

# PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE SEINE-MARITIME :

## Quels enjeux pour nos territoires ?

### 2013 - 2019



---

## Editorial

Le logement est au cœur des préoccupations des Seinomarins.

L'Etat et le Conseil Général en Seine-Maritime ont, conformément aux orientations de la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement, uni leurs efforts pour élaborer un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) ambitieux, issu d'une vaste réflexion partenariale.

24 rencontres sur le territoire ont été organisées, plus de 500 représentants du monde de l'habitat, du social, de l'associatif, des collectivités territoriales ont enrichi de leurs réflexions ce document final. Cette démarche a permis la réalisation d'un diagnostic territorial au plus près de la réalité et a défini les orientations de la Seine-Maritime, pour les 6 ans à venir.

Aujourd'hui, près de 59 % de nos concitoyens sont éligibles au parc locatif social. Il est donc nécessaire de construire plus de logements sociaux de qualité, performants énergétiquement.

La Seine-Maritime a bénéficié d'une dynamique de construction de logements d'après guerre importante, aussi l'offre de logements sociaux est, aujourd'hui, solide (123 927 logements locatifs sociaux, 23% du parc, ce qui place notre département au 8<sup>ième</sup> rang national).

Cependant, cette offre est localisée principalement en secteur urbain et si 60% de la population du Département vit encore aujourd'hui dans les trois agglomérations de Rouen, du Havre et de Dieppe, on observe un mouvement de migration vers les centres bourg ou vers un environnement plus rural. Il faut donc construire là où sont les besoins.

On peut, également, vouloir être propriétaire occupant ou propriétaire bailleur. Dans le secteur privé, 281 362 logements sont occupés par leurs propriétaires et 117 001 logements sont loués. Mais la production, en locatif privé, ces dix dernières années s'est plus apparentée à une production d'opportunité en réponse à des dispositifs fiscaux avantageux qu'à une production raisonnée répondant aux besoins des Seinomarins. Des surproductions en secteur local non tendus se sont fait jour quand des tensions locales persistaient sur des secteurs attractifs.

Par ailleurs, l'amélioration du parc de logement existant pour assurer sa pérennité, son confort et sa performance énergétique est un enjeu qui reste déterminant pour la qualité de vie des habitants et le dynamisme de nos communes.

Enfin, la situation sociale, les modes de vie ont évolué, les familles se sont fractionnées et recomposées, et la taille moyenne des ménages a continué à diminuer (60% des ménages sont constitués de 1 à 2 personnes).

Comme partout en France, la précarisation de la société a rendu incertain le quotidien de nombre de nos concitoyens.

Notre Département n'échappe ni à ce constat, ni à la nécessaire réflexion que nous devons avoir pour offrir des logements à tous, garantir la qualité de l'habitat, lutter contre l'habitat indigne, et faciliter la fluidité des parcours résidentiels tout au long de

---

---

la vie : du nécessaire accompagnement vers l'autonomie de nos jeunes au maintien à domicile de nos aînés, si tel est leur choix.

Ces différents constats ont été dressés à l'échelle des périmètres de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ou de Pays et ont permis de cerner au mieux les attentes et les besoins de chacun (habitants, demandeurs de logements, décideurs et partenaires) en matière de politique de l'habitat et d'aménagement durable du territoire départemental.

Au terme du diagnostic, le PDH affirme des orientations pour conduire des actions sur la base des grands enjeux de développement retenus pour le Département.

Trois directions majeures ont été avancées pour le Plan Départemental de l'Habitat :

- réaffirmer un enjeu de solidarité dans la conduite de la politique du logement,
- inscrire les politiques de l'habitat dans un processus d'aménagement et d'urbanisation exemplaire,
- conforter le partenariat, fédérer les énergies, s'assurer que chacun tient son rôle et joue un rôle au service de ces politiques.

Dans les prochains mois, tous les acteurs concernés devront se retrouver pour la mise en œuvre du PDH, dans un contexte difficile de crise économique et financière, et d'évolutions réglementaires considérables : renforcement des objectifs de construction de logements neufs, y compris de logements sociaux (notamment par une mobilisation plus grande du foncier de l'Etat, par la simplification du droit de l'urbanisme, par la promotion de la ville durable...).

Dans ces rôles partagés, l'Etat et le Conseil Général, associés lors du lancement d'un SCOT ou de l'élaboration d'un PLU, agissent ensemble pour porter ces messages dans les territoires. Ainsi, il convient pour la réussite de ce Plan Départemental de l'Habitat, de mobiliser les outils existants, mais aussi d'innover, pour construire des démarches nouvelles dans le cadre d'une gouvernance adaptée à la réalité et aux enjeux de chaque territoire.

Ce plan demandera l'implication de tous pour mettre en œuvre la politique départementale du logement au service de la solidarité.

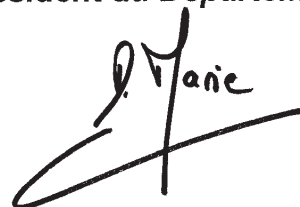
Nous remercions par avance l'ensemble des acteurs concernés pour faire vivre, à nos côtés, cette démarche dans le cadre d'un vaste partenariat à l'échelle du département.

Le PDH est un document essentiel car il dit une exigence authentiquement républicaine : l'accès au logement pour tous afin que chacun puisse vivre et s'épanouir là où il le veut et pas uniquement là où il le peut.

**Le Préfet de la région Haute-Normandie**  
**Préfet de la Seine-maritime**



**Le Président du Département**



# Sommaire

## Introduction ..... 5

1. Les objectifs fixés par la Circulaire du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat.....5
2. Les enjeux pour le département de Seine-Maritime (délibération du 22 juin 2010). ....5
3. La démarche d'élaboration du PDH de Seine-Maritime .....6
4. Les échelles territoriales d'analyse.....7

## Première partie : Le diagnostic départemental ..... 8

### A. L'état des lieux de l'habitat en Seine-Maritime..... 8

1. La structuration du territoire..... 8
  - 1.1. Un territoire entièrement maillé par l'intercommunalité ..... 8
  - 1.2. Un territoire aux entités géographiques multiples ..... 9
  - 1.3. Un patrimoine naturel remarquable et sensible..... 10
    - a. *La ressource en eau, un enjeu fort*..... 11
    - b. *Des risques naturels et technologiques en présence sur le territoire*..... 12
  - 1.4. Des pôles d'emplois qui structurent le département et son développement..... 13
    - a. *Un territoire organisé en matière d'emploi*..... 13
    - b. *Des difficultés économiques amplifiées par la conjoncture*..... 15
    - c. *Des migrations intenses, signe d'une périurbanisation croissante*..... 17
2. Les dynamiques de la population ..... 19
  - 2.1. Une population marquée par une croissance faible due à un solde migratoire négatif .. 19
  - 2.2. Les flux migratoires entre la Seine-Maritime les autres départements ..... 21
  - 2.3. Un manque d'attractivité auprès des jeunes ..... 21
  - 2.4. Une part de jeunes ménages et de ménages très âgés contrastée selon les territoires 22
    - a. *Une perte de la population des moins de 30 ans* ..... 22
    - b. *Les 75 ans ou plus : une forte évolution*..... 23
  - 2.5. Une composition des ménages seinomarins hétérogène ..... 24
    - a. *Un nombre de ménages en constante augmentation* ..... 24
    - b. *Une taille moyenne des ménages en baisse*..... 24
    - c. *Une structure des ménages composée en majorité de petits ménages* ..... 26
3. Le parc de logement et son occupation..... 28
  - 3.1. Les ménages et leurs ressources..... 28
    - a. *Un revenu médian inférieur à la moyenne nationale* ..... 28
    - b. *Près de 60% de ménages éligibles au parc social*..... 29
    - c. *13,7% des ménages ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté*..... 30
  - 3.2. La structure du parc de logement et son évolution..... 31
    - a. *Une évolution positive du nombre de logements mais inférieure à la moyenne nationale* ..... 31
    - b. *3,6% de résidences secondaires*..... 31
    - c. *Une vacance peu élevée mais concentrée*..... 32
  - 3.3. Les grandes caractéristiques du parc de résidences principales..... 33
    - a. *Plus de 66% des logements produits avant 1974 : un parc de logements ancien*..... 33
    - b. *Près de 20% des logements potentiellement inconfortables*..... 35

3.4.	Une offre de logements équilibrée au niveau départemental présentant de fortes variations selon les territoires .....	36
a.	<i>53% de logements occupés en propriété</i> .....	36
b.	<i>Un parc locatif privé réparti sur l'ensemble du territoire</i> .....	38
c.	<i>Un parc social fortement développé en Seine-Maritime</i> .....	41
3.5.	La construction neuve : les marchés foncier et immobilier.....	46
a.	<i>L'offre nouvelle de logements entre 2006 et 2010</i> .....	46
b.	<i>Une augmentation des coûts du foncier et de l'immobilier</i> .....	48
c.	<i>Les évolutions du parc social</i> .....	50
d.	<i>Les évolutions du parc privé</i> .....	51
e.	<i>L'accession sociale à la propriété</i> .....	52
3.6.	Le PDALPD (2009-2013), outil de mise en œuvre du droit au logement.....	53
a.	<i>Les trois axes prioritaires d'intervention</i> .....	53
b.	<i>Les instances de pilotage, de mise en œuvre et de suivi du PDALPD</i> .....	54
c.	<i>Une augmentation des ménages suivis pour l'accès au logement correspondant à une montée en charge des Comités Locaux Accès</i> .....	55
d.	<i>Une forte mobilisation du Fonds de Solidarité Logement, principalement pour l'aide au maintien dans le logement</i> .....	56
e.	<i>L'accompagnement social lié au logement, complément indispensable des aides financières</i> .....	56
f.	<i>Lutte contre l'habitat dégradé : une orientation des signalements couplée à un dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat privé dégradé</i> .....	58
3.7.	L'hébergement et le logement temporaire en Seine-Maritime : une offre concentrée ....	61
<b>4.</b>	<b>La place de l'habitat dans les politiques d'aménagement et de planification des territoires</b> .....	<b>63</b>
4.1.	Une planification urbaine à conforter.....	64
4.2.	Les Schémas de Cohérence Territoriale : une dynamique en cours sur le territoire .....	65
4.3.	Des EPCI avec des Programmes Locaux de l'Habitat ambitieux.....	68

## **B. L'émergence de grands enjeux départementaux..... 70**

<b>1.</b>	<b>L'adéquation entre l'offre de logement et les besoins des ménages</b> .....	<b>70</b>
1.1.	Une inadéquation potentielle entre la structure des ménages et la typologie des logements existants .....	70
1.2.	Une demande de logement social caractérisée .....	71
1.3.	Tendances et perspectives : les évolutions qui impacteront les besoins en termes de logements .....	73
a.	<i>Une croissance démographique faible à l'horizon 2020</i> .....	73
b.	<i>Un vieillissement générateur en particulier de nouveaux besoins en logements et d'accompagnement des parcours résidentiels</i> .....	74
c.	<i>Plus de 40 000 ménages supplémentaires d'ici à 2020</i> .....	75
<b>2.</b>	<b>Des territoires entre complémentarités et concurrence</b> .....	<b>76</b>
2.1.	Des espaces périurbains qui accueillent de jeunes ménages.....	78
2.2.	Des agglomérations qui logent des ménages précaires en locatif .....	81
a.	<i>Des taux de locataires du parc HLM élevés dans les agglomérations</i> .....	81
b.	<i>Des ménages démunis concentrés dans les agglomérations</i> .....	82
2.3.	Des territoires ruraux qui logent notamment des ménages vieillissants dans des logements inconfortables.....	83
a.	<i>Une population âgée surreprésentée en secteur rural, à l'est du Département et sur le littoral</i> .....	83
b.	<i>Un habitat ancien et inconfortable sur les mêmes secteurs, voire en précarité énergétique</i> .....	85

---

## **Deuxième partie : L'approche territoriale ..... 88**

1.	La concertation .....	88
2.	Les diagnostics territoriaux : synthèse .....	91
2.1.	Pays Plateau de Caux Maritime .....	91
2.2.	Pays Interrégional Bresle-Yères .....	93
2.3.	Pays de Bray.....	95
2.4.	Pays des Hautes Falaises .....	97
2.5.	Pays Caux Vallée de Seine .....	99
2.6.	Pays Entre Seine et Bray.....	101
2.7.	Pays Dieppois-Terroir de Caux.....	103
2.8.	Communauté d'Agglomération de Rouen-Elbeuf- Austreberthe .....	105
2.9.	Pays Le Havre-Pointe de Caux Estuaire .....	107
2.10.	Communautés de Communes Caux Austreberthe et Plateau Vert.....	109
3.	Les résultats de la concertation.....	111

## **Troisième partie : Les orientations du Plan Départemental de l'Habitat de Seine-Maritime ..... 112**

1.	L'implication de tous, nécessaire pour une politique du logement au service de la solidarité. ....	113
2.	L'inscription des politiques de l'habitat dans un processus d'aménagement et d'urbanisation exemplaire.....	116
3.	Une gouvernance à conforter.....	119

## **Objectifs, perspectives de mise en œuvre et conclusion..... 121**

1.	Les objectifs propres au Département.....	121
1.1.	Conforter nos actions de solidarité avec les ménages.....	121
1.2.	Développer les mécanismes de solidarité territoriale et de rééquilibrage territorial.....	122
1.3.	Contribuer à la lutte contre l'étalement urbain et favoriser l'urbanisation durable. ....	122
1.4.	Développer l'information, le partenariat et l'observation des besoins à travers un « Centre de Ressources » .....	123
2.	Les objectifs de l'Etat.....	124
3.	Les moyens de mise en œuvre du Plan Départemental de l'Habitat : Déclinaisons des orientations, animation et suivi de la démarche.....	125
3.1.	Le pilotage de la démarche .....	126
3.2.	Les modalités de suivi et d'évaluation du PDH à partir d'indicateurs partagés : rôle dédié à l'Observatoire Départemental de l'Habitat.....	127
4.	Conclusion.....	129

---

## Introduction

**La loi du 13 juillet 2006, portant Engagement National pour le Logement (ENL) impose à chaque Département la mise en place d'un Plan Départemental de l'Habitat (PDH).**

### **1. Les objectifs fixés par la Circulaire du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat.**

Le PDH est mis en place dans chaque département pour une durée de six ans. C'est un outil de cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur le département. Il vise ainsi à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

Il est élaboré conjointement avec l'État et les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ayant adopté un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou ayant délibéré pour élaborer ce document.

Les départements sont inégalement couverts par des EPCI dotés d'un PLH. De plus, les périmètres sur lesquels sont établis les PLH ne correspondent pas toujours aux périmètres des bassins d'habitat et des aires urbaines. C'est pourquoi le législateur a souhaité instaurer un nouvel outil : le Plan Départemental de l'Habitat.

La circulaire n°2007-32 du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat précise leurs objectifs :

- Établir des orientations territoriales sur la base d'un diagnostic partagé en cohérence avec les orientations déjà émises par les SCOT.
- Assurer la cohérence territoriale en matière d'habitat entre les territoires dotés d'un PLH et le reste du territoire départemental.
- Assurer la cohérence entre la politique de l'habitat et la politique sociale.
- Faciliter la prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme.
- Définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation.

### **2. Les enjeux pour le département de Seine-Maritime (délibération du 22 juin 2010).**

**Le Département de Seine-Maritime, par une délibération du 22 juin 2010, a décidé l'élaboration du PDH.**

Le Département souhaite mener cette démarche en partenariat en créant une dynamique locale de cohérence et de transparence pour développer et maintenir une offre d'habitat au service d'une urbanisation durable.

Ce PDH doit en effet être un outil stratégique partagé par tous les acteurs qui permette d'identifier les problématiques et les enjeux de l'habitat en Seine-Maritime, de définir une stratégie adaptée à ces enjeux à court et moyen terme et d'organiser sa diffusion à l'échelle des différents territoires. Le PDH est également un outil de mise en cohérence territoriale et sociale.

L'enjeu prioritaire du Plan Départemental de l'Habitat pour le Département est la nécessaire articulation entre politique de l'habitat et politique sociale : le PDH doit prendre en compte les besoins en logements définis par le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

---

Concernant l'évolution de l'offre de logement, il s'agit :

- d'avancer ensemble sur une connaissance la plus réelle possible des besoins en logements,
- de mettre en place une véritable solidarité territoriale pour rétablir une meilleure mixité sociale,
- de s'interroger sur les formes d'urbanisation à favoriser au profit du plus grand nombre,
- de mutualiser les initiatives et d'impulser une interactivité entre tous les acteurs de l'habitat et les citoyens.

### 3. La démarche d'élaboration du PDH de Seine-Maritime

Le PDH a pour ambition d'être un outil de dialogue entre le Conseil Général, l'Etat et les collectivités territoriales, afin de construire une vision partagée de l'habitat dans le département.

L'élaboration du PDH de Seine-Maritime s'est déroulée en trois étapes :

- **la réalisation du diagnostic** au niveau départemental et au niveau des territoires de concertation ;
- **la concertation** avec l'ensemble des partenaires et des acteurs locaux ;
- **la définition des enjeux et des orientations** en matière d'habitat qui découlent du diagnostic et s'accompagnent de la mise en place d'un dispositif de suivi et d'évaluation.

L'élaboration du PDH s'est faite dans une approche participative impliquant élus locaux et acteurs de l'habitat. Sept niveaux d'implication sont ainsi mobilisés :

- La section départementale du Comité Régional de l'Habitat (CRH) réunissant l'ensemble des acteurs de l'habitat et consultée aux points clés d'élaboration du PDH.
- Le comité des financeurs (Département, Etat, Caisse des Dépôts).
- Le comité de pilotage interne au Département chargé de suivre la démarche, de l'orienter, d'émettre des avis et de valider chaque étape de la démarche.
- Le comité technique de suivi (Département, Etat) chargé de piloter au quotidien toute l'élaboration du PDH.
- L'organisation de 10 ateliers territoriaux de concertation afin de présenter les premiers éléments de diagnostic et de les confronter à la connaissance des acteurs locaux de chaque territoire.
- Trois ateliers thématiques organisés autour des grands enjeux identifiés lors du diagnostic et destinés à préparer l'élaboration des orientations :
  - Thème 1 : Accompagner et répondre aux besoins des ménages ayant un parcours résidentiel contraint afin de contribuer à la mise en œuvre du droit au logement pour tous.
  - Thème 2 : Fluidifier les parcours résidentiels choisis pour qu'ils deviennent un des facteurs du développement local.
  - Thème 3 : Promouvoir un aménagement et une urbanisation durable à travers des politiques publiques volontaires.
- L'organisation de réunions sur la base des mêmes territoires de concertation, à l'exception des territoires dotés de PLH (réunis en section départementale du Comité Régional de l'Habitat), afin de présenter les grands enjeux identifiés par territoire et partager les premières grandes orientations.



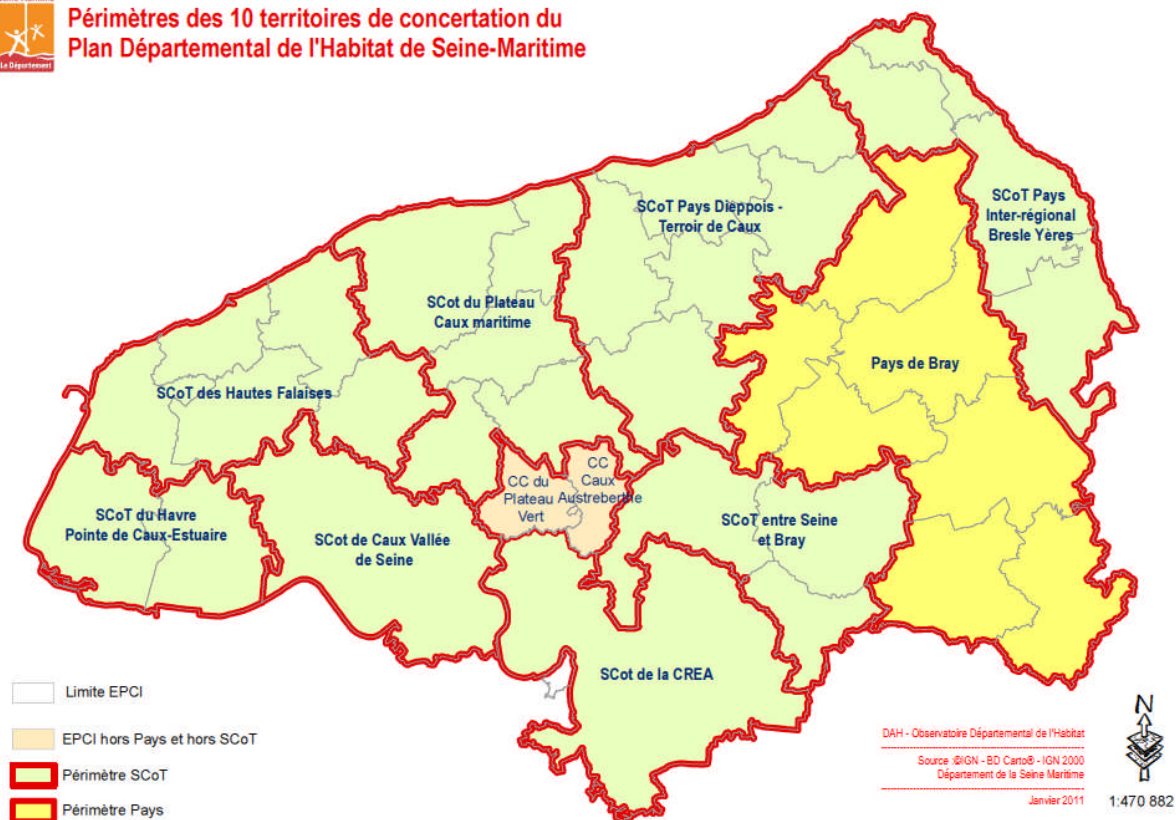
## 4. Les échelles territoriales d'analyse

L'élaboration du PDH a mobilisé trois échelles territoriales :

- Les communes : le traitement d'indicateurs clés dans le diagnostic à cette échelle a permis de mettre en exergue certains phénomènes.
- Les EPCI recouvrent la totalité du département et permettent une meilleure compréhension des dynamiques globales.
- Les territoires de projets (à l'échelle des Pays) ont servi de territoires de référence pour la phase de concertation. Un découpage du département en 10 territoires a été retenu :
  - Les huit territoires de Pays en cours d'élaboration d'un SCoT ;
  - Le Pays de Bray ;
  - Les deux communautés de communes Caux Austreberthe et Plateau Vert qui n'ont à ce jour engagées aucun projet ont été regroupées pour former un territoire de concertation.



Périmètres des 10 territoires de concertation du Plan Départemental de l'Habitat de Seine-Maritime



# Première partie : Le diagnostic départemental

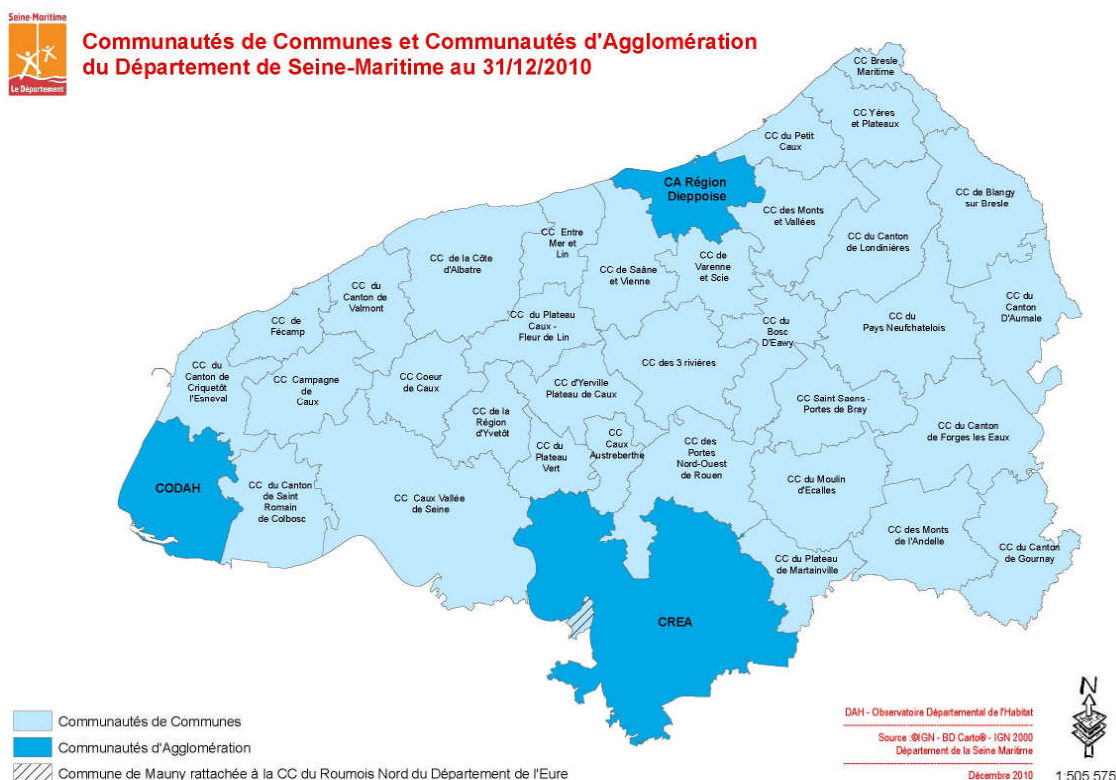
## A. L'état des lieux de l'habitat en Seine-Maritime

### 1. La structuration du territoire

#### 1.1. Un territoire entièrement maillé par l'intercommunalité

Le département de Seine-Maritime compte 744 communes sur une superficie de 6 278km<sup>2</sup>. Le territoire est maillé de 36 EPCI à fiscalité propre :

- **33 communautés de communes**;
- **3 communautés d'agglomération** : la communauté d'agglomération de la Région Dieppoise (CARD), la Communauté d'Agglomération Havraise (CODAH) et la Communauté d'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA).



L'article 35 (L.5210-1-1 III 2° du CGCT) de la loi de réforme des collectivités territoriales du 16 décembre 2010 prescrit « une amélioration de la cohérence spatiale » des EPCI à fiscalité propre. Sur la base d'entretiens entre le préfet, les sous-préfets, les élus et de 3 réunions de la Commission Départementale de Coopération Intercommunale (CDCI) des 15 avril, 29 avril et 16 mai 2011, un projet de schéma départemental de la coopération intercommunale a été élaboré.

5 fusions d'EPCI à fiscalité propre ont été envisagées dans ce projet. Une seule a été maintenue : la fusion entre la Communauté d'agglomération havraise, la Communauté de communes de Saint-Romain-de-Colbosc et la Communauté de communes du Canton de Criquetot-L'Esneval. Elle devrait prendre effet au 1er janvier 2013.

## 1.2. Un territoire aux entités géographiques multiples



La Vallée de la Seine, au Sud du département concentre la population et les industries. Celles-ci sont notamment liées au raffinage du pétrole, à la chimie, à la construction automobile ou encore aux activités portuaires. Malgré ses activités industrielles, la Vallée conserve des zones riches en biodiversité.

L'Estuaire de la Seine et le littoral de la Manche sont des territoires remarquables de par les espaces naturels protégés reconnus d'intérêt international qui les composent. Cet ensemble se caractérise également par son attractivité touristique et sa part importante de résidences secondaires.

Le pays de Caux, plateau calcaire situé entre Rouen, Le Havre et Dieppe s'étend sur plus de 3000 km<sup>2</sup>. Il marque le paysage par la présence de clos masures, de nombreuses vallées et de cultures en openfield.

A l'est du département se trouve le Pays de Bray. Région de bocages, de pâturages et de sources, d'où naissent d'ailleurs certains affluents de la Seine.

De manière générale, le territoire présente une certaine dichotomie : d'une part l'axe Seine, urbain et industriel et, d'autre part, le nord et surtout l'est du département caractérisés par des territoires ruraux, essentiellement à vocation agricole.

Près des **¾ des sols sont à vocation agricole et moins de 8% sont urbanisés** ; parmi ces derniers, le tissu urbain continu ne représente que 0,1% des terres (786 ha) alors que le tissu discontinu pèse pour plus de 6%.

## L'occupation des sols en 2006 en Seine-Maritime

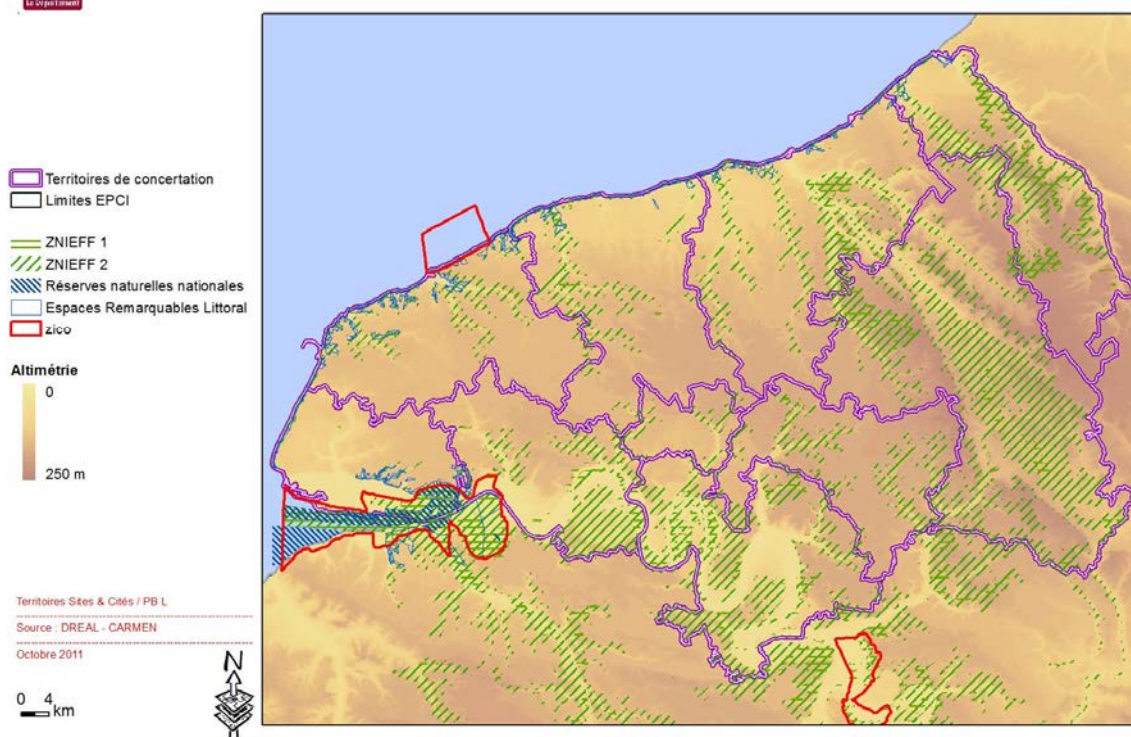
	Aire (Ha)	%
<b>Territoires artificialisés</b>	<b>56 071</b>	<b>8,8%</b>
<i>Tissu urbain continu</i>	786	0,1%
<i>Tissu urbain discontinu</i>	40 080	6,3%
<i>Zones industrielles et commerciales</i>	9 476	1,5%
<i>Zones portuaires</i>	1 209	0,2%
<i>Equipements sportifs et de loisirs</i>	1 368	0,2%
<b>Territoires agricoles</b>	<b>467 455</b>	<b>73,8%</b>
<i>Terres arables hors périmètres d'irrigation</i>	311 795	49,2%
<i>Prairies</i>	128 136	20,2%
<b>Forêts et milieux semi-naturels</b>	<b>101 906</b>	<b>16,1%</b>
<b>Zones humides ou Surfaces en eau</b>	<b>8 312</b>	<b>1,3%</b>
<b>Seine-Maritime</b>	<b>633 745</b>	<b>100%</b>

Source : Corine Land Cover 2006

### 1.3. Un patrimoine naturel remarquable et sensible



#### LES ESPACES NATURELS



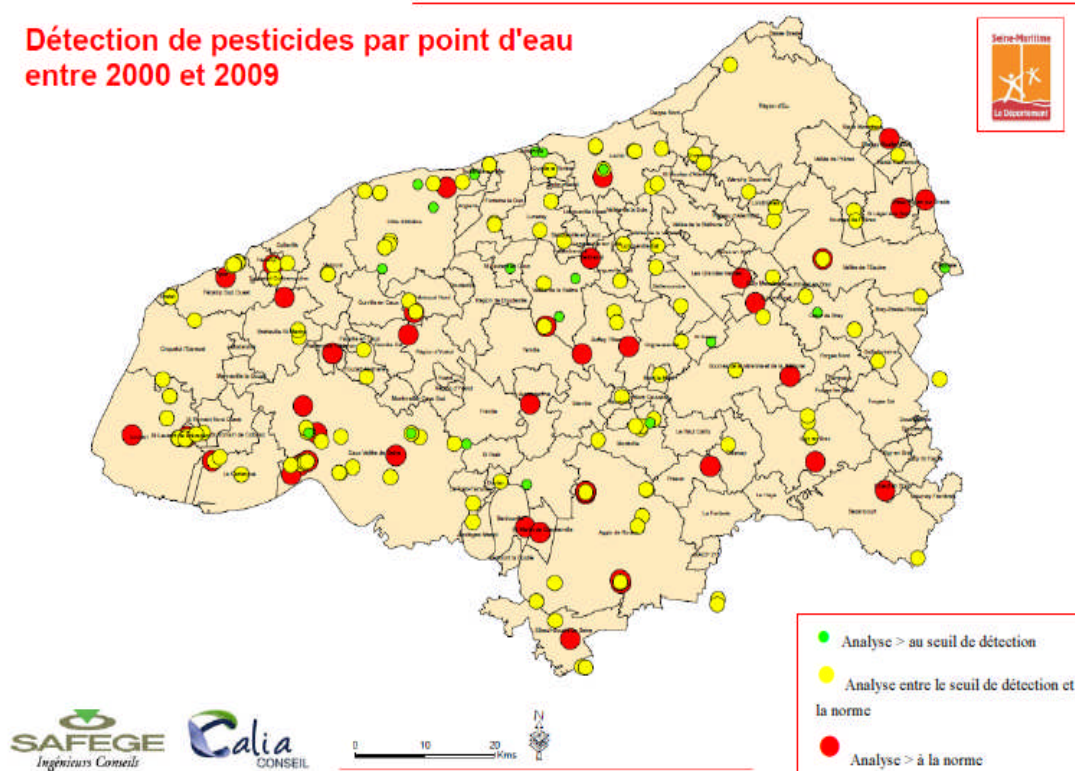
Le département présente de nombreuses qualités paysagères, illustrées par l'inventaire ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique), l'existence du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine ou encore le zonage Nature 2000. De même, il dispose de ressources naturelles importantes, notamment en eau.

## a. La ressource en eau, un enjeu fort

Les ressources environnementales comme l'eau et son traitement sont déterminants dans la pérennité de notre urbanisation.

La qualité de l'eau potable est impactée par des pollutions urbaines et agricoles. En 2010, un peu plus de 150 000 personnes ont consommé une eau ponctuellement non conforme.

### Détection de pesticides par point d'eau entre 2000 et 2009



Le contexte hydrogéologique local rend fragile la ressource en eau. En effet, notre sous-sol calcaire se caractérise par un milieu poreux mais également fissuré. Ainsi, les eaux de pluies peuvent rapidement y pénétrer sans être suffisamment filtrées par le sol. Ceci altère la qualité des eaux souterraines en entraînant des épisodes de turbidité (particules) en cas de fortes pluies et des pollutions diffuses (nitrates, pesticides,...).

De plus, les problèmes de dégradation de la qualité de l'eau ont pu être accentués par l'agriculture intensive, la suppression des haies et des mares, l'urbanisation et l'imperméabilisation de surfaces

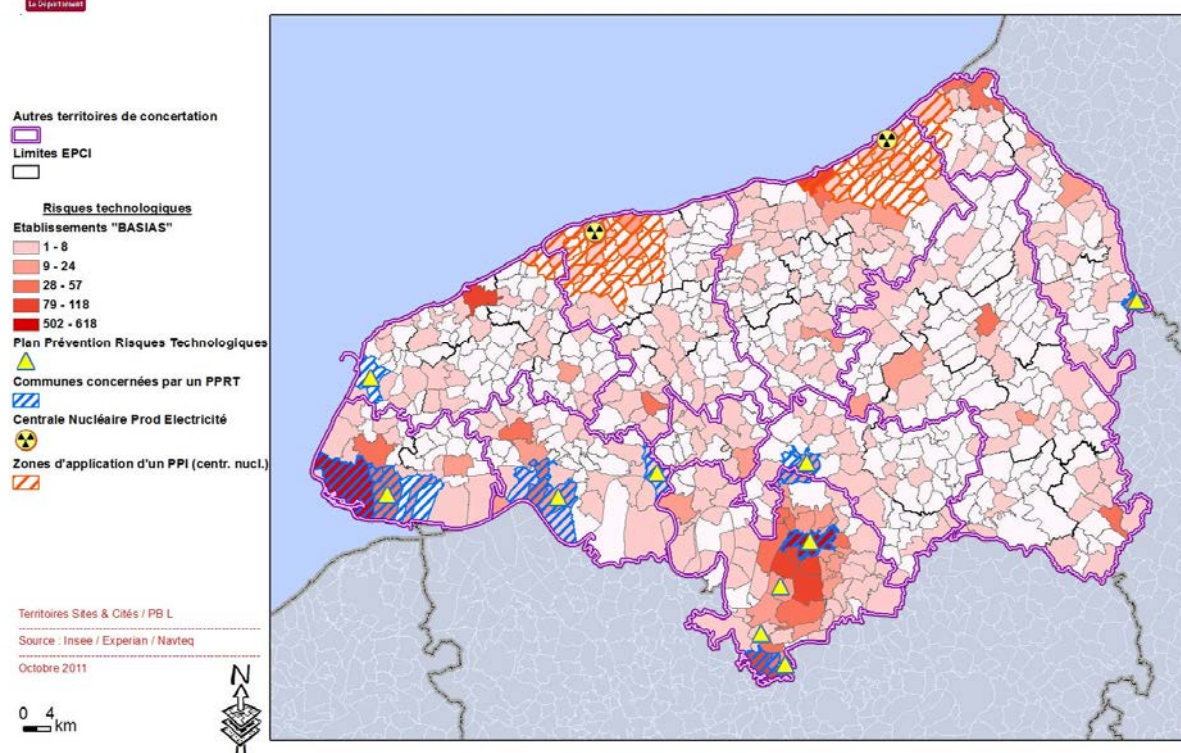
Les mesures de pesticides représentées sur la carte ci-dessus interrogent sur la capacité à faire face à la préservation des ressources en eau dans le cadre d'un développement des territoires<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Rapport du Conseil Général : Politique départementale de l'eau : évolutions des modalités d'intervention.





## LES RISQUES TECHNOLOGIQUES



Plusieurs zones du territoire sont particulièrement concernées :

- la vallée de la Seine fortement industrialisée.
- Les zones des deux centrales nucléaires de Paluel et Penly. Une maîtrise de l'urbanisation est recherchée dans le périmètre des 2 km de ces centrales.

### 1.4. Des pôles d'emplois qui structurent le département et son développement

#### a. Un territoire organisé en matière d'emploi

Le département de la Seine-Maritime est au **cinquième rang français en terme de puissance économique** avec un Produit Intérieur Brut de plus de 29 milliards d'euros. Grâce à son ouverture sur la mer et ses équipements portuaires, la Seine-Maritime est le second département français pour le commerce extérieur.

Les services privés et publics sont les plus larges contributeurs d'emplois en Seine-Maritime, avec 59% du total des actifs salariés, s'élevant à plus de 463 000 en 2003. De plus, avec près de 29 000 emplois liés au tourisme, la Seine-Maritime se situe au premier rang des cinq départements normands (40% de l'emploi touristique total).

L'emploi privé de services est de plus en plus important, en lien avec l'évolution des besoins et notamment ceux des personnes âgées.

Toutefois, **l'industrie est fortement développée en Seine-Maritime**, ceci est directement lié à son histoire. Ce secteur représente 22% de l'emploi total en Seine-Maritime contre moins de 13% en moyenne nationale. En effectifs industriels, le département est au 5<sup>ème</sup> rang des départements français avec près de 98 000 emplois<sup>2</sup>.

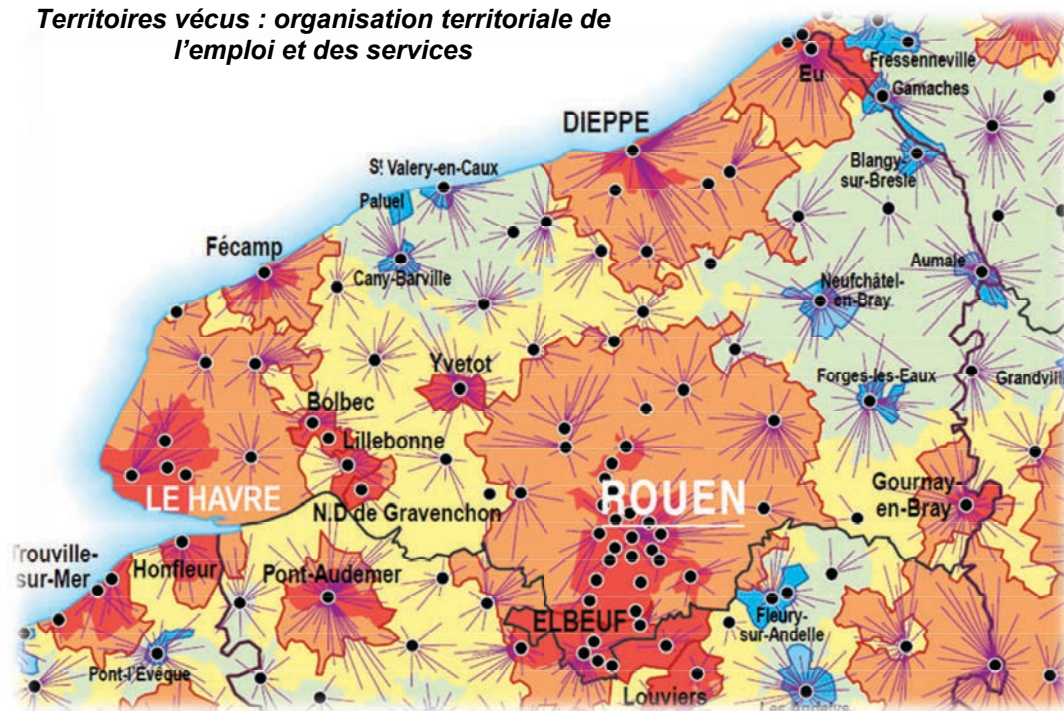
<sup>2</sup> Seine-Maritime Expansion

	Nombre d'emplois en 2007	Nombre d'actifs occupés en 2007	Indice de concentration d'emploi	Evolution du nombre d'emploi par rapport à 1999	Variation du nombre d'emploi entre 1999 et 2007
<b>Seine-Maritime</b>	510 728	504 679	<b>1,01</b>	+ 38 863	+ 8,2%
<b>France Métropolitaine</b>	25 459 773	25 796 925	0,99	+ 2 685 467	+ 11,8%

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales lieu de travail.

La Seine-Maritime compte 510 728 emplois et un peu moins d'actifs ayant un emploi : 504 679. L'indice de concentration d'emploi est supérieur à 1 : **le territoire est légèrement excédentaire en matière d'emploi.**

### Territoires vécus : organisation territoriale de l'emploi et des services



#### Espace à dominante urbaine

##### Aires urbaines (définition simplifiée)

- Pôles urbains** (354 pôles représentant 3 100 communes)  
Unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus.
- Couronnes périurbaines** (10 808 communes)  
Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine.

##### Communes multipolarisées (4 122 communes)

- Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles.

#### Espace à dominante rurale

##### Aires d'emploi de l'espace rural (définition simplifiée)

- Pôles d'emploi de l'espace rural** (525 pôles représentant 973 communes)  
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine comptant 1 500 emplois ou plus.
- Couronnes des pôles d'emploi de l'espace rural** (832 communes)  
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire d'emploi de l'espace rural.

##### Autres communes de l'espace à dominante rurale

- Communes (ou unités urbaines) n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine, ni à une aire d'emploi de l'espace rural.  
(16 730 communes)

Source : INSEE Recensement de la population 1999

Les principales zones d'emploi sont situées :

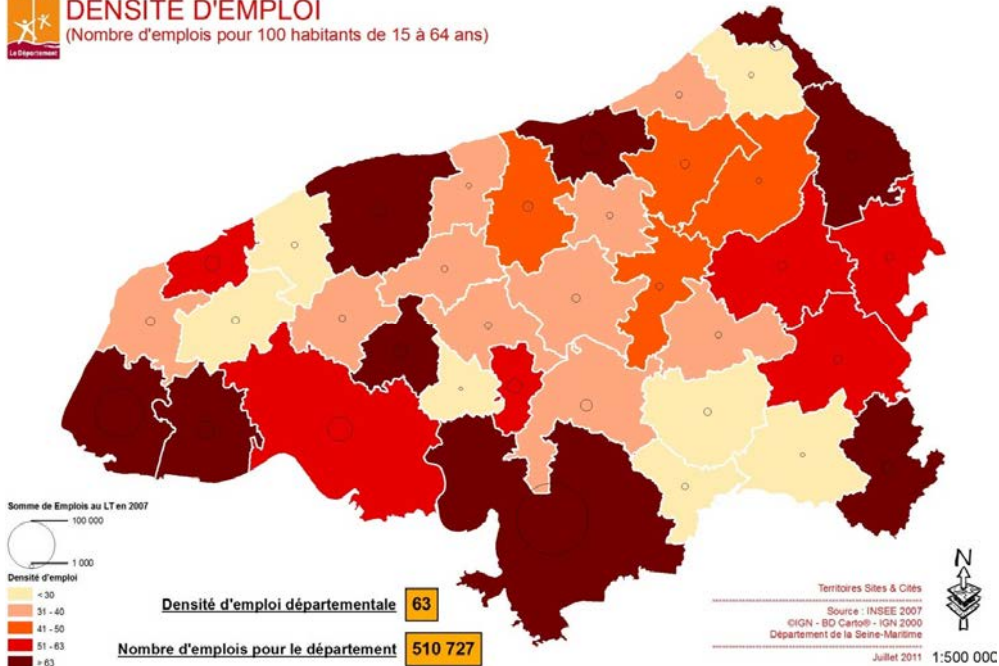
- Le **long de la Vallée de la Seine** : sur les secteurs de la CREA, la CODAH, les Communautés de Communes Caux Vallée de Seine et du Canton de Saint-Romain de Colbosc.
- A **proximité du littoral** : notamment sur les secteurs de Dieppe, Fécamp et Eu.
- Le reste du territoire est maillé de **pôles secondaires** tels que Saint-Valéry en Caux, Neufchâtel en Bray, Forges les Eaux,...





## DENSITÉ D'EMPLOI

(Nombre d'emplois pour 100 habitants de 15 à 64 ans)

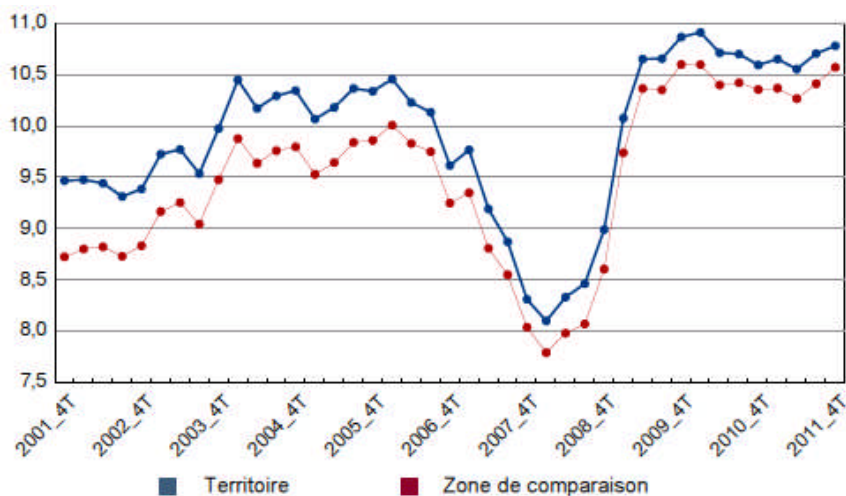


**Le département apparaît scindé entre pôles d'emploi et espaces résidentiels**, créant ainsi des bassins de vie fonctionnels. C'est principalement autour des pôles d'emploi (Rouen, Le Havre,...) que se situent les territoires à vocation résidentielle. Les territoires ruraux, moins polarisés par les pôles centres, font état d'une plus grande autonomie en matière d'emploi.

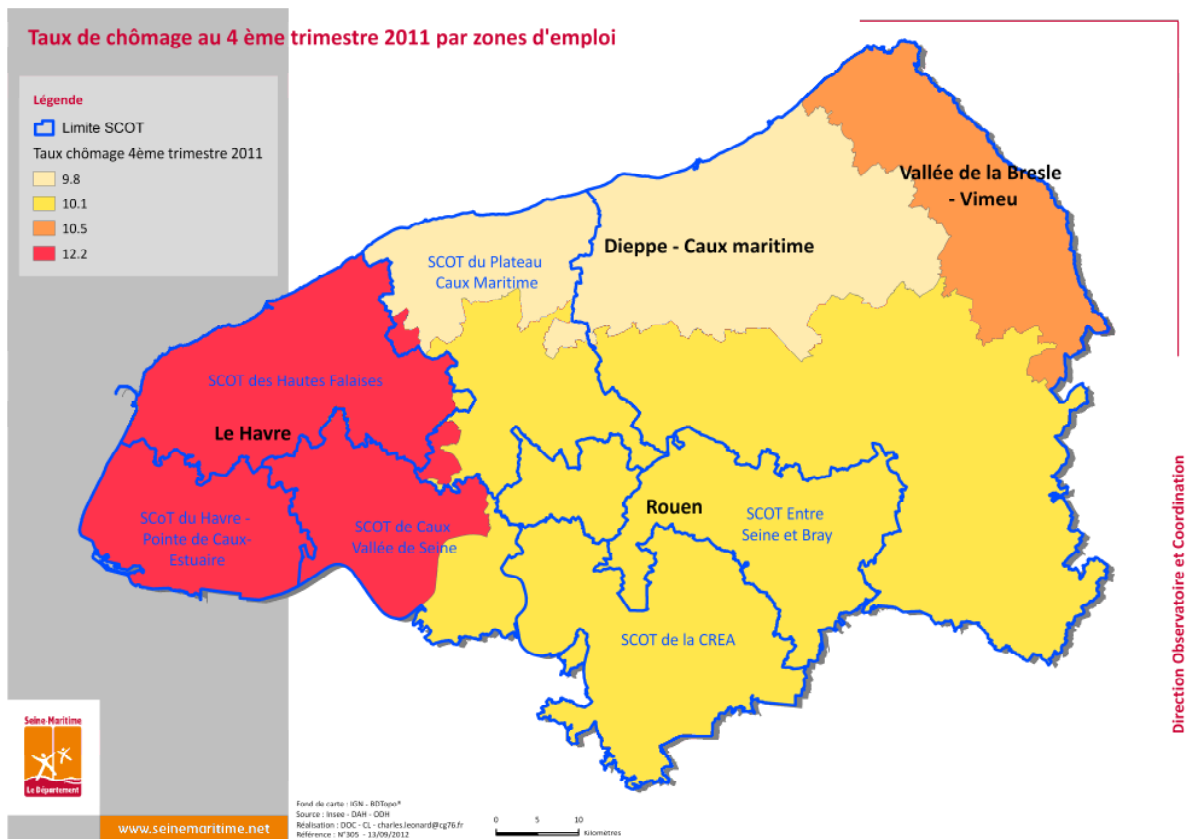
### b. Des difficultés économiques amplifiées par la conjoncture

**Le taux de chômage en Seine-Maritime est supérieur à la moyenne nationale** : avec un des plus forts taux de chômage (10,8% au quatrième semestre 2011) le Département se situe au 80<sup>ème</sup> rang sur les 96 départements métropolitains.

#### Evolution du taux de chômage trimestriel



Source : Insee, Taux de chômage localisés.  
Les données du 4<sup>e</sup> trimestre 2011 sont provisoires.



