



## Les enjeux pour assurer des réponses équilibrées et concertées aux besoins en logements des habitants de La CREA



La conduite du diagnostic du PLH a permis de mettre en évidence les principaux enjeux relatifs aux besoins en logement sur le territoire de La CREA. Ces enjeux serviront de base de débat et de travail pour définir les orientations des politiques de l'habitat qui seront débattues au sein de différentes

instances : les groupes de travail techniques par thématique, les séminaires avec les élus par secteur de concertation, la présentation au Conseil Consultatif de Développement. Le diagnostic détaillé par secteur et les enjeux constitueront les supports de réflexion des groupes techniques thématiques et fe-

ront l'objet de débats au sein de séminaires proposés aux élus des communes durant la phase de définition des orientations du PLH, entre mars et juin 2011.

# Pour un développement territorial

# équilibré

## 1. Conforter La CREA comme métropole régionale sur le plan démographique

Au vu du diagnostic, La CREA possède une population stable mais attire peu les ménages extérieurs à la région. Les projections de l'INSEE pour 2020 n'envisagent pas d'inflexion de cette tendance. Par contre à l'intérieur du territoire, un phénomène de vases communicants permet la croissance de certaines communes alors que d'autres perdent des habitants.

### → Comment assurer une réelle croissance de l'agglomération en dehors de ces mutations internes ?

Seule la mise sur le marché de logements neufs couplée au développement des emplois permet d'assurer une croissance démographique. Outre l'attractivité économique du territoire, **l'enjeu est donc d'avoir une offre de logements attractive**. Le parc locatif, tant privé que social, semble assurer sa fonction d'accueil avec fluidité. En outre, ce parc locatif est en croissance, du fait des projets d'investissement locatif privé et du dynamisme de la construction du parc social. **Le levier de la croissance démographique est donc prin-**

**cipalement le parc en accession à la propriété**. Le taux de propriétaires occupants est de 45 % dans La CREA soit un taux plutôt faible et l'essentiel des départs des ménages de l'agglomération a pour motif l'accession à la propriété. **Offrir aux ménages des produits à des coûts accessibles est donc un enjeu majeur pour l'agglomération**. Il s'agit de répondre à leurs attentes notamment en termes de confort, de cadre de vie et de typologie. On notera le succès sur le marché de la maison de ville, dont il existe de multiples formes dans le tissu ancien de La CREA, et la commercialisation extrêmement rapide des produits neufs du même type.

### → Quel niveau d'offre neuve, pour quelle croissance ? Les éléments du débat

- Les objectifs ambitieux des précédents PLH de l'ex-Agglomération de Rouen et de l'ex-Agglomération d'Elbeuf n'ont pas été atteints, compte tenu notamment d'un développement économique freiné par la conjoncture. Le territoire de l'ex-CCSA a, quant à lui, plus que doublé son objectif.
- Le niveau de construction des 10 dernières années (près de 2 000 logements par an) a correspondu au point d'équilibre pour maintenir la population. Ce niveau d'offre neuve, assorti d'une bonne appropriation du parc ancien par les ménages (hormis quelques exceptions locales), a suffi à assurer la fluidité du marché privé, et à apporter une réponse quantitative aux besoins en logements sociaux.

Les projections réalisées par l'INSEE s'inscrivent dans la perspective du maintien des dynamiques démographiques actuelles.

## 2. Quel développement pour notre territoire ? Des objectifs PLH à ajuster à l'ambition de La CREA

### A. Maintenir le niveau actuel de la population nécessite de réaliser 2 000 logements par an

Cet objectif permet globalement un bon niveau de réponse aux besoins et est de nature à assurer une fluidité qui favorise les parcours professionnels et les évolutions familiales de la plupart des ménages (à condition de s'appuyer sur la complémentarité entre l'offre neuve et le parc existant de logements). **Il ne s'agit cependant pas d'un marché unique** : le territoire de La CREA fonctionne à plusieurs échelles, une première échelle qui est celle des anciens EPCI (avec des segmentations internes pour l'ex-Agglomération de Rouen), et une échelle globale qui est celle du rayonnement de la ville centre dans son aire urbaine. Afin de mieux répondre aux besoins et être plus attractif, la programmation des logements neufs au niveau actuel devrait s'inscrire dans une démarche de rééquilibrage territorial et de diversification des produits.

