PLH

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

IIII 2016 / 2021

CODAH
Communauté de l'Agglomération Havraise

Le territoire de la CODAH

Avec la collaboration de

AURH
Agence d'Urbanisme
de la Région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine

4 quai Guillaume Le Testu
76063 LE HAVRE cedex
Tél. : 02 35 42 17 88 / Fax : 02 35 21 51 57

LE PLH : RÉNOVER, ADAPTER, CONSTRUIRE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en Conseil communautaire du 7 juillet dernier est un outil partenarial, élaboré avec l'ensemble des acteurs de notre territoire.

Document stratégique en faveur de l'amélioration de l'habitat, il doit faire émerger de nouvelles dynamiques, promouvoir l'innovation et répondre aux besoins des populations en matière de modernisation, de confort, d'accessibilité et de rénovation énergétique.

Il prévoit de consacrer 70% des efforts financiers à la rénovation des logements existants, en particulier dans l'habitat collectif, en portant une attention particulière à la revitalisation des centres villes et des centres des communes de notre agglomération. Revitaliser les centres, c'est favoriser la proximité des équipements, des services, des commerce et des transports en commun, c'est développer une politique équilibrée de l'habitat à l'échelle communautaire.

La CODAH agit avec vous pour améliorer l'habitat ; que vous soyez professionnels, syndics, bailleurs ou particuliers, ce nouveau PLH vous concerne tous !

Edouard PHILIPPE
Président de la CODAH

SOMMAIRE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CODAH 2016/2021

1ère PARTIE : LE DIAGNOSTIC 7

UNE POURSUITE DE LA BAISSE DE LA POPULATION DANS L'AGGLOMÉRATION 8

LE BILAN DU PLH 2010/2015 12

UN OBJECTIF DE CONSTRUCTION QUI N'A PAS ÉTÉ ATTEINT ET N'A PAS PRODUIT LES EFFETS ESCOMPTÉS 12

UN CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE QUI IMPACTE LE FONCTIONNEMENT DE L'HABITAT DANS LE TERRITOIRE 15

LES DIFFICULTÉS DU MARCHÉ PRIVÉ : DES PRIX TROP ÉLEVÉS PAR RAPPORT A LA SOLVABILITÉ DES MÉNAGES 18

UN PARC LOCATIF SOCIAL CONFRONTÉ A DES ENJEUX MULTIPLES 22

DE NOUVEAUX ENJEUX POUR LE PARC PRIVÉ ANCIEN 28

LES PERSONNES ÂGÉES : UNE POLITIQUE DE MAINTIEN À DOMICILE QUI VA NÉCESSITER DES BESOINS CONSÉQUENTS D'ADAPTATION DES PARCS 31

L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES : UNE QUESTION DE RESSOURCES 34

LES BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES : L'HÉBERGEMENT TEMPORAIRE ET D'URGENCE 38

LES BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES : LES GENS DU VOYAGE 40

2ème PARTIE : LES ORIENTATIONS 41

SIX ORIENTATIONS STRUCTURANTES 42

1. ÉLEVER LA QUALITÉ RÉSIDENTIELLE DU TERRITOIRE EN FAISANT DE LA RÉNOVATION ET DE L'ADAPTATION DU PARC EXISTANT LA PRIORITÉ DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DE L'AGGLOMÉRATION 43
2. MASSIFIER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET AFFIRMER L'EXEMPLARITÉ DU TERRITOIRE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 43
3. ADAPTER L'EFFORT DE CONSTRUCTION À LA DEMANDE 44
4. FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL POUR AJUSTER, AU PLUS PRÈS, L'OFFRE AVEC LES BESOINS DES HABITANTS 44
5. ORGANISER LA MIXITÉ SOCIALE EN AGISSANT SUR LA CONSTRUCTION, LA DÉMOLITION ET LES ATTRIBUTIONS DANS LE PARC SOCIAL 44
6. SATISFAIRE LES BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES, DES JEUNES ET DES ÉTUDIANTS, DES PUBLICS DÉFAVORISÉS 46

3ème PARTIE : LE PROGRAMME D'ACTIONS 49

AXE D'INTERVENTION N° 1 : PORTER LES EFFORTS SUR LA RÉNOVATION ET L'ADAPTATION DU PARC 50

ACTION N° 1 : Renforcer l'attractivité du quartier Perret

ACTION N° 2 : Revitaliser les parcs de logements anciens

AXE D'INTERVENTION N° 2 : RÉHABILITER LES PARCS PRIVÉS ANCIENS DÉGRADÉS EN SECTEUR DIFFUS 54

ACTION N° 3 : Aider les propriétaires pour le financement de leurs travaux de réhabilitation

AXE D'INTERVENTION N° 3 : MASSIFIER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE 55

ACTION N° 4 : Rénovation énergétique : Développer la demande et structurer l'offre
ACTION N° 5 : Mettre en place la plateforme de la rénovation énergétique
ACTION N° 6 : Accompagner les bailleurs sociaux dans la réhabilitation du parc social

AXE D'INTERVENTION N° 4 : ADAPTER L'EFFORT DE CONSTRUCTION À LA DEMANDE 58

ACTION N° 7 : Viser un volume de construction neuve entre 600 et 700 logements par an
ACTION N° 8 : Produire le logement locatif social en fonction des besoins différenciés des communes
ACTION N° 9 : Poursuivre le Programme d'Action Foncière communautaire
ACTION N° 10 : Soutenir les opérations d'aménagement des communes moyennes et périurbaines
ACTION N° 11 : Développer les outils d'appui technique à la mise en œuvre des objectifs du PLH
ACTION N° 12 : Promouvoir des formes d'habitat innovantes

AXE D'INTERVENTION N° 5 : ORGANISER LA MIXITÉ ET LE PARCOURS RÉSIDENTIEL 71

ACTION N° 13 : Soutenir l'accession à la propriété en logement neuf en quartiers prioritaires
ACTION N° 14 : Résorber les poches d'habitat social obsolètes
ACTION N° 15 : Renforcer le partenariat pour favoriser l'équilibre social de l'habitat

AXE D'INTERVENTION N° 6 : APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES, DES JEUNES ET DES ÉTUDIANTS, AUX PERSONNES DÉFAVORISÉES ET AUX GENS DU VOYAGE 74

ACTION N° 16 : Adapter le parc existant au vieillissement et au handicap, et produire une nouvelle offre
ACTION N° 17 : Favoriser l'accès au logement des jeunes : Accueillir, communiquer, animer le partenariat
ACTION N° 18 : Développer une offre qualitative à destination des étudiants
ACTION N° 19 : Favoriser la fluidité dans les dispositifs d'hébergement temporaire et d'urgence
ACTION N° 20 : Adapter le dispositif d'accueil des Gens du Voyage

AXE D'INTERVENTION N° 7 : ASSURER LE SUIVI ET L'ÉVALUATION DU PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH 82

ACTION N° 21 : Mettre en place les outils du suivi de la mise en œuvre du PLH

1ère PARTIE

LE DIAGNOSTIC

UNE POURSUITE DE LA BAISSE DE LA POPULATION DANS L'AGGLOMÉRATION

Amorcée au début des années 80, la population dans le territoire baisse depuis de façon permanente ; en 2012, l'agglomération comptait 236 997 habitants et avait perdu 18 100 habitants entre 1999 et 2012, soit 7 % de sa population de 1999.

À elle seule, **la ville du Havre** a perdu 17 780 habitants depuis 1999, soit une baisse de 9 %. Le processus de diminution a été continu jusqu'à aujourd'hui ; il s'est accéléré entre 2007 et 2012 au rythme de - 1 573 habitants par an mais, au vu des derniers chiffres de l'INSEE, il semblerait que la baisse s'infléchisse légèrement, tendance qui reste à confirmer sur une période plus longue.

Les cinq communes moyennes de l'agglomération (Gonfreville l'Orcher, Harfleur, Montivilliers, Octeville-sur -Mer et Sainte-Adresse) qui ensemble avaient perdu 972 habitants entre 1999 et 2007, sont revenues à l'équilibre entre 2007 et 2012 puisqu'elles augmentent de 61 habitants.

Les communes moyennes ne sont cependant pas toutes dans la même situation en termes d'évolution de leur population.

Octeville-sur-Mer constitue l'exception puisque sa population ne cesse de croître à un rythme qui a cependant nettement ralenti (de près de 2 % par an entre 1999/2007 à 1 % par an entre 2007 et 2012).

Gonfreville l'Orcher qui avait perdu près de 800 habitants entre 1999 et 2007 a retrouvé l'équilibre entre 2007 et 2012 (+ 8 habitants).

Harfleur et Montivilliers, également déficitaires entre 1999 et 2007, ont stabilisé leur population au cours des 5 dernières années.

Seule *Sainte-Adresse* voit son déficit s'aggraver en raison d'un vieillissement prononcé de sa population et d'un renouvellement qui s'effectue peut-être moins facilement du fait de prix du logement particulièrement élevés dans la commune.

Les communes périurbaines, dans leur ensemble, continuent de voir leur population augmenter, à un rythme cependant plus ralenti. Certaines communes, en particulier celles dont la population vieillit sur place sans qu'un renouvellement suffisant ne vienne compenser le déficit, voient leur population diminuer ou, au mieux, se stabiliser.

UN SOLDE MIGRATOIRE NÉGATIF LIÉ À UN DÉFICIT D'ENTRÉES DANS LE TERRITOIRE...

Le contexte démographique de l'agglomération est dû au déficit migratoire (différences entre les entrées et les sorties de population), déficit qui s'est creusé au fil des années et que le solde naturel (différences entre les naissances et les décès), toujours positif, ne parvient plus à compenser.

Le phénomène de périurbanisation à l'œuvre comme dans la plupart des agglomérations n'explique que **le tiers du déficit migratoire.**

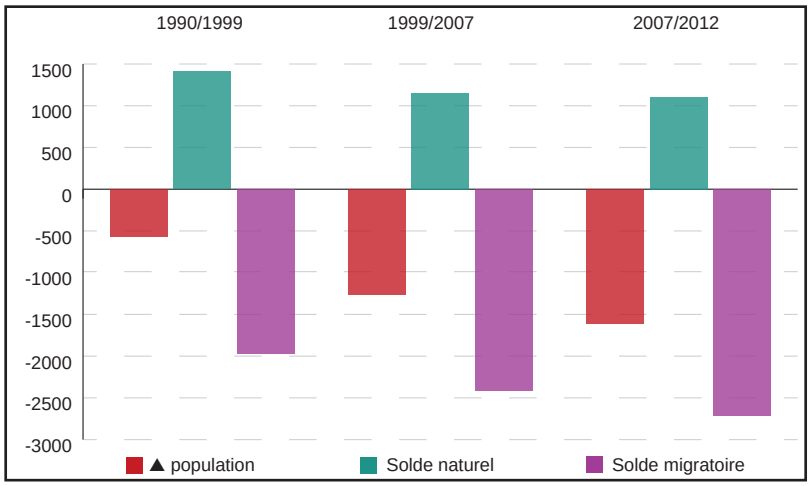
La périurbanisation n'est pas un phénomène particulièrement développé dans l'agglomération pour deux raisons : des possibilités d'urbanisation restreintes (angle de développement de 60°), d'où une offre foncière plutôt rare et surtout des prix élevés au sein de l'agglomération, souvent difficiles à concilier avec les budgets des candidats à l'accession à la propriété. Dans ces conditions, une partie de la périurbanisation s'effectue en deuxième couronne.

Les deux tiers du déficit migratoire sont dus à des migrations définitives vers d'autres régions françaises et notamment l'Île-de-France (26 % des départs, en particulier d'actifs) et les régions de l'Ouest et du Sud (60 % des départs concernent à la fois des actifs et des retraités) ; le solde se faisant avec le reste de la Haute-Normandie.

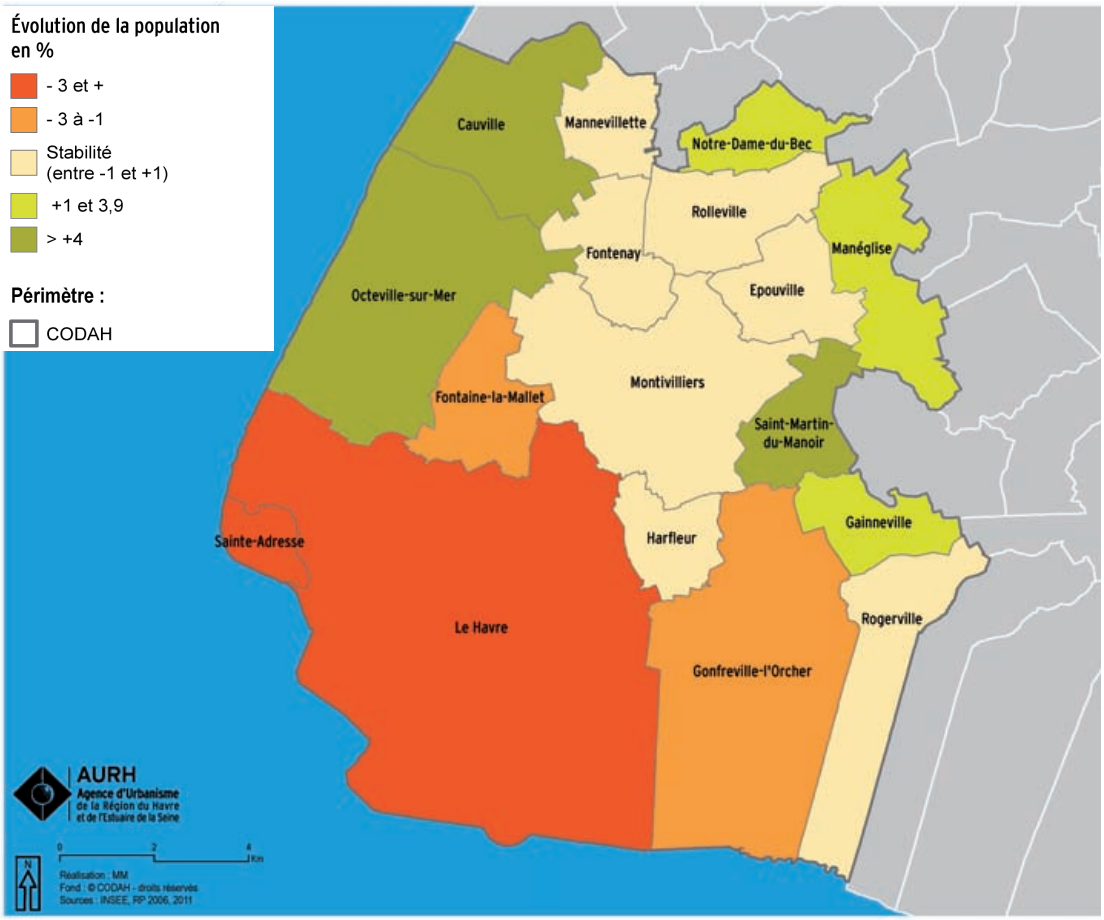
La principale difficulté de l'agglomération tient non pas à l'importance des flux de sortie qui, somme toute, sont de même importance que dans les autres territoires de référence mais à un **déficit d'entrées** : l'analyse des migrations résidentielles réalisée par l'INSEE entre 2003 et 2008 indique que **le nombre de sorties n'est compensé que pour les deux tiers par de nouvelles entrées.**

Le graphique, ci-dessous, montre pour chaque période de recensement depuis 1990 l'évolution de la population telle qu'elle résulte du solde naturel (qui reste positif même s'il fléchit légèrement) et du solde migratoire (négatif depuis 1990 et qui tend à augmenter).

Évolution de la population de la CODAH
(moyenne annuelle) - Source : INSEE



Évolution de la population dans les communes de la CODAH entre 2007 et 2012



	Population 1999	Population 2007	Population 2012	△ 1999/2007 (8 ans)	△ 2007/2012 (5 ans)
Le Havre	**190 924**	**179 751**	**173 142**	**- 11 173**	**- 6 609**
				- 1 396/an	**- 1 322/an**
Communes moyennes	**47 729**	**46 757**	**46 818**	**- 972**	**+ 61**
				- 121/an	**+ 12/an**
Gonfreville l'Orcher	9 939	9 145	9 153	- 794	+ 8
Harfleur	8 524	8 124	8 202	- 400	+ 78
Montivilliers	16 553	16 241	16 243	- 312	+ 2
Octeville-sur-Mer	4 834	5 516	5794	+ 682	+ 278
Sainte-Adresse	7 879	7 731	7 426	- 148	- 305
Communes périurbaines	**16 443**	**16 840**	**17 037**	**+ 397**	**+ 197**
				+ 50/an	**+ 39/an**
Cauville sur Mer	1 242	1 370	1 458	+ 128	+ 88
Epouville	2 961	2 823	2 824	- 138	- 1
Fontaine la Mallet	2 542	2 712	2 660	+ 170	- 52
Fontenay	1 144	1 037	1 035	- 107	- 2
Gainneville	2 363	2 612	2 676	+ 249	+ 64
Manéglise	1 190	1 151	1 216	- 39	+ 65
Mannevillette	689	831	809	+ 142	- 22
Notre Dame du Bec	379	425	443	+ 46	+ 18
Rogerville	1 259	1 253	1 242	- 6	- 11
Rolleville	1 132	1 137	1 130	+ 5	- 7
Saint-Martin du Manoir	1 542	1 489	1 544	- 53	+ 55
TOTAL CODAH	**255 096**	**243 348**	**236 997**	**- 11 748**	**- 6 351**

Source : INSEE

... AUQUEL LA SITUATION DE L'EMPLOI LOCAL N'EST PAS ÉTRANGÈRE

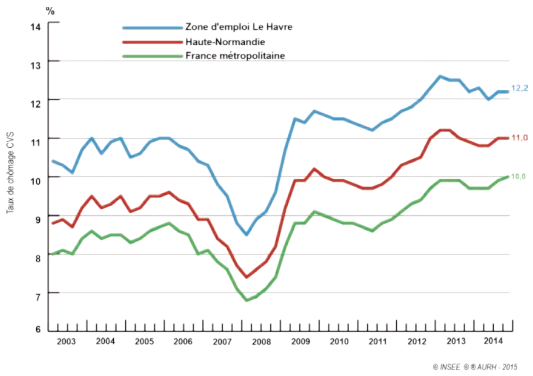
Au troisième trimestre 2014, la situation du chômage a continué de se dégrader en Haute-Normandie comme d'ailleurs au niveau France Entière : le taux de chômage augmente dans l'ensemble des zones d'emploi haut normandes pour atteindre, en moyenne, 11 %, soit un point de plus qu'à l'échelle nationale.

En Haute-Normandie, la zone d'emploi du Havre reste cependant la plus touchée avec un taux de chômage qui touche fin 2014, 12,2 % de la population active, soit 2,2 points de plus que la moyenne nationale et 1,2 point supérieur à la moyenne régionale.

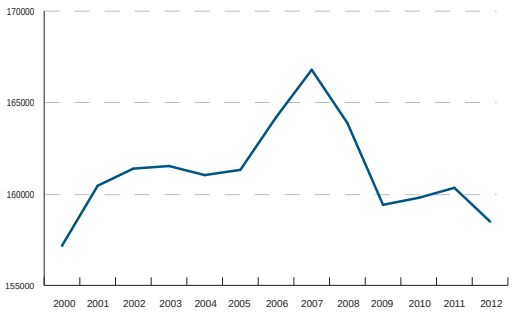
De même, l'emploi dans la zone d'emploi du Havre s'est sensiblement dégradé depuis 2007 avec une diminution de 8 300 emplois, soit 5 % des effectifs, diminution qui a affecté plus particulièrement les emplois industriels (- 15 %) et le tertiaire marchand (commerce, transport, services aux entreprises et aux particuliers, …. - 8 %).

Ces évolutions, même si elles n'ont pas de lien direct avec la situation démographique de l'agglomération, ne sont pas sans avoir d'effets quant à la capacité du territoire à faire venir de nouvelles populations ; l'emploi constituant l'un des principaux facteurs d'attractivité pour les territoires.

Zone d'emploi du Havre
évolution trimestrielle du taux de chômage



Évolution de l'emploi dans la zone d'emploi du Havre



LE BILAN DU PLH 2010/2015

UN OBJECTIF DE CONSTRUCTION QUI N'A PAS ÉTÉ ATTEINT ET N'A PAS PRODUIT LES EFFETS ESCOMPTÉS

Le PLH 2010/2015 avait fixé comme objectif pour le territoire d'accroître l'effort de construction pour le porter à **1 070 logements par an** afin de limiter l'évasion périurbaine en dehors de l'agglomération et de répondre aux besoins des nouveaux arrivants en lien avec l'activité économique.

Au terme de 5 années de mise en œuvre du PLH, le bilan est de **2 789 logements** produits, soit une moyenne annuelle de **558 logements** correspondant à un peu plus de la moitié de l'objectif **(52 %)**.

Le PLH avait prévu une répartition de la construction à hauteur de 30 % pour le logement social afin de tendre vers une répartition plus équilibrée du logement social dans le territoire, et de 70 % pour le logement privé.

Le bilan montre :

- un taux de réalisation à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération d'un peu plus de 60 % pour le logement social hors reconstruction ANRU ; le logement privé ayant atteint un peu moins de la moitié de l'objectif (48,7 %),
- une répartition à hauteur de 34,5 % pour le logement social et de 65,5 % pour le logement privé*.

Les objectifs fixés par commune ont été diversement remplis :

- **La ville du Havre** n'a atteint qu'un peu plus de 42 % de son objectif de construction (297 logements en moyenne par an pour un objectif de 700 logements) ; en cause : le marché privé en collectif qui a connu des difficultés pendant la période et, en matière de logement social, une mobilisation des bailleurs sociaux sur la reconstitution de l'offre ANRU. Le logement social, durant la période, a représenté 40 % de la construction et 60 % pour le secteur privé.
- Le bilan est positif pour **les communes moyennes** avec un taux de réalisation de plus de 80 % (206 logements produits pour un objectif de 255 logements) et un objectif atteint autant en matière de logement social que de logement privé ; le logement privé s'étant concrétisé principalement sur Montivilliers et Octeville-sur-Mer tandis que le logement social a été majoritaire sur Harfleur (72 %) et qu'un équilibre logement social/logement privé est constaté sur Sainte-Adresse.
- Avec 55 logements pour un objectif de 115 logements par an pendant la durée du PLH, **les communes périurbaines** ont réalisé moins de la moitié de l'objectif du PLH (47,8 %). Ce bilan est, en partie, dû au retard pris dans la sortie d'opérations d'envergure telle la ZAC du Nerval à Fontenay, actuellement en cours (240 logements à terme).
  Conformément à l'objectif du PLH de diversification de l'offre, trois communes se sont engagées dans la production de programmes de logements locatifs sociaux totalisant 41 logements qui ont représenté 15 % de la construction totale dans les communes périurbaines.

En résumé, une production de logements neufs qui n'a pas atteint les objectifs quantitatifs fixés pour deux raisons principales :

- **Une concentration des capacités de construction des bailleurs sur la reconstruction ANRU** (en parallèle de la production PLH d'un peu moins de 200 logements, 800 logements sociaux ont été réalisés dans le cadre de l'ANRU sur la durée du PLH) ;
- **Les difficultés du secteur de la construction privée** au cours des années récentes liées au retrait des investisseurs privés qui avaient soutenu activement le marché du logement collectif en particulier au Havre au début des années 2000 jusqu'à la crise de 2008.

* Cf. tableau détaillé en annexe

Bilan de la construction neuve* 2010/2014 dans l'agglomération

Taux de réalisation des objectifs du PLH par territoire de l'agglomération

Communes	Objectif PLH annuel	Réalisé 2010/2014 par an	%	Dont logement social			Dont logement privé		
				Objectif PLH annuel	Réalisé** 2010/2014 par an	%	Objectif PLH annuel	Réalisé 2010/2014 par an	%
Le Havre	700	297	42,4	210	121	57,6	490	178	36,3
Communes moyennes	255	206	80,8	77	65	84,4	178	141	79,2
Communes périurbaines	115	55	47,8	33	8	24,2	82	46	56,1
TOTAL CODAH	**1 070**	**558**	**52,1**	**320**	**194**	**60,6**	**750**	**365**	**48,7**

Objectifs/réalisations par commune

	Objectif PLH 2010/2015		Réalisé 2010/2014** (5 ans)		Taux de réalisation	Logement locatif social		Logement privé	
	Total	Annuel	Total	Moyenne/an		Nombre	%	Nombre	%
Le Havre	4 200	700	1 485	297	42,4 %	595	40,0	890	60,0
Harfleur	240	40	293	59	147,0	215	73,3	78	26,7
Gonfreville l'Orcher	300	50	52	10	20,0	12	23,0	40	77,0
Montivilliers	600	100	426	85	85,0	29	6,8	397	93,2
Octeville-sur-Mer	240	40	176	35	87,5	30	17,0	146	83,0
Sainte Adresse	150	25	85	17	68,0	41	48,2	44	51,8
Total communes moyennes	1 530	255	1 032	206	80,8	327	31,7	705	68,3
Cauville sur Mer	60	10	46			-	-	46	100,0
Epouville	90	15	20			5	25,0	15	75,0
Fontaine la Mallet	60	10	30			-	-	30	-
Fontenay	180	30	11			-	-	11	-
Gainneville	60	10	9			-	-	9	-
Manéglise	36	6	33	***	***	-	-	33	-
Mannevillette	60	10	37			18	48,6	19	51,4
Notre Dame du Bec	18	3	7			-	-	7	
Rogerville	36	6	30			-	-	30	
Rolleville	60	10	44			18	40,9	26	59,1
Saint-Martin du Manoir	30	5	5			-	-	5	100,0
Total communes périurbaines	690	115	272	55	47,8 %	41	15,0	231	85,0
TOTAL CODAH	**6 420**	**1 070**	**2 789**	**558**	**52,1 %**	**963**	**34,5**	**1 826**	**65,5**

* Logements mis en chantier
**Hors reconstitution de l'offre ANRU
*** Compte tenu des effectifs réduits, le bilan n'a pas été réalisé par commune mais globalement pour l'ensemble des communes périurbaines.

DES OUTILS D'ACCOMPAGNEMENT DES COMMUNES DANS LEUR EFFORT DE CONSTRUCTION

Afin d'accompagner les communes dans leur effort de construction, deux types d'outils ont été mis en place dans le cadre du PLH 2010/2015 :

- **Une assistance de la CODAH aux projets habitat des communes**
  L'équipe projet mise en place associant Direction Habitat de la CODAH, DDTM, CAUE et AURH a pu assister 15 communes dans la définition et la mise en oeuvre de leurs projets, à la satisfaction des communes concernées. Outre son rôle de conseil aux communes et de facilitateur pour faire sortir les opérations, cette équipe pluridisplinaire est aussi un gage de qualité urbaine pour les opérations concernées.

