

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ÉLÉMENTS CLÉS DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Partie 1

Nous présentons ici les éléments clés du diagnostic territorial du PLH de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Ces premiers éléments de diagnostic seront complétés par des ateliers thématiques pour échanger et débattre avec les élus du territoire et les partenaires associés du PLH, autour des besoins en logements pour les publics spécifiques, de la rénovation et de la production de logements. Ils permettront, en concertation, de mettre en évidence l'ensemble des enjeux à prendre en compte pour élaborer la politique locale de l'habitat.

PREMIERE PARTIE DU DIAGNOSTIC : TROIS QUESTIONS CLÉS

1 Quelles tendances démographiques impactent la politique locale de l'habitat ?

2 Quelle offre de logements aujourd'hui pour quels besoins ?

3 Quel fonctionnement des marchés immobiliers et des parcours résidentiels ?



Le diagnostic

La réalisation du diagnostic constitue la première étape de réalisation du PLH. Le diagnostic doit permettre de déterminer les objectifs de la politique locale de l'habitat par rapport aux besoins et aux problématiques du territoire.

Il porte notamment sur les évolutions socio-démographiques du territoire et sur l'analyse du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat.

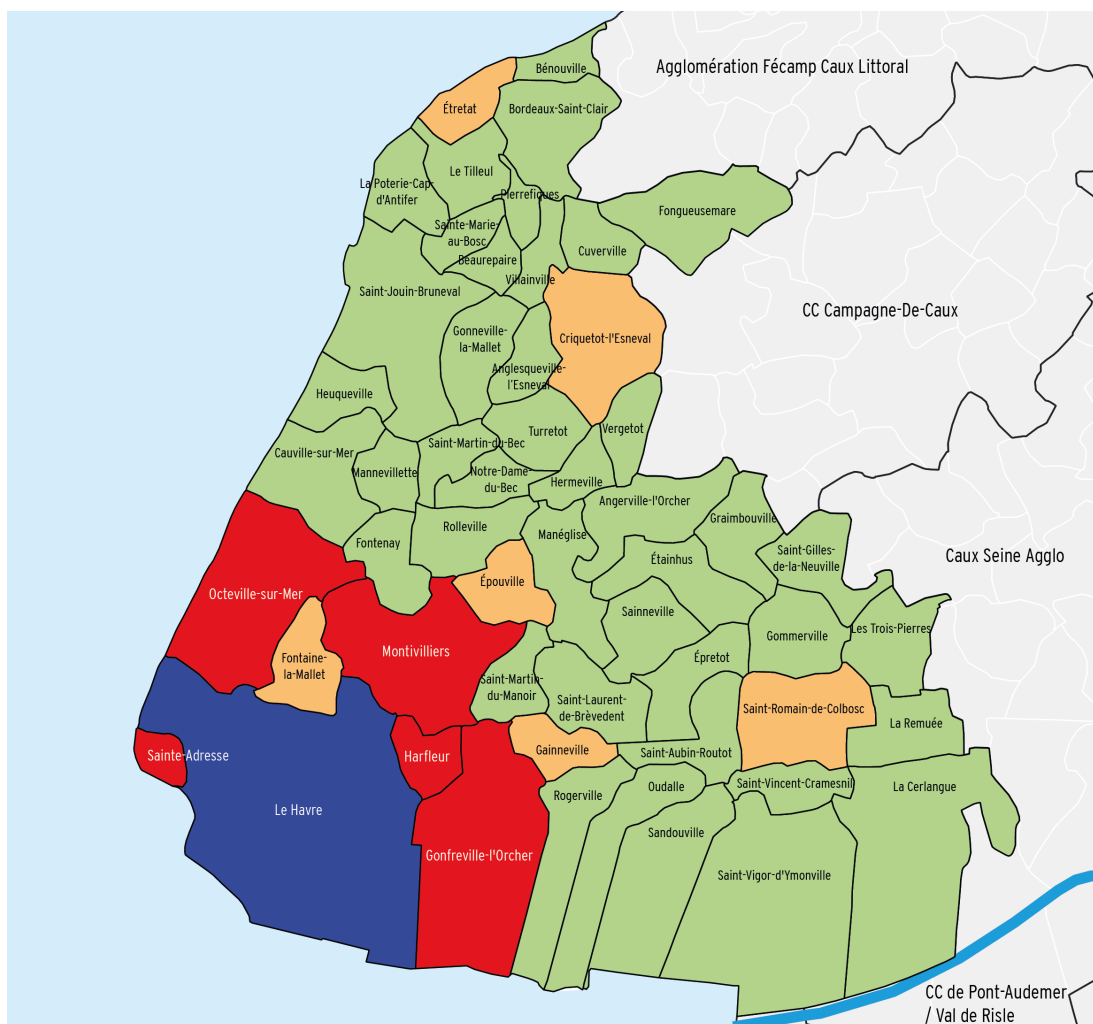
À l'issue de cette phase, les enjeux du territoire serviront de base pour développer des orientations stratégiques.

LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE

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

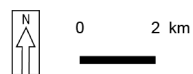
Le Havre en constitue le pôle principal, une centralité forte et marquante autour de laquelle les pôles urbains d'Octeville-sur-Mer, Sainte-Adresse, Montivilliers, Harfleur, Gonfreville-l'Orcher, jouent le rôle de couronne urbaine.

Au-delà, le territoire comprend la pointe de Caux composé d'un maillage de centres-bourgs (Étretat, Criquetot l'Esneval, Fontaine-la-Mallet, Epouville, Gainneville et Saint-Romain-de-Colbosc) et de communes rurales.



Typologie des communes

- pôle urbain principal
- autre pôle urbain
- centre bourg
- commune rurale



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





QUELLES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES IMPACTENT LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT ?

L'évolution de la population

271 003 habitants en 2015
soit - 460 habitants par an entre 2010 et 2015

La communauté urbaine Le Havre Seine Métropole compte 271 000 habitants au dernier recensement. Sa population connaît une baisse démographique continue depuis les années 1990, date à laquelle le territoire comptait plus de 288 000 habitants. Elle accuse une baisse de près de 17 200 individus durant cette période, près de 6 % de moins qu'en 1990.

L'évolution démographique n'est cependant pas homogène dans l'ensemble du territoire. Ce phénomène s'observe sur différents territoires urbains et ruraux. A noter : cette baisse s'atténue depuis quelques années.

L'évolution des ménages

2,19 personnes par ménage en 2015
+ 1 600 ménages entre 2010 et 2015

Le nombre de ménages résidant dans le territoire continue d'augmenter, en lien avec l'évolution des structures familiales et le vieillissement de la population nécessitant toujours plus de logements pour une population moins nombreuse.

A l'image de la plupart des grandes agglomérations, le nombre moyen de personnes par ménage diminue régulièrement : de 3,10 personnes par logement en 1968, il était de 2,25 en 2010 et est actuellement de 2,19 personnes par logement. Compte-tenu des tendances démographiques à l'oeuvre, la baisse du nombre de personnes par ménage devrait se poursuivre sur le territoire.

Le solde migratoire

7 147 habitants ont emménagé dans l'EPCI
7 614 habitants ont déménagé de l'EPCI

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

Le **solde naturel** est en baisse régulière depuis la fin des années 70. Si le nombre de décès reste relativement stable depuis une vingtaine d'années (2 500 par an depuis 5 ans), le nombre de naissances dans le territoire diminue régulièrement. Bien que positif, le solde naturel, ne compense pas les départs plus nombreux que les arrivées.

Le **solde migratoire** de l'ensemble du territoire est négatif depuis le début des années 80. Le nombre d'arrivée ne compense pas celui des départs (majoritairement au-delà de la CU).

Le vieillissement de la population

1/4 de la population aura plus de 65 ans en 2030

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

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

A l'horizon 2030, les projections de population réalisées par l'Insee, sur la base d'un prolongement des tendances précédemment observées, mettent en évidence une poursuite du vieillissement de la population, dont 25% serait âgé de 65 ans ou plus contre 18 % actuellement et le nombre des plus de 80 ans pourrait doubler.

SYNTHESE / QUELLES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES IMPACTENT LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT ?

