



Projet de programme local de l'habitat de l'Agglomération Rouennaise 2007-2013

principes généraux et orientations
Janvier 2007

v i | e
habitat

AST CONSULTANTS



www.agglo-de-rouen.fr



Agglo. de Rouen

HAUTE NORMANDIE

Sommaire

Introduction

Les orientations stratégiques

- Les orientations du Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération Rouennaise
- Des segments de l'offre de logement à développer en priorité

Les objectifs territorialisés

- Un développement territorial priorisé
- Les projets des communes de l'Agglomération au moment de l'élaboration du 2^{ème} PLH
- Le volet foncier
- Secteur Rouen
- Secteur Rive Gauche
- Secteur Plateau Est
- Secteur Robec-Aubette
- Secteur Plateau Nord
- Secteur Ouest Cailly
- Secteur Boucle Sud Ouest
- Secteur Plateau Sud Est

Introduction

Le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération Rouennaise, dont l'élaboration a débuté en décembre 2004, a tout d'abord établi un complément de diagnostic sur la situation démographique, économique et sociale ainsi que sur le marché du logement.

Les résultats des analyses statistiques ont permis de définir les grands enjeux territoriaux du développement de l'habitat dans l'Agglomération. Celle-ci présente un fonctionnement classique, avec des flux entre son centre et sa périphérie, mais aussi des logiques de flux à l'intérieur des secteurs géographiques, qui mettent en évidence un attachement des habitants à leur secteur de résidence. La corrélation entre les enjeux démographiques, reposant surtout sur un objectif de solde migratoire positif, et l'attractivité de l'Agglomération a ainsi été établie.

La même logique d'équilibre territorial est valable dans le contexte d'élargissement de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise. En effet, à compter du 1^{er} janvier 2007, huit nouvelles communes, situées sur les franges est et sud est du périmètre de l'Agglomération, deviennent membres de l'EPCI. Boos, Saint Aubin-Celloville, Gouy, Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen, Ymare, Quévreville-La-Poterie, La Neuville-Chant d'Oisel et Montmain constituent dans ce 2^{ème} PLH le secteur géographique dénommé « Plateau sud est ».

La crise des marchés de l'immobilier en France provoque d'importantes difficultés dans l'accès des ménages au logement. Sur l'Agglomération Rouennaise, seulement une demande de logement social sur 3 est satisfaite.

Malgré l'annonce d'une « détente » des loyers et des prix de l'immobilier basée sur une croissance modérée de la population des villes moyennes et une construction dynamique, cette situation de tension extrême entre l'offre et la demande aggrave aussi la fuite, hors de l'agglomération, des ménages cherchant à accéder à la propriété. L'offre nouvelle de logements, neuve ou ancienne, doit être mieux adaptée aux besoins des ménages actifs, des jeunes et des personnes âgées, accompagner le développement des zones d'emplois, des services, des modes de transports adaptés et être conçue dans une logique de parcours résidentiels.

L'analyse des marchés locaux du logement et la rareté du foncier disponible a aussi amené à s'interroger sur la manière de construire. Une réflexion sur la consommation rationnelle de l'espace urbanisé et à urbaniser ainsi que sur les formes d'habitat se poursuivra tout au long de la mise en œuvre du PLH pour dégager les solutions sur le long terme et initier des opérations innovantes.

La démarche de développement durable dans laquelle l'Agglomération s'engage aujourd'hui donne sa spécificité au PLH, dans un double objectif à la fois social de maîtriser la hausse des charges afférentes au logement et environnemental de limiter les impacts des constructions sur l'environnement et préserver la qualité de vie des occupants.

Les orientations stratégiques

Les orientations du Programme Local de l'Habitat

Les ambitions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise concourent à la fois à améliorer les conditions de logements et le cadre de vie de la population, mais aussi à renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.

C'est lors de la réunion du 20 octobre 2005 que le comité de pilotage a validé le scénario de développement territorial fixant à 2 900 le nombre de logements à construire par an pour répondre aux besoins de la population.

La mise en œuvre d'une politique de l'habitat ne peut se faire sans une interaction entre les différentes composantes du territoire : la démographie, l'aménagement du territoire, l'offre de logements, l'utilisation de l'espace et les modes d'habitat. Chacune répond à un enjeu fort et se traduit par des principes politiques volontaristes.

Développement démographique	<p>Un scénario de croissance modérée de 0.5% par an, qui s'appuie sur deux éléments de référence :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Le taux moyen estimé pour assurer le renouvellement d'un parc de logements : 1% par an ▶ le point mort pour l'agglomération (soit le nombre de logements neufs à construire par an avec une population stable) : 1 800 logements / an <p>Ce scénario permet d'établir un rythme régulier de construction neuve égal à 2 900 logements / an, soit un taux de renouvellement du parc de logements de 1,7% par an.</p>
Développement d'une offre en réponse aux besoins	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre à tous de se loger ▪ Répondre aux besoins en logement des ménages les plus en difficulté ▪ Faciliter les parcours résidentiels internes afin de retenir sur le territoire, en particulier, les ménages accédants ▪ Développer la fonction d'accueil du territoire <p>Prendre en compte ces objectifs suppose de développer de façon prioritaire certains segments de l'offre de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Favoriser le logement des jeunes ▶ Travailler à l'accès au logement des ménages défavorisés ▶ Moderniser l'offre de logement temporaire ▶ Construire de façon significative des produits en accession pour les jeunes ménages primo-accédants ▶ Accompagner les seniors en mutation dans le parc privé et social