- **Un appui financier aux communes dans leur effort de construction**
  Depuis 2011, la CODAH apporte un soutien financier aux communes de l'agglomération (hors la ville du Havre) sous forme d'une subvention accordée à chaque logement construit. L'objectif était ainsi d'aider 370 logements par an à hauteur de 1 900 € par logement. Le bilan a été atteint à 97 %.
  Au vu du bilan peu favorable de la construction neuve dans le territoire, on peut s'interroger sur les effets de cette aide dont l'objet était de « booster » la construction. Ne serait-il pas plus opportun de réorienter l'aide sur des opérations plus complexes à mettre en oeuvre ou répondant aux objectifs du PLH ?

UN CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE QUI IMPACTE LE FONCTIONNEMENT DE L'HABITAT DANS LE TERRITOIRE

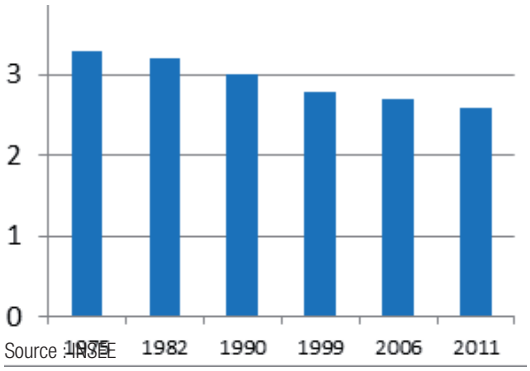
LE NOMBRE DE MÉNAGES STAGNE DANS L'AGGLOMÉRATION ET BAISSE AU HAVRE

Malgré la diminution de la population, le nombre de ménages (et donc le besoin de logements supplémentaires) avait continué de progresser dans l'agglomération en lien avec le phénomène de desserrement des ménages : vieillissement, décohabitation des jeunes, séparations nécessitant toujours plus de logements pour loger la même population, voire une population moins importante.

De fait, à l'instar de ce qui constaté dans l'ensemble des agglomérations, la taille moyenne des ménages (nombre de personnes par logement) diminue de façon permanente : elle était de 2,9 personnes par logement en 1975 ; elle est descendue à 2,2 personnes par logement en 2011.

L'agglomération est, de ce point de vue, « en retard » par rapport à d'autres agglomérations urbaines et le desserrement devrait encore se poursuivre pour descendre à près de 2 personnes par logement comme dans la plupart des territoires.

Évolution de la taille moyenne des ménages
(nombre moyen de personnes par logement)



Source : INSEE

Cependant et malgré la poursuite du desserrement, le nombre de ménages dans l'agglomération **ralentit progressivement et s'oriente vers une stabilisation** : entre 2006 et 2011, le nombre de ménages n'a augmenté, en moyenne, que de **139 par an** dans l'agglomération.

La progression du nombre de ménages reste soutenue dans les communes moyennes. Elle fléchit légèrement dans les communes périurbaines mais elle est **devenue négative** dans le territoire havrais qui a perdu près de 400 ménages au cours des 5 dernières années.

A noter que cette baisse du nombre de ménages sur Le Havre recouvre une forte diminution de ménages propriétaires occupants (- 864), en partie compensée par une hausse des locataires dans le parc privé (+ 258), une stabilité des locataires du parc social (+ 45) et une augmentation des catégories autres (logés à titre gratuit, hébergés, ….) de + 163.

Ces évolutions sont à rapprocher de la situation du marché local du logement ; les difficultés actuelles de vente peuvent inciter certains propriétaires à choisir la location comme une solution transitoire ; l'augmentation des catégories « autres » pouvant signifier une montée de la précarité de ménages ne possédant pas de logement en propre ou hébergés.

Évolution du nombre de ménages dans l'agglomération depuis 1999

Communes	Nombre de ménages en 2011	△ 1990/1999	△ 1999/2006	△ 2006/2011
Le Havre	81 014	+ 3 466 + 385/an	+ 1 549 + 221/an	- 398 - 80/an
Communes moyennes	19 375	+ 867 + 96/an	+ 928 + 132/an	+ 767 + 154/an
Communes périurbaines	6 283	+ 683 + 76/an	+ 572 + 82/an	+ 326 + 65/an
TOTAL CODAH	**106 672**	**+ 5 016 + 557/an**	**+ 3 049 + 435/an**	**+ 695 + 139/an**

Source : INSEE

Rouen Métropole : 2,13
Caen la Mer : 2,03
CA Angers : 2,08
CA Tours : 1,98
CU Nantes : 2,09
CU Bordeaux : 2,03

LA VACANCE A AUGMENTÉ DE 35 % DANS LE PARC DE LOGEMENTS, PARTICULIÈREMENT AU HAVRE

Selon les chiffres de l'INSEE, la vacance dans le parc de logements de l'agglomération concernait **8 032 logements en 2011,** soit 7 % de l'ensemble des logements du territoire. Elle a augmenté de 2 069 logements en 5 ans, soit une progression de 35 %.

La vacance dans l'agglomération est essentiellement localisée sur le territoire de la ville du Havre où elle représente 7 089 logements, touche près de 8 % du parc et a progressé de 38 % en 5 ans.

Les autres communes du territoire sont assez peu concernées par le phénomène : les communes moyennes, malgré une vacance qui progresse de 19 %, affichent un taux très modéré de 3,8 %.

Le taux de vacance est particulièrement réduit dans les communes de Gonfreville l'Orcher et d'Octeville-sur-Mer (2 %), taux qui dénote une pression de la demande sur le parc mais qui s'avère de fait insuffisant pour assurer une fluidité normale du fonctionnement du marché du logement.
La vacance dans le parc social y est de même très limitée ainsi que le montre l'observatoire de la vacance des bailleurs sociaux (22 vacants à Gonfreville l'Orcher, 15 à Harfleur, 10 à Montivilliers, 3 à Sainte-Adresse, soit moins de 1 % du parc de ces communes).

De la même manière, le taux de vacance moyen dans les communes périurbaines (2,6 %) constitue un facteur de tensions sur un parc en accession à la propriété, qui reste particulièrement convoité.

QUELS SONT LES BIENS TOUCHÉS PAR LA VACANCE AU HAVRE ?

Deux sources (compteurs d'eau inactifs et observatoire de la vacance des bailleurs sociaux) permettent d'appréhender la vacance dans le parc social et le parc privé.
La première permet d'avoir une vision de l'évolution de la vacance sur une période significative de 3 ans ; la seconde permet de préciser la nature de la vacance selon qu'elle est liée à des raisons techniques ou à l'absence de candidats (vacance commerciale).

LA VACANCE AU HAVRE TOUCHE PRINCIPALEMENT LE PARC PRIVÉ (75 % DES LOGEMENTS VACANTS)

- **Les quartiers anciens** (Saint-Vincent, Anatole France / Danton, Sainte-Marie / Saint-Léon et les quartiers Sud) sont les principaux quartiers touchés avec des taux de vacance supérieurs à 10 % et qui continuent de monter malgré les interventions publiques en cours (PNRQAD, OPAH Danton et OPAH quartiers Sud).

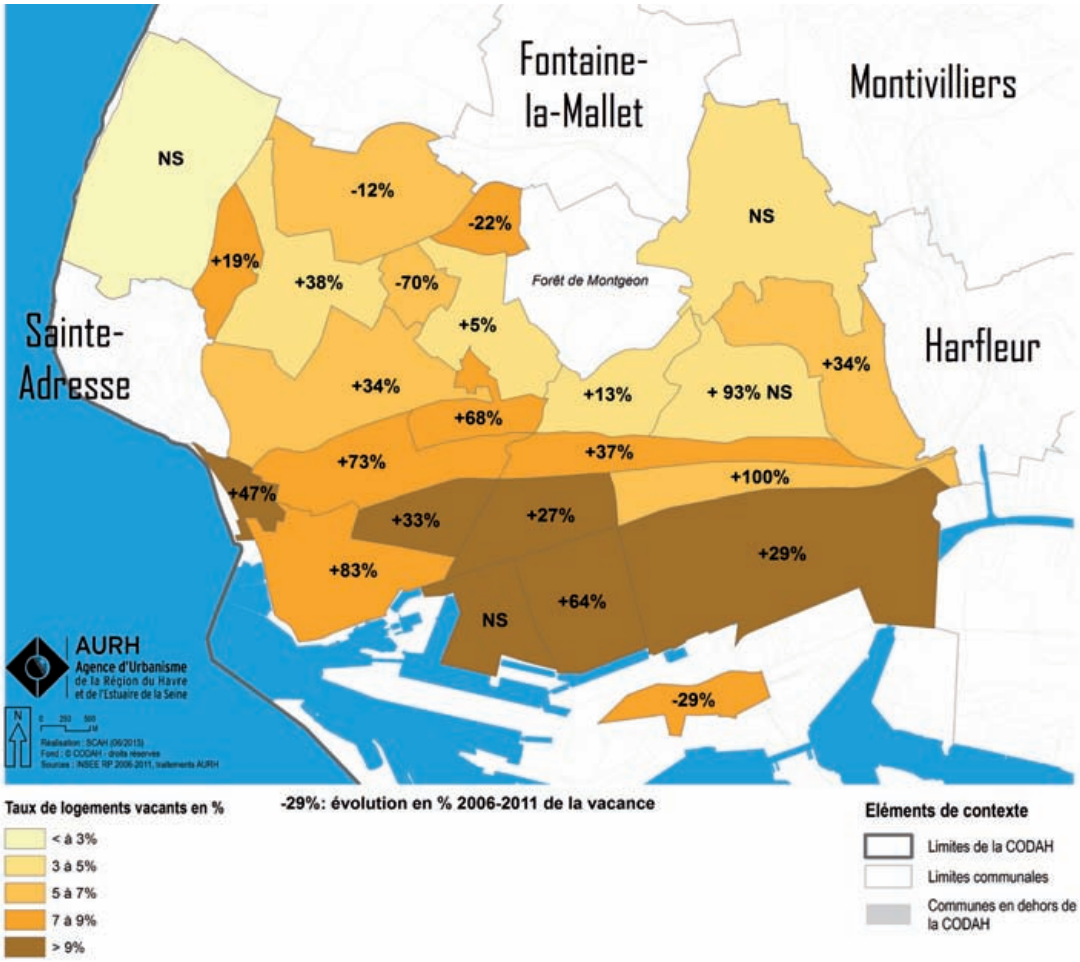
- **Le centre-ville reconstruit** est lui-même fortement touché avec un taux de vacance de près de 9 % qui a, en outre, presque doublé entre 2006 et 2011. Près de 1 100 logements vacants y sont recensés par l'INSEE en 2011. Le rapport qualité/prix ne semble plus jouer en faveur de ce parc dont les propriétaires, bailleurs ou occupants, demandent des prix trop élevés eu égard à la qualité des biens proposés.

LA VACANCE RESTE MODÉRÉE DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL HAVRAIS MAIS ELLE TEND À AUGMENTER

1 040 logements vacants sont recensés par l'observatoire de la vacance des bailleurs sociaux sur la ville du Havre, soit 95 % de la totalité de la vacance du parc social de l'agglomération (1 094 logements). Le taux de vacance au Havre est de 3,6 % ; il est inférieur à 1 % dans les autres communes de l'agglomération.

Parmi ces vacants, 696 logements relèvent d'une vacance technique (67 %) liée à des travaux d'amélioration des logements, à des opérations plus importantes de restructuration urbaine comme sur le quartier d'Aplemont ou à une volonté de « laisser en friches » certains immeubles qui connaissent des difficultés particulières d'occupation. 344 logements vacants (le tiers) relèvent d'une vacance commerciale, c'est-à-dire, pour absence de candidats.
On peut malgré tout noter que le fonctionnement actuel du logement social accepte un parc inoccupé de cet ordre sans que la pression de la demande n'en soit augmentée d'autant, et ne contraigne les bailleurs à accélérer la remise en location de ce parc indisponible.
Comme dans le parc privé, le niveau de tension paraît relatif dans le parc locatif social du Havre ; la hausse régulière, même limitée, de la vacance constatée avec l'analyse des compteurs d'eau inactifs, semble le démontrer.

Logements vacants en 2011

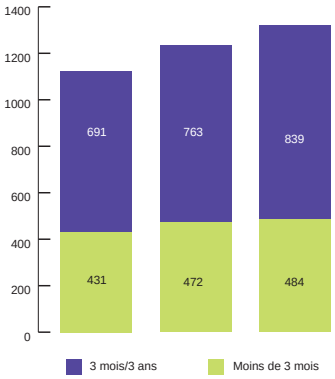


Évolution de la vacance dans l'agglomération entre 2006 et 2011

Communes	2006	2011	△ 2006/2011 (%)	Taux vacance 2011
Le Havre	5 144	7 089	+ 38 %	7,9 %
Communes moyennes	647	772	+ 19 %	3,8 %
Communes périurbaines	172	171	- 0,6 %	2,6 %
TOTAL CODAH	**5 963**	**8 032**	**+ 35 %**	**6,9 %**

Source : INSEE

Évolution de la vacance dans le parc social du Havre



Source : compteurs d'eau inactifs - CODAH

LES DIFFICULTÉS DU MARCHÉ PRIVÉ : DES PRIX TROP ÉLEVÉS PAR RAPPORT À LA SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

Dans l'objectif de construction du PLH, le logement privé représentait 750 logements, soit 70 % de la production totale. Cet objectif n'a été atteint qu'à peine 50 %. Le logement collectif, mais aussi le logement individuel en accession à la propriété, ont été confrontés à des difficultés tenant notamment aux prix fonciers pratiqués dans l'agglomération.

Afin de limiter l'évasion périurbaine en dehors de l'agglomération, le PLH avait mis l'accent sur la production de logement en accession sociale et en accession à coût maîtrisé pour retenir, en particulier, les jeunes ménages avec enfants.

LES DIFFICULTÉS DE COMMERCIALISATION DU LOGEMENT COLLECTIF NEUF : LES PRIX ET LE PRODUIT

Au cours des années 2000, le logement collectif neuf proposé à la vente par les promoteurs a connu une période faste, soutenu par la clientèle des investisseurs en défiscalisation, phénomène enregistré dans la plupart les agglomérations.

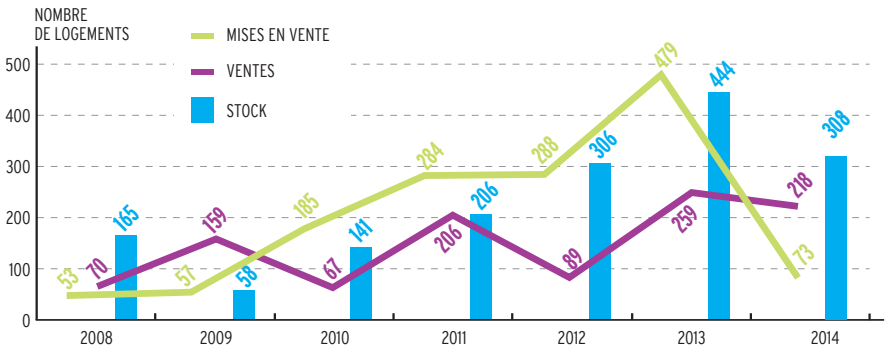
Depuis, le marché s'est fortement contracté, les investisseurs ont déserté le marché du neuf (défiscalisation jugée moins intéressante, marché locatif proche de la saturation). Les volumes de logements vendus dans l'agglomération ont été divisés par deux passant d'une moyenne de **près de 300 logements par an (2003/2007) à environ 150 logements/an depuis 2008**.

Les prix de sortie des opérations, compris entre 2 500 € et plus de 3 000 € le m², expliquent une partie des difficultés de commercialisation des opérations ; les prix et la rareté du foncier dans l'agglomération et des coûts de construction élevés participent, selon les promoteurs, à ces prix de sortie décalés par rapport aux ressources des ménages.

En outre, certaines localisations, des niveaux de qualité architecturale et/ou de prestations jugés parfois insuffisants, voire un produit, le collectif, peu concurrentiel par rapport au logement individuel, plus attractif et moins cher (2 000 € / 2 200 € le m²) font partie des raisons avancées pour expliquer ces difficultés.

Pour pallier cette désaffection du marché collectif de la part des particuliers, les professionnels développent des opérations en VEFA avec les bailleurs sociaux et se repositionnent sur des produits plus ciblés : résidences étudiantes, résidences seniors, ….

Évolution du marché de la promotion immobilière dans la CODAH



Source : ECLN - DREAL Haute-Normandie

DES PRIX DE FONCIER À BÂTIR ÉLEVÉS ET SÉLECTIFS DANS L'AGGLOMÉRATION

Le bilan du PLH en matière de construction privée dans les communes périurbaines indique un objectif atteint à un peu plus de la moitié : 46 logements produits par an pour un objectif de 82 logements privés par an, soit 56 %.

Selon les lotisseurs/aménageurs présents sur le marché de l'individuel dans l'agglomération, il existe un déficit d'offre foncière et les niveaux de prix pratiqués dans le territoire ne permettent pas de satisfaire toute la demande potentielle. Une partie des candidats au logement individuel (les primo-accédants notamment) s'oriente vers les communes de la deuxième couronne où l'offre foncière est plus importante et surtout financièrement plus abordable que dans l'agglomération.

Les prix en dehors de l'agglomération havraise et des communautés de communes limitrophes (Criquetot l'Esneval, Caux Estuaire), y sont, en moyenne, deux fois moins élevés (85 000 €/ 130 000 € dans la CODAH ; environ 50 000 € en deuxième couronne).

Le Porter à Connaissance de l'Etat indique que parmi les 1 350 permis de construire délivrés entre 2008 et 2012 à des particuliers originaires de la CODAH, **près des deux tiers ont donné lieu à une construction en dehors du territoire de l'agglomération.**

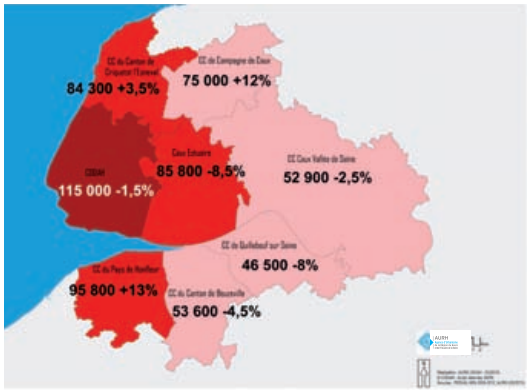
LE PROGRAMME D'ACTION FONCIÈRE

La rareté et les prix élevés du foncier dans l'agglomération, en particulier sur Le Havre, avaient été identifiés dans l'actuel PLH comme une des difficultés auxquelles les professionnels étaient confrontés pour produire suffisamment et à des coûts moins importants.

Le Programme d'Action Foncière communautaire a été mis en place fin 2012 en partenariat avec l'EPF de Normandie. L'objectif était de produire le foncier nécessaire aux objectifs de construction du PLH et de constituer des réserves foncières pour mettre sur le marché du foncier moins onéreux.

Fin 2013, **12 communes sont engagées dans le dispositif,** 30 opérations destinées à l'habitat y sont inscrites pour plus de 70 hectares, correspondant à un potentiel de 2 500 logements. Le PAF constitue un outil de programmation du fait de durées de portage limitées à 5 ans. La diminution des prix du foncier dans le territoire nécessitera de définir une stratégie foncière. La mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'envergure (ZAC/ ZAD, …) pourra, là aussi, permettre de mieux maîtriser les prix et de faire de la restructuration foncière, en particulier dans le cadre du renouvellement urbain.

Le marché du terrain à bâtir
Prix en 2012 et évolution 2008/2012



Nb : les prix indiqués sur la carte (année 2012) correspondent à l'ensemble des transactions de terrains à bâtir et notamment aux transactions en secteur diffus dont les prix sont, en moyenne, supérieurs aux prix moyens des opérations d'aménagement (lotissement et ZAC). Les prix ont peu varié depuis 3 ans, si ce n'est une évolution plutôt orientée à la baisse.

DES AIDES FINANCIÈRES DE LA CODAH À L'ACCESSION SOCIALE ET INTERMÉDIAIRE DONT L'IMPACT EST DIFFICILE À ÉVALUER

Pour permettre aux candidats à l'accession à la propriété du territoire et en particulier aux jeunes ménages de concrétiser leur projet dans l'agglomération, la CODAH avait prévu d'aider financièrement chaque année 200 projets d'accession sociale (primo-accédants) et 150 projets d'accession à coût maîtrisé, à hauteur de 6 000 € par logement.

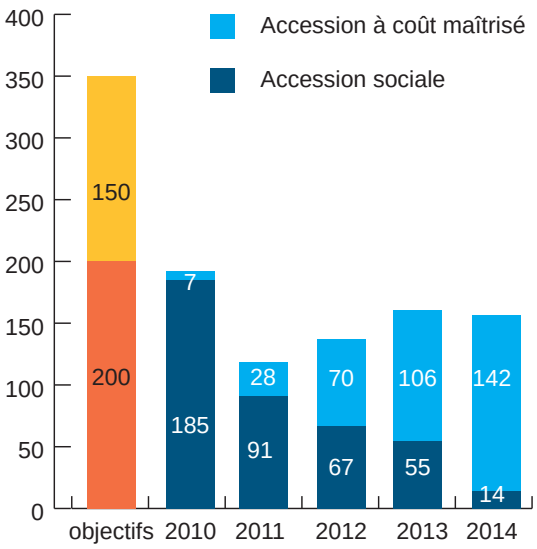
En matière d'accession sociale (PSLA), le bilan fait état de **161 logements aidés** au cours de la période 2010/2014, soit 32 logements par an (16 % de l'objectif). Le dispositif du PASS foncier avait connu, dès la première année de mise en œuvre du dispositif d'aide, un franc succès ; sa suppression, en 2010 explique en partie le bilan actuel.

Selon les bailleurs sociaux, habilités à mettre en œuvre les opérations d'accession sociale, ce type de produit pour lequel existe une clientèle en logement individuel presqu'exclusivement, est limité par des plafonds de ressources trop bas qui excluent de fait un certain nombre de candidats potentiels. Malgré tout, les prix de sortie des opérations actuellement produites dans l'agglomération (180 000 €/190 000 €) sont supérieurs aux prix plafonds estimés pour les ménages ciblés (160 000 €/ 170 000 €), ce qui peut expliquer cette difficulté liée aux plafonds prévus par la réglementation.

En matière d'accession à coût maîtrisé, **353 logements ont été aidés** par la CODAH entre 2010 et 2014, soit une moyenne de 71 logements par an et 47 % de l'objectif atteint.
Le dispositif a connu des difficultés liées à un manque de communication et à une difficulté d'appropriation tant par les ménages que par les établissements bancaires. Sa montée en régime au fil des années montre que l'aide est désormais bien intégrée et le bilan 2014 atteint presque l'objectif de 150 logements aidés annuellement.
Au vu de ces bilans, la question se pose de savoir si l'aide de 6 000 € apportée aux ménages a effectivement eu pour effet d'inciter certains ménages à se maintenir ou à venir dans l'agglomération (19 ménages extérieurs à la CODAH sur les 353 bénéficiaires en accession à coût maîtrisé) ou a-t-elle eu simplement pour intérêt de constituer un complément de financement, toujours bienvenu mais pas déterminant, dans les plans de financement.

Le véritable effet levier serait, semble-t-il, d'agir sur les prix du foncier : en logement individuel, l'écart de prix entre l'agglomération et la deuxième couronne est d'environ 40 000 €.

Bilan 2010/2014 du nombre de logements financés



Source : Direction Habitat CODAH

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS DANS LE PARC EXISTANT : DES PRIX EN BAISSE

Depuis le début des années 2000, et suivant les hausses de prix enregistrées dans le logement neuf, le marché du logement existant a vu ses prix fortement orientés à la hausse. Actuellement, le marché est, en quelque sorte « grippé » ; les prix demandés par les vendeurs restant supérieurs aux baisses attendues par les acquéreurs.

La diminution des prix est cependant amorcée depuis 3 ans (- 11 % sur Le Havre) mais également dans les communes de l'agglomération. Malgré des taux d'intérêt très bas (environ 2 %), la baisse n'est cependant pas suffisante pour relancer le marché et permettre à certaines catégories de ménages, les primo-accédants en particulier, de se repositionner sur un marché dont ils sont souvent exclus.

LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ : UNE OFFRE ABONDANTE ET DES PRIX QUI RESTENT ÉLEVÉS

Le parc locatif privé dans l'agglomération est constitué de 24 700 logements représentant 23 % des résidences principales du territoire. Depuis la fin des années 90, ce parc s'est renouvelé (un peu moins de 2 000 logements neufs produits) avec les dispositifs de défiscalisation qui se sont succédé.

Actuellement, l'offre locative est abondante alors que la demande est relativement faible. Il s'en suit un allongement des délais de relocation, des loyers renégociés à la baisse, voire un déclassement et de la vacance pour les biens dont le rapport qualité/prix ne correspond pas à la réalité du marché.
Dans ce contexte, et faute d'ajuster leurs prix, les logements neufs ou récents, trouvent difficilement preneur ; les ménages, attirés par la qualité de ces logements, éprouvent ensuite des difficultés à s'y maintenir durablement et les taux de rotation y sont importants, avec parfois des périodes de vacance.

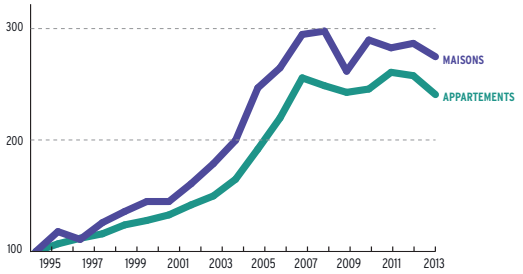
Malgré tout, les montants de loyers se maintiennent jusqu'à présent, à un niveau élevé (en moyenne 10 € le m²).

Évolution des prix des transactions sur la ville du Havre

Communes	2011	2012	2013	2014
Appart. (€/m²)	1 900	1 878	1 754	1 690
Evolution		- 1,1 %	- 6,6 %	- 3,6 %
Maisons (en €)	179 500	182 850	174 200	160 400
Evolution		+ 1,8 %	- 4,7%	- 7,9 %

Source : DIA Le Havre

Évolution du prix des transactions au Havre



Source : DIA Le Havre

Montants moyens des loyers de marché pratiqués dans l'agglomération

Loyers de marché 2014	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Loyer moyen (€)	356	470	593	705	1 024	536
Surface habitable moyenne (en m²)	27	42	63	82	117	53
Loyer moyen/m² 2014	13,24	11,1	9,41	8,55	8,75	10,05

Source : internet

UN PARC LOCATIF SOCIAL CONFRONTÉ À DES ENJEUX MULTIPLES

UN PARC QUI REPRÉSENTE LE TIERS DES LOGEMENTS DE L'AGGLOMÉRATION, CONCENTRÉ DANS 4 COMMUNES

Constitué de **35 361 logements**, le parc locatif public représente près de un logement sur trois dans l'agglomération (30,5 %).