CONSTATS

- Une population en baisse depuis 30 ans dans l'ensemble du territoire en lien avec la situation du Havre
- Seules les communes rurales progressent encore
- Une baisse de la population liée à un solde migratoire négatif dû à un déficit d'entrées
- Un desserrement des ménages qui se poursuit
- Un fort vieillissement de la population : un phénomène nouveau

BESOINS

- Des besoins importants pour faire face au vieillissement : en adaptation et en structures spécialisées
- Un besoin en logements pour s'adapter au desserrement des ménages qui se poursuit notamment dans les pôles urbains hors Le Havre



QUELLE OFFRE DE LOGEMENTS AUJOURD'HUI POUR QUELS BESOINS ?

Les caractéristiques du parc de logements du territoire : un parc de logements anciens en cours de renouvellement

68% du parc de logements du territoire concentré dans le pôle urbain principal

Le parc de la communauté urbaine se compose de 134 791 logements dont 37 215 logements pour le parc social (27 % du parc).

Le parc de logements du territoire est relativement ancien, 55% des logements ont été construit avant les années 70. Au Havre, 35 843 logements datent de la période de la reconstruction. Les centres-bourgs et les communes rurales ont, quant à elle, une part plus importante que les autres communes de bâti très ancien, construit avant 1945 respectivement 23,5% et 27% et même une part importante construite avant 1919, 16% pour les centres-bourgs et 21% pour les communes rurales.

Depuis plusieurs années, de nombreuses interventions sur le parc de logements du territoire mettent en avant la volonté politique de rénovation et de réhabilitation du parc de logements à travers les programmes de renouvellement urbain (ANRU, NPNRU, OPAH RU, PIG...)

55% des logements construits avant les années 1970

Ancienneté du parc de logements par types de commune de la CU en 2015

	avant 1945	entre 1945 et 1970	entre 1971 et 1990	entre 1991 et 2005	entre 2006 et 2011	TOTAL
Pôle urbain principal	18,3	44,7	24,3	7,9	4,9	100
Autres pôles urbains	16,3	26,2	39,9	12,1	5,5	100
Centres-bourgs	23,5	14,2	39,0	15,9	7,4	100
Communes rurales	27,2	9,5	35,2	18,5	9,6	100

Source : Insee RP 2015

La vacance : une problématique urbaine

8,2% de logements vacants en 2015 soit 11 112 logements vacants

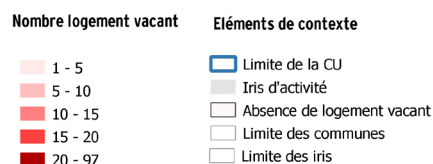
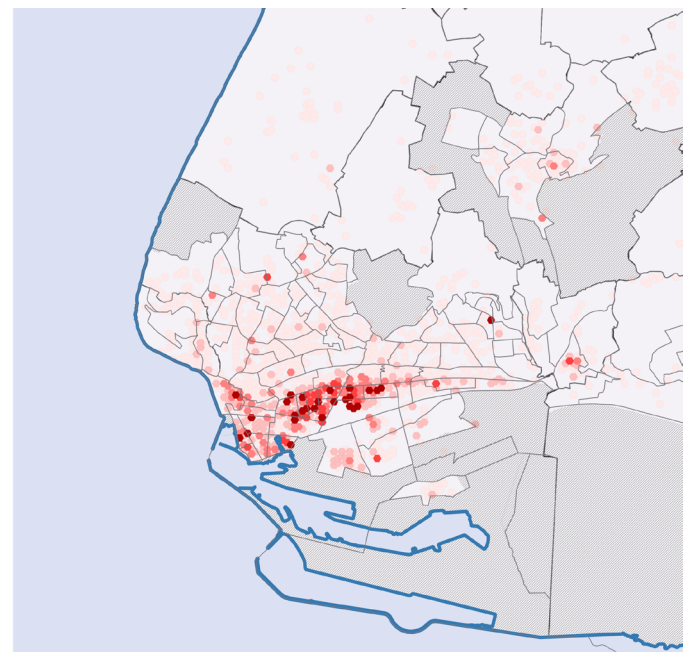
10% de logements vacants en 2015 au Havre

D'après l'Insee, en 2010, la vacance dans la communauté urbaine concernait 8 113 logements soit 6,8% du parc. En 2015, la vacance atteint 8,2% du parc soit 11 112 logements.