### B. Se fixer un objectif ambitieux de croissance démographique nécessite de maintenir la population actuelle et d'accueillir de nouvelles populations

L'objectif d'atteindre, à périmètre constant, 500 000 habitants en 2020 constitue un scénario très volontariste corrélé aux ambitions de développement économique de La CREA. Un tel objectif suppose une croissance de population de 0,55 % par an pendant 10 ans (on notera qu'après une croissance annuelle de 0,1 % par an entre 1999 et 2006, la Seine Maritime a connu une croissance de 0,32 % par an entre 2007 et 2008).

### C. Une ambition démographique forte, à quelles conditions ?

Devenir un territoire plus attractif suppose de faire appel à plusieurs leviers :

1. Voir se concrétiser les projets de développement économique et attirer des actifs.

2. Devenir attractif pour des seniors qui souhaitent notamment quitter la région parisienne lors de leur retraite.

3. Retenir les ménages d'actifs qui partent dans l'aire urbaine à l'extérieur de La CREA pour réaliser leur projet d'accession à la propriété. Cela veut dire produire des logements attractifs pour des ménages qui ont le choix de leur localisation, à un prix qui concurrence les prix de l'aire urbaine hors CREA, avec une grande exigence de qualité (développement durable) : cela suppose des priorités fortes en termes d'aménagement du territoire.

4. Accélérer le processus de renouvellement du parc, favoriser les opérations de démolition-reconstruction, notamment dans les tissus urbains et industriels peu attractifs.

La réalisation concrète de cette ambition dépendra du contexte financier des acteurs publics et privés du logement et des subventions publiques. Cela nécessitera un fort engagement, notamment financier, de La CREA et de ses partenaires ainsi que la définition de priorités et d'une politique d'aménagement et de développement ambitieuse. Cette croissance ne peut se faire sans porter une attention forte aux déséquilibres qui existent ou peuvent apparaître entre secteurs, et entre segments du parc. **Un objectif de croissance devra s'accompagner d'une politique de l'habitat qui visera à prévenir ces déséquilibres :**

▪ **Limiter la concurrence entre le neuf et l'ancien**, et contenir la vacance dans les centres historiques de Rouen et d'Elbeuf. Les deux villes mènent toutes deux une politique très volontariste de rénovation, dont elles mesurent les limites et les difficultés.

▪ **Développer une offre de logements complémentaires** de manière à éviter les concurrences entre parties du parc : l'importation du parc de petits logements, et la mise sur le marché régulière de nouvelles opérations d'investissement locatif offrent d'ores et déjà aux locataires un choix important, incitant d'ailleurs à un turn-over fréquent pour entrer dans un logement neuf. Le risque à terme, s'il y avait forte croissance de ce type d'offre, est la vacance dans le neuf, mais aussi dans l'ancien.

▪ **Adapter la taille des logements aux besoins** : les petits et moyens logements attirent des investisseurs, alors que l'offre locative privée est déjà abondante. Les grands logements, qui apparaissent insuffisants, attireraient plus de propriétaires occupants.

▪ **Maîtriser les prix de vente des logements neufs** : seule Rouen et les communes résidentielles des Plateaux Nord peuvent commercialiser avec succès des produits à prix élevés.

▪ **Éviter les concurrences entre communes** pour la production de lotissements.

Le rééquilibrage territorial doit prendre en compte des évolutions sociales de fond :

▪ **Le risque de paupérisation accrue des ménages**, du fait notamment de la hausse du coût de l'énergie. En effet, même si le revenu médian par unité de consommation est, en 2006, identique à la moyenne française, La CREA est caractérisée par de fortes disparités de revenus entre communes et secteurs.

▪ **Le vieillissement de la population**, qui s'accompagne lui aussi d'une augmentation de la précarisation. En effet, si le vieillissement de la population de La CREA d'ici 2015 est jugée « modéré »\*, l'accent est mis sur l'augmentation des ménages pauvres au sein des plus de 60 ans : un ménage âgé sur 4 étant pauvre, voire très pauvre.