La volonté de rééquilibrage du parc social dans l'agglomération était inscrite dans le PLH, au sens où il était souhaité que soient apportées sur place des réponses aux ménages résidant dans les communes du territoire.

Pour ce faire, le PLH avait fixé 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 du Nerval 240 logements).

La production 2010/2014 en construction neuve a été limitée (194 logements) et s'est localisée à 62 % au Havre et 33 % dans les communes moyennes de l'agglomération ; les communes périurbaines, malgré des efforts de diversification de leur offre ne contribuant que pour 4 % de la construction (41 logements).

Au cours de la période du PLH, 808 nouveaux logements locatifs sociaux ont été produits sur la ville du Havre en compensation des démolitions réalisées dans le cadre des opérations de rénovation urbaine de l'ANRU. Ces nouvelles constructions ont été localisées, pour près de la moitié, hors site afin de dédensifier les quartiers sensibles et d'assurer une répartition plus équilibrée du parc dans le territoire communal.

Le parc locatif social dans l'agglomération est resté concentré dans 4 communes urbaines du territoire : Le Havre, Gonfreville l'Orcher, Harfleur et Montivilliers accueillent ensemble 34 481 logements, soit 97,5 % du parc locatif social de l'agglomération.

UNE DEMANDE QUANTITATIVEMENT STABLE ET PLUS QUALITATIVE...

Rappelons en préalable que le volume de demandes ne signifie pas un nombre équivalent de besoins en logements. *En 2011, les bailleurs sociaux via l'USH, avaient, sur la base d'un certain nombre de critères (surpeuplement, logement trop cher,…), identifié la part de demandes correspondant à un besoin de logement à satisfaire : à l'échelle régionale, cette part avait été estimée à 42 % de l'ensemble de la demande. Dans l'agglomération havraise, cette proportion avait été évaluée à près de 52 % ; considérant qu'un peu plus du quart des ménages était sans logement en propre.*

- Fin avril 2014, 9 714 demandes de logement, tous types confondus, étaient recensées dans le territoire de la CODAH.

Depuis près de 10 ans, le nombre de demandes enregistrées a globalement peu varié, à la différence près que, parmi ces demandes, **la part de demandes de mutations de ménages logés dans le parc social a fortement augmenté** : elles représentaient 19 % du total des demandes en 2008, elles atteignent aujourd'hui plus de 40 % de la demande, soit un peu plus de 4 000 demandes sur les 9 714.

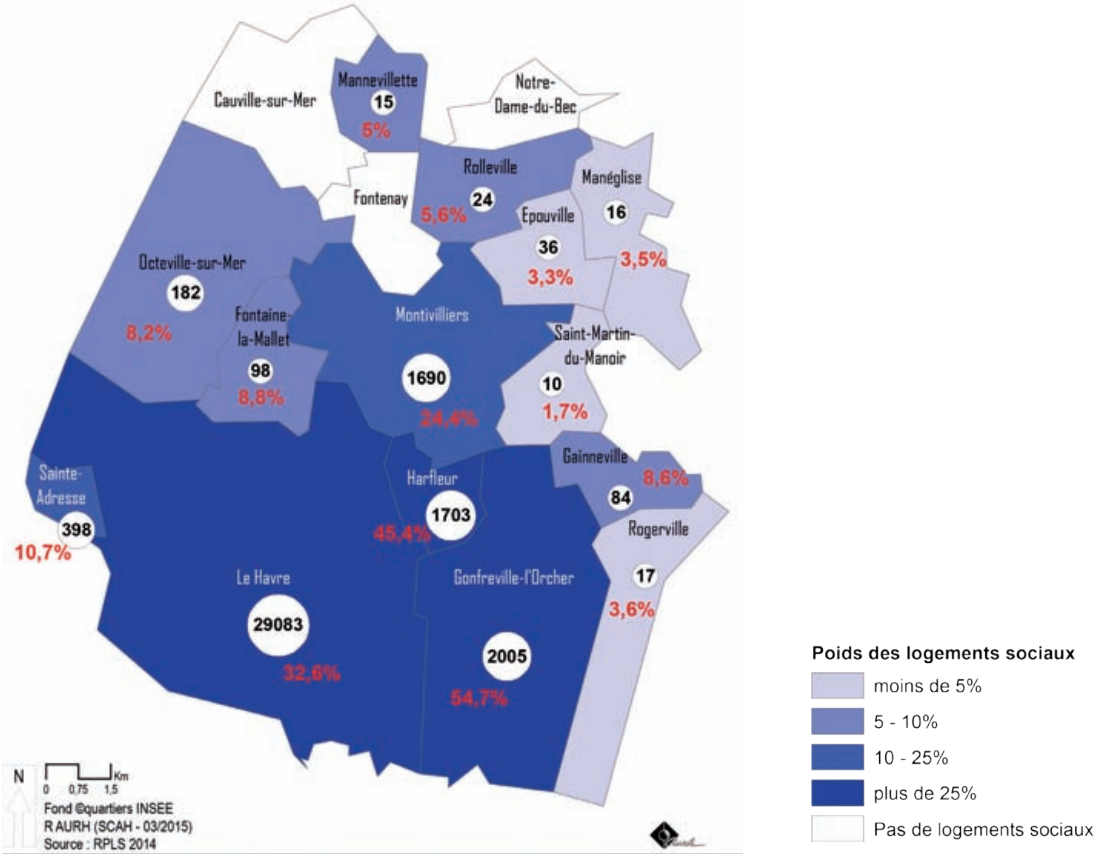
Cette évolution peut signifier que la demande est désormais plus qualitative que quantitative ; la diminution de la pression sur le parc donnant l'opportunité à plus de ménages d'adapter leurs conditions d'habitat.

- Les principaux motifs des demandeurs d'une mutation sont : une demande de logements plus grands et des problèmes de voisinage et d'environnement ; le prix du logement actuel arrivant en troisième position.

- Le niveau de pression sur le parc diminue : il était de 3,9 demandes pour une attribution en 2008 dans l'agglomération, 2,9 demandes pour une attribution en 2011 ; **2,7 en 2014** dont 2,6 pour la ville du Havre.
  A titre de comparaison, le nombre de demandes pour une attribution est de 3,2 dans la CREA, de 4,9 dans la communauté d'agglomération de Dieppe, …

- En revanche, les demandes d'entrées dans le parc, moins nombreuses, semblent montrer un caractère d'urgence plus prononcé : le premier motif déclaré de demande est l'accès à un logement en propre pour des personnes actuellement sans logement, hébergées ou logées temporairement ; la proportion de ménages qui ont exprimé ce motif en priorité est supérieure de près de 4 points à la moyenne départementale.

Localisation du parc social par commune de l'agglomération



	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2010	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2014	△ 2010/2014 (nombre)	△ 2010/ 2014 (%)
Le Havre	28 520	29 083	+ 563	+ 1,9 %
Gonfreville l'Orcher	1 907	2 005	+ 98	+ 5,1 %
Harfleur	1 659	1 703	+ 44	+ 2,6 %
Montivilliers	1 654	1 690	+ 36	+ 2,2 %
Octeville-sur-Mer	182	182	-	-
Sainte Adresse	398	398	-	-
Epouville	30	35	+ 5	+ 16,7 %
Fontaine la Mallet	98	98	-	-
Gainneville	84	84	-	-
Manéglise	8	16	+ 8	+ 50,0 %
Mannevillette	15	15	-	-
Rogerville	17	17	-	-
Rolleville	12	24	+ 12	+ 50,0 %
Saint Martin du Manoir	10	10	-	-
TOTAL CODAH	34 595	35 361	+ 766	+ 2,2 %

Source : fichiers RPLS 2010-2014

...QUI PORTE PRINCIPALEMENT SUR LA VILLE DU HAVRE ; DES DIFFICULTÉS PLUS GRANDES POUR LES COMMUNES MOYENNES À SATISFAIRE LEURS DEMANDEURS

Parmi les 9 714 demandeurs enregistrés, 7 855 demandes portent sur la ville du Havre, soit plus de 8 demandes sur 10. Ville du Havre et communes moyennes rassemblent 99 % de l'ensemble de la demande. Les communes périurbaines où l'offre est très limitée, comptent pour moins de 1 % de la demande.

Le porter à connaissance de l'État met en avant une plus forte pression de la demande sur les communes moyennes de l'agglomération au regard de l'offre locative remise sur le marché : c'est en particulier le cas pour Gonfreville l'Orcher et, dans une moindre mesure, pour Harfleur et Montivilliers.

Localisation de la demande	Répartition de la demande en cours fin 2013	Logements remis sur le marché en 2012 (hors offre nouvelle)
Le Havre	81 %	89 %
Gonfreville l'Orcher	7 %	3 %
Harfleur	5 %	3 %
Montivilliers	5 %	3 %
Sainte-Adresse	1 %	1 %

Source : Porter à connaissance de l'État

Situation de la demande en instance dans la CODAH (Avril 2014)

Communes	Demandes	% de la demande
Le Havre	7 855	81,0
Gonfreville l'Orcher	646	6,6
Harfleur	506	5,2
Montivilliers	453	4,7
Sainte Adresse	104	1,0
Octeville-sur-Mer	59	0,6
SOUS TOTAL	9 623	99 %
Fontaine la mallet	28	Total communes : 68 demandes = 0,7 %
Epouville	22	
Rolleville	7	
Saint-Martin du Manoir	4	
Manéglise	3	
Fontenay	2	
Rogerville	1	
Cauville sur Mer	1	
TOTAL CODAH	9 691*	

*23 demandes non localisées - Source : SNE n° unique avril 2014

UNE PRÉCARITÉ ÉCONOMIQUE QUI S'ACCENTUE CHEZ LES DEMANDEURS

Au cours des 5 dernières années, les ressources des demandeurs de logement social se sont affaiblies : en 2009, 63 % des demandeurs avaient des ressources inférieures à 60 % des plafonds d'accès au logement social ; ils sont 72 % à être dans cette situation en 2014.

On peut ajouter que plus d'un ménage demandeur sur 3 a des ressources inférieures à 1 000 € mensuels et **61 % ont des ressources inférieures à 1 500 € mensuels.** La comparaison des ressources des demandeurs avec celles des actuels occupants du parc social confirme cette faiblesse des ressources pour les candidats au logement social.

Ressources des ménages demandeurs d'un logement social

Plafonds de ressources lgmt social	Locataires parc social	Demandeurs lgmt social
< 60 % plafond HLM	53 %	72 %
60 % - 100 %	32 %	22 %
100 % - 130 % (PLS)	10 %	4 %
+ 130 %	5 %	2 %

Sources : fichiers OPS 2014 - SNE n° unique avril 2014

Revenus mensuels du foyer	Nbre de ménages	%
< 500 €	946	10,6
501 à 1000 €	2 279	25,5
1001 à 1500 €	2 203	24,7
1501 à 2000 €	1 356	15,2
2001 à 2500 €	800	9,0
2501 à 3000 €	466	5,2
+ de 3000 €	872	9,8
TOTAL	**8 922***	**100,0**

*872 non réponses - Source : SNE n° unique avril 2014

UNE ÉVOLUTION DU PROFIL DES DEMANDEURS EN DÉCALAGE AVEC LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL

Destiné à accueillir une population de familles, le parc locatif social de l'agglomération est constitué d'une majorité de moyens/grands logements : 82 % des logements sont constitués de 3 à 5 pièces principales et + ; les petits logements sont de fait peu nombreux.

Or, la composition familiale des demandeurs évolue vers de plus de plus de petits ménages : en 2014, les deux tiers des demandeurs (nouveaux et demandes de mutations) sont composés de 1 ou de 2 personnes ; les personnes seules représentant à elles seules 42 % des demandeurs. Les tailles demandées sont, pour les deux tiers, des T2 ou des T3.

Types de logements du parc social	Répartition par type des logements du parc social	Tailles demandées par les candidats au logement social
T1	3 %	9,5 %
T2	15 %	31,4 %
T3	40 %	34,8 %
T4	32 %	19,4 %
T5 et +	10 %	4,9 %
Ensemble	100 %	100 %

Sources : fichiers OPS 2014 - SNE n° unique avril 2014

UNE VOCATION SOCIALE AFFIRMÉE DU PARC LOCATIF SOCIAL DE L'AGGLOMÉRATION

Dans le parc locatif social, 53 % des ménages ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds d'accès au logement social dont près de 4 sur 10 sont démunis (ressources inférieures à 30 % des plafonds).

Ces constats montrent la vocation d'accueil social et très social du parc public. Cependant, le parc locatif privé a, lui aussi, un rôle d'accueil de populations à faibles ressources non négligeable : près de 40 % des ménages qui y sont logés ont de faibles ressources ; ils sont, en outre, logés parfois dans des conditions d'habitat très dégradé.
Il faut rappeler que les deux tiers des demandeurs de logement social sont actuellement logés dans le parc privé.

Ressources des ménages selon le statut d'occupation

Plafonds de ressources HLM	Locataires parc locatif social	Locataires parc locatif privé	Propriétaires occupants	Ensemble CODAH
≤ 30 %	24,4	18,8	2,2	12,8
30 % - 60 %	28,6	20,6	8,5	17,5
60 % - 100 %	31,7	30,6	25,3	28,5
100 % - 150 %	12,9	20,5	33,2	24,0
+ de 150 %	2,4	9,5	30,8	17,2
TOTAL	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : fichiers FILOCOM 2013

UN RENOUVELLEMENT DU PARC NÉCESSAIRE AU MAINTIEN DE SON ATTRACTIVITÉ AUPRÈS DES MÉNAGES

Les opérations de rénovation menées dans le cadre de l'ANRU ont permis d'accélérer le renouvellement du parc social et de résorber les parcs les plus obsolètes au Havre et à Gonfreville l'Orcher. 2 400 logements ont été démolis représentant 7 % du parc, 1 833 logements neufs ont été reconstruits dont près de la moitié hors quartiers Nord.
Certains quartiers ou ensembles présentent encore des conditions d'habitat inadaptées aux besoins actuels des populations ; la restructuration de l'ensemble Graville la Vallée a ainsi été retenue au titre du PNRU 2.

Le renouvellement et la modernisation du parc social apparaissent comme des conditions nécessaires au maintien de l'attractivité du parc auprès des ménages. En effet, la situation démographique de l'agglomération et la détente du marché qui en résulte incitent à proposer une offre plus qualitative en capacité de maintenir, ou d'attirer de nouvelles clientèles.

Ce renouvellement ne devrait cependant pas conduire à accroître de façon significative le parc au risque de déséquilibrer une offre qui paraît aujourd'hui globalement suffisante (demande/vacance), excepté dans les communes fortement dotées en parc social où les besoins de desserrement dans le parc continuent de se manifester comme à Gonfreville l'Orcher ou à Harfleur.

Pour ces communes, se pose la question de leur taux de logement social d'ores et déjà élevé et de l'application de la loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat (surface de plancher des logements locatifs sociaux à construire ne pouvant dépasser 80 % de celle des constructions privées commencées l'année précédente).
La politique de diversification de l'offre d'habitat engagée par ces communes devrait permettre de favoriser les mutations dans le parc social et d'y d'accroître les possibilités d'accueil.

DES OBLIGATIONS POUR LE PARC SOCIAL : LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET L'ACCESSIBILITÉ DU PARC

La rénovation urbaine menée avec l'ANRU avait permis de réhabiliter un peu plus de 5 000 logements, soit près de 15 % du parc et d'en résidentialiser 7 900.

Deux enjeux majeurs se posent aux bailleurs sociaux dans les années à venir :

- **L'amélioration des performances énergétiques dans le parc prévue par les lois Grenelle**
  Les besoins de réhabilitation dans le territoire sont ceux du recensement mené par l'USH auprès des bailleurs : il en ressort un besoin de réhabilitation lourde sur 11 183 logements, à mener d'ici 2021, au rythme d'environ 1 600 logements par an. Près des 3/4 de ces logements sont localisés au Havre.

  Plus de la moitié de ces logements (environ 6 500) devront faire l'objet d'une réhabilitation thermique dont 3 543 logements actuellement classés en étiquettes E et F.

Répartition par étiquette des logements à réhabiliter
(réhabilitation lourde ou thermique)

Etiquette	Nombre	%
F	185	2 %
E	3 358	30 %
D	6 061	54 %
C	947	8 %
Non renseigné	632	6 %
TOTAL	**11 183**	**100,0**

Source : USH Haute-Normandie

Répartition annuelle des objectifs de réhabilitation

Année prévisionnelle de réhabilitation	Nombre de logements	%
2015	2 798	25 %
2016	3 266	29 %
2017	915	8 %
2018	1 706	15 %
2019	1 351	13 %
2020	812	7 %
2021	335	3 %
TOTAL	**11 183**	**100,0**

Source : USH Haute-Normandie

L'objectif des bailleurs est de mener de front réhabilitation des logements et performance énergétique. Pour cela, ils prévoient d'investir entre 40 000 € jusqu'à 70 000 € par logement, les travaux de réhabilitation comptant en moyenne pour 30 000 €, le thermique pour environ 17 000 € et le traitement de l'amiante pour 6 000 à 10 000 € par logement.

Compte tenu des coûts d'investissement à prévoir, les bailleurs devraient, pour certains ensembles, être amenés à opérer des arbitrages entre réhabilitation et démolition.

- **L'accessibilité du parc et sa mise en conformité avec les obligations de la loi de 2005**
  Actuellement, les bailleurs indiquent que 17 % des logements du parc de l'agglomération (6 161 logements) sont adaptés et accessibles dont 4 512 logements accessibles au handicap et 1 649 logements accessibles aux personnes en fauteuil roulant.

UN BESOIN DE MAÎTRISE DES LOYERS APRÈS RÉHABILITATION ET DE MAINTIEN D'UN PARC À LOYERS BAS

Les loyers actuellement pratiqués dans le parc locatif social sont, en moyenne, deux fois moins élevés que dans le parc privé (prix moyen de 10 € le m²), voire très largement inférieurs pour les logements les plus anciens n'ayant pas fait l'objet de réhabilitations lourdes.

Dans le parc social actuel, les logements dont le prix au m² est inférieur à 5,50 € concernent :

- 30 % des 1 pièces,
- 51 % des 2 pièces,
- 75 % des 3 pièces,
- 78 % des 4 pièces,
- + de 80 % des 5 et 6 pièces.

Les 3/4 des logements du parc social sont des 3 et 4 pièces

L'impact sur les quittances de loyers des opérations de réhabilitations lourdes envisagées par les bailleurs devra être appréhendé en amont au vu de la faiblesse des ressources des actuels locataires du parc social et a fortiori de celles des candidats à l'entrée dans le parc.

La précarité de certains ménages justifierait que soit maintenu un parc à loyer bas permettant l'accès au logement social des plus démunis, qui ne peuvent se maintenir ou accéder au parc privé.

DES BESOINS D'ADAPTATION DU PARC AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP QUI VONT AUGMENTER

Jusqu'à présent, les besoins d'adaptation des logements au vieillissement restent, selon les bailleurs, encore ponctuels même si ils tendent à augmenter. Les réponses sont apportées au cas par cas aux locataires qui manifestent un besoin d'adaptation, le plus souvent un changement de baignoire pour une douche et une amélioration des circulations dans le logement.

A court-moyen terme, les bailleurs sociaux vont être confrontés à une forte augmentation de la demande :

- Le vieillissement s'accroît dans le parc : plus du tiers des locataires a plus de 60 ans dont plus de 25 % ont plus de 65 ans (31 % sur la ville du Havre),

- Le maintien à domicile, souhaité par les ménages, est également préconisé par les pouvoirs publics (cf. le chapitre « vieillissement »), d'où pour les bailleurs des conséquences importantes en matière d'adaptation et d'accessibilité du parc.

DE NOUVEAUX ENJEUX POUR LE PARC PRIVÉ ANCIEN

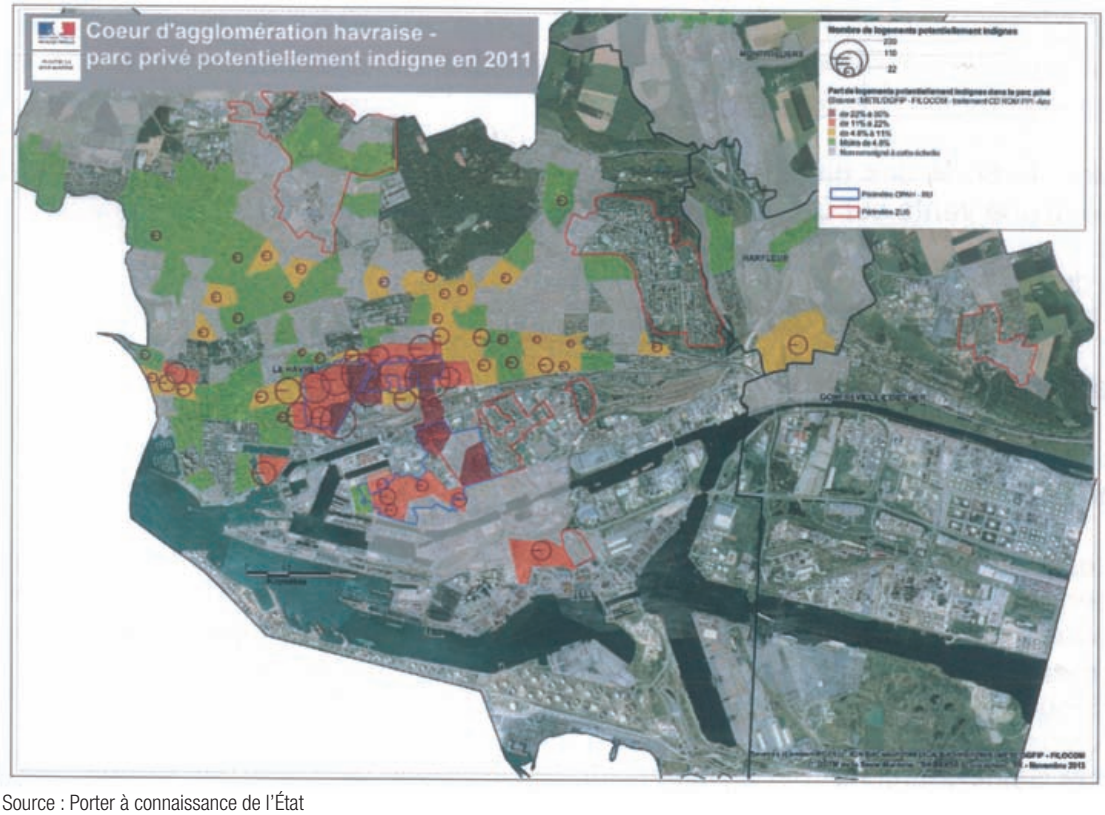
UN PARC PRIVÉ DE CONSTRUCTION ANCIENNE

Le parc privé de l'agglomération compte près de **75 000 logements dont plus de 7 logements sur 10 construits avant 1974** qui ont donc aujourd'hui plus de 40 ans. Parmi ceux-ci, le tiers date d'avant 1949, les deux tiers de la période 1949/1974 dont une partie correspond à la reconstruction d'après- guerre. Les deux tiers de ces logements sont occupés par des propriétaires, le quart par des locataires.
Une grande partie de ce parc privé ancien est localisée sur la ville du Havre (près de 55 000 logements sur les 75 000, soit près des trois quarts).

L'agglomération compte, en outre, **3 600 logements potentiellement indignes**, soit 5 % du parc ; près de 89 % de ces logements (3 191 ; 5,9 % du parc) sont localisés sur la ville du Havre dont en majorité dans les quartiers du centre ancien. Dans les autres communes de la CODAH, 411 logements potentiellement indignes sont recensés, représentant 2,1 % du parc.

Ce parc potentiellement indigne peut cependant s'avérer surestimé ; il est, en effet, déterminé sur la base d'un croisement du classement cadastral des logements avec le revenu des occupants, classement qui n'est actualisé que si le propriétaire du logement déclare les travaux de rénovation réalisés à l'administration fiscale.

Il n'en demeure pas moins que les besoins dans l'agglomération restent importants, surtout si l'on considère que ce parc potentiellement indigne est constitué surtout de petits logements (75 % de moins de 55 m²), anciens (85 % datent d'avant 1949), collectifs (80 %), occupés en grande majorité par des locataires (80 %) et, d'une façon générale, par des ménages à bas revenus.



Source : Porter à connaissance de l'État

DES OBJECTIFS DE RÉHABILITATION DU PLH ATTEINTS

Pour répondre aux besoins identifiés dans le territoire en termes de logements potentiellement indignes et de logements médiocres ou vétustes, le PLH avait fixé un objectif de **1 000 logements à réhabiliter** sur les 6 années du PLH et la production de 70 logements conventionnés sociaux et très sociaux par an. Pour ce faire, il était prévu de renforcer les outils en place (Mission Rénovation et OPAH).

Entre 2010 et 2014, **815 logements ont été subventionnés** par l'ANAH sans compter les logements réhabilités avec d'autres aides (aides du Conseil Général, crédits d'impôt, ….), voire sans aide ; l'objectif du PLH est globalement atteint.

En revanche, l'objectif de production de 70 logements conventionnés sociaux et très sociaux par an n'a pu être atteint (39 logements réhabilités/an, soit 55 % de l'objectif) en raison d'un changement des règles de subvention de l'ANAH, recentrées sur un niveau de dégradation accru des logements.

Logements subventionnés par l'ANAH entre 2010 et 2014

	Logements subventionnés ANAH	%
Le Havre	708	86,9
Communes moyennes	72	8,8
Communes périurbaines	35	4,3
TOTAL CODAH	**815**	**100,0**

DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT DÉGRADÉ QUI NÉCESSITENT DE POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉHABILITATION EN COURS

Malgré l'effort produit en matière de réhabilitation sur la période du PLH, les besoins du territoire restent encore importants (cf. les 3 600 logements potentiellement indignes malgré les réserves mentionnées) ; ils nécessitent de poursuivre, voire d'accroître les moyens pour amplifier le rythme d'intervention dans le parc dégradé et parvenir à réellement traiter les situations d'insalubrité dans le territoire.

En outre, l'étude menée par la DREAL de Haute-Normandie sur un pré-repérage[1] des copropriétés potentiellement dégradées a mis en évidence l'existence dans le territoire de la CODAH d'un parc en copropriétés pouvant présenter des fragilités. Ainsi, 643 copropriétés ont été identifiées comme étant à surveiller, 285 d'entre elles atteignent le risque « potentiellement fragiles » et 28 le niveau « potentiellement dégradées ». Parmi ces 285 copropriétés potentiellement fragiles, 277 sont situées sur la ville du Havre et, en particulier, en ville basse/centre-ville.

