



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Bien accueillir

Rénover plus

Consommer moins





# ÉDITO



© Lou Benoist

Le programme local de l'habitat (PLH) adopté en conseil communautaire le 16 décembre 2021 définit pour les six prochaines années la politique que la Communauté urbaine entend mener en faveur de l'amélioration de l'habitat.

Ce PLH est le premier outil de programmation dont Le Havre Seine Métropole se dote à l'échelle des 54 communes membres.

Élaboré avec et pour les communes, en lien étroit avec les institutions et les acteurs associés au logement, le PLH constitue un document de programmation précieux pour décliner des actions opérationnelles en matière d'habitat, de logement et d'hébergement. Il concerne à la fois les particuliers, les professionnels, les bailleurs et les syndicats.

L'attractivité par l'habitat et la qualité de vie est l'une des priorités du PLH, ce qui implique de proposer une offre de logements adaptée aux besoins actuels et futurs des habitants, tout au long de leur vie.

Nous accordons une attention particulière à la rénovation du parc immobilier existant pour le faire évoluer en fonction de la démographie et des modes de vie, le rendre plus compétitif sur le plan énergétique et éviter qu'il empiète sur de nouveaux espaces.

Le développement et l'adaptation du parc immobilier de notre territoire visent donc une gestion économe de l'espace. Pour éviter de consommer des terres agricoles, nous devons densifier, agir au cœur des villes et des centres-bourgs, afin de contenir l'étalement urbain.

**Édouard PHILIPPE**

Président Le Havre Seine Métropole

# SOMMAIRE

<b>PARTIE I</b> LE DIAGNOSTIC	5
<b>PARTIE II</b> LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	103
<b>PARTIE III</b> LE PROGRAMME D' ACTIONS	133
<b>ANNEXE</b> BUDGET PRÉVISIONNEL	221

# Partie I

## LE DIAGNOSTIC

Une vision partagée du territoire,  
de ses problématiques  
et du secteur de l'habitat

# TABLE DES MATIÈRES

<b>INTRODUCTION</b>	<b>8</b>
Le territoire	8
Rappel du cadre réglementaire	10
Objectifs du PLH	10
Contenu du PLH	11
<b>LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES IMPACTANT LA POLITIQUE DE L'HABITAT DANS LA COMMUNAUTÉ URBAINE</b>	<b>12</b>
Une population en baisse depuis 30 ans dans l'ensemble du territoire	12
Le déficit migratoire, facteur principal de la baisse de la population	15
Une situation de l'emploi qui contribue à alimenter les départs	16
Le ralentissement de la progression des ménages	17
Un déficit migratoire à l'origine de la baisse de population, en particulier pour les jeunes, tandis que le territoire se révèle attractifs pour les seniors	19
Les perspectives démographiques de la communauté urbaine à l'horizon 2040	19
Synthèse : les dynamiques démographiques impactant la politique de l'habitat dans la communauté urbaine	20
<b>CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT DU TERRITOIRE</b>	<b>21</b>
Un parc ancien en cours de renouvellement	21
L'occupation du parc de logements	23
Le renouvellement du parc de logements	26
Les revenus de la population : de fortes disparités au sein du territoire	27
Synthèse : les caractéristiques du parc de logement du territoire	28
<b>LA PROGRESSION DE LA VACANCE DES LOGEMENTS</b>	<b>29</b>
La vacance des logements : une problématique plutôt urbaine	29
La vacance, un terme reflétant une variété de situations	30
La vacance dans le parc social : un phénomène maitrise	31
La vacance dans le parc privé : un phénomène localisé	32
Synthèse : la vacance des logements	36
<b>SE LOGER DANS LE PARC PRIVE</b>	<b>37</b>
Acheter un bien immobilier dans le marché de l'ancien	37
Acheter un terrain à bâtir pour construire une maison	42
Acheter un logement neuf a un promoteur immobilier	44
Louer un logement dans le parc locatif prive	48
Synthèse : se loger dans le parc prive	53
<b>SE LOGER DANS LE PARC SOCIAL</b>	<b>54</b>
Un parc concentre et ancien	54
Le marché locatif social	60
Renouvellement et évolution du parc de logement social	66
Synthèse : se loger dans le parc social	69

<b>LES PUBLICS SPÉCIFIQUES, LE DÉFI DE LA SOLIDARITÉ</b>	<b>70</b>
Les personnes âgées	70
Constats et enjeux pour les besoins en logements des personnes âgées :	79
Les jeunes, étudiants & apprentis	80
Constats et enjeux pour apporter des réponses aux besoins en logements des jeunes	85
L'hébergement temporaire et d'urgence	86
Le logement des personnes handicapées	88
Les gens du voyage	89
<b>CONSOMMATION FONCIÈRE ET PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE</b>	<b>91</b>
Baisse de la consommation foncière entre 2000 et 2015	91
L'artificialisation des sols liés à l'habitat	94
La construction neuve	95
L'efficacité, un indicateur pour mettre en perspectives la situation démographique avec les logements supplémentaires sur le territoire	96
Synthèse : consommation foncière et production de logements neufs	98
<b>SYNTHÈSE : CONSTAT ET ENJEUX POUR LE PLH DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE</b>	<b>99</b>
Constats	99
Enjeux	100

# INTRODUCTION

## LE TERRITOIRE

Le territoire de la communauté urbaine représente un bassin de vie composé de 54 communes et de 271 000 habitants.

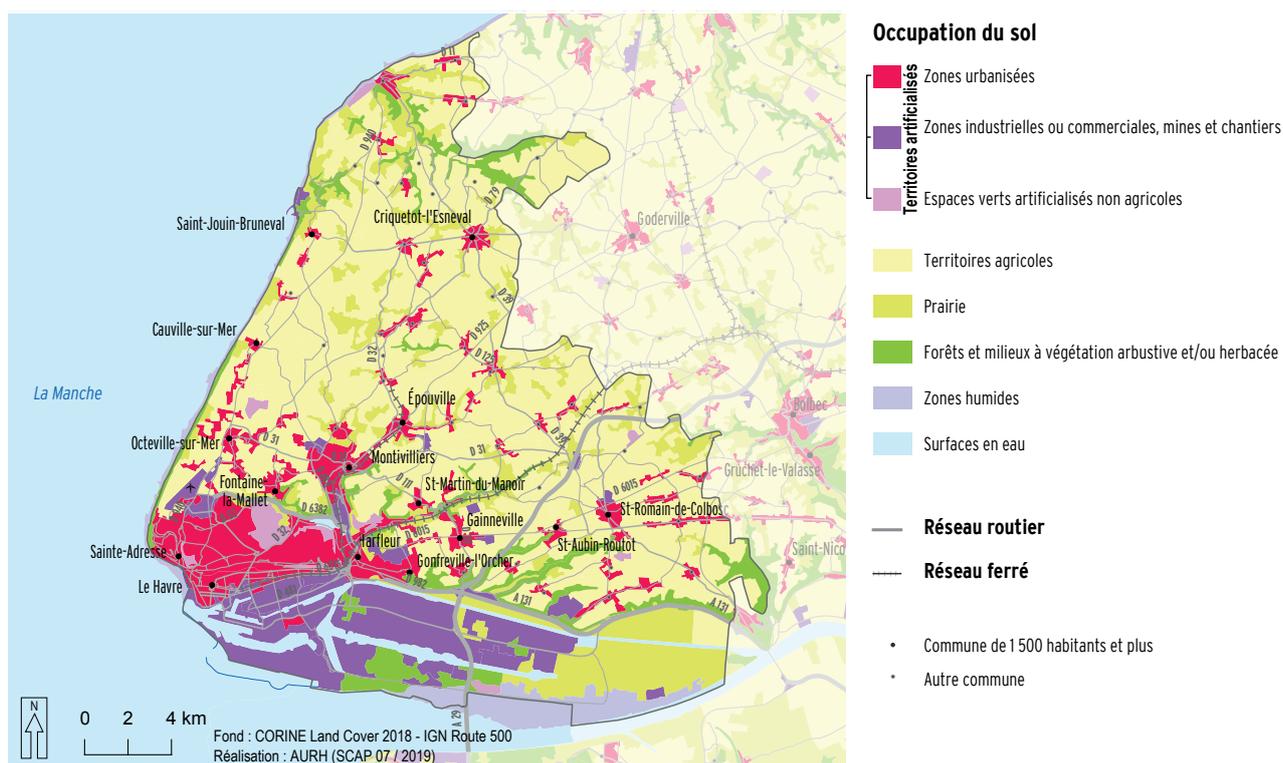
Le Havre en constitue le pôle urbain principal, une centralité forte et marquante autour de laquelle les pôles urbains secondaires (Gonfreville-l'Orcher, Harfleur, Montivilliers, Octeville-sur-Mer, Sainte-Adresse) jouent le rôle de couronne urbaine. Au-delà, le territoire de la Pointe de Caux est composé d'un maillage de centres-bourgs (Criquetot-l'Esneval, Epouville, Etretat, Fontaine-la-Mallet, Gainneville et Saint-Romain-de-Colbosc) et de communes rurales.

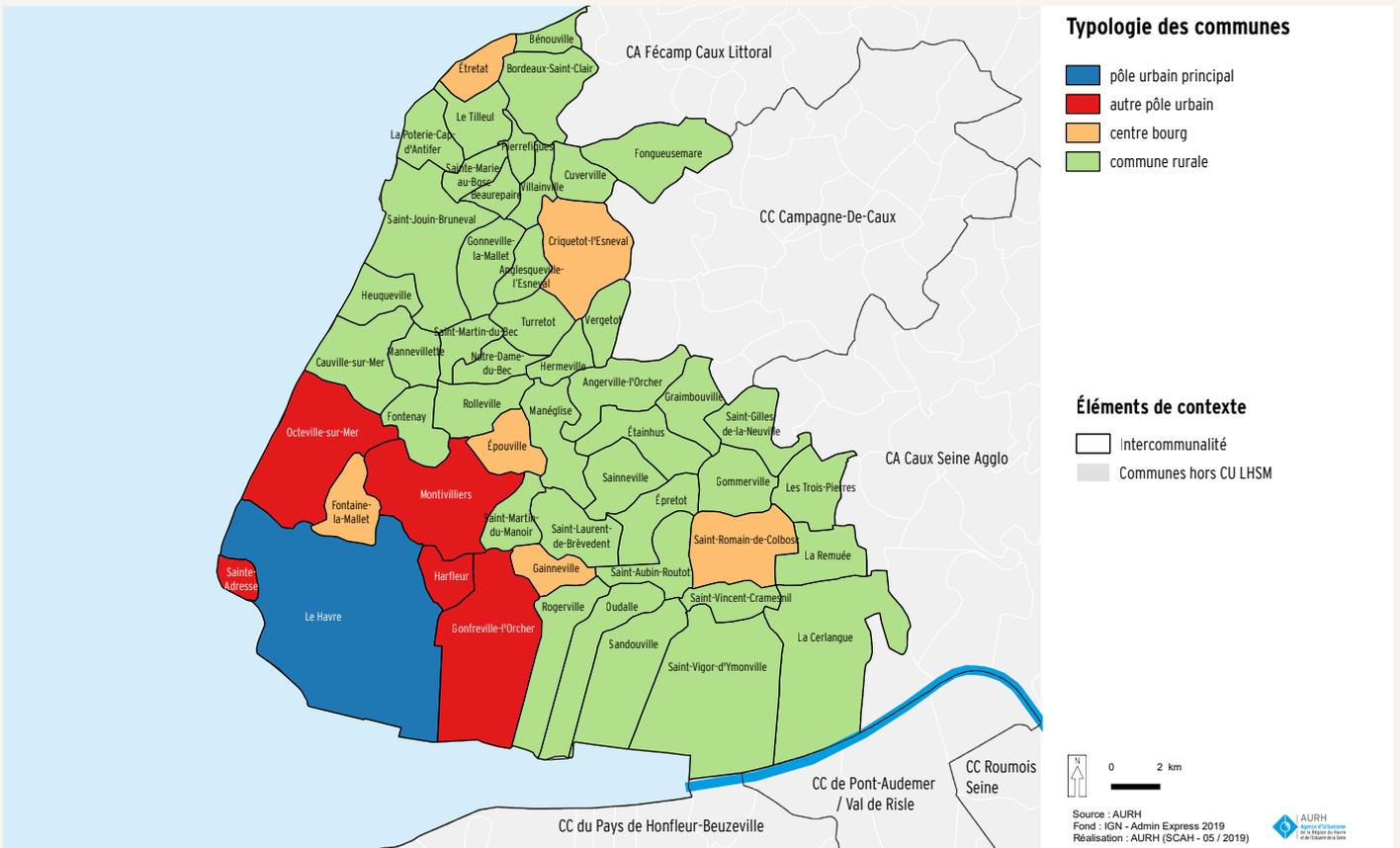
Ces dernières années, l'implantation d'équipements majeurs (le grand stade, le tramway...), le développement du tourisme et des croisiéristes, le développement de l'enseignement supérieur, révèlent et soulignent l'ambition métropolitaine du territoire. Avec ces transformations, l'amélioration de la qualité résidentielle constitue une des briques incontournables de l'attractivité territoriale.

La récente extension du territoire de compétence communautaire implique de poser un nouveau regard et de repenser les politiques publiques à cette nouvelle échelle. Les thèmes de l'emploi, de l'attractivité résidentielle, de l'attractivité commerciale sont persistantes et supposent d'être re-questionnés.

Dès lors, le Programme Local de l'Habitat constitue le cadre de référence pour définir la politique de la communauté urbaine en matière d'habitat, de logements et d'hébergements afin de dynamiser l'attractivité résidentielle et de répondre au mieux aux besoins en logements des habitants et des futurs habitants du territoire.

8





Type de communes de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



Éléments de contexte

- quartiers
- communes extérieures



Source: AURH  
Fond: INSEE  
Réalisation: AURH (SCAH - 05 / 2019)



Les quartiers du Havre

## RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

Dans le cadre de sa compétence habitat, suite à la création de la Communauté Urbaine (CU) Le Havre Seine Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le territoire doit se doter d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH).

L'élaboration et le suivi d'un PLH répondent au cadre défini par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Ainsi, l'article L. 302-3 du CCH donne obligation à l'établissement public de coopération intercommunale de réaliser un bilan annuel, un bilan à mi-parcours et un bilan à l'issue du PLH.

Le PLH prend en compte les documents de rang supérieur traitant de l'habitat, l'hébergement et l'accueil de publics spécifiques :

- Le Schéma départemental de l'autonomie (SDA), adopté le 21 juin 2018, pour la période 2018-2022 ;
- Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de la Seine-Maritime, adopté le 4 janvier 2017, pour la période 2017-2022 ;
- Le Plan départemental de l'Habitat, adopté en février 2013, pour la période 2013-2019 ;
- Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, adopté le 27 juillet 2020, pour la période 2020-2025.

## OBJECTIFS DU PLH

**Le programme local pour l'habitat est un document stratégique et programmatique traduisant les orientations politiques locales en matière d'habitat.**

Le PLH est l'outil qui définit la politique de la communauté urbaine en matière d'habitat, de logements et d'hébergement.

Le PLH est un exercice partenarial visant à coordonner les interventions des acteurs locaux de l'habitat (les services de l'Etat, les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux, les promoteurs, les associations...).

Le PLH définit les enjeux et objectifs de la collectivité en matière de gestion du parc de logements (privés et public), en matière de production de logements et de besoin en logements pour les publics spécifiques.

D'après l'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation, le PLH définit notamment pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à :

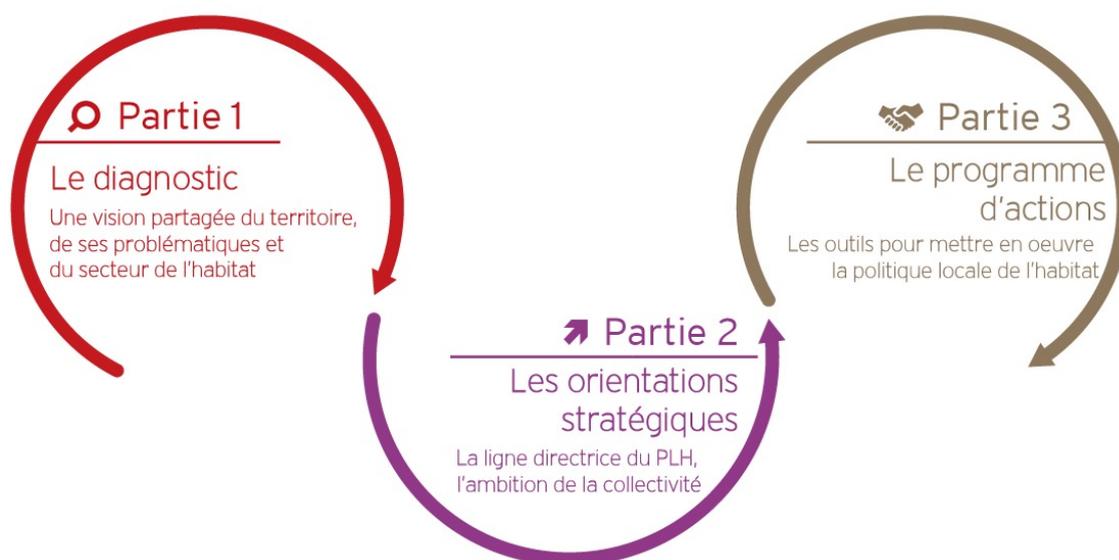
- Répondre aux besoins en logements et en hébergement,
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- Améliorer la performance énergétique de l'habitat
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées,
- Assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

# CONTENU DU PLH

Le programme local pour l'habitat est un document composé de trois grandes parties :

- Le diagnostic
- Les orientations stratégiques
- Le programme d'actions

Une annexe territorialisée sera ajoutée au document, reprenant, sous forme de fiches communales, des données clés du territoire et les actions territorialisées du PLH.



# LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES IMPACTANT LA POLITIQUE DE L'HABITAT DANS LA COMMUNAUTE URBAINE

12

L'attractivité résidentielle du territoire est fortement impactée par les tendances démographiques à l'œuvre depuis une trentaine d'années. De fait, on observe une baisse de la population depuis près de 30 ans dans l'ensemble du territoire, en partie en lien avec un desserrement des pôles urbains au profit des centres-bourgs et des communes rurales, y compris au-delà des limites de la communauté urbaine. Ces phénomènes sont à prendre en compte comme des signaux importants pour répondre au mieux aux besoins en logements du territoire.

## UNE POPULATION EN BAISSSE DEPUIS 30 ANS DANS L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

La communauté urbaine Le Havre Seine Métropole compte 271 000 habitants au dernier recensement. Sa population connaît une baisse démographique continue depuis les années 1990, date à laquelle le territoire comptait plus de 288 000 habitants. Elle accuse une baisse de près de 17 200 individus durant cette période, près de 6% de moins qu'en 1990. L'évolution démographique n'est cependant pas homogène dans l'ensemble du territoire. On observe globalement un desserrement des populations du pôle urbain principal et des pôles urbains secondaires au profit des communes périurbaines.

**La commune du Havre** connaît un recul démographique régulier depuis le début des années 1980, avec une accélération de la diminution entre 1999 et 2010 (-1 400 habitants par an) et un ralentissement depuis 5 ans (-630 habitants par an). Son poids dans l'ensemble de la communauté urbaine s'est réduit : il est actuellement de 63,6% contre près de 70% au début des années 1980.

**Les autres pôles urbains**, Gonfreville-l'Orcher, Harfleur, Montivilliers, Octeville-sur-Mer et Sainte-Adresse, ont connu une augmentation de leur population jusqu'au début des années 1990, suivie depuis près de 25 ans d'une tendance globale à la baisse de leur nombre d'habitants. A noter cependant la population de l'ensemble de ces communes tend à se stabiliser depuis 5 ans, en lien notamment avec l'augmentation durant cette période de la population de Gonfreville-l'Orcher et Harfleur, où des programmes de logements ont été livrés ces dernières années. A l'opposé, la population de Montivilliers est en baisse depuis 1999, mais surtout depuis 2010. Enfin la commune de Sainte-Adresse connaît une diminution continue de son nombre d'habitants depuis 1982, que l'on peut attribuer en partie au vieillissement prononcé de sa population. Seule la commune d'Octeville-sur-Mer se distingue avec une croissance très importante depuis une quarantaine d'années ; sa population a plus que doublé durant cette période. Elle s'est cependant stabilisée ces 5 dernières années avec une tendance à la réduction de la taille de ses ménages, liée au vieillissement de la population en place. Le poids de ces communes représente actuellement 17,2% dans l'ensemble du territoire de la communauté urbaine. Il a progressé entre 1999 et 2010, en lien avec la forte progression démographique de la population d'Octeville-sur-Mer, puis s'est stabilisé depuis 5 ans.

**Les centre-bourgs**, par le rôle de pôle de proximité qu'elles exercent, du fait, notamment, de la présence d'un ensemble de fonctions (équipements publics, services, santé, commerce), connaissent globalement un accroissement continu de leur population, plus modéré néanmoins depuis une quinzaine d'années.

Leur poids dans la communauté urbaine a nettement progressé depuis un peu plus de 30 ans, passant de moins de 4,7% à 5,9% au dernier recensement. Elles sont localisées en secteur péri-urbain (Criquetot-l'Esneval, Etretat, Gainneville, Saint-Romain-de-Colbosc) ou en limite de la zone urbaine dense (Epouville, Fontaine-la-Mallet). Les communes situées à proximité de la ville centre voient leur population se stabiliser, voire diminuer pour Epouville. Les deux communes de Criquetot-l'Esneval et Saint-Romain-de-Colbosc, situées en secteur péri-urbain, connaissent une croissance régulière de leur population, liée en partie au phénomène de la périurbanisation à partir du pôle urbain du territoire de la communauté urbaine. A noter enfin la particularité de la commune d'Etretat dont la population n'augmente pas, voire diminue depuis une dizaine d'années, en lien avec un parc de résidences secondaires très important (40% du parc de logements) et des résidences principales dont le nombre n'augmente pas tandis que celui des logements vacants s'accroît.

Enfin, **les communes rurales**, connaissent globalement une progression régulière de leur population depuis le début des années 80, en lien avec la poursuite du mouvement de périurbanisation. Leur poids démographique dans l'ensemble du territoire de la communauté urbaine est ainsi passé de 9% au début des années 80 à plus de 13% au dernier recensement. Ce sont ces communes qui ont le plus progressé depuis 2010.

## Evolution démographique par type de commune dans la CU Le Havre Seine Métropole

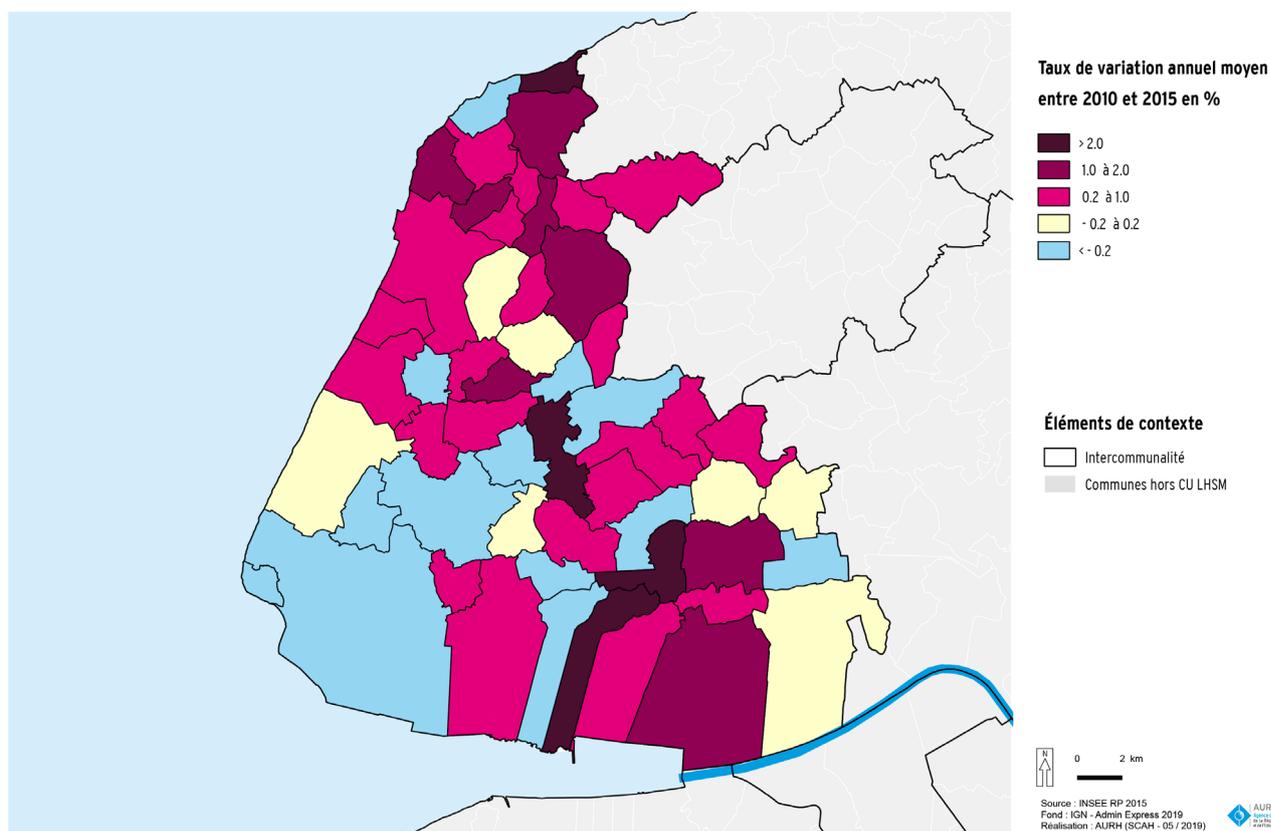
Population en	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Pôle urbain central	207 150	217 882	199 388	195 854	190 905	175 497	172 366
Pôles urbains secondaires	37 736	41 926	46 358	48 501	47 728	47 189	46 745
Centres bourgs	8 832	10 291	13 514	14 754	15 575	15 795	15 954
Communes rurales	17 213	19 502	25 929	29 282	31 556	34 837	35 938
<b>CU Le Havre Seine Métropole</b>	<b>270 931</b>	<b>289 601</b>	<b>285 189</b>	<b>288 391</b>	<b>285 764</b>	<b>273 318</b>	<b>271 003</b>

Part de la population dans la CU Le Havre Seine métropole en	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Pôle urbain central	76,5	75,2	69,9	67,9	66,8	64,2	63,6
Pôles urbains secondaires	13,9	14,5	16,3	16,8	16,7	17,3	17,2
Centres bourgs	3,3	3,6	4,7	5,1	5,5	5,8	5,9
Communes rurales	6,4	6,7	9,1	10,2	11	12,7	13,3
<b>CU Le Havre Seine Métropole</b>	<b>100</b>						

Source : Insee - recensements 1968 à 2015

14

## Croissance annuelle moyenne de population sur les communes de la CU Le Havre Seine Métropole (2010-2015)



# LE DÉFICIT MIGRATOIRE, FACTEUR PRINCIPAL DE LA BAISSÉ DE LA POPULATION

L'évolution démographique de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole est liée à deux facteurs : **le solde naturel** (naissances moins décès) et **le solde migratoire** (arrivées moins départs).

Le **solde naturel** est en baisse régulière depuis la fin des années 70. Si le nombre de décès reste relativement stable depuis une vingtaine d'années (2 500 par an depuis 5 ans), le nombre de naissances dans le territoire diminue régulièrement ; Le nombre de naissances est passé de près de 4 800 par an au début des années 80 à moins de 3 600, à l'image de ce que l'on observe dans l'ensemble de la Normandie. La diminution du nombre de femmes âgées de 15 à 49 ans, en âge d'être mère, de l'ordre de - 4,5% depuis 2010, ainsi que la baisse de leur fécondité expliquent cette évolution. Le solde naturel, bien que positif, ne compense pas les départs plus nombreux que les arrivées.

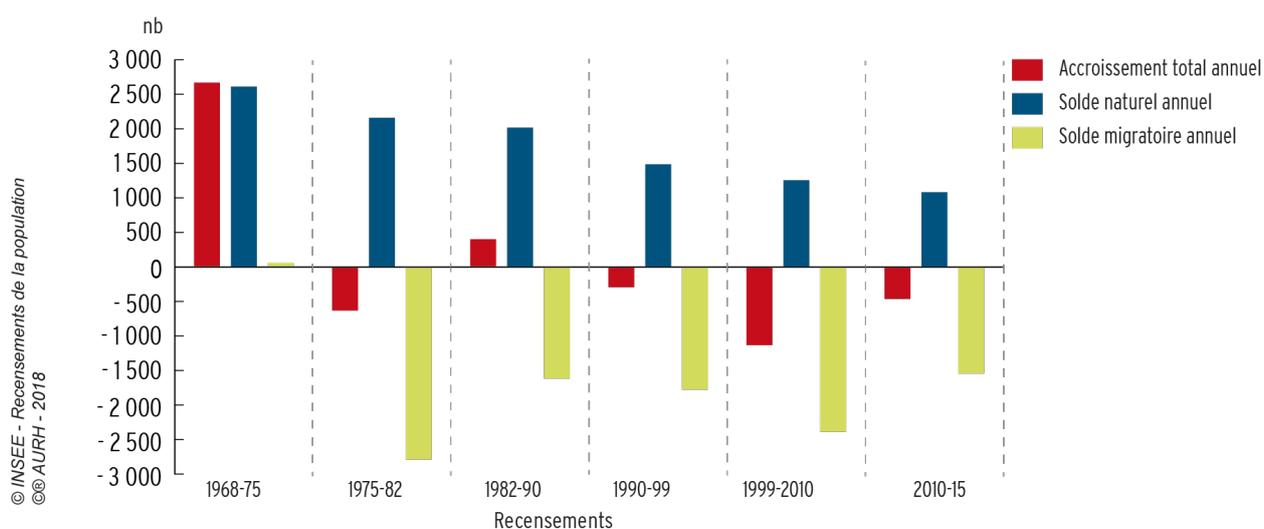
Le **solde migratoire** de l'ensemble du territoire est négatif depuis le début des années 80. Le déficit s'est creusé entre 1999 et 2010. Il s'est un peu réduit depuis 5 ans.

Le phénomène de la périurbanisation se poursuit dans le territoire et au-delà vers les EPCI proches de la communauté urbaine, mais n'explique que le tiers du déficit migratoire. Si la périurbanisation s'observe également dans la plupart des agglomérations, elle est plus limitée localement du fait de la géographie du territoire, ce qui contraint les ménages candidats à l'accession à la propriété à rechercher un bien au-delà des limites du territoire.

Les deux-tiers **du déficit migratoire** sont dus à des migrations définitives vers d'autres régions françaises, notamment l'Île de France. La difficulté principale de la communauté urbaine est liée, non pas au départ d'habitants vers d'autres EPCI ou régions, mais au fait que les arrivées sont moins nombreuses que les départs.

15

## Composantes de l'évolution démographique



Dans le territoire de la communauté urbaine :

- 93% des habitants de la communauté urbaine sont demeurés dans leur logement ;
- 7 147 personnes ont emménagé dans le territoire ;77% habitaient hors de l'Estuaire il y a un an ;
- 7 614 habitants ont quitté l'EPCI ; les deux-tiers des personnes ont déménagé hors du périmètre de l'Estuaire ;
- Les groupes d'âges les plus concernés sont les 20-24 ans, qui sont plus nombreux à quitter le territoire vers d'autres régions que ceux qui y arrivent, que ce soit pour des études ou pour raisons professionnelles ;
- les 25-39 ans sont un peu plus nombreux à arriver dans le territoire de la communauté urbaine qu'à en partir.

## UNE SITUATION DE L'EMPLOI QUI CONTRIBUE À ALIMENTER LES DÉPARTS

La situation de l'emploi dans la zone d'emploi du Havre s'est dégradée depuis 2008 (impact de la crise économique) et jusqu'en 2014, avec une diminution durant cette période de plus de 11 000 emplois (- 6,9%). Cette dégradation de l'emploi a affecté plus particulièrement l'emploi salarié, notamment dans l'industrie (-21% entre 2007 et 2015) et dans la construction (-11%). La situation de l'emploi dans le tertiaire marchand est en revanche relativement stable.

A noter en 2016 une légère reprise de l'emploi dans la zone d'emploi du Havre par rapport à l'année précédente, reprise qui concerne le secteur tertiaire uniquement (marchand et non marchand), signe positif pour le territoire, l'emploi constituant un des principaux facteurs d'attractivité.

### Evolution de l'emploi dans la zone d'emploi du Havre depuis 1998



© INSEE - ESTEL - 1998-2016  
© AURH - 2019

# LE RALENTISSEMENT DE LA PROGRESSION DES MÉNAGES

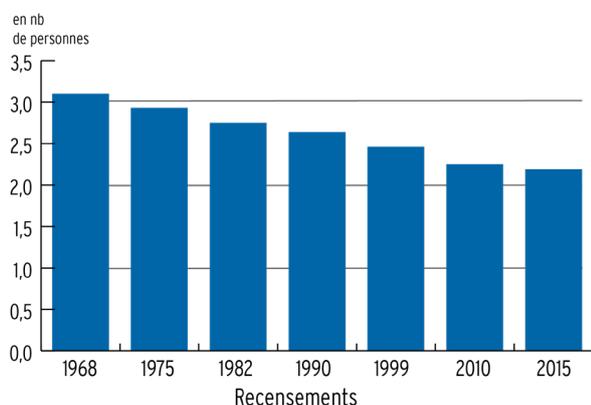
Malgré la diminution de la population observée dans la communauté urbaine depuis près de 30 ans, le nombre de ménages résidant dans le territoire continue d'augmenter, en lien avec l'évolution des structures familiales (séparations, mises en couple plus tardives, familles recomposées) et le vieillissement de la population (décohabitation, personnes seules plus nombreuses), nécessitant toujours plus de logements pour une population moins nombreuse.

La progression du nombre de ménages s'est sensiblement ralentie ces cinq dernières années : +1,3% durant la dernière période intercensitaire (soit environ 320 ménages supplémentaires chaque année), contre +5% pendant les périodes précédentes. Le territoire de la communauté urbaine comptait au dernier recensement 120 855 ménages.

A l'image de la plupart des grandes agglomérations, le nombre moyen de personnes par ménage diminue régulièrement : de 3,10 personnes par logement en 1968, il était de 2,25 en 2010 et est actuellement de 2,19 personnes par logement.

La part des ménages composés d'une seule personne, 36,9% dans l'ensemble de la communauté urbaine au dernier recensement, progresse de près de 2 points en 5 ans tandis que celle des ménages composés d'au moins 5 personnes, 5,9% en 2015, diminue durant la même période.

Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2015



Tailles comparées des ménages en 2015

CU Le Havre Seine Métropole	2,19
Métropole Rouen Normandie	2,09
CU Caen la Mer	2,05
CA Angers Loire Métropole	2,06
CU Nantes Métropole	2,07
Bordeaux Métropole	2,02

La baisse du nombre de personnes par ménage affecte tous les types de communes dans la communauté urbaine. Les caractéristiques des ménages et leur évolution sont toutefois différentes.

C'est dans le pôle urbain central que la taille des ménages est la plus réduite et à l'opposé dans les communes « rurales » qu'elle est la plus élevée, les caractéristiques de l'habitat expliquant ces différences.

Au Havre, le nombre de ménages s'est stabilisé depuis 2010. Il continue de progresser dans le reste de la communauté urbaine, aussi bien dans les pôles urbains secondaires que dans les communes rurales, en lien avec des programmes immobiliers récents. Dans les centres-bourgs, la croissance des ménages perdure mais tend à ralentir par rapport à la période précédente.

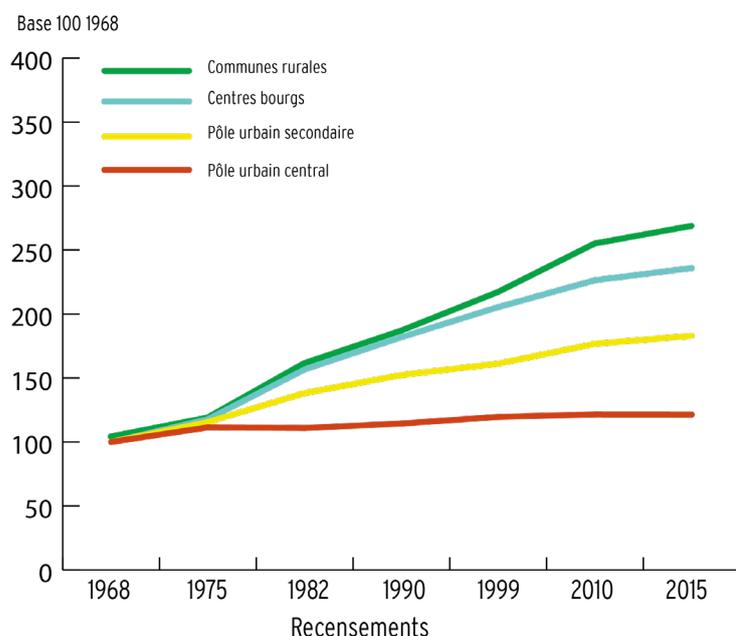
### Nombre et taille des ménages en 2015 selon le type de communes

	Ménages en 2015	Taille ménages en 2015
Pôle urbain central	81105	2,08
Pôles urbains secondaires	19975	2,02
Centres bourgs	6538	3,25
Communes rurales	13237	2,65
<b>CU Le Havre Seine Métropole</b>	<b>120855</b>	<b>2,19</b>

Source : Insee - recensement 2015

### Evolution comparée du nombre de ménages selon le type de communes

(Base 100 en 1968)



## UN DÉFICIT MIGRATOIRE À L'ORIGINE DE LA BAISSÉ DE POPULATION, EN PARTICULIER POUR LES JEUNES, TANDIS QUE LE TERRITOIRE SE RÉVÈLE ATTRACTIFS POUR LES SENIORS

L'évolution démographique de la CU Le Havre Seine Métropole s'explique d'abord par un solde migratoire déficitaire (-0,7 % par an depuis 1975), dans des proportions plus importantes que dans les EPCI de taille comparable (-0,2 % par an). Ce déficit concerne particulièrement la ville du Havre, tandis que le solde est relativement neutre en moyenne sur les autres communes de l'EPCI. À l'inverse, le solde naturel reste positif (+0,6 % par an depuis 1975), même s'il est de moins en moins impactant (+0,8 % par an entre 1975 et 1982, contre +0,4 % par an entre 2011 et 2016).

Selon l'âge, on observe de fortes différences quant à l'attractivité du territoire :

- Le territoire se révèle moins attractif vis-à-vis des jeunes, avec un solde migratoire des 15-24 ans quasi neutre entre 2015 et 2016, contre +3,3 % pour les EPCI de taille comparable. L'offre de formation de la CU permet en effet d'attirer des étudiants, mais dans des proportions moins importantes que la moyenne. Par ailleurs, les jeunes actifs sont un peu plus nombreux à quitter le territoire qu'à y entrer. L'attractivité vis-à-vis des jeunes semble toutefois s'améliorer par rapport aux années précédentes où le solde était déficitaire. On notera par ailleurs que la ville du Havre attire davantage les jeunes. Elle accueille 2 300 jeunes entre 2015 et 2016 (dont 53 % sont des étudiants) et enregistre un solde positif de 400 jeunes.
- Le déficit migratoire est très marqué pour les 25-64 ans (-0,8 % entre 2015 et 2016), et concerne principalement des 25-39 ans. Ce phénomène s'observe également dans les territoires de taille comparable (-0,7 % en moyenne).
- La CU havraise se révèle en revanche attractive pour les plus de 65 ans (+0,3% entre 2015 et 2016), à un niveau légèrement supérieur à la moyenne des EPCI de même taille (+0,1%). Les seniors viennent principalement de Normandie (76%), notamment de la métropole de Rouen (28%) et des EPCI voisins (32%). La moitié d'entre eux s'orientent vers des structures d'hébergement collectif. 80% s'installent dans la ville du Havre.

19

## LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE À L'HORIZON 2040

D'après l'INSEE<sup>1</sup>, si les tendances démographiques observées se poursuivent, la communauté urbaine Le Havre Seine compterait 256 000 habitants en 2040, soit 14 600 habitants de moins qu'en 2013. Cette perte de population, de 0,2 % par an en moyenne, suivrait le rythme observé entre 2011 et 2016. Entre 2020 et 2030, la CU perdrait près de 6 000 habitants.

La ville du Havre compterait 155 400 habitants en 2040, soit 16 700 habitants de moins qu'en 2013 (-0,4 % en moyenne par an). La population diminuerait moins rapidement au cours de la décennie 2030-2040 que sur la période récente.

La périphérie du Havre, en revanche, gagnerait 2 100 habitants d'ici 2040 (soit une hausse de 0,08 % en moyenne par an). Ce gain se ferait surtout entre 2013 et 2020. La population stagnerait ensuite entre 2020 et 2030, et diminuerait légèrement entre 2030 et 2040.

<sup>1</sup> Rapport d'étude sur les perspectives démographiques de l'agglomération havraise réalisé par l'INSEE en partenariat avec l'AURH en septembre 2020

Cette baisse de la population dans l'EPCI résulterait d'un solde naturel qui diminuerait et d'un solde migratoire qui, bien qu'il s'améliorerait, resterait négatif. En effet, à partir de 2020, le nombre de naissances continuerait à baisser, mais moins rapidement que sur la période récente. De plus, l'arrivée aux âges de forte mortalité des générations du baby-boom entraînerait une augmentation des décès. Dans le même temps, le solde migratoire, bien que toujours déficitaire, s'améliorerait progressivement pour atteindre -750 en 2040 dans la CU Le Havre Seine Métropole et -780 dans la ville du Havre, sans pour autant compenser la baisse du solde naturel. Le nombre d'arrivées demeurerait stable et le nombre de sorties diminuerait progressivement. En moyenne il y aurait dans l'EPCI 6 100 arrivées et 7 200 départs par an entre 2025 et 2040 et 6 300 arrivées et 7 270 départs dans la ville du Havre.

## **SYNTHÈSE : LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES IMPACTANT LA POLITIQUE DE L'HABITAT DANS LA COMMUNAUTÉ URBAINE**

- Une population en baisse depuis 30 ans dans l'ensemble du territoire qui impacte la commune centre
- Les communes centres - bourg et rurales continuent néanmoins de progresser
- Une baisse de la population liée à un déficit migratoire qui impacte particulièrement les jeunes adultes
- Une baisse de l'emploi qui joue un rôle en défaveur du territoire
- Des ménages qui tendent à se stabiliser, impactant les besoins en logements
- Un territoire particulièrement attractif pour les seniors qui trouvent sur le territoire des logements et des services adaptés.

# caractéristiques DU PARC DE LOGEMENT DU TERRITOIRE

Le parc de la communauté urbaine se compose de 134 791 logements dont 37 215 logements pour le parc social (27% du parc). Sa structure se caractérise par la prédominance des résidences principales à l'exception de quelques communes du secteur touristique étretatais pour lesquelles plus d'un quart des logements sont des résidences secondaires : Etretat (40%), Bénouville (30%) et Pierrefiques (24%).

## UN PARC ANCIEN EN COURS DE RENOUVELLEMENT

### Caractéristiques du parc de logements

Le pôle urbain principal du territoire concentre 68% du parc de logements tandis que les pôles urbains secondaires en regroupent 16%. Les centres-bourgs du territoire concentrent 6% du parc de logements soit 7 580 logements et 11% pour les 42 communes rurales de la communauté urbaine.

Le parc de logement du territoire progresse régulièrement, entre 2010 et 2015, 5 145 logements supplémentaires soit une évolution de 4%. L'évolution entre les deux recensements est plus marquée dans les communes rurales et dans les centres-bourgs, respectivement 6,2% et 5,6% de logements supplémentaires, que dans le pôle urbain principal.

Globalement dans la communauté urbaine, le parc de logements du territoire est relativement ancien, 55% des logements ont été construits avant les années 70. Au Havre, 35 843 logements datent de la période de la reconstruction : cela comprend le parc de la reconstruction Perret dans le centre-ville ainsi que le développement des premiers quartiers de grands ensembles en ville-haute du Havre. Les centres-bourgs et les communes rurales ont, quant à elle, une part plus importante que les autres communes de bâti très ancien, construit avant 1945 respectivement 23,5% et 27% et construit avant 1919 ,16% pour les centres-bourgs et 21% pour les communes rurales.

L'offre de logements est majoritairement composée de maisons dans les communes rurales et dans les centres-bourgs. L'offre d'appartement est en majorité située dans le pôle urbain principal et dans une moindre mesure dans les pôles urbains secondaires. Globalement le parc de logements est plutôt constitué de grands logements. La moitié de l'offre correspond à des logements de 4 pièces et plus, et 26% de logements de 3 pièces. A l'opposé, l'offre en petits logements est relativement peu importante (18% de l'offre de logements dans la communauté urbaine).

La répartition de la taille des logements selon les types de communes met en évidence une surreprésentation de grands logements dans les communes rurales et les centres-bourgs et une offre très faible en petits logements (3,2% de petits logements pour les communes rurales). Les pôles urbains secondaires offre une répartition plus diversifiée : 12% de petits logements, 23% de logements de 3 pièces et 65% de grands logements.

## Répartition du parc de logements par type de communes

	Nombre de communes	Nombre de logements	Part du parc (%)
Pôle urbain principal	1	91780	68
Autres pôles urbains	5	21101	16
Centres-bourgs	6	7579	6
Communes rurales	42	14332	11
<b>CU Le Havre Seine Métropole</b>	<b>54</b>	<b>134792</b>	<b>100</b>

Source : INSEE RP 2015

## Ancienneté du parc de logements par types de communes

	avant 1945 (%)	entre 1945 et 1970 (%)	entre 1971 et 1990 (%)	entre 1991 et 2005 (%)	entre 2006 et 2011 (%)
Pôle urbain principal	18,3	44,7	24,3	7,9	4,9
Autres pôles urbains	16,3	26,2	39,9	12,1	5,5
Centres-bourgs	23,5	14,2	39,0	15,9	7,4
Communes rurales	27,2	9,5	35,2	18,5	9,6

Source : INSEE RP 2015

## Taille des logements par type de communes

	petits logements (1 > 2 pièces)	3 pièces	grands logements (4 > 5 pièces et plus)	TOTAL
Pôle urbain principal	23	30	47	100
Autres pôles urbains	12	23	65	100
Centres-bourgs	10	16	74	100
Communes rurales	3	10	87	100
<b>TOTAL CU</b>	<b>18</b>	<b>26</b>	<b>56</b>	<b>100</b>

Source : INSEE RP 2015

## Données sur le parc privé potentiellement indigne et les copropriétés fragiles

Les données du parc privé potentiellement indigne (2013) évaluent à presque 4 000 logements le parc potentiellement indigne sur la communauté urbaine, dont 3 257 logements situés au Havre.

Sur le territoire de la Communauté Urbaine le Havre Seine Métropole, près de 1 900 copropriétés ont été pré-repérées comme étant « potentiellement fragiles » (dont près de 1 700 sur la commune du Havre). La majorité des copropriétés repérées (80 %) sont des copropriétés de moins de 12 logements, plutôt anciennes : près de 62 % sont des constructions datant d'avant 1949, 16 % des constructions de 1949 à 1960, le reste depuis 1961.

## L'OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS

La communauté urbaine Le Havre Seine Métropole compte moins de propriétaires occupants qu'à l'échelle normande : 49% des occupants de résidences principales du territoire sont propriétaires de leur logement contre 56% en Normandie et 54% en France métropolitaine. Par conséquent, une part importante des occupants de logements sont locataires : 28% sont locataires du parc HLM contre 18% en Normandie et 15% en France métropolitaine et 22% sont locataires du parc privé.

En lien avec la structure du parc de logements plus diversifiée dans le pôle urbain principal, chaque catégorie d'occupants est bien représentée. La part des propriétaires occupants (39,5%) y est plus faible que dans les autres types de communes du territoire.

La part élevée du parc locatif social dans le pôle urbain principal et dans les autres pôles urbains résulte de l'implantation de la majorité de ce parc dans ces communes.

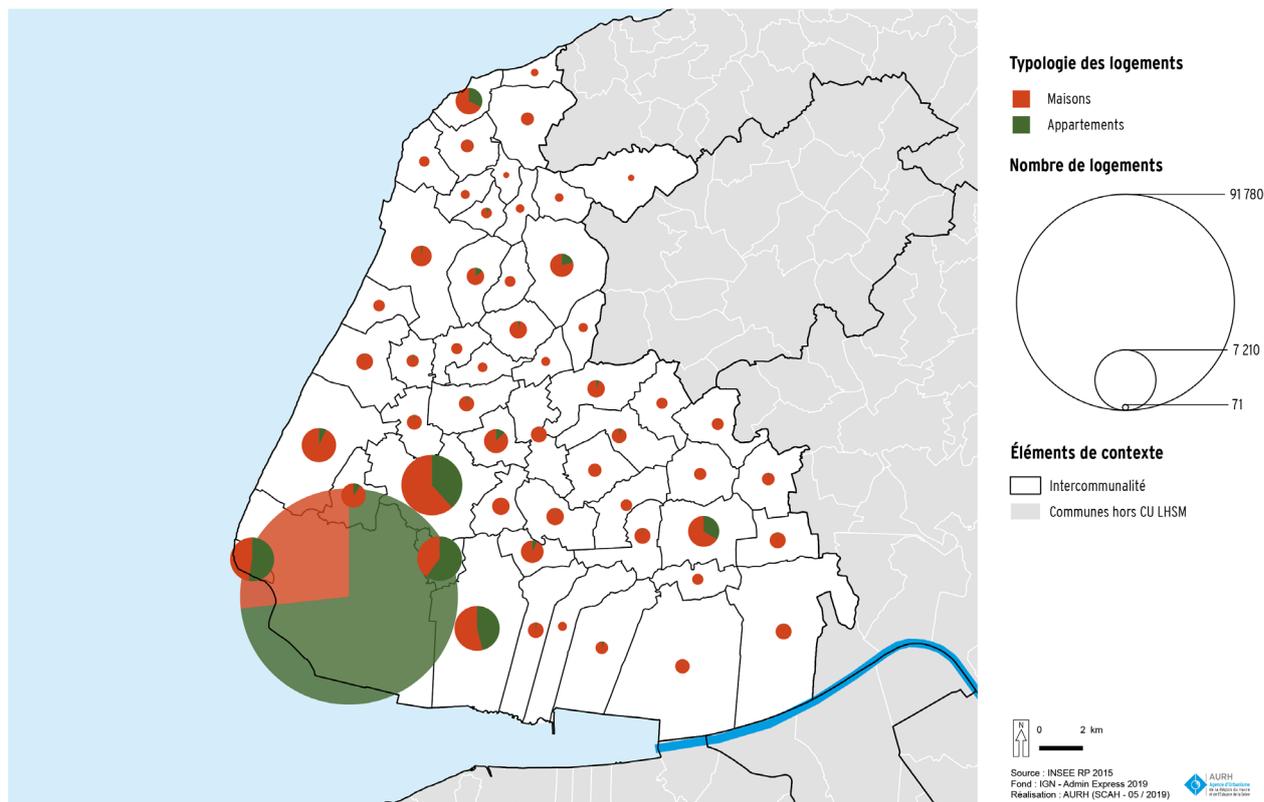
En revanche, ce sont dans les communes rurales que la part des propriétaires occupants est majoritaire (87,2%) en lien avec une offre importante en logements individuels. L'offre en logements locatifs est présente dans les centres-bourg à hauteur de 20% du parc. Cette offre est essentielle pour une plus grande mixité des profils d'occupants dans ces territoires et pour fluidifier le parcours résidentiel des ménages.

### Statut d'occupation du parc de logements du territoire par type de communes

	Part des propriétaires	Part des locataires du parc privé	Part des locataires du parc social	Part des logés gratuitement
Pôle urbain principal	39,5	26,5	32,6	1,4
Autres pôles urbains	54,9	14,3	29,8	1
Centre bourg	69,1	19,1	9,9	1,9
Communes rurales	87,2	9,4	2,4	0,9

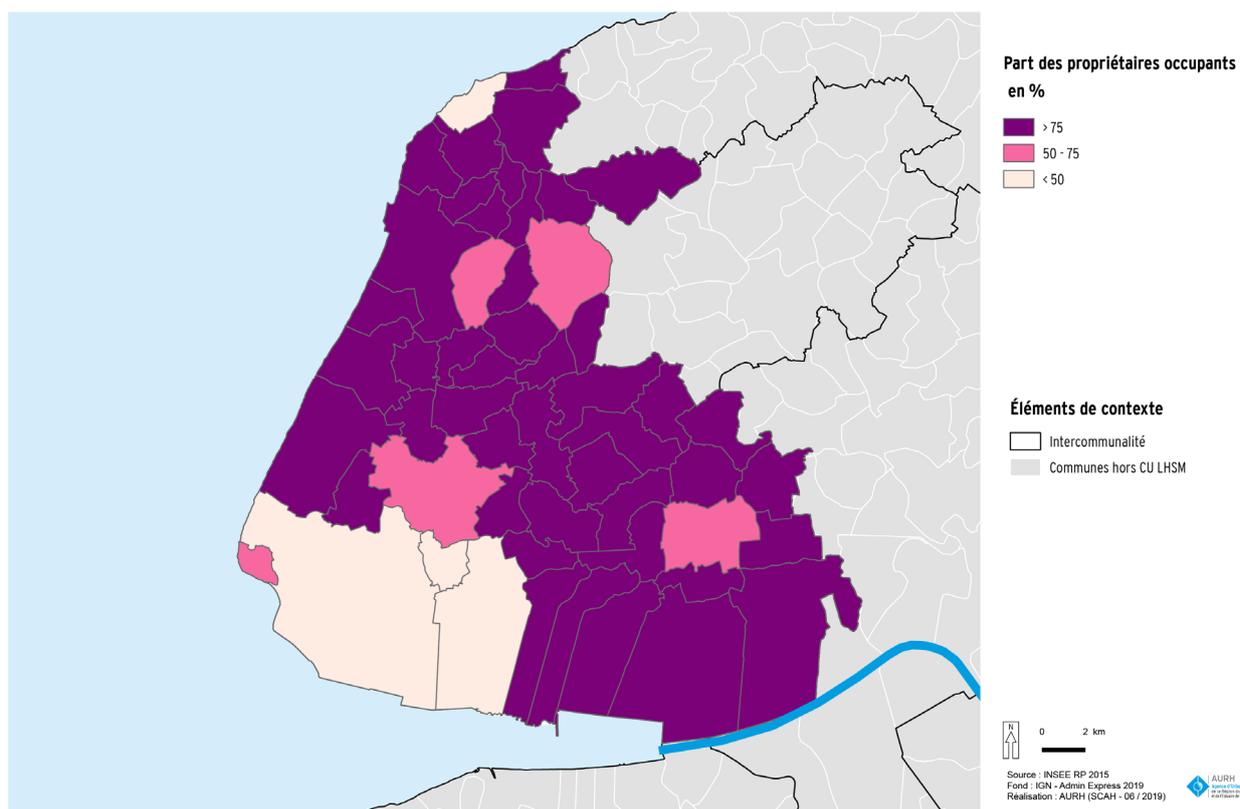
Source : INSEE RP 2015

## Répartition des maisons et appartements sur les communes de la CU Le Havre Seine Métropole

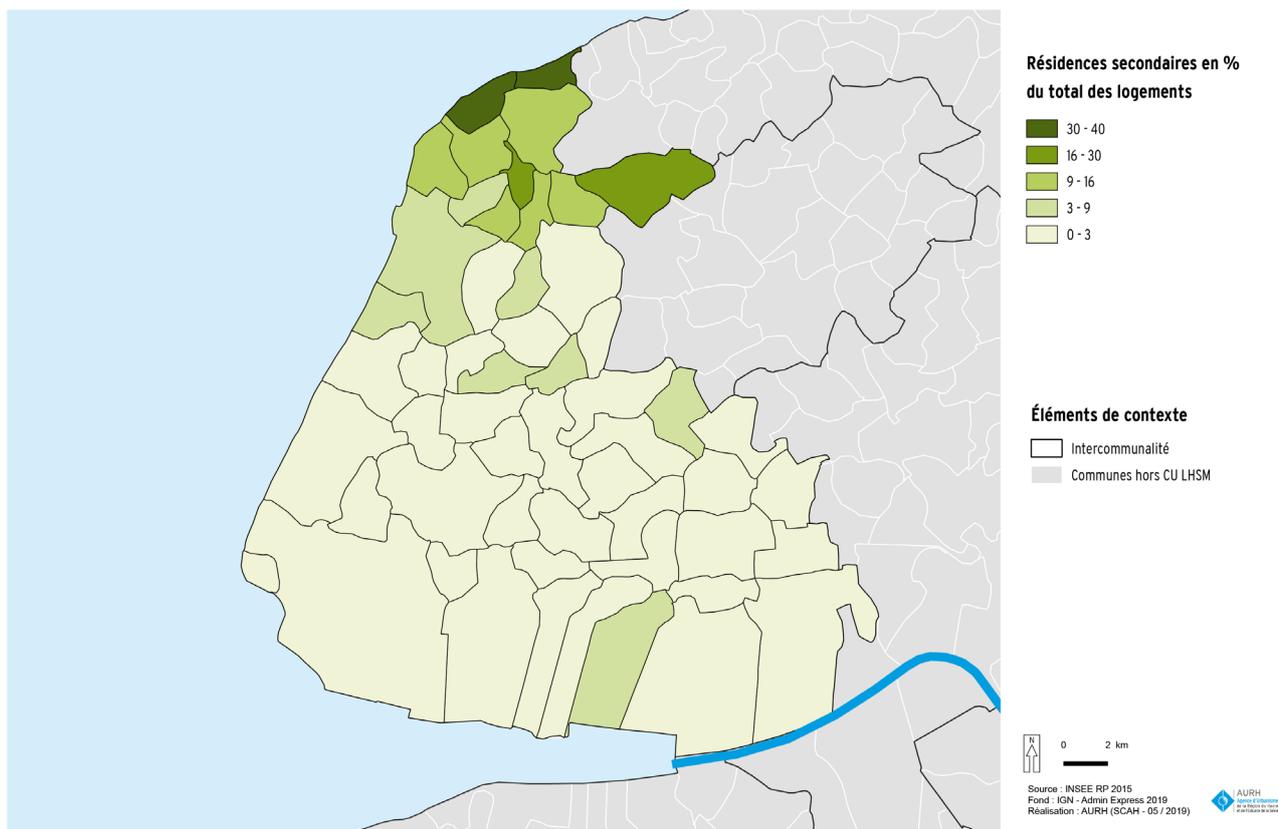


24

## Le statut d'occupation dans les communes de la CU Le Havre Seine Métropole en 2015



## Les résidences secondaires dans les communes de la CU Le Havre Seine Métropole en 2015



## LE RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

Depuis plusieurs années, de nombreuses interventions sur le parc de logements du territoire mettent en avant la politique volontariste du territoire en matière de renouvellement urbain, de rénovation et de réhabilitation du parc.

Plusieurs opérations d'ampleur ont transformé le parc de logements de différents quartiers du Havre :

- ANRU 2008 - 2013 : 332 démolitions, 332 reconstructions, 1 746 logements réhabilités, 1 868 logements résidentialisés
- OPAH RU Quartiers sud I (2007-2012) : environ 500 logements rénovés
- OPAH RU Quartiers sud II (2012-2017) : environ 500 logements rénovés
- PIG CODAH 2013 > 2019 : 499 logements réhabilités
- OPAH RU Centre ancien (2010 > 2015) > 254 logements réhabilités
- OPAH RU Centre ancien (2016 > 2021) > 90 en juillet 2019
- PPRT : 290 logements réhabilités

Sur l'ensemble du territoire, l'élévation de la qualité résidentielle du parc de logements du territoire a constitué un engagement fort de la politique locale de l'habitat de la CODAH sur la période 2016-2021. Le territoire a affiché cette ambition de réhabilitation du parc à travers trois axes d'actions :

- La rénovation du parc de logements pour répondre aux exigences actuelles de confort,
- Le renforcement des performances énergétiques du parc de logements
- L'adaptation et la mise en accessibilité des logements pour les personnes âgées et handicapées.

Les actions mises en œuvre dans ce cadre ont concentré les efforts sur la rénovation et la réhabilitation du parc de logements en ciblant notamment les copropriétés fragiles du centre reconstruit du Havre et les logements anciens des centres-bourgs des communes péri-urbaines ainsi que le parc social. A ce titre, 5 329 logements ont été rénovés entre 2016 et 2018 : 2473 logements du parc privé dont 75% en rénovation énergétique et 2 856 pour la réhabilitation des logements sociaux.

## LES REVENUS DE LA POPULATION : DE FORTES DISPARITÉS AU SEIN DU TERRITOIRE

Le revenu médian déclaré 2015 par unité de consommation est en moyenne un peu plus élevé dans la communauté urbaine que dans l'ensemble de la Seine-Maritime (près de 20 000 € en 2015).

Les disparités au sein du territoire sont cependant très importantes avec un revenu près de 2 fois plus élevé entre la commune à plus fort revenu (Sainte-Adresse) et les communes où les revenus sont les plus faibles (Le Havre, Harfleur et Gonfreville-l'Orcher).

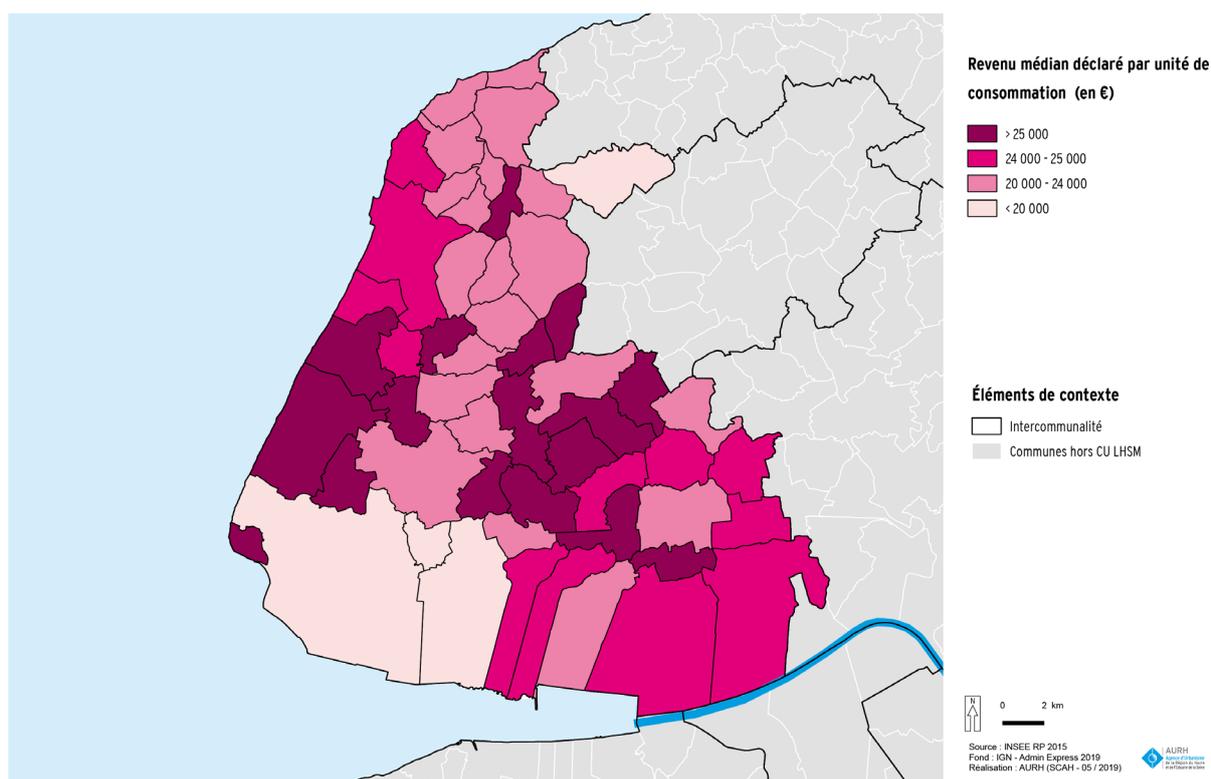
A noter dans ces dernières communes un niveau de pauvreté des ménages nettement plus élevé que dans le reste du territoire avec un taux de pauvreté (au seuil de 60%) de près de 20% alors qu'il est inférieur à 6 dans le reste du territoire.

A l'échelle infra-communale au Havre, l'écart entre hauts revenus et bas revenus est nettement plus élevé, avec un rapport de 1 à 4 entre certains IRIS de Caucriauville et les quartiers de la ville basse ouest, notamment le secteur des Ormeaux.

Les revenus évoluent en fonction de l'âge ; ils sont plus élevés aux âges correspondant à la fin de la période d'activité professionnelle. Ils sont également en moyenne plus élevés pour les ménages de plus de 60 ans, notamment pour les ménages dont le référent fiscal est âgé de 60 à 74 ans, en lien avec des départs en retraite à une période favorable (départs à 60 ans, carrières complètes et niveau de revenu en fin de carrière plus élevé). Il est plus faible après 75 ans, en partie du fait de la composition des ménages fiscaux : après 75 ans, il s'agit en majorité de femmes, dont le niveau de revenus est plus faible (carrières incomplètes, salaires plus faibles donc niveau de pension plus réduit, enfin revenus en baisse liés à la disparition du conjoint alors même que les dépenses liées au logement ne diminuent pas).

27

### Revenu médian par unité de consommation sur les communes de la CU Le Havre Seine Métropole en 2015



## SYNTHÈSE : LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT DU TERRITOIRE

- Un parc de logements privés anciens en cours de réhabilitation
- Un parc de logements plutôt diversifié dans les pôles urbains que ça soit en terme de typologie de logements et d'occupation du parc
- Un parc de logements en cours de diversification dans les centres-bourgs avec une offre qui se développe en locatif
- Un parc de logements composé majoritairement de grandes maisons occupées par des propriétaires dans les communes rurales

# LA PROGRESSION DE LA VACANCE DES LOGEMENTS

## LA VACANCE DES LOGEMENTS : UNE PROBLÉMATIQUE PLUTÔT URBAINE

La vacance permet d'observer l'adéquation entre l'offre et la demande sur un territoire. Elle donne un indicateur sur l'état et la tension du marché immobilier local.

D'après l'Insee, en 2010, la vacance dans l'ensemble du parc (privé et social) de logement de la communauté urbaine concernait 8 113 logements soit 6,8% du parc. En 2015, la vacance atteint 8,2% du parc soit 11 112 logements. Tous les types de communes sont concernés par l'augmentation de la vacance entre 2010 et 2015. Néanmoins, c'est dans le pôle urbain principal que la vacance a le plus fortement augmenté passant de 7.5% à 10% du parc de logements en 2015.

A l'échelle infra-communale, la comparaison des cartes entre 2010 et 2015, met en évidence l'accentuation de la vacance au Havre, dans le centre reconstruit et dans les quartiers sud. Les explications peuvent être multiples : la présence d'un parc dégradé et donc peu attractif, une offre de logement supérieure à la demande ou inadaptée aux besoins des habitants, la construction de programmes neufs qui dépeuplent le parc ancien, etc.

Au Havre, certains Iris ont un taux de vacances supérieur à 15% et atteignent même plus de 20%. C'est le cas notamment des IRIS du centre-ancien dans les quartiers Danton et Sainte-Marie. L'IRIS Vallée Béreult est ainsi concerné mais la vacance dans ce secteur est due au projet de démolition des 432 logements du groupe Graille-la-Vallée.