Développement d'un habitat durable de qualité	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Conditionner la participation de l'Agglomération aux opérations d'habitat aidées au respect d'objectifs répondant aux exigences du développement durable ▶ Assister les communes et les opérateurs dans leurs projets d'habitat intégrant la démarche de développement durable afin de développer une culture commune ▶ Diversifier la production neuve avec une ambition de qualité urbaine et architecturale, d'innovation dans les formes urbaines et de consommation foncière rationnelle 															
Développement territorial	<p>Des priorités affichées selon trois objectifs :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Un développement spécifique de chaque secteur géographique de l'agglomération : <ul style="list-style-type: none"> ○ en adéquation avec le fonctionnement économique de l'agglomération et les pôles d'emplois actuels et futurs, et ○ en réponse aux attentes des habitants en terme de préférence géographique (fort attachement aux secteurs) et de proximité des services urbains. 2. Un renforcement de l'offre de logements dans la ville centre, l'accroissement de la diversité de son offre venant accompagner son développement économique. 3. Un meilleur équilibre de l'offre pour répondre aux objectifs globaux de l'agglomération : <ul style="list-style-type: none"> ○ une orientation de l'offre nouvelle dans un souci de diversité et ○ un partage des objectifs de solidarité 															
Modernisation du parc de logements	<p>▶ Une production neuve qui assure à la fois le renouvellement et le développement de l'offre :</p> <table border="1" data-bbox="592 1406 1433 1603"> <thead> <tr> <th>Parc social de type PLS - PLUS</th> <th>Parc très social (diffus et temporaire)</th> <th>Accession à coûts maîtrisés *</th> <th>Accession et locatif à coût de marché</th> <th>Total annuel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>820 logts</td> <td>200 logts</td> <td>460 logements</td> <td>1 420 logements</td> <td>2 900 logements</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">1 020 logements</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>▶ Une modernisation du parc ancien qui prend appui sur les effets de chaîne initiés par la production d'une offre neuve :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Réhabilitation du parc social, hors projets financés par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. ○ Modernisation du parc privé, locatif et en accession. ○ Traitement du parc indigne. 	Parc social de type PLS - PLUS	Parc très social (diffus et temporaire)	Accession à coûts maîtrisés *	Accession et locatif à coût de marché	Total annuel	820 logts	200 logts	460 logements	1 420 logements	2 900 logements	1 020 logements				
Parc social de type PLS - PLUS	Parc très social (diffus et temporaire)	Accession à coûts maîtrisés *	Accession et locatif à coût de marché	Total annuel												
820 logts	200 logts	460 logements	1 420 logements	2 900 logements												
1 020 logements																

* Offre de logements destinée à l'accession à la propriété sous condition de ressources des bénéficiaires et dont les coûts de sortie sont inférieurs à ceux du marché.

<p>Développement d'une offre foncière</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ Inciter les communes à adhérer au Programme d'Action Foncière d'Agglomération, et les encourager à constituer des réserves foncières pour la réalisation de projets d'habitat aidés ;▶ Poursuivre la mise en cohérence des Plans Locaux d'Urbanisme avec les objectifs du PLH ;▶ Développer des programmes de logements économes en consommation foncière, en particulier pour les logements individuels.
---	---

Des segments de l'offre de logement à développer en priorité

Le Programme Local de l'Habitat a pour obligation de satisfaire les besoins actuels et futurs en logement. Le développement de l'offre, qui passe par la construction neuve comme par le traitement du parc existant, doit permettre de répondre, par son statut et sa localisation, à la demande en adéquation avec les caractéristiques démographiques et socio-économiques.

Le PLH a un rôle stratégique à jouer en matière d'orientation et d'incitation de la politique de l'habitat dans le but de modifier ou d'inverser les tendances. La répartition équilibrée de l'offre de logement sur le territoire de l'agglomération qui va permettre à tous les ménages de trouver un logement s'effectue entre chaque segment du logement : l'accession à la propriété, la location, les logements spécifiques, et à l'intérieur de ces segments, entre le parc social et le parc privé.

	Publics visés	Dans le parc social	Dans le parc privé
Offre locative à loyers faibles – plancher HLM	<ul style="list-style-type: none"> - Jeunes, seuls ou en couple - Ménages en structures d'hébergement en attente d'un logement social - Ménages de plus de 60 ans à faibles ressources - Ménages défavorisés en général 	<ul style="list-style-type: none"> - Réhabilitations de programmes HLM anciens, avec maintien de loyers modérés - Des logements financés par des Prêts Locatifs Aidés – Insertion (PLA I) en diffus (acquisition-amélioration) 	<ul style="list-style-type: none"> - Production significative de logements locatifs privés à loyer maîtrisé, dans le cadre des dispositifs opérationnels mis en place sur l'agglomération, de type Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat
Accession à coûts maîtrisés	<p>2 types de ménages en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ménages de primo accédants (1 ou 2 actifs) - Les ménages de 60 ans et + souhaitant déménager 	<ul style="list-style-type: none"> - Vente HLM aux occupants, dans des programmes ciblés - Production de Prêt Social Location Accession (PSLA) 	<ul style="list-style-type: none"> - 2 types d'opérations neuves : <ul style="list-style-type: none"> • de petits collectifs bien desservis ; • du logement individuel, dont la forme plus ou moins dense est à adapter en fonction de la localisation et du coût du foncier. - Favoriser la primo-accession dans l'ancien

<p>Offre spécifique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tous publics ayant besoin d'un hébergement : jeunes en difficulté, travailleurs migrants, isolés avec enfants, etc. - Gens du voyage - Personnes âgées ayant besoin d'un logement adapté à la réduction d'autonomie - Handicapés 	<ul style="list-style-type: none"> - Passage en Résidence Sociale des Foyers de Travailleurs Migrants (FTM) existants - Création d'une offre nouvelle de Résidence Sociale en petites structures d'hébergement (compensation de la perte liée à la restructuration des FTM) - Maison-relais - création d'aires d'accueil des gens du voyage, dans le cadre de petits terrains familiaux, pour permettre aux familles de stationner dans des conditions décentes - Développer un habitat adapté au mode de vie évolutif des gens du voyage - Offre de logement évolutive pour accueillir des ménages en perte d'autonomie 	<ul style="list-style-type: none"> - Adaptation du parc banal existant au vieillissement <p>(relevant du bail locatif ordinaire)</p>
--------------------------------	---	--	---

Les objectifs territorialisés

Un développement territorial priorisé

Le 26 juin 2006, le comité de pilotage a approuvé la répartition des objectifs quantitatifs de production de l'offre nouvelle de logements du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat.