Source : Direction Observatoire et Coordination, CG76

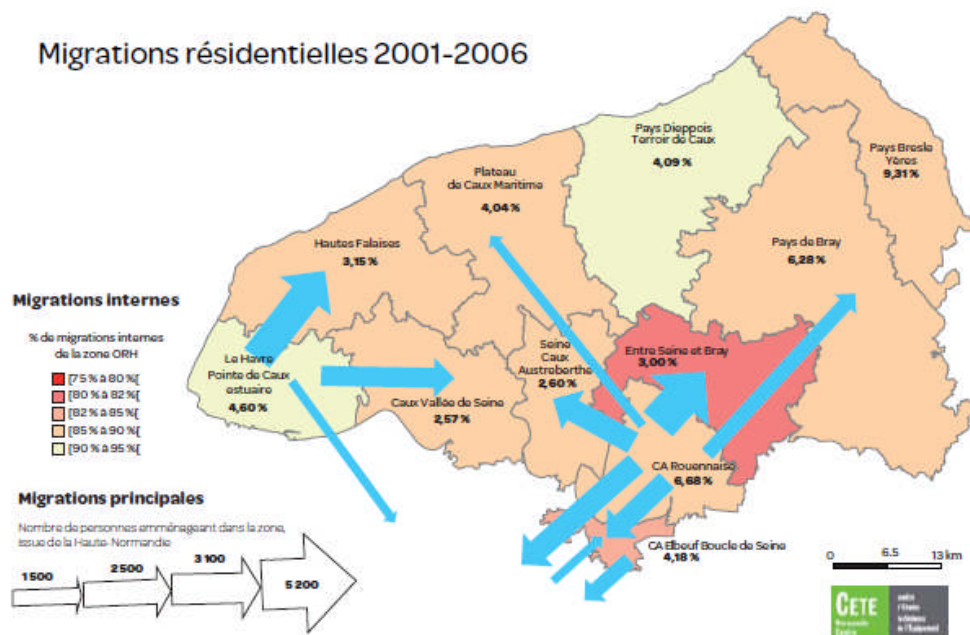
Le Département compte 4 grandes zones d'emploi : deux zones strictement départementales (Dieppe-Caux Maritime et Le Havre), une zone interdépartementale (Rouen) et une zone interrégionale (la Vallée de la Bresle-Vimeu).

Tous les territoires ne suivent pas la même tendance que le département : certaines zones d'emploi sont plus touchées que d'autres par le chômage.

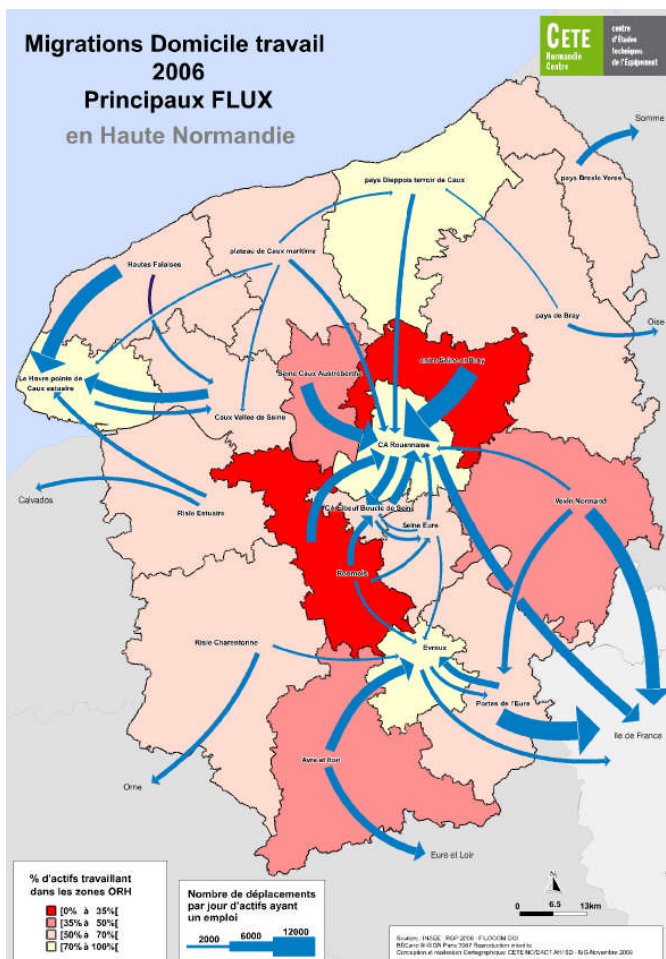
La zone d'emploi du Havre et celle de la Vallée de la Bresle-Vimeu ont des taux particulièrement élevés, respectivement 12,2% et 10,5%.

Cette dimension économique est essentielle pour envisager un développement plus équilibré du territoire, qui entre autre limiterai les déplacements domicile-travail.

### c. Des migrations intenses, signe d'une périurbanisation croissante



Les migrations résidentielles entre 2001 et 2006 laissent apparaître d'importants départs d'habitants vers les zones limitrophes des agglomérations de Rouen et du Havre, en particulier, les territoires Entre Seine et Bray, Caux Vallée de Seine et Hautes Falaises.



Ce sont les agglomérations qui concentrent les principaux flux domicile-travail.

L'agglomération du Havre canalise des flux importants surtout des espaces limitrophes : Pays des Hautes Falaises et Caux Vallée de Seine.

Pour l'agglomération de Rouen, les flux sont issus majoritairement du Pays Entre Seine et Bray, Seine Caux Aустreberthe et du Roumois. Certains projets ont accentué ce phénomène de migrations aux périphéries des agglomérations, c'est le cas de projets routiers comme l'A28.

---

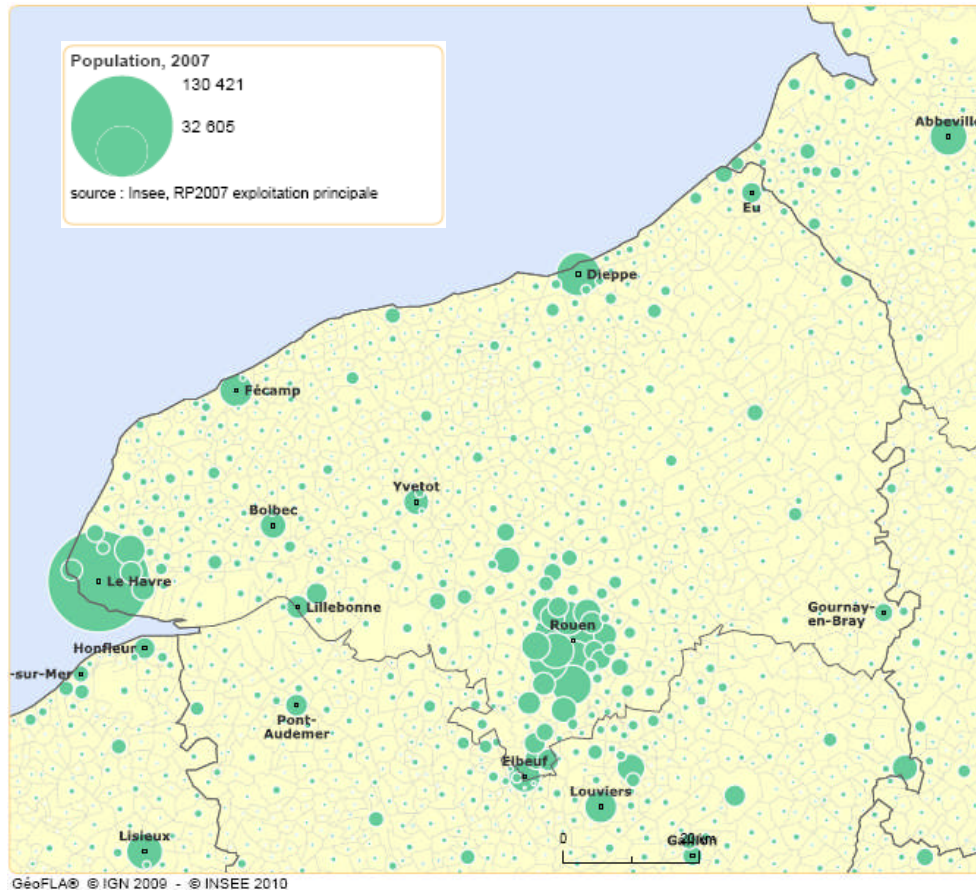
### Les points clés :

- ▶ **Un territoire urbanisé et industriel (Vallée de la Seine) du fait de son histoire mais qui conserve des espaces ruraux à vocation agricole (le nord et l'est).**
- ▶ **La Seine-Maritime est au 5<sup>ème</sup> rang national en termes de puissance économique.**
- ▶ **Des pôles d'emplois urbains et ruraux qui maillent le territoire.**
- ▶ **Des difficultés économiques : 10,8% de chômage, un taux supérieur à la moyenne nationale.**
- ▶ **La prise en compte des spécificités du territoire, de son organisation et de ses dynamiques est essentielle pour analyser les besoins en matière de logements.**
- ▶ **Le développement résidentiel bénéficie d'un environnement exceptionnel (identité des paysages, patrimoines) dont les qualités doivent être préservées.**
- ▶ **D'ici à 2020, les villes moyennes vont conforter leur développement ainsi que les pôles ruraux. De plus, l'attractivité de certains secteurs va être renforcée compte tenu des différents projets des territoires, notamment le projet de la Ligne Nouvelle Paris-Normandie qui devrait accentuer la mise en réseau et la métropolisation des zones desservies.**

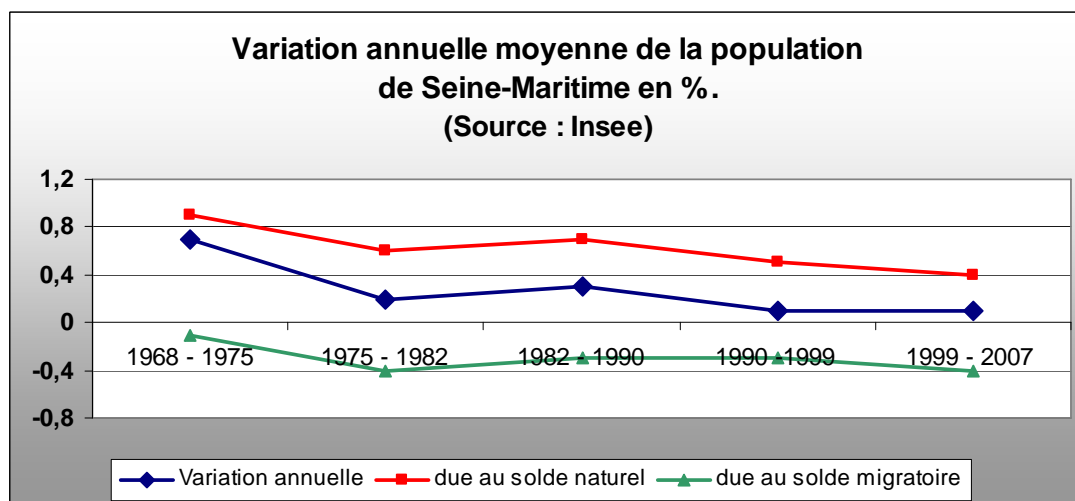
## 2. Les dynamiques de la population

### 2.1. Une population marquée par une croissance faible due à un solde migratoire négatif

La population seinomarine s'élève en 2007 à 1 244 602 habitants.



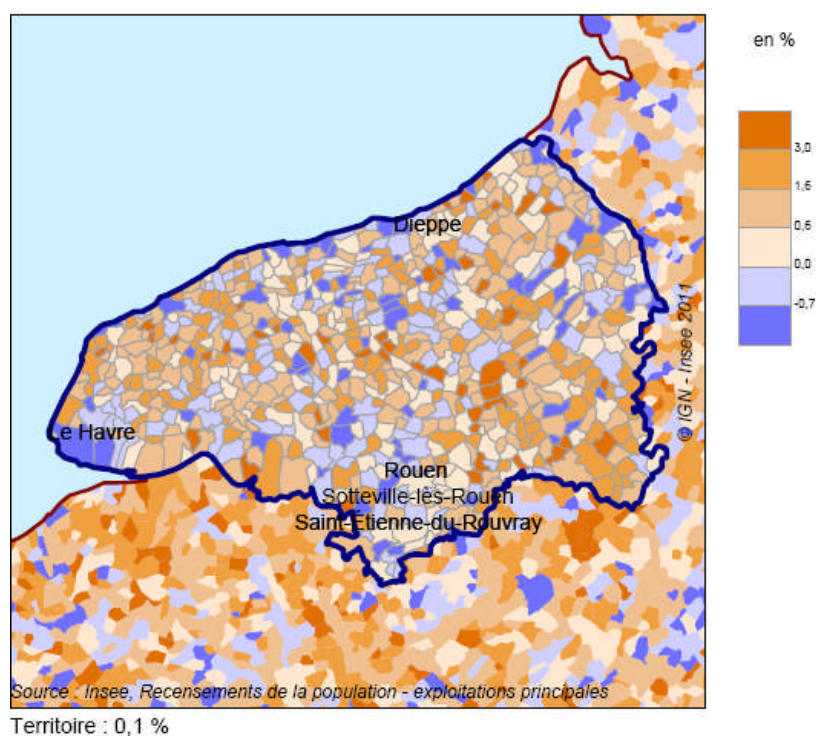
Les trois agglomérations regroupent 60% de l'ensemble de la population départementale. Par ailleurs, le territoire est maillé par de nombreux bourgs structurants.



L'évolution de la population est caractérisée par une croissance démographique faible depuis 2000. Celle-ci est due à **un solde naturel positif, compensant le solde migratoire négatif** :

- Entre 1999 et 2007, le solde migratoire seinomarin reste, tout comme sur les périodes intercensitaires précédentes, nettement déficitaire : - 0,4% par an, soit - 2,9% sur la période ce qui représente 35 473 habitants en moins.
- La faible croissance démographique n'est ainsi rendue possible que grâce à l'excédent du solde naturel représentant un gain de 40 899 personnes entre 1999 et 2007 (+0,4% de population par an, +3,3% sur la période).

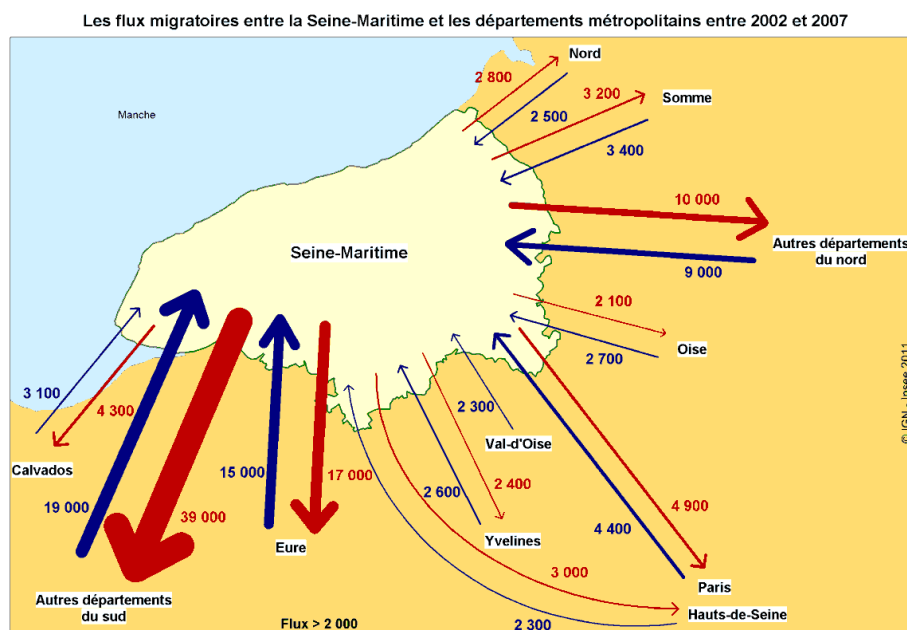
#### Taux d'évolution annuel moyen de la population entre 1999 et 2007



Des différences sont notables sur le territoire :

- **Une baisse de population sur deux des trois agglomérations** : la CODAH et la CARD. Seule la CREA a une croissance positive. Son évolution est particulière : la couronne périurbaine rouennaise est attractive (+0.7% par an) ainsi que sa ville centre (+0.3% par an). Cependant, de nombreuses communes de la proche périphérie connaissent une évolution négative de leur population.
- **Les villes centres de pôles urbains sont en déclin démographique** : -0.3% en moyenne. Les territoires les plus touchés par cette perte d'habitants sont, en particulier, les pôles de la façade maritime : Le Havre, Dieppe, Fécamp, Eu et les communes de l'axe Seine : Bolbec, Lillebonne et Notre-Dame-de-Gravenchon.
- **Une interdépendance avec les franges du département** : les communes en limite départementale avec le Calvados et l'Eure présentent une augmentation de leur population.

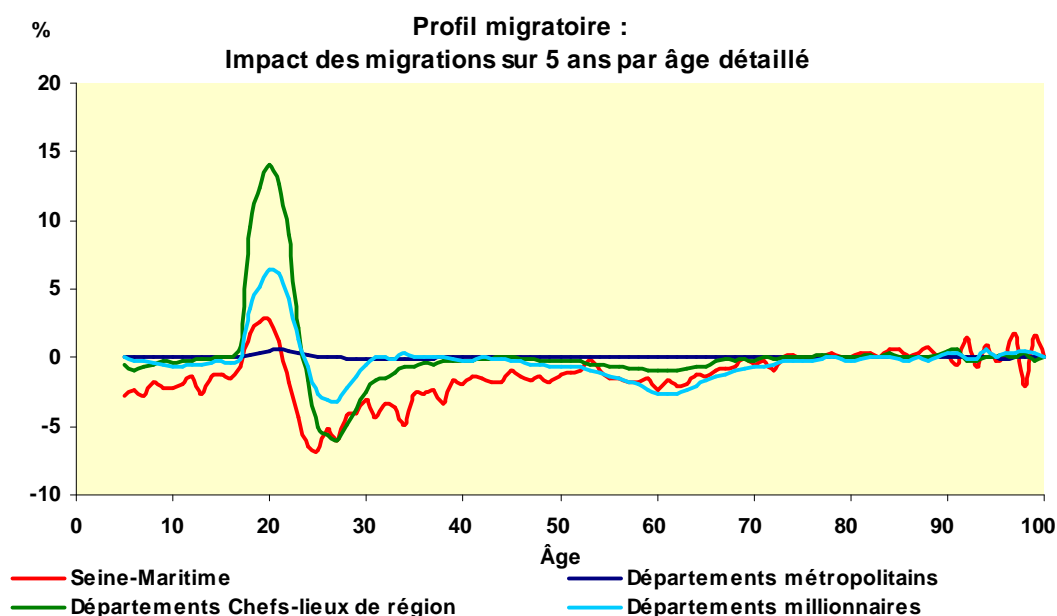
## 2.2. Les flux migratoires entre la Seine-Maritime les autres départements



L'analyse des flux migratoires entre la Seine-Maritime et les départements métropolitains entre 2002 et 2007 laisse apparaître :

- Un équilibre global des migrations avec les départements situés au nord ;
- Des relations migratoires plutôt équilibrées avec les départements franciliens ;
- Un déficit migratoire extrême avec les départements du sud : environ 37 000 arrivées contre 60 000 départs entre 2002 et 2007.

## 2.3. Un manque d'attractivité auprès des jeunes



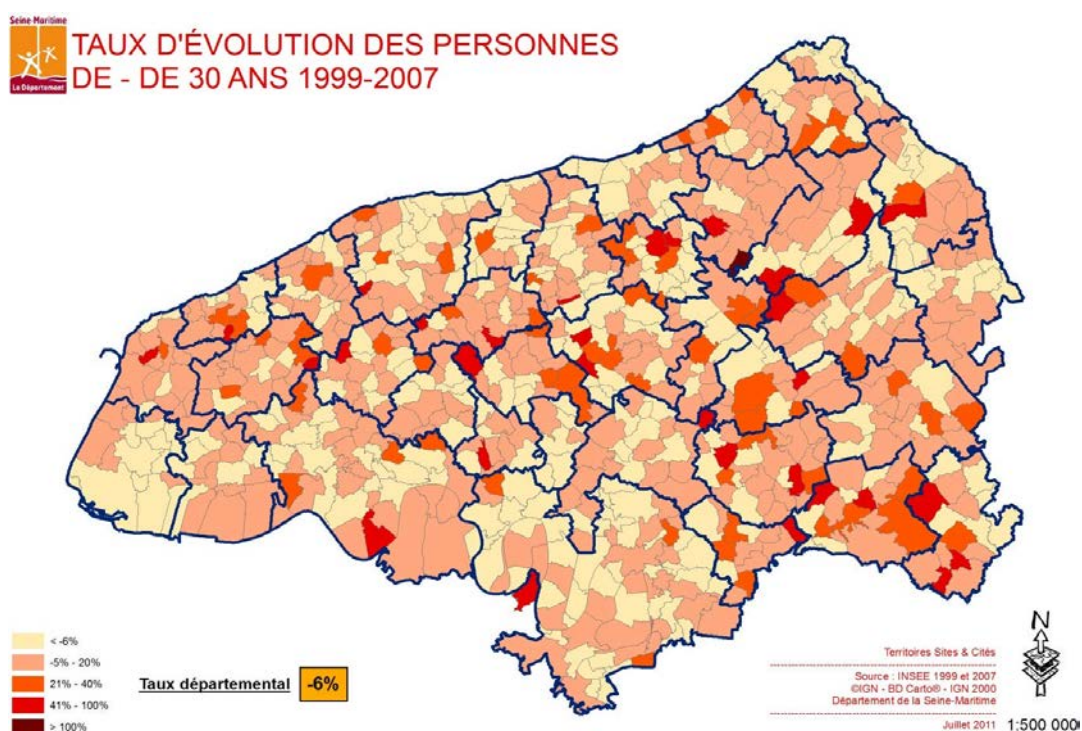
L'analyse de l'âge des migrants laisse apparaître un profil de la Seine-Maritime sensiblement différent de celui des départements millionnaires et plus encore des départements chefs-lieux de région :

- **La Seine-Maritime attire beaucoup moins d'étudiants (18-23 ans), et perd même de la population aux âges plus avancées (23-25 ans environ) ;**
- **Le déficit migratoire est très marqué chez les jeunes actifs de plus de 25 ans ainsi que pour la tranche d'âge 30-40 ans ;**
- Le déficit migratoire est moindre pour les personnes en fin de carrière professionnelle, un nouveau creux s'observe à l'âge du départ à la retraite ;
- Aux âges avancés, le département connaît un excédent migratoire, en partie lié aux capacités d'accueil en structures spécialisées.

## 2.4. Une part de jeunes ménages et de ménages très âgés contrastée selon les territoires

### a. Une perte de la population des moins de 30 ans

Avec 482 599 personnes de moins de 30 ans en 2007 contre 513 821 en 1999, la Seine-Maritime connaît une forte érosion des franges jeunes de sa population : - 6% sur la période et - 0,8% par an. Les moins de 30 ans représentent ainsi, en 2007, 39% de la population seinomarine contre 41% en 1999.



**Les pôles urbains centraux, principalement les agglomérations, qui concentrent les populations jeunes,** affichent cependant des taux d'évolution relativement faibles et négatifs. A l'inverse, les espaces périurbains et ruraux ont des taux d'évolution positifs.

La présence d'étudiants, dont les effectifs sont concentrés au sein de la CREA et de la CODAH, les 2 pôles proposant l'essentiel de l'offre de formation, ne suffit pas à générer une croissance des populations jeunes sur ces pôles.



## b. Les 75 ans ou plus : une forte évolution

En 2007, les personnes de 75 ans ou plus représentent 8,1% de la population seinomarine, soit 101 293 personnes.

On relève par ailleurs une augmentation de 27,4% des 75 ans ou plus entre 1999 et 2007, représentant près de 22 000 personnes supplémentaires.

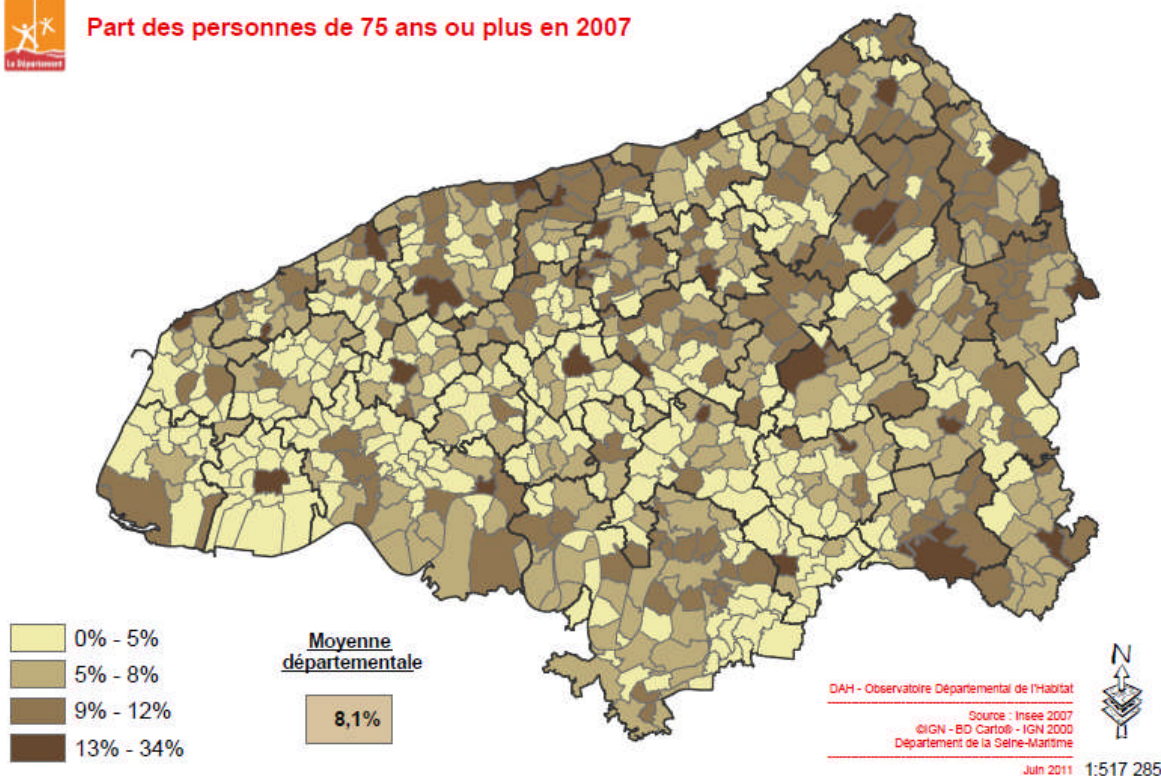
Evolution de la tranche d'âge 75 ans ou plus

	1999		2007		Evolution 1999 - 2007	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
<b>Seine-Maritime</b>	79 527	6,4%	101 293	8,1%	21 766	27,4%
<b>Haute-Normandie</b>	112 176	6,3%	143 296	7,9%	31 120	27,7%
<b>France-Métropolitaine</b>	4 135 548	7,1%	5 260 196	8,5%	1 124 648	27,2%

Source : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.



Part des personnes de 75 ans ou plus en 2007



Les populations âgées sont particulièrement concentrées :

- dans les pôles urbains centraux ;
- dans les secteurs ruraux du littoral et de l'est du département. Dans certaines communes la part des personnes de 75 ans dépasse les 30%.

## 2.5. Une composition des ménages seinomarins hétérogène

### a. Un nombre de ménages en constante augmentation

Evolution du nombre de ménages					
	1975	1982	1990	1999	2007
<b>Seine-Maritime</b>	383 413	421 340	454 729	493 109	528 745
<b>France Métropolitaine</b>	18 049 691	19 974 681	21 940 317	24 334 438	26 992 532

Source : Insee, exploitations principales.

Malgré une faible croissance démographique, **le département compte 35 000 ménages supplémentaires entre 1999 et 2007.**

Variation annuelle moyenne du nombre de ménages					
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
<b>Seine-Maritime</b>	1,7%	1,4%	1,0%	0,9%	0,9%
<b>France Métropolitaine</b>	1,7%	1,4%	1,1%	1,1%	1,3%

Source : Insee, exploitations principales.

Si l'évolution du nombre de ménages est moins forte qu'à l'échelle nationale (1,3% en moyenne annuelle), elle représente une croissance annuelle moyenne de 0,9% et de 7,2% sur l'ensemble de la période.

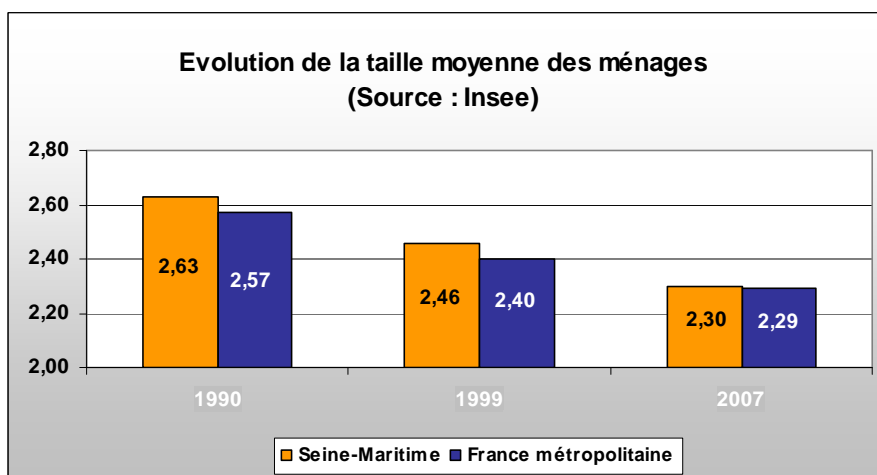
### b. Une taille moyenne des ménages en baisse

L'augmentation du nombre de ménages s'explique en partie par le desserrement des ménages, résultat d'une combinaison de plusieurs phénomènes sociodémographiques observables à l'échelle nationale, tels que :

- Le vieillissement de la population, qui engendre une multiplication de ménages d'une ou deux personnes ;
- La modification des modes de vie : augmentation des familles monoparentales, vie en couple plus tardive ;
- Les évolutions structurelles de la cellule familiale : les familles sont moins nombreuses.

Evolution de la taille moyenne des ménages						
	1968	1975	1982	1990	1999	2007
<b>Seine-Maritime</b>	<b>3,18</b>	2,98	2,76	2,63	2,46	<b>2,30</b>
<b>France Métropolitaine</b>	3,06	2,88	2,70	2,57	2,40	2,29

Source : Insee, exploitations principales.

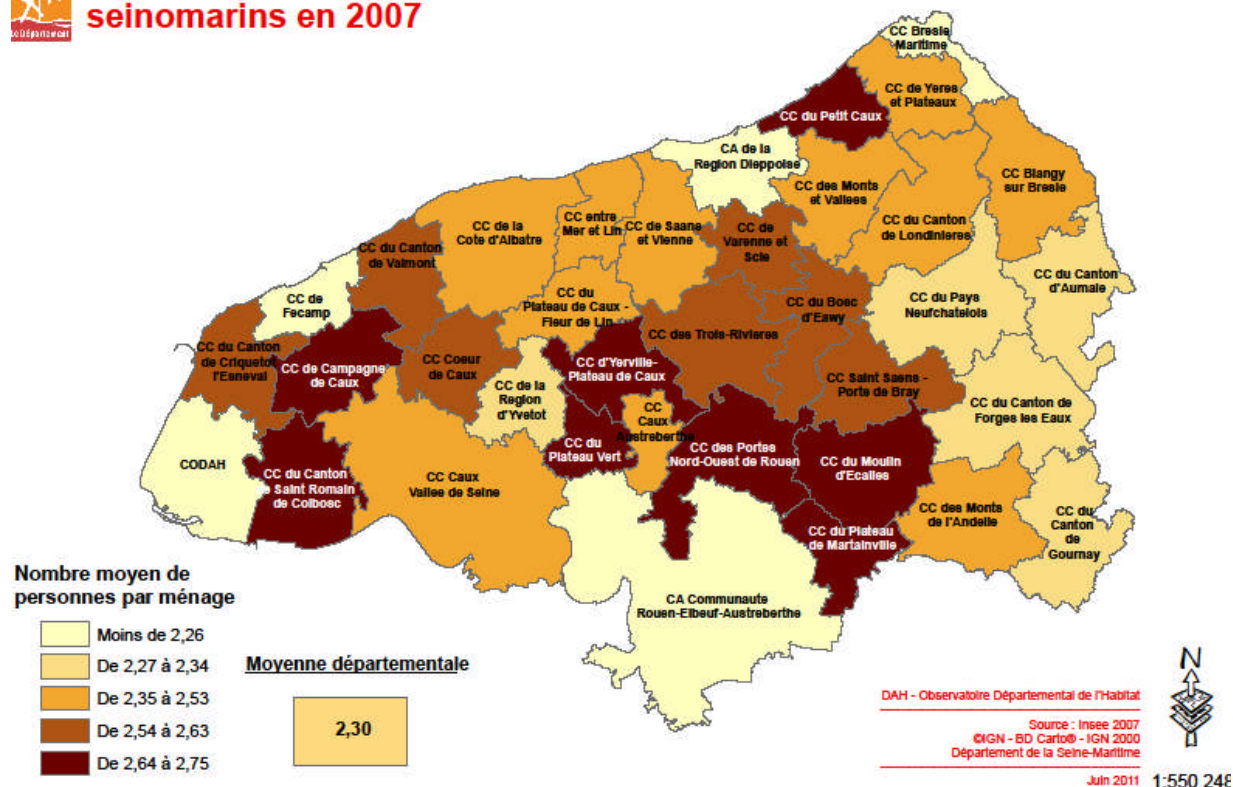


En conséquence, la baisse de la taille moyenne des ménages s'observe tant au niveau local que national. Historiquement supérieure à la moyenne nationale, les deux moyennes tendent aujourd'hui à se rapprocher et avoisinent les 2,3 personnes par ménage.

**En Seine-Maritime, la taille moyenne des ménages est passée en 40 ans de 3,18 à 2,30 personnes.**

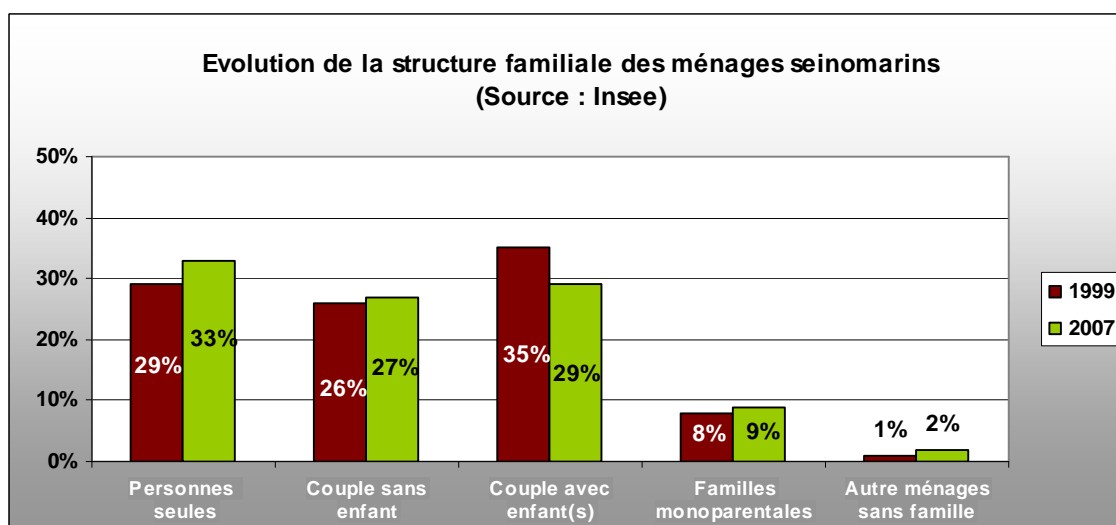


### La taille moyenne des ménages seinomarins en 2007



La taille moyenne des ménages varie fortement en fonction des territoires : inférieure à 2,26 au sein des pôles urbains, caractérisés par la présence à la fois de populations jeunes, mobiles et âgées, elle peut atteindre les 2,7 au sein des secteurs périurbains accueillant des familles. Les secteurs ruraux sont marqués par des valeurs plus intermédiaires, du fait notamment de la présence de familles et de personnes âgées.

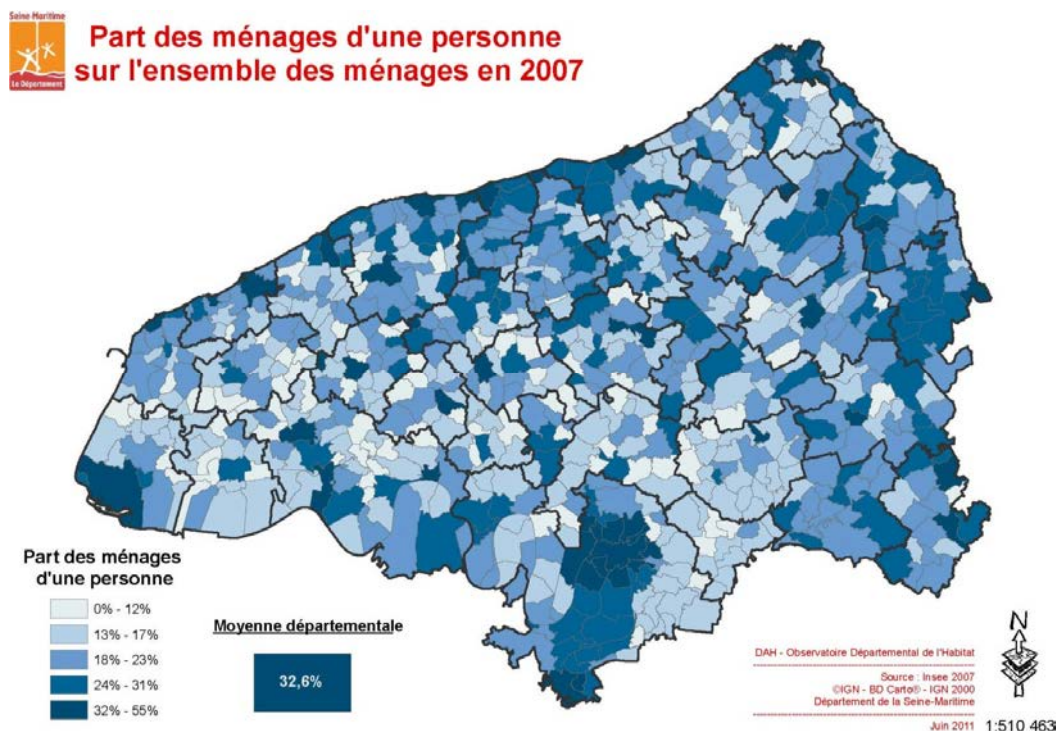
c. Une structure des ménages composée en majorité de petits ménages



La baisse de la taille des ménages est portée par des évolutions de la composition familiale :

- **La part des ménages d'une personne est en forte progression** dans le département (+19% entre 1999 et 2007). Les personnes seules représentent aujourd'hui le tiers du nombre total des ménages.
- Le nombre de familles monoparentales et de couples sans enfants est également en augmentation, respectivement +13% et +12%.
- A l'inverse, **le nombre de couples avec enfants diminue** (-9% entre 1999 et 2007).

**60% des ménages seinomarins sont constitués de 1 à 2 personnes.**



La carte illustre la concentration de ces petits ménages dans les pôles urbains centraux ainsi que dans de nombreuses communes rurales de l'est du département et du littoral.

---

### Les points clés :

- ▶ **En 2007, la Seine-Maritime compte :**
  - 1 244 602 habitants
  - 528 745 ménages
- ▶ **63 800 personnes de 80 ans ou plus dont 53,3% vivent seules.**
- ▶ **60% de la population réside dans les trois agglomérations. Celles-ci connaissent puis la fin des années 90 une perte de leur population à l'exception de la ville de Rouen.**
- ▶ **Une interdépendance forte en termes de population avec les franges du département et notamment avec l'Eure.**
- ▶ **Un nombre moyen de personnes par ménage qui est passé en 40 ans de 3,18 à 2,30. Ce desserrement des ménages est générateur de besoins en logements.**
- ▶ **Une évolution de la structure des familles. Aujourd'hui, 60% des ménages seinomarins sont composés de 1 à 2 personnes. Cela interroge sur les typologies de logements à développer pour répondre aux besoins.**

### 3. Le parc de logement et son occupation

#### 3.1. Les ménages et leurs ressources

##### a. Un revenu médian inférieur à la moyenne nationale

###### Les niveaux de revenus des seinomarins

	Seine-Maritime	France métropolitaine
Revenu médian par UC en 2010	18 197 €	18 749 €

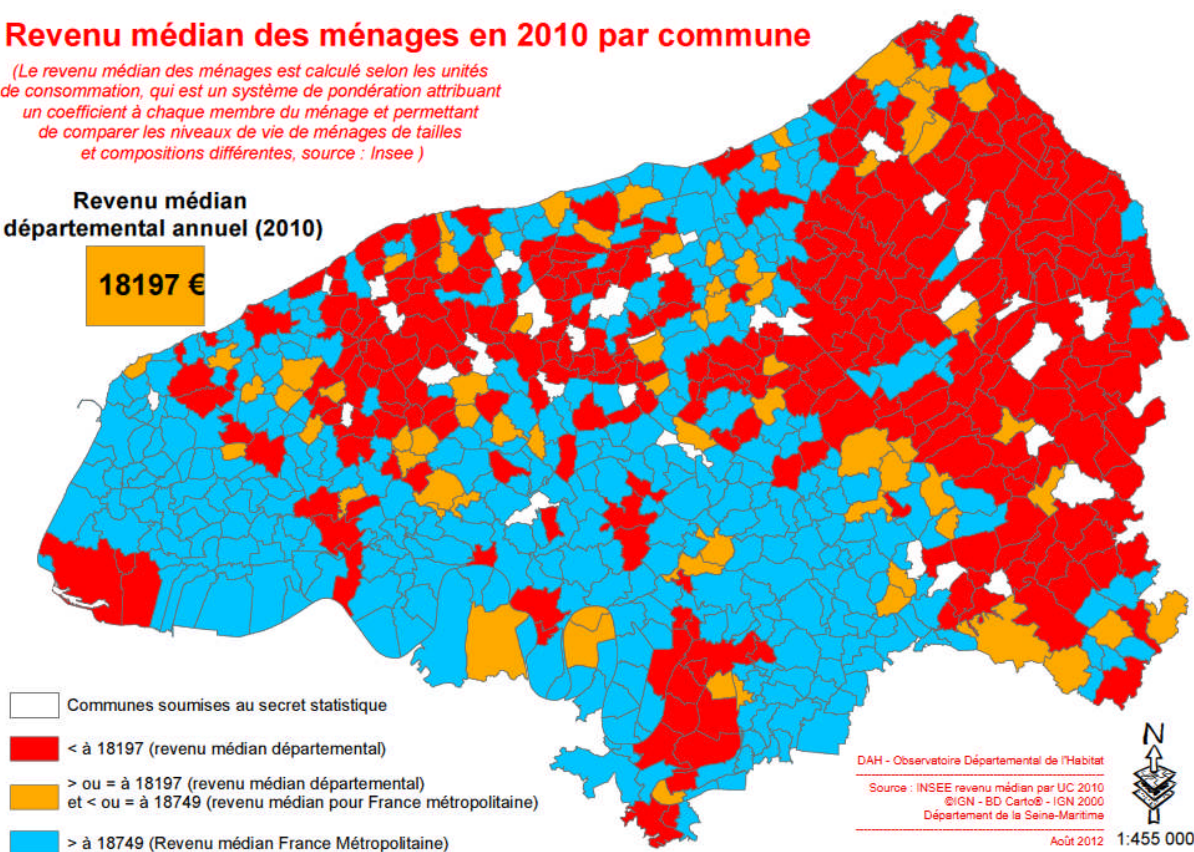
Source : Insee-DGI

#### Revenu médian des ménages en 2010 par commune

(Le revenu médian des ménages est calculé selon les unités de consommation, qui est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles et compositions différentes, source : Insee )

Revenu médian  
départemental annuel (2010)

18197 €



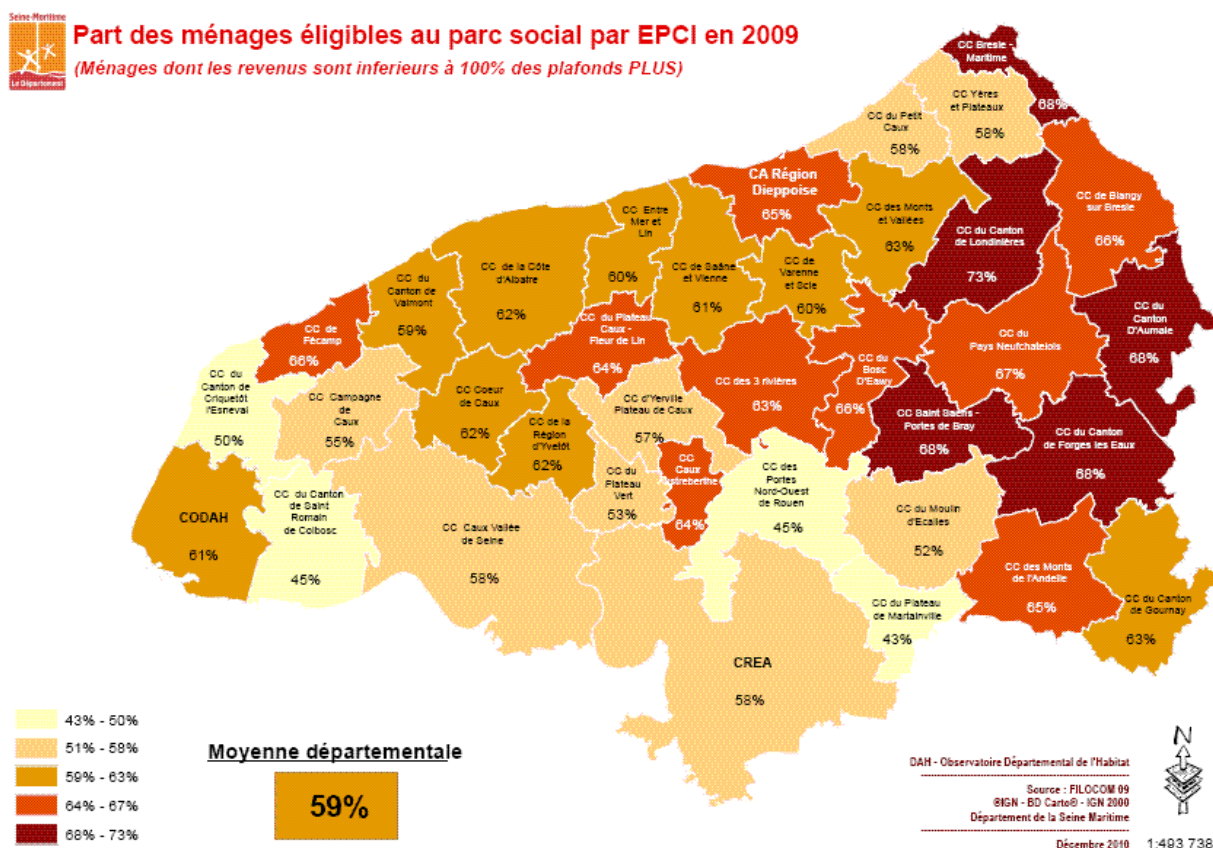
De **fortes disparités territoriales** se remarquent : l'est du département ainsi que les pôles-centres des agglomérations se distinguent comme les territoires accueillant les ménages aux revenus les plus bas.

C'est dans la périphérie des villes centres que le revenu médian des ménages est le plus élevé principalement dans les communes péri-urbaines de Rouen, du Havre et plus généralement dans la vallée de la Seine.

## b. Près de 60% de ménages éligibles au parc social

En 2009 :

- 59 % des ménages seinomarins ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM<sup>3</sup> ;
- 29 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM ;
- 10 % des ménages ont des revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM.



Les territoires se situant en périphérie des agglomérations rouennaise et havraise et dans la Vallée de la Seine se distinguent par des taux moins élevés qu'en moyenne départementale, notamment autour de l'agglomération rouennaise où les CC des Portes Nord Ouest de Rouen et du Plateau de Martainville ont des taux de ménages éligibles au parc social avoisinant les 45%.

Les EPCI les plus ruraux, sur le littoral et plus encore à l'est du département, ont des taux de ménages éligibles au parc social supérieurs à 60%. Certains territoires sont proches des 70% de ménages éligibles au logement social.

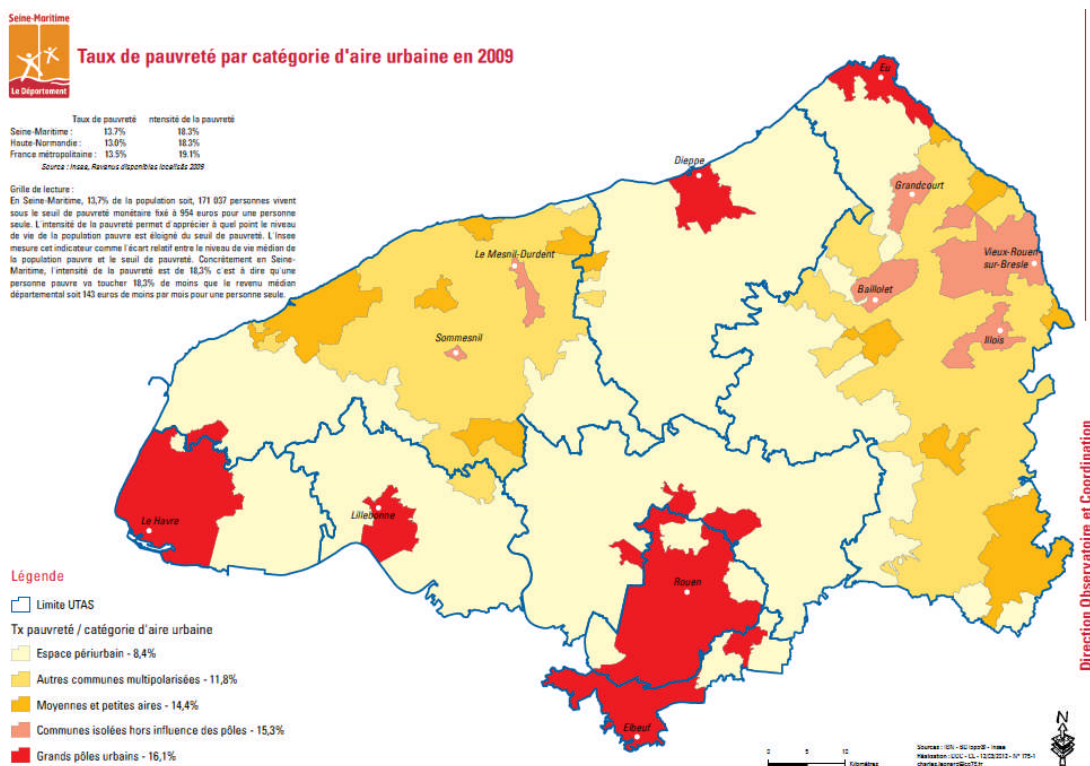
3

Plafonds de ressources du logements HLM (en euros/an, en 2009)			
	100% des plafonds	60% des plafonds	30% des plafonds
<b>1 personne seule</b>	<b>21 132 €</b>	<b>12 680 €</b>	<b>6 340 €</b>
<b>Couple sans enfant</b>	<b>28 220 €</b>	<b>16 932 €</b>	<b>8 466 €</b>
<b>Couple avec deux enfants</b>	<b>40 968 €</b>	<b>24 580 €</b>	<b>12 290 €</b>

Source : Ministère du logement

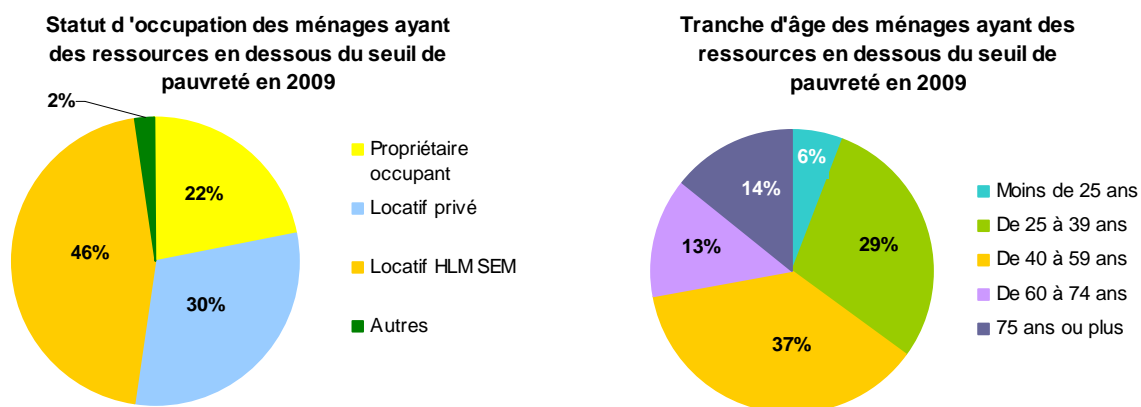
### c. 13,7% des ménages ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté

En 2009, 13,7% des seinomarins vivent sous le seuil de pauvreté<sup>4</sup>, soit 171 037 personnes.