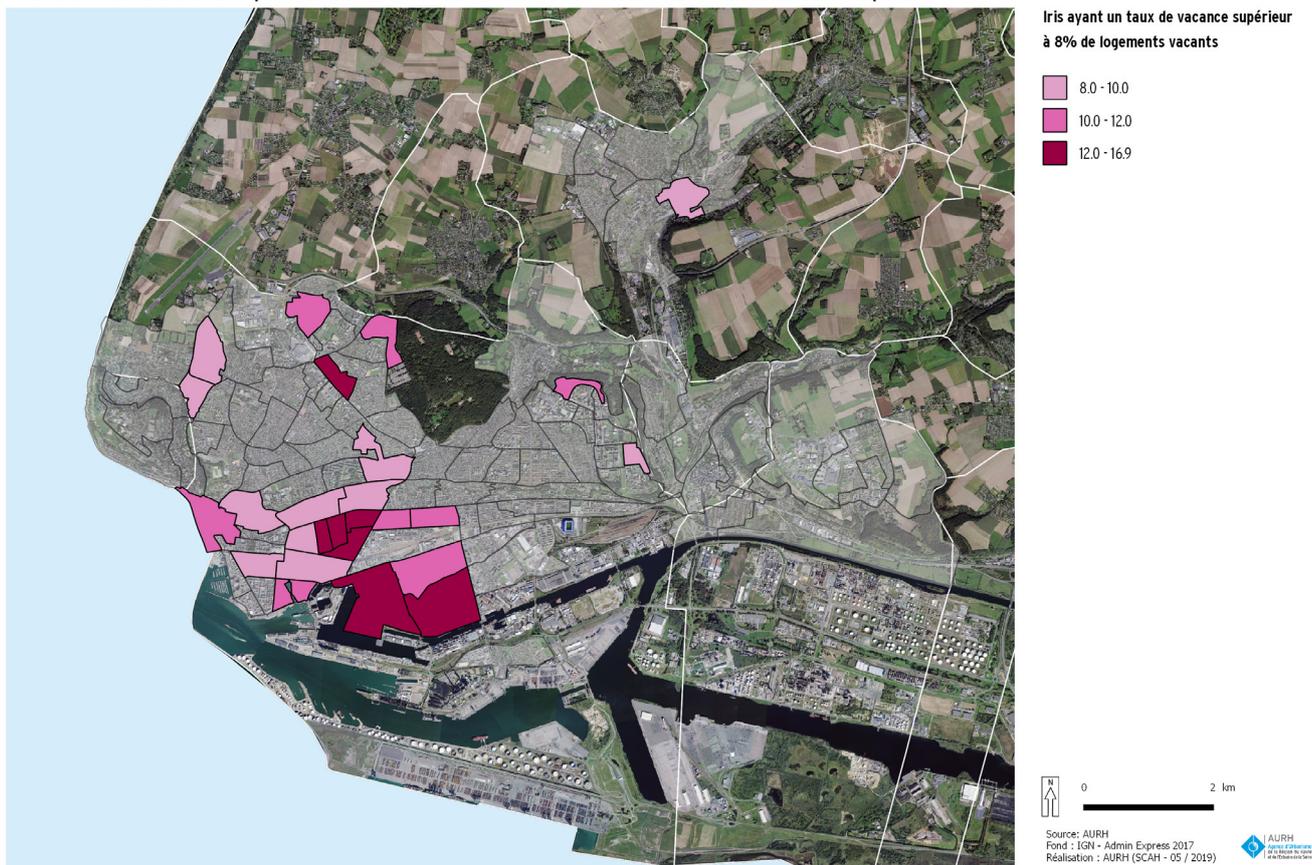
29

### Taux de vacance de l'INSEE comparés entre 2010 et 2015 et par type de communes de la CU

	en 2010	en 2015
Pôle urbain principal	7,5	10,0
Pôles urbains secondaires	3,7	4,5
Centre bourgs	4,0	5,7
Communes rurales	2,9	3,9
<b>CU Le Havre Seine Métropole</b>	<b>6,8</b>	<b>8,2</b>

Source : INSEE RP 2010 - 2015

## Taux de vacance en 2010 par Iris de la Communauté de communes Le Havre Seine Métropole



30

## LA VACANCE, UN TERME REFLÉTANT UNE VARIÉTÉ DE SITUATIONS

La vacance des logements est une problématique reflétant une variété de situation et doit être analysée finement. Un logement vacant est un logement inoccupé. Plusieurs raisons peuvent expliquer l'absence d'occupant dans un logement

- Le logement est proposé à la vente et ses anciens propriétaires ne vivent plus dedans ou le logement a été vendu mais les nouveaux propriétaires n'ont pas encore emménagé.
- Le logement est inoccupé suite au décès du ménage occupant et dans l'attente du règlement de la succession. Ces situations sont liées à des circonstances particulières en lien avec une transaction immobilière, dans ce cas la vacance peut être longue et durer plusieurs années.
- Le logement est en cours de réhabilitation et inhabité
- Le logement est conservé vacant par le propriétaire (famille, entreprise par exemple) pour transmettre à ses héritiers ou pour en faire bénéficier un employé.
- Un logement peut aussi être vacant pendant une période plus ou moins longue s'il est proposé à la vente ou à la location et qu'il ne trouve pas preneurs. Dans ce cas, la vacance reflète plutôt une inadéquation du bien avec la demande. Cette inadéquation peut venir du prix (de la vente ou du loyer), de la situation géographique du bien (quartier, accessibilité des transports), de l'état général du bien (vétusté).

D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 %, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Une vacance faible met en évidence une tension importante. Un taux supérieur et une vacance longue sont les signes d'un marché détendu et/ou d'une offre inadaptée à la demande (logements obsolètes, quartiers peu attractifs...).

## Méthodologie

Pour mieux comprendre, analyser et caractériser le phénomène de la vacance dans le territoire nous allons observer la situation à travers plusieurs prismes :

- La localisation de la vacance à différentes échelles (par commune, par quartier, par Iris)
- Le volume de logements vacants et la part des logements vacants par rapport au parc total de logement
- La durée de la vacance. Nous distinguerons plusieurs durées de vacance :
  - Une vacance courte correspondant à des logements vacants depuis moins d'un an
  - Une vacance intermédiaire correspondant à des logements vacants depuis 1 à 2 an
  - Une vacance de longue durée correspondant à des logements vacants depuis 3 à 5 ans
  - Une vacance de très longue durée correspondant à des logements vacants depuis plus de 5 ans
- Les caractéristiques du parc de logements concernés par la vacance (âge du parc, superficie, ...)

Après avoir quantifié et qualifié la vacance dans le parc de logements à travers ces différentes étapes nous croiserons les données de temps de vacances, de localisation et de caractéristiques du parc de logements pour établir une cartographie de la vacance sur le territoire. Cette cartographie s'appuiera sur l'élaboration d'une classification de la vacance en 6 catégories permettant de traduire les diversités de situation des logements face à la problématique de la vacance.

## LA VACANCE DANS LE PARC SOCIAL : UN PHÉNOMÈNE MAITRISE

A l'échelle de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, d'après les données de l'USH la vacance dans le parc social est un phénomène maitrise : 5,2% de vacance au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 contre 5,4 % au dernier trimestre 2018 soit 1 813 (contre 1 870) logements vacants et 1 363 logements vacants hors démolition (contre 1 425 au trimestre 4). Compte-tenu de la structure du parc de logements sociaux, c'est dans la ville du Havre que la vacance se concentre avec 1 677 logements vacants au premier trimestre 2019. Gonfreville l'Orcher et Harfleur comptabilisent respectivement 37 et 35 logements vacants dans leur parc.

La vacance dans la communauté urbaine se décompose entre :

- 0,9% de vacance commerciale inférieure à 3 mois correspondant à la rotation des locataires
- 1,1% de vacance commerciale supérieure à 3 mois, c'est légèrement moins qu'à l'échelle régionale (1,4%).
- 3,2% de vacance technique dont 1,3% de vacance liée à la démolition. Cela représente au total 1 125 logements

Au Havre, 6% du parc est vacant au premier trimestre 2019.

# LA VACANCE DANS LE PARC PRIVÉ : UN PHÉNOMÈNE LOCALISÉ

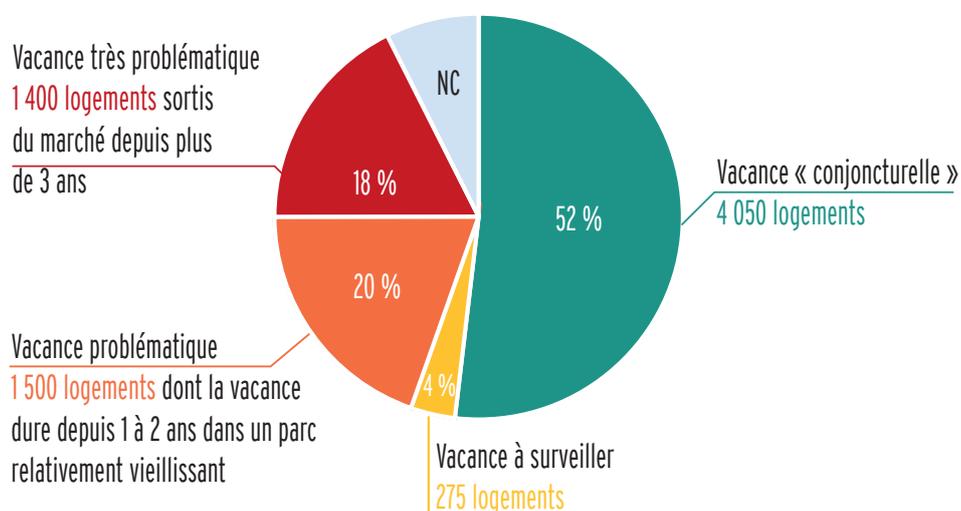
## La vacance dans la communauté urbaine

Dans le territoire de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, 7 815 logements sont vacants dans le parc privé dont 80% au Havre (6 220 logements vacants dans le parc privé), 4% à Montivilliers (294 logements vacants dans le parc privé), 2% à Ste Adresse, Harfleur et Etretat soit respectivement 184, 149 et 121 logements vacants dans le parc privé. Sur l'ensemble des logements vacants dans le parc privé, la moitié de la vacance est de courte durée (moins d'un an), 33% correspond à une vacance intermédiaire soit vacants depuis 1 à 2 ans, et 17% correspond à une vacance longue soit depuis 3 ans et plus.

- A noter :
  - 50% sont des logements vacants depuis moins d'un an
  - 81% des logements vacants sont des appartements
  - 54% des logements vacants de la CU ont été construits avant 1949
  - 53% des logements vacants ont une superficie comprise entre 30m<sup>2</sup> et 70m<sup>2</sup>

La classification de la vacance met en évidence :

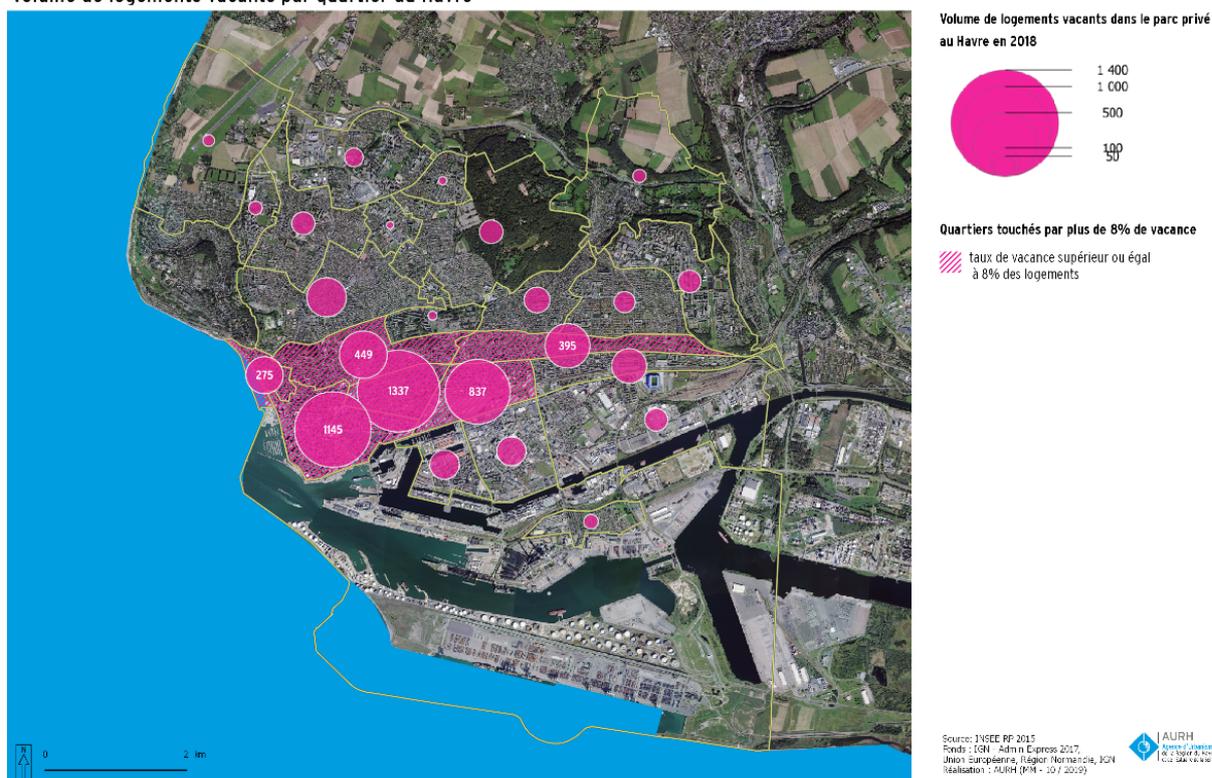
- 1 400 logements vacants sortis du marché depuis 3 ans et plus, ce sont sur ces logements qu'une attention spécifique doit être portée en termes d'action publique.
- une poche de 1 500 logements vacants, dont la vacance dure depuis 1 à 3 ans dans un parc relativement vieillissant (construit avant 1960), souligne l'existence d'un parc ancien peu attractif qui peine à trouver des locataires ou des acquéreurs.
- environ 4 050 logements vacants sont classés dans la vacance dite « normale » ou peu problématique et reflètent, quant à eux, l'image d'un marché immobilier plutôt détendu.



## Une concentration de la vacance au Havre

Au Havre, on comptabilise 6 220 logements vacants dans le parc privé au 31 décembre 2018.

Volume de logements vacants par quartier du Havre

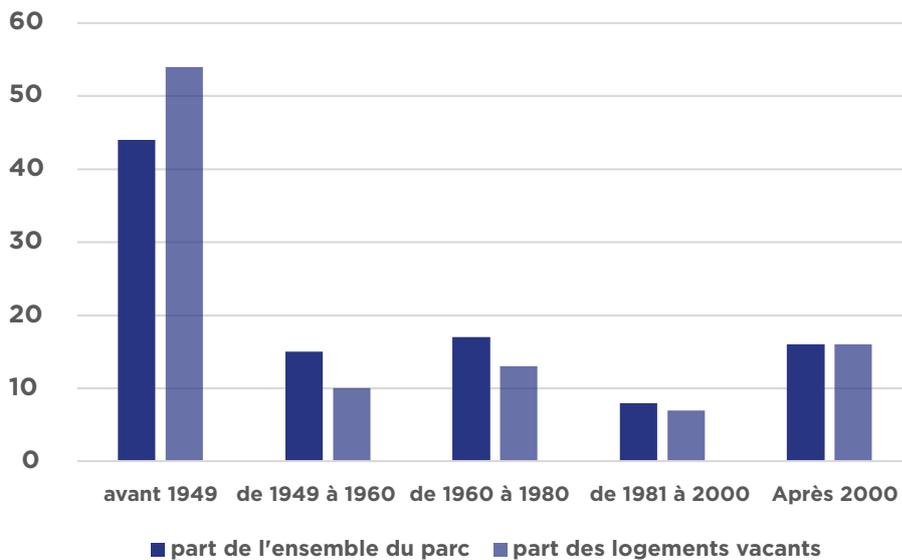


Les éléments clés à retenir pour mieux comprendre le phénomène :

- Six quartiers du Havre ont un taux de vacance supérieur à 8% : Danton, Sainte-Marie, Saint Vincent, Côte-Est / Soquence, Centre-ville, Côt-Ouest/Ormeaux
- Trois quartiers du Havre concentrent la moitié de la vacance de la ville soit 3 320 logements vacants (Centre-ville > 1 145 logements vacants dans le parc privé (8,9% du parc), Anatole France / Danton > 1 337 logements vacants dans le parc privé (15,3% du parc), Sainte-Marie > 837 logements vacants dans le parc privé (13,5% du parc))
- 50% de la vacance identifiée dans la ville est une vacance de courte durée c'est-à-dire que la moitié des logements sont des logements vacants depuis moins d'un an.
- Les caractéristiques des logements vacants :
  - principalement des appartements (86% des logements vacants du parc privé)
  - des logements anciens : 50% des logements vacants sont des logements anciens construits avant 1949
  - des petits logements : un quart sont des petits logements (26,7%) et 32% sont des logements de 30 à 50m<sup>2</sup>

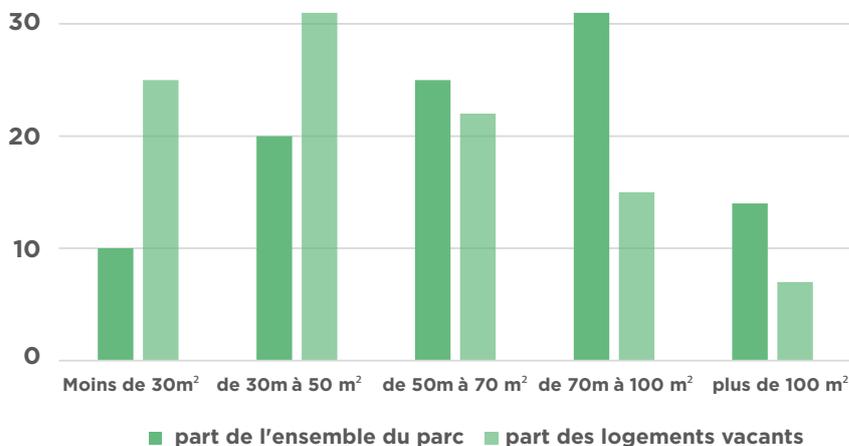
Ces éléments mettent en évidence que les enjeux liés au parc de logements vacants sont très localisé géographiquement, et que la vacance longue concerne finalement un petit volume de logements. Ils reflètent aussi la complexité du marché immobilier local dans certains secteurs. Le volume de logements vacants depuis moins d'un an n'est en soit pas problématique, puisqu'une part de vacance est utile au marché pour permettre la rotation. Néanmoins, cela peut refléter l'image d'un marché de l'immobilier détendu ou de logements peu attractifs par rapport à la demande.

### Part des logements vacants par période de construction et répartition du parc par période au Havre



Source : DGFIP - 1 767bis - 2018 & RP Insee 2015

### Part des logements vacants par superficie et répartition du parc par superficie au Havre



Source : DGFIP - 1 767bis - 2018 & RP Insee 2015

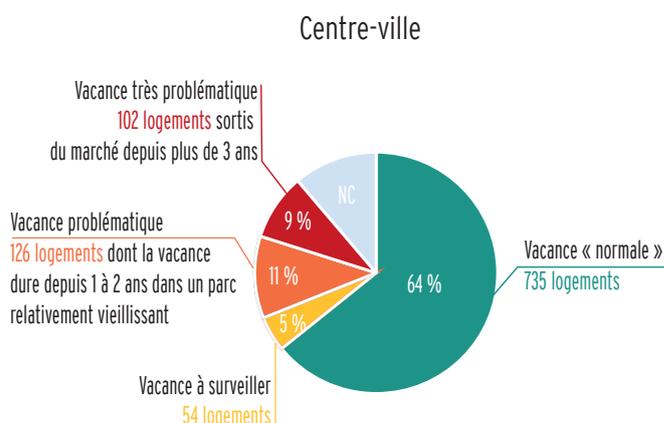
## FOCUS SUR LES 6 quartiers du Havre a enjeux

**Dans le centre-ville**, 62% des logements sont vacants depuis moins d'un an, cela correspond plutôt à une vacance dite « conjoncturelle », relative au temps nécessaire de relocation des logements. C'est le signe d'un marché du logement plutôt détendu. Le reste du parc vacant (38% de la vacance du centre-ville) est une vacance plus structurelle liée à des appartements dégradés ou plus en phase avec les besoins du marché.

Plus précisément, trois iris du centre-ville sont concernés par une vacance supérieure à 10% du parc de logements de l'IRIS :

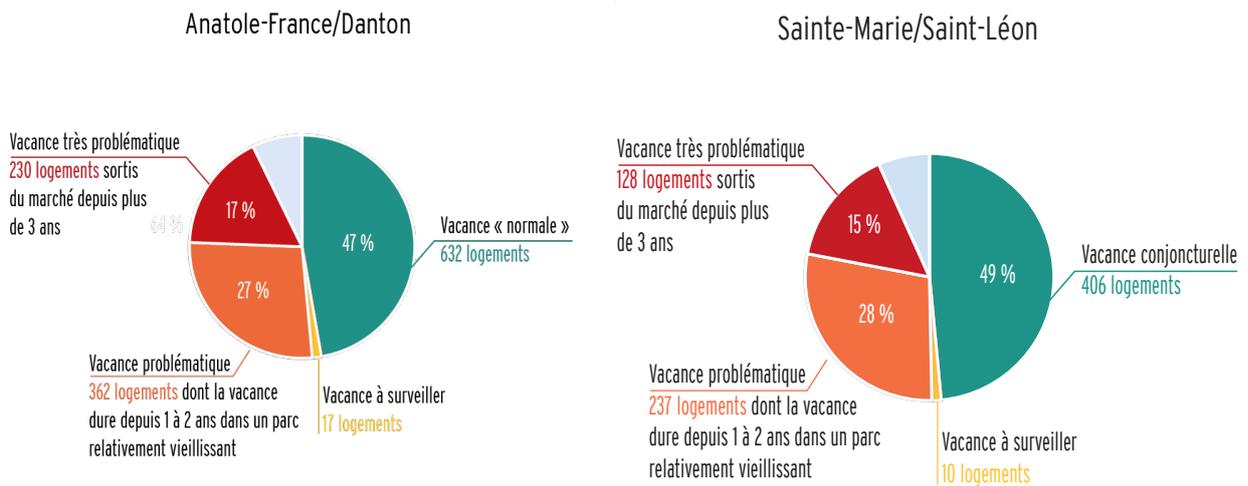
- St François Notre Dame (11,7% soit 212 logements vacants dans le parc privé)
- St Joseph (14,5% soit 221 logements vacants dans le parc privé)
- Bourse (10,7% soit 252 logements vacants dans le parc privé)

Dans ces trois IRIS plus de la moitié des logements vacants le sont depuis moins d'un an (64% pour St François Notre dame, 58% pour St Joseph et 56% pour la Bourse). L'analyse des transactions immobilières dans le centre-ville a mis en évidence un véritable repli des transactions immobilières dans ce secteur (90 transactions d'appartements en 2018 contre en moyenne 170 transactions annuelles depuis 2008). Une baisse marquée des prix a aussi été observée dans les IRIS St Joseph (-24% entre 2017 et 2018) et la Bourse (-6,5%). Ces données du marché immobilier et l'importance de la vacance nous permettent de faire l'hypothèse d'un marché immobilier plutôt détendu dans ce secteur avec des logements qui ne sont plus en phase avec la demande effectivement et qui ont plus de difficultés à être vendus ou reloués.



**Dans le centre ancien (quartier Danton et Sainte-Marie)**, c'est plutôt la vacance structurelle qui l'emporte majoritairement soit une majorité de logements vacants depuis plus d'un an. A Danton, 56% (soit environ 750 logements) des logements sont vacants depuis plus d'un an et 59% à Sainte-Marie. La vacance dite structurelle peut refléter plusieurs problématiques : une inadéquation des biens avec la demande effective du marché, des logements dégradés, des logements en situation de succession bloquée ou bien encore des logements en cours de rénovation et donc sortis du marché. Le centre ancien est un quartier réinvesti depuis les années 2010 par deux OPAH successives qui visent à éradiquer l'habitat indigne et élever la qualité résidentielle. L'analyse des transactions immobilières dans ce secteur met d'ailleurs en évidence que le centre-ancien a retrouvé depuis plusieurs années une attractivité importante pour les acquéreurs de biens immobiliers. Les transactions d'appartements dans ce secteur ont augmenté depuis 2016 passant de 285 transactions par an à 450 en 2017 et 470 en 2018. Sur cette période les prix sont stables dans ce secteur autour de 1 500€/m<sup>2</sup> à Danton et 1 300€ / m<sup>2</sup> à Sainte-Marie. La transformation du centre-ancien est en cours, les données de la vacance montrent que les efforts doivent se poursuivre sur ce secteur comme le prévoit le deuxième volet de l'OPAH RU Centre ancien (2016-2021).

La situation de la vacance est à observer finement dans trois autres quartiers car le taux de vacance y est relativement important : Saint-Vincent (11% de logement vacant dans le parc privé), Côte-Est / Soquence (9%) et Côte-Ouest Ormeaux (8%). Ils représentent au total 1 119 logements vacants dont 275 à Saint-Vincent, 450 aux Ormeaux et 395 à Soquence. Si les volumes sont moins importants que dans le centre-ancien et dans le centre-ville, ils représentent tout de même une part importante du parc de logements de chaque quartier et doivent être pris comme un signal faible sur l'état du parc ou du marché immobilier dans ces secteurs.



**A Soquence**, 59% des logements vacants le sont depuis plus d'un an, la vacance structurelle est donc plus importante que la vacance conjoncturelle, soit une poche de 235 logements qui ne semblent plus attractifs sur le marché immobilier que ça soit en locatif ou en acquisition.

**Aux Ormeaux et à St Vincent**, deux secteurs relativement prisés pour les achats immobiliers au Havre, c'est la vacance conjoncturelle (depuis moins d'un an) qui l'emporte : 52 et 57% des logements vacants le sont depuis moins d'un an). Si la vacance structurelle est moins importante (48 et 43% des logements vacants, il y a quand même des poches de 133 logements et 191 logements qui apparaissent hors marché et qui sont laissés vacants depuis plus d'un an. Dans deux secteurs plutôt recherchés, ces éléments doivent alerter et être pris comme des signaux faibles sur l'état des biens d'une part et/ou une offre qui ne répond pas à la demande des habitants.

## SYNTHÈSE : LA VACANCE DES LOGEMENTS

- Un phénomène en hausse dans le territoire depuis plusieurs années
- Une problématique concernant principalement le pôle urbain principal de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
- Dans le pôle urbain principal, la vacance se concentre dans deux secteurs : le centre-ville et le centre ancien
- Des profils de logements vacants différents selon les secteurs

# SE LOGER DANS LE PARC PRIVE

Les parcours résidentiels possibles dans le parc de logements privés du territoire sont divers. Entre accession à la propriété ou location, les choix varient selon les capacités financières des ménages, le choix du mode de vie, les moments de la vie (âge, situation familiale : décohabitation, divorce, famille recomposée...). Dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, 49% des occupants de résidences principales sont propriétaires de leur logement et 22% sont locataires dans le parc privé. La part des propriétaires occupants est moins importante qu'aux niveaux régional et national (56% et 54%).

## ACHETER UN BIEN IMMOBILIER DANS LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

### Un marché dynamique

En 2017, le volume annuel de transactions de maisons et d'appartements dans la communauté urbaine s'élève à 3 460 transactions. Avec une évolution de 22 % entre 2016 et 2017, le marché de l'immobilier signe une reprise marquée en 2017, après une stagnation autour de 2 800 transactions les années précédentes. La baisse des taux d'emprunt à 1.59% contre 2.31% en 2015 explique en partie le dynamisme du marché et rend l'acte d'achat attractif.

En lien avec la structure du parc de logements, les transactions d'appartements se concentrent en secteur urbain, au Havre (92 % des transactions) et dans une moindre mesure à Sainte-Adresse (une soixantaine de mutations), Montivilliers (une trentaine) et Harfleur (moins d'une vingtaine). Globalement, les transactions d'appartements reviennent à un niveau élevé en 2017 avec 1 600 transactions, contre seulement 1 150 en 2015 et 1 230 en 2016.

Si le volume de transactions a augmenté, les prix n'ont, quant à eux, cessé de chuter. Après avoir atteint un pic en 2008, avec un prix médian situé à 2 000 €/m<sup>2</sup>, les prix baissent pour atteindre 1 690 €/m<sup>2</sup> en 2017, soit une baisse des prix de 15 % sur une dizaine d'années. Le prix médian varie selon les secteurs de la CU. Ainsi, le prix médian d'un appartement dans le pôle principal et dans les centres-bourgs sont assez proches, respectivement 1 656 € / m<sup>2</sup> et 1 715 € / m<sup>2</sup>. Tandis qu'il est relativement plus élevé (2 143 € / m<sup>2</sup>) dans les communes des pôles urbains secondaires.

Si le marché de la maison individuelle domine dans le périurbain, près de la moitié des transactions ont lieu au Havre, à Montivilliers (8 %), Octeville-sur-Mer (4 %), Sainte-Adresse (3,5 %) et Harfleur (3,4 %). En 2017, 1 859 transactions de maisons ont eu lieu, un volume record sur le territoire plutôt situé traditionnellement autour de 1 400 à 1 600 transactions.

Après avoir connu un creux en 2014 à 165 000 €, le prix médian des maisons remonte pour atteindre 175 000 € en 2017. Les prix varient fortement entre le pôle urbain principal et le reste du territoire. Ainsi, le prix médian d'une maison individuelle au Havre est peu élevé (154 000 €) comparativement au reste du territoire où les prix médians varient autour de 200 000 € : 197 000 € dans les communes rurales, 194 575 € dans les centres-bourg et 200 000 € dans les pôles urbains secondaires.

### Prix médian des transactions de maisons en 2017

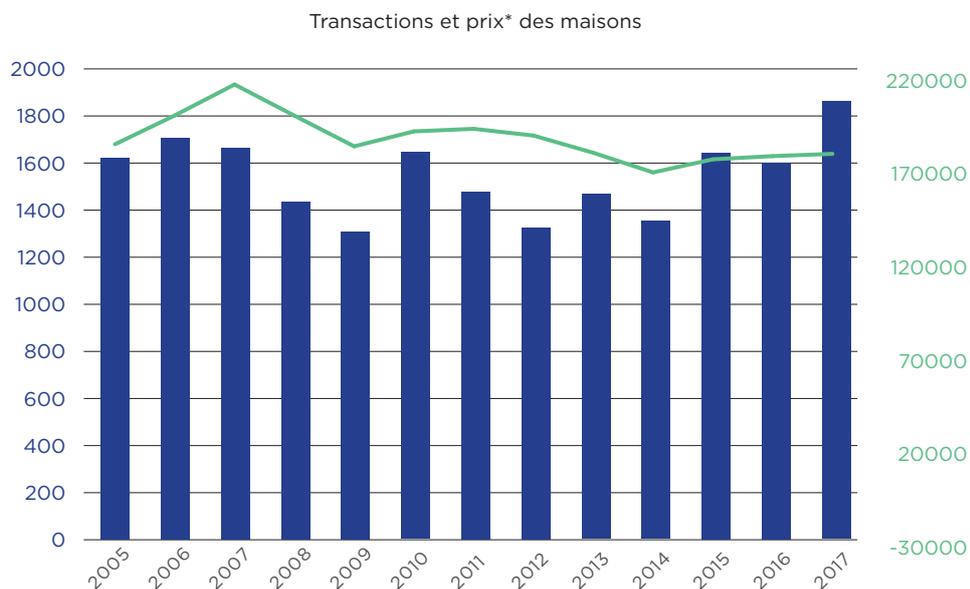
	Part des mutations en %	Prix médian
Pôle urbain principal	46	154 000
Pôle urbain secondaire	22	200 000
Centre bourg	11	194 575
Communes rurales	22	197 000

Source : DVF - EPFN

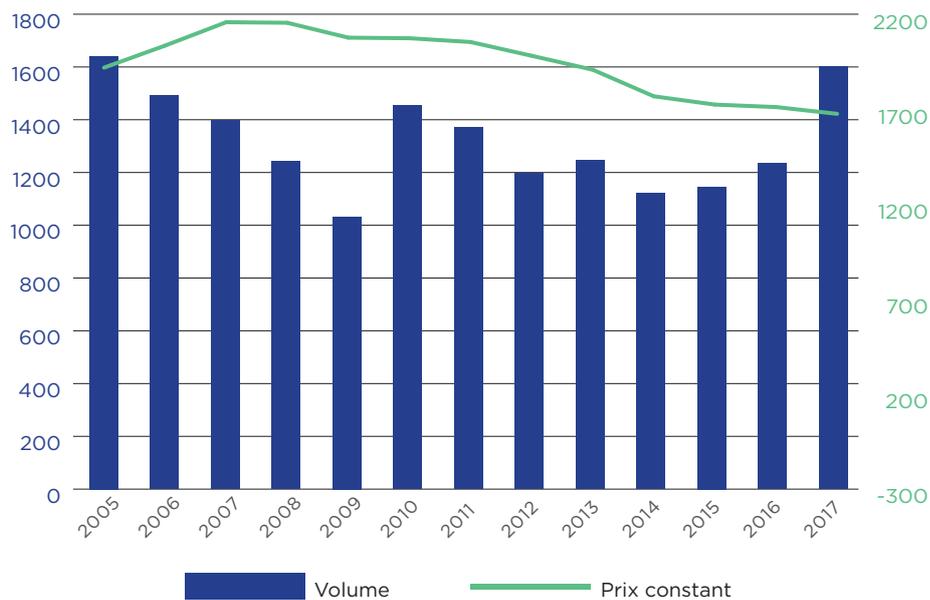
### Prix médian des transactions d'appartements en 2017

	Part des mutations en %	Prix médian en €/m <sup>2</sup>
Pole urbain principal	92	1 656
Pôle urbain secondaire	7	2 143
Centre bourg	1	1 715
Communes rurales		

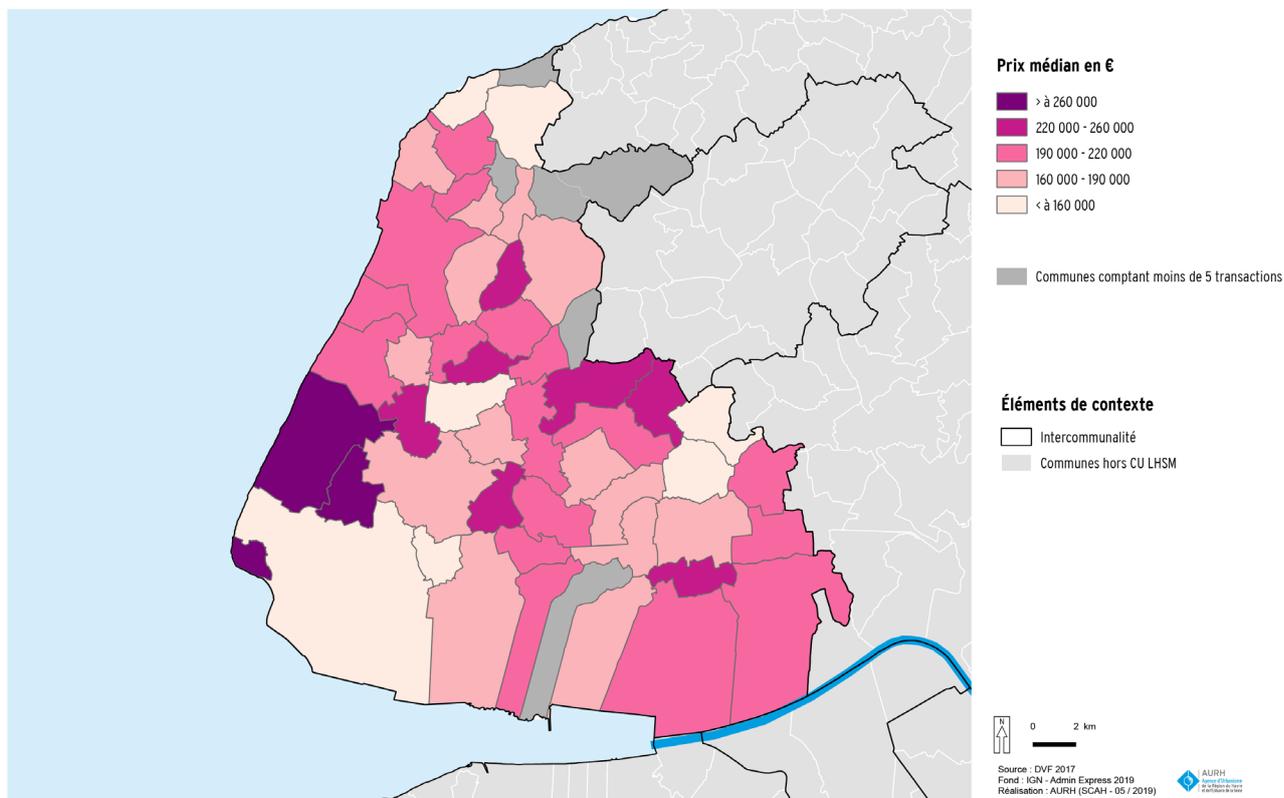
Source : DVF - EPFN



Transactions et prix\* des appartements dans la CU



Prix médian des maisons dans les communes de la CU Le Havre Seine Métropole



## Quel est le profil des acquéreurs de biens immobiliers ?

L'âge moyen d'un acquéreur d'une maison est de 41 ans contre 45,5 ans pour celui d'un appartement. Cette différence peut s'expliquer par l'orientation des acquéreurs plus âgés vers des biens gérés de manière collective et/ou des biens plus proches des services et équipements urbains. Les acquéreurs de maisons comme d'appartements sont majoritairement des ouvriers et des employés, catégories aux revenus les plus modestes, ces catégories étant aussi les plus nombreuses.

La répartition par CSP des acquéreurs ne présente pas de différence notable excepté pour la catégorie des retraités qui s'oriente majoritairement vers l'acquisition d'appartements (21% des transactions d'appartements contre 6% des transactions de maisons) ainsi que celle des ouvriers qui s'oriente majoritairement vers l'acquisition de maisons (34% des transactions de maisons contre 16% des transactions d'appartements).

Les catégories socio-professionnelles intermédiaires et supérieures réalisent des acquisitions de façon proportionnellement homogène sur le territoire de la CU Le Havre Seine-Maritime. Le choix de localisation des acquisitions des catégories employés et ouvriers se portent en revanche préférentiellement sur les pôles urbains secondaires et les communes rurales. Le choix de localisation des retraités se porte plutôt sur le pôle urbain principal (15%) ainsi que sur les centres-bourgs du territoire (12%).

Globalement, les individus achetant un bien sur le territoire sont déjà résidents (84%) dans la communauté urbaine lorsqu'ils y acquièrent un bien. La part des acquéreurs venant d'autres intercommunalités normandes ou d'autres régions, varie légèrement selon le type de bien. Ainsi, la majorité (94%) des acquéreurs de maisons en 2018 sont originaires de Seine-Maritime, dont 78% habitaient déjà une commune de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole au moment d'acquérir une maison sur le territoire. Les acquéreurs d'appartements sont également majoritairement originaires de la communauté urbaine (78%). Il faut noter une part relativement importante pour le territoire d'acquéreurs d'appartements originaires d'Ile-de-France, 11% en 2018.

### Age moyen des acquéreurs selon la location et le type de bien

Localisation du bien	Age moyen de l'acquéreur d'une maison	Age moyen de l'acquéreur d'un appartement
Le Havre	41	45,1
Gonfreville-l'Orcher	39,8	–
Harfleur	40,3	40,5
Montivilliers	40,5	48,1
Sainte-Adresse	–	51,3
Octeville-sur-Mer	44,9	–
Pôles urbains secondaires (5)	41	47,7
Centres bourgs	43,9	63,3
Communes rurales	39	55,5
<b>CU Le Havre Seine métropole</b>	<b>41</b>	<b>45,5</b>

Source : Perval 2018

### Catégories socio-professionnelles des acquéreurs selon le type de bien

Catégorie socio-professionnelles	Transactions de maisons renseignées	Transactions d'appartements renseignées
Agriculteurs	1%	0%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	2%	3%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	7%	9%
Professions intermédiaires	27%	20%
Employés	29%	24%
Ouvriers	34%	16%
Retraité	6%	21%
Autre, sans activité	4%	6%

Source : Perval 2018

### Catégories socio-professionnelles des acquéreurs par types de commune

Catégorie socio-professionnelles	Le Havre	Pôles urbains second.	Centres bourgs	Comm. rurales
Agriculteurs	0%	0%	2%	3%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	2%	1%	4%	5%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	7%	7%	8%	9%
Professions intermédiaires	24%	23%	27%	24%
Employés	26%	24%	27%	22%
Ouvriers	20%	33%	19%	34%
Employés et ouvriers	46%	56%	46%	57%
Retraités	15%	8%	12%	1%
Autre, sans activité	6%	4%	2%	1%

Source : Perval 2018

# ACHETER UN TERRAIN À BATIR POUR CONSTRUIRE UNE MAISON

Sur les 894 transactions examinées, 56% des transactions concernent des terrains situés en communes rurales, 10% des transactions des terrains sur Octeville-sur-Mer et 5% respectivement des terrains sur les communes de Gainneville et de Saint-Romain-de-Colbosc.

De 2000 à 2012, à l'exception de 2008 (hausse conjoncturelle), le nombre de transactions de terrains sur la CU Le Havre Seine métropole a fortement diminué, passant de 161 transactions en 2000 à 42 en 2012 soit une réduction de 62% du nombre de transactions.

Depuis 2012, le marché de l'accession est reparti à la hausse : en 2018, 103 transactions de terrains ont été enregistrés par la base Perval atteignant le niveau de transactions d'avant 2008.

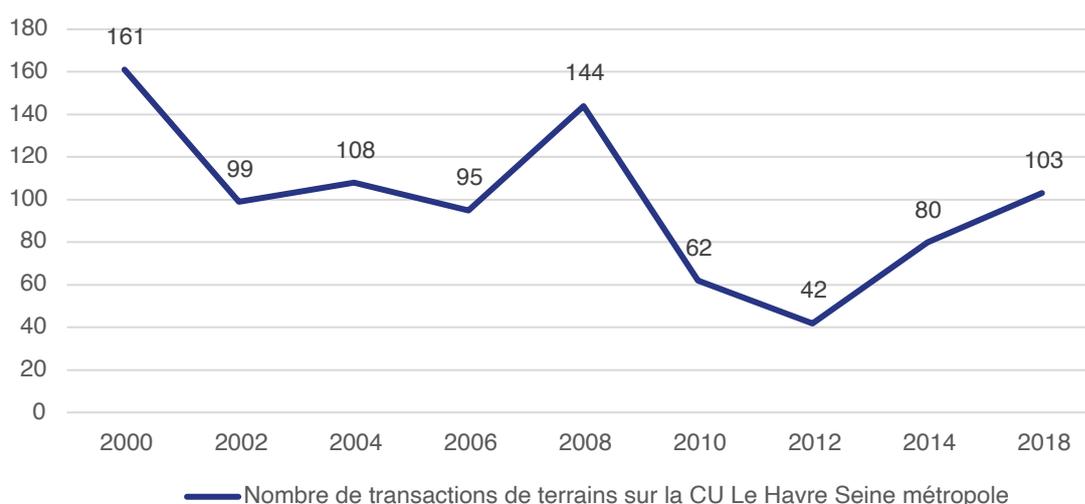
## Le marché des terrains à bâtir en 2018

	part des transactions en %	prix médian en €	surface moyenne en m <sup>2</sup>
Pôle urbain principal	5	63 000	502
Pôles urbains secondaires	8	140 000	1514
Centre bourgs	42	70 962	573
Communes rurales	46	69 290	781

Source : Perval 2018

42

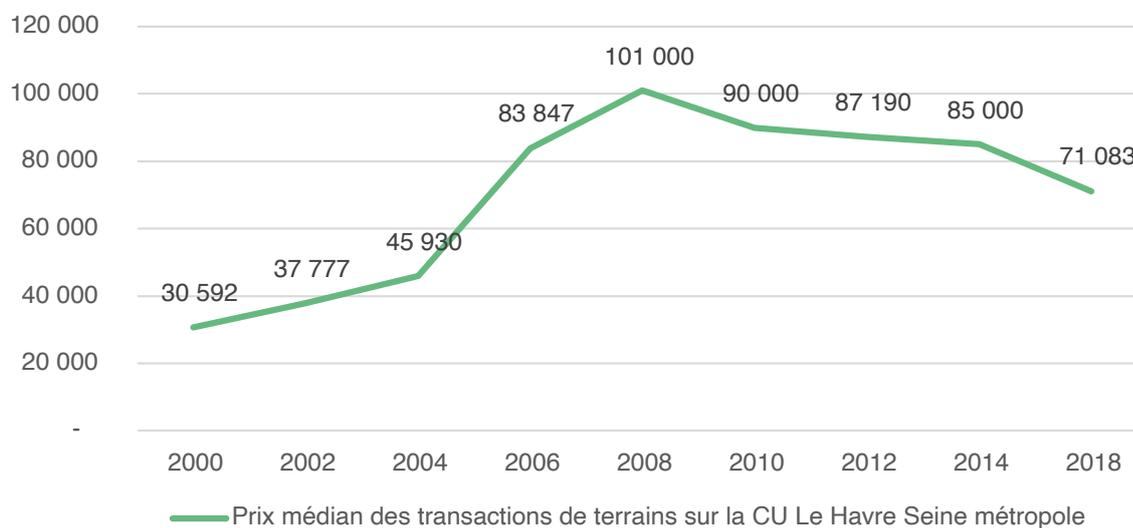
## Evolution du nombre de transactions de terrains à bâtir entre 2000 et 2018



Source : Perval

De 2004 à 2008, le prix médian des transactions de terrains a fortement et rapidement augmenté, atteignant 101 000 € en 2008. Depuis 2008, ce prix médian diminue lentement : en 2018, il atteint 71 083 €, soit approximativement la valeur qu'il aurait pu atteindre avec une progression équivalente à celle de la période antérieure à 2004.

### Evolution du prix médian des transactions de terrains à bâtir entre 2000 et 2018

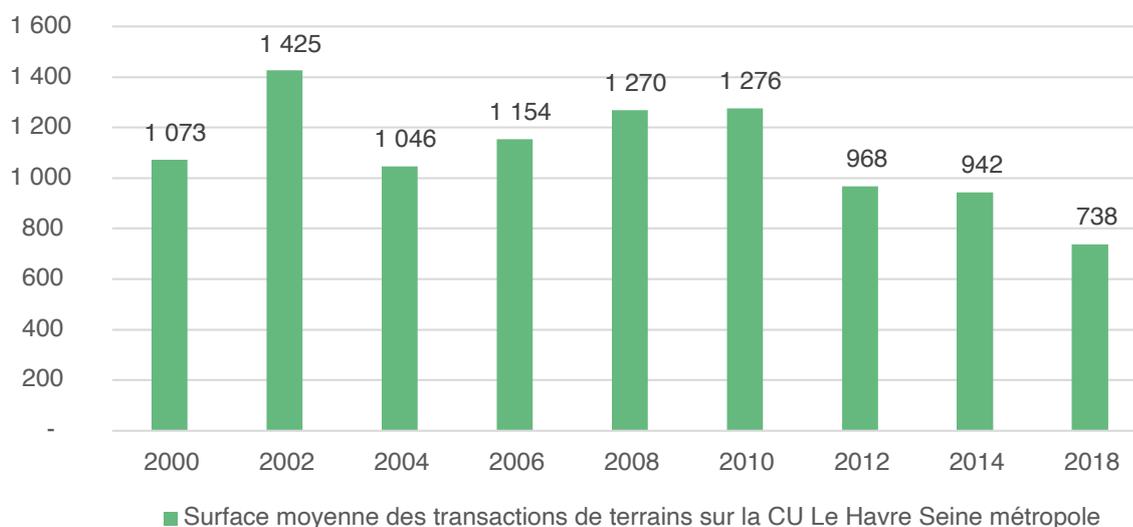


Source : Perval 2018

43

De 2004 à 2008, la surface des terrains ayant fait l'objet de transactions a nettement progressé, passant de 1 050 à 1 270 m<sup>2</sup>, avant de se stabiliser et d'entamer une forte diminution. En 2018, la surface moyenne des terrains est la plus basse enregistrée par la base Perval, atteignant 740m<sup>2</sup>.

### Evolution de la surface moyenne de terrains à bâtir ayant fait l'objet d'une transaction entre 2000 et 2018



Source : Perval 2018

# ACHETER UN LOGEMENT NEUF A UN PROMOTEUR IMMOBILIER

## La commercialisation des logements neufs, un marché stable qui correspond au besoin du marché pour le renouvellement du parc

Après un nombre important de logements neufs mis en vente en 2016 (450 biens), le volume baisse mais reste néanmoins important avec une offre de 293 logements neufs mis en vente en 2017. Le marché de la promotion immobilière confirme le dynamisme observé ces dernières années.

Le volume de bien vendus se stabilise depuis 2013 autour de 250 ventes annuelles en moyenne. Entre 2016 et 2017, on observe néanmoins une légère baisse des ventes de 307 à 245 biens vendus.

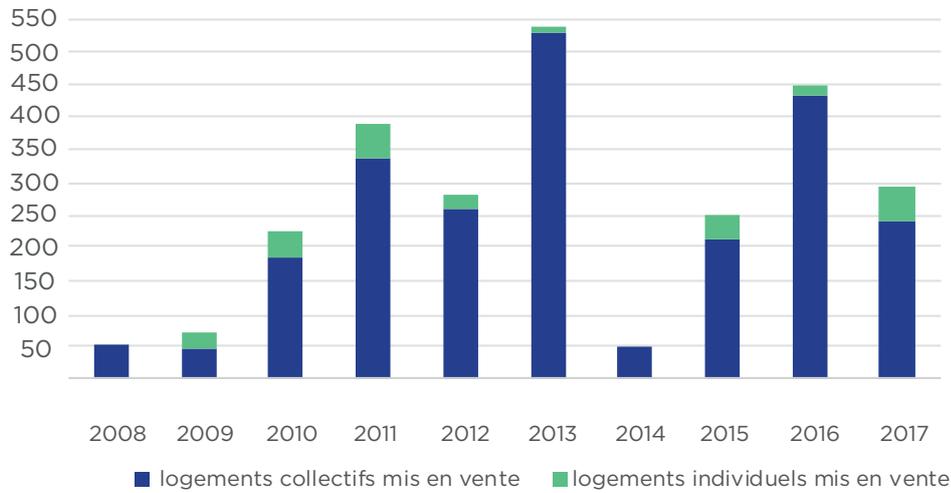
Entre le volume de bien mis en vente sur le marché et la baisse du volume des biens vendus, logiquement le stock de logements neufs s'accroît légèrement autour de 249 logements en 2017, 297 en 2016 contre 220 en moyenne en 2015 et 2014. Cette augmentation du stock de logements contribue à l'accroissement du délai d'écoulement du stock. Il passe à 14 mois en moyenne en 2017 contre 10 mois en moyenne l'année précédente.

Dans le territoire, le marché de la promotion immobilière est principalement porté par des programmes de logements collectifs. Ils représentent 88 % de l'offre de logements neufs. La moitié de l'offre d'appartements neufs se concentre sur la ville du Havre.

Selon les années, on constate la mise en vente de quelques programmes de logements individuels. En 2017, on atteint un record pour le territoire : une cinquantaine de logements individuels ont été mis en vente contre une quinzaine en 2016 et une quarantaine en 2015. Là encore la moitié des opérations se situe au Havre.

La reprise de la construction de logements neufs en 2016 et 2017 s'accompagne en 2017 d'une augmentation significative des délais de commercialisation et donc du stock de logements neufs à vendre. Dans le contexte où le volume de vente est quasiment constant ces cinq dernières années, cela signifie que les opérations de constructions neuves engagées sont plus importantes que la demande effective ou ne sont pas complètement en adéquation avec la demande.

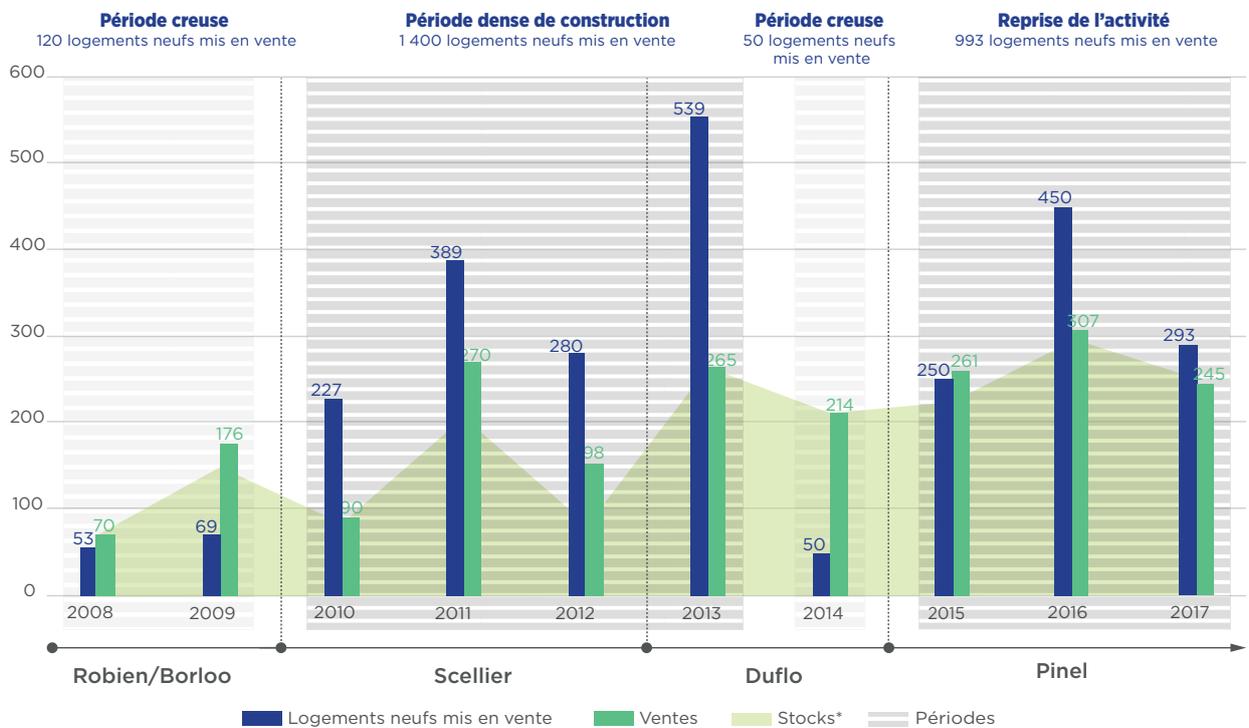
## L'offre de logements neufs dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



Source : ECLN

## La commercialisation des logements neufs dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

45



Source : ECLN

## Des prix élevés peu accessibles pour les ménages du territoire

Le prix moyen des ventes sur le marché de la promotion immobilière dans la communauté urbaine en 2017 s'élève à 3 143 € / m<sup>2</sup> contre 3 080 € en 2016. Après un pic du prix moyen des logements commercialisés en 2013 à 3 465 € / m<sup>2</sup> (dû à la vente de nombreux petits logements d'une et deux pièces à 3 900€ / m<sup>2</sup> en moyenne), on observe, depuis 2015, une légère hausse des prix de 3,7 %. La variation des prix s'appuie principalement sur la différence de prix entre les typologies de logements commercialisés selon les années. En 2017, une douzaine de logements de quatre pièces et plus ont été commercialisés à un prix moyen de 3 400 € / m<sup>2</sup>. Sur ce segment de marché spécifique, ce prix est bien plus élevé que les années précédentes (plutôt situé autour de 2 800 € / m<sup>2</sup> en moyenne depuis 2014). Cela explique en partie l'évolution du prix de vente moyen des logements collectifs neufs.

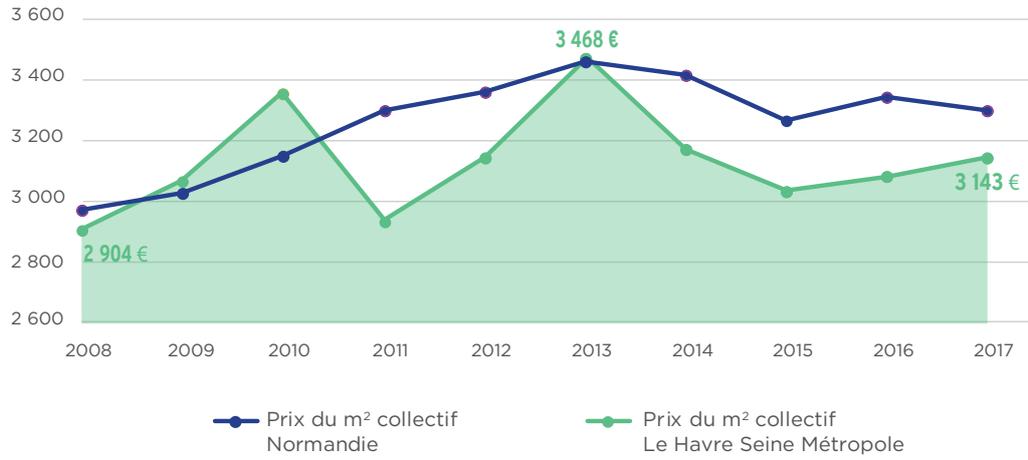
Globalement, en lien avec l'offre proposée, les ventes de logements neufs se concentrent sur des petits logements. En 2017, 68 % des ventes portent sur des logements de type t1/t2. C'est le produit le plus recherché par les investisseurs. Avec un prix moyen de 3 476 € / m<sup>2</sup> pour un t1/t2, il faut compter un budget moyen de 85 000 € pour acheter un t1 neuf de 21 m<sup>2</sup> et 123 000 € pour un t2 de 42m<sup>2</sup>. La commercialisation des appartements de type 3 représente quant à elle 27 % des logements neufs vendus pour 2 854 € / m<sup>2</sup> en moyenne soit un budget de 180 000 € pour un appartement de 63 m<sup>2</sup>. À titre comparatif, il faut noter que dans l'ancien, le prix médian des appartements vendus en centre-ville se situe autour de 1 800 € / m<sup>2</sup> en 2017.

L'intérêt pour les dispositifs de défiscalisation mis en place par les gouvernements successifs fait du marché du logement locatif privé un marché libre sur lequel les collectivités territoriales ont peu de prise. Ce marché offre aux investisseurs potentiels l'accès à des produits financiers hors sol. Dans ce cadre, les projets développés et les logements mis en vente sont des produits établis en fonction du type d'investisseurs plus que par rapport à la demande locale et aux besoins du territoire.

À court terme, les dangers pour la collectivité portent sur le manque de qualité architecturale et paysagère des projets développés ainsi que sur la difficulté à commercialiser les programmes dû à l'inadéquation entre l'offre et la demande que ce soit en termes de localisation des projets ou de type de logements.

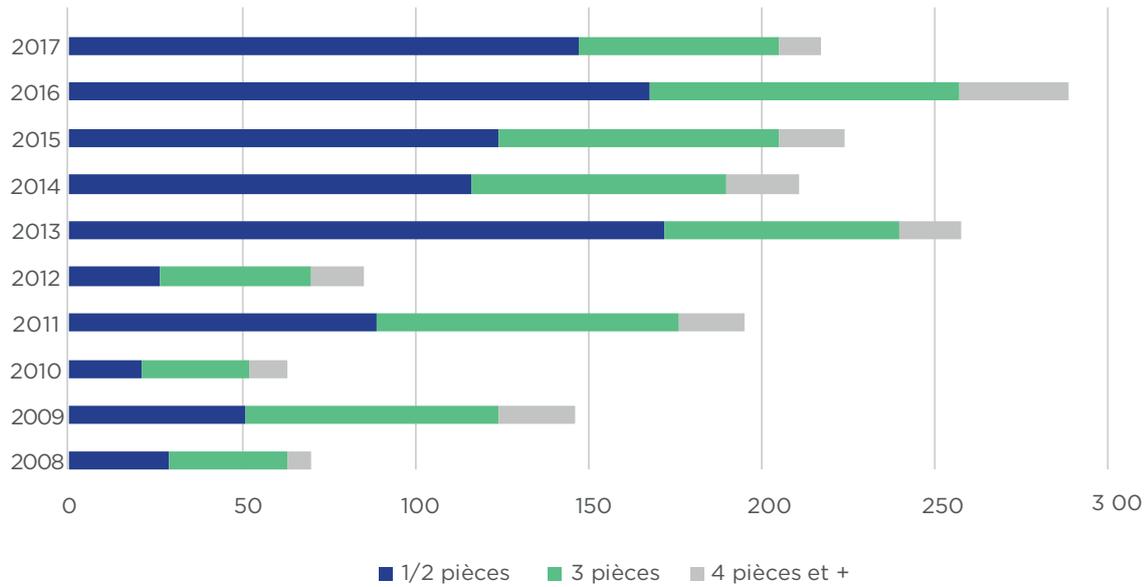
À plus long terme, le risque est d'avoir des copropriétés où vacance et taux de rotation élevés accélèrent la dégradation des biens dans des copropriétés où les propriétaires investisseurs sont peu investis, conduisant alors à la création de copropriétés fragiles.

### Prix moyen des logements collectifs neufs (en € / m<sup>2</sup>)



Source : ECLN

### Types de logements réservés à la vente



Source : ECLN

### Prix de vente moyen au m<sup>2</sup> par type de logements collectifs (en €)



Source : ECLN

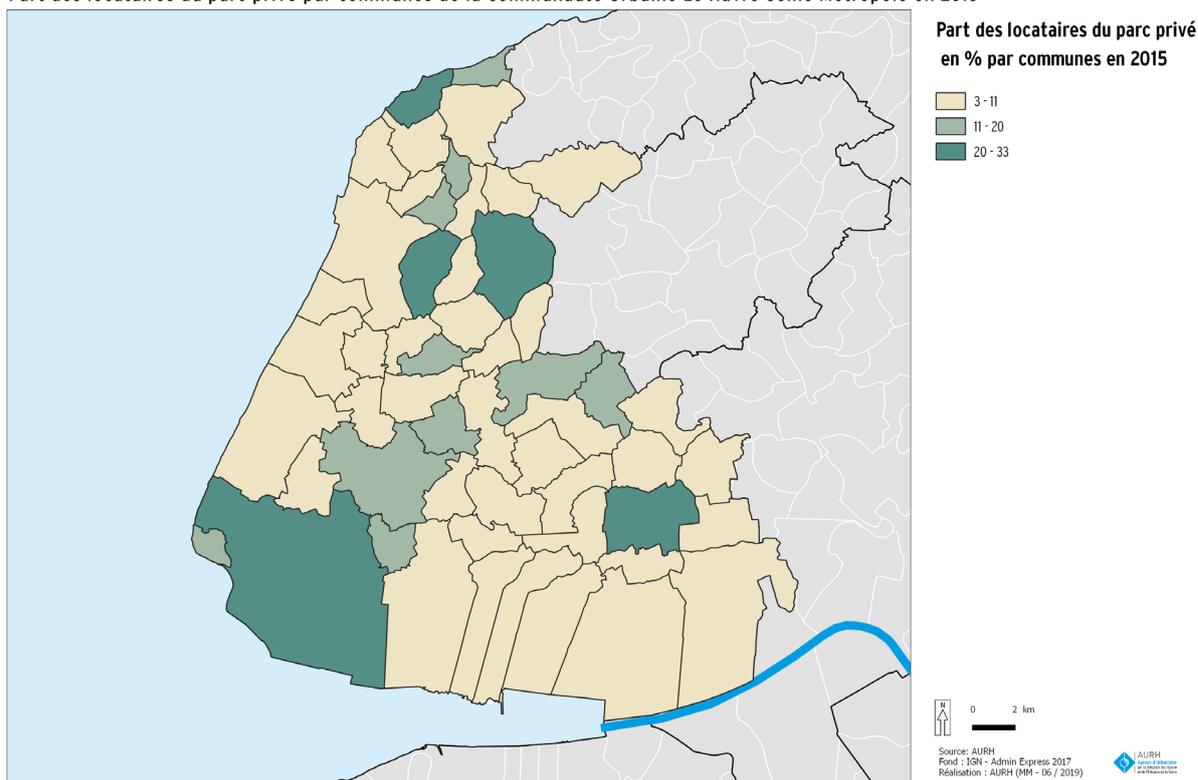
# LOUER UN LOGEMENT DANS LE PARC LOCATIF PRIVE

## Où se loger dans le parc locatif privé ?

Constitué de 26 843 logements, le parc locatif privé sur la communauté urbaine Le Havre Seine métropole représente environ 20% du parc de logements.

L'offre en logements locatifs est concentrée sur Le Havre (80% des logements locatifs privés soit 21 485 logements). Toutes les communes du territoire comportent des logements locatifs même si, pour 6 d'entre-elles, ce parc représente moins de 5% du parc communal de logements : Fontenay, Saint-Martin-du-Manoir, Heuqueville, Les Trois-Pierres, Sandouville et Vergetot. A noter, l'importance de cette offre dans les centres-bourgs du territoire notamment de Saint-Romain-de-Colbosc, Criquetot l'Esneval, Étretat.

Part des locataires du parc privé par communes de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole en 2015



## Quel niveau de loyer dans le parc locatif privé ?

En 2018, le niveau de loyers atteint 11,5 €/m<sup>2</sup> sur Le Havre et 11,7 €/m<sup>2</sup> sur Montivilliers, soit des niveaux inférieurs au niveau national de loyer (12,8 €/m<sup>2</sup>).

Les niveaux de loyers du Havre et de Montivilliers permettent cependant de hisser le niveau de loyer sur l'ancienne CODAH à 11,4 €/m<sup>2</sup>. Hors de l'ancienne CODAH, le faible niveau de loyer de l'ancienne CC Caux Estuaire laisse envisager un niveau de loyer encore plus accessible aux ménages aux revenus modestes et, dans le même temps, un marché encore moins attractif pour les investisseurs.

### Niveau de loyer de marché par ville ou intercommunalité

	Niveau de loyer de marché en 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Taux de variation des loyers de marché 2000-2018 (%)	Indice des loyers en 2018 (base 100 en 2000)
Le Havre	11,5	1,4	127,9
Montivilliers	11,7	2,3	149,5
CODAH	11,4	1,0	118,7
CC Caux Estuaire	10,3	2,3	149,5
Seine-Maritime	10,8	1,4	nc
Haute-Normandie	10,6	1,3	126,6
France entière	12,8	2,0	142,1

Source : Clameur 2018

49

Entre 2000 et 2018, les taux de variation des loyers sur l'ancienne CODAH comme sur le département (1,4%) sont très inférieurs à celui enregistré au niveau national (2,0%) ; la commune de Montivilliers comme l'ancienne communauté de communes de Caux Estuaire y font figure d'exception avec un taux supérieur de 0,3 point aux taux national.

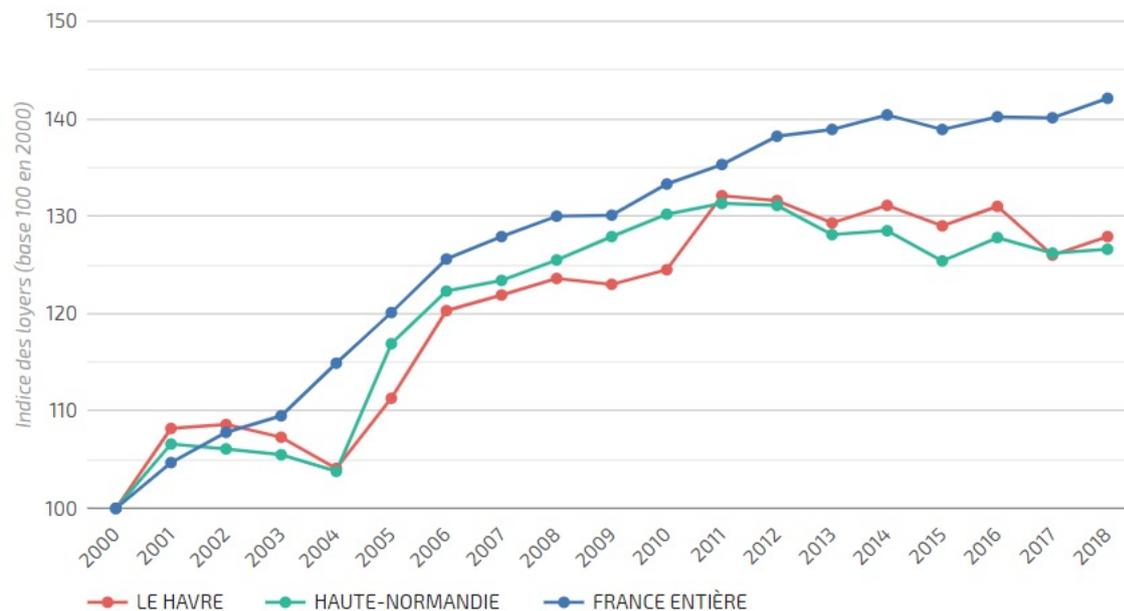
Entre 2000 et 2018, alors que l'indice national de loyer progressait de 42,1 points, l'indice des loyers sur la ville du Havre n'a progressé que de 27,9 points. Entre 2003 et 2010, il est demeuré inférieur aux indices régional et national. Depuis le début des années 2010, le Havre affiche un indice relativement stable alors que l'indice national poursuit une progression (toutefois inférieure à celle de la période précédente), ce qui ne concoure pas à l'attractivité du secteur havrais en général. Cette donnée communale masque probablement des situations contrastées au niveau des quartiers.