Tous les types de communes sont concernés par l'augmentation de la vacance entre 2010 et 2015. Néanmoins, c'est dans le pôle urbain principal que la vacance a le plus fortement augmenté passant de 7,5% à 10% du parc de logements en 2015. Ce sont principalement des appartements dans le parc privé qui sont touchés par ce phénomène. Plus précisément, la vacance se concentre dans trois quartiers du Havre : Danton (1 330 logements vacants), le Centre-ville (1 145 logements vacants) et Sainte-Marie (837 logements vacants) ainsi que dans les centres-villes des communes de Montivilliers et d'Harfleur.

Les logements vacants du territoire constituent un potentiel de logements à reconquérir pouvant être remis sur le marché.

Localisation de la vacance dans le parc privé en 2018

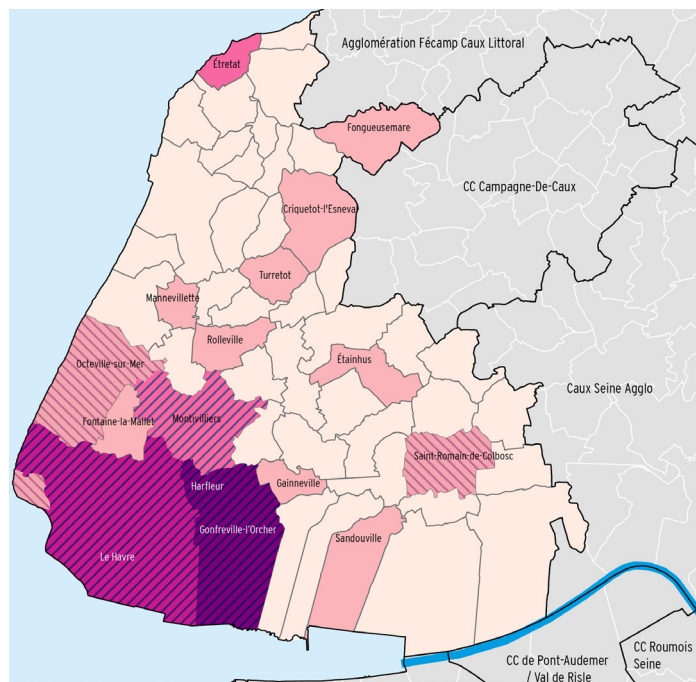


0 1 km
 Source : AURH - Fond : IGN - Admin : Esprimo 2019
 Réalisation : AURH (LSAL - 06 / 2019)

Le parc de logement social : un parc très concentré qui continue à se développer dans des zones déjà bien dotées en logements sociaux

95 % du parc concentré dans 4 communes du territoire

Part des logements sociaux par communes de la CU en 2015



Taux de logement social en %

- Supérieur à 40%
- 25-40
- 15-25
- 5-15
- Inférieur à 5%

Communes soumises aux dispositions de la loi SRU

- Communes remplissant les objectifs SRU
- Communes ne remplissant pas les objectifs

Source : INSEE RP 2015
 Fond : IGN - Adresse Express 2010
 Réactualisation : A21081 (2021) - 05 / 2019

47 % des logements construits avant les années 1970

1,5 % des logements sociaux de type PLAI*

* Les logements sociaux de type PLAI correspondent à des logements sociaux à destination des publics très défavorisés

Constitué de 37 215 logements, le parc locatif des bailleurs sociaux sur la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole représente environ 27,6 % du parc total de logements. Le parc locatif des bailleurs sociaux se concentre en majorité (80 %) sur la commune du Havre.

Au sein du parc locatif social, 47,1 % des logements (soit 17 510) ont été achevés avant 1970 c'est-à-dire avant la première réglementation thermique de 1974, introduisant l'enjeu d'amélioration thermique du parc construit avant les années 1970. Les bailleurs se sont d'ores et déjà lancés depuis plusieurs années dans la rénovation énergétique de leurs bâtiments et au-delà dans la rénovation du parc.

