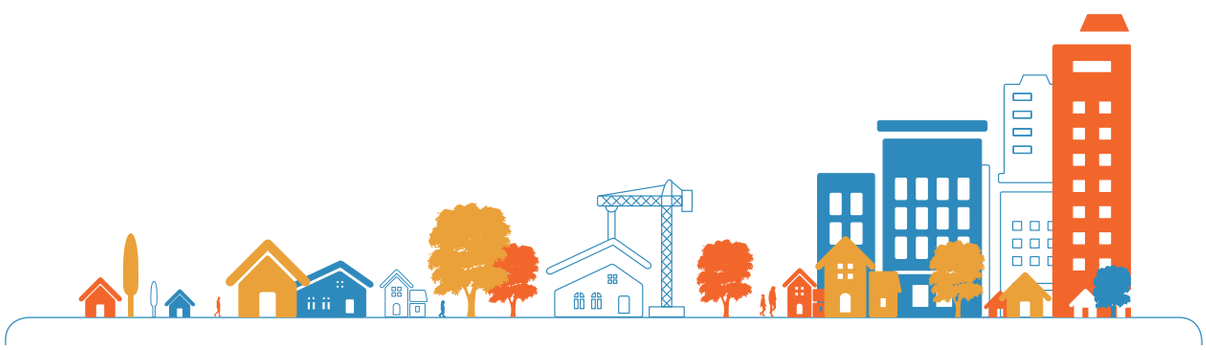
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2020-2025

FICHES COMMUNALES

DÉCEMBRE 2019



métropole ROUENNORMANDIE

Sommaire

Note Méthodologique 4

Présentation des données conjoncturelles de cadrage 4

Cœurs d'Agglomération 7

Fiche communale de Rouen 8
Fiche communale d'Elbeuf 13

Espaces Urbains 18

Fiche communale d'Amfreville-la-Mi-Voie 19
Fiche communale de Bihorel 23
Fiche communale de Bois-Guillaume 27
Fiche communale de Bonsecours 32
Fiche communale de Canteleu 37
Fiche communale de Caudebec-lès-Elbeuf 42
Fiche communale de Cléon 47
Fiche communale de Darnétal 52
Fiche communale de Déville-lès-Rouen 57
Fiche communale de Franqueville-Saint-Pierre 62
Fiche communale de Grand-Couronne 67
Fiche communale de Grand-Quevilly 72
Fiche communale du Houlme 77
Fiche communale du Mesnil-Esnard 82
Fiche communale de Malaunay 87
Fiche communale de Maromme 92
Fiche communale de Mont-Saint-Aignan 96
Fiche communale de Notre-Dame-de-Bondeville 100
Fiche communale de Oissel 105
Fiche communale de Petit-Couronne 110
Fiche communale de Petit-Quevilly 115
Fiche communale de Saint-Aubin-lès-Elbeuf 120
Fiche communale de Saint-Etienne-du-Rouvray 125
Fiche communale de Saint-Léger-du-Bourg-Denis 130
Fiche communale de Saint-Pierre-lès-Elbeuf 135
Fiche communale de Sotteville-lès-Rouen 140

Pôles de Vie 144

Fiche communale de Boos 145
Fiche communale de Duclair 149
Fiche communale d'Isneauville 154
Fiche communale du Trait 159

Bourgs et Villages 164

Fiche communale de Houppeville 165

Fiche communale de Belbeuf 169
Fiche communale de Gouy 174
Fiche communale des Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen 179
Fiche communale de La Neuville-Chant-d'Oisel 184
Fiche communale de Montmain 188
Fiche communale de Quévreville-la-Poterie 192
Fiche communale de Saint-Aubin-Celloville 197
Fiche communale d'Ymare 201

Fiche communale de Fontaine-sous-Préaux 206
Fiche communale de Roncherolles-sur-le-Vivier 210
Fiche communale de Saint-Aubin-Epinay 215
Fiche communale de Saint-Jacques-sur-Darnétal 220
Fiche communale de Saint-Martin-du-Vivier 225

Fiche communale de Hautot-sur-Seine 230
Fiche communale de Quevillon 235
Fiche communale de Sahurs 239
Fiche communale de Saint-Martin-de-Boscherville 243
Fiche communale de Saint-Pierre-de-Manneville 247
Fiche communale de Val-de-la-Haye 252

Fiche communale d'Epinay-sur-Duclair 256
Fiche communale d'Hénouville 261
Fiche communale de Sainte-Marguerite-sur-Duclair 265
Fiche communale de Saint-Paër 270
Fiche communale de Saint-Pierre-de-Varengeville 275
Fiche communale de Yainville 280

Fiche communale d'Anneville-Ambourville 285
Fiche communale de Bardouville 290
Fiche communale de Berville-sur-Seine 295
Fiche communale de Jumièges 300
Fiche communale du Mesnil-sous-Jumièges 305
Fiche communale d'Yville-sur-Seine 310

Fiche communale de Freneuse 315
Fiche communale de Sotteville-sous-le-Val 320
Fiche communale de Tourville-la-Rivière 325

Fiche communale de La Bouille 330
Fiche communale de La Londe 335
Fiche communale de Moulineaux 340
Fiche communale d'Orival 345

Observatoire de l'Habitat
Présentation des données conjoncturelles de cadrage utilisées pour l'élaboration des fiches communales
Note Méthodologique

La diversité des sources de données conjoncturelles mobilisables sur la Métropole, constitue un enrichissement de la connaissance de sa population et des marchés locaux de l'habitat.

Dans les fiches communales du Programme Local de l'Habitat, les sources de données les plus pertinentes pour observer un marché immobilier ont été retenues, la plupart sont transmises à la Métropole par les services de l'Etat. Ces différentes données ne sont toutefois pas comparables entre elles car elles ne sont pas issues de mêmes sources ou de mêmes millésimes[1].

1. Le recensement de la population (Insee)

Les données utilisées sont issues du recensement l'Insee (cf. Partie sur la Démographie – graphiques « Population » et « Taux de variation annuel »).

Cependant, la méthode de sondage en vigueur depuis 2006 ne permet pas d'obtenir de données exhaustives à une date, mais des extrapolations de données recensées à différentes dates. Par ailleurs, le mode de collecte des données et l'auto-administration du questionnaire peuvent également entrainer des biais dans l'évaluation de certains indicateurs.

Recensement de la population de l'Insee

Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année. Les communes de 10 000 habitants ou plus, réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8 % de leurs logements.

En cumulant cinq enquêtes, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % environ de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte.

[1] Toutes les sources utilisées apparaissent sur le côté droit des fiches communales.

2. Le Fichier du logement communal (Filocom)

Le fichier Filocom est un fichier établit par la Direction Générale des Impôts (DGI). Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR).

Filocom est la seule source de données exhaustive (à la commune ou à la section cadastrale) qui permette d'établir un état des lieux du parc de logement existant selon son occupation fiscale au 1er janvier de chaque millésime. Il permet de croiser les caractéristiques de chaque logement et de leurs occupants : la structure familiale, les revenus, les statuts d'occupation et d'ancienneté des logements, les surfaces de logements etc.
Il permet également d'extraire des indicateurs stratégiques, notamment sur la vacance du parc.

Précisions sur quelques indicateurs :

- Contrairement à l'Insee, Filocom distingue **les ménages fiscaux** des résidences principales. Seuls les ménages fiscaux étant décomptés, le nombre de résidences principales n'équivaut donc pas exactement au nombre de ménages. Un ménage fiscal est constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement, que les personnes qui composent ce ménage habitent ou non le logement. Ainsi, les personnes qui ne sont pas indépendantes fiscalement sont comptabilisées dans le ménage où elles sont déclarées à charge et non dans leur résidence principale. C'est notamment le cas des étudiants rattachés au foyer fiscal de leurs parents.

- **La répartition par âge de la personne de référence des ménages** correspond au pourcentage de ménages dont la personne de référence (ou chef de famille) est comprise dans une tranche d'âge et non au pourcentage de la population totale de cette tranche d'âge sur la commune. Dans le domaine de l'habitat, la référence est le ménage et non la population globale car le besoin en logements correspond au nombre de ménages et non à chaque membre de ce ménage.

- **Les ménages sous le seuil de pauvreté** correspondent à 50% du revenu net médian par an et par unité de consommation, soit 846€ par mois en 2015. Dans Filocom, le revenu médian est calculé sur les revenus fiscaux déclarés qui ne comprennent pas les aides sociales.

- **La vacance** est en général surestimée dans Filocom (d'1 ou 2 points), pour des raisons de mise à jour des fichiers qui contiennent des logements promis à la destruction (ruines destinées à la destruction et rayées des listes lorsqu'elles sont détruites), mais également en raison de l'exonération à la taxe d'habitation si le logement est inoccupé au 1er janvier de l'année. Toutefois, Filocom constitue la seule source pouvant nous fournir des indicateurs sur la durée de la vacance et donc de la tension du marché de logement. Un taux de vacance de l'ordre de 7% correspond à un marché fluide (ni tendu, ni détendu).

3. Les fichiers de pré-repérage de l'habitat indigne de l'Anah

L'Anah produit des supports de diffusion d'indicateurs statistiques relatifs au parc privé potentiellement indigne (PPPI) et aux copropriétés potentiellement fragiles construits à partir du fichier Filocom. Ces indicateurs, purement statistiques, ne permettent pas d'identifier précisément les logements concernés mais seulement de donner des grandes tendances qu'il convient d'approfondir par un repérage physique de terrain incontournable.

- **Le repérage du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)** de l'Anah permet de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du Parc Privé Potentiellement Indigne de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne (cette notion recouvre les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé).
  Depuis 2010, le PPPI comprend les résidences principales privées de catégorie cadastrale 6 (occupée par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté), 7 et 8 (occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté).

- **Le repérage des copropriétés potentiellement fragiles** de l'Anah permet de classer les copropriétés en 4 catégories selon le degré de leur fragilité. Chaque copropriété est notée sur chacun des indicateurs choisis (la situation socio-économique des occupants, l'état du bâti, le positionnement de la copropriété dans le marché, la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien, l'éventuelle présomption de présence de « marchands de sommeil ») puis obtient une note moyenne globale permettant leur classement en 4 familles : A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité. Ainsi, les copropriétés potentiellement fragiles indiquées dans les fiches communales sont celles appartenant à la famille D.

4. L'Inventaire des logements locatifs sociaux au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

Les sources sur le parc locatif social sont multiples. Comme pour le PLH de 2012-2017, les fiches communales présentent le nombre de logements locatifs sociaux et le taux de logement social calculé et transmis par les services de l'Etat. Celui-ci est une donnée officielle relative à l'article 55 de la loi SRU fixant aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

Cet inventaire annuel permet une connaissance exhaustive de l'ensemble du parc conventionné public, privé et des structures d'hébergement. Sont comptabilisés dans l'inventaire de l'Etat, les logements sociaux du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) auxquels sont retirés les Prêts Locatifs Intermédiaires (qui ne sont pas comptabilisés comme du logement social) et auxquels sont ajoutés les logements foyers et les logements conventionnés ANAH ou les Prêts Locatifs Sociaux privés. La Métropole a la chance que l'Etat réalise cet inventaire pour presque toutes les communes de la Métropole et non pas uniquement pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Cœurs d'Agglomération

Rouen

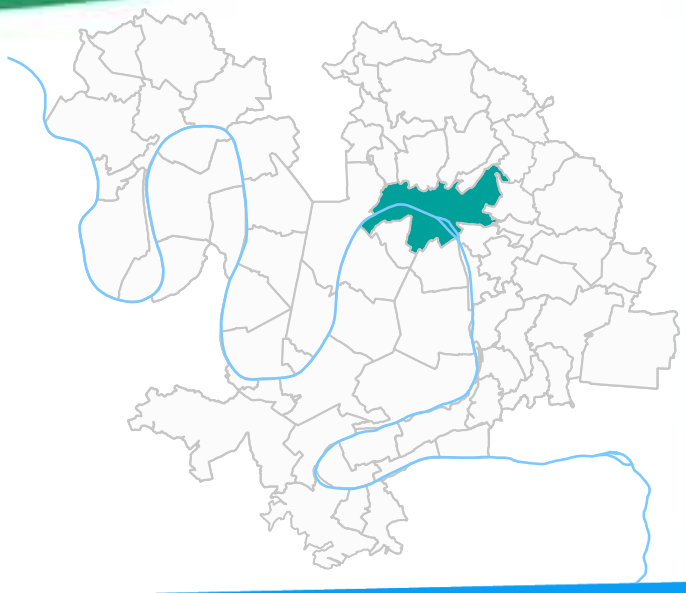
CONTEXTE

Numéro INSEE
76540

Classification SCOT*
Cœur d'agglomération

Population
110 618 habitants

Parc de logement
71 498 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Soumise car plus de 3500 habitants

Politique de la ville
Deux quartiers inscrits à la géographie prioritaire (Les Hauts de Rouen et Grammont)

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

110 688 hab
2009
486 372 pour la MRN

\- *70* hab
entre 2009 et 2014

110 618 hab
2014
489 923 pour la MRN

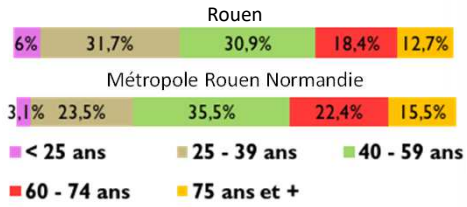
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
- 0,64%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,63%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : -0,01% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Rouen	63 638	1,67 pers/ménage	19 402 € brut	12 410 (20% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

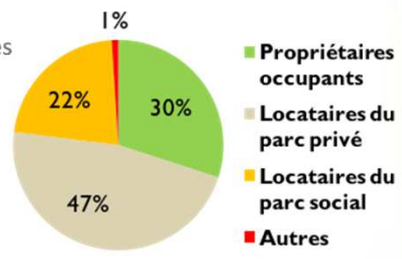
71 498 logements
252 227 pour MRN

57 322 résidences principales
220 294 pour MRN

1748 résidences secondaires
4 124 pour MRN

12 428 logements vacants soit **17 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

86 % de logements collectifs
58% pour MRN

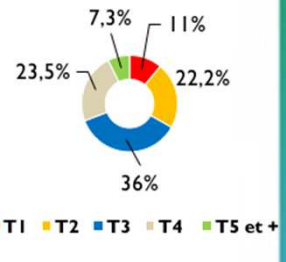


source: Filocom 2015

Rouen

> Parc social

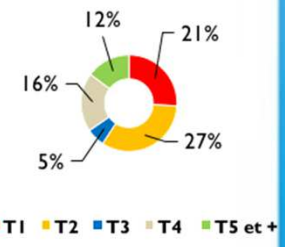
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Rouen	18 357	32 %	6 549	11 296 € brut	5 887	38 %	1 600	3,68
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Rouen	44 058	2559	80 %	20%	10 078	27 659	17 815 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

1 580 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

1 141 logements sans confort **3 817** pour MRN

34 619 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

415 copropriétés potentiellement fragiles (soit **4 540** logements)

550 pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Rouen

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→ ***Réduire les objectifs de production***

Rouen a connu une stagnation démographique sur la période récente (taux de croissance annuel de -0,01% contre +0,2% pour l'ensemble de la Métropole). Parallèlement, la production de 4 558 logements neufs sur la période du précédent PLH n'a pas eu d'effet sur la croissance démographique mais a eu comme conséquence indirecte l'augmentation de la vacance. L'objectif de production pour le PLH 2020-2025 sera de 4 324 logements pour Rouen.

→ ***Rendre plus efficiente l'offre produite***

Pour renforcer l'attractivité de Rouen et inciter les habitants à s'y installer, le type de produits devra être plus adapté aux besoins des ménages.

La diversification de l'offre produite devra notamment permettre de proposer davantage de produits familiaux et intermédiaires, de dé-densifier les opérations de logements, de développer davantage de produits d'accession à la propriété.

Ainsi, 25% de l'offre de logements privés devra être constituée de logements abordables sur la période du PLH 2020-2025.

L e parc de logement de la ville de Rouen étant constitué d'un pourcentage important de petits logements malgré la clause de typologies en faveur des grands logements inscrite dans le PLU, l'offre produite dans le cadre du PLH 2020-2025 devra continuer à favoriser la production de logements de taille intermédiaire et de grands logements (T3 et plus). A ce titre la clause de typologies en faveur des grands logements sera maintenue dans le PLUi et sera étendue aux résidences collectives.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→ ***Favoriser le rééquilibrage social***

Le taux de logements sociaux à Rouen est de 32%. Rouen dispose de deux Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville sur son territoire : Les Hauts de Rouen et Grammont, qui sont aussi des secteurs NPNRU. Il est proposé une part de 30% de logements sociaux dans la production du PLH 2020-2025 , car 1200 logements sociaux obsolètes en QPV et hors QPV (Pépinières) vont être démolis et il sera nécessaire de reconstruire cette offre mieux repartie sur le territoire de la ville. Les projets devront contribuer au rééquilibrage social des quartiers par une production diversifiée de logements. Il faudra être attentif aux attributions aux ménages les plus modestes dans les QPV et dans les secteurs les plus fragiles socialement.

Le renouvellement urbain aura des conséquences en matière de structure du parc et de peuplement : il conviendra de rechercher une diversification de l'offre produite dans ces quartiers.

→ ***Favoriser le rééquilibrage territorial***

Les cœurs d'agglomération (Rouen et Elbeuf) devront représenter 35% de la production neuve sur la période du PLH 2020-2025, soit 5 032 logements, afin de tendre vers les objectifs d'équilibre territorial fixés par le SCOT.

Ceux-ci doivent privilégier le principe de mixité des fonctions urbaines (y compris au sein d'ilot, voire même d'immeubles). Ils sont soumis au principe d'intensification urbaine, conjuguant densités, accessibilité en transport en commune, formes urbaines attractives, qualité des espaces publics, mixité sociale.