Entre 2000 et 2018, l'indice de l'ancienne CODAH n'a progressé que de 18,7 points. Depuis 2003, il est inférieur aux indices régional et national. Après avoir progressé selon une courbe équivalente aux indices régional et national jusqu'au début des années 2010, il tend depuis à ne plus progresser voire a légèrement régressé.

L'évolution de l'indice de Montivilliers y fait figure d'exception avec une progression supérieure depuis 2003 aux indices régional et national, atteignant 49,5 points en 2018, après avoir frôlé 60 points aux débuts des années 2010.

Depuis 2000, l'indice de l'ancienne CC Caux Estuaire est équivalent ou supérieur à d'indice national. Après 2008, il a fortement progressé atteignant en 2014 son plus fort niveau, avant de revenir à un indice légèrement supérieur à l'indice national. Cette évolution éclaire l'attractivité de ce secteur pour le marché locatif.

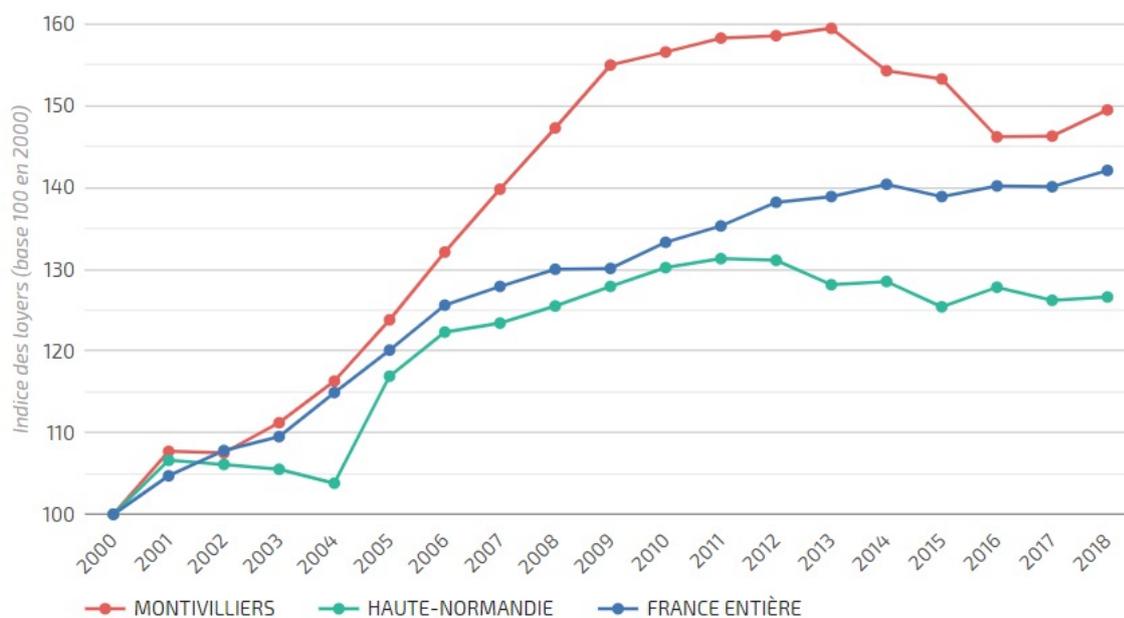
### Indice des loyers entre 2000 et 2018 au Havre



Source : Clameur 2018

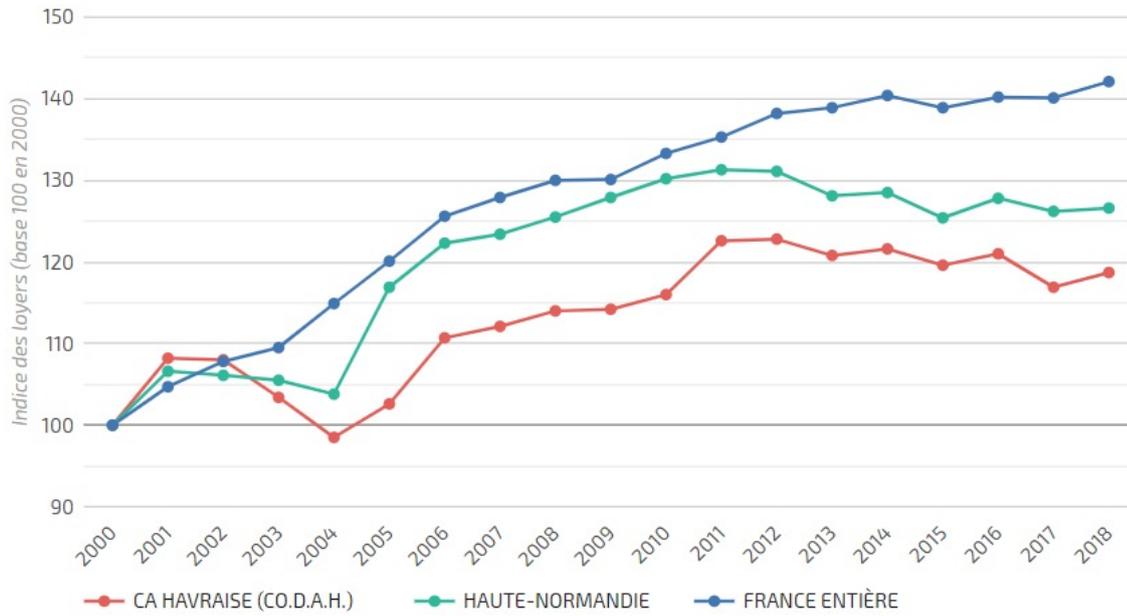
50

### Indice des loyers entre 2000 et 2018 à Montivilliers



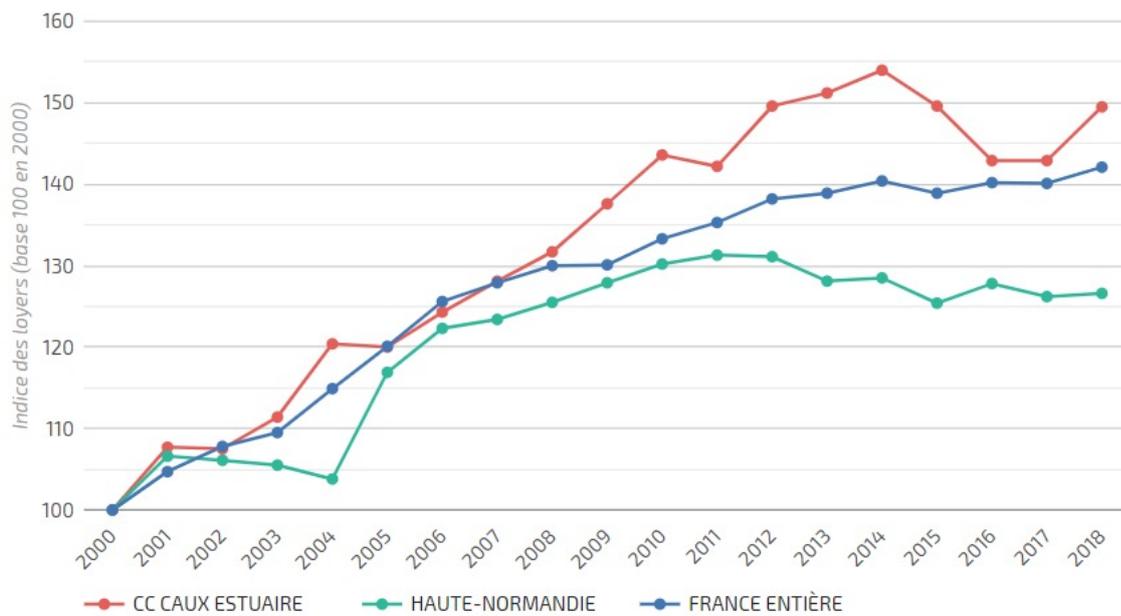
Source : Clameur 2018

### Indice des loyers entre 2000 et 2018 dans l'Ex-CODAH



Source : Clameur 2018

### Indice des loyers entre 2000 et 2018 dans l'Ex-Communauté de Communes de Caux Estuaire



Source : Clameur 2018

## Les caractéristiques du marché locatif privé de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La comparaison de ces courbes permet de mettre en évidence la crise économique et financière des années 2008-2009, s'ajoutant aux conditions structurelles du marché local défavorisé par le manque de vitalité démographique et économique. A cela s'ajoutent des conditions de crédit exceptionnelles et le renforcement des aides publiques à l'accession permettant à nombre de locataires du secteur privé de réaliser leurs projets d'accession à la propriété, réduisant ainsi la pression sur le parc locatif privé.

Entre 2017 et 2018, les 4 territoires étudiés affichent un rebond de l'indice des loyers, encourageant pour les bailleurs.

- La surface moyenne des logements sur Le Havre (47,3m<sup>2</sup>) est parmi les plus faibles mais reflète son caractère de pôle urbain. En dehors du Havre, la surface des logements est nettement supérieure ; la surface moyenne atteint ainsi 65,3m<sup>2</sup> dans l'ancienne CC Caux Estuaire.
- La durée moyenne d'occupation des logements sur la CU Le Havre Seine métropole se situe entre 3,2 et 3,5 ans.
- Près d'un tiers des logements du secteur locatif privé de la CU Le Havre Seine métropole a été remis en 2018 sur le marché (taux de mobilité résidentielle entre 28,9 et 33,5%). Pour comparaison, le taux national est de 30,2%.
- L'effort d'amélioration et d'entretien du parc locatif privé est très net puisque 3 à 4 logements sur 10 remis en location ont bénéficié de travaux permettant d'en améliorer le confort. Pour comparaison, le taux national n'est que de 19,3%. Cet effort d'amélioration est particulièrement fort sur la ville du Havre (4 logements sur 10), probablement en lien avec les encouragements financiers mis en place par la collectivité et une conscience accrue des propriétaires bailleurs d'engager un entretien de leur patrimoine.

	Surface moyenne habitable des logements (m <sup>2</sup> )	Durée moyenne d'occupation des logements (en mois)	Taux de mobilité résidentielle (en %)	Part des logements reloués après travaux
Le Havre	47,3	35,8	33,5	39,8
Montivilliers	57,9	37,1	32,3	31,9
CODAH	48,2	35,8	33,5	39,8
CC Caux Estuaire	65,3	41,5	28,9	31,4
Rouen	45,7	33,8	35,5	26,4
Métropole de Rouen	48,4	35,1	34,2	22,1

Source : Clameur 2018

## SYNTHÈSE : SE LOGER DANS LE PARC PRIVE

- Acheter un logement dans le marché de l'ancien :
  - un marché dynamique essentiellement convoité par les habitants de la CU et relativement accessible pour la population
  - un budget moyen compris entre 154 000 € et 200 000€ en moyenne selon les types de communes du territoire
  - des retraités qui cherchent plutôt à acquérir un bien dans le pôle urbain principal ou dans les centres-bourgs
  
- Acheter un logement neuf à un promoteur immobilier :
  - Un marché peu accessible à la population locale, plutôt porté par les investisseurs : le prix médian d'un appartement neuf s'établit autour de 3 143 € / m<sup>2</sup> contre environ 1 700 € / m<sup>2</sup> dans l'ancien dans le pôle urbain principal
  - Un marché équilibré autour de 250 ventes annuelles en moyenne
  - Une augmentation des délais de commercialisation et du stock en 2017, signe d'une inadaptation de l'offre aux besoins du territoire
  
- Acheter un terrain pour faire construire un logement :
  - Un marché concernant essentiellement les communes rurales et les centres-bourgs du territoire
  - Division par deux de la superficie moyenne des terrains à bâtir vendus depuis les années 2000
  
- Louer un logement dans le parc locatif privé
  - Une offre concentrée dans les pôles urbains et en développement dans les centres-bourgs du territoire
  - Une pression faible sur le parc locatif privé : un loyer moyen situé entre 10 et 11 € / m<sup>2</sup>
  - Un effort marqué d'amélioration du parc par les propriétaires bailleurs en lien avec les encouragements financiers mis en place par la collectivité

# SE LOGER DANS LE PARC SOCIAL

Constitué de 37 215 logements, le parc locatif des bailleurs sociaux sur la communauté urbaine Le Havre Seine métropole représente environ 27,6% du parc total de logements. Une part importante de la population du territoire est locataire d'un logement dans le parc hlm : 28% dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole contre 18% à l'échelle de la Normandie et 15% en France métropolitaine.

## UN PARC CONCENTRE ET ANCIEN

### Plus d'un logement sur 4 destinés à loger des ménages aux revenus modestes concentrés sur 4 communes

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le parc locatif des bailleurs sociaux se concentre en majorité (80%) sur la commune du Havre soit environ 26 500 logements sociaux. Sur le territoire, 4 communes ont un taux de logements sociaux supérieur à 20%, il s'agit de Montivilliers (24%), du Havre (33%), d'Harfleur et Gonfreville-l'Orcher avec respectivement 46 et 54% de logements sociaux. Les communes rurales et les centres-bourgs sont les territoires les moins dotés en logements sociaux, 23 communes du territoire (réunissant l'équivalent de 5% des ménages du territoire) ne comptent aucun logement locatif social.

Avec la création de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2019, huit communes sur le territoire sont soumises aux dispositions de la loi SRU. L'article 55 de la loi SRU soumet les communes de plus de 3 500 habitants qui appartiennent à une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, d'avoir une part de logement social égale ou supérieure à 20% de ses résidences principales. Dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, les communes du Havre, Montivilliers, Gonfreville-l'Orcher, Harfleur, Octeville-sur-Mer, Saint-Romain-de-Colbosc et Sainte-Adresse, sont donc concernées. Seules Octeville-sur-Mer, Saint-Romain-de-Colbosc et Sainte-Adresse ne remplissent pas encore cette prérogative.

#### Répartition du parc locatif social par catégorie de communes

	Nombre de logements sociaux	Part (%)
Pôle urbain principal	29 766	80,0
Pôles urbains secondaires	6 375	17,1
Centre bourgs	678	1,8
Communes rurales	396	1,1
CU Le Havre Seine métropole	37215	100

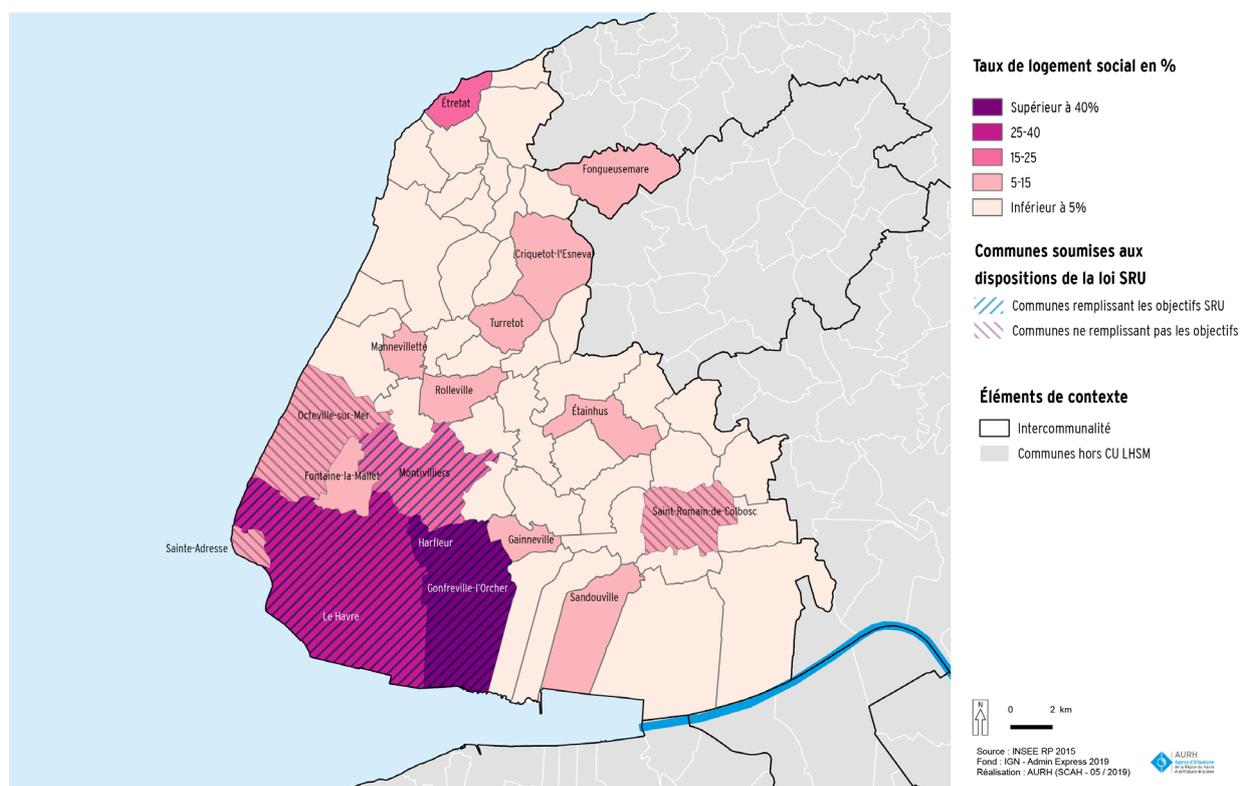
Source : RPLS 2018

## Nombre de logements sociaux à produire pour les communes soumises au quota SRU

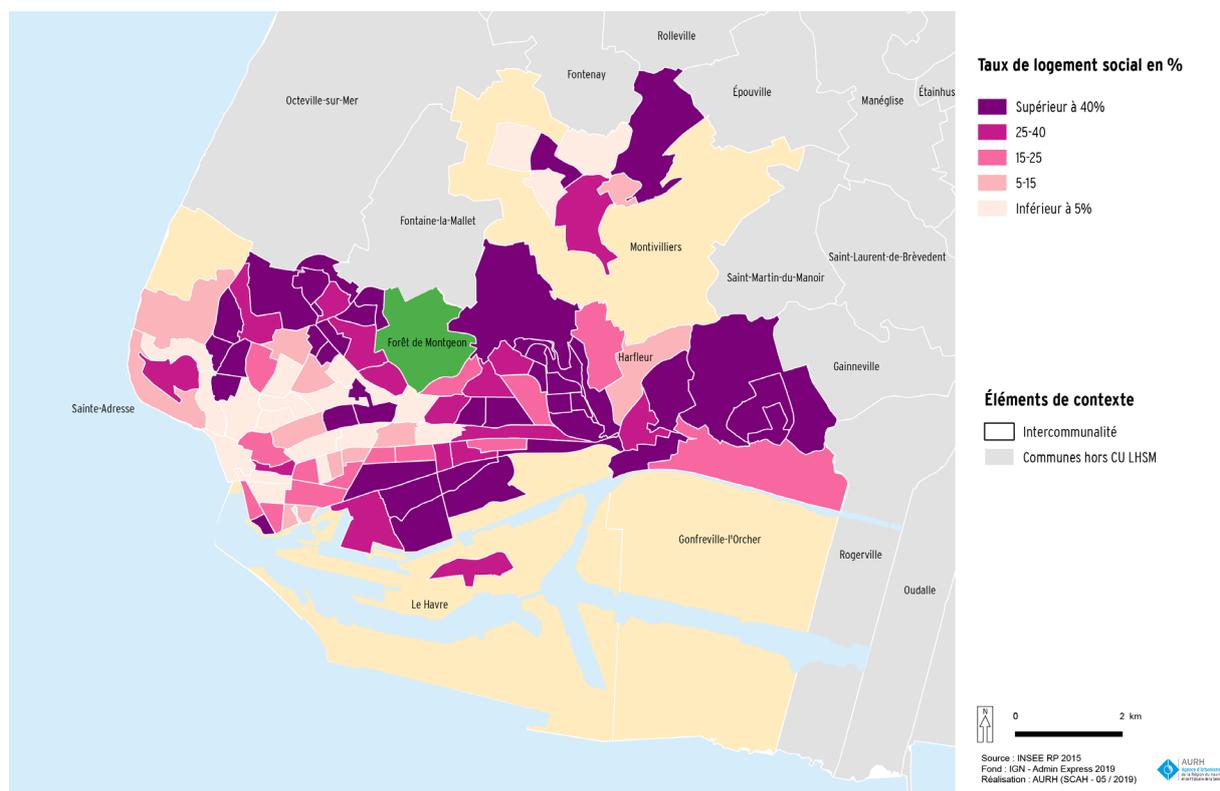
	Nombre de résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2019	Objectif 2034 20% de logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux manquants	Objectifs de réalisation sur la période 2020-2022
Saint-Romain-de-Colbosc	1 893	256	379	123	24
Octeville-sur-Mer	2 373	202	475	272	54
Sainte-Adresse	3 479	433	696	263	53

Source : DDTM

## Taux de logement sociaux dans les communes de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole en 2015



## Taux de logement sociaux par IRIS des communes de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole en 2015



56

## Un parc majoritairement composé de logements de taille moyenne

Globalement à l'échelle de la communauté urbaine, 80% du parc est composé de logements de taille moyenne comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup>. Le parc havrais et le parc des pôles secondaires, proposent, proportionnellement plus de grands logements que les autres communes du territoire. Globalement l'offre en petit logements (moins de 30m<sup>2</sup>) est faible sur le territoire, seulement 1% du parc soit environ 440 logements. Seules les communes du Havre et de Montivilliers possèdent des logements locatifs d'une surface supérieure à 135m<sup>2</sup> (respectivement 75 et 37).

### Répartition du parc social par taille des logements (en superficie)

	30m <sup>2</sup> ou moins	entre 30 et 50 m <sup>2</sup>	entre 50 et 70 m <sup>2</sup>	entre 70 et 100 m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup> et plus	Nombre total de logements
Pôle urbain principal	1	14	41	40	3	29 766
Pôles urbains secondaires	1	10	42	42	6	6 375
Centre bourgs	1	9	46	41	3	678
Communes rurales	-	5	38	54	4	396
<b>TOTAL CU</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>4</b>	<b>37 215</b>

Source : RPLS 2018

## Près d'un logement locatif social sur deux construit avant la première réglementation thermique

Au sein du parc locatif social, 47,1% des logements (soit 17 510) ont été achevés avant 1970 c'est-à-dire avant la première réglementation thermique en 1974<sup>1</sup>.

En vigueur depuis le 1er novembre 2006, le diagnostic de performance énergétique (DPE) est l'un des diagnostics techniques réalisés lors de la location des logements. Il vise à informer propriétaire et locataire de la consommation d'énergie du logement sur le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et sur les autres usages, exprimée en kWh/m<sup>2</sup>/an. Une grande partie du parc des bailleurs sociaux de la CU Le Havre Seine, se trouve dans les étiquettes D,E,F,G soit 68%. Cela correspond à des logements mal isolés et énergivores, c'est-à-dire consommant plus de 150 Kwh/m<sup>2</sup>/an.

Les logements les plus consommateurs d'énergie (« G ») représentent un parc de 179 logements. Après Le Havre (66 logements), les communes comptant le plus de logements étiquetés « G » sont : Octeville-sur-mer (43 soit 20% du parc communal des bailleurs sociaux), Gonfreville-l'Orcher (40), Harfleur (20). A noter la commune de Sainneville comprenant un parc de 6 logements sociaux, tous classés « A ».

Le parc havrais se compose proportionnellement de plus de logements étiquetés « C » et « D ». 91,5% des logements étiquetés « A » se situent sur Le Havre. Seuls 2% du parc sont étiquetés « F » ou « G ».

Le parc des bailleurs sociaux sur les communes de Gonfreville-l'Orcher, Harfleur, Montivilliers et Sainte-Adresse ne comporte aucun logement étiqueté « A ». Il se compose proportionnellement de plus de logements étiquetés « E ».

57

### Répartition du parc locatif social par période de construction

	Nombre de logements construits :			
	avant 1970	entre 1970 et 2000	entre 2000 et 2010	après 2010
Pôle urbain principal	15 221	10 518	2 347	1 680
Pôles urbains secondaires	2 186	3 058	499	632
Centre bourgs	129	364	107	78
Communes rurales	4	255	59	78
CU Le Havre Seine métropole	17 540	14 195	3 012	2 468
% CU	47,1	38,1	8,1	6,6

Source : RPLS 2018

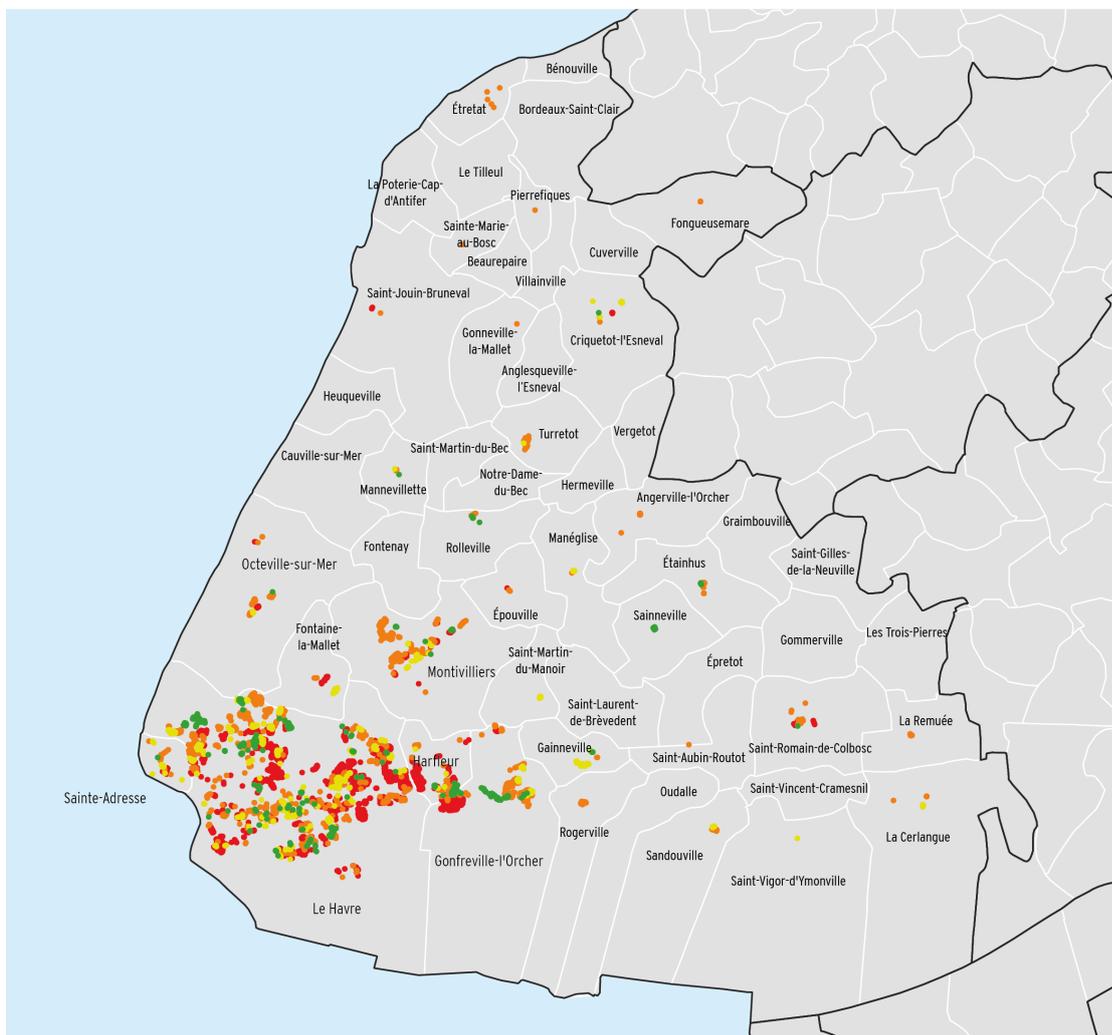
<sup>1</sup> A la suite du premier choc pétrolier de 1973, la France adopte sa première réglementation thermique en 1974 fixant l'objectif de 25% de réduction de la consommation énergétique des bâtiments neufs d'habitation par rapport à celle des bâtiments construits après 1950.

## Répartition du parc locatif social par étiquette énergétique

	A	B	C	D	E	F	G	-
Pôle urbain principal	283	1 577	6 770	13 691	5 636	533	66	1 210
Pôles urbains secondaires		269	1 072	2 711	1 765	115	106	337
Centre bourgs		38	139	288	114	50	6	43
Communes rurales	26	60	47	96	75	91	1	
CU Le Havre Seine Métropole	309	1 944	8 028	16 786	7 590	789	179	1 590
% CU	0,8	5,2	21,6	45,1	20,4	2,1	0,5	4,3

Source : RPLS 2018

## Localisation du parc social par période de construction dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

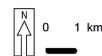


### Date de construction

- avant 1970
- entre 1970 et 2000
- entre 2000 et 2010
- après 2010

### Éléments de contexte

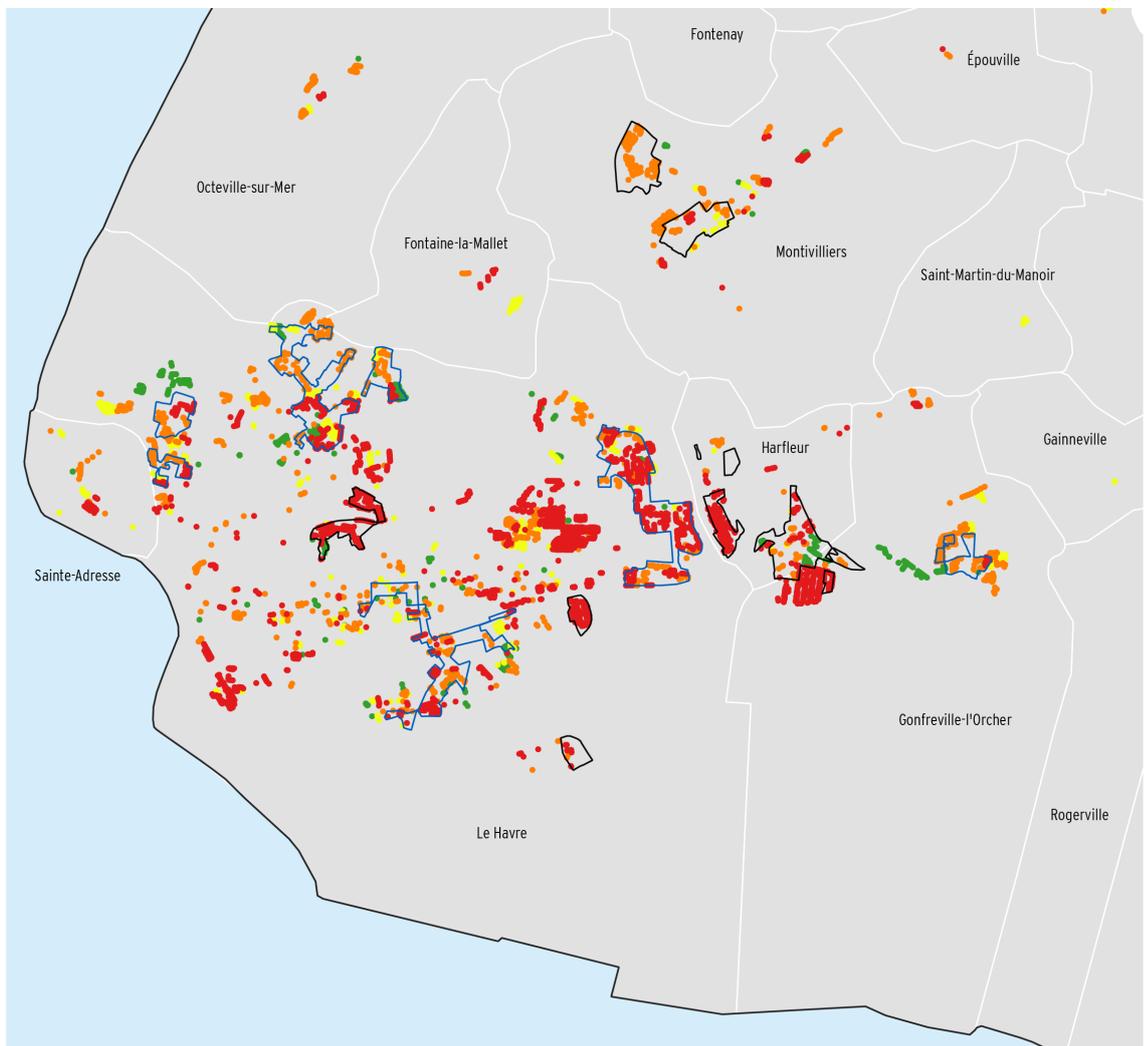
- Intercommunalité
- Communes hors CU LHM



Source : RPLS 2018  
Fond : IGN - Admin Express 2019  
Réalisation : AURH (SCAH - 05 / 2019)



**Focus sur Le Havre : localisation du parc social par période de construction dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole**



**Date de construction**

- avant 1970
- entre 1970 et 2000
- entre 2000 et 2010
- après 2010

**Quartiers politique de la ville**

- QPV
- TVA



Source: RPLS 2018  
 Fond : INSEE  
 Réalisation : AURH (SCAH - 05 / 2019)



# LE MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

## Un marché peu tendu

Fin décembre 2018, 11 050 demandes, tous types confondus, portent sur la CU Le Havre Seine métropole soit 28,10% des demandes enregistrées sur le département. Rappelons en préalable que le volume de demandes ne signifie pas un nombre équivalent de besoins en logements.

Depuis 3 ans, le nombre de demandes enregistrées a légèrement augmenté (+451 demandes soit 4%). Parmi elles, la part de demande de mutations de ménages logés dans le parc social augmente légèrement : elles représentaient 45% en 2015 ; elles atteignent aujourd'hui près de 48%, soit 5 273 demandes.

Les principaux motifs des demandeurs d'une mutation sont : un logement actuel trop petit (23%), des problèmes de voisinage et d'environnement (13%), des raisons de santé (11%) ; le loyer trop élevé du logement actuel arrive en 4ème position (10%), devant la raison d'un handicap (7%).

Le niveau de pression sur le parc des bailleurs sociaux de la communauté urbaine diminue : il est de 2,8 demandes pour une attribution en 2018 contre 3,0 en 2015. La baisse de pression est encore plus sensible sur la ville du Havre : il est de 2,7 demandes pour une attribution en 2018 contre 3,0 en 2015.

A titre de comparaison, le nombre de demandes pour une attribution est de 2,4 dans la MRN, de 3,6 dans la communauté d'agglomération de la Région Dieppoise en 2018 et de 4,6 en France. Contrairement à l'échelle nationale où la tension progresse, le niveau de pression sur le parc de la communauté urbaine a diminué de 0,2 points en 3 ans.

Si les demandes d'entrées dans le parc augmentent légèrement (5 788 demandes hors mutation en 2018 contre 5 777 en 2015), celles montrant un caractère d'urgence sont en nette progression : 2 468 en 2018 contre 2 335 en 2015. Le premier motif déclaré de demande est l'accès à un logement en propre (33%) pour des personnes actuellement sans logement, hébergées ou logées temporairement ; la proportion de ménages ayant exprimé ce motif en priorité est supérieure de 4 points à la moyenne départementale.

## Une demande concentrée sur Le Havre, des difficultés plus grandes pour les communes moyennes à satisfaire leurs demandeurs

Parmi les 11 030 demandeurs enregistrés, 8 731 portent sur la ville du Havre, soit près de 8 demandes sur 10. Les communes urbaines de l'unité urbaine rassemblent 95% de l'ensemble de la demande. Les communes périurbaines comptent pour moins de 5% de la demande ; les trois communes périurbaines les plus demandées sont Saint-Romain-de-Colbosc, Octeville-sur-Mer et Gainneville.

## Répartition des demandes de logements sociaux en instance par commune en 2018

Localisation de la demande	Nombre de demandes en instance	% de la demande en instance
LE HAVRE	8 731	79,0%
GONFREVILLE-L'ORCHER	647	5,9%
HARFLEUR	587	5,3%
MONTIVILLIERS	460	4,2%
SAINTE-ADRESSE	127	1,1%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>10 552</b>	<b>95,5%</b>
SAINT-ROMAIN-DE-COLBOSC	97	0,9%
OCTEVILLE-SUR-MER	86	0,8%
GAINNEVILLE	61	0,6%
FONTAINE-LA-MALLET	29	0,3%
CRICQUETOT-L'ESNEVAL	26	0,2%
TURRETOT	25	0,2%
ÉPOUVILLE	23	0,2%
AUTRES COMMUNES DE L'ANCIENNE CC CAUX ESTUAIRE	23	0,2%
MANNEVILLETTE	21	0,2%
ÉTRETAT	21	0,2%
AUTRES COMMUNES DE LA CC DU CANTON DE CRIQUETOT-L'ESNEVAL	20	0,2%
AUTRES COMMUNES DE L'ANCIENNE CODAH	20	0,2%
ÉTAINHUS	15	0,1%
ROLLEVILLE	11	0,1%
<b>TOTAL CU LE HAVRE SEINE METROPOLE</b>	<b>11 030</b>	<b>100%</b>

Source : USH 2018

## Une part importante des ménages éligibles au logement social

Selon le type de financement dont ils ont bénéficié lors de leur construction, les logements sociaux sont répartis en trois principaux types (PLAI, PLUS, PLS). Les logements sociaux sont attribués sous conditions de ressources selon la composition des ménages. Le parc se décompose en trois types de logements sociaux correspondant à des niveaux de loyers différents :

- **les logements de type PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), sont destinés aux populations en situation de grande précarité. Le plafond de ressources pour obtenir un logement social de type PLAI est 11 342€ pour un ménage de 1 personne et 22 111 pour un ménage de 4 personnes. Les loyers sont compris entre 4,56 euros/m<sup>2</sup> et 5,97 euros/m<sup>2</sup> selon les régions.
- **les logements de type PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social), correspondent au HLM dit « traditionnel ». Le plafond de ressources pour obtenir un logement social de type PLUS est de 20 623€ pour un ménage de 1 personne et 39 982€ pour un ménage de 4 personnes. Les loyers sont compris entre 5,14 euros/m<sup>2</sup> et 6,70 euros/m<sup>2</sup> selon les zones.
- **les logements de type PLS** (Prêt Locatif Social) sont plutôt attribué aux familles dont les revenus sont plus élevés. Le plafond de ressources pour obtenir un logement social de type plus est de 26 810 € pour un ménage de 1 personne et 51 977 € pour un ménage de 4 personnes. Les loyers sont compris entre 7,71€/m<sup>2</sup> et 13,07€/m<sup>2</sup>

Ainsi, dans l'aire urbaine du Havre, une grande majorité de la population entre dans les plafonds hlm et peut prétendre à un logement social.

### ■ 20% des ménages d'une personne sont sous le plafond PLAI, 60% sous le plafond PLUS

### ■ la moitié des ménages de 4 personnes sont sous le plafond PLAI et 90% ont des revenus éligibles au logement de type PLUS.

Les trois quarts du parc sont constitués de logements financés par les prêts PLUS, destinés à des personnes en situation de précarité. Le parc comprend également près de 1 300 logements financés par des prêts PLS, destinés à accueillir de ménages dont les ressources excèdent celles requises pour l'accès aux logements HLM. Il comprend enfin un parc très social (PLAI), réservés aux personnes en situation de grande précarité, regroupant 558 logements soit 1.5% du parc. Sur le territoire, un ménage demandeur sur deux a des ressources inférieures à 1 000 € mensuels et 80% ont des ressources inférieures à 1 500 € mensuels. En 2018, 57% des demandeurs ont des ressources inférieures à la moitié des montants des plafonds d'accès HLM (PLS).

Compte-tenu de ces éléments, la question de l'adéquation de l'offre en logement social avec la demande effective des populations du territoire se pose.

### Répartition des demandes de logements sociaux par revenu mensuel du foyer

Revenu mensuel du foyer	Nombre de demandeurs	%
<500 €	1429	13,1
500 à 999 €	4169	37,7
1000 à 1499 €	3253	29,4
1500 à 1999 €	1391	12,6
2000 à 2499 €	360	3,3
2500 à 2999 €	69	0,6
+ de 3000 €	143	1,3
Autres (incohérent, non saisie)	218	2,0
Total	11 050	100,0

Source : USH 2018

### Répartition des demandes de logements sociaux par plafonds de ressources

Plafonds de ressources	Demandeurs d'un logement social en 2018
=< PLAI	57%
> PLAI et =< PLUS	19%
> PLUS et =<PLS	5%
> PLS	2%
Non saisie	18%

Source : RPLS 2018 / USH 2018

63

### Plafonds de revenus des locataires en 2019 selon le type de financement

Catégories de ménages	Plafonds de revenus (en €) en 2019		
	PLAI	PLUS	PLS
1	11 342	20 623	26 810
2	16 525	27 540	35 802
3	19 872	33 119	43 055
4	22 111	39 982	51 977
5	25 870	47 035	61 146
6	29 155	53 008	68 910
Par personne supp.	3 252	5 912	7 686

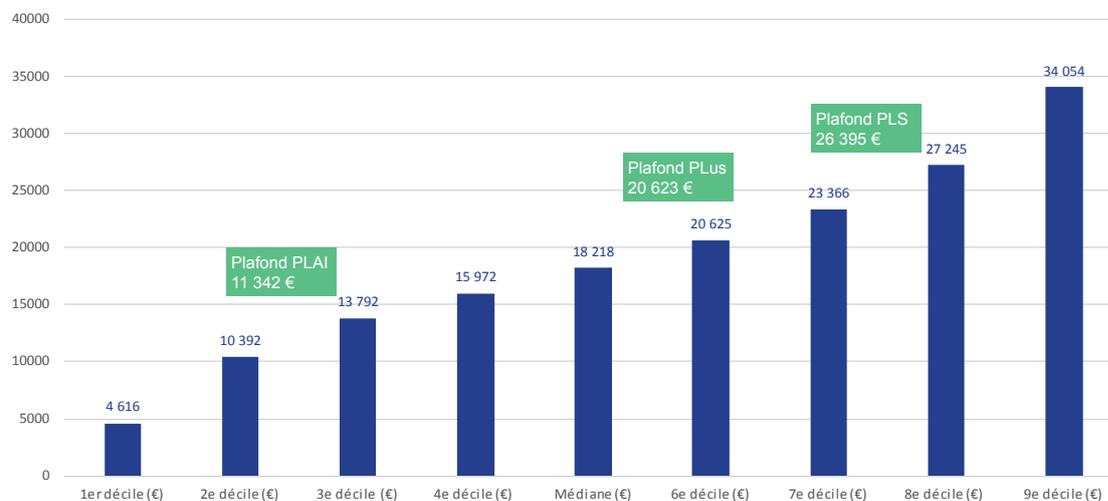
Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>

## Répartition du parc locatif social par type de financement

	PLAI	PLUS	PLS
Pôle urbain principal	416	22 305	979
Pôles urbains secondaires	110	4 762	252
Centre bourgs	18	456	39
Communes rurales	14	348	27
CU Le Havre Seine Métropole	558	27 871	1 297
% CU	1,5	74,9	3,5

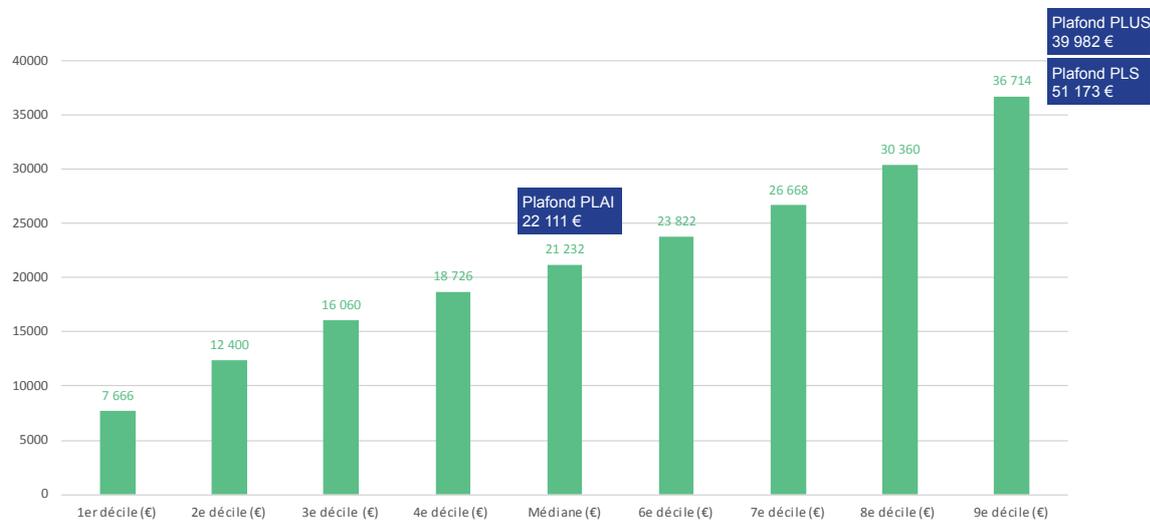
Source : RPLS 2018

## Distribution des revenus déclarés par unité de consommation pour les ménages de 1 personne et plafonds de ressources HLM



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal

## Distribution des revenus déclarés par unité de consommation pour les ménages de 4 personnes et plafonds de ressources HLM



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal

## Les loyers dans le parc social

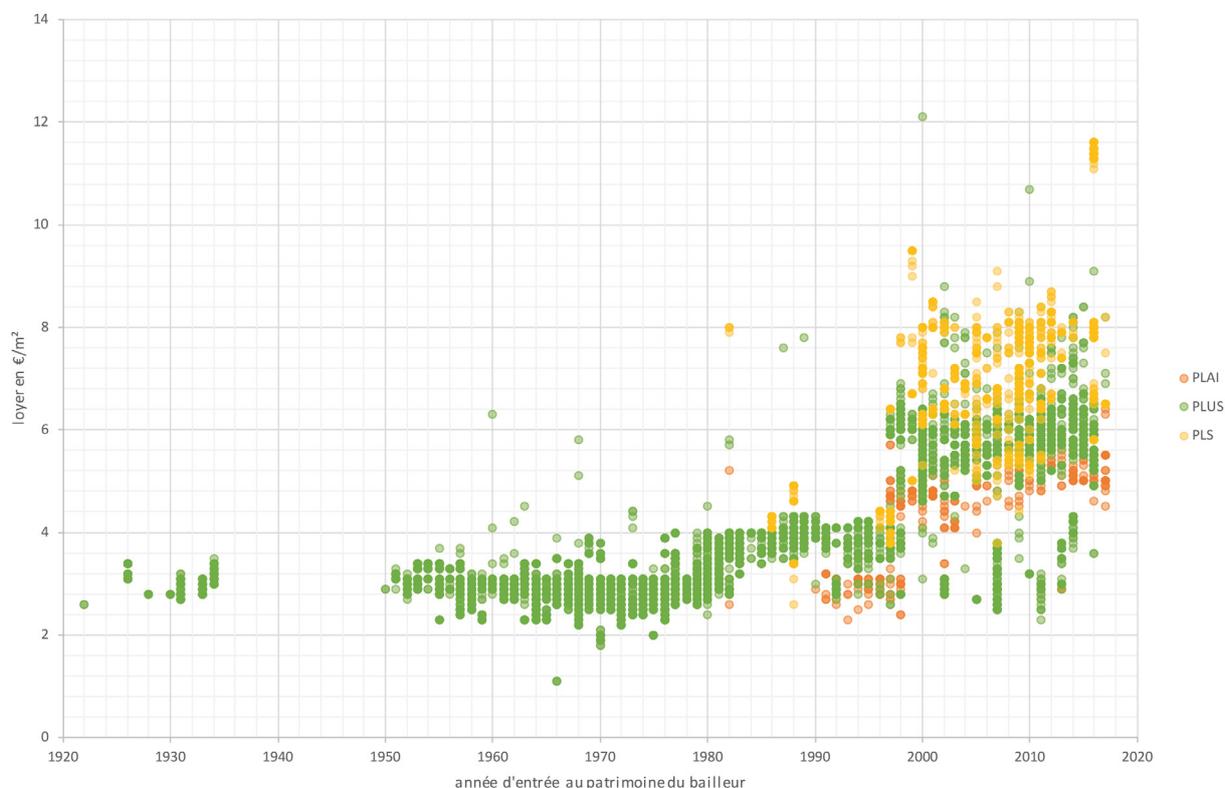
Face à ce constat de demandeurs de logements sociaux très précaires, la faiblesse de l'offre de logements de type PLAI semble préjudiciable pour la population du territoire. Si l'offre en PLAI est effectivement peu importante, il faut néanmoins la mettre en perspective avec une analyse fine des loyers dans le parc social.

Globalement, dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, le loyer médian est de 3,10€. Cela signifie qu'au moins 50% des logements sociaux du territoire entre dans les niveaux de loyers du PLAI. Pour rappel, les loyers dans des logements PLAI sont fixés entre 4,56 euros/m<sup>2</sup> et 5,97 selon les régions. Au total, 80% des logements du parc ont un loyer inférieur à 6€ et donc dans la tranche de loyer du PLAI. Le parc concerné est relativement ancien, effectivement il s'agit principalement du parc construit à partir des années 50 jusque dans les années 1990.

A partir des années 2000, on observe une augmentation des loyers des logements. A partir de cette période jusqu'à aujourd'hui le loyer médian passe à 6€.

Cette répartition des loyers pose finalement la question de l'accès à un logement social de qualité et récent pour les populations les plus précaires pour lesquelles la majorité de l'offre disponible est située dans le parc plutôt ancien.

### Distribution des loyers du parc social selon le type de logements sociaux et l'année d'entrée au patrimoine du bailleur dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



Source : RPLS 2018, CU Le Havre Seine Métropole

# RENOUVELLEMENT ET ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT SOCIAL

## La production récente

La volonté de rééquilibrage du parc social était inscrite tant dans le PLH 2016-2021 de la CODAH que dans le projet de PLH 2019-2024 de la communauté de communes Caux Estuaire, au sens où il était souhaité que soient apportées sur place des réponses aux ménages résidant dans les communes du territoire, en tenant compte dans le territoire périurbain des axes de transport (trajet domicile-travail) et des niveaux de service.

Pour ce faire, le PLH 2016-2021 de la CODAH fixait une part de 30% de logements sociaux dans les objectifs de construction à réaliser par chaque commune (pour la commune de Fontenay, ce taux avait été ramené à 20% pour tenir compte de l'importance du programme prévu - ZAC de Nerval 240 logements). Le projet de PLH 2019-2024 de la communauté de communes Caux Estuaire fixait un objectif de production minimale de 20% de logements sociaux et intermédiaires (locatifs et accession).

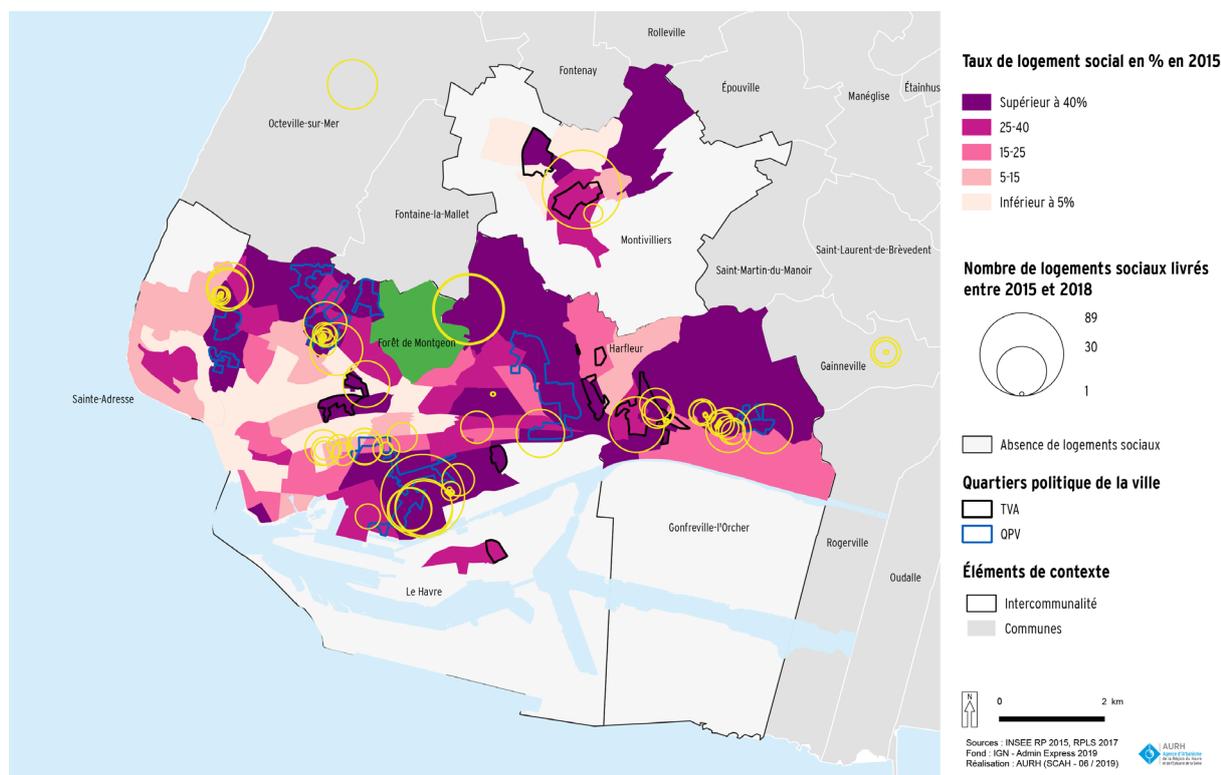
Au cours de la période 2016-2018 de la CODAH, 1 006 agréments ont été demandés soit, à mi-parcours du PLH 91% de l'objectif de production prévu sur l'ensemble du PLH 2016-2021 (1 100 logements). Dans un souci de mixité sociale et de déploiement de l'offre de logements sociaux en secteurs peu pourvus, le PLH 2016-2021 de la CODAH proposait une aide financière aux bailleurs construisant dans des zones peu pourvues en logements sociaux, c'est-à-dire dans des IRIS dont la part de logements sociaux est inférieure à 40% et hors quartiers prioritaires de la ville ou territoire de veille active. La majorité de ces nouveaux logements sociaux, (presque 70%), ont été produits dans les secteurs déjà très pourvus. Seule 30% de l'offre nouvelle s'inscrivent dans les préconisations du PLH.

Si ces éléments mettent en évidence la difficulté pour les bailleurs à entrer dans le cadre des objectifs fixés par le PLH, il faut mentionner que certaines opérations de logements réalisées par des promoteurs privés, finissent par être rachetées en VEFA en bloc par les bailleurs faute d'acheteurs. Plusieurs opérations récentes sont concernées pour un total de 300 logements soit 30% des agréments demandés :

- à Harfleur, en territoire de veille, le Jardin des Calètes racheté par Alcéane (2017) > 62 logements
- au Havre, plusieurs opérations rachetées par Alcéane :
  - dans une zone dense de logements sociaux (+40%), la résidence Rigoberta 2 dans le quartier du Grand Hameau (2016) > 25 logements
  - dans la bande de 300m des QPV, la résidence de l'Ex-Caserne des pompiers (2018) > 72 logements
  - dans la bande de 300m des QPV, la résidence Berthelot (2018) >62 logements
- à Montivilliers, la résidence Monet avenue du Président Wilson rachetée par Logeo Seine Estuaire > 79 logements

Au total, ce sont 300 logements, initialement destinés au marché privé, qui ont finalement été achetés par des bailleurs sociaux soit 30% de la production de logements sociaux sur la période 2016-2019. Ce phénomène pose la question de l'équilibre du marché de la promotion immobilière mais surtout du fonctionnement des marchés fonciers qui privent les bailleurs de certaines localisations où le parc social est attendu.

## Part et nombre de logements sociaux dans les IRIS de la communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole en 2015



67

## Mettre en perspective la production de logements sociaux avec les démolitions

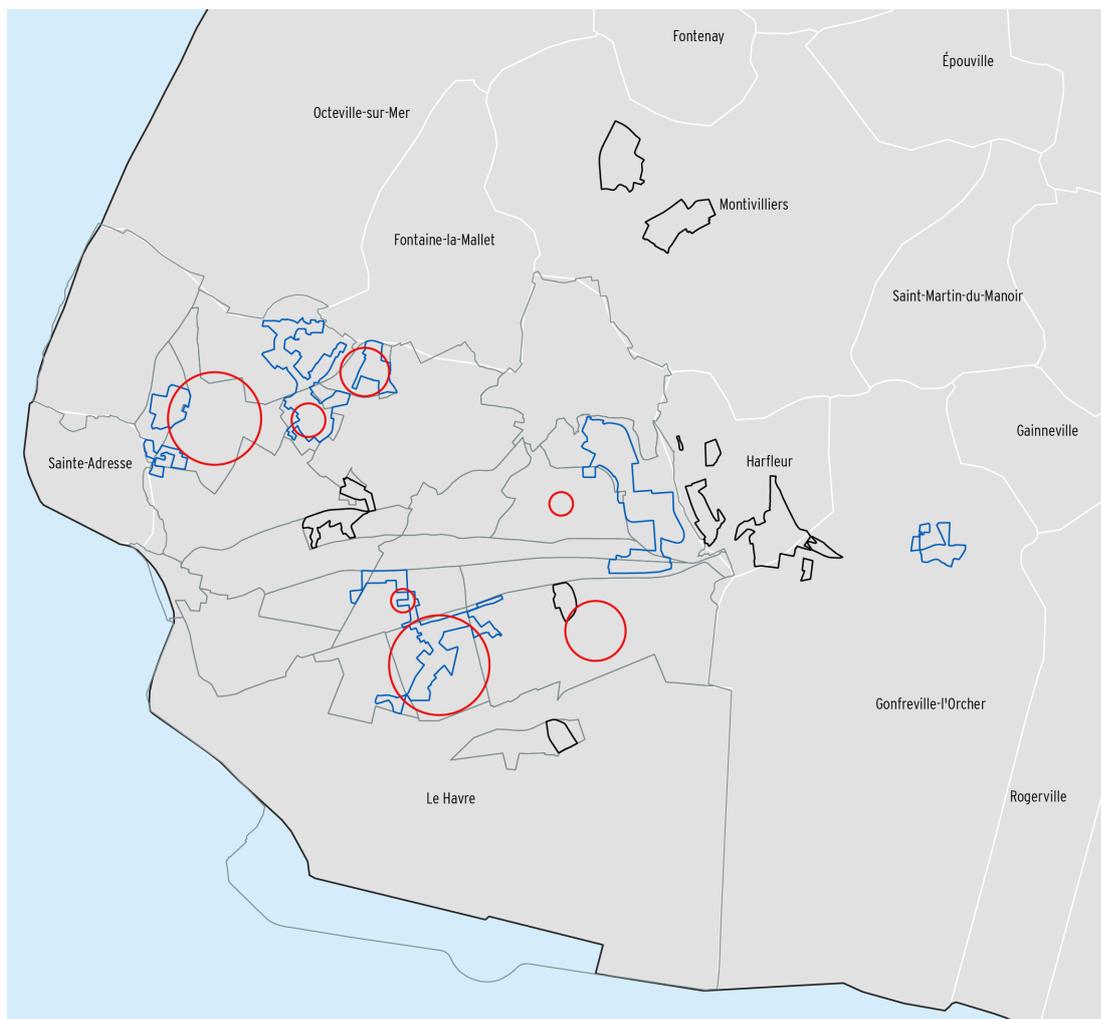
Pour analyser le renouvellement du parc, il est nécessaire de mettre en perspective la production de logements sociaux avec les démolitions. Le territoire est depuis les années 2000 engagé dans des programmes de renouvellement urbain, ainsi depuis cette date 3 560 logements sociaux ont été démolis.

Sur la période du précédent PLH de la CODAH (2010-2015), 1 850 logements sociaux ont été construits et 774 ont été démolis, soit un accroissement du parc effectif de 1 076 logements. Parmi eux, on compte la démolition du groupe Paul Bouchez d'Alcéane (248 logements) dans le quartier de Bléville et la démolition du Foyer Brindeau (288 logements) d'IBS.

Sur la période récente, 2016-2018 pour le PLH 2016-2021, 1 006 agréments ont été délivrés. Dans le même temps, des opérations de démolitions sont engagées, c'est notamment le cas avec l'opération de démolition de 432 logements par Alcéane (programme Graville La Vallée) sans reconstruction, ou encore avec l'opération de la cité des fleurs au Havre par Logeo Seine Estuaire (121 démolitions). Ce programme de 256 logements prévoit la démolition de 121 logements, la mise en vente de 102 logements et la construction neuve de 299 logements. Le solde net de l'opération est donc de 76 nouveaux logements.

Dans la perspective du PLH de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole, il faut évaluer le parc obsolète à démolir pour fixer les objectifs de production nouvelle.

## Démolitions de logements sociaux par quartier du Havre entre 2010 et 2015



**Nombre de démolition  
de logements**



**Quartiers politique de la ville**



Source: CU LHSM  
Fond : INSEE  
Réalisation : AURH (SCAH - 06 / 2019)



# SYNTHÈSE : SE LOGER DANS LE PARC SOCIAL

## ■ L'offre

- Un parc social très concentré et moins développé dans les centres-bourgs et dans les communes rurales : 97% dans les pôles urbains du territoire
- Une part du parc de logements sociaux du Havre ancien voire obsolète

## ■ La demande

- Une part importante de la population locale peut prétendre à un logement social : 70% des ménages de 1 personne du territoire et 90% des ménages de 4 personnes
- Des demandeurs de logements sociaux très précaires : 80% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 1 500 € mensuel et 50% à 1 000 €
- Une pression faible sur la demande qui favorise la concurrence entre les bailleurs et les demandes de mutation des locataires

## ■ La production

- Avec la fusion, 3 nouvelles communes sont soumises au quota SRU : Octeville-sur-mer, Sainte-Adresse, Saint-Romain-de-Colbosc
- Une production récente en décalage avec la volonté de mixité des politiques publiques locales mises en place : 70% construits en zone QPV/TVA ou dans des Iris déjà densément dotés en logements sociaux (+40%).
- Une part importante de la production (30%) rachetée en VEFA à des promoteurs immobiliers pour des logements initialement destinés au marché privé
- Aborder la question de la production de logements sociaux en mettant en perspective les agréments demandés avec les projets de démolition

# LES PUBLICS SPECIFIQUES, LE DEFI DE LA SOLIDARITE

Les personnes âgées, les jeunes et étudiants, les personnes handicapées ou en perte d'autonomie, les gens du voyage, les populations précaires ayant besoin d'un hébergement d'urgence ont toutes le point commun d'avoir des besoins en logements ou en hébergements spécifiques à leur situation sociale, d'âge, de santé. Ces populations mettent la collectivité face au défi de la solidarité, comprendre leurs besoins pour offrir des hébergements ou des logements adaptés à leur situation.

## LES PERSONNES ÂGÉES

### Evolution de cette population

En 1999, 40 500 personnes âgées de 65 ans ou plus sont recensées sur le territoire. Elles représentent 14% de l'ensemble de la population.

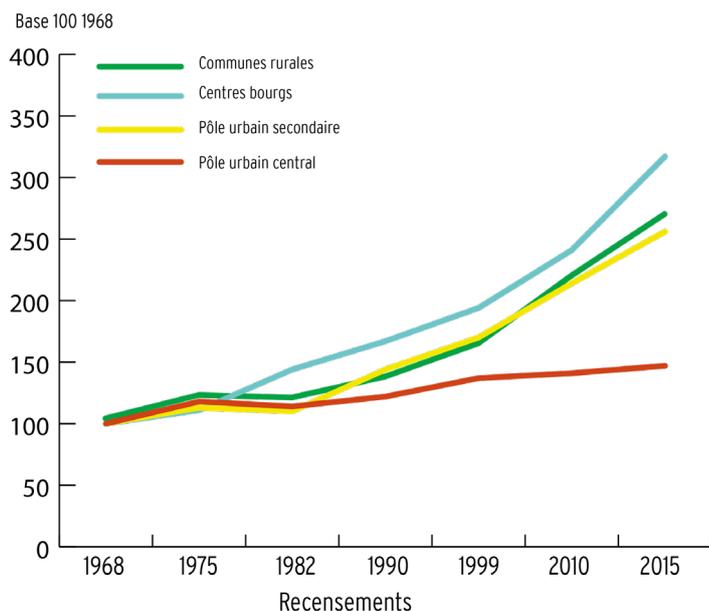
Si la population de la communauté urbaine diminue régulièrement depuis plusieurs décennies, la population âgée de 65 ans ou plus progresse en revanche régulièrement, notamment depuis 1990 (+13 400 personnes âgées de 65 ans ou plus depuis 1990) et ce groupe d'âge représente actuellement près de 20% de la population, à l'image de la plupart des EPCI français.

Durant les 10 dernières années, leur nombre a progressé de 21% dans l'ensemble de la communauté urbaine et leur poids dans la population de près de 2 points contre 1,3% à l'échelle nationale. Cette population a toutefois nettement moins progressé que dans les EPCI de poids démographique équivalent.

L'ensemble des territoires a connu une progression de cette population, toutefois les plus de 65 ans augmentent nettement moins dans la commune du Havre, en lien avec un habitat plus diversifié et des propriétaires occupants proportionnellement moins nombreux : les plus de 65 ans ont ainsi progressé de près de 2 200 personnes depuis 10 ans au Havre ; on compte près de 3 000 personnes de plus de 65 ans supplémentaires dans l'ensemble des pôles secondaires, 1 500 dans les communes de la catégorie Centres-bourgs et près de 2 000 dans celle des communes rurales.

La population de la communauté urbaine a donc vieilli depuis une décennie, à l'image de ce que l'on observe dans l'ensemble des régions françaises. C'est nettement moins vrai au Havre cependant que dans le reste du territoire, la progression des plus de 65 ans au Havre durant la période ne représentant que le quart de l'augmentation totale de cette tranche d'âge dans la communauté urbaine.

## Evolution du nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus dans la communauté urbaine



Source : Insee - recensements 1968 à 2015

Si l'on considère l'évolution des plus de 75 ans depuis 10 ans, leur nombre a progressé d'un tiers durant la période. Si l'ensemble du territoire de la communauté urbaine connaît une augmentation des effectifs de cette tranche d'âge, c'est dans la commune centre que leur nombre a le plus augmenté : plus de 3 200 personnes âgées de 75 ans ou plus supplémentaires dans la commune, soit la moitié de l'ensemble de l'augmentation.

A l'horizon 2030, les projections de population réalisées par la direction régionale de l'Insee, sur la base d'un prolongement des tendances précédemment observées, mettent en évidence une poursuite du vieillissement de la population, dont un quart serait âgé de 65 ans ou plus contre 18% actuellement et le nombre des plus de 80 ans pourrait doubler.

Ceci n'est pas sans poser question quant aux besoins en logements, en équipements et services quand on sait qu'à partir de 80 ans, le taux de dépendance des personnes tend à progresser : de moins de 2% avant 70 ans, le taux de dépendance, au sens de l'APA est de près de 7% entre 75 et 80 ans, de 14% entre 80 et 85 ans et de plus de 36% après 85 ans.