\* Étude sur les conséquences du vieillissement de la population pour le logement en Haute-Normandie. DREAL - Décembre 2008

## Pour en savoir plus Éclairage sur l'estimation des besoins en logements

Les besoins en logements (capacité à disposer d'un toit confortable) ne sont pas totalement identiques à la demande (attentes des ménages en termes de qualité de l'offre et de parcours résidentiels).

Le maintien du niveau actuel de population signifie un besoin de production de 2030 logements par an environ (calcul théorique des besoins en logements neufs ou rénovés pour maintenir le niveau actuel de population estimé sur la base de la poursuite des tendances constatées sur le territoire en matière d'évolution de la taille des ménages, de la vacance des logements et du renouvellement « naturel » du parc).

Le point de départ est le nombre de logements de La CREA recensé par l'INSEE en 2007 : 230 157 logements.

NB. Le taux de renouvellement du parc apparaît très faible. Il combine au moins trois mécanismes différents, présents conjointement ou non sur les différents secteurs de La CREA :

- l'intérêt des primo accédants pour un parc ancien à rénover, qui peut freiner la disparition notamment de maisons ouvrières
- le caractère patrimonial du parc des centres villes de Rouen et d'Elbeuf
- le mécanisme de divisions de grands logements anciens à Rouen.

Cet élément est sans doute le plus susceptible de bouger, en fonction notamment des projets de renouvellement urbain.

	Taux d'évolution constatée sur la période antérieure	1999	2007
Évolution de la taille des ménages	-0,88 %	2,34	2,18
Évolution de l'inoccupation	-0,21 %	13 819	13 586
Taux de renouvellement	-0,03 %	218 523	218 082

	Les besoins liés à l'évolution de la taille des ménages	Les besoins liés à l'évolution de la vacance	Les besoins liés à la transformation du parc de logements
Les évolutions entre 2007 (RGP 2007) et 2017 (fin du PLH)	La taille des ménages continue à baisser	La vacance continue à baisser, sous réserve d'une politique active sur le parc privé et l'intérêt des ménages pour un parc ancien accessible	Le taux de renouvellement du parc est constant
L'hypothèse retenue	Poursuite de la tendance : baisse de la taille des ménages de 2,18 à 2,00	Baisse de la vacance : - 0,21%	Taux de renouvellement stable ou très faible - 0,03%
Nombre de logements neufs nécessaires pour compenser	20 048	- 286	580
Objectifs 2007-2017		20 342	
Objectifs annuels		2 034	

### La population de La CREA à l'horizon 2020, au travers des prévisions de l'INSEE

Ces prévisions mettent en évidence une croissance démographique faible en Seine-Maritime due au seul solde naturel, de 0 à 0,2 % par an en moyenne et un déficit migratoire avec l'Île-de-France alors que le département de l'Eure est attractif pour les ménages d'Île-de-France.

L'estimation des besoins en logement à l'horizon 2015 par la DRE Haute-Normandie est de 1 900 logements par an environ (étude actualisée en mars 2008) à partir des hypothèses suivantes :

• évolution du nombre des ménages entre 1999 et 2015 : + 14% sur la base d'une poursuite des tendances en cohérence avec les prévisions démographiques de l'INSEE,

• renouvellement du parc, fluidité avec le maintien d'un taux de vacance suffisant, des hypothèses diversifiées ayant été faites pour trois territoires qui composent aujourd'hui La CREA : l'ex-Agglomération d'Elbeuf, l'ex-Agglomération de Rouen et Seine-Austreberthe (territoire qui, dans cette étude comprenait notamment les ex-CCSA et ex-COMTRY).

Les objectifs des précédents PLH étaient de 3 250 logements par an, afin d'augmenter la population de 0,5 % par an

Conformes aux orientations du SCoT, ces objectifs visaient une augmentation de population de 0,5 % par an, avec comme levier principal de cette croissance le développement économique et l'arrivée de nouveaux actifs.

ex-Agglomération d'Elbeuf : 300 logements par an • ex-Agglomération de Rouen : 2900 logements par an • ex-CCSA : 50 logements par an.