La localisation des constructions neuves doit privilégier autant que possible les sites de renouvellement urbain, les friches, les dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→ ***Accompagner la rénovation énergétique***

Avec 48% de logements datant d'avant 1974 (soit 34 619 logements environ), un accompagnement à la rénovation énergétique des logements devra être mis en place, en proposant notamment des aides aux propriétaires les plus modestes.

Rouen est constitué majoritairement de logements en collectifs. Il conviendra de tenir compte de cette spécificité dans la mise en œuvre d'un accompagnement pour leur rénovation énergétique.

→ ***Accompagner les copropriétés***

Sur la commune de Rouen, 415 copropriétés sont identifiées comme potentiellement fragiles par l'Anah (la commune a au total 2559 copropriétés).

Après un repérage à l'adresse de ces copropriétés fragiles, un accompagnement pourra être mis en place pour résorber leurs difficultés. La spécificité des copropriétés de Rouen est leur petite taille. Il conviendra d'en tenir compte pour leur traitement.

→ ***Lutter contre l'habitat indigne***

Le fichier de l'Anah (2013) recense 1 580 logements privés potentiellement indignes. Il convient de les identifier et de mettre en place un accompagnement pour les traiter. Une réflexion devra être engagée à Rouen permettant d'articuler la lutte contre l'habitat indigne, avec notamment la remise sur le marché de logements vacants.

→ ***Résorber la vacance***

La ville de Rouen est particulièrement touchée par la vacance (taux de vacance de 17% une moyenne métropolitaine de 11%), principalement dans les logements de petite taille T1 et T2 du parc privé, ainsi il sera nécessaire de mettre en place des actions spécifiques pour – a minima – enrayer l'augmentation de la vacance, voire pour diminuer le stock de logements vacants (12 500 logements vacants environ, dont 10 078 dans le parc privé). Un objectif de 746 logements vacants à remettre sur le marché a été fixé pour Rouen sur la durée du PLH 2020-2025. Un accompagnement spécifique est également à prévoir pour mobiliser les propriétaires des logements privés vacants. Les projets d'acquisitions-amélioration et/ou démolitions-reconstructions permettront de répondre en partie à cet objectif.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

La Ville compte 31% de personnes âgées de plus de 60 ans. Elle dispose de 5 résidences autonomie représentant 353 logements (382 capacitaires). La création de nouvelles résidences devra être étudiée en concertation avec les partenaires afin de veiller à une bonne répartition territoriale qui devra notamment s'appuyer sur une étude fine des besoins. De plus, il est nécessaire de prévoir l'accompagnement des personnes âgées et handicapées qui souhaitent mettre en œuvre des travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes / étudiants*** :

Rouen dispose de 9 résidences universitaires (CROUS) pour 920 logements / lits et 13 résidences privées pour 1 310 logements / lits. Les projets de nouvelles structures privées et publiques,, devront être étudiée en concertation partenariale et répondre à un besoin identifié.

→ ***Accompagner les personnes en difficulté :***

Rouen dispose de 744 places de CHRS, 342 places en structures d'hébergement (hors CHRS), 98 places en pensions de famille, 198 logements en résidence sociale et un foyer de travailleurs migrants. L'offre d'hébergement est situé dans la fourchette haute du département, il convient toutefois de développer la fluidité des parcours entre hébergement et logement, d'adapter l'offre à l'évolution des besoins concernant l'accueil et l'accompagnement des ces publics, et de soumettre la création de nouvelles structures à un diagnostic partagé des besoins. La production de 30% de PLAI permettra de reloger une partie de ces ménages en difficultés.

→ ***Accueillir les gens du voyage :***

Rouen dispose d'une aire d'accueil. Les éventuels besoins en sédentarisation devront être étudiés.

Rouen

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Rouen	**4 324 (746)**	**25%**	1 081	**45%**	1 946	**30 %**	**30%**	**1 297**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

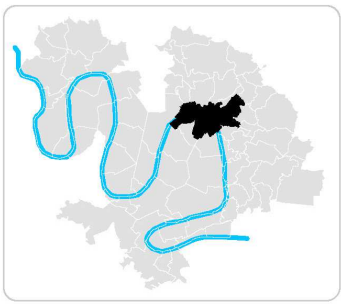
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Rouen a identifié 5306 logements potentiellement livrables à l'échéance 2025 sur son territoire dont 1726 logements en reconstruction.

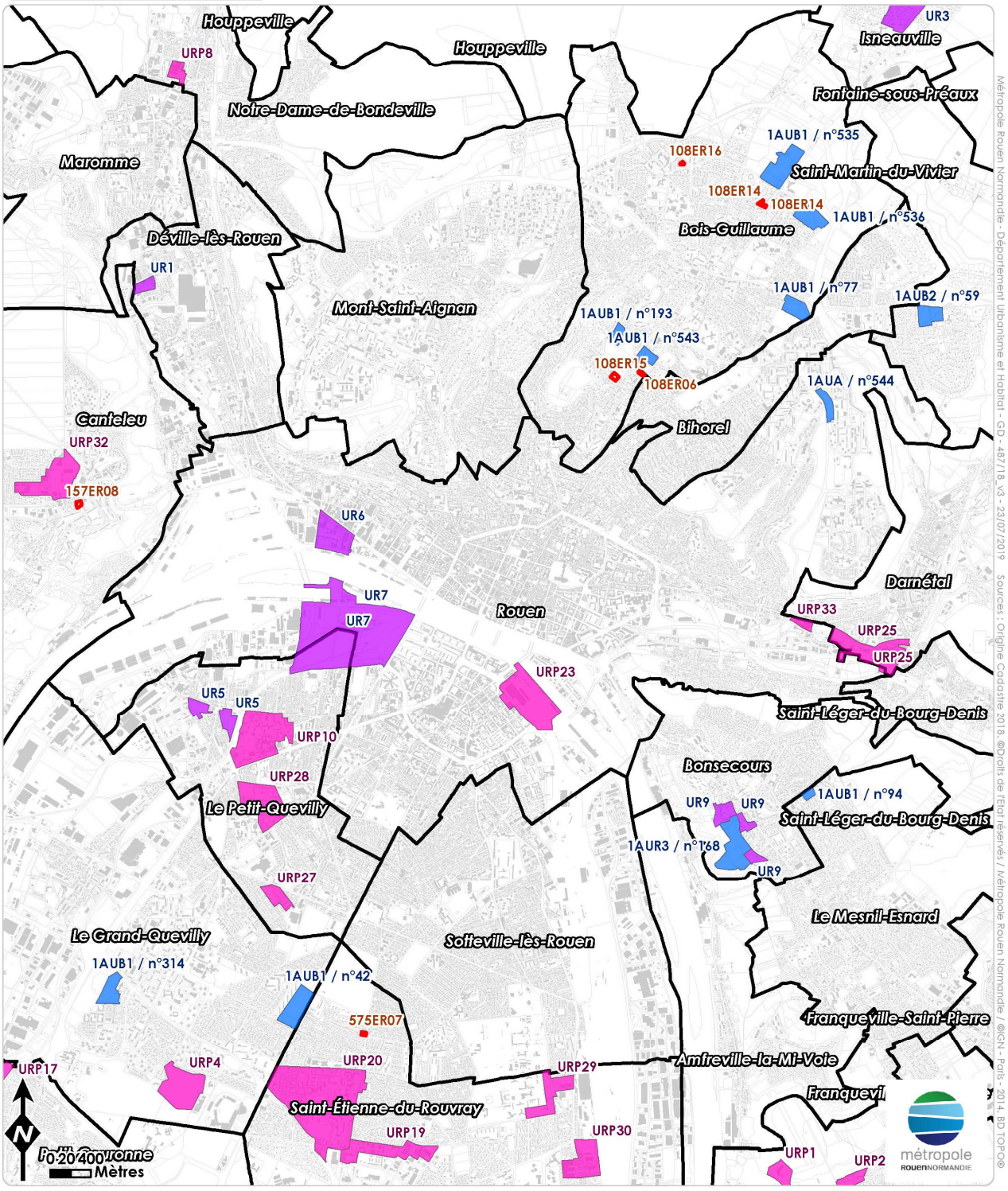
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH. Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Rouen



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Rouen



Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Elbeuf-sur-Seine

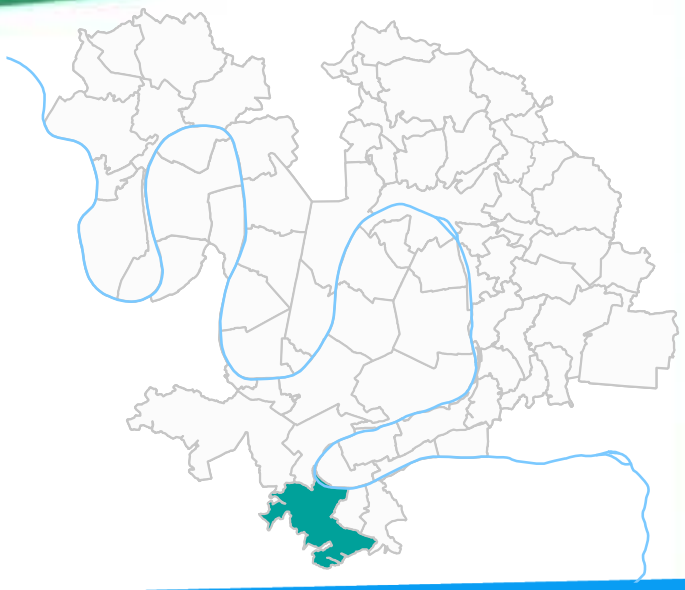
CONTEXTE

Numéro INSEE
76231

Classification SCOT*
Cœur d'agglomération

Population
16 680 habitants

Parc de logement
9 521 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la loi SRU

Politique de la ville
Un quartier inscrit à la géographie prioritaire (Centre ville)

Informations complémentaires
Projet NPNRU sur le secteur République, OPAH RU 2018-2022 sur le centre ville

(données de conjoncture cf. note méthodologique)

DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

17 251 hab
2009
486 372 pour la MRN

\- *571* hab entre 2009 et 2014

16 680 hab
2014
489 923 pour la MRN

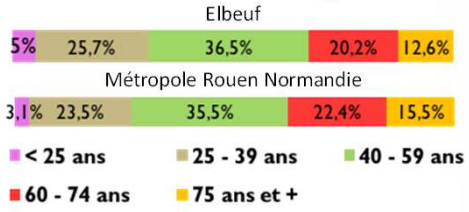
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
-1,53%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,86%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : -0,67% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Elbeuf	8 896	2,08 pers/ménage	15 025 € brut	2 602 (29% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

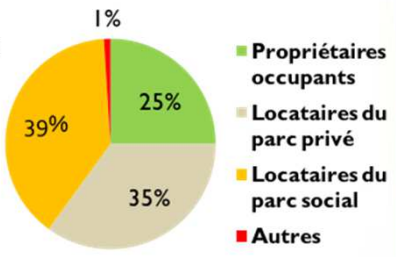
9 521 logements
252 227 pour MRN

7 581 résidences principales
220 294 pour MRN

175 résidences secondaires
4 124 pour MRN

1 765 logements vacants soit **19 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

78 % de logements collectifs
58% pour MRN

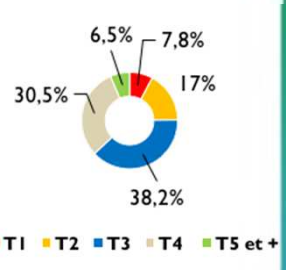


Source : Filocom 2015

Elbeuf-sur-Seine

> Parc social

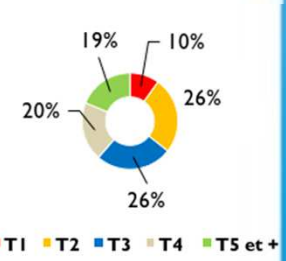
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Elbeuf	3 673	48 %	1 518	11 323 € brut	579	42 %	470	1,23
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Elbeuf	4 537	195	63 %	37 %	1 337	2 916	12 238 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

519 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

258 logements sans confort **3 817** pour MRN

4 477 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

49 copropriétés potentiellement fragiles (soit **281** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Elbeuf-sur-Seine

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→ ***Réduire les objectifs de production***

Elbeuf a connu une baisse démographique sur la période récente (taux de croissance annuel négatif de -0,67% contre +0,2% pour l'ensemble de la Métropole) soit une perte de population de 571 habitants entre 2009 et 2014.

L'objectif de production pour le PLH 2020-2025 pour la commune d'Elbeuf est de **522 logements.**

→ ***Rendre plus efficiente l'offre produite***

Il conviendra de favoriser des produits d'accession à la propriété et notamment en accession abordable pour inciter les ménages à s'installer sur la commune, et/ou offrir des produits de diversification aux ménages qui cherchent à acquérir un logement. Ainsi, 25% de l'offre de logements privés devra être constituée de logements abordables sur la période du PLH 2020-2025. De nouveaux produits dits « atypiques pourront être expérimentés.

En termes de typologies de logements, la ville dispose de logements avec des tailles diversifiées. Les grands logements restent néanmoins peu nombreux par rapport à une demande familiale. L'offre produite dans le cadre du PLH 2020-2025, devra tenir compte de ce rééquilibrage avec des formes urbaines intermédiaires ou individuelles) visant à accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→ ***Favoriser le rééquilibrage social***

Avec 47,5 % de logements sociaux, Elbeuf fait partie des communes métropolitaine au taux de logement social élevé. De ce fait, l'offre de logements sociaux ne devra pas dépasser 20% de la production de logements soit une offre de 104 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH 2019-2024. Un des grands enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements, en modérant la production de logements sociaux. Les attributions devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes dans le QPV et les secteurs les plus fragiles socialement.

Néanmoins, les enjeux autour du peuplement ne concernent pas seulement le parc social à Elbeuf mais aussi le parc privé. Le QPV du centre ville est constitué pour moitié (46%) de logements privés (parc ancien de petites copropriétés, monopropriétés et maisons de ville) marqués par une précarisation des occupants, notamment des locataires.

→ ***Favoriser le rééquilibrage territorial***

Les cœurs d'agglomération (Rouen et Elbeuf) devront représenter 35% de la production neuve sur la période du PLH 2019-2024 afin de tendre vers les objectifs d'équilibre territorial fixés par le SCOT. Même si la majorité de cette production en cœur d'agglomération sera située quantitativement sur Rouen, la commune d'Elbeuf y contribuera en privilégiant les sites de renouvellement urbain, les friches, les dents creuses, etc. et le principe de mixité des fonctions urbaines (y compris au sein d'ilôts, voire même d'immeubles).

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→ ***Accompagner la rénovation énergétique***

61% de logements datent d'avant 1974 sur la commune, et sont donc potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation, notamment en partenariat avec les bailleurs pour ce qui concerne les logements sociaux, et d'accompagner dans le parc privé les propriétaires dans la rénovation de leur logement. Elbeuf est constitué en majorité de logements en collectifs. Il conviendra de tenir compte de cette spécificité dans la mise en œuvre de l'accompagnement à la réhabilitation des propriétaires. Ce dernier pourra d'ailleurs, le cas échéant, rejoindre l'intervention en faveur des copropriétés fragiles du territoire (49 potentiellement fragiles sur la commune). La mise à plat des fragilités que peuvent rencontrer certaines copropriétés étant en préalable à la réalisation de travaux de rénovation énergétiques.

→ ***Accompagner les copropriétés***

Un accompagnement en direction des copropriétés pourra être mis en place, suite au repérage des copropriétés fragiles, pour résorber ces fragilités le plus en amont possible. Sur la commune d'Elbeuf, 49 copropriétés sont repérées comme potentiellement fragiles par l'Anah. Une étude est en cours en 2018 pour préciser les besoins sur la commune.

→ ***Lutter contre l'habitat indigne***

Le fichier de l'Anah (2013) recense 519 logements privés potentiellement indignes. Il conviendrait de les identifier à l'adresse et de mettre en place un accompagnement pour les traiter. L'OPAH-RU d'Elbeuf, qui a redémarré en 2018, pourra aider à la résorption des logements indignes. Les projets d'acquisitions-amélioration et/ou démolitions-reconstructions doivent également être encouragés.

→ ***Résorber la vacance***

La vacance a très légèrement diminué à Elbeuf entre 2011 et 2015 (passant de 18,8 à 18,5%) dans un contexte métropolitain où elle a beaucoup augmenté. Elle reste néanmoins à un niveau très élevé. Pour résorber partiellement cette vacance, une partie de l'offre sera être produite en requalification du parc existant et en remise sur le marché de logements aujourd'hui vacants : 106 logements vacants devront être remis sur le marché à Elbeuf (l'OPAH-RU pourra permettre d'atteindre en partie cet objectif).

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Même si la population est globalement plus jeune que la moyenne métropolitaine, il est toutefois nécessaire de prévoir l'accompagnement des personnes âgées qui souhaitent mettre en œuvre des travaux d'adaptation et de maintien à domicile. Elbeuf dispose d'une résidence autonomie de 63 logements (92 capacitaires). L'offre neuve de résidence pour seniors devra être régulée en lien avec les communes à proximité. Par ailleurs, les personnes handicapées souhaitent mettre en œuvre des travaux d'adaptation devront également pouvoir être accompagnées.

→ ***Accompagner les jeunes / étudiants*** : Elbeuf dispose d'une résidence universitaire (39 logements / lits) et un foyer pour jeunes travailleurs (28 logements/lits). Le parc privé peut être mobilisé pour d'éventuels besoins en logements pour les étudiants et jeunes.

→ ***Accompagner les personnes en difficulté :*** Elbeuf dispose de 2 structures CHRS (53 places), et 2 places d'urgence. Il est nécessaire de veilleur au maintien d'un parc à bas loyer d'où la production de 10% de PLAI dans l'offre de logements sociaux.

→ ***Accueillir les gens du voyage :*** Elbeuf dispose d'une aire d'accueil. Un nouveau Schéma est en cours de réalisation.