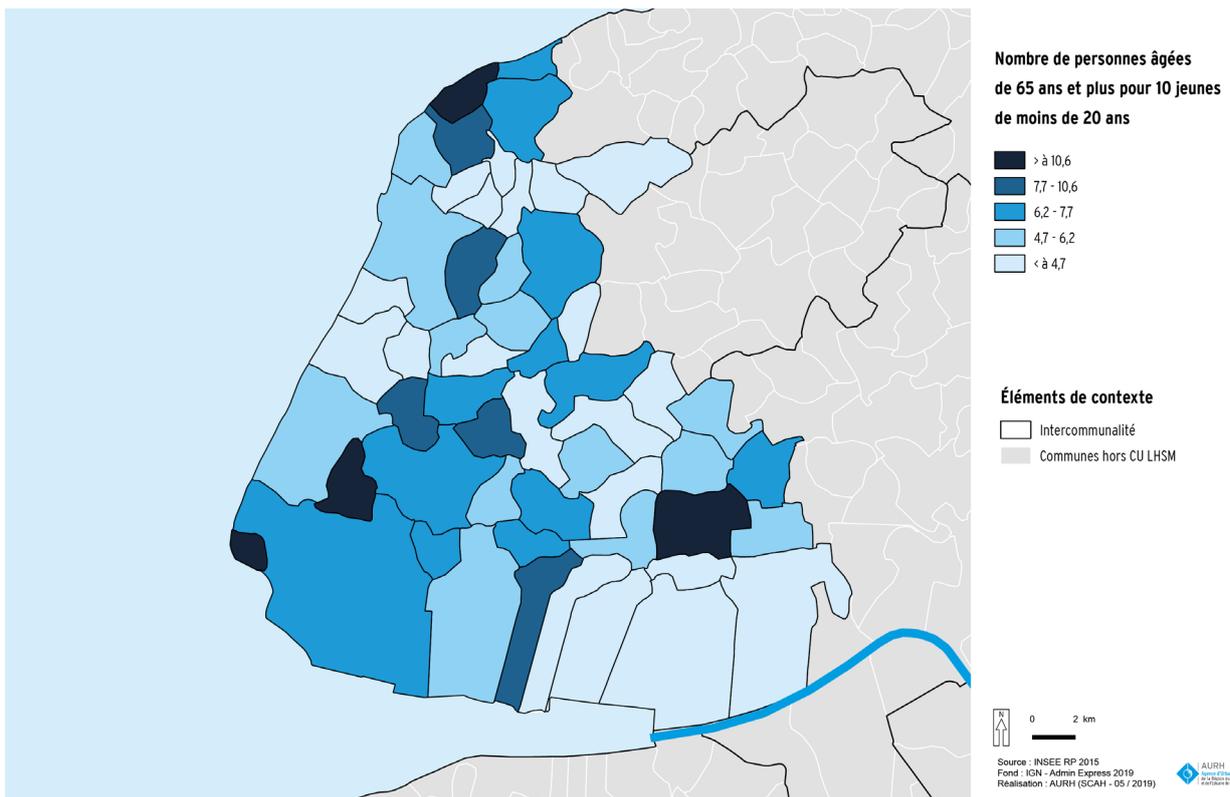
Si, en milieu urbain, les disparités en termes de structure par âge sont déjà très apparentes, avec certains quartiers particulièrement touchés par le phénomène du vieillissement, les communes péri-urbaines devraient, dans les 20 à 30 ans, connaître les mêmes tendances avec des conséquences sur de nouveaux besoins, d'autant plus difficiles à satisfaire que ces populations sont parfois éloignées géographiquement des services.

## Evolution des classes d'âges des plus de 65 ans depuis 1968

Année recensement	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Population totale	270 931	289 601	285 189	288 391	285 764	273 318	271 003
Dont 65 ans ou plus (nb)	27 960	32 735	32 204	35 672	40 471	44 521	49 053
Dont 65 ans ou plus (%)	10,3	11,3	11,3	12,4	14,2	16,3	18,1
Dont 75 ans ou plus (nb)	9 348	12 105	14 346	16 536	18 114	23 627	24 326
Dont 75 ans ou plus (%)	3,5	4,2	5	5,7	6,3	8,6	9

Sources : Insee, RP1968 à 2015

## Indice de vieillissement dans les communes de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole en 2015



## Les conditions de logements des plus de 65 ans

### Plus de neuf personnes âgées de 65 ans ou plus sur dix vivent à leur domicile

Dans l'ensemble de la communauté urbaine, 46 500 personnes âgées de 65 ans ou plus vivaient en 2015 dans un ménage (c'est-à-dire à leur domicile), soit 95% de l'ensemble de la population de cette tranche d'âge, une proportion qui évolue peu.

2 546 personnes de cette tranche d'âge vivaient à la même date en service de moyen ou long séjour, soit 5% des plus de 65 ans. C'est le cas pour seulement 3% des hommes mais près de 6% des femmes, Compte tenu d'une espérance de vie plus élevée de ces dernières, elles sont plus souvent veuves et plus fréquemment hébergées en établissement quand les problèmes liés à la dépendance surviennent.

La vie en collectivité augmente avec l'âge : moins de 1% des personnes âgées de 65 à 79 ans sont hébergées en établissement ; c'est le cas de près de 13% des plus de 80 ans. Ici aussi, on observe un écart entre femmes, 15% des plus de 80 ans sont hébergées en établissement, et hommes, seulement 7%.

On précisera que ces répartitions sont quasiment équivalentes à celles observées à l'échelle nationale.

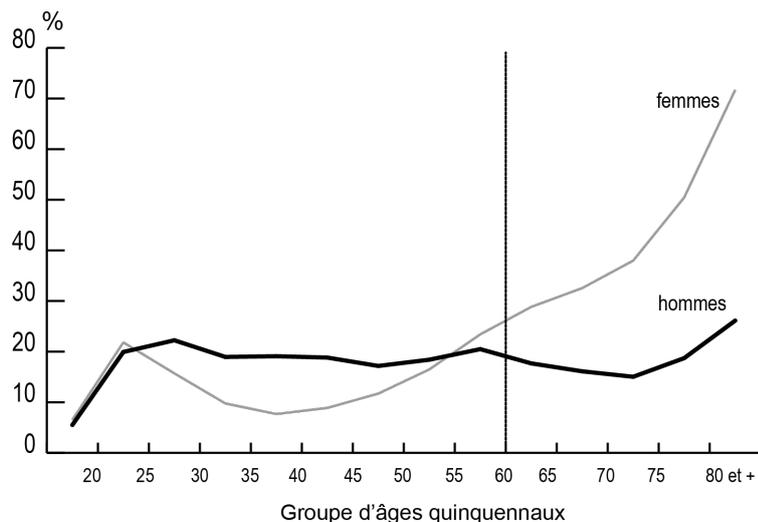
### Les personnes âgées, principalement les femmes, vivent souvent seules

En 2015, près de 17 000 personnes âgées de 65 ans ou plus vivaient seules dans le territoire de la communauté urbaine, soit la moitié des effectifs de cette tranche d'âge. C'est le cas de de 40% des femmes et seulement 11% des hommes.

La solitude augmente avec l'âge et concerne 67% des plus de 80 ans, des femmes dans plus de 8 cas sur 10.

La solitude avec l'avancée en âge est constatée dans l'ensemble du territoire, quel que soit le type de commune. Les seniors vivant seuls sont cependant proportionnellement un peu plus nombreux en milieu urbain (Le Havre et pôles urbains secondaires), en lien avec une offre de logements plus diversifiée et la proximité des équipements et services. Il est en effet vraisemblable qu'une partie des seniors vivant en secteur péri-urbain migre vers les pôles urbains de la communauté urbaine avec l'avancée en âge, une diminution de la mobilité et un logement individuel parfois moins adapté.

## Les personnes vivant seules par groupe d'âges et par sexe dans la CU du Havre en 2015



© INSEE - RP 2015 © AURH - 2019

Cet écart entre femmes et hommes est d'autant plus important qu'il va souvent de pair avec des écarts de revenu.

Les femmes ayant eu plus souvent des carrières incomplètes, ainsi que des salaires plus faibles, leur niveau de pension est en moyenne nettement plus réduit que celui des hommes. Quand les femmes se retrouvent seules après la disparition de leur conjoint, leurs ressources s'affaiblissent, d'une part parce qu'une partie de leurs revenus est issue de pensions de réversion, d'autre part du fait de l'absence d'économie d'échelle dans la consommation.

74

### 62% des plus de 65 ans sont propriétaires de leur logement

20 700 ménages, soit près des deux-tiers des ménages dont le référent est âgé de 65 ans ou plus sont propriétaires de leur logement dans l'ensemble du territoire de la communauté urbaine en 2015, contre 49% dans l'ensemble des ménages de la communauté urbaine.

A noter que la part des propriétaires chez les plus de 80 ans est un peu moins élevée (59%) que celle des 65-79 ans (63%).

En fonction du type de commune, de la diversité de l'offre en logement et des profils sociaux des seniors, la proportion de propriétaires varie fortement : dans le pôle urbain central, les propriétaires sont proportionnellement moins nombreux que dans les autres types de communes, notamment celles du groupe « communes rurales ». La présence d'un parc locatif, social et privé, explique en grande partie cette caractéristique.

A l'autre extrémité de l'échelle, dans les communes « rurales » dont le parc de logements locatif est très peu développé, la quasi-totalité des ménages âgés de 65 ans ou plus sont propriétaires.

A noter cependant la présence, hors pôles urbains, d'une offre locative un peu plus développée dans les communes de la catégorie « centres-bourgs », notamment dans le parc privé. Les ménages âgés de 80 ans ou plus résidant dans ces communes sont ainsi près de 16% à loger dans ce type de parc.

## Près de 38% des plus de 65 ans sont locataires de leur logement

12 100 ménages, soit un peu plus du tiers des ménages dont le référent est âgé de 65 ans ou plus sont locataires du logement qu'ils occupent dans l'ensemble de la communauté urbaine, en majorité dans le parc locatif social.

C'est particulièrement le cas en secteur urbain central, que ce soit dans le parc privé ou dans le parc social.

A noter les écarts en fonction de l'âge avec notamment une proportion plus élevée de locataires dans le parc privé après 80 ans, ce qui peut laisser supposer un retour au centre d'une partie des ménages âgés auparavant éloignés des équipements et services.

## 48% des plus de 65 ans vivent dans une maison

16 000 ménages, soit près de la moitié des ménages dont le référent est âgé de 65 ans ou plus vivent dans une maison, soit à peine plus que pour l'ensemble des ménages (44%). Il s'agit en majorité de propriétaires occupants.

Les ménages résidant dans l'habitat individuel sont un peu moins nombreux après 80 ans.

Enfin, en fonction de la diversité de l'offre en logements, la proportion de ménages seniors occupant une maison varie du tiers au Havre à près de 100% dans les communes « rurales ».

A noter toutefois dans les communes de la catégorie « centre-bourgs » une plus forte proportion de ménages vivant en appartement après 80 ans.

75

## Résidences principales des ménages âgés de 65 ans à 79 ans dans la CU du Havre en 2015 Suivant le type de logement et le statut d'occupation

	Propriét. maison	Propriét. Appart.	Locataire maison non HLM	Locataire appart. non HLM	Locataire maison HLM	Locataire appart. HLM
Pôle urbain central	32,3	22,3	1,6	13,4	1,3	29
Pôles urbains secondaire	59,9	10,4	2	5,5	4,8	17,5
Centre bourgs	80,9	2	5,1	4,5	0,3	7,2
Communes rurales	94	0,2	3,8	0,6	1	0,3
CU Le Havre Seine métropole	48	16,1	2,2	9,9	1,8	22

Sources : Insee, RP2015

## Résidences principales des ménages âgés de 80 ans ou plus dans la CU du Havre en 2015 Suivant le type de logement et le statut d'occupation

	Propriét. maison	Propriét. Apart.	Locataire maison non HLM	Locataire appart. non HLM	Locataire maison HLM	Locataire appart. HLM
Pôle urbain central	30,3	26,7	1,2	16,5	1,2	24,1
Pôles urbains secondaire	46,9	16,1	2,3	12,7	4,4	17,6
Centre bourgs	63,3	5,2	7,2	15,7	0	8,6
Communes rurales	90,7	0,4	5,4	1,7	1,5	0,3
CU Le Havre Seine métropole	39	21,9	2	14,8	1,7	20,5

Sources : Insee, RP2015

## L'offre d'hébergements dédiés aux personnes âgées dans la Communauté urbaine

La communauté urbaine Le Havre Seine Métropole dispose actuellement d'une offre d'hébergements dédiés aux personnes âgées relativement variée (résidences autonomie, résidences seniors, EHPAD, et ULSD). Les structures sont implantées dans le pôle urbain central, dans les pôles urbains secondaires (Harfleur, Gonfreville-l'Orcher, Montivilliers et Sainte-Adresse ainsi que dans les centres-bourgs (Epouville, Etretat, Criquetot-l'Esneval et Saint-Romain-de-Colbosc). Enfin, un EHPAD est implanté à Rogerville.

**Les résidences autonomie (ex foyer-logement) offrent 889 places dans l'ensemble du territoire, pour un total de 14 résidences, dont 6 au Havre.**

Les résidences autonomie en majorité publiques dans le territoire, s'adressent uniquement aux personnes âgées autonomes de plus de 60 ans. Elles disposent de logements individuels de types studio, T1 ou T2 (réservés aux couples). Une présence de personnel est assurée 24h/24.

Elles disposent en général d'un ensemble de services optionnels dont la restauration, des animations, une laverie et un accès internet.

Ce type d'hébergement, très développé dans le territoire et notamment dans le centre urbain dans les années 70-80, semblait cette dernière décennie moins correspondre aux attentes des personnes âgées qui préféreraient en forte majorité rester à domicile et n'y entrer que tardivement (83 ans), à un âge où la perte d'autonomie se développe. Une partie des résidences a disparu ces dernières années, tandis que celles qui demeuraient ouvertes ont été mises aux nouvelles normes obligatoires dans ce type de structure.

L'intérêt des résidences réside dans **un montant de loyer modéré** (de 550 à 650 € par mois hors prestations optionnelles) ; elles constituent donc une offre adaptée aux ressources parfois modérées d'un certain nombre de personnes âgées du territoire, notamment au Havre, à Harfleur ou à Gonfreville-l'Orcher.

En parallèle s'est développée dans l'agglomération du Havre une offre de résidences privées (**résidences seniors**). Deux sont implantées au Havre, une dans le centre-ville et la seconde dans le quartier de l'Eure, pour un total de 166 logements.

Une résidence senior est également implantée à Montivilliers, avec 127 logements.

A noter enfin une résidence senior de grand standing en cours de construction au Havre sur le site de la Banque de France, qui offrira un total de 89 logements supplémentaires du T1 au T3 en fin d'année 2019.

Ce type d'hébergement propose aux résidents, à l'image des résidences autonomie, une présence de personnel 24h/24 et un ensemble de prestations optionnelles, dont la restauration, les animations, etc.

Les **montants des loyers** y sont nettement plus élevés que dans les résidences autonomie : loyer d'environ 900 € mensuels hors prestations optionnelles pour un T1, 1 500 € pour un T2.

A Gainneville, un « papy-loft » (résidence La Maison Blanche) de 7 logements, géré par le bailleur social La Plaine Normande, a été implanté en 2009. Il offre 7 maisons avec jardin, 5 T2 et 2 T3 pour des loyers modérés. Cet ensemble bénéficie de la démarche HQE.

Enfin, un projet de résidence intergénérationnelle dans les anciens locaux de la caserne Dumé d'Aplemont dans le centre ancien du Havre, est en cours de réalisation. Cette résidence, labellisée « Les maisons de Marianne », se composera de 81 appartements du T1 au T4, et fera se côtoyer des seniors avec des familles ou des jeunes actifs. Elle sera gérée par le bailleur social Alcéane.

#### Les structures d'hébergement pour personnes âgées autonomes en 2019

Commune	Catégorie	Nombre	Capacité en nb de places
ST ROMAIN DE COLBOSC	Résidences autonomie	1	45
GONFREVILLE L ORCHER	Résidences autonomie	2	147
ETRETAT	Résidences autonomie	1	60
MONTIVILLIERS	Résidences autonomie	2	123
EPOUVILLE	Résidences autonomie	1	54
LE HAVRE	Résidences autonomie	6	384
HARFLEUR	Résidences autonomie	1	76
CU Le Havre Seine Métropole	Résidences autonomie	14	889

Source : DREES - FINES 05/2019

## Les résidences seniors dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole en 2019

Commune	Etablissements	Capacité
Le Havre	Les Jardins d'Arcadie	79 logements du T1 au T3
Le Havre	La Girandière	90 logements du T1 au T3
Montivilliers	La Poudre de Lin	127 logements du T1 au T3
CU Le Havre Seine métropole	Résidences seniors	296

**L'offre en EHPAD** (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) dans le territoire s'élève à 2 109 places pour 21 structures, publiques ou privées, soit 137 places pour 1 000 personnes âgées de 80 ans ou plus résidant dans la communauté urbaine.

Ce ratio est moins élevé que celui observé à l'échelle de l'ensemble des EPCI de France à la même date, mais d'un niveau équivalent à celui observé dans l'ensemble des EPCI de poids démographique équivalent.

A noter que depuis le début des années 90, l'Etat privilégie le maintien à domicile, souhaité également par plus de 9 personnes âgées sur 10.

Enfin, en terme de coût pour les résidents des EHPAD du territoire, les montants mensuels s'élèvent en moyenne, par résident, hors aide, à environ 2 000 € dans les structures publiques et plus de 3 000 € dans les structures privées.

## Les structures d'hébergement pour personnes âgées dépendantes en 2019

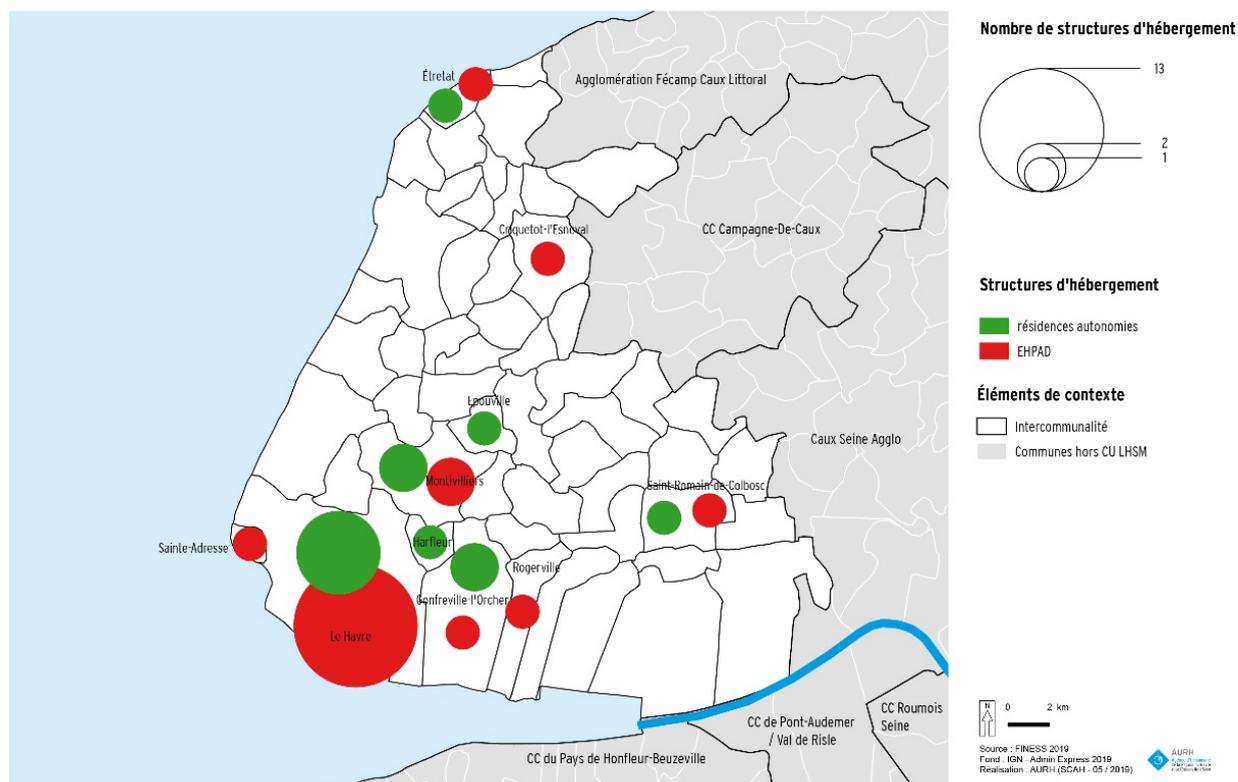
Commune	Catégorie	Nombre d'établissements	Capacité (places)
GONFREVILLE L ORCHER	EHPAD	1	64
ETRETAT	EHPAD	1	57
STE ADRESSE	EHPAD	1	80
CRIQUETOT L ESNEVAL	EHPAD	1	122
MONTIVILLIERS	EHPAD	2	172
LE HAVRE	EHPAD	13	1395
ROGERVILLE	EHPAD	1	92
ST ROMAIN DE COLBOSC	EHPAD	1	127
CU Le Havre Seine métropole	EHPAD	21	2 109

Source : DREES - FINESS 05/2019

A noter enfin la présence d'une USLD (Unité de soins longue durée), Les Terrasses de Flaubert, dépendant du groupe hospitalier du Havre.

C'est une structure d'hébergement pour personnes âgées dépendantes justifiant une surveillance médicale continue. Elle dispose de 154 lits en chambres individuelles répartis sur 4 étages. Au rez-de-chaussée, un hôpital de jour de psychogériatrie et un plateau de consultations gériatriques.

## Les structures d'hébergement pour personnes âgées dans les communes de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



79

## CONSTATS ET ENJEUX POUR LES BESOINS EN LOGEMENTS DES PERSONNES ÂGÉES :

- La création de nouveaux services à destination des seniors constitue un enjeu de développement important au regard des projections démographiques de l'Insee estimant que près de 27 % de la population de la CU sera âgée de plus de 65 ans d'ici 2040.
- Le territoire se montre particulièrement attractif vis-à-vis des seniors qui trouvent sur le territoire des logements et des services adaptés. Cette attractivité vis-à-vis des seniors mérite d'être accompagnée en particulier en ce qui concerne l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.
- Le niveau de revenu des seniors : une diminution probable à moyen terme (coût des hébergements dédiés)
- Dès aujourd'hui, les politiques publiques doivent intégrer cette donnée pour se préparer à cette transition démographique
- Quels parcours résidentiels pour les jeunes retraités ? pour les personnes de 80 ans et plus en perte d'autonomie ?
  - Quelle offre pour quelle population ?
  - Quelles solutions pour les communes disposant de peu d'équipements et de services ?
  - Le rôle des « centre-bourgs » dans le logement des seniors
  - Le vieillissement et le domicile : concilier vieillissement et accessibilité (parc collectif, notamment au Havre, rôle du parc social)

# LES JEUNES, ÉTUDIANTS & APPRENTIS

## Une diminution du nombre de jeunes dans la communauté urbaine

En 2015, la communauté urbaine recensait 51 020 personnes âgées de 15 à 29 ans, soit 19% de la population de l'ensemble du territoire. La population des « jeunes » regroupent plusieurs réalités qui supposent des situations et des besoins différents par rapport aux logements : les jeunes actifs, les étudiants, les apprentis.

Depuis le recensement précédent (2010), le nombre de jeunes de 15 à 29 ans a nettement diminué, - 3 600 personnes en 5 ans, essentiellement par effet de génération (la population âgée de 0 à 14 ans était en effet nettement moins nombreuse en 2010).

C'est au Havre que la proportion de 15-29 ans est la plus importante, 19% de l'ensemble de la population ; elle est un peu moins élevée dans les pôles urbains secondaires (17%) et plus faiblement représentée dans les centres-bourgs et les communes rurales (15%).

Globalement, le nombre brut de 15-29 ans a diminué quel que soit le type de commune, à l'exception des communes rurales.

Si l'on considère l'effet de « génération », c'est-à-dire le nombre de 0-14 ans présents dans les communes il y a 5 ans, on peut noter que c'est dans la commune centre que les jeunes sont arrivés depuis 2010, en lien avec une offre en logements plus adaptée aux besoins de cette population.

## Un niveau de formation qui progresse, mais reste plus faible dans la communauté urbaine

Les jeunes âgés de 15 à 24 ans sortis du système scolaire et résidant dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole ont globalement un niveau de formation plus faible que l'ensemble du département ou de la région, mais également d'agglomérations comparables.

La structure de l'emploi local explique en partie le moindre niveau de formation de la population résidente.

La part des non-diplômés est de près de 28% contre moins de 25% dans l'ensemble de la Normandie ou de la France métropolitaine. Les non-diplômés sont également nettement moins présents dans les agglomérations du panel. A l'opposé, les titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur sont nettement moins représentés dans la communauté urbaine.

## Niveau de diplôme des jeunes par grandes métropoles

	Aucun diplôme ou au plus BEPC, Brevet des collèges, DNB	Baccalauréat général, technologique ou professionnel	Diplôme d'études supérieures
CU Le Havre	27,9	28,2	19,1
CA Rouen	24,9	30,8	22,3
CA Caen	21,8	28,2	24,8
CA Brest	21,8	28,2	24,8
CA Rennes	16,5	31,2	35,0
CA Angers	21,5	29,2	26,7
Seine maritime	24,4	30,0	19,8
Normandie	23,1	29,8	19,1
France métro	23,4	30,1	22,7

Source : Insee - RP 2015

## Une insertion professionnelle plus difficile chez les plus jeunes

Le nombre de « jeunes actifs » âgés de 15 à 29, 29 250 en 2015, a diminué globalement dans le territoire de la communauté urbaine depuis 5 ans (-8%), en lien avec la diminution de la population de cette tranche d'âge durant la période. Les actifs représentent 57% de la population de cette tranche d'âge.

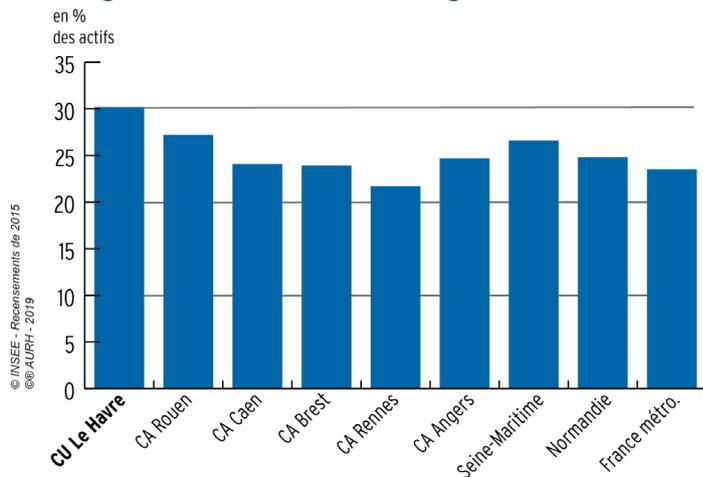
La proportion de ces jeunes actifs qui se sont déclarés au chômage (au sens du recensement) a cependant augmenté durant la dernière période intercensitaire, avec en 2015 un pourcentage de chômeurs de 30% contre 26% en 2010.

Le chômage affecte essentiellement les moins de 25 ans, soulignant les difficultés d'insertion professionnelle des plus jeunes : 37% se sont déclarés au chômage chez les plus jeunes contre 23% dans la tranche 25-29 ans. A titre de comparaison, le chômage, au sens du recensement, dans l'ensemble de la population active de la communauté urbaine, était de 18% au dernier recensement.

Les conditions d'emploi par tranche d'âge au dernier recensement mettent également en évidence une plus grande précarité de l'emploi chez les plus jeunes.

A noter que les difficultés d'insertion professionnelle, et donc de chômage souvent élevé, sont également présentes à l'échelle de l'ensemble du territoire national.

## Actifs âgés de 15 à 29 ans au chômage au recensement 2015



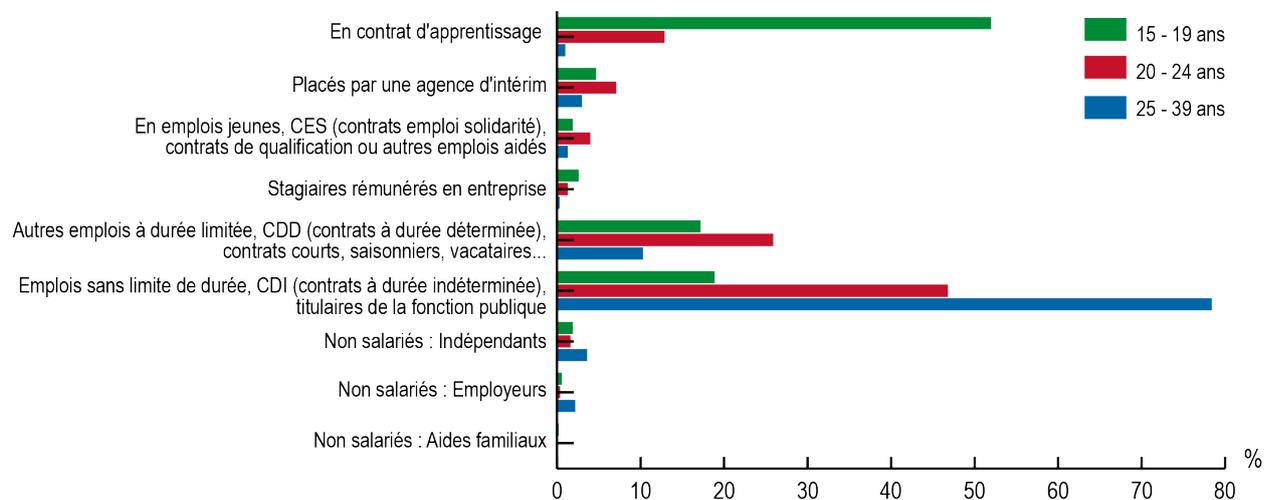
## Les apprentis face aux logements

On observe une part importante de jeunes de 15 à 19 ans en contrat d'apprentissage, ainsi que des jeunes ayant des emplois à durée limitée. Au total, dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

- 2 187 jeunes ont un emploi à durée limitée (CDD, contrats courts, saisonniers, vacataires...) dont 70% au Havre.
- 1 759 jeunes actifs de 15 à 24 ans sont en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, 61% de ces jeunes habitent au Havre,

Les jeunes ayant un contrat court ou les apprentis ne sont plus des étudiants et ne peuvent donc pas bénéficier des logements de type CROUS. Le suivi d'une formation en alternance peut supposer d'avoir un lieu d'études différent du lieu de travail, cela suppose d'avoir accès à une offre souple de logement qui peut s'adapter aux besoins particuliers de l'alternant. Les contrats de travail court ou les emplois saisonniers nécessitent eux aussi d'avoir accès à une offre de logements souple qui peut s'adapter à des locations de courtes durées sur des périodes spécifiques de l'année.

## Conditions d'emploi des 15-39 ans actifs par tranche d'âge au recensement 2015



© INSEE - Recensements 2015  
© AURH - 2019

## Des revenus plus faibles qui freinent le parcours résidentiel

Avant 25 ans, une grande majorité des jeunes vivent encore chez leurs parents, car encore scolarisés ou en formation, sans emploi et donc sans revenu. L'accès à un logement indépendant est conditionné à des ressources, liées à un emploi, à une formation en cours.

Le niveau de revenu des ménages dont le référent est âgé de moins de 30 ans est nettement plus faible que celui des classes d'âges supérieures : ainsi dans l'aire urbaine du Havre, le revenu médian déclaré par unité de consommation pour les moins de 30 ans était de 15 500 € en 2015 contre plus de 23 000 pour les ménages âgés de 50 à 60 ans, classe d'âge correspondant à la fin de la période d'activité professionnelle, où les revenus sont en général les plus élevés.

Cette faiblesse du niveau de revenu chez les moins de 30 ans n'est pas propre à la Pointe de Caux, les revenus sont toutefois plus faibles qu'à l'échelle de la France métropolitaine pour la même tranche d'âge (17 000 € en 2015).

De même, le niveau de revenu disponible (y compris les prestations sociales) est inférieur pour les moins de 30 ans dans l'aire urbaine du Havre, 16 800 € en 2015, à celui constaté pour la même tranche d'âge à l'échelle nationale (17 700 € en 2015), en lien avec une pauvreté plus accentuée localement : 27% des ménages de moins de 30 ans ont un revenu inférieur au seuil de pauvreté (à 60% de la médiane) contre 23% à l'échelle de la France métropolitaine.

L'accès au logement des jeunes localement est donc rendu plus difficile du fait de la faiblesse des revenus.

## Plus de la moitié des ménages de moins de 25 ans est logée dans le parc locatif privé

83

Les ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 25 ans résident pour un peu plus de la moitié d'entre eux (52%) dans le parc locatif privé dans l'ensemble de la communauté urbaine. Le parc locatif social ne loge que 23% des ménages de moins de 25 ans dans l'ensemble du territoire.

Cet attrait pour le parc locatif privé peut s'expliquer par différents facteurs, liés d'une part au type d'activité de cette tranche d'âge (en activité, étudiant, etc.), une localisation centrale au Havre de cette offre de logements, enfin par la taille des logements offerts, le parc locatif privé comptant proportionnellement plus de petits logements que le parc social. Les ménages jeunes sont en général plus petits que les ménages plus âgés. Près de 6 ménages de moins de 25 ans sur 10 sont logés dans un T1 ou un T2.

C'est dans la commune centre que réside la grande majorité des ménages de moins de 25 ans (87%), en lien avec un parc de logements diversifié répondant plus aux attentes des jeunes, actifs ou étudiants. Près de 9% de ces ménages résident également dans les pôles urbains secondaires. A noter dans ce type de commune que près de la moitié des jeunes ménages sont logés dans le parc locatif social, en lien avec une offre en logements locatifs privés moins développée.

Enfin, si moins de 3% des ménages de moins de 25 ans résident dans les centres bourgs, ils résident pour près de 6 sur 10 dans le parc locatif privé. C'est également le cas pour les communes rurales quand ce type de parc existe.

En termes de types de logements, les logements occupés par les ménages de moins de 25 ans est pour les trois-quarts constitué d'appartements. L'habitat individuel ne concerne cette tranche d'âge que les communes rurales, en lien avec l'offre de logements présente.

Enfin, 15% des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 25 ans résident dans un logement meublé (ou chambre d'hôtel), en quasi-totalité (97%) localisé dans le pôle urbain central.

A noter que les moins de 25 ans logés dans une communauté (foyer, résidences sociale, internat, etc.) n'ont pas évolué depuis 5 ans, signe que l'offre n'a pas évolué.

## Une évolution continue mais modérée du nombre d'étudiants au Havre

Selon l'atlas du ministère de l'enseignement et de la recherche, l'agglomération du Havre comptait 10 500 étudiants en 2011 et 12 100 en 2017, soit une augmentation de l'ordre de 15% en 6 ans. Cette évolution est liée durant cette période à l'ouverture de nouvelles formations au Havre : Chaire LH Dentaire mais surtout PACES qui compte près de 250 étudiants.

D'ici à 2021, l'ouverture de nouveaux cursus dans différents établissements, la construction du nouveau bâtiment de l'Ecole de Management de Normandie, d'une capacité supérieure à l'école actuelle, etc. entraîneront une augmentation des effectifs de l'ordre de 1 000 étudiants supplémentaires.

Les établissements d'enseignement supérieur, hors classes supérieures de lycée, sont situés en majorité en ville basse, du site Lebon à la Presqu'île Frissard : 86% des étudiants sont donc scolarisés en ville basse.

## Le profil des étudiants havrais

Les **étudiants havrais vivent plus souvent chez leurs parents**. Comme c'est le cas à l'échelle nationale, la part des étudiants havrais vivant chez leurs parents est relativement élevée : c'était le cas de 40% d'entre eux en 2016 (source : enquête OVE) contre 32% à l'échelle nationale.

**Des étudiants au niveau de ressources plus faible**. D'un point de vue social, les étudiants havrais sont un peu plus modestes qu'à l'échelle nationale, le pourcentage de boursiers s'élevant à près de 37%, soit deux points de plus que dans l'ensemble de la France.

Enfin, les étudiants étrangers, souvent très modestes, représentent près de 19% des effectifs au Havre, contre 12% au niveau national.

L'offre en logements pour cette population doit donc être considérée au regard de ses niveaux de ressources.

## Une offre de logements diversifiée

Les logements occupés par des étudiants décohabitants (60% des étudiants havrais) font en majorité partie **du parc locatif privé**, qui représente environ 70% du parc occupé par cette population.

Un quart de ce parc au moins (1 330 logements fin 2018) est labellisé par l'association AHLOET (association havraise pour le logement étudiant), association créée par la Ville du Havre en 2001, en partenariat avec les établissements d'enseignement supérieur, afin de faciliter la recherche de logements par les étudiants d'une part, d'offrir un parc de qualité d'autre part.

**Le parc géré par le CROUS** est d'actuellement 1 146 logements dans 9 résidences. Il est localisé, à l'exception de la résidence Schuman située à Caucriauville, dans le centre ancien (58% de ce parc est localisé dans les quartiers Anatole France/Danton et Sainte-Marie/Saint-Léon) et dans les quartiers Sud (21% du parc CROUS), donc à proximité de la majorité des établissements. Ce

parc de logements s'est nettement développé, répondant aux objectifs du PLH. Depuis 2010, 5 nouvelles résidences ont ainsi été livrées, soit 576 logements supplémentaires depuis moins de 10 ans. Le nombre de logements CROUS pour 100 étudiants est actuellement de 9% au Havre, 10% étant préconisés d'après le rapport Ancieux afin de répondre aux besoins de la population étudiante en logements à coûts modérés offrant en outre une qualité résidentielle. A noter pour le parc CROUS la résidence située à Caucriauville, 238 chambres, qui devient obsolète en termes de confort mais qui correspond aux besoins des étudiants très modestes

**Une offre en résidences étudiantes privées** est également présente au Havre. Elle s'est renforcée ces dernières années, notamment avec la livraison de la résidence Dock'City (210 logements), à proximité immédiate de la presqu'île Frissard et du campus havrais. Elle est actuellement de 970 logements et devrait être complétée à court terme par la réalisation d'une résidence de 119 logements sur le site actuel du Magic Mirror. Enfin, d'autres projets sont actuellement à l'étude.

**Le parc locatif privé**, amélioré grâce aux OPAH et au PNRQAD sur lequel un investissement public fort a été consenti, est tout à fait à même d'absorber l'arrivée de nouveaux étudiants. Il offre en effet actuellement des capacités importantes, en lien avec une progression de la vacance. Le parc de logements en résidences étudiantes privées est proportionnellement plus développé au Havre qu'à l'échelle nationale. Enfin, il est observé, au Havre comme dans la plupart des villes étudiantes, que ce soit dans les résidences CROUS ou dans le parc privé, une vacance en cours d'année universitaire, liée aux périodes de stages des étudiants qui peut, à terme, entraîner des difficultés pour les propriétaires ou les gestionnaires des résidences.

## CONSTATS ET ENJEUX POUR APPORTER DES RÉPONSES AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES JEUNES

- Des jeunes havrais plus fréquemment en situation de précarité sociale nécessitant des réponses adaptées en terme de logement de droit commun, dans le parc public ou privé, mais également d'hébergement temporaire et d'urgence
- Une population étudiante qui tend à se développer mais un marché du logement détendu qui pose la question des besoins en résidences étudiantes supplémentaires
- Une proportion plus élevée localement d'étudiants à faible niveau de ressource

# L'HÉBERGEMENT TEMPORAIRE ET D'URGENCE

## Le S.I.A.O, le guichet unique intercommunautaire pour accéder aux hébergements temporaire et d'urgence

Le Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) constitue un élément clé dans la structuration du service public de l'hébergement et de l'accès au logement. Il constitue un guichet unique pour les personnes ayant besoin d'un accueil d'urgence.

Le SIAO doit remplir trois missions :

- proposer à toute personne qui en a besoin un accueil, une évaluation, une mise à l'abri si nécessaire et une orientation vers un hébergement ou un logement adapté ou non,
- coordonner l'attribution des places d'urgence, des places d'insertion et de logement adapté,
- contribuer à la veille sociale à travers l'observatoire départemental.

Cette nouvelle organisation a été mise en place fin 2010 à l'échelle de l'arrondissement du Havre (Bolbec/Fécamp/Le Havre). Cela a modifié en profondeur le fonctionnement des structures d'hébergement, du fait de la mise en place d'un système de guichet unique et de commissions d'admission et d'orientation.

## L'offre d'hébergement dans la communauté urbaine

Actuellement, la communauté urbaine offre une capacité d'hébergement temporaire et d'urgence de presque 1 500 places et de moins de 1 000 logements tous types d'établissements confondus. Ils sont principalement localisés sur la ville du Havre.

L'offre en hébergement a évolué sur le territoire :

- **le nombre de place en CHRS a baissé** en lien avec le plan quinquennal « Logement d'abord » privilégiant un accès plus direct au logement afin de favoriser des solutions plus pérennes d'accueil dans un logement. De ce fait, l'objectif est redeploier l'offre en CHRS vers la pension de famille ou l'intermédiation locative. Ainsi d'ici un à deux ans environ 25 places supplémentaires devraient être créée en pension de famille.
- **Les foyers de travailleurs migrants** ne répondant plus réellement à la demande et aux besoins actuels, ils sont peu à peu transformés en Résidence sociale dite « classique ». De ce fait, le nombre de place a largement diminué (61 places en 2019 contre 314 en 2015) au profit de l'augmentation des places en résidence sociale (597 places en 2019 contre 146 en 2015). Il reste actuellement un établissement au Havre offrant 61 places (l'établissement Léo Délibes géré par ADOMA) dont une réflexion est engagée pour sa transformation.
- Les 140 places existantes en 2015 **en Foyer de Jeunes Travailleurs ou en Résidence Habitat Jeunes** ont été supprimé sans réelles alternatives pour les jeunes en termes d'accompagnement et d'hébergement.
- Une résidence Jeunes salariés a néanmoins été créé (établissement Germaine Coty géré par Sodineuf). Offrant 36 places, elle ne suffit pas à répondre aux besoins du territoire.
- En lien avec l'augmentation des flux migratoires à l'échelle internationale, le nombre de place en CADA a augmenté passant de 422 en 2015 à 726 en 2019.

## L'offre d'hébergement temporaire et d'urgence dans la communauté urbaine en 2019

	Nombre de places offertes	Nombre de logements	Nombre d'agréments
<b>Hébergement généraliste</b>			
Centre d'hébergement et de Réinsertion Sociale(CHRS)	280		
Hébergement d'urgence hors CHRS	82		
Aide au Logement Temporaire (ALT)	179	100	
<b>Hébergement spécialisé</b>			
Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA)	726		
<b>Logements foyers / Résidences sociales</b>			
Résidence sociale classique		597	
Pension de famille	39	39	
Résidence accueil	40	40	
Résidence jeunes salariés (RJS)	36	36	
Résidence Habitat jeunes (ex FJT) /	0	0	
Foyer de travailleurs migrants (FTM)	61	61	
<b>Logements ordinaires</b>			
Logements en IML (intermédiation locative)		63	
ASLL + (Logements en sous-location )			23
<b>TOTAL</b>	<b>1443</b>	<b>936</b>	

Source : Direction Habitat CU Le Havre Seine Métropole, août 2019

87

## Constats et enjeux pour l'hébergement temporaire et d'urgence

- Apporter une réponse adaptée aux besoins en logements des jeunes travailleurs ou des jeunes en mobilité sur le territoire avec un accompagnement adapté aux besoins.

# LE LOGEMENT DES PERSONNES HANDICAPÉES

## Le contexte législatif et les orientations du schéma départemental pour l'autonomie 2018-2022

Le schéma départemental pour l'autonomie du département de la Seine-Maritime oriente ses actions autour de trois axes d'interventions :

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

La question du cadre de vie des personnes handicapées, de l'accès et de l'adaptation des logements fait partie intégrante du schéma départemental. Au sein de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole un dispositif particulier a été mise en place au service de la population cherchant à se loger dans le parc de logements conventionnels du territoire.

## La Bourse au logement pour les personnes handicapées ou en perte d'autonomie

La bourse au logement pour les personnes handicapées ou en perte d'autonomie a été créée en 2017 par la communauté urbaine. Son objectif est de faire coïncider les demandes en logement des personnes handicapées ou en perte d'autonomie avec l'offre disponible de logements accessibles et/ou adaptés. La bourse au logement permet de collecter les demandes de logements spécifiques des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie par le biais de signalements des acteurs sociaux. Ces situations sont examinées en groupe de travail « Handicap/Perte d'autonomie & Logement » qui valide l'inscription à la bourse au logement ou préconise une réorientation vers un autre dispositif plus adapté.

En 2018, 97 demandes de logements adaptés ont été traitées. Parmi elles, 17 personnes ont été relogés dans le parc public et 2 dans le parc privé, 41 demandes étaient en cours de traitement à la fin de l'année 2018 et 37 demandes ont été classés sans suite.

Le dispositif de bourse au logement adapté permet de mettre en relation l'offre avec les besoins très divers des personnes handicapées ou des personnes en perte d'autonomie. La bourse au logement offre une interface privilégiée aux populations du territoire souhaitant se loger dans le parc de logements conventionnels.

## Constats et enjeux pour apporter des réponses aux besoins en logements des personnes handicapées

- Engager les bailleurs sociaux à porter leurs efforts sur la connaissance de leur parc en terme d'adaptation aux déficiences (motrices, visuelles, mentales) et en terme d'accessibilité du logement.

## LES GENS DU VOYAGE

Le schéma départemental d'Accueil et d'habitat des gens du voyage portant sur la période 2020-2025 a été approuvé le 27 juillet 2020.

Cinq communes du territoire sont soumises à des obligations d'accueil des gens du voyage. Il s'agit des communes du Havre, Gonfreville l'Orcher, Harfleur, Montivilliers, Octeville-sur-Mer. Avec la mise en service de l'aire d'accueil des grands passages en 2009 et la réalisation des 4 aires permanentes totalisant 92 emplacements, le territoire respecte les prescriptions du précédent schéma départemental.

La CU gère en régie les aires d'accueil et l'aire de grands passages - une équipe dédiée composée de 5 personnes (accueil des gens du voyage sur les aires, perception des droits de séjour dans les conditions définies par le règlement intérieur, réalisation des travaux de petite maintenance et d'entretien).

En dehors de ces prescriptions, le territoire doit faire face à deux problématiques concernant l'accueil des gens du voyage :

- les stationnements illicites particulièrement problématiques dans la zone industrialo-portuaire
- la sédentarisation

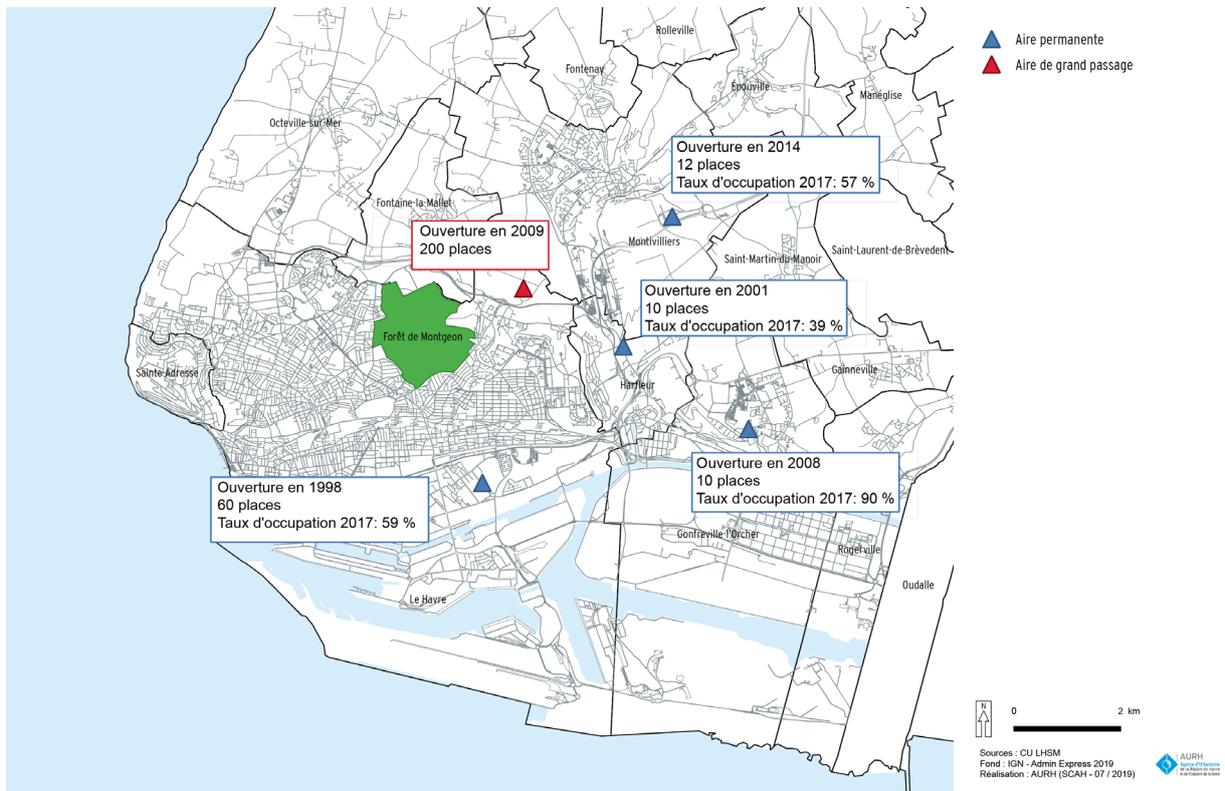
La communauté urbaine travaille actuellement sur la problématique de la sédentarisation des gens du voyage ; Le nouveau schéma départemental prévoit la réalisation de 64 places de caravanes pour la sédentarisation des gens du voyage d'ici 2025, ce qui correspond à 32 ménages. Une étude a été menée en 2018 sur les besoins en sédentarisation des gens du voyage présent sur le territoire. Sur les 77 ménages présents sur le territoire (267 personnes - 16 groupes familiaux), 55 ménages ont le souhait de se sédentariser, soit vers un habitat adapté, soit sur un terrain familial en accession ou en location.

Un projet de sédentarisation est actuellement en cours à Harfleur, 6 terrains familiaux locatifs vont être réalisés pour reloger les ménages initialement présent sur l'ex-camping des vallées devenu obsolète.

### Constats et enjeux pour apporter des réponses adaptées aux besoins des gens du voyage

- Le maintien de la qualité d'accueil dans les aires d'accueil (travaux de réhabilitation de l'aire du Havre)
- Le développement de sédentarisation sur le territoire

## La localisation des aires d'accueil des gens du voyage dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



# CONSOMMATION FONCIERE ET PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

## BAISSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ENTRE 2000 ET 2015

La mobilisation foncière constitue un enjeu important pour l'évolution et le développement des territoires. Les documents d'urbanisme et les politiques publiques en cours, SCOT, PLU, PLH ont vocation à déterminer les enjeux, les besoins et les outils nécessaires à la stratégie foncière du territoire. La préservation du foncier et la réduction de la consommation du foncier agricole et naturel fait désormais l'objet d'une attention particulière afin de limiter l'érosion des terres agricoles et de limiter leur disparition, cet enjeu est désormais intégré aux documents d'urbanisme.

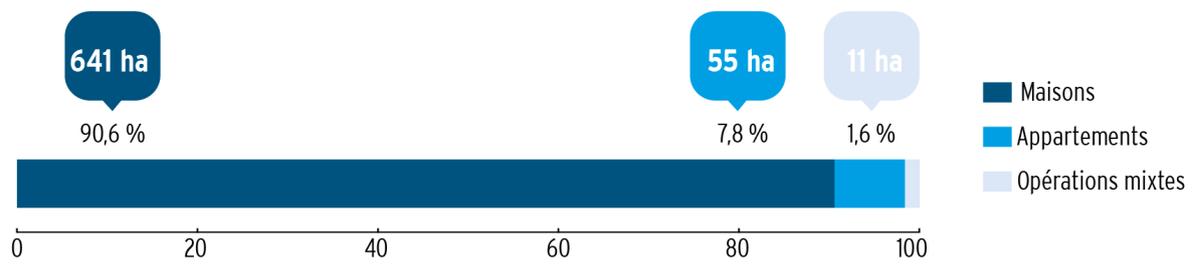
Entre 2000 et 2015, le foncier mobilisé pour des opérations de logements s'élève à 707 ha dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Les surfaces mobilisées concernent majoritairement (90 %) des opérations de logements individuels. Logiquement, ce sont les communes dites rurales qui ont mobilisé le plus de surfaces depuis les années 2000 soit 65% des surfaces consommées, suivies par les pôles urbains secondaires (22%) et les centres-bourgs (13%).

Si en moyenne, depuis 2000, une quarantaine d'hectares sont utilisés par an, on constate une nette inflexion des surfaces mobilisées depuis 2014, avec moins de 30 ha/an. La consommation foncière dédiée à des opérations de logement a d'ailleurs été divisée par deux entre 2000 et 2015, passant de 52 ha à 27 ha. La diminution globale de la mobilisation foncière s'explique notamment par les politiques publiques visant à réduire les consommations de terres agricoles tout autant qu'à l'augmentation des prix du foncier. De fait, la taille moyenne des terrains mobilisés pour construire une maison individuelle a diminué depuis les années 2000, passant de 1100 m<sup>2</sup> à 700 m<sup>2</sup> en moyenne en 2015. Aujourd'hui, les opérations de lotissement en cours sur le territoire proposent plutôt des parcelles de 500 à 600 m<sup>2</sup> en moyenne (exemple Saint-Romain-de-Colbosc, opération Beau Site...). Déjà, les collectivités territoriales ont intégré, lors de l'élaboration du dernier PLH de la CODAH, l'importance de limiter la construction neuve pour favoriser la réhabilitation de l'existant.

Globalement, en lien avec les capacités foncières disponibles, la construction de logements dans le territoire s'est principalement faite par extension du tissu urbain des communes rurales et des centres-bourgs. Dix communes de la communauté urbaine ont consommé entre 16 et 24ha pour des opérations de logements : Saint-Jouin-de-Bruneval, Fontaine-la-Mallet, Saint-Aubin-Routot, Cauville-sur-Mer, Gainneville, La Cerlangue, Criquetot l'Esneval, La Remuée, Saint-Romain-de-Colbosc. Parmi elles, deux communes de centre-bourg font figure d'exception avec une part relativement moins importante de mobilisation foncière en extension et une part plus importante de rénovation que les autres communes.

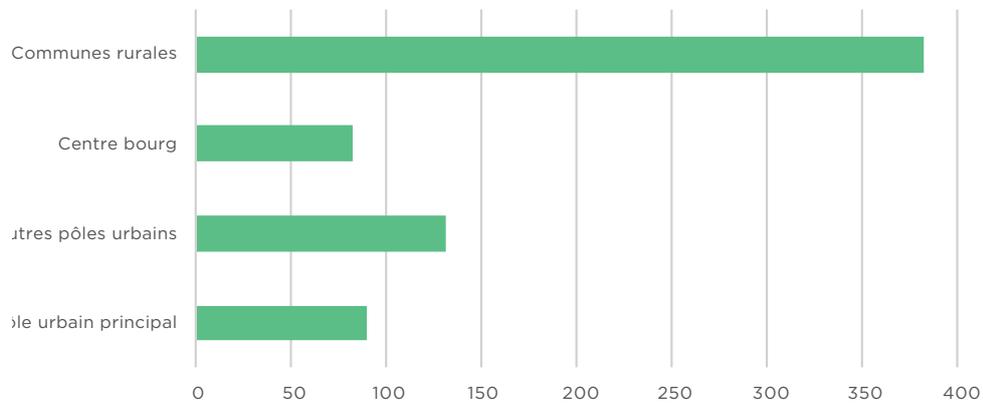
Si la communauté urbaine enregistre une baisse marquée de la consommation foncière dédiée à des opérations de logements, les efforts doivent se poursuivre pour maintenir cette baisse et veiller à limiter la consommation de terres agricoles. Une politique foncière adaptée aux ambitions de la collectivité permettrait de poursuivre cette ambition et d'avoir un outil opérationnel pour développer les opérations de logements adaptés aux besoins.

**La mobilisation foncière par type de logement  
dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole depuis 2000**

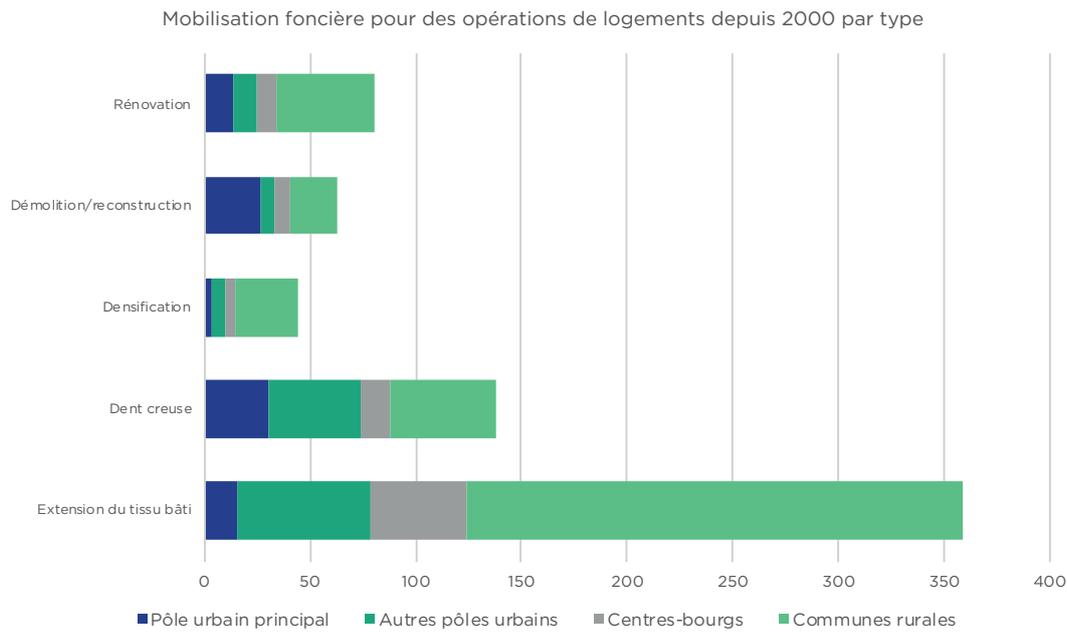


**Mobilisation foncière liée au logement par type de communes**

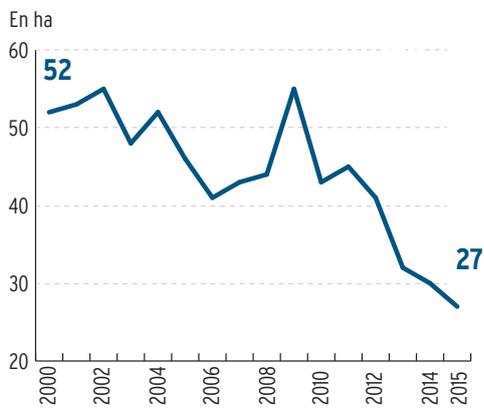
Mobilisation foncière pour des opérations de logements  
depuis 2000, en ha



## Type de mobilisation foncière lié au logement par type de communes



## La consommation foncière (en ha) liée au logement dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole entre 2000 et 2015



## Taille moyenne des terrains pour la construction individuelle dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole entre 2000 et 2015

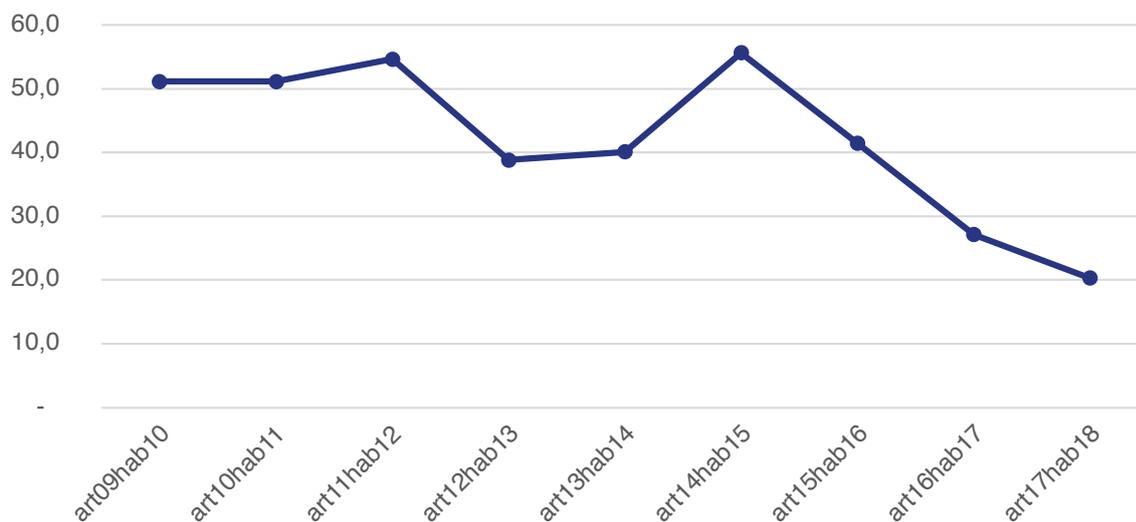


## L'ARTIFICIALISATION DES SOLS LIES À L'HABITAT

Les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols permettent de poursuivre l'observation des tendances de consommation foncière présentées ci-dessus, sur une période plus récente allant de 2009 à 2018.

Dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, entre 2009 et 2018, environ 380 hectares ont été artificialisés pour des opérations d'habitat. Alors que sur la période 2009/2010, on comptait un peu plus de 50 hectares mobilisés pour des opérations de logement, à partir de 2016, l'artificialisation des sols pour des opérations de logements passe sous le seuil des 30 hectares par an, pour atteindre 20 hectares en 2018.

Surfaces artificialisés (en ha) pour des opérations de logements dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole entre 2009 et 2018



Source : CEREMA/DGFIP - Observatoire nationale de l'artificialisation des sols

# LA CONSTRUCTION NEUVE

## La production neuve dans les différents documents d'urbanisme du territoire

Approuvé en 2012, le SCOT Le Havre Pointe de Caux Estuaire prévoyait la construction de 1100 logements dont 700 au Havre, 300 dans le reste de la CODAH, 100 à Caux Estuaire dont 50% à Saint-Romain-de-Colbosc.

Approuvé en 2014, le SCOT des Hautes Falaises prévoyait une production annuelle de 135 logements pour l'EPCI de Criquetot-l'Esneval.

Actuellement, deux PLH coexistent sur le territoire de la CU :

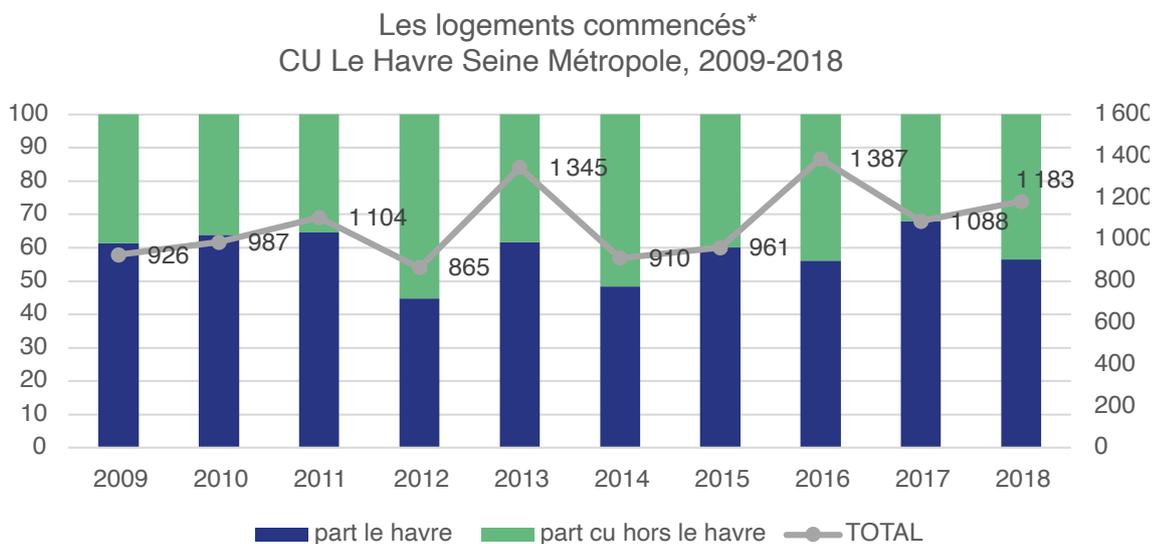
- Le PLH de Caux Estuaire (2019-2024) prévoit une production annuelle de 105 logements sur la période 2019-2024 dont 50 à Saint-Romain-de-Colbosc
- Le PLH de la CODAH (2016-2021) prévoyait la construction de 600 à 700 logements neufs par an dont 300 au Havre

A mi-parcours du PLH 2016-2021 de la CODAH, pour le parc privé 2 000 permis de construire ont été accordés entre 2016 et 2018 soit 68% de l'objectif de construction initialement prévu par le PLH. Pour le parc locatif social, 1 006 agréments ont été demandés entre 2016 et 2018 soit 91% de l'objectif du PLH.

## La production de logements neufs sur 10 ans

Dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, la construction de logement est relativement stable ces dernières années. En moyenne, 1 100 logements neufs sont construits par an, entre 60 à 65% d'entre-eux sont réalisés dans le pôle urbain principal. La majorité des projets correspondent à des constructions neuves, une petite part (un tiers en 2018) sont réalisés en renouvellement urbain sur des bâtiments existants.

Nombre de logements commencés dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole entre 2009 et 2018



Source : SITADEL

## Part de la construction nouvelle et de la construction sur bâtiment existant

Année	Logements autorisés	Part de la construction nouvelle (en %)	Part de la construction sur bâtiment existant (en %)
2009	100	75	25
2010	100	79	21
2011	100	79	21
2012	100	86	14
2013	100	76	24
2014	100	77	23
2015	100	90	10
2016	100	76	24
2017	100	70	30
2018	100	67	33

Source : SITADEL

## L'EFFICACITÉ, UN INDICATEUR POUR METTRE EN PERSPECTIVE LA SITUATION DÉMOGRAPHIQUE AVEC LES LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES SUR LE TERRITOIRE

En rapportant, sur une même période, la variation du nombre de ménages à la variation du nombre de logements, on mesure l'efficacité démographique des logements supplémentaires sur un territoire. Il s'agit de mettre en évidence la corrélation ou non entre les dynamiques démographiques à l'œuvre sur le territoire et l'évolution du parc de logement.

### L'efficacité des logements supplémentaires

Le recensement de la population établi par l'INSEE permet de calculer le nombre total de logements sur un territoire. La variation du nombre de logements sur le territoire s'explique principalement par le renouvellement du parc dû à la construction de logements neufs, la réaffectation ou le changement de destination d'un bâtiment (activité vers logement) et la démolition. Le nombre total de logements se répartit en trois types d'occupation du parc : les résidences principales (rp), les résidences secondaires (rs) et les logements vacants (lv).

Pour mesurer l'efficacité des logements supplémentaires, on rapporte l'évolution du nombre de ménages sur une période donnée, à l'évolution totale du nombre de logements sur la même période. L'efficacité du logement supplémentaire vise à mettre en évidence quel type de parc (rp, rs ou lv) évolue quand le parc de logement du territoire évolue. L'objectif est de comprendre si l'évolution du parc de logement est plutôt due à une variation des résidences principales (supposant donc l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire), des résidences secondaires ou des logements vacants.

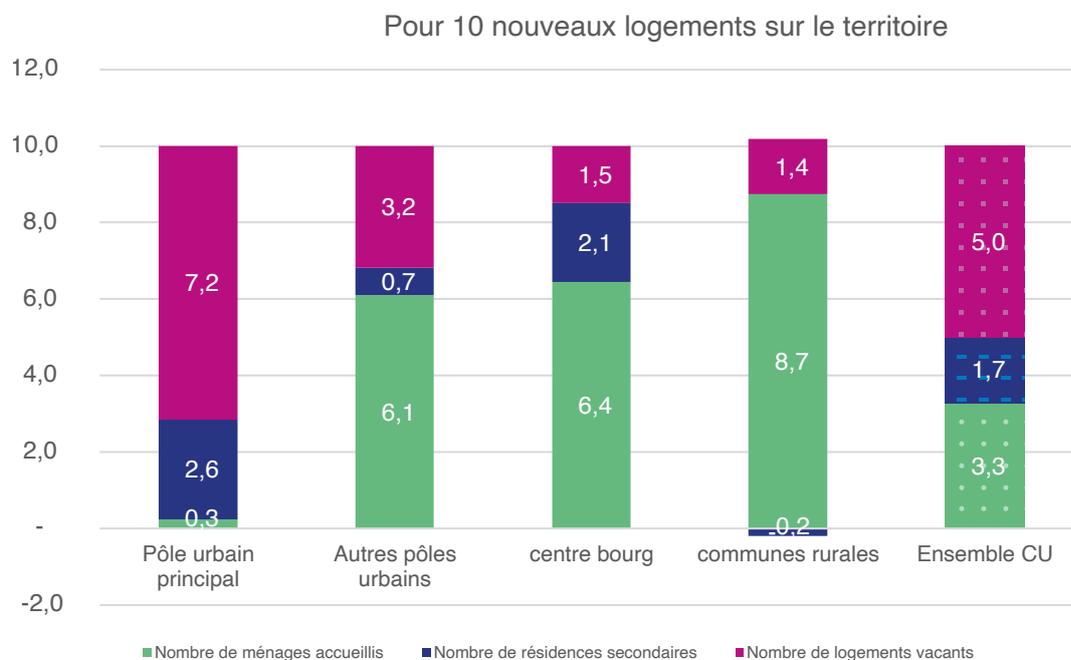
Pour chaque collectivité, on a calculé le rapport entre la variation du nombre de résidences principales entre 2012 et 2017 et la variation du nombre de logements entre 2012 et 2017. Le même rapport a été calculé pour les résidences secondaires et pour les logements vacants.