Les objectifs quantifiés de production d'offre nouvelle de logements ont été déterminés par une analyse croisée de plusieurs critères, à l'échelle des secteurs géographiques.

Ont été retenus :

- L'importance du secteur comme pôle d'emploi actuel et futur ;
- Le volume de l'offre foncière mobilisable à court ou moyen terme ;
- Les objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains ;
- La capacité de diversification du parc de logement.

▪ Objectifs annuels théoriques de construction neuve par secteur et leur répartition par segment du logement

Secteurs	% RP de l'agglomération (Filocom 2003)	Objectifs annuels offre neuve		Parc social (Hors PLUS-CD)		Parc très social et temporaire	Accession à coûts maîtrisés	Accession et locatif à coût de marché	Total sur 6 ans
				PLS	PLUS				
Rouen	31,4%	835	29%	40	130	55	70	540	5 010
Rive Gauche	32%	838	29%	30	160	48	185	415	5 028
Plateau Est	5,3%	300	10%	13	120	22	50	95	1 800
Robec Aubette	4,4%	154	5%	10	60	14	20	50	924
Plateau Nord	10,6%	313	11%	13	105	20	50	125	1 878
Ouest Cailly	13,1%	331	11%	16	75	30	60	150	1 986
Boucle Sud-Ouest	1,1%	33	1%	2	15	3	5	8	198
Plateau Sud-Est	2,2%	96	3%	6	25	8	20	37	576
Total	100% (173 573 RP)	2 900	100%	130	690	200	460	1 420	17 400
Total sur 6 ans	—	17 400	—	780	4 140	1 200	3 360	7 920	—

Les projets des communes de l'agglomération au moment de l'élaboration du 2^{ème} PLH

La détermination des objectifs quantifiés théoriques de ce 2^{ème} PLH est basée sur le calcul du point mort, qui exprime le nombre de logements à construire pour satisfaire les besoins d'une population constante. Le contexte économique de l'agglomération et le volontarisme politique ont amené les élus de l'agglomération à calculer ces objectifs sur la base d'une croissance démographique de 0.5% par an. Ce qui correspond, en outre, aux objectifs du schéma de cohérence territoriale.

Cependant, afin de mesurer pleinement les effets de la politique intercommunale de l'habitat de ce PLH sur le terrain, il s'est avéré important de prendre en compte les projets d'habitat en cours ou à l'étude, qui verront le jour durant les premières années de mise en œuvre du PLH.

L'exercice a permis de faire apparaître la tendance à court terme du développement de l'offre nouvelle de logements sur l'agglomération ainsi que les éventuels décalages avec les orientations du PLH au niveau des segments du logement comme entre les secteurs géographiques. Ainsi, la comparaison des deux tableaux, des objectifs et des projets communaux, met en exergue :

- Une production des communes un peu inférieure à l'objectif de 2900 logements par an affiché par le 2^{ème} PLH.
- la faiblesse de la production de logements sociaux en général, qui s'élève à 29% de la production neuve totale, et un défaut de projets de logements très sociaux, dont la part n'atteint même pas 1% de la production neuve totale.
- la trop faible diversification des produits d'accession à coûts maîtrisés, que l'on peut expliquer sans doute aussi par le caractère récent du prêt social à la location – accession.
- la part, à l'inverse, très importante consacrée à la production de logements en locatif et accession libre, qui risque d'accentuer l'inadéquation entre la demande de logement et le type d'offre proposé sur l'agglomération.
- la Rive Gauche supporte durablement la majeure partie de la production neuve, particulièrement dans le segment social, tandis que plusieurs secteurs des Plateaux programment une production très modérée, d'où la nécessité d'œuvrer pour un rééquilibrage spatiale et social entre les secteurs du PLH.

Ce 2^{ème} PLH offre la possibilité d'arrêter des objectifs quantifiés annuels qui tiennent compte des projets de production de logements des communes en cours. La démarche d'échanges permanents entre l'échelle communale et intercommunale initiée lors de l'élaboration du 2^{ème} PLH doit perdurer sur toute la durée de mise en œuvre en faveur du rééquilibrage spatial et social de l'habitat.

Le tableau ci-dessous figure donc à titre indicatif dans le but d'indiquer les projets des communes en cours d'élaboration au moment de l'élaboration du 2^{ème} PLH. C'est pourquoi les communes apparaissent par ordre alphabétique, et non regroupées par secteur géographique, et que le nombre de logements est totalisé sur la période 2006 – 2008.

▪ **Estimations de production de logements neufs entre 2006 et 2008 dans 45 communes de l'agglomération***

NOM DE LA COMMUNE	Production de logts 2006-2008	Parc social (hors ANRU)	Parc très social	Accession à coûts maîtrisés	Accession et locatif à coûts de marché	Part des logements aidés [†]
Amfreville-la-Mi-Voie	120	0	0	0	120	
Les Authieux sur le Port Saint Ouen	13	0	0	0	13	
Belbeuf	0	0	0	0	0	
Bihorel	0	0	0	0	0	
Bonsecours	145	45	0	0	100	31%
Bois-Guillaume	183	40	0	0	143	22%
Boos	40	10	0	0	30	25%
La Bouille	nr	nr	nr	nr	nr	
Canteleu	489	61	1	33	394	19%
Damétal	301	0	0	0	301	
Déville-lès-Rouen	165	0	0	0	165	
Fontaine-sous-Préaux	12	0	0	0	12	
Franqueville-Saint-Pierre	146	44	0	0	102	30%
Gouy	24	Répartition par segment du logement non renseignée				
Grand-Couronne	292	56	0	0	236	19%
Le Grand-Quevilly	81	0	0	22	59	27%
Hautot-sur-Seine	24	6	0	0	18	25%
Le Houllme	70	30	0	0	40	43%
Houpeville	100	10	0	0	90	10%
Isneauville	76	0	0	0	76	
Malaunay	126	30	0	30	66	48%
Maromme	50	0	0	0	50	
Le Mesnil-Esnard	185	70	0	2	113	39%
Montmain	30	7	0	0	23	23%
Mont-Saint-Aignan	9	0	0	0	9	
Moulineaux	34	0	0	4	30	12%
La Neuville Chant d'Oisel	59	16	0	10	33	44%
Notre-Dame-de-Bondeville	60	0	0	0	60	
Oissel	203	126	0	13	64	18%
Petit-Couronne	175	54	6	57	58	67%
Le Petit-Quevilly	774	248	0	22	504	35%
Quévreville La Poterie	3	0	0	0	3	
Roncherolles-sur-le-Vivier	40	10	0	0	30	25%
Rouen	2 505	480	45	60	1 920	25%
Sahurs	12	Répartition par segment du logement non renseignée				

* Enquête réalisée par le service Habitat Agglo. De Rouen auprès des communes de l'Agglomération entre mars et juin 2006, puis en septembre 2006 auprès des huit nouvelles communes.