Depuis les années 2000, des actions de démolition ont été engagées à travers plusieurs programmes de rénovation urbaine concourant à la démolition de 3 560 logements. Entre 2010 et 2015, 774 logements ont été démolis. Depuis 2015, il n'y a pas eu de démolitions dans le parc social. La démolition, en entrée de ville d'environ 400 logements du programme « Graville La Vallée » du bailleur Alcéane est programmée début 2020.

En parallèle, les logements sociaux construits ces dernières années, ont majoritairement pris place dans des quartiers accueillant déjà une offre de logements sociaux importante ou dans les quartiers prioritaires de la ville. L'objectif est plutôt de proposer une offre de logements sociaux, au-delà de ses périmètres, dans des secteurs peu pourvus en logements sociaux.

SYNTHESE / QUELLE OFFRE DE LOGEMENTS AUJOURD'HUI POUR QUELS BESOINS ?

CONSTATS

- Un parc de logements (sociaux et privés) anciens
- Une vacance des logements élevée dans le pôle urbain principal touchant principalement les logements construits dans les centres anciens du Havre, de Montvilliers et d'Harfleur et le centre reconstruit du Havre.
- Un parc social très concentré et moins développé dans certains quartiers des pôles urbains et les autres communes du territoire.
- Un parc social offrant peu de logements pour des ménages à très faibles revenus

BESOINS

- Diversifier l'offre
- Poursuivre l'amélioration du parc privé et du parc social
- Développer l'offre en petits logements dans les centres-bourgs
- Développer l'offre en logement social pour faire face aux logements des plus modestes



QUEL FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS IMMOBILIERS ET DES PARCOURS RÉSIDENTIELS ?

Les trajectoires résidentielles : un lien étroit avec l'âge et les revenus

49 % de propriétaires occupants

28 % de locataires du parc social

22 % de locataires du parc privé

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

En lien avec la structure de la communauté urbaine, on retrouve une majorité de propriétaires occupants dans les communes rurales de la communauté urbaine (87 %) et une majorité de locataires dans le pôle urbain principal ainsi que dans les centres-bourgs où l'offre de logements est plus diversifiée.

Les jeunes (moins de 25 ans)

- 87 % des jeunes ménages résident au Havre
- 52 % des ménages dont le référent est âgé de moins de 25 ans résident dans le parc locatif privé
- 23 % dans le parc locatif social

Les personnes de 65 ans et plus

- 62 % des ménages dont le référent est âgé de 65 ans et plus sont propriétaires de leur logement (94 % dans les communes rurales)
- 38 % des ménages dont le référent est âgé de 65 ans et plus sont locataires de leur logement

Les marchés immobiliers

La promotion immobilière : un marché porté par les investisseurs

- Le prix moyen d'un appartement neuf sur le marché de la promotion immobilière dans la communauté urbaine : 3 143 € / m².
- Le volume de biens vendus se stabilise depuis 2013 autour de 250 ventes annuelles en moyenne.
- Depuis 2017, on observe une augmentation significative des délais de commercialisation et donc du stock de logements neufs à vendre. Dans le contexte où le volume de vente est quasiment constant ces cinq dernières années, cela signifie que les opérations de constructions neuves engagées sont plus importantes que la demande effective ou ne sont pas complètement en adéquation avec la demande.

Les parcours résidentiels dans le parc social : une précarité élevée des demandeurs

90 % des ménages de 4 personnes du territoire entrent dans les plafonds HLM

80 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 1 500€ mensuels

48 % des demandes correspondent à des demandes de mutation

En décembre 2018, 11 050 demandes, tous types confondus, portent sur la CU Le Havre Seine métropole soit 28 % des demandes enregistrées sur le département.