Ainsi, pour la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, on observe que pour 10 logements supplémentaires sur le territoire, on recense :

- 3 ménages supplémentaires dans le parc de logements
- 2 résidences secondaires
- 5 logements vacants

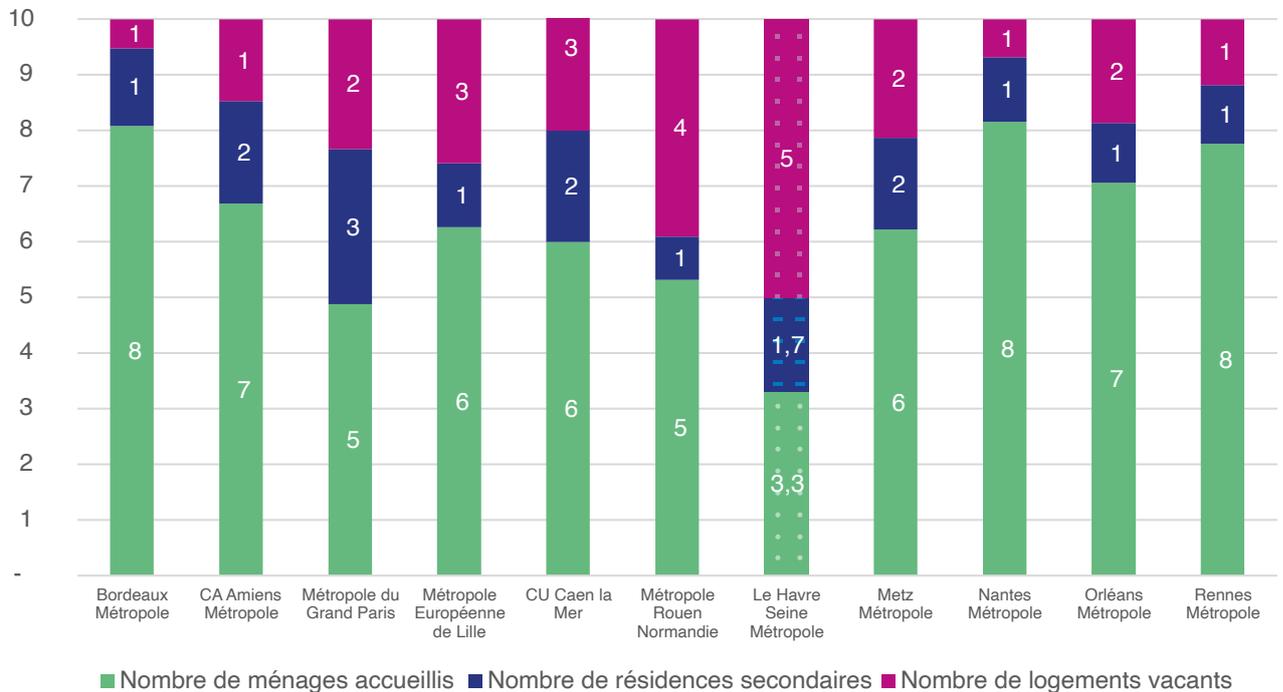
Plus le nombre de ménages accueilli dans les logements supplémentaires est élevé (ici 3 ménages supplémentaires pour 10 logements supplémentaires), plus l'efficacité démographique du logement supplémentaire correspond au besoin du territoire puisque le renouvellement du parc permet de loger des nouveaux ménages. Cela met en évidence que le renouvellement observé du parc est efficace et répond bien aux besoins. Si l'efficacité démographique du territoire est faible au détriment des autres parcs (résidences secondaires et logements vacants) alors il y a un déséquilibre entre l'offre de logements supplémentaires du territoire et le besoin réel du territoire en renouvellement du parc par rapport au contexte démographique à l'œuvre.

#### L'efficacité démographique des logements supplémentaires par type de communes dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



Source : INSEE RP 2017

### Pour 10 nouveaux logements



## SYNTHÈSE : CONSOMMATION FONCIÈRE ET PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

- Baisse globale de la mobilisation foncière pour des opérations de logements dans la communauté urbaine
- Environ 1 100 logements neufs construits par an en moyenne dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
- Une efficacité démographique des logements supplémentaires plutôt faible dans la communauté urbaine Le Havre Seine métropole avec une problématique de vacance dans le pôle urbain principal

# SYNTHESE :

## CONSTAT ET ENJEUX POUR LE PLH DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE

### CONSTATS

#### ■ Le territoire

- Un nouveau territoire aux politiques antérieures différentes, avec une volonté d'équité de traitement pour tous pendant la période transitoire
- Un nouveau territoire d'intervention qui nécessite un travail de communication sur les dispositifs développés par la collectivité

#### ■ Démographie & Population

- Un ralentissement de la baisse démographique grâce à un solde migratoire certes toujours négatif mais en net progrès
- Un vieillissement de la population qui va prendre de l'ampleur d'ici 2030 : un quart de la population aura 65 ans et plus
- La taille des ménages qui continue de baisser, nécessitant un besoin en logement supplémentaire (séparation, veuvage, enfant qui part du foyer...)
- La précarité économique des ménages questionne la réponse adaptée en terme de logements

#### ■ Le parc des logements

- Un parc de logements anciens en cours de rénovation dans les pôles urbains : massification de la rénovation énergétique, copropriétés, parc social, accessibilité, sécurité des biens
- Une offre de logements en cours de diversification dans les centres-bourgs ;
- Une offre peu diversifiée et des opérations standardisées dans les communes rurales
- 97% de logements sociaux concentrés dans 4 communes (Le Havre, Harfleur, Gonfreville-l'Orcher, Montivilliers)
- Une production de logement qui s'est écartée des ambitions du territoire :
  - Quantitativement en termes de production
  - Qualitativement en termes de mixité, localisation de l'offre sociale, type de production...

# ENJEUX

## ■ L'organisation des équilibres territoriaux

- Recentrer les enjeux sur les centres-bourgs, centres-villes
- Repositionner le parc social dans le territoire (l'offre en PLAI, dans les opérations, dans les communes de la CU)
- La mise en cohérence de l'offre en logements et des besoins des habitants pour favoriser les parcours résidentiels
- L'adaptation de l'offre de logements aux nouveaux modes de vie de la population et à leurs besoins

## ■ Le renouvellement du parc de logements

- L'attractivité du parc de logement et l'amélioration de la qualité résidentielle
- Fixer des objectifs de production pour répondre aux besoins des ménages et au renouvellement du parc
- L'adaptation du parc au vieillissement et à la perte d'autonomie
- Réinvestir le parc vacant

## ■ Proposer des dispositifs larges autour de :

- La massification de la rénovation énergétique
- L'adaptation du parc de logements et de l'offre d'hébergements à la perte d'autonomie
- La limitation de l'accroissement du parc de logements neufs
- La démolition des logements obsolètes
- Les acquisitions améliorations

## ■ La qualité d'aménagements des opérations et de leur environnement

## ■ Informer la population des dispositifs





## Partie II

# LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

La ligne directrice du PLH,  
l'ambition de la collectivité

# TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>RAPPEL DE LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION</b>	<b>105</b>
1.1	La compétence Habitat de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole	105
1.2	Une démarche participative et innovante dans un contexte particulier	107
1.3	L'articulation du PLH avec les autres documents-cadres	109
<b>2</b>	<b>LES ENJEUX D'HABITAT DU TERRITOIRE</b>	<b>111</b>
2.1	Un PLH pour faire face et accompagner les transitions	111
2.2	Trois facteurs structurants le développement du parc de logements	111
2.3	Des enjeux clés issus des travaux partenariaux	114
<b>3</b>	<b>QUATRE GRANDES ORIENTATIONS POUR RÉPONDRE À CES ENJEUX</b>	<b>116</b>
3.1	<b>Orientation 1 « L'exigence d'un développement territorial qualitatif au service de la qualité de vie » : déclinaison opérationnelle</b>	<b>117</b>
	Actions n° 1 et 2 : Définir une stratégie foncière globale à l'échelle du territoire et décliner la stratégie foncière en programme d'actions	117
	Action n°3 : Favoriser la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs	118
	Action n°4 : Accompagner les projets de réutilisation de biens des communes rurales et des centres-bourgs pour de l'habitat	118
	Action n°5 : Soutenir la démolition des logements sociaux obsolètes	118
	Action n°6 : Se doter d'une charte territoriale de qualité du cadre de vie et de l'habitat	119
	Action n°7 : Anticiper l'impact du changement climatique sur l'habitat	119
3.2	<b>Orientation 2 « Le renouvellement en profondeur du parc de logements au service de l'attractivité du territoire » : déclinaison opérationnelle</b>	<b>120</b>
	Action n°8 : Assurer une production équilibrée et diversifiée pour répondre aux besoins du territoire	120
	Action n°9 : Accompagner la sortie de vacance	121
	Action n°10 : Accompagner la transformation des quartiers en renouvellement urbain (NPNRU/PNRQAD)	122
	Action n°11 : Déployer le soutien aux opérations de rénovation menées par les bailleurs sociaux	122
	Action n°12 : Consolider les actions de la plateforme de la rénovation pour l'habitat privé	123
	Action n°13 : Favoriser l'accession sociale à la propriété sur les secteurs à enjeux	123
3.3	<b>Orientation 3 « Une politique sur-mesure au service des itinéraires résidentiels des habitants » : déclinaison opérationnelle</b>	<b>124</b>
	Action n°14 : Accompagner le vieillissement et la perte d'autonomie de la population	124
	Action n°15 : Accompagner l'accès au logement des jeunes et des étudiants	125
	Action n°16 : Améliorer l'accueil des gens du voyage et répondre aux besoins de sédentarisation	125
	Action n°17 : Répondre aux besoins de logements liés à l'emploi	125
3.4	<b>Orientation 4 « Un projet co-construit pour la cohésion et la cohérence territoriale au service du développement local » : déclinaison opérationnelle</b>	<b>126</b>
	Action n°18 : Mettre en œuvre des instances partenariales de pilotage	126
	Action n°19 : Renforcer l'observation Habitat/Foncier	126
	Action n°20 : Conforter le Soutien Technique Opérationnel aux communes rurales et centres-bourgs	127
	Action n°21 : Coordonner l'intervention des acteurs pour l'accès au logement et la lutte contre l'habitat indigne	127
	Action n°22 : Accompagner, conseiller et informer les habitants des dispositifs du PLH	128
<b>4</b>	<b>LE SCÉNARIO QUI TRADUIT CES ORIENTATIONS</b>	<b>129</b>

# 1 RAPPEL DE LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION

## 1.1 LA COMPÉTENCE HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE

En tant qu'EPCI, la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole a en charge la définition d'une stratégie Habitat à l'échelle du territoire communautaire, formalisée dans le programme local de l'habitat (PLH).

En effet, la Communauté urbaine exerce les compétences obligatoires suivantes en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire :

- a) élaboration et mise en œuvre du programme local de l'habitat ;
- b) politique du logement ; aides financières au logement social ; actions en faveur du logement social ; action en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- c) opérations programmées d'amélioration de l'habitat, actions de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre ;

La Communauté urbaine exerce également la compétence obligatoire en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage : aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux.

A ce titre, elle doit articuler les axes d'intervention des différents acteurs intervenant en la matière :

- L'Etat garant des grands équilibres sociaux et territoriaux et qui assure le droit au logement.
- Le département qui œuvre pour la promotion des solidarités et la cohésion territoriale et mène une politique en direction des publics défavorisés, des personnes âgées, des personnes en situation de handicap.
- Les communes qui ont en charge le droit des sols, et disposent de compétences en matière de logement et d'action sociale.

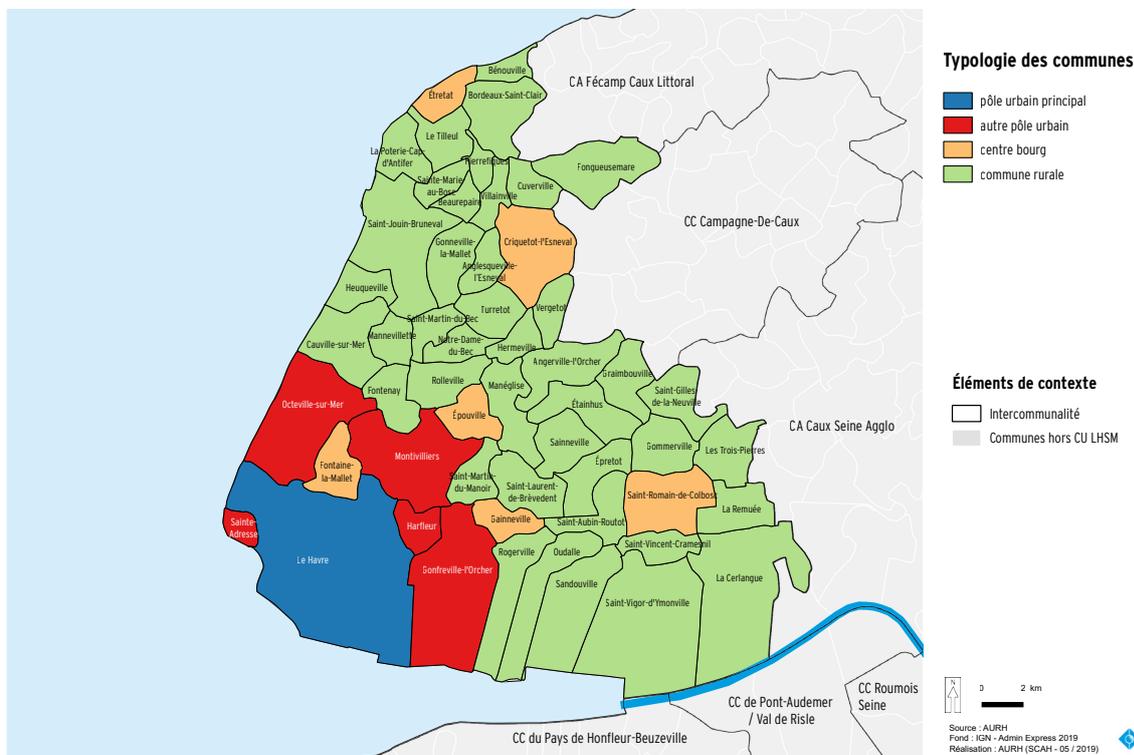
Depuis 2019, Le Havre Seine Métropole se mobilise, avec l'aide de différents partenaires, pour élaborer le premier Programme Local de l'Habitat à l'échelle de la Communauté Urbaine.

Celui-ci confirme, fait évoluer et renouvelle des bases de la politique métropolitaine de l'habitat posées antérieurement, notamment aux échelles de la CODAH et de Caux Estuaire, EPCI disposant de PLH sur leurs périmètres, et réunis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 au sein de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole avec la Communauté de Communes du Canton de Criquetot-L'Esneval qui ne disposait pas de PLH.

Le PLH de la Communauté Urbaine, élaboré pour la période 2022 - 2027, identifie les enjeux pour le territoire autour de 4 typologies de communes (cf. carte ci-après) constituant un atout et une richesse pour l'attractivité résidentielle :

- Le pôle urbain principal, constitué de la ville du Havre et regroupant 63% de la population de la CU,
- Les autres pôles urbains : 5 communes autour du Havre regroupant 17% de la population de la CU,
- Les centres-bourgs : 6 communes regroupant 6% de la population de la CU,
- Les communes rurales : 42 communes regroupant 14% de la population de la CU.

### Les communes de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole



Guidé par un principe de réalité et d'opérationnalité, le PLH 2022-2027 de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole apporte des réponses pour l'amélioration du parcours résidentiel des ménages à travers l'intervention sur le parc existant, le développement d'une offre nouvelle de logements de qualité et l'accompagnement des publics les plus fragiles.

## 1.2 UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE ET INNOVANTE DANS UN CONTEXTE PARTICULIER

### Une démarche participative et innovante

Ce programme a été construit à travers un processus participatif associant tous les acteurs, l'objectif étant de fixer une trajectoire ainsi que les moyens pour l'atteindre et donner du sens à l'action commune. Trois principes méthodologiques irriguent l'ensemble des propositions qui figurent dans ce plan :

- La volonté de construire pas à pas afin que chaque acteur puisse s'appropriier concrètement les nouveaux enjeux, dans le cadre d'un dialogue organisé et continu ;
- Le souhait d'un dialogue entre les parties prenantes, afin d'ajuster au mieux les positions, les outils et les services. Bien que les rôles des uns et des autres soient distincts, il est essentiel que les actions soient partagées ;
- L'ambition de renouveler les modes de pilotage pour coordonner les actions et offrir aux acteurs de ce programme une lisibilité des évolutions.

### Un contexte impactant

Le contexte d'élaboration de ce PLH a été marqué par les effets de la pandémie de la COVID-19. L'impact a été multiple :

- Les modalités d'élaboration ont dû s'adapter aux nouvelles contraintes, limitant les possibilités de se réunir en présentiel.
- Le calendrier a été également bouleversé du fait du report du second tour des élections municipales (initialement prévu le 22 mars 2020, reporté au 28 juin 2020).

Un PLH élaboré dans ce contexte doit faire preuve d'innovations et d'agilité.

Dans ce cadre, l'importance de l'observation et du suivi, déjà largement soulignée depuis le début de la démarche, a été confirmée par ces événements. S'il faut que l'ensemble des acteurs de l'habitat se réinterrogent sur leurs pratiques, il faut aussi renouveler les modes de pilotage des politiques publiques, tant la capacité de réactivité à l'imprévu est nécessaire.

Ce 1<sup>er</sup> Programme Local de l'Habitat vise donc à poser des bases de travail collectives, avec des principes et des objectifs permettant de disposer d'un cadre communautaire stratégique lisible pour l'ensemble des partenaires, au premier rang desquels figurent les communes.

## Le calendrier d'élaboration

Le conseil communautaire a officiellement engagé la démarche d'élaboration du PLH par délibération en date du 7 février 2019.

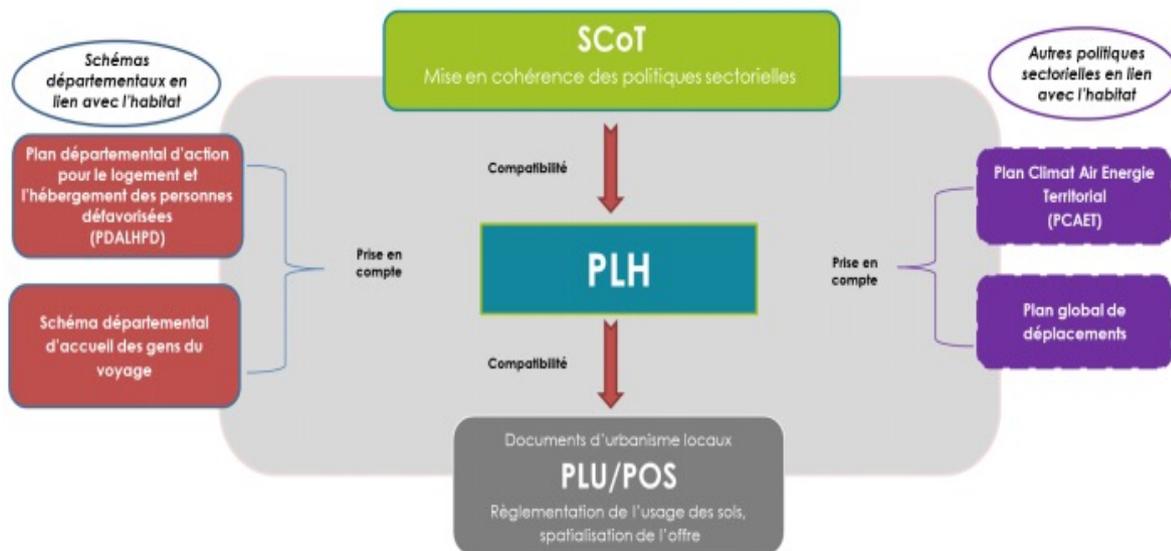
		Diagnostic	Orientations	Actions
2019	1 <sup>er</sup> semestre	Élaboration du diagnostic		
	20 juin	Comité de pilotage : validation du diagnostic		
	Juillet	Ateliers partenariaux thématiques sur les enjeux « habitat de la CU »		
	17 septembre		Conférence thématique : partage des enjeux	
	Octobre		2 séminaires partenariaux de bilan partagé des ateliers thématiques	
	19 novembre		Conférence thématique : ambitions du PLH	
	Décembre		Réunions de secteurs avec les élus	
2020	28 janvier		Comité de pilotage : validation des orientations	
	29 janvier et 10 mars			Ateliers de travail techniciens de la CU
	Mars Décembre		Travail technique sur actions et scénarios Rdvs réguliers avec les partenaires, et notamment les bailleurs sociaux et l'Etat	
	Juillet Décembre			Rencontres avec les communes
2021	20 janvier		Réunion d'échange avec les directions de la CU	
	21 janvier		Conférence thématique	
	15 mars		Atelier « Programme Local de l'Habitat »	
	16 avril		Conférence des Maires	
	20 mai		Comité de pilotage	
	24 Juin		Bureau communautaire	
	8 juillet		Conseil communautaire : arrêt de projet de PLH	
	Juillet Septembre			Avis des communes
	30 Septembre		Conseil communautaire : délibération post avis des communes	
	Octobre Novembre			Avis de l'Etat rendu en CRHH
	17 décembre		Conseil communautaire : adoption du PLH	

Les rencontres avec les communes ont été organisées sur le deuxième semestre de l'année 2020. Ces dernières ont ainsi été associées à la définition des objectifs de production et ont enrichi les échanges. Enfin, ce calendrier a été rythmé de rencontres individuelles avec un certain nombre d'acteurs qui ont contribué à enrichir la réflexion, notamment :

- Les services de l'Etat (DDTM), rencontrés les 3 septembre et 3 décembre 2019, le 28 octobre 2020 (les 18 février et 3 mai 2021),
- Les bailleurs sociaux, rencontrés le 9 juillet 2019, le 8 novembre 2019 et le 7 avril 2021.

## 1.3 L'ARTICULATION DU PLH AVEC LES AUTRES DOCUMENTS-CADRES

### L'articulation avec les documents de planification



Le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les autres documents de planification :

- Le PLH doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) : les orientations du PLH tiennent compte des options d'aménagement et des objectifs du SCoT relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la production de logements.

Or, le SCoT du Havre Pointe de Caux Estuaire, adopté en février 2012, ne couvre que les périmètres des anciens EPCI de la CODAH et de Caux Estuaire.

- Le PLH du Havre Seine Métropole s'inscrit donc dans un paysage sans document de SCoT s'imposant réellement à la réflexion. L'élaboration concomitante des deux documents permettra d'assurer une pleine compatibilité des orientations et des objectifs de production de logements. Les trois documents d'urbanisme (SCoT, PLH, PLUi en cours d'élaboration) reposent donc sur des axes stratégiques partagés.
- Les PLU doivent être compatibles avec le PLH.
- Le PLH doit également tenir compte des orientations et dispositions des politiques publiques sectorielles telles que le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV), le schéma départemental de l'autonomie ...

Pour Le Havre Seine Métropole, les particularités du PLH au regard des autres démarches liées sont importantes à souligner :

- Le PLH porte sur 6 années, c'est un dispositif qui porte sur un temps assez court comparé aux autres, aux effets correctifs longs et complexes. De ce fait, ce PLH est considéré comme une nouvelle « marche » dans un ensemble plus large.
- Comme le PLH est la seule démarche avec un programme d'actions échancé et monétarisé, il est attendu qu'il initie des changements de pratiques dans la manière de développer l'habitat sur le territoire, ambitieux mais réaliste;
- Ce 1er PLH à l'échelle de la CU privilégie aussi l'innovation et l'imagination dans un contexte qui demande de se réinterroger constamment.

## L'articulation avec la Conférence intercommunale du logement

La politique du logement menée par la Communauté urbaine s'inscrit dans une recherche de mixité sociale et d'égalité des chances dans l'habitat. Pour y parvenir, la Communauté urbaine entend agir sur :

- la construction de logements sociaux dans les secteurs les moins dotés,
- la maîtrise du développement du parc social et la recherche de diversification de l'offre dans les secteurs les plus dotés,
- la réhabilitation du parc social pour améliorer le confort des habitants, l'accessibilité et la performance énergétique des bâtiments, dans une logique de maîtrise des charges des locataires,
- la démolition du parc social obsolète,
- les politiques concertées de peuplement à l'échelle du territoire.

La Conférence intercommunale du logement s'impose aux EPCI dotés d'un PLH qui comprennent sur leur territoire un ou plusieurs quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

Les quartiers prioritaires sont au nombre de 7 sur le territoire de la Communauté urbaine : 6 au Havre et 1 à Gonfreville-l'Orcher.

La Communauté urbaine a ainsi mis en place sur son territoire une Conférence intercommunale du logement (CIL), instance partenariale réunissant tous les professionnels intervenant dans le champ des attributions de logements sociaux (organismes HLM, réservataires, communes,...) ainsi que les associations de lutte contre les exclusions, ou œuvrant pour le logement des personnes défavorisées.

La CIL définit :

- une politique intercommunale partagée et harmonisée d'attributions de logements sociaux et d'accueil des publics prioritaires,
- le processus visant à une meilleure information pour les demandeurs de logements sociaux sur le territoire (plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur).
- La CIL est également le lieu d'échange autour du diagnostic de l'occupation du parc social du territoire, en lien et en complément avec les diagnostics réalisés dans le cadre du contrat de ville et de l'élaboration du PLH.

## 2 LES ENJEUX D'HABITAT DU TERRITOIRE

### 2.1 UN PLH POUR FAIRE FACE ET ACCOMPAGNER LES TRANSITIONS

L'Habitat, facteur d'attractivité territoriale à part entière, permet d'accompagner certaines transitions capitales pour le territoire de la Communauté urbaine :

- Les transitions démographiques font apparaître des nouveaux besoins pour certaines catégories de la population (étudiants, jeunes, personnes âgées). L'offre territoriale en matière d'habitat devra permettre d'absorber ces transitions et d'accueillir de nouvelles populations.
- Le territoire de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole est déjà pleinement engagé dans un processus de transformation de son modèle énergétique. Les nouveaux procédés de construction comme les outils de rénovation actuellement à disposition permettront de contribuer pleinement à cette transition énergétique territoriale.
- La transition environnementale exige une action exemplaire en matière de gestion économe du foncier, de sobriété foncière. Le PLH devra, comme le PLUi, constituer un socle pour éviter la consommation des espaces naturels et agricoles.
- De nouvelles attentes sociétales en matière de logement, mises au premier plan par la crise sanitaire du COVID 19.

111

### 2.2 TROIS FACTEURS STRUCTURANTS LE DÉVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

#### Le ralentissement de la baisse démographique

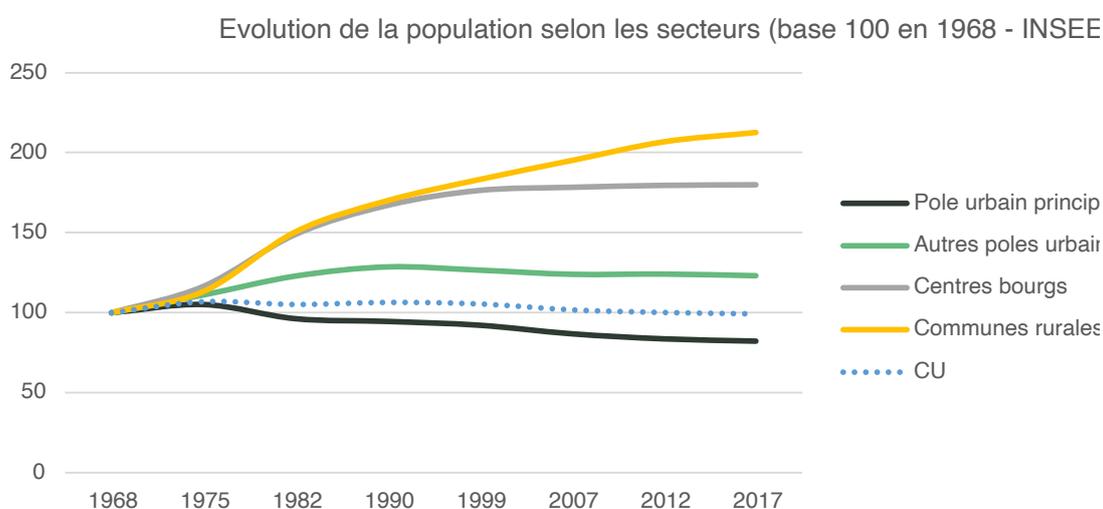
Le territoire de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole compte 269 300 habitants au recensement de la population de 2016 (Insee). Depuis 1975, la population a décliné de manière quasi constante et enregistre un recul total de 7 %, soit une perte de 20 300 habitants. Cette baisse de population concerne essentiellement les communes les plus peuplées de la Communauté urbaine. Au total, 4 des 6 communes de plus de 5 000 habitants de la Communauté urbaine connaissent une diminution sur cette période. La ville du Havre perd 47 500 habitants (-21,8 %), tandis que les autres communes de la Communauté urbaine accueillent 27 200 résidents supplémentaires (+38 %).

Toutefois, la baisse démographique observée au sein de la Communauté urbaine depuis 1975 a fortement ralenti sur les 5 dernières années : -0,22 % par an entre 2011 et 2016 contre -0,45 % par an entre 1999 et 2011. Cette récente atténuation est notamment liée à un phénomène de périurbanisation qui se poursuit, mais à un rythme moins soutenu.

Même si la population diminue, le nombre de ménages progresse continuellement depuis 1975 (+26%, soit +24 600 ménages). La progression du nombre de ménages s'explique par la diminution de leur taille (2,9 personnes en 1975, contre 2,2 en 2016), en raison de changements dans les modes de cohabitation, mais également du vieillissement de la population.

L'évolution démographique de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole s'explique d'abord par un solde migratoire déficitaire (-0,7 % par an depuis 1975), dans des proportions plus importantes que dans les EPCI de taille comparable (-0,2 % par an). Ce déficit concerne particulièrement la ville du Havre, tandis que le solde est relativement neutre en moyenne sur les autres communes de l'EPCI.

À l'inverse, le solde naturel reste positif (+0,6 % par an depuis 1975), même s'il est de moins en moins impactant (+0,8 % par an entre 1975 et 1982, contre +0,4 % par an entre 2011 et 2016).



Le ralentissement de la baisse de la population est un signe dont il faudra poursuivre l'observation pour voir si cette tendance s'inscrit plus nettement dans la durée.

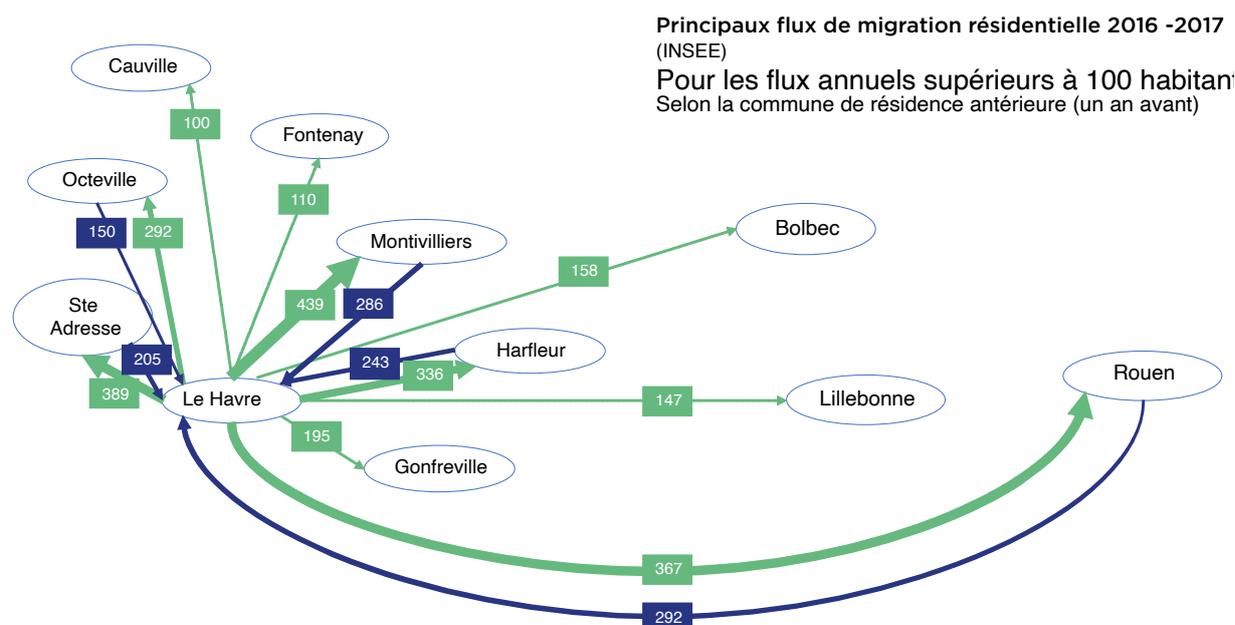
La crise sanitaire débutée en 2020 pourrait être un accélérateur de cette tendance. Les choix en matière de lieux de résidence, grâce à la généralisation du télétravail, associés aux atouts de la Communauté urbaine en matière de qualité de vie, de prix de l'immobilier, de présence d'une façade maritime, sont autant d'éléments qui pourraient convaincre des ménages à s'implanter sur le territoire.

Le vieillissement de la population est aussi un élément sociodémographique clé à prendre en compte. Avec l'allongement de la durée de vie et la mutation démographique sans précédent auxquels la société française est confrontée, la question du logement des personnes vieillissantes, qu'elles soient valides, en perte d'autonomie ou dépendantes devient un enjeu majeur. Cette évolution s'inscrit dans un rythme similaire aux données nationales, et de ce fait, est le présage de changements majeurs à analyser.

La Normandie connaîtrait à l'horizon 2050 un vieillissement progressif de sa population. Selon les hypothèses de poursuite des dernières tendances passées, les seniors (65 ans ou plus) représenteraient 30 % de la population régionale. Cette approche prospective souligne la nécessité de proposer des réponses variées aux personnes âgées. Il s'agit dès maintenant d'organiser la ville et les services, de favoriser l'adaptation des logements et de déployer sur le territoire des programmes diversifiés, et ce de manière concertée.

## La répartition de l'offre nouvelle de logements : des complémentarités à développer entre les communes

Globalement, dans le contexte démographique local, les pôles urbains perdent des habitants, les centres bourgs semblent en stagnation, et les communes rurales poursuivent leur croissance. Les pôles urbains sont aussi des pôles de service et d'emplois majeurs, générant donc des déplacements pour des habitants dans une logique résidentielle d'éloignement. Ces évolutions contrastées conduisent à un étalement urbain assez marqué.



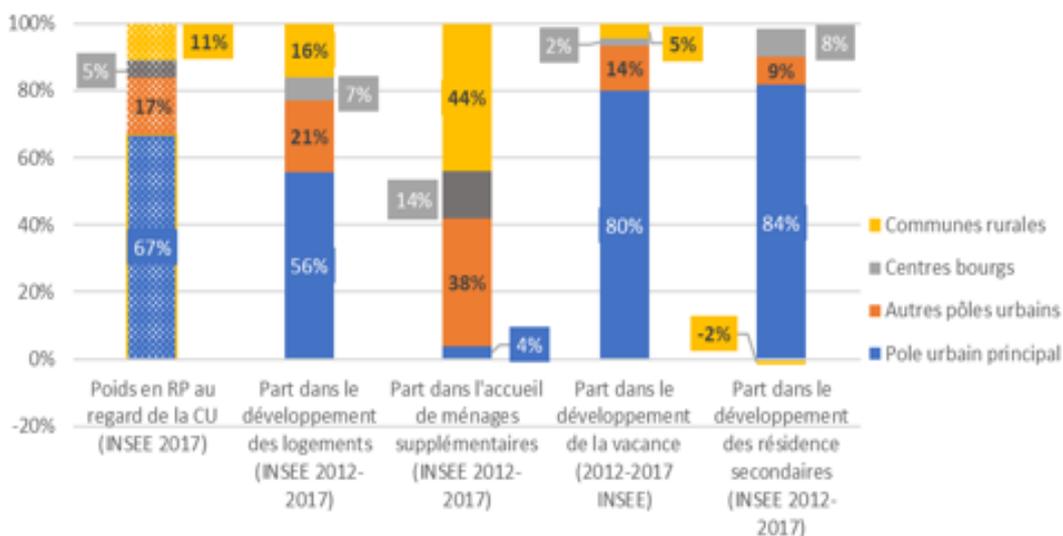
De plus, le développement en communes rurales est souvent synonyme de consommation d'espaces naturels et agricoles. Les pôles urbains, en particulier le pôle central, sont en revanche dans une logique claire de renouvellement ou d'exploitation de sols déjà artificialisés, comme des friches par exemple. Le territoire a connu de nombreuses opérations de rénovation urbaine, achevées pour la plupart au milieu des années 2010, celle de Gonfreville l'Orcher en 2020, en même temps que démarre celle liée au NPNRU au Havre, sur le secteur Gravelle La Vallée.

Les dynamiques démographiques locales conduisent à un solde migratoire négatif de la ville centre qui, statistiquement, n'accueille pas de nouveaux ménages. Dans ce contexte, le développement de l'offre de logement favorise la croissance du nombre de logements vacants.

Par effet de vases communicants, le parc de logements neufs du territoire, attractif, trouve preneur aisément parmi les ménages du territoire, qui quittent alors leurs anciens logements. Compte-tenu de la faible tension sur le marché immobilier local et du contexte démographique, ces logements anciens ne retrouvent plus preneurs.

Ainsi, la production de logements dans pôle urbain principal a peu d'effets sur l'accueil et le maintien des ménages. Ce sont surtout les autres pôles urbains et les communes rurales qui accueillent des ménages sur la dernière période observée.

Ces écarts entre les différents secteurs (pôles urbains, centres-bourgs et communes rurales) mettent en évidence la nécessité de proposer un développement équilibré de l'offre de logement sur le territoire.



Le contexte démographique actuel conjugué à la lutte contre l'artificialisation des sols, met en évidence la nécessité de s'appuyer sur un développement équilibré de l'offre de logement sur le territoire communautaire, jouant sur les complémentarités entre les communes. Il y a effectivement un enjeu fort pour trouver le juste équilibre entre la production de logement neuf, la mobilisation du parc existant, la réhabilitation, pour infléchir la tendance observée et favoriser l'arrivée de nouveaux ménages dans les pôles urbains. Cette complémentarité constitue le facteur clé pour développer l'offre de logement dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

La modernisation de l'offre de logement passe donc par le nécessaire développement du neuf, mais aussi, et avant tout, par la prise en compte du parc existant et du nombre accru d'opérations de renouvellement urbain. En ce sens, le PLH de la Communauté urbaine se doit d'être proactif dans une logique d'amélioration vertueuse, pour garantir le bon équilibre et la qualité des logements. Le développement d'un parc neuf doit se faire au service de l'ensemble du territoire et de ses habitants, par une meilleure prise en compte de la demande pour répondre à la diversité des besoins.

## 2.3 DES ENJEUX CLÉS ISSUS DES TRAVAUX PARTENARIAUX

Le diagnostic du PLH de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole a permis d'identifier les enjeux et de les partager avec l'ensemble des partenaires. Une première vision commune en matière d'habitat sur le territoire a ainsi pu se dégager et fournir des éléments de base pour la définition des orientations stratégiques du PLH :

- La modernisation et le renouvellement du parc de logements
  - Un parc de logements anciens
  - Une rénovation engagée et à poursuivre dans les pôles urbains : massification de la rénovation énergétique, copropriétés, parc social, accessibilité
  - Une vacance importante des logements anciens privés dans le pôle urbain principal
  - Une offre à diversifier et une qualité à promouvoir.

- La prise en compte du changement climatique et du défi énergétique
  - Une urgence qui s'impose et que la collectivité peut anticiper
  - Une collectivité déjà engagée dans la massification de la rénovation énergétique.
  
- La redynamisation et la revitalisation des centralités
  - Des centres-bourgs ayant une part importante de logements anciens construits avant 1945, à valoriser car présentant une véritable qualité architecturale
  - Un tissu de centres-bourgs à faire vivre, du foncier disponible ou des logements à remobiliser, indispensable pour la reconquête démographique et la vitalité du territoire, ainsi que pour son attractivité;
  
- L'élaboration d'une stratégie foncière communautaire
  - La nécessité de prendre en compte de nouveaux enjeux : optimisation foncière, limitation de la consommation foncière en extension, gestion des risques, dispositions de la loi ELAN pour la construction sur le littoral
  - Une production de logements qui s'est parfois écartée des ambitions du territoire quantitativement et qualitativement.
  
- Le développement de partenariats avec les acteurs de l'habitat et l'accompagnement des communes dans leurs projets
  - Un partenariat existant avec les bailleurs sociaux à renforcer pour faire coïncider leurs actions avec les ambitions de la collectivité
  - Un nouveau territoire d'intervention intercommunal qui nécessite un travail accru de communication et de diffusion de l'information sur les dispositifs auprès des élus
  - Des petites communes peu ou non pourvues en services techniques, qui ont besoin d'un appui en ingénierie.
  
- La compréhension et l'accompagnement des fragilités liées à l'habitat
  - La coordination de la lutte contre l'habitat indigne pour faire reculer l'habitat dégradé sur le territoire
  - L'accompagnement à l'adaptation des logements au vieillissement et à l'accès à un logement adapté et/ou accessible
  - L'organisation d'une réponse quantitative et qualitative pour loger les jeunes et les étudiants.

Ces enjeux s'articulent avec les autres politiques communautaires. Le développement de l'habitat doit se faire dans des secteurs favorables, où les dimensions relevant de la santé, des déplacements, du développement durable, de la salubrité, des risques majeurs..., doivent être prises en compte.

Ils révèlent aussi les inégalités territoriales qu'il convient de maîtriser.

Le parc social est ainsi concentré dans 4 communes de la Communauté urbaine (Le Havre, Harfleur, Gonfreville-l'Orcher, Montivilliers) et moins développé dans certains quartiers des pôles urbains et les autres communes du territoire. En parallèle, 3 communes (Octeville-sur-Mer, Sainte-Adresse, Saint-Romain-de-Colbosc) doivent poursuivre le développement du parc social afin d'atteindre les objectifs qui leur sont fixés par l'article 55 de la loi SRU.

# 3 QUATRE GRANDES ORIENTATIONS POUR RÉPONDRE À CES ENJEUX

Les orientations du PLH définissent une stratégie partagée en matière d'habitat et affirment les priorités et choix politiques de la collectivité face aux grands constats et enjeux identifiés. Elles reflètent donc les ambitions du territoire et forgent une culture commune de l'habitat pour les élus et les partenaires du programme.

A la lumière des constats établis et des enjeux identifiés émergeant du diagnostic et de la phase de concertation, le premier programme local de l'habitat de la Communauté urbaine s'articule autour de quatre grandes orientations stratégiques :

## ① L'exigence d'un développement territorial qualitatif au service de la qualité de vie

Cette orientation traite du volet développement territorial : un PLH engagé dans une approche vertueuse et durable pour offrir un cadre de vie qualitatif en prise avec les grandes transitions (écologiques, économiques, sanitaires, environnementales) à l'œuvre.

## ② Le renouvellement en profondeur du parc de logements au service de l'attractivité du territoire

Cette orientation recouvre plus spécifiquement le volet patrimoine : un PLH proposant une approche globale du renouvellement du parc pour maintenir et améliorer son attractivité.

## ③ Une politique sur-mesure au service des itinéraires résidentiels des habitants

Il s'agit ici d'aborder le volet « ménages » : un PLH de proximité au service des parcours résidentiels des habitants, et des actions visant à accompagner les publics spécifiques pour répondre à leurs besoins en logement.

## ④ Un projet co-construit pour la cohésion et la cohérence territoriale au service du développement local

Cette orientation traite de la gouvernance : un PLH participatif et co-construit pour une mise en œuvre concertée et cohérente, et une coordination des acteurs afin de favoriser l'accès au logement et lutter contre l'habitat indigne.

### 3.1 ORIENTATION 1 « L'exigence d'un développement territorial qualitatif au service de la qualité de vie » : déclinaison opérationnelle

L'exigence d'un développement territorial qualitatif suppose de dépasser la stricte approche du logement en lui-même pour le concevoir dans son environnement global. L'accessibilité aux services de proximité, l'intégration paysagère, la qualité des matériaux, la diversification des produits proposés, sont autant d'éléments qui rentrent en jeu pour que les habitants disposent d'un cadre de vie de qualité et durable.

Inscrire l'exigence d'un développement territorial qualitatif dans la politique locale du logement doit aussi permettre de préparer les grandes transitions auxquelles le territoire devra faire face en posant dès maintenant les principes d'aménagement tenant compte des changements climatiques, économiques, sanitaires, énergétiques.

#### Actions n° 1 et 2 : Définir une stratégie foncière globale à l'échelle du territoire et décliner la stratégie foncière en programme d'actions

La politique foncière de la Communauté urbaine doit servir d'outil opérationnel à la réalisation des projets et constituer l'occasion de travailler, en continu, sur la mobilisation de montages opérationnels et financiers innovants.

Par une politique foncière transversale au service d'un développement territorial qualitatif, la Communauté urbaine entend prendre en compte les sujets d'aménagement, de renouvellement et de préservation, tout en anticipant sur le vieillissement de la population, l'évolution des risques, le réchauffement climatique, les enjeux de préservation des ressources naturelles...

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, la mise en place d'une stratégie foncière, avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier de Normandie et de la Région Normandie, doit permettre d'anticiper le développement des projets et de maîtriser leur qualité, via :

- L'identification de fonciers stratégiques mobilisables, en lien avec les communes,
- La volonté de cibler des fonciers permettant de conforter les centres villes et centres bourgs, et de développer de l'habitat dans des secteurs offrant une véritable centralité. L'ambition de la collectivité est bien de limiter la consommation de terres naturelles et agricoles et de lutter contre la vacance du parc privé.
- La mobilisation des acteurs et des ressources pour une mise en œuvre partagée et optimisée de la stratégie foncière,
- Son articulation avec les autres politiques stratégiques de la Communauté urbaine (agricole, protection de la ressource en eau, nature, énergie...).

La mise en œuvre de la stratégie foncière sera déclinée dans un programme d'actions foncières qui précisera :

- Les axes de l'intervention foncière, notamment en matière de reconversion de friches et les financements associés,
- Les priorisations en matière d'opportunités foncières,
- Les modalités de veille foncière à mettre en place afin d'être réactif pour la mobilisation de foncier.

## Action n°3 : Favoriser la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs

Les centres villes et les centres bourgs se définissent par quatre fonctions stratégiques principales : identité patrimoniale et économique, services, habitat. La présence d'habitants en cœur des centralités est un élément indispensable à leur vitalité commerciale, à leur animation et à leur attractivité. Dans la perspective d'une optimisation foncière et d'un développement territorial qualitatif, le soutien de la collectivité doit porter prioritairement sur ces centralités. L'objectif du PLH est de donner des qualités contemporaines aux logements des centres-villes et des centres-bourgs afin de les rendre davantage attractifs.

Ainsi, les communes ont des besoins de requalification du parc privé ancien dégradé inadapté ou énergivore. Un diagnostic approfondi sur les secteurs à enjeux de requalification doit permettre d'identifier les actions à développer : opération d'amélioration de l'habitat, action multi sites...

Par ailleurs, les communes de Criquetot l'Esneval, Etretat et Saint-Romain-de-Colbosc bénéficient du programme « Petites villes de demain », qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement.

## Action n°4 : Accompagner les projets de réutilisation de biens des communes rurales et des centres-bourgs pour de l'habitat

Parmi les enjeux identifiés, la redynamisation et la revitalisation des centralités revêt un enjeu majeur de par la présence :

- D'une part importante, dans les centres-bourgs, de logements anciens construits avant 1945, qui sont à valoriser car présentant une qualité architecturale ;
- D'un tissu de communes rurales à faire vivre, avec des bâtis à remobiliser, levier indispensable pour l'attractivité et la vitalité de ces communes.

Dans ce cadre, la Communauté urbaine souhaite accompagner les communes rurales dans leurs projets de réutilisation de biens dont elles sont propriétaires, en privilégiant les opérations de réhabilitation du bâti existant plutôt que les constructions nouvelles, à des fins d'habitat pour des ménages modestes.

## Action n°5 : Soutenir la démolition des logements sociaux obsolètes

La démolition de logements sociaux est envisagée pour exclure du parc existant des logements vétustes, cumulant des problématiques techniques et occupationnelles.

Malgré d'importantes interventions menées sur les quartiers de la politique de la ville (QPV) dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain d'envergure (GPV, PNRU, PNRQAD), des poches d'habitat obsolète demeurent.

La Communauté urbaine souhaite soutenir la démolition de ces logements sociaux obsolètes situés en QPV et en territoires de veille active.

La diversification de l'habitat sera privilégiée, en lieu et place des logements démolis, avec l'appui de la Communauté urbaine.

## Action n°6 : Se doter d'une charte territoriale de qualité du cadre de vie et de l'habitat

Il s'agit de conjuguer les objectifs quantitatifs de production de logements avec une démarche qualitative large s'accompagnant de prérequis architecturaux, environnementaux et sanitaires qui tiennent compte des grandes transitions pour lesquelles le territoire devra s'adapter.

Cette ambition doit permettre de lutter contre l'étalement urbain, de favoriser l'implantation de nouveaux logements dans des secteurs accessibles et dotés de services de proximité, de favoriser la mixité des opérations pour répondre à des besoins variés. Il convient, dès maintenant, de créer les conditions favorables à la réalisation d'un cadre de vie attractif et qualitatif pour les ménages du territoire.

Plusieurs facteurs de changements sont à prendre en considération :

- Ecologiques et environnementaux : pour une meilleure performance énergétique et environnementale du territoire, une attention particulière devra être portée sur la qualité et à la durabilité des matériaux, la réutilisation de l'eau, la préservation des espaces naturels, le développement de mobilités adaptées...
- Sociaux : en prenant en compte le profil de la population présente et en envisageant une répartition plus équilibrée du parc social.
- Sanitaires : une préoccupation croissante à l'issue de la crise sanitaire liée à la covid-19 et ses effets en matière de confinement et de « nouvelles pratiques du logement » ...

Ces sujets sont ceux auxquels le territoire va devoir faire face et qu'il faudra accompagner. Il s'agit donc de les inscrire dès maintenant dans une approche prospective, en anticipant les besoins futurs des populations, et pro-active dans les actions, en agissant directement auprès des opérateurs et constructeurs pour les inscrire dans les réalisations.

119

## Action n°7 : Anticiper l'impact du changement climatique sur l'habitat

Le territoire de la Communauté urbaine est soumis à un certain nombre de risques et notamment des risques liés au phénomène d'inondations que ce soit par débordements de cours d'eau, par ruissellement, par remontée de nappes ou par submersion marine.

Cette exposition aux risques est amenée à croître avec les effets du réchauffement climatique. Un des enjeux de demain est donc de continuer à loger la population tout en la protégeant de ces risques et en répondant à des objectifs de sobriété foncière.

## 3.2 ORIENTATION 2

### « Le renouvellement en profondeur du parc de logements au service de l'attractivité du territoire » : déclinaison opérationnelle

Au début des années 2000, l'attractivité était presque exclusivement appréhendée sous l'angle économique. Un territoire attractif était celui qui était en capacité de présenter des secteurs d'implantation appropriés aux entreprises. Les fondements de l'attractivité territoriale ont considérablement évolué depuis. La qualité de vie constitue désormais un atout décisif pour attirer habitants et acteurs économiques. Au cœur de la qualité de vie, l'habitat est un moyen d'attirer et de rendre le territoire plus désirable.

La crise sanitaire liée à l'épidémie de la COVID-19 a redéfini le rapport à l'habitat. Elle impacte les modes de vie et oblige à repenser l'habitat de demain et l'aménagement du territoire. La Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole a des atouts à faire valoir dans ce domaine.

Continuer à intervenir massivement sur le parc de logements pour répondre aux besoins des habitants en ayant une approche globale de l'habitat constitue une orientation forte du PLH de la Communauté urbaine.

Il s'agit ici de poursuivre la rénovation du parc de logements, mais aussi d'aller plus loin et de proposer une approche d'ensemble. Le juste équilibre devra être trouvé entre la réhabilitation, la démolition, la remobilisation de logements vacants et la construction neuve. Le renouvellement du parc et sa modernisation passeront aussi par une réflexion sur la mixité des opérations que cela soit en termes de typologie de logements proposés, que de localisation afin de limiter les spécialisations territoriales existantes. Tout cela doit permettre de moderniser le parc de logements du territoire pour être toujours plus proche des besoins des habitants.

#### Action n°8 : Assurer une production équilibrée et diversifiée pour répondre aux besoins du territoire

Quantifier la production de logements sur le territoire tient compte de plusieurs facteurs sociodémographiques :

- Le desserrement des ménages,
- Le renouvellement du parc de logements,
- La variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.

Le scénario démographique est associé à ces différents facteurs d'évolution, et donne ainsi l'ambition de la collectivité en termes d'évolution de sa population.

La Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole fait face depuis plusieurs années à une baisse de sa population, principalement causée par un déficit migratoire, notamment des jeunes. Compte-tenu de ces tendances et de l'état du parc de logements (ancienneté et vacance, principalement dans la ville centre), la Communauté urbaine souhaite associer les 3 types d'interventions pour quantifier le besoin en logements, à travers une approche « en solde », tout en tenant compte des ambitions suivantes :

- Poursuivre la réhabilitation des logements autour de trois axes - dégradation, rénovation énergétique, autonomie et accessibilité - pour élever la qualité résidentielle des logements et favoriser leur attractivité,

- Réduire la vacance des logements du parc privé, notamment celle de longue durée,
- Démolir les logements les plus obsolètes.

Compte-tenu de la concentration du parc social, son développement devra répondre à l'enjeu de rééquilibrage territorial en lien avec les orientations de la Conférence intercommunale du logement.. Pour ce faire, il est proposé de :

- Fixer des objectifs permettant aux communes déficitaires en logements sociaux de progressivement rééquilibrer la structure de leur parc,
- développer préférentiellement la réalisation de nouvelles opérations de logements sociaux sur les secteurs peu pourvus,
- Limiter la progression du parc social dans les communes déjà fortement pourvues,
- Partager une politique foncière permettant de réaliser des programmes de logements sociaux,
- Proposer des soutiens financiers en adéquation avec le caractère social des réalisations (PLAI, PLAI adapté) et avec l'ambition d'accompagner la réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration,
- Produire un minimum de 30% de PLAI, dont 10% de ces 30% en PLAI adapté, afin de développer une offre à bas loyer accessible aux ménages modestes, et d'atteindre les obligations en matière d'attributions en direction de ces ménages (loi égalité et citoyenneté et loi ELAN).
- Favoriser la construction de logements dont les surfaces et les loyers sont maîtrisés pour répondre aux besoins et aux capacités financières des ménages éligibles,
- Poursuivre les efforts engagés en matière d'accueil des ménages les plus fragiles, afin d'atteindre au moins 25 % des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés au bénéfice des ménages appartenant au 1er quartile des demandeurs. Ce taux a progressé sur la Communauté urbaine, passant de 17,30% en 2018 à 20,66% en 2020.

121

## Action n°9 : Accompagner la sortie de vacance

Le développement de l'offre de logements constitue un enjeu fondamental pour répondre aux besoins des ménages. A ce titre, la remise sur le marché de logements vacants représente un potentiel non négligeable, d'autant plus que la vacance des logements du parc privé a progressé ces dernières années, et concerne toutes les typologies de communes.

Intervenir sur la vacance revêt un double intérêt : limiter son augmentation et capter les logements vacants de longue durée pour les remettre sur le marché immobilier et développer l'offre de logements à loyers abordables.

La Communauté urbaine entend se doter d'outils pour mieux connaître la vacance du parc privé, et inciter les propriétaires à remettre leurs logements sur le marché, en mobilisant les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé.

## Action n°10 : Accompagner la transformation des quartiers en renouvellement urbain (NPNRU/PNRQAD)

Deux conventions de renouvellement urbain conclues avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) sont en œuvre sur le territoire :

- Celle relative au Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, conclue pour la période 2011-2016 au Havre, de part et d'autre du Cour de la République, qui a permis la requalification de 3 îlots dégradés, la réalisation d'aménagements de proximité, la dynamisation de l'activité économique et la réalisation d'un équipement socio-culturel majeur, le pôle Simone Veil. Il reste quelques opérations à finaliser, notamment celles de l'îlot Haudry (création de logements, aménagement des espaces publics).
- Celle relative au Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), conclue le 16 octobre 2019 pour le quartier Vallée Béreult / Graille la Vallée. Les actions vont concerner la démolition de logements sociaux (groupe Graille la Vallée - Alcéane - 432 logements), la création d'un parc sportif, la réalisation d'une nouvelle zone d'habitat individuel en accession et la résidentialisation du groupe Les Tréfileries (propriété du bailleur Immobilière Basse Seine).

## Action n°11 : Déployer le soutien aux opérations de rénovation menées par les bailleurs sociaux

Dans la perspective d'améliorer la qualité du parc social et de maintenir la vacance au niveau actuel, la Communauté urbaine souhaite poursuivre son engagement dans le soutien aux opérations de rénovation menées par les bailleurs sociaux.

L'Union Sociale pour l'Habitat de Normandie a recensé un objectif de réhabilitation de 6 500 logements sociaux sur la durée du PLH, que la Communauté urbaine accompagnera à hauteur d'environ 1 000 logements.

Le plan de relance de l'Etat contribuera également à soutenir des opérations de réhabilitation, sur les volets réhabilitation lourde et rénovation énergétique.

La modernisation du parc social doit s'articuler autour de trois axes d'intervention, indissociables :

- L'amélioration de la performance énergétique des logements, pour diminuer les charges des locataires et contribuer au développement durable et au confort de vie.
- La réhabilitation en profondeur, qui permet d'élever en qualité le parc existant et de le moderniser, en phase avec les attentes des ménages.

- L'accessibilité du parc, pour répondre à l'enjeu du vieillissement de la population.

## Action n°12 : Consolider les actions de la plateforme de la rénovation pour l'habitat privé

L'ambition du territoire est d'accompagner les ménages dans leurs projets de rénovation, qu'il s'agisse des propriétaires occupants comme des propriétaires bailleurs, pour leurs travaux individuels ou sur les parties communes d'une copropriété.

L'objectif est d'intervenir en amont, avant que les logements n'atteignent une dégradation importante, dans un souci de maintien d'un certain niveau de confort et d'adaptabilité des logements.

La plateforme de la rénovation est l'outil opérationnel de la rénovation de l'habitat privé du territoire, qui accompagne les ménages du premier contact jusqu'à la réalisation des travaux pour les projets les plus aboutis. Un conseil technique est donné, tout comme les conseils sur le financement des travaux ou leur subventionnement.

La plateforme de la rénovation est également l'outil opérationnel permettant la massification de la rénovation énergétique des logements. En effet, l'ambition est d'atteindre des niveaux de gain minimum pour le traitement des logements à long terme, et ce dans l'optique du « tout BBC » à l'horizon 2050.

## Action n°13 : Favoriser l'accession sociale à la propriété sur les secteurs à enjeux

La Communauté urbaine souhaite accompagner la diversification de l'habitat, engagée sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville, dans le cadre des différents programmes nationaux de renouvellement urbain menés sur le territoire (PNRU, PNRQAD).

La volonté de la Communauté urbaine est d'accompagner les opérations d'accession à la propriété sur ces secteurs, où elle peine réellement à se développer (QPV, 300 mètres QPV, territoires de veille active, NPNRU).

La Communauté urbaine entend également engager une réflexion sur le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS), qui permet de développer des logements en accession maîtrisée grâce à la dissociation du foncier (propriété d'un Organisme de Foncier Solidaire - OFS) et du bâti (propriété, sous conditions, du ménage).

Un déploiement de ce nouveau dispositif est à envisager notamment sur les communes

déficitaires en logements sociaux, où le foncier est plus onéreux.

### 3.3 ORIENTATION 3

#### « Une politique sur-mesure au service des itinéraires résidentiels des habitants » : déclinaison opérationnelle

Une des ambitions du Programme Local pour l'Habitat de la Communauté urbaine est de faciliter les itinéraires résidentiels des ménages et d'apporter des réponses adaptées aux besoins particuliers des personnes défavorisées et des publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes, gens du voyage).

Il s'agit, au travers de cette orientation, de décliner et d'accompagner la mise en œuvre locale des plans et schémas départementaux suivants :

- Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), piloté par l'État et le Département, qui définit les objectifs et les mesures permettant aux personnes ou familles en difficultés d'accéder à un logement décent et de s'y maintenir.
- Le schéma départemental de l'autonomie, consacré aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées, qui identifie les besoins sociaux et médico-sociaux de la population, et les besoins de développement, d'adaptation et de transformation de l'offre.
- Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, qui prescrit la réalisation des aires permanentes d'accueil et des opérations de sédentarisation. Il définit la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui les fréquentent.

#### Action n°14 : Accompagner le vieillissement et la perte d'autonomie de la population

Les projections de population à l'échelle de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole mettent en évidence que la population de 65 ans et plus va augmenter fortement dans les années à venir jusqu'à représenter un tiers de la population à l'horizon 2050. Cela suppose d'être en mesure d'apporter des solutions adaptées, et plus largement d'avoir une réflexion sur l'organisation et l'aménagement des espaces urbains et la localisation des services.

Le phénomène du vieillissement de la population s'accompagne d'une nécessaire adaptation des logements qu'il convient d'anticiper. Les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap aspirent à plus d'autonomie et à rester à domicile le plus longtemps possible.

Pour rendre possible et effective une véritable politique de maintien à domicile, l'adaptation du logement au vieillissement et au handicap de la population est une condition indispensable à ce maintien en milieu urbain comme en milieu rural : famille d'accueil, béguinage, ... L'adaptation des logements vise aussi bien le parc privé que social, aussi bien les locataires que les propriétaires, aussi bien le flux de logements neufs que le stock de logements existants.

La Communauté urbaine, accompagnée de ses partenaires, souhaite apporter des réponses à l'amélioration de l'habitat des personnes âgées ou en situation de handicap à travers :

- Le développement d'une offre adaptée et accessible,
- L'accompagnement des travaux d'adaptation,

- La mise en relation des personnes en situation de perte d'autonomie ou de handicap et de l'offre adaptée, en consolidant le partenariat avec les partenaires sociaux, médico-sociaux, et les bailleurs sociaux.

## Action n°15 : Accompagner l'accès au logement des jeunes et des étudiants

Le Programme Local pour l'Habitat de la Communauté urbaine entend porter une attention particulière sur le public jeune et étudiant.

Les pôles d'attractivité, le rayonnement et le développement économique qui caractérisent la Communauté urbaine sont facteurs d'une importante mobilité des ménages, principalement des jeunes (mutation professionnelle, apprentissage, formation continue...).

La Communauté urbaine et ses partenaires ont engagé en mars 2021 la réalisation d'une étude sur le logement pour les jeunes actifs en insertion ou en difficulté d'insertion socio-professionnelle, qui a pour objectif de connaître l'offre existante, objectiver les besoins non couverts et identifier les difficultés rencontrées (freins, besoins d'accompagnement...). Le PLH s'attachera à décliner de façon opérationnelle les conclusions de cette étude.

En matière de logement étudiant, l'enjeu est de mobiliser le parc existant et de développer des logements abordables pour les étudiants les plus modestes :

- En labellisant des logements du parc privé à destination des étudiants via l'action de l'association havraise pour le logement étudiant, qui réunit l'ensemble des établissements de l'enseignement supérieur du territoire et la Communauté urbaine,
- En développant la colocation,
- En accompagnant le développement d'une offre nouvelle à bas loyers.

125

## Action n°16 : Améliorer l'accueil des gens du voyage et répondre aux besoins de sédentarisation

Avec l'aide de l'État et du Département, la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole répondra aux prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2020-2025 et poursuivra le développement de la sédentarisation des gens du voyage.

Il s'agira de réhabiliter l'aire d'accueil du Havre, afin de l'adapter aux besoins actuels, de la mettre aux normes techniques en vigueur et de l'adapter au vieillissement de la population.

La Communauté urbaine, en lien avec les communes de plus de 5 000 habitants du territoire, s'attachera à développer la sédentarisation des gens du voyage, par la création de terrains familiaux locatifs et / ou d'habitat adapté, en partenariat avec les bailleurs sociaux du territoire. La Communauté urbaine va livrer début 2022 une première opération de terrains familiaux locatifs sur la commune d'Harfleur, permettant l'accueil de 6 ménages.

La Communauté urbaine s'attachera à mettre en œuvre un projet social des aires d'accueil, en lien avec les institutions compétentes (Département, Education Nationale, ARS, ...).

## Action n°17 : Répondre aux besoins de logements liés à l'emploi

L'accueil des actifs sur le territoire intercommunal est un enjeu majeur pour être en capacité de soutenir le développement économique local. L'objectif est de proposer des offres adaptées aux besoins des salariés qui viennent s'y installer, et ainsi favoriser l'emploi.

Des études spécifiques permettront d'orienter et d'appuyer la programmation d'une offre adaptée et d'actions ciblées. L'objectif est aussi de renforcer les partenariats institutionnels existants et d'en développer de nouveaux, en vue de déployer les dispositifs d'accès au logement au bénéfice des actifs.

### **3.4 ORIENTATION 4**

#### **« Un projet co-construit pour la cohésion et la cohérence territoriale au service du développement local » : déclinaison opérationnelle**

La gouvernance est un élément clé de la mise en œuvre opérationnelle du Programme Local de l'Habitat. Il s'agit ici de mettre au premier plan l'intérêt communautaire pour que les actions mises en œuvre permettent un développement local cohérent et en phase avec les enjeux identifiés.

Dans ce cadre, il apparaît nécessaire de délimiter les grands principes permettant de piloter collectivement le PLH et de s'assurer de la bonne mise en œuvre des grandes orientations stratégiques de la Communauté urbaine.

La coordination des acteurs pour l'accès au logement est le rôle de la Conférence intercommunale du logement, co-pilotée par la Communauté urbaine et l'Etat. Cette coordination permet de mobiliser chaque acteur, dans son domaine de compétence, pour accompagner le relogement des publics, dont certains peuvent se trouver en difficulté.

#### **Action n°18 : Mettre en œuvre des instances partenariales de pilotage**

Mettre en œuvre une stratégie communautaire en matière d'habitat implique de se doter d'une instance de gouvernance pour animer et faire vivre le partenariat et guider l'action communautaire. C'est un point clé de la réussite du PLH.

La réussite du PLH repose sur un réseau de partenaires impliqués, voire responsables de la mise en œuvre de certaines actions : communes, bailleurs sociaux, services de l'Etat, institutions, associations, propriétaires, promoteurs, ...

Il conviendra de mettre en place le partenariat du PLH 2022-2027, et de suivre la réalisation des actions (évaluations annuelles et à mi-parcours, suivi budgétaire, ...).

#### **Action n°19 : Renforcer l'observation Habitat/Foncier**

Le code de la construction et de l'habitation impose aux collectivités de mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier dans le cadre de la mise en œuvre du PLH (cf. article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation). L'observatoire de l'habitat doit permettre de comprendre et d'évaluer la mise en œuvre des actions, afin de pouvoir les ajuster aux besoins et de pouvoir dresser les bilans d'évaluation, à mi-parcours et à la fin du programme. Il doit aussi permettre de comprendre l'évolution des marchés immobiliers locaux d'une part, et de comprendre les itinéraires résidentiels des ménages sur le territoire d'autre part, pour appréhender les évolutions à l'œuvre.