† Rapport entre le nombre de logements sociaux, très sociaux et en accession à coûts maîtrisés produits avec la production de logements à coûts de marché

NOM DE LA COMMUNE	Production de logts 2006-2008	Parc social (hors ANRU)	Parc très social	Accession à coûts maîtrisés	Accession et locatif à coûts de marché	Part des logements aidés
Saint-Aubin-Celloville	30	Répartition par segment du logement non renseignée				
Saint-Aubin-Épinay	52	0	0	0	52	
Saint-Étienne-du-Rouvray	224	56	0	45	123	45%
Saint-Jacques-sur-Damétal	7	0	0	0	7	
Saint-Léger-du-Bourg-Denis	140	18	0	0	122	13%
Saint-Martin-du-Vivier	0	0	0	0	0	
Saint-Pierre-de-Manneville	15	0	0	0	15	
Sotteville-lès-Rouen	316	145	0	17	154	51%
Val-de-la-Haye	0	0	0	0	0	
Ymare	47	7	0	0	40	15%
Agglo rouennaise	7 293	1 552	52	315	5 362	26.5%

* Rapport entre le nombre de logements sociaux, très sociaux et en accession à coûts maîtrisés produits avec la production de logements à coûts de marché

LE VOLET FONCIER

PRODUIRE LE FONCIER NECESSAIRE ET ADAPTE AUX BESOINS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

La production de 2 900 logements par an n'est réalisable dans le contexte actuel de marché tendu qu'à condition de définir et mettre en œuvre la stratégie foncière correspondant à cet objectif quantitatif ambitieux.

Le foncier est de fait un élément clé de la politique du logement dans la mesure où il permet la cohérence entre les politiques locales d'aménagement et la politique de l'habitat :

- **au plan territorial**, en tant que support des opérations de logement, il constitue un moyen d'influer sur la répartition spatiale de l'offre d'habitat, dans un souci d'équilibre à l'échelle de l'agglomération et de maîtrise de l'extension de l'urbanisation.
- **au plan financier**, le coût du terrain est une variable déterminante de la faisabilité d'une opération d'habitat. Sa diminution peut donc contribuer à favoriser des opérations de logements difficiles à équilibrer pour l'opérateur.

Le gisement foncier actuel dans l'agglomération est constitué à la fois d'espaces à reconverter (anciens sites d'activités, quartiers d'habitat à restructurer...) et de terrains à ouvrir à l'urbanisation (espaces naturels ou agricoles, ...). La réutilisation d'espaces délaissés sera à privilégier, mais elle ne saurait suffire à répondre aux besoins en logements dans un souci de mixité et à l'enjeu de rééquilibrage spatial. L'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation sera guidée par la volonté du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération Rouen-Elbeuf de limiter l'étalement urbain, dans un souci de préservation du cadre de vie et du paysage et d'utilisation rationnelle des transports et équipements publics.

Ainsi, la production d'une offre foncière répondant aux besoins en logements repose sur la capacité des différents acteurs à :

1/ Faciliter l'utilisation des terrains disponibles

Le coût des terrains disponibles peut constituer un frein majeur à la réalisation de logements, particulièrement dans le montage d'opérations accessibles au plus grand nombre.

C'est pourquoi plusieurs partenaires s'impliquent dans le financement du **surcoût foncier**, qu'il soit dû au marché lui-même (secteurs les plus prisés) ou à la nécessité de remettre en état des terrains ayant connu d'autres usages (reconversion de friches, restructuration urbaine...).

L'existence d'un fonds de minoration foncière, auquel contribue l'Agglomération de Rouen, favorise la réalisation d'opérations dans de tels contextes. [Axe 4, action 2 du programme d'actions]

2/ Anticiper la production de foncier disponible

L'utilisation des terrains pour la construction de logements aidés entre en concurrence avec d'autres usages, souvent plus rentables. Aussi importe-t-il de constituer le plus tôt possible des **réserves foncières** pour l'habitat, en anticipant la maîtrise des terrains qui offrent une localisation optimale (desserte par les transports en commun, proximité des services...).

Les communes ont un rôle essentiel à jouer à travers leurs documents d'urbanisme (POS et PLU), en ouvrant certains terrains à l'urbanisation, en identifiant des **emplacements réservés** pour l'habitat ou en définissant un **droit de préemption urbain**.

Ces outils fonciers rendent possible l'acquisition de terrains et leur réservation, par l'intermédiaire de l'EPF de Normandie le cas échéant. Le temps du portage foncier peut dès lors constituer un moment privilégié de réflexion sur la réalisation de l'opération de logements. L'Agglomération propose de prendre en charge le coût de ce portage au titre du Programme d'Action Foncière d'Agglomération pour favoriser la conception partenariale de projets durables et de qualité. [Axe 4, action 1 du programme d'actions]

3/ Optimiser l'utilisation de l'espace

Le foncier constitue une ressource « épuisable », qu'il convient d'utiliser de manière optimale et particulièrement dans un souci d'économie.