Ce sont les grands pôles urbains qui ont des taux de pauvreté élevés (16,1%). Sur le nord-est du territoire le taux de pauvreté est également important : 15,3% en moyenne.

Les communes multipolarisées et situées dans le Pays Plateau de Caux Maritime, le Pays des Hautes Falaises et le Pays de Bray comptabilisent quant à elles moins de personnes pauvres que le reste du département avec des taux avoisinant les 11,8%.



76% des ménages ayant des ressources inférieures au seuil de pauvreté sont des locataires dont 46% du parc public. Les ménages situés dans des tranches d'âges moyennes (25-39 ans et 40-59 ans) sont les plus touchés par la pauvreté. A noter que ce sont également ces tranches d'âges qui sont les plus nombreuses en terme de répartition de la population.

<sup>4</sup> Il correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 954 euros par mois pour l'année 2009.



## 3.2. La structure du parc de logement et son évolution

### a. Une évolution positive du nombre de logements mais inférieure à la moyenne nationale

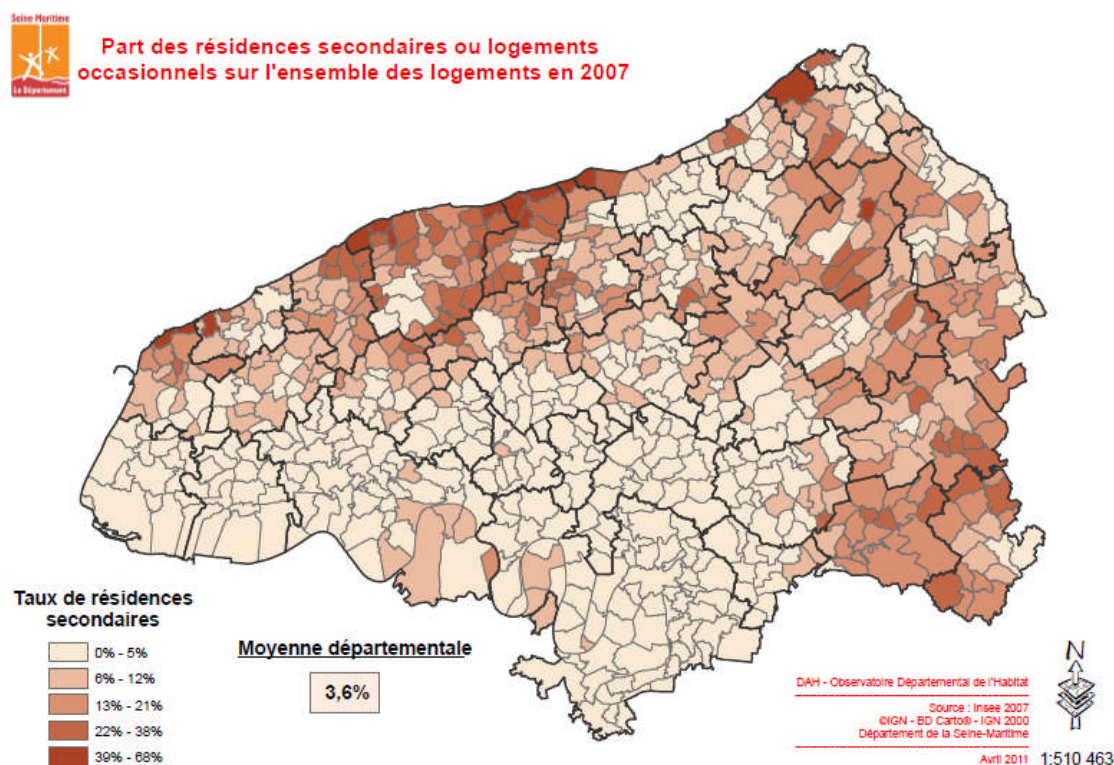
En 2007, la Seine-Maritime compte **580 811 logements**, soit 36 062 logements de plus qu'en 1999 : environ 4 500 logements supplémentaires par an. Entre 1999 et 2007, le parc de logement a progressé de 6,6% contre 9,6% en France Métropolitaine.

Evolution du parc de logements				
	1999	2007	Evolution 1999 - 2007	
<b>Seine-Maritime</b>	544 749	<b>580 811</b>	36 062	<b>+ 6,6%</b>
<b>Haute-Normandie</b>	783 911	842 550	58 639	+ 7,5%
<b>France-Métropolitaine</b>	28 702 012	31 448 707	2 746 695	+ 9,6%

Source : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

### b. 3,6% de résidences secondaires

Le département compte 3,6% de résidences secondaires en 2007. En 1990, cette part était de 5,8% du parc de logements soit une diminution de 8550 logements.

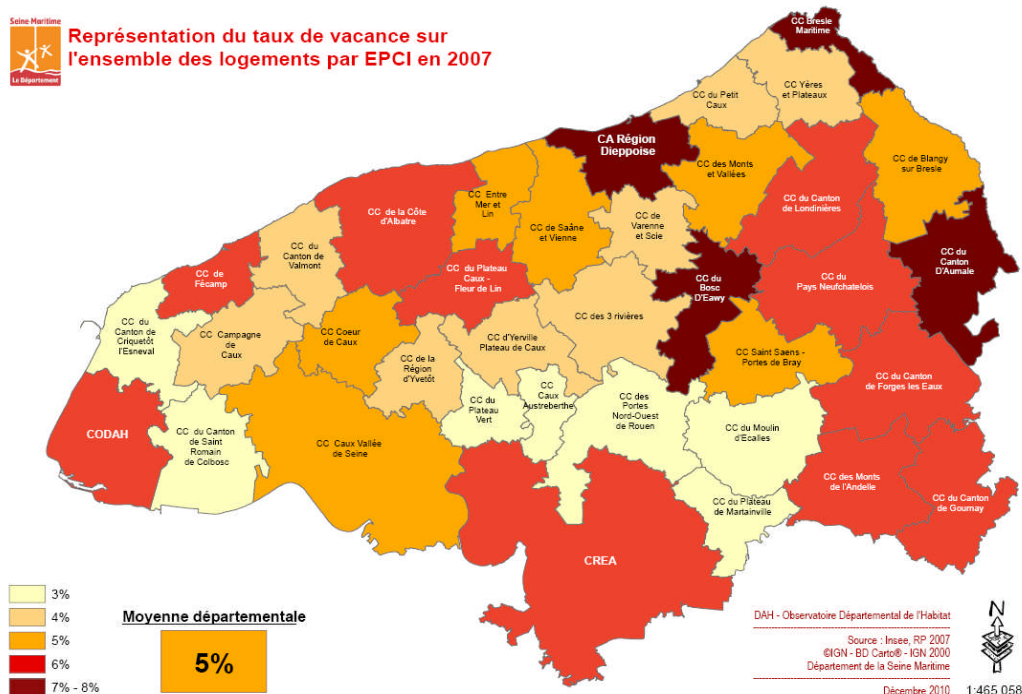


Les résidences secondaires sont assez peu présentes sur le territoire seinomarin. Cependant, certains territoires font exception avec des taux particulièrement élevés du fait de leur attractivité touristique et de leurs sites et paysages : le littoral et l'est du département.

Le littoral recense les plus forts taux de résidences principales : communautés de communes de la Côte d'Albâtre, Entre Mer et Lin et, Yères et Plateaux. Les résidences secondaires sont présentes à des taux plus faibles (avoisinant les 10%) sur le reste du littoral et en diffus dans l'est du département.

### c. Une vacance peu élevée mais concentrée

Une vacance assez peu élevée en moyenne départementale (5,3%) : celle-ci est inférieure à la moyenne nationale. Le nombre de logements vacants a faiblement augmenté entre 1999 et 2007. Cependant on observe un recul de son poids au sein du parc de logements.



**La vacance est néanmoins très concentrée** : les territoires ruraux sont les plus concernés, notamment le Pays de Bray et le Pays Bresle-Yères. La vacance peut s'expliquer par une faible tension sur le marché du logement et une faible attractivité des communes.

Dans les territoires urbains, en particulier les agglomérations, les taux de vacance sont également élevés du fait d'une rotation plus importante dans le parc de logement.

- **Les logements anciens sont plus enclins à la vacance, en particulier en secteur rural**

**Nombre de logements vacants par territoire**

	Nombre de logements	Nombre de logements vacants	% de logements vacants construits avant 1949
CC du Plateau Vert et de Caux Austreberthe	11 697	381	51%
Pays de Bray	29 030	1 609	64%
Pays Dieppois	50 120	2 739	62%
Pays inter-régional Bresle Yères	22 576	1 435	62%
SCOT de Caux Vallée de Seine	28 495	1 182	48%
SCOT de la CREA	232 101	13 586	39%
SCOT des Hautes Falaises	36 460	1 652	64%
SCOT du Havre Pointe de Caux-Estuaire	119 566	6 342	34%
SCOT du Plateau Caux Maritime	31 930	1 457	56%
SCOT entre Seine et Bray	18 746	578	60%
<b>Seine-Maritime</b>	<b>580 811</b>	<b>30 965</b>	<b>45%</b>

Source : INSEE, RP2007/2008 exploitation principale

45% des logements vacants ont été construits avant 1949 contre 31% des résidences principales.

**En secteur rural, la vacance est très corrélée à l'ancienneté des logements.** Ce constat est beaucoup moins vrai sur les secteurs urbains : on y décèle ainsi une vacance de logements plus récents, pouvant être liée à un marché plus dynamique (vacance de rotation) ou à d'autres critères difficilement quantifiables : mauvaise image de certains quartiers, anticipation des démolitions dans le cadre de l'ANRU...

- **L'inadaptation typologique est une autre explication potentielle du phénomène de vacance.**

#### Part de vacance par type de logements

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
CC du Plateau Vert et de Caux Austreberthe	13%	6%	5%	3%	3%	1%
Pays de Bray	11%	11%	8%	6%	4%	4%
Pays Dieppois	24%	12%	5%	5%	3%	3%
Pays inter-régional Bresle Yères	13%	12%	8%	4%	5%	3%
SCOT de Caux Vallée de Seine	14%	8%	6%	4%	2%	3%
SCOT de la CREA	15%	10%	6%	5%	3%	2%
SCOT des Hautes Falaises	13%	9%	7%	4%	3%	3%
SCOT du Havre Pointe de Caux-Estuaire	15%	9%	6%	3%	3%	2%
SCOT du Plateau Caux Maritime	7%	7%	8%	4%	4%	3%
SCOT entre Seine et Bray	12%	9%	7%	4%	2%	2%
<b>Seine-Maritime</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>

Source : INSEE, RP2008 exploitation principale

Ce constat d'inadéquation typologique est variable selon les territoires. Globalement ce sont les logements de type 1 et 2 qui ont les taux de vacance les plus élevés et plus particulièrement dans les secteurs urbains, du fait de leur faible confort (communes centres), d'une rotation forte (notamment pour les secteurs accueillant des étudiants) ou d'une moindre demande sur ces segments (périurbain).

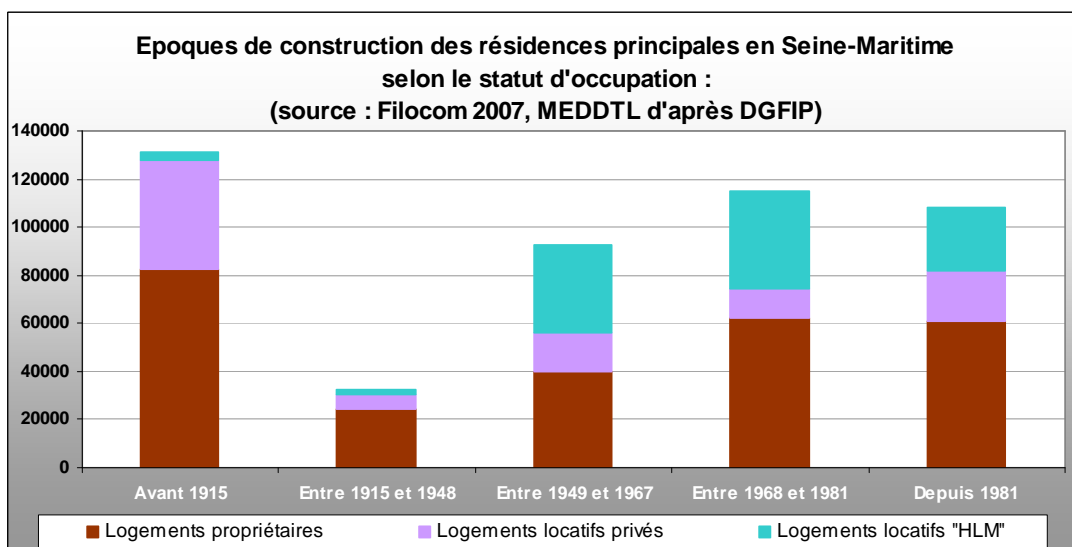
### 3.3. Les grandes caractéristiques du parc de résidences principales

- Plus de 66% des logements produits avant 1974 : un parc de logements ancien**

En 2007, le parc de logements de la Seine-Maritime est caractérisé par une proportion de logements anciens plus élevée qu'en moyenne nationale : plus de 66% des logements de Seine-Maritime ont été construits avant 1974 contre 63% à l'échelle nationale.

A l'inverse, le parc de logements récents (après 1990) ne représente que 14,7% des constructions en Seine Maritime, 17,4% en France métropolitaine.

La part de logements très anciens est quant à elle plus faible qu'en moyenne nationale : 31% contre 36,7%, ce constat pouvant être relié à l'impact des destructions de la seconde guerre mondiale.

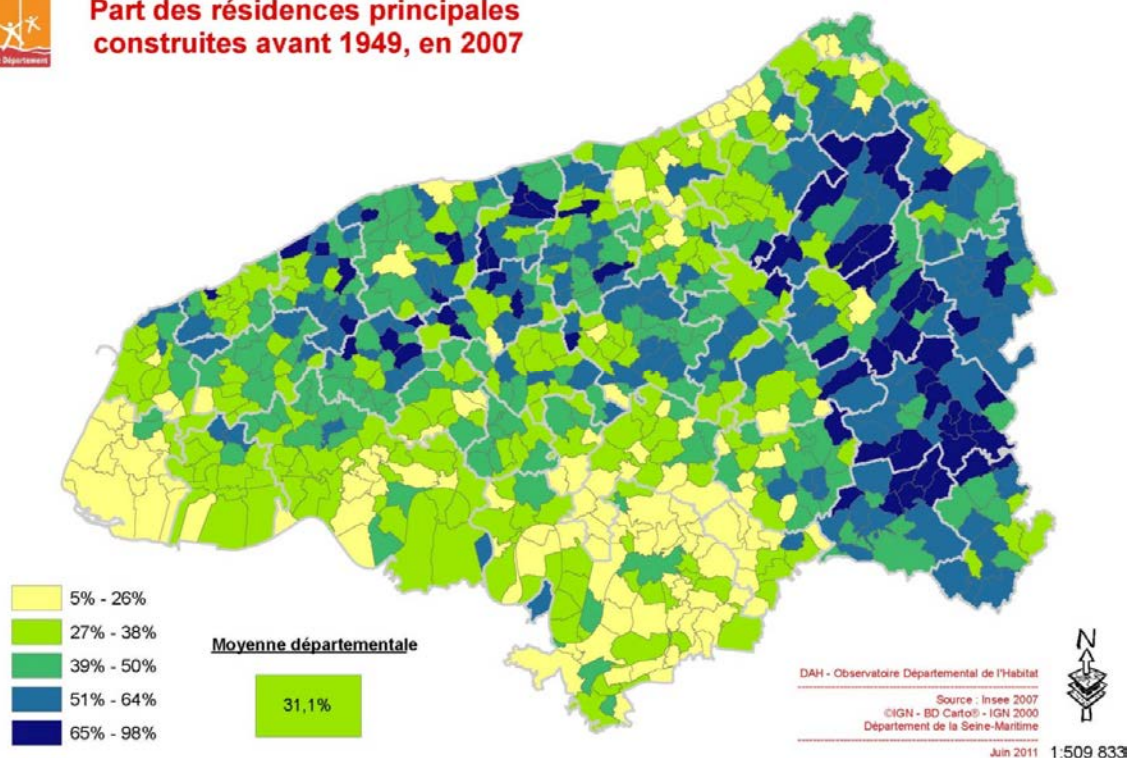


Le parc locatif privé est le plus ancien : 68% des logements ont été construits avant 1968 dont 48% avant 1949.

A l'inverse, **95% du parc HLM a été construit après 1949**. A partir des années 1980, la part du logement social dans la production a cependant diminué, au profit notamment du locatif privé.



**Part des résidences principales  
construites avant 1949, en 2007**



Les zones rurales, notamment l'est du département, le littoral et le centre (CC du Canton de Valmont, de la Côte d'Albâtre, du Plateau Caux - Fleur de Lin ou encore Cœur de Caux) affichent des taux élevés de logements construits avant 1949.

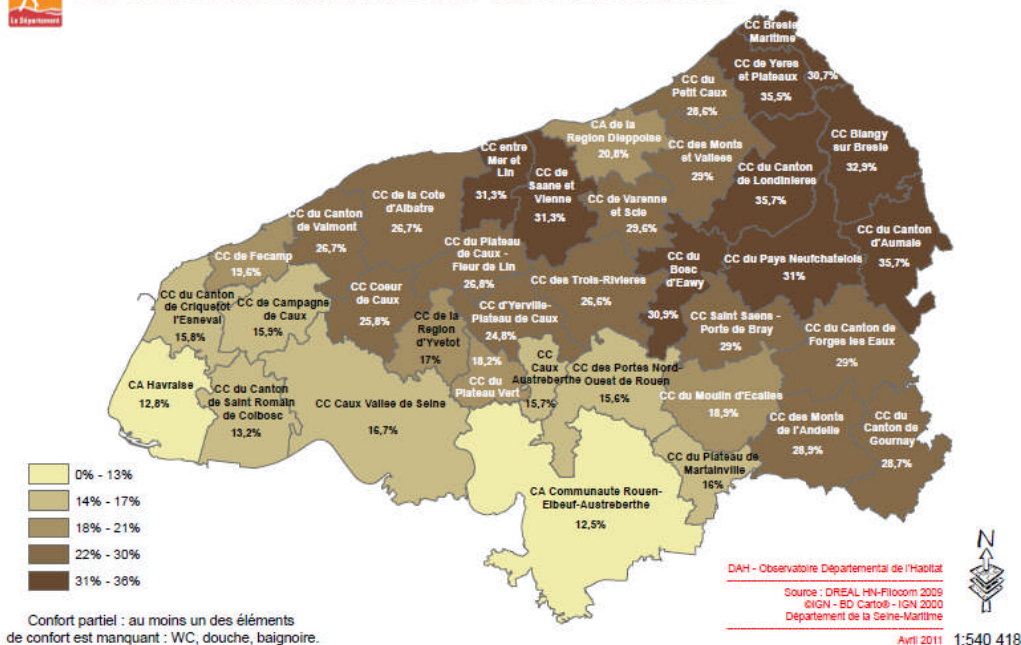
Les villes-centres, Rouen en particulier, sont aussi concernées par une forte ancienneté du parc de logements. La ville du Havre, reconstruite après la Seconde Guerre Mondiale, présente à ce titre un aspect particulier puisque la part de logements anciens y est faible.

## b. Près de 20% des logements potentiellement inconfortables

Au total, **108 189 résidences principales sont inconfortables** (soit 21% du parc), parmi lesquelles 22 483 ne disposent d'aucun élément de confort (soit 4.2% du parc). L'absence de confort total ou partiel concerne essentiellement les secteurs ruraux.



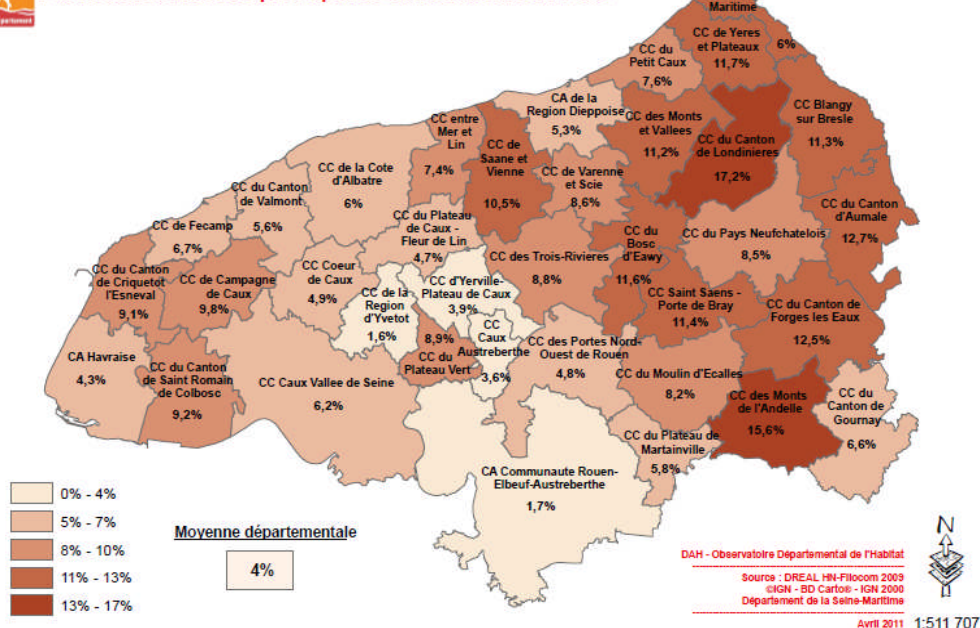
Part des résidences principales avec confort partiel en 2009



Les situations de confort partiel sont diffusées et affectent largement le grand est, le centre et une partie du littoral.



Part des résidences principales sans confort en 2009



Les plus forts pourcentages de logements sans éléments de confort concernent les EPCI de l'est du département. Avec plus de 15% de logements sans confort, les EPCI des Monts de l'Andelle et du Canton de Londinières sont particulièrement touchées.

### 3.4. Une offre de logements équilibrée au niveau départemental présentant de fortes variations selon les territoires

Des différences marquées apparaissent au sein des résidences principales :

- Les logements occupés en propriété sont à 81% au moins des T4 ;
- 42% des logements du parc locatif privé sont des T1 ou T2 ;
- Le parc locatif social est centré sur les typologies moyennes : 67% de T3 et T4.

#### Typologie des résidences principales en Seine-Maritime

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou +
Propriétaires occupants	0%	3%	15%	29%	28%	24%
Locataires du parc privé	16%	26%	27%	18%	9%	5%
Locataires du parc HLM	5%	14%	35%	32%	11%	3%

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

#### a. 53% de logements occupés en propriété

► Une évolution moins prononcée qu'au niveau national

#### Les logements occupés en propriété

	1999		2007		Evolution 1999 - 2007	
	Nombre	% des résidences principales	Nombre	% des résidences principales	Nombre	%
Seine-Maritime	248 660	50%	277 847	53%	+ 29 187	+ 12%
Haute-Normandie	375 134	54%	423 558	56%	+ 48 424	+ 13%
France-Métropolitaine	13 034 632	55%	15 130 570	57%	+ 2 095 938	+ 16%

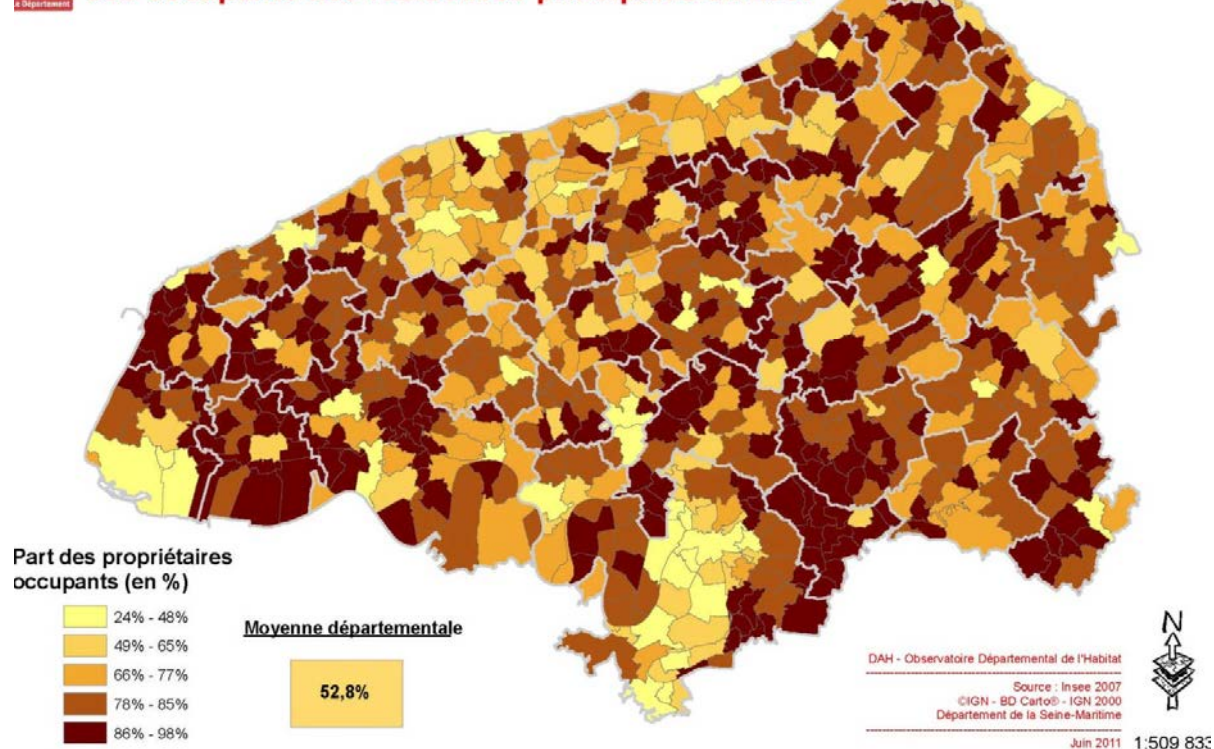
Source : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

En Seine-Maritime, 53% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, soit une part moins élevée qu'au niveau national (57%).

L'augmentation entre 1999 et 2007 a été moins prononcée sur notre territoire : +12% pour la Seine-Maritime contre +16% en France métropolitaine.



## Part des propriétaires occupants sur l'ensemble des occupants des résidences principales en 2007



**Les couronnes périurbaines des agglomérations et principaux pôles urbains concentrent très largement les ménages propriétaires occupants.**

Les agglomérations urbaines se distinguent par des taux très faibles de propriétaires occupants.

► **64% des propriétaires occupants ont emménagés depuis plus de 10 ans.**

### Ancienneté d'emménagement des ménages propriétaires occupants

	Moins de 2 ans	2-4 ans	5-9 ans	+ de 10 ans
CC du Plateau Vert et de Caux Austreberthe	4%	13%	16%	67%
Pays de Bray	6%	13%	17%	64%
Pays Dieppois	5%	12%	16%	66%
Pays inter-régional Bresle Yères	5%	10%	14%	72%
SCOT de Caux Vallée de Seine	5%	13%	16%	65%
SCOT de la CREA	6%	14%	18%	63%
SCOT des Hautes Falaises	6%	14%	18%	62%
SCOT du Havre Pointe de Caux-Estuaire	6%	14%	17%	63%
SCOT du Plateau Caux Maritime	5%	12%	17%	66%
SCOT entre Seine et Bray	5%	13%	18%	63%
<b>Seine-Maritime</b>	<b>6%</b>	<b>13%</b>	<b>17%</b>	<b>64%</b>
France Métropolitaine	6%	13%	17%	63%

Source : INSEE, RP2008 exploitation principale

Le parc occupé en propriété est traditionnellement un parc de grande stabilité : en moyenne départementale, 64% des ménages sont dans leur logement depuis plus de 10 ans.

► **82% des propriétaires occupants ont plus de 40 ans.**

**Age de la personne de référence des ménages propriétaires occupants**

	Moins de 24 ans	25-39 ans	40-54 ans	55-64 ans	65-79 ans	80 ans +
CC du Plateau Vert et de Caux Austreberthe	0%	20%	33%	22%	19%	5%
Pays de Bray	0%	18%	29%	18%	24%	10%
Pays Dieppois	0%	17%	29%	21%	23%	10%
Pays inter-régional Bresle Yères	1%	15%	28%	21%	24%	11%
SCOT de Caux Vallée de Seine	1%	20%	31%	21%	20%	7%
SCOT de la CREA	1%	16%	29%	21%	23%	10%
SCOT des Hautes Falaises	0%	20%	30%	22%	21%	8%
SCOT du Havre Pointe de Caux-Estuaire	1%	16%	30%	21%	22%	10%
SCOT du Plateau Caux Maritime	0%	17%	31%	21%	23%	9%
SCOT entre Seine et Bray	0%	20%	36%	21%	17%	6%
<b>Seine-Maritime</b>	<b>1%</b>	<b>17%</b>	<b>30%</b>	<b>21%</b>	<b>22%</b>	<b>9%</b>
France Métropolitaine	1%	16%	29%	21%	23%	10%

Source : INSEE, RP2008 exploitation principale

Ce segment du parc de résidences principales accueille en majorité des ménages de plus de 40 ans : en 2008, ceux-ci représentent 82% des ménages propriétaires. Près de 70% des ménages de 65-79 ans et près de 60% des ménages de 80 ans ou plus sont propriétaires.

**b. Un parc locatif privé réparti sur l'ensemble du territoire**

► **L'évolution entre 1999 et 2007.**

**Les logements locatifs privés**

	1999		2007		Evolution 1999 - 2007	
	Nombre	% des résidences principales	Nombre	% des résidences principales	Nombre	%
<b>Seine-Maritime</b>	107 627	22%	119 564	23%	+ 11 937	+ 11%
<b>Haute-Normandie</b>	145 265	21%	162 442	21%	+ 17 177	+ 12%
<b>France-Métropolitaine</b>	5 880 950	25%	6 591 075	25%	+ 710 125	+ 12%

Source : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

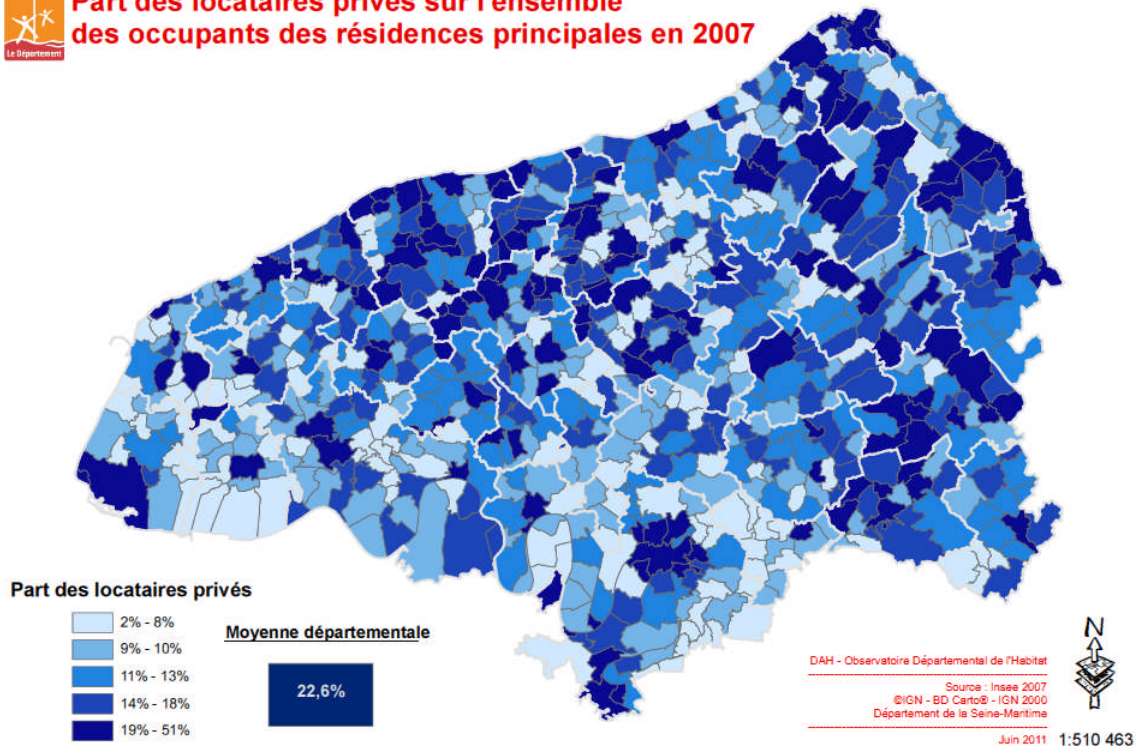
Le parc locatif privé représente dans le département 23% des résidences principales (25% en moyenne nationale).

Il présente une évolution très légèrement inférieure à la moyenne nationale mais qui reste notable : +11% entre 1999 et 2007.





## Part des locataires privés sur l'ensemble des occupants des résidences principales en 2007



**Le parc locatif privé est fortement développé dans les villes centres, sur le littoral et dans l'Est du territoire.**

Dans les territoires périurbains, le parc locatif privé est très peu présent avec des taux inférieur à 10%, en moyenne.

- **63% des ménages ont emménagé dans le parc privé depuis moins de 4 ans.**

### Ancienneté d'emménagement des ménages locataires du parc privé

	Moins de 2 ans	2-4 ans	5-9 ans	+ de 10 ans
<b>CC du Plateau Vert et de Caux Austreberthe</b>	26%	29%	21%	24%
<b>Pays de Bray</b>	26%	30%	19%	25%
<b>Pays Dieppois</b>	26%	31%	19%	24%
<b>Pays inter-régional Bresle Yères</b>	24%	31%	19%	26%
<b>SCOT de Caux Vallée de Seine</b>	28%	32%	19%	21%
<b>SCOT de la CREA</b>	34%	34%	16%	16%
<b>SCOT des Hautes Falaises</b>	26%	32%	20%	23%
<b>SCOT du Havre Pointe de Caux-Estuaire</b>	30%	32%	18%	20%
<b>SCOT du Plateau Caux Maritime</b>	24%	31%	20%	25%
<b>SCOT entre Seine et Bray</b>	26%	32%	19%	23%
<b>Seine-Maritime</b>	30%	33%	17%	19%
<b>France Métropolitaine</b>	30%	33%	18%	19%

Source : INSEE, RP2008 exploitation principale

Ce parc a un rôle d'accueil marqué : 30% des ménages y ont emménagé depuis moins de 2 ans et 63% depuis moins de 4 ans.

C'est au sein des territoires les plus urbains (SCOT de la CREA et SCOT du Havre Pointe de Caux-Estuaire) que la rotation au sein de ce parc est la plus forte, cela peut être mis en relation avec le fait que ces territoires sont également des pôles universitaires.

► Un rôle d'accueil des ménages jeunes.

Age de la personne de référence des ménages locataires du parc privé

	Moins de 24 ans	25-39 ans	40-54 ans	55-64 ans	65-79 ans	80 ans +
CC du Plateau Vert et de Caux Austreberthe	11%	36%	26%	12%	9%	7%
Pays de Bray	10%	35%	25%	11%	12%	7%
Pays Dieppois	12%	33%	24%	12%	11%	7%
Pays inter-régional Bresles Yères	11%	33%	26%	13%	12%	6%
SCOT de Caux Vallée de Seine	12%	37%	25%	10%	10%	7%
SCOT de la CREA	27%	35%	18%	8%	7%	5%
SCOT des Hautes Falaises	9%	33%	24%	12%	13%	9%
SCOT du Havre Pointe de Caux-Estuaire	19%	33%	22%	10%	10%	7%
SCOT du Plateau Caux Maritime	11%	35%	26%	11%	11%	6%
SCOT entre Seine et Bray	8%	36%	28%	11%	10%	6%
Seine-Maritime	20%	34%	21%	10%	9%	6%
France Métropolitaine	16%	38%	23%	10%	5%	5%

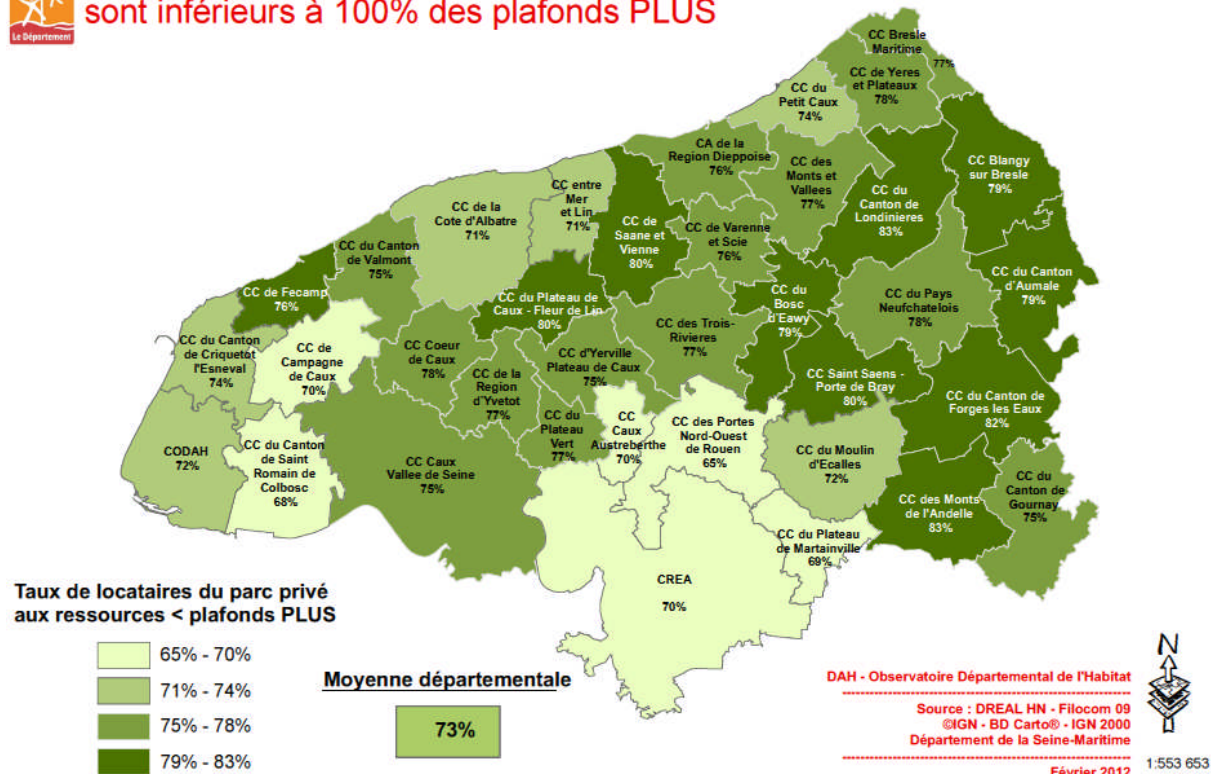
Source : INSEE, RP2008 exploitation principale

Ce parc a un rôle d'accueil des jeunes ménages décohabitants. Sur certains territoires, en particulier le SCOT des Hautes Falaises, ce parc accueille néanmoins plus de ménages âgés.

Le parc locatif privé a un rôle social fort puisque 73% des ménages de ce parc sont éligibles au logement social, alors même qu'il s'agit d'un parc fortement concerné par les problématiques d'habitat dégradé.



Part des locataires du parc privé dont les revenus sont inférieurs à 100% des plafonds PLUS



De fortes disparités territoriales caractérisent la répartition des locataires du privé éligibles au parc social :

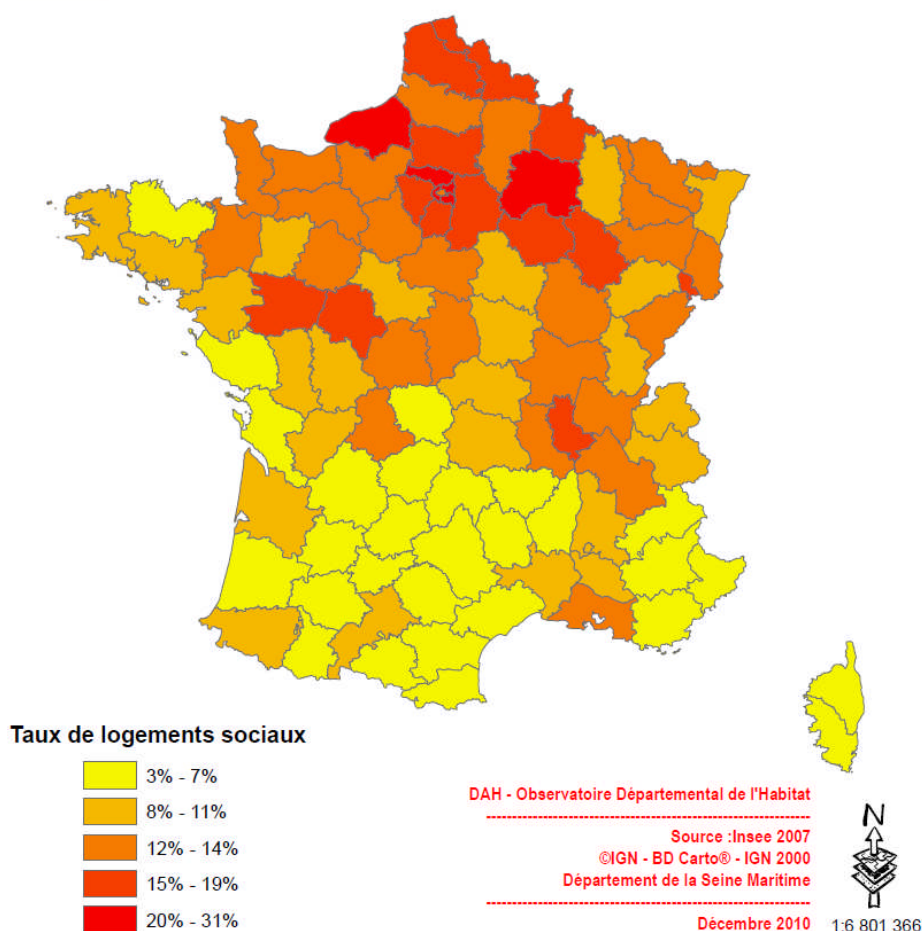
- les agglomérations et les territoires périurbains ont des taux inférieurs à la moyenne départementale ;
- les espaces ruraux à l'inverse ont des taux très élevés, supérieur à 80% pour certains territoires. Cela est à mettre en relation avec la faible présence du parc social sur ces mêmes zones<sup>5</sup> : le parc privé joue alors un rôle de parc social.

### c. Un parc social fortement développé en Seine-Maritime

#### ► Le contexte national



Part des logements sociaux sur l'ensemble des logements par département de la France métropolitaine en 2007



Avec 23,2% de logements sociaux, la Seine-Maritime fait partie des départements ayant des taux supérieurs à 20%.

En France métropolitaine, le taux moyen de logements sociaux par rapport aux résidences principales est de 16,4%.

<sup>5</sup> Cf : carte de la répartition des locataires du parc social p.42

► 23,2% de logements sociaux en 2007

Le parc locatif social

	1999		2007		Evolution 1999 - 2007	
	Nombre	% des résidences principales	Nombre	% des résidences principales	Nombre	%
<b>Seine-Maritime</b>	<b>123 901</b>	<b>25%</b>	<b>122 546</b>	<b>23%</b>	<b>-1 355</b>	<b>-1%</b>
Haute-Normandie	158 083	23%	157 921	21%	-162	0%
France-Métropolitaine	3 804 810	16%	3 894 644	15%	+ 89 834	+ 2%

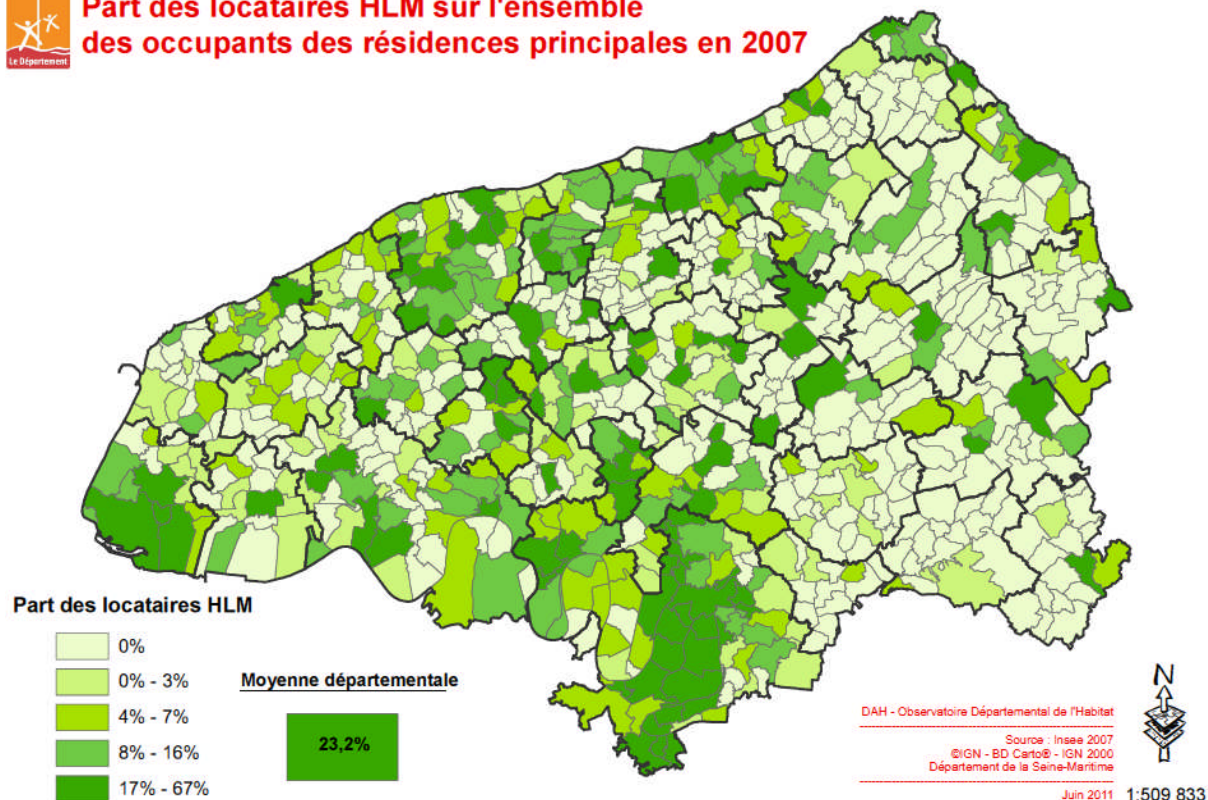
Source : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Selon l'INSEE, le parc HLM représente en 2007 23,2% des résidences principales. Entre 1999 et 2007, le nombre de logements sociaux est passé de 123 901 à 122 546 logements<sup>6</sup>.

Cette diminution de 1 355 logements entre 1999 et 2007 concerne les agglomérations et s'explique par les démolitions réalisées dans le cadre du programme national de rénovation urbaine (ANRU). Les reconstructions liées à ce programme ont été engagées depuis 2007<sup>7</sup>.



**Part des locataires HLM sur l'ensemble des occupants des résidences principales en 2007**

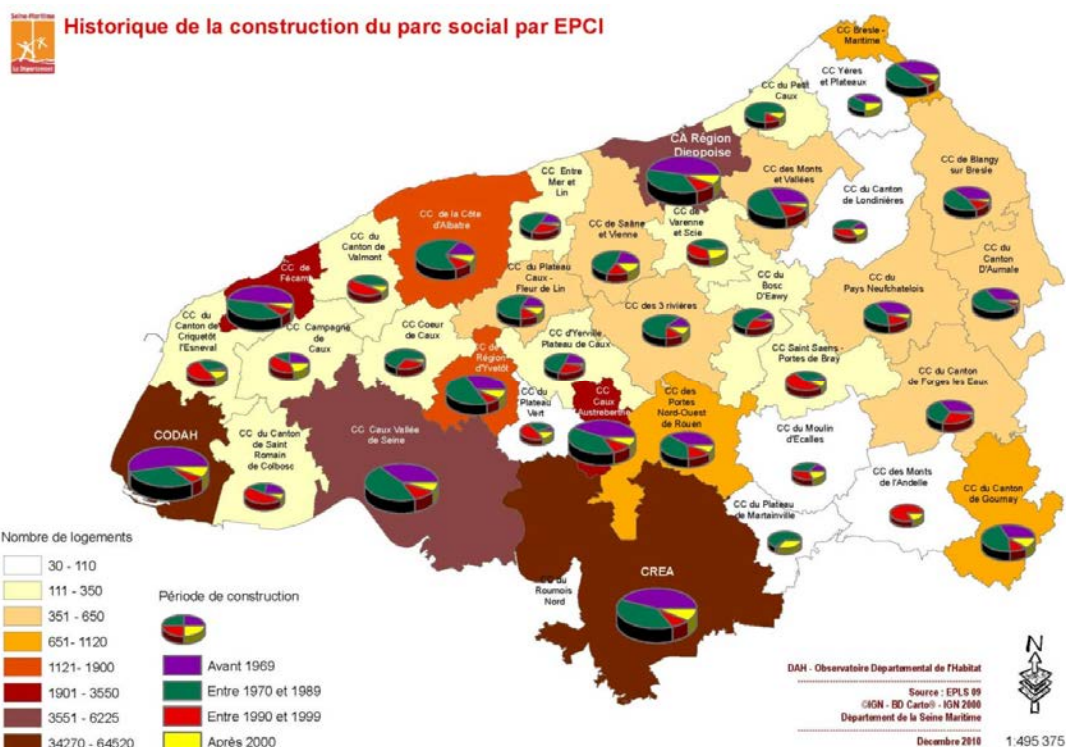


On observe une grande disparité selon les territoires : dans les couronnes périurbaines, à l'Est et au centre du département, la part des logements locatifs sociaux est très faible ; celui-ci est concentré dans les agglomérations.

<sup>6</sup> Remarque : le nombre de logements locatifs sociaux au sens de l'Insee diffère fortement de celui résultant des Enquêtes sur le Parc Locatif Social (EPLS) : 127 823 logements en 2003 et 130 816 logements en 2010.

<sup>7</sup> Cf : les évolutions du parc social p.50

## ► L'historique de la construction du parc social.



Si le parc social s'est largement développé après-guerre, lors de la phase de reconstruction et plus largement de développement industriel, les époques de production varient aussi sur le territoire :

- Une époque de construction précoce (avant 1969) sur les principaux pôles urbains, en particulier la CODAH ; la production a été importante jusqu'à la fin des années 1980 ;
- Au sein des EPCI ruraux de l'est du département, la production de logements sociaux s'est aussi engagée avant 1969 et poursuivie de manière notable jusqu'à la fin des années 1980 ;
- Les EPCI du centre du département, du littoral (hors CA de la Région Dieppoise et CC de Fécamp) et situés en secteur périurbain font à l'inverse état d'une production plus largement engagée à partir des années 1970.

### ► Une vacance faible sur le parc social

Un logement vacant correspond à un logement pour lequel il n'existe pas de contrat de location en cours de validité ou prenant effet au 1er janvier de l'année<sup>8</sup>.

#### Vacance du parc social seinomarin au 01 janvier 2010

	Taux de vacance	supérieure à 3 mois
<b>Seine-Maritime</b>	<b>2,5%</b>	<b>1,4%</b>
CA Rouen-Elbeuf-Austreberthe	2,8%	1,5%
CA Havraise	2,7%	1,8%
CA de la Région Dieppoise	1,4%	0,5%
Hors CA 76	1,8%	0,9%

Source : EPLS 2010 - DREAL

<sup>8</sup> Source : Enquête sur le Parc Locatif Social (DREAL H-N)

Le taux de vacance en Seine-Maritime est de 2,5%, ce qui est légèrement inférieur au taux observé en France métropolitaine (2,9%).

La vacance de plus de 3 mois (vacance structurelle) permet de filtrer la vacance de rotation (temps de remise en location entre 2 ménages) : légèrement plus élevée au sein de la CREA et de la CODAH, on y décèle une vacance d'anticipation et technique du fait des projets ANRU.