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

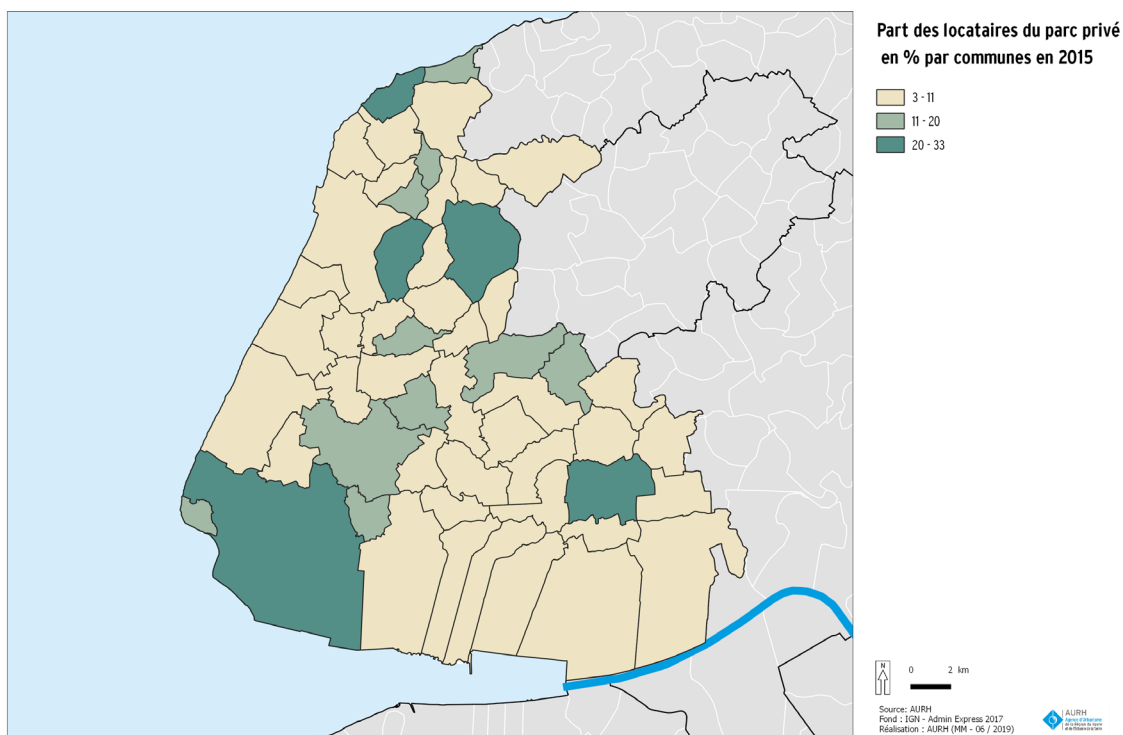
Une part importante de la population peut prétendre à un logement social dans le territoire. A titre d'exemple : 70 % des ménages de 1 personne du territoire entrent dans les plafonds HLM et 90 % des ménages de 4 personnes.

Un ménage demandeur sur deux à des ressources inférieures à 1 000 € mensuels et 80 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 1 500 € mensuels.

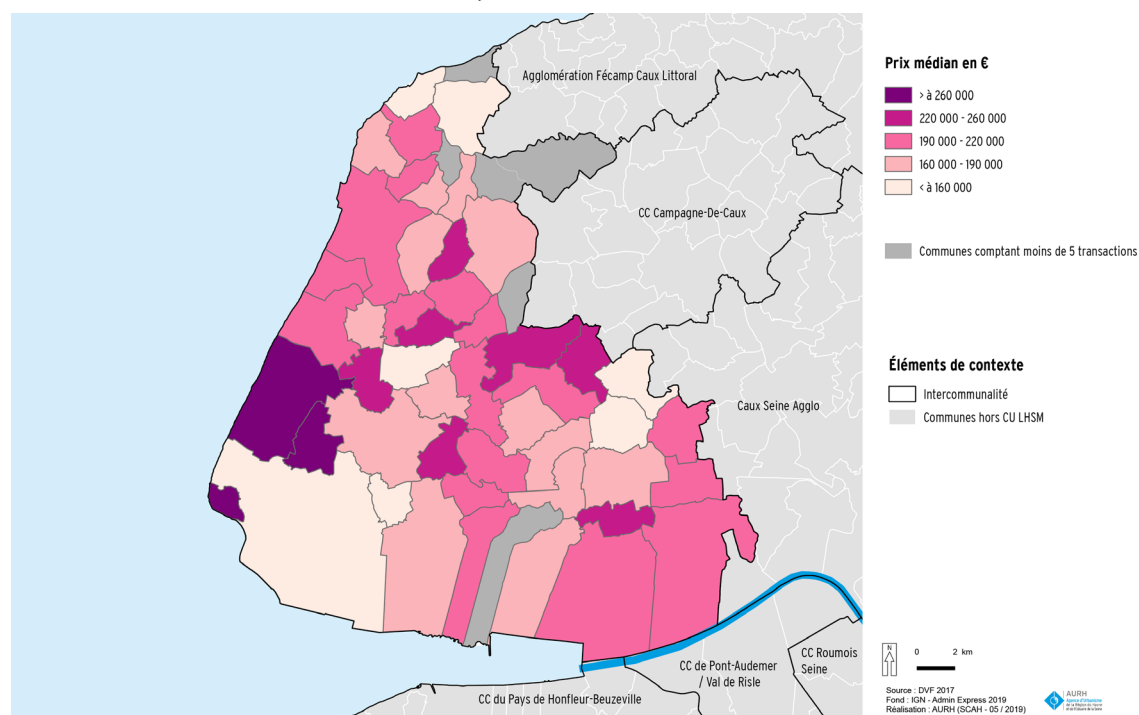
L'accession dans l'ancien : reprise du marché en 2017