C'est pourquoi l'Agglomération sera attentive à la définition de programmes de logements limitant la consommation d'espace, en particulier pour les logements individuels. [Axe 3, Action 1 du programme d'actions]

Le temps étant une dimension essentielle de toute stratégie foncière, ce PLH a pour objectif prioritaire la définition et la mise en place des différents outils de production de l'offre foncière. Leur impact sur la production de logements, eu égard aux délais de libération des terrains et de réalisation des opérations, sera perceptible à plus long terme.

Pour ce faire, l'Agglomération s'engage à accompagner les communes dans leur réflexion et dans la coordination des outils fonciers existants pour favoriser une plus grande mixité et la cohérence du développement global du territoire.

Secteur de Rouen

1. Objectifs

- **Renforcer le poids de la ville centre dans l'agglomération tant sur la rive droite que sur la rive gauche de la Seine** - une ville qui ne pèse que 26,2% de la population de l'agglomération (45 communes), et 31,6% des résidences principales. Cela suppose des objectifs volontaristes en termes de construction : **la production annuelle de 835 logements représenteraient un taux de renouvellement du parc de 1,5%**. L'importance du foncier disponible à court et moyen terme dans la ville – Seine Ouest notamment - rend réaliste de tels objectifs.
- **Améliorer la fonction d'accueil.** La ville de Rouen exerce pleinement sa fonction de ville d'accueil dans l'agglomération : le public jeune, notamment étudiant y est nombreux, ainsi que les actifs arrivant dans les bassins d'emplois locaux. Le premier objectif est d'améliorer cette fonction, remplie essentiellement par le parc privé, en poursuivant la politique d'amélioration du parc au travers des OPAH, et en visant la production de logements à loyers modérés, particulièrement en direction des jeunes.
- **Développer l'offre en accession pour les ménages jeunes.** Le taux de propriétaires occupants, 28,4% de ses ménages en 2002^{*}, est faible à Rouen, tandis que l'offre y est déséquilibrée. Ni le marché de l'ancien, ni la production actuelle des opérateurs privés ne répondent aux besoins des ménages jeunes actifs, primo accédants pour la plupart. Tant les prix que la typologie ne répondent pas aux attentes d'une clientèle familiale jeune, dont une partie pourtant serait tentée par la centralité.
Loger ce type de ménages apparaît comme un enjeu central pour la ville, en termes de rééquilibrage du parc et d'évolution démographique.
- **Développer le parc social en complément avec le projet de renouvellement urbain.** le bilan du PLH devra prendre en compte les réalisations de logements dans le cadre des projets ANRU, définir la typologie des démolitions, celle des nouveaux programmes ainsi qu'une évaluation des coûts, afin d'analyser comment les projets de renouvellement urbain modifient l'offre globale de logement. De même, il sera nécessaire de rapprocher cette analyse d'une étude de la demande sociale totale en terme de taille de logements et de niveau de loyer.

2. L'offre neuve, objectifs quantitatifs et priorités

	Objectif annuel	Publics cibles	Types de produits	Remarques
Parc social PLS-PLUS [†]	170	- Jeunes - Décohabitants - Ménages modestes	Du parc de droit commun à faible loyer dont du parc adaptable au vieillissement du locataire	Proposer une offre de grands logements et diversifiée en terme de surfaces

^{*} FILOCOM 2002

[†] La production neuve vient en complément de la reconstitution de l'offre dans le cadre du projet ANRU.

Parc très social Et logt temporaire (FTM) / résidences sociales	55	- Ménages avec un besoin de logement adapté - Ménages défavorisés dans un parcours d'insertion par le logement - Jeunes en insertion	- PLA-I diffus - Création de résidences sociales ; privilégier les petites opérations - Nouvelles places en Foyer de Jeunes Travailleurs	- Priorité aux ménages pour lesquels la centralité est un moyen indispensable d'insertion. - Trouver éventuellement un nouvel opérateur
Accession à coûts maîtrisés	70	- ménages actifs quittant l'agglomération - ménages actifs du parc social - seniors	- Prêt Social Location-Accession (PSLA) - accession sécurisée	- Diversifier la forme de ces logements allant du 3 au 5 pièces - A mener en partenariat avec les opérateurs
Accession et locatif à coût de marché	540	Ceux du marché privé : - ménages aux revenus suffisants - investisseurs	Immeubles et maisons de ville	Poursuivre les négociations avec les promoteurs pour contenir la part d'investisseurs dans les programmes
Total	835			

3. Le parc ancien, priorités dans l'accompagnement des mutations

▪ Parc social :

Réhabilitation avec maîtrise des loyers

Privilégier les programmes de logements anciens, à loyers bas et de petite taille disposant d'une bonne situation urbaine.

Typologie : le T3 comme standard.

Deux publics sont particulièrement concernés :

- les personnes âgées isolées, avec de faibles ressources, dont un certain nombre habitant déjà dans ce type de programme ;
- des ménages défavorisés en attente d'un logement, femmes seules avec enfants par exemple.

▪ Parc privé

1. Parc locatif privé

Développer une offre de logements conventionnés, de type PST

Public cible : ce type de parc, de par sa souplesse et sa taille (petits logements) convient bien aux jeunes (décohabitants, étudiants, en insertion professionnelle etc.).

Nécessité d'accompagner le risque pris par les propriétaires.

2. Propriétaires occupants du parc privé

Aide aux propriétaires occupants pour l'amélioration de leur logement.

Public cible : ménages modestes ; personnes vieillissantes avec des besoins d'adaptation de leur logement.

Secteur Rive Gauche

1. Objectifs

o **Un secteur à fort potentiel**

Plusieurs éléments concourent à proposer un développement volontaire pour ce secteur :

- Il est le plus peuplé et il dispose du parc de logements le plus important. Les besoins de renouvellement et de mutations internes sont donc importants.
- Il est le deuxième pôle d'emploi de l'agglomération (52 305 emplois).
- Il dispose d'un important potentiel foncier à long terme, dont une partie peut être mobilisée rapidement.
- Il est en pleine évolution : le principal secteur ouvrier historique de l'agglomération a entamé la diversification de ses pôles d'emploi et sa requalification urbaine. Il reste que son offre en logements est peu diversifiée, et ne correspond plus à l'ensemble des attentes des habitants. Le PLH est donc l'opportunité, en complément avec les projets de renouvellement urbain des communes de Saint Etienne du Rouvray et de Petit Quevilly, de développer le parc en le diversifiant.