## Propositions pour la suite de la démarche

L'enjeu est de construire plus tout en limitant les concurrences à la fois entre produits neufs, entre neufs et anciens et entre territoires. Cela nécessite une bonne adéquation de l'offre nouvelle aux besoins actuels et futurs.

Deux types de besoins principaux peuvent être ciblés :

- Des produits en accession à la propriété : manquent notamment des grands appartements à Rouen (des T3 à prix accessible), des appartements neufs dans le centre d'Elbeuf et de Rouen, pour personnes seules, familles monoparentales, seniors notamment, des maisons de plein pied, des maisons de ville. Le souhait d'acquisition d'une maison individuelle ne semble pas devoir décliner, en même temps qu'une demande de produits plus conformes aux exigences de développement durable. Compte tenu des revenus des ménages de la CREA, le coût est lui-même un enjeu.

- Des logements sociaux, y compris une proportion significative de PLAI. Le diagnostic a mis en évidence le blocage de nombre de ménages dans leur souhait de parcours résidentiel au sein du parc social. Le vieillissement de la population (ménages en place et nouveaux entrants) demande une attention particulière (adaptation du parc, construction de logements adaptés).

## 3. Promouvoir une organisation territoriale équilibrée

Le diagnostic souligne l'attachement des habitants à la proximité, puisque 31 % des habitants en 2007 avaient déménagé au sein de leur commune. Les pôles économiques et commerciaux majeurs ont généré des bassins d'habitat qui fonctionnent toujours : Rive gauche, Elbeuf, Le Trait-Yainville-Duclair, en superposition avec une logique de métropole régionale qui voit Rouen rayonner sur l'ensemble de son aire urbaine.

La territorialisation du PLH, la définition d'objectifs de réponse aux besoins en logement pour les ménages locaux et les nouveaux habitants attendus, pourraient se penser et s'organiser à trois échelles :

### 1. Une échelle de centralité

Le développement du pôle de centralité doit prendre en compte une caractéristique majeure de la ville de Rouen qui joue pleinement son rôle de pôle régional, en particulier dans ses fonctions administratives mais dont la surface n'est pas à la mesure de cette fonction. La ville centre est inséparable des communes limitrophes, où s'exercent également des fonctions métropolitaines.

Des objectifs à envisager pour cette échelle :

- Renouveler et diversifier l'offre en logements
- Optimiser la desserte en transport en commun à l'intérieur de ce périmètre urbain dense.

### 2. Une échelle de mini-bassins d'habitat autour des principaux pôles d'emplois

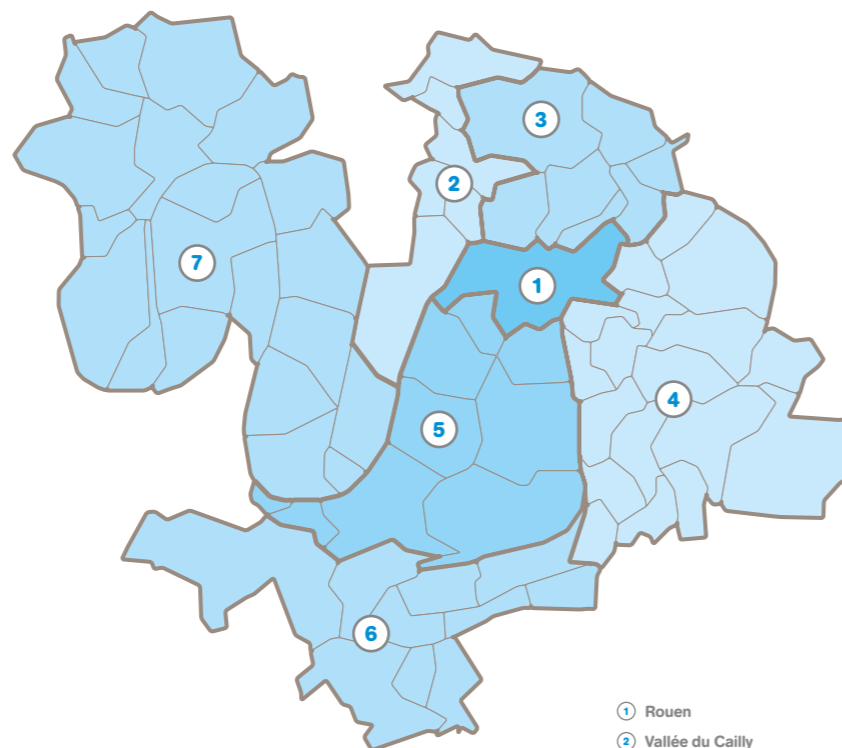
Conforter ces mini bassins d'habitat, y développer la diversité de l'offre en logements en s'adaptant aux spécificités du secteur et aux attentes de ses habitants, s'inscrit dans une démarche durable, particulièrement légitime ici compte tenu des discontinuités géographiques et des difficultés de circulation créées par la Seine et les coteaux.