Elbeuf sur Seine

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Elbeuf	**522 (106)**	**25%**	131	**55%**	287	**20 %**	**10%**	**104**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

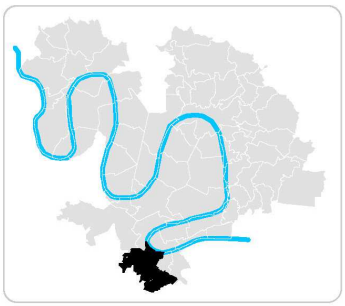
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux du PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune d'Elbeuf a identifié 680 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (comprenant en partie le potentiel foncier identifié sur la carte).

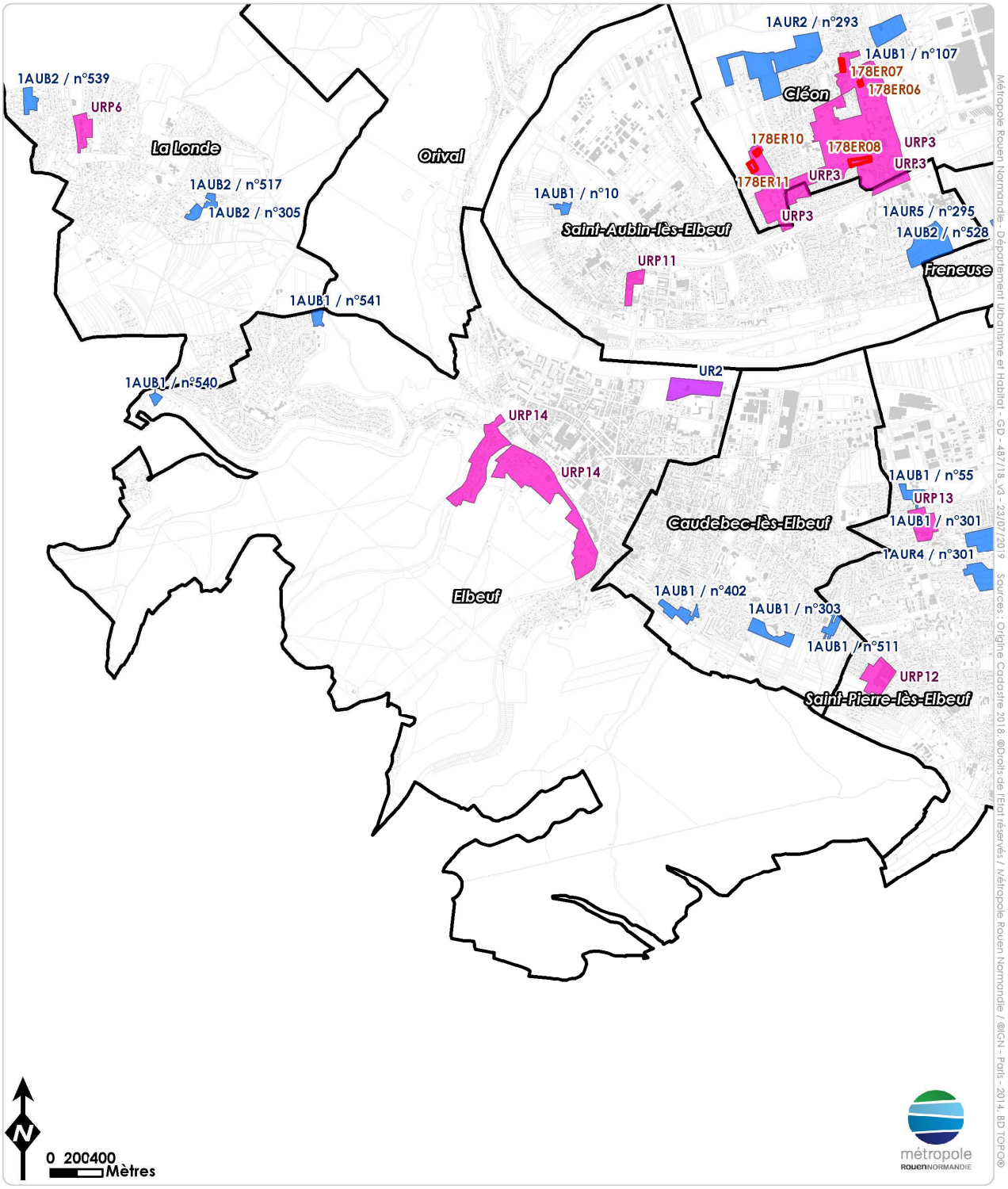
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Elbeuf sur Seine



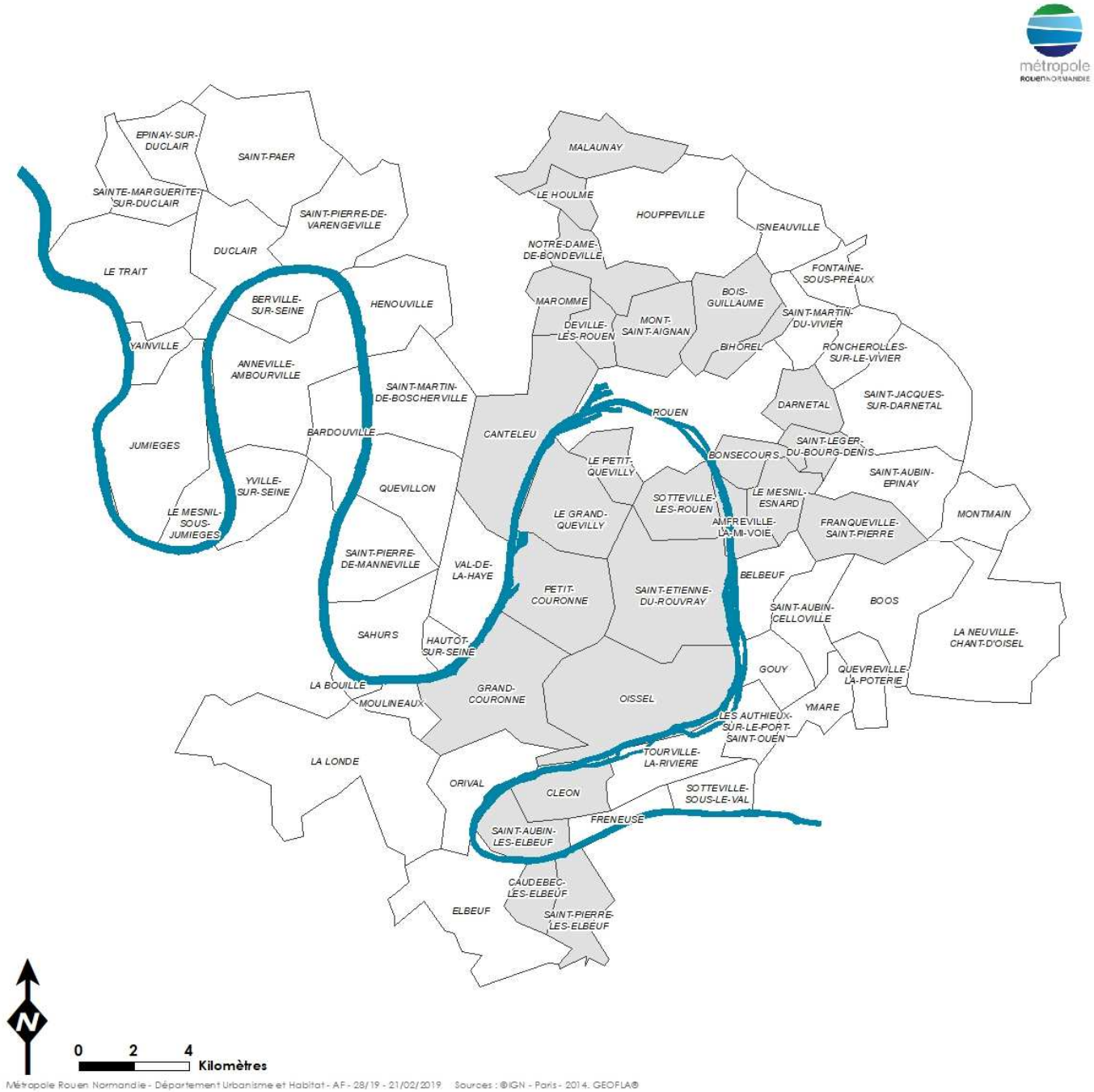
Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Elbeuf



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 - Sources : Origine Cadastre 2018. ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014. BD TOPO©

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Espaces Urbains



Amfreville-la-Mi-Voie

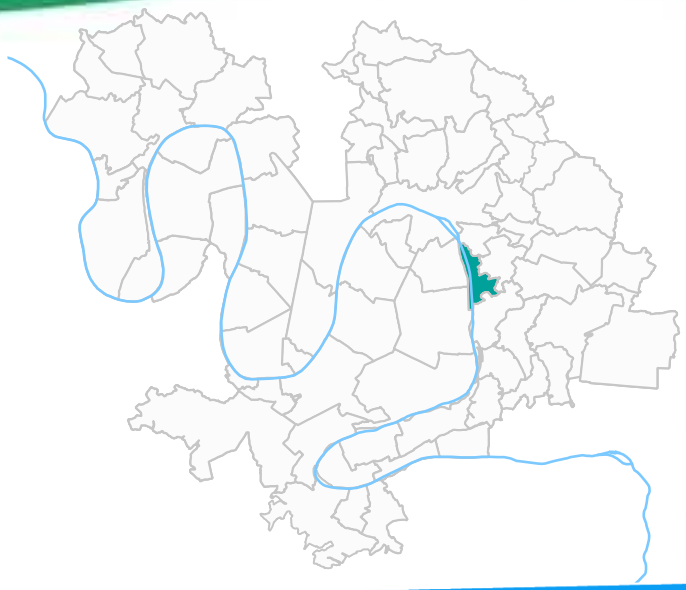
CONTEXTE

Numéro INSEE
76005

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
3 221 habitants

Parc de logement
1 546 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

3 074 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ ***147*** hab entre 2009 et 2014

3 221 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

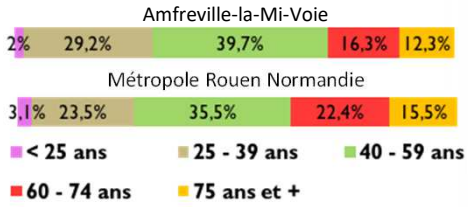
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 0,21% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 1,15% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel +0,94% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Amfreville-la-Mi-Voie	1 732	2,37 pers/ménage	20 218 € brut	291 (17% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

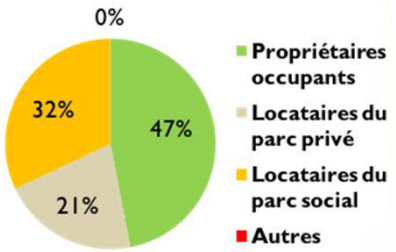
1 546 logements — 252 227 pour MRN

1 412 résidences principales — 220 294 pour MRN

13 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

121 logements vacants soit **8 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

44 % de logements collectifs — 58% pour MRN

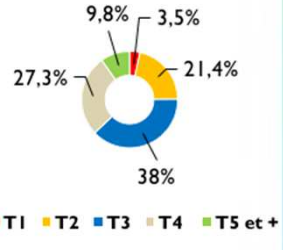


source: Filocom 2015

Amfreville-la-Mi-Voie

> Parc social

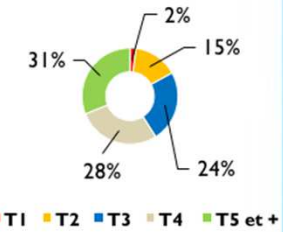
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Amfreville-la-Mi-Voie	478	34 %	38	11 677 € brut	51	55 %	59	0,86
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Amfreville-la-Mi-Voie	965	secrétisé	19 %	81%	Secrétisé	38	secrétisé
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

16 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

11 logements sans confort **3 817** pour MRN

550 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

1 copropriété potentiellement fragile (soit **5** logements)

550 pour MRN (soit **7 201** logements)

sources: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Amfreville-la-Mi-Voie

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→ Réduire les objectifs de production

En termes de progression démographique, Amfreville-la-Mi-Voie a connu une croissance démographique annuelle de 0,94% sur la période du précédent PLH (contre 0,2% de croissance pour la Métropole).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du futur PLH (2020-2025) pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 69 logements pour Amfreville-la-Mi-Voie.

→ Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Pour attirer les ménages accédants qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole, il est fixé un objectif de 25% de l'offre en accession abordable .

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires ou individuels) doivent être construits pour accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→ Favoriser le rééquilibrage social

Avec 34% de logements sociaux, Amfreville-la-Mi-Voie fait partie des communes métropolitaine au taux de logements sociaux proche de la moyenne métropolitaine.

Compte tenu de la part de logements sociaux sur la commune, l'offre de logements sociaux ne devra pas dépasser 30% de la production, soit une production de 21 logements locatifs sociaux sur la période 2020-2025.

Un des grands enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements, en modérant la production de logements sociaux. Les attributions devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes dans les secteurs les plus fragiles socialement.

→ Favoriser le rééquilibrage territorial

Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements, en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches, des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→ Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Même si la situation d'Amfreville-la-Mi-Voie est moins élevée (35%), il convient de poursuivre la rénovation des logements sociaux en partenariat avec les bailleurs et d'accompagner les propriétaires privés dans la rénovation de leurs logements. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront également être accompagnées de manière spécifique.

→ Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 16 logements relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et traiter le cas échéant.

→ Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de la commune de 8% est à surveiller pour éviter qu'il n'augmente. Des opérations de réhabilitation du parc et notamment des opérations d'acquisition-amélioration pourront être envisagées pour éviter une dépréciation du parc de de logements.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. L'anticipation du vieillissement de la population passe par une régulation de l'offre nouvelle de résidences pour seniors.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté

La commune accueille un certain nombre de ménages pauvres avec un taux de pauvreté de 17%, légèrement supérieur à la moyenne métropolitaine qui est de 16%.

Il est nécessaire de veiller au maintien d'une offre à bas loyer pour loger ces publics.

Amfreville-la-Mi-Voie

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Amfreville-la-Mi-Voie	**69 (0)**	**25%**	17	**45%**	31	**30 %**	**10%**	**21**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

La commune d'Amfreville-la-Mi-Voie n'a pas de zone 1Au ou Ur identifiée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

Néanmoins, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune d'Amfreville-La-Mi-Voie a identifié 56 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Bihorel

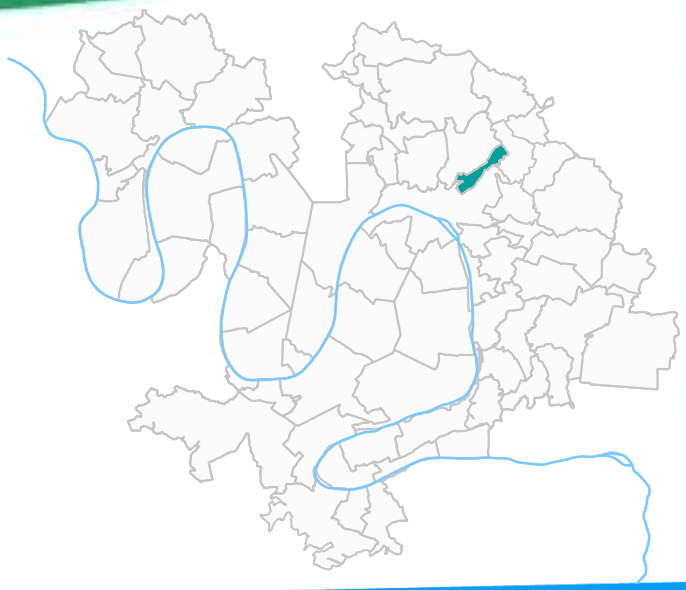
CONTEXTE

Numéro INSEE
76095

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
8 237 habitants

Parc de logement
4 168 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la loi SRU

Politique de la ville
Un quartier inscrits à la géographie prioritaire (Les Hauts de Rouen)

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

8 415 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

178 hab entre 2009 et 2014

8 237 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

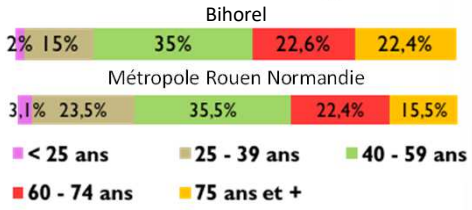
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : -0,47% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : - 0,05% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : -0,43%(+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Bihorel	4 398	2,23 pers/ménage	22 939€ brut	418 (10% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

> Logements

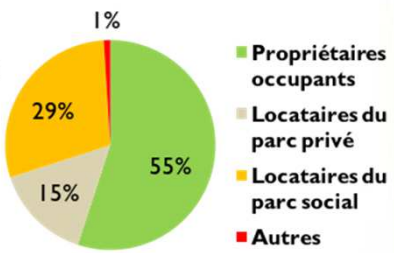
4 168 logements — 252 227 pour MRN

3 779 résidences principales — 220 294 pour MRN

62 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

327 logements vacants soit **8 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

56 % de logements collectifs — 58% pour MRN



source : Filocom 2015, INSEE 2014

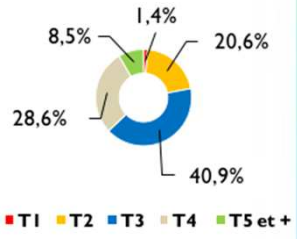
source: Filocom 2015

source: Filocom 2015

Bihorel

> Parc social

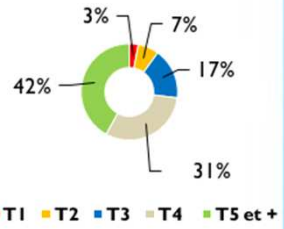
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Bihorel	1 006	26 %	713	16 702 € brut	210	62 %	124	1,69
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Bihorel	2 646	47	34 %	66 %	242	2 096	16 702 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

49 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne *(chiffres communs avec la commune de Bois-Guillaume car données 2013 au moment où ces communes étaient fusionnées)*

4 507 pour MRN

5 logements sans confort

3 817 pour MRN

2 824 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores

125 851 pour MRN

4 copropriétés potentiellement fragile (soit **126** logements)

550 pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Bihorel

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→ Réduire les objectifs de production

Bihorel est une commune dont la population a légèrement diminué (-0,43% entre 2009 et 2014) à comparer à une augmentation de 0,2% sur la Métropole. .