- Reprise marquée des transactions immobilières dans l'ancien en 2017
- En 2017, il faut compter 1 690 € / m² pour un appartement et 175 000 € pour une maison.
- Les acquéreurs de maisons comme d'appartements sont majoritairement des ouvriers et des employés, catégories socio-professionnelles aux revenus les plus modestes.

Part des locataires du parc privé par commune de la CU en 2015



Prix des transactions de maison dans l'ancien par commune de la CU en 2015



SYNTHESE / QUEL FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS IMMOBILIERS ET DES PARCOURS RÉSIDENTIELS ?

CONSTATS

- Un marché immobilier dynamique pour l'accession à la propriété dans l'ancien
- Un marché contrasté pour la promotion immobilière
- Un marché locatif privé stable
- Un marché locatif social peu tendu, une augmentation des demandes

BESOINS

- Rendre possible les parcours résidentiels dans la communauté urbaine en proposant notamment :
 - Du logement locatif (social et privé) en zones peu pourvues (communes rurales, centres-bourgs)
 - Une offre de logements sociaux en dehors des zones déjà très pourvues

LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE : UN TERRITOIRE CONTRASTE POUR DES ENJEUX MULTIPLES

Les enjeux clés pour la politique locale de l'habitat de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La réhabilitation du parc existant

- L'attractivité du parc de logement et l'amélioration de la qualité résidentielle
- La massification de la rénovation énergétique
- L'adaptation du parc de logements et de l'offre d'hébergements à la perte d'autonomie avec différents produits
- L'acquisition-amélioration, un outil pour reconquérir le parc de logements vacants

Le renouvellement du parc

- La diversification du parc de logements
- La démolition des logements obsolètes dans le parc social
- Le développement de logements sociaux pour les populations très modestes
- La réduction de la vacance

L'organisation des équilibres territoriaux

- Le développement de la mixité sociale dans les secteurs peu pourvus
- La mise en cohérence de l'offre en logements et des besoins des habitants pour favoriser les parcours résidentiels

LES ATELIERS THEMATIQUES

- **Mercredi 26 juin**, Château de Gromesnil, Saint-Romain-de-Colbosc
- 9 h 30 > Rénovation des logements
- **Vendredi 28 juin**, Salle Raoul Dufy à la communauté urbaine, Le Havre
- 9 h 30 > Publics spécifiques : jeunes, étudiants, hébergements temporaires et d'urgence
- **Lundi 1er juillet**, Salle Raoul Dufy à la communauté urbaine, Le Havre
- 9 h 30 > Constructions
- 14 h > Evolutions des grands ensembles
- **Jeudi 4 juillet**, Château de Gromesnil, Saint-Romain-de-Colbosc
- 9 h 30 > Publics spécifiques : personnes âgées, personnes handicapées et adaptation au vieillissement et la perte d'autonomie
- 14 h > Publics spécifiques : les gens du voyage



@aurh_officiel
@aurh_veille



Agence d'urbanisme de la région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine

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