[1] Classement effectué à partir d'indicateurs statistiques : année de construction, taux de copropriétaires exonérés de TH, volumes de mutations, niveau de confort, ...

DE NOUVEAUX ENJEUX : LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, LA MODERNISATION DU PARC PRIVÉ ANCIEN NON DÉGRADÉ

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : UN OBJECTIF DE MASSIFICATION DES INTERVENTIONS

Avec le PEP'S, la CODAH s'est engagée dans un projet de rénovation de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique. L'objectif est d'accélérer le rythme de la réhabilitation de 1 000 logements par an pour le porter à **2 600 logements par an à l'horizon 2 020**, intégrant travaux de réhabilitation et performances énergétiques.

Un travail de diagnostic est actuellement mené par la Direction du Développement Durable de la CODAH. Il a pour finalité, sur la base d'une connaissance territorialisée de l'état énergétique du parc et de la situation socio-économique des occupants, de définir des bouquets de travaux en fonction du niveau de performance énergétique souhaité, et les secteurs d'intervention prioritaires.

La montée en régime de la rénovation énergétique nécessite d'organiser et de mieux coordonner les interventions des acteurs et financeurs de la rénovation ; c'est l'objectif du projet de plateforme locale de la rénovation énergétique actuellement à l'étude.

UN PARC PRIVÉ ANCIEN NON DÉGRADÉ QUI PERD DE SON ATTRACTIVITÉ

Jusqu'à présent, l'accent en matière de réhabilitation dans le territoire a été mis sur les interventions dans les parcs les plus anciens et inconfortables dont les caractéristiques bâties et l'occupation sociale en faisaient des priorités d'intervention pour le territoire.

Actuellement, le constat peut être fait que les parcs d'après-guerre, notamment collectifs, sans connaître des difficultés de même nature, perdent progressivement de leur attractivité faute de s'être modernisés et adaptés aux normes d'habitabilité désormais requises par les ménages, à l'image du parc de la reconstruction du centre-ville du Havre.

Ce parc qui compte plus de 10 000 logements dont une majorité occupée par des locataires (6 logements sur 10), connaît depuis quelque temps des difficultés de vente et de location, renforcées par la situation de détente du marché. Signe d'une certaine désaffection, le nombre de logements vacants y a été multiplié par deux en 5 ans. Le vieillissement de la population y est particulièrement important : plus d'un logement sur 2 (56 %) est occupé par une personne seule, souvent âgée (59 % des plus de 80 ans vivent seuls dans leur logement).

L'enjeu pour ce quartier de centre-ville, porteur d'image et d'attractivité pour Le Havre et l'agglomération, va être de lui redonner un attrait qui, outre la rénovation et la mise aux normes de son parc de logements, devra s'attacher à travailler l'ensemble des paramètres qui concourent à la qualité urbaine.

LES PERSONNES ÂGÉES :
UNE POLITIQUE DE MAINTIEN À DOMICILE QUI NÉCESSITERA DES BESOINS CONSÉQUENTS D'ADAPTATION DES PARCS

UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE PERSONNES ÂGÉES DANS L'AGGLOMÉRATION

Selon l'INSEE, le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans devrait augmenter d'un tiers à l'horizon 2020 et le nombre de personnes âgées dépendantes de 18 %.

Dans le territoire de la CODAH, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent, en 2011, **54 754 personnes**, soit 23 % de la population. En un peu plus de 10 ans (1999/2011), leur part dans la population **a augmenté de près de 5 points** (18,5 % en 1999).

Les personnes âgées de 75 ans et plus, potentiellement plus exposées à la dépendance, ont augmenté de **5 147 personnes** entre 1999 et 2011, soit **une progression de près de 32 %**. Elles représentent, en 2011, 9 % de la population du territoire, évolution similaire à celle du département.

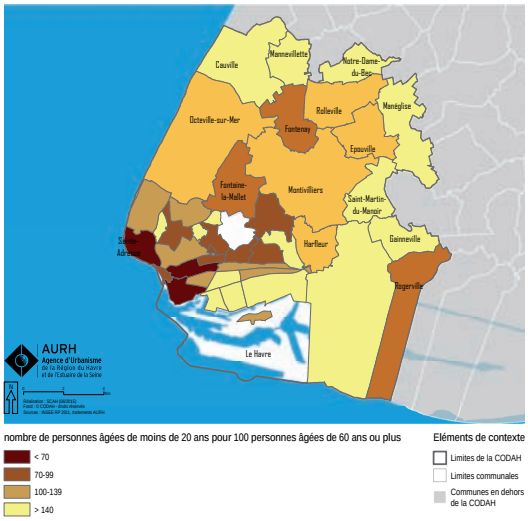
Évolution du nombre de personnes de 60 ans et + depuis 1999 dans l'agglomération

Communes	60/74 ans			75 ans et plus			Total 60/75 ans et plus		
	Nombre 2011	△ 99/2011	△ %	Nombre 2011	△ 99/2011	△ %	Nombre 2011	△ 99/2011	△ %
Le Havre	23 437	- 525	- 2 %	16 772	+ 3 500	+ 26 %	40 209	+ 2 975	+ 8 %
Autres communes	9 961	+ 2 866	+ 40 %	4 584	+ 1 647	+ 56 %	14 545	+ 4 513	+ 45 %
Total CODAH	33 398	+ 2 341	+ 7,5 %	21 356	+ 5 147	+ 31,7 %	54 754	+ 7 488	+ 15,8 %

Au sein de l'agglomération, bien que la population reste structurellement encore jeune, le vieillissement est perceptible dans toutes les communes, qu'elles soient urbaines ou périurbaines.

Sur la ville du Havre, les 75 ans et plus ont augmenté de 26 % depuis 1999, la légère diminution des 60/74 ans correspondant à un effet de génération. La carte de localisation des populations âgées dans la ville montre la concentration de personnes âgées dans le centre-ville et le quartier de la Mi-Côte Ouest / Félix Faure.
Dans les autres communes de l'agglomération, le vieillissement est également prononcé ; les 60/74 ans comme les 75 ans et plus progressent de façon assez spectaculaire ; au total, la hausse est de 45 % en 10 ans et représente une augmentation de 4 500 personnes (pour 2 975 personnes au Havre). La commune de Sainte-Adresse se détache avec une proportion de personnes âgées supérieure à celle des autres communes.

Indice de vieillissement de la population dans la CODAH



DES PERSPECTIVES DE CROISSANCE DE LA POPULATION ÂGÉE À MOYEN-LONG TERME

Selon les projections de l'INSEE et suivant le scénario tendanciel, la population de 60 ans et plus dans l'agglomération devrait continuer de progresser de près de 5300 personnes à 10 ans (2017/2027), soit + 9 %.

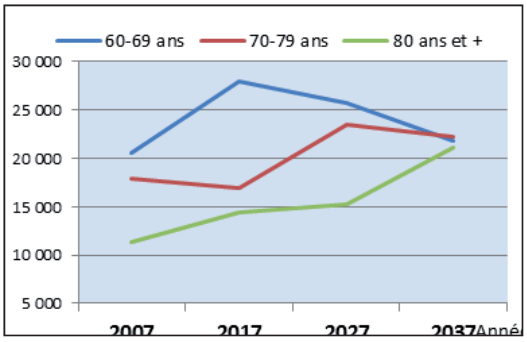
Du fait des effets de génération, les 60/69 ans devraient diminuer à l'horizon 2037 ; les 70/79 ans devraient fortement augmenter jusqu'en 2027 pour se stabiliser ensuite.

En revanche, les 80 ans et plus devraient être en constante progression et représenter en 2037 autant de personnes que chacune des deux autres classes d'âge.

Projection à 2037 du nombre de personnes âgées dans la CODAH

Années	60-69 ans	70-79 ans	80 ans et +	Total
2007	20 613	17 971	11 384	49 968
2017	27943	16916	14358	59 217
2027	25698	23565	15210	64 473
2037	21832	22250	21062	65 144

Source : INSEE



Source : INSEE

DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES ET DES PERSPECTIVES DE DIMINUTION DU REVENU DES PERSONNES ÂGÉES

Le revenu médian par unité de consommation des ménages dans la CODAH est de 18 458 €, il est inférieur de 6 % par rapport au revenu médian France Entière et de 3,5 % par rapport au revenu médian du département.
Parmi les personnes âgées de 60 ans et plus, **plus d'une sur quatre (27 %) avait, en 2011, de très faibles ressources**, inférieures à 60 % des plafonds d'accès au logement social, soit environ 920 € pour une personne seule et 1 350 € pour un couple.
Sur la ville du Havre, **15 % des ménages de 60 ans et plus ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté** ; 90 % sont locataires dont 60 % dans le parc social et 30 % dans le parc locatif privé.

Au-delà de 75 ans, la baisse des revenus tend à s'amplifier du fait d'une plus grande proportion de femmes dont les carrières ont été souvent incomplètes et, qui lorsqu'elles sont veuves, ne bénéficient que de faibles pensions de réversion.

De plus, à terme, il y a de fortes probabilités d'évolution à la baisse du revenu des personnes âgées en lien avec les difficultés économiques (davantage de temps partiels, périodes de chômage, …) et une moindre revalorisation des retraites.

UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES DANS L'AGGLOMÉRATION QUI DEVRAIT ÉVOLUER À TERME

L'agglomération dispose actuellement de 786 places de foyers logements, 1 894 places en EHPAD et 154 places en Unité de Soins Longue Durée, soit une offre d'hébergement totale de **2 882 places.**

A terme, **l'offre en foyers logement** devrait se réduire sur Le Havre ; la ville étant engagée dans une politique de restructuration et de réduction de son offre en foyers logements. Ce type d'hébergement qui accueille exclusivement des personnes autonomes semble moins correspondre aux attentes des personnes âgées qui préfèrent rester à domicile et n'y entrent que tardivement (82 ans en moyenne). En outre, face au coût de la mise aux normes de ces structures, la ville a fait le choix de réduire

l'offre : en 2018, le territoire havrais ne comptera plus que **4 foyers logements pour 274 places**. L'intérêt de ce type d'hébergement réside dans le montant du loyer (entre 300 et 600 € mensuels), adapté aux ressources limitées d'un certain nombre de personnes âgées du territoire.

En parallèle, une nouvelle offre privée **(résidences seniors)** se développe dans l'agglomération comme dans la plupart des territoires : un premier projet a été livré sur Le Havre, un second devrait l'être prochainement et un troisième est en cours de construction à Montivilliers. Cependant, ces nouveaux types d'hébergements proposent des prix de redevance élevés qui peuvent aller de 700 € à plus de 1 000 €, ces montants de base pouvant être sensiblement majorés en fonction des prestations utilisées par les résidents.

Au vu des niveaux de ressources des personnes âgées et de leur évolution prévisible, on peut s'interroger sur la pertinence de continuer à développer ce type de logements au risque de ne pas trouver les locataires susceptibles de les occuper.

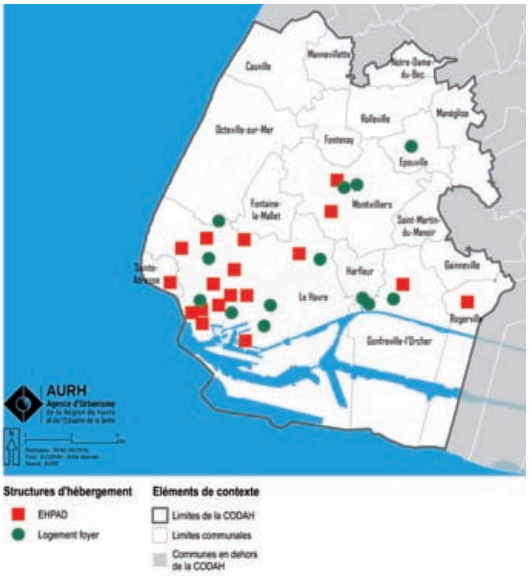
L'offre en EHPAD, bien qu'inférieure à la moyenne départementale (87 places/1000 personnes de 75 ans et plus pour 101 places/1000 personnes dans le département), semble couvrir les besoins actuels du territoire. Cependant, ce type d'établissement médicalisé ne devrait plus se développer au-delà des deux projets programmés dans les quartiers havrais de Caucriauville et de Dollemard (220 logements) ; l'objectif de l'Agence Régionale de Santé et du Département étant de privilégier le maintien à domicile.

Offre actuelle en hébergements personnes âgées dans la CODAH

Communes	Nombre de places			Total commune
	Foyers logement	EHPAD	USLD	
Le Havre	395	1 500	154	2 049
Epouville	52			52
Gonfreville l'Orcher	140	65		205
Harfleur	76			76
Montivilliers	123	205		328
Rogerville		93		93
Sainte-Adresse		79		79
TOTAL CODAH	**786**	**1 894**	**154**	**2 882**

Source : CCAS LE HAVRE - AURH

Structures d'hébergement personnes âgées dans la CODAH



QUELLES RÉPONSES APPORTER AUX BESOINS EN LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES ?

Le maintien à domicile est presque unanimement souhaité par les personnes âgées (95 % d'entre-elles le souhaitent). Cette orientation majoritaire va entraîner un besoin croissant d'adaptation et d'accessibilité des logements occupés par les personnes âgées, tant dans le parc privé que dans le parc social.

En parallèle, il va être nécessaire de développer de nouvelles offres d'habitat qui répondent à la diversité des attentes et des situations des personnes âgées (programmes dédiés, mixité intergénérationnelle,…) à des prix accessibles compte tenu de la faiblesse des ressources d'une partie des personnes âgées.

A moyen terme, le nombre de personnes très âgées (+ de 80 ans) va également fortement évoluer avec un risque accru de dépendance. L'entrée dans la dépendance et la grande dépendance risque d'être difficile à concilier avec le maintien à domicile, même accompagné des services nécessaires. Le besoin de structures médicalisées devrait s'en trouver augmenté, d'autant que le territoire est, d'ores et déjà, moins bien doté que la moyenne du département.

L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES : UNE QUESTION DE RESSOURCES

UNE DIMINUTION DU NOMBRE DE JEUNES DE 15 À 29 ANS DANS L'AGGLOMÉRATION

L'agglomération havraise comptait, en 2011, **48 600 jeunes de 15 à 29 ans** sur son territoire, où ils représentaient 20,4 % de la population. Depuis 1999, le nombre de jeunes **a diminué de près de 14 %**, soit une perte de 7 875 jeunes.

Le nombre de jeunes régresse dans toutes les communes de l'agglomération, quoique dans des proportions différentes : la ville du Havre et les communes moyennes dont en particulier Gonfreville l'Orcher, Sainte-Adresse et, dans une moindre mesure Montivilliers enregistrent les diminutions les plus importantes ; les classes d'âge les plus touchées étant les 25/29 ans, c'est-à-dire, un profil de jeunes ménages actifs.

Dans les communes péri-urbaines, la diminution porte plutôt sur la classe d'âge plus jeune des 15/25 ans qui quittent la commune pour prendre leur autonomie et s'installer dans un logement, ou partent pour poursuivre des études supérieures.

DES NIVEAUX DE FORMATION PLUS FAIBLES DANS L'AGGLOMÉRATION

Les jeunes dans l'agglomération ont globalement des niveaux de formation inférieurs comparés aux moyennes régionale et nationale, et également aux autres territoires de référence : ils sont plus nombreux à posséder un faible niveau de diplôme ou pas de diplôme et moins nombreux à avoir un niveau de diplôme égal ou supérieur à BAC + 2, même si la situation s'améliore.

Niveau de diplôme population non scolarisée 15-29 ans (2011 en %)

	Niveau de diplôme BEPC/Brevet des collèges	niveau de diplôme BAC	niveau de diplôme › BAC+2
CODAH	**24,33 %**	**23,26 %**	**26,11 %**
CA St Etienne	21,54 %	24,41 %	31,17 %
CA Rouen	19,75 %	25,19 %	33,09 %
CA Caen	18,75 %	23,98 %	34,77 %
CA Brest	13,41 %	27,89 %	36,69 %
CA Angers	17,45 %	23,69 %	37,85 %
CA Rennes	12,85 %	24,03 %	46,52 %
Seine - Maritime	20,38 %	25,24 %	28,10 %
Haute- Normandie	21,33 %	25,16 %	26,70 %
France entière	20,07 %	24,42 %	32,33 %

Source : INSEE, RP 2011, exploitation principale

DES JEUNES PLUS SOUVENT AU CHÔMAGE ET UNE INSERTION PROFESSIONNELLE PLUS DIFFICILE

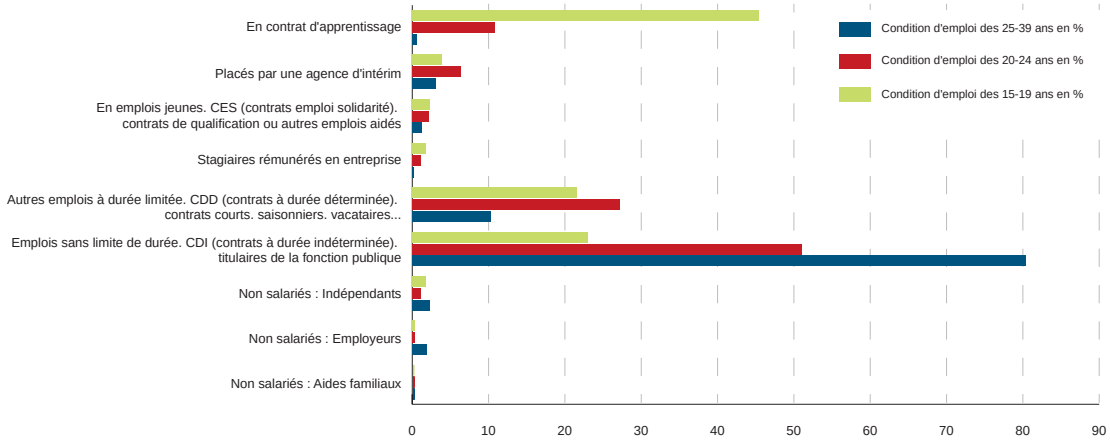
Dans l'agglomération, **près de 29 % des actifs de 15 à 29 ans sont au chômage**, soit 5 points de plus que dans le département et 6 points de plus qu'en France entière. Ce constat est à corréler avec le niveau de diplôme moins élevé dans le territoire qui rend l'insertion professionnelle plus aléatoire.

Les 15/24 ans sont plus touchés par le chômage **(35 % des actifs** de cette classe d'âge) que les **24/29 ans (22 %)**, ils le sont deux fois plus que l'ensemble des actifs dont 16,9 % sont au chômage (selon l'INSEE).

Ces chiffres, comme le montrent les graphiques ci-après, mettent en évidence les difficultés rencontrées par les plus jeunes dans leur parcours d'insertion professionnelle, touchés par un taux de chômage deux fois plus important que la moyenne, et confrontés aux emplois précaires.

% des actifs de 15 à 29 ans au chômage

Conditions d'emploi des jeunes dans la CODAH par tranche d'âge en 2011



Source : INSEE, RP 2011

UNE INSUFFISANCE DE RESSOURCES QUI REND L'ACCÈS AU LOGEMENT COMPLEXE

28 % des moins de 30 ans résidant dans l'agglomération **ont des revenus inférieurs au taux de pauvreté** (1), soit 11 points de plus que le taux de pauvreté moyen de l'ensemble des ménages du territoire (16,8 %).
Il existe, sur cette problématique, d'assez fortes disparités entre les communes de l'agglomération : la situation apparaît plus particulièrement préoccupante au Havre qui compte 30 % de moins de 30 ans en dessous du seuil de pauvreté, à Gonfreville l'Orcher (24,5 %) et à Harfleur (21 %) qu'à Montivilliers (18 % de jeunes de moins de 30 ans concernés) ou à Sainte-Adresse (10 %).

La nature des difficultés que rencontrent les jeunes de la CODAH pour accéder à un logement autonome n'est, a priori, pas fondamentalement différente de celles rencontrées ailleurs ; l'accès au logement étant étroitement dépendant des ressources, elles-mêmes liées à l'emploi et à la formation ou à la qualification. Mais ces difficultés sont accrues dans le territoire du fait de l'importance des jeunes au chômage et de ceux vivant en dessous du seuil de pauvreté.

A ce titre, le dispositif de la Garantie Jeunes, en place depuis le début de l'année et ouverte aux 18/25 ans, peut constituer une opportunité d'accéder au logement pour des jeunes jusqu'à présent exclus du bénéfice du RSA (à partir de 25 ans). Le risque est cependant qu'à échéance du dispositif (1 an), le jeune dont le projet professionnel ne se sera pas traduit par un niveau de ressources suffisant, soit conduit à rendre le logement avec un sentiment d'échec accru.

Niveau de ressources des moins de 25 ans dans la CODAH

Niveaux de ressources par rapport aux plafonds HLM	Nombre de jeunes	%
< 30 %	904	31,8
30 à 60 %	825	29,1
60 à 100 %	813	28,7
100 à 130 %	187	6,7
+ de 130 %	105	3,7
CODAH	**2 834**	**100,0**

Source : fichier FILOCOM 2013

(1) Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté, fixé en Europe à 60 % du niveau de vie médian, soit moins de 987 € par mois pour une personne seule.

UNE MAJORITÉ DE JEUNES LOGÉS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Le parc locatif privé est fortement privilégié par les jeunes **(56 % des moins de 25 ans y sont logés)** ; il accueille, en effet, deux fois plus de jeunes que le parc locatif social. La proportion de jeunes accueillis dans le parc social a même baissé entre 2006 et 2011 de presque 11 points. Quelle interprétation peut-on donner à cette évolution : s'agit-il d'un moindre attrait du parc public pour cette population du fait de délais d'attente peu compatibles avec la population des jeunes, de l'insuffisance des petits logements (3 % de T1 dans le parc social), des localisations périphériques peu demandées par les jeunes qui préfèrent s'installer dans le centre- ville, des conditions d'éligibilité au parc public ?

Les jeunes de moins de 30 ans représentent néanmoins 2 655 demandeurs, soit plus d'un demandeur sur 4 de logement social.

Par ailleurs, il faut noter l'augmentation de 69 % (567 jeunes en 2006 ; 960 en 2011) du nombre de jeunes, locataires ou sous-locataires d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel. Concernant les logements meublés, cette évolution peut être liée au développement de l'offre de petits logements meublés au cours des dernières années. Pour les jeunes logés en chambres d'hôtel, l'augmentation constatée est à mettre en relation avec la montée de la précarité chez les jeunes qui, selon les acteurs, est une problématique forte dans le territoire.

LES JEUNES EN GRANDES DIFFICULTÉS

Les structures qui accueillent les jeunes (Mission Locale, CLHAJ, UCJG, …) et les acteurs de l'hébergement temporaire et d'urgence mettent en avant l'augmentation rapide des situations de jeunes en grandes difficultés, en rupture familiale, sans ressources ou disposant de très faibles ressources et qui cumulent problèmes de comportements, de santé et addictions. La situation des très jeunes mères est notamment citée comme une préoccupation particulière.

LE SOUHAIT PRIORITAIRE DES JEUNES : ACCÉDER À UN LOGEMENT AUTONOME

L'offre en structures collectives (foyers jeunes actifs, résidences sociales, ….) semble ne répondre que partiellement à la demande des jeunes accueillis dont le souhait est d'accéder à un logement ordinaire, dès lors qu'ils disposent d'un minimum de ressources, même temporaires. Ces réticences vis-à-vis des structures collectives sont accrues chez les jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance ou ceux qui ont connu une prise en charge de type foyer durant leur parcours de vie.

Les difficultés rencontrées par l'UCJG dans ses foyers pour jeunes travailleurs illustrent cette évolution de la demande des jeunes. Pour pallier la diminution des jeunes en mobilité professionnelle, l'UCJG a progressivement accueilli davantage de jeunes en difficultés d'insertion sociale et professionnelle dont certains bénéficient du seul Fonds d'Aide aux Jeunes (sur 6 mois jusqu'à 9 mois). Malgré cela, il existe des difficultés pour assurer un taux de remplissage satisfaisant des foyers.

Dans ces conditions, on peut s'interroger sur l'opportunité des deux projets de foyers pour jeunes actifs en cours ou programmés au Havre dans le quartier de la Mare Rouge et les quartiers sud représentant environ 200 logements.

UNE DIVERSITÉ DE RÉPONSES HABITAT À APPORTER, À DES PRIX ACCESSIBLES

La diversité des situations sociales et d'insertion professionnelle des jeunes nécessitent d'apporter des réponses adaptées depuis les dispositifs de l'hébergement temporaire et d'urgence jusqu'au logement de droit commun, dans le parc privé et dans le parc public.

LES ÉTUDIANTS : UNE OFFRE CROUS CORRESPONDANT AUX OBJECTIFS DU PLH ; DES BESOINS À RÉÉVALUER EN FONCTION DES PROJETS D'ACCUEIL DE NOUVEAUX ÉTABLISSEMENTS

Au regard des faibles capacités d'accueil dans le parc CROUS, le PLH avait fixé un objectif de construction de nouvelles résidences étudiantes correspondant à 10 % du nombre d'étudiants, soit un peu moins de 1 200 logements. Ces nouvelles offres devaient être complétées par un nombre de places dédiées aux nouveaux établissements d'enseignement, Sciences Po (60 places) et INSA Génie Civil (80 places).

L'offre actuelle du CROUS représente **1 008 logements** à laquelle vont s'ajouter deux nouvelles résidences, la résidence Duguay Trouin (97 logements) qui sera livrée à la rentrée 2015 et un projet lié à la réalisation de l'Ecole Nationale Supérieure Maritime de 146 logements rue Jules Lecesne.
A l'horizon 2016, le parc CROUS comptera 1 154 logements et aura atteint l'objectif de 10 % des effectifs.
A cette offre, viennent s'ajouter environ 770 résidences privées et 790 logements privés labellisés par l'association ALHOET, association issue d'un partenariat entre la ville du Havre et les principaux établissements d'enseignement supérieur dont l'objectif était de proposer une offre de qualité aux étudiants.

Par conséquent, une offre qui couvre les besoins actuels sous réserve :

- **qu'elle soit localisée à proximité des établissements d'enseignement** ce qui, hormis pour Caucriauville, semble être le cas puisque autant pour le parc CROUS que pour les résidences privées ou le parc privé Alhoet, une majorité des logements est localisée en ville basse et notamment en centre-ville,
- **que les montants des redevances soient adaptés aux ressources des étudiants.**
  Il faut rappeler que le tiers des étudiants havrais sont boursiers et que 17 % des étudiants qui fréquentent les établissements havrais sont étrangers et disposent de faibles ressources. Ainsi, la résidence de Caucriauville dont les tarifs sont bas, accueille une majorité d'étudiants étrangers.

