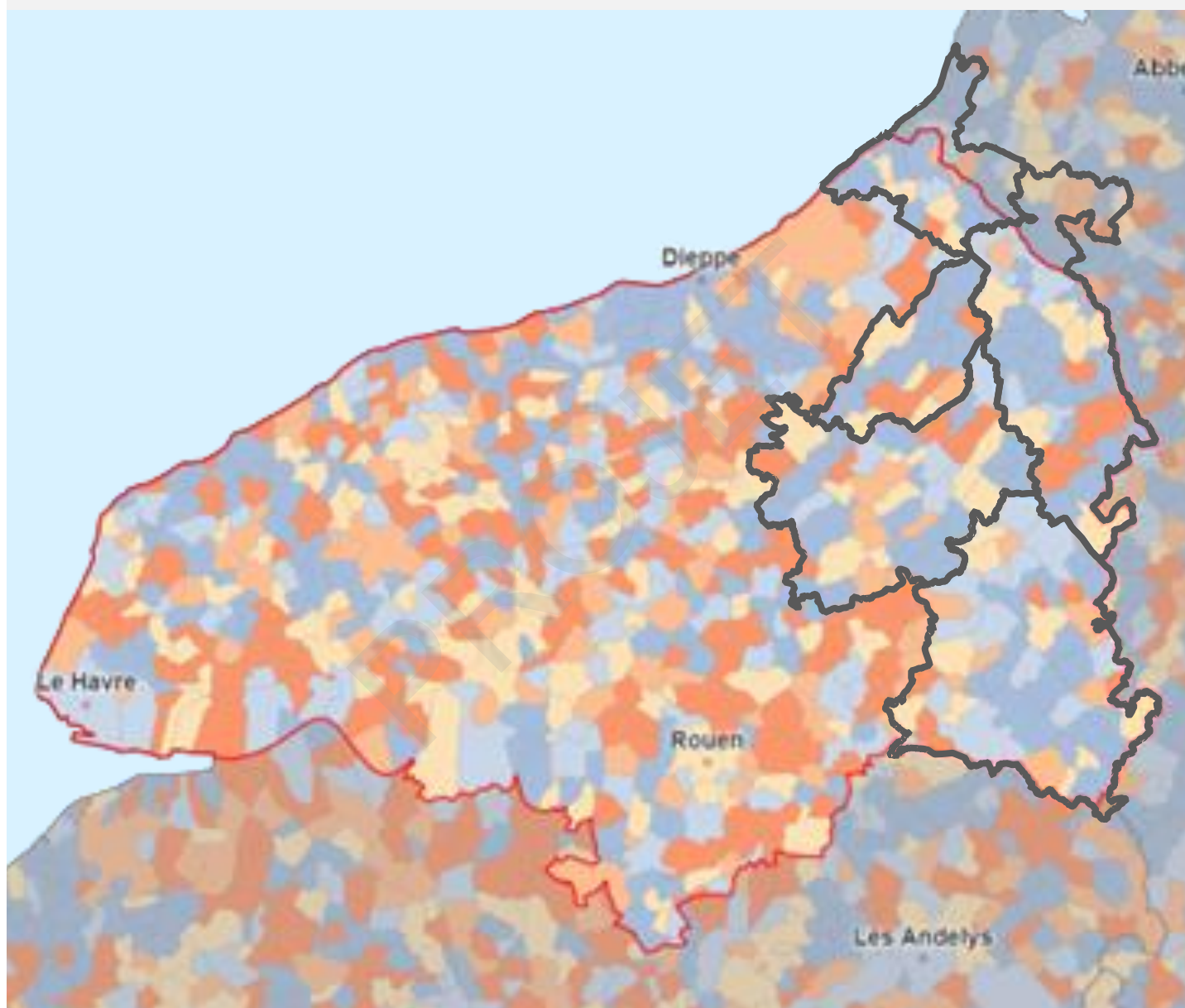
CC COMMUNAUTE BRAY-EAWY

- 25 133 habitants :
 - 0,33%/an
- 46 communes
- 2 Petites Villes de Demain :
 - Neufchâtel-en-Bray
 - Saint-Saëns

SECTEUR EST

TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DE LA POPULATION ENTRE 2013 ET 2018

Source : Observatoire des Territoires - INSEE RP 2018

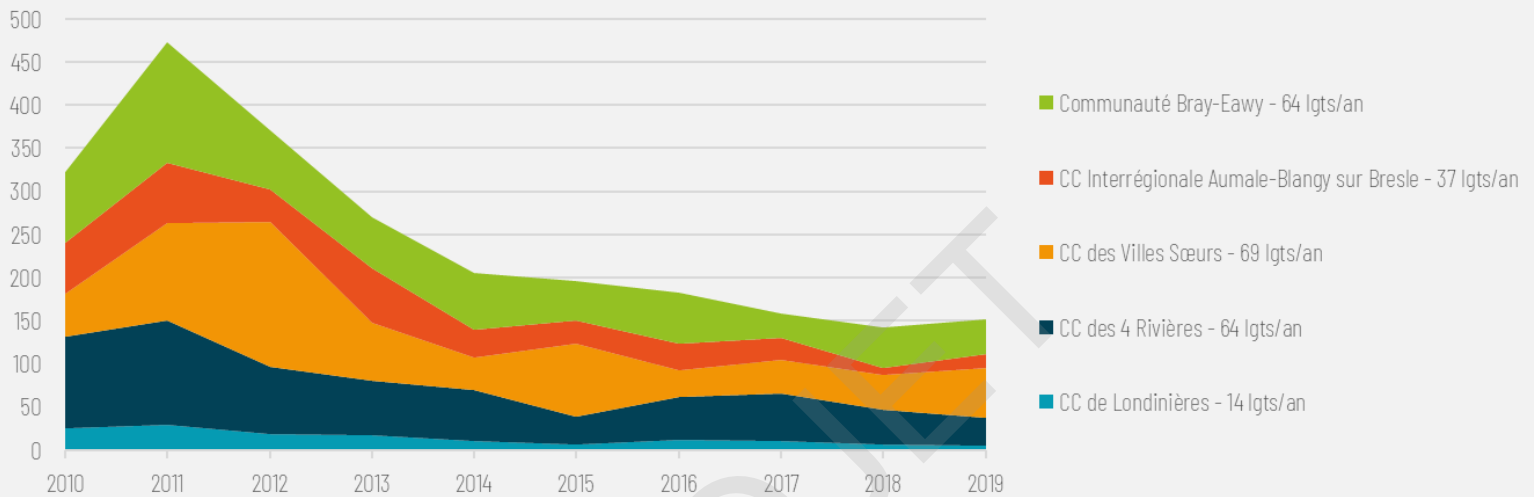


CONSTRUCTION NEUVE ET MARCHÉS DE L'HABITAT

INDICATEURS

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION

Source : Sit@del Logements commencés

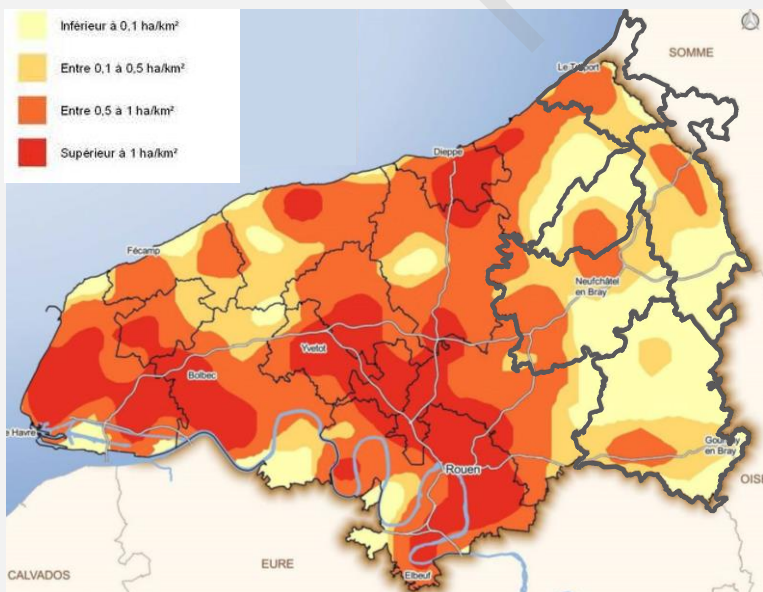


SECTEUR EST : 247 lgts/an
 DÉPARTEMENT : 5 350 lgts/an

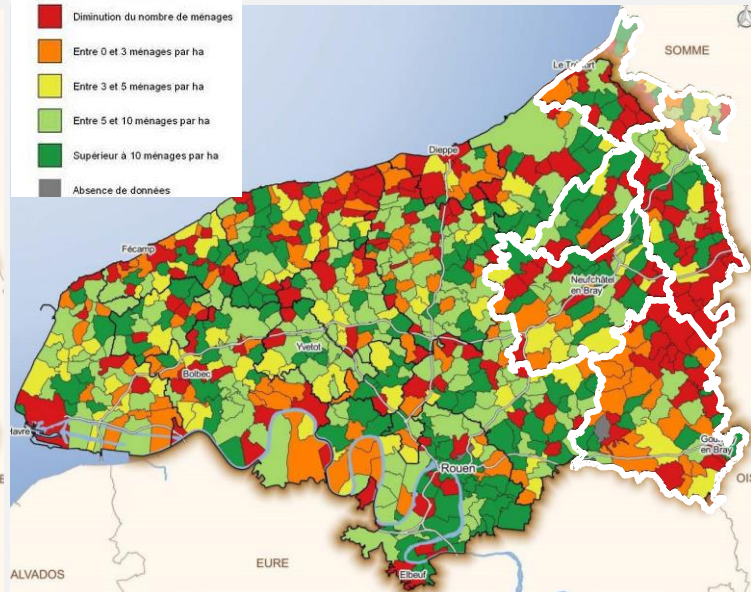
ARTIFICIALISATION DES SOLS

Sources : Atlas DDT 2020

EVOLUTION DES SURFACES ARTIFICIALISÉES (ha/km²)



EVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES PAR HECTARE ARTIFICIALISÉ

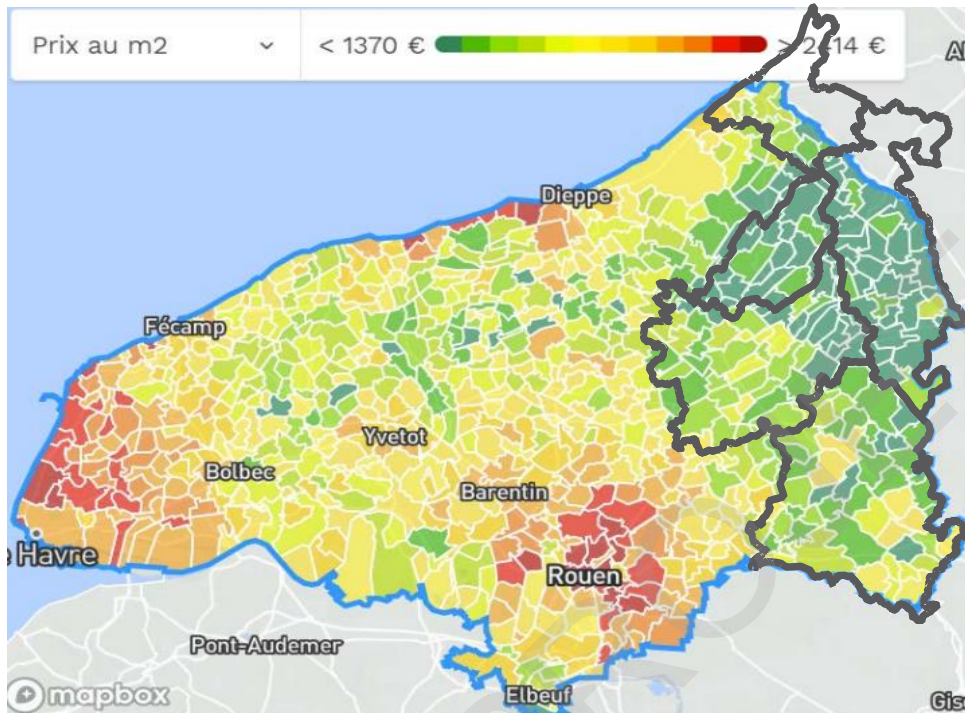


CONSTRUCTION NEUVE ET MARCHÉS DE L'HABITAT

INDICATEURS

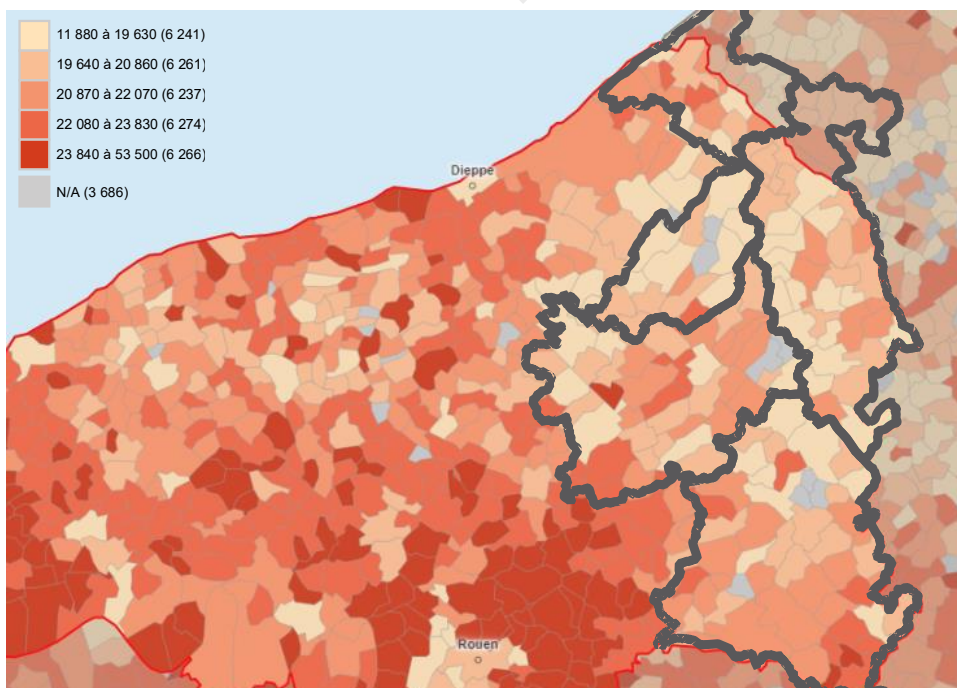
NIVEAUX DE PRIX

Source : Meilleursagents.com



REVENUS DES MÉNAGES

Source : FILOSOFI 2018



Revenu moyen par UC à l'échelle de la Seine-Maritime : 21 140€

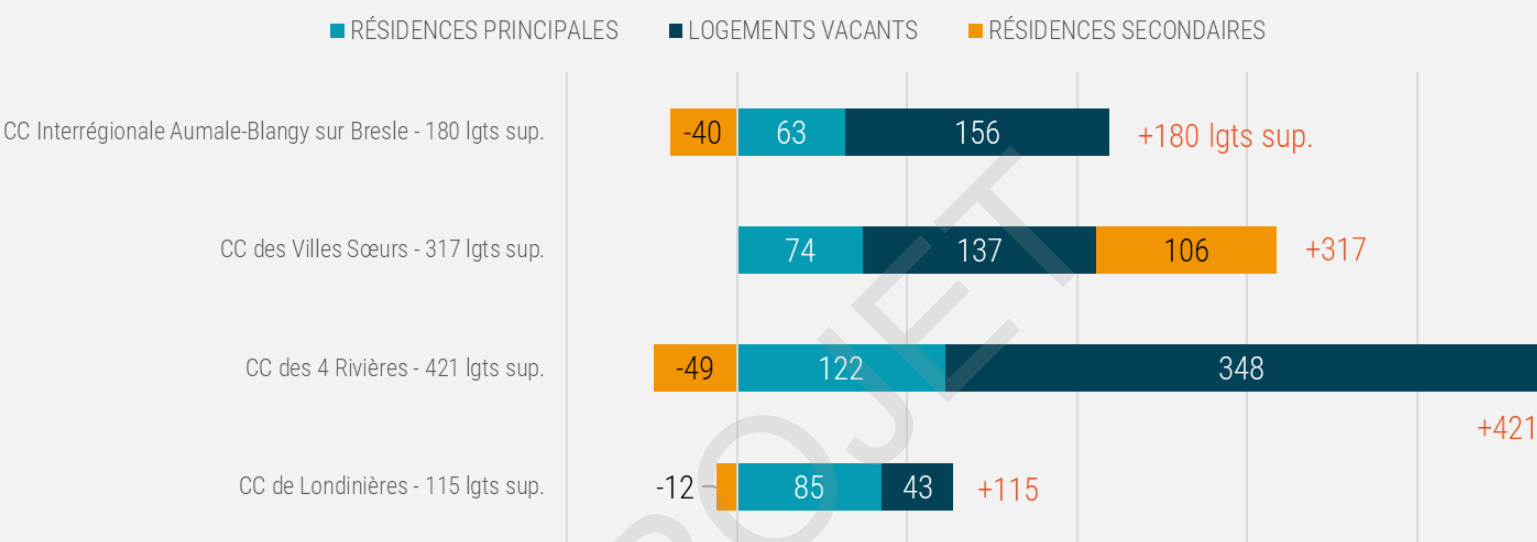
- CC des Villes Sœurs : 19 870€
- CC Interrégionale Aumale-Blangy-sur-Bresle : 19 880€
- CC de Londinières : 19 580€
- CC des Quatre Rivières : 20 330€
- CC Communauté Bray-Eawy : 20 520€

CONSTRUCTION NEUVE ET MARCHÉS DE L'HABITAT

INDICATEURS

ESTIMATION DE LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES CRÉÉS ENTRE 2013 ET 2018 SELON LE TYPE D'OCCUPATION

Source données : INSEE RP 2018

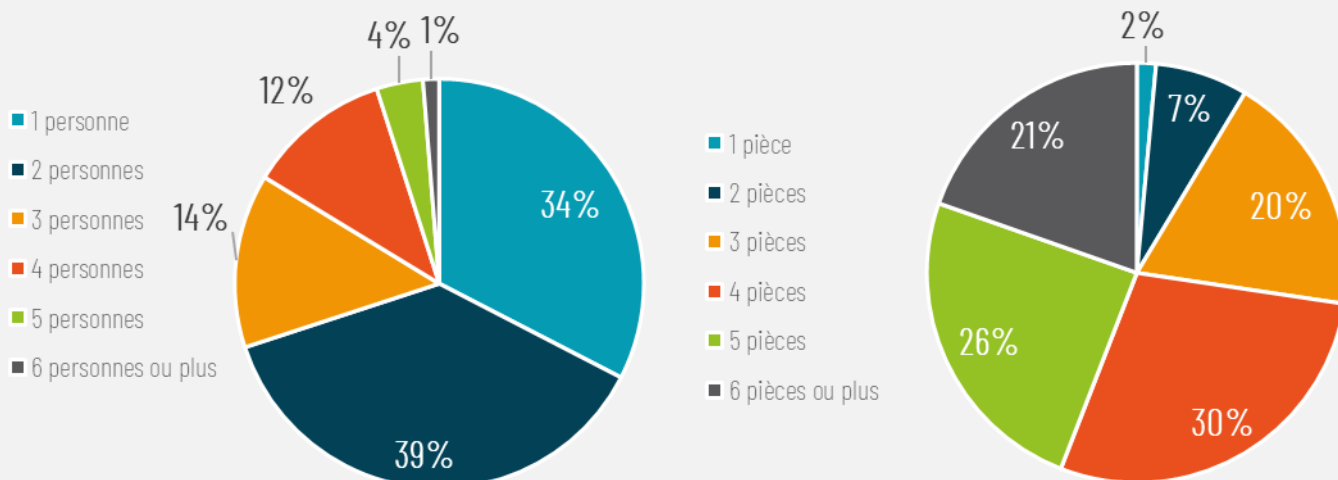


SECTEUR EST : + 1 337 lgts sup. / + 593 Rés. principales / + 820 lgts vacants / -75 Rés. secondaires

SEINE-MARITIME : + 29 766 lgts sup. / +17 830 Rés. principales / + 8 684 lgts vacants / + 3 252 Rés. secondaires

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LEUR COMPOSITION ET DES LOGEMENTS SELON LA TAILLE EN 2018

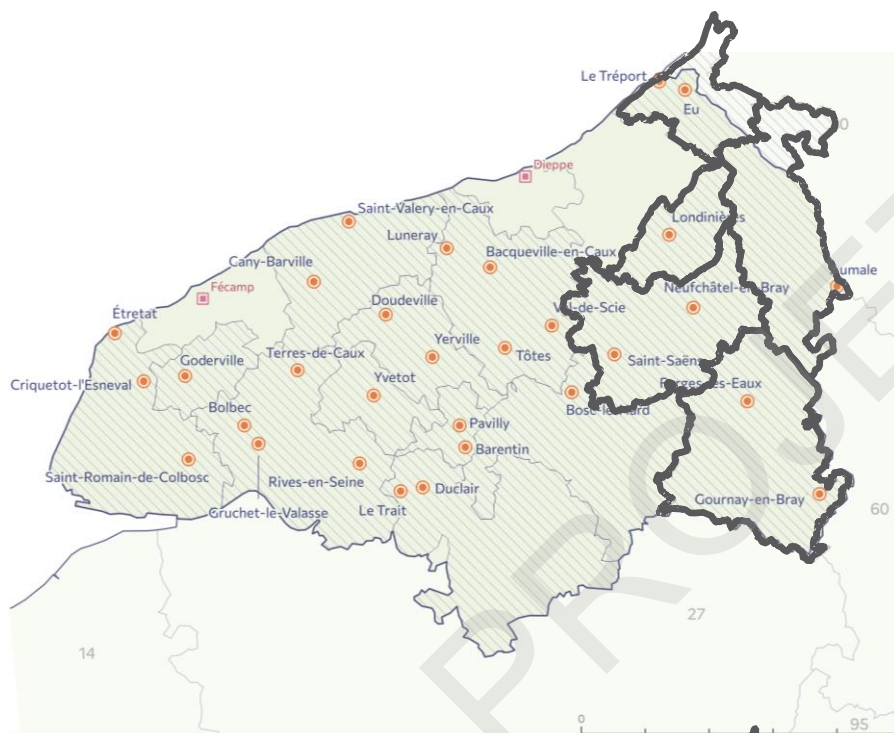
Source : INSEE RP 2018



VALORISATION DU PATRIMOINE ANCIEN

LES DISPOSITIFS

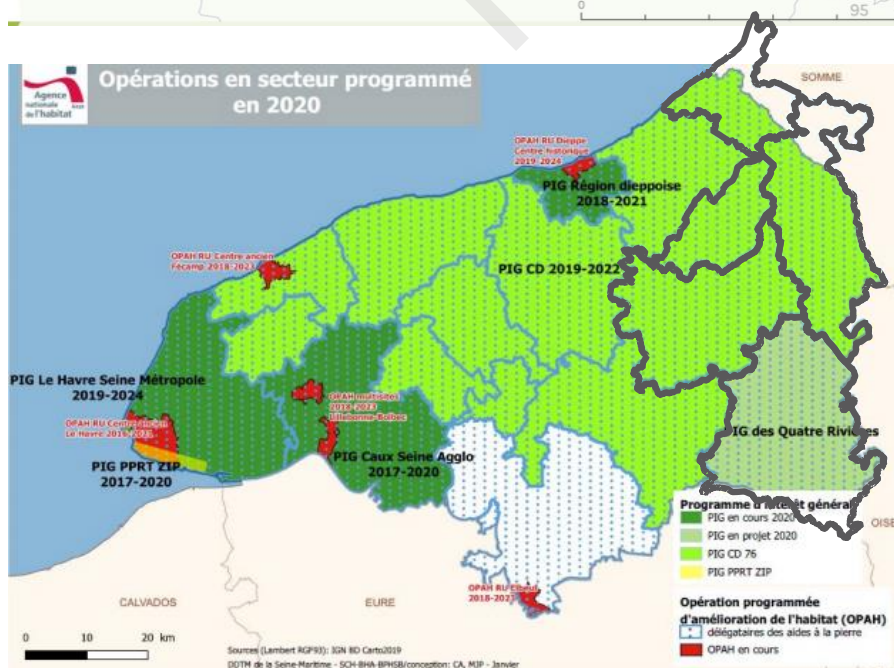
INDICATEURS



PETITES VILLES DE DEMAIN

Secteur Est :

- Neufchâtel-en-Bray
- Saint-Saëns
- Le Tréport
- Eu
- Aumale
- Forges-les-Eaux
- Gournay-en-Bray
- Londinières



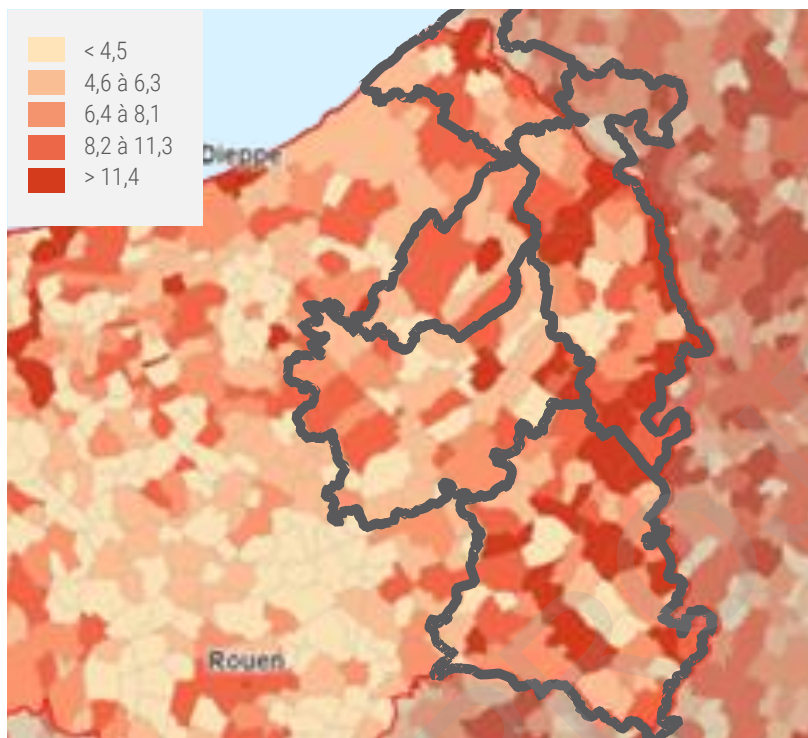
OPÉRATIONS PROGRAMMÉES :

VALORISATION DU PATRIMOINE ANCIEN

INDICATEURS

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS DANS LE PARC TOTAL

Source : Observatoire des Territoires - INSEE RP 2018

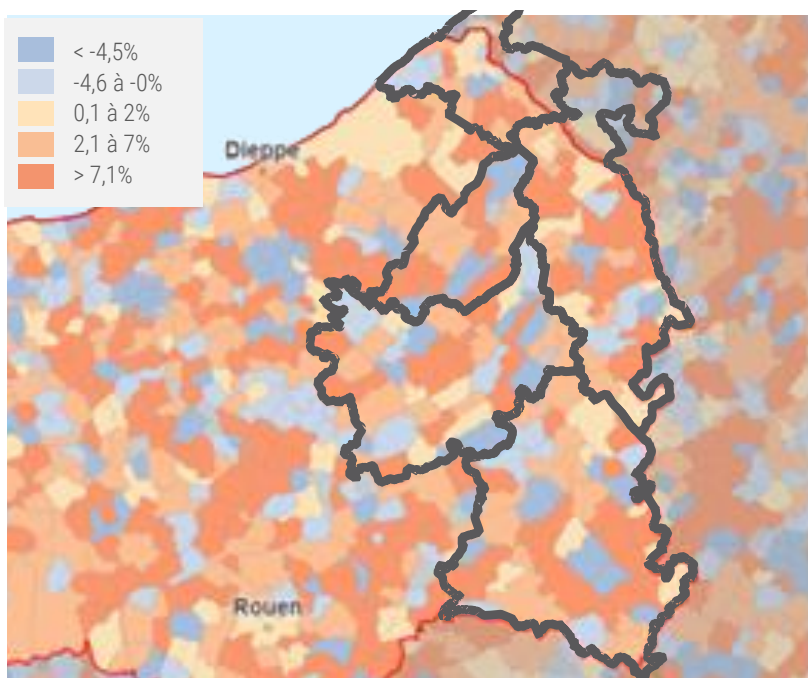


Taux de vacance Seine-Maritime : 8,1%

- CC des Villes Sœurs : 7,9%
- CC Interrégionale Aumale-Blangy-sur-Bresle : 9,6%
- CC de Londinières : 7,7%
- CC des Quatre Rivières : 10,2%
- CC Communauté Bray-Eawy : 7,9%

TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DES LOGEMENTS VACANTS 2013-2018

Source : Observatoire des Territoires - INSEE RP 2018



Taux d'évolution annuel Seine-Maritime : 3,7%

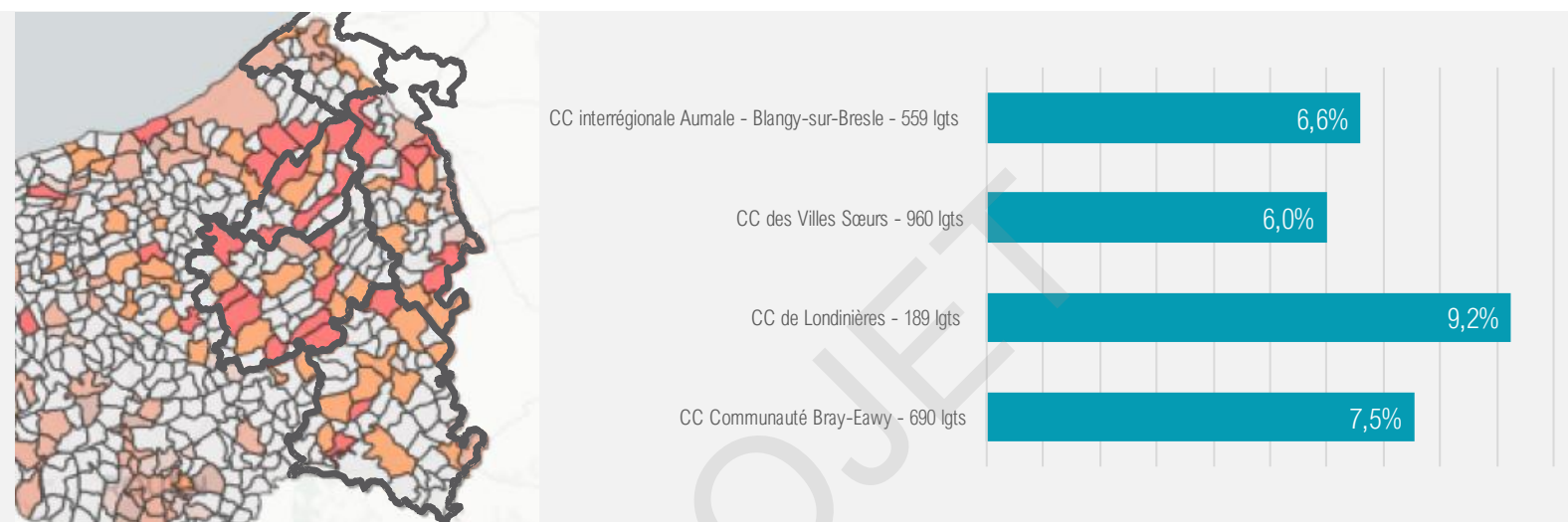
- CC des Villes Sœurs : 0,94%
- CC Interrégionale Aumale-Blangy-sur-Bresle : 3,78%
- CC de Londinières : 4,5%
- CC des Quatre Rivières : 5,08%
- CC Communauté Bray-Eawy : 3,11%

VALORISATION DU PATRIMOINE ANCIEN

INDICATEURS

PART DU PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE DANS LE PARC LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Sources : FILOCOM 2017, MTE d'après DGFIP, traitement PPPI Anah



LES DOSSIERS ANAH 2018 / 2020 (3 ANS)

Source : ANAH

	PROPRIETAIRES OCCUPANTS		PROPRIETAIRES BAILLEURS	
	DOSSIERS ENERGIE	DOSSIERS TD + LHI	DOSSIERS ENERGIE	DOSSIERS TD + LHI
CC des Villes Sœurs	80	1		1
CC Interrégionale Aumale-Blangy-sur-Bresle	30	10		
CC de Londinières	8	2		
CC des Quatre Rivières	71	13		
CC Communauté Bray-Eawy	45	4		1
SECTEUR EST	234	30	0	2
SEINE - MARITIME	3118	123	251	313

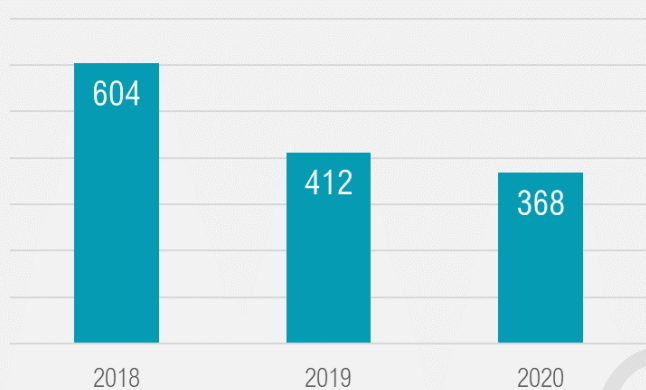
PERSONNES LES PLUS DÉFAVORISÉES

INDICATEURS

NOMBRE DE SIGNALEMENTS EN 2020

Sources : Comités locaux habitat dégradé

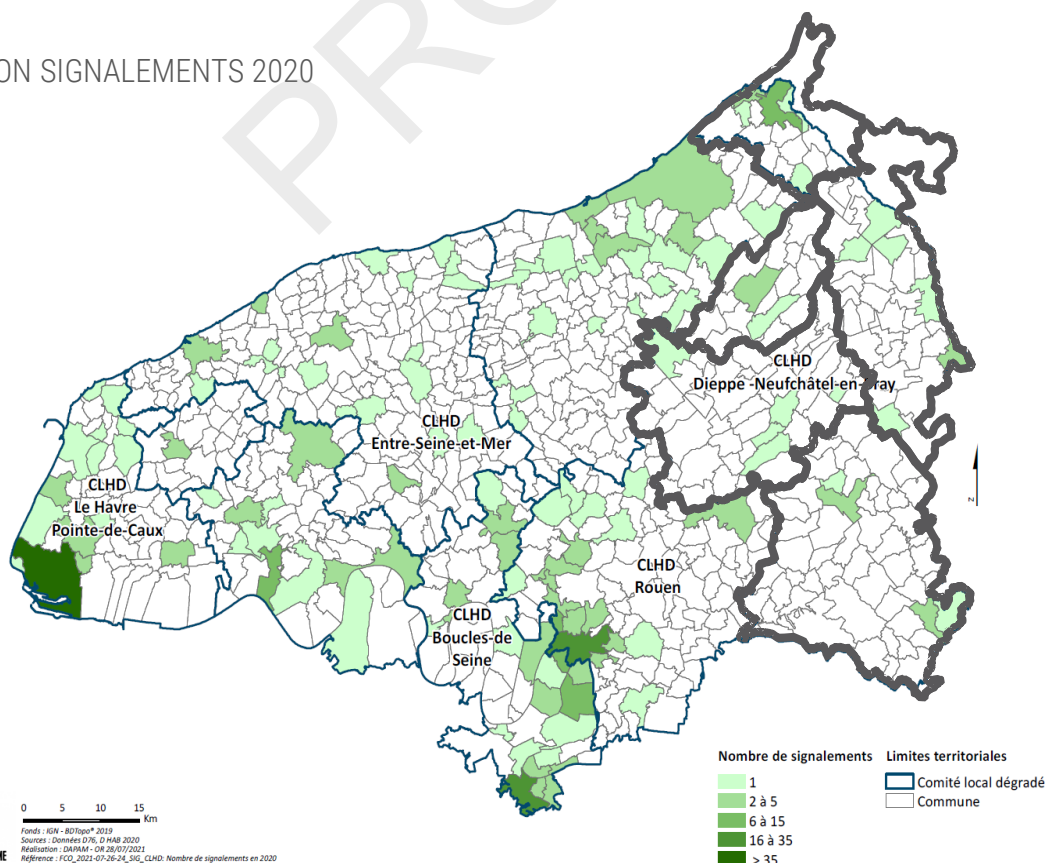
ÉVOLUTION NOMBRE DE SIGNALEMENTS 2018 - 2020



LOCALISATION SIGNALEMENTS 2020

CLHD	NB	%
Boucles de Seine	83	23%
Dieppe/Neufchâtel en Bray	70	19%
Entre Seine et Mer	49	13%
Le Havre - Pointe de Caux	96	26%
Rouennais	70	19%
Total	368	100%

LOCALISATION SIGNALEMENTS 2020

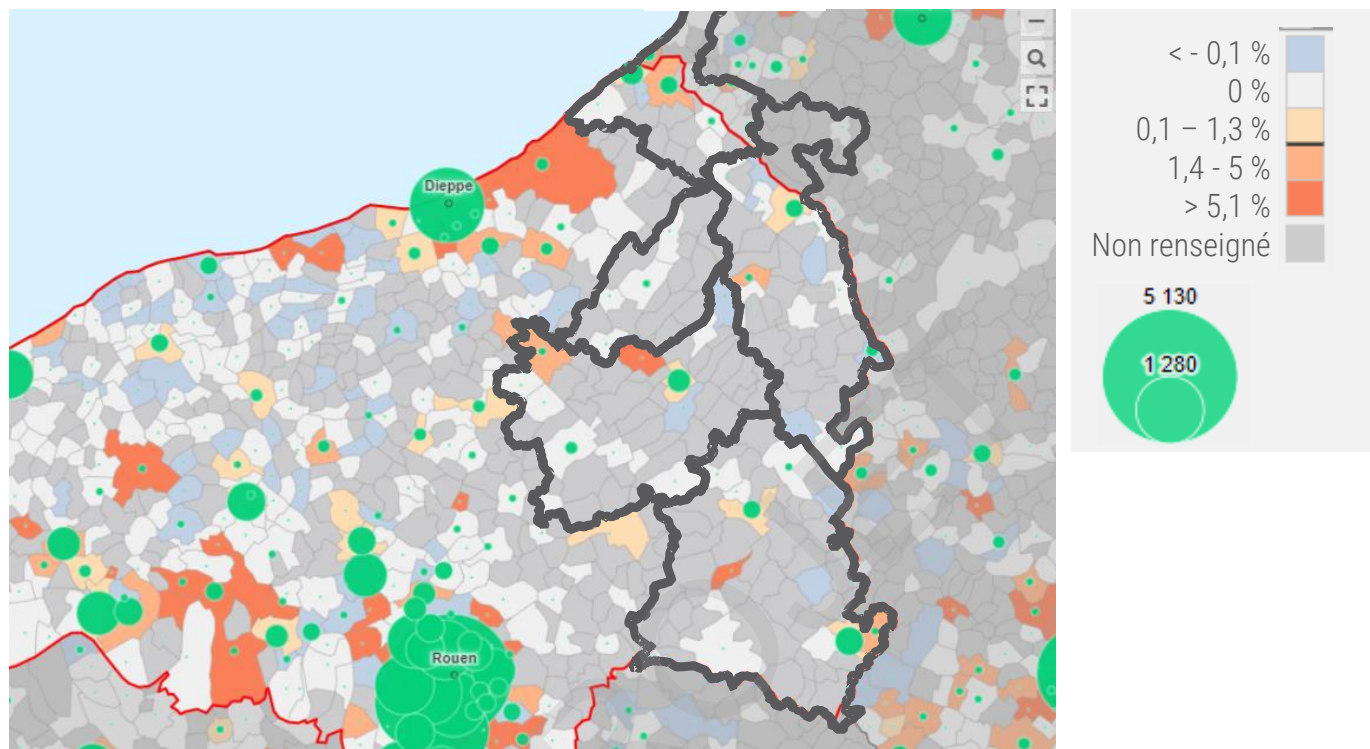


PERSONNES LES PLUS DÉFAVORISÉES

INDICATEURS

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL ENTRE 2015 ET 2019

Sources : Observatoire des Territoires – données RPLS



SITUATION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE ET TRÈS SOCIALE

Sources : SNE, RPLS et ANAH

PARC LOCATIF SOCIAL						LOGEMENTS CONVENTIONNÉS - PARC PRIVÉ	
	% de LLS (RPLS 2020 / RP INSEE 2018)	Dont PLAI*	Dont PLUS antérieurs à 1977**	TENSION PLAI***	PLAI dans la production sociale 2013-2020	Nb de lgts conventionnés très social depuis 2018	Nb de lgts conventionnés social depuis 2018
CC des Villes Sœurs	7,7%	0,3%	4%	2,9	27%		
CC Interrégionale Aumale-Blangy-sur-Bresle	9,8%	0,2%	4%	2,9	33%		
CC de Londinières	5,3%	0,1%	1%	2,8	20%		
CC des Quatre Rivières	13,6%	0,5%	7%	1,6	27%		
CC Communauté Bray-Eawy	11,1%	0,4%	6%	3,9	23%		
SECTEUR EST	9,5%	0,3%	4,2%	2,6	26%	0	0
SEINE – MARITIME	25,8%	1%	12%	2,3	18%	2	198

* PLAI : Logement locatif très social destiné aux ménages très modestes, plafond de loyer très social

** PLUS avant 1977 : logement financé avant 1977 classés « PLUS » avec des loyers équivalents à du logement locatif très social

*** Tension : nombre de demandes pour une attribution

LOGEMENT SOCIAL ET BESOINS SPÉCIFIQUES

INDICATEURS

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

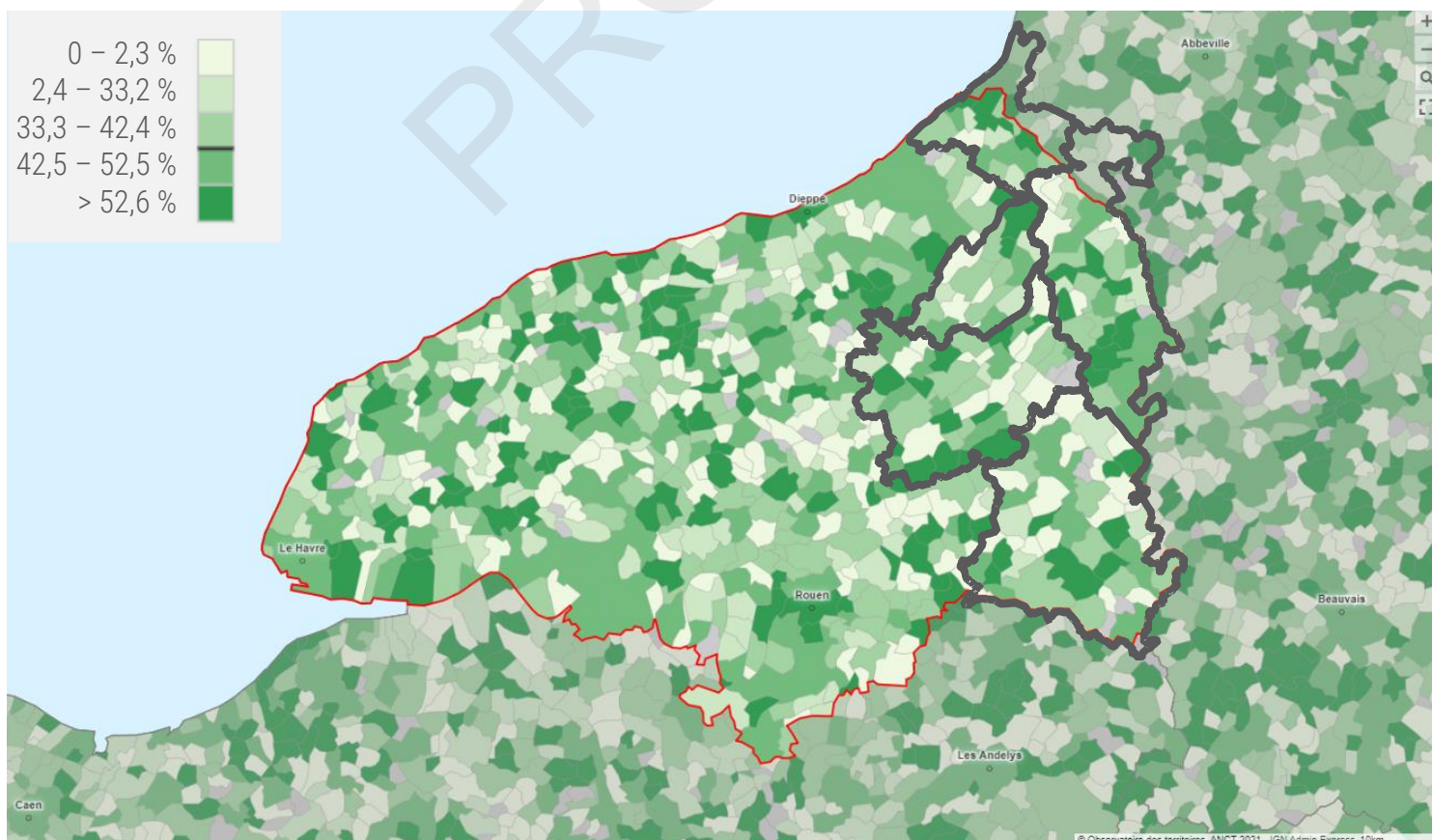
Sources : INSEE RP 2018, SNE 2019, ANAH 2020

	% > 60 ANS	% > 75 ANS	Tension locative dans le parc social pour les plus de 60 ans*	Dossiers ANAH Autonomie 2018-2020 (3 ans)
CC des Villes Sœurs	33%	11%	2,3	16
CC Interrégionale Aumale-Blangy-sur-Bresle	28%	11%	1,9	29
CC de Londinières	29%	12%	-	7
CC des Quatre Rivières	27%	11%	3,8	29
CC Communauté Bray-Eawy	30%	12%	0,9	23
SECTEUR EST	30%	11%	1,8	104
SEINE – MARITIME	25 %	9 %	4,6	598

* Tension : nombre de demandes pour une attribution

PART DES PERSONNES DE 75 ANS ET PLUS VIVANT SEULES

Sources : Observatoire des Territoires - INSEE RP 2018

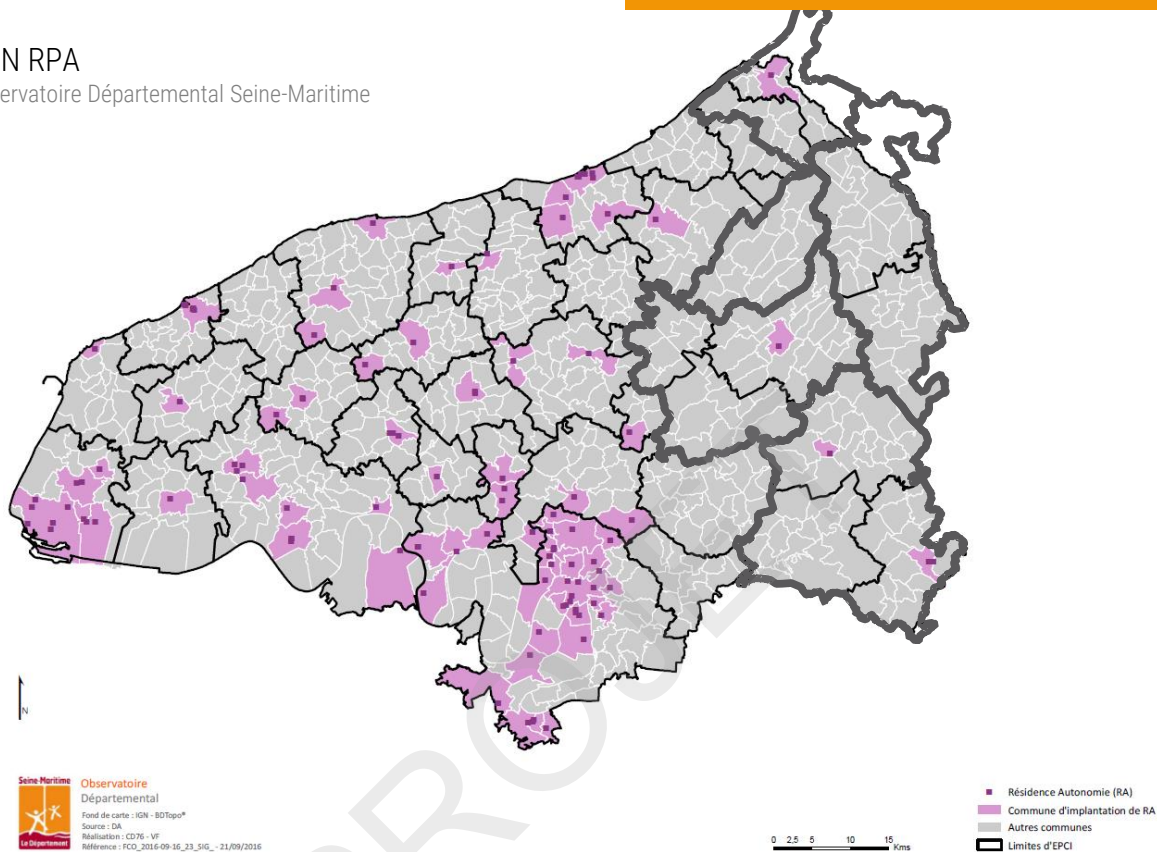


LOGEMENT SOCIAL ET BESOINS SPÉCIFIQUES

INDICATEURS

L'OFFRE EN RPA

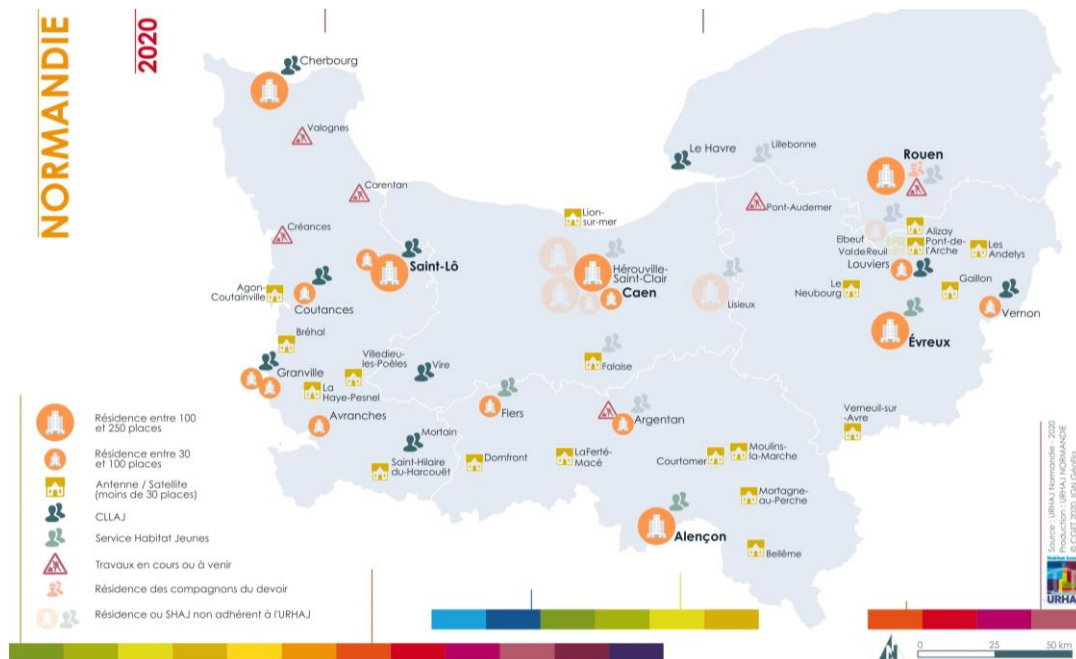
Sources : Observatoire Départemental Seine-Maritime



Seine Maritime Observatoire
 Départemental
 Fond de carte : IGN - BDTopo®
 Source : DA
 Réalisation : CD 76 - VF
 Référence : FCO_2016-09-16_23_516 - 21/09/2016

L'OFFRE EN HABITAT DÉDIÉE AUX JEUNES

Sources : URHAJ Normandie 2020



CAHIERS DE TERRITOIRE

Réalisés dans le cadre de l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat de la Seine-Maritime, ces cahiers de territoire proposent une série d'indicateurs de référence pour une lecture territoriale des principaux enjeux des politiques de l'habitat tels que définis à l'échelle départementale.

Ils ont vocation à nourrir la phase de concertation avec les territoires et les partenaires, à partir des questionnements ouverts proposés pour chaque enjeu.