En matière de logement, la Communauté urbaine poursuivra et développera les éléments de diagnostic et d'analyse suivants : répertoire du parc locatif social, occupation du parc social, demande de logement social, observatoire des ventes HLM, qui participent à alimenter les travaux de la Conférence intercommunale du logement.

La Communauté urbaine s'est également engagée dans le réseau national des observatoires territoriaux du logement étudiant, développé par la FNAU et l'AVUF.

Il s'agit pour la collectivité de disposer d'un dispositif opérationnel, dont les études et analyses pourront être partagées annuellement, permettant de conforter, d'ajuster ou de réorienter les actions du PLH.

## Action n°20 : Conforter le Soutien Technique Opérationnel aux communes rurales et centres-bourgs

La réussite du PLH passe par la mobilisation des communes et par des partenariats actifs avec l'ensemble des acteurs concernés.

Ce PLH s'inscrit dans une démarche renouvelée d'accompagnement des communes peu dotées en services techniques dans le développement de projets d'habitat, au travers du « Soutien Technique Opérationnel aux Communes ». Il se traduit par un groupe de travail associant la Communauté urbaine, le CAUE de Seine-Maritime, l'AURH et la DDTM.

L'objectif est de favoriser la culture de projets et de soutenir les initiatives locales en particulier dans les centres-bourgs et territoires ruraux, où les communes peuvent manquer de capacités financières et de compétences ou savoir-faire pour appréhender la complexité des montages de projets.

L'objectif visé est d'accompagner les communes qui le souhaitent dans le développement de projets de qualité répondant aux objectifs communautaires retranscrits dans le PLH.

## Action n°21 : Coordonner l'intervention des acteurs pour l'accès au logement et la lutte contre l'habitat indigne

La Communauté urbaine mène une politique active en faveur de l'accès au logement des publics fragiles et spécifiques, déclinée au sein de la Conférence intercommunale du logement.

Dans le cadre de la réforme des attributions des logements sociaux, elle a ainsi mis en place une politique intercommunale du logement, déclinée en deux axes principaux :

- La gestion de la demande de logement social et l'information du demandeur, développées au sein du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur ;
- Des orientations en matière d'attributions de logement, qui visent des objectifs de mixité et d'équilibre entre les territoires.

Les orientations opérationnelles identifiées visent tout particulièrement :

- A définir un système de cotation de la demande de logement social, partagé à l'échelle du territoire, et qui soit un véritable outil de pédagogie vis-à-vis du demandeur de logement, et d'aide à la décision pour l'attribution des logements sociaux ;
- A étudier la pertinence, pour le territoire, de créer un service communautaire d'accueil, d'information et d'orientation du demandeur de logement social ;

- A favoriser le parcours résidentiel des ménages et les mutations au sein du parc social, par la mobilisation de l'instance de relogement ad hoc de la Communauté urbaine, et le développement d'actions partenariales spécifiques en vue de faciliter les mutations ;
- A favoriser l'accès au logement des publics en difficulté (troubles psychiques, addictions, situations d'expulsion locative, ...) ;
- A mobiliser le contingent communautaire, constitué en contrepartie des garanties des emprunts des bailleurs sociaux, au bénéfice des ménages de l'ensemble du territoire accompagnés dans les instances de relogement pilotées par la Communauté urbaine.

Par ailleurs, la Communauté urbaine a une expérience solide en matière de coordination des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne et assure aux côtés des copilotes du PDALHPD (Etat et Département), le pilotage et le secrétariat - animation du Comité local habitat indigne, l'instance opérationnelle territorialisée d'examen et de traitement des situations bloquées d'habitat dégradé.

La Communauté urbaine a candidaté fin 2020 à l'appel à manifestation d'intérêt pour déployer sur son territoire la plateforme numérique Histologe, qui est un service public permettant de faciliter la détection, le signalement, l'évaluation, l'envoi d'alertes et le suivi des logements pour accélérer la prise en charge du "mal logement". Gratuit, c'est un service qui s'adresse aux locataires qui rencontrent des difficultés dans leur logement, ou aux propriétaires qui souhaitent valoriser leur bien.

Enfin, l'objectif en matière de lutte contre l'habitat indigne est d'intervenir sur des territoires ciblés. Il s'agira, dans les prochaines années, de renforcer l'action de lutte contre l'habitat indigne sur le secteur Aristide Briand au Havre. En effet, un Groupement local de traitement de la délinquance (GLTD) a été mis en place en novembre 2020 au Havre, afin d'adapter la réponse de l'autorité judiciaire à une problématique donnée, dont la location de locaux insalubres à des personnes en difficulté.

## Action n°22 : Accompagner, conseiller et informer les habitants des dispositifs du PLH

Les engagements pris dans le PLH et les actions mises en œuvre devront être clairement expliqués à travers divers dispositifs de communication et d'animation adaptés, permettant de toucher spécifiquement leurs bénéficiaires, à commencer par les habitants, les élus et les partenaires de la Communauté urbaine. La collectivité souhaite poursuivre et renforcer les dispositifs d'information et de sensibilisation de la population aux évolutions des modes d'habiter et d'habitat.

Pour ce faire, la Communauté urbaine s'appuie sur la plateforme de la rénovation, qui est l'outil opérationnel de l'accompagnement des ménages dans leurs travaux de rénovation.

L'ambition est également d'étudier la préfiguration d'une maison de l'Habitat, qui ait un rôle d'accueil physique et téléphonique, afin de simplifier les démarches des administrés, sans oublier le développement d'outils numériques adaptés.

# 4 LE SCÉNARIO QUI TRADUIT CES ORIENTATIONS : SYNTHÈSE EN 6 POINTS POUR COMPRENDRE LES OBJECTIFS

- ① Le scénario du PLH affiche une perspective d'arrêt de la décroissance démographique (en 2027) et de se réinscrire dans une logique de gain de population, même minimale, à partir de 2030. Face à cette tendance de long cours, le PLH propose une logique sur 12 ans, qui porterait ses fruits à l'issue de 2 PLH.
- ② L'évolution de la taille des ménages est un point clef. Elle tend à la baisse du fait du vieillissement, des divorces, du desserrement, etc... La Communauté urbaine, contrairement aux autres métropoles normandes, a une taille de ménages en moyenne assez élevée. Il y a donc un potentiel de baisse et donc de besoins en résidences principales relativement importants.
- ③ Le renouvellement urbain, avec une projection à la hausse de la démolition (logique de lutte contre la vacance et de réaménagements urbains qualitatifs par exemple), génère aussi des besoins en résidences principales (impacts du relogement des ménages).
- ④ Les besoins en résidences principales sont donc identifiés. Il s'agit de les territorialiser. Dans une logique de rééquilibrage afin de lutter contre l'étalement urbain et d'optimiser l'existant. Ainsi, de façon progressive sur 12 ans, il est recherché à redonner une attractivité au pôle urbain principal, de maintenir l'accueil dans les bourgs relais et les autres pôles urbains, et de réguler le fort développement des communes rurales.
- ⑤ Pour déterminer les objectifs en logements, il est proposé de prendre un indicateur clef : le ratio comparé développement du parc de logements / développement des résidences principales. Ainsi, sur le territoire de la Communauté urbaine, une évolution de 10 logements permet d'accueillir 3,3 ménages. Ce ratio est de 5,5 pour la région, de 6 pour Caen la Mer et de 5 pour la Métropole Rouen Normandie. Sachant que les EPCI normands ont plutôt un taux faible au regard d'autres agglomérations comparables en France (ce ratio est de 6,6 en France).
- ⑥ L'amélioration de cet indicateur signifie que le développement du parc immobilier est donc en accord avec les besoins des ménages et que les concurrences territoriales et entre produits sont régulées : « le bon logement, au bon moment, au bon endroit ». C'est aussi un indicateur pour lequel le PLH peut agir et devrait être l'indicateur d'évaluation de la réussite du PLH. Contrairement à la démographie, par exemple, qui dépend de nombreux facteurs. Ce ratio est donc appliqué aux besoins en résidences principales et permet donc de dresser des objectifs en logements.

En fonction de tous ces paramètres, selon les secteurs, les objectifs, pour le PLH 2022-2027 se déclinent comme proposé dans le tableau suivant :

	Mobilisation existant*	Construction neuve	Dont objectifs annuels de LLS	Démolition	Solde de logements (construction neuve-démolition)
<b>Pôle urbain principal</b>	36	408	143	113	295
<b>Autres pôles urbains</b>	11	194	73	13	181
<b>Centres bourgs</b>	6	69	24	0	69
<b>Communes rurales</b>	5	119	60	0	119
<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>790</b>	<b>300</b>	<b>126</b>	<b>664</b>

\*\_traitement de logements vacants par des travaux de réhabilitation

Le scénario de production de logements retenu par les élus est celui de 4 740 logements neufs à produire sur la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2027, soit 790 logements neufs par an.

## LES ENJEUX

### Une décroissance démographique à enrayer

- **Que prévoit le PLH :** Le PLH, à travers l'attractivité de l'offre, vise à maintenir sur le territoire une partie des ménages, et surtout à accompagner et « être prêt » pour accompagner le rebond initié notamment par d'autres politiques publiques.
- **Comment cela se traduit dans le scénario territorialisé ? :** Le scénario proposé projette une démographie qui se redresse à un horizon de 12 ans. L'approche du scénario est de réfléchir sur 2 PLH en 4 périodes triennales. Cela permet ainsi de prendre en compte des effets de longue haleine.

### La répartition du développement à équilibrer

- **Que prévoit le PLH :** Le développement s'est historiquement produit essentiellement dans une logique d'étalement urbain, avec un pôle urbain en plus fort ralentissement démographique que les autres secteurs du territoire. Le PLH vise à organiser le développement dans une approche de prise en compte communautaire des relations entre les différents secteurs, sur un même marché de l'habitat.
- **Comment cela se traduit dans le scénario territorialisé ? :** La territorialisation du développement, sur les 4 périodes triennales, vise à rétablir une logique de renouvellement et développement urbain de qualité sur les pôles urbains, avec une offre diversifiée et attractive. Il s'agit ainsi d'optimiser les équipements et services existants, mais aussi de limiter les déplacements. De plus, une approche sur les territoires « péri-urbains » cherche aussi à renforcer les centralités dans les pôles relais (centre-bourgs et pôles périphériques).

## L'efficacité démographique du « logement en plus » à améliorer

- **Que prévoit le PLH** : La production de logements est nécessaire pour accompagner le desserrement des ménages et les évolutions sociétales. Toutefois, sur la CU, au global, seulement un tiers de la croissance de l'offre permet d'accueillir un nouveau ménage.
- **Comment cela se traduit dans le scénario territorialisé ?** : Cette thématique est centrale dans le PLH et se traduit par l'amélioration des indicateurs d'efficacité de l'offre neuve. A travers une meilleure programmation, en articulation entre les projets des communes, et avec le renforcement des actions de réhabilitation et de démolition.

## SCÉNARIO RETENU

### Un redressement démographique à un horizon de 12 ans (environ 265 600 habitants)

- **Conditions de réussite** : un enjeu fort pour trouver le juste équilibre entre la production de logement neuf, la mobilisation du parc existant, la réhabilitation, pour favoriser l'arrivée de nouveaux ménages dans les pôles urbains.

### Produire une offre neuve de 790 logements par an pour maintenir la population en place et attirer de nouveaux ménages

- **Conditions de réussite** : en calibrant la production au vu des potentiels des différents acteurs du territoire, en prenant en compte les centres-villes et centres-bourgs comme base de développement et en diversifiant les produits.

### Une nouvelle réflexion en solde de logements

- **Conditions de réussite** : en agissant simultanément contre la vacance (réhabilitation, renouvellement) et en menant une politique de démolition renforcée afin de restaurer l'attractivité des secteurs les plus urbains.



## Partie III

# LE PROGRAMME D' ACTIONS

Les outils pour mettre en œuvre  
la politique locale d'habitat

# TABLE DES MATIÈRES

## ORIENTATION 1 136

### L'EXIGENCE D'UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL QUALITATIF AU SERVICE DE LA QUALITÉ DE VIE

FICHE ACTION N°1 : DÉFINIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE GLOBALE A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE 136

FICHE ACTION N°2 : DÉCLINER LA STRATÉGIE FONCIÈRE EN PROGRAMME D'ACTIONS FONCIÈRES 138

FICHE ACTION N° 3 : FAVORISER LA REVITALISATION DES CENTRE-VILLES ET CENTRES-BOURGS 140

FICHE ACTION N° 4 : ACCOMPAGNER LES PROJETS DE RÉUTILISATION DE BIENS  
DES COMMUNES RURALES ET DES CENTRES-BOURGS POUR DE L'HABITAT 144

FICHE ACTION N°5 : SOUTENIR LA DÉMOLITION DES LOGEMENTS SOCIAUX OBSOLÈTES 146

FICHE ACTION N° 6 : SE DOTER D'UNE CHARTE TERRITORIALE DE QUALITÉ  
DU CADRE DE VIE ET DE L'HABITAT 148

FICHE ACTION N° 7 : ANTICIPER L'IMPACT DU CHANGEMENT CLIMATIQUE SUR L'HABITAT 150

## ORIENTATION 2 152

### LE RENOUVELLEMENT EN PROFONDEUR DU PARC DE LOGEMENTS AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

FICHE ACTION N° 8 : ASSURER UNE PRODUCTION ÉQUILIBRÉE ET DIVERSIFIÉE  
POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE 152

FICHE ACTION N° 9 : ACCOMPAGNER LA SORTIE DE VACANCE 163

FICHE ACTION N° 10 : ACCOMPAGNER LA TRANSFORMATION DES QUARTIERS  
EN RENOUVELLEMENT URBAIN 166

FICHE ACTION N° 11 : DÉPLOYER LE SOUTIEN AUX OPÉRATIONS DE RÉNOVATION MENÉES  
PAR LES BAILLEURS SOCIAUX 170

FICHE ACTION N° 12 : CONSOLIDER LES ACTIONS DE LA PLATEFORME DE LA RÉNOVATION  
POUR L'HABITAT PRIVÉ 172

FICHE ACTION N° 13 : FAVORISER L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ SUR LES SECTEURS À ENJEUX 182

## ORIENTATION 3 184

### UNE POLITIQUE SUR MESURE AU SERVICE DES ITINÉRAIRES RÉSIDENTIELS DES HABITANTS

FICHE ACTION N° 14 : ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT ET LA PERTE D'AUTONOMIE DE LA POPULATION 184

FICHE ACTION N° 15 : ACCOMPAGNER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES ET DES ÉTUDIANTS 189

FICHE ACTION N° 16 : AMÉLIORER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ET RÉPONDRE  
AUX BESOINS DE SÉDENTARISATION 195

FICHE ACTION N° 17 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENTS LIÉS À L'EMPLOI 198

<b>ORIENTATION 4</b>	<b>200</b>
<b>UN PROJET CO-CONSTRUIT POUR LA COHÉSION ET LA COHÉRENCE TERRITORIALE AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT LOCAL</b>	
<b>FICHE ACTION N° 18 : METTRE EN ŒUVRE DES INSTANCES PARTENARIALES DE PILOTAGE</b>	<b>200</b>
<b>FICHE ACTION N° 19 : RENFORCER L'OBSERVATION HABITAT /FONCIER</b>	<b>202</b>
<b>FICHE ACTION N° 20 : CONFORTER LE SOUTIEN TECHNIQUE OPÉRATIONNEL AUX COMMUNES RURALES ET CENTRE-BOURGS</b>	<b>204</b>
<b>FICHE ACTION N° 21 : COORDONNER L'INTERVENTION DES ACTEURS POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE</b>	<b>206</b>
<b>FICHE ACTION N° 22 : ACCOMPAGNER, CONSEILLER ET INFORMER LES HABITANTS SUR LES DISPOSITIFS DU PLH</b>	<b>217</b>

**FICHE ACTION N°1 : DÉFINIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE GLOBALE A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE**

**Contexte/constats**

Si les enjeux fonciers sont présents dans les PLH depuis l'origine, la transformation des conclusions du diagnostic vers une réelle stratégie foncière a été clarifiée avec l'article 102 de la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017.

Ainsi désormais tout PLH doit être accompagné :

- d'un diagnostic renforcé comportant une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements,
- d'une véritable stratégie foncière.

L'efficacité de la mobilisation du foncier et de l'immobilier dépend de plusieurs facteurs dont la réalité du potentiel, la nécessité d'anticiper et d'organiser les conditions de la mobilisation du foncier. Elle dépend aussi de la volonté des communes à aller plus loin dans la réalisation d'une opération d'aménagement de qualité.

L'étude de stratégie foncière lancée par la Communauté urbaine en 2020 avec l'appui de l'Établissement Public Foncier de Normandie et la Région Normandie, doit permettre aux communes de s'engager dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière globale, leur permettant d'anticiper pour les années à venir et ainsi de maîtriser la qualité de leur développement.

**Objectifs opérationnels**

- Viser les fonciers permettant de conforter les centres villes et centres bourgs et le développement de l'habitat dans les secteurs offrant une véritable polarité ;
- Identifier avec les communes les gisements ou potentiels fonciers mobilisables ;
- Mobiliser les acteurs, les ressources et dispositifs pour permettre une mise en œuvre partagée de la stratégie foncière et l'optimiser ;
- Articuler la stratégie foncière avec les autres stratégies de la Communauté urbaine :
  - Stratégie agricole et alimentaire
  - Stratégie protection de la ressource en eau
  - Stratégie nature
  - Schéma directeur des énergies
  - Plan Climat Air Energie
  - .....

**Modalités de mise en œuvre**

- Définir avec les communes les gisements fonciers ainsi que les immeubles intéressants à mobiliser pour en anticiper la maîtrise foncière, contenir les objectifs de développement d'une offre diversifiée de logements, mener une réflexion sur le devenir des potentielles friches.
- Accompagner les opérateurs dans les projets de reconversion de friches.
- Pérenniser une anticipation foncière par une démarche de veille foncière, d'analyse des mutations au travers d'un observatoire foncier.
- Sensibiliser les élus aux moyens réglementaires d'intervention foncière.
- Déployer une ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de la stratégie foncière : animation et suivi de la stratégie foncière.

**Articulation avec d'autres actions**

- Action 2 : Décliner la stratégie foncière en programme d'actions foncières
- Action 18 : Mettre en œuvre des instances partenariales de pilotage
- Action 19 : Renforcer l'observation Habitat / Logement / Foncier

## Secteurs de mise en œuvre

Territoire de la Communauté urbaine

Impacts de l'action sur le développement économique local

Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

## Pilotage et partenaires

### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

### Partenaires

- Etat
- Région Normandie
- EPF Normandie
- AURH
- Communes du territoire

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027

## Indicateurs de suivi

Approbation de la stratégie foncière

Mise en place d'un observatoire foncier

**FICHE ACTION N°2 : DÉCLINER LA STRATÉGIE FONCIÈRE EN PROGRAMME D' ACTIONS  
FONCIÈRES**

**Contexte/constats**

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat met en avant la nécessité de prendre en compte de nouveaux enjeux à l'échelle du territoire :

- Optimisation foncière,
- Limitation de la consommation foncière en extension,
- Densification et renouvellement urbain.

Mener une politique d'action foncière au niveau intercommunal revêt certains enjeux tels que l'exigence d'une mixité sociale, la production de logement social, le renouvellement urbain, l'émergence de préoccupations environnementales, etc.

Dans ce contexte, l'enjeu réside dans la mobilisation optimale du foncier par :

- Une stratégie partenariale : connaissance actualisée et partagée, développement des partenariats et dispositifs communautaires ;
- Une stratégie maîtrisée : appui sur la mobilisation foncière dans les secteurs à enjeux.

La stratégie foncière de la Communauté urbaine constituera le socle de cette démarche, et devra permettre d'adosser au PLH 2022-2027 un programme d'action foncière « au service de l'habitat » avec une identification des secteurs d'intervention prioritaire.

**Objectifs opérationnels**

Pour atteindre les objectifs de production en logements, maîtriser les coûts et promouvoir une gestion économe du foncier, la mise en place d'un programme d'action foncière est nécessaire.

Il convient à ce titre de développer l'appui technique auprès des communes pour :

- repérer les opportunités foncières et aider à leur mobilisation ;
- limiter la consommation d'espaces agricoles via le recyclage foncier et le renouvellement urbain ;
- maîtriser les coûts du foncier ;
- anticiper la gestion et la reconversion stratégique des friches.

**Modalités de mise en œuvre**

- Définir un programme d'action foncière en fonction des besoins du territoire (dents creuses, extension, renouvellement...) et de l'identification des sites à enjeux nécessitant une intervention publique (issue de l'étude de stratégie foncière).
- Définir les axes de l'intervention foncière, prioriser les opportunités foncières et donner la possibilité aux communes d'anticiper et d'intervenir.
- Mettre en place une veille foncière et être réactif pour saisir les opportunités dans le diffus sur la base d'un suivi actif des Déclarations d'Intention d'Aliéner et en se basant sur le programme d'action foncière.
- Développer les dispositifs et partenariats communautaires :

La Communauté urbaine s'appuiera sur l'Etablissement Public Foncier de Normandie mais aussi sur d'autres sociétés de type Société d'économie mixte d'aménagement (SHEMA) ou SEM foncière commerciale de Normandie, pour procéder aux acquisitions foncières ou immobilières de nature à faciliter l'aménagement et le développement de l'offre en logements, selon les ambitions fixées par le PLH et son propre règlement d'intervention.

Dans la contractualisation existante avec l'EPF Normandie, le renforcement du partenariat autour de la mise en œuvre du PLH et de la construction de logements locatifs sociaux constitue un enjeu fort.

La Communauté urbaine proposera un soutien opérationnel aux communes pour l'acquisition de foncier à destination de l'habitat, étant précisé que les communes devront s'engager à racheter ou à faire acheter par un tiers de son choix, les biens acquis selon un prix de cession défini.

La Communauté urbaine entend également participer au financement de la surcharge foncière des opérations réalisées par les bailleurs sociaux (production de logements sociaux, de logements en accession et de logements adaptés au vieillissement et au handicap) ; un nouveau dispositif est en cours de définition par l'EPF de Normandie.

L'action foncière de la Communauté urbaine se déploiera également sur une intervention plus large en matière de réutilisation de friches au vu du recensement effectué dans le cadre de l'étude de stratégie foncière.

### Articulation avec d'autres actions

- Action 1 : Définir une stratégie foncière globale à l'échelle du territoire
- Action 18 : Mettre en œuvre des instances partenariales de pilotage
- Action 19 : Renforcer l'observation Habitat / Logement / Foncier

### Secteurs de mise en œuvre

Territoire de la Communauté urbaine

Dans les communes à fort taux de logement social, les projets permettant une diversification de l'offre seront favorisés.

Dans les communes à faible taux de logement social, les projets de logements sociaux seront favorisés.

### Impacts de l'action sur le développement économique local

### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

### Pilotage et partenaires

#### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

#### Partenaires

- Etat
- Région Normandie
- EPF Normandie
- Société d'économie mixte d'aménagement (SHEMA)
- SEM foncière commerciale de Normandie
- Communes du territoire
- Bailleurs / Promoteurs / Aménageurs

### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Coût de portage par la Communauté urbaine	30 k€	30 k€	30 k€	30 k€	30 k€	30 k€
Participation de la Communauté urbaine à la surcharge foncière pour les bailleurs sociaux	250 k€	250 k€	250 k€	250 k€	260 k€	260 k€

### Indicateurs de suivi

- Nombre d'acquisitions foncières
- Nombre et typologies des logements produits
- Nombre d'hectares acquis, requalifiés et remis sur le marché
- Volume des transactions et prix
- Part de la charge foncière sur les opérations

### Contexte/constats

Les différentes évaluations réalisées montrent les efforts et les dynamiques enclenchées sur le Centre Métropolitain ; les quartiers anciens de la ville centre ont bénéficié d'actions fortes de Renouveau Urbain à travers la mise en place de plusieurs OPAH-RU sur les Quartiers sud (2007 – 2017) et Centre ancien (2010 – 2021), d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) et de traitement de poches d'habitat dégradé.

Une partie des situations a été traitée par ces programmes successifs, mais de nombreux immeubles, dont une partie en copropriété (et présentant fréquemment un intérêt architectural), nécessitent encore des travaux d'amélioration conséquents.

Par ailleurs, les centres anciens des autres centres-villes ont besoin, pour certains, d'être requalifiés et redynamisés grâce à une rénovation de l'habitat, une revitalisation des commerces, une meilleure accessibilité et un réaménagement des espaces publics.

Les communes classées dans les familles « centres bourgs » et « communes rurales » rencontrent également des besoins de requalification du parc privé ancien dégradé inadapté ou énergivore. Il s'agit ainsi de développer l'attractivité des centres bourgs, les revitaliser, valoriser l'identité du territoire et améliorer le cadre de vie, valoriser et adapter le patrimoine rural (clos masures, anciens presbytères ou manoirs ...). Un impact positif sur le tourisme est aussi à prendre en compte.

Les enjeux sont multiples :

- Renforcer l'attractivité du parc ancien et résorber l'habitat dégradé et énergivore
- Soutenir l'accession en centres-villes et centres-bourgs en favorisant la réhabilitation des logements dégradés ou vacants.
- Favoriser une plus grande mixité dans les centres anciens
- Développer une offre locative diversifiée et de qualité
- Adapter les logements (maintien à domicile, Personnes à Mobilité Réduite...), les moderniser
- Résorber les situations de copropriétés dégradées
- Développer un nouveau mode d'habitat attractif, respectueux de l'environnement
- Développer et renforcer l'attractivité commerciale de proximité
- Sauvegarder le patrimoine ancien dans les centres-bourgs
- Préserver le patrimoine architectural et paysager
- Encourager l'innovation et les expérimentations
- Promouvoir l'habitat durable

### Objectifs opérationnels

La communauté urbaine Le Havre Seine Métropole dispose d'un historique important en matière d'intervention sur l'habitat dégradé. Cette expérience doit nourrir les approches sur l'ensemble du territoire.

Les dispositifs de renouvellement urbain en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé sur les quartiers anciens doivent ainsi se poursuivre sur la ville centre, et se déployer dans les autres centres-villes, centres-bourgs et territoires ruraux :

- Définir dans le cadre d'un diagnostic préalable et par le croisement de différents critères une programmation d'intervention sur des secteurs présentant des enjeux de requalification sur le parc privé ancien mais également sur l'espace public.
- Engager un diagnostic complémentaire (en lien avec le PLUi) pour mieux connaître les éléments de patrimoine et de paysage à l'échelle de chaque commune et les possibilités de valorisation du patrimoine.
- Mettre en œuvre une opération d'amélioration de l'habitat privé (ou plusieurs) et conduire une action multisites renforcée pour requalifier les quartiers anciens d'habitat, permettant de renforcer le repérage des situations, de proposer des solutions adaptées, de mobiliser des aides financières incitatives et des outils coercitifs adaptés (Recyclage, ORI, RHI, THIRORI).
- Proposer un nouveau cadre d'intervention à l'échelle du territoire mettant en articulation les outils réglementaires, financiers, juridiques, fonciers ...

- Mettre en place des outils opérationnels permettant de requalifier l'habitat, de lutter contre la vacance des logements, de répondre aux besoins des ménages et de favoriser la mixité sociale dans les centres anciens.
- Coordonner les interventions de l'ensemble des acteurs contribuant à l'amélioration de la qualité des logements mais également à la requalification des espaces publics.
- Organiser le maillage des interventions entre les acteurs pour lutter contre l'habitat indigne et dégradé et en assurer la coordination.
- Traiter et accompagner les copropriétés fragiles et dégradées.

### Modalités de mise en œuvre année après année (étude, faisabilité, opérationnel, bilan, évaluation...)

- Janvier - Juin 2021 : Bilan d'évaluation de l'OPAH-RU Centre Ancien II et du POPAC (bilan qualitatif et quantitatif, repérage des poches d'habitat dégradé restant à traiter, préconisations pour le renouvellement de la convention sur un périmètre à définir, définition des objectifs, calibrage des ressources).
- Septembre 2021 : Lancement d'une étude pré-opérationnelle à l'échelle de la communauté urbaine afin de définir le programme opérationnel le plus approprié pour améliorer l'habitat ancien dans les périmètres repérés comme étant les plus dégradés (OPAH, OPAH-RU, ORT ) à l'échelle du territoire, en cohérence avec les périmètres déjà identifiés sur la ville centre (Centre Ancien / Est du Cours de la République / Saint-Vincent / Thiers-Coty) et en articulation avec le programme « Petites Villes de Demain » sur les 3 communes éligibles ayant fonction de centralité : Criquetot-L'Esneval, Etretat et Saint-Romain-de-Colbosc (projet de revitalisation personnalisé) ;

Cette étude permettra de :

- Présenter le contexte territorial et les différentes problématiques
- Définir les périmètres et les champs d'application
- Définir les enjeux
- Définir une stratégie d'ensemble des interventions (comportant un volet incitatif et un volet coercitif)
- Proposer le ou les dispositifs opérationnels adaptés et leur articulation avec d'autres dispositifs en fonction des thématiques à traiter
- Fixer les objectifs d'intervention qualitatifs et quantitatifs (nombre de logements traités, propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, copropriétés, sortie de vacances, ...)
- Définir les ressources et les moyens nécessaires (aides financières des différents partenaires, nombre ETP et moyens externes à mobiliser pour le suivi animation du dispositif)
- Proposer une gouvernance adaptée (Pilotage, suivi-animation et évaluation)

Elle devra comprendre les volets d'actions urbain et foncier, immobilier, lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, y compris le permis de louer, copropriété en difficulté, énergie et précarité énergétique, autonomie, social, patrimonial, environnemental et développement économique.

- Printemps 2022 - Elaborer une convention (ou plusieurs) avec l'ensemble des partenaires (Anah, Département, Communes ...) souhaitant s'engager dans le dispositif.

Mobiliser les financements des partenaires de l'opération et organiser la gouvernance (ingénierie d'accompagnement à développer et aides aux travaux à définir - règlement des aides partenaires et CU, comité de pilotage ...)

- 2022-2027 : suivi animation du ou des opérations programmées (OPAH multisites, ORT ...) selon les orientations retenues.
- 2022 - Mettre en place un dispositif opérationnel (POPAC, plan de sauvegarde, ORCOD...) afin de redresser de manière pérenne les copropriétés dégradées, de lutter contre la vacance des logements, de lutter contre la non décence des logements, de prévenir la dégradation des copropriétés fragilisées, de sensibiliser et d'informer les copropriétaires ; le ou les périmètres à déterminer dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.
- 2027 : Evaluation de tous les dispositifs (bilan quantitatif et qualitatif des actions, préconisations, orientations..).

## Articulation avec d'autres actions

A croiser avec les actions :

- Lutte contre l'habitat indigne
- Travaux d'économie d'énergie
- Commerces et espaces publics
- Accompagnement des copropriétés
- Lutte contre la vacance
- Mixité sociale

Et Aménagement des espaces publics, attractivité des commerces, stationnement, mobilité, proximité des services ...

## Secteurs de mise en œuvre

Le Havre ville centre, autres centres-villes, centres-bourgs et territoires ruraux

### Impacts de l'action sur le développement économique local

- Travaux engagés
- Loyers modérés
- Chantiers d'insertion
- Développement économique et commercial

### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

- Economies d'énergie
- Encouragement à utiliser des matériaux bio-sourcés

## Pilotage et partenaires

### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

### Partenaires

- Services et agences de l'état (ANAH, DDTM, ARS, etc.)
- Département
- Région
- Communes
- EPFN
- CAF
- Bailleurs sociaux
- Acteurs locaux de l'immobilier (agences immobilières, syndicats, investisseurs)
- Action logement
- Associations d'insertion
- ADIL
- Acteurs du volet social : CCAS, AIVS, Armée du Salut, Habitat et Humanisme, etc.
- SACICAP
- Services communaux et intercommunaux d'hygiène et de Sécurité, d'urbanisme, etc.

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Bilan OPAH CA et POPAC CA</b> préconisations et nouvelle convention 2021						
<b>Etude pré-opérationnelle</b>	150 k€					
<b>Aides aux travaux</b> (objectif 500 logements/5ans - A définir en fonction des conventions) Dispositifs d'amélioration de l'habitat multisites (OPAH - « Petites Villes de Demain » - POPAC)	450 k€	700 k€	700 k€	700 k€	700 k€	600 k€
<b>Soutien au déficit foncier</b> dans le cadre de dispositifs RHI - THIRORI - FPRH	100 k€	100 k€	200 k€	200 k€	200 k€	200 k€
<b>Suivi-animation du dispositif</b>						
● Pilotage						
● Incitatif OPAH/ORT ● Chargé de Projet PVD						
● Coercitif / foncier (ORI, recyclage, permis de louer, conservation CAF, ...)						
● Accompagnement social ● Coordination Lutte contre l'Habitat Indigne						
<b>TOTAL</b>	<b>700 k €</b>	<b>800 k €</b>	<b>900 k €</b>	<b>900 k €</b>	<b>900 k €</b>	<b>800 k €</b>

## Indicateurs de suivi

- Nombre de logements traités PO/PB ET COPROPRIETES et par typologie
- Nombre de logements traités en sortie de vacance
- Visite de décence et conservations CAF
- Recyclage foncier
- ORI / RHI-THIRORI
- Financements mobilisés
- Suivi annuel des dispositifs

**FICHE ACTION N° 4 : ACCOMPAGNER LES PROJETS DE RÉUTILISATION DE BIENS DES COMMUNES  
RURALES ET DES CENTRES-BOURGS POUR DE L'HABITAT**

### Contexte/constats

Parmi les enjeux identifiés à l'issue du diagnostic et des rencontres partenariales, la redynamisation et la revitalisation des centralités revêtent un enjeu majeur de par la présence :

- D'une part importante, dans les centres-bourgs, de logements anciens construits avant 1945, qui sont à valoriser car présentant une qualité architecturale ;
- D'un tissu de communes rurales à faire vivre, avec des bâtis à remobiliser, levier indispensable pour l'attractivité et la vitalité de ces communes.

Des biens communaux sont parfois inutilisés, délaissés et risquent à terme de disparaître, faute pour les communes de disposer des moyens techniques, juridiques et financiers pour réhabiliter ces bâtis.

La réutilisation de ce patrimoine bâti communal peut être pour certaines communes un moteur de projet permettant de lutter contre la dégradation du cadre de vie et la perte d'habitants, de commerces et services.

Dans ce cadre, la Communauté urbaine souhaite accompagner les communes rurales dans leurs projets de réutilisation de biens dont elles sont propriétaires, en privilégiant les opérations de réhabilitation du bâti existant plutôt que les constructions nouvelles, à des fins d'habitat pour des ménages modestes.

### Objectifs opérationnels

- Participer à la revitalisation des centralités des communes rurales ;
- Accompagner les communes qui souhaitent engager un programme de réutilisation des biens bâtis leur appartenant ;
- Encourager la réutilisation de ces biens pour de la production de logements à faible loyer permettant aux ménages modestes d'accéder à un logement dans ces communes.

### Modalités de mise en œuvre

- Accompagner les communes, qui le souhaitent, dans :
  - la définition d'un projet de réutilisation d'un bien dont elles sont propriétaires, en vue de lui donner une vocation habitat.
  - La Communauté urbaine pourra alors :
    - mobiliser le Soutien Technique Opérationnel aux Communes (groupe de travail associant la Communauté urbaine, le CAUE de Seine-Maritime, l'AURH et la DDTM) ;
    - ou le cas échéant, avoir recours à un prestataire extérieur compétent en matière d'assistance aux collectivités locales.
  - la recherche d'opérateurs chargé de :
    - la conduite de l'opération de réhabilitation (travaux) dans le cas où la commune souhaite conserver la gestion du bien ;
    - la conduite de l'opération de réhabilitation (travaux) ainsi que la gestion du bien. Le recours au Bail à réhabilitation, le conventionnement avec un bailleur sont par exemple des outils mobilisables.
- Participer, à parts égales avec la commune, au financement du déficit de l'opération (après mobilisation des autres financements possibles), avec un montant maximum pour la Communauté urbaine de :
  - 8 000 € par logement, avec un plafond de 3 logements aidés par commune.
  - Une prime de 2 000 € si l'opération concerne des logements adaptés à la perte d'autonomie pour les personnes âgées et/ou porteurs d'handicap.

Les projets seront sélectionnés par un comité d'examen des projets composés d'élus de la Communauté urbaine.

### Articulation avec d'autres actions

- Action 9 : Accompagner la sortie de vacance
- Action 6 : Se doter d'une charte territoriale de qualité du cadre de vie et de l'habitat
- Action 20 : Conforter le Soutien Technique Opérationnel aux communes rurales et centres-bourgs

## Secteurs de mise en œuvre

Communes rurales de la Communauté urbaine

Impacts de l'action sur le développement économique local

Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

## Pilotage et partenaires

### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

### Partenaires

- Communes
- Département de Seine-Maritime
- CAUE
- EPFN
- Bailleurs

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	170 K€	170 K€	170 K€	170 K€	160 K€	160 K€

## Indicateurs de suivi

Nombre d'opérations / commune

## FICHE ACTION N°5 : SOUTENIR LA DÉMOLITION DES LOGEMENTS SOCIAUX OBSOLÈTES

## Contexte/constats

Les secteurs de la géographie prioritaire de la politique de la ville ont fait l'objet de grandes opérations de renouvellement urbain depuis la fin des années 1990 (GPV, ANRU, hors procédures...). Dans ce cadre de nombreux logements sociaux ont été démolis et continuent de l'être.

Toutefois et à ce jour, des poches d'habitat obsolètes demeurent, que ce soit en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou en territoires de veille active (TVA).

Ces secteurs étant généralement très fortement dotés en logements sociaux (jusqu'à 98%), la reconstruction de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) sur site est à proscrire.

La Communauté urbaine souhaite soutenir la démolition des logements sociaux obsolètes, de types barres et tours sans qualité architecturale particulière, situés en QPV et en TVA (Gonfreville l'Orcher, Harfleur, Le Havre et Montivilliers).

Il s'agit de cibler prioritairement les groupes de logements cumulant des problématiques techniques et occupationnelles (vacance, difficultés d'occupations, impayés, incivilités, insécurité).

## Modalités de mise en œuvre

Les espaces libérés seront prioritairement réaffectés à la construction de logements en accession (PSLA, accession directe, locatif intermédiaire ou privé), à la réalisation d'autres types d'activités (commerces, services, équipements...), aménagés en espaces publics et/ou laissés en attente, au besoin via un portage foncier de la collectivité ou de ses partenaires (EPFN par exemple).

Les bailleurs pourront, pour un même site, cumuler la subvention de la CU avec :

- Soit le produit de la vente du terrain à un opérateur qui y réaliserait du logement en diversification (accession, investissement locatif, locatif intermédiaire) ou d'autres activités convenues avec les collectivités, dans la mesure où le produit de la vente resterait inférieur à 10 000€ par logement démolé ;
- Soit la conservation du terrain,
- Soit le portage du terrain par la CU ou par un de ses partenaires si une destination autre que de l'habitat était décidée. La Communauté urbaine accompagnera les bailleurs dans la recherche de la meilleure destination à ces tènements fonciers. Dans la programmation des agréments, la Communauté urbaine tiendra compte de ces démolitions dans la priorisation des agréments pour les bailleurs impliqués.

Les ménages accédants pourront quant à eux bénéficier de la subvention à l'accession, dans les limites des conditions fixées dans le cadre de l'action correspondante.

**Moyens :**

Plafonné à 25% du coût de l'opération et 400 000€ de subventions, y compris relogements préalables, le soutien financier proposé est de 5000 € par logement.

Dotée d'un budget de 2 000 000€ pour concourir aux démolitions, l'action de la CU vise à soutenir la démolition d'environ 450 logements sur 6 ans.

La démolition de logements dans le cadre de procédures spécifiques (NPNRU...) est exclue du dispositif.

Des conventions CU-bailleurs seront signées à cet effet afin d'engager les parties et de leur donner une lisibilité en termes d'actions (mobilisation des moyens, calendriers...).

## Articulation avec d'autres actions

- Action 1 : Mettre une stratégie foncière globale à l'échelle du territoire
- Action 2 : Décliner la stratégie foncière en programme d'actions foncières
- Action 3 : Favoriser la revitalisation des centres villes et centres bourgs

## Secteurs de mise en œuvre

QPV et TVA des communes de Gonfreville l'Orcher, d'Harfleur, du Havre et de Montivilliers

### Impacts de l'action sur le développement économique local

Soutien aux entreprises de BTP  
Soutien à l'accès à la propriété des ménages

### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Démolition des logements les plus obsolètes  
Opérations en renouvellement urbain

## Pilotage et partenaires

**Pilote de l'action** Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

**Partenaires** Bailleurs sociaux, communes, EPFN

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	0 K€	250 K€	250 K€	500 K€	500 K€	500 K€

## Indicateurs de suivi

- Nombre de logements démolis en QPV et TVA
- Nombre de logements privés construits, autres constructions réalisées
- Nombre de sites et superficies en portage foncier

### Contexte/constats

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, la Communauté urbaine souhaite renforcer de manière significative la qualité urbaine, architecturale, environnementale des projets à vocation résidentielle, dans une optique d'attractivité du territoire.

L'accessibilité aux services de proximité, l'intégration paysagère, la qualité des matériaux, la diversification des produits proposés, sont autant d'éléments qui rentrent en jeu pour fidéliser les résidents actuels et attirer de nouveaux habitants.

La Communauté urbaine souhaite que soit élaborée une charte territoriale de qualité du cadre de vie et de l'habitat.

Cette charte a pour but de fédérer autour de la Communauté urbaine et dans la durée, les promoteurs, bailleurs et aménageurs pour décliner les bonnes pratiques d'un urbanisme durable, sur les opérations publiques ainsi que les opérations en maîtrise d'ouvrage privée, tant sur la construction neuve que sur la rénovation.

Cette charte, qui ne sera pas un outil réglementaire, a vocation à être un outil d'accompagnement opérationnel au service des porteurs de projet, avant tout dépôt de demandes d'autorisation réglementaire auprès des communes.

### Objectifs opérationnels

Il s'agit de :

- Co-construire cette charte avec les communes, les bailleurs, les promoteurs privés, les aménageurs, les professionnels de l'architecture et de la construction désireux de s'impliquer, au travers d'un processus partenarial ouvert.

La charte se devra d'être ambitieuse pour demeurer crédible et opportune, en proposant aux acteurs d'aller au-delà des réglementations en vigueur et des pratiques actuelles sans pour autant figer la liberté d'action et d'expérimentation des opérateurs. De fait, le contenu de la charte est fondé principalement sur le respect des documents cadres en vigueur sur la Communauté urbaine (PCAET, Stratégie nature et biodiversité, Stratégie protection de la ressource en eau ...).

Les thématiques abordées (mixité fonctionnelle, insertion urbaine et diversité de l'offre, confort d'usage...) dans cette charte contribueront toutes au maintien ou à l'amélioration du cadre de vie et de l'habitat sur le territoire communautaire.

### Modalités de mise en œuvre

Pour parvenir à l'élaboration de cette charte, la Communauté urbaine :

- animera une série d'entretiens thématiques et méthodologiques avec les professionnels recoupant les champs de l'aménagement et de l'habitat ;
- mettra en place des ateliers participatifs : l'un en interne avec les services de la Communauté urbaine, l'autre avec les professionnels de l'immobilier, afin d'échanger sur le contenu ainsi que sur les moyens nécessaires pour assurer la mise en œuvre et la valorisation de la charte.

Les signataires de cette charte s'engageront à la faire vivre par des échanges réguliers afin d'être au plus près de la « réalité du terrain » et améliorer si besoin la charte. Une instance spécifique sera ainsi mise en place.

Cette démarche se veut vivante et évolutive dans le sens où sa principale caractéristique est l'amélioration continue du service rendu aux habitants et actifs de la Communauté urbaine.

## Articulation avec d'autres actions

- Action 3 : Favoriser la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs
- Action 12 : Consolider les actions de la plateforme de la rénovation pour l'habitat privé
- Action 18 : Mettre en œuvre des instances partenariales de pilotage
- Action 19 : Renforcer l'observation Habitat / Logement / Foncier

## Secteurs de mise en œuvre

Territoire de la Communauté urbaine

Impacts de l'action sur le développement économique local

Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

## Pilotage et partenaires

### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

### Partenaires

- Communes
- CAUE
- AURH
- Bailleurs
- Promoteurs privés
- Aménageurs
- Professionnels de l'immobilier

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	K€	K€	K€	K€	K€

## Indicateurs de suivi

Nombre de partenaires impliqués dans la démarche

Nombre de projets ou d'initiatives s'inscrivant dans l'esprit de la charte

**FICHE ACTION N° 7 : ANTICIPER L'IMPACT DU CHANGEMENT CLIMATIQUE SUR L'HABITAT**

**Contexte/constats**

Le territoire de la Communauté urbaine est soumis à un certain nombre de risques et notamment des risques liés au phénomène d'inondation que ce soit par débordements de cours d'eau, par ruissellement, par remontée de nappes ou par submersion marine.

Un certain nombre de documents d'ordre réglementaire viennent contraindre l'aménagement du territoire dans le but de protéger la population de ces risques.

Par ailleurs, cette exposition aux risques est amenée à croître avec les effets du réchauffement climatique. Un des enjeux de demain est donc de continuer à loger la population tout en la protégeant de ces risques et en répondant à des objectifs de sobriété foncière.

**Objectifs opérationnels**

- Réduire la vulnérabilité des logements ;
- Proposer des solutions techniques économiquement viables ;
- Disposer d'un schéma global des protections individuelles (atardeaux, barrières etc...) ;
- Échanger de manière constructive avec les services de l'État ;
- Rendre le logement résilient socialement acceptable ;
- Croiser la résilience avec les autres enjeux (adaptation des logements aux besoins des ménages, insertion paysagère, accessibilité financière, bien vieillir...).

**Modalités de mise en œuvre année après année (étude, faisabilité, opérationnel, bilan, évaluation...)**

- Diagnostiquer la vulnérabilité du bâtiment ;
- Réduire la vulnérabilité ;
- Faire évoluer le contexte réglementaire ;
- Accompagner les acteurs de la construction ;
- Engager les échanges avec les assurances pour favoriser la remise en état avec prise en compte du risque ;
- Proposer des guides et méthodologies de réduction de la vulnérabilité, de travaux de mise en sécurité sur le bâti et sur les infrastructures (électriques, réseaux d'eau et d'assainissement...).

**Articulation avec d'autres actions**

- PPRL PANES
- PAPI

## Articulation avec d'autres actions

- Action 3 : Favoriser la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs
- Action 12 : Consolider les actions de la plateforme de la rénovation pour l'habitat privé
- Action 18 : Mettre en œuvre des instances partenariales de pilotage
- Action 19 : Renforcer l'observation Habitat / Logement / Foncier

## Secteurs de mise en œuvre

Territoire de la Communauté urbaine

Impacts de l'action sur le développement économique local

Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

## Pilotage et partenaires

### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

### Partenaires

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	K€	K€	K€	K€	K€

## Indicateurs de suivi

FICHE ACTION N° 8 : ASSURER UNE PRODUCTION ÉQUILBRÉE ET DIVERSIFIÉE POUR RÉPONDRE  
AUX BESOINS DU TERRITOIRE

- 1 Produire 790 logements neufs par an pour stabiliser la population sur le territoire  
2 Développer le logement social dans les secteurs les moins bien dotés

- A. Généralités  
B. Communes SRU  
C. Opérations en structure  
D. Garanties d'emprunt

## Contexte/constats

Plusieurs constats issus du diagnostic du PLH :

- Démographie et population :
  - Un ralentissement de la baisse démographique grâce à un solde migratoire certes toujours négatif mais en net progrès ;
  - Un vieillissement de la population qui va prendre de l'ampleur d'ici 2030 ;
  - La taille des ménages qui continue de baisser, nécessitant un besoin en logement supplémentaire (séparation, veuvage, départ d'un enfant du foyer...) ;
  - Une précarité économique des ménages qui questionne sur la réponse adaptée en termes de logements.
  - une concentration des ménages les plus précaires dans les quartiers de la politique de la ville
- Parc de logements :
  - Un parc de logements anciens en cours de rénovation dans les pôles urbains (massification de la rénovation énergétique, copropriétés, parc social, accessibilité) ;
  - Une offre de logements en cours de diversification dans les centre-bourgs ;
  - Une offre peu diversifiée et standardisée dans les communes rurales ;
  - 97% des logements sociaux concentrés dans 4 communes (Le Havre, Harfleur, Gonfreville l'Orcher et Montivilliers)

Le contexte démographique actuel conjugué à la lutte contre l'artificialisation des sols, met en évidence la nécessité de s'appuyer sur un développement équilibré de l'offre de logement sur le territoire communautaire, jouant sur les complémentarités entre les communes. Il y a effectivement un enjeu fort pour trouver le juste équilibre entre la production de logement neuf, la mobilisation du parc existant, la réhabilitation, pour infléchir la tendance observée et favoriser l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire. Cette complémentarité constitue le facteur clé pour développer l'offre de logement au sein de la Communauté urbaine.

## Objectifs opérationnels

- Se fixer un cap quantitatif sur le long terme adapté aux ambitions démographiques de la Communauté urbaine et au respect des grands équilibres du territoire.
- Rechercher un équilibre territorial en matière de localisation de l'offre sociale et très sociale, permettant ainsi de répondre à l'obligation de consacrer 25% des attributions hors des quartiers en politique de la ville au bénéfice des ménages appartenant au 1er quartile des demandeurs ;
- Programmer une offre de logements (parc privé et parc social) qui réponde aux besoins, aux capacités financières et aux attentes des ménages.

Afin que chacun puisse se loger à toutes les étapes de son parcours résidentiel, il convient d'offrir une diversité de logements et d'hébergement au sein de la Communauté urbaine. C'est pourquoi, cette diversité sera recherchée en matière de gamme (privé/public, acquisition/location), de type (individuel, collectif ou intermédiaire) ou de taille de logements.

- Accompagner cette production par la prise en compte des spécificités des communes.

Dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLH, un travail de définition de l'armature urbaine de la Communauté urbaine a été effectué, servant ainsi de base à la territorialisation des objectifs de production (neuf et sociale).

Selon qu'elles se trouvent en milieu urbain ou périurbain ou rural, les communes du territoire n'assurent pas les mêmes fonctions, selon leur niveau de services et d'équipements. Les 54 communes ont ainsi été réparties en 4 secteurs.

- **Le pôle urbain principal** (Ville du Havre) qui concentre le plus de fonction urbaine à l'échelle du territoire.
- **Les autres pôles urbains** (Gonfreville l'Orcher, Harfleur, Montivilliers, Octeville sur Mer et Sainte-Adresse) qui présentent également un niveau de population, d'équipements et d'offre de transports, tel, qu'elles participent largement au rayonnement de la Communauté urbaine.
- **Les centre-bourgs** (Criquetot l'Esneval, Epouville, Etretat, Fontaine La Mallet, Gainneville, Saint-Romain-de-Colbosc) dont le poids de population, le niveau d'équipements et de services, les activités économiques et la facilité de liaison avec le pôle urbain principal, font des communes qui composent ce secteur, des relais essentiels du développement
- **Les communes rurales** qui revêtent un caractère résidentiel et dont le niveau d'équipements et de services sont plus ou moins développés. Elles sont polarisées par des communes plus importantes.

## 1- Produire 790 logements neufs par an pour stabiliser la population sur le territoire

Il s'agit de :

- Contribuer à la stabilisation démographique de la Communauté urbaine par une production neuve adaptée à la diversité des besoins.
- Fixer un objectif de production de 790 logements neufs par an avec une ventilation par commune (cf tableau ci-dessous).
- Les principes de territorialisation de la production neuve sont les suivants :
- L'objectif de production de 790 logements par an sur la durée du PLH (soit 4740 sur la durée totale du PLH) est ventilé par catégories de communes comme définies ci-dessus, soit :

	Volume annuel de construction neuve
<b>Pôle urbain principal</b>	408
<b>Autres pôles urbains</b>	194
<b>Centres-Bourgs</b>	69
<b>Communes rurales</b>	119
<b>Total</b>	790

Avec la nécessité de réduire la consommation de terres agricoles ou naturelles, l'objectif est de renforcer le cœur de la communauté urbaine (Le Havre et pôles urbains secondaires) tout en donnant la possibilité aux centres-bourgs et aux plus petites communes d'adapter leur parc de logements pour répondre aux besoins de parcours résidentiels.

- Les objectifs de production par commune définis sont en adéquation avec les projets recensés et/ou identifiés par les communes.

## Répartition indicative des volumes annuels de construction neuve par commune

Angerville-l'Orcher	3 à 5	Notre-Dame-du-Bec	≤ 3
Anglesqueville-l'Esneval	≤ 3	Octeville-sur-Mer	24
Beaurepaire	≤ 3	Oudalle	≤ 3
Bénouville	≤ 3	La Poterie-Cap-d'Antifer	≤ 3
Bordeaux-Saint-Clair	≤ 3	Pierrefiques	≤ 3
Cauville-sur-Mer	≤ 3	La Remuée	≤ 3
La Cerlangue	≤ 3	Rogerville	≤ 3
Criquetot-L'Esneval	12	Rolleville	3 à 5
Cuerville	≤ 3	Sainneville	≤ 3
Epouville	11	Saint-Aubin-Routot	5 à 8
Epretot	≤ 3	Saint-Gilles-de-la-Neuville	≤ 3
Etainhus	3 à 5	Saint-Jouin-Bruneval	15
Etretat	5	Saint-Laurent-de-Brévedent	≤ 3
Fongousemare	≤ 3	Saint-Martin-du-Bec	≤ 3
Fontaine-la-Mallet	11	Saint-Martin-du-Manoir	≤ 3
Fontenay	≤ 3	Saint-Romain-de-Colbosc	18
Gainneville	10	Saint-Vigor-d'Ymonville	≤ 3
Gommerville	≤ 3	Saint-Vincent-Cramesnil	≤ 3
Gonfreville-l'Orcher	31	Sainte-Adresse	28
Gonneville-la-Mallet	5 à 8	Sainte-Marie-au-Bosc	≤ 3
Graimbouville	≤ 3	Sandouville	3 à 5
Le Havre	408	Le Tilleul	≤ 3
Harfleur	31	Les Trois-Pierres	≤ 3
Hermeville	≤ 3	Turretot	3 à 5
Heuqueville	≤ 3	Vergetot	≤ 3
Manéglise	5 à 8	Villainville	≤ 3
Mannevillette	≤ 3		
Montivilliers	80		

- La programmation de la production globale par mode de production et financements est déterminée à partir des principes suivants :
  - Un taux global de logements sociaux maintenu à 30% à l'échelle de la Communauté urbaine et un objectif de rééquilibrage de l'offre de logements sociaux sur le territoire :
    - Un maintien de la proportion de logements sociaux sur le pôle urbain principal pour tenir compte des besoins d'intervention en renouvellement urbain des quartiers anciens et assurer une mixité des programmes neufs ;
    - Une augmentation du nombre de logements sociaux dans les communes d'Octeville-sur-Mer, Sainte-Adresse, et Saint-Romain-de-Colbosc pour tenir compte de leurs obligations au titre de la loi SRU ;
    - Une part de logements sociaux dans les centres-bourgs et dans certaines communes rurales.
  - Un objectif annuel de production de 50 logements en accession à la propriété aidée, dans les secteurs à enjeux, là où la diversification de l'habitat est recherchée et peine à se développer (quartiers prioritaires de la politique de la ville, 300 mètres QPV, TVA, NPNRU). Ces logements doivent permettre de mieux répondre à la demande des ménages avec enfants et aux ressources modestes.
  - Un objectif annuel de production de 400 logements en maîtrise d'ouvrage privée (accession non aidée, locatif privé et logement locatif intermédiaire).

### Articulation avec d'autres actions

- Action 1 : Définir une stratégie foncière à l'échelle du territoire
- Action 2 : Décliner la stratégie foncière en programme d'actions foncières

### Secteurs de mise en œuvre

Territoire de la Communauté urbaine

## Impacts de l'action sur le développement économique local

## Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

### Pilotage et partenaires

**Pilote de l'action** Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

**Partenaires**

- Communes
- Etat et Département
- Bailleurs sociaux
- Promoteurs privés et lotisseurs
- EPFN

### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	K€	K€	K€	K€	K€

### Indicateurs de suivi

L'efficacité de la mise en œuvre de cette action nécessite de suivre les livraisons de nouveaux logements, de connaître le volume des futurs logements prévus et d'analyser l'impact de cette production sur les marchés et les segments de l'offre.

■ Nombre de logements autorisés et commencés par commune, par année et par financement.

Cette action est indissociable des outils de suivi, d'évaluation et de gouvernance visant à ajuster les actions du PLH, décrits dans l'orientation 4.

155

## 2- Développer le logement social dans les secteurs les moins bien dotés

### A - Généralités

Dans le cadre de ses compétences et de la délégation des aides à la pierre pour le compte de l'Etat, la Communauté urbaine déterminera ses objectifs en termes de production de logement locatif social (PLAI, PLUS, PLS) et apparenté, en locatif intermédiaire (PLI, LLI) comme en location accession (PSLA).

### Modalités de mise en œuvre

#### Logements locatif social (PLAI/PLUS/PLS) :

L'objectif de production globale est de 300 logements/an sur 6 ans, en raisonnant en solde (construction / démolition / développement de l'offre de logement à travers la mobilisation de l'existant, notamment sur les centres bourgs).

Cet objectif s'entend hors programmation spécifique (logements-foyers dédiés aux personnes âgées, jeunes travailleurs, étudiants, ...)

	Objectifs annuels de LLS
<b>Pôle urbain principal</b>	143
<b>Autres pôles urbains</b>	73
<b>Centres-Bourgs</b>	24
<b>Communes rurales</b>	60
<b>Total</b>	300

## Répartition indicative des volumes annuels de construction de logement locatif social par commune

Angerville-l'Orcher	1 à 3	Montivilliers	18
Cauville-sur-Mer	1 à 3	Octeville-sur-Mer	18
La Cerlangue	1 à 3	La Remuée	1 à 3
Criquetot-L'esneval	3	Rogerville	1 à 3
Epouville	3	Rolleville	1 à 3
Etainhus	1 à 3	Sainneville	1 à 3
Etretat	5	Saint-Aubin-Routot	1 à 4
Fontenay	1 à 3	Saint-Jouin-Bruneval	5
Gainneville	7	Saint-Laurent-de-Brévedent	1 à 3
Gonfreville-l'Orcher	10	Saint-Martin-du-Manoir	1 à 3
Gonneville-la-Mallet	1 à 3	Saint-Romain-de-Colbosc	8
Graimbouville	1 à 3	Sainte-Adresse	17
Le Havre	143	Sandouville	1 à 3
Harfleur	10	Turretot	1 à 3
Manéglise	1 à 4		

La production s'orientera :

- **Sur les communes SRU prioritairement** (Sainte-Adresse, Octeville-sur-Mer, Saint-Romain-de-Colbosc) et celles proches du seuil des 20%.
- **Sur les secteurs les moins dotés** (quartiers du Havre <35% de logements locatifs sociaux, Ilots Regroupés pour l'Information Statistiques (IRIS) des communes et communes <35% de logements locatifs sociaux).
- **En dehors des périmètres de la politique de la ville** (actuels QPV et bande des 300m, territoires de veille active), sauf dans le cadre d'un projet urbain cohérent qui le justifie.
- **Sous la forme d'opération en renouvellement urbain** (toutes opérations visant à transformer des espaces déjà urbanisés : acquisition-amélioration, réhabilitation des logements, démolition d'immeubles vétustes ou ne répondant plus aux attentes résidentielles des habitants, réaménagement des espaces publics, de secteurs de bureaux ou d'activités, friches, dents creuses ... Les opérations en extension urbaine devront rester l'exception (maximum 10% de la production annuelle)),
- **En maîtrise d'ouvrage directe.** Le recours à la **VEFA** (achat auprès d'un promoteur) doit rester l'exception et contribuer à introduire du logement social dans les secteurs les moins dotés (<20%), ainsi qu'en communes SRU. Sur ces dernières, la VEFA aux bailleurs sociaux pourra dépasser les 50% du programme, mais devra rester inférieure à 100%.

La production de logements sociaux ordinaires (hors structures et logements foyers) comprendra :

- **Un minimum de 30% de PLAI, dont 10% de ces 30% en PLAI adapté**
- **Environ 50% de PLUS**
- **Un maximum de 20% de PLS**

### Le recours à l'ULS (usufruit locatif social)

La délivrance des agréments PLAI, PLUS ou PLS sur les territoires devra rester prioritairement orientée vers le développement d'une offre pérenne à destination des ménages modestes. Pour autant, pour mieux répondre aux besoins en permettant aux bailleurs de développer et disposer d'un patrimoine social complémentaire pendant une période d'au moins quinze ans, moyennant un engagement en fonds propres nul ou très modéré, le recours à l'ULS sera limité strictement (5% de la production annuelle maximum), la production en ULS ne saurait se substituer à la production pérenne de logement social, en particulier dans les territoires en déficit de logements sociaux.

### Logements intermédiaires (PLI/LLI) :

Répondant faiblement à la demande locale, leur production sera limitée afin de contribuer à la mixité sociale. Les programmes développés devront comprendre un minimum de 50% de logements PLUS/PLAI/PLS.

### Location-accession (PSLA, cf. fiche action spécifique à l'accession) :

Elle sera prioritairement ciblée sur les secteurs à enjeux (QPV, 300 m QPV, TVA et NPNRU). La production n'est pas contingentée.

### Les logements locatifs sociaux dits « ASV « adaptation de la société au vieillissement »

Ces logements sont des logements « ordinaires ». Ils se distinguent en cela des logements-foyers dédiés aux personnes âgées finançables en logement social (résidence autonomie, MARPA et EHPAD, qui sont des établissements sociaux et médico-sociaux). Dès la proposition des opérations à la programmation, le bailleur devra identifier les logements pour lesquels ils prévoient de demander une autorisation spécifique « ASV ». Ces agréments seront contingentés par l'Etat à un maximum de 5% de la production annuelle globale et nécessiteront la mise en place d'un projet social spécifique.

### Le bail réel solidaire (BRS)

Le BRS, permet de créer des logements en accession maîtrisée grâce à la dissociation entre le foncier (propriété d'un Organisme de Foncier Solidaire - OFS) et le logement (propriété, sous conditions, du ménage). Un déploiement de ce nouveau dispositif pourra être envisagé sur les communes en déficit de logements sociaux, où le foncier est plus cher.

### Les subventions :

L'enveloppe de 2 M€ sera dédiée aux opérations en renouvellement urbain (situées dans les communes dotées de moins de 20% de logements locatifs sociaux ou communes SRU, ainsi que dans les centres-villes ou centres-bourgs disposant d'un habitat privé dégradé).

Une aide de 2000 €/logt sera accordée pour les PLAI, l'aide sera majorée à 4000 €/logement pour les PLAI adaptés.

### Les subventions bonifiées :

Pour les opérations d'acquisitions-améliorations et les acquisitions démolition-reconstruction, l'aide sera portée à 7500 €/logement PLAI.

### Les crédits délégués de l'Etat :

Attribués suivant les modalités définies par l'Etat, variables chaque année, et applicables uniquement si les opérations sont également subventionnées par la CU.

La Communauté urbaine souhaite conditionner l'attribution de ses aides à destination du parc social (réhabilitation, construction, acquisition / amélioration, démolition), à la mise en place de clauses d'insertion dans les marchés des bailleurs sociaux. L'ambition étant de :

- Soutenir l'économie locale,
- Favoriser l'insertion professionnelle des jeunes,
- Favoriser la cohésion sociale du territoire,
- Développer les liens entre les mondes de l'économie et de l'insertion,
- Encourager l'emploi durable.

## Articulation avec d'autres actions

- Action 1 : Mettre une stratégie foncière globale à l'échelle du territoire
- Action 5 : Soutenir la démolition des logements sociaux obsolètes
- Action 13 : Favoriser l'accession sociale à la propriété sur des secteurs à enjeux
- Action 14 : Accompagner le vieillissement le handicap et la perte d'autonomie

## Secteurs de mise en œuvre

Territoire de la Communauté urbaine

Impacts de l'action sur le développement économique local	Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique
Soutien aux entreprises de BTP	Production de logements aux meilleures performances possibles

## Pilotage et partenaires

<b>Pilote de l'action</b>	Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières
<b>Partenaires</b>	Etat (DDTM), EPFN, CDC, bailleurs, promoteurs, communes, autres financeurs

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
2M€ en fonds propres	300 K€	300 K€	400 K€	400 K€	300 K€	300 K€

## Indicateurs de suivi

- Suivi de la production avec raisonnement en solde (construction, démolitions, mobilisation de l'existant)
- Suivi d'indicateurs qualitatifs (localisations, typologies...)

## B - Communes SRU

Trois communes de la Communauté urbaine sont soumises aux obligations de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, pour lesquelles le pourcentage minimum communal de logements sociaux instauré par l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), est fixé à 20% :

- Sainte-Adresse,
- Octeville-sur-Mer,
- Saint-Romain-de-Colbosc.

Les communes déficitaires en logements sociaux sont soumises à des obligations triennales de rattrapage, qui sont à la fois :

- quantitatives : il est fixé aux communes un nombre minimal de logements sociaux à agréer ou à mettre en service sur la période triennale, en vue d'atteindre le taux légal applicable à l'échéance de 2034,
- qualitatives : les logements sociaux financés sur la période triennale doivent respecter une répartition équilibrée entre des différentes typologies, avec un minimum de 30 % de logements très sociaux (PLAI) - pour loger les ménages à très faibles ressources et a contrario un maximum de 20 % de logements sociaux dits PLS - destinés aux ménages dont les plafonds de ressources excèdent le logement social classique (logement PLUS), mais qui rencontrent des difficultés pour se loger dans le privé.

Les communes doivent atteindre le taux légal de logement social en 2034. Compte-tenu des objectifs globaux de production annuelle de logements sur ces trois communes, la production annuelle en logement locatif social, pour la période 2022-2027, est fixée à :

- Octeville-sur-Mer : 18 logements,
- Sainte-Adresse : 17 logements,
- Saint-Romain-de-Colbosc : 8 logements.

En prenant en considération les éléments suivants :

Commune	Résidences principales au 01/01/2019	Estimation des résidences principales en 2027	Objectif 2034 (20% de logements sociaux)	Nombre de Logements sociaux au 01/01/2019	Nombre de Logements sociaux manquants	Objectif de réalisation moyen par an de 2020 à 2034
<b>Octeville-sur-Mer</b>	2373	2510	502	202	300	<b>20</b>
<b>Sainte-Adresse</b>	3479	3638	727	433	294	<b>19-20</b>
<b>Saint-Romain-de-Colbosc</b>	1893	1995	399	256	143	<b>9-10</b>

A titre d'information, de 2018 à 2021, 350 logements locatifs sociaux ont été agréés sur les trois communes déficitaires :

Commune	Année d'agrément	Bailleur	Opération	Nb de logements sociaux
Octeville-sur-Mer	2018	ALCEANE	VEFA SFO - rue des Hautes Vallées	10
	2018	PLS privés	L'appel du Large	4
	2019	ALCEANE	VEFA France Lot - rue Michel Morin	12
	2019	LOGEO SEINE	VEFA Europrom - rue René Raas	14
	2020	ALCEANE	Centre Bourg - rues Fafin et Faure	35
	2020	LOGEO SEINE	Centre Bourg PTT - place Maréchal Joffre	18
	2020	LOGEO SEINE	Résidence Les Courtils - rue Arthur Rimbaud	11
	Total Octeville-sur-Mer			
Sainte-Adresse	2018	LOGEO SEINE	Charcot phase 1 - rue du Commandant Charcot	26
	2018	LOGEO SEINE	LOPOFA phase 1 - rue du Cap	16
	2019	LOGEO SEINE	LOPOFA phase 2 - rue du Cap	32
	2019	LOGEO SEINE	VEFA Kapawest - rue Charcot	20
	2019	LOGEO PROMOTION	VEFA Kapawest - rue Charcot	5 (PSLA)
	2020	CIF COOPERATIVE	Perle d'Albâtre	5
	2020	LOGEO SEINE	LOPOFA phase 3 - rue du Cap	22
	2021	-	VEFA - Ex-marine marchande	78
Total Sainte-Adresse				204
Saint-Romain-de-Colbosc	2019	SEMINOR	VEFA Kapawest - route de Goderville	6
	2019	SEMINOR	Lotissement Val Budel - rue Elise Lecat	22
	2020	SEMINOR	VEFA - rue Dubois	14
	Total Saint-Romain-de-Colbosc			
<b>Total</b>				<b>350</b>

## Articulation avec d'autres actions

## Secteurs de mise en œuvre

Communes SRU

Impacts de l'action sur le développement économique local

Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

## Pilotage et partenaires

### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

### Partenaires

- Communes
- Etat et Département
- Bailleurs sociaux
- Promoteurs privés et lotisseurs
- EPFN

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	K€	K€	K€	K€	K€

## Indicateurs de suivi

Nombre d'opérations agréées et livrées.