Les résidences privées dont les prix de location (440/650 €) sont supérieurs à ceux du parc CROUS (138 €/250 € pour une chambre ; jusqu'à 350 € pour un T1) semblent connaître certaines difficultés d'occupation ; des disponibilités y subsistant en cours d'année. Il ne semble actuellement pas opportun de prévoir un développement de ce type d'offre.

Pour sa part, le parc CROUS comme le parc de l'association Alhoet sont concernés par une vacance en cours d'année universitaire liée aux périodes de stages des étudiants et à leur absence en période d'été qui peut, à terme, entraîner des difficultés dans ces parcs. Certains propriétaires bailleurs privés deviennent, en effet, réticents à poursuivre dans la location étudiante et chercheraient à se désengager.

Au-delà des besoins actuels, l'objectif affiché par la ville du Havre d'attirer dans le territoire de nouveaux établissements d'enseignement supérieur et de créer une véritable dynamique étudiante dans le territoire accompagnée par le projet de campus, amènera nécessairement à réévaluer les besoins.

Localisation des résidences CROUS au Havre

LES BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES : L'HÉBERGEMENT TEMPORAIRE ET D'URGENCE

UNE PRÉCARISATION CROISSANTE DES PUBLICS ACCUEILLIS

L'ensemble des acteurs de l'hébergement font état d'une forte précarisation des publics qui, outre le manque de ressources, cumulent difficultés d'insertion sociale et/ou professionnelle, problèmes de santé, notamment d'ordre psychiatrique ; des personnes qui sont parfois très destructurées et non autonomes.

Se pose également la question du vieillissement de ces publics et du manque de structures adaptées qui puissent les accueillir.

UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT DANS L'AGGLOMÉRATION D'ENVIRON 1 565 PLACES ET/OU LOGEMENTS

Actuellement, l'agglomération havraise offre une capacité d'hébergement temporaire et d'urgence de l'ordre de 1 100 places et de 465 logements tous types d'hébergements confondus, localisée majoritairement sur la ville du Havre.

L'offre d'hébergement temporaire et d'urgence dans l'agglomération

	Nb de places offertes	Nb de logements
Hébergement généraliste		
CHRS (dont 60+10 accueil d'urgence)	340+10	
ALT		144
Hébergement spécialisé (demande d'asile)		
CADA / ATSA	422	
Logements – foyers / Résidences sociales		
Résidence sociale « classique »		146
Maison relais (ou pension de familles)	39	
Résidence accueil	40	
Résidence habitat jeunes (ex-FJT)		140
Autres logements - foyers		
FTM (Foyer de travailleurs migrants)	314	
Logements ordinaires		
Logements en IML (intermédiation locative)		51
Logements en sous-location	?	?
TOTAL	**1 155+10**	**481**

Source : Direction Habitat CODAH

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
ALT : Aide au Logement Temporaire
CADA : Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile
ATSA : Accueil Transitoire Service Asile
FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs
FTM : Foyer de Travailleurs Migrants
IML : Intermédiation Locative

DES SEGMENTS DE L'OFFRE QUI NE RÉPONDENT QUE PARTIELLEMENT AUX BESOINS

Le précédent PLH avait mis en évidence le sous-dimensionnement de l'offre en CHRS dans l'agglomération, actuellement de 280 places. Malgré l'augmentation de 60 places d'urgence en 2013, le nombre de places en CHRS paraît toujours insuffisant pour répondre aux besoins, au vu des listes d'attente et des délais qui peuvent être supérieurs à un an. L'objectif serait d'assurer une meilleure fluidité du dispositif et de favoriser les sorties vers les résidences sociales, la difficulté étant le manque de perspectives de certains publics qui « embolisent » le dispositif.

De la même manière, en matière d'habitat adapté, l'agglomération ne dispose que d'une trentaine de baux glissants malgré le financement par l'Etat de 35 logements en intermédiation locative. Ce type d'offre, jugée intéressante dès lors que le suivi et l'accompagnement des ménages sont assurés, aurait intérêt à être développée. Elle constitue, pour des ménages en voie d'insertion, une étape transitoire qui permet de valider leurs capacités à assumer les obligations locatives avant l'accès à un logement classique.

UNE ÉVOLUTION IMPORTANTE DE L'OFFRE : LA TRANSFORMATION DES FTM EN RÉSIDENCES SOCIALES

A terme, l'offre d'hébergement dans l'agglomération va notablement évoluer avec la transformation en cours des foyers de travailleurs migrants (actuellement de 314 places) en résidences sociales. A ce jour, l'offre de résidences sociales n'est que de 146 logements (56 logements à Léo Delibes et 90 logements à la Lézarde). Le foyer du Marin (175 chambres) bien qu'ayant obtenu l'agrément résidence sociale suite à une opération d'acquisition-amélioration, conventionné en résidence sociale, n'est pas comptabilisé en résidence sociale mais en FTM.
A échéance 2017/2018, l'offre en résidences sociales va augmenter avec la livraison des résidences sociales de Bléville, Rouelles, Brindeau et du Marin et comptera alors **692 logements.**

A la même date, l'offre en FTM représentera moins de 50 places.

La mise à disposition de cette nouvelle offre suscite un certain nombre d'interrogations, notamment par rapport à la cohabitation entre publics des ex FTM relogés en résidence sociale et familles monoparentales avec de jeunes enfants, à la capacité des publics à financer le reste à charge, a fortiori dans les plus grands logements T1' et T1bis. Pour ces logements, d'autres publics que ceux actuellement pressentis, seront peut-être à rechercher.

Projets de résidences sociales à livrer d'ici 2017

Résidence sociale	Nbre de logements
Bléville	96
Rouelles	95
Brindeau	140
Le Marin	120
Léo Delibes (partie)	95
Total	**546**

Source : Direction Habitat CODAH

Un diagnostic (diagnostic à 360°) est actuellement en cours à l'échelle du département. Il devrait apporter des éléments de réponse sur la nature de l'occupation des places d'hébergement dans les différentes structures et préciser les besoins. Le deuxième volet de ce diagnostic portera sur les problématiques des publics en listes d'attente des SIAO.

Les principaux enjeux en matière d'hébergement temporaire et d'urgence dans l'agglomération sont à la fois d'assurer plus de fluidité des publics entre dispositifs et d'optimiser les moyens d'accompagnement de l'ensemble des acteurs de l'hébergement, nécessaire au vu de la précarisation des publics.

LES BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES : LES GENS DU VOYAGE

LES PRESCRIPTIONS DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL RÉALISÉES

Avec la mise en service de l'aire d'accueil des grands passages en 2009 et la réalisation des 4 aires permanentes totalisant 92 places dont celle récente de Montivilliers, l'agglomération havraise a tenu les objectifs fixés par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage sous réserve :

- d'améliorer la qualité des équipements existants, en particulier ceux qui pré-existaient à l'établissement du Schéma de 2003,
- de déterminer les besoins en terrains familiaux nécessaires au territoire.

Communes	Nombre de places réalisées
Le Havre/Sainte-Adresse	60
Gonfreville l'Orcher	10
Harfleur	10
Montivilliers	12
Total	**92**

Source : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Extrait du Schéma Départemental 2012/2017

Le Schéma indique que le principal enjeu relève de la qualité des équipements d'accueil, en particulier ceux pré-existants au Schéma de 2003 (Le Havre et Harfleur).
En outre, une nouvelle commune, Octeville-sur-Mer, est inscrite au Schéma Départemental car elle a dépassé le seuil des 5 000 habitants depuis 2003.
Par ailleurs, il apparaît nécessaire de développer les politiques de sédentarisation autour de la production d'habitat adapté (en PLAI et en terrains familiaux).
Au-delà des 12 places de Montivilliers, resteraient 16 places à réaliser dans l'agglomération havraise. Cependant, au vu du fonctionnement des équipements existants sur le territoire de la CODAH, il n'apparaît pas nécessaire de maintenir la totalité des prescriptions de 2003.
Cette préconisation rejoint le diagnostic du PLH établi par la CODAH qui prévoit la réalisation de 10 PLAI et de 40 terrains familiaux en réponse à la problématique de sédentarisation des gens du voyage sur son territoire.
Au regard des équipements existants et des besoins constatés sur le territoire, la commune d'Octeville-sur-Mer sera sensibilisée en priorité sur la réalisation de terrains familiaux dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau Schéma.
L'obligation de faire qui ne serait pas remplie par la commune d'Octeville-sur-Mer devra, au terme du présent Schéma être assumée à l'échelle de la CODAH.

LA PROBLÉMATIQUE ACTUELLE DU TERRITOIRE : LES STATIONNEMENTS ILLICITES

L'agglomération et, en particulier les communes du Havre, de Gonfreville l'Orcher et d'Harfleur sont confrontées à des stationnements illicites de familles du voyage en dehors des aires d'accueil.

La sédentarisation de certaines familles à l'intérieur des aires permanentes peut, dans certains cas, limiter les possibilités d'accueil des voyageurs qui se déplacent souvent en « tribus » et pour lesquels la taille réduite des aires peut constituer une contrainte.

La réalisation de terrains familiaux destinés à accueillir les familles sédentarisées et libérer ainsi les places nécessaires aux besoins des voyageurs, la mise à disposition d'une aire de taille intermédiaire, en capacité d'accueillir entre 20 et 50 caravanes, sont des options qui ont pu être mentionnées par les acteurs locaux.

Un diagnostic des besoins de ces familles devrait être réalisé prochainement ; il permettra d'identifier la nature des difficultés rencontrées par ces familles et leurs attentes en matière de stationnement. Il devrait également permettre de clarifier les besoins en terrains familiaux liés à la sédentarisation de certaines familles.

Lorsqu'il disposera des conclusions de ce diagnostic, le territoire sera alors en mesure de proposer les solutions les plus adéquates permettant de satisfaire les besoins des familles et de répondre aux préoccupations des communes.

2ème PARTIE

LES ORIENTATIONS

SIX ORIENTATIONS STRUCTURANTES

Le diagnostic, première phase d'élaboration du PLH, a montré les effets du manque de dynamisme démographique sur le fonctionnement de l'habitat et les besoins en logements ; accroître l'effort de construction ne suffit pas à faire venir des habitants et peut même se révéler préjudiciable si les types de logements produits ne correspondent pas à la demande, d'où l'importance de fixer des objectifs pertinents et de bien cibler les aides.

Il a aussi mis en évidence la fragilité du parc existant, et la nécessité, pour le parc privé comme pour le parc social, de monter en qualité résidentielle pour conserver leur attractivité et fixer les habitants dans le territoire.

Il a également rappelé le défi auquel l'agglomération havraise va être confrontée comme la plupart des autres territoires, celui du vieillissement de sa population et du besoin d'adaptation des logements pour répondre à des attentes qui vont aller croissant dans les années à venir.

Face à ces constats, les élus de l'agglomération ont fixé trois ambitions pour la politique locale de l'habitat à mettre en œuvre dans le PLH 2016/2021 :

- **Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire et satisfaire les besoins en logements**, enjeux majeurs dont la finalité est tout autant de maintenir dans le territoire les habitants actuels que d'attirer de nouveaux résidents, en lien notamment avec la stratégie développée au plan économique et le projet de campus étudiant.
- **Travailler aux équilibres urbains et sociaux** pour une meilleure cohésion sociale du territoire.
- **Satisfaire les besoins spécifiques** des personnes âgées, des jeunes et des étudiants, des publics défavorisés et des Gens du Voyage.

Ces ambitions ont été traduites dans 6 orientations qui structurent le programme d'actions du PLH :

1. **Élever la qualité résidentielle du territoire** en faisant de la rénovation du parc la priorité de la politique de l'habitat du territoire.
2. **Massifier la rénovation énergétique** avec comme objectifs d'affirmer l'exemplarité du territoire en matière de développement durable et de doter l'agglomération d'un parc de logements performant au plan énergétique, au profit de ses habitants.
3. **Adapter l'effort de construction** aux besoins du territoire conformément aux orientations énoncées par les élus dans le cadre des travaux préparatoires à la révision du SCoT Le Havre Pointe de Caux Estuaire.
4. **Favoriser le parcours résidentiel** des ménages afin d'ajuster, au plus près des besoins, l'offre et la demande.
5. **Organiser la mixité sociale** en agissant sur la construction, la démolition et les politiques de peuplement concertées à l'échelle de l'agglomération.
6. **Satisfaire les besoins catégoriels** en apportant des réponses spécifiques et adaptées à chacun de ces besoins.

1. ÉLEVER LA QUALITÉ RÉSIDENTIELLE DU TERRITOIRE EN FAISANT DE LA RÉNOVATION ET DE L'ADAPTATION DU PARC EXISTANT LA PRIORITÉ DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DE L'AGGLOMÉRATION

L'agglomération s'est donnée pour priorité, dans le cadre du PLH, de faire monter en qualité le parc existant, en particulier collectif, pour le mettre à niveau des attentes des ménages en termes de confort, d'accessibilité et de performances énergétiques. L'enjeu est de lui redonner une attractivité propre à maintenir les habitants sur place, à repeupler et à revitaliser les quartiers concernés. L'objectif est également de résorber la vacance qui s'y développe. La rénovation du parc, privé et social, constitue la priorité du territoire pour la durée du PLH.

Le territoire a souhaité orienter son action, en premier lieu sur le centre-ville du Havre qui a perdu une partie de son attractivité faute de ne pas s'être modernisé et adapté aux attentes des ménages. Au-delà de l'intérêt pour la ville du Havre d'avoir un centre-ville densément peuplé et animé, l'enjeu est aussi pour l'ensemble du territoire de bénéficier d'un cœur d'agglomération porteur d'une image attractive.

L'objectif du territoire est également de reconquérir les centres-villes et les centres-bourgs des communes de l'agglomération où les besoins de réhabilitation restent importants. Au-delà de la rénovation, ces tissus anciens offrent également des opportunités de densification qui contribueront à répondre aux besoins des ménages recherchant la proximité des services.

2. MASSIFIER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET AFFIRMER L'EXEMPLARITÉ DU TERRITOIRE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Avec le Plan Energie Climat (PEP'S), la CODAH s'est engagée dans la rénovation énergétique du parc de l'agglomération ; son objectif est de massifier les interventions et d'atteindre 10 000 logements rénovés à l'horizon 2020, en mobilisant le parc privé et le parc social.

Pour parvenir à l'objectif fixé, le territoire a décidé d'agir à la fois sur la demande et sur l'offre. Sur la demande, il s'agit de sensibiliser, de communiquer sur les effets attendus de la rénovation énergétique en termes d'économies d'énergie et de baisse de charges pour les ménages. Il s'agit également de mettre en avant les soutiens techniques et financiers qui seront apportés aux maîtres d'ouvrage qui s'engageront dans un projet de rénovation.
Sur l'offre, l'objectif est de mobiliser l'ensemble des acteurs de la rénovation et d'accompagner les maîtres d'ouvrage dans la définition et la réalisation des travaux.

3. ADAPTER L'EFFORT DE CONSTRUCTION À LA DEMANDE

La construction neuve est un élément incontournable de la dynamique d'un territoire. Elle participe à l'attractivité résidentielle et contribue, par ses capacités d'innovation et d'adaptation à l'évolution des besoins, au renouvellement de l'offre d'habitat.

Le SCoT Le Havre Pointe de Caux Estuaire, approuvé le 13 février 2012, s'appuyait sur un scénario volontariste prévoyant une annulation progressive du déficit migratoire et un regain démographique à l'horizon 2025. La demande potentielle de logements générée par cette dynamique démographique devait être satisfaite par une politique vigoureuse de production de nouveaux logements dont le besoin avait été estimé à 1 100 logements par an.
Dans le cadre des travaux engagés en 2015 dans le cadre de la révision du SCoT, les élus du territoire ont exprimé leur volonté d'adapter la politique de l'habitat aux besoins du territoire pour, en particulier, renforcer son attractivité résidentielle. A ce titre, ils ont souhaité donner la priorité à la rénovation et à la modernisation du parc existant, et mieux ajuster la construction neuve, aux plans quantitatif et qualitatif, aux besoins locaux.
Ceux-ci sont essentiellement fondés sur les besoins de desserrement des ménages et les besoins de renouvellement du parc. L'arrivée, à terme, de nouveaux actifs dans le territoire en lien avec les perspectives de développement économique et l'arrivée de nouveaux établissements d'enseignement supérieur, générera de nouveaux besoins.

L'objectif du territoire est de viser un volume de construction neuve compris entre **600 et 700 logements** par an sur la durée du PLH, à localiser en fonction des besoins qui s'expriment dans les communes.
Ce volume de construction neuve tient compte des effets attendus de la politique de rénovation du parc actuel et de la résorption de la vacance qui devraient permettre de satisfaire une partie des besoins en logements. C'est bien l'addition de l'offrre de logements neufs et du parc renouvelé dans le cadre de la rénovation qui constituera l'objectif de production à atteindre dans le PLH.

Sur la ville du Havre, la construction neuve aura surtout pour objectif de satisfaire les besoins de renouvellement du parc. Elle pourra également avoir pour finalité de compléter l'offre sur des produits actuellement déficitaires et sur lesquels le territoire havrais est bien placé pour apporter des réponses tels le logement étudiant, les offres requérant la proximité des services (logements pour seniors, …)

Les cinq communes moyennes de l'agglomération (Gonfreville-l'Orcher, Harfleur, Montivilliers, Octeville-sur-Mer, Sainte-Adresse) auront un rôle d'appui important dans la mise en œuvre des objectifs de construction du PLH. Elles disposent de capacités foncières identifiées et les besoins en logement qui s'y expriment sont significatifs. Outre les besoins liés à l'accueil de nouveaux ménages, il s'agit notamment :

- Pour les communes de Gonfreville-l'Orcher, d'Harfleur et de Montivilliers, de répondre aux besoins de desserrement des ménages ;

- Pour les communes d'Octeville-sur-Mer et de Sainte-Adresse, d'anticiper l'obligation de diversification de leur parc à laquelle elles pourront être tenues par la loi SRU, si l'agglomération retrouve une situation de croissance démographique.

Les onze communes périurbaines de l'agglomération constituent les territoires privilégiés d'accueil de la construction individuelle. Elles devraient être en mesure, pendant la durée du PLH, de répondre à la demande des ménages, primo-accédants en particulier, qui pour des raisons économiques, s'installent en dehors de l'agglomération dans les communes de la deuxième couronne. Elles auront aussi à apporter des réponses aux ménages, jeunes décohabitants et personnes âgées, pour lesquelles le parc actuel, peu diversifié, n'est pas adapté.

Le contexte de faibles tensions qui caractérise la situation de l'habitat dans l'agglomération va nécessiter, pour les communes, de se **coordonner et de planifier la sortie de leurs projets** pour éviter que des concurrences ne s'instaurent entre opérations et ne conduisent à des difficultés de commercialisation ou compromettent la sortie des programmes.

Pour les assister dans la définition et le suivi de leurs projets habitat, les communes qui le souhaitent pourront bénéficier de l'appui technique de **l'équipe projet** mise en place par la CODAH au cours du précédent PLH.

Les projets de construction des communes auront à tenir compte des préconisations du SCoT en matière de **développement durable et de lutte contre l'étalement urbain**. À ce titre, ils devront privilégier le renouvellement urbain ou des localisations en proximité de l'urbanisation existante. Ils devront contribuer à la réduction des consommations foncières et prévoir le renforcement des densités.

4. FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL POUR AJUSTER, AU PLUS PRÈS, L'OFFRE AVEC LES BESOINS DES HABITANTS

L'objectif du territoire est de favoriser le parcours résidentiel et d'accroître les mutations dans le parc pour proposer des solutions d'habitat adaptées aux ménages en fonction de l'évolution de leur composition familiale, de leur âge, de leurs revenus et de leurs attentes, et ainsi mieux ajuster l'offre avec les besoins des ménages.

Dans le parc social, cet ajustement s'opère, en partie, à l'occasion des demandes de mutations exprimées par les locataires au sein du parc ; celles-ci se sont fortement accrues depuis quelques années dans le territoire, elles représentent actuellement 40 % de la demande totale.

En outre, la Loi MOLLE de 2009 a prévu des dispositions destinées à accroître la mobilité dans le parc et, par conséquent, l'offre de logements disponibles. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux personnes de plus de 65 ans pour lesquelles la sous-occupation du logement est fréquente. La rénovation et la mise à disposition de logements adaptés de taille intermédiaire à loyer équivalent peut permettre de faciliter le déménagement des personnes âgées.

Dans le parc privé, la mobilité est conditionnée à la réalisation d'opérations adaptées, en particulier dans les communes où il n'existe pas d'offre alternative. L'insertion de logements adaptés au vieillissement dans les programmes de logements neufs situés dans un environnement favorable et la construction d'opérations dédiées aux personnes âgées devrait faciliter les mutations souhaitées, sous réserve que les montants locatifs soient compatibles avec les ressources des personnes concernées.

5. ORGANISER LA MIXITÉ SOCIALE EN AGISSANT SUR LA CONSTRUCTION, LA DÉMOLITION ET LES ATTRIBUTIONS DANS LE PARC SOCIAL

Pour développer la mixité au sein de l'agglomération et favoriser la cohésion sociale, il est proposé d'agir sur plusieurs fronts : privilégier la localisation des nouveaux logements sociaux dans les quartiers et les communes où le parc social est actuellement peu présent, permettre la démolition des ensembles d'habitat social obsolètes, en particulier dans les quartiers Politique de la Ville et diversifier l'offre dans ces mêmes quartiers, mener une politique de peuplement concertée à l'échelle de l'agglomération en s'appuyant sur les outils de la Conférence Intercommunale du Logement.

Quatre communes de l'agglomération détiennent près de la totalité du parc social du territoire et certains quartiers de ces communes concentrent une majorité de logements sociaux. Par ailleurs, un certain nombre de communes ne sont pas en capacité de répondre aux besoins en logements locatifs de leurs habitants et deux communes de l'agglomération ont à anticiper une possible application, à terme, de la Loi SRU avec l'obligation d'atteindre 20 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales.

L'objectif du territoire est, en premier lieu, de s'inscrire dans les préconisations de l'Etat qui visent à ne pas accroître la construction du logement social dans les quartiers fortement pourvus en logement social, en particulier les Quartiers Politique de la Ville. Le territoire souhaite qu'il en soit de même pour les territoires de veille et les quartiers dont la part de logement social excède 40 % du parc.

La **construction du logement social** sera, par conséquent, privilégiée dans les quartiers et/ou les communes peu pourvus en logement social, dans les territoires où les besoins de diversification sont nécessaires tels les communes périurbaines, et les communes du territoire potentiellement concernées par l'article 55 de la Loi SRU.

Les opérations de rénovation urbaine menées dans le cadre de l'ANRU n'ont pas réellement permis de diversifier l'offre d'habitat de ces quartiers qui reste encore très majoritairement locative sociale. L'objectif retenu dans le cadre du PLH est de **tester la faisabilité d'insertion d'opérations de logements individuels en accession sociale/accession à coût maîtrisé dans ces quartiers**, sur des emprises à définir.

L'objectif du territoire est aussi de permettre la **démolition d'immeubles** de logement social qui, en raison de difficultés sociales récurrentes, d'un bâti obsolète et/ou affectés par une vacance structurelle ne réunissent plus les conditions requises pour y envisager une réhabilitation. L'objectif est aussi de prévoir la réhabilitation en profondeur de certains ensembles afin de leur redonner des conditions normales d'habitabilité.

Enfin, la **Conférence Intercommunale du Logement** est actuellement en cours d'élaboration dans l'agglomération. Elle devrait permettre de renforcer le partenariat en matière **d'attributions de logements sociaux**. Ses objectifs visent le rééquilibrage social du territoire, l'amélioration du parcours résidentiel des ménages en favorisant la collaboration inter-bailleurs et la cohérence entre les politiques d'État (DALO) et partenariales (PDALPD).

6. SATISFAIRE LES BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES, DES JEUNES ET DES ÉTUDIANTS, DES PUBLICS DÉFAVORISÉS

LES PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES

Le souhait de maintien à domicile est partagé par une grande majorité de personnes âgées et/ou handicapées. Cela nécessite d'adapter les logements à la perte de mobilité et d'autonomie, adaptation intérieure des logements et accessibilité à ces logements.
Les besoins d'adaptation liés au vieillissement ont commencé à se manifester, les bailleurs sociaux y sont d'ores et déjà confrontés, et ces besoins vont augmenter dans les prochaines années.

Le territoire souhaite faire de **l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap** une des priorités du PLH ; outre les réponses à apporter aux besoins actuels, l'objectif est d'anticiper leur montée en puissance au cours des prochaines années.

En complément, et afin de répondre à la diversité des besoins, l'objectif est aussi de développer une offre nouvelle en logement neuf sous deux formes :

- l'insertion **d'une part de logements adaptés** aux besoins des personnes à mobilité réduite dans certains programmes de logements neufs, en individuel mais également en collectif, situés dans des environnements favorables et disposant des services nécessaires à la vie quotidienne,

- le développement d'une **offre de logements dédiée aux personnes âgées** pour répondre aux demandes de personnes autonomes qui souhaitent bénéficier de la sécurité et parfois d'une prise en charge plus importante : les résidences autonomie, les béguinages, les résidences services privées sous réserve d'une maîtrise des coûts, peuvent représenter des réponses à ces demandes.

Le développement d'offres d'habitat adapté contribuera également à fluidifier le parcours résidentiel au sein du parc.

L'ACCÈS À L'HÉBERGEMENT ET AU LOGEMENT DES JEUNES

Les difficultés d'accès à l'hébergement et au logement des jeunes sont souvent liées à une insuffisance et à une irrégularité de leurs ressources face à une offre d'habitat dont les coûts restent élevés. Certains jeunes cumulent, en outre, des difficultés de santé, d'addictions et de comportements et une absence de soutien familial qui rendent encore plus problématique leur insertion professionnelle et leur accès à l'hébergement ou au logement. La Garantie Jeunes offre une opportunité d'insertion et une garantie de ressources toutefois limitée dans le temps.

Pour faciliter l'accès à l'hébergement ou au logement des publics jeunes, l'objectif est à la fois de mieux faire connaître les offres disponibles en structures collectives et de favoriser le développement des dispositifs d'intermédiation locative pour les jeunes proches de l'autonomie vis-à-vis du logement. Les acteurs locaux en charge de l'accueil et de l'hébergement seront à mobiliser pour que, collectivement, des solutions d'hébergement ou de logement puissent être proposées à ces jeunes.

Pour les jeunes décohabitants des communes périurbaines, l'objectif est de pouvoir leur offrir la possibilité de rester dans leur commune d'origine en diversifiant le parc par du logement locatif, social ou privé.