5 principaux enjeux seront discutés en séance :

- RÉGULER : une nécessaire régulation quantitative et qualitative de l'offre résidentielle
- AMÉLIORER : l'amélioration de l'offre résidentielle
- CIBLER : l'adaptation des réponses aux besoins des ménages, combler les manques
- ACCOMPAGNER : faciliter le parcours résidentiel des ménages les plus fragiles
- DIALOGUER : un enjeu de gouvernance des politiques de l'habitat, en fil route de l'ensemble des thématiques

4 secteurs géographiques pour organiser les échanges territoriaux

SECTEUR NORD

- CC de la Côte d'Albâtre
- CC Falaises du Talou,
- CC Terroir de Caux,
- CC Plateau de Caux
- CC Yvetot Normandie
- CA de la Région Dieppoise,

SECTEUR OUEST

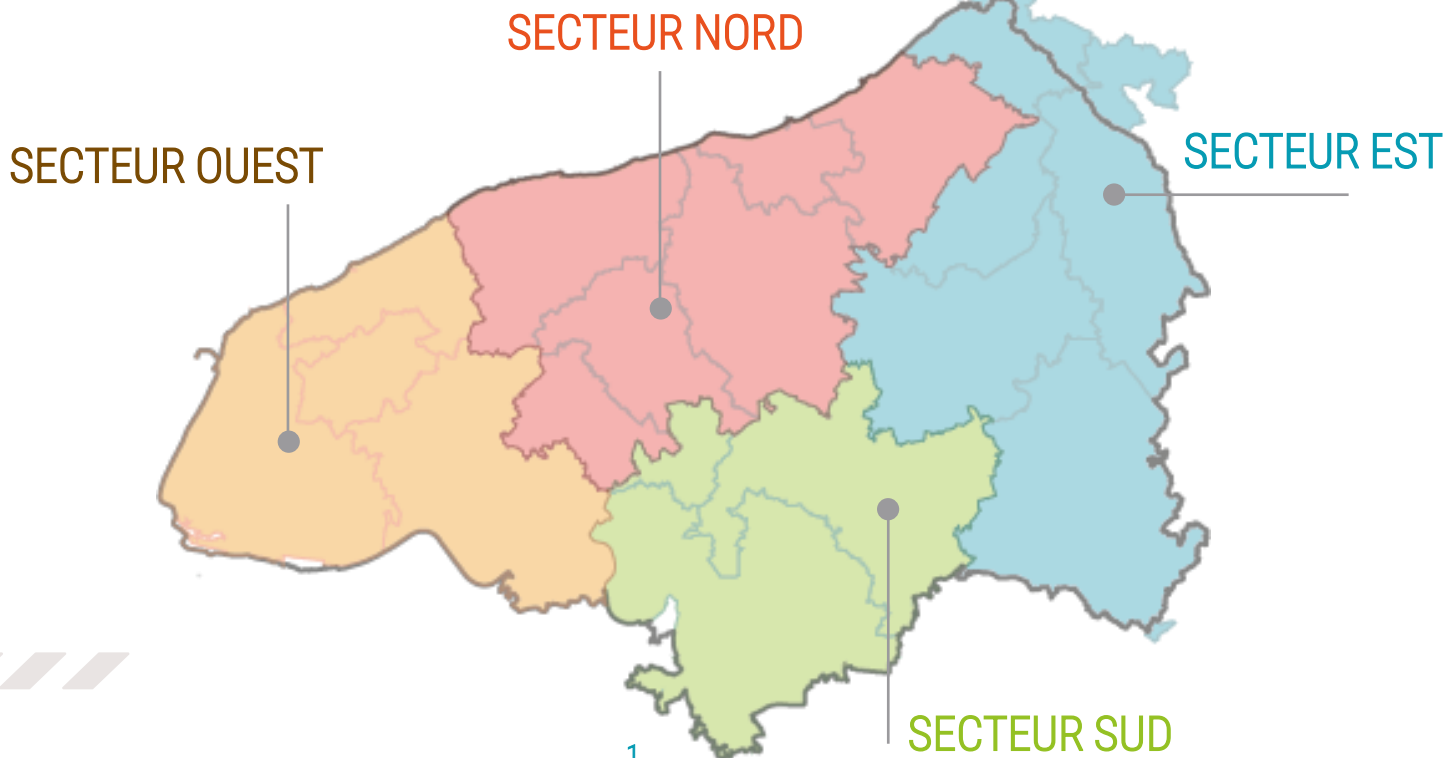
- CU Le Havre Seine Métropole
- CA Caux Seine Agglo,
- CC Campagne de Caux,
- CA Fécamp Caux Littoral Agglomération

SECTEUR EST

- CC des Villes Sœurs,
- CC des Londinières,
- CC Interrégionale-Aumale-Blangy-sur-Bresle,
- CC Communauté Bray-Eawy,
- CC des 4 Rivières

SECTEUR SUD

- Métropole Rouen Normandie,
- CC Inter-Caux-Vexin,
- CC Caux Austreberthe



SECTEUR NORD

CA DE LA RÉGION DIEPPOISE

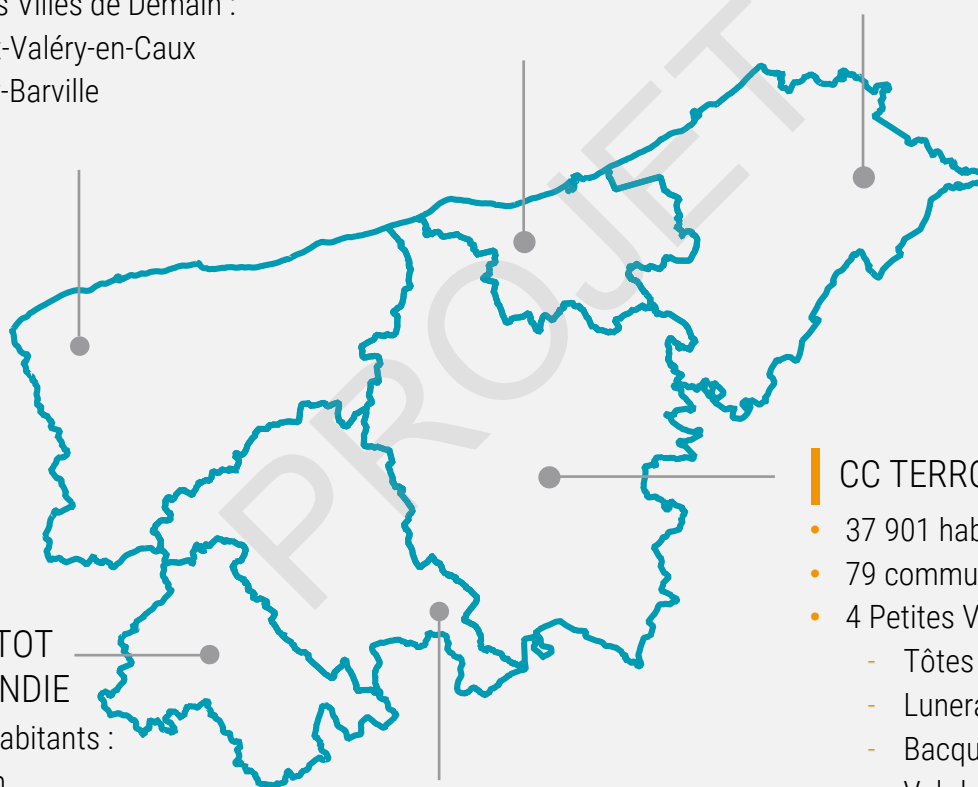
- 46 223 habitants : - 0,9%/an
- 16 communes
- Délégitaire des aides à la pierre
- PLH 2019-2024
 - 180 lgts/an
 - 50 LLS/an
- PIG 2018-2021
- OPAH RU Centre historique de Dieppe 2019-2024
- Action Cœur de Ville : Dieppe
- NPNRU : Dieppe

CC DE LA CÔTE D'ALBÂTRE

- 27 799 habitants : +0,01%/an
- 63 communes
- 2 Petites Villes de Demain :
 - Saint-Valéry-en-Caux
 - Cany-Barville

CC FALAISES DU TALOU

- 23 598 habitants : +0,4%/an
- 24 communes



CC YVETOT NORMANDIE

- 26 418 habitants : +0%/an
- 19 communes
- 1 Petite Ville de Demain :
 - Yvetot

CC TERROIR DE CAUX

- 37 901 habitants : +0,3%/an
- 79 communes
- 4 Petites Villes de Demain :
 - Tôtes
 - Luneray
 - Bacqueville-en-Caux
 - Val-de-Scie

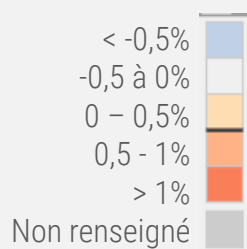
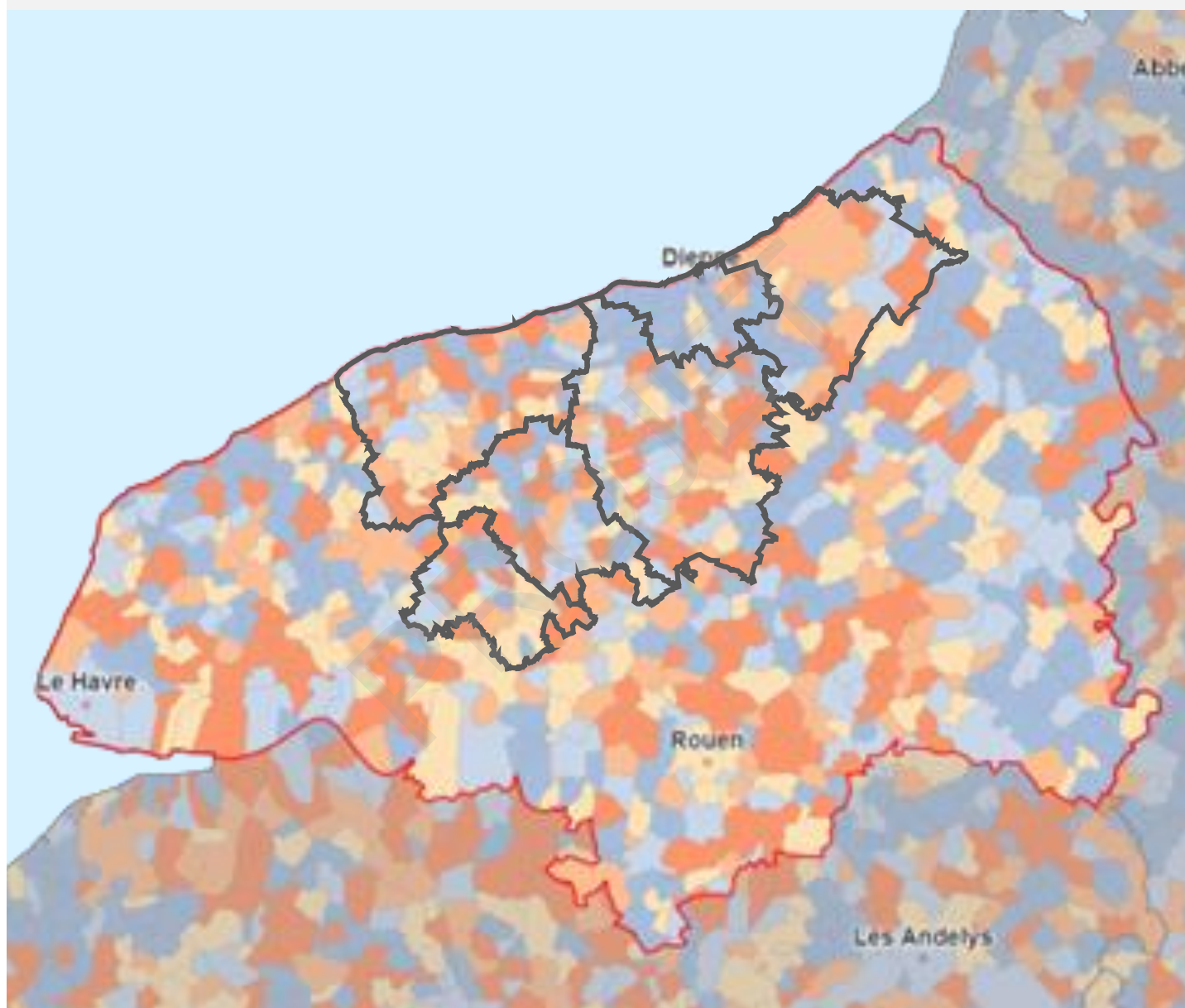
CC PLATEAU DE CAUX

- 21 005 habitants : +0,3%/an
- 40 communes
- 2 Petites Villes de Demain :
 - Doudeville
 - Yerville

SECTEUR NORD

TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DE LA POPULATION ENTRE 2013 ET 2018

Source : Observatoire des Territoires - INSEE RP 2018

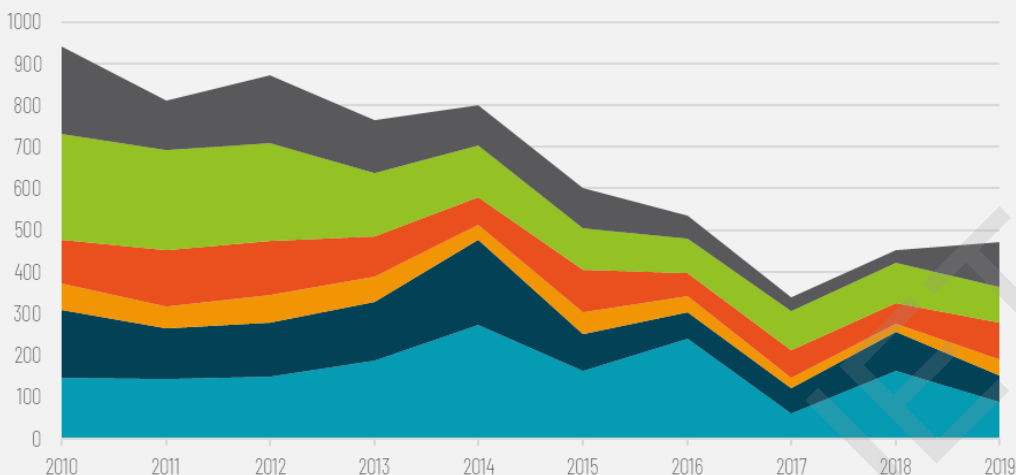


CONSTRUCTION NEUVE ET MARCHÉS DE L'HABITAT

INDICATEURS

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION

Source : Sit@del Logements commencés



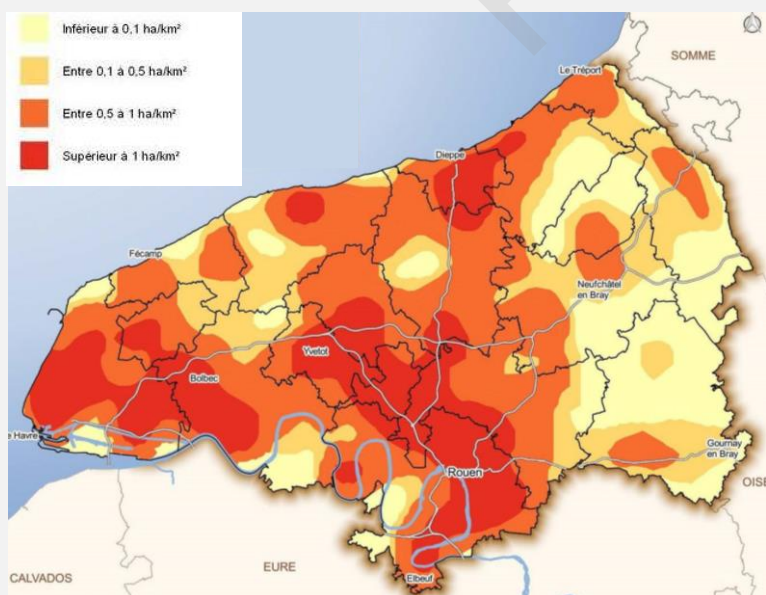
- CA de la Région Dieppoise - 161 lgts par an
- CC Côte d'Albâtre - 113 lgts/an
- CC Falaises du Talou - 45 lgts/a,
- CC Plateau de Caux - 89 lgts/an
- CC Terroir de Caux - 147 lgts/an
- CC Yvetot Normandie - 104 lgts/an

SECTEUR NORD : 658 lgts/an
DÉPARTEMENT : 5 350 lgts/an

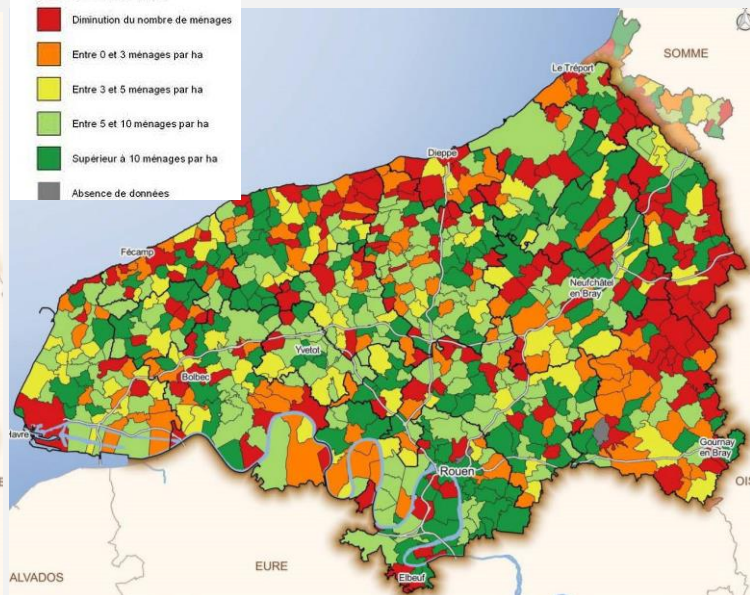
ARTIFICIALISATION DES SOLS

Sources : Atlas DDT 2020

EVOLUTION DES SURFACES ARTIFICIALISÉES (ha/km²)



EVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES PAR HECTARE ARTIFICIALISÉ

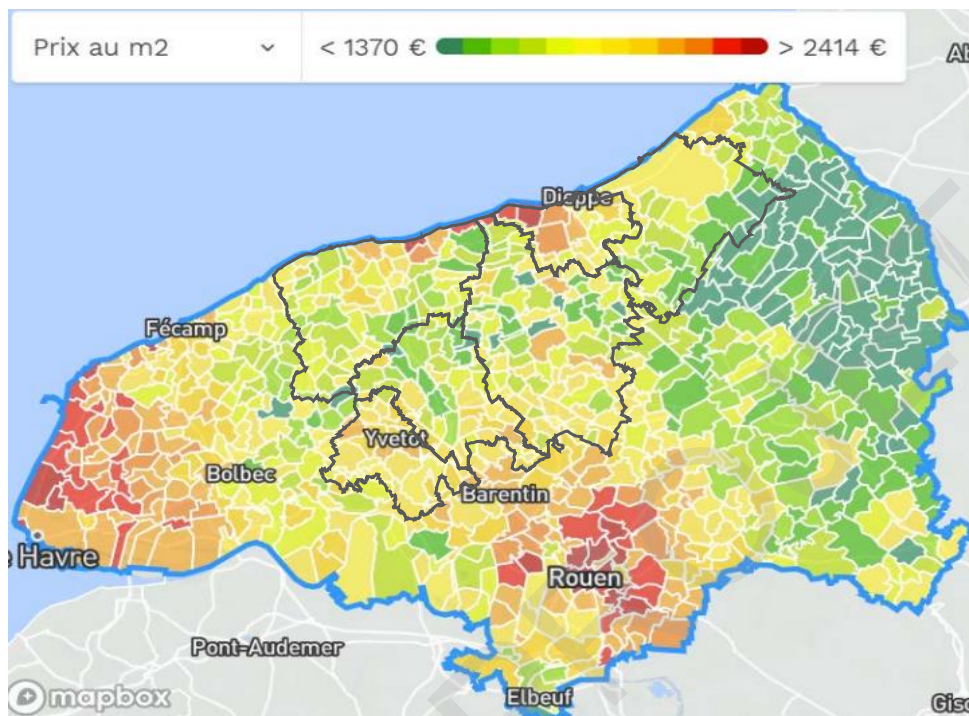


CONSTRUCTION NEUVE ET MARCHÉS DE L'HABITAT

INDICATEURS

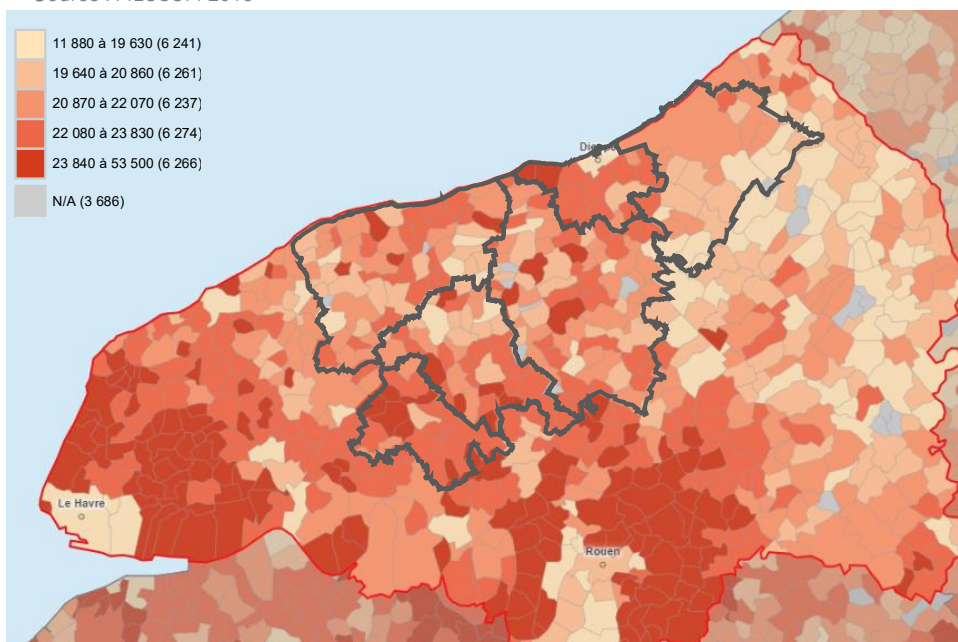
NIVEAUX DE PRIX

Source : Meilleursagents.com



REVENUS DES MÉNAGES

Source : FILOSOFI 2018



Revenu moyen par UC à l'échelle de la Seine-Maritime : 21 140€

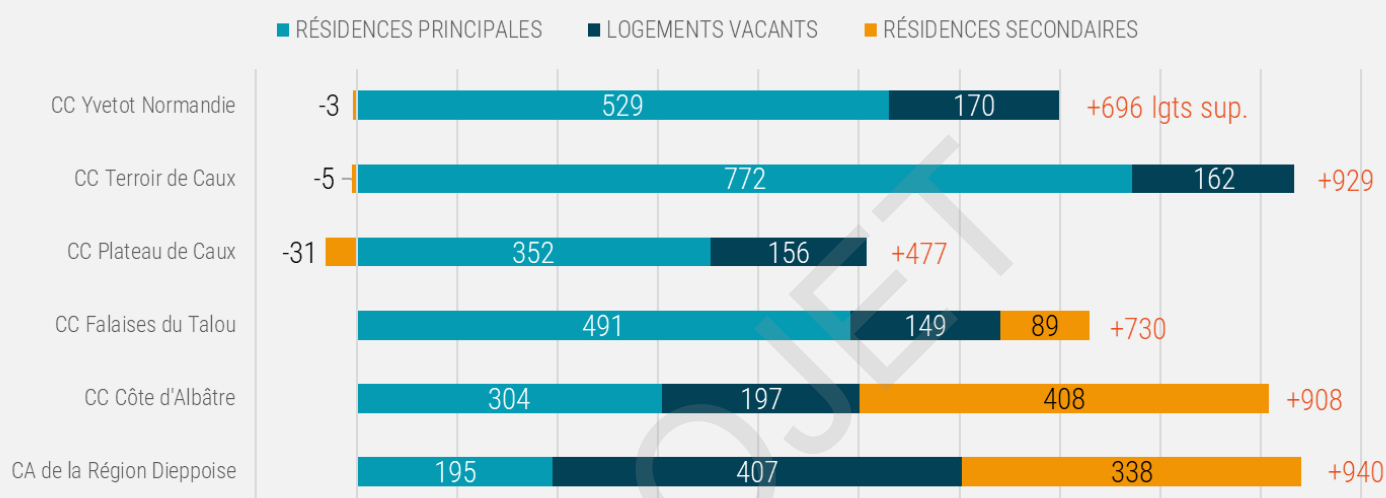
- CC de la Côte d'Albâtre : 21 180€
- CC Falaises du Talou : 20 950€
- CC Terroir de Caux : 21 420€
- CC Plateau de Caux : 21 660€
- CC Yvetot Normandie : 21 930€
- CA de la Région Dieppoise : 19 680€

CONSTRUCTION NEUVE ET MARCHÉS DE L'HABITAT

INDICATEURS

ESTIMATION DE LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES CRÉÉS ENTRE 2013 ET 2018 SELON LE TYPE D'OCCUPATION

Source données : INSEE RP 2018



SECTEUR NORD : + 4 680 lgts sup. / + 2 643 Rés. principales / + 1 241 lgts vacants / + 796 Rés. secondaires

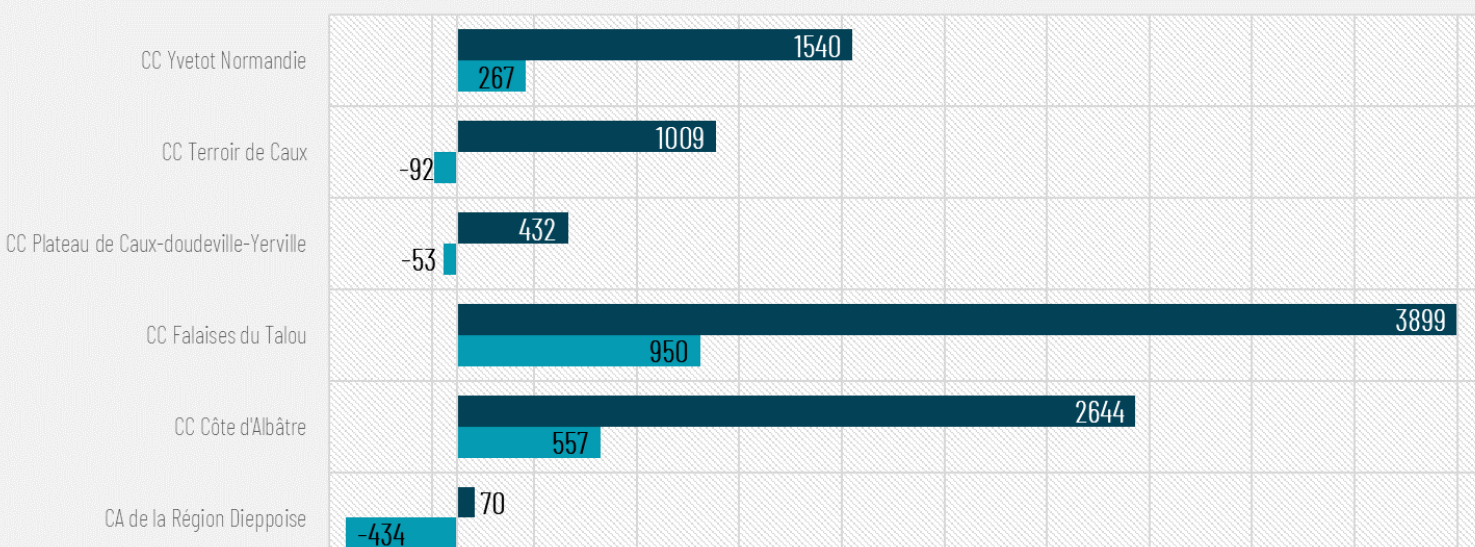
SEINE-MARITIME : + 29 766 lgts sup. / +17 830 Rés. principales / + 8 684 lgts vacants / + 3 252 Rés. secondaires

ÉVOLUTION COMPARÉE DE LA TAILLE DES MÉNAGES ET DES LOGEMENTS ENTRE 2013 ET 2018

Source : INSEE RP 2018

■ GRANDS LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES ENTRE 2013 ET 2018
 ■ GRANDS MÉNAGES SUPPLÉMENTAIRES ENTRE 2013 ET 2018

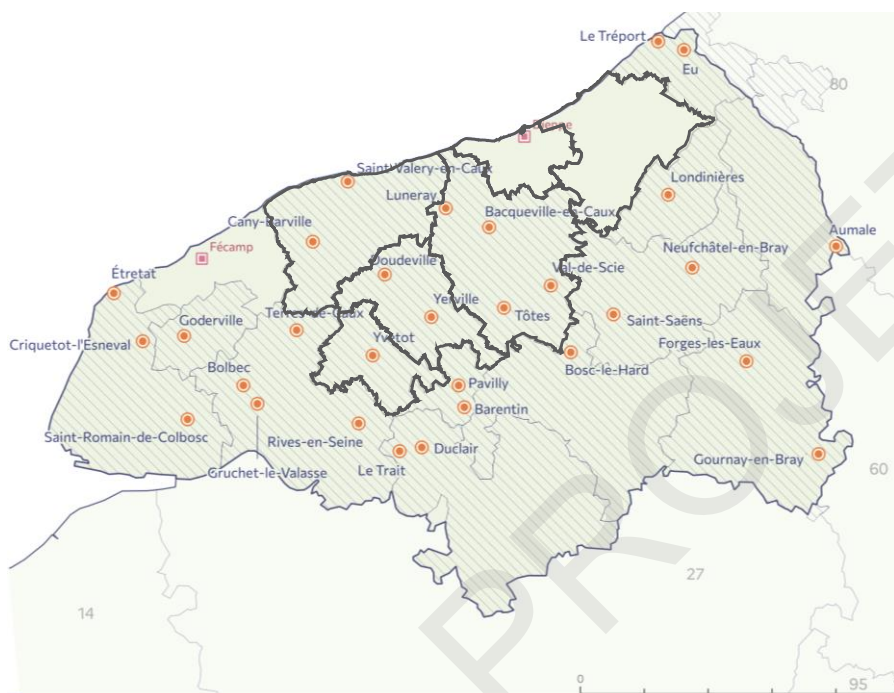
GRAND LOGEMENT : T4 ET +
 GRAND MÉNAGE : 4 PERSONNES ET +



VALORISATION DU PATRIMOINE ANCIEN

LES DISPOSITIFS

ACTION CŒUR DE VILLE : Dieppe



INDICATEURS

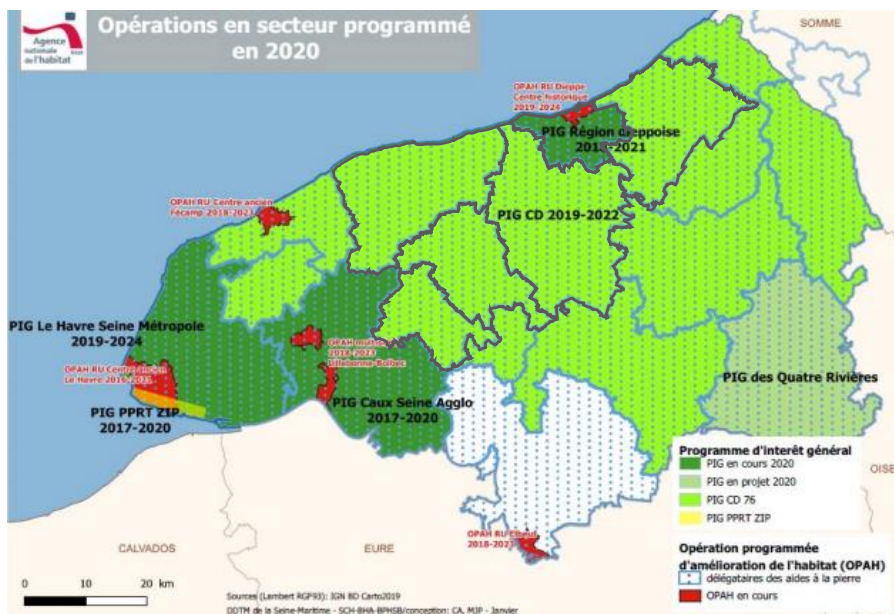
PETITES VILLES DE DEMAIN

Secteur nord :