Une production annuelle de 838 logements assurerait une croissance du parc de 1,5%.

o **Une priorité : offrir des produits d'accession aux ménages à revenus moyens et modestes**

La diversification du parc de la rive gauche, en adéquation avec les attentes de ses habitants, passe par la création d'une offre significative de produits en accession à la propriété à coûts maîtrisés. La variété géographique et urbaine du secteur, la proximité plus ou moins grande de la ville centre ainsi que la facilité de mobilité grâce aux liaisons de transport public créent les conditions d'une production diversifiée dans sa surface, sa forme, son coût.

o **Parc social**

Le parc neuf vient ici compléter une offre importante. En ce qui concerne le parc social, l'enjeu est dans l'évolution du parc existant et la réhabilitation des programmes hors projets ANRU, même si ces derniers auront une influence certaine sur l'offre nouvelle de ce secteur.

2. L'offre neuve, objectifs quantitatifs et priorités

	Objectif annuel	Publics cibles	Types de produits	Remarques
Parc social PLS-PLUS	190	- jeunes actifs - seniors	un parc adaptable au vieillissement du locataire	Diversifier l'offre de logements en privilégiant des opérations mixtes (privé/social, individuel/collectif)

* La reconstitution de l'offre dans le cadre du projet ANRU de Saint Etienne du Rouvray vient en complément dans les objectifs de production neuve (hors PLUS-CD).

Parc très social Et logt temporaire (FTM) / résidences sociales	48	- Ménages avec un besoin de logement adapté - Ménages défavorisés dans un parcours d'insertion par le logement - Jeunes en insertion	- PLA-I diffus - Création de résidences sociales ; privilégier les petites opérations - Création de places FJT	- Priorité aux ménages pour lesquels la centralité est un moyen indispensable d'insertion. - Trouver éventuellement un nouvel opérateur
Accession à coûts maîtrisés	185	- ménages actifs quittant l'agglomération - ménages actifs locataires du parc social - seniors	- PSLA - accession sécurisée	- Diversifier la forme de ces logements allant du 3 au 5 pièces - A mener en partenariat avec les opérateurs
Accession et locatif à coût de marché	415	Ceux du marché privé : - ménages aux revenus suffisants - investisseurs	Immeubles et maisons de ville	L'arrivée d'opérateurs privés et d'investisseurs crée une diversification intéressante pour un secteur où le parc locatif privé est très faible.
Total	838			

3. Le parc ancien, priorités dans l'accompagnement des mutations

▪ Parc social

Réhabilitation avec maîtrise des loyers

Privilégier les programmes de logements anciens, à loyers bas et de petite taille disposant d'une bonne situation urbaine.

Typologie : le T3 comme standard.

Deux publics sont particulièrement concernés :

- les personnes âgées isolées, avec de faibles ressources, dont un certain nombre habitant déjà dans ce type de programme ;
- des ménages défavorisés en attente d'un logement, femmes seules avec enfants par exemple.

▪ Parc privé

1. Parc locatif privé

Développer une offre de logements conventionnés, de type PST, disposant d'une bonne situation urbaine.

Public cible : ce type de parc, de par sa souplesse et sa taille (petits logements), convient bien aux jeunes (décohabitants, étudiants, en insertion professionnelle, etc.).

Nécessité d'accompagner les propriétaires dans la création de logements conventionnés.

2. Propriétaires occupants du parc privé

Aide aux propriétaires occupants pour l'amélioration de leur logement.

Public cible : ménages modestes ; personnes vieillissantes avec des besoins d'adaptation de leur logement.

3. Requalification du parc existant en vue de l'accession à la propriété

Public cible : les ménages primo-accédants.

Secteur Plateau Est

1. Objectifs

- **Un objectif de production de 300 logements par an**, soit une croissance annuelle de 3,4%, avec un enjeu de **rééquilibrage territorial** de l'accueil des populations à revenus faibles et moyens à l'échelle de l'agglomération
- **Développer l'offre en accession à coûts maîtrisés, en particulier en direction des primo accédants** : répondre aux besoins des ménages qui quittent la commune ou l'agglomération pour pouvoir accéder à la propriété
- **Développer l'offre locative sociale** encore insuffisante au regard des besoins, en vue notamment de permettre l'accès au logement des jeunes ménages en début de parcours résidentiel et ménages aux revenus faibles et moyens.
- **Développer l'offre très sociale et répondre aux besoins spécifiques** : partager les objectifs de solidarité de l'agglomération en matière de résidences sociales.

2. L'offre neuve, objectifs quantitatifs et priorités

	Objectif annuel	Publics cibles	Types de produits	Remarques
Parc social PLS-PLUS	133	- Jeunes actifs et demandeurs du bassin d'emploi	Immeubles et maisons de ville	- Rattrapage pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU - Diversifier les loyers de sortie
Parc très social et logt temporaire / résidences sociales	22	- Ménages défavorisés	- en diffus - en petites structures	Favoriser une localisation à proximité des services et des transports
Accession à coûts maîtrisés	50	- Ménages actifs quittant l'agglomération	- PSLA - Accession sécurisée	- Diversifier la forme de ces logements allant du 3 au 5 pièces - A mener en partenariat avec les opérateurs
Accession et locatif coût de marché	95	Ceux du marché privé : - ménages aux revenus suffisants - investisseurs	Immeubles et maisons de ville	Poursuivre les négociations avec les promoteurs pour contenir la part d'investisseurs dans les programmes
Total	300			

3. Le parc ancien, priorités dans l'accompagnement des mutations

1. Parc locatif privé

Développer une offre de logements conventionnés, de type PST, disposant d'une bonne situation urbaine.

Public cible : jeunes ; ménages modestes.

Typologie : le T3 comme standard

2. Aide aux propriétaires occupants pour l'amélioration de leur logement

Public cible : ménages modestes ; personnes vieillissantes avec des besoins d'adaptation de leur logement.