LES ÉTUDIANTS

Le territoire dispose actuellement d'une offre à destination des **étudiants** à hauteur de 10 % des effectifs, objectif qui avait été fixé dans le PLH 2010/2015 pour répondre aux besoins.

L'accroissement du nombre d'étudiants dans l'agglomération (14 200 attendus en 2019 contre près de 12 000 aujourd'hui), l'arrivée potentielle de nouveaux établissements d'enseignement supérieur conduisent à réviser les besoins à la hausse. A l'horizon 2018, ces nouveaux besoins ont été estimés à environ 500 nouveaux logements.

Au-delà des réponses à apporter aux besoins quantitatifs, l'objectif du territoire est d'offrir du logement de qualité, diversifié pour répondre aux attentes et d'expérimenter un produit innovant, marquant pour le futur campus et l'agglomération.

LES BESOINS D'HÉBERGEMENT TEMPORAIRE ET D'URGENCE

Le diagnostic à 360° réalisé par l'État avait pour finalité d'identifier la nature de l'occupation des places d'hébergement dans les différentes structures et les problématiques des publics accueillis pour formuler des préconisations en matière d'adaptation de l'offre aux besoins de ces publics.

Face au constat de précarité croissante des publics qui explique, en partie, les difficultés liées au manque de fluidité dans les dispositifs, le territoire souhaite que :

- des **réponses satisfaisantes soient apportées aux problématiques locales** : besoin en places de CHRS, pour handicapés psychiques, en appartements thérapeutiques et en structures médico-sociales, besoin de développer les dispositifs d'intermédiation locative.

- qu'un **suivi de la mise en location des nouvelles résidences sociales** soit prévu pour s'assurer que cette nouvelle offre constitue une réponse adaptée aux besoins des publics pressentis pour les occuper.

LES PUBLICS DÉFAVORISÉS RELEVANT DU PDALPD

Dans le cadre de la territorialisation proposée aux EPCI délégataires des aides à la pierre, la CODAH a souhaité s'impliquer en asssurant la mise en oeuvre du Comité Local Accès et du Comité Local Habitat Indigne.

Dans le cadre de la réécriture du nouveau PDALPD, le territoire souhaite que la **territorialisation des Comités Local Accès et Habitat Indigne soit reconduite** et que la CODAH continue d'en assurer le pilotage.

LES GENS DU VOYAGE

En nombre de places d'aires permanentes d'accueil des Gens du Voyage, le territoire de l'agglomération s'est mis en conformité avec les préconisations du Schéma Départemental.

L'objectif est désormais d'identifier les **volontés de sédentarisation de certaines familles** et d'apporter des réponses à leurs attentes. Un diagnostic/action, mené en partenariat avec l'État et le Département, va débuter prochainement.

3ème PARTIE

LE PROGRAMME D'ACTIONS

ACTION N° 1
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER PERRET

Objectifs et description de l'action

Constitué de plus de 10 000 logements, le parc de la reconstruction Perret perd progressivement de son attractivité faute, pour un certain nombre de logements, de s'être modernisé et adapté à l'évolution des attentes des ménages. L'absence d'équipement en ascenseur d'un certain nombre d'immeubles constitue, à ce titre, une difficulté. Depuis quelques années, la vacance y augmente et ce quartier figure juste derrière les quartiers anciens pour la part de logements vacants, proche de 9 %.
L'objectif est de mener une intervention d'envergure sur ce parc qui porte sur la rénovation, l'adaptation et l'accessibilité des logements, et vise la performance énergétique.

L'action consistera :

- En 2016, à tester l'opérationnalité de la rénovation aux plans technique et financier, sur la base de quelques immeubles choisis en fonction de leurs caractéristiques bâties et de leur état immobilier.
- Mobiliser les syndics de copropriétés sur leur connaissance du bâti, les problématiques des copropriétés et l'identification de secteurs d'intervention prioritaires.
- Définir des bouquets de travaux en fonction des typologies de logements repérées.

À partir de 2017 :

- Accompagner les maîtres d'ouvrage dans la définition et la mise en œuvre des travaux.

Pilotage de l'action	Direction Habitat CODAH
Partenaires de l'action	CODAH Service Urbanisme ville du Havre État/ADEME ANAH Caisse des Dépôts et Consignations
Budget et calendrier	Budget CODAH pour la durée du PLH : 2 000 000 € 2016 : Lancement d'une étude technique et financière sur immeubles test : 50 000 € A partir de 2017, aide aux travaux de rénovation : ■ Objectif sur 6 ans : 500 logements - 1 950 000 €. ■ Aide plafonnée à 5 000 € dont 250 logements à 5 000 € et 250 logements à 3 000 € pour les ménages bénéficiant d'une aide de l'ANAH.
Secteur géographique	Périmètre de l'AVAP
Indicateurs de suivi	Nombre de logements aidés

ACTION N° 2.1
REVITALISER LES PARCS DE LOGEMENTS ANCIENS

SOUTENIR LES TRAVAUX EN ACCESSION DANS LES PARCS ANCIENS DES CENTRES-VILLES ET DES CENTRES-BOURGS

Objectifs et description de l'action

Afin d'accompagner la politique de rénovation des parcs anciens collectifs de centres-villes et de centres-bourgs et lutter contre la vacance, une prime équivalente à 30 % du montant des travaux dans la limite de 5 000 € par logement pourra être accordée aux ménages qui feront l'acquisition d'un logement dans le parc ancien. Dans un premier temps, il est retenu de subventionner 150 à 200 logements pour six ans et de réévaluer le besoin en fonction des résultats obtenus.

Les modalités d'attribution de l'aide seront les suivantes :

- Réaliser une acquisition au titre de la résidence principale,
- Réaliser une part de travaux correspondant à 15 % minimum du montant de l'acquisition,
- Plafonner le montant de l'acquisition à 1 800 €/m² et jusqu'à 200 000 € maximum (logements de 100 m² environ ou moins).

Pilotage de l'action	Communes État CODAH Direction Habitat
Partenaires de l'action	ANAH Agences immobilières Caisse des Dépôts et Consignations
Budget	Budget CODAH pour la durée du PLH : 1 000 000 €
Secteur géographique	Centres-villes et centres-bourgs des communes de l'agglomération sur la base de périmètres cartographiés à définir avec les communes
Indicateurs de suivi	Nombre de logements financés

ACTION N° 2.2

REVITALISER LES PARCS DE LOGEMENTS ANCIENS

RÉHABILITATION ET REVITALISATION DU PARC PRIVÉ ANCIEN DÉGRADÉ DANS LES CENTRES-VILLES ET LES CENTRES-BOURGS

Objectifs et description de l'action
Apporter un soutien technique aux communes dans leurs projets de rénovation d'immeubles et d'îlots bâtis, anciens dégradés. L'action portera sur : ■ Dans un premier temps, une estimation du potentiel de logements concernés, de la nature des interventions nécessaires et, le cas échéant, des modalités à engager : • pour le montage d'un dispositif de réhabilitation (OPAH RU, …), • pour la réalisation d'études de restructuration urbaine. ■ Dans un deuxième temps, la CODAH pourrait soutenir les communes en participant au financement des dispositifs de résorption de l'habitat insalubre (FPRH, RHI, THIRORI, …).

Pilotage de l'action	Communes État CODAH Direction Habitat
Partenaires de l'action	CODAH ANAH EPF de Normandie Caisse des Dépôts et Consignations
Budget et calendrier	Budget CODAH pour la durée du PLH : 1 900 000 € pour participation aux déficits fonciers d'opérations dont : ■ participation au déficit foncier du PNRQAD : 700 000 €, ■ participation aux déficits fonciers des opérations financées avec FPRH, RHI, THIRORI : 1 200 000 €.
Secteur géographique	Centres-villes et centre-bourgs des communes de l'agglomération sur la base de périmètres cartographiés à définir avec les communes.
Indicateurs de suivi	Nombre de logements aidés par dispositif retenu.

ACTION N° 2.3

REVITALISER LES PARCS DE LOGEMENTS ANCIENS

POURSUIVRE L'OBJECTIF D'ÉRADICATION DE L'HABITAT INDIGNE ET MAINTENIR LA COORDINATION DES ACTEURS

Objectifs et description de l'action

La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu national mais aussi local. Parmi les logements privés identifiés comme potentiellement indignes occupés par des ménages à faibles ressources, les logements les plus inconfortables « médiocres et vétustes » représentent un peu moins de 500 logements ; le noyau dur cumulant vétusté et occupation très sociale est d'environ 175 logements.

Les objectifs en matière de traitement de l'habitat indigne sont les suivants :

- Poursuivre l'action du Comité Local Habitat Indigne mis en place en 2009 et favoriser la coordination des actions de l'ensemble des acteurs concernés.
- Mettre en œuvre un plan de sensibilisation auprès des acteurs de terrain (services à domicile, assistantes sociales, ….) et des communes pour l'identification et le repérage des situations d'habitat indigne et non décent.
- S'appuyer sur les dispositifs en cours pour agir contre le mal logement (PDALPD, OPAH RU, Mission Rénovation).
- Développer l'observatoire du logement indigne mis en place dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et l'ANAH.
- Développer la consignation des aides au logement en cas de non décence, en partenariat avec la CAF.
- Renforcer le plan de prévention de la dégradation dans les copropriétés sur la base des outils opérationnels (POPAC).

Pilotage de l'action	CODAH État/DDCS Département/PDALPD
Partenaires de l'action	CAF ANAH
Budget et calendrier	6 années du PLH
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	Nombre de logements indignes traités Rapport d'activité du CLHI

ACTION N° 3

AIDER LES PROPRIÉTAIRES POUR LE FINANCEMENT DE LEURS TRAVAUX DE RÉHABILITATION

Objectifs et description de l'action

Cette action s'inscrit dans la continuité de la réhabilitation menée par la CODAH avec l'aide de l'ANAH ; elle s'appuie sur les priorités d'intervention de l'ANAH : la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, la lutte contre la précarité énergétique, la prévention et le traitement des copropriétés, l'adaptation du logement à la perte d'autonomie due à l'âge et au handicap.

L'objectif est d'accentuer l'effort de réhabilitation pour parvenir à traiter le parc dégradé estimé, sur la base du parc privé potentiellement indigne, à 3 600 logements dans l'agglomération et à un peu moins de 2 000 logements sur la base des catégories 7 et 8 du classement cadastral. En outre, l'étude de la DREAL a identifié 285 copropriétés potentiellement fragiles dans le territoire.

1 000 logements ont été réhabilités entre 2010 et 2015, l'objectif est d'atteindre **1 200 logements réhabilités sur la durée du PLH**. Pour y parvenir, il est retenu :

- de maintenir les opérateurs existants et notamment la Mission Rénovation de la CODAH,
- de s'appuyer sur l'OPAH RU en cours dans le centre ancien de la ville du Havre et d'autres dispositifs qui pourront être initiés au cours du PLH,
- de maintenir les aides de la CODAH qui viennent abonder celles de l'ANAH et du Département,
- de mettre en place des POPAC (Programmes Opérationnels Préventifs d'Accompagnement des Copropriétés) destinés à apporter un soutien technique et logistique aux copropriétés fragiles,
- de poursuivre l'accompagnement du PNRQAD de la ville du Havre,
- de poursuivre l'accompagnement des dispositifs de résorption de l'habitat insalubre (FPRH, RHI, THIRORI).

Pilotage de l'action	Communes/CODAH Direction Habitat
Partenaires de l'action	Service Urbanisme de la ville du Havre ANAH Département Caisse des Dépôts et Consignations
Budget	Budget CODAH pour la durée du PLH : 4 000 000 € dont : ■ Aides aux travaux : 3 700 000 €. ■ Budget POPAC : 300 000 €.
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	Nombre de logements aidés par commune et par dispositif

ACTION N° 4

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : DÉVELOPPER LA DEMANDE ET STRUCTURER L'OFFRE

Objectifs et description de l'action
L'objectif de massification de la rénovation énergétique dans le territoire (il est prévu d'atteindre 10 000 logements rénovés à l'horizon 2020) impose d'agir simultanément sur la demande des ménages et de mobiliser les acteurs, techniques et financiers ; il s'agit de : ■ Faciliter et susciter la réalisation de travaux de rénovation énergétique auprès des particuliers. ■ Accompagner les propriétaires privés dans leur projet de travaux de rénovation énergétique en habitat collectif (accompagnement technique et financier) et individuel (coup de pouce financier / aides existantes et accompagnement technique plus léger). ■ Accompagner les bailleurs sociaux dans leur plan patrimonial de rénovation énergétique. ■ Fédérer les acteurs locaux de la rénovation (BTP et secteur bancaire) autour de la thématique de l'efficacité énergétique. ■ Promouvoir les opérations exemplaires en matière d'efficacité énergétique.

Pilotage de l'action	L'objectif consistera à : ■ Soutenir les équipes opérationnelles, Mission Rénovation et OPAH RU sur le centre ancien et les quartiers Sud du Havre, dans la mise en œuvre du Programme Habiter Mieux. ■ Mobiliser les dispositifs de l'ADEME Territoire à Energie Positive et pour la Croissance Verte (TEPCV). ■ Mobiliser les fonds FEDER pour appuyer les réhabilitations de haute performance énergétique de logements collectifs publics et privés (copropriétés, bailleurs sociaux). ■ Poursuivre le programme expérimental Coach copro, développé par l'ADEME. ■ Assister les communes pour la définition d'un plan d'action en faveur de la rénovation énergétique de l'habitat ancien privé. ■ Renouvellement de la Mission Rénovation pour une durée de 3 ans. ■ Poursuite de l'OPAH RU des quartiers Sud jusqu'à fin 2016.
Budget	Budget CODAH pour la durée du PLH : 3 700 000 € ■ Soutien aux travaux dans les logements individuels : 1 000 € par logement. ■ Soutien aux travaux dans les logements collectifs : 5 000 € par logement.
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	Nombre de logements aidés selon les dispositifs Montant global des travaux engagés par les ménages

ACTION N° 5

METTRE EN PLACE LA PLATEFORME DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Objectifs et description de l'action

Les plateformes de la rénovation énergétique ont une mission d'accueil, d'information et de conseil du particulier. Elles lui fournissent les informations techniques, financières, fiscales et réglementaires nécessaires à son projet de rénovation. Elles peuvent aussi mobiliser les professionnels et le secteur bancaire et animer un réseau d'acteurs locaux, mettre en place des actions facilitant la montée en compétence des professionnels du BTP notamment. La plateforme se présentera comme l'interlocuteur unique pour les aides publiques à la rénovation énergétique de l'habitat.

La mise en place de la plateforme de la rénovation énergétique dans le territoire a deux finalités : améliorer la coordination des acteurs en termes de conseil, de travaux et de financements à mobiliser ; assurer un suivi des rénovations et simplifier la rénovation pour les particuliers.

Pilotage de l'action	CODAH
Partenaires de l'action	ADEME ANAH Région Bailleurs sociaux Administrateurs de biens Fédération du BTP
Budget et calendrier	-
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	Nombre de dossiers financés en logement individuel et collectif

ACTION N° 6

ACCOMPAGNER LES BAILLEURS SOCIAUX DANS LA RÉHABILITATION DU PARC SOCIAL

Objectifs et description de l'action

L'objectif retenu par le territoire sur la durée du PLH est de donner la priorité à la réhabilitation et à l'adaptation du parc social pour qu'il soit en capacité de répondre aux attentes des ménages, en particulier les locataires vieillissants et à mobilité réduite afin de leur permettre de se maintenir dans le logement actuel.

Le recensement des besoins de réhabilitation mené par l'USH auprès des bailleurs sociaux a permis de dénombrer un volume de 11 183 logements nécessitant une intervention en termes de confort, de rénovation thermique ou les deux conjugués. L'objectif des bailleurs est d'avoir réalisé la rénovation des 11 183 logements à l'horizon 2021. Parmi ces logements, près de 3 543 sont classés en étiquettes E et F, 6 061 logements en étiquette D et 947 logements en étiquette C.

Le territoire accompagnera les bailleurs sociaux dans leur objectif de rénovation dans le cadre de **conventions d'objectifs**. Ces conventions s'appuieront sur les PPI votés des bailleurs afin de les accompagner à dépasser leurs objectifs initiaux aux plans quantitatif et/ou qualitatif. Il s'agira :

- d'identifier leurs priorités d'intervention prévues dans le cadre de leur plan pluriannuel d'investissement,
- de cibler les programmes répondant aux objectifs du PLH, notamment en termes de rénovation énergétique, d'adaptation au vieillissement, de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs.

Sur ces bases, la CODAH pourra finaliser une convention avec chaque bailleur sur une programmation pluriannuelle de réhabilitation et une contribution financière de la CODAH à hauteur des engagements tenus.
L'objectif retenu est d'aider au financement de l'amélioration d'environ 2 000 logements sur 6 ans.

Pilotage de l'action	Communes Bailleurs sociaux CODAH
Partenaires de l'action	Caisse des Dépôts et Consignations
Budget et calendrier	Budget CODAH pour la durée du PLH : 3 700 000 € Calendrier : clause de renégociation avec les bailleurs
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	Nombre de logements aidés

ACTION N° 7

VISER UN VOLUME DE CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 600 ET 700 LOGEMENTS PAR AN

Objectifs et description de l'action

L'objectif, en matière de construction neuve, conformément aux orientations du SCoT en cours de révision, est de répondre aux besoins qui s'expriment dans le territoire. A l'échelle de l'agglomération, ceux-ci sont essentiellement fondés sur les besoins de desserrement des ménages et de renouvellement du parc. Il convient aussi d'anticiper les réponses à apporter aux nouveaux habitants à accueillir dans le territoire en lien avec la stratégie de développement économique.
En outre, le volume de construction tient compte des effets attendus de la politique de rénovation du parc actuel et de la résorption de la vacance qui permettront de satisfaire une partie des besoins en logements.

La répartition de la construction est la suivante :

- Pour **la ville du Havre**, un volume d'environ 1 800 logements à construire sur la durée du PLH ; l'impact de la rénovation sur les besoins devant être significatif pour le territoire havrais, principal concerné.
- Pour les **communes moyennes de l'agglomération**, un objectif de près de 1 700 logements qui devrait permettre, outre de satisfaire les volontés communales de développement, de répondre aux besoins de desserrement des ménages en place et aux nouveaux besoins qui s'expriment dans ces communes.
- Pour les **communes périurbaines**, un objectif de 570 logements pour, au-delà des besoins communaux, apporter des réponses aux ménages candidats à l'accession à la propriété qui s'installent en dehors de l'agglomération, dans les communes de la deuxième couronne. Pour certaines communes (Cauville sur Mer, Fontenay, Gainneville, Rogerville, Saint-Martin du Manoir...), les volumes de construction tiennent compte des programmes de construction d'ores et déjà en cours, ou lancés.

Pilotage de l'action	Communes CODAH Direction Habitat
Partenaires de l'action	Bailleurs sociaux Promoteurs privés
Budget et calendrier	6 années du PLH
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	Bilan annuel de la construction

Répartition indicative des volumes de construction par commune

Communes	Volume de construction 2016/2021	Moyenne annuelle
Le Havre*	**1 800**	**300**
Pôles urbains*	**1 680**	**280**
Gonfreville l'Orcher	300	50
Harfleur	300	50
Montivilliers	600	100
Octeville sur Mer	240	40
Sainte-Adresse	240	40
Pôles de service*	**162**	**27**
Epouville	36	6
Fontaine la Mallet	54	9
Gainneville	72	12
Pôles de proximité*	**408**	**68**
Cauville sur Mer	36	6
Fontenay	150	25
Manéglise	36	6
Mannevillette	30	5
Notre Dame du Bec	12	2
Rogerville	48	8
Rolleville	36	6
Saint-Martin du Manoir	60	10
TOTAL CODAH	**4 050**	**675**

* Le classement des communes résulte du PADD du SCoT Le Havre Pointe de Caux Estuaire : structuration de l'offre urbaine autour de polarités hiérarchisées et complémentaires :
- Le Havre : centralité urbaine majeure, coeur de l'agglomération et du territoire du SCoT
- Pôles urbains : centralités de vie urbaine des grandes communes limitrophes du Havre à consolider (commerces/services)
- Pôles de services périphériques : communes remplissant un rôle majeur dans l'équilibre territorial à l'interface de la ville centre et des zones périurbaines et rurales
- Pôles de proximité : petites communes du territoire

ACTION N° 8

PRODUIRE LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL EN FONCTION DES BESOINS DIFFÉRENCIÉS DES COMMUNES

Objectifs et description de l'action

L'objectif du territoire est de répondre aux besoins différenciés en logements sociaux qui s'expriment dans les communes de l'agglomération.

Sur la ville du Havre, les besoins relèvent essentiellement du renouvellement du parc pour maintenir son attractivité auprès des ménages et prévenir les risques de vacance face à une demande moins soutenue qu'auparavant.
La part de logement social à réaliser au cours du PLH a été fixée à **25 % de la production totale** de logement neuf (le parc de logements sociaux représente actuellement 32 % de l'ensemble des logements). Une partie de cette production nouvelle sera affectée à la reconstitution de l'offre liée aux démolitions d'immeubles obsolètes (200 démolitions sont envisagées).

Dans les communes de **Gonfreville l'Orcher et d'Harfleur** fortement dotées en parc locatif social, les besoins de desserrement des ménages sont élevés et la pression sur le parc social reste forte. En outre, les ménages, attachés à leur commune, expriment le souhait de s'y fixer. L'objectif retenu pour ces communes est d'y réaliser **40 % maximum de logements sociaux dans la production nouvelle**.

Pour leur part, **Sainte-Adresse et Octeville-sur-Mer** ont à anticiper l'application de l'article 55 de la Loi SRU qui imposerait à ces communes d'atteindre 20 % de logements locatifs sociaux dans leur parc de résidences principales si l'agglomération retrouvait une situation de croissance démographique. L'objectif est que le logement social représente **au moins 30 % de la construction neuve** de ces communes pour combler progressivement le déficit tout en conservant une diversité de l'offre nouvelle.

Pour la commune de **Montivilliers**, l'équilibre dans le parc actuel entre logement social et logement privé a été maintenu pour la construction neuve avec une **part de 25 % a minima de logements sociaux** dans la construction.

Les **communes périurbaines** de l'agglomération ont à poursuivre la diversification de leur parc afin de pouvoir répondre aux attentes de leurs habitants, jeunes décohabitants et personnes âgées, pour lesquels l'offre d'habitat actuelle en accession à la propriété n'est pas ou plus adaptée. Cette diversification de l'offre par le logement locatif permet également d'assurer une répartition plus équilibrée du logement social entre les communes de l'agglomération. Pour assurer cette diversification du parc et répondre aux besoins communaux, **la part de logement social a été fixée à 20 % de la construction** en visant notamment les projets d'aménagement.

Pour favoriser la mixité sociale et permettre un rééquilibrage du parc social au sein du territoire, les logements à construire devront **privilégier les quartiers peu pourvus en logement social** : Les quartiers politique de la ville et les périmètres de 300 m autour, les territoires de veille et les quartiers détenant plus de 40 % de logements sociaux dans leur parc ne devront pas accueillir de nouveaux logements sociaux (Cf. cartes ci-après).

La CODAH apportera un soutien financier à la production du logement social, à hauteur de 4 000 € par logement :

- Aux logements sociaux produits dans les communes et quartiers peu pourvus en logements sociaux afin de favoriser la mixité sociale dont, en particulier, les communes d'Octeville-sur-Mer et de Sainte-Adresse qui pourraient, à terme, être soumises à l'article 55 de la Loi SRU.

Ces territoires, qui excluent les quartiers prioritaires et les périmètres de 300 m autour, les territoires de veille et les quartiers où le parc social représente, d'ores et déjà, au moins 40 % du parc total, sont définis par les cartes jointes. En outre, la CODAH apportera sa garantie aux emprunts qui seront contractés par les bailleurs sociaux. Les bailleurs sociaux ne devront pas être rattachés à une collectivité, exception faite de la CODAH.

Pilotage de l'action	CODAH / Bailleurs sociaux
Partenaires de l'action	
Budget	Budget CODAH pour la durée du PLH : 2 400 000 €
Secteur géographique	L'ensemble des communes de l'agglomération hors des quartiers prioritaires et périmètres de 300 m, des territoires de veille et des communes et quartiers comportant plus de 40 % de logements sociaux dans leur parc total.
Indicateurs de suivi	Nombre de logements financés

Répartition indicative de la part de logement locatif social dans la construction neuve

Communes	Volume de construction 2016/2021	Nombre de logements sociaux	% logements sociaux
Le Havre	**1 800**	**450**	**25**
Communes moyennes	**1 680**	**535**	**32**
Gonfreville l'Orcher	300	40 %	
Harfleur	300	40 %	
Montivilliers	600	25 %	
Octeville sur Mer	240	30 %	
Sainte-Adresse	240	30 %	
Communes périurbaines	**570**	**115**	**20**
Cauville sur Mer	36		
Epouville	36		
Fontaine la Mallet	54		
Fontenay	150		
Gainneville	72		
Manéglise	36		
Mannevillette	30		
Notre Dame du Bec	12		
Rogerville	48		
Rolleville	36		
Saint-Martin du Manoir	60		
TOTAL CODAH	**4 050**	**1 100**	**27**

En application du IV de l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est attendu que les objectifs de production de logements sociaux soient déclinés par typologie : PLUS, PLAI, PLS.