- Saint-Valéry-en-Caux
- Cany-Barville
- Tôtes
- Luneray
- Bacqueville-en-Caux
- Val-de-Scie
- Yvetot
- Doudeville
- Yerville

OPÉRATIONS PROGRAMMÉES :

- PIG CD 76
- PIG Région Dieppoise 2018 – 2021
- OPAH RU Dieppe 2019 - 2024

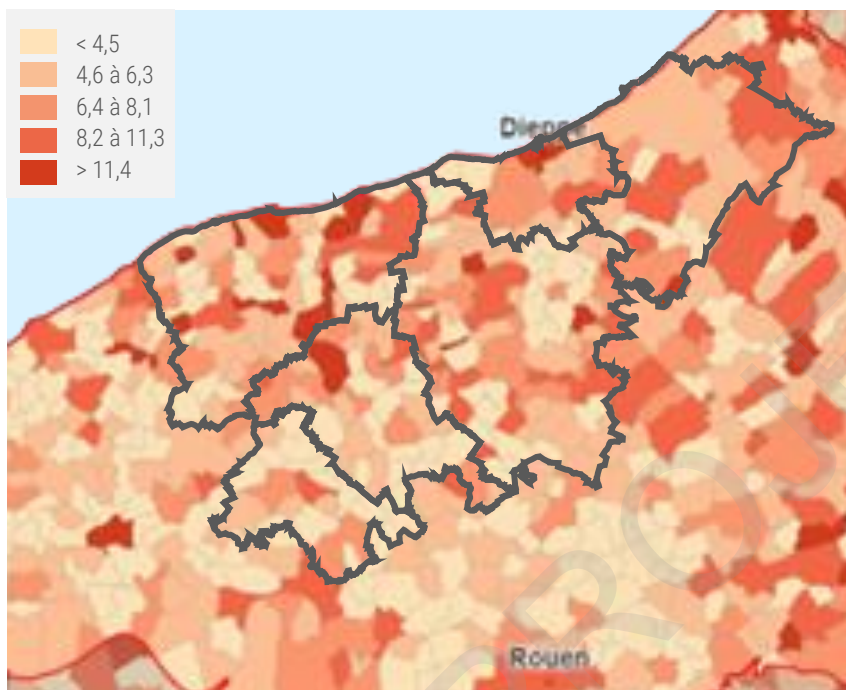


VALORISATION DU PATRIMOINE ANCIEN

INDICATEURS

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS DANS LE PARC TOTAL

Sources : Observatoire des Territoires - INSEE RP 2018

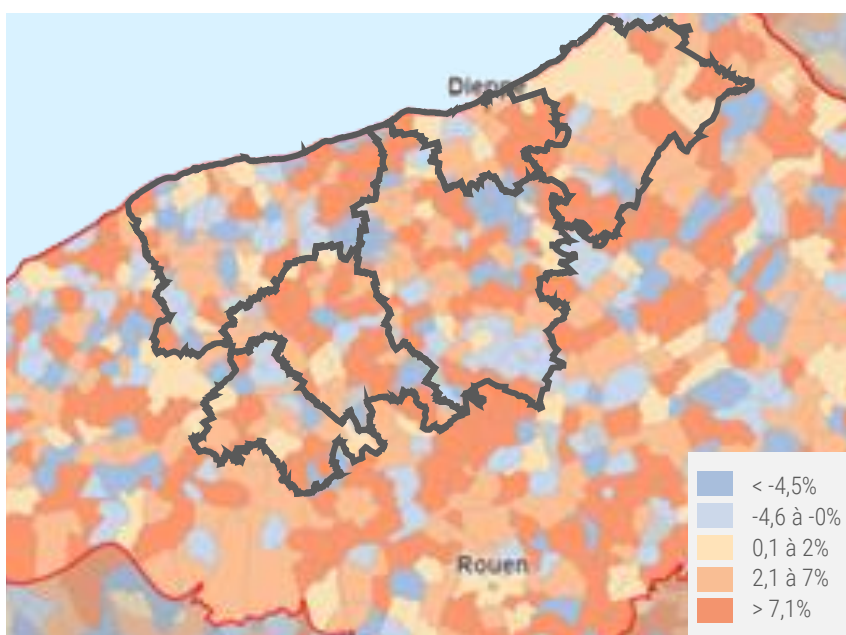


Taux de vacance Seine-Maritime : 8,1%

- CC de la Côte d'Albâtre : 7,7%
- CC Falaises du Talou : 6,6%
- CC Terroir de Caux : 6,2%
- CC Plateau de Caux : 6,6%
- CC Yvetot Normandie : 6,5%
- CA de la Région Dieppoise : 11,3%

TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DES LOGEMENTS VACANTS 2013-2018

Sources : Observatoire des Territoires - INSEE RP 2018



Taux d'évolution annuel Seine-Maritime : 3,7%

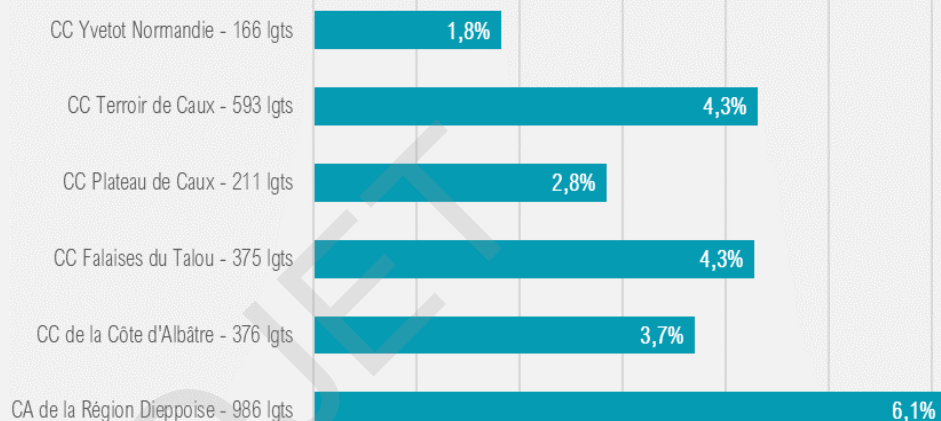
- CC de la Côte d'Albâtre : 3,2%
- CC Falaises du Talou : 4,6%
- CC Terroir de Caux : 3,2%
- CC Plateau de Caux : 5,8%
- CC Yvetot Normandie : 4,8%
- CA de la Région Dieppoise : 2,7%

VALORISATION DU PATRIMOINE ANCIEN

INDICATEURS

PART DU PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE DANS LE PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Sources : FILOCOM 2017, MTE d'après DGFIP, traitement PPPI Anah



LES DOSSIERS ANAH 2018-2020 (3 ANS)

Source : ANAH

	PROPRIETAIRES OCCUPANTS		PROPRIETAIRES BAILLEURS	
	DOSSIERS ENERGIE	DOSSIERS TD + LHI	DOSSIERS ENERGIE	DOSSIERS TD + LHI
CC de la Côte d'Albâtre	63	10	1	
CA de la Région Dieppoise	162	10	1	17
CC Falaise du Talou	55	4		1
CC Terroir de Caux	108	3		
CC Plateau de Caux	43	2		
CC Yvetot Normandie	49	3		
SECTEUR NORD	480	32	2	18
SEINE – MARITIME	3118	123	251	313

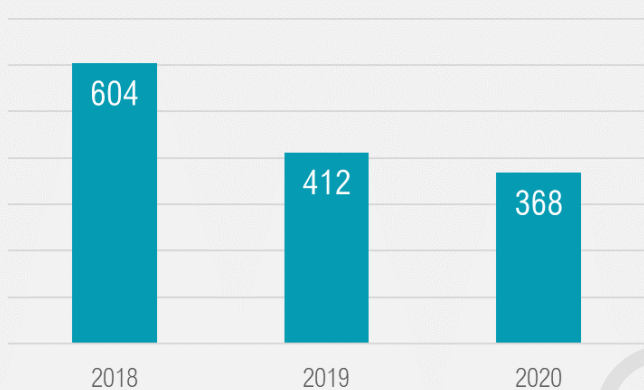
PERSONNES LES PLUS DÉFAVORISÉES

INDICATEURS

NOMBRE DE SIGNALEMENTS EN 2020

Sources : Comités locaux habitat dégradé

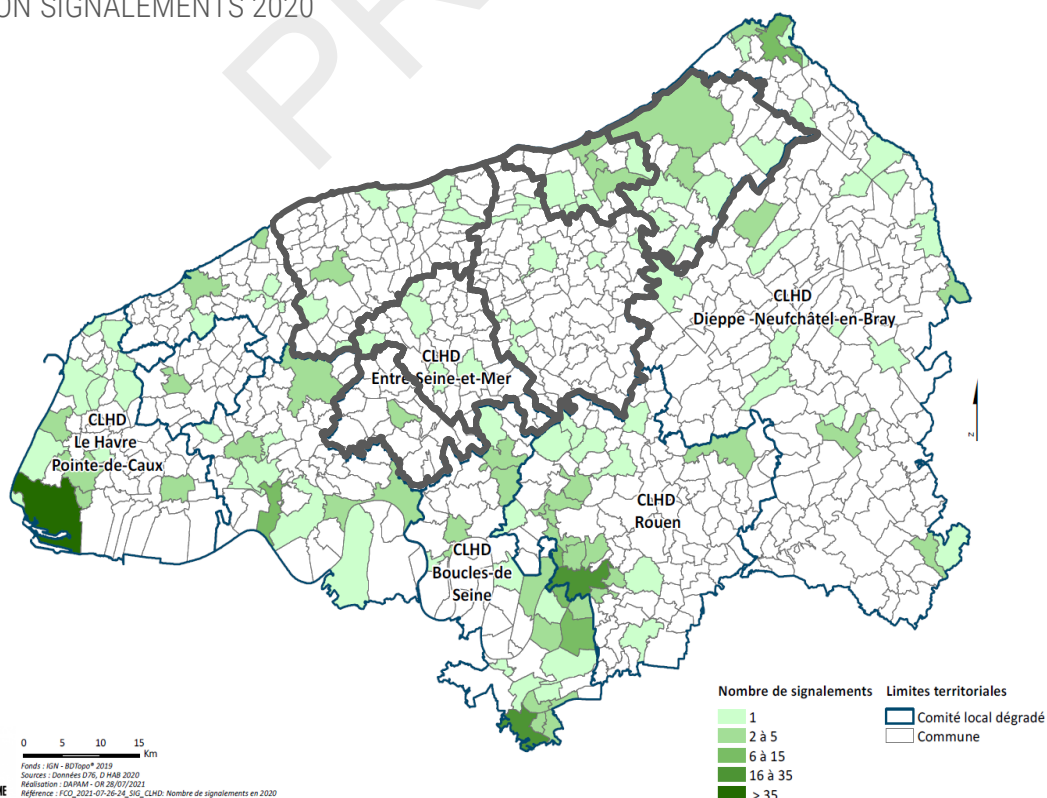
ÉVOLUTION NOMBRE DE SIGNALEMENTS 2018 - 2020



LOCALISATION SIGNALEMENTS 2020

CLHD	NB	%
Boucles de Seine	83	23%
Dieppe/Neufchâtel en Bray	70	19%
Entre Seine et Mer	49	13%
Le Havre - Pointe de Caux	96	26%
Rouennais	70	19%
Total	368	100%

LOCALISATION SIGNALEMENTS 2020

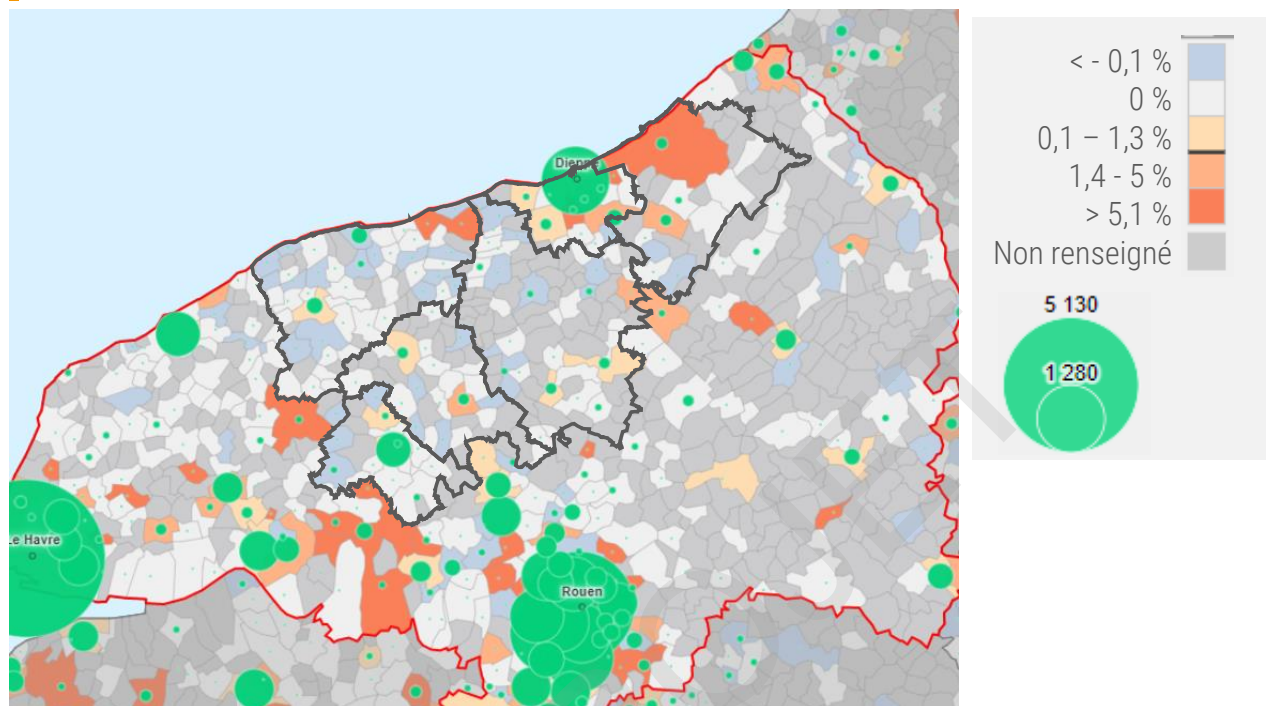


PERSONNES LES PLUS DÉFAVORISÉES

INDICATEURS

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL ENTRE 2015 ET 2019

Source : Observatoire des Territoires – données RPLS



SITUATION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE ET TRÈS SOCIALE

Sources : SNE, RPLS et ANAH

PARC LOCATIF SOCIAL						LOGEMENTS CONVENTIONNÉS - PARC PRIVÉ	
	% de LLS (RPLS 2020 / RP INSEE 2018)	Dont PLAI*	Dont PLUS antérieurs à 1977**	TENSION PLAI***	PLAI dans la production sociale 2013-2020	Nb de lgts conventionnés très social depuis 2018	Nb de lgts conventionnés social depuis 2018
CC de la Côte d'Albâtre	17,1%	0,7%	7%	2	27%		4
CA de la Région Dieppoise	30,8%	1,2%	18%	1,7	19%		24
CC Falaise du Talou	8,4%	0,4%	2%	3,4	18%		1
CC Terroir de Caux	8,8%	0,3%	3%	1,8	16%		2
CC Plateau de Caux	9,2%	0,3%	4%	2,2	18%		1
CC Yvetot Normandie	18,8%	0,4%	10%	3,6	24%		1
SECTEUR NORD	15,5%	0,5%	7,4%	2,1	20%	0	33
SEINE – MARITIME	25,8%	1%	12%	2,3	18%	2	198

* PLAI : Logement locatif très social destiné aux ménages très modestes, plafond de loyer très social

** PLUS avant 1977 : logement financé avant 1977 classés « PLUS » avec des loyers équivalents à du logement locatif très social

*** Tension : nombre de demandes pour une attribution

LOGEMENT SOCIAL ET BESOINS SPÉCIFIQUES

INDICATEURS

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

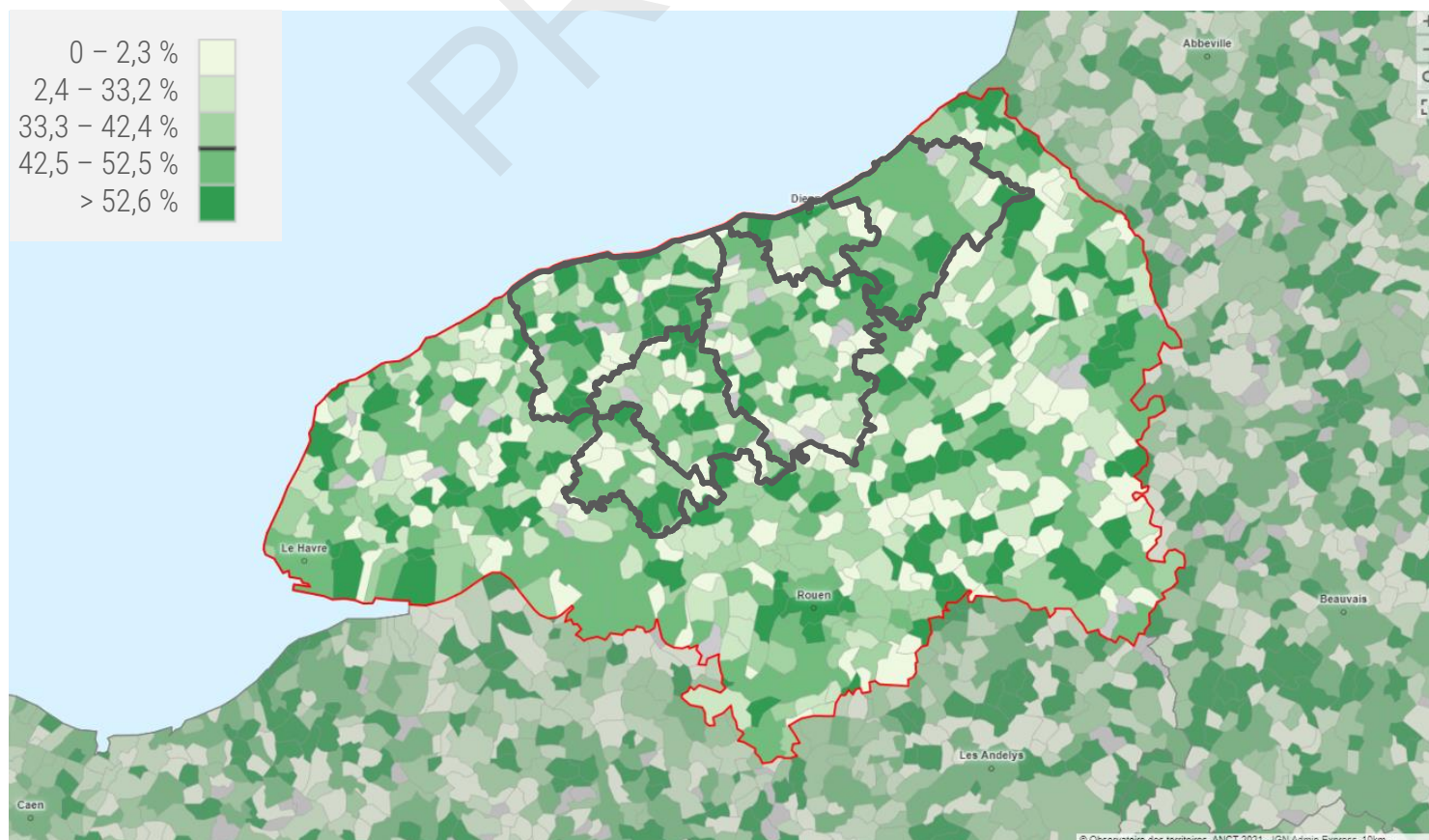
Sources : INSEE RP 2018, SNE 2019, ANAH 2020

	% > 60 ANS	% > 75 ANS	Tension locative dans le parc social pour les plus de 60 ans*	Dossiers ANAH Autonomie 2018-2020 (3 ans)
CC de la Côte d'Albâtre	27 %	9 %	7,2	9
CA de la Région Dieppoise	32 %	12 %	5,8	41
CC Falaise du Talou	25 %	8 %	6,0	16
CC Terroir de Caux	25 %	8 %	3,6	20
CC Plateau de Caux	23 %	7 %	2,4	14
CC Yvetot Normandie	27 %	9 %	10,1	8
SECTEUR	27 %	9 %	5,6	108
SEINE - MARITIME	25 %	9 %	4,6	598

* Tension : nombre de demandes pour une attribution

PART DES PERSONNES DE 75 ANS ET PLUS VIVANT SEULES

Source : Observatoire des Territoires - INSEE RP 2018

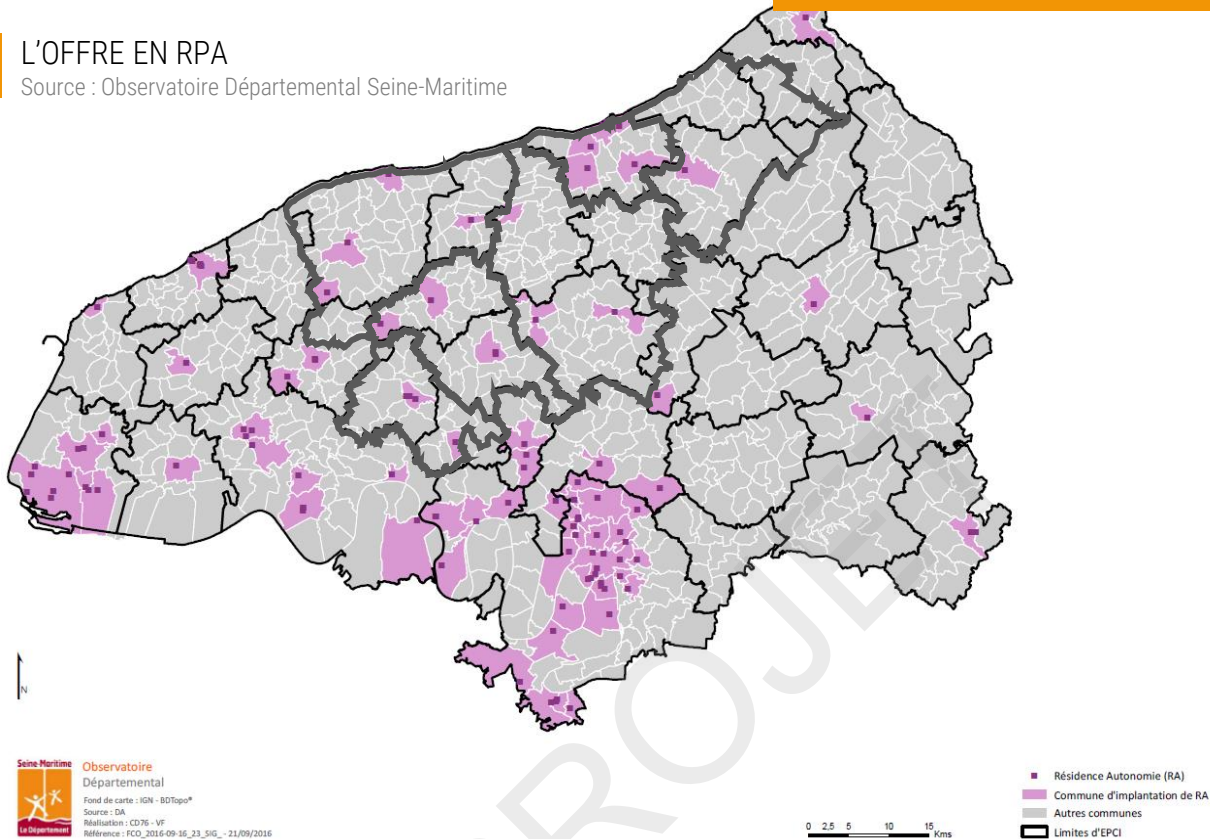


LOGEMENT SOCIAL ET BESOINS SPÉCIFIQUES

INDICATEURS

L'OFFRE EN RPA

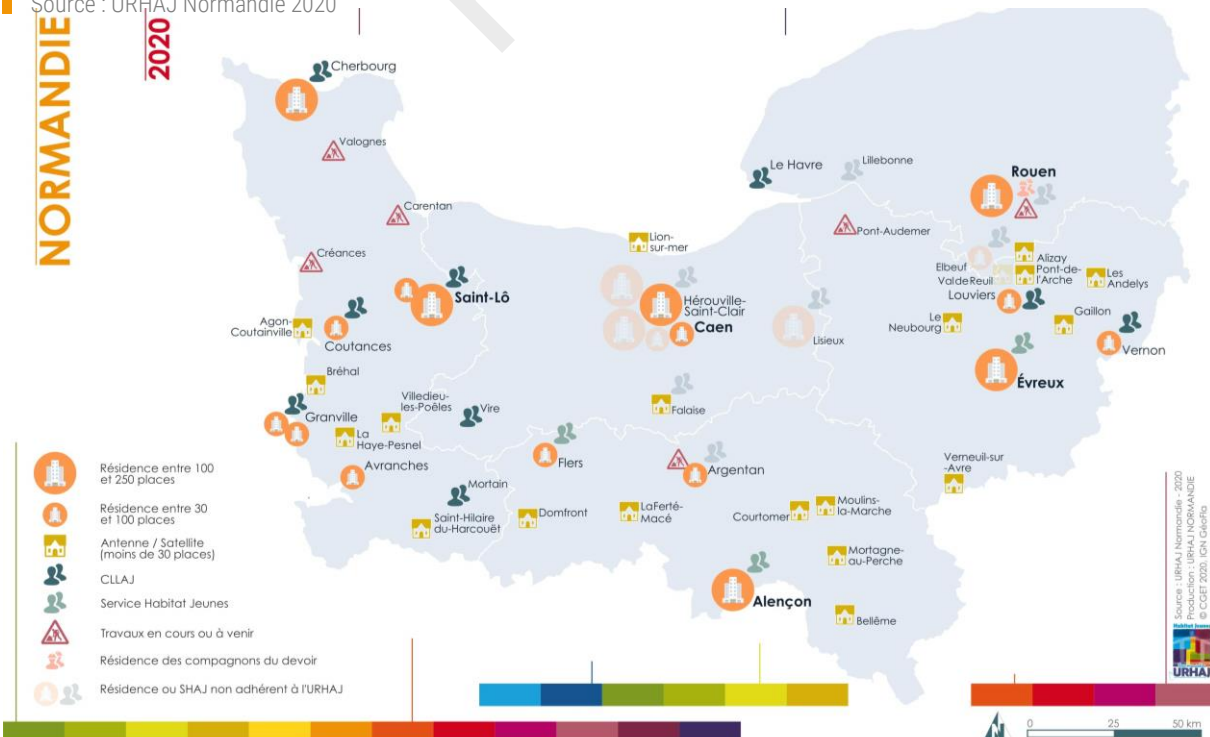
Source : Observatoire Départemental Seine-Maritime



Seine-Maritime Observatoire
 Départemental
 Fond de carte : IGN - BDTopo®
 Source : DA
 Réalisation : CD76 - VF
 Référence : FCO_2016-09-16_23_SIG_ - 21/09/2016

L'OFFRE EN HABITAT DÉDIÉE AUX JEUNES

Source : URHAJ Normandie 2020



Source : URHAJ Normandie - 2020
 Production : URHAJ NORMANDIE
 © CC BY 2020, IGN, GAREFA

CAHIERS DE TERRITOIRE

Réalisés dans le cadre de l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat de la Seine-Maritime, ces cahiers de territoire proposent une série d'indicateurs de référence pour une lecture territoriale des principaux enjeux des politiques de l'habitat tels que définis à l'échelle départementale.

Ils ont vocation à nourrir la phase de concertation avec les territoires et les partenaires, à partir des questionnements ouverts proposés pour chaque enjeu.