► **Un accueil des classes d'âges moyennes.**

**Age de la personne de référence des ménages locataires du parc social**

	Moins de 24 ans	25-39 ans	40-54 ans	55-64 ans	65-79 ans	80 ans +
CC du Plateau Vert et de Caux Austreberthe	7%	28%	29%	13%	14%	9%
Pays de Bray	4%	26%	29%	12%	17%	12%
Pays Dieppois	3%	27%	31%	15%	15%	8%
Pays inter-régional Bresle Yères	6%	25%	31%	16%	14%	8%
SCOT de Caux Vallée de Seine	5%	29%	29%	15%	14%	8%
SCOT de la CREA	6%	29%	28%	14%	15%	8%
SCOT des Hautes Falaises	6%	27%	27%	14%	16%	9%
SCOT du Havre Pointe de Caux-Estuaire	5%	28%	28%	15%	15%	8%
SCOT du Plateau Caux Maritime	5%	29%	32%	13%	15%	7%
SCOT entre Seine et Bray	4%	25%	33%	12%	14%	12%
<b>Seine-Maritime</b>	<b>5%</b>	<b>28%</b>	<b>29%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>8%</b>
France Métropolitaine	4%	29%	31%	15%	14%	6%

Source : INSEE, RP2008 exploitation principale

Les 25-54 ans pèsent pour 57% de l'ensemble des ménages de ce parc. Son rôle d'accueil des jeunes décohabitants est assez faible puisque les moins de 24 ans ne représentent que 5% des ménages.

► **L'ancienneté d'emménagement.**

**Ancienneté d'emménagement des ménages locataires du parc social**

	Moins de 2 ans	2-4 ans	5-9 ans	+ de 10 ans
CC du Plateau Vert et de Caux Austreberthe	12%	26%	20%	43%
Pays de Bray	15%	23%	22%	40%
Pays Dieppois	10%	21%	23%	46%
Pays inter-régional Bresle Yères	11%	24%	19%	46%
SCOT de Caux Vallée de Seine	12%	24%	23%	41%
SCOT de la CREA	12%	24%	23%	40%
SCOT des Hautes Falaises	12%	21%	24%	43%
SCOT du Havre Pointe de Caux-Estuaire	11%	22%	23%	44%
SCOT du Plateau Caux Maritime	12%	23%	19%	46%
SCOT entre Seine et Bray	10%	25%	23%	42%
<b>Seine-Maritime</b>	<b>12%</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>	<b>42%</b>
France Métropolitaine	12%	23%	24%	42%

Source : INSEE, RP2008 exploitation principale

Avec 12% de ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans, le rôle d'accueil du parc locatif social est moins marqué que celui du locatif privé. Cet élément, conjugué à la forte part de ménages installés depuis plus de 10 ans (42%), témoigne d'une certaine difficulté d'accès au parc social pour les ménages souhaitant y entrer.

## Le parc occupé en propriété

- 277 847 logements occupés en propriété.
- 53% des résidences principales.
- 93% de logements produits avant 1974.
- 81% de T4 et plus.

- 2,5 personnes/ménages en moyenne.
- 82% des propriétaires occupants ont plus de 40 ans.
- 64% des ménages ont emménagés depuis plus de 10 ans.

- 44% des propriétaires occupants sont éligibles au logement social.
- 7% ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté.

## Le parc locatif privé

- 119 564 logements locatifs privés.
- 23% des résidences principales.
- 72% de logements produits avant 1974.
- 69% de T3 et moins.

- 2 personnes/ménages en moyenne.
- De nombreux ménages jeunes : 54% ont de moins de 39 ans.
- 63% des ménages ont emménagés depuis moins de 4 ans.

- 73% de ménages éligibles au logement social.
- 25% des locataires du parc privé ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté.

## Le parc locatif social

- 122 546 logements locatifs sociaux.
- 23% des résidences principales.
- 55% des logements produits entre 1949 et 1974.
- 67% de T3 / T4.

- 2,32 personnes/ménages en moyenne.
- Des classes d'âges moyennes : 57% de ménages de 25 à 54 ans.
- 42% des ménages ont emménagés depuis plus de 10 ans.

- 84% des locataires du parc privé ont des ressources inférieures aux plafonds HLM.
- 33% des locataires du parc social ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté.

Source : Insee 2007, Filocom 2009, MEEDDTL d'après DGFiP.

### 3.5. La construction neuve : les marchés foncier et immobilier

#### a. L'offre nouvelle de logements entre 2006 et 2010

En Seine-Maritime, 29 182 logements ont été créés sur cinq ans soit une moyenne annuelle de 5 900 logements.

	2006	2007	2008	2009	2010	Cumul 5 ans
Logements individuels	3 391	3 619	2 700	2 882	3 257	15 849
Logements collectifs	3 345	3 687	1 581	1 918	1 635	12 166
Logements en résidence <sup>9</sup>	201	66	213	246	441	1 167
<b>Total tous logements</b>	<b>6 937</b>	<b>7 372</b>	<b>4 494</b>	<b>5 046</b>	<b>5 333</b>	<b>29 182</b>

Avec 5 333 logements commencés en 2010, l'activité de construction de la Seine-Maritime progresse pour la deuxième année consécutive et permet de rattraper la baisse exceptionnelle de la production de l'année 2008.

Les mesures de soutien à la construction neuve (doublement du prêt à taux zéro, Pass-foncier pour les logements collectifs, dispositif Scellier,...) ont contribué à maintenir l'activité de la construction.

CA	2006	2007	2008	2009	2010	Cumul
CREA	2 624	3 125	1 618	1 633	2 346	11 346
CODAH	990	1 249	638	961	667	4 505
CARD	259	285	100	170	139	953
<b>Total</b>	<b>3 903</b>	<b>4 659</b>	<b>2 356</b>	<b>2 564</b>	<b>3 152</b>	<b>16 804</b>

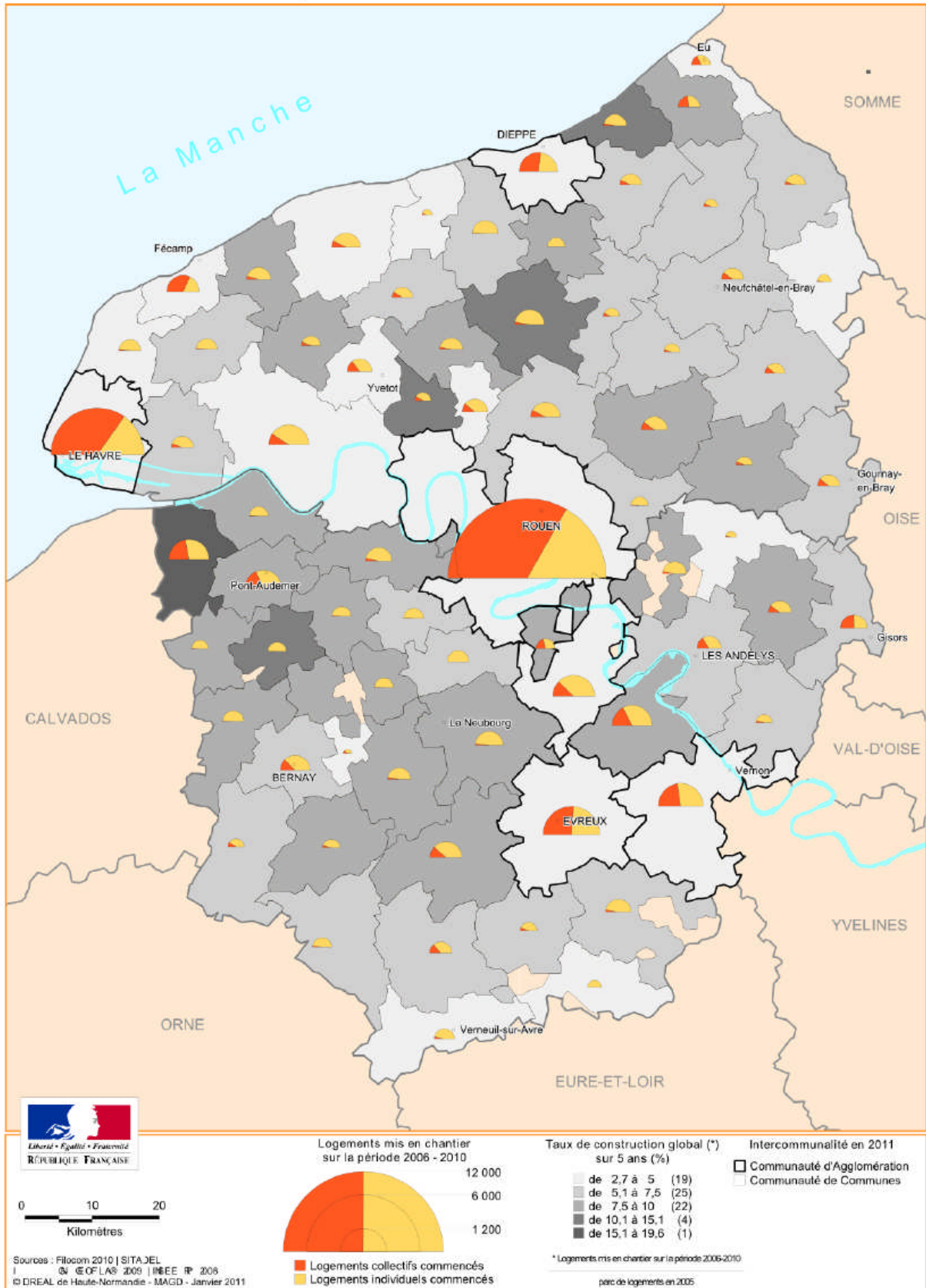
Sur l'ensemble de la période, **58% de la production départementale a été réalisée dans les trois agglomérations** dont près de 40% sur la CREA.

<sup>9</sup> Logements étudiants, personnes âgées, résidences de tourisme



## La construction neuve en Haute-Normandie

Taux de construction et part de l'individuel et du collectif construits entre 2006 et 2010



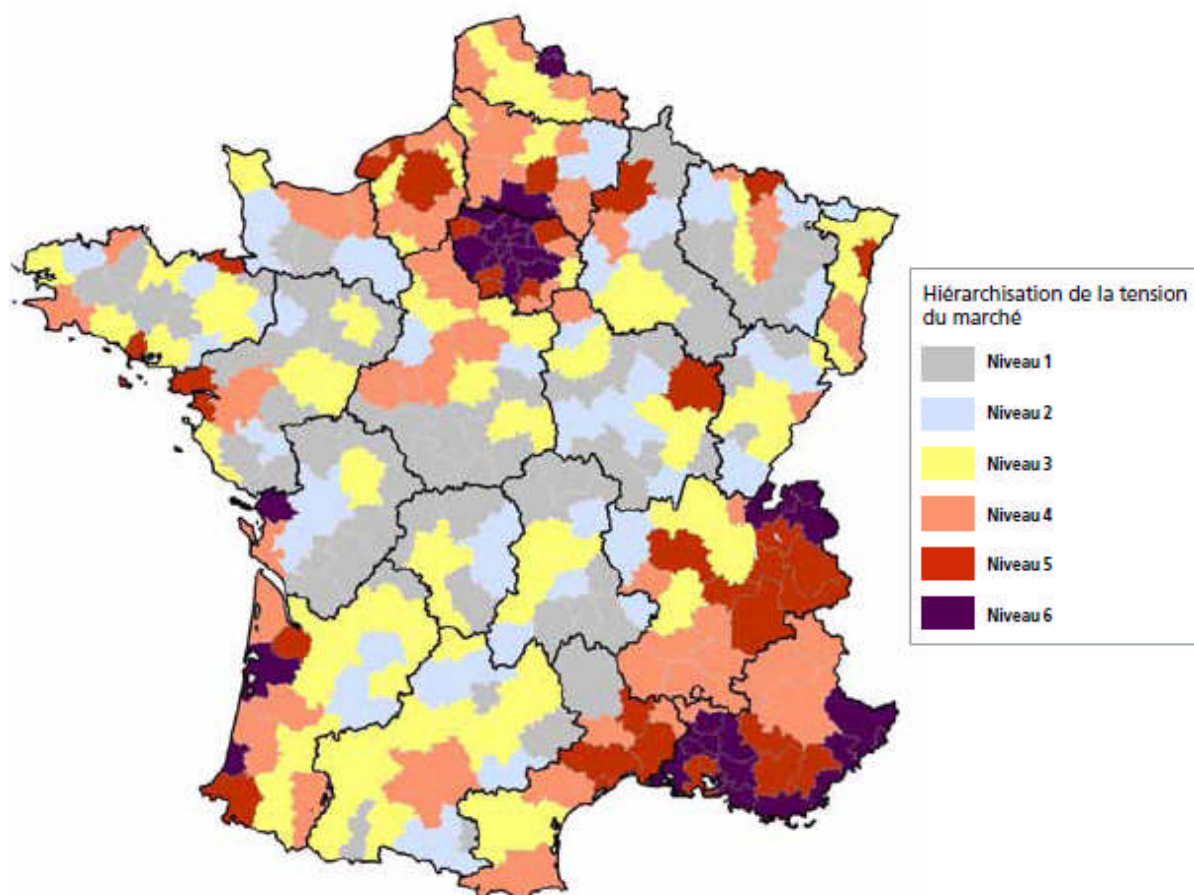
## b. Une augmentation des coûts du foncier et de l'immobilier

### ► La tension du marché du logement.

Cette carte reflète la tension des marchés immobiliers à l'échelle de la zone d'emploi a été établie à partir de la combinaison de 4 critères essentiels :

- le niveau des prix de vente du marché privé,
- le taux de mobilité dans le parc social,
- la suroccupation dans le parc privé,
- le taux d'effort dans le parc locatif privé.

TENSION DU MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2009



Source : DGALN/Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de la Mer- Guy Taieb – Agence Nationale de l'Habitat

Les zones les plus tendues correspondent globalement aux espaces urbains et une partie des espaces ruraux.

**Les zones d'emploi du Havre et de Rouen apparaissent comme des zones relativement tendues.** A l'inverse, l'est du territoire et une partie de la vallée de la Seine ont un marché du logement moins tendus.

## ► Les prix du foncier.

Selon les données des notaires<sup>10</sup>, les prix de l'immobilier sont repartis à la hausse en 2010 après un léger recul en 2008 et 2009. En moyenne départementale :

- Les appartements anciens s'échangent ainsi à 1 980 €/m<sup>2</sup> ;
- Les appartements neufs à 3 180 €/m<sup>2</sup> ;
- Les maisons anciennes à environ 175 000 €.

### Prix de l'immobilier en Seine-Maritime en 2010 (Source : PERVAL)

#### Appartements anciens (au m<sup>2</sup>)

	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Ensemble
<b>Seine-Maritime</b>	<b>2 280 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2 090 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1 950 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1 920 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1 910 €/m<sup>2</sup></b>		<b>1 980 €/m<sup>2</sup></b>
Secteur de Dieppe	1 910 €/m <sup>2</sup>	1 850 €/m <sup>2</sup>	1 960 €/m <sup>2</sup>	1 810 €/m <sup>2</sup>			1 860 €/m <sup>2</sup>
Secteur du Havre	2 080 €/m <sup>2</sup>	1 950 €/m <sup>2</sup>	1 950 €/m <sup>2</sup>	1 980 €/m <sup>2</sup>	2 010 €/m <sup>2</sup>		1 960 €/m <sup>2</sup>
Secteur de Rouen	2 530 €/m <sup>2</sup>	2 260 €/m <sup>2</sup>	1 960 €/m <sup>2</sup>	1 890 €/m <sup>2</sup>	1 820 €/m <sup>2</sup>		2 010 €/m <sup>2</sup>

#### Appartements neufs (au m<sup>2</sup>)

	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Ensemble
<b>Seine-Maritime</b>	<b>4 010 €/m<sup>2</sup></b>	<b>3 180 €/m<sup>2</sup></b>	<b>3 180 €/m<sup>2</sup></b>	<b>3 080 €/m<sup>2</sup></b>			<b>3 180 €/m<sup>2</sup></b>
Secteur de Dieppe							2 710 €/m <sup>2</sup>
Secteur du Havre		3 410 €/m <sup>2</sup>	3 290 €/m <sup>2</sup>				3 290 €/m <sup>2</sup>
Secteur de Rouen	4 150 €/m <sup>2</sup>	3 140 €/m <sup>2</sup>	3 180 €/m <sup>2</sup>	3 130 €/m <sup>2</sup>			3 170 €/m <sup>2</sup>

#### Maisons anciennes

	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Ensemble
<b>Seine-Maritime</b>			<b>119 500 €</b>	<b>147 700 €</b>	<b>179 000 €</b>	<b>217 900 €</b>	<b>174 800 €</b>
Secteur de Dieppe			102 200 €	121 600 €	149 400 €	186 700 €	142 300 €
Secteur du Havre			125 500 €	158 400 €	187 300 €	225 500 €	181 700 €
Secteur de Rouen			125 400 €	153 400 €	185 400 €	227 000 €	186 500 €

Ce niveau moyen est très variable au sein des différents secteurs : sur le segment des appartements neufs, le secteur de Rouen affiche ainsi des prix variant de 2 450 €/m<sup>2</sup> (Saint-Étienne-du-Rouvray) à 4 230 €/m<sup>2</sup> (secteur « Gare-Saint Gervais » à Rouen). Au sein de la CODAH, les prix repérés oscillent entre 2 760 €/m<sup>2</sup> et 3 900 €/m<sup>2</sup>.

## ► La commercialisation des logements neufs.

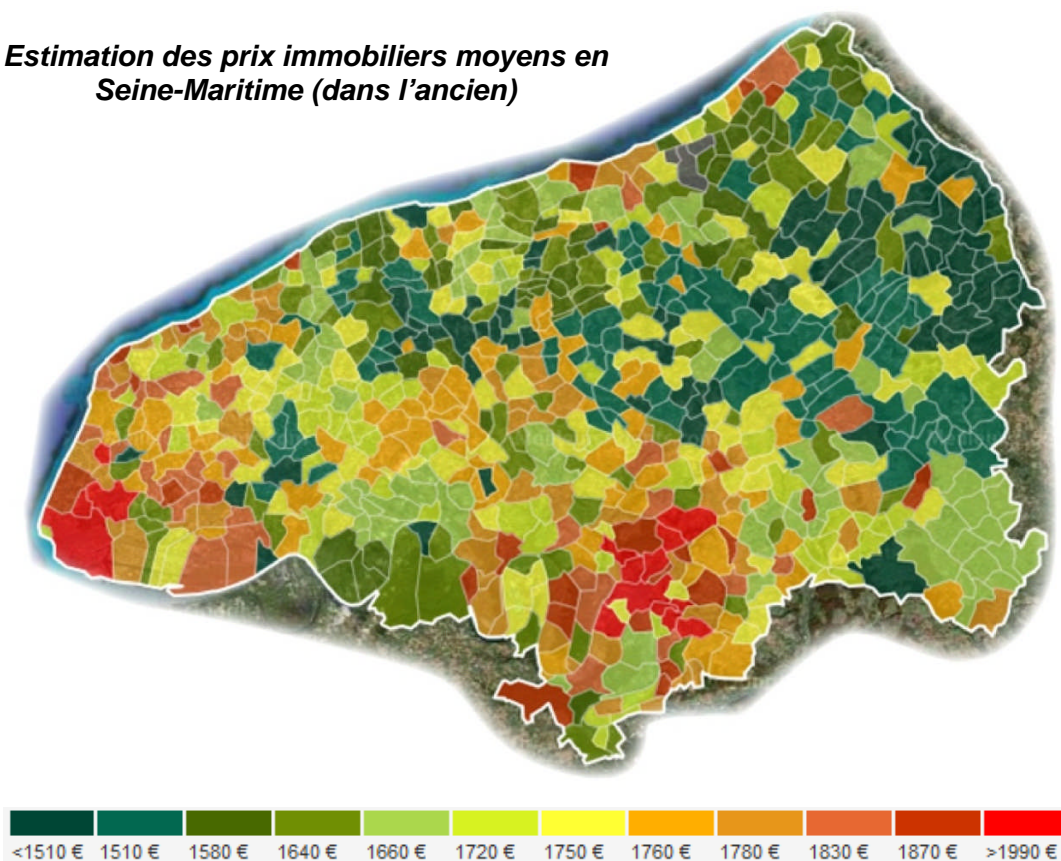
L'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (DREAL) permet d'avoir une vision structurelle de l'évolution des prix dans le neuf à l'échelle régionale.

- Pour le logement collectif, les prix de vente moyens des logements neufs ont presque doublé entre 1999 et 2009 (+ 93,45 %), avec une augmentation plus marquée à partir de 2004. On constate une stagnation des prix depuis 2008 voir un léger recul. Avec un prix moyen du m<sup>2</sup> en 2009 légèrement inférieur à 3 000 €, à l'échelle régionale, l'évolution des prix de vente moyens pour les logements collectifs haut-normands a suivi la tendance nationale.

<sup>10</sup> Source : PERVAL - site immoprix - Prix correspondant aux transactions réelles enregistrées du 01/03/2010 au 28/02/2011

- De manière plus conjoncturelle, le prix des logements neufs repart à la hausse : le prix de vente moyen des logements collectifs en Seine-Maritime atteignait ainsi près de 3 300 €/m<sup>2</sup> fin 2010.
- Concernant le logement individuel, l'augmentation entre 1999 et 2009 est de 67,27% avec une accélération en 2005. Le prix de vente moyen par lot a culminé en 2007 avec 230 000 € par lot puis a diminué en 2008 pour remonter en 2009.

### **Estimation des prix immobiliers moyens en Seine-Maritime (dans l'ancien)**



Source : Meilleurs agents.com - estimation au 1<sup>er</sup> janvier 2011

Cette carte met en lumière les zones sur lesquelles les niveaux de prix sont relativement élevés : certaines communes de la CREA et de la CODAH, des secteurs périurbains autour de ces agglomérations ainsi que des communes littorales, notamment autour d'Étretat et de Dieppe. Les prix apparaissent plus contenus au centre ainsi qu'à l'est du département, de nombreuses communes affichant des valeurs autour ou inférieures à 1 500 €/m<sup>2</sup>.

Le marché immobilier est directement impacté par les niveaux de prix du marché foncier.

### **c. Les évolutions du parc social**

Avec un parc locatif social de 169 583 logements au 1er janvier 2010, **la Haute-Normandie fait partie des régions de France les plus fortement dotées en logements sociaux.**

Avec 130 816 logements locatifs sociaux, **la Seine-Maritime concentre la majorité du parc Haut Normand.** Son parc a assez peu évolué récemment : le nombre de logements était en 2003 de 127 823. L'évolution 2003 - 2010 est ainsi de 2,3% dans le département contre 7,6% en moyenne nationale.

L'évolution du parc n'est pas la seule résultante du parc existant auquel on ajoute la production. L'évolution du parc se mesure avec les logements mis en service (logements construits ou acquis par les organismes, restructurations) et ceux sortis du parc (démolitions, ventes, changements d'usage).

Sur cette base, on note ainsi que sur l'ensemble de la Seine-Maritime, 5 698 logements ont été mis en location ; dans le même temps, 4 109 logements sont sortis du parc, 3 243 ont été démolis, conséquence directe de l'ANRU, et 866 vendus.

Si les sorties du parc, au sein de la CREA et de la CODAH, sont très largement dues aux démolitions, le patrimoine hors agglomération a fait l'objet de nombreuses ventes : 272 sur la période soit près de 55 en moyenne annuelle.

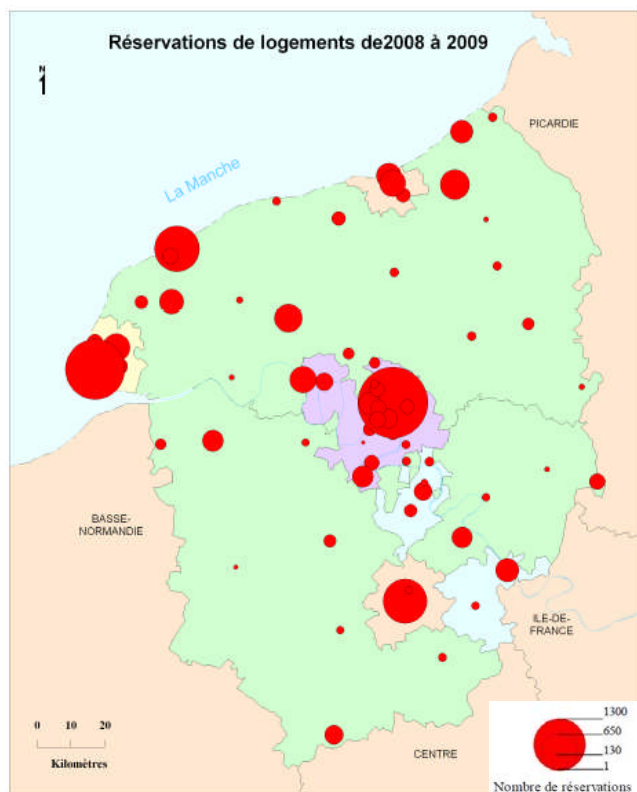
La production neuve en locatif social est par ailleurs en deçà des objectifs du Plan de Cohésion sociale.

#### d. Les évolutions du parc privé

Les variations de l'activité de promotion immobilière depuis 10 ans illustrent les effets des dispositifs d'investissement locatif.

Entre 1999 et 2009, le nombre de logements réservés (logements vendus, réservés au cours du trimestre enquêté avec dépôt d'arrhes) et mis en vente (logements appartenant à des programmes de 5 logements et plus mis sur le marché pour la première fois au cours du trimestre de l'enquête) a oscillé entre, environ, 700 et 2500 unités. A partir de 2003, année de mise en place de la loi Robien, le volume des réservations et mises en vente n'a cessé d'augmenter pour atteindre son apogée en 2006 et 2007.

L'activité a ensuite été très fortement marquée par la crise immobilière, pour retomber à environ 1000 réservations et mises en vente en 2008. Suite à l'amendement Scellier, les réservations ont de nouveau augmenté en 2009.

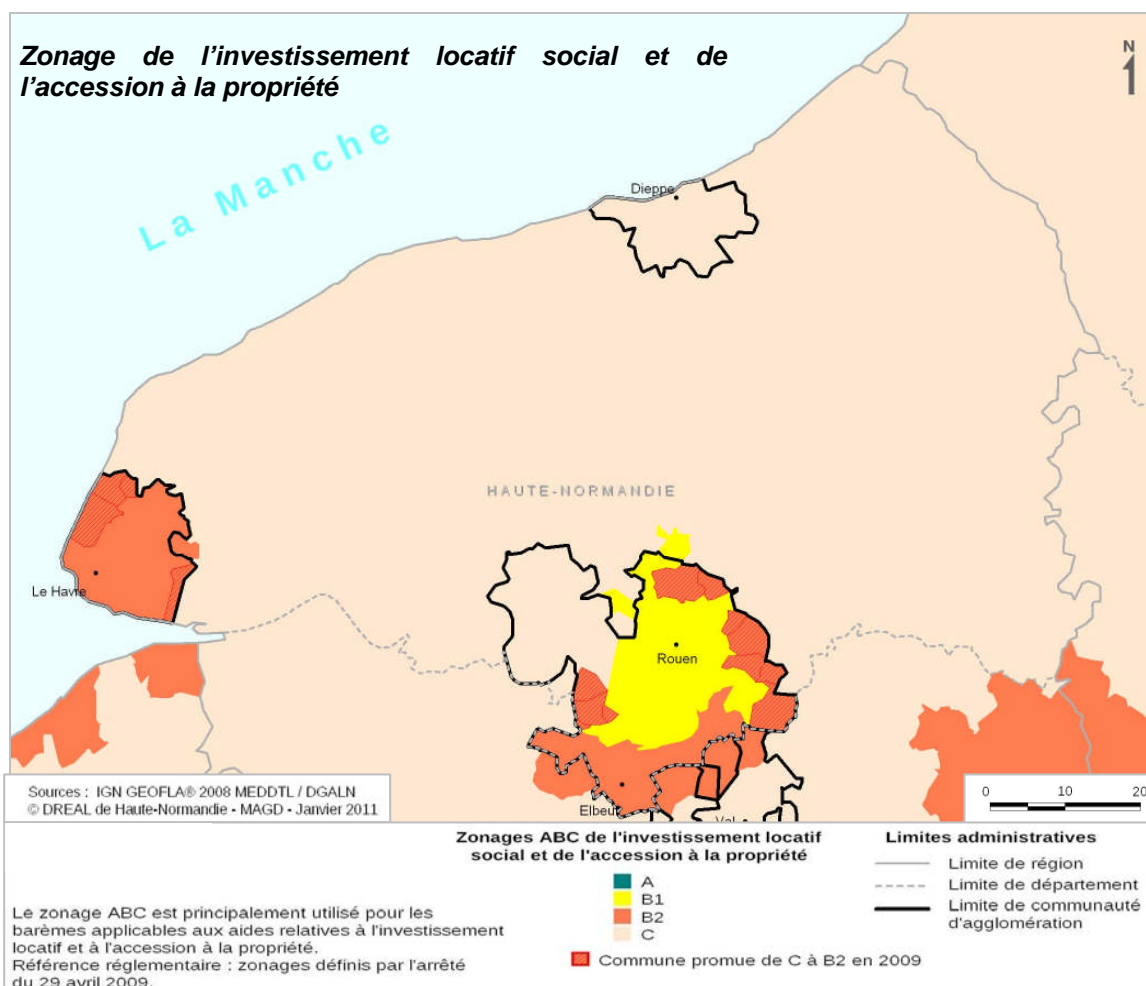


Les réservations de logements se réalisent essentiellement dans les communautés d'agglomération. La CREA est le secteur où l'activité de promotion est dominante (près de la moitié des réservations régionales), suivi de la CODAH. Cependant, il faut noter que les réservations dans les communes hors communautés d'agglomération en Seine-Maritime sont importantes, notamment entre 2008 et 2009 ; ces réservations sont présentes sur le littoral et dans des communes situées dans le quart nord-ouest de la région. Ce constat illustre le « fleurissement » important des opérations de promotion à la suite de la loi Robien, qui a permis à de nombreux promoteurs d'investir des secteurs sans se soucier de la réalité des besoins, le seul poids des investisseurs et la forte part de l'investissement locatif (entre 40% et 60% de la part des acquéreurs) autorisant l'opération. Des opérations se sont ainsi développées à Fécamp, Yvetot...

Source : évolution de l'activité de promotion immobilière en Haute-Normandie - 1999 / 2009 - ECLN - DREAL

Les différents acteurs reconnaissent localement une surproduction ainsi qu'un écoulement des produits parfois long, du fait d'une forme de concurrence avec la production élevée de PLS sur la même période.

- Le recentrage de l'investissement locatif doit limiter les effets de surproduction en secteurs non tendus.

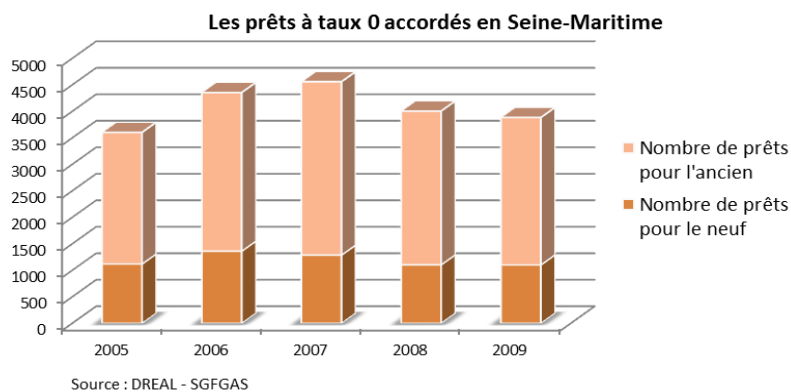


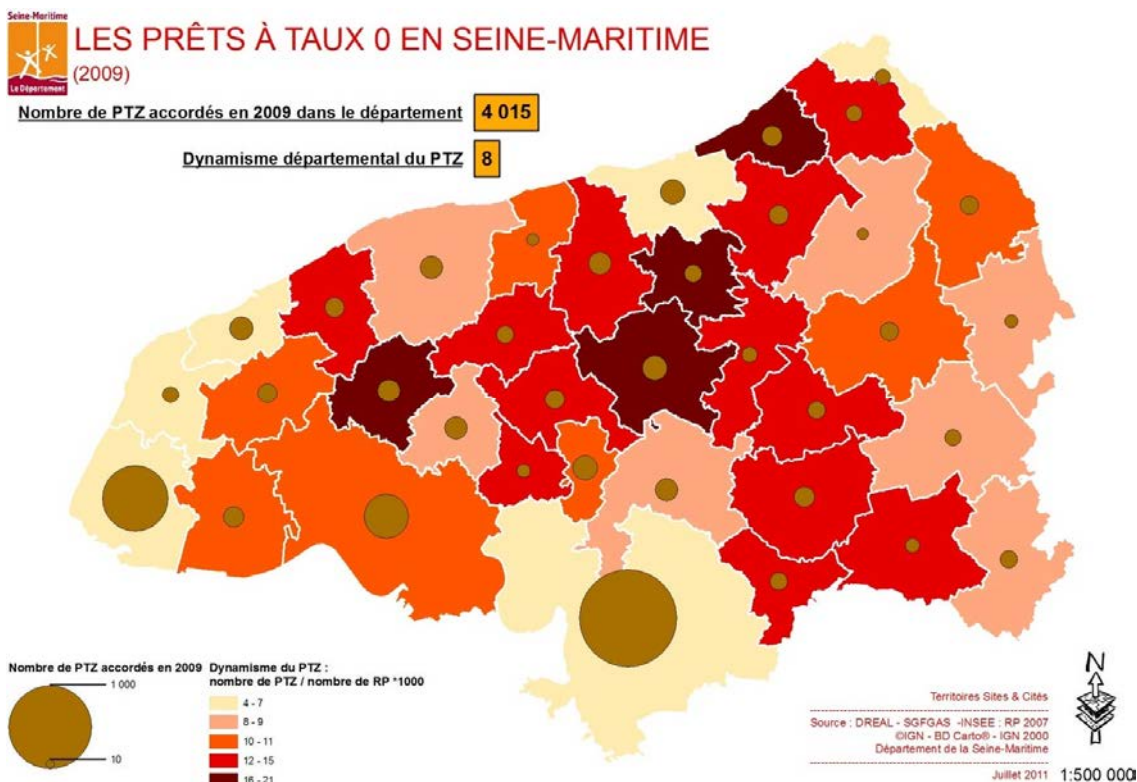
### e. L'accession sociale à la propriété

Entre 2005 et 2009, 4 000 prêts à taux 0% (PTZ) ont été accordés en moyenne annuelle : un « pic » s'observe en 2006 et 2007 (plus de 4500 prêts), et le nombre de prêts est de nouveau revenu aux alentours de 4000 en 2009.

Les prêts sont principalement concentrés sur 3 EPCI (57% du volume départemental) :

- La CREA : 1381 prêts
- La CODAH : 631 prêts
- La CC Caux Vallée de Seine : 275 prêts





En termes de dynamisme (nombre de PTZ rapporté au nombre de résidences principales en 2007), on remarque néanmoins que les EPCI limitrophes de la CREA se distinguent particulièrement, illustrant de nouveau le phénomène de report de populations à l'extérieur des agglomérations.

### 3.6. Le PDALPD (2009-2013), outil de mise en œuvre du droit au logement

#### a. Les trois axes prioritaires d'intervention

Les orientations et ambitions du PDALPD s'intègrent pleinement dans l'élaboration du PDH. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2009 – 2013 est le 4<sup>ème</sup> PDALPD de Seine Maritime. Il est issu d'un bilan / évaluation concerté du 3<sup>ème</sup> PDALPD auxquels ont été associés les communautés d'agglomération et de nombreux acteurs de l'habitat et de l'hébergement.

Cette démarche concertée, assortie des modalités de publicité inscrites au décret du 29 novembre 2007, a abouti à un programme d'actions développé autour de 3 axes :

- **Axe n°1 : Favoriser l'accès à un logement,**
- **Axe n°2 : Bien vivre dans son logement,**
- **Axe n°3 : Lutter contre l'habitat dégradé,**

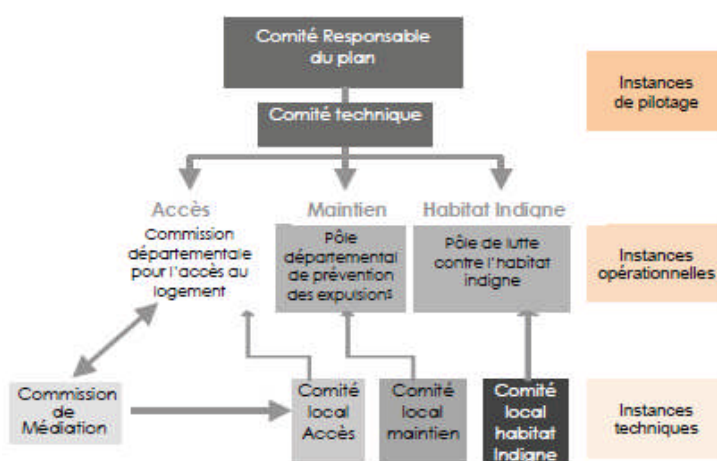
## b. Les instances de pilotage, de mise en œuvre et de suivi du PDALPD

Dans l'objectif de prendre en compte les évolutions récentes du cadre législatif, et renforcer ainsi la cohérence entre la programmation de l'offre et les besoins ainsi qu'entre les outils de régulation du marché et les outils d'accompagnement social des ménages en difficulté, le processus de territorialisation et l'évolution concomitante de la gouvernance sont au cœur de ce 4<sup>ème</sup> PDALPD.

Pour ce faire, les co-pilotes du PDALPD offrent la possibilité aux EPCI dotées d'un PLH et ayant pris la délégation de compétence des aides à la pierre de s'associer à la constitution des comités locaux en charge de la mise en œuvre des axes d'intervention du PDALPD et d'en assurer la co-animation et le secrétariat aux côtés des copilotes du Plan.

Parallèlement, cette territorialisation se traduit par une recombinaison des instances selon le principe de complémentarité entre le niveau local et le niveau départemental avec :

- Le Comité Responsable du Plan, co-présidé par le Préfet et le Président du Département, instance politique en charge de la mise en œuvre du PDALPD,
- Le Comité Technique du Plan, composé de représentants de l'Etat, du Département, des bailleurs, des EPCI ayant répondu favorablement à l'offre de territorialisation, de la CAF et des associations, en charge d'assister le Comité Responsable dans ses missions,
- Les instances techniques départementales « Accès », « Maintien » et « Habitat dégradé », prodiguant un appui expert et fédérateurs aux comités locaux,
- Les Comités Locaux, instances opérationnelles du Plan fonctionnant sur 3 objets : l'accès au logement, la prévention des expulsions et la lutte contre l'habitat indigne,
- La Commission de Médiation, instance de recours ultime dans le dispositif.



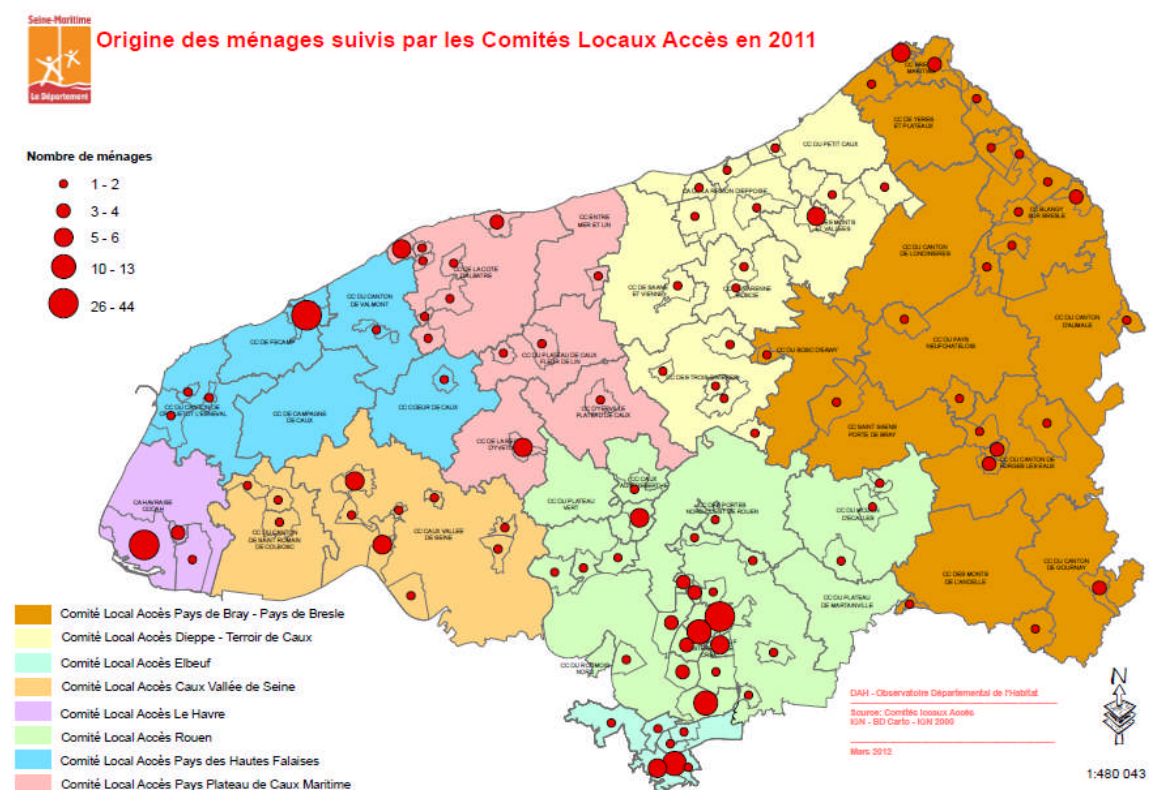
Le 4<sup>ème</sup> PDALPD arrivera dans sa phase de bilan en 2013 vers la définition d'un 5<sup>ème</sup> Plan (2014-2020) qui sera ajusté face aux évolutions du fonctionnement actuel des instances.



c. **Une augmentation des ménages suivis pour l'accès au logement correspondant à une montée en charge des Comités Locaux Accès**

Le comité local accès examine sur la base d'une évaluation partagée les dossiers des projets logements concernant les ménages en situation bloquée pour l'accès dans un logement et les ménages en demande de logement depuis un délai anormalement long.

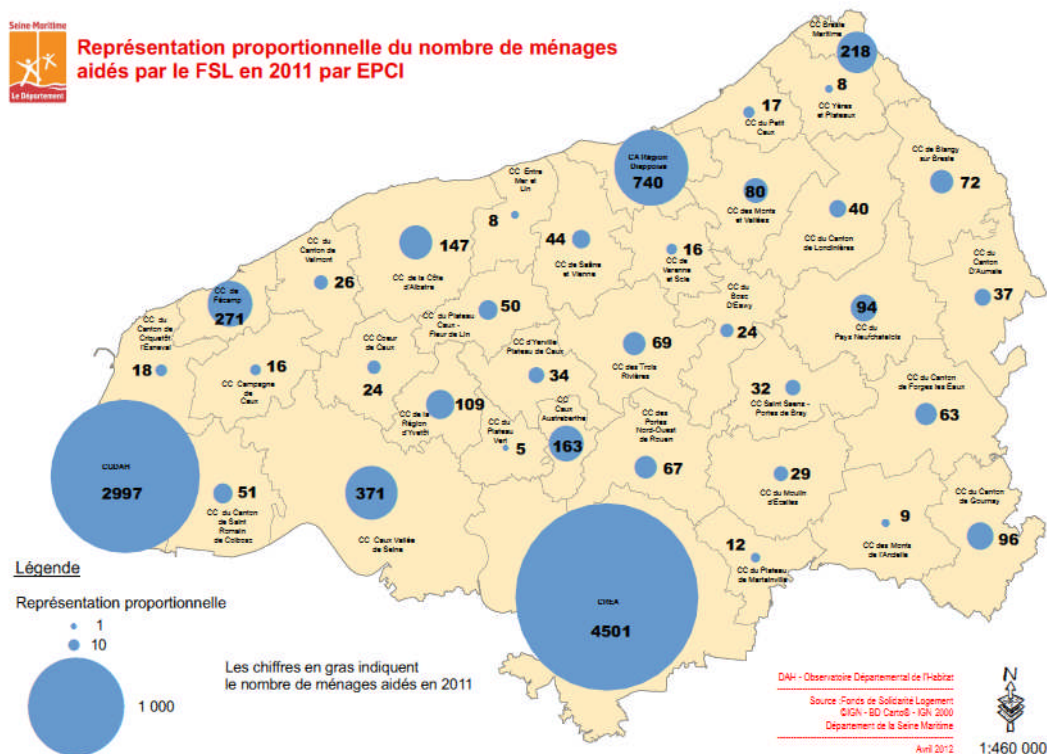
**En 2011, 360 ménages ont été suivis par les comités locaux accès, soit 56 de plus qu'en 2010 (+44%).**



Les comités locaux accès couvrent l'ensemble du département. Un tiers des ménages sont originaires des villes-centres d'agglomération : Rouen, Le Havre et Dieppe. Les 360 ménages sont répartis sur 106 communes soit 14% des communes seinomarines.

#### d. Une forte mobilisation du Fonds de Solidarité Logement, principalement pour l'aide au maintien dans le logement

Depuis 2005, le Département de Seine-Maritime gère dans son intégralité le FSL, de l'instruction sociale des demandes à l'instruction financière des aides. Ce dispositif est l'un des outils majeurs du PDALPD.



78% des bénéficiaires du Fonds de Solidarité Logement en 2011 sont concentrés dans les trois agglomérations.

**10 652 ménages ont été aidés dans le cadre du Fonds Solidarité Logement en 2011 dont 29% à l'accès et 71% au maintien.**

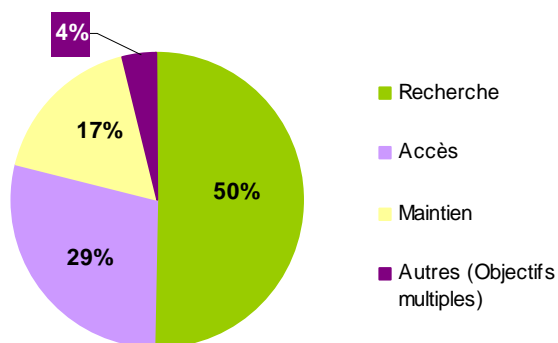
#### e. L'accompagnement social lié au logement, complément indispensable des aides financières

L'accompagnement social lié au logement est un outil du Fonds Solidarité Logement. Le FSL accorde des subventions aux structures agréées par le Comité Responsable du PDALPD (Associations ou CCAS) réalisant de l'ASLL afin qu'elles puissent suivre des ménages en difficultés de recherche, d'accès ou de maintien dans un logement.

Le but de l'action se décline sous plusieurs aides :

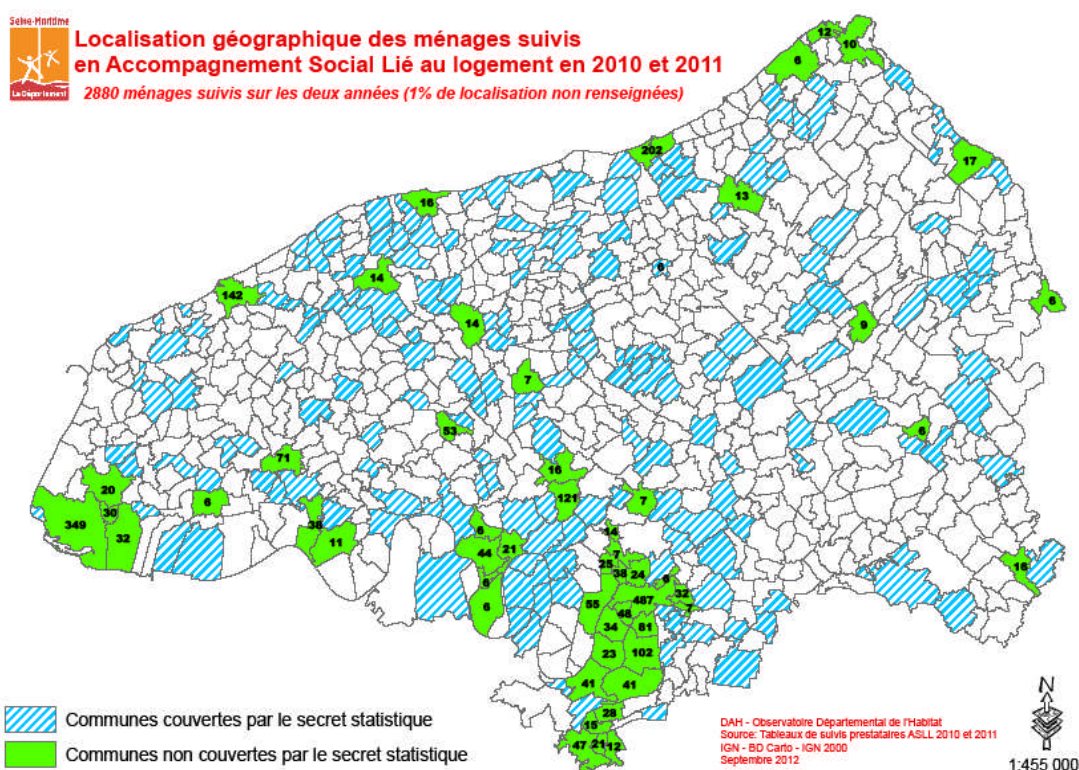
- Utiliser normalement le logement, ses équipements et les parties communes dans la connaissance des droits et devoirs des locataires.
- Respecter les règles de vie en communauté, établir de bonnes relations de voisinage dans l'immeuble et le quartier.
- Gérer correctement le budget logement : payer son loyer et ses charges de manière régulière.
- Avoir recours aux services publics : faire les démarches administratives nécessaires à l'entrée dans les lieux puis au maintien.

**Objectifs principaux des ménages suivis en ASLL en 2010 et 2011**



Trois objectifs principaux orientent l'Accompagnement Social Lié au Logement : la recherche d'un logement plus adapté à la situation des ménages pour près de la moitié ; l'accès et le maintien se partageant en deux l'autre moitié.

**En 2011, 1 885 ménages ont été suivis en Accompagnement Social Lié au Logement en Seine-Maritime.** Ces ménages ont été accompagnés par 21 prestataires conventionnés par le Département de Seine-Maritime.



	Nombre de ménages	%
UTAS 1	1095	38%
UTAS 2	131	5%
UTAS 3	278	10%
UTAS 4	149	5%
UTAS 5	450	16%
UTAS 6	331	11%
UTAS 7	286	10%
UTAS 8	132	5%
NR	25	1%

Un tiers des ménages sont concentrés sur trois villes, Rouen (487), Le Havre (349) et Dieppe (202).

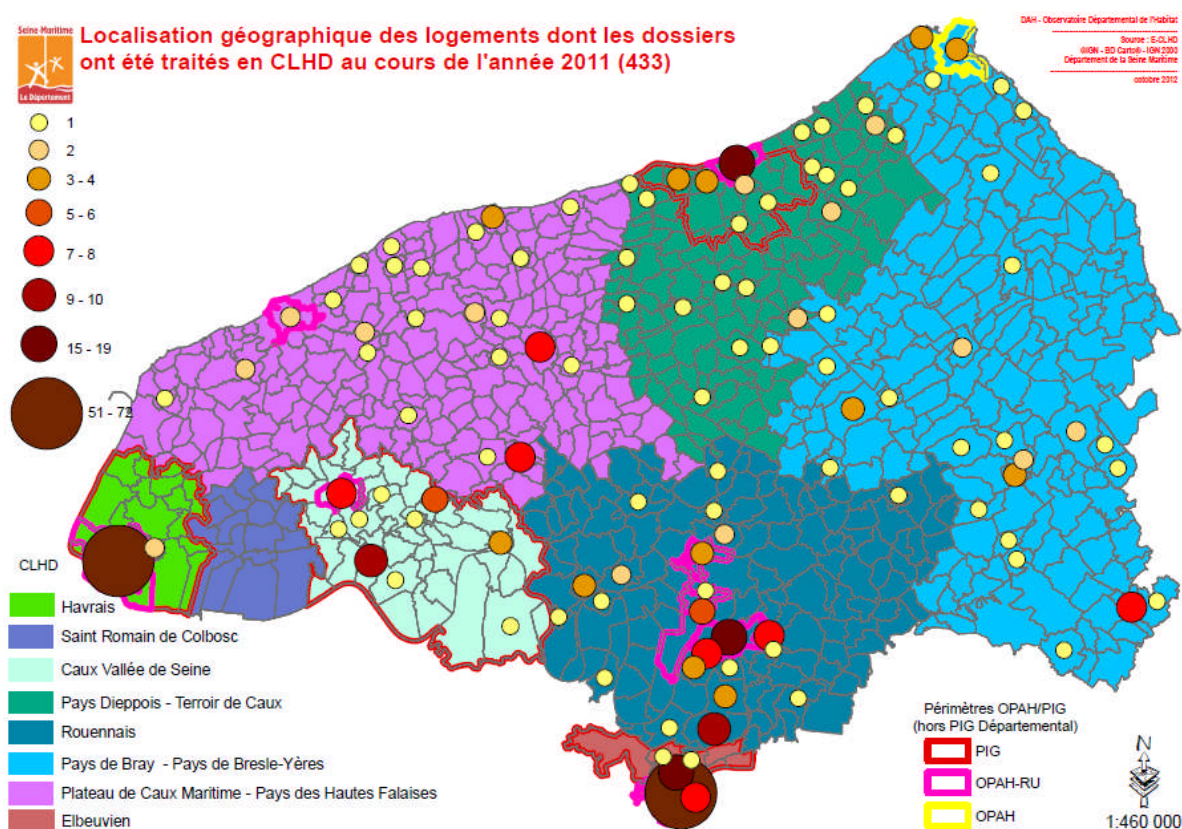
Il y a une répartition des ménages sur l'ensemble du Département (232 communes concernées).