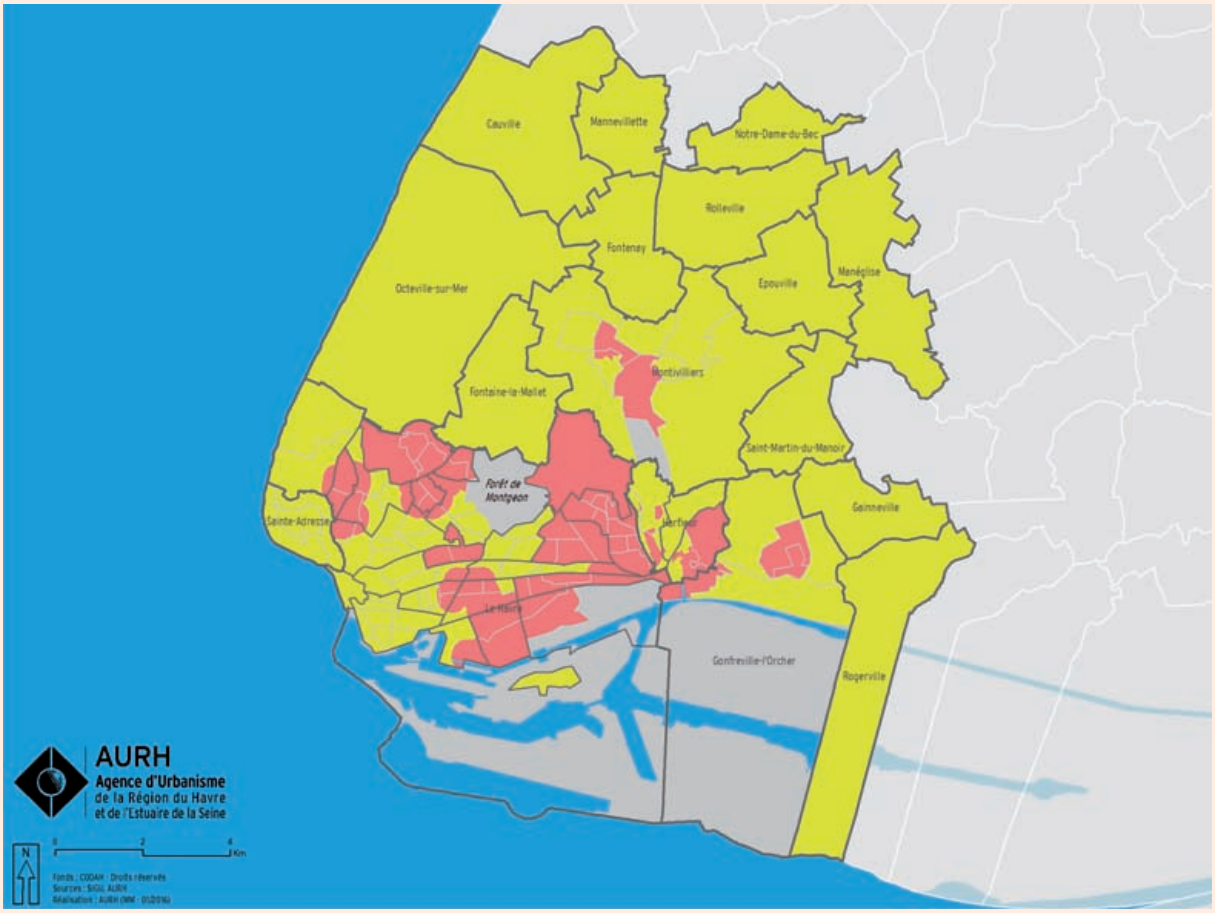
Répartion des objectifs de construction de logements sociaux dans la CODAH pour la période 2016-2021

	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL
%	64 %	16 %	20 %	100 %
Nombre de logements	**704**	**176**	**220**	**1 100**

Conformément à la demande de l'Etat, les 176 PLAI indiqués dans le tableau ci-dessus correspondent à 20 % de l'enveloppe PLUS/PLAI de 880 logements.

Territoires de préconisation pour la construction du logement social - Synthèse

PLH CODAH 2016-2021



Secteurs

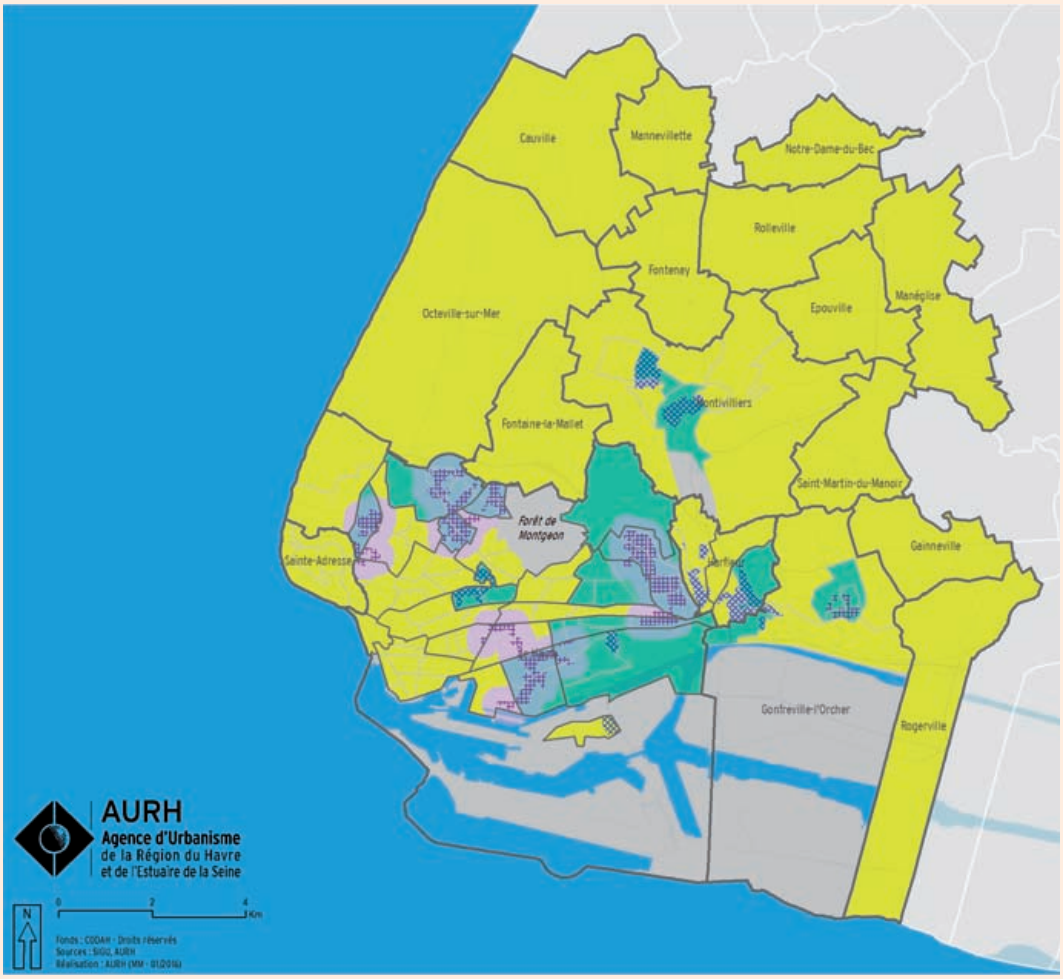
- Secteurs non préconisés
- Secteurs préconisés

Éléments de contexte

- IRIS
- Quartier Ville du Havre
- Zones d'activités/ Espaces naturels
- Limites communales
- Communes en dehors de la CODAH

Territoires de préconisation pour la construction du logement locatif social - synthèse

PLH - CODAH, 2016-2021



Secteurs à forte densité de logement social

- Quartiers ou IRIS avec +40% de logement social
- TVA : Territoire de Veille Active
- Quartiers Politique de la Ville
- QPV Périmètre de 300m

Éléments de contexte

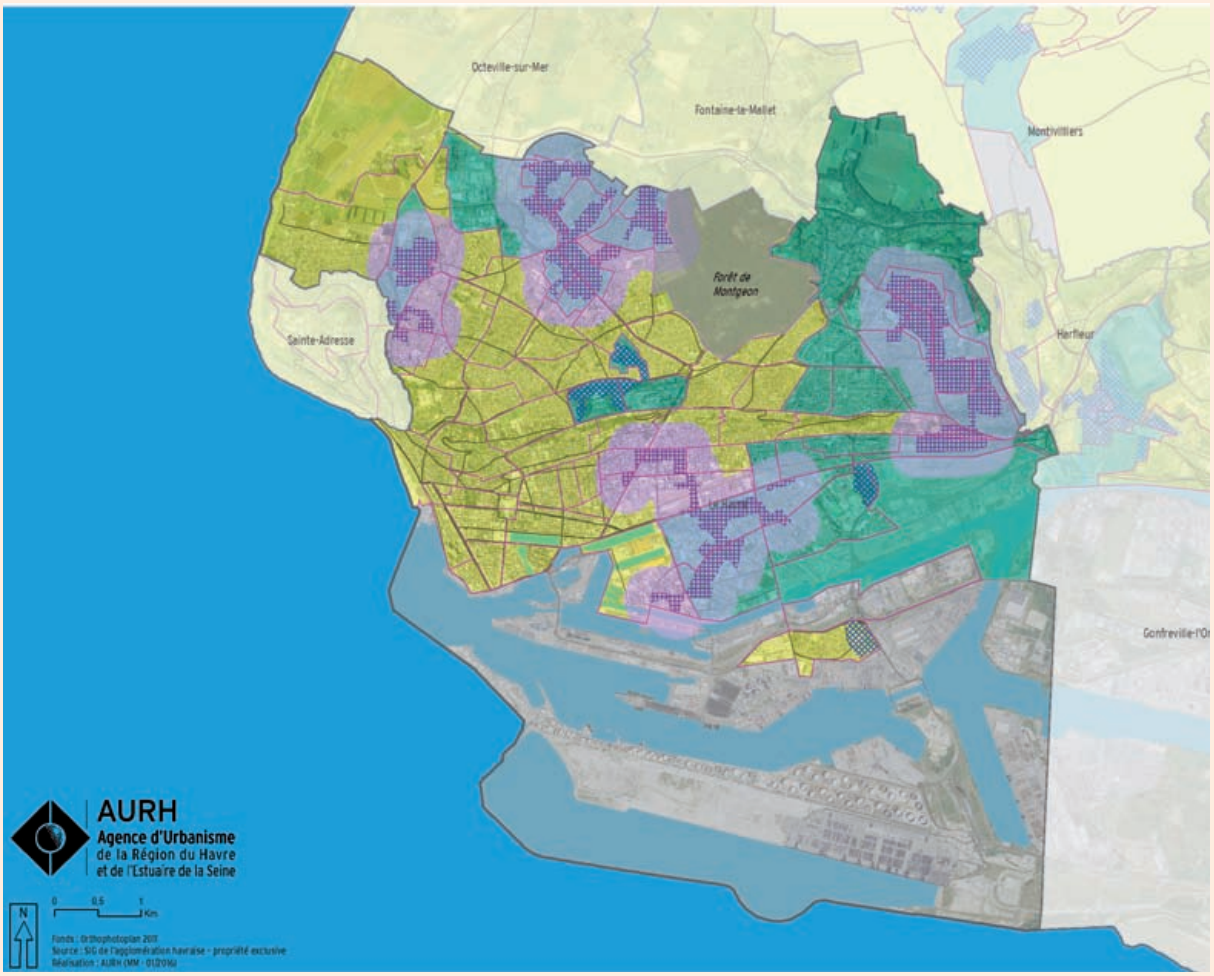
- IRIS
- Quartier Ville du Havre
- Limites communales
- Zones d'activités/ Espaces naturels
- Communes en dehors de la CODAH

Secteurs préconisés pour construire du logement social

- Secteurs peu pourvus en logement social

Secteurs où la CODAH apporterait un soutien financier à la construction du logement social

PLH - CODAH, 2016-2021 - Commune du Havre



Secteurs à forte densité de logement social

- Quartiers ou IRIS avec +40% de logement social
- TVA : Territoire de Veille Active
- Quartiers Politique de la Ville
- QPV Périmètre de 300m

Éléments de contexte

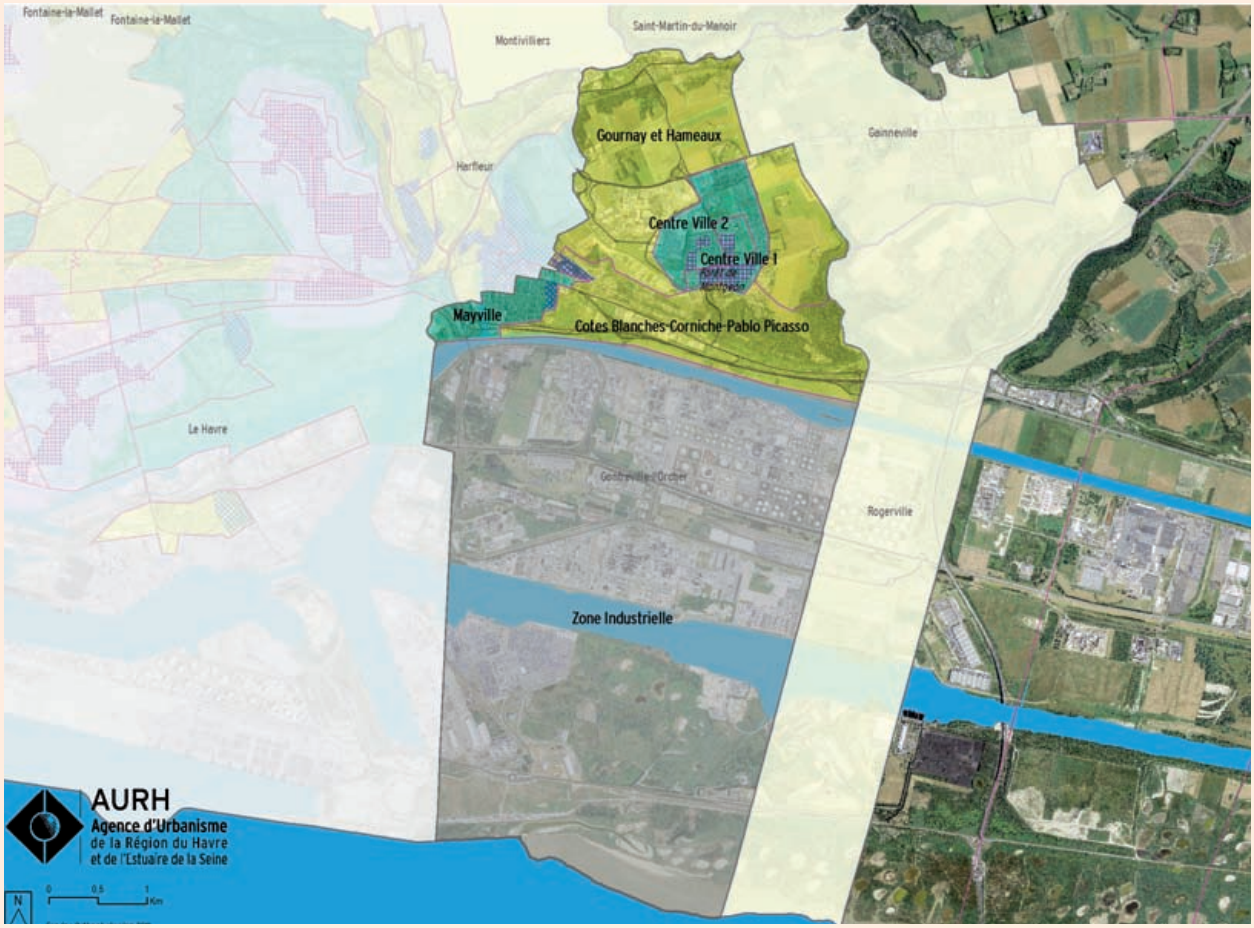
- IRIS
- Limites communales
- Zones d'activités/ Espaces naturels

Secteurs préconisés pour construire du logement social

- Secteurs peu pourvus en logement social

Secteurs où la CODAH apporterait un soutien financier à la construction du logement social

PLH - CODAH, 2016-2021 - Commune de Gonfreville-l'Orcher



Secteurs à forte densité de logement social

- Quartiers ou IRIS avec +40% de logement social
- TVA : Territoire de Veille Active
- Quartiers Politique de la Ville
- QPV Périmètre de 300m

Secteurs préconisés pour construire du logement social

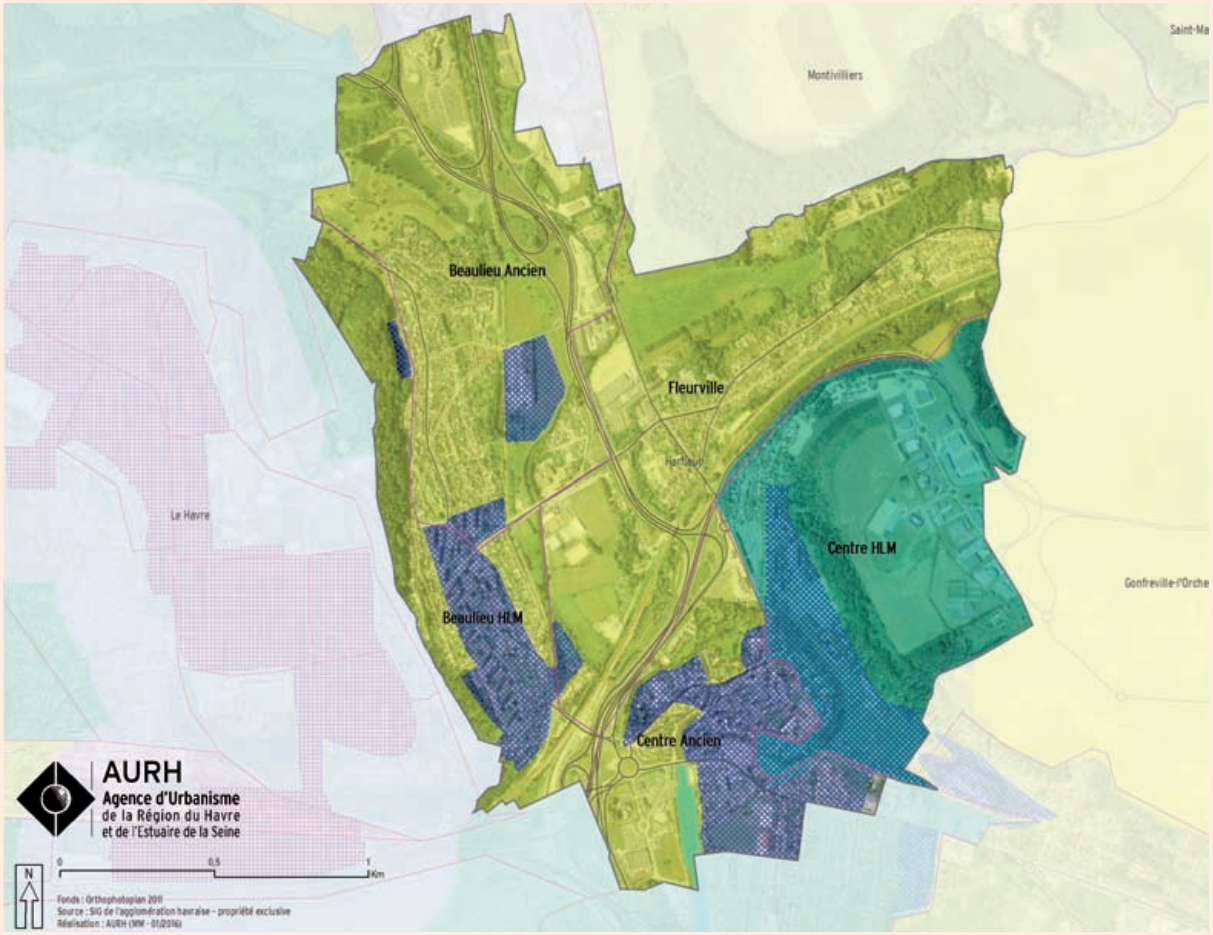
- Secteurs peu pourvus en logement social

Éléments de contexte

- IRIS
- Limites communales
- Zones d'activités/ Espaces naturels

Secteurs où la CODAH apporterait un soutien financier à la construction du logement social

PLH - CODAH, 2016-2021 - Commune d'Harfleur



Secteurs à forte densité de logement social

- Quartiers ou IRIS avec +40% de logement social
- TVA : Territoire de Veille Active
- Quartiers Politique de la Ville
- QPV Périmètre de 300m

Éléments de contexte

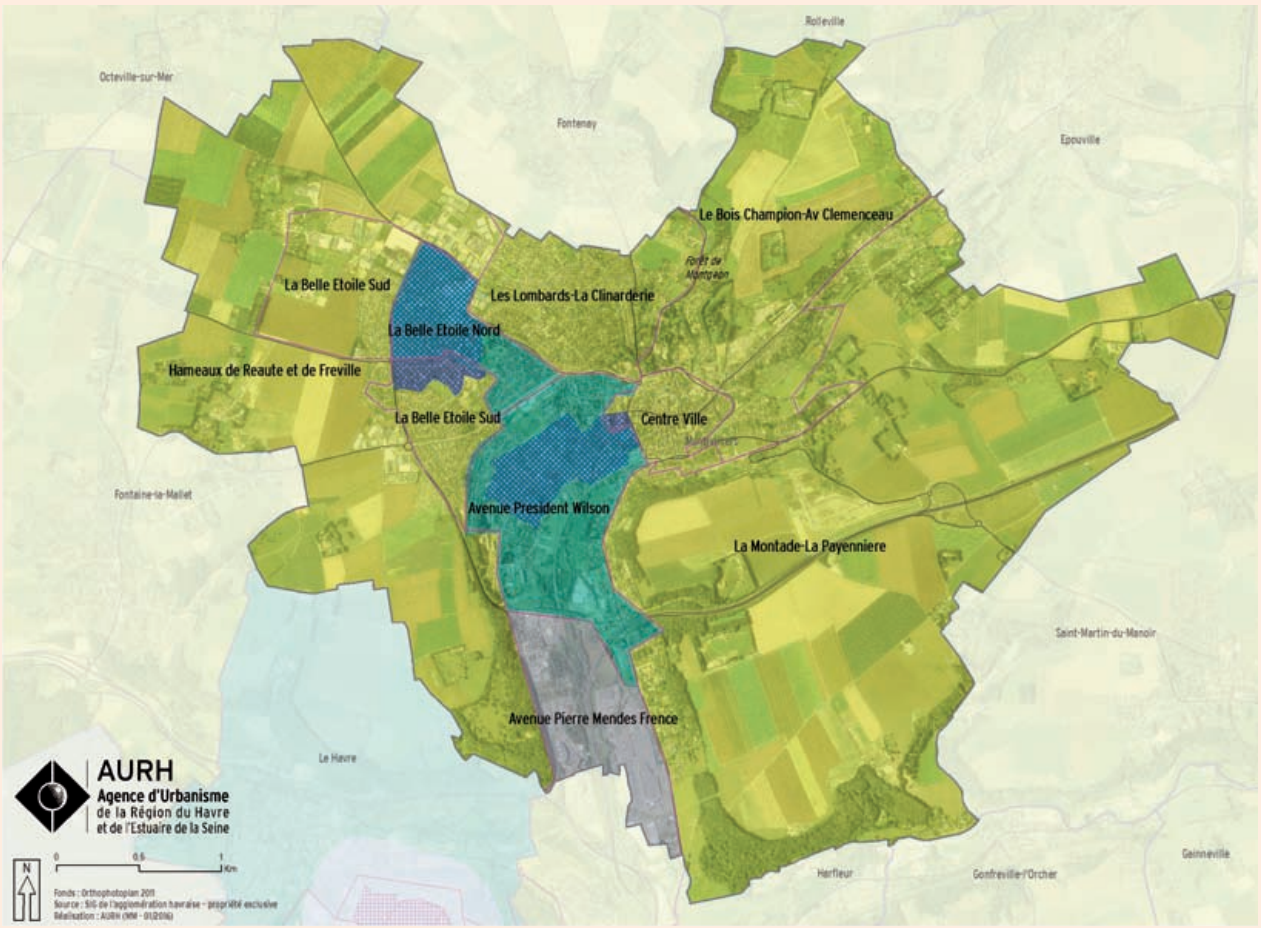
- IRIS
- Limites communales
- Zones d'activités/ Espaces naturels

Secteurs préconisés pour construire du logement social

- Secteurs peu pourvus en logement social

Secteurs où la CODAH apporterait un soutien financier à la construction du logement social

PLH - CODAH, 2016-2021 - Commune de Montivilliers



Secteurs à forte densité de logement social

- Quartiers ou IRIS avec +40% de logement social
- TVA : Territoire de Veille Active
- Quartiers Politique de la Ville
- QPV Périmètre de 300m

Secteurs préconisés pour construire du logement social

- Secteurs peu pourvus en logement social

Éléments de contexte

- IRIS
- Limites communales
- Zones d'activités/ Espaces naturels

ACTION N° 9

POURSUIVRE LE PROGRAMME D'ACTION FONCIÈRE COMMUNAUTAIRE

Objectifs et description de l'action

12 communes sont actuellement inscrites dans le PAF communautaire représentant un potentiel de production d'environ 2 500 logements dans une trentaine d'opérations.

Pour le PLH 2016/2021, la CODAH :

- **Poursuivra la mobilisation des communes afin de recenser l'offre foncière au regard des projets à mettre en œuvre :**

Au plan quantitatif : il est prévu de produire environ 4 000 logements neufs à l'horizon 2021.
En termes d'adéquation avec les objectifs de la politique locale de l'habitat : les communes bénéficieront du portage dans le cadre du PAF et s'inscriront dans la stratégie de coordination et de planification des projets.

- **Continuera d'assurer le financement des frais de portage et d'assurances pour le compte des communes.**

Le Fonds de Minoration Foncière résultant d'un partenariat entre l'EPF de Normandie et la collectivité permet d'abaisser le prix de revient du foncier porté par l'EPF en vue de la réalisation d'opérations de logement social de 30 % au moment de sa vente à la collectivité ou à un opérateur de logement social. L'EPF de Normandie prend en charge 20 % du prix de revient du foncier ; la CODAH s'engageant à hauteur de 10 %. Le dispositif sera poursuivi pour la durée du PLH.

Pilotage de l'action	CODAH EPF de Normandie
Budget	Budget CODAH pour la durée du PLH : ■ Frais de portage et d'assurances : 900 000 €. ■ Contribution CODAH au Fonds de Minoration Foncière : 300 000 €.
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	Nombre de communes inscrites dans le PAF Nombre d'opérations et de logements concernés

ACTION N° 10

SOUTENIR LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT DES COMMUNES MOYENNES ET PÉRIURBAINES

Objectifs et description de l'action

Le territoire souhaite, dans le cadre du PLH, pouvoir mieux répondre aux besoins des habitants et, en particulier, aux besoins des jeunes ménages qui souhaitent s'installer dans le territoire. Pour favoriser la production de logements dont les prix correspondent au budget de ces ménages, la CODAH souhaite soutenir les communes qui accueillent les opérations d'aménagement avec 2 objectifs :

- contenir les prix du foncier et les charges qui s'imposent aux communes (construction et entretien des voiries et réseaux techniques),
- contribuer à améliorer la qualité résidentielle du territoire, ce que permettent les opérations d'aménagement pour lesquelles une phase de conception urbanistique et paysagère est nécessaire.

En conséquence, la CODAH propose une aide aux communes pour les opérations de logements neufs répondant aux critères suivants :

- opérations situées en zones U et AU des documents d'urbanisme,
- opérations comportant 5 logements minimum pour lesquelles une aide de 1 200 € par logement est prévue, dans la limite de 800 logements aidés pendant la durée du PLH pour aider au financement des VRD,
- cette aide est portée à 1 500 € par logement pour les opérations comportant a minima 25 % de logements locatifs sociaux, dans la limite de 350 logements aidés pendant la durée du PLH.

La CODAH prévoit de consacrer une enveloppe de 1 500 000 € à cette action pour aider 1 150 logements neufs.