5 principaux enjeux seront discutés en séance :

- RÉGULER : une nécessaire régulation quantitative et qualitative de l'offre résidentielle
- AMÉLIORER : l'amélioration de l'offre résidentielle
- CIBLER : l'adaptation des réponses aux besoins des ménages, combler les manques
- ACCOMPAGNER : faciliter le parcours résidentiel des ménages les plus fragiles
- DIALOGUER : un enjeu de gouvernance des politiques de l'habitat, en fil route de l'ensemble des thématiques

4 secteurs géographiques pour organiser les échanges territoriaux

SECTEUR NORD

- CC de la Côte d'Albâtre
- CC Falaises du Talou,
- CC Terroir de Caux,
- CC Plateau de Caux
- CC Yvetot Normandie
- CA de la Région Dieppoise,

SECTEUR OUEST

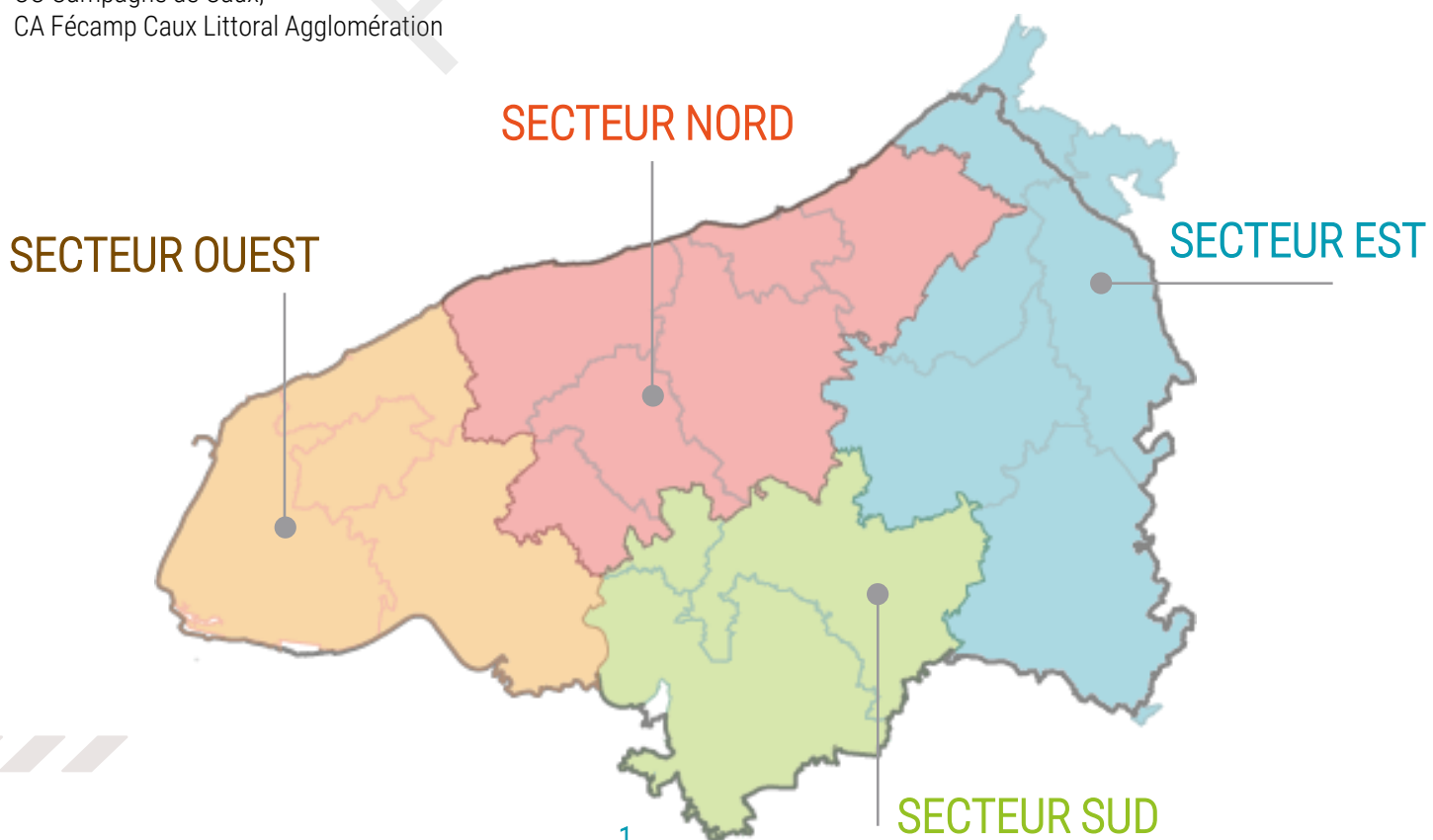
- CU Le Havre Seine Métropole
- CA Caux Seine Agglo,
- CC Campagne de Caux,
- CA Fécamp Caux Littoral Agglomération

SECTEUR EST

- CC des Villes Sœurs,
- CC des Londinières,
- CC Interrégionale-Aumale-Blangy-sur-Bresle,
- CC Communauté Bray-Eawy,
- CC des 4 Rivières

SECTEUR SUD

- Métropole Rouen Normandie,
- CC Inter-Caux-Vexin,
- CC Caux Austreberthe



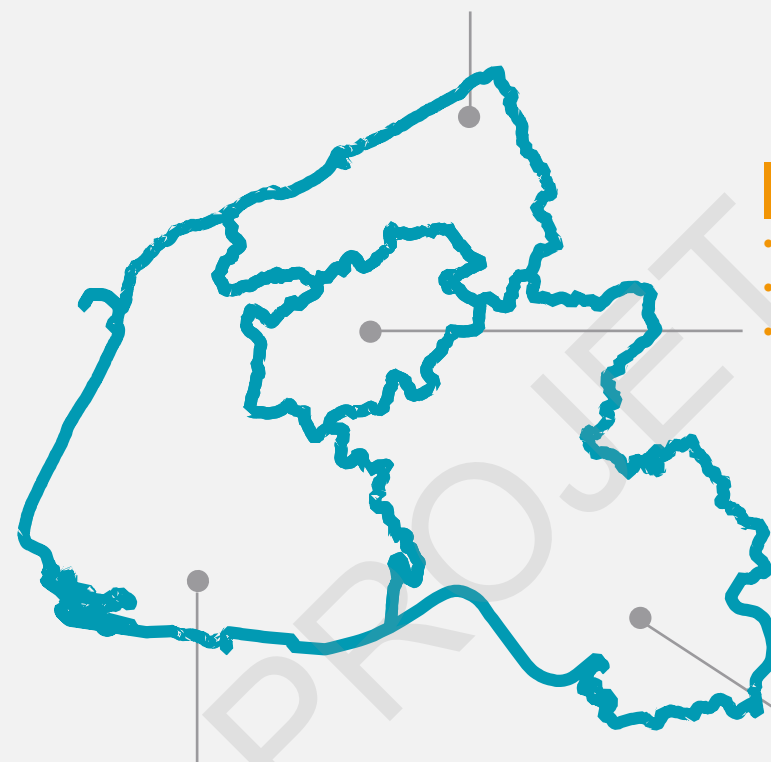
SECTEUR OUEST

CA FECAMP CAUX LITTORAL AGGLOMERATION

- 38 635 habitants : -0,56%/an
- 13 communes
- PLUi-HD 2030 :
 - 180 lgts/an
- OPAH-RU 2018-2023
- Action Cœur de Ville : Fécamp

CC CAMPAGNE DE CAUX

- 15 059 habitants : +0,03%/an
- 22 communes
- 1 Petite Ville de Demain :
 - Goderville



CU LE HAVRE SEINE METROPOLE

- 268 912 habitants :
 - 0,12%/an
- 54 communes
- Déléataire des aides à la pierre
- PLH 2021-2026:
 - 600 lgts/an
- 3 Petites Villes de Demain :
 - Etretat
 - Criquetot-l'Esneval
 - Saint-Romain-de-Colbosc

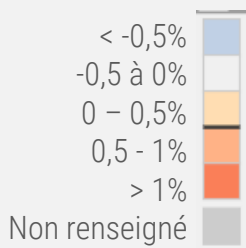
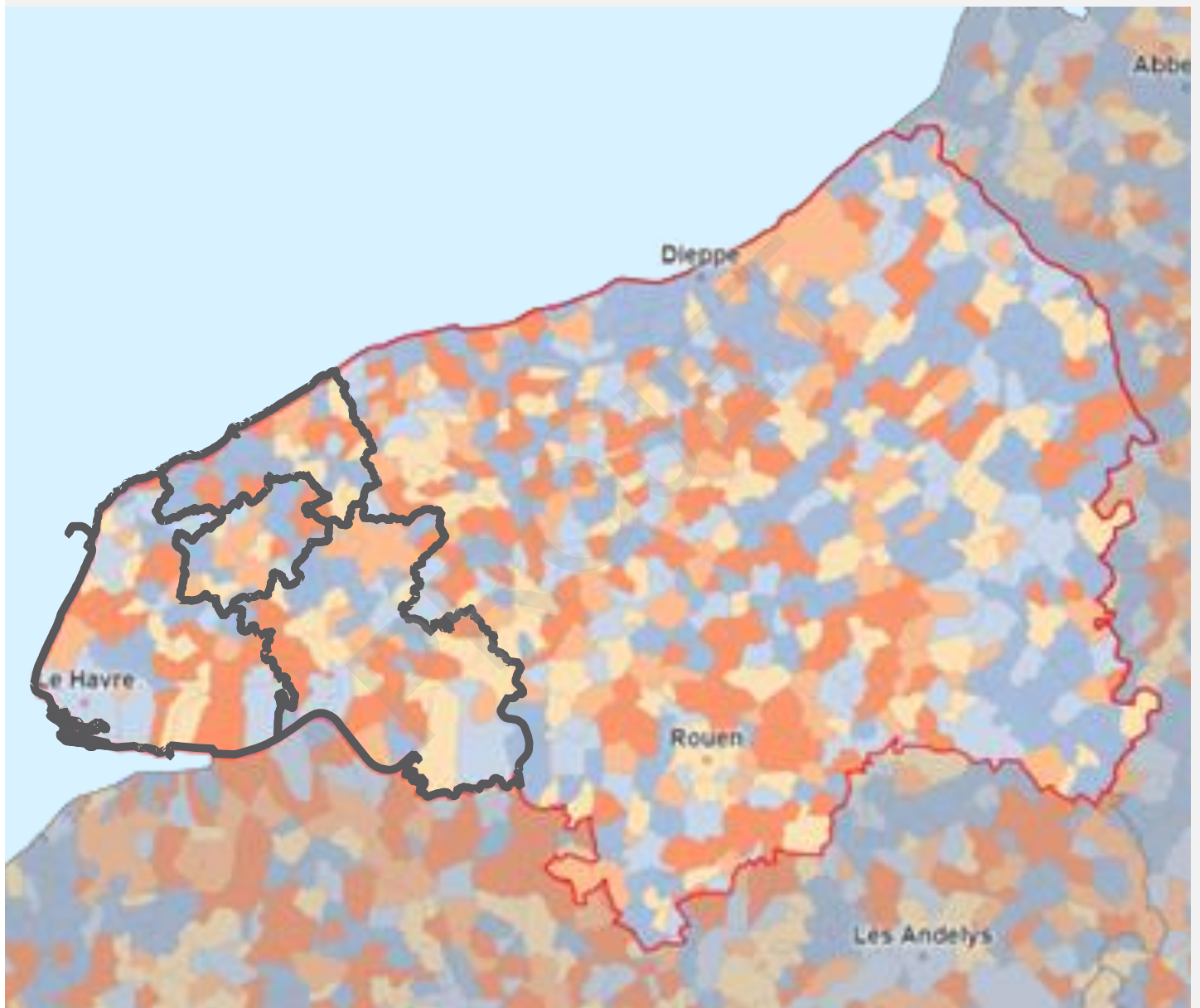
CA CAUX SEINE AGGLO

- 77 906 habitants : +0,4%/an
- 50 communes
- PLH 2016-2021 :
 - 350 lgts/an
 - 86 LLS/an
- OPAH-RU Bolbec et Lillebonne 2018-2022
- PIG 2021-2023
- 4 Petites Villes de Demain :
 - Bolbec
 - Gruchet-le-Valasse
 - Rives-en-Seine
 - Terres-de-Caux

SECTEUR OUEST

TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DE LA POPULATION ENTRE 2013 ET 2018

Source : Observatoire des Territoires - INSEE RP 2018

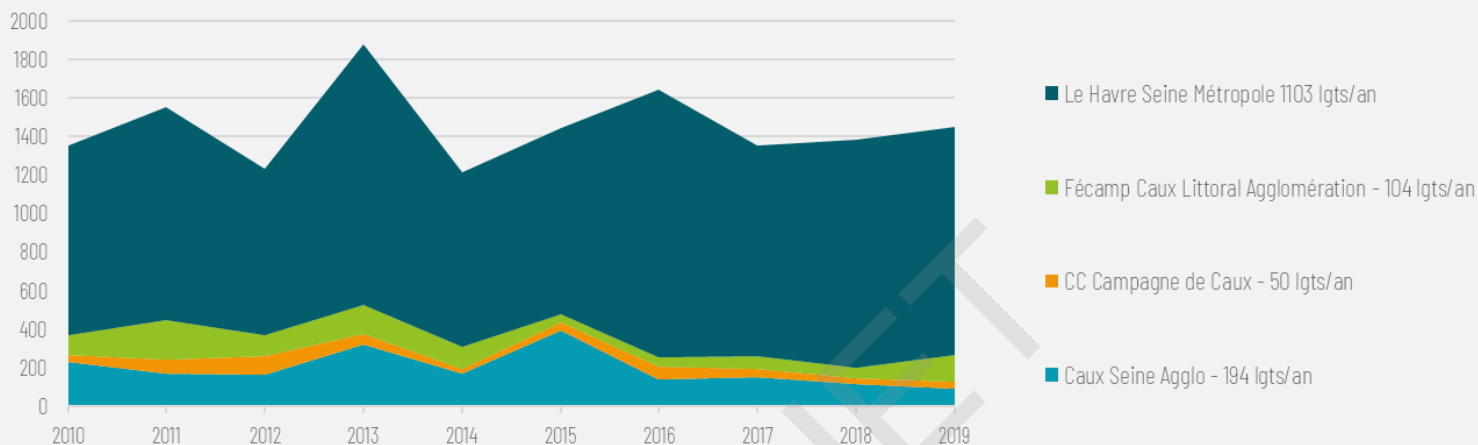


CONSTRUCTION NEUVE ET MARCHÉS DE L'HABITAT

INDICATEURS

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION

Source : Sit@del Logements commencés

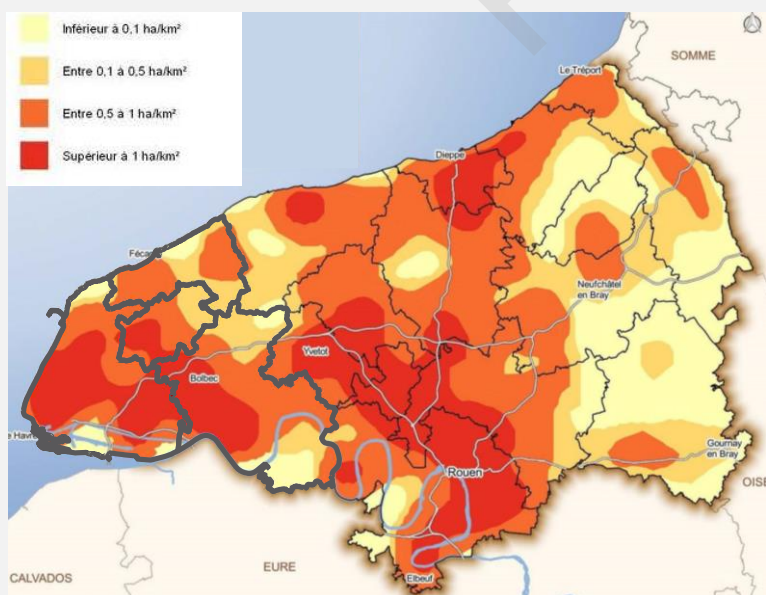


SECTEUR OUEST : 1 451 Igts/an
DÉPARTEMENT : 5 350 Igts/an

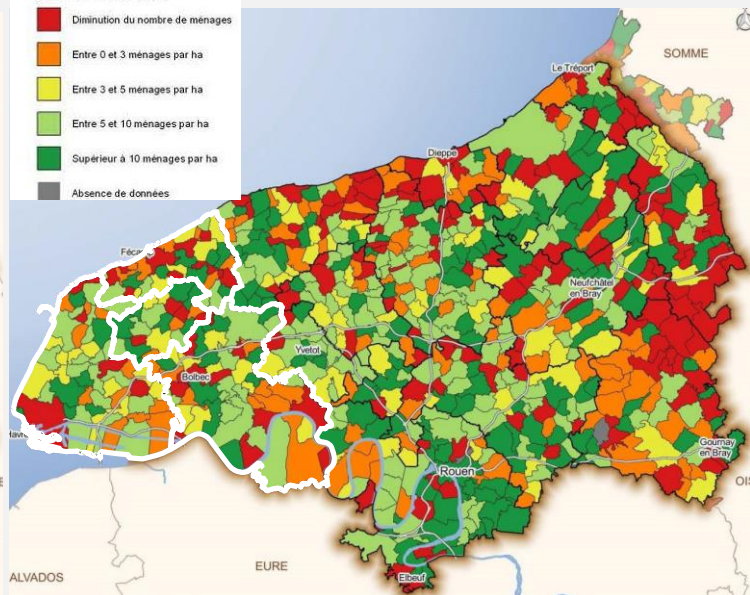
ARTIFICIALISATION DES SOLS

Sources : Atlas DDT 2020

EVOLUTION DES SURFACES ARTIFICIALISÉES (ha/km²)



EVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES PAR HECTARE ARTIFICIALISÉ

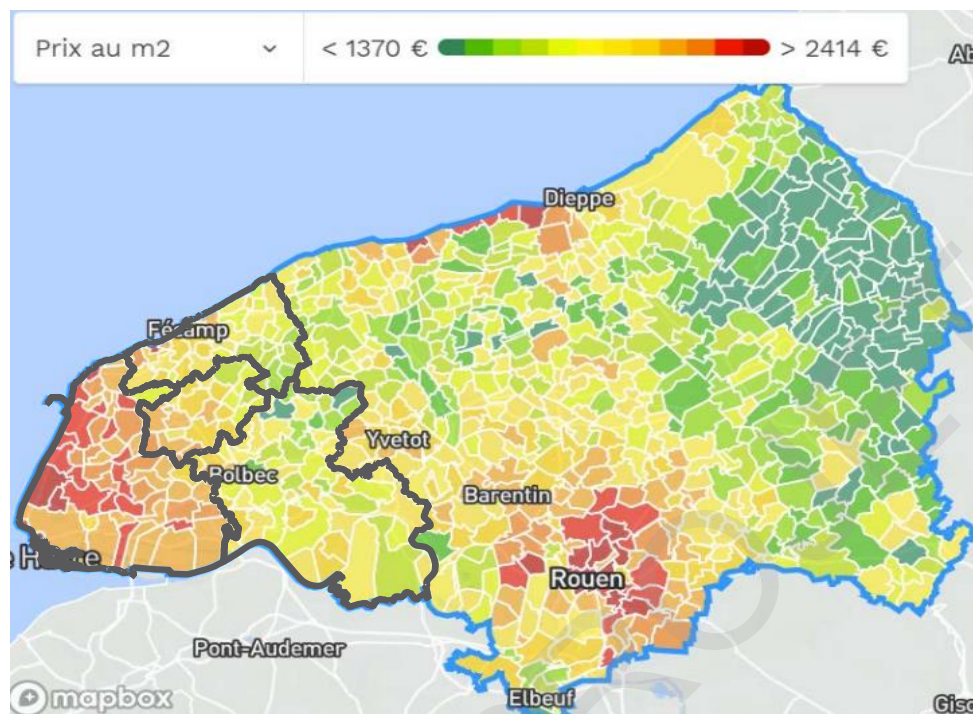


CONSTRUCTION NEUVE ET MARCHÉS DE L'HABITAT

INDICATEURS

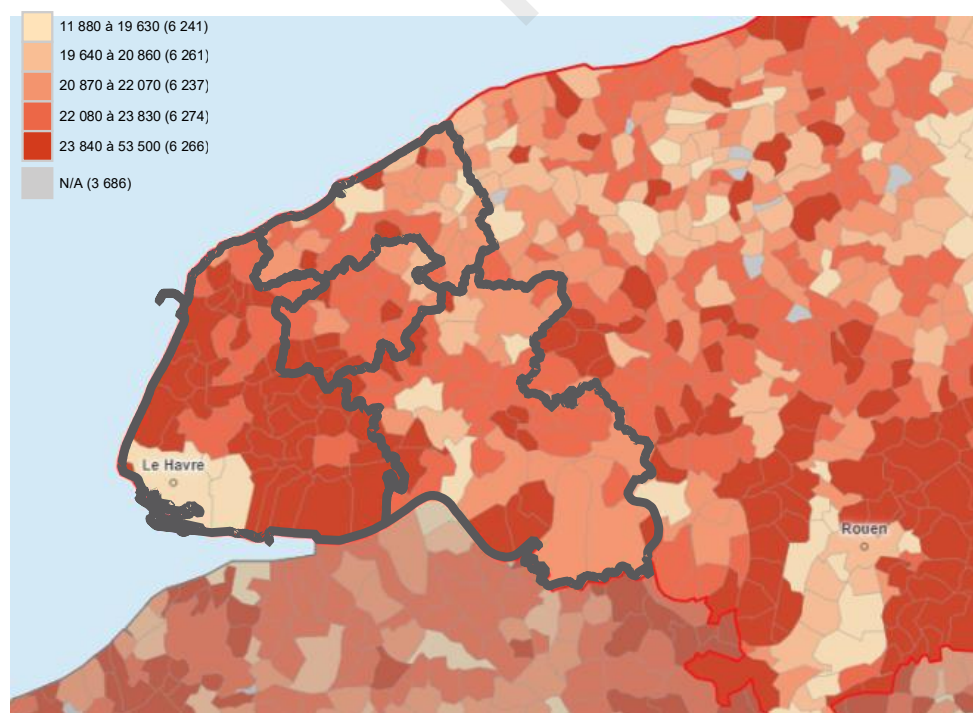
NIVEAUX DE PRIX

Source : Meilleursagents.com



REVENUS DES MÉNAGES

Source : FILOSOFI 2018



Revenu moyen par UC à l'échelle de la Seine-Maritime : 21 140€

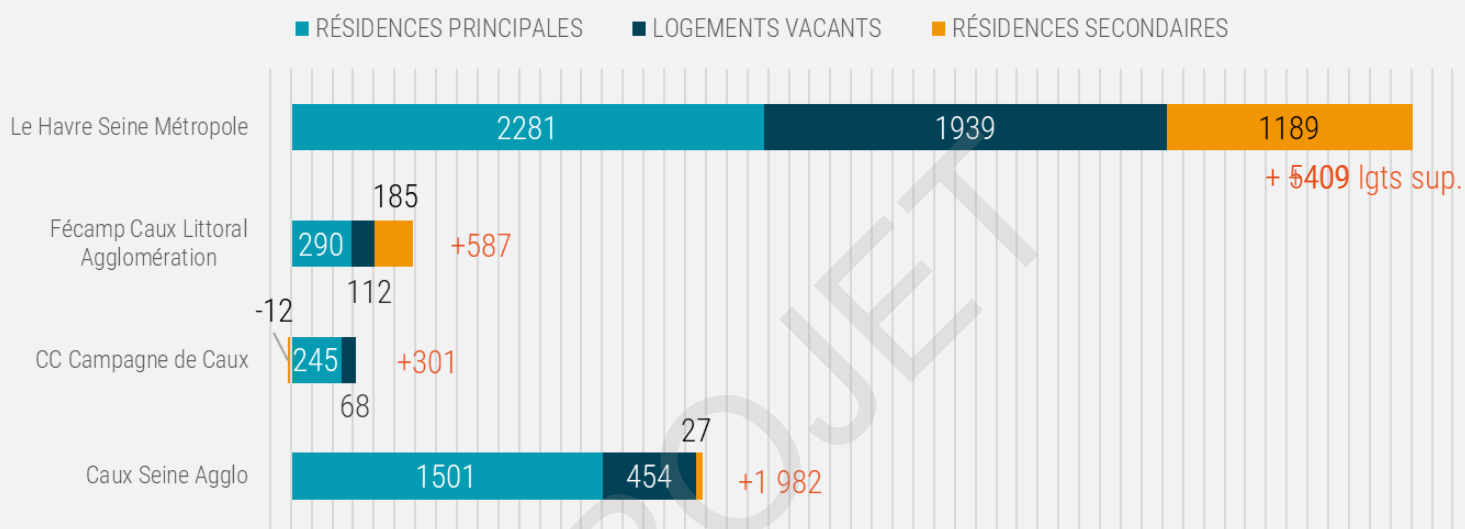
- CU Le Havre Seine Métropole : 21 100€
- CA Caux Seine Agglo : 21 330€
- CC Campagne de Caux : 22 920€
- CA Fécamp Caux Littoral Agglomération : 20 480€

CONSTRUCTION NEUVE ET MARCHÉS DE L'HABITAT

INDICATEURS

ESTIMATION DE LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES CRÉÉS ENTRE 2013 ET 2018 SELON LE TYPE D'OCCUPATION

Source données : INSEE RP 2018



SECTEUR OUEST : + 8 729 lgts sup. / + 4 318 Rés. principales / + 2 572 lgts vacants / + 1 389 Rés. secondaires
 SEINE-MARITIME : + 29 766 lgts sup. / +17 830 Rés. principales / + 8 684 lgts vacants / + 3 252 Rés. secondaires

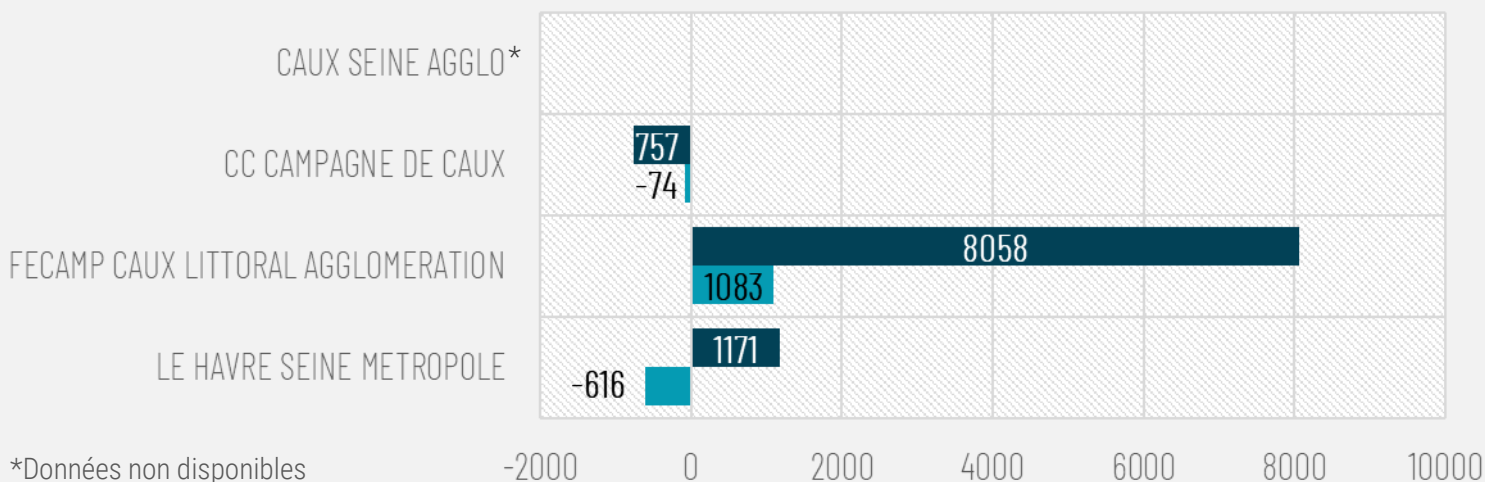
ÉVOLUTION COMPARÉE DE LA TAILLE DES MÉNAGES ET DES LOGEMENTS ENTRE 2013 ET 2018

Source : INSEE RP 2018

■ GRANDS LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES ENTRE 2013 ET 2018