Cependant en termes de volumes, les communes de la CREA concentrent de nombreux ménages.

f. **Lutte contre l'habitat dégradé : une orientation des signalements couplée à un dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat privé dégradé**

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de Seine-Maritime dans son axe III accentue son action sur la Lutte contre l'Habitat Dégradé. Pour cela, les acteurs du plan ont créé les Comités Locaux Habitat Dégradé (CLHD). Il est initialement prévu que 8 comités locaux soient mis en place pour couvrir l'ensemble du territoire seinomarin. Au terme de l'année 2011, 7 instances sont déjà entrées en vigueur. Le comité local de Saint Romain de Colbosc, a lui été mis en place pour la première fois au cours du premier semestre 2012.

302 signalements ont été examinés par les CLHD au cours de l'année 2011 et au 1<sup>er</sup> semestre 2012 parmi lesquels 54% ont une suspicion de non décence et 46% une suspicion d'indignité.



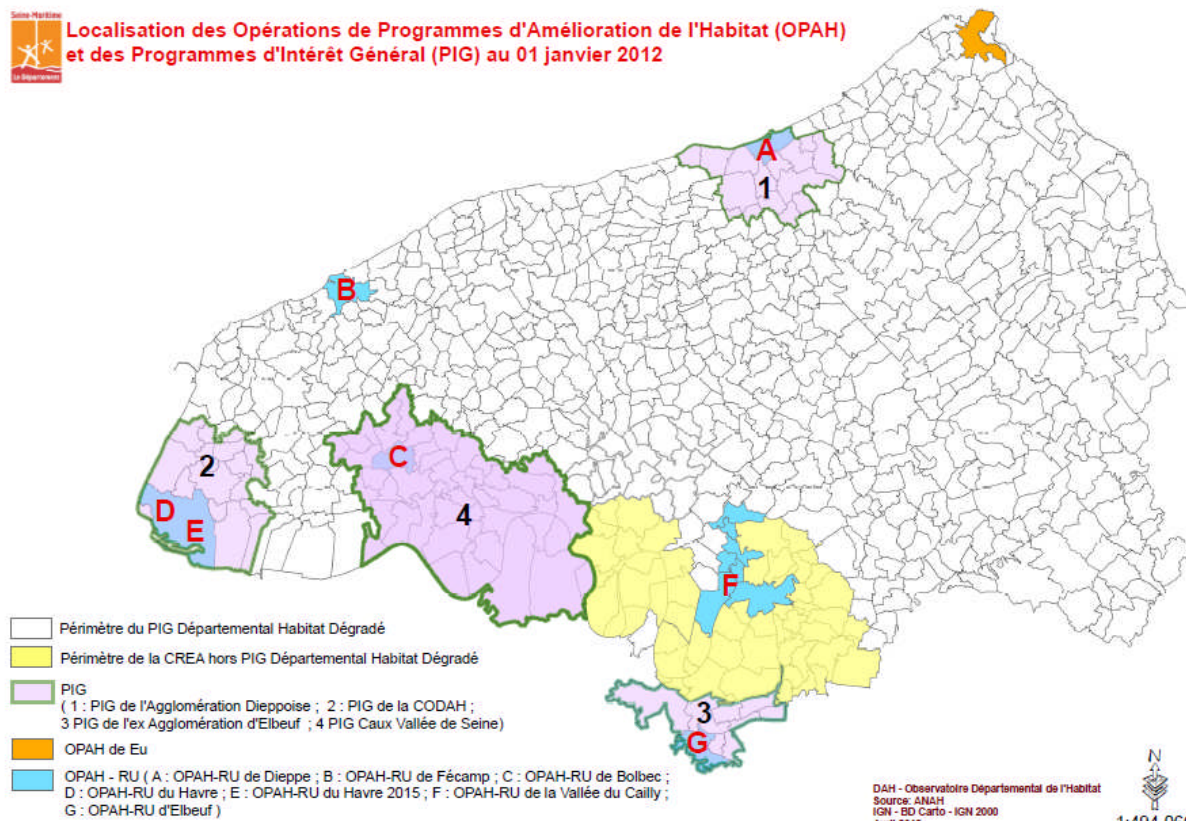
Un tiers des dossiers traités sont concentrés sur 5 communes : Le Havre (51), Rouen (19), Dieppe (15), Lillebonne (10) et Oissel (9). Viennent ensuite des villes comme Yvetot, Caudebec en Caux, Doudeville, Petit-Quevilly, Darnétal avec 7 ou 8 dossiers.

112 communes sont concernées par au moins un dossier soit 15% des communes sur les territoires étudiés.

Par ailleurs, la Seine-Maritime est largement couverte par des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat privé dégradé mobilisés pour permettre le traitement de ces logements. Parmi ceux-ci, le programme d'intérêt général (PIG) Départemental «habitat dégradé» qui a, en l'espace d'une année, examiné 86 dossiers.

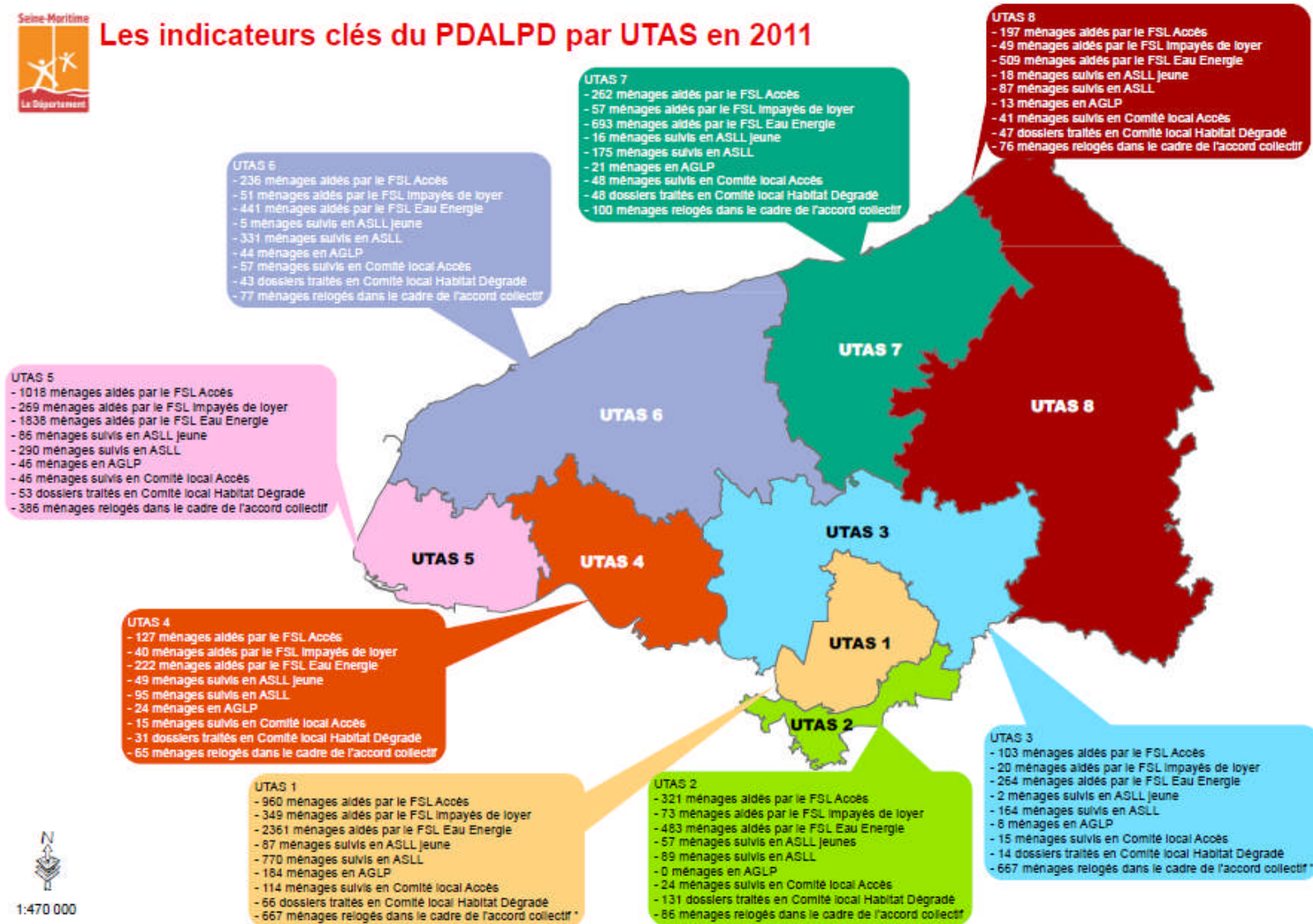


Localisation des Opérations de Programmes d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et des Programmes d'Intérêt Général (PIG) au 01 janvier 2012





## Les indicateurs clés du PDALPD par UTAS en 2011



### 3.7. L'hébergement et le logement temporaire en Seine-Maritime : une offre concentrée

#### Hébergement et réinsertion sociale

Catégorie d'établissement	Seine-Maritime	Haute-Normandie	France Métropolitaine
Centres d'hébergement et de réinsertion sociale, CHRS	1 261	1 685	38 980
Centres d'accueil de demandeurs d'asile, CADA	720	940	21 431
Autres centres d'accueil	160	160	20 470
Centres provisoires d'hébergement	0	0	1 519
Maisons relais – Pensions de famille	155	225	7 323
Résidences sociales	598	875	75 861
<b>Nombres de places d'hébergement</b>	<b>1 421</b>	<b>1 845</b>	<b>57 930</b>
Dont urgences	450	486	19 677
Dont stabilisation	128	141	7 865
Dont insertion	843	1 218	30 388

Sources : DRJSCS – FINESS - Lits, places installés au 1.01.2011 par catégorie d'établissement - Taux d'équipement

Au 1er janvier 2011, la Seine-Maritime dispose de 1421 places d'urgence, de stabilisation et d'insertion, dont 1261 financés par une dotation de financement de l'Etat.

**Le Département de Seine-Maritime est quantitativement bien équipé, mais souffre d'un déséquilibre territorial, les places étant concentrées dans l'agglomération rouennaise.**

Les ménages accueillis sont majoritairement des personnes isolées et des adultes avec enfant(s).

#### Nombre de ménages accueillis en CHRS en fonction de leur composition familiale - 2008

	Adultes isolés	Adultes avec enfant(s)	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)
<b>urgence</b>	33,5%	66,5%		
<b>stabilisation</b>	100,0%			
<b>insertion</b>	42,8%	44,1%	8,1%	5,0%

Source : DDCS Seine Maritime

L'offre en résidence sociale est amenée à évoluer en fonction des transformations des foyers de jeunes travailleurs et foyers de travailleurs migrants.

L'Allocation Logement Temporaire (A.L.T.), gérée par les D.D.A.S.S. depuis 2005, a pour vocation de permettre aux associations œuvrant à l'insertion par le logement ainsi qu'aux C.C.A.S. de mieux répondre aux besoins d'hébergement des personnes en difficulté, qui ne disposant pas d'un logement à titre permanent, sont exclues du bénéfice des aides personnelles au logement ou ne peuvent être hébergées dans un C.H.R.S.

Une quarantaine d'associations ou CCAS dans le département mobilisent 532 logements.

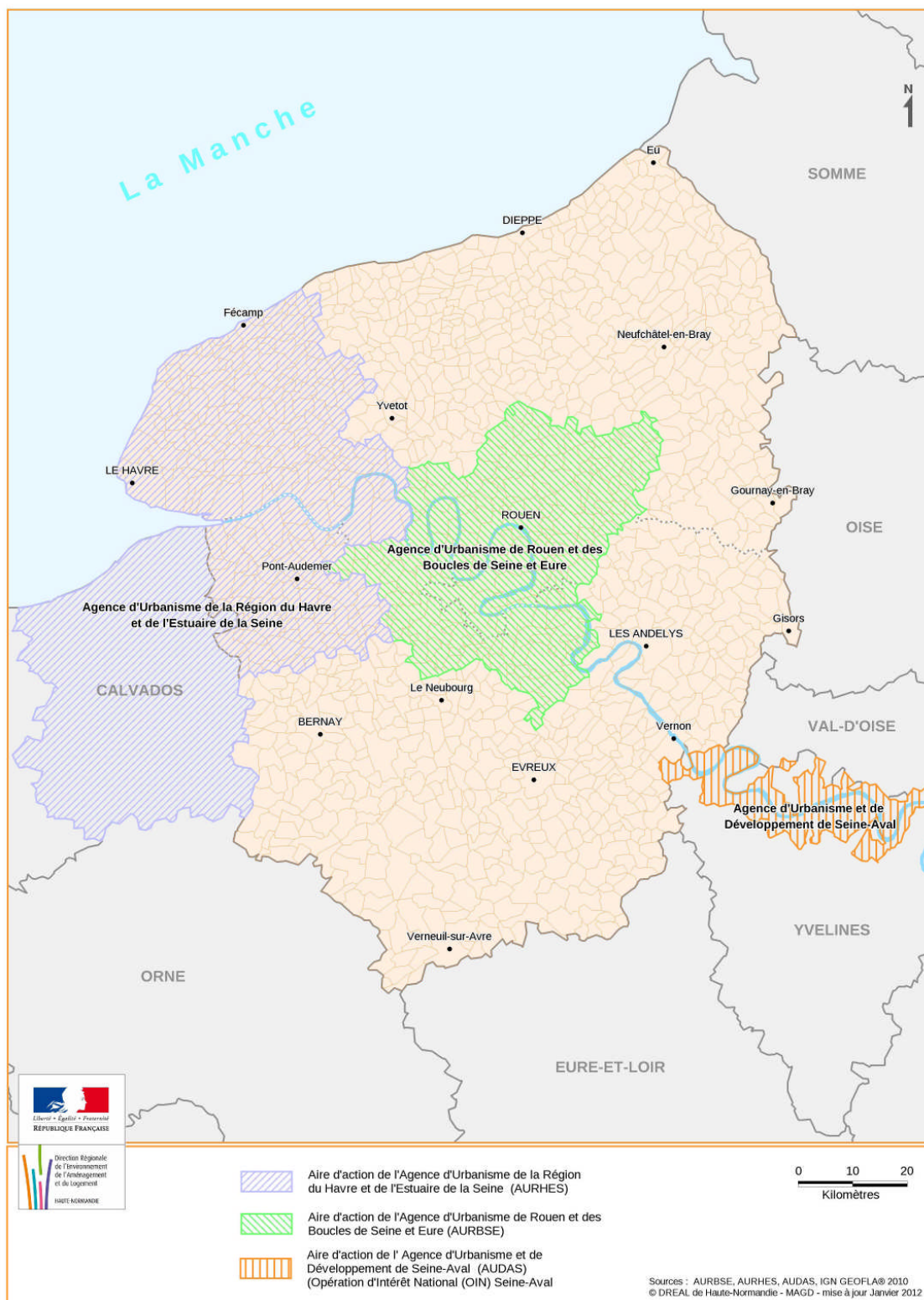
### Les points clés :

- ▶ **En 2010, le revenu médian est de 18 197 euros en Seine-Maritime, légèrement inférieur à la moyenne nationale.**
- ▶ **Les ressources des ménages seinomarins sont révélatrices d'une grande précarité de certains ménages :**
  - **59% des ménages seinomarins sont éligibles au parc locatif public ;**
  - **13,7% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté en 2009 (954 euros par mois pour une personne seule) ;**
  - **10 601 bénéficiaires du FSL en 2011 ;**
  - **40 046 bénéficiaires du RSA au 01/01/2011.**
- ▶ **La Seine-Maritime compte 580 811 logements en 2007.**
- ▶ **Une construction moyenne de 5 900 logements par ans.**
- ▶ **281 362 logements occupés par leurs propriétaires, 123 927 logements locatifs sociaux et 117 001 logements locatifs privés.**
- ▶ **Avec 23% de logements locatifs sociaux, le département de Seine-Maritime se positionne 8ème au classement national.**
- ▶ **108 189 logements sont inconfortables dont 22 483 ne disposent d'aucun élément de confort. Les territoires ruraux sont les plus touchés.**



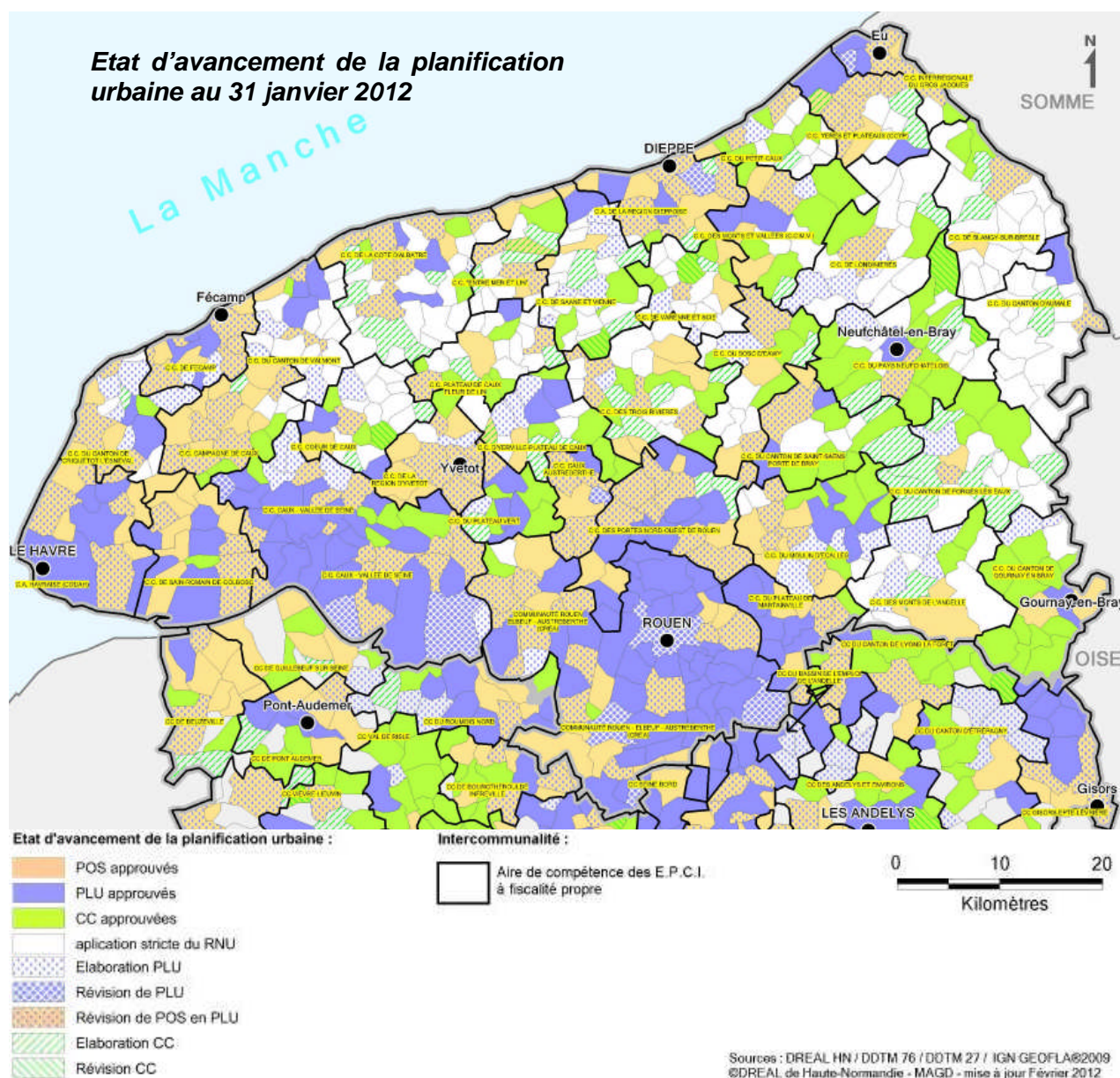
## 4. La place de l'habitat dans les politiques d'aménagement et de planification des territoires

### Les agences d'urbanisme en Haute-Normandie



Deux agences d'urbanismes interviennent sur le territoire départemental : l'Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine et l'Agence d'Urbanisme de Rouen et des Boucles de Seine et Eure.

## 4.1. Une planification urbaine à conforter



**62% des communes du département ont un document d'urbanisme :**

- Cartes Communales : 14% ;
- Plans Locaux d'Urbanisme : 20%
- Plans d'Occupation des Sols : 28%.

285 communes soit 38% de l'ensemble des communes du département n'ont pas de documents d'urbanisme propre et sont donc en application stricte du Règlement National d'Urbanisme.

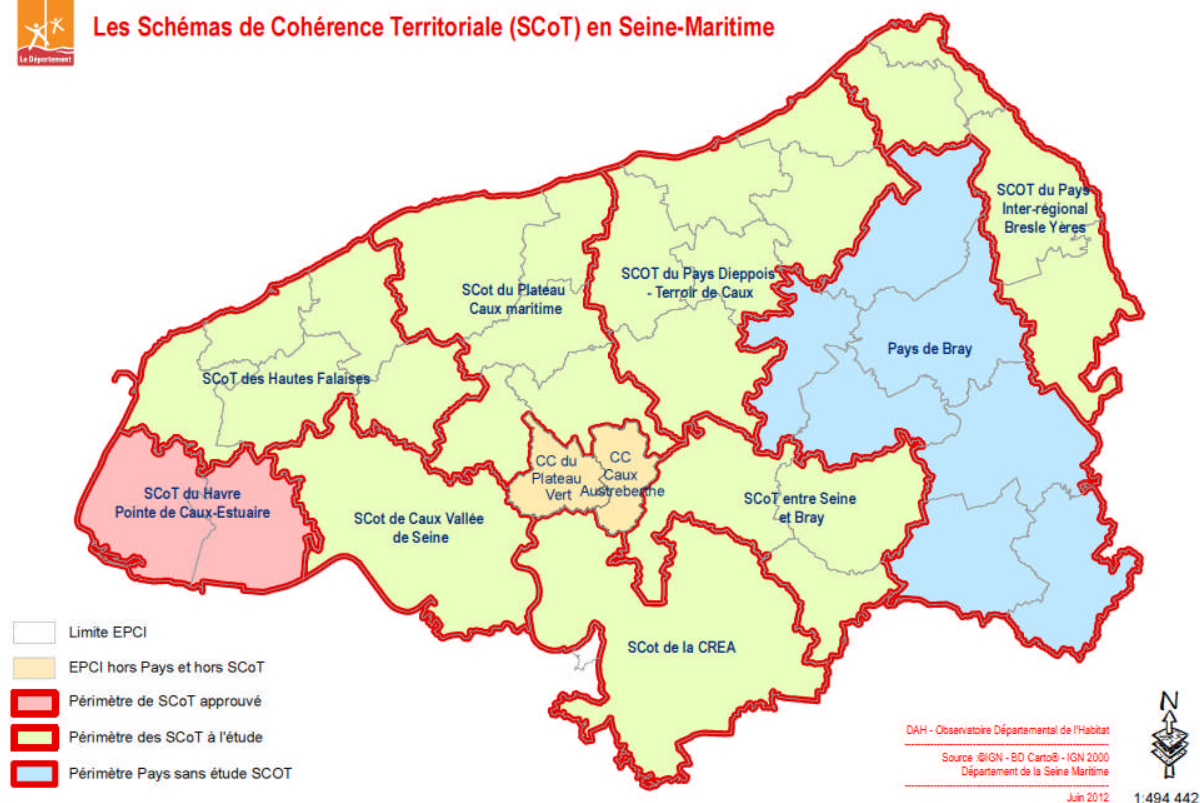
C'est donc l'Etat qui veille à réguler les projets d'urbanisation de ces communes. Ces dernières, en milieu rural sont parfois soumises à des tensions importantes en matière de développement d'habitat.

Les communes de l'axe Seine et du littoral sont largement couvertes par des documents d'urbanisme, les communes des espaces centraux et de l'Est du territoire sont majoritairement en application stricte du Règlement National d'Urbanisme.

## 4.2. Les Schémas de Cohérence Territoriale : une dynamique en cours sur le territoire



### Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) en Seine-Maritime



**Un seul SCoT est actuellement approuvé sur le territoire seinomarin : le SCoT du Havre-Pointe de Caux Estuaire.** 6 documents sont en cours d'élaboration et un est en cours de lancement.

Le Pays de Bray et les deux communautés de communes Caux Austreberthe et Plateau Vert sont hors d'une dynamique SCoT.

► **Etat d'avancement des Schémas de Cohérence Territoriale en Seine-Maritime**

Territoire	Population concernée	Statut	Enjeux en termes d'habitat
------------	----------------------	--------	----------------------------

**SCoT approuvé :**

<b>Le Havre Pointe de Caux-Estuaire</b>	271 000	SCoT annulé au tribunal administratif en décembre 2010. Approuvé le 13/2/12	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renouer avec une dynamique démographique dans la perspective de métropole</li> <li>- Diversifier le type de logements pour accueillir et retenir tous types de population</li> <li>- Reconstituer une possibilité de parcours résidentiel de qualité sur du pays.</li> <li>- Affirmer une politique ambitieuse de production de logements.</li> <li>- Accentuer l'offre en logements locatifs sociaux et opter pour une répartition plus équilibrée.</li> <li>- Maîtriser le développement des bourgs.</li> <li>- Promouvoir une organisation polycentrique du territoire.</li> <li>- Définir une norme minimale de diversité de l'offre et de mixité de statut des logements.</li> <li>- Produire un ou plusieurs « quartiers durables », exemplaires au plan environnemental.</li> </ul>
---	---------	--	---

**SCoT en cours d'élaboration (ou schémas directeurs en révision) :**

<b>Agglomération de Rouen-Elbeuf-Austreberthe</b>	461 000	Procédure de révision du Schéma directeur initiée en mars 2009. Approbation fin 2013.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre l'effort de construction dans la perspective de renouer avec une évolution démographique positive tout en permettant aux résidents d'effectuer leur parcours résidentiel.</li> <li>- Diversification de nouveaux logements qui doit être amplifiée, notamment sur les secteurs des plateaux est et nord ainsi que sur les espaces des anciennes CC, à l'ouest.</li> <li>- Structurer l'évolution urbaine dans un objectif de renforcement des espaces centraux afin de limiter l'étalement urbain.</li> <li>- Répartir plus efficacement les logements locatifs sociaux et intégrer les quartiers en difficultés au reste de l'espace urbain.</li> </ul>
<b>Pays Caux Vallée de Seine</b>	65 000	Lancement de la démarche SCoT en mai 2009. Phase diagnostic enjeux de développement finalisée en janvier 2010. Arrêt du SCOT le 14 fév. 2012.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Redynamiser la production de logements dans les communes urbaines.</li> <li>- Augmenter la densité du bâti dans les nouvelles opérations de construction.</li> <li>- Lutter de manière active et raisonnée contre le mitage et l'étalement urbain.</li> <li>- Diversifier les types de logements afin de proposer un parcours résidentiel de qualité et pérenniser l'attractivité résidentielle du territoire.</li> <li>- Améliorer le parc privé ancien.</li> <li>- Construire des logements de qualité, inséré dans leur environnement.</li> <li>- Améliorer l'offre en logements locatifs sociaux en mettant en cohérence l'offre et la demande.</li> <li>- Organiser le développement de l'habitat à l'échelle communale à l'aide du PLH.</li> <li>- Consolider la fonction de Caudebec-en-Caux en tant que pôle d'équilibre du territoire.</li> </ul>

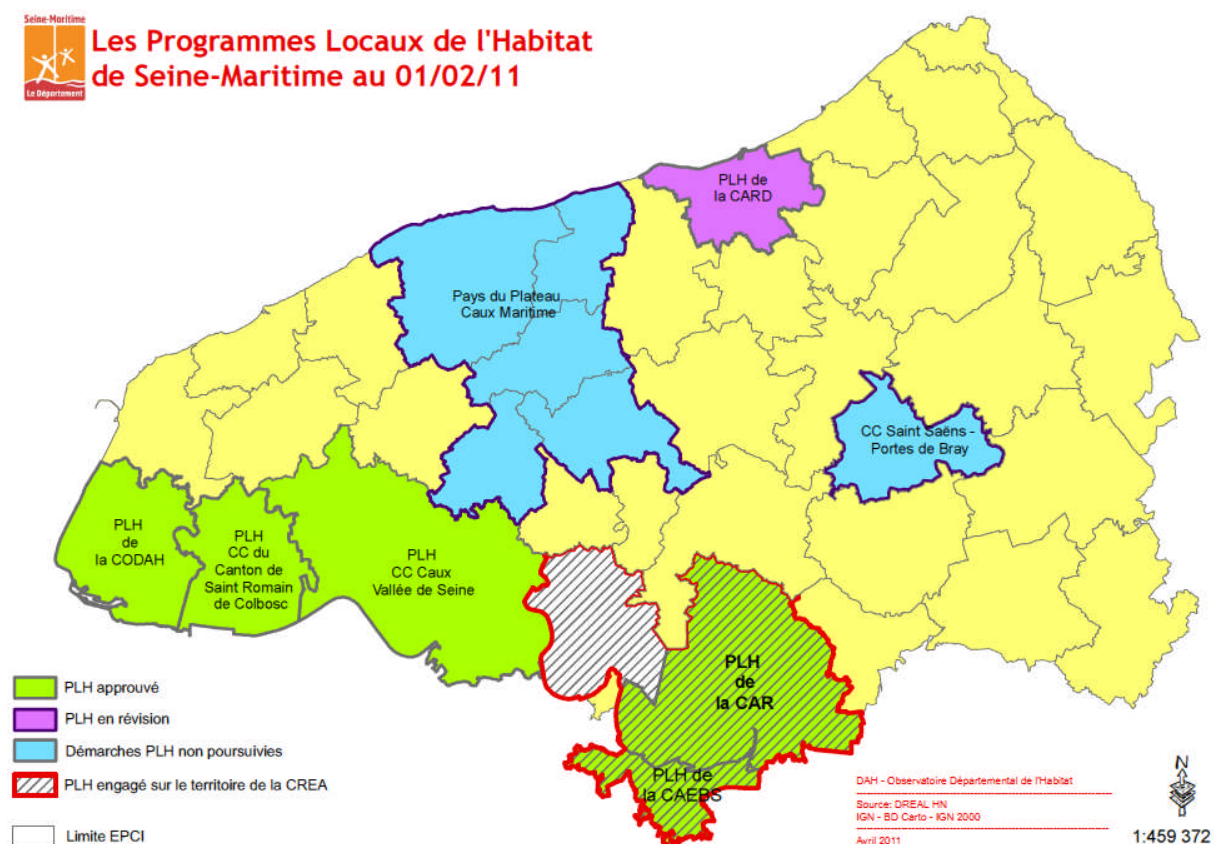
Territoire	Population concernée	Statut	Enjeux en termes d'habitat
<b>Pays des Hautes-Falaises</b>	75 000	Juillet 2006 : Création du Syndicat Mixte. Démarche SCoT initiée à l'automne 2007 Territoire probablement impacté par le redécoupage territorial (SDCI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inciter les communes à se doter de documents d'urbanisme (carte communale ou PLU) pour une meilleure gestion de l'urbanisation et du foncier.</li> <li>- Renforcer les pôles secondaires dans la structuration du territoire.</li> <li>- Proposer des alternatives à la maison individuelle, trop consommatrice d'espace.</li> <li>- Développer le réseau de transport en commun et lier l'urbanisation nouvelle à ces nouveaux axes.</li> <li>- Produire une offre en logements suffisante pour accueillir les nouvelles populations.</li> <li>- Réhabiliter le parc de logement ancien.</li> <li>- Densifier les centres des communes structurantes.</li> </ul>
<b>Pays Entre Seine et Bray</b>	47 000	Périmètre du SCoT validé par arrêté préfectoral courant 2008. Démarrage des études à l'automne 2009. Diagnostic finalisé en 2010. PADD en cours d'élaboration.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pérenniser le caractère attractif du territoire afin de poursuivre les politiques d'urbanisation passées.</li> <li>- Développer une offre en logements diversifiée et foncièrement abordable afin de fluidifier le parcours résidentiel de l'ensemble des ménages.</li> <li>- Densifier les centres par des opérations de renouvellement urbain.</li> <li>- Augmenter et diversifier l'offre en logements locatifs sociaux.</li> <li>- Intégrer les principes du développement durable dans l'habitat.</li> <li>- Adapter la programmation foncière aux besoins et agir sur l'adaptation des documents d'urbanisme locaux.</li> <li>- Gérer l'étalement urbain et la diffusion de l'habitat dans l'espace</li> </ul>
<b>Pays Plateau de Caux Maritime</b>	65 000	Périmètre arrêté en mai 2007. Délibération du syndicat mixte prescrivant l'élaboration du SCoT : décembre 2007. Orientations du PADD validées en comité syndical d'avril 2012.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Produire des types d'habitat adaptés aux besoins et aux revenus des ménages.</li> <li>- Renforcer la diversité du parc de logements à l'échelle communale.</li> <li>- Réhabiliter le parc bâti ancien en établissant des actions prioritaires.</li> <li>- Favoriser l'établissement de PLU ou de cartes communales pour une gestion globale du foncier.</li> <li>- Pérenniser l'accueil des résidents secondaires afin de générer de l'activité induite.</li> <li>- Préserver les équilibres démographiques pour permettre la pérennité des équipements et du commerce.</li> </ul>
<b>Pays Dieppois Terroir de Caux</b>	106 000	Création du syndicat mixte de pays en décembre 2010. Périmètre reconnu le 22/04/2011. Approbation prévue fin 2016.	

**Autres démarches SCoT à l'état de projet (non démarrées) :**

<b>Pays Bresle-Yères</b>	63 000	Le Syndicat mixte fermé du Pays interrégional portera le SCoT. Lancement prévu en 2012.
--------------------------	--------	---

Source : DAH – Service Aménagement et Urbanisme

### 4.3. Des EPCI avec des Programmes Locaux de l'Habitat ambitieux



La structuration du territoire en matière de Programmes Locaux de l'Habitat est encore très partielle. En effet, c'est **principalement la Vallée de la Seine qui est couverte par des PLH**. L'Est du Département est dépourvu de toute démarche mise à part pour la Communauté de Communes de Saint-Saëns-Portes de Bray qui a entrepris une étude Habitat (celle-ci n'a pas débouché sur un PLH).

La quasi-totalité des PLH préconise un accroissement sensible du nombre de logements sur leurs territoires, certains dans une optique d'attirer de nouvelles populations et d'autres afin de mieux répondre à un marché relativement tendu. Au sein de cette nouvelle production, l'ensemble des PLH insiste sur le développement de l'offre locative sociale.

Les EPCI s'orientent dans leurs PLH sur le développement d'une politique foncière intercommunale favorisée par la mise en place de conventions et de programmes pour maîtriser le prix et la raréfaction du foncier dans certaines zones du département.

D'autre part, chaque territoire, selon ses besoins et ses choix politiques développe des politiques spécifiques que ce soit un développement de l'accession, l'adaptation au vieillissement ou le développement durable.

EPCI	Part de la population seinomarine	Objectif de production annuel	Part de logements sociaux dans les objectifs annuels	
			Nombre	Pourcentage
CODAH (2010-2015)	21%	1070	320	30%
Caux Vallée de Seine (2010-2015)	4%	370	102	28%
Saint Romain de Colbosc (2011-2016)	1%	170	34	20%
CA Région Dieppoise (2006-2011)	4%	300	84	28%
CREA (2012-2017)	39%	3000	900	30%
<b>Total</b>	<b>69%</b>	<b>4910</b>	<b>1440</b>	<b>29%</b>

Les objectifs cumulés des PLH représentent une production de 4 910 logements par an, alors que la production moyenne entre 2005 et 2009 dans le département, la plus importante depuis les années 1980, est de 5 700 logements.

Les territoires munis d'un PLH souhaitent recentrer la production de logements. **Ils représentent 69% de la population et ont l'ambition de produire 86% des objectifs annuels de logement sur le département**, alors que ces 5 dernières années ils en ont produit 55%

### Les points clés :

- ▶ **62% des communes du département ont un document d'urbanisme.**
- ▶ **285 communes soit 38% de l'ensemble des communes du département n'ont pas de documents d'urbanisme et sont donc en application stricte du Règlement National d'Urbanisme.**
- ▶ **1 Schéma de Cohérence Territoriale approuvé et 7 en cours d'élaboration.**
- ▶ **5 Programmes Locaux de l'Habitat approuvés ou à l'étude.**

## B. L'émergence de grands enjeux départementaux

### 1. L'adéquation entre l'offre de logement et les besoins des ménages

#### 1.1. Une inadéquation potentielle entre la structure des ménages et la typologie des logements existants

Typologie des résidences principales en 2007

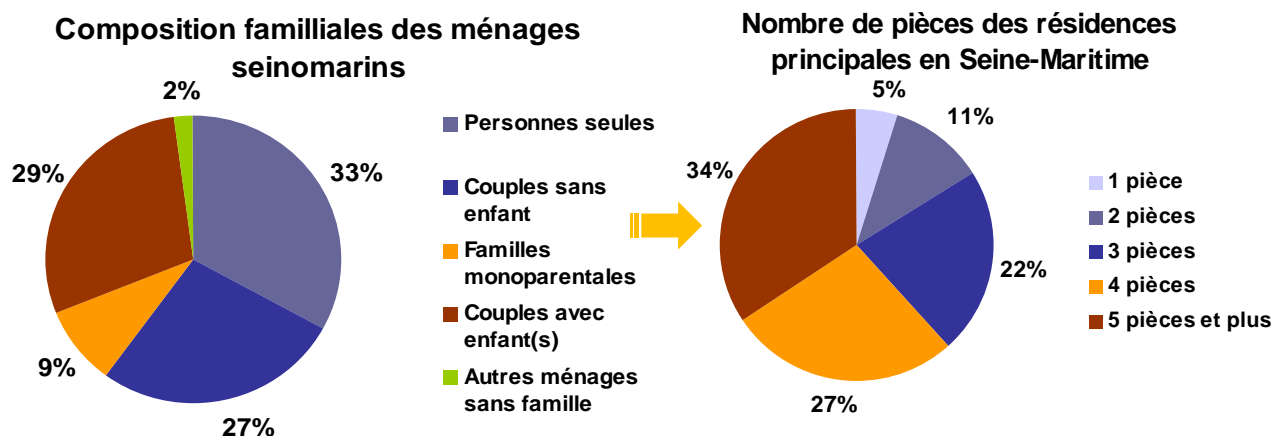
	T1	T2	T3	T4	T5 ou plus
<b>Seine-Maritime</b>	5%	11%	22%	27%	34%
<b>Haute-Normandie</b>	5%	10%	21%	27%	37%
<b>France-Métropolitaine</b>	6%	12%	21%	25%	35%

Source : Insee, RP2007 exploitations principales.

Le parc de logements de Seine-Maritime est marqué par :

- **Une plus faible part de T1 et T2 qu'en moyenne nationale** : 16% contre 18% en France Métropolitaine ;
- **Une part de grands logements, T5 ou plus, similaire à la moyenne nationale** (34%) ;
- **Une surreprésentation des typologies moyennes, T3 et T4**, qui répondent au plus grand nombre, mais loin de toutes les réalités économiques.

L'évolution de la composition et donc de la taille des ménages génère mécaniquement une forme d'inadéquation entre les types de ménages, aujourd'hui plus petits, et les logements proposés.

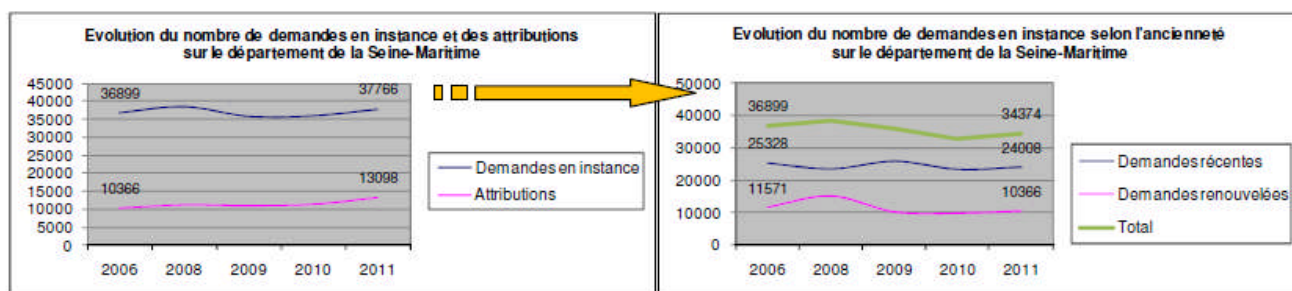


**Les personnes seules et couples sans enfants représentent 60% des ménages seinomarins, alors que le parc compte 38% de T1/T3 (16% T1 / T2 et 22% de T3).**

Porteuse d'une pression sur certaines typologies de logements, cette inadéquation peut générer en parallèle une forme de sous occupation potentielle, particulièrement marquée dans de nombreuses communes rurales et périurbaines.

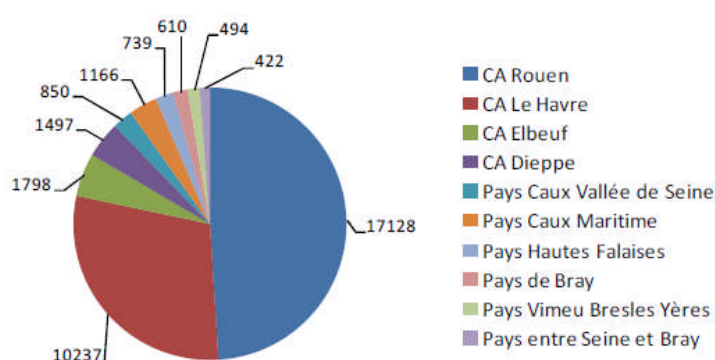


## 1.2. Une demande de logement social caractérisée<sup>11</sup>



Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, 37 766 demandes de logements dans le parc social ont été recensées soit une progression de 2,35% entre 2006 et 2011.

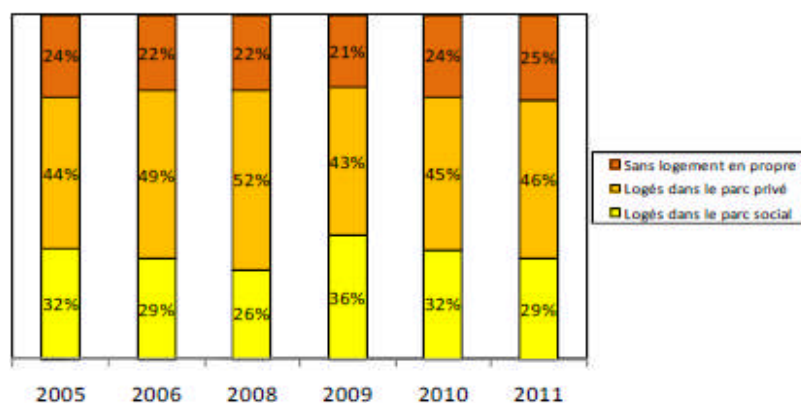
### ► La répartition de la demande par territoire



88% des demandes sont localisées dans les agglomérations. La demande s'exprime au regard d'une offre de logement, et se manifeste sur les territoires dotés de services et d'un réseau de transports en commun.

### ► Les principales caractéristiques des demandeurs

Evolution de l'origine résidentielle des demandeurs sur le département de la Seine-Maritime



Une demande émanant en premier lieu du parc privé, mais concernant aussi un volume important sans logement propre (décohabitants, hébergés...).

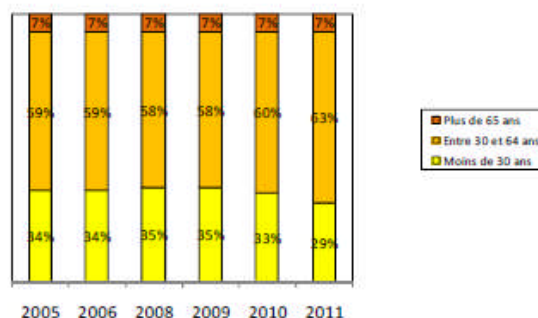
→ 71% de demandeurs non logés ou provenant du parc privé.

→ 29% des demandeurs sont déjà logés dans le parc social et souhaitent évoluer dans leur parcours résidentiel.

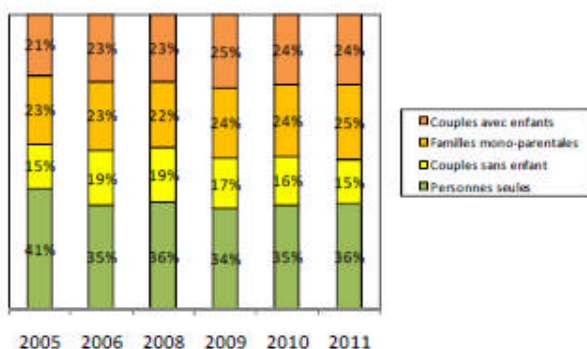
<sup>11</sup> Données issues de l'Observatoire de la demande et des attributions au 1<sup>er</sup> janvier 2011-Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie.

### 1. L'âge des demandeurs

L'essentiel de la demande provient de ménages (60%) entre 30 et 64 ans. Peu d'évolutions entre 2005 et 2009 concernant l'âge des demandeurs. Depuis 2010, la part des demandeurs de moins de 30 ans diminue (-6%) compensée par l'augmentation de la part des demandeurs de 30 à 64 ans (+ 5%).

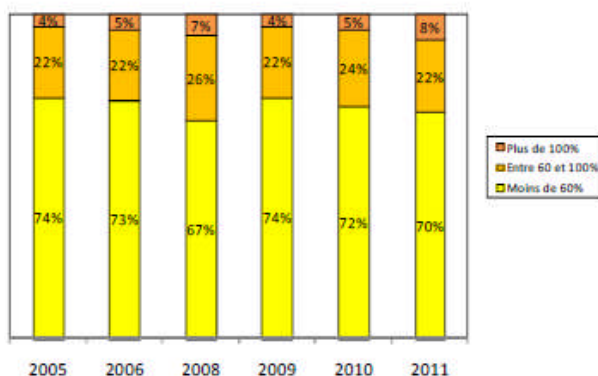


### 2. La composition familiale des demandeurs



Les petits ménages : les personnes seules (36%), les couples sans enfants (15%) représentent la moitié des demandeurs. La part des couples avec enfants se stabilise autour de 25% depuis 2009.

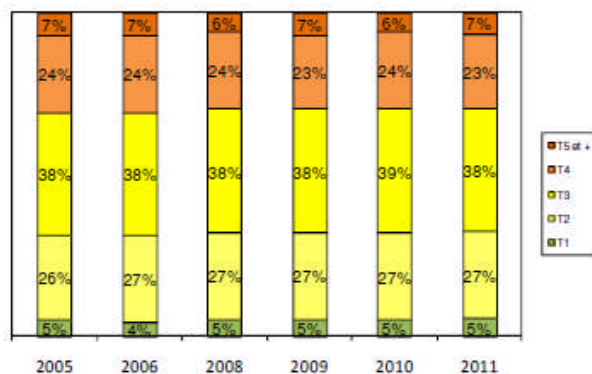
### 3. Evolution des ressources des demandeurs



La demande émane très largement de personnes dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM (pour les ¾ des demandeurs). Toutefois, une légère diminution de leur nombre qui vient compenser la part des demandeurs dont les revenus sont supérieurs à 100% des plafonds, en légère augmentation.

Les demandes sont concentrées autour des typologies moyennes : T2, T3 et T4. Le T3 reste le produit le plus demandé (à hauteur de 38%).

### 4. Les types de logements recherchés



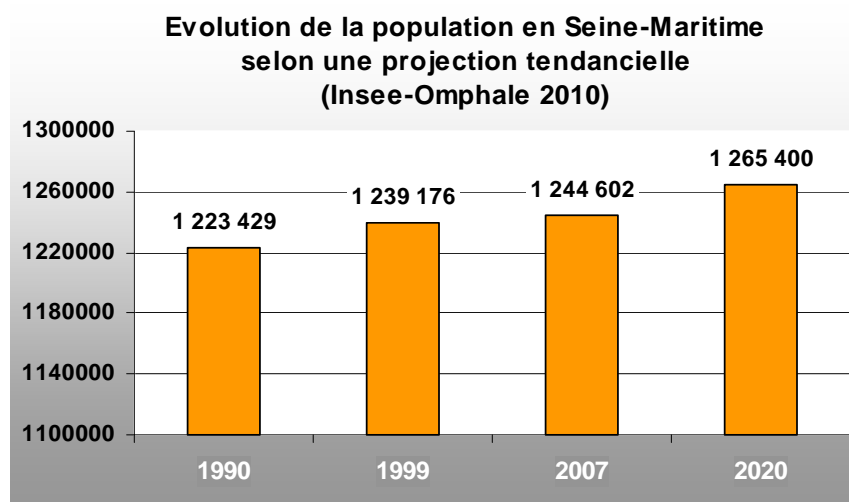
Principales caractéristiques des attributions 2011	Taux de demandes satisfaites (nbre d'attributions / nbre de demandes en instance *100)	
	Moyenne régionale : 36%	
<b>Origine résidentielle des attributaires</b> 33 % des attributions pour les ménages sans logement en propre	Ménages sans logement en propre :	47 %
	Ménages issus du parc privé :	44 %
	Ménages déjà logés dans le parc social :	25 %
<b>Typologie de logements attribués</b> 42 % des attributions dans du T3	T1/T2 :	40 %
	T3/T4 :	42 %
	T5 et + :	30 %
<b>Age des attributaires</b> 40 % des attributions pour les moins de 30 ans 5 % pour les plus de 65 ans	Moins de 30 ans :	50 %
	Plus de 65 ans :	32 %
<b>Ressources des attributaires</b> 67 % des attributions pour les ménages très modestes	Ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds du PLAI :	38 %
	Ménages ayant des ressources correspondant aux plafonds du PLS :	34 %
<b>Composition familiale des attributaires</b> 33 % des attributions pour les personnes seules 24 % pour les familles mono parentales	Personnes seules :	41 %
	Couples sans enfants :	34 %
	Ménages avec enfants (couples + familles mono parentales) :	43 %

### 1.3. Tendances et perspectives : les évolutions qui impacteront les besoins en termes de logements

#### a. Une croissance démographique faible à l'horizon 2020

Selon le scénario tendanciel de l'Insee, la population seinomarine s'établirait en 2020 à 1 265 400 personnes, soit :

- + 1,6% d'évolution sur la période 2007 / 2020
- + 0,1% d'évolution annuelle moyenne



Le scénario choisi est celui dit « tendanciel ». Il s'agit d'un scénario, reproduisant les tendances de fécondité, mortalité et migrations départementales observées par le passé.

b. **Un vieillissement générateur en particulier de nouveaux besoins en logements et d'accompagnement des parcours résidentiels**

**Projections de population  
"tendancielle"**

	<b>2010</b>	<b>2020</b>
Moins de 3 ans	48 100	46 300
De 11 à 15 ans	77 100	77 100
80 ans ou plus	63 800	77 400
90 ans ou plus	8 200	16 900

Source : Omphale 2010, scénario central

A l'horizon 2020, les projections tendancielle permettent d'estimer l'évolution des tranches d'âges :

- Une évolution négative de la tranche d'âge des moins de 3 ans ;
- Une stagnation pour les 11-15 ans ;
- Une évolution forte des 80 ans ou plus ;
- Une tranche d'âge des 90 ans ou plus qui va doubler.