Pilotage de l'action	CODAH
Budget	Budget CODAH pour la durée du PLH : 1 500 000 €
Secteur géographique	Communes de l'agglomération hors ville du Havre
Indicateurs de suivi	Nombre d'opérations et de logements neufs aidés

ACTION N° 11

DÉVELOPPER LES OUTILS D'APPUI TECHNIQUE À LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DU PLH

11.1 MAINTENIR LE SOUTIEN TECHNIQUE ET OPÉRATIONNEL DE LA CODAH AUX PROJETS HABITAT DES COMMUNES

Objectifs et description de l'action	
Depuis 2011, la CODAH apporte un appui technique aux communes qui la sollicitent sur la définition de leurs projets habitat, la rédaction de cahiers des charges sur la base du projet défini par la commune, l'assistance aux négociations avec les promoteurs et les bailleurs, le montage financier et la recherche des aides auprès des partenaires. À ce jour, 15 communes ont eu recours à l'assistance de l'équipe projet associant à la CODAH, le CAUE, la DDTM et l'AURH. L'objectif est de maintenir cet appui auprès des communes dans le cadre du PLH 2016/2021.	
Pilotage de l'action	CODAH
Partenaires	DDTM CAUE AURH
Budget et calendrier	Financement CAUE : 15 000 €/an (fonctionnement) Durée du PLH
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	Nombre de communes et de projets suivis

11.2 METTRE EN PLACE UN OUTIL DE COORDINATION DES PROJETS HABITAT À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

Objectifs et description de l'action	
Afin d'éviter les concurrences entre projets et, par la suite, de possibles difficultés de sortie et de commercialisation des opérations, le territoire a prévu de se concerter et de planifier dans le temps la réalisation des projets communaux. Les projets seront analysés sous trois angles : leur programmation, leur localisation et leur calendrier de mise en œuvre. Un recensement des projets sera effectué en amont auprès des communes. Sur cette base, la Direction Habitat de la CODAH réalisera une analyse au plan technique de chaque projet de façon à anticiper les éventuelles concurrences et, si besoin, à adapter la programmation. Pour mener cette analyse, la CODAH s'appuiera sur l'outil, à mettre en place, de connaissance du fonctionnement et des évolutions de l'habitat. L'instance de coordination des communes sera la conférence des élus.	
Pilotage de l'action	CODAH Direction Habitat Communes
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	Nombre de projets suivis

ACTION N° 12

PROMOUVOIR DES FORMES D'HABITAT INNOVANTES

Objectifs et description de l'action

L'habitat participatif ou d'autres formes d'habitats innovants constituent de possibles compléments à la production de l'habitat à côté de l'habitat social et de l'habitat privé. Ces nouvelles formes d'habitat dans lesquelles les habitants conçoivent eux-mêmes leur logement et définissent leurs conditions de vie ont aussi la préoccupation du respect de l'environnement : ses promoteurs ont, en effet, la volonté de rechercher, dès la conception, la performance énergétique des bâtiments et les modes de vie sont pensés dans une perspective de développement durable.
La loi ALUR promeut les formes d'habitat alternatif et pose un cadre juridique à ces formes d'habitat.

La CODAH souhaite que des projets d'auto-promotion s'inscrivant dans une volonté de développement durable puissent être expérimentés dans le territoire. À ce titre, elle pourra accompagner des démarches de cette nature par :

- la recherche des fonciers nécessaires,
- une assistance à maîtrise d'ouvrage au plan juridique, dynamique de groupe, techniques de maîtrise d'ouvrage pour l'habitat participatif,
- un soutien au développement des filières : partenariat avec l'université, appui financier aux projets innovants, ….

Pilotage de l'action	CODAH
Budget et calendrier	-
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	Nombre de projets suivis

ACTION N° 13

SOUTENIR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ EN LOGEMENT NEUF EN QUARTIERS PRIORITAIRES

Objectifs et description de l'action

Les opérations de rénovation urbaine menées dans le cadre de l'ANRU avaient pour objectif de diversifier l'offre d'habitat dans les Quartiers Politique de la Ville ; hormis certains programmes réalisés par la Foncière Logement, l'objectif de diversification n'a pas été atteint.

L'objectif de l'action est de favoriser le développement d'opérations en accession sociale et en accession à coûts maîtrisés dans les quartiers prioritaires pour y développer la mixité sociale et favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages.

Le territoire apportera une aide financière de 5 000 € aux ménages qui feront l'acquisition d'un logement neuf dans les Quartiers Politique de la Ville, à hauteur de 120 logements sur la durée du PLH. Ces acquisitions bénéficieront, en outre, du taux réduit de TVA à 5,5 %.

Pilotage de l'action	CODAH Direction Habitat Bailleurs sociaux Promoteurs et aménageurs Constructeurs
Budget	Budget CODAH pour la durée du PLH : 600 000 €
Secteur géographique	Villes du Havre et de Gonfreville-l'Orcher
Indicateurs de suivi	Nombre de logements financés

ACTION N° 14

RÉSORBER LES POCHES D'HABITAT SOCIAL OBSOLÈTES

Objectifs et description de l'action	
Face à des situations de bâti obsolètes qui se conjuguent souvent avec des difficultés sociales récurrentes et une vacance importante, les bailleurs sociaux pourront faire le choix, dans les quartiers prioritaires (quartiers politique de la ville et territoires de veille) : ■ de démolir les immeubles ou les ensembles qui cristallisent ces difficultés et pour lesquelles le coût des travaux de réhabilitation se sont avérés rédhibitoires, ■ de réhabiliter en profondeur pour accompagner le changement d'image du quartier. L'aide de 1 000 € par logement, cumulable avec l'aide à la réhabilitation devra permettre de renforcer l'importance et la qualité des travaux de réhabilitation des logements. Dans ce contexte, la CODAH apportera son soutien financier aux projets qui répondent aux objectifs du PLH et qui ne s'inscrivent pas dans un dispositif financier existant tel le PNRU.	
Pilotage de l'action	CODAH Bailleurs sociaux
Budget et calendrier	Budget CODAH pour la durée du PLH : 2 000 000 € ■ 200 démolitions / 2000 €/logement : 400 000 € ■ 1 600 logements réhabilités / 1 000 €/logement : 1 600 000 €
Secteur géographique	Villes du Havre, de Gonfreville-l'Orcher, d'Harfleur et de Montivilliers
Indicateurs de suivi	-

ACTION N° 15

RENFORCER LE PARTENARIAT POUR FAVORISER L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Objectifs et description de l'action

Conformément aux dispositions de la Loi ALUR, la CODAH a installé le 25 septembre 2015 la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de l'agglomération havraise.

Celle-ci est obligatoire dès lors que l'EPCI comporte un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville. Elle constitue le cadre de l'élaboration d'une convention d'équilibre territorial, annexe du contrat de ville, prévue par la Loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine du 21 février 2014.

Cette instance renforce la gouvernance de l'EPCI en l'associant fortement au pilotage local de la politique du logement locatif social sur son territoire. Elle est une instance de concertation chargée de partager le diagnostic du territoire, d'apporter une meilleure connaissance des pratiques des acteurs et d'adopter des orientations sur :

- les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires,
- l'organisation des attributions de logements et les mutations,
- les modalités de relogement des personnes prioritaires ou relevant de projets de renouvellement urbain.

Les objectifs de la CIL :

- définir et mettre en œuvre une stratégie de peuplement à l'échelle de l'agglomération,
- assurer le rééquilibrage social du territoire et la cohérence entre les politiques de l'État et les politiques partenariales,
- améliorer le parcours résidentiel des ménages en favorisant la collaboration inter-bailleurs,
- mettre en adéquation l'offre et la demande de logements très sociaux et favoriser l'articulation des dispositifs d'accompagnement social,
- proposer des orientations au vu des connaissances déjà disponibles,
- élaborer et mettre en œuvre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des demandeurs prévu par la Loi ALUR,
- élaborer et adopter les accords collectifs intercommunaux,
- réaliser la convention d'équilibre territorial.

Pilotage de l'action	Le Préfet et le Président de la CODAH co-président la CIL Maires des communes de l'agglomération Bailleurs sociaux Département Réservataires Associations de locataires
Budget et calendrier	-
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	-

ACTION N° 16.1

ADAPTER LE PARC EXISTANT AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP, ET PRODUIRE UNE NOUVELLE OFFRE

APPUYER LES POLITIQUES D'ADAPTATION DU LOGEMENT EN FAVEUR DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE (PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES)

Objectifs et description de l'action

Face au phénomène de vieillissement de la population et au souhait majoritaire des habitants de se maintenir à domicile, l'objectif du territoire est de favoriser les politiques d'adaptation du parc existant aux besoins des personnes âgées et des personnes handicapées.

Dans le cadre du volet Autonomie de l'ANAH, la CODAH accompagne les aides de l'ANAH pour favoriser l'adaptation du logement à la perte d'autonomie des personnes.

Le CLIC du Havre en lien avec le réseau SHERPA (Service Havrais d'Évaluation des Risques à Domicile des Personnes Âgées) propose aux personnes âgées en perte d'autonomie de bénéficier du diagnostic d'un ergothérapeute à domicile proposant des solutions d'aménagement simples et adaptées, une aide à la réalisation des devis et des conseils de financement.

Afin de développer la politique d'adaptation du logement au vieillissement, le territoire pourra, par convention, définir et financer un volume d'interventions d'ergothérapeute permettant de répondre aux besoins du territoire.

Pilotage de l'action	CODAH Direction Habitat
Budget et calendrier	-
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	-

ACTION N° 16.2

ADAPTER LE PARC EXISTANT AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP, ET PRODUIRE UNE NOUVELLE OFFRE

DÉVELOPPER UNE OFFRE EN HABITAT NEUF, ADAPTÉE AUX BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES AUTONOMES

Objectifs et description de l'action

Pour satisfaire la diversité des besoins de personnes âgées ou handicapées qui ont conservé leur autonomie, et compléter les efforts d'adaptation du parc existant, le territoire se donne pour objectif de promouvoir dans le territoire deux types d'offres nouvelles :

- le développement d'une offre de logements dédiée aux personnes âgées autonomes, habitat intermédiaire entre le domicile et l'EHPAD mettant à disposition un certain nombre de services : les béguinages, les résidences services privées à coûts maîtrisés, les résidences autonomie peuvent constituer des réponses à tester dans le territoire,
- l'insertion dans certaines opérations de logements neufs d'une part de logements adaptés au vieillissement ou au handicap, à hauteur de 20 % dans des programmes situés à proximité immédiate d'un pôle de services.

La prise en compte des règles d'accessibilité est obligatoire pour tous les logements neufs destinés à la vente ou à la location à l'exception des maisons individuelles construites pour son propre usage. Un logement accessible respecte des caractéristiques dimensionnelles permettant son utilisation ultérieure par une personne handicapée, moyennant des aménagements (Loi du 11 février 2005 pour l'Égalité des Droits et des Chances, la Participation et la Citoyenneté des Personnes Handicapées).

L'objectif est de prescrire dans les programmes des promoteurs-constructeurs et bailleurs sociaux 20 % de logements adaptés pour les personnes dépendantes ou en perte d'autonomie. Il s'agit de proposer un cahier des charges pour l'adaptation des logements qui va au-delà des normes d'accessibilité de la loi du 11 février 2005 en ajoutant des critères complémentaires, notamment :

- la localisation dans un environnement de qualité, à proximité des commerces, des transports en commun et des services d'aide à domicile,
- l'accessibilité extérieure et des parties communes,
- des solutions techniques d'adaptation des logements. Il peut être plus difficile et onéreux d'adapter un logement existant que de le concevoir dès la construction.

Pilotage de l'action	CODAH Direction Habitat
Budget et calendrier	-
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	Nombre de logements produits

ACTION N° 17.1

FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES : ACCUEILLIR, COMMUNIQUER, ANIMER LE PARTENARIAT

ACCUEILLIR ET COMMUNIQUER SUR LES OFFRES DISPONIBLES

Objectifs et description de l'action

L'une des difficultés d'accès au logement des jeunes est souvent le manque de connaissance des offres d'hébergement ou de logement auxquelles ils pourraient prétendre et des disponibilités existantes.

L'objectif est de :

- **Poursuivre les permanences d'accueil** « tout public jeune » sur certains sites préalablement définis en lien avec le réseau d'accueil à mettre en place dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs de logement social.
- **Mettre en place des permanences d'accueil, d'information et d'orientation à destination des jeunes des quartiers Politique de la Ville** : la mise en place de permanences délocalisées dans ces quartiers avec un accueil physique (rendez-vous individuels, temps d'information collective pour les jeunes inscrits dans les dispositifs d'insertion) sera testée.
- **Créer un outil de suivi dématérialisé** permettant une connaissance en temps réel des disponibilités : il s'agit de constituer un fichier dématérialisé qui recense les offres (structures, logements à destination des jeunes) et facilite l'orientation de la demande.

Pilotage de l'action	CODAH Direction Habitat CLHAJ 76
Partenaires	État DDCS Département de Seine-Maritime Communes
Budget et calendrier	-
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	Nombre de jeunes accueillis

ACTION N° 17.2

FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES : ACCUEILLIR, COMMUNIQUER, ANIMER LE PARTENARIAT

ANIMER UN PARTENARIAT LOCAL POUR ASSURER UNE PRISE EN CHARGE DES JEUNES EN VOIE D'INSERTION PROFESSIONNELLE

Objectifs et description de l'action

L'objectif est de :

- **Mettre en place une coordination des professionnels** regroupant des compétences logement, hébergement, insertion professionnelle et accompagnement :

  Le PLH 2010/2015 avait permis d'impulser un réseau de travail sur la prise en charge de situations de jeunes en difficultés au regard de l'hébergement et du logement. Le lien entre logement et insertion professionnelle reste à formaliser.

  L'animation d'un partenariat dans une approche pluridisciplinaire traitant simultanément des questions d'insertion professionnelle et du logement est nécessaire pour apporter des réponses adaptées aux situations de jeunesse.

  Un partenariat local investissant les questions liées à l'emploi/l'hébergement/le logement doit contribuer à la solvabilisation des jeunes et éviter que le CHRS ne constitue l'unique réponse.

- **Communiquer sur la connaissance de l'offre sociale existante** en matière de logement temporaire ou classique et les disponibilités (voir fiche n° 17-1).

- **S'assurer d'une offre qualitativement adaptée et sécuriser le parcours logement** (voir fiche n° 17-1).

Pilotage de l'action	CODAH Direction Habitat CLHAJ 76 (impulsion des réflexions, expertise) Conférence Intercommunale du Logement (groupes de travail thématiques)
Partenaires	État DDCS Département de Seine-Maritime Communes
Budget et calendrier	-
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	-

ACTION N° 18

DÉVELOPPER UNE OFFRE QUALITATIVE À DESTINATION DES ÉTUDIANTS

18-1 FAVORISER LA RÉALISATION D'UNE RÉSIDENCE EMBLÉMATIQUE CORRESPONDANT AUX BESOINS DES NOUVEAUX ÉTUDIANTS

Objectifs et description de l'action
Le territoire dispose actuellement d'une offre à destination des étudiants (résidences CROUS, résidences privées, logements labellisés ALHOET) correspondant à 10 % des effectifs. L'augmentation prévue du nombre d'étudiants à l'horizon 2018/2020 avec l'arrivée de nouveaux établissements sur le site Frissard et la croissance des effectifs de certains établissements du territoire a conduit à reconsidérer les besoins estimés à près de 500 nouveaux logements en résidence. Il est proposé que le territoire réponde, d'un point de vue quantitatif, à ces nouveaux besoins et soit en capacité d'offrir du logement de qualité et suffisamment diversifié pour répondre à l'ensemble des attentes. L'objectif est également de promouvoir une résidence étudiante résolument novatrice dans son architecture et son fonctionnement qui soit la marque du campus.

Pilotage de l'action	CODAH
Budget et calendrier	-
Secteur géographique	Ville du Havre
Indicateurs de suivi	Nombre de logements produits

18-2 MOBILISER LES LOGEMENTS DANS LE DIFFUS

Objectifs et description de l'action
Afin de pallier les difficultés rencontrées par les étudiants en recherche de logement, l'association ALHOET a été créée en 2011. Elle est issue d'un partenariat entre la ville du Havre et un certain nombre d'établissements d'enseignement supérieur, qui a pour principal objectif de permettre l'accès pour les étudiants à des logements de qualité. L'association dispose d'un salarié qui assure la visite des logements, la labellisation, les relations avec les établissements et les étudiants. En 2015, plus de 900 lits avaient été labellisés par ALHOET. En 2016, la CODAH apportera un soutien au financement de l'association ALHOET. La CODAH souhaite aussi développer des dispositifs innovants permettant d'orienter des étudiants vers les logements sociaux avec des loyers minorés en contrepartie d'une implication de ces étudiants dans la vie du quartier (assistance à des populations fragiles, soutien scolaire ou à des actions associatives, …).

Pilotage de l'action	-
Pilotage de l'action	-
Budget et calendrier	-
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	-

ACTION N° 19.1

FAVORISER LA FLUIDITÉ DES DISPOSITIFS D'HÉBERGEMENT TEMPORAIRE ET D'URGENCE

SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DES DISPOSITIFS D'INTERMÉDIATION LOCATIVE

Objectifs et description de l'action

La sous-location avec glissement du bail a pour vocation de permettre l'accès au logement en tant que locataire à des personnes en voie d'insertion et proches de l'autonomie. Ce dispositif apparaît comme un outil pertinent pour faciliter tant l'accès au logement sans passage par l'hébergement, que la sortie dans de bonnes conditions de réussite, de ménages hébergés en structure collective vers le logement.

L'action consistera à :

- Évaluer le besoin de développer le soutien aux dispositifs d'intermédiation locative et d'accompagner la mise en œuvre de ces outils qui permettent de proposer des parcours sécurisés pour un bailleur, de vérifier l'autonomie en logement, de prévenir des échecs et de participer à la fluidité dans les structures d'hébergement.

- Mieux considérer le partage des risques (vacance, dégradations) et sécuriser financièrement la prise de risque.

- Mener une réflexion sur la question des délais administratifs pour la validation des mesures d'accompagnement (ASLL) afin de ne pas mettre en difficulté l'association qui a capté le logement et de ne pas démobiliser le ménage ayant accepté la mesure.

- Développer un travail d'échanges entre partenaires afin de réaliser une réelle évaluation de ce qui fonctionne et peut être reproduit, des mesures les plus adaptées aux situations de familles et de parcours résidentiels (bail glissant, sous-location, ALT, intermédiation locative, …)

Pilotage de l'action	État/DDCS Département CODAH Direction Habitat CLHAJ 76
Budget et calendrier	-
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	-

ACTION N° 19.2

FAVORISER LA FLUIDITÉ DES DISPOSITIFS D'HÉBERGEMENT TEMPORAIRE ET D'URGENCE

ASSURER UN SUIVI DES MISES EN LOCATION DES RÉSIDENCES SOCIALES

Objectifs et description de l'action

L'objectif d'améliorer qualitativement l'offre d'hébergement et de logement temporaire a conduit le territoire à transformer les foyers de travailleurs migrants devenus vétustes et inadaptés aux besoins des publics accueillis, en résidences sociales. À l'horizon 2018, ces opérations devraient être achevées et le territoire disposera de près de 700 places en résidences sociales.

Cette nouvelle offre, quantitativement importante, nécessitera qu'un suivi des mises en location soit mené de manière à s'assurer que les logements proposés répondent bien aux situations des personnes et notamment aux besoins des familles pressenties pour y être accueillies, notamment en matière d'adéquation ressources/tailles des logements.

L'objectif du territoire est de mettre en place un outil en lien avec les gestionnaires de ces structures pour disposer d'un suivi régulier des mises en location (rythme d'attribution des logements, types de publics accueillis, ….) et de l'évolution de l'occupation (mutations, cohabitation, …).

Pilotage de l'action	État SIAO CODAH direction Habitat Gestionnaires des structures
Budget et calendrier	-
Secteur géographique	Villes du Havre et de Gonfreville-l'Orcher
Indicateurs de suivi	Nombre d'attributions Type de publics accueillis

ACTION N° 20

ADAPTER LE DISPOSITIF D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

20-1 RÉPONDRE AUX BESOINS DE SÉDENTARISATION

Objectifs et description de l'action	
Le territoire s'est mis en conformité avec les prescriptions du Schéma Départemental en nombre de places d'aires permanentes d'accueil des Gens du Voyage. La commune d'Octeville-sur-Mer dont la population a dépassé le seuil de 5 000 habitants depuis 2003 est inscrite au schéma 2012/2017. Le schéma indique que le territoire doit se mettre en situation de répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage. Compte tenu du contexte local en matière d'occupation des aires permanentes, le territoire lance fin 2015 un diagnostic/action, en partenariat avec l'État et le Département, dont la finalité est d'identifier les volontés de sédentarisation de certaines familles et d'apporter des réponses adaptées aux besoins.	
Pilotage de l'action	État Département CODAH
Budget et calendrier	-
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	-

20-2 RÉALISER LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE L'AIRE DE GRAND PASSAGE

Objectifs et description de l'action	
L'aire de grand passage de l'agglomération a été mise en service en 2009. En 2015, l'électrification de l'aire a été réalisée. En 2016, il est prévu de réaliser un certain nombre de travaux d'aménagement destinés à améliorer l'usage de l'équipement : réalisation d'une dalle béton à l'entrée de l'aire, de murets de soutènement, cloutage des abords de la piste.	
Pilotage de l'action	CODAH
Budget et calendrier	-
Secteur géographique	Ville du Havre
Indicateurs de suivi	-

ACTION N° 21

METTRE EN PLACE LES OUTILS DU SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

21-1 LE COMITÉ DE PILOTAGE PARTENARIAL DE SUIVI DU PLH

Objectifs et description de l'action	
Le comité partenarial de suivi de la mise en œuvre du PLH aura pour objectif : ■ De réaliser un bilan annuel des actions prévues au PLH et, en particulier : • sur la réalisation des objectifs de réhabilitation et de construction, • sur le niveau de consommation des aides financières prévues pour soutenir la mise en œuvre du programme d'actions. ■ D'identifier les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du PLH et les moyens permettant d'y remédier. ■ D'ajuster ou de réorienter certaines actions en fonction des besoins ou des résultats obtenus.	
Pilotage de l'action	CODAH Direction Habitat
Budget et calendrier	Durée du PLH
Secteur géographique	Communes de l'agglomération
Indicateurs de suivi	Nombre de logements réhabilités, construits annuellement

21-2 L'OBSERVATOIRE PARTENARIAL DE L'HABITAT

Objectifs et description de l'action	
L'outil à mettre en place aura deux finalités principales : ■ Constituer un tableau de bord de suivi des actions du PLH et fournir les éléments de bilan nécessaires au Comité de pilotage partenarial. ■ Développer la coordination des acteurs de l'habitat et mettre en cohérence les différents outils de connaissance existants.	
Pilotage de l'action	CODAH Direction Habitat
Budget et calendrier	-
Secteur géographique	-
Indicateurs de suivi	-

Tableau récapitulatif des actions financées par la CODAH pour la mise en oeuvre du PLH

AXES D'INTERVENTION	ACTIONS		BUDGET CODAH 2016/2021
N° 1 PORTER LES EFFORTS SUR LA RENOVATION ET L'ADAPTATION DU PARC	Action 1	**RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU QUARTIER PERRET** Etude immeubles test : 50 000 € Aide aux travaux de rénovation : 500 logements/aide plafonnée à 5 000 €/logement Répartition : 250 logements x 5 000 € + 250 logements x 3 000 € (si éligibilité aux aides ANAH) = 2 000 000 €	2 000 000 €
	Action 2-1	**SOUTENIR LES TRAVAUX EN ACCESSION DANS L'ANCIEN DES CENTRE-VILLES ET DES CENTRE-BOURGS** (expérimentation avec possibilité de réajustement en fonction des résultats) : 200 logements x 5 000 €	1 000 000 €
	Action 2-2	**REHABILITATION ET REVITALISATION DU PARC PRIVE ANCIEN DEGRADE** Participation déficits fonciers (PNRQAD, FPRH, RHI, THIRORI, ….) 700 000 € (PNRQAD) + 1 200 000 € (FPRH, RHI, THIRORI, …)	1 900 000 €
N° 2 REHABILITER LES PARCS PRIVES ANCIENS DEGRADES EN SECTEUR DIFFUS	Action 3	**AIDER LES PROPRIETAIRES POUR LE FINANCEMENT DE LEURS TRAVAUX DE REHABILITATION** Abondement CODAH aux aides ANAH : objectif de 1 200 logements réhabilités	4 000 000 €
N° 3 **MASSIFIER LA RENOVATION ENERGETIQUE**	Action 4	**RENOVATION ENERGETIQUE** : Développer la demande et structurer l'offre Soutien aux travaux de rénovation en logement collectif et individuel	3 700 000 €
	Action 6	**ACCOMPAGNER LES BAILLEURS SOCIAUX DANS LA REHABILITATION DU PARC SOCIAL** Convention d'objectifs avec bailleurs (environ 2 000 logements/2 000 €/logement)	3 700 000 €
N° 4 ADAPTER L'EFFORT DE CONSTRUCTION A LA DEMANDE	Action 8	**CONSTRUCTION DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL** Aide au financement des constructions hors (QPV + périmètres 300 m + TV + ≥ 40%) 600 logements x 4 000 €	2 400 000 €
	Action 9	**POURSUIVRE LE PAF COMMUNAUTAIRE** Financement des frais de portage Participation au Fonds de Minoration Foncière en partenariat avec l'EPFN	900 000 € 300 000 €
	Action 10	**SOUTENIR LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT DES COMMUNES** (hors ville du Havre) : aide aux VRD (1 000 €/logement (500 logements) Mixité (1 500 € par logement)	1 500 000 €
N° 5 ORGANISER LA MIXITE ET LE PARCOURS RESIDENTIEL	Action 13	**SOUTENIR L'ACCESSION EN LOGEMENT NEUF EN QUARTIERS PRIORITAIRES** 120 logements x 5 000 €	600 000 €
	Action 14	**RESORBER LES POCHES D'HABITAT SOCIAL OBSOLETES** (hors PNRU) Soutien financier à la démolition/réhabilitation en profondeur Démolition : 200 logements x 2 000 € = 400 000 € Réhabilitation : 1 600 logements x 1 000 € = 1 600 000 €	2 000 000 €
N° 6 SATISFAIRE LES BESOINS CATEGORIELS	Les crédits nécessaires à la mise en œuvre de cette thématique sont répartis dans les axes d'intervention précédents		
TOTAL			**24 000 000 €**

CODAH
Communauté de
l'Agglomération Havraise

Hôtel d'Agglomération
19 rue Georges Braque - CS 70854 - 76085 Le Havre Cedex
www.codah.fr

Direction Communication de la CODAH juillet 2016