Des objectifs à envisager pour cette échelle :

- Loger dans les bassins d'habitat entre 40 % et 50 % des actifs de leur pôle d'emploi.
- Réduire la longueur des déplacements domicile-travail au sein du secteur, optimiser les dessertes en transport en commun au sein du bassin d'habitat.
- Diversifier l'offre pour lutter contre la spécialisation sociale forte au sein de La CREA.

### 3. Une échelle de rayonnement

La CREA, qui réunit 71 communes et près de 500 000 habitants, joue pleinement son rôle de métropole régionale ; toutefois cette dynamique doit être largement accompagnée et poursuivie.



- ① Rouen
- ② Vallée du Cailly
- ③ Plateau Nord
- ④ Plateaux Est
- ⑤ Rive Gauche
- ⑥ Elbeuf
- ⑦ Seine-Austreberthe

SECTEURS DE CONCERTATION DU SCoT \* ET DU PLH \*\* DE LA CREA

\* Schéma de Cohérence Territoriale  
\*\* Programme Local de l'Habitat

Des objectifs à envisager pour cette échelle :

- Conforter Rouen dans sa position de ville centre, pôle administratif, universitaire, commercial, culturel et touristique
- Y conforter et développer la fonction d'accueil (actifs, étudiants, seniors...), y compris par un parc en accession plus diversifié
- Partager les objectifs de développement en favorisant, au sein de La CREA, l'accueil des nouveaux actifs à proximité de leurs pôles d'emplois.

## 4. L'optimisation de la ressource foncière : le moyen d'un développement équilibré

### 1. Agir sur le foncier

Le diagnostic souligne que le développement urbain a été très consommateur d'espaces au cours des 10 dernières années : sur les territoires des ex-Agglomération de Rouen et ex-Agglomération d'Elbeuf, la consommation foncière pour l'habitat (en extension et dans le périmètre urbanisé) s'élève à 44 ha par an entre 1999 et 2008. Elle s'est faite pour les trois quarts (75 %) en extension urbaine.

Pour autant, avec le décalage lié au temps des projets, les politiques publiques et notamment foncières donnent leurs premiers résultats aujourd'hui :

- les Plans d'Actions Foncières, communaux et d'agglomérations, établis depuis 6 ans se traduisent aujourd'hui par un patrimoine foncier important, dont une partie est aujourd'hui déjà acquise par l'Établissement Public Foncier de Normandie.

- de même, les projets récents et ceux en cours de réalisation témoignent d'un « recentrage » dans le tissu urbain et du développement de formes urbaines plus compactes avec notamment les premières opérations de restructuration de friches arrivées à terme.

### 2. Une progression des projets en renouvellement urbain

Le recensement des projets de constructions dans les communes a mis en évidence un potentiel d'environ 23 555 logements à l'horizon du PLH (2012-2017) auquel s'ajouteraient au moins 7 000 logements supplémentaires à l'horizon du SCOT (2013-2030).

Ce recensement fait apparaître une très nette progression des projets en renouvellement urbain : 80% sont localisés dans le tissu existant (en comptant les projets dans le diffus) contre 20% en extension urbaine.

## Propositions pour la suite de la démarche

- Définir des objectifs de production de l'offre pour chaque bassin d'habitat, à partir du calcul du point d'équilibre et d'une analyse des besoins locaux (typologie, coût des logements privés ou sociaux).