Le vieillissement touche l'ensemble des territoires, c'est une population nécessitant des réponses spécifiques.

**Taux d'équipement au 1er janvier 2010 pour 1 000 habitants de 75 ans et plus.**

	<b>Seine-Maritime</b>	<b>France métropolitaine</b>
<b>Taux d'équipement en structures d'hébergement complet pour personnes âgées<sup>12</sup></b>	<b>151,8</b>	121,7
<b>Taux d'équipement en places de services de soins à domicile.</b>	21,1	19,2
<b>Taux d'équipement en lits médicalisés (EHPAD).</b>	96,9	101,3
<b>Taux d'équipement en places d'accueil de jour.</b>	1,6	1,7

Source : Insee, Seine-Maritime, Imaginons 2020, Diagnostic de l'attractivité du Département, 2012.

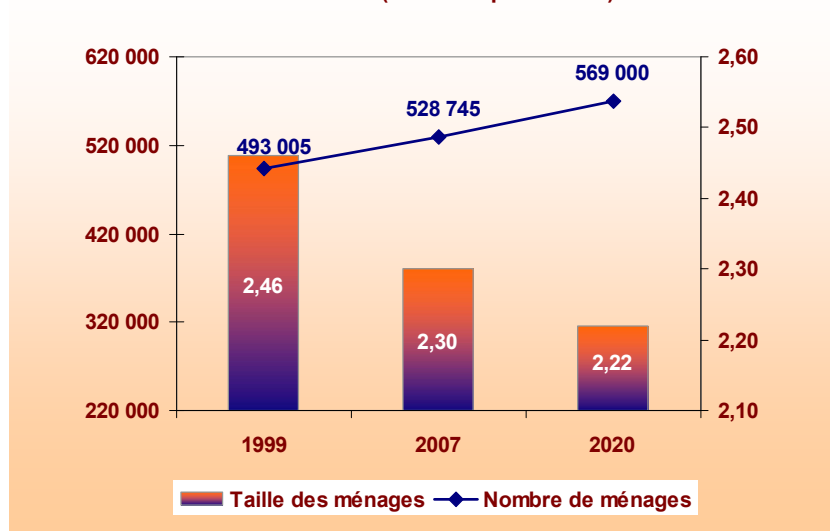
Malgré des taux d'équipements satisfaisants à l'échelle départementale concernant l'accueil spécifique pour les personnes âgées, les territoires sont inégalement armés pour répondre à ces besoins qui vont fortement augmenter d'ici à 2020.

En dehors de l'accueil spécifique, le maintien à domicile est un moyen de répondre aux besoins et doit s'appuyer sur une diversité d'actions : adaptation des logements existants, développement d'une offre de petits logements bien situés, création de résidences services...

<sup>12</sup> maison de retraite, logement-foyers et hébergement temporaire.

### c. Plus de 40 000 ménages supplémentaires d'ici à 2020

Evolution des ménages seinomarins selon une projection tendancielle (Insee-Omphale 2010)



Selon le modèle de projections tendancielles, la Seine-Maritime gagnerait à l'horizon 2020 40 255, représentant une évolution de l'ordre de 7,6% sur la période.

Entre 2009 et 2020, la Seine-Maritime aurait 3096 ménages supplémentaires par an : soit un besoin en logement équivalent.

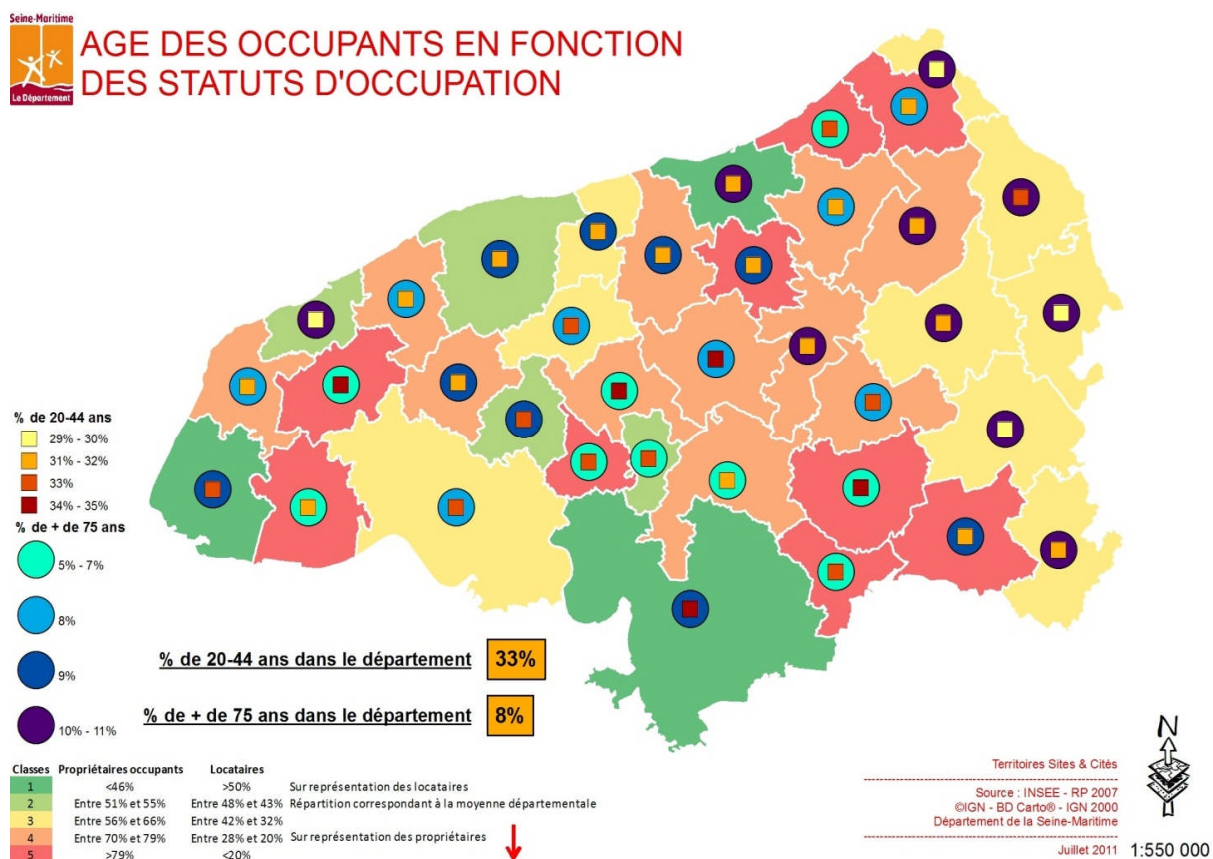
#### Les points clés :

- ▶ **38% de logements ayant une à trois pièces (16% de T1 et T2) ;**
  - Une pression potentielle sur certaines typologies de logements.
  - Une sous-occupation potentielle, notamment marquée dans les communes rurales et périurbaines (1ère couronne).
  
- ▶ **Des évolutions à l'horizon 2020 qui impacteront les besoins en logements :**
  - Une population qui augmente faiblement : 1 420 habitants supplémentaires par an d'ici 2020 ;
  - Un nombre de ménages qui croît plus rapidement que la population : près de 3 000 ménages supplémentaires par an ;
  - Une baisse continue de la taille moyenne des ménages : 2,22 personnes par ménages estimé en 2020.

## 2. Des territoires entre complémentarités et concurrence

Un croisement des indicateurs concernant les statuts d'occupation et les ménages permet d'illustrer dans quelle mesure le parc proposé oriente les types de ménages accueillis.

### ► Croisement des statuts d'occupation et de l'âge des ménages occupants



La CREA et la CODAH se caractérisent par une majorité de ménages locataires : au sein des ménages de ces territoires, on relève une part notable de 20-44 ans (plus de 33%) mais aussi de personnes âgées (9%). Si la CA de la Région Dieppoise est aussi marquée par une surreprésentation des ménages locataires, la population y est globalement plus âgée.

D'autres EPCI au caractère urbain encore marqué (classe 2) sont composés d'une part notable de locatif (entre 43% et 48%), correspondant à la moyenne départementale, accueillent une population plus âgée que dans les 2 principales agglomérations.

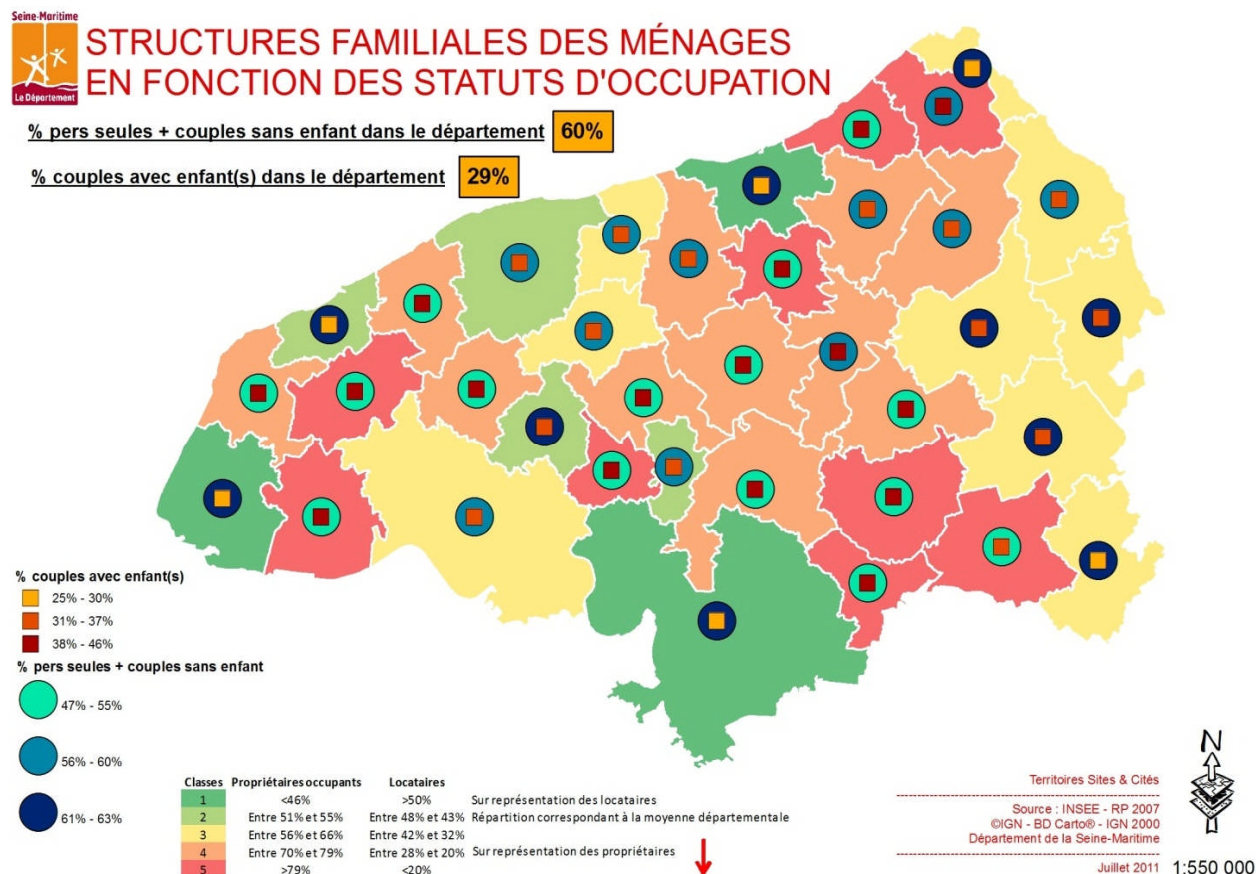
Les couronnes résidentielles et périurbaines des 2 principales agglomérations se dessinent clairement (classes 4 et 5) : composées d'une part écrasante de ménages propriétaires (plus de 70%), elles accueillent une faible part de personnes âgées. La part de ménages de 20-44 ans y est cependant variable : globalement forte au sein des EPCI jouxtant la CREA voire en périphérie lointaine, elle est moins marquée à proximité de la CODAH.

Les EPCI situés à proximité des pôles urbains du littoral présentent un visage hétérogène : population relativement jeune pour la CC du Petit Caux ou la CC Campagne de Caux, légèrement plus âgée pour les CC Saône-et-Vienne ou Varenne-et-Scie.

A l'est du département, les EPCI ont une structure du parc de logement moins typée que dans les couronnes périurbaines : bien que la propriété occupante soit majoritaire, la part de locatif n'est pas négligeable ; la population y est relativement âgée.

La CC de Caux Vallée de Seine présente enfin un visage particulier, signe de son caractère industriel : son parc est plus largement occupé en propriété que dans les EPCI plus urbains, mais la population y est plus jeune que dans les EPCI disposant d'un parc similaire.

► **Croisement des statuts d'occupation et de la structure familiale des ménages occupants**



Les 3 agglomérations ainsi que la CC de Fécamp sont marquées par une faible part de ménages « familiaux » (couples avec enfant(s)) et à l'inverse une très forte représentation des petits ménages (plus de 60%).

Les EPCI situés en couronne de la CREA, de la CODAH mais aussi pour certains de la CA de la Région Dieppoise, des CC de Fécamp ou de de la Côte d'Albâtre présentent de très fortes parts de familles.

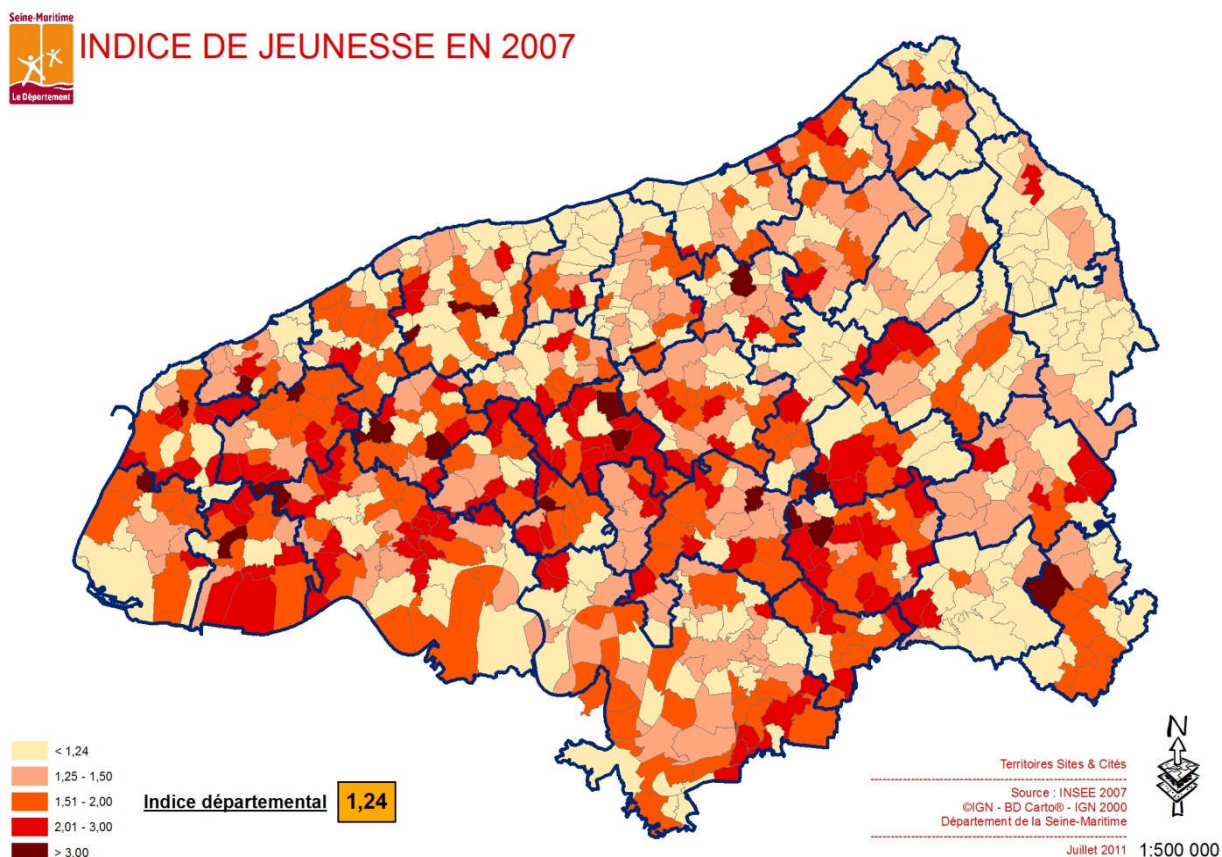
La CC de Caux Vallée de Seine ainsi que plusieurs EPCI littoraux présentent des situations plus intermédiaires.

L'est du département se distingue enfin par de fortes parts de personnes seules, en lien avec le vieillissement des territoires, et des proportions de ménages « familiaux » assez intermédiaires.

## 2.1. Des espaces périurbains qui accueillent de jeunes ménages

**Les communes périurbaines accueillent majoritairement des ménages jeunes, des couples avec ou sans enfant.** L'indice de jeunesse traduit ce constat.

L'indice de jeunesse<sup>13</sup>, indice caractérisant un territoire sur le plan de l'âge, est en moyenne de 1,24 au niveau départemental, soit légèrement au-dessus de la moyenne nationale (1,18).



Les ménages jeunes trouvent davantage leur résidence en 2ème couronne des agglomérations : en effet, les indices les plus importants se situent dans les périphéries des agglomérations ainsi que sur une bande allant du Pays Entre Seine et Bray jusqu'au Pays des Hautes Falaises.

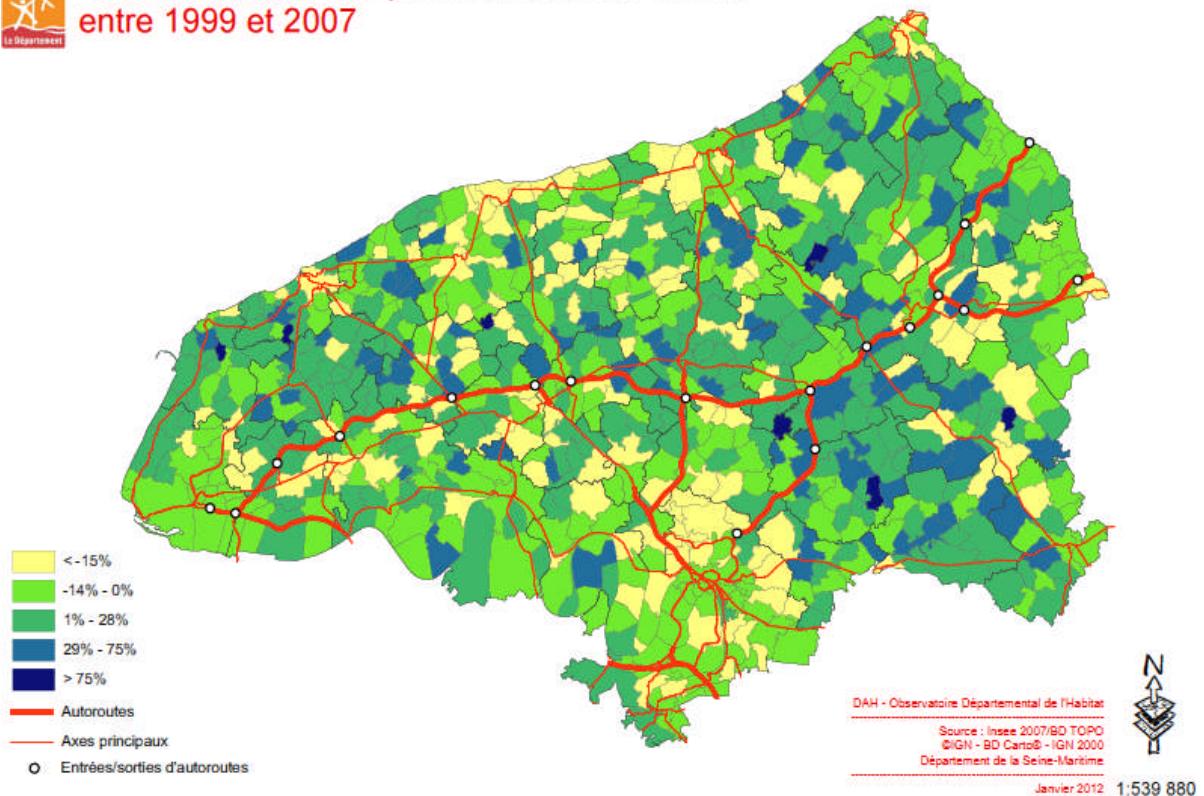
**Les territoires périurbains ont des indices de jeunesse supérieurs au taux moyen départemental.** Ce phénomène peut être expliqué par la présence de familles avec enfants.

<sup>13</sup> L'indice de jeunesse représente le rapport entre les populations de moins de 20 ans et celles de plus de 60 ans.





## Taux d'évolution des personnes de 30-45 ans entre 1999 et 2007



De nombreuses communes très éloignées des pôles-centres accueillent de nouveaux ménages, signe d'une installation périurbaine.

Cette périurbanisation est en partie favorisée par le maillage, la qualité, voire la gratuité des infrastructures autoroutières et la qualité du réseau routier départemental.

Ces territoires périurbains semblent accueillir de jeunes familles accédantes, confirmant les constats des PLH des agglomérations de Rouen et de Havre : **fuite des jeunes ménages face aux coûts de l'immobilier en agglomération.**

Or les principales zones d'emploi sont situées le long de la Vallée de la Seine et à proximité du littoral. Les déplacements domicile-travail sont donc intenses. L'un des risques liés à ce phénomène de périurbanisation est la **fragilisation des ménages au regard du poids des dépenses de déplacements dans leur budget.**

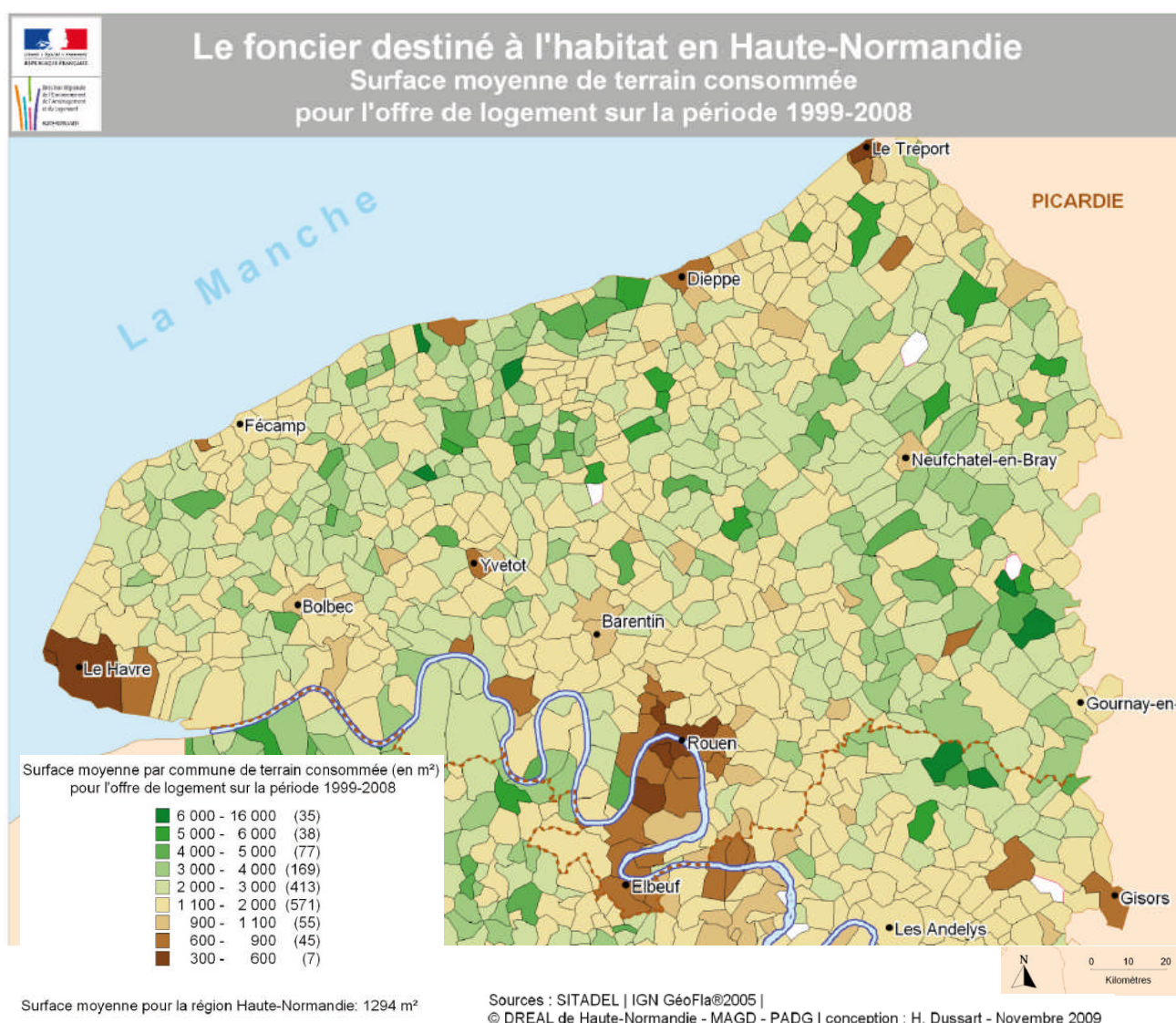
Le budget déplacement représente un lourd poste de dépense pour les ménages périurbains, très sensible à l'évolution des coûts du carburant, structurellement amenés à croître. Il fait peser sur ces ménages un risque réel de précarisation face à l'envolée des coûts de déplacement.

Lors de leur installation, les ménages arbitrent, en fonction de leur budget, entre le coût du logement, sa taille, le voisinage et le temps de transport. Le budget consacré aux déplacements fait partie de l'arbitrage, mais est généralement mal évalué et est aussi compensé par des taxes locales et les frais de location moins élevés en milieu rural. En cas d'éloignement important, la part du budget consacrée au transport peut doubler et devenir supérieure au remboursement des mensualités d'emprunt lié au logement ou au coût de la location.

Deux types de populations périurbaines doivent être cependant distingués :

- Les habitants du périurbain les plus aisés qui ont choisi ce mode de vie et sont généralement localisés en périphérie relativement proche ;
- Les ménages les moins aisés pour lesquels l'éloignement est contraint et reste une condition sine qua non à l'accession à la propriété : ce sont typiquement des ménages de plus de 30 ans, dont la cellule familiale évolue (naissance) et qui s'installent en périphérie plus lointaine des centres urbains (20 ou 30 km). Sur ceux-ci, l'effet solvabilisateur du PTZ et son élargissement aux acquisitions dans l'ancien ont été décisif.

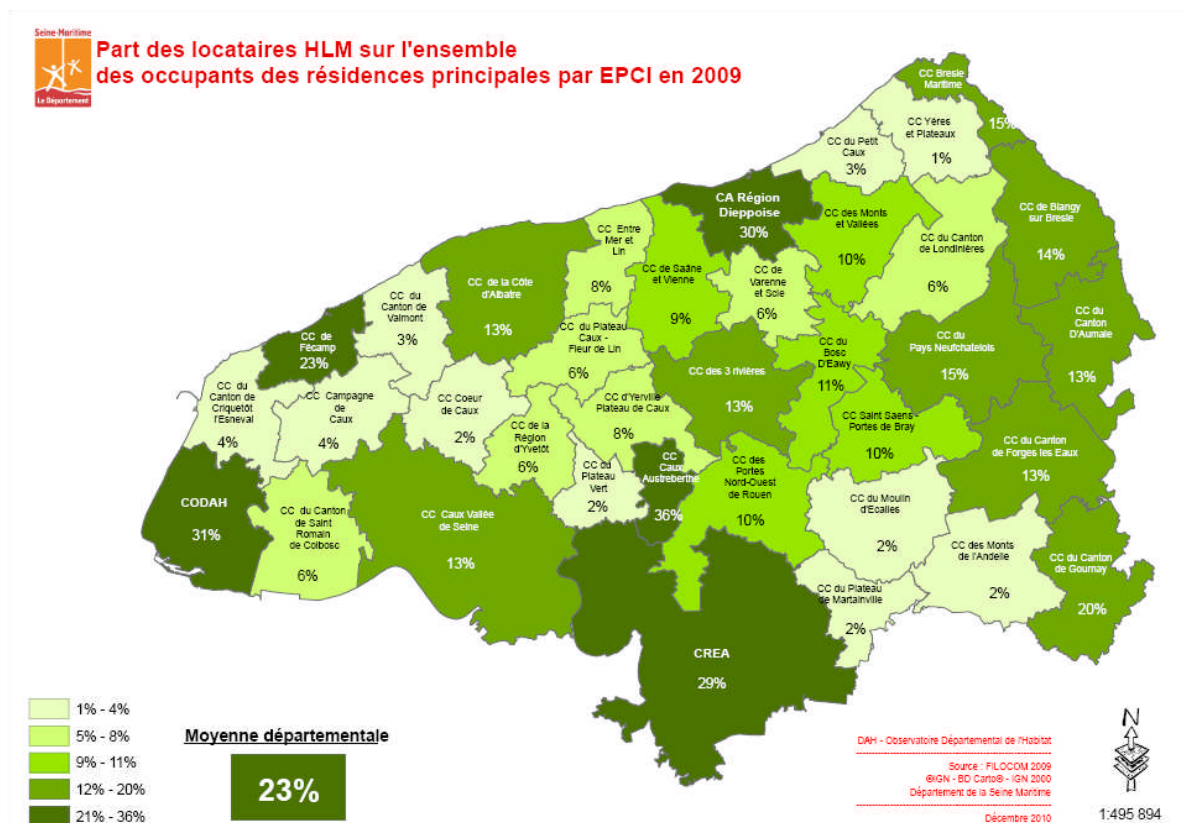
L'urbanisation en « extension » et non en renouvellement urbain est caractéristique de la périurbanisation et, tout comme les formes d'habitat consommatrices d'espaces (individuel pavillonnaire), est de nature à mettre en danger les paysages de Seine-Maritime et ses ressources foncières pour l'agriculture.



L'étude réalisée par la DREAL « analyse de la consommation du foncier par typologie d'habitat à l'aide des surfaces terrains de la base SITADEL » illustre la consommation foncière entre 1999 et 2008 selon les territoires.

## 2.2. Des agglomérations qui logent des ménages précaires en locatif

### a. Des taux de locataires du parc HLM élevés dans les agglomérations

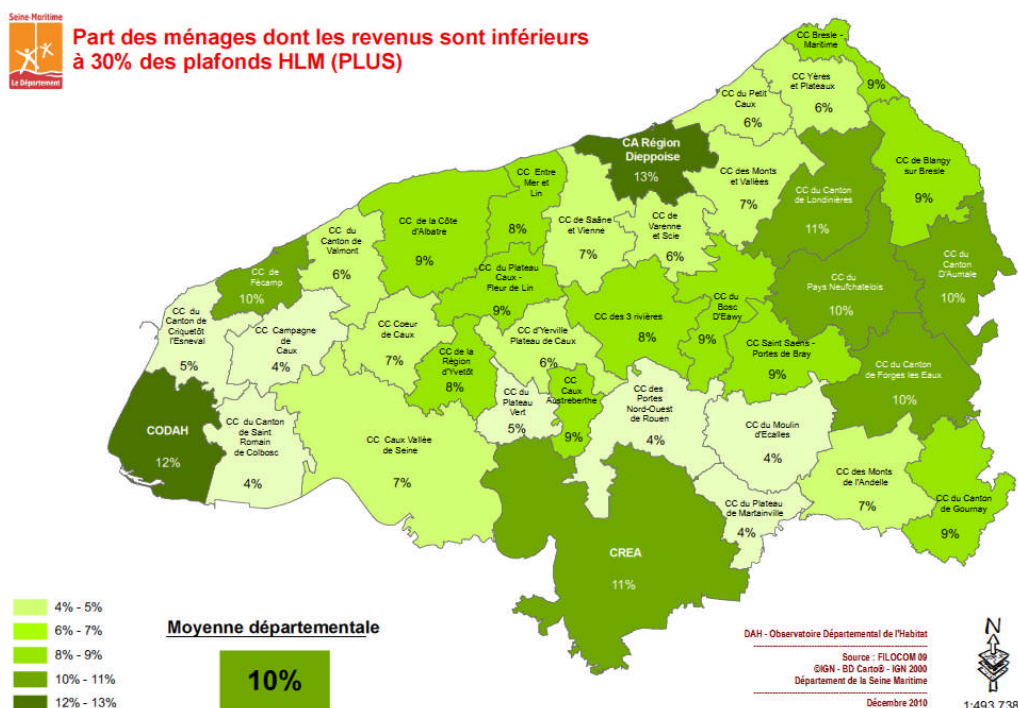


Dans les territoires d'agglomérations, les taux de locataires du parc HLM avoisinent ou sont supérieurs à 30%.

La CC Caux Austreberthe compte 36% de locataires du parc social, c'est le taux le plus élevé sur le département.

Les territoires périurbains ont des taux très faibles, généralement inférieurs à 10%.

## b. Des ménages démunis concentrés dans les agglomérations.



Les ménages les plus précarisés en termes de ressources, illustrée ici par les ménages dont les ressources sont inférieures à 30% des plafonds<sup>14</sup>, se retrouvent au sein des EPCI du Pays de Bray ou du Pays Interrégional Bresle Yères mais aussi des pôles urbains : CARD, CODAH, CREA et communauté de communes de Fécamp principalement.

L'étude de la DREAL réalisée par le bureau d'étude FORS et intitulée « Les besoins en logement des ménages à faibles ressources » met en exergue un besoin de logements des ménages à faibles ressources qui sont concentrés principalement dans les agglomérations.

Ils sont proportionnellement moins présents dans les territoires à dominante rurale, mais des écarts importants sont constatés entre des territoires au caractère résidentiel affirmé et les territoires ruraux plus reculés : les ménages à faibles ressources y sont principalement logés dans le parc privé.

Plusieurs caractéristiques de ces ménages sont communes à l'ensemble de la région :

- 1/3 de familles monoparentales et 1/4 de personnes isolées ;
- près de 30% ont moins de 30 ans ;
- 30% de demandes concernent des petits logements (T1 ou T2) et 10% des grands logements (T5 ou plus) ;
- 23% des demandeurs n'ont pas de logements propres.

14

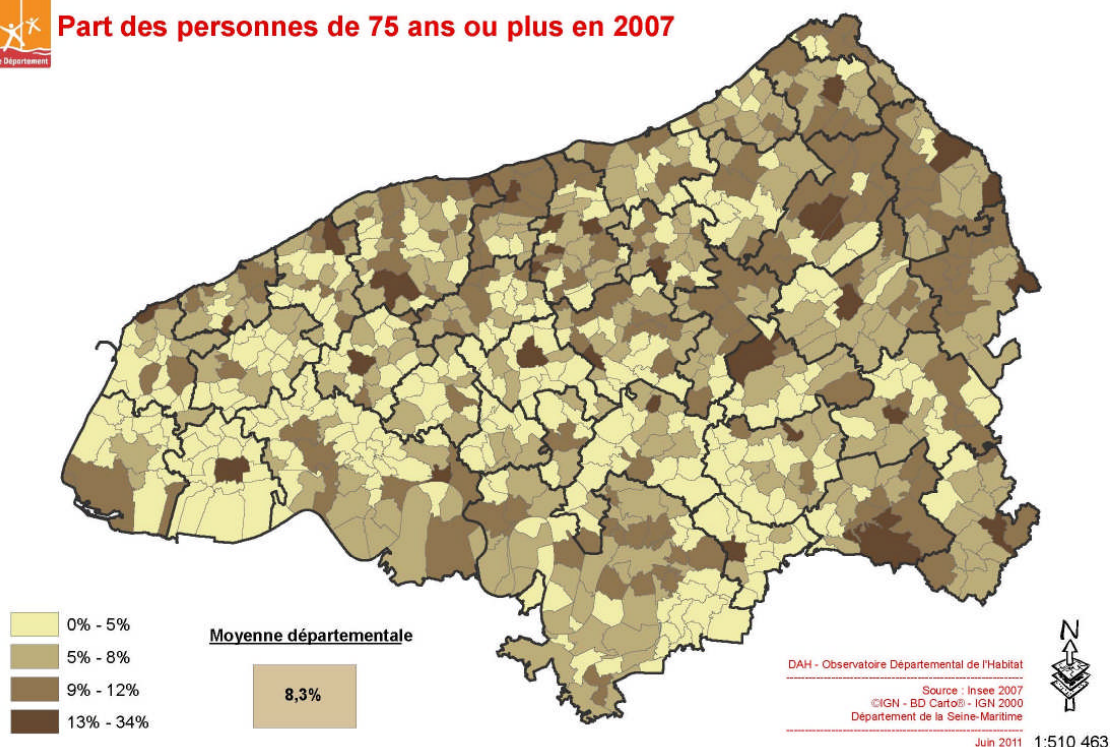
30% des plafonds de ressources du logements HLM (en euros/an, en 2009)	
1 personne seule	6 340 €
Couple sans enfant	8 466 €
Couple avec deux enfants	12 290 €
Source : Ministère du logement	

## 2.3. Des territoires ruraux qui logent notamment des ménages vieillissants dans des logements inconfortables

### a. Une population âgée surreprésentée en secteur rural, à l'est du Département et sur le littoral



#### Part des personnes de 75 ans ou plus en 2007



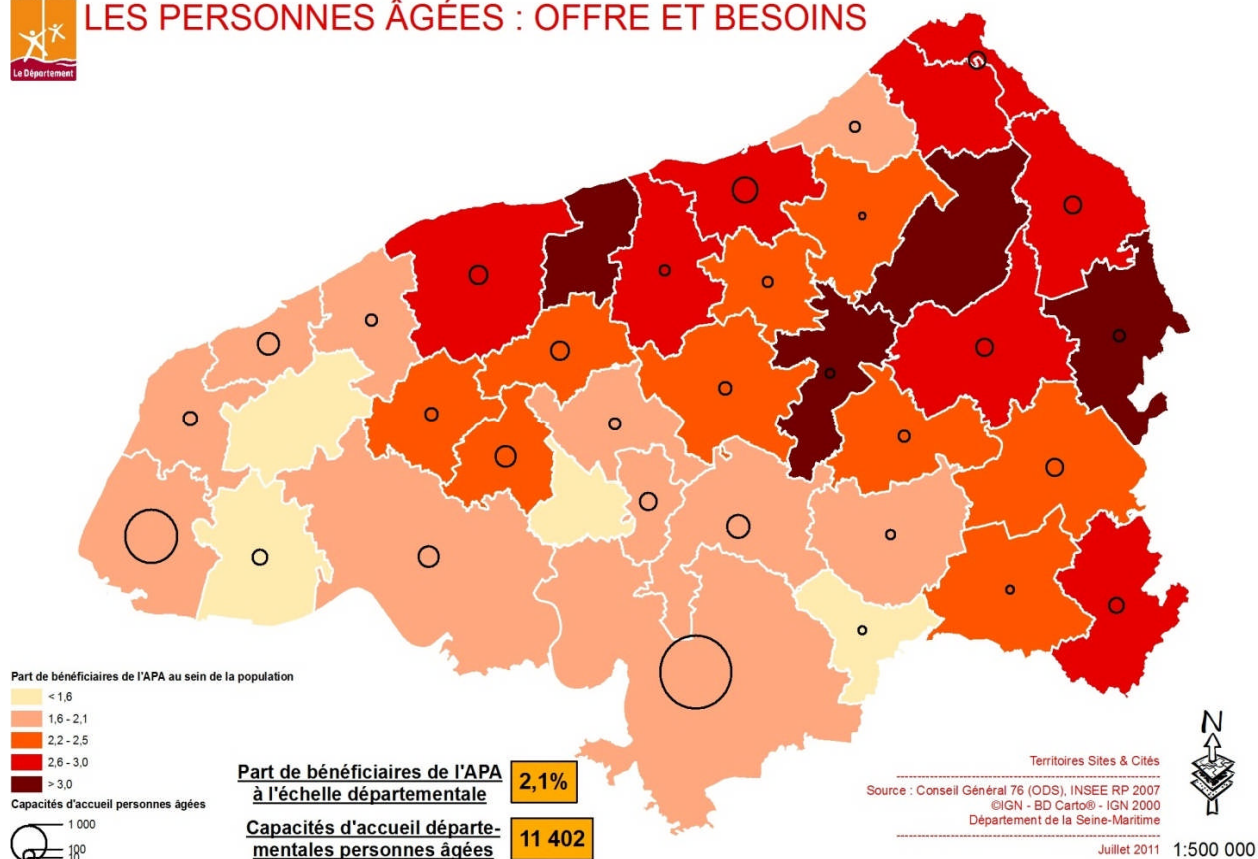
#### Les populations âgées sont particulièrement concentrées dans :

- les pôles urbains centraux ;
- les secteurs ruraux du littoral et de l'est du département ;
- certaines communes très rurales où la part des personnes de 75 ans atteint les 30%.

Une part notable de personnes dépendantes : 26 014 personnes bénéficient en Seine-Maritime de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA), soit 2,1% de la population départementale. Cette prestation est ouverte aux personnes :

- de 60 ans ou plus ;
- en manque ou en perte d'autonomie en raison de leur état physique ou mental ;
- ayant besoin d'une aide pour l'accomplissement des actes essentiels de la vie ou se trouvant dans un état nécessitant une surveillance régulière (groupe 1 à 4 de la grille AGGIR) ;
- Sans conditions de ressources.

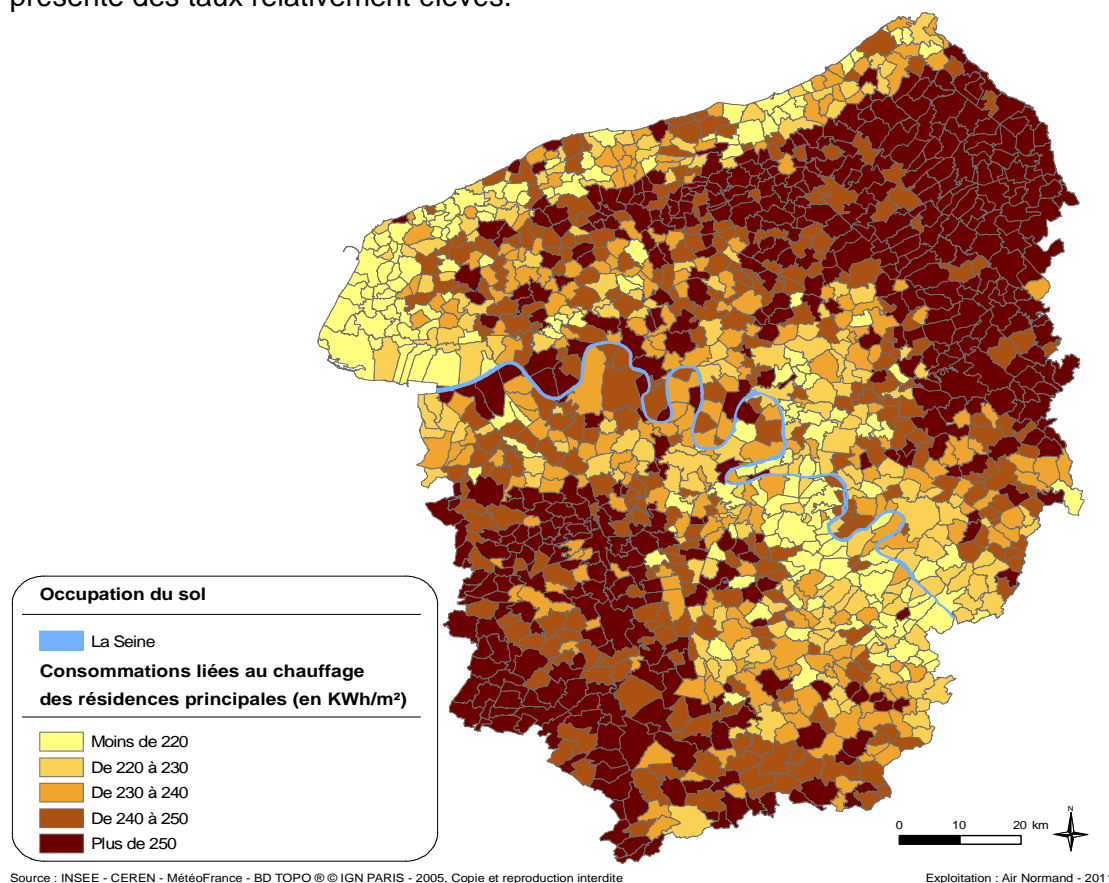
## LES PERSONNES ÂGÉES : OFFRE ET BESOINS



L'APA concerne dans le département 18 066 personnes maintenues à domicile et 7 948 en établissements d'accueil. La part de bénéficiaires est particulièrement élevée au nord et à l'est du département.

## b. Un habitat ancien et inconfortable sur les mêmes secteurs, voire en précarité énergétique

Les logements anciens, construits avant 1949 se situent principalement à l'est du territoire et sur le littoral. Ce constat est semblable pour l'inconfort des logements où l'est du territoire présente des taux relativement élevés.



Atlas Air Climat Energie – DREAL - Figure 1 - Répartition communale de la consommation moyenne du chauffage des logements de la région en 2005 (parc concerné : résidences principales). Source AIR NORMAND – Inventaire Année 2005 Version 2010.

De nombreuses communes rurales présentent des consommations élevées d'énergie liées au chauffage.

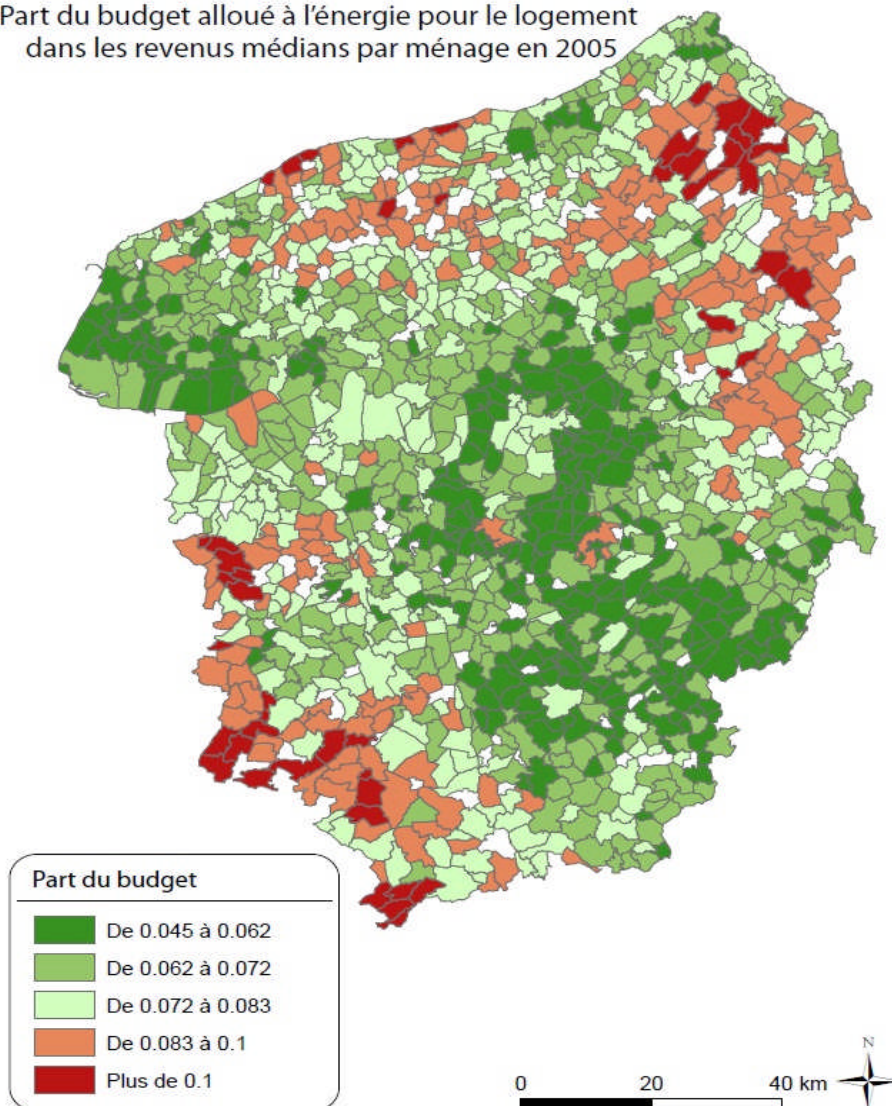
Plusieurs zones se distinguent :

- **zones de fortes consommations au centre et à l'Est du territoire seinomarin ;**
- **zones de basses consommations sur le littoral.**

Plusieurs facteurs apportent des éléments d'explication : notamment le combustible majoritairement utilisé pour le chauffage (principalement le bois pour les zones de fortes consommation et l'électricité pour les zones de basses consommations), le nombre de logements individuels, la climatologie et la performance thermique des logements.

L'âge du parc et donc l'efficacité énergétique des logements influence les consommations d'énergie. Ainsi, la part des logements construits avant 1949 est relativement importante dans cette partie du territoire à fortes consommations d'énergie liées au chauffage.

Part du budget alloué à l'énergie pour le logement  
dans les revenus médians par ménage en 2005



Données : BD TOPO © IGN PARIS - 2005, Copie et reproduction interdite - EDF Exploitation : Air Normand, 2011  
Atlas Air Climat Energie – DREAL - Figure 2 – Part du budget alloué à l'énergie pour le logement dans les revenus fiscaux médians par ménage en 2005. Sources INSEE/AIR NORMAND – Inventaire Année 2005 Version 2010.

**Le budget des ménages consacré aux dépenses énergétiques (calculé à partir des revenus fiscaux) représente une part conséquente du revenu en zone rurale par rapport aux zones urbanisées** notamment dans le Pays de Bray. En effet, dans cette zone, de nombreux ménages ont des dépenses allouées aux énergies supérieures ou égales à 10% du revenu médian.

Outre l'impact du revenu sur le niveau de précarité, ce résultat est à mettre en parallèle avec la carte présente sur les consommations d'énergie liées au chauffage. En effet, les zones précédemment citées comme fortes consommatrices d'énergie pour le chauffage sont les zones où les ménages allouent une part importante de leur revenu pour l'énergie de leur logement.



---

### Les points clés :

- ▶ **Des agglomérations qui logent en partie les ménages les plus pauvres : 16,1% de la population y résidant a des ressources inférieures au seuil de pauvreté ;**
- ▶ **Une surreprésentation des locataires dans les agglomérations ;**
- ▶ **Une forte proportion de propriétaires occupants en 1ère couronne périurbaine ;**
- ▶ **Une périurbanisation de plus en plus éloignée des agglomérations ;**
- ▶ **Des logements sociaux peu présents en milieu rural, le parc locatif privé y joue le rôle de parc social (73% des locataires du parc privé sont éligibles au parc social).**

---

## Deuxième partie : L'approche territoriale

### 1. La concertation

L'élaboration du PDH s'est faite dans une approche participative impliquant élus locaux et acteurs de l'habitat :

- ▶ Des **entretiens individuels** (juin-juillet 2011)
- ▶ L'organisation de **10 ateliers territoriaux de concertation** afin de présenter les **premiers éléments de diagnostic et de les confronter à la connaissance des acteurs locaux de chaque territoire** à partir de plusieurs questionnements (septembre-novembre 2011) :
  - Quels constats (atouts, faiblesses) faites vous sur l'offre de logements existants (qualité, quantité) et quelles perspectives envisagez-vous pour son évolution ?
  - Précisez les difficultés que vous rencontrez pour répondre aux besoins en logement (accès, maintien, mobilité) de votre territoire.
  - Quels sont d'après vous les facteurs d'attractivité et projets de votre territoire qui sont susceptibles d'influencer l'évolution de votre offre d'habitat demain, et comment ?
  - Comment mieux prendre en compte les contraintes et atouts environnementaux dans une politique locale d'habitat ?
  - Comment pourrait-on mettre en œuvre une politique d'habitat plus solidaire ?
- ▶ **Trois ateliers thématiques organisés autour des grands enjeux identifiés lors du diagnostic et destinés à préparer l'élaboration des orientations** (février- avril 2012) :
  - Thème 1 : Accompagner et répondre aux besoins des ménages ayant un parcours résidentiel contraint afin de contribuer à la mise en œuvre du droit au logement pour tous.
  - Thème 2 : Fluidifier les parcours résidentiels choisis pour qu'ils deviennent un des facteurs du développement local.
  - Thème 3 : Promouvoir un aménagement et une urbanisation durable à travers des politiques publiques volontaires.
- ▶ L'organisation de **réunions techniques** sur la base des mêmes territoires de concertation **afin de présenter les grands enjeux identifiés par territoire et partager les premières grandes orientations** (juin 2012).