## C - Opérations en structure pour répondre aux besoins des publics spécifiques

Il s'agit d'étudier la pertinence au regard des besoins, de réaliser des opérations en structure pour des publics spécifiques.

A titre indicatif, les volumes de ces structures sont :

- Logement des jeunes : 80 logements
- Logement étudiant : 140 logements
- Pension de famille : 25 logements
- Résidences autonomie pour personnes âgées : 150 logements

Les volumes seront précisés en fonction du résultat des études menées.

## Articulation avec d'autres actions

- Action 14 : Accompagner le vieillissement, la perte d'autonomie et le handicap
- Action 15 : Accompagner l'accès au logement des jeunes et des étudiants

## Secteurs de mise en œuvre

Territoire de la Communauté urbaine

Impacts de l'action sur le développement économique local

Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

## Pilotage et partenaires

**Pilote de l'action** Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

**Partenaires**

- Communes
- Etat et Département
- Bailleurs sociaux
- Promoteurs privés et lotisseurs
- EPFN
- CROUS
- Gestionnaires structures d'accueil de personnes âgées

## Calendrier de mise en œuvre

### Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre

Nature de l'action	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	K€	K€	K€	K€	K€

## Indicateurs de suivi

Nombre d'opérations agréées et livrées.

## D- Garanties d'emprunt

### Contexte/constats

La construction et la réhabilitation des logements des bailleurs sociaux nécessitent de recourir à des emprunts bancaires, essentiellement auprès de la Banque des Territoires (CDC), et d'obtenir pour cela l'appui de garants (collectivités, banque, caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)...).

La Communauté urbaine peut, sous condition, apporter une garantie aux emprunts contractés par les bailleurs sociaux, et bénéficie en contrepartie d'un droit de réservation.

Lorsque les bailleurs ne peuvent obtenir de garanties par une collectivité (commune, CU, Département), ils doivent avoir recours à un autre type de garant (CGLLS, organisme bancaire), qui facture cette garantie aux bailleurs.

Sur le principe, il s'agit de garantir les opérations de construction agréées et de réhabilitation, sous certaines réserves, en tenant compte de la mobilisation possible de la garantie du Département.

### Modalités de mise en œuvre

Modalités et moyens :

#### Logements neufs en PLA-I, PLUS, PSLA et réhabilitation – hors communes déficitaires SRU :

	Département	CU	Autre (commune ou CGLLS**)
Alcéane	0%	<b>100%</b>	0%
Autres bailleurs	30% PLA-I * 30% PLUS * 30% réhabilitation * 0% PSLA *	<b>35% PLA-I</b> <b>35% PLUS</b> <b>35% réhabilitation</b> <b>35% PSLA</b>	35%

\*ne peut être > aux garanties des collectivités.

\*\*CGLLS : La CGLLS est un établissement public à caractère administratif (EPA), opérateur de l'Etat, et une société de financement, chargée de :

- garantir les prêts réglementés accordés par la Caisse des dépôts et consignations aux bailleurs sociaux, en l'absence d'une garantie des collectivités territoriales ;
- prévenir les difficultés financières des bailleurs sociaux et aider au rétablissement de leur équilibre.

## Logements neufs en PLA-I, PLUS, PSLA et réhabilitation – communes déficitaires SRU :

	Département*	CU	Autre (commune ou CGLLS)
Alcéane	0%	<b>100%</b>	0%
Autres bailleurs	100% PLA-I 70% PLUS 70% réhabilitation 70% PLA-I	<b>0% PLA-I</b> <b>30% PLUS</b> <b>30% réhabilitation</b> <b>30% PSLA</b>	0%

\*selon délibération

## Logements neufs en PLS, PLI, LLI :

	Département	CU	Autre (commune ou CGLLS)
Alcéane	0%	<b>100%</b>	0%
Autres bailleurs	0%	<b>0%</b>	100%

Ces modalités prennent effet dès 2022 pour :

- les opérations de construction agréées à compter de cette année-là,
- les opérations de réhabilitation dont les travaux démarreront à compter de l'adoption définitive du PLH.

Les opérations réalisées antérieurement seront instruites sur la base des anciennes modalités.

En contrepartie des garanties accordées, la Communauté urbaine mobilisera un contingent de réservation auprès des bailleurs (cf fiche action « mobilisation du contingent intercommunal »).

### Articulation avec d'autres actions

- Développer le logement social dans les secteurs les moins bien dotés
- Développer le soutien aux opérations de rénovation menées par les bailleurs sociaux

### Secteurs de mise en œuvre

Ensemble du territoire communautaire

#### Impacts de l'action sur le développement économique local

Soutien aux entreprises de BTP

#### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Cohérence entre les actions

### Pilotage et partenaires

#### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

#### Partenaires

CDC, CGLLS, Département

### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026

### Indicateurs de suivi

- Volumes financiers garantis
- Nombres d'opérations et de logements garantis en construction et réhabilitation
- Nombres de réservations obtenues en contrepartie

## FICHE ACTION N° 9 : ACCOMPAGNER LA SORTIE DE VACANCE

## Contexte/constats

Le développement de l'offre de logements constitue un enjeu fondamental pour répondre aux besoins des ménages. A ce titre, la remise sur le marché de logements vacants représente un gisement potentiel non négligeable, dans un contexte où la construction de logements neufs doit faire face à différentes contraintes.

Sur le territoire de la Communauté Urbaine, la vacance des logements du parc privé est un phénomène en forte progression ces dernières années (taux de 6.8% en 2010, 8.2% en 2015). Cette progression concerne à la fois les espaces urbains, périurbains, les centres-bourgs et les communes rurales.

7 815 logements sont ainsi vacants dans le parc privé sur tout le territoire, principalement des appartements anciens construits avant 1949, et de petites surfaces.

Aujourd'hui, pour traiter la vacance des logements, la collectivité s'appuie principalement sur des opérations programmées ciblant les quartiers anciens (227 logements vacants remis sur le marché dans le cadre des OPAH-RU Quartiers sud et Centre ancien du Havre) et sur l'application de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV).

Intervenir sur la vacance revêt un double intérêt : limiter son augmentation et capter les logements vacants de longue durée pour les réintégrer dans le marché immobilier et développer l'offre de logements à loyers abordables.

## Objectifs opérationnels

- Diagnostiquer et observer, capitaliser les données existantes

Si certaines causes paraissent évidentes (parc dégradé et logements obsolètes dans le tissu urbain ancien, manque d'attractivité de certains quartiers, concurrence des opérations neuves), il semble toutefois nécessaire **d'affiner le diagnostic** afin d'apporter des réponses adaptées aux causes et au volume à traiter.

**La mise en place d'un outil de suivi des logements vacants (observatoire)** permettra l'identification et la localisation des logements, ainsi que l'observation de l'évolution de la vacance avec une actualisation régulière.

- Accompagner les communes pour engager une revitalisation des centres anciens les plus touchés

Sur les quartiers anciens et les centres-bourgs les plus touchés : des **interventions en renouvellement urbain** seront envisagés à la suite de l'étude pré-opérationnelle multisites menée à l'échelle du territoire (OPAH et autres dispositifs) ; Cela aura pour effet de moderniser l'habitat obsolète tout en le rendant abordable (**développement du conventionnement Anah**), voire, dans certaines poches d'habitat dégradé sans potentiel de reconversion, de le remplacer par des constructions neuves (**opérations RHI**).

Objectif quantitatif : 200 logements locatifs sur la durée du PLH

- Inciter et accompagner les propriétaires bailleurs à remettre leurs logements sur le marché (dans le cadre du PIG)

Pour compléter les moyens d'action à l'échelle du territoire, un accompagnement technique ciblé et des **aides financières spécifiques pour les logements remis sur le marché** et initialement concernés par la THLV seront mis en place.

Par ailleurs, l'éligibilité du territoire au **dispositif Denormandie** pourrait être un atout supplémentaire pour des opérations de réhabilitation de logements vacants, notamment en dehors des opérations programmées.

Objectif quantitatif : 50 logements locatifs sur la durée du PLH

- Communiquer et améliorer l'accessibilité à l'information

Des actions de communication auprès des propriétaires de logements vacants vont être engagées pour faire connaître les dispositifs d'amélioration des logements (subventions, défiscalisation...), partager des conseils (dispositif Visale, intermédiation locative ...) et faciliter les démarches des bailleurs souhaitant remettre leurs logements sur le marché.

## Modalités de mise en œuvre année après année (étude, faisabilité, opérationnel, bilan, évaluation...)

2021- 2022 : Réalisation d'un diagnostic quantitatif et qualitatif de la vacance sur le territoire (à travers, notamment, des études pré-opérationnelles d'OPAH-RU multisites) et mise en place d'un observatoire de la vacance. Sensibiliser et impliquer les élus dans le repérage et le diagnostic de la vacance à l'échelle communautaire. Participer au réseau national des villes engagées dans la lutte contre la vacance.

2022-2026 : création et diffusion de supports de communication autour du dispositif.

Mise en place de l'accompagnement incitatif personnalisé et des primes.

2026 : évaluation.

## Articulation avec d'autres actions

La résorption de la vacance est corrélée aux actions de :

- Résorption de l'habitat dégradé
- Lutte contre la précarité énergétique
- Réhabilitation du parc privé de logements anciens
- Redressement des copropriétés en difficulté
- Maison de l'habitat
- Mixité sociale
- Développement du parc social via des opérations d'acquisition-amélioration

## Secteurs de mise en œuvre

Tout le territoire est concerné, mais une action renforcée est à prévoir sur les centres anciens et centres-bourgs dont la problématique vacance aura été mise en évidence dans le cadre du diagnostic.

Capter des logements vacants pour permettre le développement d'une offre sociale dans le diffus peut être une réponse pour les communes SRU.

### Impacts de l'action sur le développement économique local

Travaux engagés  
Création de logements à loyers modérés  
Remise sur le marché de logements vacants  
Opportunités immobilières permettant d'attirer des investisseurs privés

### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Réduction de l'étalement urbain  
Réalisation de travaux d'économie d'énergie  
Incitation à utiliser des matériaux bio-sourcés

## Pilotage et partenaires

### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

### Partenaires

Services et agences de l'état (Anah, DDTM, ARS, etc.)  
Département (PDLHI) et Région  
Communes  
EPFN  
CAF  
Bailleurs sociaux  
Acteurs locaux de l'immobilier (agences immobilières, syndicats, investisseurs)  
Action logement  
ADIL  
Acteurs du volet social : CCAS, AIVS, Armée du Salut, Habitat et Humanisme, etc.  
SACICAP  
Services communaux et intercommunaux d'hygiène et de Sécurité, d'urbanisme, etc.

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Etude pré opérationnelle (OPAH RU Multisites)	Déjà prévue dans l'action résorption habitat dégradé					
Primes et accompagnement des propriétaires remettant leur logement vacant sur le marché (sous réserve de conventionnement -prime 2000 € x 250 logements -Vacance de longue durée >2 ans		100 K€				
<b>TOTAL</b>		100 K€				

## Indicateurs de suivi

Observatoire de la vacance intégré dans l'observatoire habitat/logement/foncier.

**FICHE ACTION N° 10 : ACCOMPAGNER LA TRANSFORMATION DES QUARTIERS EN  
RENOUVELLEMENT URBAIN**

1 Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)  
2 Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

### Contexte/constats

Le premier Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) a permis d'améliorer les conditions d'habitat par la démolition de logements locatifs sociaux, la requalification de logements sociaux (réhabilitation, résidentialisation) et la construction de logements neufs.

Deux communes ont bénéficié de ce programme :

- La Ville du Havre :
  - Convention ANRU quartiers Nord 2004-2008 (Mare Rouge, Mont-Gaillard, Bois de Bléville, Caucriauville),
  - Convention ANRU quartiers Sud 2008-2013 (Eure, Arcole-Brindeau, Vallée Béreult, Les Neiges),
- Gonfreville l'Orcher, convention ANRU quartier Teltow 2008-2013.

Mais des secteurs n'ont pas pu être rénovés dans le cadre du PNRU, alors que des besoins existaient.

C'est le cas du centre ancien du Havre, qui a bénéficié du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), et du quartier Vallée Béreult, quartier d'intérêt régional retenu au titre du NPNRU.

### Objectifs opérationnels

Ces programmes de rénovation urbaine permettent d'enrayer le processus de spécialisation sociale des quartiers prioritaires, en déconcentrant le parc social, en favorisant la diversification de l'habitat, en luttant contre l'habitat dégradé.

Les actions engagées dans le cadre du PNRQAD visent à :

- Résorber l'habitat indigne et lutter contre les logements vacants très dégradés en favorisant le maintien des ménages présentant des difficultés sociales pour éviter l'effet de « gentrification »,
- Valoriser le potentiel patrimonial des quartiers en luttant contre leur dégradation urbaine et architecturale,
- Développer une offre de logements diversifiée pour favoriser la mixité sociale,
- Diversifier les fonctions urbaines et économiques.

Celles engagées au titre du NPNRU ont pour objectif :

- Augmenter la diversité de l'habitat,
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées,
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique,
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants,
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers,
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

## 1 - PNRQAD - Modalités de mise en œuvre

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) a pour objectif de lutter contre l'habitat indigne dans les quartiers de centre ancien et de favoriser la mixité sociale, la diversification de l'habitat, l'amélioration énergétique des bâtiments tout en préservant les qualités architecturales et patrimoniales.

La Ville du Havre a bénéficié du dispositif PNRQAD, dans le cadre de la convention 2011-2016 qui a concerné quatre axes d'intervention autour du Cours de la République :

### ■ La requalification des îlots dégradés :

- Recomposition de 3 îlots prioritaires identifiés sur l'axe du tramway (îlots Tellier, Duguay Trouin et Haudry) et création de logements neufs (100 logements dont 66 logements sociaux)
- 54 logements en recyclage immobilier

### ■ Des aménagements de proximité :

- Réalisation d'espaces publics permettant le désenclavement de ces îlots, et l'amélioration du cadre de vie

### ■ La dynamisation de l'activité économique - 200 000 € d'aides attribuées pour les actions :

- FISAC
- Développement de l'offre commerciale en interface avec le Cours de la République et la gare

### ■ La réalisation d'un équipement majeur :

- Création du pôle Simone Veil (équipement socioculturel issu de la reconversion du site élargi de la place Danton), inauguré en avril 2021.

### ■ Les opérations suivantes restent à finaliser :

- Livraison des logements de l'îlot Haudry (48 logements sociaux) prévue début 2022,
- Réalisation du mail piéton de l'îlot Haudry à l'issue de la livraison des logements (2022),
- Report de l'aménagement de la rue de Suffren (avenant 3 à la convention PNRQAD).
- 

La Communauté urbaine a participé à hauteur de 650 000 € au financement du PNRQAD.

## Articulation avec d'autres actions

Favoriser la revitalisation des centres villes et des centres-bourg.

Développer le logement social dans les secteurs les moins bien dotés.

## Secteurs de mise en œuvre

Ville du Havre - périmètre PNRQAD (Danton / Sainte-Marie - Saint-Léon).

### Impacts de l'action sur le développement économique local

Soutien aux commerces.

Soutien au BTP.

### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Création de logements neufs.

Réhabilitation de logements anciens.

## Pilotage et partenaires

### Pilote de l'action

Ville du Havre

### Partenaires

Financeurs : Etat, ANRU, ANAH, Ville du Havre, Communauté urbaine, Département, CCI.

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	K€	K€	K€	K€	K€

## Indicateurs de suivi

Livraison des opérations.

## 2 - NPNRU - Modalités de mise en œuvre

La convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Vallée Béreult/Graville la Vallée a été signée le 16 octobre 2019, et prévoit un coût total de 44 M€ HT.

L'élaboration du projet urbain Vallée Béreult/Graville la Vallée s'est appuyée sur les orientations stratégiques développées dans le contrat de ville signé en juillet 2015 à savoir :

- Retrouver l'équilibre socio-économique et résidentiel pour le quartier,
- Améliorer l'attractivité et le cadre de vie.

Le projet se décline sur plusieurs secteurs de part et d'autre du boulevard de Graville, aux vocations complémentaires, en tenant compte de la géographie du quartier et de ses composantes urbaines :

- Sur la partie Ouest du secteur de projet :
  - Confirmer la vocation économique autour du boulevard de Graville en favorisant l'implantation d'activités notamment en lien avec le monde automobile,
- Sur la partie Est du secteur de projet :
  - Requalifier les espaces publics et améliorer la lisibilité des équipements autour de la rue de la Vallée pour conforter un espace de centralité structurant pour le quartier,
  - Renforcer l'attractivité résidentielle en améliorant l'environnement d'une partie du parc de logements publics existant et introduisant une nouvelle offre de logements diversifiée dans le tissu pavillonnaire existant,
  - Maintenir la mixité de fonctions caractéristique de l'évolution urbaine du quartier notamment en confortant l'offre commerciale de proximité et en développant les équipements sportifs et de loisirs pour les habitants. Le projet prévoit une attention particulière sur l'insertion et le maillage des liaisons douces afin de renforcer les échanges au sein du quartier et entre les quartiers.

Le projet du quartier de Vallée Béreult/Graville la Vallée prévoit :

- la démolition du groupe de logements sociaux « Graville la Vallée » du bailleur Alcéane (432 logements),
- la construction d'un complexe sportif, accompagnée d'un programme d'aménagement des espaces publics visant à structurer et valoriser le centre du quartier autour de ses équipements et de ses commerces.
- une nouvelle zone d'habitat individuel en accession (120 logements) sera proposée, joutée par un espace de jardins familiaux.
- des travaux de résidentialisation du groupe des « Tréfileries », propriété du bailleur social Immobilière Basse Seine.

270 ménages occupant le groupe Graville la Vallée, ont été relogés, dans le respect des orientations en matière de mixité et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale :

- Réaliser 1/3 des relogements hors QPV : 40% des ménages ont été relogés hors QPV (soit 110),
- Mobiliser l'interbailleur (90% des relogements réalisés par le maître d'ouvrage, 10% par les autres bailleurs sociaux) : 12 % des ménages ont été relogés par l'intermédiaire de l'interbailleur,
- Reloger 10% des ménages dans des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans : 15% des ménages ont été relogés dans un programme neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans,
- Reloger les ménages qui le souhaitent en dehors de la commune d'origine : 13 ménages ont été relogés en dehors du Havre conformément à leur souhait.

En matière d'habitat, les orientations sont les suivantes :

- pas de reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux, le secteur étant déjà fortement doté,
- développer une offre de logements en diversification :
  - 120 logements accession à la propriété principalement en individuel (démarrage des travaux en 2024, sur le secteur Est du projet à la place de l'actuel stade Marcel Royer et sur la partie Est de l'actuel parc Viviani).
  - Des droits à construire pour la Foncière Logement où tout type et gamme de produits seront développés, à l'exception de logements locatifs sociaux. Ces contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

La Communauté urbaine accompagnera le développement de l'accession à la propriété sur le secteur du NPNRU (fiche action « Favoriser l'accession sociale à la propriété sur des secteurs à enjeux »).

Par ailleurs, dans le cadre d'une convention de partenariat, la Communauté urbaine accompagnera la Ville du Havre dans la réalisation du projet urbain du quartier Vallée Béreult / Graville la Vallée, pour les opérations relevant de sa compétence, pour un montant maximal de 6,1 M€ (hors budget du PLH).

## Articulation avec d'autres actions

Soutenir la démolition des logements sociaux obsolètes.

Favoriser l'accès social à la propriété sur des secteurs à enjeux.

## Secteurs de mise en œuvre

Quartier Vallée Béreult / Gravelle la Vallée.

QPV Centre Ancien- Quartiers Sud.

## Impacts de l'action sur le développement économique local

Soutien au BTP.

## Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Création de logements neufs.

## Pilotage et partenaires

### Pilote de l'action

Ville du Havre

### Partenaires

Financeurs : ANRU, Ville du Havre, Communauté urbaine, Département, Région, Alcéane, Immobilière Basse Seine, Action Logement, CDC.

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	K€	K€	K€	K€	K€

## Indicateurs de suivi

Suivi de la réalisation des opérations (démolition, aménagements, équipements, résidentialisation, construction neuve).

Bilan en fin de programme de l'évolution des statuts d'occupation (taux de logement social, nombre de logements en diversification).

FICHE ACTION N° 11 : DÉPLOYER LE SOUTIEN AUX OPÉRATIONS DE RÉNOVATION MENÉES PAR  
LES BAILLEURS SOCIAUX

## Contexte/constats

Dans l'optique d'améliorer la qualité du parc résidentiel social et de limiter la vacance, la Communauté urbaine souhaite poursuivre son engagement dans le soutien aux opérations de rénovation menées par les bailleurs sociaux.

A cet effet, la CU souhaite favoriser les opérations globales, améliorant à la fois

- La performance énergétique des bâtiments, ce qui doit permettre de diminuer les charges des locataires et contribuer au développement durable
- Le confort de vie dans les logements
  - L'état de service rendu (mises aux normes, rénovation des sanitaires et divers composants)
  - Les parties communes (mise en valeur, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...)
  - Les abords (résidentialisation), pour améliorer durablement leur attractivité,
- La sécurité technique, le maintien en l'état et le respect des obligations réglementaires notamment sur le risque amiante.

Il convient donc de poursuivre l'effort conjugué des bailleurs et de la communauté, voire de l'amplifier, avec de nouvelles modalités d'application pour garantir une mise en œuvre encore plus pertinente et efficace.

Cette augmentation de la qualité doit aller au-delà de la seule rénovation énergétique. Elle doit notamment permettre d'améliorer sensiblement la qualité de vie au sein des logements, tout en maintenant des loyers limités.

Le confinement a été un révélateur de l'importance du logement pour le bien-être physique et moral. La réhabilitation des logements sociaux doit prendre en compte les nouveaux usages et l'environnement de proximité de ceux-ci pour en améliorer la qualité. La crise sanitaire a montré combien les besoins d'ouverture du logement sur l'extérieur (terrasses, balcons) est une préoccupation majeure des ménages. Notre territoire pourrait bien profiter de l'arrivée de télétravailleurs jusqu'alors domiciliés dans des métropoles surpeuplées où l'immobilier est devenu hors de prix. Pour cela, la Communauté urbaine doit faire preuve d'agilité pour adapter l'offre de logements à ces évolutions du marché du travail.

**6 500 logements pourraient être concernés sur 6 ans** sur le territoire communautaire, suivant les données transmises par l'Union pour l'habitat social de Normandie (UHSN).

## Modalités de mise en œuvre

Dès l'adoption du PLH 2022-2026, des négociations seront engagées entre la CU et chaque bailleur pour déterminer le plus précisément possible les opérations qui pourront être retenues sur le dispositif.

Des conventions d'objectifs seront ensuite signées, à partir de 2022. Elles pourront éventuellement, après analyse spécifique, reprendre des opérations initialement prévues dans une convention antérieure et reportées en termes de réalisation.

Les soutiens financiers de la CU, d'un montant total de 4 M€ sur la durée du PLH, concerneront environ 1 000 logements de types PLAI, PLUS et PLS ou équivalents.

Les logements subventionnés devront être maintenus dans le parc social pour une durée minimale de 15 ans après la fin des travaux. En cas de vente ou de démolition (sauf cas de péril), l'intégralité de la subvention perçue sera à rembourser à la CU.

Les logements intermédiaires (LLI, PLI ou équivalents) ne seront pas subventionnables.

Concernant les logements subventionnables, le nombre de logements et les montants associés seront globalement répartis au prorata de l'importance du parc de chaque bailleur.

Une aide de 3 000 € par logement sera accordée pour toute intervention permettant un gain énergétique de minimum 35% après travaux.

L'aide sera bonifiée à 5000 €/logement dans les cas suivants :

- Toute opération sur logements mis en service avant 1950 avec l'atteinte a minima d'une performance énergétique D
- Toute opération de recomposition d'une partie des logements au sein du ou des bâtiments pour les adapter aux modes de vie modernes de fonctionnalité, de santé, de confort (superficie, acoustique, espaces verts, aires de jeux ou de détente, accès à l'air et à la lumière)
- Toute rénovation orientée vers des opérations de végétalisation pérennes, conservant l'intégrité et la durabilité du bâtiment ou permettant de lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur.

### Articulation avec d'autres actions

- Garanties d'emprunt
- Démolitions HLM

### Secteurs de mise en œuvre

Ensemble du territoire communautaire

#### Impacts de l'action sur le développement économique local

Soutien aux entreprises de BTP

#### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Augmentation de la durée de vie des bâtiments  
Amélioration des performances énergétiques

### Pilotage et partenaires

**Pilote de l'action** Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

**Partenaires**

- Etat
- Département 76
- Caisse des Dépôts et Consignations
- Bailleurs,
- Communes

### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
4M€	0 K€	0 K€	500 K€	1 000 K€	1 500 K€	1 000 K€

### Indicateurs de suivi

- Nombre de logements réhabilités dans chacune des catégories de subvention, et réhabilités hors subvention
- Nombre de bâtiments résidentialisés

**FICHE ACTION N° 12 : CONSOLIDER LES ACTIONS DE LA PLATEFORME DE LA RÉNOVATION POUR L'HABITAT PRIVÉ****1 La plateforme de la rénovation****2.1 Les copropriétés****2.2 Les grandes copropriétés****3 La rénovation énergétique****4 La dégradation du bâti****5 L'autonomie / l'accessibilité****Contexte/constats**

L'ambition du territoire est de venir au soutien des ménages dans leurs projets de rénovation, qu'il s'agisse des propriétaires occupants comme des propriétaires bailleurs, pour leurs travaux individuels ou sur les parties communes d'une copropriété.

Cette action permet de prévenir, en amont, la dégradation des logements, et de garder leur niveau d'attractivité ; elle permet d'engager une politique ambitieuse en matière de rénovation énergétique des immeubles d'habitation ; et permet également aux personnes en perte d'autonomie de privilégier leur maintien à domicile.

Ces trois axes (dégradation ; rénovation énergétique ; autonomie) fondent le domaine d'intervention de la communauté urbaine en matière de rénovation de l'habitat privé, un domaine d'intervention spécifique sera dédié aux copropriétés du territoire.

Il s'agit ici d'intervenir sur les logements de manière globale, sans prérequis sur leur niveau de dégradation ou d'indignité. Une action spécifique a en effet vocation à traiter de ces problématiques particulières, via une programmation et une intervention opérationnelle propre et distincte des logements « hors habitat indigne et dégradé », dont la présente fiche fait l'objet.

La communauté urbaine souhaite accompagner tous les ménages dans leurs projets de travaux, et ce avant que les logements n'atteignent une dégradation importante, dans un souci de maintien d'un certain niveau de confort et d'adaptabilité des logements au profit des habitants du territoire, et en amont des thématiques de dégradation, pour les éviter à moyen et long terme.

Ce soutien se fera via la plateforme de la rénovation, outil opérationnel de la rénovation de l'habitat privé du territoire, qui accompagne les ménages du premier contact jusqu'à la réalisation des travaux pour les projets les plus aboutis. Un conseil technique est donné, tout comme les conseils sur le financement des travaux ou leur subventionnement.

## 1 - LA PLATEFORME DE LA RENOVATION

### Contexte/constats

La plateforme de la rénovation a pour ambition d'accompagner les ménages du territoire, sans condition de ressources, pour leurs projets de travaux de rénovation.

Cet accompagnement gratuit, prodigué par une équipe constituée en régie, se fait sur 3 volets :

- Technique : Conseils techniques via des visites sur site ou des rendez-vous personnalisés auprès des ménages, afin d'orienter ces derniers sur les travaux les plus opportuns, compte tenu de la typologie de logement concernée, et des travaux envisagés.
- Administratif : Constitution des dossiers de demandes de subventions travaux auprès des différents financeurs du projet
- Financier : Aide à la mobilisation de financements adéquats, pour favoriser la réalisation du projet et pallier le manque de trésorerie des ménages.

Les travaux concernés par l'accompagnement de la plateforme sont :

- Les travaux de rénovation énergétique,
- Les travaux ayant pour vocation le maintien à domicile des personnes en situation de handicap ou vieillissante (accessibilité / autonomie),
- Les travaux relatifs à la dégradation du bâti
- Les travaux sur parties communes d'immeubles en copropriétés

La plateforme accompagne les projets de rénovation en habitat individuel, tout comme habitat collectif, et accompagne également les copropriétés pour leurs projets de rénovation sur les parties communes.

Elle a pour objet d'accompagner tous les ménages du territoire de la communauté urbaine, et notamment au soutien du programme d'intérêt général pour les publics modestes et très modestes, ainsi que les ménages situés en zone programmée via une OPAH-RU.

La massification de la rénovation énergétique concerne quant à elle la totalité du territoire sans programmation spécifique.

Un accent particulier est mis sur le repérage des situations de précarité énergétique sur le territoire, par le biais d'une expérimentation via le dispositif AMORCE PACTE -15, et ce afin de repérer et traiter ces situations via un volet pro-actif.

La plateforme fonctionne par le biais de subventions à l'ingénierie, qui sont nombreuses, et qui sont appelées à évoluer au cours du temps et des partenariats : ANAH / SARE / ACTION LOGEMENT / AMORCE / DEPARTEMENT 76.

L'objectif est de tendre à l'autofinancement du dispositif à 100%.

### Objectifs opérationnels

- Première prise de contact (téléphone, mail, Formulaire en ligne) : la plateforme a pour vocation d'être le point d'entrée unique des demandes relatives à la rénovation du parc privé sur le territoire. Un numéro de téléphone unique, ainsi qu'une boîte mail dédiée, et un formulaire en ligne, viennent encourager la prise de contact des ménages auprès du dispositif.
- Des supports de communication reprenant les informations de prise de contact sont à disposition du public auprès des communes du territoire, des Maisons France Service, des CCAS, etc.
- L'accompagnement gratuit des ménages visera au conseil technique, à la constitution des demandes de subventions, et à la mobilisation des financements nécessaires à la réalisation des projets.
- La plateforme est l'outil opérationnel au soutien des dispositifs de programmation ANAH du territoire, tout comme de la politique de massification de la rénovation énergétique.
- Pour inciter les ménages modestes et très modestes à réaliser les travaux envisagés, une avance par la Communauté urbaine des subventions accordées par les différents financeurs est possible.
- Un marché est passé avec un cabinet d'étude thermique, pour permettre aux ménages souhaitant s'engager dans des travaux de rénovation énergétique de calculer le gain énergétique obtenu après travaux, et mobiliser alors les subventions publiques soumises à l'obtention d'un gain minimum.
- Les subventions attribuées par la communauté font l'objet d'une validation en conseil communautaire.

- A l'issue de la réalisation des travaux, la plateforme procède à la demande de paiement des subventions via un formulaire de demande de paiement, sur la base des factures acquittées, et d'une visite de conformité des travaux si besoin.

- Les objectifs annuels liés aux dossiers ANAH sont fixés chaque année en CRHH, les objectifs liés aux travaux de massification de la rénovation énergétique sont fixés chaque année par la Région Normandie.

Le programme d'action territorial, soumis à la délibération du conseil communautaire, reprend chaque année le montant des aides propres en fonction de la programmation annuelle de l'ANAH, pour les publics modestes et très modestes du territoire. Le règlement d'aides propres de la communauté urbaine est annexé au programme d'action territorial sur cette partie, il comprend également les autres subventions de la communauté urbaine en matière d'habitat privé.

### Modalités de mise en œuvre année après année (étude, faisabilité, opérationnel, bilan, évaluation...)

- Bilan du PIG à mi-parcours à envisager en 2022
- Bilan annuel du SARE à faire tous les ans pour le financement de la plateforme
- Bilan AMORCE à l'issue de la première année de conventionnement
- Bilan annuel ACTION LOGEMENT
- Objectifs ANAH à rendre chaque année à l'issue du CRHH

### Articulation avec d'autres actions

- Action 3 : favoriser la revitalisation des centres-ville et centres-bourgs
- Action 9 : accompagner la sortie de vacance
- Action 14 : accompagner le vieillissement, la perte d'autonomie et le handicap

### Secteurs de mise en œuvre

Totalité du territoire de la communauté urbaine  
Secteurs géographiques concernés par des OPAH-RU

### Impacts de l'action sur le développement économique local

Subventions aux travaux qui encouragent le secteur du bâtiment

### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Massification de la Rénovation énergétique

### Pilotage et partenaires

**Pilote de l'action** Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

- Partenaires**
- ANAH
  - ADEME
  - Région Normandie
  - Département 76
  - CAF
  - Action Logement
  - AMORCE
  - FFB
  - CAPEB 76

### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027

### Indicateurs de suivi

Extraction de chiffres liés aux réalisations annuelles (base Bleue en interne, Site de la Région Normandie, SEL ANAH, Extranah, outil du SARE, SIGU)

Tableau de bord de la Direction Générale

## 2.1 - COPROPRIETES

### Contexte/constats

Plusieurs actions ont été mises en œuvre par le passé au soutien des copropriétés :

- Soutien aux bouquets de travaux sur les copropriétés du centre reconstruit du Havre, sur les thématiques énergie, autonomie et sécurité ;
- Soutien aux travaux de rénovation énergétique pour la totalité des copropriétés du territoire ;
- Actions de type POPAC ou OPAH-RU sur les copropriétés du centre ancien du Havre ;
- PIG sur le territoire de la CU comprenant des aides aux ménages ANAH de la part de l'ANAH et du département 76 pour les ménages très modestes.

Pour ce nouveau PLH, à une échelle plus large, il est opportun de mettre en place une action dédiée aux copropriétés, quel que soit leur secteur, avec potentiellement des aides à la structuration des copropriétés sur les secteurs dégradés (Création d'un syndicat de copropriétaires, convocation et tenue des assemblées générales, etc.)

En effet l'action dédiée à la réhabilitation du secteur « centre reconstruit » du Havre fera l'objet d'un délai de prorogation de l'action, et ce afin de mener à terme les projets amorcés en 2020 et 2021, sur les budgets déjà engagés à ce titre.

De manière plus générale, sur la totalité du territoire de la communauté urbaine, la priorité est à mettre sur :

- ① L'accompagnement des copropriétés sur le volet énergétique,
- ② La résorption de l'habitat très dégradé via l'action dédiée

Une étude sera menée sur la faisabilité d'une action dédiée à la végétalisation des zones urbaines en cœur d'îlot des copropriétés.

### Objectifs opérationnels

- Actions préventives :
  - Aides à la structuration des copropriétés
  - Relations avec les entreprises et les syndicats de copropriété du territoire à renforcer
- Actions curatives : travaux de rénovation énergétique, avec un gain minimum de 35% à l'échelle de la copropriété et travaux sur la forte dégradation (>0.55).
- Prolongation de l'action sur le centre reconstruit pour finaliser les dossiers déjà engagés
- Prime bonus si gain BBC ou matériaux biosourcés
- Financement partiel de l'audit Région Normandie non obligatoire en copropriété, pour inciter à l'évaluation énergétique des gains obtenus
- Montants des subventions à envisager : 3 000 € par logement sur les parties communes, plus 2 000 € par logement sur parties privatives si les travaux sont votés en AG, (effet incitatif via le levier d'action sur travaux privés) ; Dégradation du bâti : 2000 € par logement si dégradation >0.55.

### Articulation avec d'autres actions

- Action 3 : favoriser la revitalisation des centres-ville et centres-bourgs
- Action 9 : accompagner la sortie de vacance
- Action 14 : accompagner le vieillissement, la perte d'autonomie et le handicap

### Secteurs de mise en œuvre

Totalité du territoire de la communauté urbaine

#### Impacts de l'action sur le développement économique local

Subventions aux travaux qui encouragent le secteur du bâtiment

#### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Massification de la Rénovation énergétique

## Pilotage et partenaires

**Pilote de l'action** Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

**Partenaires**

- ANAH
- ADEME
- Région Normandie
- Département 76
- AMORCE
- FFB
- CAPEB 76

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Aide aux travaux	0.5M €	0.5M €	0.5M €	0.5M €	0.5M €	0.5M €

## Indicateurs de suivi

Extraction de chiffres liés aux réalisations annuelles (base Bleue en interne, Site de la région, SEL ANAH, Extranah, outil du SARE, SIGU)

Tableau de bord de la Direction Générale COPIL Annuel Habitat privé

Bilan mi-parcours du PIG

Ma Prime Rénov Copropriétés

## 2.2 - GRANDES COPROPRIETES (>700 logements)

### Contexte/constats

Les grandes copropriétés ne peuvent être accompagnées de la même manière que les copropriétés « classiques » du territoire, car elles font face à des problématiques propres, qui nécessitent un accompagnement particulier.

En effet, au-delà des projets de travaux, l'accompagnement est souvent nécessaire sur l'AMO, sur la partie juridique relative aux règlements de copropriété, sur les plans de financement au vu du grand nombre de logements mais aussi de bâtiments qui les constituent.

Cet accompagnement « global » ne peut se faire qu'avec une action propre et adaptée, afin que les grandes copropriétés bénéficient du même niveau qualitatif d'accompagnement que les copropriétés plus petites.

Cette action aura vocation à prodiguer un accompagnement sur la partie technique, administrative, financière et juridique.

Ainsi, pour favoriser le vote des travaux sur ces typologies particulières, le seuil d'ouverture à subventions pour les travaux de rénovation énergétique est abaissé à 25%, sous réserve d'avoir recours à un mode de chauffage par énergies renouvelables.

## Objectifs opérationnels

- Action préventive : Accompagnement juridique visant au vote des travaux en AG (révision des règlements de copropriétés, veille juridique sur les modalités de votes.)
- Même typologie d'actions curatives que les copropriétés classiques sur le volet énergétique, avec un gain de 25% à l'échelle de la copropriété, ou du bâtiment sous réserve du respect du règlement de copropriété sur ce point
- Accompagnement complémentaire sur l'aide au raccordement au réseau de chaleur, sur la partie dépose des anciens équipements énergivores, et travaux induits
- Montants des subventions à envisager : 2 000 € par logement sur les parties communes Voir annexe relative à l'éligibilité aux subventions.

Il est proposé une enveloppe de 1 M€ sur la durée du PLH sur cette thématique.

## Articulation avec d'autres actions

- Action 3 : favoriser la revitalisation des centres-ville et centres-bourgs
- Action 9 : accompagner la sortie de vacance
- Action 14 : accompagner le vieillissement, la perte d'autonomie et le handicap

## Secteurs de mise en œuvre

Totalité du territoire de la communauté urbaine

### Impacts de l'action sur le développement économique local

Subventions aux travaux qui encouragent le secteur du bâtiment

### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Massification de la Rénovation énergétique

## Pilotage et partenaires

### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

### Partenaires

- ANAH
- ADEME
- Région Normandie
- Département 76
- AMORCE
- FFB
- CAPEB 76

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Aide aux travaux	0€	0.8M €	0.2M €	0 €	0 €	0 €
						1

## Indicateurs de suivi

Extraction de chiffres liés aux réalisations annuelles (base Bleue en interne, Site de la région, SEL ANAH, Extranah, outil du SARE, SIGU)

Tableau de bord de la Direction Générale COPIL Annuel Habitat privé

Bilan mi-parcours du PIG

Ma Prime Rénov Copropriétés

### 3 - RENOVATION ENERGETIQUE HABITAT INDIVIDUEL

#### Contexte/constats

L'action de massification de la rénovation énergétique mise en œuvre sur le territoire est à poursuivre, avec une aide aux travaux ambitieuse pour tous les ménages.

En effet, les travaux à vocation de rénovation énergétique des immeubles d'habitation ont déjà été accompagnés via les précédentes programmations, l'ambition aujourd'hui est d'atteindre des niveaux de gain minimum pour le traitement des logements à long terme, et ce dans l'optique du « tout BBC » à l'horizon 2050.

Pour atteindre cet objectif, la plateforme de la rénovation accompagne les ménages sur la partie technique, administrative et financière, afin d'apporter un accompagnement complet, et de conseiller les habitants du territoire sur les travaux les plus opportuns à effectuer, en fonction de chaque situation.

Le gain minimal à obtenir pour un accompagnement est de 35% pour les ménages situés sous les plafonds de ressources ANAH (ménages modestes et très modestes), et 40% pour les autres ménages, et ce dans le prolongement des aides nationales ou régionales existantes, afin d'inciter les ménages à effectuer un « bouquet de travaux » en lieu et place des gestes de travaux unique dans leur logement. L'idée ici est d'anticiper les besoins en travaux futurs du ménage au sein de son logement, et de réfléchir de manière globale aux économies d'énergie.

Ainsi, les ménages les plus modestes se verront accompagner dans leur projet via les dispositifs ANAH, Département 76, Région Normandie et communauté urbaine ; les ménages situés au-dessus des plafonds de ressources seront accompagnés via les aides de la Région Normandie et de la communauté urbaine.

Les quotes-parts de travaux collectifs peuvent également être prise en charge pour partie, pour les ménages très modestes du territoire, via un accompagnement du Département 76.

L'ambition du programme est de lier efficacement les dispositifs existants par des conditions d'attribution des subventions similaires, dans un souci d'harmonisation réglementaire et de logique des octrois d'aides publiques en la matière.

Il convient de maintenir, au soutien de l'action, les conventionnements et programmations existants, à savoir le PIG, le dispositif SARE porté par la plateforme de la rénovation via la Région Normandie, le Programme d'Action Territorial pour les aides propres de la communauté urbaine, tout comme les partenariats de type Action logement, AMORCE, etc.

#### Objectifs opérationnels

- Actions curatives : aides aux travaux énergétiques sous réserve d'un gain minimal de 35% pour les ménages modestes et très modestes, et de 40% pour les ménages accompagnés via le dispositif FAIRE.
- Prime bonus si matériaux biosourcés de 1000 €
- Montants subventions en annexe en fonction des travaux et gains obtenus :
  - Ménages ANAH :
    - 2000 € à 35%
    - 2500 € à 40 %
    - 3000 € à 55%
    - 5000 € pour des travaux BBC
  - Ménages au-delà des plafonds de ressources ANAH :
    - 2500 € à 40 %
    - 3000 € à 55%
    - 5000 € pour des travaux BBC
- Lier l'action aux aides ANAH et Région Normandie pour une cohérence de l'action, à chaque parution annuelle des conditions d'attribution (Obligation RGE, réseau FAIRE, etc.)
- Montant de l'action : 0.5M€

#### Articulation avec d'autres actions

- Action 3 : favoriser la revitalisation des centres-ville et centres-bourgs
- Action 9 : accompagner la sortie de vacance
- Action 14 : accompagner le vieillissement, la perte d'autonomie et le handicap

## Secteurs de mise en œuvre

Totalité du territoire de la Communauté urbaine

### Impacts de l'action sur le développement économique local

Subventions aux travaux qui encouragent le secteur du bâtiment

### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Massification de la Rénovation énergétique

## Pilotage et partenaires

### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

### Partenaires

- ANAH
- ADEME
- Région Normandie
- Département 76
- CAF
- Action Logement
- AMORCE
- FFB
- CAPEB 76

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	100 000 €

## Indicateurs de suivi

Extraction de chiffres liés aux réalisations annuelles (base Bleue en interne, Site de la région, SEL ANAH, Extranah, outil du SARE, SIGU)

Tableau de bord de la Direction Générale COPIIL Annuel Habitat privé

Bilan mi-parcours du PIG

## 4 - DÉGRADATION MOYENNE DU BATI - HABITAT INDIVIDUEL

### Contexte/constats

L'action relative à l'anticipation des situations d'habitat indigne mise en œuvre sur le territoire est à poursuivre, avec une aide aux travaux liés à une moyenne dégradation à destination des ménages modestes et très modestes du territoire.

En effet, les travaux liés à la moyenne dégradation du bâti sont accompagnés sur le territoire via le PIG, dédié à l'accompagnement des ménages modestes et très modestes, le but étant de prévenir les situations d'habitat dégradé, en agissant en amont de la survenance de ces situations.

Les accompagnements se font en fonction du résultat d'une « grille de dégradation », évaluant l'état de dégradation du logement concerné, afin de venir aider les ménages sur la dégradation du bâti de l'immeuble dite « moyenne », soit avec un taux minimal de 0.35.

Ainsi, les ménages les plus modestes se verront accompagner dans leur projet via les dispositifs ANAH, Département 76, et communauté urbaine, via la programmation du PIG.

L'ambition du programme est de lier efficacement les dispositifs existants par des conditions d'attribution des subventions similaires, dans un souci d'harmonisation réglementaire et de logique des octrois d'aides publiques en la matière.

Il convient de maintenir, au soutien de l'action, les conventionnements et programmations existants, à savoir le PIG, le PAT pour les aides propres de la communauté urbaine, tout comme les partenariats de type conventionnement avec la FFB sur les bonnes pratiques etc.

## Objectifs opérationnels

- Actions curatives et préventives : aides aux travaux de moyenne dégradation sous réserve d'une grille d'évaluation située à 0.35 minimum
- Prime bonus si matériaux biosourcés de 1000 €
- Montant subventions maximal de 2000 € en fonction du montant de travaux.
- Action liée aux aides ANAH et région pour une cohérence de l'action, à chaque parution annuelle des conditions d'attribution
- Montant de l'action : 0.5M€

## Articulation avec d'autres actions

- Action 3 : favoriser la revitalisation des centres-ville et centres-bourgs
- Action 9 : accompagner la sortie de vacance
- Action 14 : accompagner le vieillissement, la perte d'autonomie et le handicap

## Secteurs de mise en œuvre

Totalité du territoire de la communauté urbaine

### Impacts de l'action sur le développement économique local

Aides aux travaux qui profitent au secteur du bâtiment

### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Aide aux travaux de rénovation énergétique à lier à cette action

## Pilotage et partenaires

### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

### Partenaires

- ANAH
- Région Normandie
- Département 76
- CAF
- FFB
- CAPEB 76

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	100 000 €

## Indicateurs de suivi

Extraction de chiffres liés aux réalisations annuelles (base Bleue en interne, SEL ANAH, Extranah, outil du SARE, SIGU)

Tableau de bord de la Direction Générale COPIL Annuel Habitat privé

Bilan mi-parcours du PIG

## 5 - AUTONOMIE / ACCESSIBILITE : VOIR FICHE DEDIEE

L'ambition est de favoriser le maintien des ménages modestes et très modestes à domicile, en leur permettant de faire les travaux nécessaires à l'adaptation de leur logement.

Cette action a pour vocation de prévoir des aides à la rénovation pour les ménages modestes et très modestes du territoire, propriétaires occupants ou locataires du parc privé. La typologie de travaux accompagnés est listée par l'ANAH chaque année, la communauté urbaine vient abonder ces aides nationales par des aides propres.

L'accompagnement de cette action se fait par la plateforme de la rénovation, en lien avec le SHERPA et le CLIC par le biais de conventions, pour permettre un accompagnement technique des ménages par la plateforme, ainsi qu'un accompagnement personnalisé via un ergothérapeute concernant la typologie de travaux à engager en fonction des personnes et de leurs besoins propres.

La plateforme de la rénovation sera l'organe d'exécution de l'action, en coordination avec les autres partenaires institutionnels, pour permettre l'accompagnement technique, administratif et financier des ménages, de leur premier contact jusqu'à la réalisation des travaux.

Montant de l'action 1.5M€ pour les 500 logements objectivés qui sont comptabilisés dans l'action 14.

### Articulation avec d'autres actions

Cette action est à associer au PIG en cours sur le territoire, qui prévoit l'articulation des dispositifs par les différents financeurs du programme, ainsi qu'à l'action propre aux copropriétés pour la partie des travaux des parties communes relatives à l'autonomie.

Action à associer également avec les conventions de type SHERPA ou Action logement pour cumuler les aides financières et techniques sur les projets, envisager une convention avec la CARSAT par exemple pour les aides complémentaires à l'autonomie.

Articulation avec les aides ANAH sur les copropriétés pour les travaux sur parties communes, à envisager par le biais de la fiche sur la réhabilitation du parc privé.

### Secteurs de mise en œuvre

Territoire de la communauté urbaine, dont secteur programmé PIG & OPAH pour les ménages modestes et très modestes

#### Impacts de l'action sur le développement économique local

Aides aux entreprises du bâtiment via les subventions

#### Impacts de l'action sur le développement économique local

### Pilotage et partenaires

**Pilote de l'action** Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires

**Partenaires** Département, CCAS et services logement des communes, CLIC, MAIA, SHERPA, CARSAT, ANAH, Action Logement, CAPEB 76

### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027

### Indicateurs de suivi

Extraction de chiffres liés aux réalisations annuelles (base Bleue en interne, SEL ANAH, Extranah, SIGU) Tableau de bord de la Direction Générale

COPIL Annuel Habitat privé

Bilan mi-parcours du PIG

**FICHE ACTION N° 13 : FAVORISER L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ SUR LES SECTEURS À ENJEUX****Contexte/constats**

Les secteurs de la géographie prioritaire de la politique de la ville ont fait l'objet de grandes opérations de renouvellement urbain depuis la fin des années 1990 (GPV, ANRU, hors procédures...). Dans ce cadre de nombreux logements sociaux ont été démolis et continuent de l'être.

En vue de diversifier l'offre d'habitat sur ces secteurs où l'accession peine réellement à se développer, il est proposé d'élargir l'action entamée antérieurement et visant à soutenir financièrement les particuliers acquérant leur résidence principale, en collectif comme en logement individuel.

**Objectifs opérationnels**

La Communauté urbaine souhaite ainsi soutenir l'accession sur les 7 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) présents sur le territoire communautaire (6 au Havre, 1 à Gonfreville l'Orcher) et élargir ce dispositif en territoire de veille active (TVA), 300 m aux alentours des QPV et en zone NPNRU.

Il sera également engagé une réflexion sur le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS), décompté dans les objectifs SRU.

Le BRS, permet de créer des logements en accession maîtrisée grâce à la dissociation entre le foncier (propriété d'un Organisme de Foncier Solidaire - OFS) et le logement (propriété, sous conditions, du ménage). L'objectif sera de favoriser la mixité des profils des acquéreurs. Un déploiement de ce nouveau dispositif est à envisager également sur les communes en déficit de logements sociaux, où le foncier est plus cher.

**Modalités de mise en œuvre année après année (étude, faisabilité, opérationnel, bilan, évaluation...)****Modalités :**

La CU subventionne l'acquisition de logements neufs en QPV ainsi qu'en TVA, 300 m QPV et en zone NPNRU, s'ils sont occupés à titre de résidences principales pour une durée minimale de 5 ans.

Il peut s'agir de l'acquisition d'un terrain avec la construction d'une maison ou de l'acquisition en VEFA (vente de l'état futur d'achèvement) d'un logement neuf (maison, appartement).

L'opération peut être réalisée par un bailleur social (location-accession (PSLA), accession directe), par un aménageur-constructeur (achat d'un lot libre et construction d'une maison) ou par un promoteur (VEFA).

Le coût TTC de l'opération, par mètre carré utile et hors frais de notaire, devra être limité au plafond de vente du PSLA (2 965€ en 2020, montant actualisé chaque année).

Aucune condition de revenus des ménages n'est fixée pour cette action.

En cas de revente du bien moins de 5 ans après sa livraison (date de clôture du chantier), le bien (appartement ou maison et terrain) ne pourra pas être vendu à un prix supérieur à celui de l'acquisition, majoré de l'inflation (chiffre INSEE) sur la période considérée.

L'ensemble de ces conditions figureront sur une convention CU-bénéficiaire, ainsi que sur les actes notariés d'acquisition.

**Moyen :**

Le versement proposé est de 5 000€ forfaitaires par logement, limité à un versement par ménage sur la durée du PLH. Il sera effectué sur le compte du notaire du vendeur (terrain ou VEFA), entre la signature du compromis et la signature de l'acquisition du bien (terrain ou VEFA).

La CU vise la subvention de 300 logements sur 6 ans, soit un budget de 1,5 M€.

## Articulation avec d'autres actions

- Action 3 : Favoriser la revitalisation des centres villes et centres bourgs
- Action 8 : Assurer une production équilibrée et diversifiée

## Secteurs de mise en œuvre

QPV, TVA, 300 m QPV et zone NPNRU

Expérimentation du Bail Réel Solidaire en communes SRU

### Impacts de l'action sur le développement économique local

Soutien aux entreprises de BTP  
Soutien à l'accession à la propriété des ménages

### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Production de logements aux meilleures performances possibles  
Opérations en renouvellement urbain

## Pilotage et partenaires

**Pilote de l'action** Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières -

**Partenaires** Département 76, Bailleurs sociaux, promoteurs, EPFN

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	250 K€	250 K€	250 K€	250 K€	250 K€	250 K€

## Indicateurs de suivi

- Nombre de logements en accession construits en QPV ainsi qu'en TVA, 300 m QPV et zone NPNRU, et ayant bénéficié de la subvention
- Rapport d'expérimentation du bail réel solidaire

**FICHE ACTION N° 14 : ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT ET LA PERTE D'AUTONOMIE DE LA POPULATION**

- 1 Produire du logement adapté pour les personnes âgées et /ou en perte d'autonomie**
- 2 Accompagner les travaux d'adaptation**
- 3 Développer la bourse au logement pour les personnes en situation de handicap et de perte d'autonomie**

**Contexte/constats**

Les projections de population à l'échelle de la Communauté urbaine mettent en évidence que la population de 65 ans et plus va augmenter fortement dans les années à venir jusqu'à représenter un tiers de la population à l'horizon 2050. Cela suppose d'être en mesure d'apporter des solutions adaptées, et plus largement d'avoir une réflexion sur l'organisation et l'aménagement des espaces urbains et la localisation des services.

Le phénomène du vieillissement s'accompagne également d'une nécessaire adaptation des logements qu'il convient d'anticiper. Les personnes en perte d'autonomie ou en situation d'handicap aspirent à plus d'autonomie et à rester à domicile le plus longtemps possible. Une explosion de la demande de maintien à domicile est donc prévisible dans les années à venir.

Pour rendre possible et effective une véritable politique de maintien à domicile, l'adaptation du logement au vieillissement et au handicap de la population est une condition indispensable à ce maintien en milieu urbain comme en milieu rural : famille d'accueil, béguinage, ... L'adaptation des logements vise aussi bien le parc privé que social, aussi bien les locataires que les propriétaires, aussi bien le flux de logements neufs que le stock de logements existants.

La Communauté urbaine, accompagnée de ses partenaires, souhaite apporter des réponses à l'amélioration de l'habitat des personnes âgées ou en situation de handicap à travers :

- Le développement d'une offre adaptée et accessible,
- L'accompagnement des travaux d'adaptation,
- La mise en relation des personnes en situation de perte d'autonomie ou de handicap et de l'offre adaptée.

Par ailleurs, si le PLH se construit en premier lieu avec les communes et les acteurs du logement, cette démarche pourra être renforcée par la consultation d'acteurs en capacité d'apporter de l'expertise thématique. Il en est ainsi du Gérontopole de l'estuaire de la Seine, spécialisé sur la question du vieillissement et des défis qu'il représente pour les territoires, qui pourra être un interlocuteur précieux pour penser l'évolution de l'offre de logement.

**Objectifs opérationnels**

- Adapter les logements qui peuvent l'être et accompagner les ménages dans la réalisation des travaux correspondants, dans le cadre du Programme d'Intérêt Général notamment.
- Travailler, avec les communes et les partenaires, à la cohérence de l'offre nouvelle avec la réalité des besoins, notamment en termes de localisation et de prix, et conseiller les communes dans leurs projets.
- Assurer le suivi de l'offre et de sa rencontre avec la demande, et sur l'évolution de l'occupation des programmes dédiés récemment livrés.
- Renforcer les partenariats avec les bailleurs (notamment sur l'adaptation de leurs logements), le réseau associatif et les acteurs spécialisés.
- Développer ponctuellement une offre nouvelle, en partenariat avec les communes, et renforcer les logiques intergénérationnelles, en veillant à la cohérence et à la réalité des besoins, afin d'éviter les effets de concurrence.
- Organiser la coordination des acteurs du logement pour améliorer l'accès ou la mutation des personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap.

L'anticipation des besoins est un enjeu important dans le développement de l'offre nouvelle et l'adaptation du parc existant. Celle-ci doit être accompagnée d'une réflexion sur l'offre de services et sur la mobilité à l'échelle de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

## 1 - Produire du logement adapté pour les personnes âgées et /ou en perte d'autonomie - Modalités de mise en œuvre

- **Adapter les logements existants à la perte d'autonomie pour anticiper les effets du vieillissement de la population.**
  - Encourager les visites à domicile d'un ergothérapeute :
  - dans le cadre du SHERPA (Service Havrais d'évaluation des risques chez la personne âgée), qui fait l'objet d'un partenariat avec le CCAS de la Ville du Havre, et qui couvre les bassins de vie du Havre, de Saint-Romain-de-Colbosc et des communes limitrophes ;
  - en lien avec l'ACOMAD qui intervient dans les communes du bassin de vie de Criquetot L'Esneval.
- Encourager les initiatives des bailleurs sociaux facilitant l'adaptation et l'accessibilité des logements, les mutations au sein du parc des personnes vers un logement mieux adapté.
  - Logements adaptés en rez-de-chaussée ou dans un programme collectif avec ascenseur ; la Communauté urbaine financera 20% du coût induit pour le bailleur soit 80 000 euros (10 ascenseurs par an) dans le cadre de la convention pluriannuelle sur l'aide à la réhabilitation.
  - Réutilisation des pieds d'immeuble.
- Il sera également important de prévoir le développement de logements spécifiques accessibles et adaptés aux « différents types de handicap » (un travail sur un vocabulaire partagé pourra être initié avec les bailleurs). Le suivi de la réalité des besoins permettra de développer ce type d'offre.
- **Inciter les bailleurs sociaux à inclure dans leur plan stratégique de patrimoine et convention d'utilité sociale des objectifs qualitatifs et quantitatifs d'adaptation des logements** pour des personnes en perte d'autonomie et/ou en situation d'handicap.
- **Etudier les demandes d'agrément de projets de logements sociaux fléchés pour personnes âgées** (agréments loi relative à l'Adaptation de la Société au Vieillissement ASV) dans le cadre d'un projet social partenarial et en privilégiant des localisations dans des secteurs en déficit de logements pour personnes âgées et à proximité des aménités (transports, services, offre médicale, etc.)
- **Préconiser la réalisation d'un diagnostic partagé des besoins** avant la création de nouvelles structures dédiées aux personnes âgées et ou en situation d'handicap, dans le cadre du futur Schéma Départemental de l'Autonomie post 2022.
- **Suivre et faire connaître les initiatives et expérimentations en matière d'habitat inclusif**, afin d'anticiper le prochain PLH et être en mesure de répondre à terme aux différents types de besoins. La localisation de l'offre nouvelle devra répondre à un souci d'équilibre du territoire. Initier une réflexion sur le développement et la diversification d'une offre à destination des aidants.

### Articulation avec d'autres actions

- Action 12 : Consolider les actions de la plateforme de la rénovation pour l'habitat privé
- Action 21 : Coordonner l'intervention des acteurs pour l'accès au logement
- Action 22 : Accompagner, conseiller et informer les habitants sur les dispositifs du PLH

### Secteurs de mise en œuvre

Territoire de la Communauté urbaine

Impacts de l'action sur le développement économique local

Impacts de l'action sur le développement économique local

## Pilotage et partenaires

### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

### Partenaires

- Etat
- Département de Seine-Maritime
- Communes
- Gérontopole Seine Estuaire
- Centres Communaux d'Action Sociale
- Gestionnaires structures d'accueil de personnes âgées
- Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC)
- Associations spécialisées
- Promoteurs / Opérateurs /Bailleurs sociaux
- ANAH
- MDPH
- Caisses de retraite

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Nature de l'action					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Soutien financier pour la pose d'ascenseurs par les bailleurs dans le cadre de la convention pluriannuelle sur l'aide à la réhabilitation	80 k€	80 k€	80 k€	80 k€	80 k€	80 k€
Soutien aux opérations innovantes dans le cadre d'appels à projets	170 K€	170 K€	170 K€	170 K€	170 K€	170 K€

## Indicateurs de suivi

- Nombre de logements repérés pour être adaptés dans le parc existant.
- Nombre de logements adaptés par an :
  - Parc locatif social
  - Parc privé
- Nombre de logements adaptés financés par l'ANAH et les aides de la Communauté urbaine.
- Nombre d'ascenseurs financés.
- Montant des subventions accordées.
- Nombre de visites effectuées par les ergothérapeutes.
- Nouvelles opérations de logements spécifiques ou innovantes.

## 2 - Accompagner les travaux d'adaptation

L'ambition est de continuer à accompagner les ménages modestes et très modestes du territoire dans leurs travaux d'adaptation de leur logement, et ce à des fins de maintien au domicile.

Le territoire est couvert par un PIG, qui comprend un volet perte d'autonomie. La communauté urbaine accompagne les ménages via un programme d'actions territorial valant règlement d'aides propres.

Les ménages accompagnés sont ceux ayant des ressources inférieures aux plafonds de ressources de l'ANAH, et dans les mêmes conditions d'attribution de cette dernière, quant à l'âge ou au taux GIR constaté.

Les conditions d'attribution des subventions évoluent chaque année pour les aides propres de la communauté urbaine ainsi que pour les aides nationales de l'ANAH.

Pour inciter les ménages modestes et très modestes à réaliser les travaux envisagés, une avance par la Communauté urbaine des subventions décidées par les différents financeurs est possible.

Le territoire s'est doté d'un partenariat fort avec le SHERPA pour accompagner les ménages via la visite d'un ergothérapeute à domicile, afin que les préconisations de travaux soient cohérentes avec leur situation propre.

Un partenariat est à consolider avec l'ACOMAD qui intervient dans les communes du bassin de vie de Criquetot L'Esneval.

Une visite technique est également assurée par les agents de la plateforme de la rénovation afin que les préconisations liées à la santé du ménage soient en cohérence avec le logement.

Le Département de Seine-Maritime a été sollicité et un travail est en cours pour que les agents de la plateforme puissent établir les grilles AGGIR dans le cadre d'un accompagnement complet des ménages.

Il est prévu une subvention de 3000 € par logement accompagné.

### Articulation avec d'autres actions

- Action 12 : Consolider les actions de la plateforme de la rénovation pour l'habitat privé (L'articulation doit se faire avec l'action relative à la rénovation de l'habitat privé, en cas de bouquet de travaux notamment, ainsi qu'avec les actions santé).
- Action 21 : Coordonner l'intervention des acteurs pour l'accès au logement
- Action 22 : Accompagner, conseiller et informer les habitants sur les dispositifs du PLH

### Secteurs de mise en œuvre

Territoire de la Communauté urbaine

#### Impacts de l'action sur le développement économique local

Aides aux travaux qui soutiennent le secteur du bâtiment local

#### Impacts de l'action sur le développement économique local

Actions à lier avec les aides aux travaux de rénovation énergétique dans le cadre des aides « habiter mieux Sérénité » de l'ANAH »

### Pilotage et partenaires

#### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

#### Partenaires

- Action Logement
- Département 76
- ANAH
- CARSAT
- CCAS de la Ville du Havre (SHERPA)
- ACOMAD

### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Nature de l'action					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	250 K€	250 K€	250 €	250 K€	250 K€	250 K€

### Indicateurs de suivi

- Bilan du PIG
- Chiffres mensuels de la plateforme de la rénovation
- Evaluation du partenariat SHERPA / ACOMAD et Action Logement

### 3 - Développer la bourse au logement pour les personnes en situation de handicap et de perte d'autonomie – Modalités de mise en œuvre

La bourse au logement permet d'examiner des demandes de logement dans le parc social de personnes handicapées ou en perte d'autonomie.

A partir de situations transmises par les acteurs sociaux, le groupe de travail de la bourse au logement se fixe pour objectifs :

- d'examiner les demandes et de partager l'analyse de la situation du ménage ;
- de valider l'inscription du ménage à la bourse au logement ;
- de suivre l'évolution des situations à chaque réunion du groupe de travail ;
- d'effectuer si nécessaire une orientation adaptée vers les dispositifs de relogement ou d'hébergement mobilisables.

La situation n'est présentée qu'en présence du professionnel instructeur qui accompagne le ménage lors de la définition de son projet logement, de la recherche de logement puis de l'entrée dans le nouveau logement. Si celle-ci s'avère relever d'une autre instance de traitement, le groupe de travail réorientera alors le dossier.

Les situations examinées en groupe de travail de la bourse au logement sont celles des ménages résidant sur le territoire de la Communauté Urbaine (ou qui ont déposé une demande de logement social sur ce secteur), disposant d'un numéro unique valide et qui relèvent du logement classique, mais qui ont besoin d'un logement adapté à leur handicap, leur perte d'autonomie ou leur état de santé.

Les éventuels freins à l'accès au logement doivent être levés avant l'inscription à la bourse au logement.

#### Articulation avec d'autres actions

- Action 21 : Coordonner l'intervention des acteurs pour l'accès au logement
- Action 22 : Accompagner, conseiller et informer les habitants sur les dispositifs du PLH

#### Secteurs de mise en œuvre

Territoire de la Communauté urbaine

#### Impacts de l'action sur le développement économique local

#### Impacts de l'action sur le développement économique local

#### Pilotage et partenaires

##### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières - Service Habitat social

##### Partenaires

- Département (UTAS)
- CCAS et services logement des communes
- CLIC
- MAIA
- SHERPA
- institutions médicales : GHH, HPE, cliniques, centres de convalescence
- CARSAT
- services sociaux des entreprises
- Ligue Havraise
- APF
- réseau RES-SEP
- UNAFAM
- ATMP76...

#### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Nature de l'action					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	K€	K€	K€	K€	K€

#### Indicateurs de suivi

Bilan annuel des relogements, des réorientations.

**FICHE ACTION N° 15 : ACCOMPAGNER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES ET DES ÉTUDIANTS****1 Adapter l'offre existante et accompagner l'accès au logement des jeunes**

- A. Améliorer les conditions d'hébergement et de logement des jeunes et des ménages en mobilité
- B. Optimiser le réseau existant sur la question du logement des jeunes en insertion professionnelle

**2 Adapter l'offre existante et accompagner l'accès au logement des étudiants**

- A. Labelliser des logements du parc privé à destination des étudiants
- B. Développer une offre de qualité et à bas coût à destination des étudiants
- C. Développer la colocation solidaire

**Contexte/constats**

Le programme local de l'habitat de la Communauté urbaine porte une attention particulière sur le public jeune et étudiant :

- Les jeunes ménages et les ménages en mobilité :  
Les pôles d'attractivité, le rayonnement et le développement économique qui caractérisent les grandes agglomérations sont facteurs d'une importante mobilité des ménages, qui recouvre des réalités variées et concerne massivement les populations jeunes et les personnes seules (mutation professionnelle, apprentissage, formation continue...)  
Les besoins d'hébergement et de logement peuvent être brefs (stages) ou intermittents (formation en alternance) et prendre différentes formes : foyers et offre dédiée, résidences services, parc locatif privé, parc social. Les ménages à revenus modestes, dont font partie la grande majorité des jeunes, subissent de plein fouet les conditions du marché de logement a fortiori lorsque leurs mobilités se font dans un contexte de situation professionnelle précaire (formation, CDD, périodes d'essai, intérim).
- Les étudiants :  
En matière de logement étudiant, l'enjeu est de mobiliser / développer des logements abordables pour les étudiants les plus modestes.

**Objectifs opérationnels**

Il convient :

- d'identifier les besoins et l'offre existante ;
- de développer une offre et un accompagnement adaptés qui réponde aux jeunes et étudiants ;
- de conforter les actions partenariales existantes.

**1 - Adapter l'offre existante et accompagner l'accès au logement des jeunes****A - Améliorer les conditions d'hébergement et de logement des jeunes et des ménages en mobilité**

Depuis 2016, date de fermeture du Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) du Havre, la Communauté urbaine ne dispose plus d'une offre qualitative et quantitative adaptée à un certain nombre de situations de jeunes saisonniers, alternants ou en recherche de solution immédiate dans un cadre de mobilité liée à la formation ou à l'emploi. Des solutions ponctuelles sont ainsi travaillées, mais qui ne permettent pas de couvrir les besoins à l'échelle communautaire.