GRAND LOGEMENT : T4 ET +
 GRAND MÉNAGE : 4 PERSONNES ET +

■ GRANDS MÉNAGES SUPPLÉMENTAIRES ENTRE 2013 ET 2018

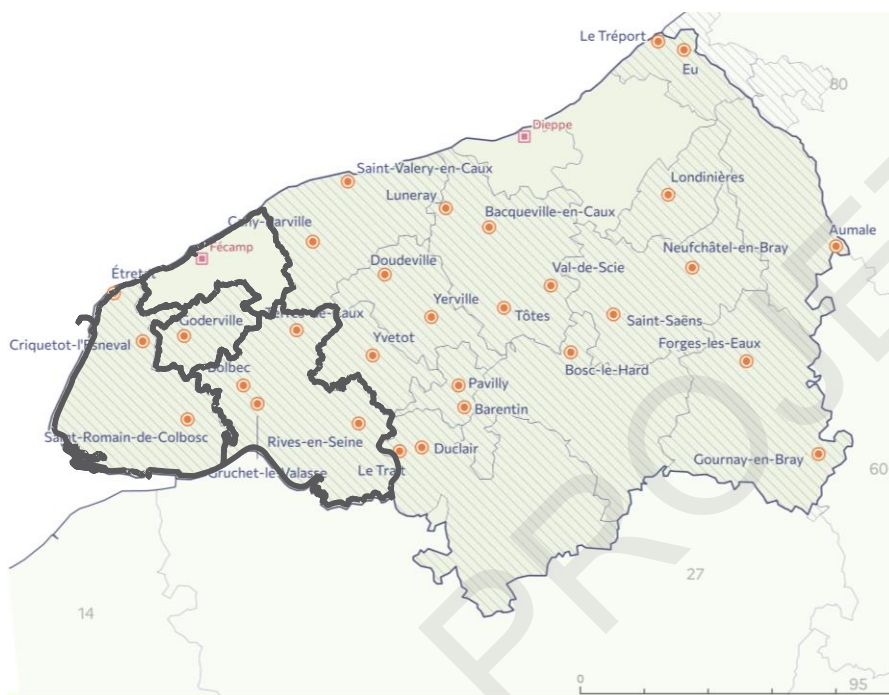


*Données non disponibles

VALORISATION DU PATRIMOINE ANCIEN

LES DISPOSITIFS

ACTION CŒUR DE VILLE : Fécamp

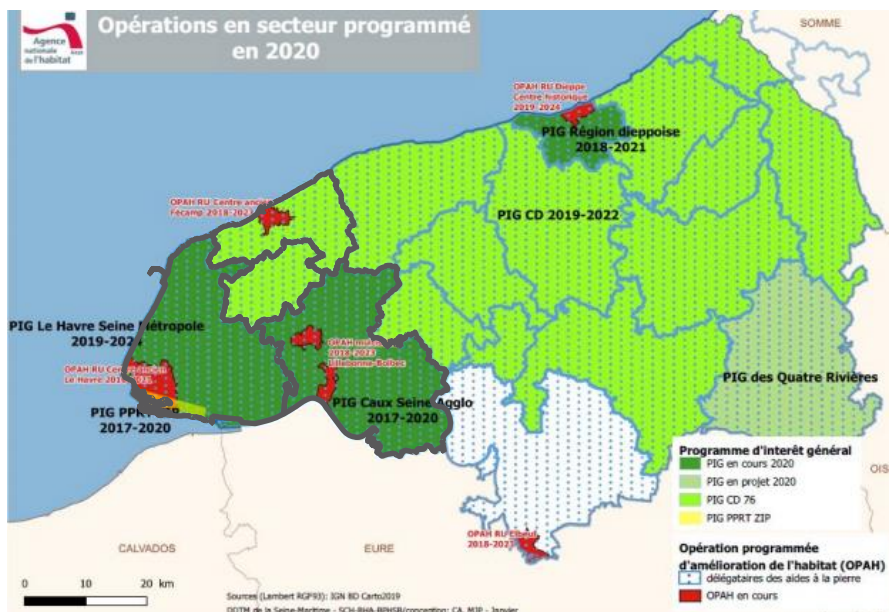


INDICATEURS

PETITES VILLES DE DEMAIN

Secteur Ouest :

- Bolbec
- Gruchet-le-Valasse
- Rives-en-Seine
- Terres-de-Caux
- Etretat
- Criqueotot-l'Esneval
- Saint-Romain-de-Colbosc
- Goderville



OPÉRATIONS PROGRAMMÉES :

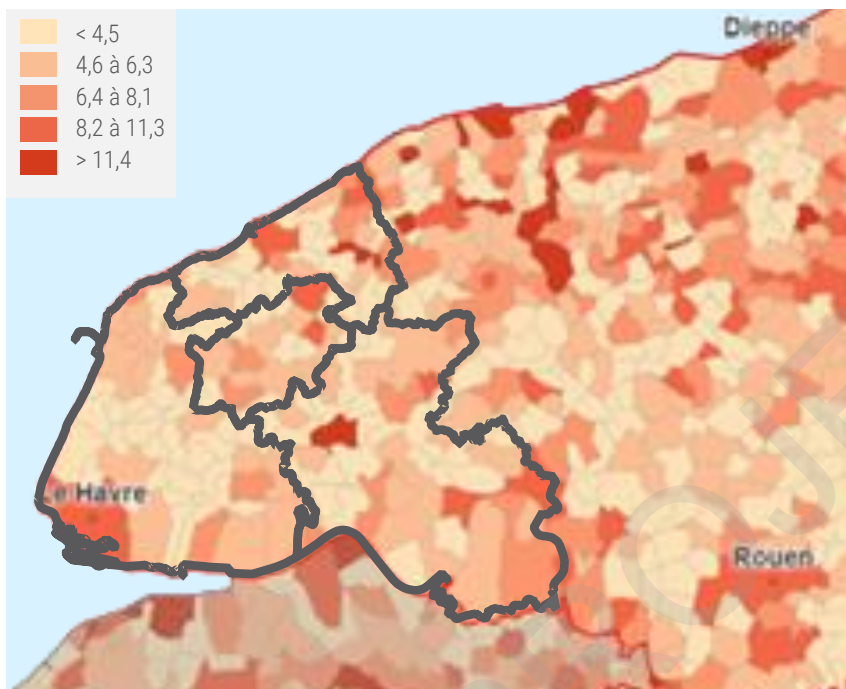
- PIG CD 76
- OPAH-RU Bolbec et Lillebonne 2018-2022
- PIG 2021-2023 CA Caux Seine Agglo
- OPAH-RU 2018-2023

VALORISATION DU PATRIMOINE ANCIEN

INDICATEURS

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS DANS LE PARC TOTAL

Sources : Observatoire des Territoires - INSEE RP 2018

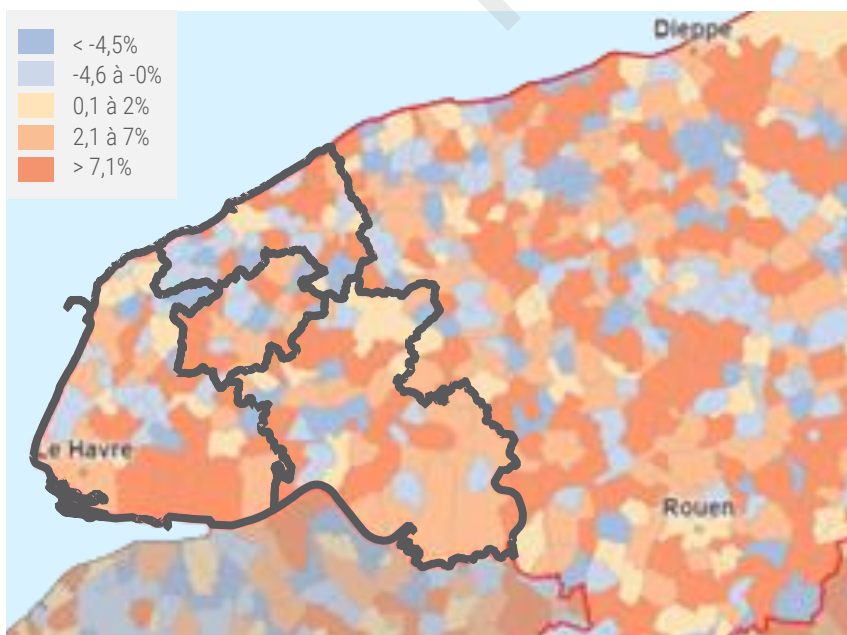


Taux de vacance Seine-Maritime : 8,1%

- CU Le Havre Seine Métropole : 8,7%
- CA Caux Seine Agglo : 6,7%
- CC Campagne de Caux : 5,8%
- CA Fécamp Caux Littoral Agglomération : 7,8%

TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DES LOGEMENTS VACANTS 2013-2018

Sources : Observatoire des Territoires - INSEE RP 2018



Taux d'évolution annuel Seine-Maritime : 3,7%

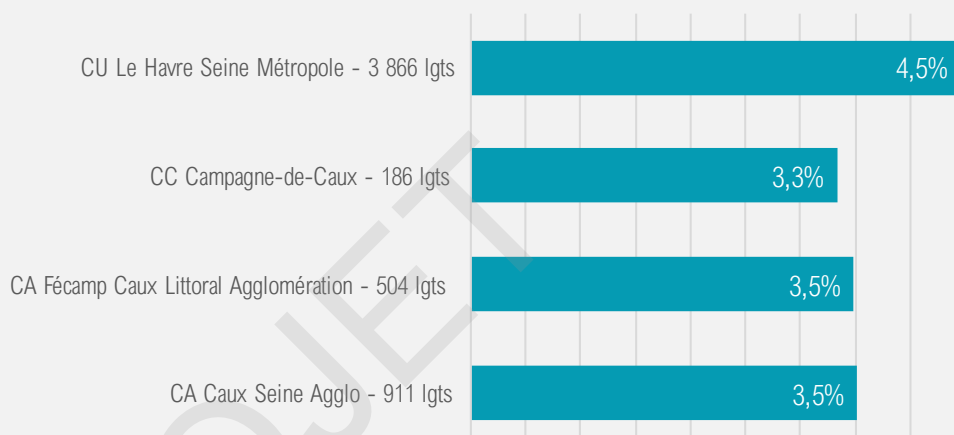
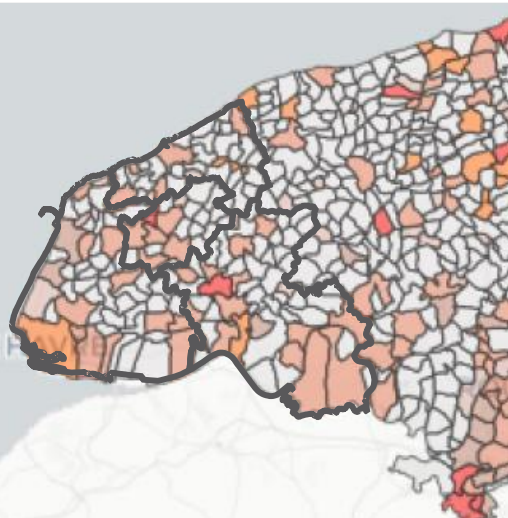
- CU Le Havre Seine Métropole : 3,6%
- CA Caux Seine Agglo : 4,26%
- CC Campagne de Caux : 4,12%
- CA Fécamp Caux Littoral Agglomération : 1,39%

VALORISATION DU PATRIMOINE ANCIEN

INDICATEURS

PART DU PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE DANS LE PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Sources : FILOCOM 2017, MTE d'après DGFIP, traitement PPPI Anah



LES DOSSIERS ANAH 2018 / 2020 (3 ANS)

Source : ANAH

	PROPRIETAIRES OCCUPANTS		PROPRIETAIRES BAILLEURS	
	DOSSIERS ENERGIE	DOSSIERS TD + LHI	DOSSIERS ENERGIE	DOSSIERS TD + LHI
CU Le Havre Seine Métropole	314	72	12	
CA Caux Seine Agglo	125	19		
CC Campagne de Caux	25	2	1	
CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	65	7	1	
SECTEUR OUEST	529	100	14	0
SEINE – MARITIME	3118	123	251	313

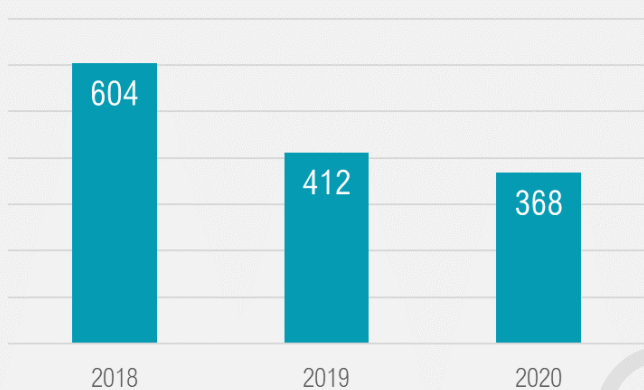
PERSONNES LES PLUS DÉFAVORISÉES

INDICATEURS

NOMBRE DE SIGNALEMENTS EN 2020

Sources : Comités locaux habitat dégradé

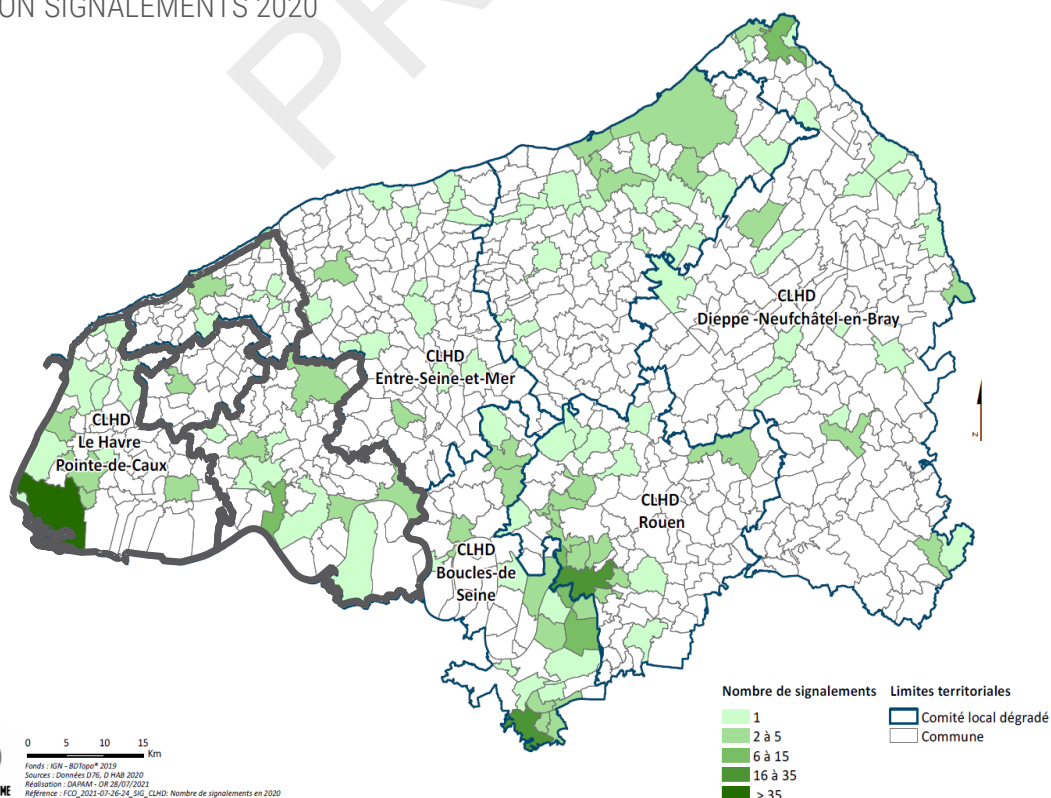
ÉVOLUTION NOMBRE DE SIGNALEMENTS 2018 - 2020



LOCALISATION SIGNALEMENTS 2020

CLHD	NB	%
Boucles de Seine	83	23%
Dieppe/Neufchâtel en Bray	70	19%
Entre Seine et Mer	49	13%
Le Havre - Pointe de Caux	96	26%
Rouennais	70	19%
Total	368	100%

LOCALISATION SIGNALEMENTS 2020

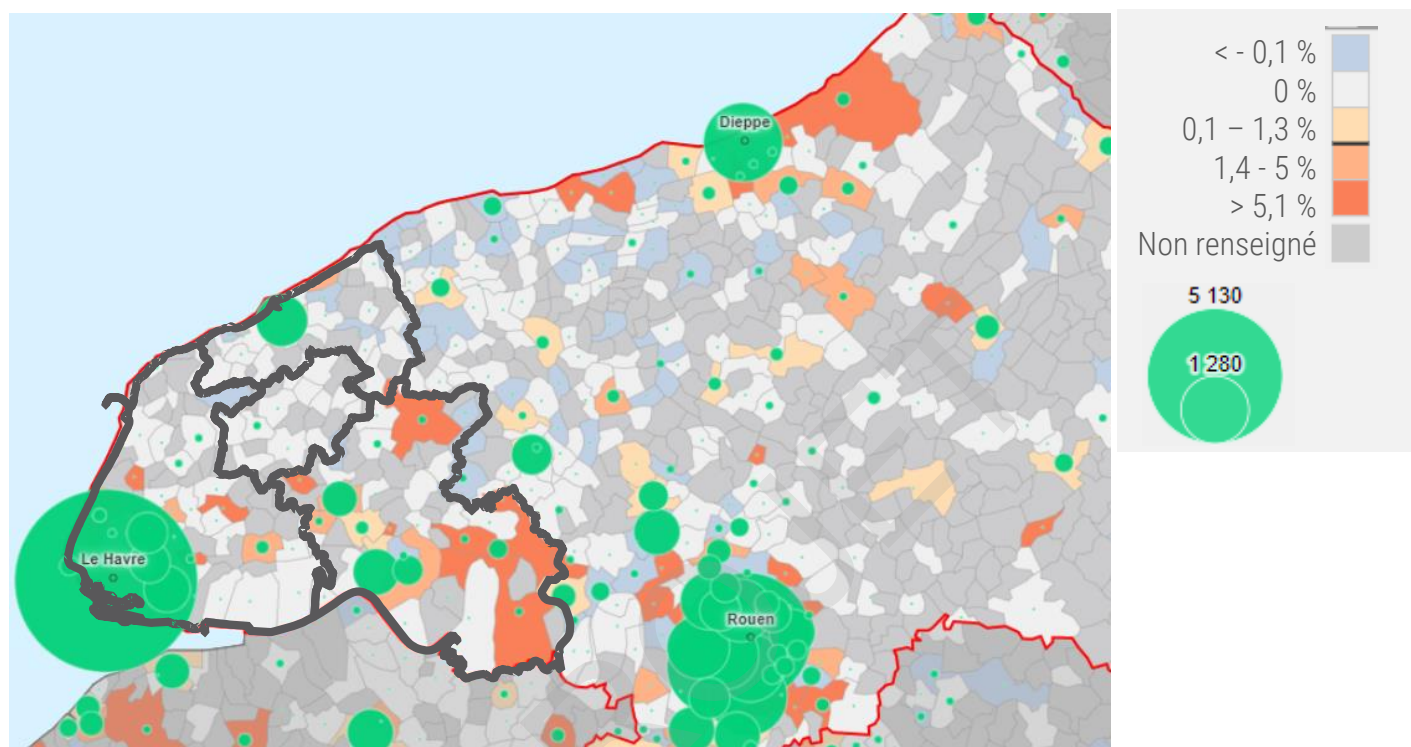


PERSONNES LES PLUS DÉFAVORISÉES

INDICATEURS

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL ENTRE 2015 ET 2019

Source : Observatoire des Territoires – données RPLS



SITUATION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE ET TRÈS SOCIALE

Sources : SNE, RPLS, INSEE RP 2018

PARC LOCATIF SOCIAL						LOGEMENTS CONVENTIONNÉS - PARC PRIVÉ	
	% de LLS (RPLS 2020 / RP INSEE 2018)	Dont PLAI*	Dont PLUS antérieurs à 1977**	TENSION PLAI***	PLAI dans la production sociale 2013-2020	Nb de lgts conventionnés très social depuis 2018	Nb de lgts conventionnés social depuis 2018
CU Le Havre Seine Métropole	31,1%	0,5%	15%	2,5	21%		81
CA Caux Seine Agglo	19,3%	0,7%	7%	1,6	17%		13
CC Campagne de Caux	3%	0,2%	1%	14,5	50%		
CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	18,5%	0,3%	4%	2,1	24%	1	3
SECTEUR OUEST	18%	0,4%	6,8%	2,4	28%	1	97
SEINE – MARITIME	25,8%	1%	12%	2,3	18%	2	198

* PLAI : Logement locatif très social destiné aux ménages très modestes, plafond de loyer très social

** PLUS avant 1977 / logement financé avant 1977 classés « PLUS » avec des loyers équivalents à du logement locatif très social

*** Tension : nombre de demandes pour une attribution

LOGEMENT SOCIAL ET BESOINS SPÉCIFIQUES

INDICATEURS

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

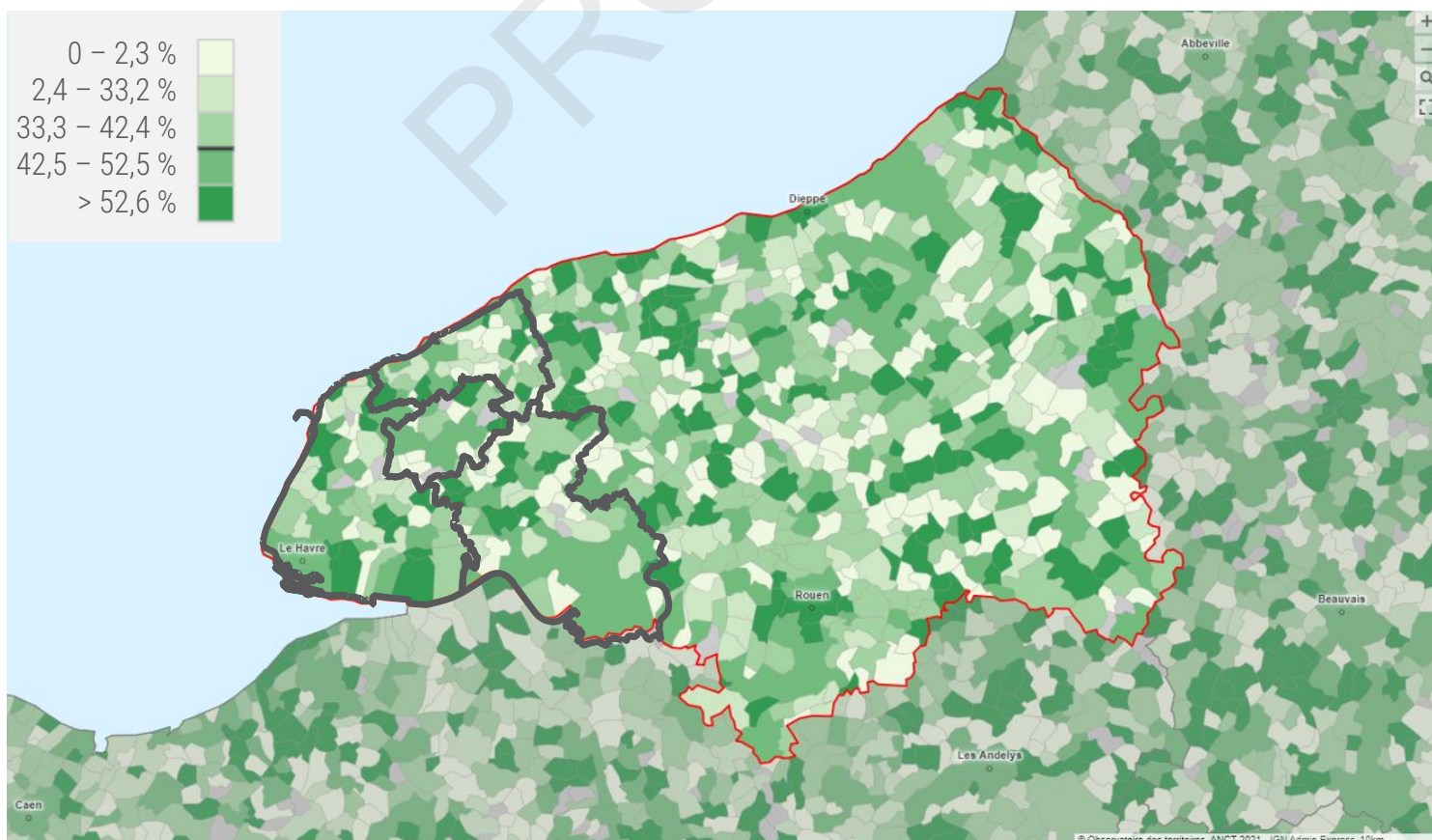
Sources : INSEE RP 2018, SNE 2019, ANAH 2020

	% > 60 ANS	% > 75 ANS	Tension locative dans le parc social pour les plus de 60 ans	Dossiers ANAH Autonomie 2018 -2020 (3 ans)
CU Le Havre Seine Métropole	26%	9%	1,7	150
CA Caux Seine Agglo	24%	8%	1,4	78
CC Campagne de Caux	22%	6%	4	8
CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	29%	10%	1,5	15
SECTEUR OUEST	26%	9%	1,7	251
SEINE - MARITIME	25 %	9 %	4,6	598

* Tension : nombre de demandes pour une attribution

PART DES PERSONNES DE 75 ANS ET PLUS VIVANT SEULES

Sources : Observatoire des Territoires - INSEE RP 2018

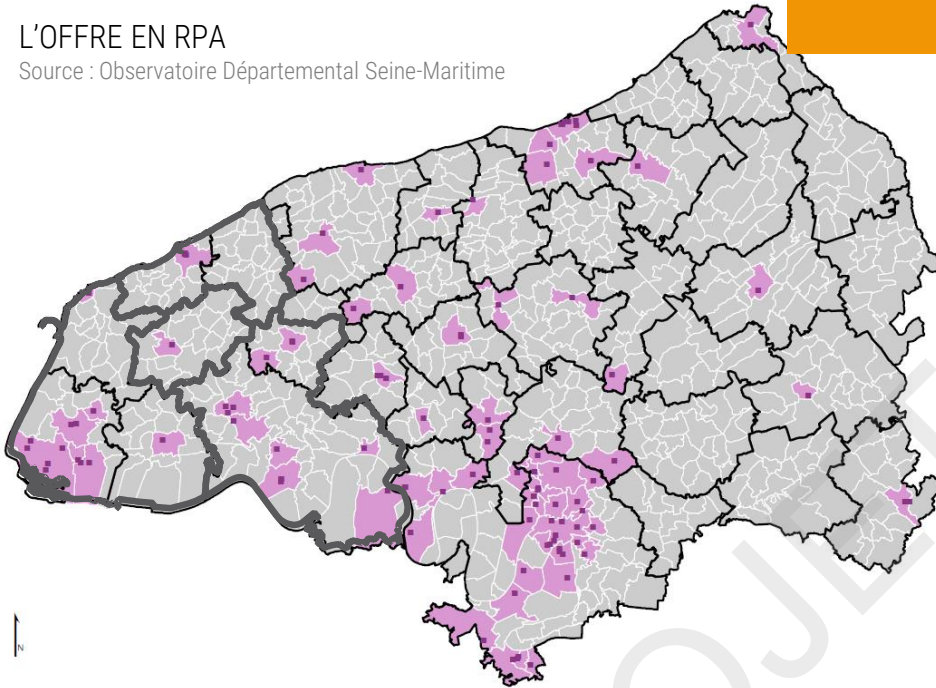


LOGEMENT SOCIAL ET BESOINS SPÉCIFIQUES

INDICATEURS

L'OFFRE EN RPA

Source : Observatoire Départemental Seine-Maritime



Seine-Maritime Observatoire
Départemental
Fond de carte : IGN - BDTopo®
Source : DA
Réalisation : CD76 - V°
Référence : FCO_2016-09-16_23_S42_-_21/09/2016

■ Résidence Autonome (RA)
■ Commune d'implantation de RA
■ Autres communes
■ Limites d'EPCI

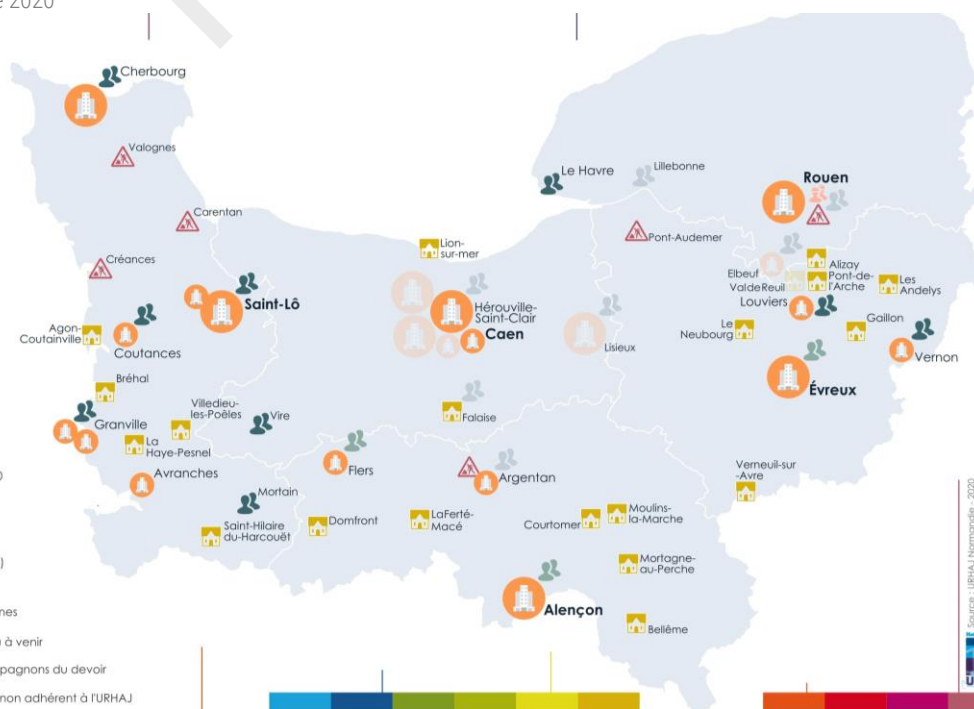
0 2,5 5 10 15 Kms

L'OFFRE EN HABITAT DÉDIÉ AUX JEUNES

Source : URHAJ Normandie 2020

NORMANDIE

2020



Résidence entre 100 et 250 places
 Résidence entre 30 et 100 places
 Antenne / Satellite (moins de 30 places)
 CLLAJ
 Service Habitat Jeunes
 Travaux en cours ou à venir
 Résidence des compagnons du devoir
 Résidence ou SHAJ non adhérent à l'URHAJ

Source : URHAJ Normandie - 2020
URHAJ INNOVATION
© CGEJ 2020, IGN, Galaxie

0 25 50 km

CAHIERS DE TERRITOIRE

Réalisés dans le cadre de l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat de la Seine-Maritime, ces cahiers de territoire proposent une série d'indicateurs de référence pour une lecture territoriale des principaux enjeux des politiques de l'habitat tels que définis à l'échelle départementale.