- Définir des objectifs de développement plus ambitieux visant une croissance de la population en rapport avec le développement économique de chacun des pôles d'emplois

- Éviter les effets de concurrence entre produits et territoires par la mise en place d'une programmation priorisée de la construction neuve et un suivi très précis des produits mis sur le marché.

### 3. L'optimisation foncière

Quels que soient les objectifs de construction de logements retenus par La CREA dans son PLH, il sera nécessaire de mobiliser la large palette d'outils foncières dans l'objectif :

- d'organiser le potentiel foncier dans le temps (échelle PLH, échelle SCOT)
- de prioriser des opérations foncières en fonction de critères d'éligibilité
- de poursuivre les restructurations de friches urbaines et industrielles
- d'optimiser la ressource foncière.

### Les enjeux de l'optimisation de la ressource foncière

- Assurer aux habitants la qualité des dessertes en transports et la proximité des services
- Produire du logement de qualité, améliorer le cadre de vie des ménages
- Permettre aux ménages de mieux maîtriser leur facture énergétique tant liée aux transports qu'au logement et plus globalement leurs charges
- Développer l'habitat tout en maîtrisant son impact sur l'environnement et dans le respect des capacités des réseaux eau et assainissement et de l'existence de services publics au sens large.

### L'optimisation de la ressource foncière, un objectif en 3 points

- Développer de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces et bien desservies par les transports en commun
- Produire des densités de logements plus élevées mais adaptées aux typologies des secteurs
- Maîtriser les prix du foncier car ils conditionnent les coûts de sortie des logements

→ Les projets d'habitat des communes vont-ils dans le sens d'un rééquilibrage quantitatif global ?

→ Et d'une meilleure répartition de la typologie et de la taille des logements ?

→ Un défi : produire du logement à coût accessible dans le tissu existant ou sur un foncier de qualité.

Secteurs géographiques	Nombre de logements projetés	Part du secteur dans La CREA	Part prévue en extension urbaine	Part prévue en secteur urbanisé et friches	Part prévue dans le diffus
Elbeuf	3 610	16 %	25 %	71 %	4 %
Plateau Nord	1 940	8 %	35 %	51 %	14 %
Plateaux Est	2 160	9 %	39 %	43 %	18 %
Rive Gauche	5 380	23 %	27 %	63 %	7 %
Rouen	6 560	28 %	0 %	85 %	15 %
Seine-Austreberthe	1 240	5 %	52 %	17 %	26 %
Vallée du Cailly	2 660	11 %	3 %	93 %	4 %
<b>Total La CREA</b>	<b>23 550</b>	<b>100 %</b>	<b>21 %</b>	<b>68 %</b>	<b>11 %</b>

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT DES COMMUNES 2012 - 2017

Sources communales, en cours de consolidation

## 1. Le marché locatif social : des besoins diversifiés

Le parc locatif social joue un rôle plutôt positif dans le parcours des ménages, grâce à un assez bon niveau de satisfaction de la demande et un taux de rotation assez élevé (le taux de logements sociaux de La CREA est près de deux fois plus important que la moyenne nationale).

La demande locative sociale des ménages relève de deux logiques :

- L'expression de besoins immédiats (environ un tiers des demandes recensées) : il s'agit de ménages sans logement ou en situation de surpeuplement dans le parc social, logés dans des logements privés aux loyers trop chers ou dans des logements vétustes dans le parc privé.

- Une demande de parcours résidentiels au sein du parc social : il s'agit de ménages déjà logés dans le parc social (autres que ceux mentionnés ci-dessus) et qui manifestent le besoin d'évoluer dans leur parcours résidentiel : pour un logement mieux situé par rapport aux lieux de travail et aux services, ou une taille de logement plus adaptée...

Cette double demande, présente à des niveaux différents sur l'ensemble du territoire, se heurte à un triple déséquilibre :

- un stock et une progression de l'offre inégalement répartis
- une offre nouvelle de logements très sociaux insuffisante au regard du poids (45 %) des demandeurs qui ont des revenus inférieurs à 40 % du plafond HLM
- un peuplement très hétérogène : selon les communes la part des ménages « pauvres » dans le parc social varie entre 15 et 45 %.