Dans ce contexte, la Communauté urbaine et ses partenaires ont engagé en mars 2021 la réalisation d'une étude sur le logement pour les jeunes actifs en insertion ou en difficulté d'insertion socio-professionnelle, qui a pour objectif de connaître l'offre existante, objectiver les besoins non couverts et identifier les difficultés rencontrées (freins, besoins d'accompagnement...) :

- Identifier la typologie des situations socio-professionnelles des jeunes de notre territoire et faire ressortir les différents besoins ;
- Quantifier le nombre de jeunes relativement à cette typologie et l'offre existante, et en réponse :
  - Repérer les acteurs, leur rôle et le réel impact de leurs actions en matière d'accompagnement des jeunes ;
  - Apporter des solutions concrètes de nature à combler les éventuels déficits quantitatifs et qualitatifs, à améliorer les conditions d'hébergement et de logement des jeunes ;
  - Apporter une aide à la décision, en termes de réorientation de l'offre et/ou du développement d'une offre nouvelle, y compris alternative et solidaire ;
  - Identifier les volumes d'agrément de logements locatifs sociaux que la Communauté urbaine, délégataire des aides à la pierre, devra mobiliser pour une éventuelle offre nouvelle pour les jeunes.

Les résultats de l'étude sont attendus pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, et participeront à la mise en œuvre du programme local de l'habitat 2022-2027.

### Articulation avec d'autres actions

Plan campus, contrat de ville

### Secteurs de mise en œuvre

Ensemble du territoire

#### Impacts de l'action sur le développement économique local

#### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Lever les freins à l'accès à l'emploi.

### Pilotage et partenaires

#### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

#### Partenaires

Financeurs de l'étude : CU, Département, DDCS, Action Logement, CDC, GIP Contrat de ville (charges indirectes).

Partenaires de l'action : Etat, Département, CAF, communes, UHSN, bailleurs sociaux, Action Logement, DDCS, CDC, Chambre des métiers et de l'artisanat, Mission Locale, Chambre de commerce et d'industrie.

### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	K€	100K€	200K€	200K€	K€

### Indicateurs de suivi

A définir suite à l'étude.

## B. Optimiser le réseau existant sur la question du logement des jeunes en insertion professionnelle

Le Havre Seine Métropole pilote depuis 2017, en association avec le CLHAJ 76, un groupe réseau thématique sur la question du logement des jeunes en insertion professionnelle. Ce réseau est structuré autour d'une coordination de professionnels regroupant les compétences logement, hébergement, insertion professionnelle et accompagnement.

L'objectif de ce réseau est de créer une dynamique partenariale forte et de rendre plus lisible l'offre, tout en valorisant les expériences menées sur le territoire, voire en suscitant de nouvelles.

L'optimisation de ce réseau vise à :

- Poursuivre la coordination des acteurs des domaines du logement et de l'insertion professionnelle et favoriser l'émergence de projets communs.
- Améliorer les réponses « logement / hébergement » pour les jeunes en difficulté ou dans une dynamique d'insertion professionnelle.
- S'assurer d'une offre qualitativement adaptée et sécuriser le parcours logement.

### Articulation avec d'autres actions

Répondre aux besoins de logement liés à l'emploi.

### Secteurs de mise en œuvre

Ensemble du territoire

#### Impacts de l'action sur le développement économique local

#### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Lever les freins à l'accès à l'emploi.

### Pilotage et partenaires

**Pilote de l'action** Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

**Partenaires** CLHAJ 76, Etat, Département, CAF, communes, acteurs du logement, de l'hébergement et de l'insertion professionnelle.

### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	K€	K€	K€	K€	K€

### Indicateurs de suivi

Nombre de réunions du groupe de travail.

Nombre de partenaires présents.

## 2 - Adapter l'offre existante et accompagner l'accès au logement des étudiants

### A - Labelliser des logements du parc privé à destination des étudiants

La Communauté urbaine et les établissements de l'enseignement supérieur havrais se sont associés afin de créer l'association havraise pour le logement étudiant (AHLOET), capable d'accompagner les étudiants dans leur recherche de logement mais aussi de leur proposer un logement de qualité.

AHLOET labellise ainsi des logements dans le parc privé diffus, et les propose aux étudiants des établissements membres de l'association, via son site internet.

Les objectifs de l'association sont les suivants :

- Proposer des logements décentes du parc privé diffus aux étudiants, qui ont été visités et labellisés par la salariée de l'association.
- Renseigner et accompagner l'étudiant lors de sa recherche de logement.
- Conseiller les propriétaires (rénovation, meublé, ...).
- Fédérer les établissements de l'enseignement supérieur autour d'un objectif commun : organiser une offre permettant de bien loger leurs étudiants.

L'association est financée par les établissements de l'enseignement supérieur, la Communauté urbaine, et les propriétaires (frais d'adhésion à l'association).

#### Articulation avec d'autres actions

Adapter l'offre existante et accompagner l'accès au logement des jeunes.

Observatoire logement / habitat : observatoire du logement étudiant.

Plan campus.

#### Secteurs de mise en œuvre

Pôle urbain principal et autres pôles urbains.

#### Impacts de l'action sur le développement économique local

#### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Attirer des étudiants sur le territoire.

#### Pilotage et partenaires

##### Pilotes de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières, et établissements de l'enseignement supérieur.

##### Partenaires

Financeurs : CU, établissements de l'enseignement supérieur.

#### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Budget de fonctionnement	52 K€ dont 24,75 K€ de la CU	52 K€ dont 24,75 K€ de la CU	52 K€ dont 24,75 K€ de la CU	52 K€ dont 24,75 K€ de la CU	52 K€ dont 24,75 K€ de la CU	52 K€ dont 24,75 K€ de la CU

#### Indicateurs de suivi

- Nombre de logements du parc privé labellisés.
- Nombre d'étudiants logés.
- Nombre de logements en colocation développés.
- Évolution du nombre d'établissements de l'enseignement supérieur présents au sein de l'association.

## B - Développer une offre de qualité et à bas coût à destination des étudiants

Le Havre compte environ 13 000 étudiants.

Le campus havrais se situe au cœur de la ville centre.

La création d'une offre de logements à loyer modéré en ville basse du Havre est nécessaire pour loger des étudiants modestes. Compte-tenu de la concentration des lieux de formation en cœur de ville, l'enjeu pour les étudiants havrais est d'y trouver une offre accessible.

L'étude menée par la DREAL en 2020 portant sur le logement étudiant en Normandie, montre que l'offre en logement social doit être consolidée au Havre. En effet, le taux de logement social par étudiant y est le plus bas de Normandie (8%, pour une moyenne régionale de 10%).

La nouvelle offre à développer devra s'adapter aux nouveaux modes de vie : co-location, coliving, logements adaptés pour des locations courtes (stagiaires par exemple)...

Elle devra également offrir une qualité d'habitat et de vie aux étudiants (qualité de la construction et de la conception du bâtiment, espaces communs, bâtiment exemplaire en matière d'empreinte environnementale, espaces extérieurs accessibles aux étudiants, ...).

Afin de répondre à un besoin plus large que celui des étudiants, la nouvelle offre pourrait être également accessible aux personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et aux personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage.

La création d'une offre de logements de qualité à loyer modéré en ville basse du Havre, au cœur du campus nécessite :

- D'identifier un ou plusieurs fonciers.
- De définir le cahier des charges de la nouvelle offre.
- De rechercher un opérateur et un gestionnaire.
- De mobiliser des financements permettant de réduire le loyer pour l'étudiant.

La Communauté urbaine participera à hauteur de 200 K€ au titre du PLH à la création de cette nouvelle offre.

### Articulation avec d'autres actions

Adapter l'offre existante et accompagner l'accès au logement des jeunes.

Observatoire logement / habitat : observatoire du logement étudiant.

Plan campus.

### Secteurs de mise en œuvre

Pôle urbain principal.

### Impacts de l'action sur le développement économique local

### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Attirer des étudiants sur le territoire.

### Pilotage et partenaires

<b>Pilote de l'action</b>	Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières
<b>Partenaires</b>	Financeurs potentiels : à définir Partenaires de l'action : Etat, Département, CROUS, UHSN, bailleurs sociaux.

### Calendrier de mise en œuvre

#### Nature de l'action

#### Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	100 K€	200 K€	200 K€	K€	K€

### Indicateurs de suivi

Nombre de logements étudiants réalisés.

Éléments qualitatifs développés.

## C - Développer la colocation solidaire

Les étudiants havrais ont un profil plus précaire que la moyenne nationale :

- 36,7 % d'étudiants boursiers contre 34,7 % au niveau national,
- 18,5 % d'étudiants étrangers, contre 12 % au niveau national.

Le développement d'une offre de logements à loyer modéré est un objectif de la Communauté urbaine, qui souhaite accompagner l'essor des colocations à projets solidaires. Les logements loués aux étudiants se situent dans les quartiers de la politique de la ville, dans du parc locatif social, en meublé, et en colocation.

L'association AFEV (association de la fondation étudiante pour la ville) développe les colocations solidaires « KAPS », en lien avec le Département (dispositif coloc'76). Les objectifs de cette action sont les suivants :

- Développer la colocation au sein du parc social, avec des loyers modérés pour les étudiants.
- Renforcer la mixité sociale sur les quartiers de la politique de la ville.
- Renforcer le lien social : les étudiants doivent mener des actions de solidarité auprès des habitants du quartier.
- Inciter les bailleurs sociaux à proposer des logements en colocation.

La Communauté urbaine, en lien avec ses partenaires, souhaite développer cette offre à destination des étudiants, et ainsi accompagner la croissance du nombre de colocations solidaires sur le territoire, avec un objectif de développement de 20% par an.

### Articulation avec d'autres actions

Adapter l'offre existante et accompagner l'accès au logement des jeunes.

Observatoire logement / habitat : observatoire du logement étudiant.

### Secteurs de mise en œuvre

Quartiers de la politique de la ville.

#### Impacts de l'action sur le développement économique local

#### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Attirer des étudiants sur le territoire.

### Pilotage et partenaires

**Pilote de l'action** Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

**Partenaires** Partenaires de l'action : Département, Université, GIP Contrat de ville, UHSN, bailleurs sociaux

### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action : subvention	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Budget de fonctionnement	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €

### Indicateurs de suivi

- Nombre d'étudiants logés par an.
- Nombre de logements en colocation mobilisés.
- Evolution du nombre de colocations solidaires sur la durée du PLH.

**FICHE ACTION N° 16 : AMÉLIORER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ET RÉPONDRE AUX BESOINS DE SÉDENTARISATION**

- 1 Améliorer l'accueil des gens du voyage
- 2 Répondre aux besoins de sédentarisation

**Contexte/constats**

Le dispositif d'accueil des gens du voyage sur le territoire de la Communauté urbaine est composé :

- d'une aire de grand passage, créée en 2010, qui permet d'accueillir des groupes jusqu'à 200 caravanes.
- De quatre aires d'accueil, représentant 92 places, gérées depuis 2017 par la Communauté urbaine (compétente depuis 2017 pour l'aménagement, l'entretien et la gestion d'aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs).

En matière d'habitat, la Communauté urbaine s'est engagée dans le développement de terrains familiaux, avec un premier projet situé sur la commune d'Harfleur (6 emplacements).

L'enjeu est ainsi d'accompagner les parcours résidentiels des gens du voyage et d'améliorer les conditions d'accueil.

La Communauté urbaine souhaite ainsi s'impliquer dans la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2020-2025, qui fixe des prescriptions en matière de réhabilitation des aires d'accueil et de développement de la sédentarisation.

**Objectifs opérationnels**

Il convient :

- De poursuivre l'amélioration des équipements à destination des gens du voyage (maintenance et entretien des aires d'accueil et de l'aire de grand passage).
- De réhabiliter tout particulièrement l'aire d'accueil du Havre.
- De répondre aux nouveaux besoins en matière de sédentarisation.

195

**1 – Améliorer l'accueil des gens du voyage - Modalités de mise en œuvre**

L'aire d'accueil des gens du voyage du Havre est la plus ancienne aire du territoire. Elle a été créée en 1999 et agrandie en 2007. Elle compte 60 places, une salle polyvalente et les locaux de l'équipe en charge de la gestion des aires d'accueil de la Communauté urbaine.

La conception des emplacements ne répond plus aux besoins des usagers :

- Absence de distribution d'eau chaude ;
- Absence de douches individuelles ;
- Toilettes rustiques.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-Maritime 2020-2025 prescrit la réhabilitation de cette aire. Les objectifs de cette réhabilitation sont les suivants :

- Améliorer la qualité de vie et le confort des usagers ;
- Mettre l'aire aux normes techniques en vigueur ;
- Réaliser des emplacements adaptés aux personnes à mobilité réduite et/ou en perte d'autonomie, pour répondre au vieillissement de la population ;
- Réaménager les locaux de l'équipe en charge de la gestion des aires d'accueil en vue d'un meilleur accueil du public.

**Articulation avec d'autres actions**

Sédentarisation des gens du voyage.

Projet social des aires d'accueil.

**Secteurs de mise en œuvre**

Aire d'accueil du Havre.

## Impacts de l'action sur le développement économique local

Soutien aux entreprises de BTP

## Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Réalisation d'emplacements aux meilleures performances possibles

## Pilotage et partenaires

### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

### Partenaires

Financier potentiel : Etat

Partenaires de l'action : Etat, usagers, association.

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Coût :</b>	1 000 K€	1 000 K€	K€	K€	K€	K€

## Partenaires financiers

- Etat - plan de relance - aide à la réhabilitation des aires d'accueil : 384 000 €

## Indicateurs de suivi

- Calendrier opérationnel
- Nombre d'emplacements réhabilités
- Nombre d'emplacements à destination des personnes en situation de handicap et/ou de perte d'autonomie.

## 2 - Répondre aux besoins de sédentarisation - Modalités de mise en œuvre

La Communauté de l'agglomération havraise a réalisé en 2018, en partenariat avec l'Etat, une étude relative aux besoins de sédentarisation des gens du voyage sur son territoire (17 communes). Cette étude a mis en avant la présence d'environ 100 ménages sur le territoire, et des besoins de sédentarisation pour une partie d'entre eux.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-Maritime 2020-2025 prescrit la réalisation de 64 places de sédentarisation (terrains familiaux ou habitat adapté) sur le territoire de la Communauté urbaine, permettant de loger 32 ménages.

Les prescriptions par commune sont :

	Obligation 2020-2025 en nombre de places
<b>Le Havre</b>	12
<b>Sainte-Adresse</b>	8
<b>Gonfreville-l'Orcher</b>	8
<b>Montivilliers</b>	8
<b>Harfleur</b>	16
<b>Octeville-sur-Mer</b>	12

La Communauté urbaine et la commune d'Harfleur sont engagées dans la réalisation de 12 places de terrains familiaux, pour 6 familles qui occupaient le site de l'ancien camping des Vallées, devenu impropre à l'habitation. Cette opération sera livrée fin 2021 / début 2022. La Communauté urbaine intervient ainsi dans le cadre de sa compétence « aménagement, entretien et gestion des terrains familiaux locatifs ».

La Communauté urbaine, suite à cette première expérience, et en partenariat avec les communes de plus de 5 000 habitants du territoire, poursuivra la réalisation de places de sédentarisation, afin de :

- Répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage ;
- Répondre aux parcours résidentiels des ménages ;
- Répondre aux prescriptions du schéma départemental ;
- Proposer une offre diversifiée sur le territoire en termes d'accueil et d'habitat : aires d'accueil, terrains familiaux ;
- Redonner aux aires d'accueil leur rôle d'accueil temporaire ;
- Réaliser des terrains familiaux accessibles aux personnes à mobilité réduite et/ou en perte d'autonomie.

Les bailleurs sociaux peuvent participer à l'atteinte de ces objectifs par la réalisation d'habitat adapté, financé en PLA-I.

### Articulation avec d'autres actions

Réhabilitation de l'aire d'accueil du Havre.

Projet social des aires d'accueil.

### Secteurs de mise en œuvre

Communes du territoire de plus de 5 000 habitants (Le Havre, Harfleur, Gonfreville-l'Orcher, Sainte-Adresse, Montivilliers, Octeville-sur-Mer).

#### Impacts de l'action sur le développement économique local

Soutien aux entreprises de BTP

#### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Réalisation d'emplacements aux meilleures performances possibles

### Pilotage et partenaires

#### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

#### Partenaires

Financeurs potentiels : Etat, communes.

Partenaires de l'action : Etat, usagers, associations, communes, bailleurs sociaux.

### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	300 K€	300 K€	200 K€	100 K€	100 K€

### Partenaires financiers

- Etat - aide à la création de terrains familiaux : 10 671 € / place réalisée

### Indicateurs de suivi

- Calendrier opérationnel.
- Nombre d'emplacements de sédentarisation réalisés.
- Nombre d'emplacements à destination des personnes en situation de handicap et/ou de perte d'autonomie

## FICHE ACTION N° 17 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENTS LIÉS À L'EMPLOI

## Contexte/constats

Dans un souci d'attractivité du territoire, il est important que la recherche de logement ne soit pas être un frein à l'arrivée de nouveaux ménages sur la communauté urbaine, et plus particulièrement que les personnes venant exercer, même temporairement, une activité professionnelle sur le territoire puissent trouver une offre correspondante.

## Objectifs opérationnels

Plusieurs catégories de personnes sont visées :

- Les saisonniers
- Les apprentis
- Les jeunes travailleurs
- Les cadres en mission temporaire sur le territoire
- Les ouvriers du bâtiment

L'objectif de cette action visera à promouvoir, par le biais de dispositifs de communication, les partenariats mis en place pour favoriser l'attractivité des travailleurs sur le territoire.

Ces partenariats prendront la forme de conventions avec les partenaires du territoire ciblés sur la thématique : Action Logement, la chambre de commerce et de l'industrie du Havre, IBS Etretat, les bailleurs sociaux du territoire, le CLHAJ76.

Le bail mobilité est à favoriser, en partenariat avec les bailleurs sociaux du territoire, pour assurer la mise à disposition de logements auprès de ces publics.

## Modalités de mise en œuvre année après année (étude, faisabilité, opérationnel, bilan, évaluation...)

Une étude pré opérationnelle devra quantifier les besoins en logements sur le territoire, mais surtout les typologies de logements demandées (nombre de pièces, meubles ou non, locatif ou en accession, logements sociaux, etc.), un observatoire des loyers devra également mener une étude sur le loyer de marché des jeunes sur le territoire.

Plusieurs résidences pour jeunes salariés et les Foyers de Jeunes Travailleurs répondent aux besoins de jeunes en début de parcours résidentiel, en mobilité ou en apprentissage. Le développement de nouvelles résidences doit tenir compte d'une analyse partenariale des besoins.

Une convention est en cours avec Action Logement, pour privilégier les dispositifs d'aides au logement des apprentis, jeunes travailleurs, et saisonniers. Il conviendra de continuer ce partenariat et d'envisager de nouveaux dispositifs de ce type dans le cadre du PLH, afin de favoriser l'implantation géographique des jeunes ménages sur le territoire, et de mener une étude sur les besoins locaux de ces publics pour adapter l'offre à la demande.

Le parc locatif social pourra être mobilisé pour des réalisations de type résidence de jeunes salariés, plus adapté aux missions longues avec potentiellement des logements meublés.

Une action spécifique liée à la sortie de vacance pourra permettre de mettre à disposition des itinérants ou des personnes en courtes missions des petits logements meublés, sur les centralités des villes et bourgs du territoire, action à voir en coordination avec les acteurs du développement économique.

Un partenariat est à intensifier avec le service FARE de la CCI, afin d'orienter les ménages vers ce dispositif, via la plateforme de la rénovation et une campagne de communication commune adaptée.

En effet, ce service a pour vocation d'aider à l'implantation des ménages extérieurs sur le territoire, tant sur les thématiques liées au bassin de vie (éducation, loisirs, emploi), que sur la recherche de logement adapté aux ménages en faisant la demande.

Ainsi la centralisation des demandes arrivant sur la plateforme, et leur réorientation via ce dispositif conventionné permettra aux ménages d'envisager leur arrivée sur le territoire de manière optimisée.

## Articulation avec d'autres actions

- Sortie de vacance
- Attractivité des centralités
- A mettre en relation avec les actions existantes Action logement pour l'apprentissage, et avec les grandes entreprises qui bénéficient d'un service de conciergerie à l'arrivée du territoire
- Missions à rapprocher de l'observatoire de l'habitat
- Rapprochement avec le service du FARE (Famille Accueil Réseau et Estuaire) mis en place par la CCI, avec un conventionnement à envisager pour l'orientation des ménages arrivants sur le territoire

## Secteurs de mise en œuvre

Totalité du territoire de la communauté urbaine

### Impacts de l'action sur le développement économique local

Incitation à l'accueil des salariés sur le territoire

### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Pas d'impact

## Pilotage et partenaires

### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

### Partenaires

Action Logement, chambre de commerce et de l'industrie du Havre, IBS Etretat, les bailleurs sociaux du territoire, le CLHAJ76, Le Havre Développement

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	K€	K€	K€	K€	K€

## Indicateurs de suivi

Données sur la sortie de vacance ou sur la création d'habitat spécifique auprès des bailleurs

## FICHE ACTION N° 18 : METTRE EN ŒUVRE DES INSTANCES PARTENARIALES DE PILOTAGE

## Contexte/constats

Plusieurs facteurs contribuent à assurer l'opérationnalité et la mise en œuvre du PLH :

- Le portage politique ;
- La gouvernance territoriale et l'animation du PLH avec les communes ;
- La mobilisation des partenaires ;
- La territorialisation des objectifs de logements et la stratégie foncière : deux exercices garants de l'opérationnalité du PLH et qui seront déclinés dans le futur PLUi ;
- Des moyens et un suivi en continu, nécessaires à la mise en œuvre du PLH.

## Objectifs opérationnels

Piloté par la communauté urbaine, le PLH est avant tout un exercice partenarial : communes, opérateurs immobiliers, acteurs économiques, habitants, sans oublier l'Etat, tous participent et contribuent à la définition et à la mise en œuvre du document.

Il s'agit de :

- **Assurer la mise en œuvre des actions du PLH** : engagement et suivi des différentes actions, suivi de la programmation de logements, bilans annuels et triennaux.
- **Faire le lien** entre les instances de pilotage du PLH et de la Conférence intercommunale du logement (calendriers, état d'avancement, bilan à mi-parcours,
- **Animer le PLH par la mobilisation des partenaires** (en fonction des différentes actions), **l'organisation des instances de pilotage** : un comité de pilotage sera mis en place afin de suivre la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH, de réajuster si nécessaire les objectifs et les moyens mis en œuvre, et de veiller à la mise en œuvre des actions inscrites dans le PLH. Ce comité de pilotage se réunira de manière annuelle.
- **Mettre en place un plan partenarial tout au long de l'exécution du PLH**
  - La contribution du mouvement Hlm, acteur incontournable des programmes locaux de l'habitat dans lesquels le parc locatif social occupe une place prépondérante.
  - La mobilisation des services de l'État, interlocuteur privilégié tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre du PLH
  - Le rapport aux communes, qui doivent être associées tout au long de l'exécution du programme
  - Les autres acteurs : population, acteurs économiques, acteurs agricoles, acteurs du foncier
- Assurer le suivi voire l'actualisation des outils de communication

## Modalités de mise en œuvre année après année (étude, faisabilité, opérationnel, bilan, évaluation...)

## Modalités et moyens :

- La délégation conventionnelle des aides à la pierre
- La tenue annuelle de Comités de Pilotage (qui pourront se tenir en même temps que les comités de suivi des délégations des aides à la pierre)

## Articulation avec d'autres actions

Toutes les actions du PLH

## Secteurs de mise en œuvre

Ensemble du territoire communautaire (54 communes)

### Impacts de l'action sur le développement économique local

Soutien au tissu économique local  
Mesure de l'évolution du marché de l'habitat

### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Cohérence entre les actions  
Bonne mise en œuvre de celles-ci

## Pilotage et partenaires

**Pilote de l'action** Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

**Partenaires** Ensemble des directions de la CU, des communes et des acteurs de l'habitat, l'AURH, l'EPF N

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€

## Indicateurs de suivi

- Réalisation de tableau de bords
- Renforcement des indicateurs de l'observatoire habitat/logement/foncier
- Développement d'indicateurs de suivi
- Bilans annuels de mise en œuvre du PLH
- Bilan à mi-parcours

## **FICHE ACTION N° 19 : RENFORCER L'OBSERVATION HABITAT /FONCIER**

### **Contexte/constats**

Avec ses 54 communes, la Communauté Urbaine représente un paysage d'acteurs relativement étoffé et diversifié. La constitution d'un observatoire de l'habitat est obligatoire dans le cadre du suivi du PLH. Avec l'AURH, l'agglomération dispose déjà d'un outil d'observation de premier ordre.

Les outils de connaissance et de compréhension de la situation de l'habitat sur le territoire communautaire pourront assurer une évaluation permanente nécessaire pour animer et aider à la décision politique et à la conduite du PLH.

Un des enjeux majeurs de ce PLH est de partager l'information existante et la rendre accessible.

Ce PLH devra ainsi se saisir des différentes données existantes, travailler leur mise en forme pour bénéficier d'un matériel pédagogique et d'aide à la décision de la gouvernance.

### **Objectifs opérationnels**

- Mise en place d'un observatoire de l'habitat sur le marché du logement : Il s'agit de contribuer au développement de l'observatoire de l'habitat axé sur les principaux indicateurs de réussite du PLH (les équilibres) et consolider l'approche de mutualisation avec d'autres politiques publiques de la CU. Afin de compléter et d'actualiser le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du PLH, la Communauté urbaine en partenariat avec l'AURH réalisera des études ciblées sur certains indicateurs clés du PLH
- Poursuivre et développer l'observatoire du logement, qui alimente les travaux de la Conférence intercommunale du logement. Il s'agit de suivre l'évolution de la demande de logement social et de l'occupation du parc social afin de mesurer l'impact des orientations en matière d'attributions.
- Développer l'observatoire territorial du logement étudiant, afin de mieux connaître l'offre de logement étudiant et d'anticiper les besoins,
- Observer les ventes HLM sur le territoire,
- Développer un axe d'observation sur la ressource foncière : Le diagnostic du PLH ayant souligné le besoin d'adopter une gestion plus économe de la ressource foncière, l'observatoire du foncier aura pour mission de suivre la consommation foncière sur le territoire. L'enjeu est notamment d'estimer notre consommation dans et hors de l'enveloppe urbaine actuelle, afin d'orienter les projets et les ouvertures sur les zones à urbaniser tout au long du PLH.

### **Modalités de mise en œuvre année après année (étude, faisabilité, opérationnel, bilan, évaluation...)**

Afin de compléter et d'actualiser le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du PLH, la Communauté urbaine en partenariat avec l'AURH réalisera des études ciblées sur certains indicateurs clés du PLH.

Il s'agit de tenir à jour l'ensemble des bases de données nécessaires au suivi de la mise en œuvre de la politique de l'habitat communautaire, notamment celles qui se doivent d'être transversales dans le suivi d'actions (interventions sur les parcs privé et public, financements mobilisés...).

### **Articulation avec d'autres actions**

Toutes les actions du PLH

### **Secteurs de mise en œuvre**

Ensemble du territoire communautaire

## Impacts de l'action sur le développement économique local

Mesure de l'évolution du marché de l'habitat

## Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Cohérence entre les actions  
Bonne mise en œuvre de celles-ci

## Pilotage et partenaires

### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

### Partenaires

Ensemble des directions de la CU, cellule SIG, Direction Générale de la CU, l'AURH

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	K€	K€	K€	K€	K€

## Indicateurs de suivi

Indicateurs habitat :

- Evolution du marché de l'habitat (type d'occupation, valeur du marché, développement sur le territoire, niveaux de loyer...);
- Evolution du parc locatif social (capacité de production/ d'acquisition, performance technique, vacance, mixité, ...), évolution du parc privé (développement, état des bâtis, évolution des copropriétés, vacance, ...);
- Concordance entre les objectifs/besoins des territoires en matière d'urbanisme et d'aménagement ;

Indicateurs fonciers :

- Consommation foncière (localisation, usage) ;
- Part d'artificialisation des sols (Evolution annuelle moyenne de l'artificialisation) ;
- Evolution des zones d'activités économiques ;
- Indicateur de performance d'usage foncier (Nombre de logement supplémentaire par hectare consommé) ;
- Indicateur d'intensité urbaine (Nombre d'habitants et d'emplois rapportés à la surface urbanisée).

**FICHE ACTION N° 20 : CONFORTER LE SOUTIEN TECHNIQUE OPÉRATIONNEL AUX COMMUNES RURALES ET CENTRE-BOURGS**

**Contexte/constats**

La réussite du PLH passe par la mobilisation des communes et par des partenariats actifs avec l'ensemble des acteurs concernés.

Ce PLH s'inscrit dans une démarche renouvelée d'accompagnement des communes peu dotées en services techniques dans le développement de projets d'habitat, au travers du « Soutien Technique Opérationnel aux Communes ». Il se traduit par un groupe de travail associant la Communauté urbaine, le CAUE de Seine-Maritime, l'AURH et la DDTM.

L'objectif est de favoriser la culture de projets et de soutenir les initiatives locales en particulier dans les centre-bourgs et territoires ruraux, où les communes peuvent manquer de capacités financières et de compétences ou savoir-faire pour appréhender la complexité des montages de projets.

La Communauté urbaine a ainsi vocation à apporter une assistance à maîtrise d'ouvrage aux communes consistant à aider les élus en phase pré-opérationnelle depuis l'identification des besoins jusqu'au programme de l'opération.

Afin de répondre aux sollicitations appuyées des communes des secteurs « centre-bourgs, communes rurales » et des demandes d'accompagnement plus fort en termes d'ingénierie de projet, il convient de conforter, voire de renforcer le dispositif.

**Objectifs opérationnels**

- Accompagner, à leur demande, les communes prioritairement de typologies « centre-bourgs et communes rurales » dans deux types de situations :
  - ① La commune souhaite développer un projet qui lui corresponde, sur un terrain qui lui appartient ou non, et a besoin d'être accompagnée dans la définition de ses besoins :
  - ② La commune est confrontée à un opérateur qui lui présente un projet qui ne lui convient pas, mais qui semble conforme à son règlement d'urbanisme en vigueur.
- S'assurer de la cohérence du projet avec les documents de planification, PLH et des autres politiques publiques de développement du territoire (impact environnement, densification, type et typologie de logements, parcours résidentiel, déplacements...).
- Elargir si besoin la réflexion autour des potentiels de densification de la commune, au vu des attendus de la stratégie foncière communautaire et en lien avec la démarche d'élaboration du PLUi.
- S'autosaisir de sujets d'études d'actualité comme la mutation de friches, l'objectif étant de proposer une mutation de ces fonciers vers de l'habitat pour éviter des extensions urbaines.

**Modalités de mise en œuvre**

- Intervenir à la demande des communes, si possible dès l'amont des réflexions des élus. Le recours au STOC est gratuit et souple pour les communes.
- Il ne donne pas lieu à un conventionnement commune / Communauté urbaine. Les élus sont, et restent, les seuls décideurs, à toutes les étapes du processus.
- Soutenir prioritairement :
  - les opérations des communes de moins de 5 000 habitants, qui ne disposent ni des moyens humains en interne (service d'urbanisme opérationnel), ni des capacités financières nécessaires pour avoir recours à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage ;
  - les opérations en renouvellement urbain, notamment au sein des centres-bourgs où les projets sont les plus complexes, au détriment de celles situées en zones d'extension urbaine, dans le sens du principe de « zéro artificialisation nette » ;
  - les opérations en extension urbaine identifiées dans la stratégie foncière communautaire et uniquement si elles figurent au programme d'action foncière conclu avec l'EPF Normandie.
  - les opérations soumises à des contraintes réglementaires particulières ou enjeux environnementaux forts.
- Faire connaître le dispositif auprès des élus ;
- Animer ce dispositif par des temps d'échanges réguliers et bilans annuels.

## Articulation avec d'autres actions

- Action 3 : Favoriser la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs
- Action 4 : Accompagner les projets de réutilisation de biens des communes rurales pour de l'habitat
- Action 6 : Se doter d'une charte territoriale de qualité du cadre de vie et de l'habitat
- Action 18 : Mettre en œuvre des instances partenariales de pilotage
- Action 22 : Accompagner, conseiller et informer les habitants sur les dispositifs du PLH

## Secteurs de mise en œuvre

Territoire de la Communauté urbaine

- avec une différenciation dans son application : les communes de Gonfreville l'Orcher, Harfleur Le Havre, Montivilliers, Octeville-sur-Mer et Sainte-Adresse, disposant de services spécifiques ou ayant la capacité d'un recours à des AMO spécifiques, bénéficieront simplement, lorsqu'elles le souhaiteront, d'expertises et de conseils très ponctuels sur des opérations spécifiques.

## Impacts de l'action sur le développement économique local

## Impacts de l'action sur le développement économique local

## Pilotage et partenaires

**Pilote de l'action** Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

**Partenaires**

- DDTM (service territorial du Havre)
- CAUE de Seine-Maritime
- AURH
- EPF Normandie
- SHEMA
- SEM Foncière de Normandie

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Nature de l'action					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Fonctionnement (rémunération CAUE)	20 K€	20 K€	20 K€	20 K€	20 K€	20 K€

## Indicateurs de suivi

- Nombre de communes accompagnées
- Nombre de logements produits
- Nombre d'études spécifiques menées

**FICHE ACTION N° 21 : COORDONNER L'INTERVENTION DES ACTEURS POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE**

**1 Améliorer l'accueil, l'information et l'orientation du demandeur de logement social et mettre en place la cotation de la demande**

A - Accueillir, informer et orienter le demandeur de logement social

B - Mettre en place la cotation de la demande

**2 Mobiliser le contingent intercommunal**

**3 Favoriser le parcours résidentiel des ménages et les mutations**

A - Commission locale de relogement (COLOR)

B - Favoriser les mutations

**4 Faciliter l'accès au logement des publics en difficulté**

**5 Enrichir la plateforme collaborative des professionnels du logement et de l'hébergement**

**6 Coordonner les acteurs pour lutter contre la non décence et l'habitat indigne**

A - La mission de lutte contre l'habitat indigne

B - Faciliter le signalement et accélérer la prise en charge du « mal logement » par la mise en place d'une plateforme dédiée

C - Renforcer l'action de lutte contre l'habitat indigne sur le secteur Aristide Briand au Havre

**Contexte/constats**

La Communauté urbaine mène depuis de nombreuses années une politique active en faveur de l'accès au logement des publics fragiles et spécifiques (Pôle d'insertion par le logement, déclinaisons opérationnelles de la Conférence intercommunale du logement, actions en faveur des habitants des quartiers de la géographie prioritaire, ...).

En 2015, la CU a créé la Conférence intercommunale du logement, rendue obligatoire par la loi de programmation pour la Ville et la loi ALUR, promulguées en 2014. Cette instance, co-pilotée par l'EPCI et l'Etat, réunit les maires des communes composant l'EPCI, le Département, les bailleurs sociaux du territoire et les associations œuvrant pour l'accès au logement des publics en difficulté.

La CU a ainsi mis en place une politique intercommunale du logement, déclinée en deux axes principaux :

- La gestion de la demande de logement social et l'information du demandeur, développées au sein du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur ;
- Des orientations en matière d'attributions de logement, qui visent des objectifs de mixité et d'équilibre entre les territoires, et qui sont développées dans le cadre du document-cadre sur les orientations en matière d'attributions.

La CU entend poursuivre ses actions partenariales en faveur de la transparence des attributions et du soutien au parcours résidentiels des ménages.

**Objectifs opérationnels**

- Etudier la pertinence de créer un service communautaire d'accueil, d'information et d'orientation du demandeur de logement ;
- Mettre en œuvre la cotation de la demande, dans une logique de pédagogie vis-à-vis du demandeur et d'aide à la décision dans le cadre des commissions d'attribution des logements sociaux ;
- Mobiliser le contingent intercommunal au profit des publics identifiés et présentant des difficultés d'accès ou de maintien au logement ;
- Dans une approche inter bailleurs, étudier les situations spécifiques de relogement, soit pour une demande d'accès au logement social, ou pour une demande de mutation, dans l'optique de fluidifier les parcours résidentiels au sein du parc locatif ;
- étudier les situations des personnes en difficulté (troubles psychiques, addiction) ;
- étudier la pertinence de créer un service communautaire d'accueil, d'information et d'orientation du demandeur de logement ;
- Développer la plateforme collaborative des professionnels du logement et de l'hébergement, site collaboratif favorisant la diffusion de l'information et l'actualisation en temps réels des informations relatives aux situations suivies au sein des instances de relogement de la CU.
- Poursuivre la lutte contre l'habitat dégradé et s'engager dans de nouvelles démarches de signalement et d'actions

## 1 - Améliorer l'accueil, l'information et l'orientation du demandeur de logement social et mettre en place la cotation de la demande

### A - Accueillir, informer et orienter le demandeur de logement social

Les EPCI (Établissement public de coopération intercommunale) tenus de se doter d'un PLH et les EPCI dotés de la compétence habitat et ayant au moins un QPV, doivent élaborer un plan partenarial de gestion et d'information des demandeurs. Ce plan témoigne d'une conception de la gestion de la demande, territoriale et partenariale et ne relevant plus seulement de l'initiative de chaque acteur. Il comporte l'organisation d'un service d'accueil et d'information des demandeurs et les modalités d'une gestion partagée de la demande de logement social.

Il s'agit d'évaluer la pertinence, pour le territoire, de créer un service communautaire d'accueil, d'information et d'orientation du demandeur de logement social.

Il conviendra alors d'adapter le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, qui précise :

- Les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement,
- les règles communes quant au contenu et aux modalités de l'information délivrée aux demandeurs,
- la configuration et les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur de logement social, les moyens mis en commun pour créer et gérer le ou les lieux d'accueil communs.

Méthode :

- définir les conditions de mise en œuvre du service d'accueil, d'information et d'orientation en lien avec les principaux partenaires ;
- trouver un lieu physique d'accueil du public ;
- définir le coût en investissement et en fonctionnement ;
- définir les moyens humains nécessaires ;
- définir les actions de communication à développer.

### B - Mettre en place la cotation de la demande

La loi ELAN du 23 novembre 2018 rend la mise en place de la cotation de la demande obligatoire pour les territoires des EPCI ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Le décret du 17 décembre 2019 détermine les modalités de mise en œuvre de la cotation de la demande et celui du 30 juillet 2021 reporte au 31 décembre 2021 sa date de mise en œuvre.

Le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) doit préciser le principe et les modalités du dispositif de cotation, notamment les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande.

Le système de cotation constitue une aide à la décision pour la désignation des candidatures et l'attribution des logements sociaux, et rend plus transparent le processus d'attribution pour le demandeur.

Dans une démarche partenariale associant l'Etat, les bailleurs sociaux, les communes et les réservataires, la CU initiera un groupe de travail pour élaborer le système de cotation, qui déterminera :

- Les critères de cotation,
- Les modalités de pondération,

### Articulation avec d'autres actions

Service d'accueil, d'information et d'orientation du demandeur

### Secteurs de mise en œuvre

Ensemble du territoire et ensemble des demandes de logement

Impacts de l'action sur le développement économique local

Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

### Pilotage et partenaires

**Pilote de l'action** Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

**Partenaires** Partenaires de l'action : Etat, Départements, communes, UHSN, bailleurs sociaux, Action Logement, réservataires.

### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€ 0,25 ETP	K€ 0,25 ETP	K€ 0,25 ETP	K€ 0,25 ETP	K€ 0,25 ETP	K€ 0,25 ETP

### Indicateurs de suivi

Calendrier de mise en œuvre de la cotation et son évaluation

Avancement du projet de service d'accueil lors des bilans du PLH et du PGD (CIL), annuel, à mi-parcours, final

## 2 - Mobiliser le contingent intercommunal - Modalités de mise en œuvre

La Communauté urbaine garantit depuis 2015 les emprunts des bailleurs sociaux, et dispose ainsi, en contrepartie, d'un contingent de réservation. Elle entend mobiliser ce contingent au profit des ménages suivis au sein de ses instances, et identifiés par l'ensemble des partenaires (communes et leurs CCAS, associations du territoire, bailleurs sociaux).

En application du décret n°2015-522 du 12 mai 2015 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande de logement social, la Communauté urbaine entend déléguer aux bailleurs sociaux la désignation des candidats à la commission d'attribution pour les logements relevant de son contingent.

Une convention serait donc envisagée, qui fixera les engagements de chacun et définira les critères d'accès au contingent communautaire en fonction des publics prioritaires du territoire, repérés dans les instances existantes : commission locale de relogement (COLOR), bourse au logement pour les personnes en situation de handicap et de perte d'autonomie (BAL), ménages suivis dans le cadre du comité local habitat indigne (CLHI).

La gestion de ce dispositif de délégation du contingent intercommunal se fera grâce à la plateforme collaborative des professionnels du logement et de l'hébergement.

### Articulation avec d'autres actions

Garantir les emprunts des bailleurs sociaux.

Développer la plateforme collaborative des professionnels du logement et de l'hébergement.

### Secteurs de mise en œuvre

Ensemble du territoire

Impacts de l'action sur le développement économique local

Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

209

### Pilotage et partenaires

#### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

#### Partenaires

Partenaires de l'action : Etat, communes, UHSN, bailleurs sociaux.

### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	K€	K€	K€	K€	K€

### Indicateurs de suivi

Nombre de relogements sur le contingent intercommunautaire.

Nombre de relogements sur le contingent intercommunautaire par critère.

### 3 - Favoriser le parcours résidentiel des ménages et les mutations

#### Modalités de mise en œuvre

#### A - Commission locale de relogement (COLOR)

Le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) doit prendre en considération les situations particulières et l'accompagnement des ménages fragiles. Il comporte la liste des situations des demandeurs de logements sociaux qui justifient un examen particulier et la composition et les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner ; les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux.

La loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 et la loi ELAN du 23 novembre 2018 renforcent les mesures destinées à améliorer l'équité et la gouvernance territoriale des attributions de logements sociaux. Notamment, la loi prévoit qu'au moins 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV, sont consacrées par les bailleurs sociaux aux demandeurs du premier quartile.

Tous les réservataires de logements locatifs sociaux concourent à la réalisation des objectifs d'attribution et contribuent au logement des ménages prioritaires. Ils doivent à ce titre attribuer annuellement au moins 25% des logements réservés aux bénéficiaires d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes définies comme prioritaires (au sens de l'article L.441-1 du CCH).

Pour mettre en œuvre ces dispositions, la Communauté urbaine réunit depuis 2018 une commission locale de relogement (COLOR) chargée d'examiner et d'orienter les situations spécifiques relevant de son territoire, en complémentarité avec le Comité local d'échanges et de suivi d'accès au logement (CLESAL), instance de relogement du le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de la Seine-Maritime 2017-2022.

La COLOR se fixe pour objectifs :

- d'examiner les demandes,
- de partager l'analyse des raisons des blocages,
- d'effectuer une orientation adaptée vers les dispositifs de relogement ou d'hébergement mobilisables,
- de suivre l'évolution des situations à chaque commission.

Les situations examinées en COLOR sont celles des ménages résidant sur le territoire de la CU (ou qui ont déposé une demande de logement social sur ce secteur), disposant d'un numéro unique valide et qui relèvent du logement classique, mais qui rencontrent des obstacles au relogement sans qu'il n'y ait un cumul de difficultés. La commission est saisie sur la base d'un ou plusieurs critères définis au sein de son règlement intérieur.

#### B - Favoriser les mutations

La part des demandes de mutations de ménages logés dans le parc social a fortement augmenté : 19 % du total des demandes en 2008 contre près de 50% aujourd'hui, soit plus 5 000 demandes.

Depuis 2016, dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL), la CU et ses partenaires ont engagé une démarche qualitative sur les mutations, afin de fluidifier les parcours résidentiels et mieux répondre à l'aspiration et à l'évolution des besoins des ménages résidant dans le parc social :

- Les instances communautaires d'examen et d'orientation de situations spécifiques de relogement portent une attention particulière aux demandes de mutation (COLOR, BAL). Chaque demande de mutation fait l'objet d'un échange avec le bailleur actuel du ménage, afin d'identifier les éventuels points de blocage à la mutation, et de recenser les éventuelles propositions de relogement déjà faites.
- Un document pratique à destination des professionnels en charge de l'accompagnement des ménages sera réalisé. Il a vocation à expliquer la procédure de mutation mise en place par chacun des bailleurs.
- Enfin, la Communauté urbaine souhaite poursuivre, avec ses partenaires, l'action initiée en 2018 visant à accompagner la remise en état des logements pour favoriser la mutation des ménages vulnérables, et qui rencontrent des freins à la mutation du fait d'un pré-état des lieux sortant défavorable. Il conviendra de faire évoluer cette action afin qu'elle réponde aux problématiques des publics identifiés.

## Articulation avec d'autres actions

Ensemble des actions de l'orientation 4.

## Secteurs de mise en œuvre

Ensemble du territoire

Impacts de l'action sur le développement économique local

Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

## Pilotage et partenaires

**Pilote de l'action** Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

**Partenaires** Partenaires de l'action : Etat, communes, UHSN, bailleurs sociaux, Département, associations.

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	K€	K€	K€	K€	K€

## Indicateurs de suivi

Nombre de ménages suivis dans les instances de relogement.

Nombre de relogements effectifs.

Mise en œuvre de l'action de remise en état des logements, nombre de ménages aidés, nombre de ménages relogés.

## 4 - Favoriser l'accès au logement des publics en difficulté - Modalités de mise en œuvre

La Communauté urbaine a initié un partenariat avec les acteurs locaux, qui vise à organiser la réponse et la prise en charge de situations spécifiques auxquels les bailleurs sociaux et les professionnels du secteur social sont confrontés.

Deux groupes de travail étudient des situations de publics rencontrant des difficultés :

- Le groupe de travail « gérer les problématiques liées aux troubles psychiques se posant dans le parc de logement privé et public » étudie les situations liées au logement et à des troubles psychiques.

Animé par l'association Vivre et devenir – dispositif habitat Côté Cours, ce groupe de travail pourrait évoluer vers un Conseil local de santé mentale, qui est une plateforme de concertation et de coordination entre les élus locaux d'un territoire, et le service de psychiatrie publique, pour la définition en commun des politiques locales et des actions à entreprendre pour l'amélioration de la santé mentale de la population concernée.

- Le groupe de travail « précarité, addictions et logement » étudie quant à lui les situations liées à la précarité, aux addictions, aux problématiques d'hygiène et d'encombrement du logement.

Il est animé par l'association Nautilia (secrétariat assuré par la Direction urbanisme, habitat et affaires immobilières).

Le groupe de travail « prévention en amont des expulsions locatives » entretient une dynamique locale basée sur la connaissance partagée des problématiques rencontrées et de l'actualité du domaine (évolutions réglementaires, d'organisation, des procédures, des outils...).

L'activité des acteurs membres de ce réseau se concrétise par les actions suivantes, qu'il convient de pérenniser :

- Rencontres thématiques,
- Publication et actualisation du guide de prévention des expulsions,
- Création d'un annuaire de contact, ...

### Articulation avec d'autres actions

Coordonner l'intervention des acteurs pour l'accès au logement. Santé.

### Secteurs de mise en œuvre

Ensemble du territoire.

Impacts de l'action sur le développement économique local

Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

### Pilotage et partenaires

#### Pilotes de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

Nautilia - Vivre et devenir dispositif habitat Côté Cours.

#### Partenaires

Etat : Sous-préfecture du Havre, Groupe hospitalier du Havre, Bailleurs sociaux, Communes, CCAS, Associations tutélaires, CLSPD, CLIC/MAIA, Associations d'accompagnement d'usagers en santé mentale, Département : UTAS, Inter-santé, Croix Rouge Française, CAF, UNPI, Structures d'hébergement, associations.

### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €

### Indicateurs de suivi

Régularité des rencontres.

Bilans d'activité.

## 5 - Enrichir la plateforme collaborative des professionnels du logement et de l'hébergement - Modalités de mise en œuvre

La Communauté urbaine a créé en 2019 un site collaboratif à destination des professionnels du logement et de l'hébergement. Cet outil a pour but de faciliter les échanges et la coordination entre les différents acteurs du logement.

C'est un lieu ressources qui permet aux partenaires d'accéder à :

- des guides d'information,
- des comptes rendus, règlements intérieurs et fiches de saisines des différentes instances de relogement de la Communauté urbaine,
- des liens pour accéder aux sites d'information sur le logement,
- un annuaire des professionnels du logement et de l'hébergement du territoire.

Il est également un outil de gestion des situations étudiées dans les instances de relogement, que les bailleurs actualisent au gré des propositions de logement faites aux usagers.

Ce site collaboratif a vocation à évoluer et à être enrichi de :

- nouvelles ressources (guide pratique sur les mutations de logement, ...),
- la cartographie du parc social à l'échelle de la Communauté urbaine,
- plaquettes d'information de la CU et de ses partenaires,
- outils répertoriant les dispositifs financiers ou d'accompagnement dans le domaine de l'accession, du maintien, de la réhabilitation des logements, des problématiques des logements non décents, mis en place par la CU et ses partenaires.

### Articulation avec d'autres actions

Ensemble des actions de l'orientation 4.

### Secteurs de mise en œuvre

Ensemble du territoire

Impacts de l'action sur le développement économique local

Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

### Pilotage et partenaires

**Pilote de l'action** Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

**Partenaires** Partenaires de l'action : Etat, communes, UHSN, bailleurs sociaux, Département, associations.

### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	K€	K€	K€	K€	K€

### Indicateurs de suivi

## 6 - Coordonner les acteurs pour lutter contre la non décence et l'habitat indigne Modalités de mise en œuvre

### A - La mission de lutte contre l'habitat indigne

Le CLHI (comité local habitat indigne) est l'instance opérationnelle territorialisée d'examen et de traitement à l'échelle locale des situations bloquées d'habitat dégradé. Son action s'inscrit dans le double contexte du PDALHPD et du PLH de la Communauté urbaine. Il assure une concertation entre tous les acteurs concernés par la lutte contre l'habitat dégradé afin de permettre, à la fois, de mieux connaître les besoins en matière de lutte contre l'habitat indigne et non-décent, et de promouvoir l'amélioration des logements concernés.

La Communauté urbaine assure depuis 2008, aux côtés des copilotes du PDALHPD (Etat et Conseil départemental), le pilotage et le secrétariat / animation du Comité local habitat indigne.

La Communauté urbaine assure la coordination de la lutte contre l'habitat dégradé sur son territoire, et dispose d'un référent : le coordinateur de la lutte contre l'habitat indigne, dont les missions sont les suivantes :

- Réception et orientation pour traitement des grilles de signalement Habitat dégradé, suivi, liens avec les services instructeurs,
- Renseignement et mise à jour du site collaboratif « e-CLHD »,
- Préparation, animation et compte-rendu des CLHI,
- Interlocuteur de la CAF pour le suivi des logements potentiellement non décents,
- Coordination des acteurs (services règlementaires, opérateurs réhabilitation, Mairies, CCAS, CMS, associations...) sur les situations bâti et sociales qui le nécessitent,
- Participation aux instances du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

La coordination de la lutte contre l'habitat indigne et l'animation du CLHI composent la Mission de lutte contre l'habitat dégradé.

L'objectif du CLHI est de répondre à l'obligation de **lutter efficacement contre l'habitat dégradé** en créant un lieu unique d'observation et de suivi de toutes les situations d'habitat dégradé (non-décent et indigne). **Chaque partenaire agit dans son domaine de compétences** ; l'exécution des actes administratifs est assurée par l'acteur compétent. Il permet de **faciliter la prise de décision** (procédure administrative, conservation des aides au logement par la CAF, soutien des familles...) : le CLHI s'assure de l'avancement et de l'évolution des dossiers depuis le signalement jusqu'à l'exécution des travaux.

Le CLHI n'a pas vocation et ne peut se substituer aux pouvoirs publics compétents, Préfet, Président d'EPCI ou Maires selon les cas, notamment en matière de péril ou d'insalubrité, mais facilitent le traitement des dossiers difficiles, voire bloqués pour des raisons techniques, sociales ou juridiques, **l'objectif final restant l'amélioration du bâti lui-même dans le respect du droit des occupants**. Le maintien du ménage dans le logement, après travaux, est recherché dans la mesure du possible.

Le rôle du comité est de rendre le travail de l'ensemble des partenaires plus efficace en leur donnant la possibilité, sur un même dossier, et de manière simultanée, de décider d'apporter des recommandations sinon partagées, du moins coordonnées, sur les solutions à mettre en œuvre.

Le CLHI est enfin un lieu d'échanges où sont présentés, outre les situations d'habitat dégradé, des sujets en lien avec les procédures de lutte contre l'habitat indigne. Pour exemple, la perspective d'expérimenter le permis de louer sur le territoire découle des présentations et débats issus du CLHI.

- Bilan annuel qualitatif et quantitatif,
- Rencontres avec les communes pour s'assurer de la bonne connaissance du dispositif sur l'ensemble du territoire,
- Promotion des outils de repérage et de signalement, des instances existantes dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL) pour aider au traitement de situations rencontrées par ces communes et pour lesquelles elles pourraient se trouver démunies (ex : incurie, problématique du maintien en logement liée à la perte d'autonomie...),
- Organisation de séances d'information au plus près des acteurs sociaux afin d'optimiser le recours au signalement et améliorer le renseignement de la grille de signalement afin qu'elle ne se réduise pas à une simple « commande de visite », de diversifier le signalement de situations (davantage d'organismes « signalants ») et d'entretenir la dynamique partenariale autour de ces enjeux.

## **B - Faciliter le signalement et accélérer la prise en charge du « mal logement » par la mise en place d'une plateforme dédiée**

La Communauté urbaine a candidaté en 2020 à l'appel à manifestation d'intérêt pour déployer sur son territoire la plateforme numérique Histologe.

Histologe est un service public permettant de faciliter la détection, le signalement, l'évaluation, l'envoi d'alertes et le suivi des logements pour accélérer la prise en charge du "mal logement". Gratuit, c'est un service qui s'adresse aux locataires qui rencontrent des difficultés dans leur logement, ou aux propriétaires qui souhaitent valoriser leur bien.

Histologe est une start-up d'Etat portée par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires et accompagnée par le dispositif Beta.gouv.fr. Cette plateforme est actuellement expérimentée par la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées, et va se déployer sur d'autres territoires volontaires.

La Communauté urbaine se donne l'objectif d'intégrer ce dispositif et de déployer cette plateforme sur son territoire.

## **C - Renforcer l'action de lutte contre l'habitat indigne sur le secteur Aristide Briand au Havre**

Un Groupement local de traitement de la délinquance (GLTD) a été mis en place en novembre 2020 en parallèle du travail du Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance et de la radicalisation (CLSPDR).

Le GLTD permet d'adapter la réponse de l'autorité judiciaire à une problématique donnée : trafic de drogue, faits de proxénétisme, locaux insalubres loués à des personnes en difficulté. Les actions sont ciblées sur des adresses et la réponse judiciaire plus immédiate lorsque des faits avérés sont remontés.

Le secteur Aristide Briand connaît des problématiques multiples : trafic de rue, deal, densité d'habitat ancien avec une forte proportion de personnes fragiles. La location de logement peut s'y effectuer « de la main à la main », des logements très dégradés bénéficient d'une aide au logement avec un niveau de loyer élevé, présence potentielle de « marchands de sommeil » restant à qualifier et à quantifier...

Une action forte sur l'Habitat indigne passe par une remontée d'informations objectives au Procureur. Dès qu'il y a une infraction, donc possibilité de fournir des éléments objectifs constatés, il est possible de diligenter une procédure. Pour cela, il est nécessaire de faire remonter les informations, d'agir en partenariat, faire connaître et remonter les situations, mettre en place des procédures, coordonner les actions.

Un référent a été nommé au Parquet du Havre, dédié au traitement de l'Habitat indigne pour engager autant que nécessaire une action judiciaire.

Cette démarche s'inscrit également dans le cadre du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), qui a initié un groupe de travail « Justice », piloté par la DDTM. Un premier projet de protocole a été proposé en 2015 et réactualisé en juillet 2020 à partir d'un travail conduit notamment avec l'ARS et le Parquet de Rouen. Il décrit en particulier l'organisation existante dans le cadre de la lutte contre l'Habitat indigne, les sanctions, les modalités de saisine... Un certain nombre d'organismes en sera signataire.

L'objectif est de constituer localement un groupe de travail afin de croiser les indicateurs, qualifier et quantifier la problématique par différentes entrées (requêtes CAF / allocations logement, connaissance des adresses par les acteurs de la LHI, etc...). L'enjeu de ce travail sera de formaliser une procédure pouvant s'appuyer pour partie sur le protocole conduit par la DDTM (tout en l'adaptant aux réalités du périmètre concerné par le GLTD afin de mettre en œuvre les poursuites ou mesures alternatives proportionnelles aux situations identifiées).

## Articulation avec d'autres actions

Actions relatives à la réhabilitation du parc privé

## Secteurs de mise en œuvre

Ensemble de la Communauté urbaine

Impacts de l'action sur le développement économique local

Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

## Pilotage et partenaires

### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole < Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

### Partenaires

Etat (DDTM/DDCS), ARS, Service intercommunal d'hygiène et de santé, services du Département, (DAHL et UTAS), communes et/ou CCAS, EPCI au titre de la compétence logement, CAF / MSA, ADIL, toute autre personne physique ou morale (opérateur OPAH/PIG, représentant des associations agréées FSL...)

## Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	K€	K€	K€	K€	K€

## Indicateurs de suivi

- Nombre de signalements par an via la grille du PDLHI,
- Nombre de conservations des aides au logement mises en œuvre par an,
- Etat des lieux des arrêtés d'insalubrité et de péril,
- Nombre de dossiers solutionnés (travaux réalisés avec ou sans maintien dans les lieux).

**FICHE ACTION N° 22 : ACCOMPAGNER, CONSEILLER ET INFORMER LES HABITANTS SUR LES DISPOSITIFS DU PLH**

- 1 Étude de préfiguration de la création d'une maison de l'Habitat**
- 2 La Plateforme de la rénovation, guichet unique des demandes de travaux de rénovation de l'habitat privé**

### Contexte/constats

Le champ de l'habitat est large, et concerne divers domaines : l'accès au logement social, la rénovation de l'habitat, l'adaptation du logement au vieillissement, l'acquisition d'un logement neuf ou ancien...

De nombreux acteurs sont compétents pour informer et accompagner l'usager, qui peut se trouver en difficulté pour accéder à l'information recherchée.

L'ambition est d'étudier la préfiguration d'une maison de l'Habitat, qui ait un rôle d'accueil physique et téléphonique, afin de simplifier les démarches des administrés. Des outils numériques seraient également développés.

Un lieu d'information et d'orientation identifié en matière d'habitat et de logement, telle qu'une maison de l'Habitat, permet de faciliter les démarches des usagers, en regroupant les acteurs spécialisés dans l'information et le conseil dans les domaines du logement, de l'habitat durable et de l'énergie. Elle permet aux usagers d'être accompagnés et conseillés dans leurs projets.

Par ailleurs, la loi ALUR positionne les EPCI comme chef d'orchestre de la gestion des demandes de logement social et des attributions de logements sur leur territoire. Bien qu'investie depuis de nombreuses années dans les politiques de l'habitat et du logement, la Communauté urbaine ne s'est pas engagée dans l'accueil du demandeur et l'enregistrement de la demande de logement social.

Un service d'accueil du demandeur de logement social prendrait tout son sens au sein d'une maison de l'habitat : accueil, information et orientation du demandeur sur la ville-centre mais également dans les maisons de territoire.

Enfin, la Communauté urbaine s'est dotée dès 2016 d'une plateforme de la rénovation, qui est un guichet unique à destination des particuliers qui souhaitent entreprendre des travaux de réhabilitation ou d'adaptation dans leur logement.

### Objectifs opérationnels

- Faciliter et améliorer l'information et les démarches des habitants du territoire en créant un lieu d'accueil, d'information et d'orientation des habitants sur toutes les questions liées à l'habitat et au logement.
- Améliorer l'information et la communication sur la politique de l'habitat et les dispositifs financiers ou d'accompagnement mis en place par la CU, voire d'autres collectivités dans le domaine de l'accession à la propriété, la réhabilitation des logements privés (opérateurs PIG et OPAH), la problématique de l'habitat indigne et non décent, le logement étudiant, ...
- Rendre lisible et cohérente l'action des services au sein d'un lieu unique et identifié de tous les habitants du territoire : lieu de centralisation de l'information physique et numérique, sur toutes les questions relatives à l'habitat. Lieu unique qui aurait des ramifications dans les maisons de territoire.
- Créer un centre de ressources au service des particuliers pour donner les premières informations et orienter vers les organismes compétents.
- Accueillir des permanences de différents organismes (ex : CLHAJ, ADIL, espace info énergie...) pour faire bénéficier les habitants de conseils spécialisés.

## 1 - Etude de préfiguration de la création d'une maison de l'Habitat Modalités de mise en œuvre

Méthode :

- Définir les conditions de mise en place d'une maison de l'habitat en réunissant un groupe de travail avec les principaux partenaires : localisation(s), services proposés, moyens, calendrier...
- Bien identifier les autres initiatives en direction de l'information au public afin d'articuler les démarches et de rationaliser les circuits d'information.
- Mise en place d'une phase intermédiaire : accueil téléphonique, site internet...

Cette première phase d'une durée à préciser permettra de décider de l'opportunité de créer guichet unique de l'habitat sur le territoire sur la durée du PLH 2022-2027.

### Articulation avec d'autres actions

Fiche action n°20 : accueillir, informer et orienter le demandeur de logement social

### Secteurs de mise en œuvre

Ville-centre et Maisons du territoire

Impacts de l'action sur le développement économique local

Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

### Pilotage et partenaires

#### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole  
> Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

#### Partenaires

Financeurs potentiels : à définir  
Partenaires de l'action : Etat, Département, CAF, communes, UHSN, bailleurs sociaux, Région, Action Logement, ...

### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€ 0,5 ETP	K€ 0,5 ETP	K€ 0,5 ETP	K€ 2 ETP	K€ 2 ETP	K€ 2 ETP

### Indicateurs de suivi

Avancement du projet lors des bilans du PLH (annuel, à mi-parcours, final)

## 2 - La Plateforme de la rénovation, guichet unique des demandes de travaux de rénovation de l'habitat privé - Modalités de mise en œuvre

La plateforme de la rénovation est l'outil opérationnel de l'accompagnement des ménages dans leurs travaux de rénovation.

Créée en 2016, la plateforme fonctionne en régie au sein de la Communauté urbaine, et assure un accompagnement technique, administratif et financier des ménages du territoire, quel que soit leur niveau de ressources.

Les ménages ont alors un conseil sur l'opportunité des travaux à réaliser, une étude thermique est réalisée pour les travaux d'économie d'énergie, ils sont conseillés sur le financement du projet, et la plateforme formalise leurs demandes de subventions auprès de tous les organismes financeurs du projet.

- La prise de contact se fait par 3 biais :
- Un numéro de téléphone unique : 02.25.22.25.20
- Une adresse e-mail dédiée : [renover@lehavremetro.fr](mailto:renover@lehavremetro.fr)
- Un formulaire en ligne : [renover.lehavreseinemetropole.fr](http://renover.lehavreseinemetropole.fr)

Des permanences hebdomadaires existent sur les pôles de contact pour des prises de RDV avec les ménages des territoires ruraux.

Les sources de financement du dispositif sont multiples et permettent la viabilité financière de l'outil, via des conventionnements avec la région (SARE), l'Etat (ANAH), les collectivités partenaires du PIG (Région Normandie, département 76, CAF) et des dispositifs privés tels qu'Action Logement, ou AMORCE.

Méthode :

L'outil est déjà créé et est opérationnel, il convient de le faire perdurer et de le faire évoluer sur toutes les questions d'habitat, même dégradé, pour centraliser les demandes en un seul point d'entrée.

### Articulation avec d'autres actions

- Articulation avec les dispositifs de financement de la plateforme et des travaux (PIG, SARE, ADEME, ANAH, Département, Région, Action Logement, Amorce, CAF, SACICAP, SHERPA etc) + Bilans à mi-parcours des dispositifs et à leur terme
- Rénovation habitat privé
- Habitat indigne et dégradé
- Attractivité des centralités
- Partenariat SHERPA pour adaptation et autonomie : action Santé

### Secteurs de mise en œuvre

Tout le territoire CU + permanences au sein des maisons de territoire

#### Impacts de l'action sur le développement économique local

Subventions aux travaux, qui soutiennent le secteur du bâtiment

#### Impact de l'action sur la prise en compte de l'urgence climatique

Aides aux travaux à vocation de rénovation énergétique

### Pilotage et partenaires

#### Pilote de l'action

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole  
> Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières

#### Partenaires

ADEME, ANAH, département, région, Action Logement, Amorce, CAF, SACICAP, SHERPA, etc

### Calendrier de mise en œuvre

Nature de l'action	Planning des moyens nécessaires à la mise en œuvre					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	K€	K€	K€	K€	K€	K€

### Indicateurs de suivi

Outils de gestion des données du service via un outil interne + données du SARE

Bilans à mi-parcours



# Annexe

## BUDGET PRÉVISIONNEL 2022 - 2027

# BUDGET PRÉVISIONNEL 2022 - 2027

ORIENTATIONS	ACTIONS	BUDGET CU	Autres partenaires financeurs
<b>ORIENTATION 1</b> L'exigence d'un développement territorial au service de la qualité de vie	<b>Action 2</b> Décliner la stratégie foncière en programme d'actions foncières	1 700 000 €	EPFN Région
	<b>Action 3</b> Favoriser la revitalisation des centres villes et centres bourgs	5 000 000 €	ANAH Département Banque des Territoires
	<b>Action 4</b> Accompagner les projets de réutilisation de biens des communes rurales et des centres-bourgs pour de l'habitat	1 000 000 €	Communes Opérateurs
	<b>Action 5</b> Soutenir la démolition des logements sociaux obsolètes	2 000 000 €	EPFN Région Bailleurs
<b>ORIENTATION 2</b> Le renouvellement en profondeur du parc de logements au service de l'attractivité du territoire	<b>Action 8</b> Assurer une production équilibrée et diversifiée, dont le développement du logement social dans les secteurs les moins bien dotés, prioritairement dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU	2 000 000 €	État Département Bailleurs
	<b>Action 9</b> Accompagner la sortie de vacance	500 000 €	ANAH
	<b>Action 11</b> Déployer le soutien aux opérations de rénovation menées par les bailleurs sociaux	4 000 000 €	État Bailleurs
	<b>Action 12</b> Consolider les actions de la plateforme de la rénovation pour l'habitat privé	5 000 000 €	ANAH Région Département Action Logement
	<b>Action 13</b> Favoriser l'accession sociale à la propriété sur des secteurs à enjeux	1 500 000 €	État Département Action Logement Bailleurs

<b>ORIENTATION 3</b>				
<b>Une politique sur mesure au service des itinéraires résidentiels des habitants</b>	<b>Action 14</b>	Accompagner le vieillissement, le handicap et la perte d'autonomie	3 000 000 €	Département Action Logement CARSAT ANAH
	<b>Action 15</b>	Accompagner l'accès au logement des jeunes et des étudiants	1 000 000 €	État Bailleurs
	<b>Action 16</b>	Améliorer l'accueil des gens du voyage et répondre aux besoins de sédentarisation	3 000 000 €	État Département
<b>ORIENTATION 4</b>				
<b>Un projet co-construit pour la cohésion et la cohérence territoriale au service du développement local</b>	<b>Action 20</b>	Conforter le soutien technique opérationnel aux communes rurales	300 000 €	CAUE AURH DDTM
<b>TOTAL PLH 2022 - 2027</b>			<b>30 000 000 €</b>	

## NOTA

La mise en oeuvre du PLH nécessitera un renforcement des moyens humains en cours de calibrage, notamment pour :

- Etendre les actions d'amélioration de l'habitat sur les centres-villes et centres-bourgs;
- Renforcer l'implication de la Communauté urbaine pour l'accès au logement et la lutte contre l'habitat indigne;
- Conforter les moyens d'ingénierie en appui aux petites communes, pour l'accompagnement des projets innovants et pour le suivi du PLH (observation, animation des acteurs, etc...)



19 rue Georges Braque  
CS 70854 - 76085 Le Havre Cedex  
Tél: 02 35 22 25 25

[www.lehavreseinemetropole.fr](http://www.lehavreseinemetropole.fr)