Secteur Robec Aubette

1. Objectifs

- **Une priorité : réhabiliter le parc ancien.** Requalification urbaine et du bâti en répondant aux besoins d'un certain nombre de jeunes actifs et de ménages primo-accédants.
- **Un objectif de production de 154 logements par an**, soit une croissance annuelle de 2,1%, en prenant en compte l'éloignement des services et du réseau de mobilité.
- **Développer l'offre en accession à coûts maîtrisés, en particulier en direction des primo accédants.** Il s'agit de répondre aux besoins des ménages qui quittent l'agglomération pour pouvoir accéder à la propriété ; des ménages du parc social qui pourraient accéder ; des seniors qui souhaitent rester ou revenir dans l'agglomération dans un logement plus confortable et à proximité des services.
- **Développer l'offre locative très sociale et répondre aux besoins spécifiques :** Partager les objectifs de solidarité de l'agglomération.

2. L'offre neuve, objectifs quantitatifs et priorités

	Objectif annuel	Publics cibles	Types de produits	Remarques
Parc social PLS-PLUS	70	- des seniors - jeunes couples - jeunes décohabitants	- un parc adaptable au vieillissement du locataire - une typologie adaptée	Encourager des opérations mixtes (privé/social) bien situées et bien desservies par les réseaux de transports
Parc très social Et logt temporaire / résidences sociales	14	- Ménages défavorisés	- en diffus - en petites structures	Favoriser une localisation à proximité des services et des transports
Accession à coûts maîtrisés	20	- ménages actifs quittant l'agglomération - ménages actifs locataires du parc social - seniors	- PSLA - accession sécurisée	- Diversifier la forme de ces logements allant du 3 au 5 pièces - A mener en partenariat avec les opérateurs
Accession et locatif à coût de marché	50	Ceux du marché privé : - ménages aisés - investisseurs	Immeubles et maisons de ville	L'arrivée d'opérateurs privés et d'investisseurs crée une diversification intéressante pour un secteur où le parc locatif privé est très faible.
Total	154			

3. Le parc ancien, priorités dans l'accompagnement des mutations

▪ Parc social

Réhabilitation avec maîtrise des loyers

Dans des programmes anciens à loyers bas, de petite taille, disposant d'une bonne situation urbaine

Typologie : le T3 comme standard

Deux publics sont particulièrement concernés :

- les personnes âgées isolées, avec de faibles ressources, dont un certain nombre habitant déjà dans ce type de programme ;
- des ménages défavorisés en attente d'un logement, femmes seules avec enfants par exemple.

▪ Parc privé

1. Requalification du parc existant en vue de l'accession à la propriété

Public cible : les primo-accédants

2. Aide aux propriétaires occupants pour l'amélioration de leur logement

Public cible : ménages modestes ; personnes vieillissantes avec des besoins d'adaptation de leur logement

3. Parc locatif privé

Développer une offre de logements conventionnés, de type PST, disposant d'une bonne situation urbaine.

Public cible : ce type de parc, par sa souplesse et sa taille (petits logements) convient bien aux jeunes, notamment aux jeunes décohabitants.

Secteur Plateau Nord

1. Objectifs

- **Un objectif de production de 313 logements par an**, soit une croissance annuelle du parc de 1,6%, avec un enjeu de **rééquilibrage territorial** pour répondre aux besoins des populations à revenus faibles et moyens
- **Développer l'offre locative sociale** : accueillir les jeunes ménages en début de parcours résidentiel et assurer l'accès au logement sur le secteur pour les ménages aux revenus faibles et moyens.
- **Développer l'offre très sociale et répondre aux besoins spécifiques** : partager les objectifs de solidarité de l'agglomération.
- **Développer l'offre en accession à coûts maîtrisés**, en particulier en direction des actifs de la zone d'emploi des plateaux nord ; des ménages qui quittent l'agglomération pour pouvoir accéder à la propriété ; des seniors qui souhaitent rester ou revenir dans l'agglomération dans un logement plus confortable et à proximité des services

2. L'offre neuve, objectifs quantitatifs et priorités

	Objectif annuel	Publics cibles	Types de produits	Remarques
Parc social PLS-PLUS	118	- Jeunes actifs et demandeurs du bassin d'emploi	- Immeubles - maisons de ville	- Rattrapage pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU - Diversifier les loyers de sortie - Favoriser les parcours résidentiels
Parc très social Et logt temporaire / résidences sociales	20	- Ménages avec un besoin de logement adapté - Ménages défavorisés dans un parcours d'insertion par le logement	- PLA-I diffus - Résidences sociales, petites structures	Privilégier la localisation à proximité des services et des réseaux de transports
Accession à coûts maîtrisés	50	- Actifs du pôle d'emploi - Ménages actifs quittant l'agglomération - seniors	- PSLA - Accession sécurisée	- Diversifier la forme de ces logements allant du 3 au 5 pièces - A mener en partenariat avec les opérateurs
Accession et locatif à coût de marché	125	Ceux du marché privé : - ménages aux revenus suffisants - investisseurs	- Immeubles - Maisons de ville	Encourager les opérations mixtes privé/social
Total	313			

3. Le parc ancien, priorités dans l'accompagnement des mutations

▪ Parc privé

1. Suivi de l'évolution des **logements étudiants** en lien avec la localisation des sites d'enseignements et de formations

2. Parc **locatif privé**

Développer une offre de logements conventionnés, de type PST, disposant d'une bonne situation urbaine.

Public cible : jeunes ; ménages modestes ; personnes vieillissantes

Typologie : le T3 comme standard

Secteur Ouest Cailly

1. Objectifs

- **Prendre en compte la diversité du secteur** dans la programmation ultérieure : vallée/plateau ; distance à la ville centre.
- **Requalification urbaine et du bâti** en répondant aux besoins d'un certain nombre de jeunes actifs et primo-accédants.