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du futur PLH (2020-2025) pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 146 logements pour Bihorel.

→ Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole.

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée : de petits logements dans le parc privé qui font défaut et de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires ou individuels) doivent être construits pour accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→ Favoriser le rééquilibrage social

Avec 26% de logements sociaux, Bihorel répond aux obligations de la loi SRU . Elle se situe en dessous de la moyenne métropolitaine (36%).

Compte tenu de ce taux, il est fixé un objectif de 30% de logements sociaux dans la production, soit la production 44 logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par la production de logements sociaux, notamment dans le cadre de la reconstruction hors site des logements démolis dans le cadre du NPNRU et en favorisant des attributions de logements aux ménages modestes sauf dans le QPV ou il faudra être vigilant à ce que les attributions ne paupérisent pas plus le quartier.

→ Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements, en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches, ou des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→ Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores (67% pour Bihorel). Il convient donc de poursuivre la rénovation, notamment en partenariat avec les bailleurs pour ce qui concerne les logements sociaux, et d'accompagner les propriétaires dans la rénovation de leur logement. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront également être accompagnées de manière spécifique.

→ Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 49 logements relevant du parc privé potentiellement indigne (sur les communes de Bihorel et Bois-Guillaume les données 2013 étant fusionnées) qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et traiter le cas échéant.

→ Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 8% est à surveiller pour éviter qu'il n'augmente. Des opérations de réhabilitation du parc et notamment des opérations d'acquisition-amélioration pourront être envisagées. pour éviter une dépréciation des logements.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. Bihorel dispose d'une résidence autonomie de 54 logements. L'anticipation du vieillissement de la population passe par la régulation de l'offre neuve de résidences pour seniors.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté

Il est nécessaire de veiller au développement d'une offre à bas loyer sur la commune pour les jeunes et les personnes en difficulté.

→ **Accueillir les gens du voyage**

Bihorel répond aux obligations d'accueil des gens du voyage dans le cadre de l'aire d'accueil intercommunale Bois-Guillaume / Bihorel

Bihorel

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Bihorel	**146 (0)**	**25%**	36	**45%**	66	**30 %**	**30%**	**44**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

La commune de Bihorel n'a pas de zone 1Au ou Ur identifiée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

Néanmoins, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Bihorel a identifié 219 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire. (non compris le potentiel foncier ci-dessus)

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Bois-Guillaume

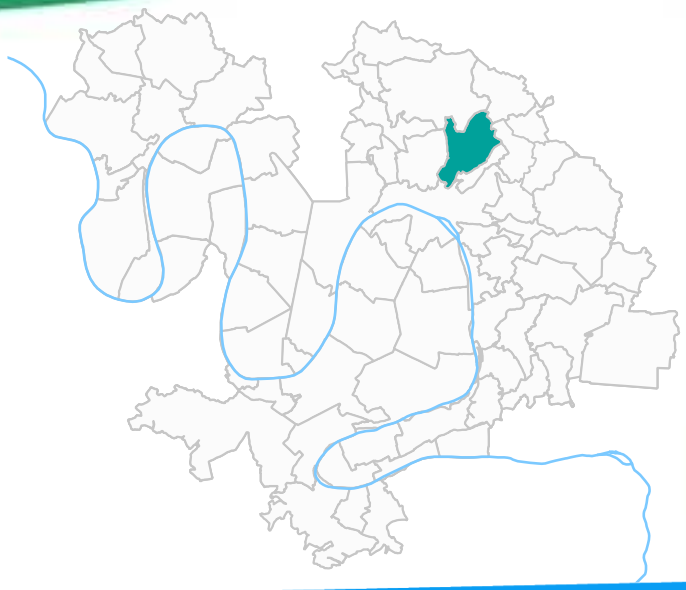
CONTEXTE

Numéro INSEE
76108

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
13 115 habitants

Parc de logement
6 313 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune soumise à l'article 55 de la loi SRU

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Contrat de mixité sociale signé le 06 juillet 2017

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

12 872 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ ***243*** hab entre 2009 et 2014

13 115 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

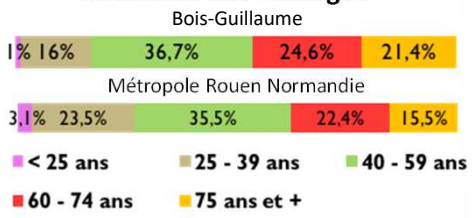
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 0,48% ; -0,04% pour MRN

Solde naturel : - 0,11% ; +0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : + 0,37% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Bois-Guillaume	6 395	2,31 pers/ménage	30 419 € brut	382 (6% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

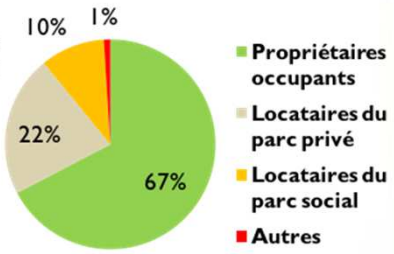
6 313 logements — 252 227 pour MRN

5 655 résidences principales — 220 294 pour MRN

128 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

530 logements vacants soit **8 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

42 % de logements collectifs — 58% pour MRN

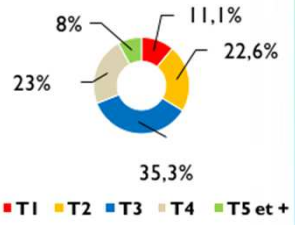


source: Filocom 2015

Bois-Guillaume

> Parc social

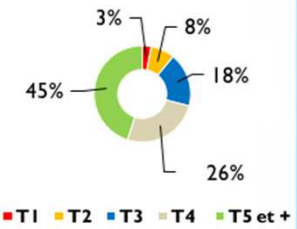
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Bois-Guillaume	505	9 %	61	17 059 € brut	312	47 %	77	4,05
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Bois-Guillaume	5 061	89	34 %	66 %	452	2 661	23 659 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

49 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne (*chiffres communs avec la commune de Bihorel car données 2013 au moment où ces communes étaient fusionnées)*

4 507 pour MRN

101 logements sans confort

3 817 pour MRN

2 750 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores

125 851 pour MRN

3 copropriétés potentiellement fragile (soit **25** logements)

550 pour MRN (soit **7 201** logements)

source s: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Bois-Guillaume

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→Réduire les objectifs de production

En termes de progression démographique, Bois-Guillaume a connu une croissance démographique annuelle supérieure à la moyenne métropolitaine (0,37% contre 0,2% de croissance pour la Métropole).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du futur PLH (2020-2025) pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 449 logements pour Bois-Guillaume. Au-delà de ces objectifs fixés par le PLH, la commune devra produire des logements sociaux supplémentaires (338) pour répondre à ses obligations vis-à-vis de la loi SRU. Ces logements sociaux supplémentaires ne seront pas obligatoirement de l'offre neuve. Il pourra s'agir de transformation de logements existants en logement social.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Même si l'enjeu principal sur la commune est la production de logements sociaux, et que la part de propriétaires occupants y est plus élevée que la moyenne métropolitaine, il est également nécessaire de diversifier la production sur la commune en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole.

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires, voire individuels) doivent être construits pour accueillir les familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→Favoriser le rééquilibrage social

Avec 9% de logements sociaux, Bois-Guillaume est une commune déficitaire en logements sociaux. Au titre de l'article 55 de la Loi SRU, la commune doit produire 557 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH 2020-2025.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par la production de logements sociaux, notamment dans le cadre de la reconstruction hors site des logements démolis dans le cadre du NPNRU et en favorisant des attributions de logements aux ménages modestes.

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter l'offre de logements, en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain ou des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation des logements, notamment en partenariat avec les bailleurs en ce qui concerne les logements sociaux, et d'accompagner les propriétaires privés dans la rénovation de leur logement. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront êtres accompagnées de manière spécifique. .

→Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 49 logements relevant du parc privé potentiellement indigne (sur les communes de Bihorel et Bois-Guillaume les données 2013 étant fusionnées) qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et traiter le cas échéant.

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 8% est à surveiller pour éviter qu'il n'augmente. Des opérations de réhabilitation du parc et notamment des opérations d'acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux pourront être envisagées pour éviter une dépréciation des logements.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. Bois-Guillaume dispose d'une résidence autonomie de 54 logements. L'anticipation du vieillissement de la population passe par une régulation de l'offre neuve de résidences pour seniors.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

Il est nécessaire de veiller au développement d'une offre à bas loyer qui fait défaut sur la commune d'où la production de 40% de PLAI

→ **Accueillir les gens du voyage**

Bois-Guillaume répond aux obligations d'accueil des gens du voyage dans le cadre de l'aire d'accueil intercommunale Bois-Guillaume / Bihorel

Bois-Guillaume

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans au titre du PLH (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable au titre du PLH		Accession libre Au titre du PLH		Logements sociaux Au titre du PLH		Rappel obligation SRU 2020-2025
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Nombre de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de logements sociaux pour rattrapage SRU (incluant LLS au titre du PLH)
Bois Guillaume	**439 (0)**	**25%**	110	**25%**	110	**219**	**40%**	**557**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**4 200**	**25%**	

Le PLH fixe pour la commune de Bois-Guillaume un objectif de production de 439 logements sur les 6 ans, dont 219 logements sociaux. Cet objectif cohérent avec les objectifs fixés pour les autres communes n'étant pas suffisant pour répondre aux objectifs de rattrapage liés à la loi SRU, la commune devra produire 338 logements sociaux de plus pour répondre aux obligations de la loi. Ces logements ne seront pas uniquement de la production neuve, il pourra s'agir de transformation de logements existants en logements sociaux.

POTENTIEL DE PROJETS

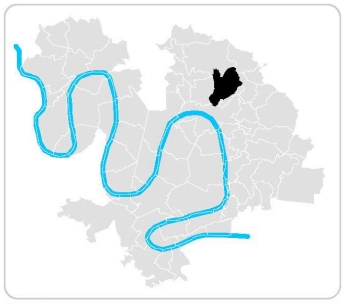
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Bois-Guillaume a identifié 484 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire. (non compris les projets relevant du potentiel foncier identifié ci-dessus).

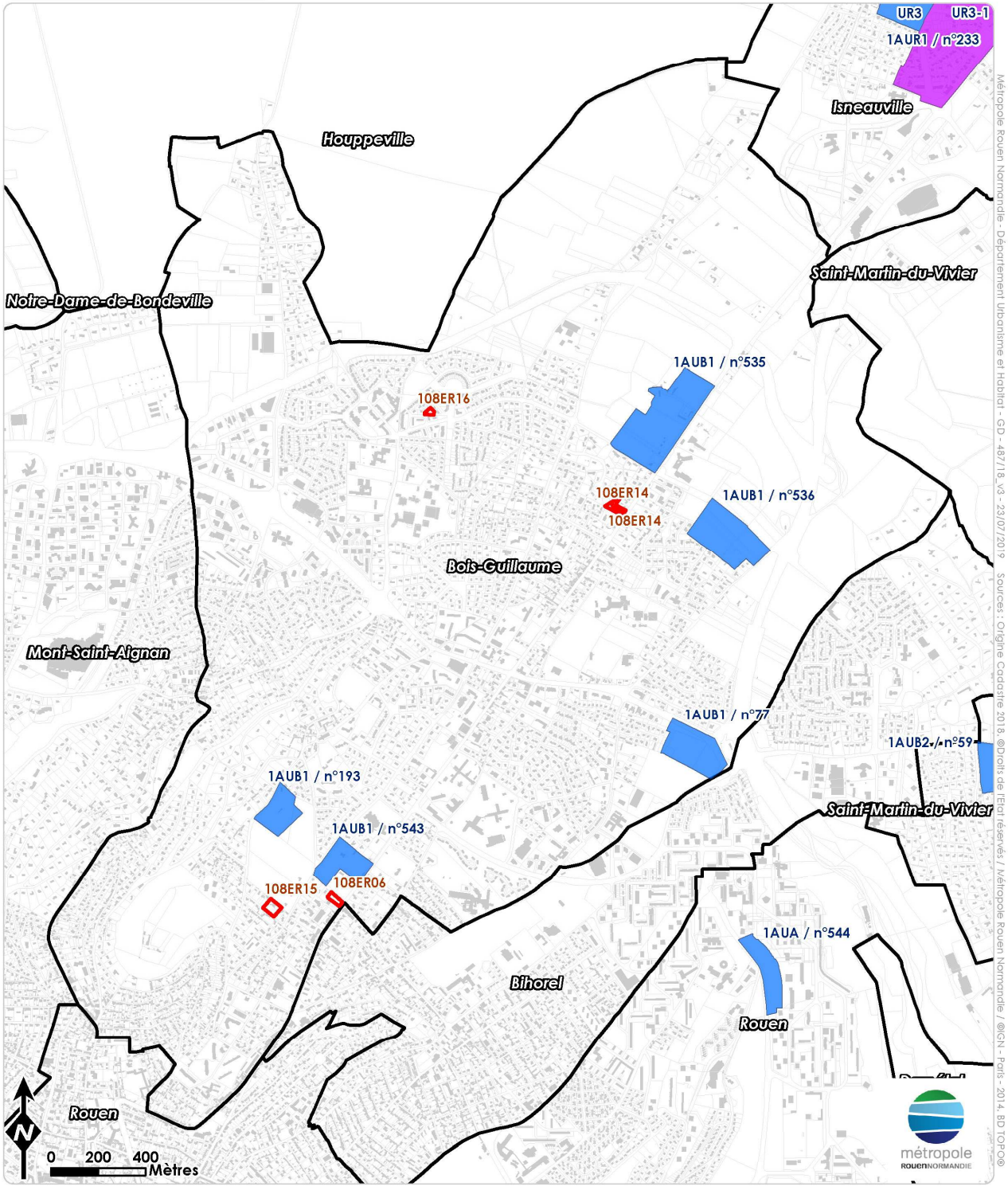
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Bois-Guillaume



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Bois-Guillaume



Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Bonsecours

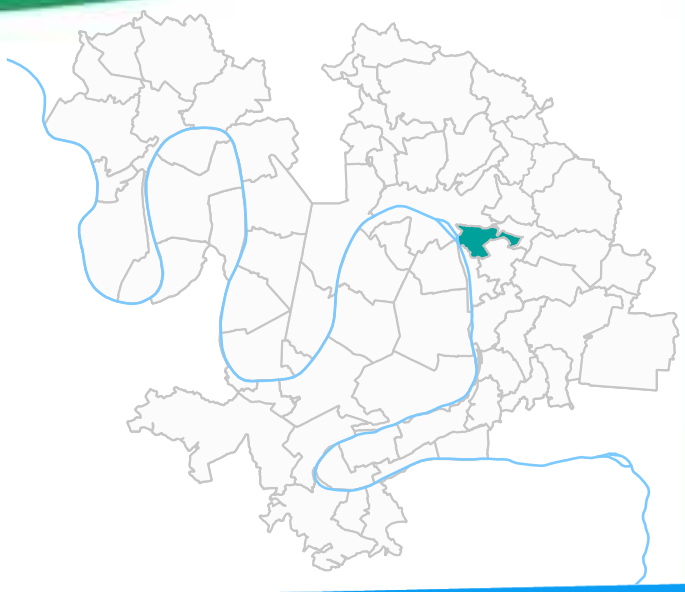
CONTEXTE

Numéro INSEE
76103

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
6 474 habitants

Parc de logement
3 314 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune soumise à l'article 55 de la loi SRU

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Contrat de mixité sociale signé le 11 janvier 2018

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

6 668 hab
2009
486 372 pour la MRN

\- 194 hab
entre 2009 et 2014

6 474 hab
2014
489 923 pour la MRN

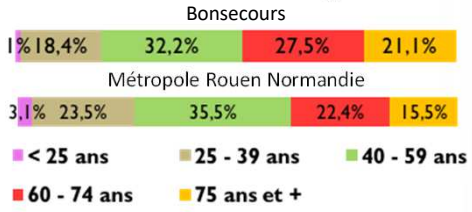
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
-0,54%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
- 0,05%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : -0,59% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



Source : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Bonsecours	3 497	2,14 pers/ménage	25 047 € brut	282 (8% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

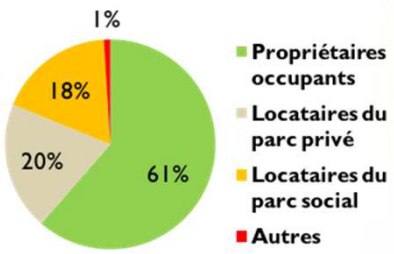
3 314 logements
252 227 pour MRN

2 982 résidences principales
220 294 pour MRN

57 résidences secondaires
4 124 pour MRN

275 logements vacants soit **8 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

49 % de logements collectifs
58% pour MRN

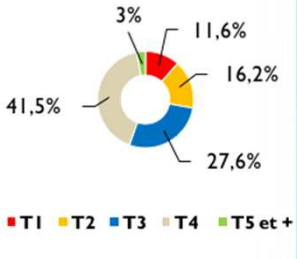


Source : Filocom 2015

Bonsecours

> Parc social

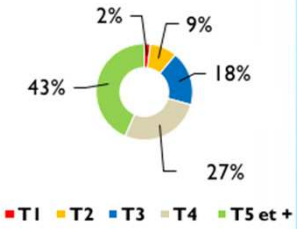
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Bonsecours	544	18 %	231	17 059 € brut	167	50 %	56	2,98
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Bonsecours	2 445	41	41 %	59 %	227	1 272	20 252 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

23 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

18 logements sans confort **3 817** pour MRN

1 513 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

4 copropriétés potentiellement fragiles (soit **20** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

source s: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Bonsecours

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→ ***Réduire les objectifs de production***

La commune de Bonsecours a connu une diminution de sa population sur la période 2009-2014 à comparer à une augmentation de 0,2% sur la Métropole. . .