La thématique habitat a été aussi directement abordée avec les habitants lors des réunions territoriales du projet « Seine-Maritime Imaginons 2020 ».

De plus, un travail particulier a été mené avec le Conseil Départemental des Collégiens (Commission Solidarité) qui a conduit à une contribution de leur part sur « l'habitat de demain » autour de quatre ateliers :

- Atelier 1 : Un nouveau quartier sort de terre à Rouen sur une île artificielle créée sur la Seine par manque de place dans la ville : vous êtes chargés de réaliser un reportage le jour de l'inauguration sur ce projet.

- 
- Atelier 2 : En pleine campagne dans un village qui veut se développer, un nouveau lotissement est à l'étude pour accueillir 100 nouvelles familles : vous assistez au conseil municipal du 12 septembre 2020 qui a invité l'architecte à exposer son projet et vous devez rédiger l'article du journal local pour le lendemain.
  - Atelier 3 : Imaginez les formes d'habitat de demain (projets futuristes, écologiques, solidaires,...) tant en ville qu'à la campagne.
  - Atelier 4 : Recherche voisins : un immeuble de 10 logements vient d'être construit par un propriétaire bientôt en retraite qui souhaite y vivre avec des voisins qui partagent des valeurs de solidarité. Il passe une annonce pour rechercher ses 10 voisins en décrivant son projet : il y a 5 petits logements (3 studios et 2 T2), deux logements de type 3 (2 chambres), 1 T4 (3 chambres) et un très grand logement (5 chambres avec terrasses). Rédigez les 10 annonces dans le journal.

Les premières réunions de concertation (septembre-novembre 2011) ont mobilisé élus, acteurs locaux et techniciens.

Les échanges ont porté de façon récurrente sur les trois enjeux suivants :

- l'adéquation entre l'offre et la demande,
- la réhabilitation du parc existant,
- l'urbanisation durable et la solidarité.

**De manière plus détaillée, ces enjeux découlent de préoccupations soulevées par les acteurs et nécessaires à prendre en compte dans le PDH :**

- l'accessibilité et l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap ;
- le décalage entre l'offre et la demande en terme de typologie de logements ;
- la lutte contre l'étalement urbain et la maîtrise de la consommation foncière ;
- l'accessibilité des centres bourgs, la proximité des commerces et des services ;
- la mixité sociale, intergénérationnelle ;
- la réhabilitation du parc existant et dégradé ;
- l'accessibilité financière à l'accession ou à la location ;
- la maîtrise des coûts du foncier ;
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- la mobilité dans le parc social.

► Les acteurs de l'Habitat rencontrés dans le cadre de la démarche PDH

<b>Partenaires fonciers</b>	<b>Promoteurs/constructeurs</b>	<b>Conseil sur le logement</b>	<b>Professionnels du marché immobilier</b>
EPF de Normandie	FPI	ADIL 76 URHAJ CLLAJ	Chambre des notaires UNPI

<b>Opérateurs du logement social</b>	<b>Accompagnement logement</b>	<b>Action sociale</b>
USH Bailleurs sociaux	Association Ensemble Fondation Armée du Salut Association Les Nids	UTAS CLIC Pays de Caux APF AHAPS CIAS/CCAS

<b>Administrations d'Etat</b>	<b>Conseil en Ingénierie</b>	<b>Administrations spécialisées</b>	<b>Organismes financiers</b>
DDTM DREAL DDCS	CAUE 76 AURH AURBSE Maison de l'Architecture	CCI de Rouen INSEE	CDC

Les communes et groupement de communes (EPCI ayant ou non un PLH, syndicats mixtes et territoires de Projet) ont été invités et ont largement participé à la concertation.

## 2. Les diagnostics territoriaux : synthèse

### 2.1. Pays Plateau de Caux Maritime

#### ► Présentation générale

##### Chiffres clés du territoire

- 109 communes
- 5 communautés de communes
- 66 006 habitants en 2007 : 5,3% de la population seinomarine
- + 3,5% de population depuis 1999 (+ 0,4% pour le département)
- + 9,6% de logements depuis 1999 (+ 6,6% pour le département)
- 22 692 emplois en 2007 / 19 653 en 1999 : 4,5% des emplois seinomarins
- Taux de chômage : 10%



#### ► Le marché local de l'Habitat

##### Le parc et son évolution

	Nombre de logements en 2007	Evolution entre 1999-2007
CC de la Côte d'Albâtre	11 876	7,6%
CC de la Région d'Yvetot	9 121	10,5%
CC du Plateau de Caux -Fleur de Lin	3 994	10,8%
CC d'Yerville-Plateau de Caux	4 035	15,9%
CC entre Mer et Lin	2 905	5,9%
<b>SCOT du Plateau de Caux-Maritime</b>	<b>31 930</b>	<b>9,6%</b>
<b>Seine-Maritime</b>	<b>580 811</b>	<b>6,6%</b>

Source : INSEE

##### Un parc ancien et de faible qualité...

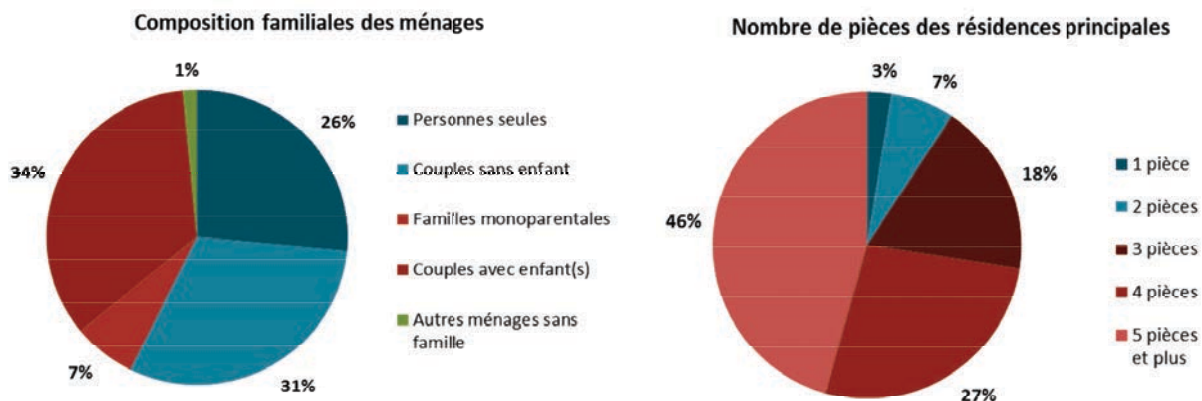
- 43% de logements construits avant 1948 (36% dans le département)
- 29% des résidences principales sans confort ou au confort partiel (21% dans le département)

##### ... composé de grands logements

- 73% de T4 et plus (62% dans le département)
- 9% de T1 et T2 (16% dans le département)

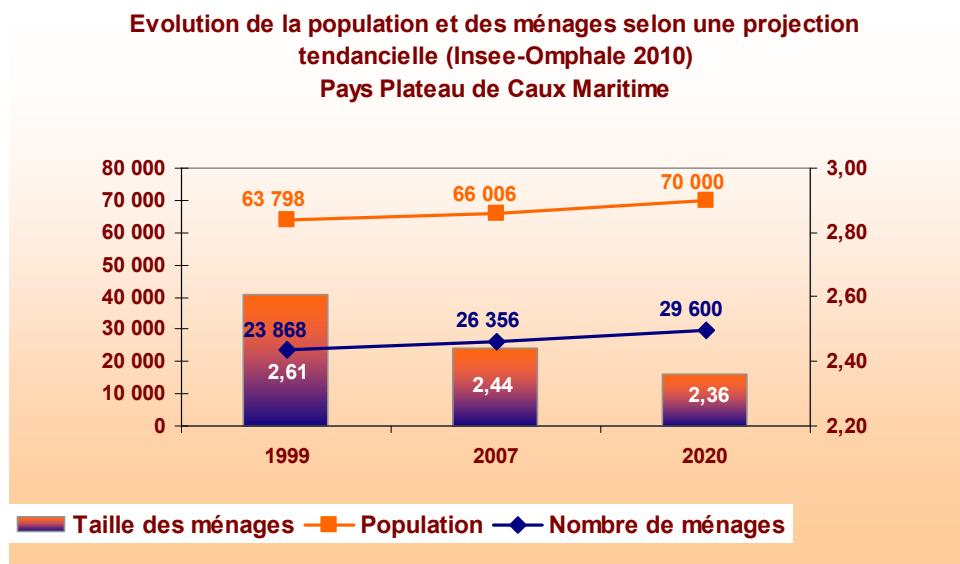
##### Chiffres clés du parc de logements

- 31 930 logements
- 26 381 résidences principales :
  - 59,2% de propriétaires occupants
  - 22% de locataires du privé
  - 16,8% de locataires HLM
- 4,6% de logements vacants (5,3% dans le département)
- 12,8% de résidences secondaires (3,6% dans le département)



57% de ménages d'une à deux personnes (60% en moyenne départementale) à comparer à une offre de 28% de T1/T2/T3 (38% pour la moyenne départementale).

### ► Tendances et perspectives



Entre 2007 et 2020 :

- + 3 994 habitants soit 307 habitants supplémentaires par an.
- + 3 244 ménages soit 250 ménages supplémentaires par an.

### ► Des atouts en matière d'aménagement du territoire

- Un caractère agricole, des qualités paysagères, une façade maritime
- Des pôles d'emploi : Yvetot, Saint Valéry en Caux,...
- Une desserte autoroutière et ferroviaire.

**Quelles politiques mises en œuvre ?**

- Un SCOT en cours d'élaboration
- Une démarche de PLH initiée mais non aboutie

## 2.2. Pays Interrégional Bresle-Yères

### ► Présentation générale

#### Chiffres clés du territoire

- 55 communes en Seine-Maritime
- 4 communautés de communes
- 43 653 habitants en 2007 : 3,5% de la population seinomarine
- - 0,2% de population depuis 1999 (+ 0,4% pour le département)
- + 5,6% de logements depuis 1999 (+ 6,6% pour le département)
- 17 798 emplois en 2007 / 17 934 en 1999 : 3,5% des emplois seinomarins
- Taux de chômage : 12%



### ► Le marché local de l'habitat

#### Le parc et son évolution

	Nombre de logements en 2007	Evolution du parc entre 1999-2007
CC Blangy sur Bresle	4 922	6,3%
CC de Bresle-Maritime	10 050	4,7%
CC de Yères et Plateaux	4 137	7,6%
CC du Canton d'Aumale	3 467	4,8%
<b>Pays Interrégional Bresle Yères</b>	<b>22 576</b>	<b>5,6%</b>
<b>Seine-Maritime</b>	<b>580 811</b>	<b>6,6%</b>

Source : INSEE

#### Un parc de logements largement constitué après guerre mais de très faible qualité

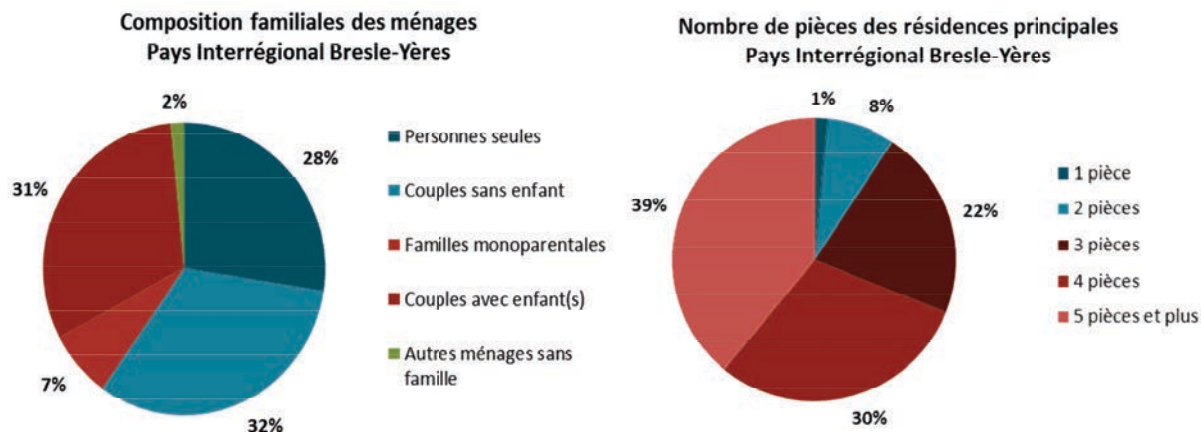
- 62% de logements construits entre 1949 et 1981 (42% dans le département)
- 33% des résidences principales au confort partiel et 9% sans confort (respectivement 17% et 4% dans le département)

#### Un parc de grands logements

- 69% de T4 et plus (62% dans le département)
- 9% de T1 et T2 (16% dans le département)

#### Chiffres clés du parc de logements

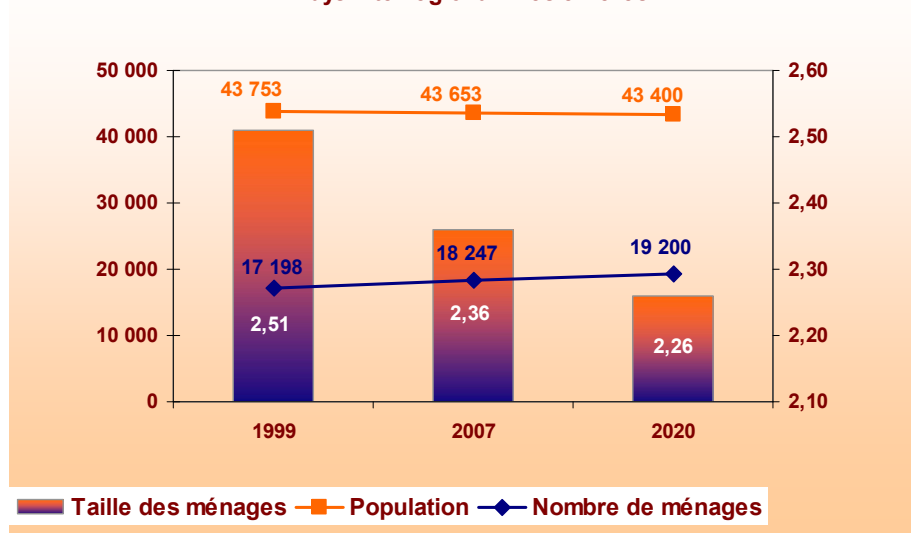
- 22 576 logements
- 18 250 résidences principales :
  - 64,6% de propriétaires occupants
  - 22,4% de locataires du privé
  - 11% de locataires HLM
- 6,4% de logements vacants (5,3% dans le département)
- 12,8% de résidences secondaires (3,6% dans le département)



60% de ménages d'une à deux personnes à comparer à une offre de 31% de T1/T2/T3.

### ► Tendances et perspectives

**Evolution de la population et des ménages selon une projection tendancielle (Insee-Omphale 2010) Pays Interrégional Bresle Yères**



Entre 2007 et 2020 :

- 253 habitants soit 13 habitants de moins par an.
- + 953 ménages soit 73 ménages supplémentaires par an.

### ► Des atouts en matière d'aménagement du territoire

- Des qualités paysagères, une façade maritime attractive.
- Une tradition industrielle spécialisée qui marque le territoire, un statut de pôle d'emploi.
- Une desserte autoroutière et ferroviaire.

**Quelles politiques mises en œuvre ?**

- Un SCOT en cours d'élaboration



## 2.3. Pays de Bray

### ► Présentation générale

#### Chiffres clés du territoire

- 122 communes
- 7 communautés de communes
- 61 456 habitants en 2007 : 4,9% de la population seinomarine
- + 5,9% de population depuis 1999 (+ 0,4% pour le département)
- + 9,5% de logements depuis 1999 (+ 6,6% pour le département)
- 20 212 emplois en 2007 / 19 069 en 1999 : 4,0% des emplois seinomarins
- Taux de chômage : 10%



### ► Le marché local de l'habitat

#### Le parc et son évolution

	Logements en 2007	Taux d'évolution 1999-2007
CC des Monts de l'Andelle	2 656	12,4%
CC du Bosc d'Eawy	3 178	8,1%
CC du Canton de Forges les Eaux	5 397	10,4%
CC du Canton de Gournay	6 053	7,5%
CC du Canton de Londinières	2 628	7,3%
CC du Pays Neufchâtelois	5 618	8,3%
CC Saint Saëns - Porte de Bray	3 501	14,4%
<b>Pays de Bray</b>	<b>29 030</b>	<b>9,5%</b>
<b>Seine-Maritime</b>	<b>580 811</b>	<b>6,6%</b>

Source : INSEE

#### Un parc de logements ancien et de faible qualité

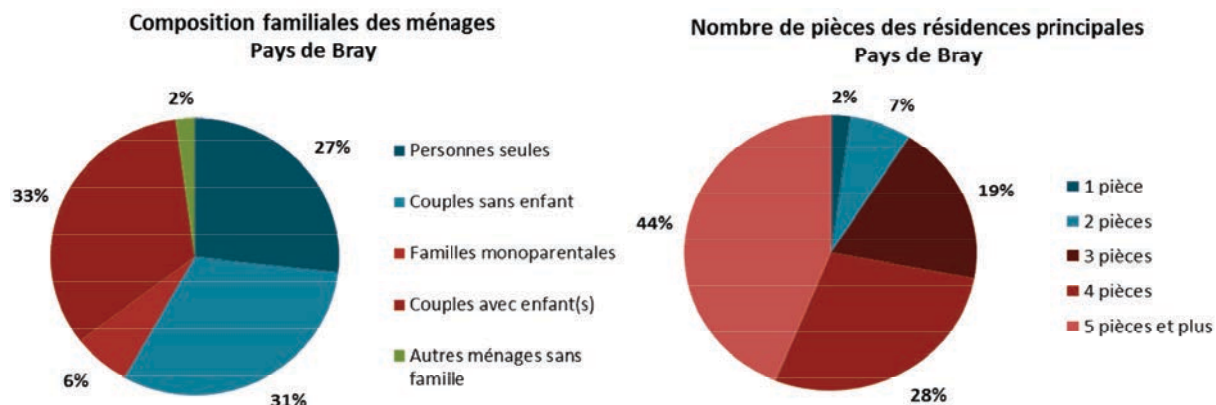
- 52% de logements construits avant 1948 (36% dans le département)
- 24% des résidences principales au confort partiel et 12% sans confort (respectivement 17% et 4% dans le département)

#### Un parc de grands logements

- 72% de T4 et plus (62% dans le département)
- 9% de T1 et T2 (16% dans le département)

#### Chiffres clés du parc de logements

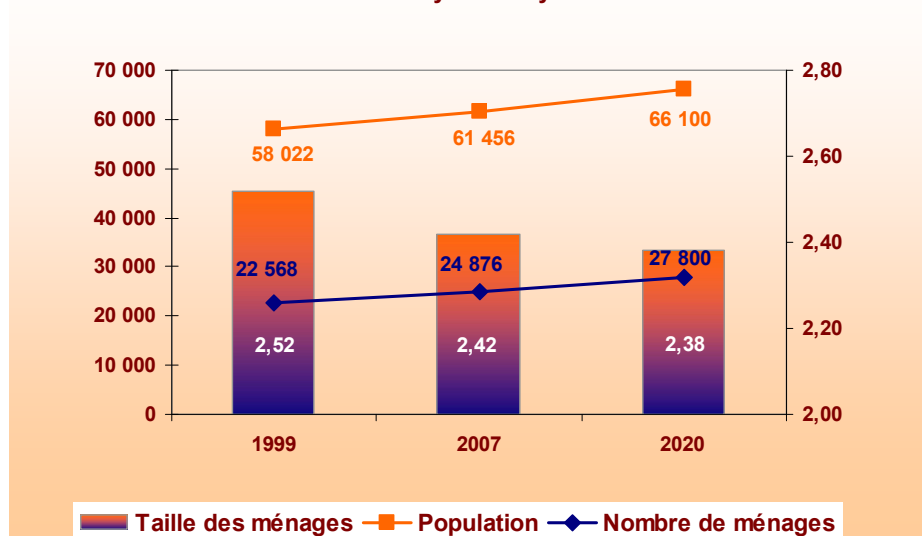
- 29 030 logements
- 24 858 résidences principales :
  - 66,7% de propriétaires occupants
  - 19,6% de locataires du privé
  - 11,6% de locataires HLM
- 5,5% de logements vacants (5,3% dans le département)
- 8,8% de résidences secondaires (3,6% dans le département)



58% de ménages d'une à deux personnes à comparer à une offre de 28% de T1/T2/T3.

### ► Tendances et perspectives

Evolution de la population et des ménages selon une projection tendancielle (Insee-Omphale 2010)  
Pays de Bray



Entre 2007 et 2020 :

- + 4 644 habitants soit 357 habitants supplémentaires par an.
- + 2 924 ménages soit 225 ménages supplémentaires par an.

#### a. Des atouts en matière d'aménagement du territoire

- Des qualités paysagères et un cadre de vie attractif à proximité de l'Île-de-France, expliquant la présence importante de résidences secondaires.
- Une identité rurale et une forte tradition d'activité agricole.
- Une desserte autoroutière et ferroviaire.

**Quelles politiques mises en œuvre ?**

- Un territoire non couvert par un document de planification intercommunal de type PLH ou SCOT.

## 2.4. Pays des Hautes Falaises

### ► Présentation générale

#### Chiffres clés du territoire

- 47 communes
- 1 communautés de communes
- 67 185 habitants en 2007 : 4,9% de la population seinomarine
- +1,3% de population depuis 1999 (+0,4% pour le département)
- +8,6% de logements depuis 1999 (+6,6% pour le département)
- 26 135 emplois en 2007 / 24 934 en 1999 : 5,1% des emplois seinomarins
- Taux de chômage : 10,5%



### ► Le marché local de l'habitat

Le parc et son évolution		
	Nombre de logements en 2007	Evolution entre 1999-2007
CC Cœur de Caux	3 811	12,6%
CC de Campagne de Caux	5 745	20,6%
CC de Fécamp	14 569	7,4%
CC du Canton de Criquetot l'Esneval	7 151	11,9%
CC du Canton de Valmont	5 183	12,6%
<b>Pays des Hautes Falaises</b>	<b>36 460</b>	<b>11,5%</b>
<b>Seine-Maritime</b>	<b>580 811</b>	<b>6,6%</b>

Source : INSEE

#### Un parc de logements ancien et d'assez faible qualité

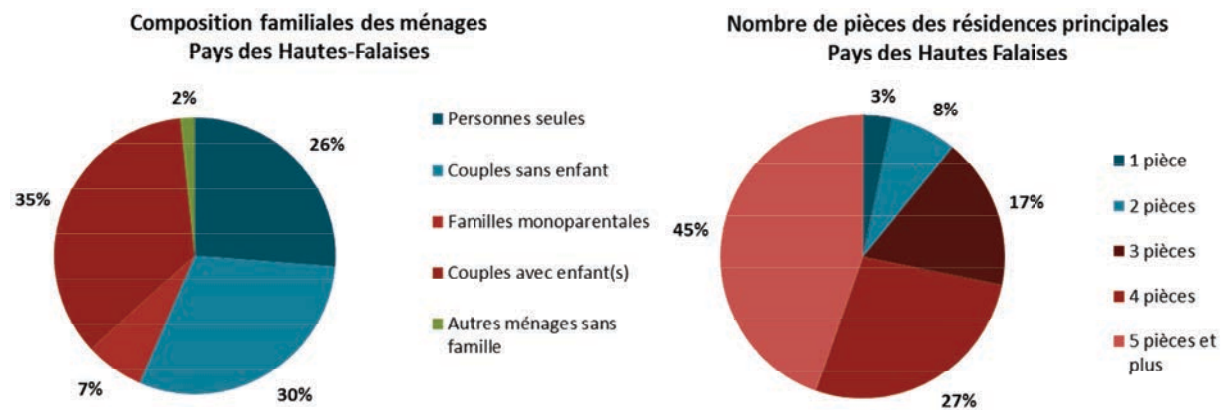
- 46% de logements construits avant 1948 (36% dans le département)
- 21% des résidences principales au confort partiel et 7% sans confort (respectivement 17% et 4% dans le département)

#### Un parc de grands logements

- 72% de T4 et plus (62% dans le département)
- 11% de T1 et T2 (16% dans le département)

#### Chiffres clés du parc de logements

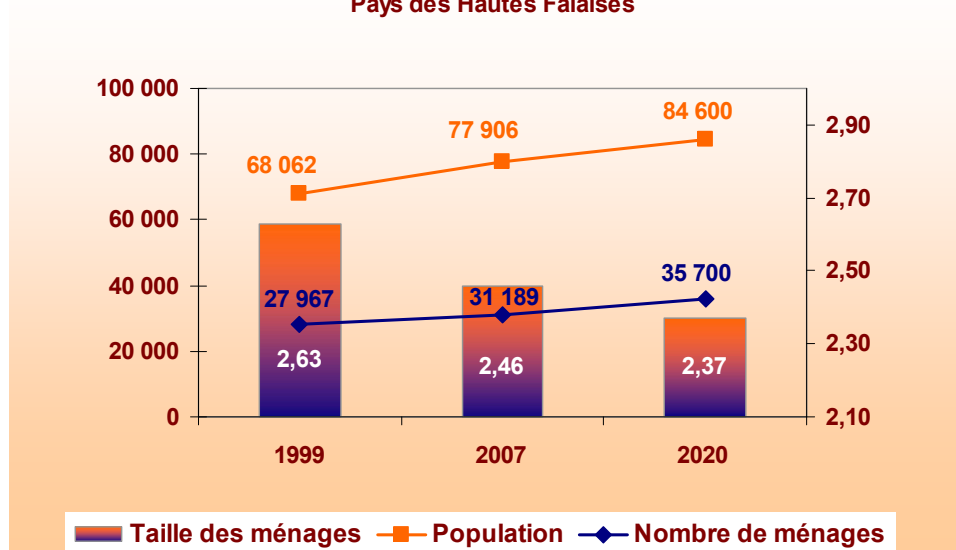
- 36 460 logements
- 31 184 résidences principales :
  - 67,1% de propriétaires occupants
  - 20,2% de locataires du privé
  - 11,2% de locataires HLM
- 4,5% de logements vacants (5,3% dans le département)
- 9,9% de résidences secondaires (3,6% dans le département)



56% de ménages d'une à deux personnes à comparer à une offre de 28% de T1/T2/T3.

### ► Tendances et perspectives

Evolution de la population et des ménages selon une projection tendancielle (Insee-Omphale 2010)  
Pays des Hautes Falaises



Entre 2007 et 2020 :

- + 6 694 habitants soit 515 habitants supplémentaires par an.
- + 4 511 ménages soit 347 ménages supplémentaires par an.

### ► Des atouts en matière d'aménagement du territoire

- Un territoire tourné tant vers son littoral (pêche, tourisme) que vers la terre et ses activités (agriculture, tourisme vert).
- Un pôle urbain structurant : Fécamp.
- Une proximité avec le pôle d'emploi havrais.

**Quelles politiques mises en œuvre ?**

- Un SCOT en cours d'élaboration.

## 2.5. Pays Caux Vallée de Seine

### ► Présentation générale

#### Chiffres clés du territoire

- 47 communes
- 1 communautés de communes
- 67 185 habitants en 2007 : 4,9% de la population seinomarine
- +1,3% de population depuis 1999 (+0,4% pour le département)
- +8,6% de logements depuis 1999 (+6,6% pour le département)
- 26 135 emplois en 2007 / 24 934 en 1999 : 5,1% des emplois seinomarins
- Taux de chômage : 10,5%



### ► Le marché local de l'habitat

	Le parc et son évolution	
	Logements en 2007	Taux d'évolution 1999-2007
CC Caux Vallée de Seine	28 495	8,6%
<b>Seine-Maritime</b>	<b>580 811</b>	<b>6,6%</b>

Source : INSEE

#### Un parc de logements d'assez faible qualité

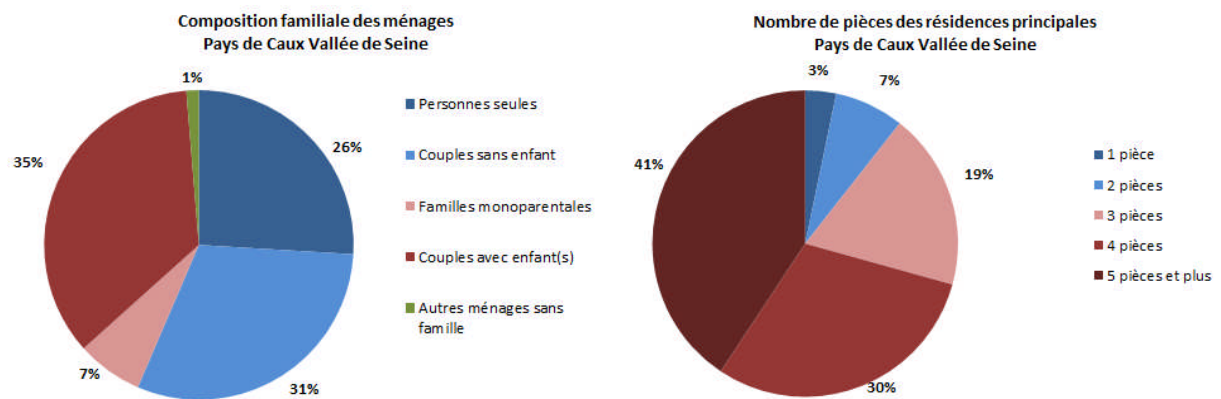
- Une structure du parc par ancienneté de construction très similaire à la moyenne départementale.
- 17% des résidences principales au confort partiel et 6% sans confort (respectivement 17% et 4% dans le département)

#### Un parc de grands logements

- 71% de T4 et plus (62% dans le département)
- 10% de T1 et T2 (16% dans le département)

#### Chiffres clés du parc de logements

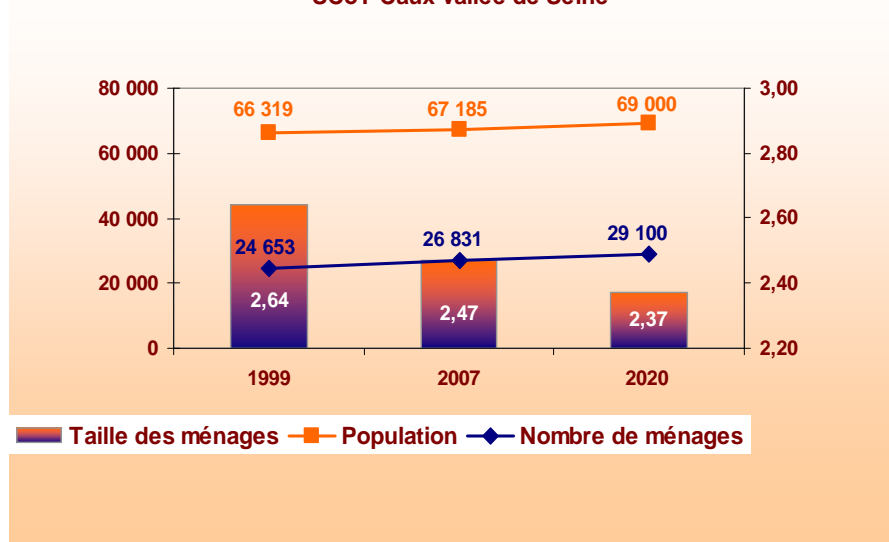
- 36 460 logements
- 31 184 résidences principales :
  - 62% de propriétaires occupants
  - 16% de locataires du privé
  - 21% de locataires HLM
- 4,1% de logements vacants (5,3% dans le département)
- 1,7% de résidences secondaires (3,6% dans le département)



57% de ménages d'une à deux personnes à comparer à une offre de 29% de T1/T2/T3.

### ► Tendances et perspectives

Evolution de la population et des ménages selon une projection tendancielle (Insee-Omphale 2010)  
SCoT Caux Vallée de Seine



Entre 2007 et 2020 :

- + 1 815 habitants soit 140 habitants supplémentaires par an.
- + 2 269 ménages soit 175 ménages supplémentaires par an.

### ► Des atouts en matière d'aménagement du territoire

- Un territoire structuré autour de la vallée du commerce, bénéficiant de l'activité de la pétrochimie ouverte sur l'estuaire de la Seine.
- Un territoire possédant de nombreux atouts patrimoniaux.

**Quelles politiques mises en œuvre ?**

- Un SCOT en cours d'élaboration.
- Un PLH approuvé.

## 2.6. Pays Entre Seine et Bray

### ► Présentation générale

#### Chiffres clés du territoire

- 62 communes
- 3 communautés de communes
- 48 753 habitants en 2007 : 3,9% de la population seinomarine
- +8,3% de population depuis 1999 (+0,4% pour le département)
- +13,3% de logements depuis 1999 (+6,6% pour le département)
- 9 929 emplois en 2007 / 8 758 en 1999 : 1,9% des emplois seinomarins
- Taux de chômage : 6%



### ► Le marché local de l'habitat

Le parc et son évolution		
	Nombre de logements en 2007	Evolution entre 1999-2007
CC des Portes Nord-Ouest de Rouen	10 178	10,4%
CC Moulin d'Ecalles	5 166	13,3%
CC du Plateau de Martainville	3 402	17,5%
<b>Seine-Maritime</b>	<b>580 811</b>	<b>6,6%</b>

Source : INSEE

#### Un parc de logements assez récent et de qualité moyenne

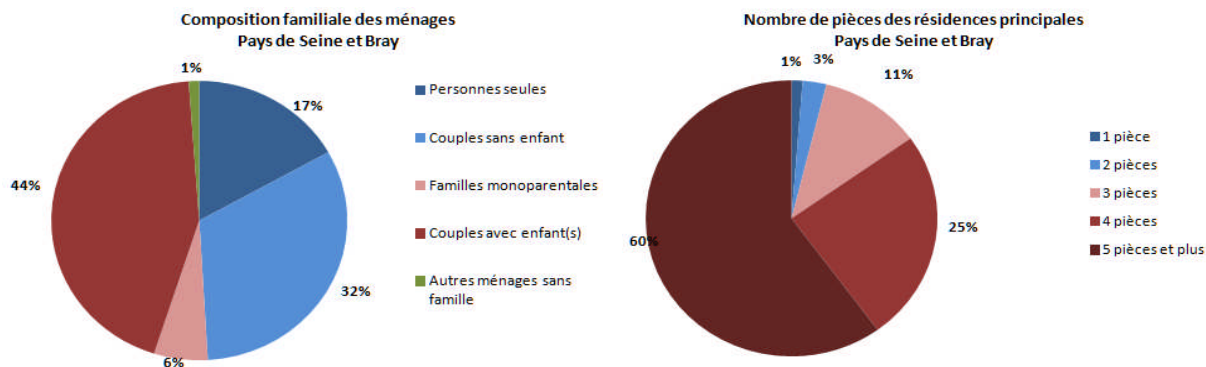
- 35% des logements construits entre 1982 et 2009
- 17% des résidences principales au confort partiel et 6% sans confort (respectivement 17% et 4% dans le département)

#### Un parc de grands logements

- 85% de T4 et plus (62% dans le département)
- 4% de T1 et T2 (16% dans le département)

#### Chiffres clés du parc de logements

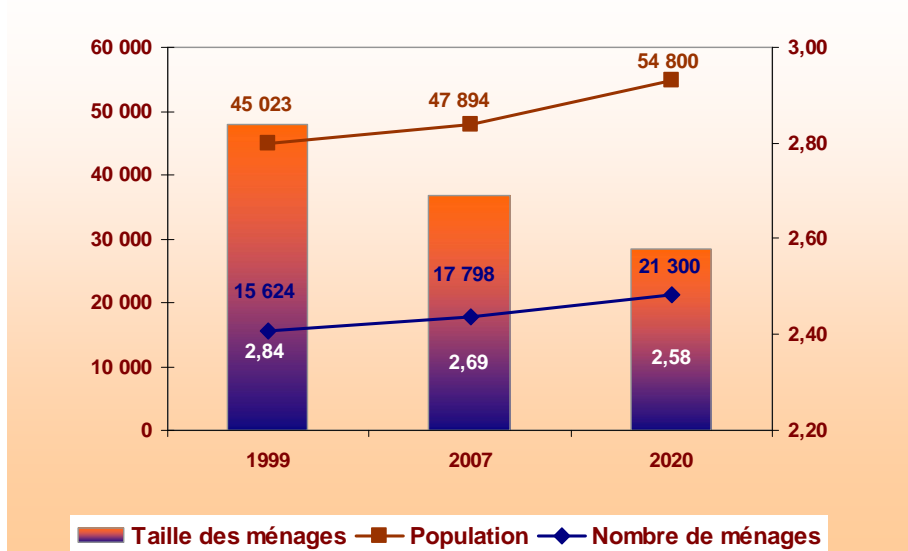
- 18 746 logements
- 17 803 résidences principales :
  - 81% de propriétaires occupants
  - 12% de locataires du privé
  - 6% de locataires HLM
- 3,1% de logements vacants (5,3% dans le département)
- 1,9% de résidences secondaires (3,6% dans le département)



49% de ménages d'une à deux personnes à comparer à une offre de 15% de T1/T2/T3.

► **Tendances et perspectives**

**Projections tendancielles de la population et des ménages sur le Pays Entre Seine et Bray (Insee-Omphale 2010)**



Entre 2007 et 2020 :

- + 6 906 habitants soit 531 habitants supplémentaires par an.
- + 3 502 ménages soit 270 ménages supplémentaires par an.

► **Des atouts en matière d'aménagement du territoire**

- Un territoire très résidentiel profitant de sa proximité avec l'agglomération rouennaise.

**Quelles politiques mises en œuvre ?**

- Un SCOT en cours d'élaboration.



## 2.7. Pays Dieppois-Terroir de Caux

### ► Présentation générale

#### Chiffres clés du territoire

- 127 communes
- 1 Communauté d'Agglomération et 5 communautés de communes
- 105 327 habitants en 2007 : 8,4% de la population seinomarine
- +2,4% de population depuis 1999 (+0,4% pour le département)
- +8,6% de logements depuis 1999 (+6,6% pour le département)
- 38 410 emplois en 2007 / 36 068 en 1999 : 7,5% des emplois seinomarins
- Taux de chômage : 11,9%



### ► Le marché local de l'habitat

	Le parc et son évolution	
	Nombre de logements en 2007	Evolution entre 1999-2007
CA de la Région Dieppoise	26 445	5,3%
CC de Saane et Vienne	6 513	11,9%
CC de Varenne et Scie	2 929	12,3%
CC des Monts et Vallées	5 259	11,2%
CC des Trois-Rivières	5 454	12,7%
CC du Petit Caux	3 521	15,5%
<b>Pays Dieppois</b>	<b>50 120</b>	<b>8,6%</b>
<b>Seine-Maritime</b>	<b>580 811</b>	<b>6,6%</b>

Source : INSEE

#### Un parc de logements d'assez faible qualité

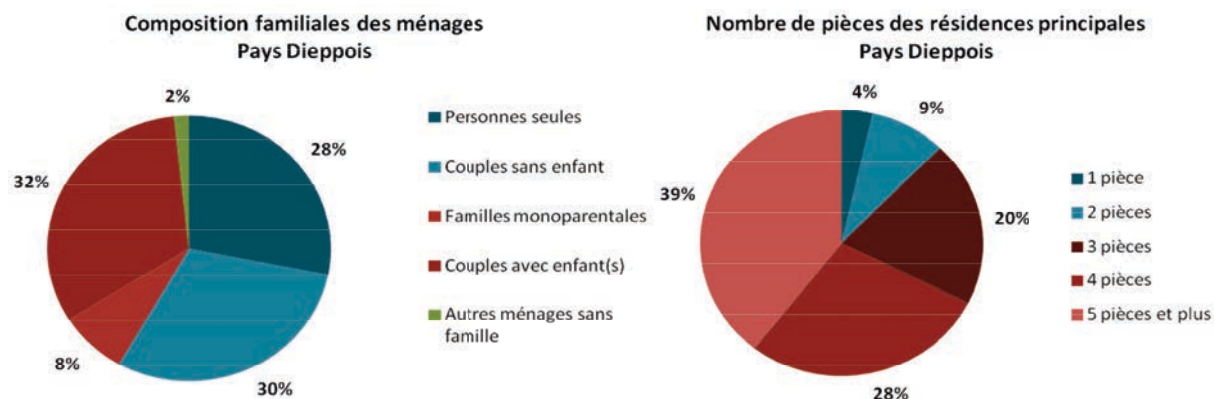
- Un parc ancien avec 43% de logements d'avant 1948 (contre 36% pour le département)
- 25% des résidences principales au confort partiel et 7% sans confort (respectivement 17% et 4% dans le département)

#### Un parc de grands logements

- 67% de T4 et plus (62% dans le département)
- 13% de T1 et T2 (16% dans le département)

#### Chiffres clés du parc de logements

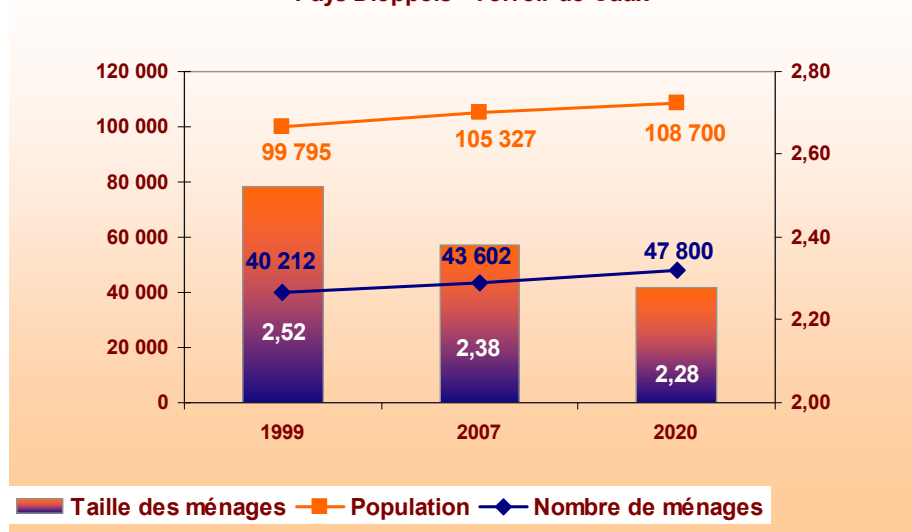
- 50 120 logements
- 42 774 résidences principales :
  - 59% de propriétaires occupants
  - 18% de locataires du privé
  - 21% de locataires HLM
- 5,5% de logements vacants (5,3% dans le département)
- 7,6% de résidences secondaires (3,6% dans le département)



58% de ménages d'une à deux personnes à comparer à une offre de 33% de T1/T2/T3.

### ► Tendances et perspectives

Evolution de la population et des ménages selon une projection tendancielle (Insee-Omphale 2010)  
Pays Dieppoïis - Terroir de Caux



Entre 2007 et 2020 :

- + 3 373 habitants soit 260 habitants supplémentaires par an.
- + 3 398 ménages soit 262 ménages supplémentaires par an.

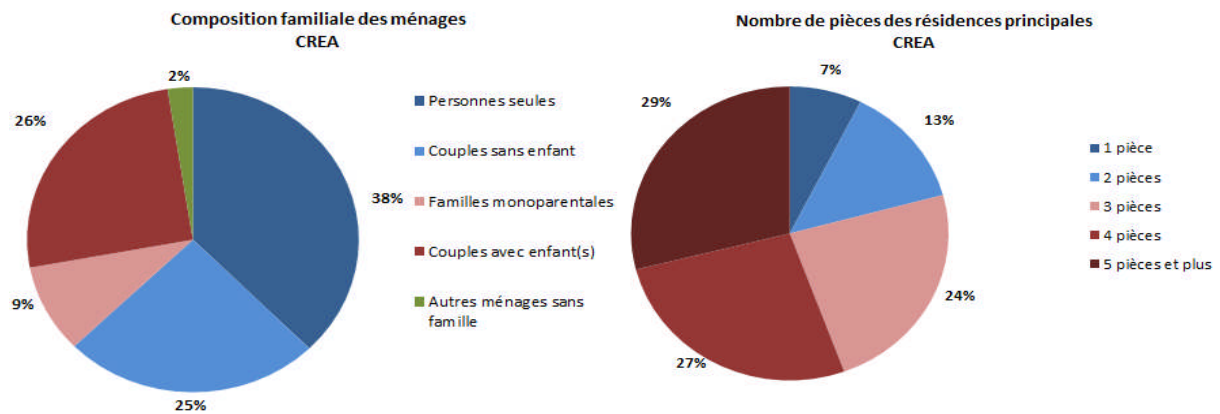
### ► Des atouts en matière d'aménagement du territoire

- Un territoire actif, ouvert sur la mer où Dieppe rayonne sur l'ensemble du littoral.
- Le sud du territoire est en interaction avec l'agglomération rouennaise.

**Quelles politiques mises en œuvre ?**

- Un SCOT en cours d'élaboration.
- Un PLH en révision.

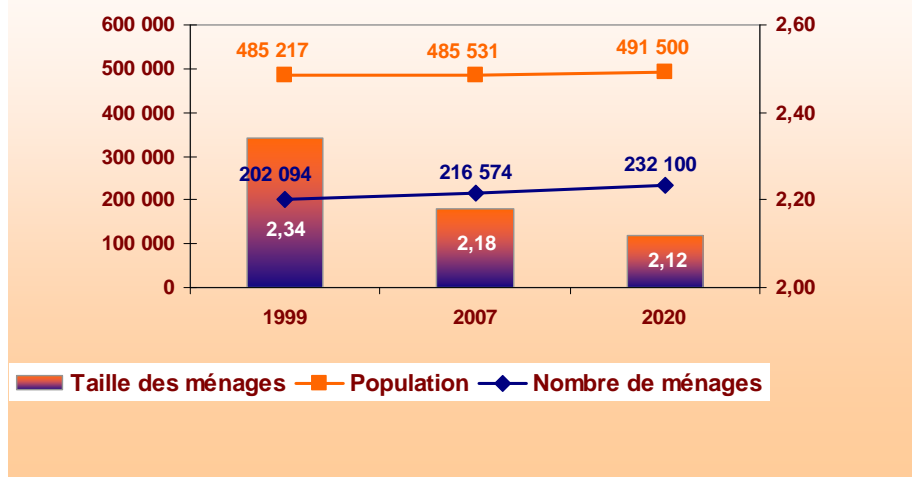




63% de ménages d'une à deux personnes à comparer à une offre de 44% de T1/T2/T3.

### ► Tendances et perspectives

**Evolution de la population et des ménages selon une projection tendancielle (Insee-Omphale 2010)  
SCoT de l'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe**



Entre 2007 et 2020 :

- + 5 969 habitants soit 459 habitants supplémentaires par an.
- + 15 526 ménages soit 1 195 ménages supplémentaires par an.

### ► Des atouts en matière d'aménagement du territoire

- Un territoire central de par sa part de population et d'emplois sur le département.
- Un territoire marqué par des zones urbaines et des zones plus rurales (deuxième couronne périurbaine).
- Une interaction forte avec le département de l'Eure.

**Quelles politiques mises en œuvre ?**

- Un SCOT en révision.
- Un PLH en cours d'élaboration.

## 2.9. Pays Le Havre-Pointe de Caux Estuaire

### ► Présentation générale

#### Chiffres clés du territoire

- 33 communes
- 1 communauté d'agglomération et 1 communauté de communes
- 260 327 habitants en 2007 : 21% de la population seinomarine
- -4,1% de population depuis 1999 (+0,4% pour le département)
- +2,5% de logements depuis 1999 (+6,6% pour le département)
- 117 289 emplois en 2007 / 108 574 en 1999 : 23% des emplois seinomarins
- Taux de chômage : 14,2%



### ► Le marché local de l'habitat

Le parc et son évolution		
	Nombre de logements en 2007	Evolution entre 1999-2007
CA Havraise	113 096	2,1%
CC de Saint Romain de Colbosc	6 471	9,6%
<b>Seine-Maritime</b>	<b>580 811</b>	<b>6,6%</b>

Source : INSEE

#### Un parc de logements construit entre 1948 et 1981 et avec un bon confort

- 49% de logements construits entre 1948 et 1981 (41% dans le département) et un déficit des constructions récentes
- 82% des résidences principales tout confort (respectivement 79% dans le département)

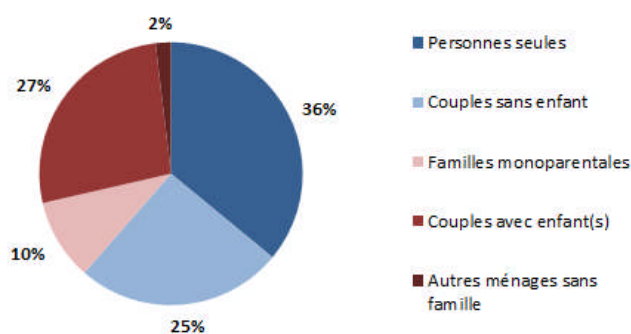
#### Un parc caractérisé par un forte présence des 2-3 pièces ;

- 40% de T2 et T3 (33% dans le département)
- 27% de T5 et plus (34% dans le département)

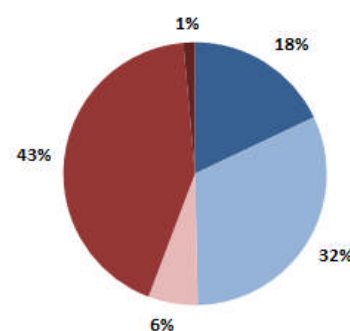
#### Chiffres clés du parc de logements

- 119 566 logements
- 112 020 résidences principales :
  - 48% de propriétaires occupants
  - 23% de locataires du privé
  - 29% de locataires HLM
- 5,3% de logements vacants (5,3% dans le département)
- 1,0% de résidences secondaires (3,6% dans le département)

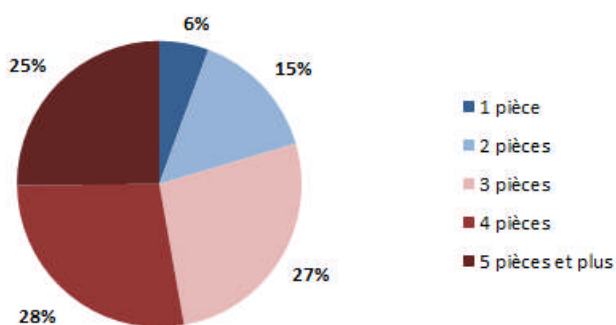
Composition familiale des ménages en 2007  
CA Havraise- CODAH



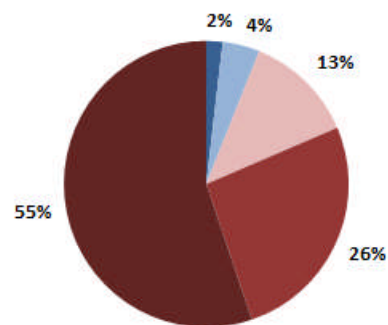
Composition familiale des ménages en 2007  
CC de Saint Romain de Colbosc



**Nombre de pièces des résidences principales  
CA Havraise- CODAH**



**Nombre de pièces des résidences principales  
CC de Saint Romain de Colbosc**

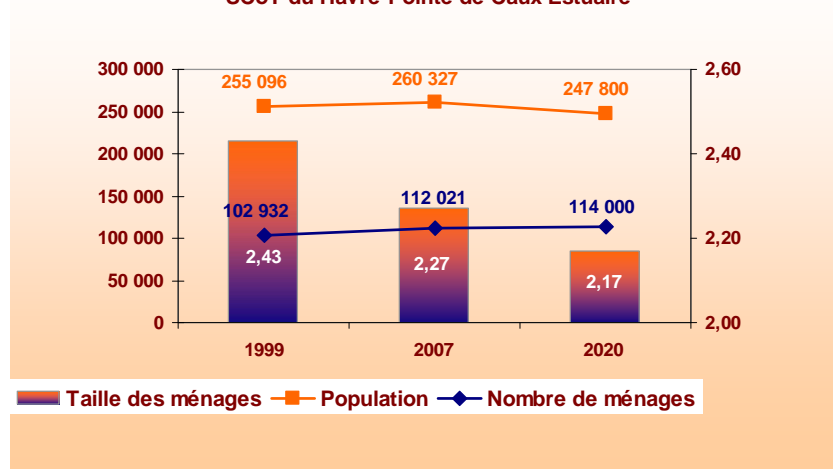


Les deux territoires qui composent le SCoT du Havre-Pointe de Caux Estuaire ont des profils différents en terme de composition familiale des ménages et de caractéristiques des logements :

- Dans l'agglomération Havraise : 61% de ménages d'une à deux personnes à comparer à une offre de 48% de T1/T2/T3.
- Sur la CC de Saint Romain de Colbosc : 50% de ménages d'une à deux personnes à comparer à une offre de 19% de T1/T2/T3.