→ **Comment mieux adapter la production aux besoins ?**

→ **Comment mieux répartir l'offre locative sociale ?**

→ **Comment mieux équilibrer le peuplement des différentes parties du parc ?**

Le marché locatif privé est fluide, comme en témoigne la faible augmentation des loyers sur les cinq dernières années et l'éventail de choix dont disposent les ménages, tant par rapport à la taille des logements proposés à la location (hormis pour les maisons qui semblent manquer) que des prestations (et donc des niveaux de loyers).

Mais l'accroissement d'une offre locative privée neuve, notamment dans la perspective d'une prolongation de l'effort de construction de logements sociaux et d'un marché de l'accession détendu, risque de renforcer la concurrence avec l'offre dans l'ancien et accroître la déqualification des parties les plus fragiles du parc privé ainsi que la vacance.

→ **Comment éviter des situations de « sur-offre » ?**

→ **Comment éviter la dépréciation de parties du parc privé et ses impacts négatifs sur le tissu urbain ?**

## 2. Parc privé et parc social : des enjeux communs en terme d'amélioration

Dans le parc privé, les différentes actions d'amélioration en cours ou lancées viennent à la rencontre de besoins nettement identifiables : sur les secteurs urbains la situation s'améliore (baisse de la vacance et du nombre de logements en mauvais état), mais il persiste des poches en forte déshérence. Dans les secteurs péri-urbains ou ruraux, le taux de vacance et/ou d'inconfort est au-delà des moyennes. Sur le marché de l'accession, la maison de ville apparaît comme un produit de primo accession sociale de fait, sans qu'il y ait cependant aucune garantie sur la qualité des travaux d'aménagement que réalisent les ménages.

Enfin, plusieurs indicateurs viennent confirmer la présence d'une population fragile logée dans des logements en mauvais état (jeunes aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté, personnes âgées, notamment dans le rural, personnes fragilisées socialement accueillies dans les hôtels meublés).

Dans le parc social, le vieillissement d'une partie du parc pose la question de la concurrence entre produits anciens et logements neufs et du risque de renforcement de la vacance dans certains territoires ou certains quartiers. Alors que des secteurs sont sous-équipés (cf. ci-dessus), d'autres fortement équipés voient une offre nouvelle se développer au détriment parfois d'une action forte d'amélioration du parc existant.

→ **Comment démultiplier les efforts en direction du parc privé ancien ?**

→ **Comment aider les accédants dans le parc ancien à améliorer le confort thermique et énergétique de leur logement ?**

→ **Comment aider les plus fragiles à améliorer le confort de leur logement ?**

→ **Quelle politique globale en direction des différents segments du parc (performances thermiques du parc / économies d'énergie) ?**

## 3. Jeunes et seniors : des tranches d'âges pénalisées sur le marché du logement

La croissance des ménages appartenant aux tranches d'âges au-delà de 60 ans (seniors), va s'accompagner d'une diversification des besoins :

- La précarisation prévisible des seniors concomitante de besoins en logements accessibles (actuellement la demande locative sociale des seniors est parfois difficilement satisfaite)
- L'accroissement, repéré par les acteurs, des situations d'endettements chez les seniors
- Le besoin d'adaptation des logements pour y maintenir les personnes vieillissantes
- L'accroissement du nombre de personnes dépendantes.
- Le vieillissement des habitants des structures d'hébergement pour lesquels se pose la question d'un logement adapté et de l'accès aux services (soins...).

→ **Quelle « politique » globale axée sur le logement des plus âgés ?**

→ **Comment gérer les parcours résidentiels des seniors ?**

→ **Quelle offre en direction des plus fragiles ?**

Si le marché locatif est fluide, il reste qu'une partie des jeunes voit sa situation s'aggraver par l'allongement des situations de précarité sous l'effet de la crise et/ou situations de ruptures. Plusieurs types de publics sont concernés :

- ceux qui rencontrent des difficultés financières liées à leur âge (moins de 25 ans n'ayant pas accès au RSA) ou liées à des difficultés d'intégration professionnelle : leur parcours semble de plus en plus difficile et les acteurs observent un rajeunissement de la population en grande difficulté.
- ceux qui combinent à ces difficultés des situations familiales complexes, notamment les familles monoparentales avec situation de rupture.
- ceux qui ont des problèmes de dépendances et/ou sont fortement désocialisés.