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du futur PLH (2020-2025) pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 177 pour Bonsecours.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Même si l'enjeu principal sur la commune est la production de logements sociaux, et que la part de propriétaires occupants y est plus élevée que la moyenne métropolitaine, il est également nécessaire de diversifier la production sur la commune en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole.

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires, voire individuels) doivent être construits pour accueillir les familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→Favoriser le rééquilibrage social

Avec 18% de logements sociaux, Bonsecours est une commune déficitaire en logements sociaux. Au titre de l'article 55 de la Loi SRU, la commune doit produire 54 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH 2020-2025.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par la production de logements sociaux, notamment dans le cadre de la reconstruction hors site des logements démolis dans le cadre du NPNRU et en favorisant des attributions de logements aux ménages modestes.

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter l'offre de logements, en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain ou des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation des logements, notamment en partenariat avec les bailleurs en ce qui concerne les logements sociaux, et d'accompagner les propriétaires privés dans la rénovation de leur logement. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront êtres accompagnées de manière spécifique.

→Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 23 logements relevant du parc privé potentiellement indigne qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et de traiter.

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 8% est à surveiller pour éviter qu'il n'augmente. Des opérations de réhabilitation du parc et notamment des opérations d'acquisition-amélioration pourront être envisagées pour éviter une dépréciation des logements.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. La commune dispose d'une résidence autonomie de 60 logements. L'anticipation du vieillissement de la population passe par une régulation de l'offre neuve de résidences privées pour seniors.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile. .

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

Il est nécessaire de maîtriser le développement de l'offre à bas loyer qui fait défaut sur la commune d'où la production de 40% de PLAI.

→ **Accueillir les gens du voyage**

Bonsecours est tenu de construire une aire d'accueil pour les gens du voyage au titre du précédent schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Un nouveau schéma est en cours de réalisation.

Bonsecours

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable Au titre du PLH		Accession libre Au titre du PLH		Logements sociaux Au titre du PLH		Obligation SRU 2020-2025
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Nombre de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS pour rattrapage SRU
Bonsecours	**177 (0)**	**25%**	44	**45%**	79	**54**	**40%**	**54**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**4 200**	**25%**	

Le PLH fixe pour la commune de Bonsecours un objectif de production de 177 logements sur les 6 ans, dont 54 logements sociaux correspondants aux obligations de la commune dans le cadre de la loi SRU sur la période 2020-2025.

POTENTIEL DE PROJETS

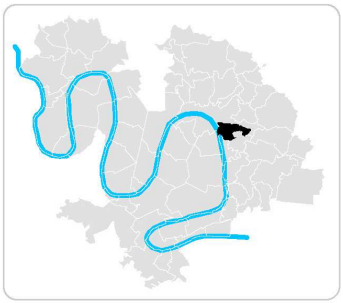
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Bonsecours a identifié 199 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (dont une partie dans le cadre du potentiel foncier ci-dessus). .

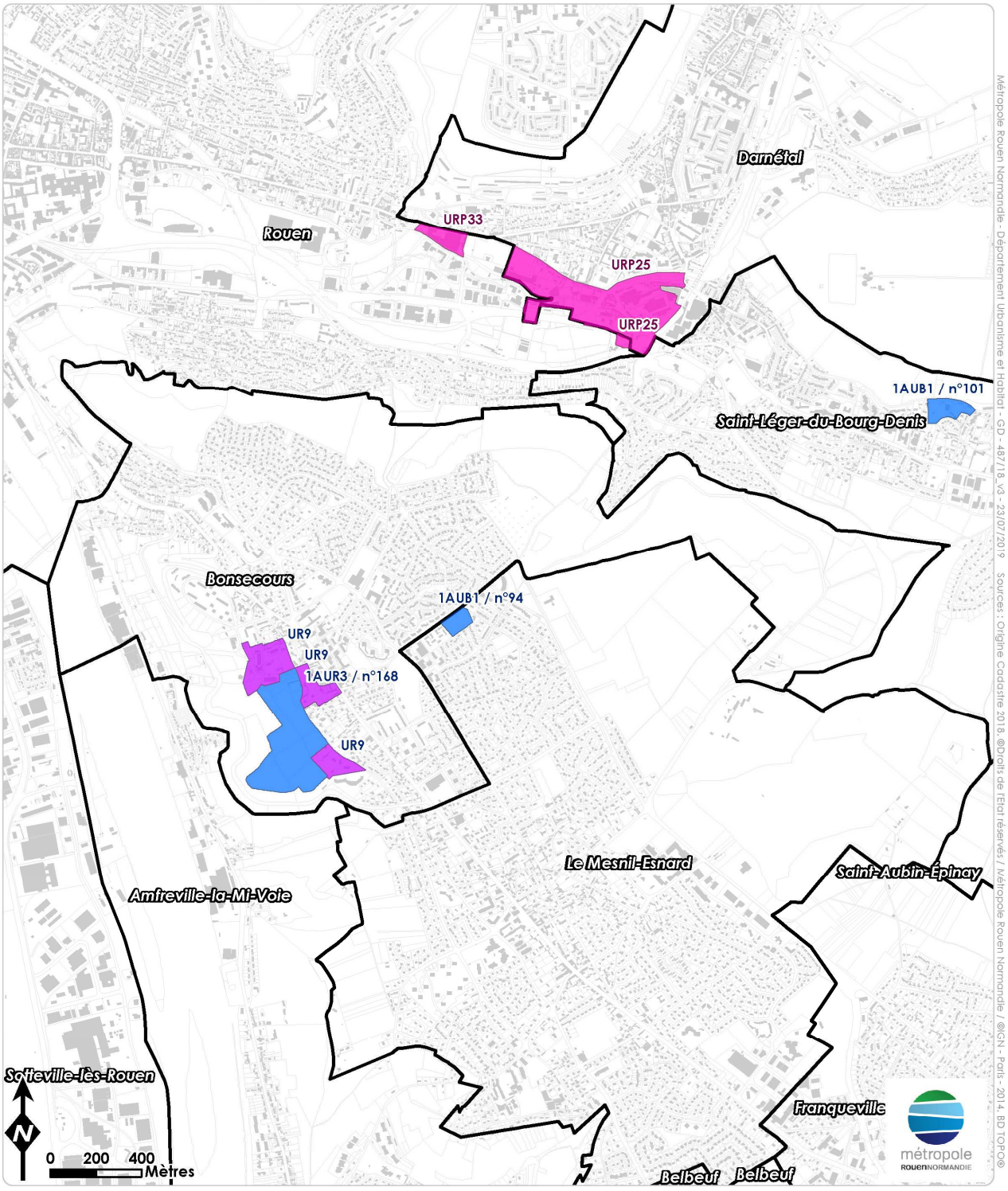
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Bonsecours



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Bonsecours



Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Canteleu

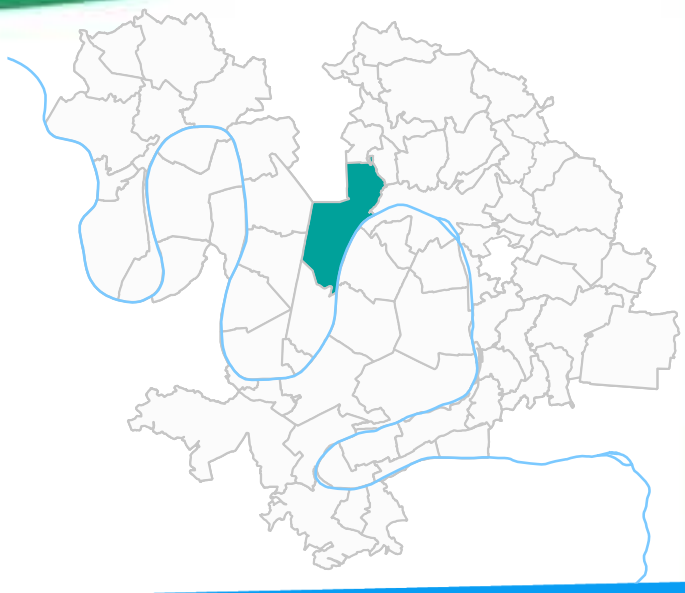
CONTEXTE

Numéro INSEE
76157

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
14 964 habitants

Parc de logement
6 989 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la loi SRU

Politique de la ville
Un quartier inscrit à la géographie prioritaire (Plateau)

Informations complémentaires
Projet NPNRU d'intérêt régional

(données de conjoncture cf. note méthodologique)

DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

14 701 hab
2009
486 372 pour la MRN

\+ ***263*** hab
entre 2009 et 2014

14 964 hab
2014
489 923 pour la MRN

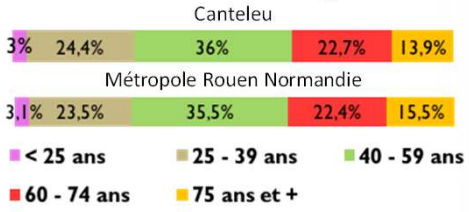
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
- 0,50%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,85%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : -+0,36% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Canteleu	7 536	2,26 pers/ménage	17 147 € brut	1 732 (23% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

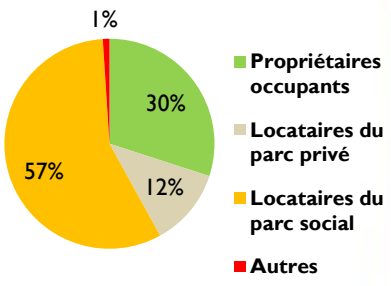
6 989 logements
252 227 pour MRN

6 395 résidences principales
220 294 pour MRN

60 résidences secondaires
4 124 pour MRN

534 logements vacants soit **8 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

71 % de logements collectifs
58% pour MRN

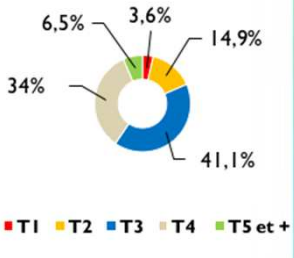


source: Filocom 2015

Canteleu

> Parc social

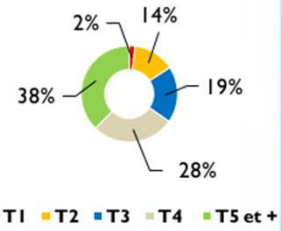
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Canteleu	4 119	64 %	2 253	12 447 € brut	590	60 %	454	1,30
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Canteleu	2 708	24	36 %	64 %	156	834	18 688 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

21 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

71 logements sans confort **3 817** pour MRN

3 120 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Canteleu

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→Réduire les objectifs de production

En termes de progression démographique, Canteleu a connu une croissance démographique annuelle de 0,36% sur la période du précédent PLH, légèrement plus importante que celle de la Métropole (0,2% de croissance pour la Métropole).

Un objectif de production globale de 7 623 logements est prévu sur la période du PLH 2020-2025 pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 341 logements pour Canteleu.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui manque sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable.

La part de propriétaires occupants est quasiment au même niveau que la moyenne métropolitaine (47% contre 45%), ce qui rend nécessaire de favoriser des produits d'accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole. La zone de TVA réduite au sein et en frange du QPV doit être exploitée à cet effet.

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires ou individuels) doivent être construits pour accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→Favoriser le rééquilibrage social

Avec 64% de logements sociaux, Canteleu fait partie des communes métropolitaines au taux de logement social élevé. Compte tenu de la part de logements sociaux sur la commune, l'offre de logement social ne devra pas dépasser 20% de la production, soit une offre de 68 logements locatifs sociaux sur la période du PLH 2020-2025.

Un des grand enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements, en modérant la production de logements sociaux. Les attributions devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes notamment dans le Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) et dans les secteurs les plus fragiles socialement.

Par ailleurs, les quartiers à fort taux de logements sociaux, et notamment le Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville, devront favoriser des programmes d'habitat en accession à la propriété.

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve, soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements, en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs. Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches ou des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements dans les espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation des logements sociaux y compris en dehors des périmètres NPNRU, et d'accompagner, dans le parc privé, les propriétaires dans la rénovation de leur logement. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront également être accompagnées de manière spécifique.

→Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 21 logements relevant du parc privé potentiellement indigne, qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et traiter le cas échéant.

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 8% est à surveiller pour éviter qu'il n'augmente. Des opérations de réhabilitation du parc pourront être envisagées pour éviter une dépréciation des logements.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. Canteleu dispose d'une résidence autonomie de 65 logements. L'anticipation du vieillissement de la population passe aussi par une régulation de l'offre neuve de résidences pour seniors.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

Le taux de pauvreté à Canteleu est de 23% (supérieur à la moyenne métropolitaine qui est de 16%). Il convient de maintenir une offre à bas loyer.

Une réflexion sur le développement de l'accueil des jeunes et des étudiants doit se faire en lien avec l'offre de formation professionnelle.

Le prochain schéma départemental d'accueil des gens du voyage définira les obligations en la matière pour la commune de Canteleu.

Canteleu

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Canteleu	**341 (0)**	**25%**	85	**55%**	188	**20 %**	**10%**	**68**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux du PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

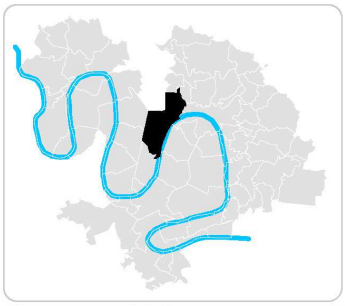
Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans la communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Canteleu a identifié 233 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

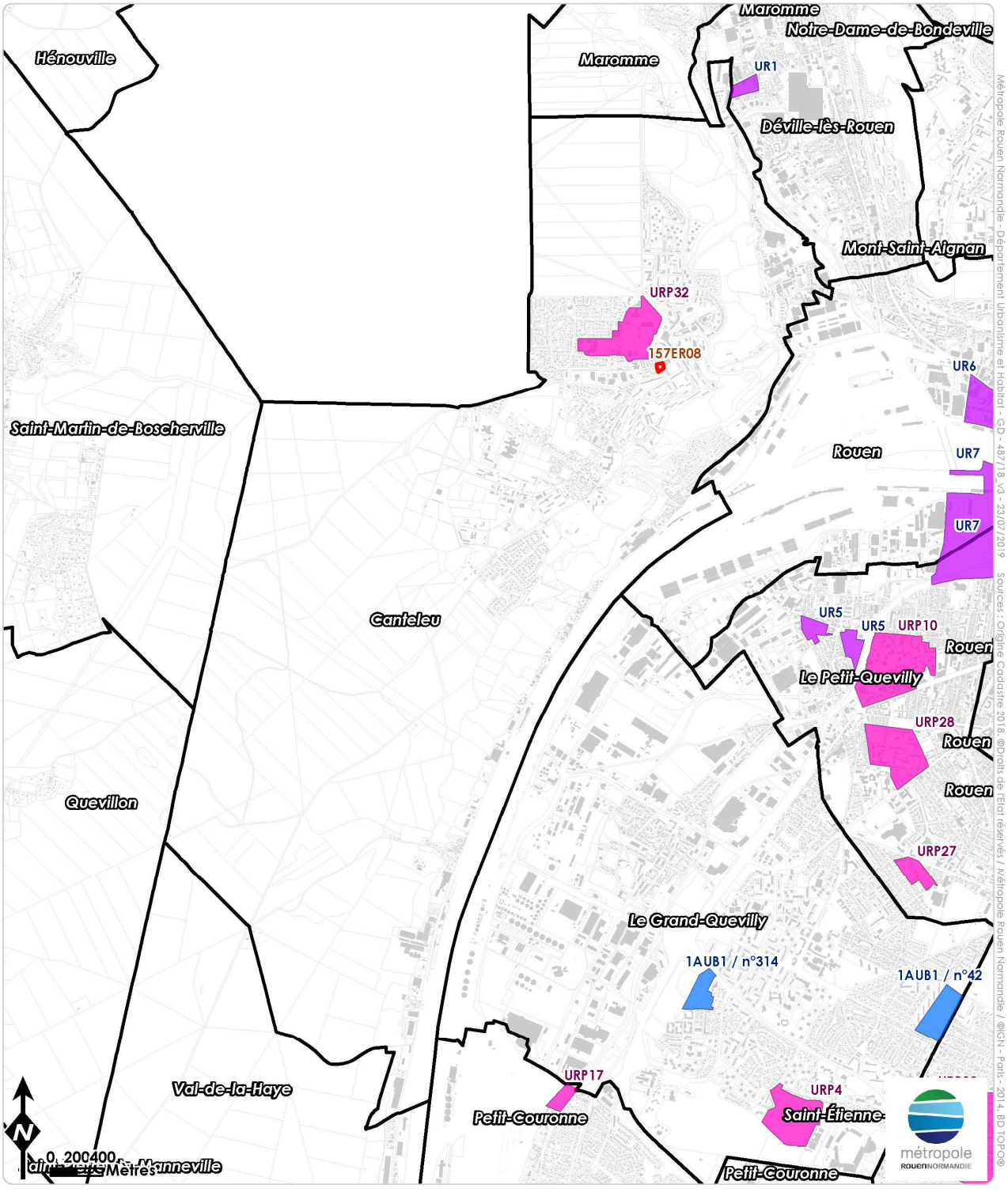
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Canteleu

Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Canteleu





Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Caudebec-lès-Elbeuf

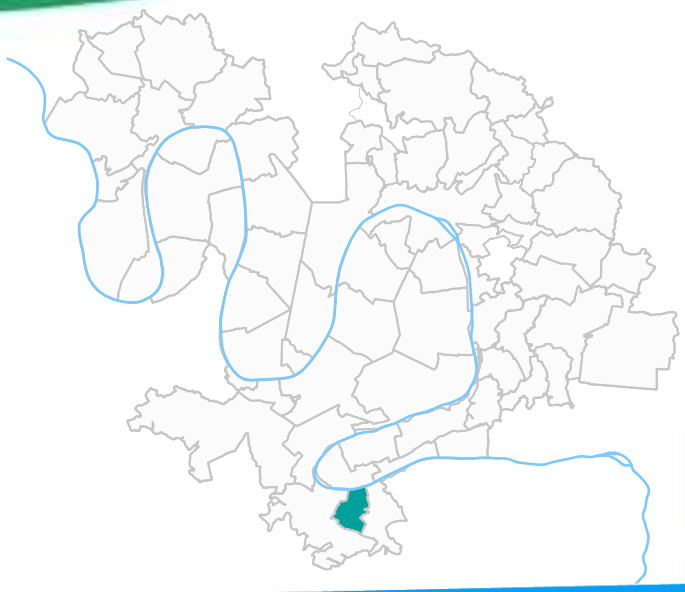
CONTEXTE

Numéro INSEE
76165

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
10 216 habitants

Parc de logement
5 415 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la loi SRU

Politique de la ville
Cinq territoires de veille active,

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

9 711 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ ***505*** hab entre 2009 et 2014

10 216 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

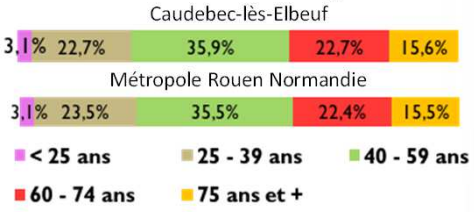
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 0,94% ; -0,04% pour MRN

Solde naturel : + 0,08% ; +0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : + 1,02% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Caudebec-lès-Elbeuf	5 525	2,21 pers/ménage	18 088 € brut	1 067 (19% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

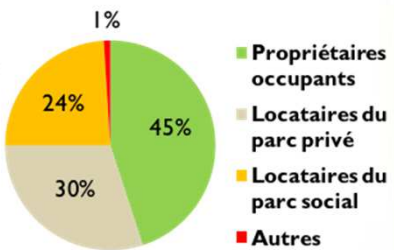
5 415 logements — 252 227 pour MRN

4 643 résidences principales — 220 294 pour MRN

74 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

698 logements vacants soit **13 %** du parc — 27 782 pour MRN ; 11% du parc

52 % de logements collectifs — 58% pour MRN

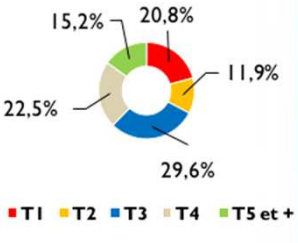


source: Filocom 2015

Caudebec-lès-Elbeuf

> Parc social

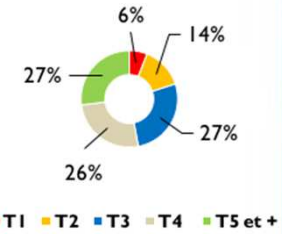
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Caudebec-lès-Elbeuf	1 236	26 %	425	12 634 € brut	239	49 %	123	1,94
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Caudebec-lès-Elbeuf	3 467	53	37 %	63 %	555	2 168	14 178 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

300 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

154 logements sans confort **3 817** pour MRN

2 618 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

10 copropriétés potentiellement fragiles (soit **62** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Caudebec-lès-Elbeuf

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→Réduire les objectifs de production

En termes de progression démographique, Caudebec-lès-Elbeuf a connu une croissance démographique annuelle de 1,02% sur la période du précédent PLH (contre 0,2% de croissance pour la Métropole).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du futur PLH (2020-2025) pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 244 pour Caudebec-lès-Elbeuf.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole.

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires ou individuels) doivent être construits pour accueillir les familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→Favoriser le rééquilibrage social

Avec 26% de logements sociaux, Caudebec-lès-Elbeuf se situe en dessous de la moyenne métropolitaine (36%). Compte tenu de ce taux, il est fixé un objectif de 30% de logements sociaux dans la production , soit une offre de 73 logements sociaux sur la période du PLH 2020-2025.

Un des grand enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements. Les attributions devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes dans les secteurs les plus fragiles socialement.

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements, en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches, des dents creuse, etc.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont étés construits avant 1974 et son potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation notamment en partenariats avec les bailleurs sociaux, et d'accompagner dans le parc privé les propriétaires dans la rénovation de leurs logements. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront également êtres accompagnées de manière spécifique.

→Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 300 logements relevant du parc privé potentiellement indigne qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et de traiter le cas échéant.

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 13% sur la commune est important. Pour le résorber, des opérations de réhabilitation du parc et notamment des opérations d'acquisition-amélioration devront être envisagées pour éviter une dépréciation des logements. Une partie de l'offre nouvelle de logements sera produite en requalification du parc existant et en remise sur le marché de logements aujourd'hui vacants : 42 logements vacants devront être remis sur le marché à Caudebec-les Elbeuf.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. Caudebec-lès-Elbeuf dispose d'une résidence autonomie de 54 logements. L'anticipation du vieillissement de la population passe par une régulation de l'offre neuve de résidences pour seniors.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

La commune accueille un certain nombre de ménages pauvres (taux de pauvreté de 19%, supérieur à la moyenne métropolitaine qui est de 16%).

Une résidence sociale de 80 logements est en construction sur la commune dans le cadre de la démolition du Foyer de Travailleurs Migrants.

Il est nécessaire de de veiller au maintien d'une offre à bas loyer pour l'accueil de ces publics d'où la production de 10% de logements PLAi dans le parc social.

→ **Accueillir les gens du voyage**

Caudebec-lès-Elbeuf répond aux obligations d'aire d'accueil des gens du voyage dans le cadre de l'aire d'accueil intercommunale Caudebec / Saint Pierre-lès -Elbeuf

Caudebec-lès-Elbeuf

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Caudebec-lès-Elbeuf	**244 (42)**	**25%**	61	**45%**	110	**30%**	**10%**	**73**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

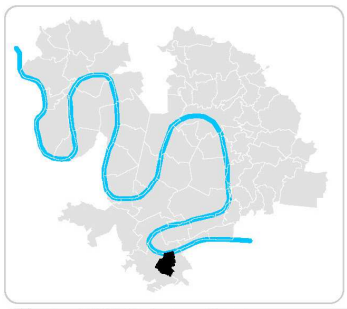
Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Caudebec-lès-Elbeuf a identifié 365 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire, comprenant les projets relevant du potentiel foncier ci-dessus (et comprenant également les 80 logements relevant de la transformation du Foyer de Travailleurs Migrants).

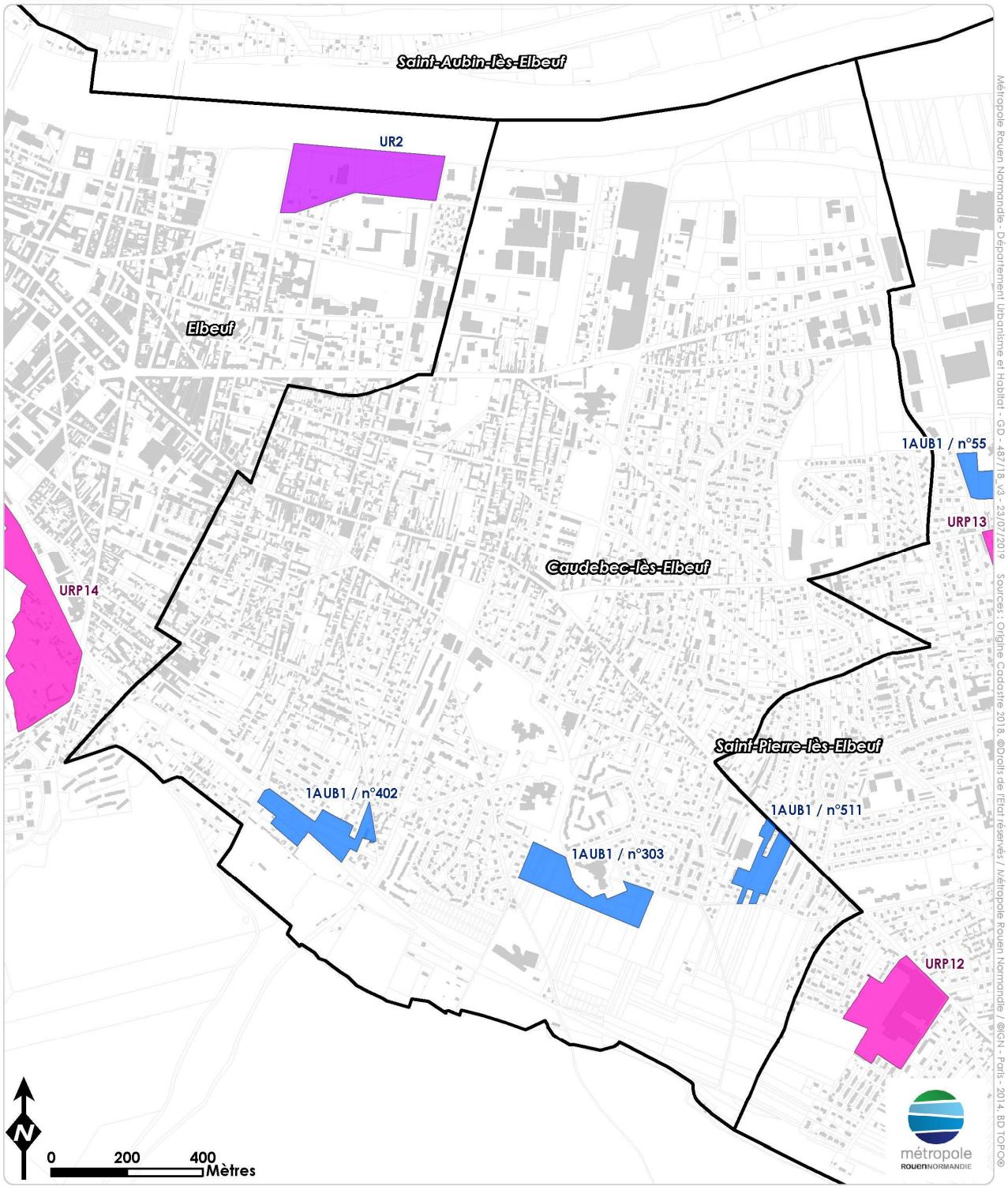
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Caudebec-lès-Elbeuf

Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Caudebec-lès-Elbeuf





Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Cléon

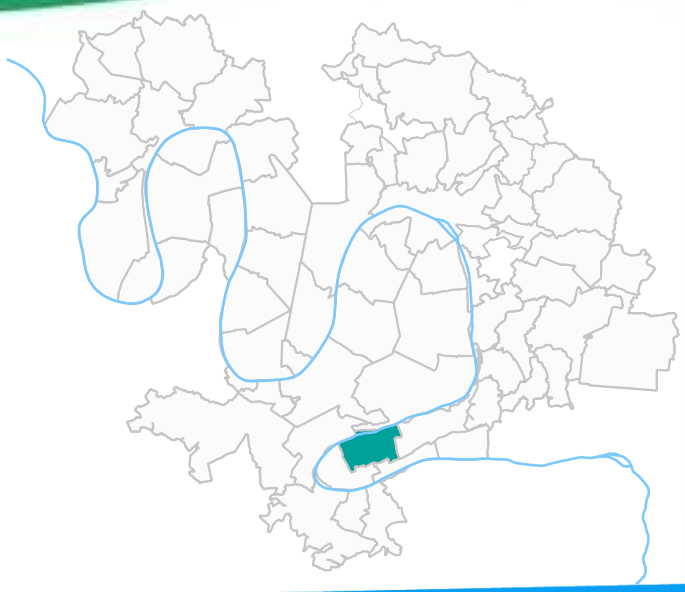
CONTEXTE

Numéro INSEE
76178

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
5 110 habitants

Parc de logement
2 328 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la loi SRU

Politique de la ville
Un quartier inscrit à la géographie prioritaire (Arts et Fleurs –Feugrais)

Informations complémentaires
Projet NPNRU d'intérêt national (avec Saint-Aubin-lès-Elbeuf)

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

5 648 hab
2009
486 372 pour la MRN

-
538 hab
entre 2009 et 2014

5 110 hab
2014
489 923 pour la MRN

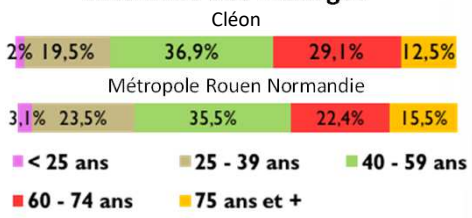
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
- 2,67%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,69%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel :- 1,98%(+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Cléon	2 561	2,60 pers/ménage	17 132 € brut	569 (22% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

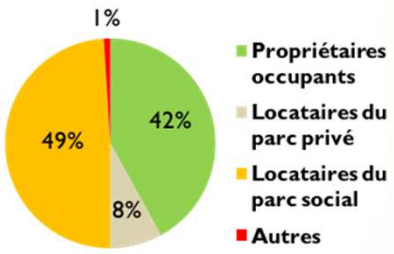
2 328 logements
252 227 pour MRN

1 986 résidences principales
220 294 pour MRN

21 résidences secondaires
4 124 pour MRN

321 logements vacants soit **14 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

54 % de logements collectifs
58% pour MRN

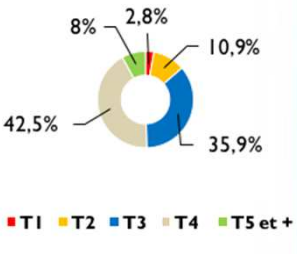


source: Filocom 2015

Cléon

> Parc social

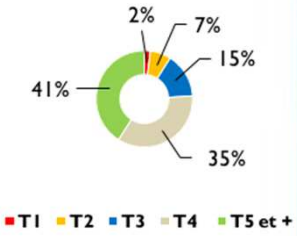
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Cléon	1 408	72 %	244	10 534 € brut	153	62 %	179	0,85
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Cléon	1 006	secrétisé	7 %	93 %	51	352	17 276 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

595 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Cléon

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→Réduire les objectifs de production

En terme démographique, Cléon a connu une diminution démographique importante : -1,98% annuel sur la période du précédent PLH.

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du PLH 2020-2025 pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 124 logements pour Cléon. Le projet NPNRU porte à lui seul ces objectifs de rééquilibrage et de production puisqu'il représente un potentiel de 200 logements neufs dont la production s'étalera au-delà du PLH 2020-2025.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole. La zone de TVA réduite au sein et en frange du QPV doit être exploitée à cet effet. Le projet NPNRU sera en effet très impactant pour la commune vu que la taille du quartier concerné et les ambitions de démolitions reconstructions affichées.

La typologie des logements doit être plus diversifiée : de petits logements T1 et T2 qui font défaut sur la commune pour répondre aux besoins de petits ménages et de personnes isolées et de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires, voire individuels) doivent être construits pour accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→Favoriser le rééquilibrage social

Avec 72% de logements sociaux, Cléon fait partie des communes métropolitaine au taux de logements sociaux très élevé. De ce fait, l'offre de logements sociaux ne devra pas dépasser 20% de la production neuve, soit une offre de 25 logements locatifs sociaux maximum sur la période 2020-2025.

Un des grands enjeux de la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements, en modérant la production de logements sociaux. Les attributions dans le cadre des relogements de ménages dont les logements seront démolis devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville et dans les secteurs les plus fragiles socialement sur la commune et sur les communes voisines

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs. Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches, des dents creuses.

Le projet NPNRU doit répondre à ces objectifs avec la volonté de changer l'image du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville par la transformation de la structure de l'offre de logements, en y favorisant des programmes d'habitat en accession à la propriété.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et son potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation des logements, notamment en partenariat avec les bailleurs pour ce qui concerne le parc social, en particulier dans le cadre du projet NPNRU, et d'accompagner les propriétaires privés dans la rénovation de leurs logements.

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 14%, qui concerne principalement le parc social sur la commune de Cléon est à résorber. Le projet NPNRU contribuera à sa diminution. Des opérations de réhabilitation du parc devront être engagées pour éviter une dépréciation des logements. Une partie de l'offre sera produite en requalification du parc existant et en remise sur le marché de logements aujourd'hui vacants : 19 logements vacants devront être remis sur le marché ce qui semble envisageable au vu du projet NPNRU en cours.

L'ANAH ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. Cléon dispose de deux résidences séniors soit 66 logements. L'anticipation du vieillissement de la population passe par une régulation de l'offre de résidences pour séniors.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile. .

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

La commune accueille un nombre de ménages pauvres important (taux de pauvreté de 22%, supérieur à la moyenne métropolitaine qui est de 16%).
Une partie de l'offre à bas loyer va être démolie mais une offre à bas loyer sur la commune doit être maintenue pour l'accueil de ces ménages.

→ **Accueillir les gens du voyage**

Cléon doit construire une aire d'accueil pour les gens du voyage au titre du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage. Un nouveau schéma est en cours de réalisation.

Cléon

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Cléon	**124 (19)**	**25%**	31	**55%**	68	**20 %**	**10%**	**25**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

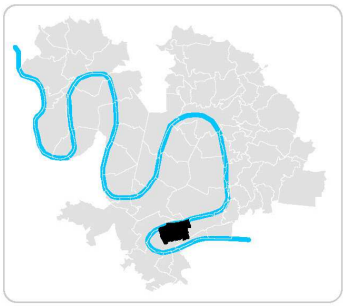
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Cléon a identifié de 72 à 210 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (hors potentiel foncier identifiés ci-dessus). La production de ces logements sera fortement liée au projet NPNRU sur la commune.