► **Tendances et perspectives**

**Evolution de la population et des ménages selon une projection tendancielle (Insee-Omphale 2010)  
SCoT du Havre-Pointe de Caux Estuaire**



Entre 2007 et 2020 :

- 12 527 habitants soit 963 habitants de moins par an.
- + 1 979 ménages soit 152 ménages supplémentaires par an.

► **Des atouts en matière d'aménagement du territoire**

- Un territoire structuré autour du Havre et par ses activités portuaires.
- Un territoire en lien avec les départements limitrophes.

**Quelles politiques mises en œuvre ?**

- Un SCOT approuvé.
- Deux PLH approuvés.

## 2.10. Communautés de Communes Caux Austreberthe et Plateau Vert

### ► Présentation générale

#### Chiffres clés du territoire

- 17 communes
- 2 communautés de communes
- 28 260 habitants en 2007 : 2,2% de la population seinomarine
- 0% de population depuis 1999 (+0,4% pour le département)
- +7,8% de logements depuis 1999 (+6,6% pour le département)
- 9 367 emplois en 2007 / 8 839 en 1999 : 1,8% des emplois seinomarins
- Taux de chômage : 10,2%



### ► Le marché local de l'habitat

Le parc et son évolution		
	Nombre de logements en 2007	Evolution entre 1999-2007
CC Caux Austreberthe	9 715	6,7%
CC du Plateau Vert	1 982	13,3%
<b>Seine-Maritime</b>	<b>580 811</b>	<b>6,6%</b>

Source : INSEE

#### Dichotomie entre les deux EPCI

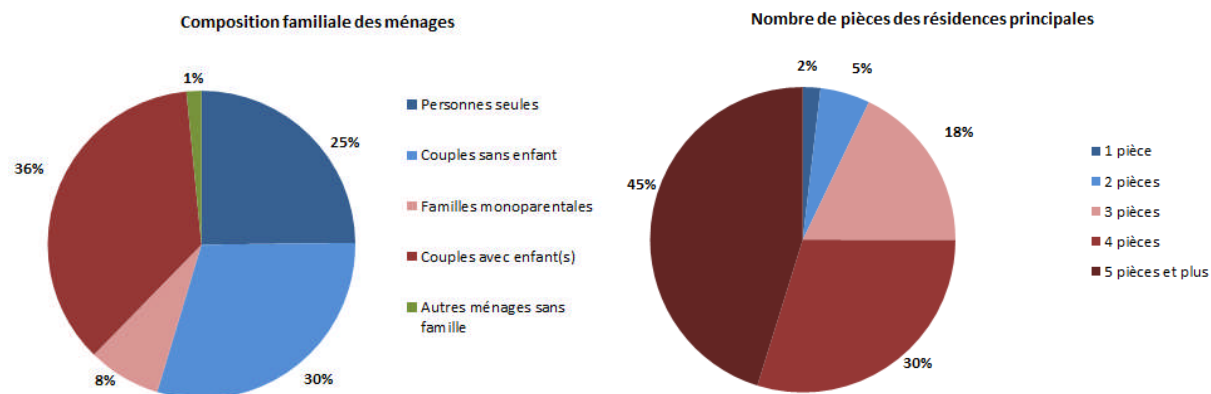
- CC du Plateau Vert avec des logements d'avant 1948, présentant un bon niveau de confort
- CC Caux Austreberthe : des logements construits entre 1949 et 1981, présentant un niveau de confort moindre que la moyenne départementale

#### Un parc de grands logements

- 75% de T4 et plus (62% dans le département)
- 7% de T1 et T2 (16% dans le département)

#### Chiffres clés du parc de logements

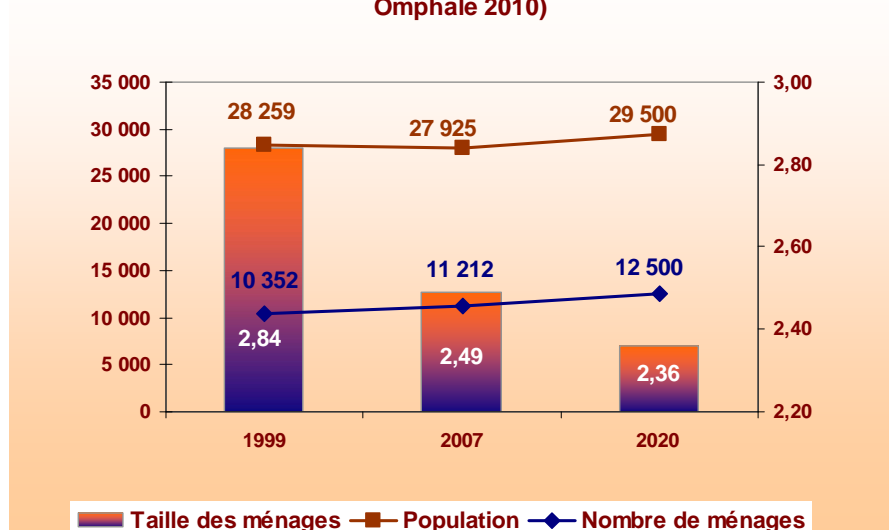
- 11 697 logements
- 11 205 résidences principales :
  - 57% de propriétaires occupants
  - 11% de locataires du privé
  - 32% de locataires HLM
- 3,3% de logements vacants (5,3% dans le département)
- 0,9% de résidences secondaires (3,6% dans le département)



55% de ménages d'une à deux personnes à comparer à une offre de 25% de T1/T2/T3.

### ► Tendances et perspectives

**Projections tendancielles de la population et des ménages sur les CC Caux Austreberthe et Plateau Vert (Insee-Omphale 2010)**



Entre 2007 et 2020 :

- + 1 575 habitants soit 120 habitants supplémentaires par an.
- + 1 288 ménages soit 100 ménages supplémentaires par an.

### ► Des atouts en matière d'aménagement du territoire

- Un territoire très résidentiel.
- De fortes interactions avec le territoire de la CREA.

**Quelles politiques mises en œuvre ?**

- Un territoire non couvert par un document de planification intercommunal de type PLH ou SCOT.





---

## Troisième partie : Les orientations du Plan Départemental de l'Habitat de Seine-Maritime

La Seine-Maritime a bénéficié d'un contexte très favorable, lié notamment à une dynamique de construction de logements d'après-guerre. L'offre de logement social est aujourd'hui de près de 23%, ce qui place le département au 8<sup>ème</sup> rang au niveau national.

La tension en terme de logement n'est pas aussi prégnante que dans certaines régions comme l'Île de France. Des représentants de l'Union Sociale pour l'Habitat s'inquiètent même de l'apparition de vacances dans certains territoires pour des facteurs multiples : concurrence, inadéquation de l'offre (coût, localisation) avec la demande.

De plus, les représentants des opérateurs du logement privé s'inquiètent également de la difficulté à louer des logements privés, parfois de qualité médiocre ou au loyer élevé dans certains secteurs.

Le mécanisme de défiscalisation des logements locatifs privés modifie de façon artificielle l'offre. L'arrivée à échéance prochaine des contreparties locatives et des économies d'impôts vont agir sur le marché. Quels en seront les impacts ?

Parallèlement, l'offre de logements existante n'est pas toujours en adéquation avec les besoins des ménages qui évoluent rapidement : des ménages vieillissants propriétaires de trop grands logements, des jeunes couples qui peinent à trouver des logements plus grands accessibles, des ménages propriétaires en difficulté économique, des ménages qui quittent le territoire où ils souhaiteraient vivre faute d'y trouver une offre locative adaptée.

**L'observation attentive de ces besoins non satisfaits et l'orientation corrective de l'offre nouvelle au profit de ces besoins est un enjeu majeur.** Dans un contexte, où les moyens publics sont contraints, où nous devons faire des efforts de rationalisation et d'optimisation de la dépense publique, nous devons donc être plus ambitieux, plus solidaires pour répondre à ce défi. En particulier au service des ménages modestes ou pauvres qui ont besoin du levier et de l'action régulatrice des pouvoirs publics.

**Les principaux constats issus du diagnostic ont permis de définir trois orientations :**

- ▶ 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.

Le développement local et l'attractivité du territoire seinomarin découleront inéluctablement de la mise en œuvre de ces orientations.

---

## 1. L'implication de tous, nécessaire pour une politique du logement au service de la solidarité.

***Renforcer nos actions vers les publics les plus fragiles (ressources faibles ou précaires dont les jeunes, les personnes présentant un handicap ou vieillissantes, les situations de ruptures familiales...).***

- ▶ **Faire du futur Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D) un projet ambitieux pour l'engagement de tous les partenaires, notamment les communes, pour répondre aux problématiques d'accès et de maintien des publics en difficultés, de lutte contre l'habitat dégradé et de précarité énergétique.**

Le 4<sup>ème</sup> Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de Seine-Maritime, issu de la loi du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, a été voté en le 14 octobre 2008. Il prendra fin au 31 décembre 2013.

Sous la responsabilité conjointe de l'État et du Département, il tente de répondre, notamment aux enjeux suivants :

- Mobiliser une partie suffisante de l'offre de logement au profit de ménages en difficulté ;
- Entretenir la confiance entre les différents partenaires et acteurs du plan ;
- Accompagner les publics en difficulté d'accès au logement et les aider à bien y vivre (prévention des expulsions notamment) ;
- Lutter contre l'habitat dégradé...

L'innovation de ce P.D.A.L.P.D. portait sur une offre de territorialisation faite aux EPCI dotés d'un PLH et ayant pris la délégation des aides à la pierre avec notamment la création de comités locaux accès.

Depuis son adoption, le contexte juridique et social a évolué. Il convient de souligner, notamment :

- La mise en place de la commission du droit au logement (D.A.L.O.) en 2008.
- La refondation de la politique d'hébergement et du logement par l'État en 2010 avec la création du service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) qui est un outil stratégique du Plan Départemental Accueil Hébergement Insertion (PDAHI). Dans le même esprit, pour permettre une articulation du parcours hébergement-logement, le PDAHI est inclus dans le P.D.A.L.P.D. Le SIAO doit permettre d'organiser une fluidité des structures et un accès priorisé au logement des personnes sans abri ou hébergées.
  - Il gère, l'attribution des places d'hébergement, c'est-à-dire des CHRS et des logements et chambres conventionnés à l'Allocation Logement Temporaire,
  - Il organise une pré-attribution concertée des logements adaptés, c'est-à-dire des résidences sociales, Foyer de Travailleurs Migrants, Foyer de Jeunes Travailleurs, pensions de famille, résidences accueil.
- L'accentuation de la lutte contre l'habitat dégradé.
  - L'aggravation de la précarité énergétique.

---

L'évaluation du P.D.A.L.P.D. dans ce nouveau contexte doit être l'occasion de rechercher la cohérence dans le partenariat et les outils d'aide de chacun. Les travailleurs sociaux, les acteurs de l'habitat et les pouvoirs publics doivent rester les porte-parole des besoins de ces publics et s'organiser pour les rendre lisibles et objectifs.

- ▶ **Prendre en compte les besoins des personnes à faibles ressources (dont les 10 % des ménages seinomarins identifiés comme les plus pauvres), sur tous les territoires seinomarins. Il faudra veiller notamment à développer ou à préserver du logement aidé avec des loyers et charges en adéquation avec les ressources et la composition de ces ménages, en favorisant leur mobilité.**

L'observation des aides attribuées au titre du Fonds Solidarité Logement, qui concerne principalement les locataires des parcs privé et public, montre les discordances entre l'offre de logement et les ressources des ménages.

L'expérience acquise à travers les « comités locaux accès » (instance du P.D.A.L.P.D.) révèle que tous les territoires ruraux et urbains sont concernés par l'existence de situations de ménages dont l'accès au logement est bloqué et pour lesquels l'offre « abordable et adaptée » n'existe pas sur tout le territoire seinomarin. Il convient d'avancer sur une meilleure connaissance du profil familial de ces ménages. Les collectivités et les partenaires de l'habitat doivent aujourd'hui s'engager à prendre en compte les besoins de ces ménages.

- ▶ **Revendiquer la place primordiale du logement social pour ces publics notamment à travers le contingent de logements réservés par le Préfet et des accords collectifs en veillant à l'équité territoriale et l'équilibre de peuplement.**

La mise en place du droit au logement opposable révèle les difficultés de l'accès au logement pour les personnes en précarité économique et pose avec une acuité nouvelle, la question des attributions des logements sociaux. Le législateur est aujourd'hui confronté à un système qui, malgré les réformes, continue d'exclure une partie des populations les plus fragiles qui trouvent souvent refuge dans le parc privé vétuste, voire dégradé.

En effet, dans le parc public, une part significative de l'offre de logement social est financièrement inaccessible aux personnes à faibles ressources. Ces familles sont solvabilisées, par l'APL, uniquement dans l'offre nouvelle très sociale (PLAI) ou dans l'offre ancienne à faible loyer, souvent située, dans des quartiers peu attractifs.

Les mécanismes d'attribution des logements sociaux sont le résultat de pratiques complexes entre des acteurs multiples, publics ou privés : organismes HLM, collectivités locales, préfecture, CIL, gestionnaires ou réservataires des logements auxquels s'ajoute une production faible en petits logements (inférieurs au T2) ou très grands logements (T5 et plus). Il est vivement souhaitable de rendre plus transparents les mécanismes d'attribution et de mutations internes.

La reconquête du contingent de logements sociaux réservés par la préfecture au titre des publics les plus défavorisés, les futurs accords collectifs, couplés avec la mise en œuvre par l'Etat d'un outil de « reporting » des situations prioritaires de ménages à loger, doivent permettre une meilleure connaissance des besoins et leur corrélation avec l'offre.

Il faudra aussi rechercher des outils pour continuer à développer une offre sociale restant accessible financièrement pour ces ménages.

- ▶ **Prévenir ou accompagner les parcours résidentiels « descendants » consécutifs à des aléas de vie professionnelle et/ou familiale (échec de l'accession, décohabitation contrainte de jeunes, violences conjugales, ruptures familiales, ...), aux conséquences sociales souvent lourdes.**

---

Il est nécessaire d'accompagner les ménages confrontés à des parcours « descendants » le plus en amont possible pour faire face à leurs difficultés qui, généralement, vont crescendo. Les demandes de FSL révèlent, par exemple, les difficultés des jeunes à prévoir l'ensemble des charges qui leur incomberont en tant que locataires, la situation de personnes âgées se retrouvant seules qui retardent leur déménagement dans un logement moins onéreux.

Un accompagnement technique et social de ces ménages est souvent nécessaire. Un message cohérent, à la fois réaliste et rassurant, doit leur être communiqué par les élus, les acteurs du « social », mais aussi les professionnels (du secteur bancaire, immobilier,...) pour les aider à concevoir un projet « raisonnable » en adéquation avec leurs moyens financiers et leurs besoins.

L'optimisation des partenariats et de nouvelles formes de conseils doivent permettre d'avancer sur ce sujet qui, s'il n'est pas traité, risque d'accroître la marginalisation des ménages.

- ▶ **Mettre en œuvre un plan d'action concerté sur les questions du maintien et l'accès au logement des personnes vieillissantes et celles avec handicap dans le Schéma Départemental des Autonomies.**

L'autonomie des personnes vieillissantes et/ou avec handicap est un enjeu prégnant au regard des prévisions démographiques. Si, aujourd'hui, nous pouvons être fiers des outils de solidarités existants, les perspectives économiques nous interrogent sur la capacité à les maintenir sur le long terme.

Dans le domaine du logement, les débats sont souvent contradictoires entre :

- Les habitats dédiés (papy loft, béguinage, unité de vie, foyer logement) et le maintien à domicile.
- Le vivre entre soi ou l'intergénérationnel...
- Le fait de penser l'habitat adaptable ou adapté pour un handicap potentiel ou de penser à des parcours résidentiels adaptés...

Il semble que les réponses doivent rester ouvertes. L'offre de logements et les besoins des ménages doivent être davantage mis en relation pour éviter les solutions éphémères et coûteuses.

Quelques questions se posent :

- Quels éléments statistiques existent pour disposer de la réalité des besoins en logements « adaptés » à différents types de handicap (vue, motricité,...) et comment améliorer la connaissance qualitative des besoins, en logement, de ces publics ?
- Comment faire face dans le logement dit « ordinaire » au handicap psychique ?
- Comment peut-on permettre aux plus pauvres des ménages âgés ou avec handicap, de continuer à vivre dans leur environnement (y compris dans le cadre d'un déménagement) pour disposer d'un logement cohérent, en taille et en loyer, avec leurs besoins ?
- Quelle complémentarité possible entre les initiatives privée et publique sur ce sujet ?

---

## 2. L'inscription des politiques de l'habitat dans un processus d'aménagement et d'urbanisation exemplaire.

***Agir pour améliorer et développer des quartiers et des communes offrant une diversité sociale, préservant et valorisant les ressources environnementales, justifiant de services et d'activités économiques, pour dynamiser les parcours résidentiels choisis.***

Les études faites sur le thème de la périurbanisation montrent que les ménages les plus pauvres qui souhaitent accéder à la propriété s'éloignent de plus en plus des centres, des services, des transports en commun et souvent de leur emploi pour trouver un foncier accessible. L'enchérissement du coût des déplacements va compliquer leur situation. Le développement de nouvelles formes de solidarité pour le déplacement, tel que le covoiturage, ne suffira pas à résoudre ce problème.

De plus, le coût de l'immobilier excentré commence à diminuer ce qui risque d'aggraver la situation des propriétaires contraints à une vente. Ces parcours résidentiels « descendants » peuvent avoir des conséquences sociales lourdes pour les ménages mais aussi pour les territoires qu'ils font vivre.

Inversement, les quartiers desservis par les transports en commun deviennent attractifs, entraînant une inflation des coûts de l'immobilier et devenant inaccessibles financièrement pour les ménages pauvres et modestes.

L'intervention publique sur ces quartiers pour y maintenir ou y produire de la mixité sociale est primordiale.

**Il est donc important de mettre en place les outils de maîtrise du foncier et de la planification dans ces quartiers d'avenir.**

Par ailleurs, les bâtis anciens énergivores deviennent moins attractifs et accueillent souvent des ménages précaires dont les choix sont restreints. Les territoires ruraux, plus concernés par ce type d'habitat auront des difficultés à répondre aux attentes actuelles en termes de confort et de coûts raisonnables. Ces territoires risquent donc de voir croître leur taux de vacance des logements.

Les logements performants thermiquement à coût abordable sont un atout pour l'attractivité des territoires. Ces logements conduisent à une évolution architecturale. Il convient de s'adapter à ces évolutions, notamment dans les documents d'urbanisme.

- ▶ **Promouvoir la mise en œuvre des documents de planification (SCoT, PLU) vertueux sur les consommations du foncier pour préserver les espaces agricoles et la biodiversité, favorisant l'optimisation des infrastructures et services existants, contribuant à la mixité sociale.**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000 affirme la dimension stratégique de la planification urbaine. A travers les SCoT et les PLU, il ne s'agit plus uniquement de gérer l'utilisation des sols mais aussi de développer un projet de politique publique où la lutte contre l'étalement urbain devient un enjeu majeur. Faisant suite à cette évolution, les lois Grenelle fournissent maintenant un cadre et des outils afin de concevoir ces outils dans le respect des objectifs de développement durable".

En 2016, tous les PLU devront, au minimum, intégrer les dispositions "développement durable" des lois Grenelle.

---

Rappel des 5 finalités du développement durable dans le domaine de l'urbanisation :

### **1. La lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère**

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements (maîtrise de l'étalement urbain, forme urbaine, densité, mixité fonctionnelle, articulation Transport en commun...)
- Maîtriser les consommations et la demande en énergie des bâtiments (solutions bioclimatiques, performance énergétique du bâti, bâti compact, surface de logements maîtrisée...).
- Utiliser des matériaux de construction ou d'aménagement avec un bilan Carbone optimisé ...

### **2. La préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources**

- Réduire la consommation d'espace, les pressions sur les écosystèmes, sur les paysages, etc.
- Économiser et protéger les ressources naturelles dont la ressource en eau et gérer le patrimoine naturel...
- Mettre en place des mesures compensatoires à l'urbanisation (paysagement, végétalisation des toitures...)

### **3. L'épanouissement de tous les êtres humains**

- Réduire les impacts potentiels de l'environnement urbain sur la santé publique (bruit, qualité de l'air, habitat insalubre et dégradé...).
- Favoriser la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale (offre de logement accessible économiquement, parcours résidentiel à toutes les étapes de la vie...)
- Accéder à des services de qualité, à la culture, au sport...

### **4. La cohésion sociale et la solidarité entre territoires et générations**

- Assurer la cohésion territoriale (cohérence entre les niveaux territoriaux, mixité fonctionnelle, identité culturelle, ...).
- Assurer la cohésion sociale (mixité sociale et intergénérationnelle, offre de lieux d'échanges et de dialogues, etc.).

### **5. Un développement suivant des modes de production et de consommation responsables**

- Gérer l'usage de l'espace de façon adaptée à une évolution vers des modes de production et de consommation responsables : l'agriculture et l'alimentation, la gestion des déchets et des matériaux, les transports, les possibilités de circuits courts, de services partagés, etc.

Ces démarches devront être l'occasion de définir de véritables stratégies foncières sur le long terme en s'appuyant, localement, entre autre, sur l'EPFN et la SAFER.

- ▶ **Améliorer les quartiers et les logements existants (OPAH-PIG, les grands quartiers sociaux...) en préservant les logements à loyers et coûts accessibles.**

Se développer durablement n'entraîne pas nécessairement la conquête de nouveaux territoires mais avant tout, l'optimisation de l'utilisation de l'existant et son adaptation aux besoins.

Le recyclage du bâti existant et la remise à niveau de l'habitat dégradé ou énergivore sont des outils de dynamisation des villes et villages. En effet, ils permettent le maintien sur place des habitants, l'allègement des charges des ménages, la lutte contre l'effet de serre. Ils sont source d'emplois.

Il faut prendre conscience de l'importance de la bonne gestion du stock de logements existants en relativisant le poids de l'offre nouvelle.

- ▶ **Développer l'offre prioritairement dans les villes et centres-bourgs structurés en services et transports collectifs, notamment en favorisant la densification et le « vivre ensemble ».**

Comme il est indiqué en conclusion du rapport public 2011 de la MIILOS (Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social) : « la localisation appropriée de la nouvelle offre au regard des besoins n'apparaît pas toujours démontrée, d'autant que

---

les écarts de tension immobilière entre les bassins d'habitat apparaissent accrus....cette problématique concerne l'ensemble des acteurs de l'habitat.... »

Les centres des bourgs ruraux et des villes sont un atout prioritaire pour l'attractivité de la Seine-Maritime :

- Il sera de plus en plus difficile de mobiliser des moyens pour amener des réseaux (y compris haut débit) et des services sur l'ensemble du territoire (transports en commun, services à domicile pour le vieillissement, crèches, haltes garderies,...)
- La redynamisation des bourgs et des villages permettra d'éviter leur dégradation et le risque de perte des services nécessaires au bien vivre des populations.
- Pour vivre ensemble de façon durable là où l'on a choisi d'habiter, il faut inventer, aujourd'hui, une diversité et une « évolutivité » des logements.

Les collectivités locales à l'échelle des bassins d'habitat et a minima des intercommunalités doivent relever ce défi d'exigence sur le choix des nouveaux terrains à urbaniser pour qu'ils contribuent à une attractivité durable et soutenable financièrement, en contribuant au rééquilibrage territorial. C'est dans ce contexte qu'il faut continuer à développer une offre importante dont celle en logement social.

- ▶ **Définir l'offre nouvelle pour corriger l'offre déficitaire sur chaque territoire en assurant la diversité des parcours résidentiels notamment ceux liés au vieillissement, aux besoins des jeunes ménages ou autres publics avec des besoins spécifiques.**

La question de l'adéquation de l'offre aux parcours résidentiels de plus en plus changeants des ménages est primordiale. Aujourd'hui, 60% des ménages sont composés d'une à deux personnes.

La densification peut permettre de construire des petits logements en locatif pour des publics divers (jeune couple, famille monoparentale,...).

Ces projets sont encore anecdotiques mais ils doivent nous inciter à chercher une adéquation entre l'offre, les besoins et des bonnes volontés locales notamment dans les secteurs périurbains que délaissent souvent les promoteurs privés.

- ▶ **Aider les acteurs locaux (publics et privés) à travers des outils d'aide à la décision et un accompagnement technique à l'urbanisation durable.**

Si l'urbanisation durable fait consensus dans les discours, elle trouve de nombreux opposants localement. Les recours contre les permis de construire se développent de plus en plus.

Les différents acteurs de l'urbain et de l'architecture doivent se mobiliser pour créer des outils facilitateurs de cette transformation des références de la qualité de vie souvent idéalisée dans une cité jardin.

- ▶ **Encourager les initiatives publiques en aménagement durable et les opérations innovantes à partir des savoir-faire locaux (éco-matériaux et éco-constructions, entreprises qualifiées...) pour l'exemplarité et la dynamisation des entreprises seinomarines et des filières.**

L'histoire du logement dans notre département témoigne de sa modernité sur ce sujet :

- Auguste Badin réalisant des logements pour ses ouvriers et finançant une école et une crèche à Barentin.



- Jules Siegfried au Havre à qui on doit la loi du 30 novembre 1894 a encouragé la création d'organismes d'habitations à bon marché, ancêtres des HLM.
- Marcel Lods et Auguste Perret, architectes emblématiques de l'histoire du logement social à Rouen, Sotteville lès Rouen, le Havre.
- La Cité Jardin de Frileuse à Applemont, patrimoine inscrit à l'inventaire des monuments historiques...

Les savoir-faire de nos entreprises et la richesse de nos ressources doivent nous permettre de revendiquer notre place dans l'évolution contemporaine du logement. La proximité du bassin parisien et les perspectives de développement des logements sociaux sur ce territoire sont une opportunité pour nos entreprises. Les perspectives de développement de matériaux et de savoir-faire sur l'isolation des logements existants ou les nouveaux bâtiments BBC comme les panneaux bois/lin sont des filières d'avenir pour notre département.

- ▶ **Utiliser les programmations des aides de l'État en cohérence avec les orientations ci-dessus et les besoins identifiés.**

Le P.D.H. est l'occasion de rappeler le rôle essentiel de la politique de l'État et des aides allouées pour la production du logement aidé. Le Comité Régional de l'Habitat (C.R.H.), instance partenariale, doit prendre la pleine mesure des enjeux sur l'ensemble des segments des marchés du logement.

Les orientations du P.D.H. devront guider les services de l'État dans la priorisation des projets aidés, en particulier pour les territoires hors Programmes Locaux de l'Habitat approuvés.

Dans un premier temps, il n'est pas prévu de décider un pourcentage déterminé de répartition des enveloppes disponibles. La révision du zonage du financement du logement social et l'approfondissement de la connaissance des besoins permettront, dans le cadre des instances partenariales du C.R.H., de convenir d'une répartition cohérente avec les besoins. Les bailleurs sociaux, nombreux sur le département, sont des partenaires privilégiés pour la mise en œuvre d'une politique de développement cohérente avec le PDH afin de donner toute sa place au logement social dans le marché local de l'habitat.

### 3. Une gouvernance à conforter.

***Mieux prendre en compte les besoins des citoyens, la complémentarité et la lisibilité des politiques d'habitat de chacun ainsi que leur évaluation.***

- ▶ **Faciliter l'accès des citoyens aux informations sur le logement et notamment celles liées aux aides (outils d'information, permanences conjointes ADIL, OPAH-PIG, CAUE, Département...) et rester ainsi en contact avec leurs besoins.**

Les questions de l'habitat sont complexes et techniques pour les citoyens : leurs droits, leurs obligations, leurs possibilités... Il convient que l'ensemble des partenaires puissent mutualiser leurs ressources pour rendre lisibles et accessibles les informations nécessaires (aides financières, conseils juridiques...) à leur projet.

L'écoute de leur demande permettra également de mieux connaître leurs besoins.

- ▶ **Organiser des rencontres techniques, des échanges pour les acteurs locaux (Services de l'Etat, du Département, des EPCI, bailleurs, associations,...) afin de créer une synergie locale en fonction des besoins repérés et de l'actualité juridique et législative.**

---

La compréhension et l'accompagnement de la mise en œuvre de la politique habitat-logement et de ses dispositifs nécessitent une veille juridique et technique continue. L'importance des initiatives locales doit nous amener à envisager davantage de complémentarité et de mise en commun de nos compétences, d'échanges, à travers notamment les outils dématérialisés.

- ▶ **Instituer des comités de pilotage territorialisés avec les élus pour suivre la mise en œuvre du P.D.H.**

L'État et le Département prévoient d'instituer des comités de pilotage territorialisés avec les élus pour suivre la mise en œuvre du P.D.H. Ces comités doivent permettre de maintenir une écoute de proximité sur les besoins locaux, rendre compte des résultats obtenus et procéder aux ajustements éventuels des aides et interventions.

- ▶ **Conforter l'observation et l'évaluation des politiques locales de l'habitat.**

Le Département dispose déjà d'un outil d'observation : l'Observatoire Départemental de l'Habitat (O.D.H.).

De plus, la circulaire du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des Plans Départementaux de l'Habitat exige que l'on définisse les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation dans l'élaboration du P.D.H.

Dans cette même circulaire, il est indiqué que « la qualité d'un P.D.H. dépendra de la pertinence du dispositif d'observation partenarial et du diagnostic partagé sur les dysfonctionnements des marchés du logement ». Il s'agira aussi de :

- Mettre en commun des dispositifs d'observation thématiques partagés comme l'observatoire des loyers, l'observatoire de la demande du logement social et des attributions, l'observatoire de la vacance, l'observatoire des transactions immobilières<sup>15</sup> et contribuer à alimenter les observatoires locaux en données et informations statistiques.
- Diffuser cette observation au plus près des élus et acteurs de terrain.
- Evaluer les politiques mises en œuvre afin de vérifier que les objectifs fixés sont tenus et que la stratégie validée par les copilotes du P.D.H. (État et Département) est respectée.

- ▶ **Développer les outils de partage de l'information, (Création d'un Centre de Ressources Habitat Durable).**

**Ces orientations conjointes de l'État et du Département en matière d'habitat, affichées désormais dans le P.D.H., ne sont pas des propositions normatives mais les fondations d'un véritable dialogue pour éclairer le partenariat avec les collectivités locales, les associations, bailleurs et autres partenaires. Le partage de ces orientations est nécessaire à une politique d'habitat et du logement la plus efficiente possible.**

---

# Objectifs, perspectives de mise en œuvre et conclusion

## 1. Les objectifs propres au Département

Les objectifs propres du Département en cohérence avec les orientations du Plan Départemental de l'Habitat qui serviront de « fil conducteur » pour l'évolution de nos aides et interventions ont été votés en Assemblée plénière du Conseil Général du 16 octobre 2012.

### 1.1. Conforter nos actions de solidarité avec les ménages

Le Département revendique, en complémentarité avec l'État, sa légitimité de chef de file en matière de solidarité dans les problématiques d'habitat et de logement, en particulier au service des ménages les plus précaires, en cohérence avec ses compétences obligatoires dans le domaine social à travers :

- Le Schéma Départemental des Gens du Voyage (copiloté avec l'Etat)
- La mise en œuvre du PDALPD copiloté avec l'État et ses outils dédiés à l'accès et au maintien dans le logement des ménages en difficultés (l'hébergement étant une compétence de l'Etat) dont notamment :
  - Le FSL et les actions d'accompagnement social notamment pour les ménages logés en ALT (dispositif d'hébergement) l'accompagnement spécifique jeune, la gestion locative de proximité (AGLP) et la prévention des expulsions ;
  - La lutte contre l'habitat locatif dégradé et la précarité énergétique ;
  - L'aide à la réalisation d'une offre locative privée abordable et de qualité pour les ménages ainsi que les outils spécifiques que sont les aides aux résidences sociales, PLAI « adaptés » et abri 76 ;
  - L'ingénierie propre au Département réalisée par les chargés de missions logement pour accompagner les projets logement des ménages aux situations dites « bloquées » ;
  - Le renforcement des actions partagées avec l'Etat concernant la mobilisation du parc social au profit des ménages en difficultés dans le cadre du contingent Préfectoral et des accords collectifs ;
  - L'observation des besoins de ces ménages.
- Les aides à l'accès et au maintien dans leur logement des ménages à faibles ressources, au-delà des publics du PDALPD, et celles en faveur des ménages confrontés au handicap et au vieillissement dont notamment :
  - Les aides existantes dédiées à la préservation et l'amélioration des logements des propriétaires occupants modestes (« habitat durable », « habitat digne » et « habitat autonomie ») qui pourront évoluer en lien avec les aides de l'ANAH.
  - Des dispositifs et actions de partenariats existants qui seront confortés dans le cadre du Schéma Départemental de l'Autonomie (vieillesse et handicap) actuellement en cours d'étude.

---

## 1.2. Développer les mécanismes de solidarité territoriale et de rééquilibrage territorial

Il est nécessaire pour le Département d'affirmer aujourd'hui l'idée d'une solidarité et d'un rééquilibrage territorial dans le cadre d'une redéfinition des aides et des actions, aux côtés des différents acteurs publics, à travers notamment :

- La poursuite des aides au programme ANRU dédiées aux grands quartiers à dominante de logements sociaux, dans le respect des engagements contractuels du Département. Ces quartiers doivent reprendre pleinement leur place dans le développement des communes et des agglomérations.
- L'affirmation de l'idée de « contrepartie sociale », existant dans certaines aides départementales et notamment sur la question du logement pour les ménages modestes ou pauvres.
- Un partenariat à renouveler avec les bailleurs, les communes et les EPCI pour l'amélioration de l'offre existante à « coût maîtrisé », sur tous les segments du marché, dont le logement « HLM » et en particulier dans les « zones tendues ».
- La prise en compte notamment dans la future contractualisation avec les territoires, des mécanismes de péréquation ou de priorisation permettant de conforter la solidarité et le rééquilibrage territorial.

## 1.3. Contribuer à la lutte contre l'étalement urbain et favoriser l'urbanisation durable.

La lutte contre l'étalement urbain est un enjeu environnemental. Face à l'augmentation inéluctable des coûts de l'énergie et son impact sur le budget des ménages l'étalement urbain est également un enjeu social de plus en plus prégnant. Le Département souhaite contribuer à la limitation de l'étalement et soutenir une urbanisation durable à travers notamment :

- La mise à l'étude dans la future contractualisation avec les territoires des aides spécifiques concernant les démarches et opérations d'urbanisation durable afin de privilégier :
  - des opérations de revitalisation des quartiers existants et notamment : les friches, les îlots dégradés dans le cadre d'OPAH,... ;
  - des opérations de renouvellement ou de développement dans le but de renforcer les cœurs des centres bourgs ou centre villes à proximité des services et des équipements ;
  - des opérations proches des axes de transports et des pôles multimodaux tels que les gares.
- La mise en cohérence des aides en faveur des équipements publics (voiries nouvelles ou aménagements de village...) avec les enjeux de la lutte contre l'étalement urbain.
- La mise en place de critères qui pourront conditionner certaines aides concernant l'habitat à la mise en oeuvre d'études plus globales. Il pourra s'agir de planification urbaine (SCoT PLU, CC) et ou de démarches d'urbanisation durable et qui devront être faites en concertation avec le département sur ces compétences propres.
- Un partenariat renforcé avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour une politique foncière concertée. Celle ci sera revue en lien avec le PDH, après 2013 (fin de la contractualisation en cours).

---

#### 1.4. Développer l'information, le partenariat et l'observation des besoins à travers un « Centre de Ressources »

Il convient de poursuivre le travail effectué dans le cadre de l'élaboration du PDH (la concertation, le partage d'information et la mise en place de diagnostics partagés) en favorisant notamment :

- L'accès à une information pratique pour les citoyens, les élus et acteurs de l'habitat à travers des outils de partage (sites internet) mais également dans le cadre de permanences d'informations, d'ateliers thématiques, d'expositions, d'actions de formations... Le Département pourra contribuer à des actions territoriales notamment dans les Maisons du Département.
- La mise en place d'échanges sur des thèmes relatifs à l'habitat (habitat durable, accessibilité des logements,...) avec les acteurs concernés (élus, bailleurs, associations, acteurs du développement, CAPEB, CCI, artisans...) afin de partager les questionnements et les bonnes solutions techniques, juridiques, financières....
- Le rendu compte de l'évolution des besoins et de l'offre en logement avec la diffusion des études des différents observatoires intervenant dans le domaine dont l'Observatoire Départemental de l'Habitat.

**Ces objectifs de la politique de l'habitat propres au Département ont été votés en Assemblée Plénière et pourront être amendés pendant toute la durée du PDH afin de tenir compte des évolutions tant au niveau local que national.**

---

## 2. Les objectifs de l'Etat

Dans le cadre des orientations du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) qu'il partage avec le Département, l'État mettra plus particulièrement en œuvre les objectifs suivants.

- Promouvoir un urbanisme durable et prenant mieux en compte les problématiques de l'habitat dans le cadre de l'élaboration des documents de planification (SCOT, PLU) afin de favoriser la gestion économe du foncier, la diversité de l'offre de logements et la mixité sociale de l'habitat.

Les services de l'État déclineront les orientations du PDH, en fonction des enjeux des territoires seinomains, auprès des communes et des EPCI dans les porter-à-connaissance des documents d'urbanisme et tout au long de leur élaboration.

Ils veilleront à la mise en compatibilité des PLU avec les PLH dans les territoires couverts et porteront une attention particulière à la prise en compte des orientations du PDH dans les SCOT et les PLU des territoires situés en frange des PLH approuvés.

- Mobiliser le contingent préfectoral de logements sociaux afin de permettre l'accès au logement des personnes défavorisées reconnues prioritaires dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). L'Etat mettra en place en 2013 une nouvelle organisation de la gestion du contingent préfectoral qui permettra, grâce à un outil informatique, de connaître en temps réel les demandes de logement des personnes défavorisées et les libérations de logements du contingent, afin de faciliter les propositions de relogement adaptées.
- Veiller, avec le Département, à la mise en œuvre du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage par les communes et EPCI concernés, en installant dès 2013 un dispositif de pilotage qui permettra de suivre annuellement l'atteinte des objectifs fixés et d'identifier les points de blocage afin de les lever avec les collectivités.
- Accompagner les villes concernées dans l'achèvement des projets ANRU et dans l'élaboration des plans stratégiques locaux post ANRU des quartiers concernés, en veillant à l'articulation avec les politiques de droit commun menées à l'échelle des communes et des EPCI.
- Poursuivre et amplifier la lutte contre l'habitat dégradé afin de permettre aux occupants des logements concernés de retrouver des conditions d'habitat dignes, notamment pour les personnes vieillissantes ayant des ressources modestes en milieu rural.
- Soutenir la réhabilitation des logements les plus énergivores, tant dans le parc privé (programme Habiter Mieux) que dans le parc public.
- Promouvoir le développement de l'offre nouvelle de logements, notamment de logements sociaux, dans les villes et les centre-bourgs dotés de services et d'accès aux transports collectifs, et en veillant à assurer la diversité des parcours résidentiels.
- Utiliser la programmation annuelle des aides financières de l'État et de l'ANAH en cohérence avec les objectifs ci-dessus énoncés. Les services de l'Etat s'appuieront sur les orientations du PDH pour prioriser le financement des projets de logements sociaux dans les territoires hors délégataires des aides à la pierre.

Ces objectifs seront déclinés de manière plus précise dans le plan d'actions du PDH qui sera établi avec le Département en 2013.

---

### 3. Les moyens de mise en œuvre du Plan Départemental de l'Habitat : Déclinaisons des orientations, animation et suivi de la démarche.

Un Plan Départemental de l'Habitat, au-delà de la définition des orientations, n'a pas d'obligation de proposer un programme d'actions bien qu'il puisse suggérer des convergences entre les différentes politiques à mettre en œuvre. En effet, le législateur n'a pas souhaité en faire un document opposable mais une opportunité pour définir de manière globale et cohérente les enjeux en matière d'habitat sur un territoire et mobiliser les différents acteurs locaux.

***L'appropriation et la participation de l'ensemble des collectivités associées au PDH et des acteurs seront essentielles et déterminantes pour la réussite des orientations du PDH de Seine-Maritime.***

C'est dans cette optique qu'il est proposé de mettre en place un dispositif d'animation et de suivi du PDH qui permette de :

- mobiliser les partenaires, les dispositifs existants et les instances (CRH, SCOT, PLH, Comité Responsable du PDALPD...) pour relayer les orientations du PDH et échanger sur la mise en cohérence avec tous les acteurs.
- pérenniser les instances de gouvernance et d'animation développées durant l'élaboration du PDH.
- rassembler et mettre à disposition des acteurs les éléments de connaissance permettant d'évaluer les ambitions affichées.
- conforter le rôle de l'Observatoire Départemental de l'Habitat et en faire un élément déterminant dans le suivi et l'évaluation en continu des orientations du PDH.

► L'appropriation par les territoires et les acteurs des orientations du P.D.H :

- Il est envisagé de revoir conjointement (Etat/Département) tous les territoires ayant un SCOT en réflexion pour partager les orientations du P.D.H. Ces rencontres seront spécifiques dans la démarche et ne viendront pas se substituer à la présence des services de l'Etat et du Département dans les instances de pilotage déjà en place (comité de pilotage, ateliers territoriaux...)
- De plus, il est indispensable de recueillir l'adhésion de tous les acteurs locaux, partenaires incontournables de la démarche. A cet effet, il sera proposé aux grands acteurs de l'habitat, déjà présents dès la première phase de concertation, des rencontres individuelles pour partager les orientations du P.D.H.

Cette adhésion devra être organisée de façon à mutualiser les initiatives et actions de chacun dans un souci de lisibilité dans l'accompagnement à apporter aux territoires.

---

### 3.1. Le pilotage de la démarche

► Le co-pilotage Etat-Département

- L'Etat et le Département se sont engagés de façon conjointe dans l'élaboration du PDH (CRH du 25 février 2010 et délibération du CG le 22 juin 2010).
- L'élaboration du PDH s'est adossée sur la section départementale du CRH dédiée uniquement au suivi du PDH et la maîtrise d'ouvrage de l'étude a été portée par le Département.
- Le Département a validé en séance plénière du 16 octobre 2012 les orientations du PDH qui ont été présentées aux membres du CRH le 15 novembre 2012.
- La signature du document définitif sera conjointe avec le Président du Département et le Préfet.

***L'Etat et le Conseil Général, copilotes de l'élaboration du PDH, devront poursuivre conjointement le suivi de ce document durant toute sa durée (6 ans).***

► Les instances suivantes seront mises en place afin d'assurer le suivi de la mise en œuvre des orientations du Plan Départemental de l'Habitat :

- **La section départementale** du Comité Régional de l'Habitat mise en place dans le cadre de l'élaboration du PDH sera maintenue (soit dans sa configuration actuelle ou dans un mode plus élargi aux EPCI n'ayant pas encore de PLH) et devra se réunir au moins une fois par an afin d'assurer la lisibilité sur la mise en œuvre des orientations du P.D.H et rester un lieu de débat et d'échanges avec les EPCI. Cette instance validera notamment le référentiel d'évaluation du PDH et son suivi, le programme de la rencontre annuelle du PDH et toute action de communication globale sur la politique d'habitat à l'échelle Départementale.
- **Un comité technique** à réunir deux fois par an : ce comité sera composé des copilotes du PDH et des partenaires techniques et devra permettre de faire perdurer la dynamique autour du PDH. Il préparera les sujets soumis à la validation de la section du CRH et proposera toute action complémentaire éventuelle.
- **Les « Rencontres du P.D.H. »** réunissant tous les élus, les partenaires dont les bailleurs sociaux, les associations, voir les habitants... seront l'occasion une fois par an de présenter l'avancement du PDH, mais aussi des retours d'expériences ou l'appropriation de nouvelles thématiques.



---

### 3.2. Les modalités de suivi et d'évaluation du PDH à partir d'indicateurs partagés : rôle dédié à l'Observatoire Départemental de l'Habitat

Par la délibération du 14 juin 2005, le Département a décidé de s'engager dans la mise en place d'un Observatoire Départemental de l'Habitat, sans obligation réglementaire à cette période. Depuis, la création d'un tel dispositif est devenue une obligation légale avec l'instauration du PDH depuis la loi ENL du 13 juillet 2006.

*Circulaire du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des Plans Départementaux de l'Habitat – Annexe 1 – Contenu du PDH : Le dispositif d'observation.*

*La qualité du PDH dépendra de la pertinence du dispositif d'observation partenarial et du diagnostic partagé sur les dysfonctionnements des marchés du logement.*

*Un état des lieux des études et des dispositifs d'observation existants au niveau local permettra notamment d'identifier les pratiques les plus intéressantes et les éventuelles lacunes des dispositifs existants. 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, qu'ils soient portés ou non par des acteurs différents, de manière à construire un dispositif partenarial qui utilise les données et observations déjà formalisées.*

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

*Selon les situations locales, le dispositif d'observation du PDH peut plus ou moins mettre l'accent sur l'actualisation permanente du diagnostic, l'aide au pilotage des politiques ou l'évaluation des effets de ces politiques.*

Dans le cadre du PDH, **le rôle de l'Observatoire Départemental de l'Habitat** existant va être :

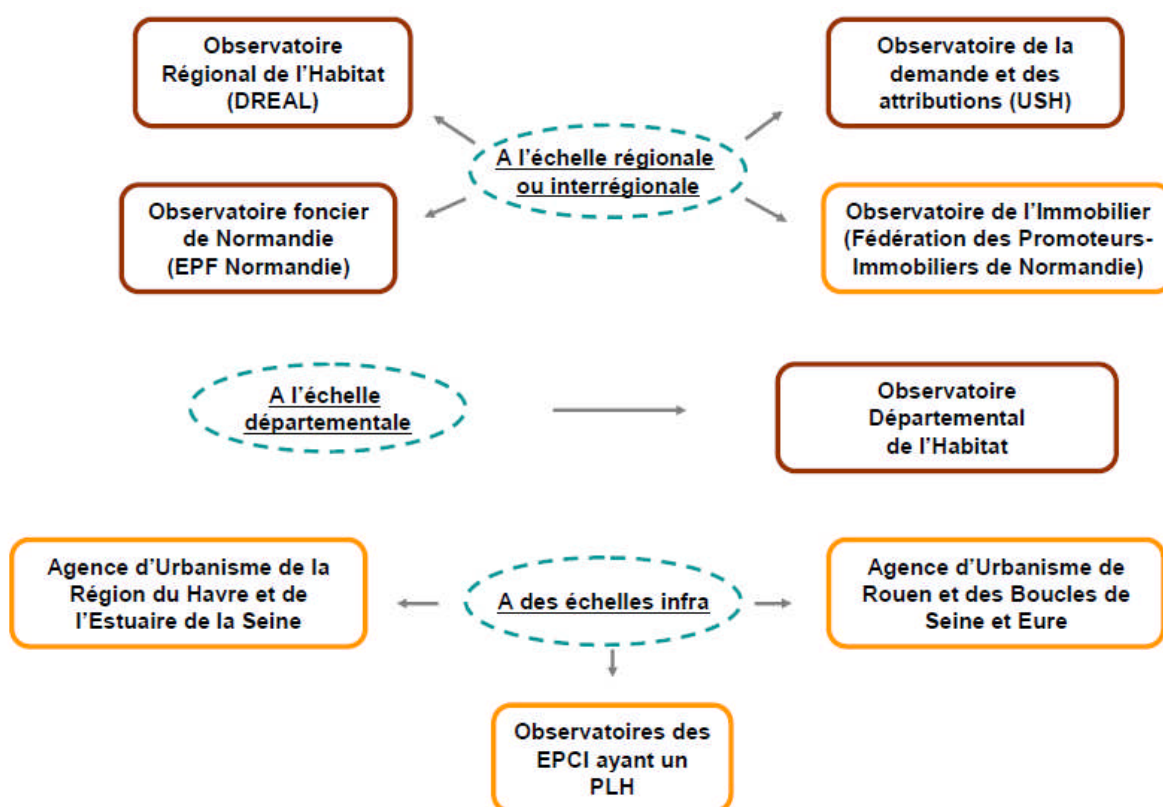
► **De suivre en continu un certain nombre d'indicateurs d'évaluation qui auront été identifiés en relation avec les 3 orientations du P.D.H :**

- de réaliser un « état des lieux » régulier par la mise à jour annuelle du diagnostic départemental et des diagnostics territoriaux.
- d'actualiser pendant la période de validité du P.D.H. les éléments du diagnostic
- d'appuyer la dynamique locale en produisant et en mettant à disposition des données notamment la mise à jour des diagnostics territoriaux.
- de continuer à observer le marché local de l'habitat
- d'échanger sur l'observation et l'évaluation du PDALPD (indicateurs de suivi élaborés depuis le 4<sup>ème</sup> Plan par l'O.D.H.) avec les orientations du P.D.H.
- de servir de base en tant que « cadre de référence » pour l'observation d'autres démarches départementales ou locales en matière de politique d'habitat et d'expériences innovantes.

► **De fédérer les différentes initiatives d'observation sur l'habitat et le logement à l'échelle du Département et infra Départementale :**

L'observatoire pourra agir au niveau infra départemental en fédérant et en animant des réunions sur les thématiques du P.D.H. à partir de la création d'un « comité d'échanges », à l'initiative du Département, avec les observatoires locaux existants

Il participera à l'échelle interrégionale aux réflexions déjà menées par les autres observatoires comme l'Observatoire Régional de l'Habitat ou au sein des agences d'urbanisme présentes sur le territoire.



---

## 4. Conclusion

Le Plan Départemental de l'Habitat de Seine-Maritime désormais validé (validation des orientations en Assemblée Départementale du 16 octobre 2012, présentation du PDH au Comité Régional de l'Habitat du 15 novembre 2012 et validation définitive en Commission Permanente du Conseil Général du 11 février 2013) entre en vigueur pour une durée de six ans (2013-2019). Il est structuré autour de 3 grandes orientations :

- ▶ ***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.***

Le Plan Départemental de l'Habitat n'est ni un document de planification ni un document de programmation : il reste un document d'orientation, élaboré en partenariat, qui doit accompagner les territoires (en particulier ceux qui ne sont pas dotés de PLH) en les aidant à anticiper les mutations qui auront un impact sur la qualité de vie des ménages et leurs parcours résidentiels.

Il est essentiel que chacun puisse s'appropriier le P.D.H pour un faire un outil prospectif partagé. Les différentes étapes de l'élaboration du P.D.H ont fait l'objet d'une large concertation et les habitudes de travail acquises doivent perdurer pour que chacun se mobilise : élus, acteurs mais aussi, habitants.

Au-delà des objectifs réglementaires, prospectifs et des grandes orientations qui fondent ce document, l'ensemble des acteurs de l'habitat en fonction de leurs compétences devront décliner de façon opérationnelle sur les territoires des « actions » appropriées au contexte local.

Mais en même temps il faudra faire vivre une dynamique collective afin que le P.D.H devienne un véritable outil de cohérence des politiques d'habitat existantes et à venir sur nos territoires pour mutualiser nos moyens et nos actions au profit des seinomains.

Le Plan Départemental de l'Habitat est validé pour une durée de 6 ans. Il va nous projeter à l'horizon 2020 et nous devons mesurer annuellement le chemin parcouru. Au moment de la validation de ce document il nous reste à identifier les modalités d'évaluation partagées qui seront portés en partie par l'animation de nos observatoires locaux.

Pour mieux nous fédérer au service des territoires il nous faut trouver les outils qui rendront lisible les politiques d'habitat sans cesse en évolution et nous permettront de rester à l'écoute des initiatives locales dans le respect des procédures engagées.

Le partenariat est indispensable à la mise en œuvre du P.D.H pour accompagner et agir aux côtés du Département et de l'Etat : c'est pour cette raison que nous avons prévu les instances nécessaires pour réussir sa gouvernance.

## DÉPARTEMENT DE SEINE-MARITIME

Direction de l'Aménagement et de l'Habitat

Tél. : 02 35 03 51 52

E-mail : [logement@cg76.fr](mailto:logement@cg76.fr)

## SERVICES DE L'ÉTAT

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Service Habitat

Tél. : 02 32 18 10 31

E-mail : [ddtm-sh@seine-maritime.gouv.fr](mailto:ddtm-sh@seine-maritime.gouv.fr)