Les solutions en matière de logement existent dans l'agglomération, mais pour une partie de ceux qui accèdent à un logement autonome, on observe une fragilisation : pauvreté chronique, désolvabilisation et endettement, mal logement...

L'analyse de la situation des étudiants montre que malgré le développement d'une offre de logements spécifiques, ils connaissent des situations tendues au regard de leur budget : les étudiants non logés par leurs parents consacrent 55 % de leur budget au logement (la majorité se loge dans le parc privé).

→ **Quelle offre adaptée pour les jeunes en grande difficulté ?**

→ **Comment éviter les situations de désolvabilisation ?**

→ **Comment accompagner en amont pour favoriser une bonne insertion par le logement ?**

## 4. Situations et besoins spécifiques

Les structures ayant en charge les publics en grande difficulté face au logement rencontrent deux difficultés majeures : la diversité des problèmes auxquels les personnes font face, et la gestion des étapes d'un parcours résidentiel « de l'urgence au logement durable ».

**Diversité des problèmes rencontrés par les publics :**

- de plus en plus de problèmes de dépendances
- de plus en plus de difficultés psychiatriques

et/ou psychologiques, les structures semblant démunies face à l'accroissement de cette problématique

- la diversification des besoins des personnes âgées (cf. ci-dessus).
- persistance de situations de « galère » et d'exclusions chez les jeunes (cf. ci-dessus)

→ **Quelle adaptation de l'offre et des prestations aux situations rencontrées par les publics ?**

**La gestion des étapes d'un parcours résidentiel « de l'urgence au logement durable »**

- accès aux structures : diversification / accroissement des demandes ; concurrence entre publics
- allongement des durées de séjours en structure d'hébergement (ou les situations de retour en hébergement)
- sorties difficiles vers un logement autonome ou dans un logement ouvrant droit à l'Allocation Logement Temporaire (ALT)

→ **Comment fluidifier des parcours d'hébergement au logement autonome ?**

→ **Faut-il renforcer l'accompagnement social individualisé vers le logement autonome ?**

→ **Quels partenariats pour optimiser les sorties d'hébergement ?**

## La facilitation des parcours résidentiels, clé d'une meilleure prise en compte des besoins

Dans un territoire où une partie de la population a des revenus modestes voire très modestes (58 % des revenus en dessous du plafond PLUS, 75 % en dessous du PLS, 17 % de ménages sous le seuil de pauvreté), un des enjeux majeurs est la facilitation des parcours résidentiels, c'est-à-dire l'adaptation des situations résidentielles à l'évolution des familles (besoins liés à l'arrivée d'un enfant ou au contraire au départ des enfants, changement de statut matrimonial, évolution, positive ou négative des situations professionnelles...), ainsi

que la prise en compte de leurs projets. La présence d'un marché diversifié, tant en produits qu'en prix, dans la plupart des secteurs est de ce point de vue un atout, dans la mesure où, même modestes, les ménages ont des choix résidentiels. Mais cet atout comporte un risque dans la mesure où l'ajustement de la demande à l'offre amène, tant sur le marché locatif que sur le marché de l'accession, les plus modestes vers les segments les plus dévalorisés du parc. Deux processus sont à éviter :

- une concentration des plus pauvres

dans certains segments du parc locatif (les contrastes entre communes sur les profils des locataires du parc social indiquent que ce processus est engagé)

- un accès à la propriété des ménages les moins solvables dans des logements peu confortables et énergivores.

**Comment éviter ces déséquilibres ? Quelle politique de peuplement du parc locatif social ? Quel accompagnement des accédants modestes ?**

**La Communauté de l'agglomération  
Rouen-Elbeuf-Austreberthe**  
14 bis avenue Pasteur BP 589  
76006 Rouen Cedex 1  
Tél. 02 35 52 68 10 - Fax 02 35 52 68 59

[www.la-crea.fr](http://www.la-crea.fr)