Ils ont vocation à nourrir la phase de concertation avec les territoires et les partenaires, à partir des questionnements ouverts proposés pour chaque enjeu.

5 principaux enjeux seront discutés en séance :

- RÉGULER : une nécessaire régulation quantitative et qualitative de l'offre résidentielle
- AMÉLIORER : l'amélioration de l'offre résidentielle
- CIBLER : l'adaptation des réponses aux besoins des ménages, combler les manques
- ACCOMPAGNER : faciliter le parcours résidentiel des ménages les plus fragiles
- DIALOGUER : un enjeu de gouvernance des politiques de l'habitat, en fil route de l'ensemble des thématiques

4 secteurs géographiques pour organiser les échanges territoriaux

SECTEUR NORD

- CC de la Côte d'Albâtre
- CC Falaises du Talou,
- CC Terroir de Caux,
- CC Plateau de Caux,
- CC Yvetot Normandie
- CA de la Région Dieppoise,

SECTEUR OUEST

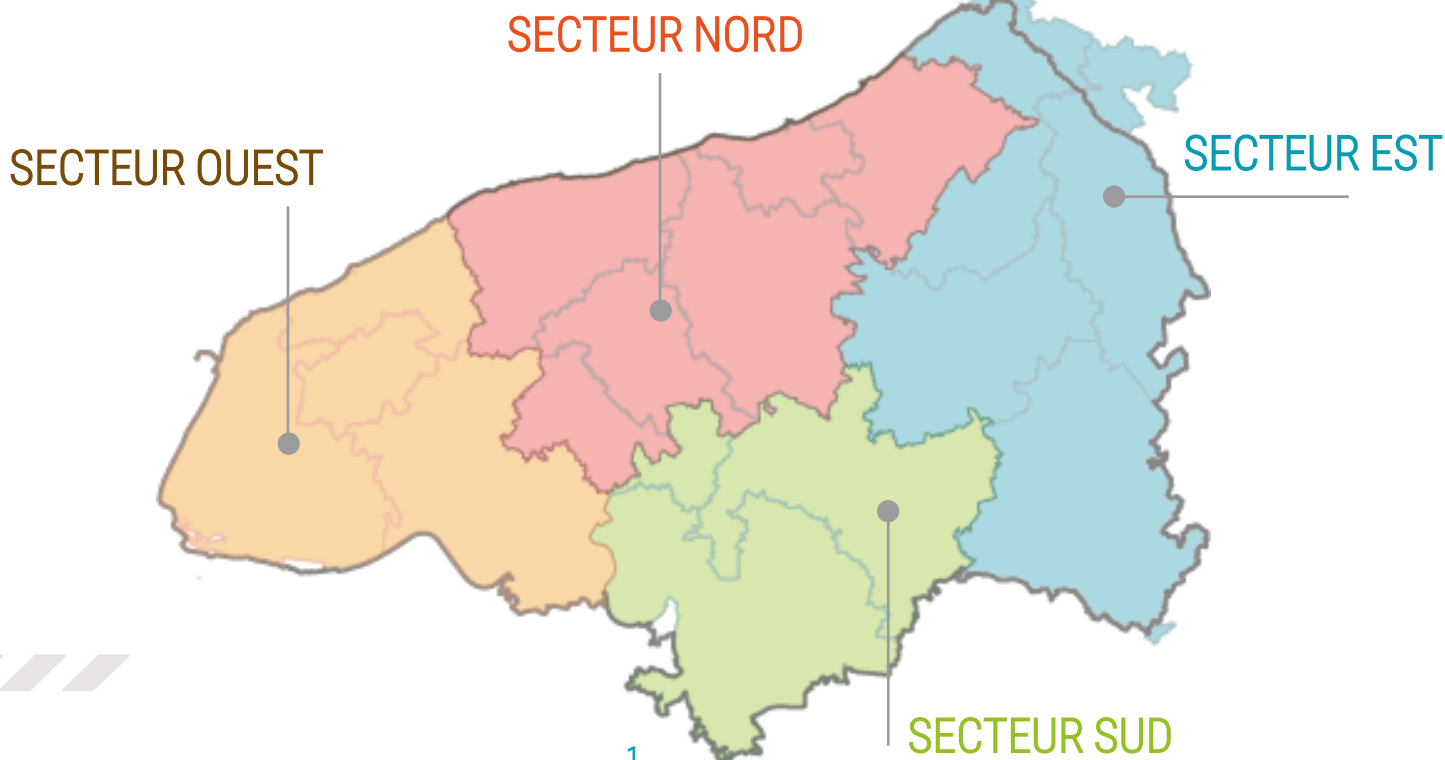
- CU Le Havre Seine Métropole
- CA Caux Seine Agglo,
- CC Campagne de Caux,
- CA Fécamp Caux Littoral Agglomération

SECTEUR EST

- CC des Villes Sœurs,
- CC des Londinières,
- CC Interrégionale-Aumale-Blangy-sur-Bresle,
- CC Communauté Bray-Eawy,
- CC des 4 Rivières

SECTEUR SUD

- Métropole Rouen Normandie,
- CC Inter-Caux-Vexin,
- CC Caux Austreberthe



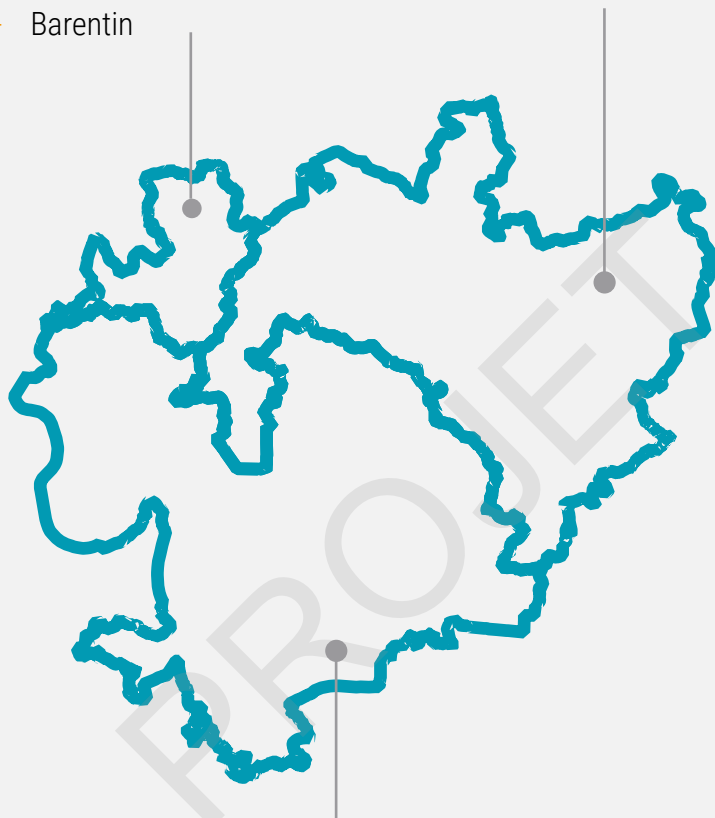
SECTEUR SUD

CC CAUX AUSTREBERTHE

- 25 183 habitants : +0,35%/an
- 9 communes
- 2 Petites Villes de Demain :
 - Pavilly
 - Barentin

CC INTER-CAUX-VEXIN

- 55 020 habitants : +0,65%/an
- 64 communes
- 1 Petite Ville de Demain :
 - Bosc-le-Hard



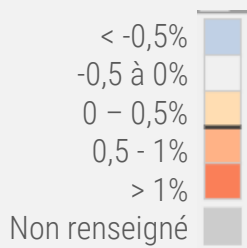
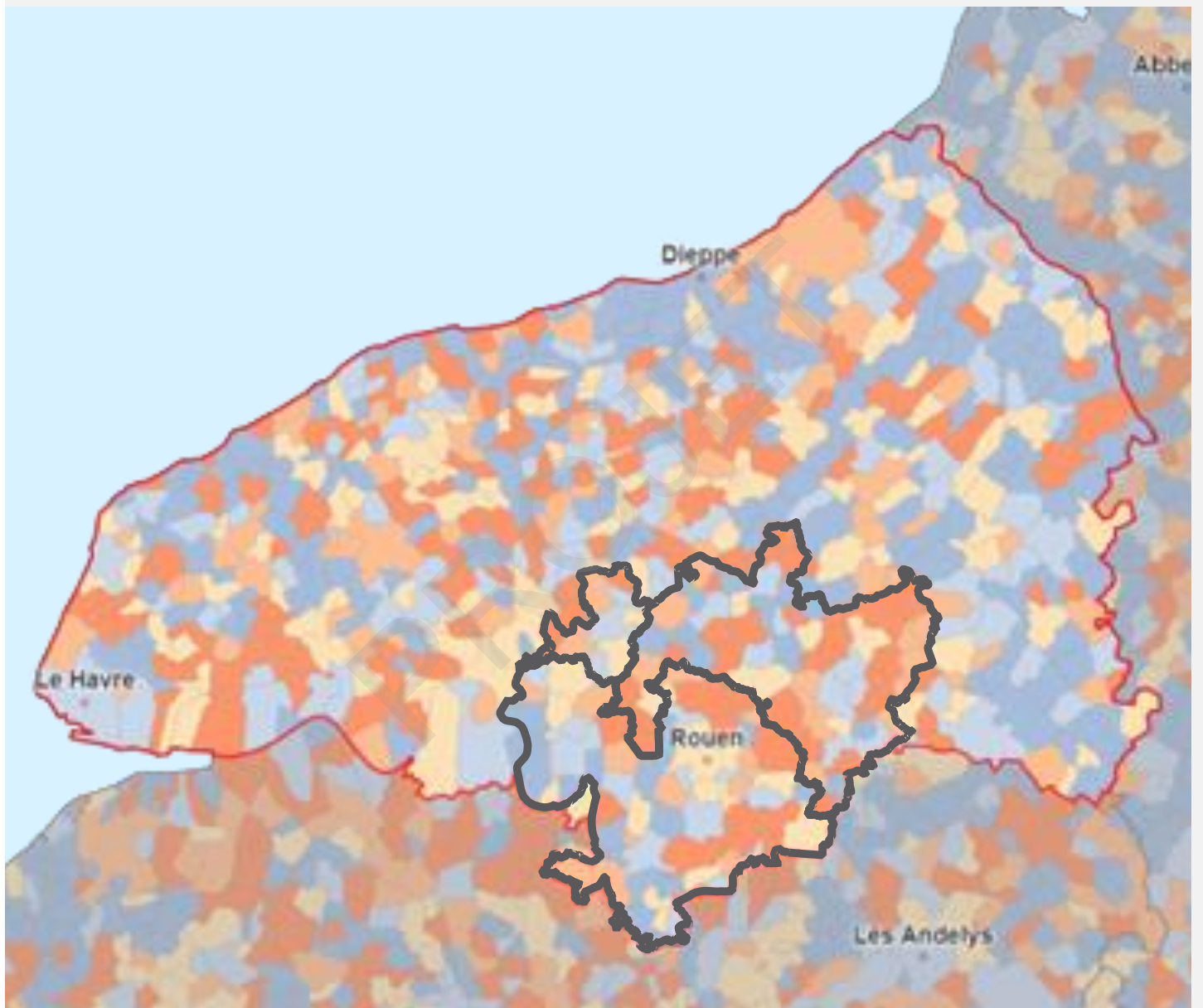
MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

- 492 681 habitants : +0,15%/an
- 71 communes
- Délégitaire des aides à la pierre
- PLH 2020-2025
 - 2 310 lgts/an
 - 90 LLS/an
- OPAH-RU Elbeuf-sur-Seine 2023
- 2 Petites Villes de Demain :
 - Le Trait
 - Duclair

SECTEUR SUD

TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DE LA POPULATION ENTRE 2013 ET 2018

Source : Observatoire des Territoires - INSEE RP 2018

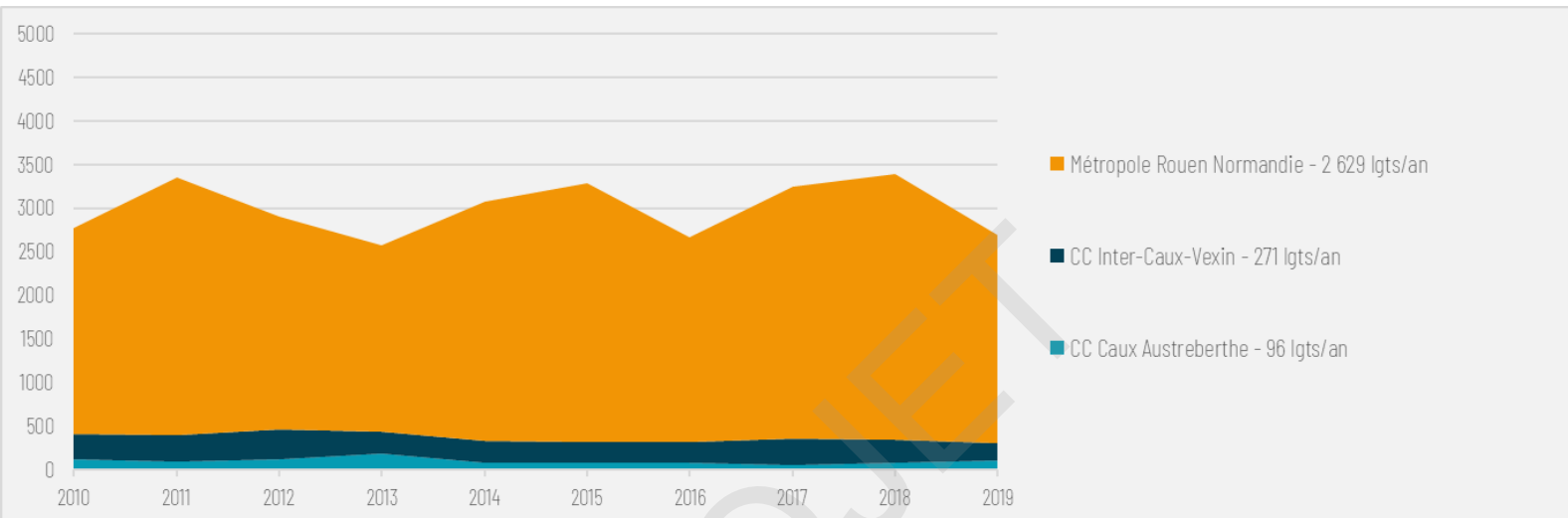


CONSTRUCTION NEUVE ET MARCHÉS DE L'HABITAT

INDICATEURS

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION

Sources : Sit@del Logements commencés

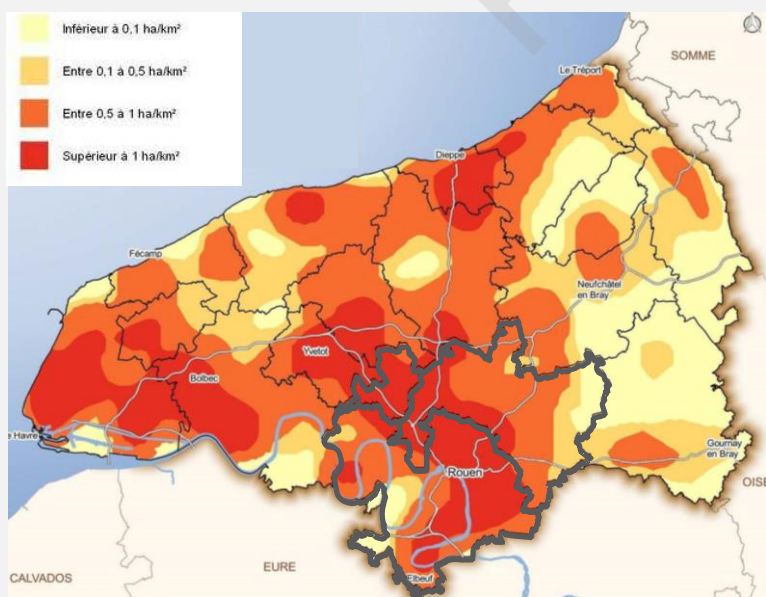


SECTEUR SUD : 658 Igts/an
 DÉPARTEMENT : 5 350 Igts/an

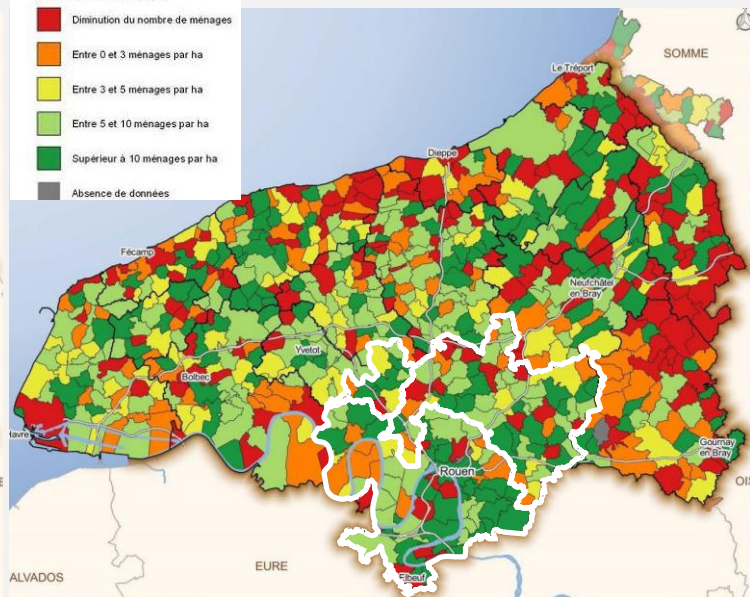
ARTIFICIALISATION DES SOLS

Sources : Atlas DDT 2020

EVOLUTION DES SURFACES ARTIFICIALISÉES (ha/km²)



EVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES PAR HECTARE ARTIFICIALISÉ

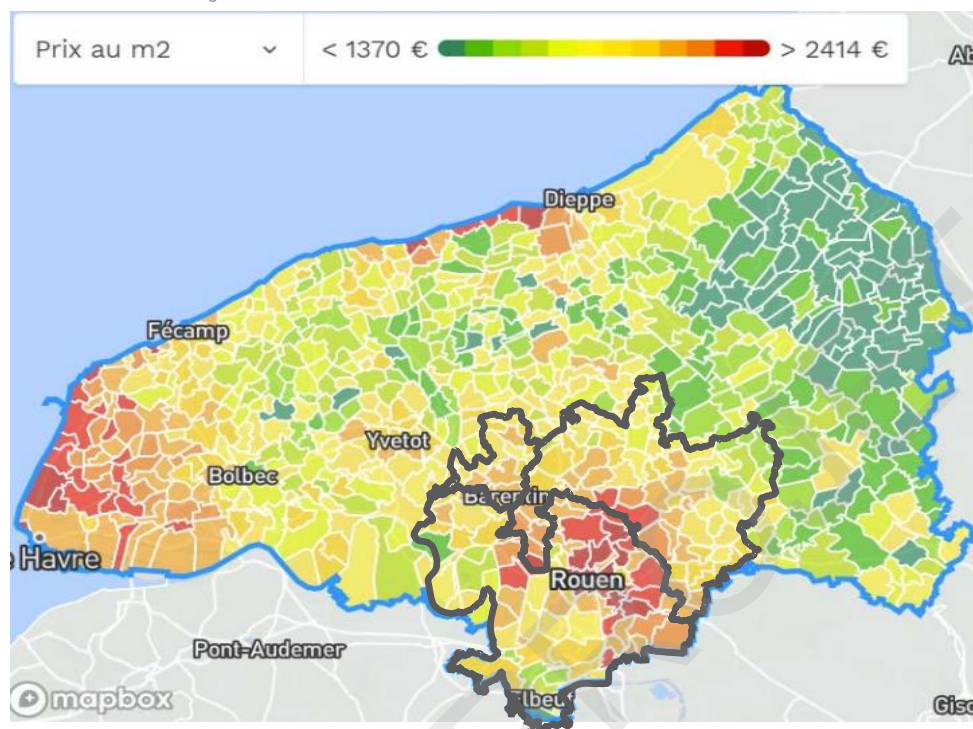


CONSTRUCTION NEUVE ET MARCHÉS DE L'HABITAT

INDICATEURS

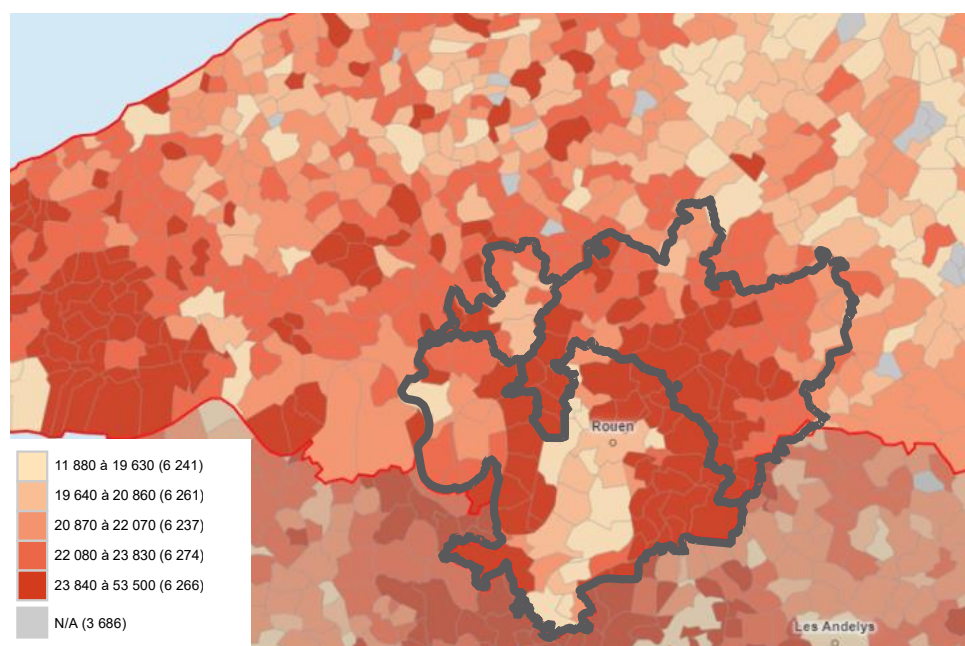
NIVEAUX DE PRIX

Source : Meilleursagents.com



REVENUS DES MÉNAGES

Source : FILOSOFI 2018



Revenu moyen par UC à l'échelle de la Seine-Maritime : 21 140€

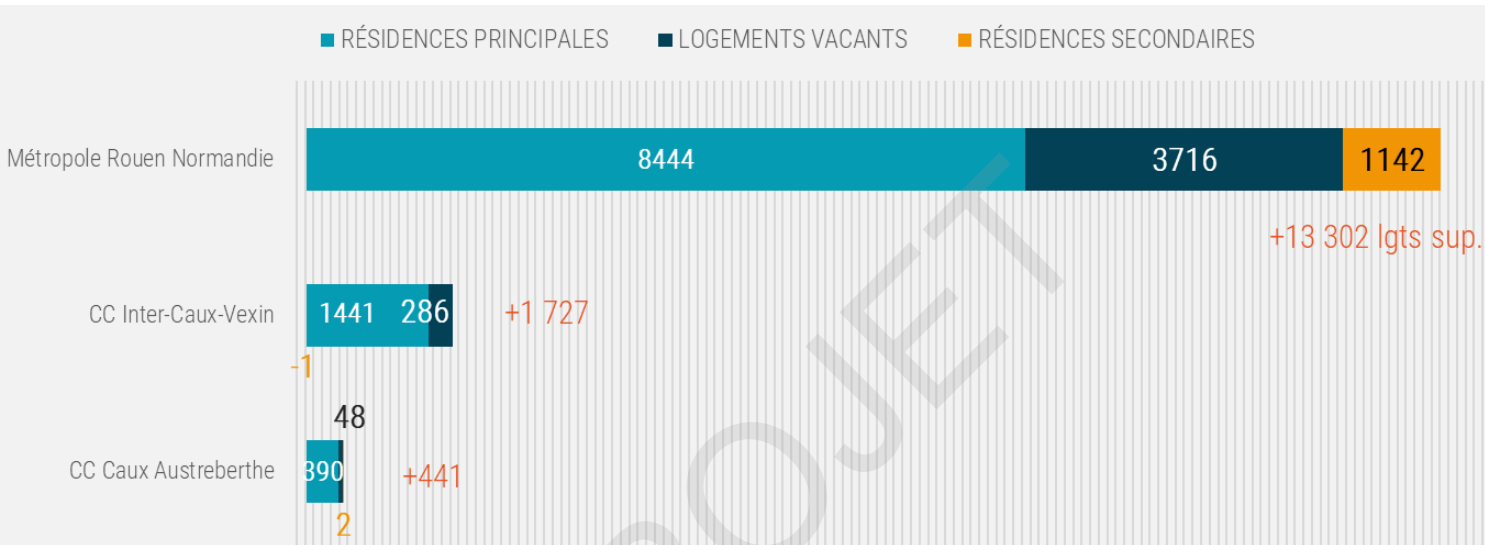
- Métropole Rouen Normandie : 20 990€
- CC Inter-Caux-Vexin : 24 260€
- CC Caux Austreberthe : 21 230€

CONSTRUCTION NEUVE ET MARCHÉS DE L'HABITAT

INDICATEURS

ESTIMATION DE LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES CRÉÉS ENTRE 2013 ET 2018 SELON LE TYPE D'OCCUPATION