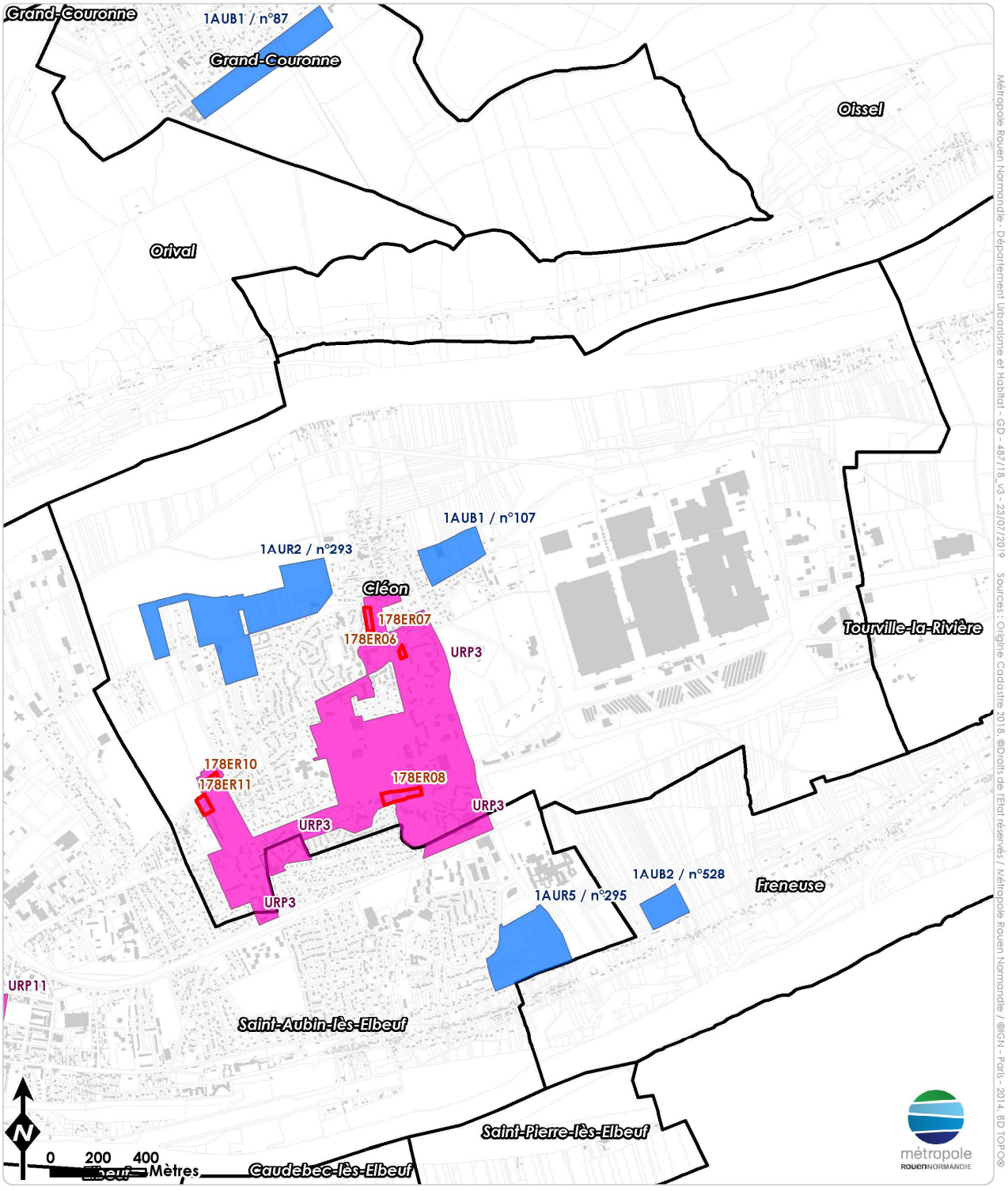
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Cléon



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Cléon



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018 ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014 BD TOPO©

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Darnétal

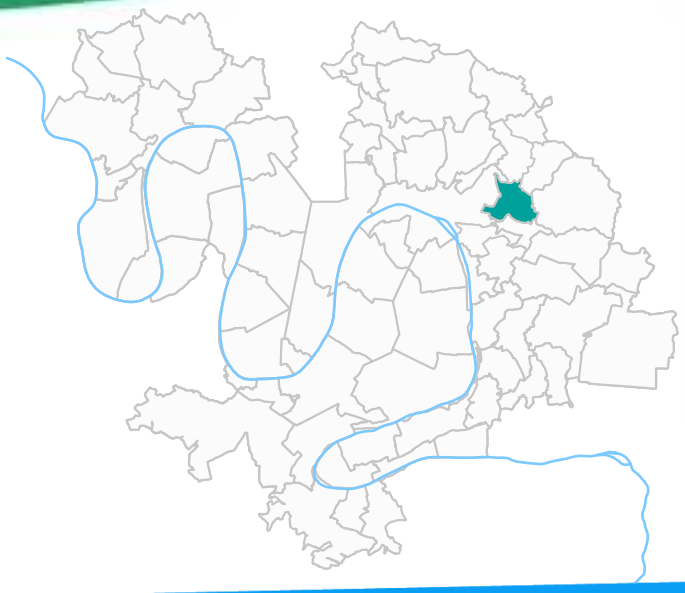
CONTEXTE

Numéro INSEE
76212

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
9 490 habitants

Parc de logement
4 812 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la loi SRU

Politique de la ville
Un quartier inscrit à la géographie prioritaire (Parc du Robec)

Informations complémentaires
Projet NPNRU d'intérêt régional

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

9 627 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

137 hab entre 2009 et 2014

9 490 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

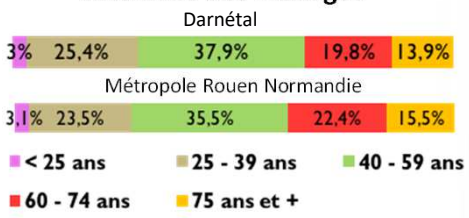
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : -0,48% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,19% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : -0,29% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Darnétal	5 075	2,16 pers/ménage	17 008 € brut	1 132 (22% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

> Logements

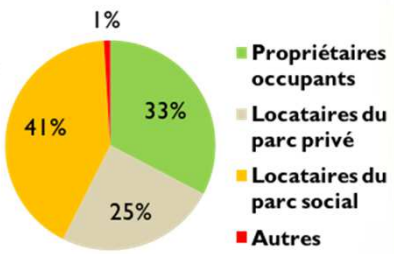
4 812 logements — 252 227 pour MRN

4 308 résidences principales — 220 294 pour MRN

58 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

446 logements vacants soit **9 %** du parc — 27 782 pour MRN, 11% du parc

61 % de logements collectifs — 58% pour MRN



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

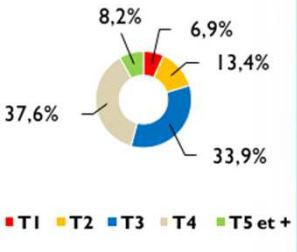
source: Filocom 2015

source: Filocom 2015

Darnétal

> Parc social

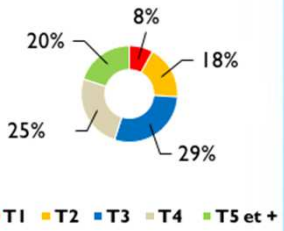
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Darnétal	1 927	44 %	1 312	11 823 € brut	309	54 %	203	1,52
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Darnétal	2 468	32	36 %	64 %	321	1 598	16 883 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

145 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

42 logements sans confort **3 817** pour MRN

2 944 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

6 copropriété potentiellement fragiles (soit **175** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

source s: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Darnétal

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→ Réduire les objectifs de production

En termes de progression démographique, Darnétal a connu une diminution démographique annuelle de -0,29% sur la période du précédent PLH (0,2% de croissance pour la Métropole).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du PLH 2020-2025 pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 233 logements pour Darnétal.

→ Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable, qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable pour attirer notamment les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole.

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires, voire individuelles) doivent être construits pour accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→ Favoriser le rééquilibrage social

Avec 44% de logements sociaux, Darnétal fait partie des communes métropolitaine où le taux de logements sociaux est élevé. De ce fait, l'offre de logements sociaux ne devra pas dépasser 20% de la production neuve, soit une offre maximum de 47 logements locatifs sociaux sur la période 2020-2025.

Un des grand enjeux de la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements, en modérant la production de logements sociaux. Les attributions devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes dans le Quartier prioritaire de la Politique de la Ville et dans les secteurs les plus fragiles socialement.

Par ailleurs, les quartiers à fort taux de logements sociaux, et pas uniquement le QPV, devront prévoir des programmes d'accession à la propriété.

→ Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat.

Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs. Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches, des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→ Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation des logements =sociaux y compris en dehors des périmètres NPNRU, et d'accompagner les propriétaires privés dans la rénovation de leur logement. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront également être accompagnées de manière spécifique.

→ Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 145 logements relevant du parc privé potentiellement indigne, qu'il s'agira d'identifier à l'adresse et le cas échéant de traiter.

→ Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 9% est à surveiller pour éviter qu'il n'augmente (comme cela a été le cas de 2011 à 2015). Des opérations de réhabilitation du parc et notamment des opérations d'acquisition-amélioration pourront être envisagées pour éviter une dépréciation des logements.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. Darnétal dispose d'une résidence autonomie de 36 logements. Mais l'anticipation du vieillissement de la population passe aussi par une régulation de l'offre neuve de résidences pour seniors.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

La commune de Darnétal dispose d'une résidence étudiante privée d'une capacité de 126 logements.

La commune accueille un certain nombre de ménages pauvres (taux de pauvreté de 22%, supérieur à la moyenne métropolitaine qui est de 16%). Un projet de pension de famille est à l'étude. Il est nécessaire de veiller au maintien d'une offre à bas loyer.

→ **Accueillir les gens du voyage**

Darnétal répond aux obligations d'accueil des gens du voyage.

Darnétal

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Darnétal	**233 (0)**	**25%**	58	**55%**	128	**20 %**	**10%**	**47**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

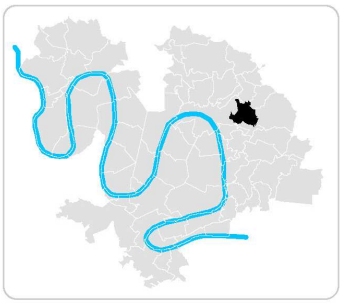
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Mais le potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi qui n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH ne devrait pas avoir d'impact en termes de production de logements,

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Darnétal a identifié 433 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

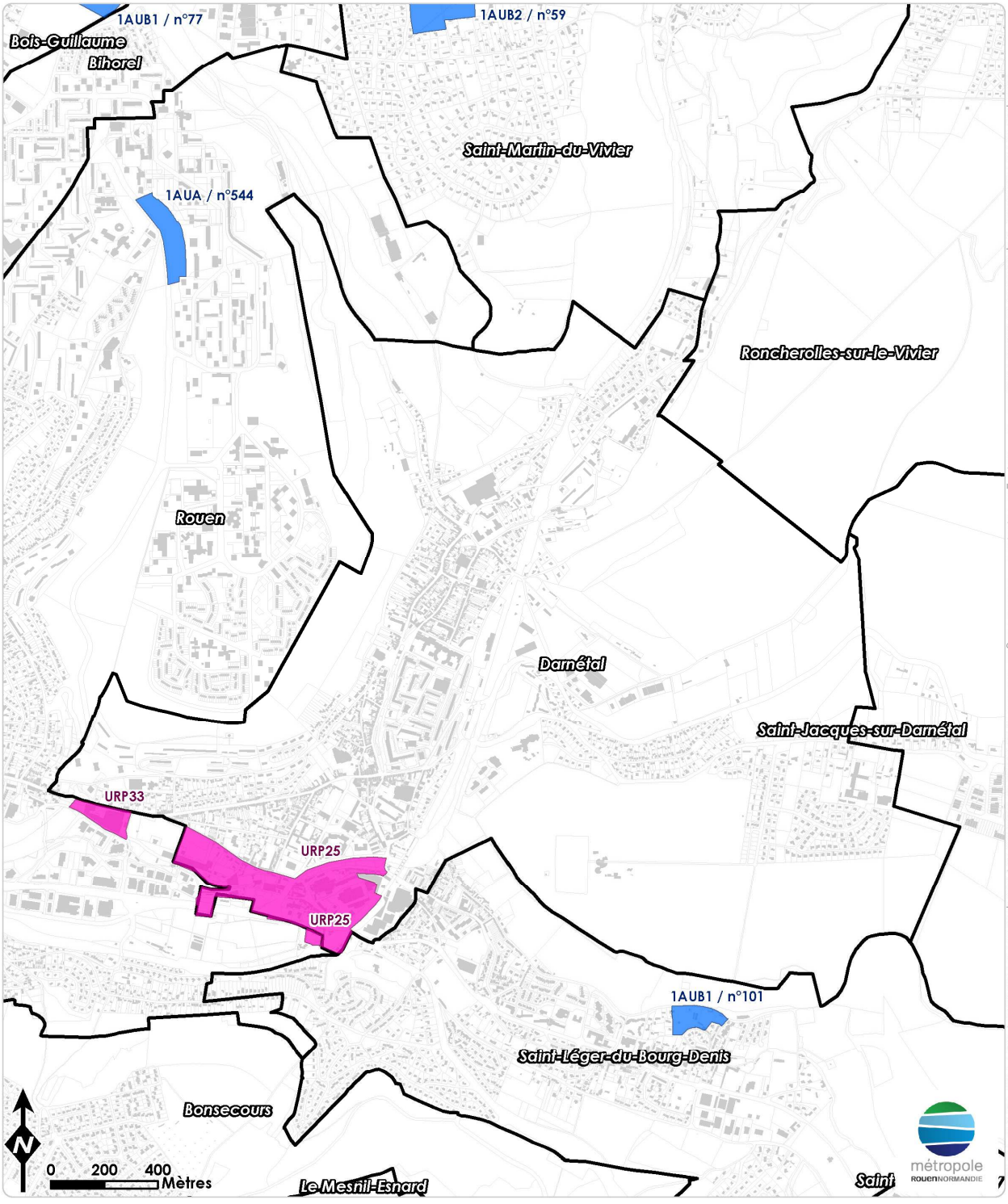
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche de Projets Habitat PLH

Darnétal



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Darnétal



Sources : PLUI, Fiche de Projets Habitat PLH

Déville-lès-Rouen

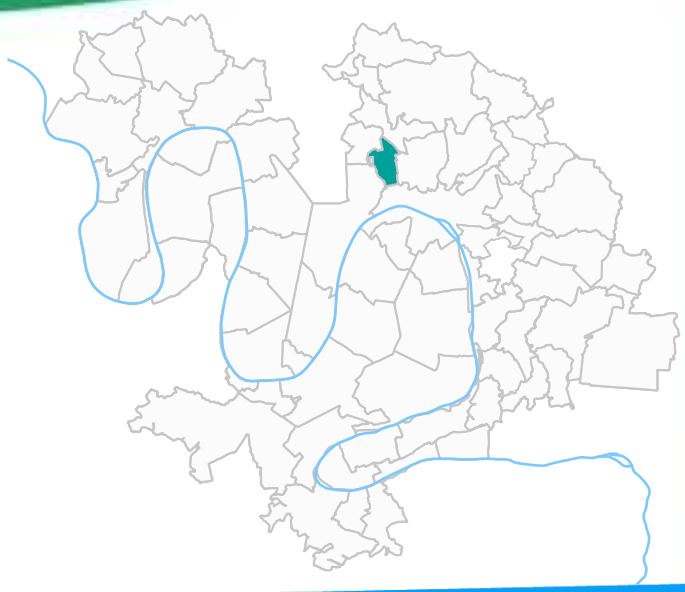
CONTEXTE

Numéro INSEE
76216

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
10 410 habitants

Parc de logement
5 741 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la loi SRU

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Trois quartiers de veille sur cette commune (Le Grand Cèdre, Terrain SPIE, Rue du Verdun)

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

10 018 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ ***392*** hab entre 2009 et 2014

10 410 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

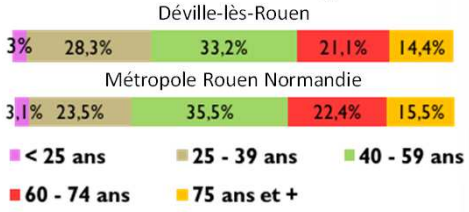
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 0,23% ; -0,04% pour MRN

Solde naturel : + 0,54% ; +0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : + 0,77% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Déville-lès-Rouen	5 904	2,09 pers/ménage	18 236 € brut	1 152 (20% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

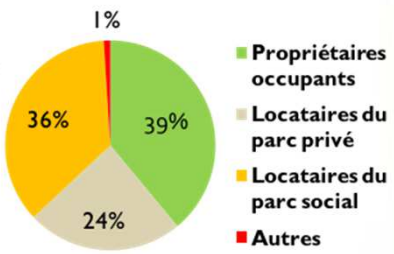
5 741 logements — 252 227 pour MRN

5 087 résidences principales — 220 294 pour MRN

75 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

579 logements vacants soit **10 %** du parc — 27 782 pour MRN ; 11% du parc

62 % de logements collectifs — 58% pour MRN

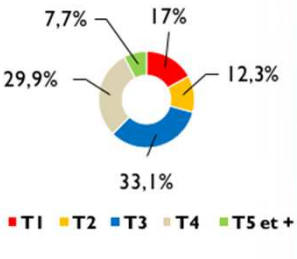


source: Filocom 2015

Déville-lès-Rouen

> Parc social

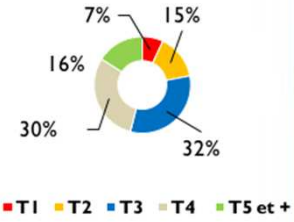
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Déville-lès-Rouen	2 043	40 %	1 276	12 185 € brut	551	49 %	200	2,76
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Déville-lès-Rouen	3 211	50	45 %	55 %	391	2 141	17 616 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources: Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

125 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

38 logements sans confort **3 817** pour MRN

3 431 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

9 copropriétés potentiellement fragiles (soit **148** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Déville-lès-Rouen

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→Réduire les objectifs de production

En termes de progression démographique, Déville-lès-Rouen a connu une croissance démographique annuelle supérieure à la moyenne métropolitaine avec 0,77 % sur la période du précédent PLH (contre 0,2% de croissance pour la Métropole).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du PLH 2020-2025 pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 315 logements pour Déville-lès-Rouen.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole.