Compte tenu de la faiblesse du foncier disponible dans la vallée du Cailly et de la structure de l'habitat caractéristique de l'histoire locale, le développement de ce secteur passe par le montage de projets alliant réhabilitation du parc ancien et construction neuve.

Le public cible de ces opérations pouvant être des primo-accédants dont des ménages du parc social et des jeunes actifs.

- **Objectif de production annuelle de 331 logements neufs soit une croissance du parc de 1,4% par an.**
- **Développer l'offre en accession à coûts maîtrisés, en particulier en direction des primo accédants.** Il s'agit de répondre aux besoins des ménages qui quittent l'agglomération pour pouvoir accéder à la propriété ; des ménages du parc social qui pourraient accéder ; des seniors qui souhaitent rester ou revenir dans l'agglomération dans un logement plus confortable et à proximité des services.

2. L'offre neuve, objectifs quantitatifs et priorités

	Objectif annuel	Publics cibles	Types de produits	Remarques
Parc social PLS-PLUS*	91	- jeunes actifs	- Collectif - Individuel groupé	Rééquilibrage de l'offre à l'intérieur du secteur
Parc très social Et logt temporaire (FTM) / résidences sociales	30	- Ménages défavorisés	- PLA-I en diffus - Résidence sociales en petites structures	Rééquilibrage de l'offre à l'intérieur du secteur
Accession à coûts maîtrisés	60	- jeunes actifs quittant l'agglomération - ménages actifs locataires du parc social - seniors	- PSLA - accession sécurisée	- Diversifier la forme de ces logements allant du 3 au 5 pièces - A mener en partenariat avec les opérateurs
Accession et locatif à coût de marché	150	Ceux du marché privé : - ménages à revenus suffisants - investisseurs	Locatif privé et accession Immeubles et maisons de ville	Cette offre peut développer une diversification intéressante dans les statuts des logements
Total	331			

* La production neuve vient en complément de la reconstitution de l'offre (PLUS-CD) dans le cadre du projet ANRU de Canteleu

3. Le parc ancien, priorités dans l'accompagnement des mutations

▪ Parc social

Réhabilitation avec maîtrise des loyers

Dans des programmes anciens à loyers bas, de petite taille, disposant d'une bonne situation urbaine

Typologie : le T3 comme standard

Deux publics sont particulièrement concernés :

- les personnes âgées isolées, avec de faibles ressources, dont un certain nombre habitant déjà dans ce type de programme ;
- des ménages défavorisés en attente d'un logement, femmes seules avec enfants par exemple.

▪ Parc privé

1. Requalification du parc existant en vue de l'accèsion à la propriété

Public cible : primo-accédants

2. Aide aux propriétaires occupants pour l'amélioration de leur logement

Public cible : ménages modestes ; personnes vieillissantes avec des besoins d'adaptation de leur logement

3. Parc locatif privé

Développer une offre de logements conventionnés, de type PST, disposant d'une bonne situation urbaine.

Public cible : jeunes (dont étudiants) ; ménages modestes

Secteur Boucle Sud Ouest

1. Objectifs

- **Diversifier l'offre**, en particulier créer un peu de logement social pour répondre à la demande, dont celle des jeunes et des seniors.
- **Objectif de production de 33 logements par an, soit une croissance annuelle de 1,9% du parc.**
- Développer l'offre en accession à coûts maîtrisés, en particulier en direction des primo accédants.
- Répondre aux besoins en logements tout en préservant les qualités paysagères et le cadre de vie des communes.

2. L'offre neuve, objectifs quantitatifs et priorités

	Objectif annuel	Publics cibles	Types de produits	Remarques
Parc social PLS-PLUS	17	- Jeunes - Seniors	- petit collectif en centre bourg - maisons de ville - individuel	- maîtriser les loyers de sortie - diversifier la typologie des logements, du T3 au T5 en variant les surfaces
Parc très social Et logt temporaire / résidences sociales	3	- Jeunes - Ménages défavorisés - Ménages nécessitant un logement adapté	PLA-I diffus	
Accession à coûts maîtrisés	5	- Ménages actifs	- PSLA - accession sécurisée	Une priorité pour accueillir des jeunes ménages
Accession et locatif à coût de marché	8	- Ménages aux revenus suffisants	- individuel - individuel groupé	Privilégier les localisations en continuité urbaine et les formes d'habitat économes en espace
Total	33			

3. Le parc ancien, priorités dans l'accompagnement des mutations

▪ Parc privé

Etre attentif au **vieillessement des propriétaires occupants modestes** et au logement des jeunes décohabitants notamment.

Secteur Plateau Sud Est

1. Objectifs

- **Objectif de production de 96 logements par an, soit une croissance annuelle du parc de 3,2%.**

- Le développement d'une **offre en accession à la propriété à des coûts maîtrisés** favoriserait la permanence des ménages qui quittent aujourd'hui le territoire de l'agglomération pour pouvoir accéder à la propriété à des coûts moins élevés.

2. L'offre neuve, objectifs quantitatifs et priorités du secteur

	Objectif annuel	Publics cibles	Types de produits	Remarques
Parc social PLS-PLUS	31	- Jeunes - Seniors - Ménages actifs	- petit collectif en centre bourg - maisons individuelles et maisons de ville	
Parc très social Et logt temporaire / résidences sociales	8	- Ménages avec un besoin de logement adapté (seniors)	- PLA-I (Prêts locatifs aidés – Insertion) - places de résidences sociales en diffus	
Accession à coûts maîtrisés	20	- Jeunes ménages actifs - Ménages quittant l'agglomération - Seniors autonomes	- Prêt Social Location Accession (PSLA) - Accession sécurisée	- Diversifier les formes d'habitat - Diversifier la typologie des logements, du T3 au T5 et proposer des logements modulables
Accession et locatif à coût de marché	37		Maisons individuelles et maisons de ville en centre bourg	Diversifier la taille des parcelles afin de consommer moins de foncier
Total	96			

3. Le parc ancien, priorités dans l'accompagnement des mutations

▪ Parc privé

Etre attentif au **vieillessement des propriétaires occupants modestes** et au logement des jeunes décohabitants notamment.