Source données : INSEE RP 2018

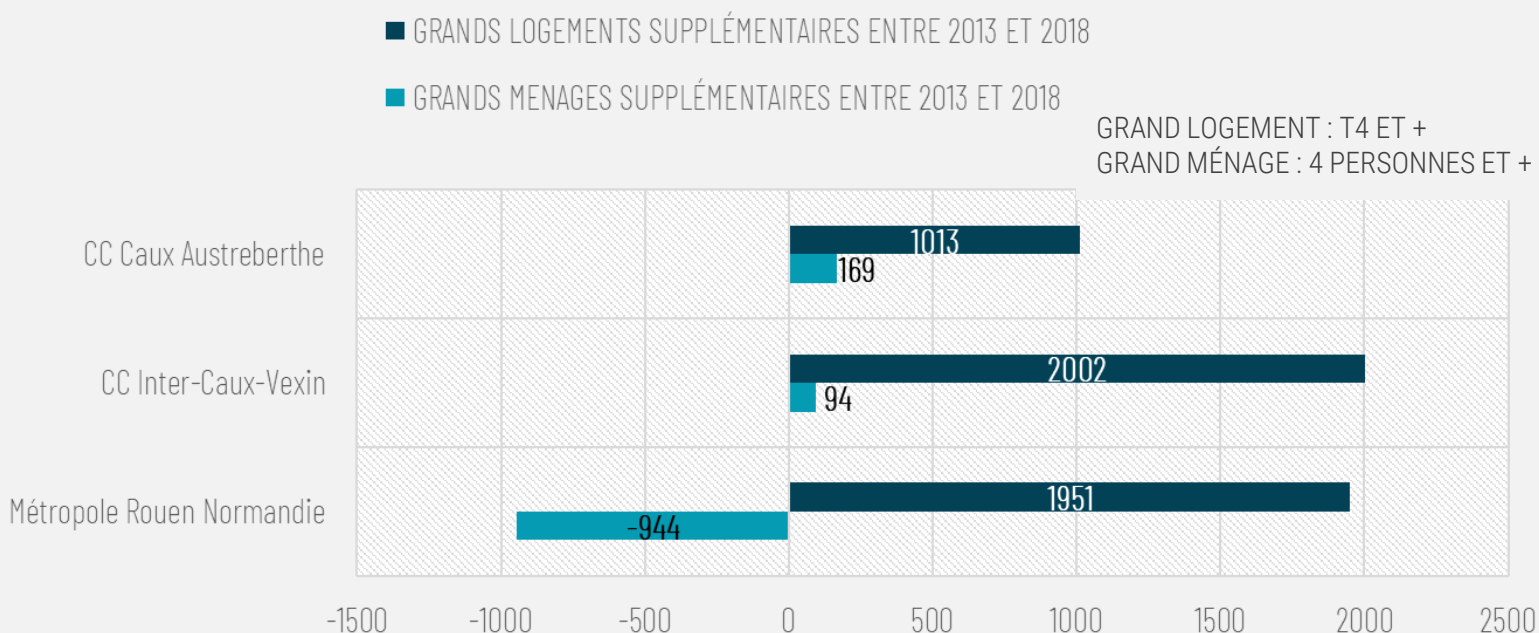


SECTEUR SUD : + 15 470 lgts sup. / + 10 275 Rés. principales / + 4 051 lgts vacants / + 1 143 Rés. secondaires

SEINE-MARITIME : + 29 766 lgts sup. / +17 830 Rés. principales / + 8 684 lgts vacants / + 3 252 Rés. secondaires

ÉVOLUTION COMPARÉE DE LA TAILLE DES MÉNAGES ET DES LOGEMENTS ENTRE 2013 ET 2018

Source : INSEE RP 2018

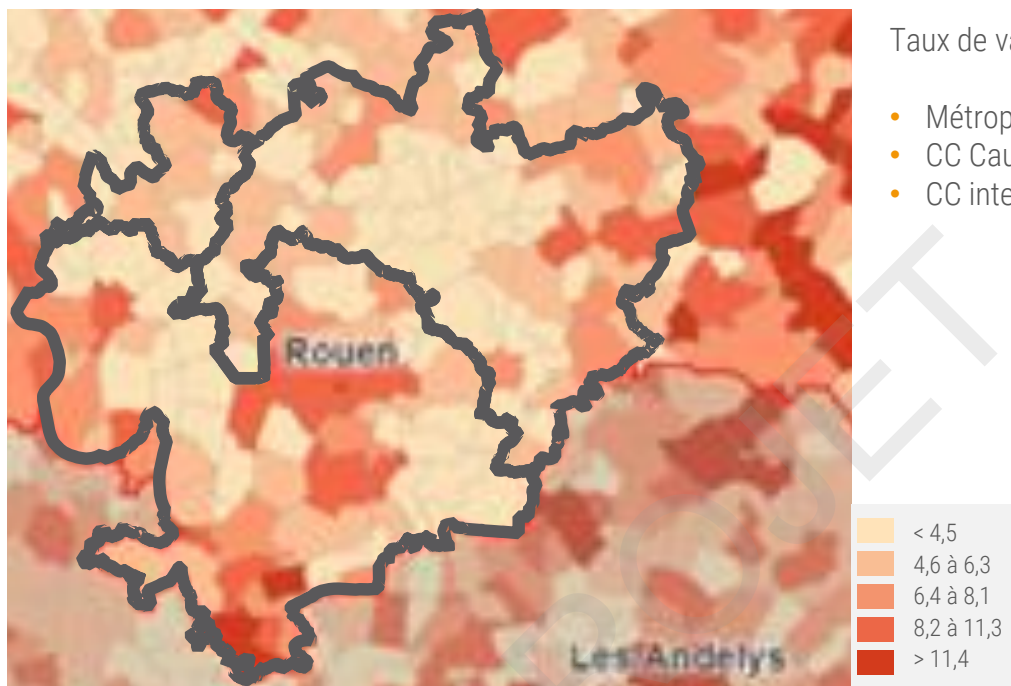


VALORISATION DU PATRIMOINE ANCIEN

INDICATEURS

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS DANS LE PARC TOTAL

Source : Observatoire des Territoires - INSEE RP 2018

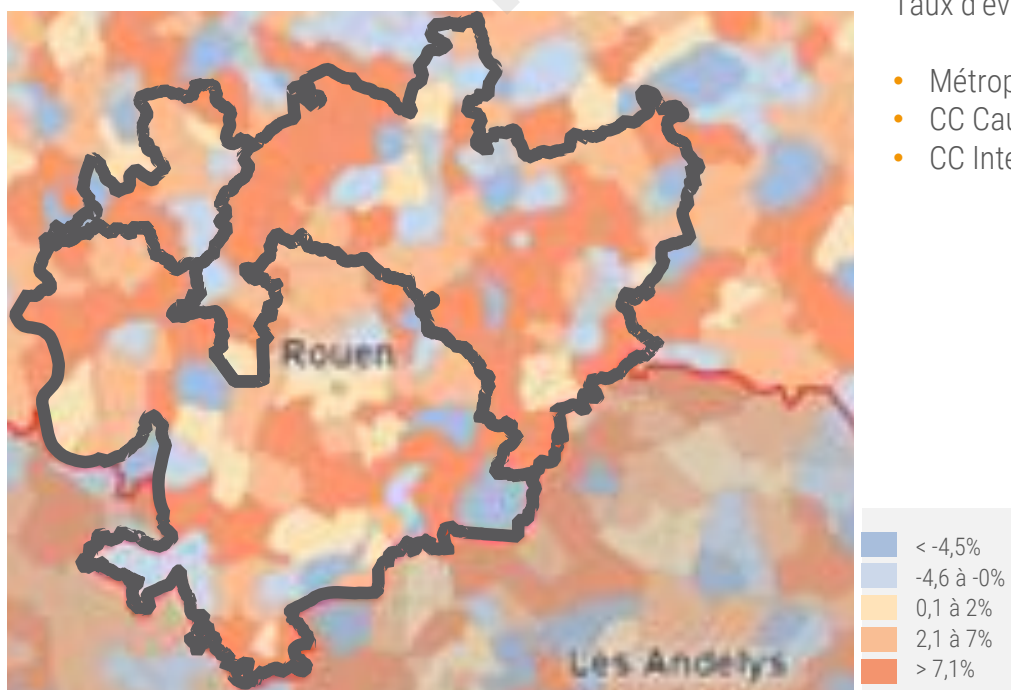


Taux de vacance Seine-Maritime : 8,1%

- Métropole Rouen Normandie : 8,2%
- CC Caux Austreberthe : 4,6%
- CC inter-Caux-Vexin : 4,8%

TAUX D'EVOLUTION ANNUEL DES LOGEMENTS VACANTS 2013-2018

Source : Observatoire des Territoires - INSEE RP 2018



Taux d'évolution annuel Seine-Maritime : 3,7%

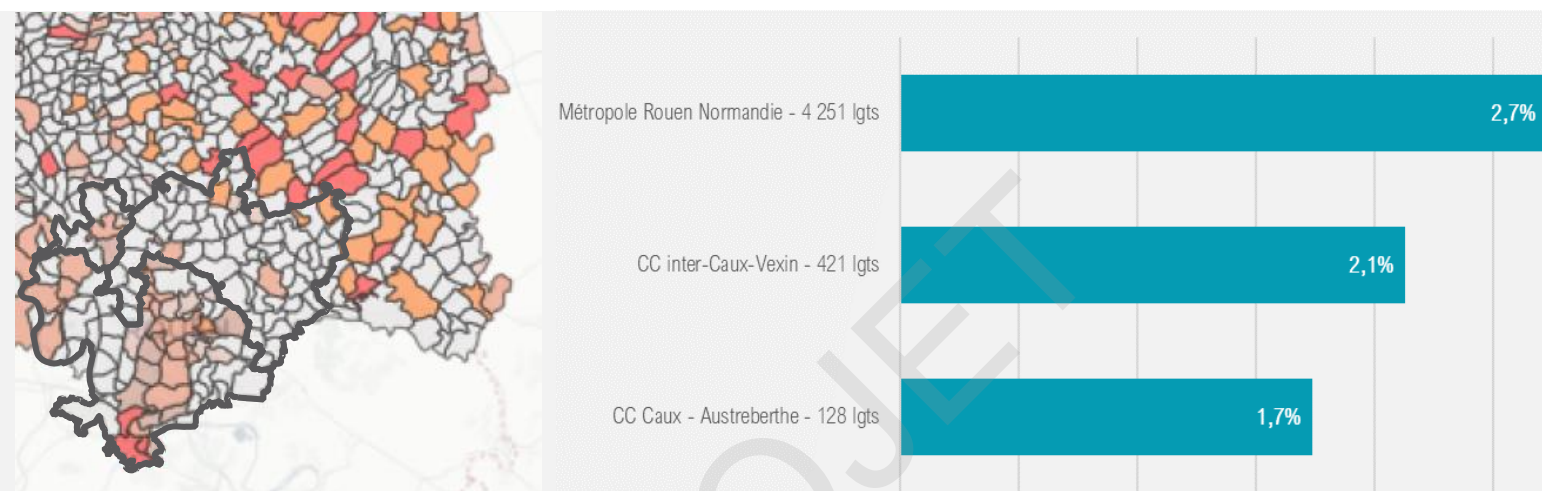
- Métropole Rouen Normandie : 3,91%
- CC Caux Austreberthe : 1,93%
- CC Inter-Caux-Vexin : 6,05%

VALORISATION DU PATRIMOINE ANCIEN

INDICATEURS

PART DU PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE DANS LE PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Sources : FILOCOM 2017, MTE d'après DGFIP, traitement PPPI Anah



LES DOSSIERS ANAH 2018 / 2020 (3 ans)

Source : ANAH

	PROPRIETAIRES OCCUPANTS		PROPRIETAIRES BAILLEURS	
	DOSSIERS ENERGIE	DOSSIERS TD + LHI	DOSSIERS ENERGIE	DOSSIERS TD + LHI
Métropole Rouen Normandie	555	115	273	14
CC Inter-Caux-Vexin	91	5	48	
CC Caux Austreberthe	39	8	19	
SECTEUR SUD	685	128	340	14
SEINE - MARITIME	3118	123	251	313

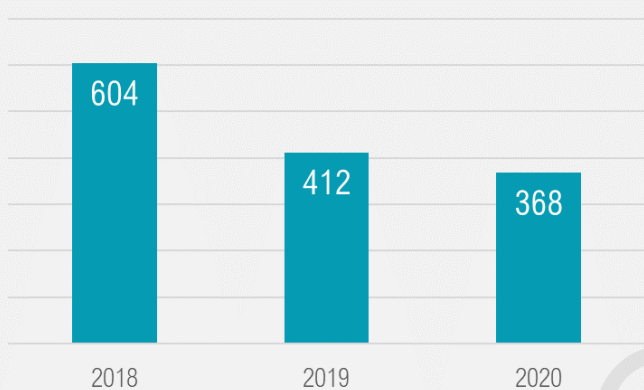
PERSONNES LES PLUS DÉFAVORISÉES

INDICATEURS

NOMBRE DE SIGNALEMENTS EN 2020

Sources : Comités locaux habitat dégradé

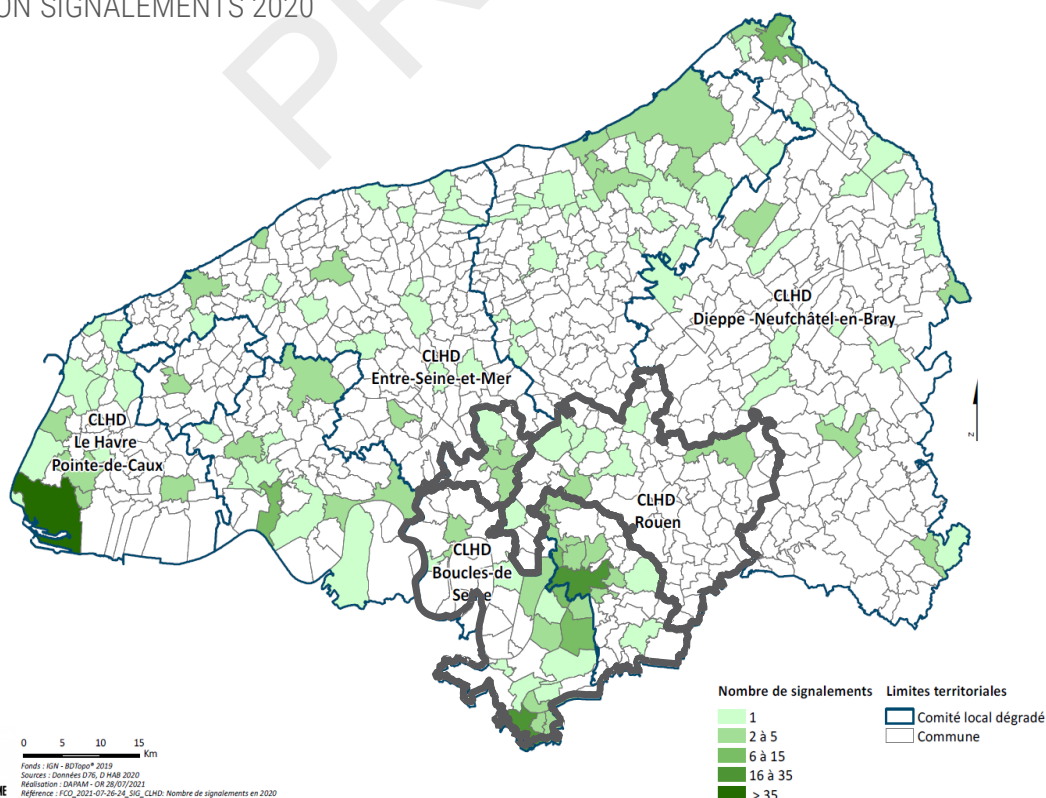
ÉVOLUTION NOMBRE DE SIGNALEMENTS 2018 - 2020



LOCALISATION SIGNALEMENTS 2020

CLHD	NB	%
Boucles de Seine	83	23%
Dieppe/Neufchâtel en Bray	70	19%
Entre Seine et Mer	49	13%
Le Havre - Pointe de Caux	96	26%
Rouennais	70	19%
Total	368	100%

LOCALISATION SIGNALEMENTS 2020

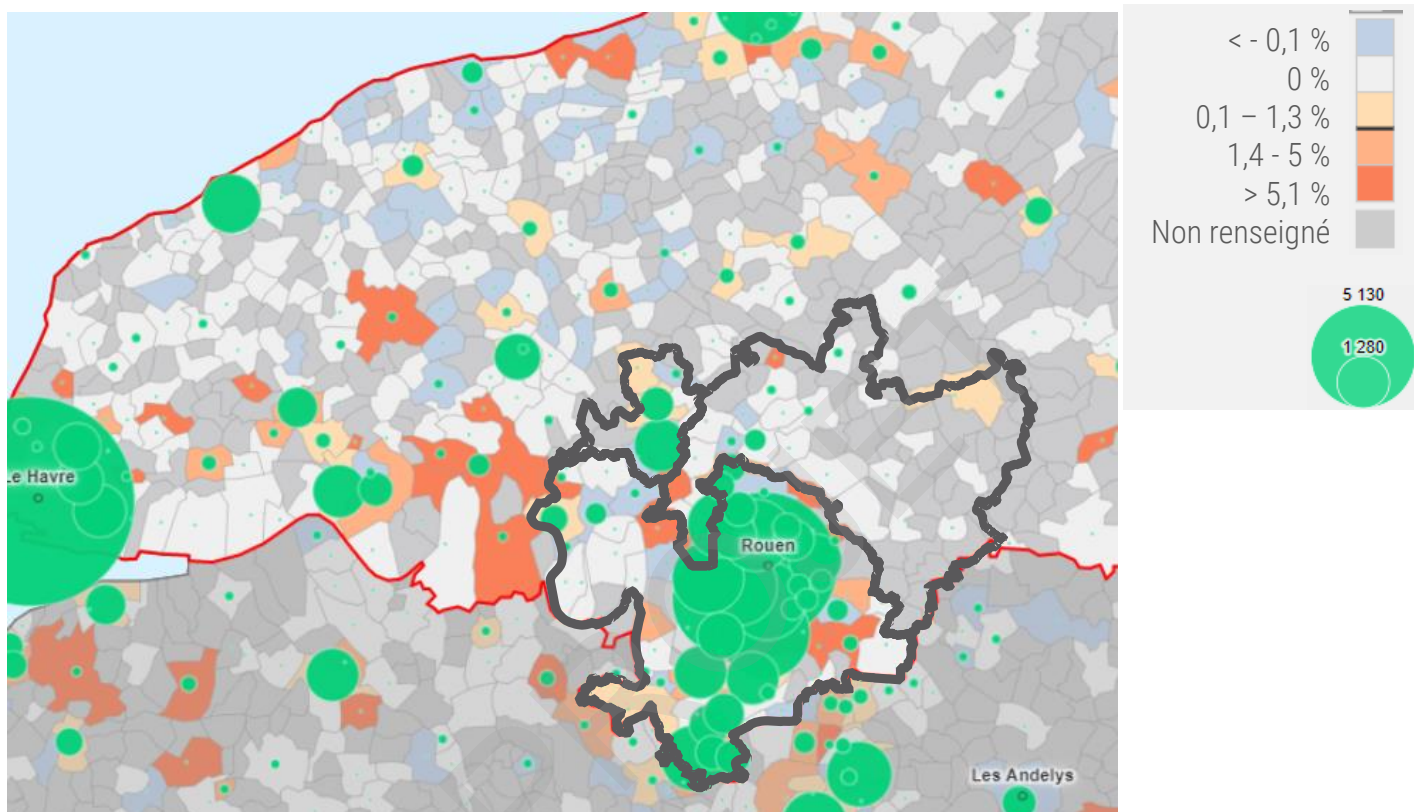


PERSONNES LES PLUS DÉFAVORISÉES

INDICATEURS

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL ENTRE 2015 ET 2019

Source : Observatoire des Territoires – données RPLS



SITUATION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE ET TRÈS SOCIALE

Sources : SNE et RPLS

PARC LOCATIF SOCIAL						LOGEMENTS CONVENTIONNÉS - PARC PRIVÉ	
	% de LLS (RPLS 2020 / RP INSEE 2018)	Dont PLAI*	Dont PLUS antérieurs à 1977**	TENSION PLAI***	PLAI dans la production sociale 2013-2020	Nb de lgts conventionnés très social depuis 2018	Nb de lgts conventionnés social depuis 2018
Métropole Rouen Normandie	32,9%	1,6%	15%	2	16%		84
CC Inter-Caux-Vexin	5%	5%	2%	1,8	27%		1
CC Caux Austreberthe	31,6%	0,7%	19%	2,6	19%		
SECTEUR SUD	23%	1%	12%	2,1	20%	0	85
SEINE – MARITIME	25,8%	1%	12%	2,4	18%	2	198

* PLAI : Logement locatif très social destiné aux ménages très modestes, plafond de loyer très social

** PLUS avant 1977 : logement financé avant 1977 classés « PLUS » avec des loyers équivalents à du logement locatif très social

*** Tension : nombre de demandes pour une attribution

LOGEMENT SOCIAL ET BESOINS SPÉCIFIQUES

INDICATEURS

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

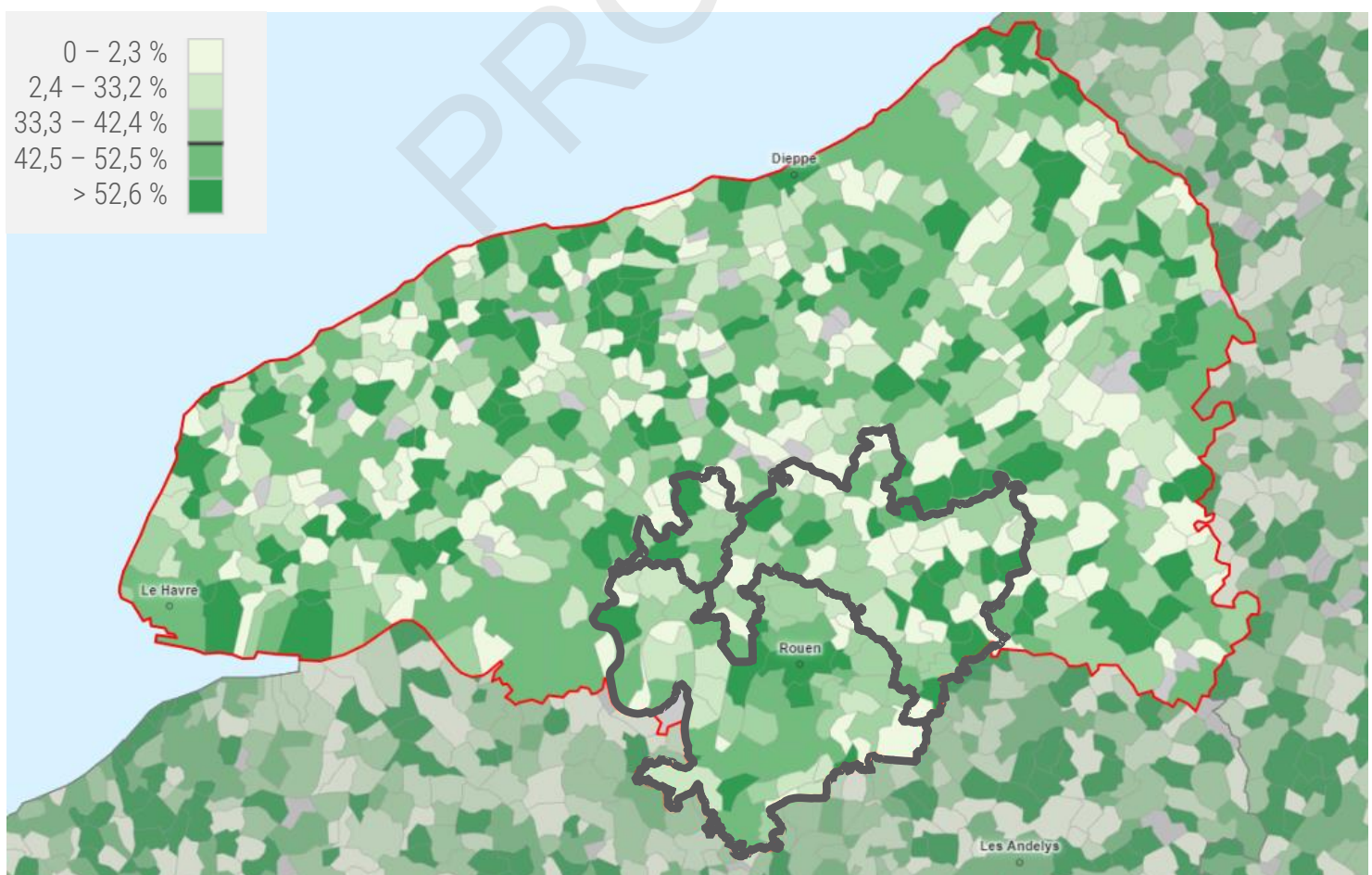
Sources : INSEE RP 2018, SNE 2019, ANAH 2020

	% > 60 ANS	% > 75 ANS	Tension locative dans le parc social pour les plus de 60 ans*	Dossiers ANAH Autonomie 2018-2020 (3 ans)
Métropole Rouen Normandie	24%	9%	1,7	103
CC Inter-Caux-Vexin	25 %	8%	1,8	23
CC Caux Austreberthe	25 %	8%	1,3	9
SECTEUR SUD	24 %	9%	1,7	135
SEINE – MARITIME	25 %	9 %	4,6	598

* Tension : nombre de demandes pour une attribution

PART DES PERSONNES DE 75 ANS ET PLUS VIVANT SEULES

Sources : Observatoire des Territoires - INSEE RP 2018

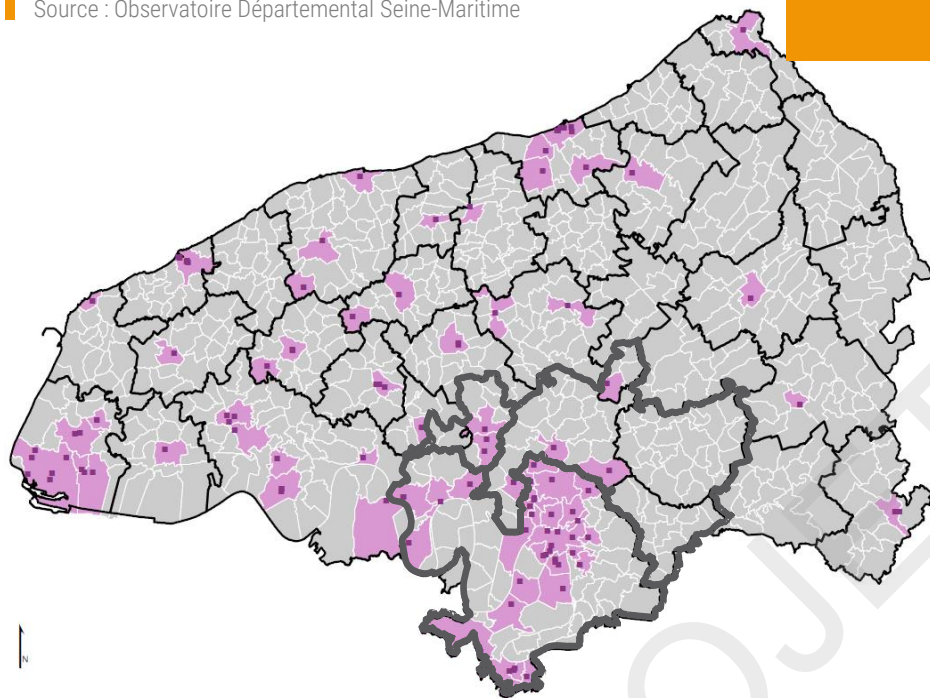


LOGEMENT SOCIAL ET BESOINS SPÉCIFIQUES

L'OFFRE EN RPA

Source : Observatoire Départemental Seine-Maritime

INDICATEURS



Seine-Maritime Observatoire
Départemental
Fond de carte : IGN - BDTop®
Source : DA
Réalisation : CD76 - VE
Référence : FCO_2010-09-16_33_56_ - 21/09/2016

0 2,5 5 10 15
Kms

■ Résidence Autonomie (RA)
■ Commune d'implantation de RA
■ Autres communes
■ Limites d'EPCI

L'OFFRE EN HABITAT DÉDIÉ AUX JEUNES

Source : URHAJ Normandie 2020

NORMANDIE

2020



Résidence entre 100 et 250 places
 Résidence entre 30 et 100 places
 Antenne / Satellite (moins de 30 places)
 CLAJ
 Service Habitat Jeunes
 Travaux en cours ou à venir
 Résidence des compagnons du devoir
 Résidence ou SHJA non adhérent à l'URHAJ

Source : URHAJ Normandie - 2020
Production : URHAJ NORMANDIE
© CGEJ 2020, IGN, Geofila

0 25 50 km