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires ou individuels) doivent être construits pour accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→Favoriser le rééquilibrage social

Avec 40% de logements sociaux, Déville-lès-Rouen fait partie des communes métropolitaine au taux de logement social élevé. Compte tenu de la part de logements sociaux sur la commune, l'offre de logements sociaux ne devra pas dépasser 20% de la production, soit une offre de 63 logements locatifs sociaux maximum sur la période du PLH 2020-2025.

Un des grands enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements, en modérant la production de logements sociaux. Les attributions devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes dans les secteurs les plus fragiles socialement.

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches ou des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation, notamment en partenariat avec les bailleurs pour ce qui concerne les logements sociaux, et d'accompagner, dans le parc privé, les propriétaires dans la rénovation de leur logement. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront également être accompagnées de manière spécifique.

→Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 125 logements relevant du parc privé potentiellement indigne qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et traiter le cas échéant.

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 10% est à surveiller pour éviter qu'il n'augmente. Des opérations de réhabilitation et notamment des opérations d'acquisition-amélioration pourront être envisagées pour éviter une dépréciation des logements.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. Déville-lès-Rouen dispose d'une résidence autonomie de 61 logements. L'anticipation du vieillissement de la population passe par une régulation de l'offre neuve de résidences pour seniors.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

Le taux de pauvreté est de 20%, supérieur à la moyenne métropolitaine qui est de 16%. Une résidence sociale de 160 logements est en service sur la commune.

La commune compte également une résidence étudiante privée/jeune actifs de 20 places et une résidence étudiante de 51 logements (suite à la transformation d'une résidence personnes âgées).

Il est nécessaire de veiller au maintien d'une offre à bas loyer d'où la production de 10% de PLAI

→ **Accueillir les gens du voyage**

Déville-lès-Rouen est tenu de construire une aire d'accueil des gens du voyage au titre du précédent schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Un nouveau schéma est en cours de réalisation.

Déville-lès-Rouen

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Déville-lès-Rouen	**315 (0)**	**25%**	79	**55%**	173	**20%**	**10%**	**63**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

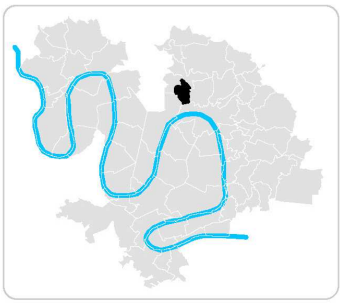
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux du PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Déville-lès-Rouen a identifié 640 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

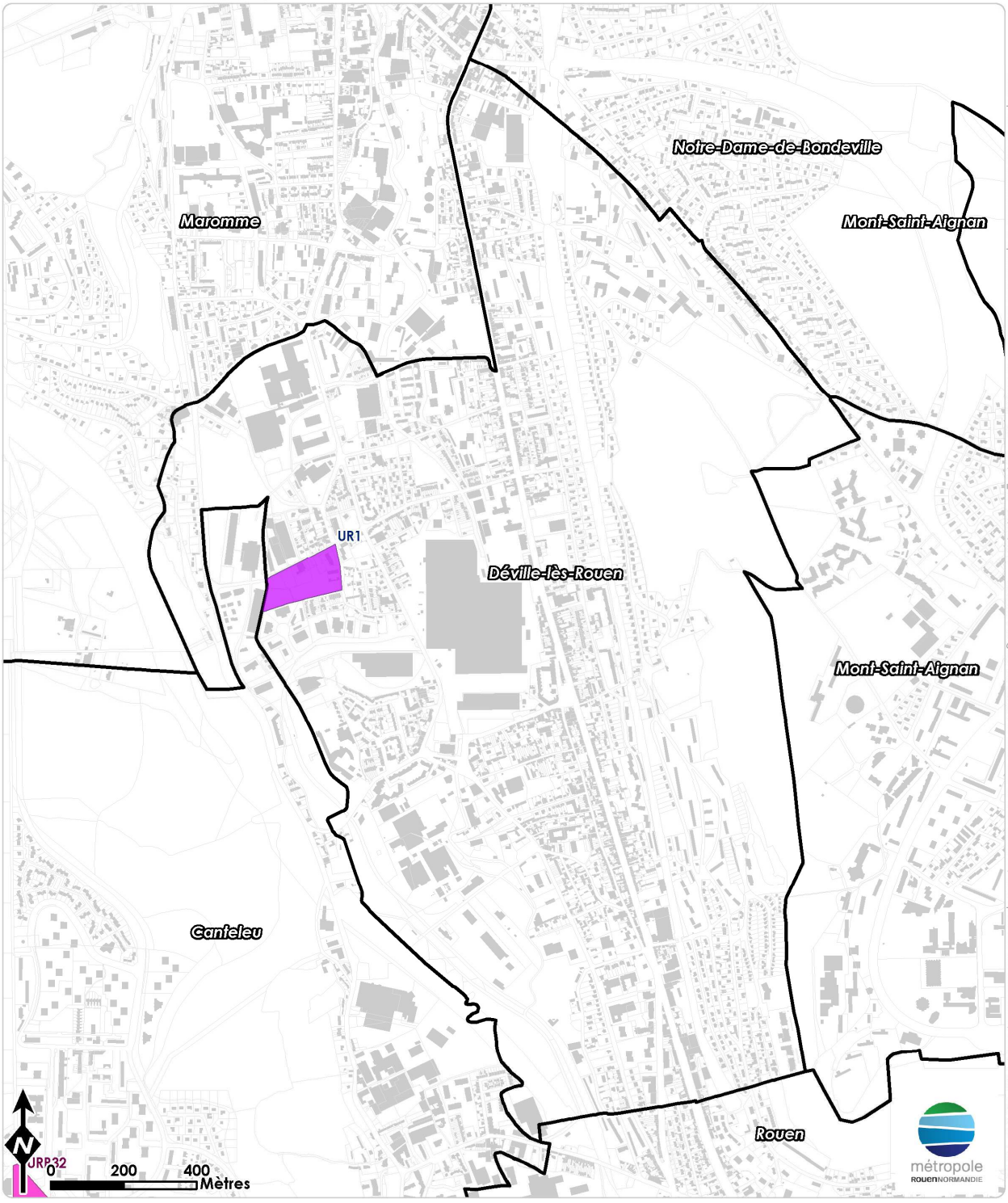
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Déville-lès-Rouen



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Déville-lès-Rouen



Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Franqueville-Saint-Pierre

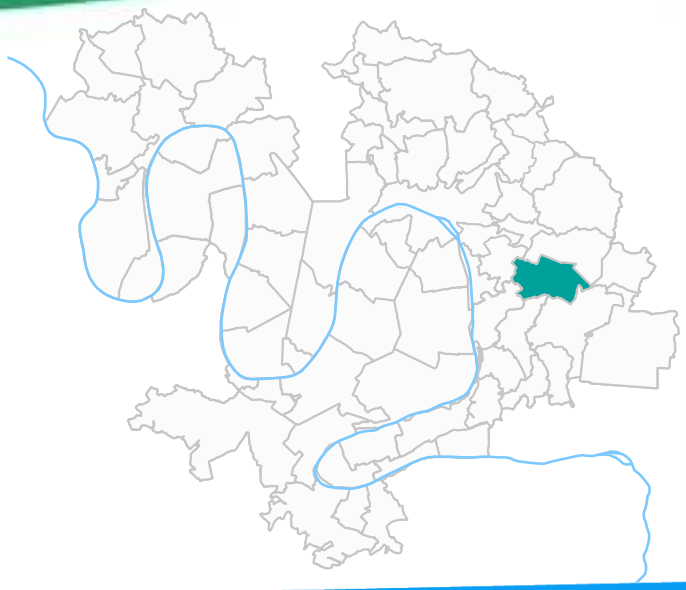
CONTEXTE

Numéro INSEE
76475

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
6 157 habitants

Parc de logement
2 583 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune soumise à l'article 55 de la loi SRU

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Arrêté de carence du 21 novembre 2017, Contrat de mixité sociale signé le 16 mai 2018

DONNEES DE CADRAGE (données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

5 652 hab 2009 (486 372 pour la MRN) + 505 hab entre 2009 et 2014 = 6 157 hab 2014 (489 923 pour la MRN)

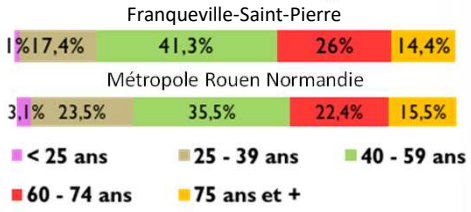
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 1,3% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : +0,43% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : + 1,73% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Franqueville-Saint-Pierre	2 885	2,60 pers/ménage	27 034 € brut	189 (7% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

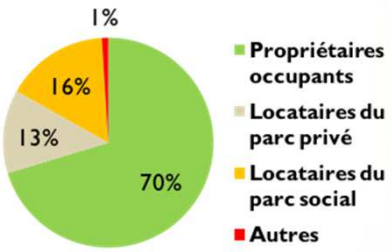
2 583 logements (252 227 pour MRN)

2 464 résidences principales (220 294 pour MRN)

26 résidences secondaires (4 124 pour MRN)

93 logements vacants soit **4 %** du parc (27 782 pour MRN / 11% du parc)

16 % de logements collectifs (58% pour MRN)

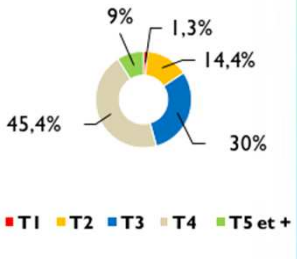


source: Filocom 2015

Franqueville-Saint-Pierre

> Parc social

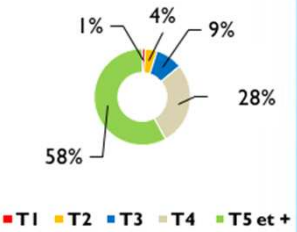
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Franqueville -Saint-Pierre	421	17 %	21	14 773 € brut	135	47 %	55	2,45
Métropole	79429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Franqueville-Saint-Pierre	2 075	secrétisé	7 %	93 %	80	612	22 515 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne
4 507 pour MRN

5 logements sans confort
3 817 pour MRN

633 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores
125 851 pour MRN

0 copropriété potentiellement fragile (soit **0** logements)
550 pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Franqueville-Saint-Pierre

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→Réduire les objectifs de production

En termes de progression démographique, Franqueville-Saint-Pierre a connu une croissance démographique annuelle assez importante en comparaison la moyenne métropolitaine (1,73% contre 0,2% de croissance pour la Métropole).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du futur PLH (2020-2025) pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 104 pour Franqueville-Saint-Pierre. Au-delà de ces objectifs fixés par le PLH, la commune devra produire des logements sociaux supplémentaires (63) pour répondre à ses obligations vis-à-vis de la loi SRU. Ces logements sociaux supplémentaires ne seront pas obligatoirement de l'offre neuve. Il pourra s'agir de transformation de logements existants en logement social.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Même si l'enjeu principal sur la commune est la production de logements sociaux, et que la part de propriétaires occupants y est plus élevée que la moyenne métropolitaine, il est également nécessaire de diversifier la production sur la commune en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole.

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de petits logements pour les ménages de petites tailles et de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires, voire individuels) doivent être construits pour accueillir les familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→Favoriser le rééquilibrage social

Avec 17% de logements sociaux, Franqueville-Saint-Pierre est une commune déficitaire en logements sociaux. Elle est en état de carence depuis l'arrêté de carence du 21 novembre 2017. Au titre de l'article 55 de la Loi SRU, la commune doit produire 115 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH 2020-2025.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par la production de logements sociaux, notamment dans le cadre de la reconstruction hors site des logements démolis dans le cadre du NPNRU et en favorisant des attributions de logements aux ménages modestes.

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches ou des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont étés construits avant 1974 et son potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation des logements, notamment en partenariats avec les bailleurs sociaux et d'accompagner les propriétaires privés dans la rénovation de leurs logements. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront êtres accompagnées de manière spécifique (la commune est peu concernée car il y a très peu de copropriétés sur la commune).

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 4% est faible et n'est pas problématique sur la commune.

L'Anah ne recense aucun logement potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. La commune qui compte 32% de sa population âgée de plus de 60 ans ne dispose pas de structure d'accueil de personnes âgées. Mais un projet de résidence sénior privée de 110 logements est envisagé d'ici 2025.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

Il est nécessaire de veiller au développement d'une offre à bas loyer qui fait défaut sur la commune d'où la production de 40% de PLAI. .

→ **Accueillir les gens du voyage**

Franqueville-Saint-Pierre est tenu de construire une aire d'accueil pour les gens du voyage au titre du précédent schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Un projet est à l'étude . Un nouveau schéma est en cours de réalisation.

Franqueville-Saint-Pierre

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable Au titre du PLH		Accession libre Au titre du PLH		Logements sociaux Au titre du PLH		Obligation SRU 2020-2025
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Nombre de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS pour rattrapage SRU
Franqueville-Saint-Pierre	**104 (0)**	**25%**	26	**25%**	26	**52**	**40%**	**115**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**4 200**	**25%**	

Le PLH fixe pour la commune de Franqueville-Saint-Pierre un objectif de production de 104 logements sur les 6 ans, dont 52 logements sociaux. Cet objectif cohérent avec les objectifs fixés pour les autres communes n'étant pas suffisant pour répondre aux objectifs de rattrapage liés à la loi SRU, la commune devra produire 63 logements sociaux de plus pour répondre aux obligations de la loi. Ces logements ne seront pas uniquement de la production neuve, il pourra s'agir de transformation de logements existants en logements sociaux.

POTENTIEL DE PROJETS

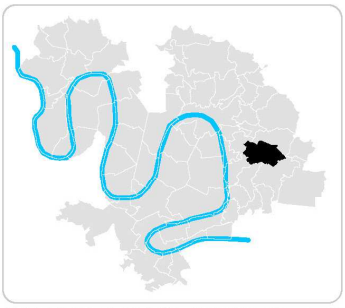
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Franqueville-Saint-Pierre a identifié 321 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (non compris potentiel foncier ci-dessus et dont 110 en résidence sénior privée).

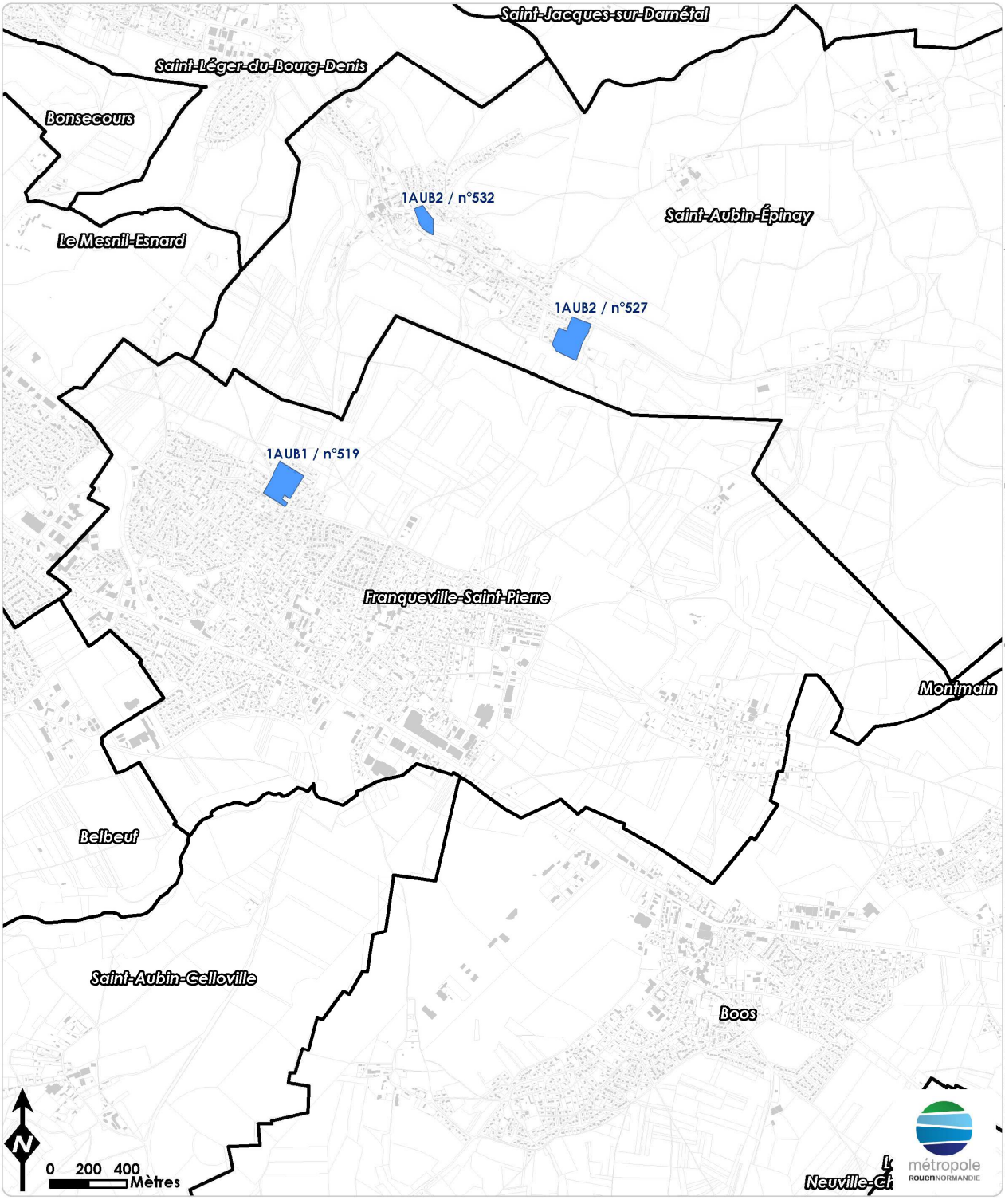
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Franqueville-Saint-Pierre



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Franqueville-Saint-Pierre



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO®

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Grand-Couronne

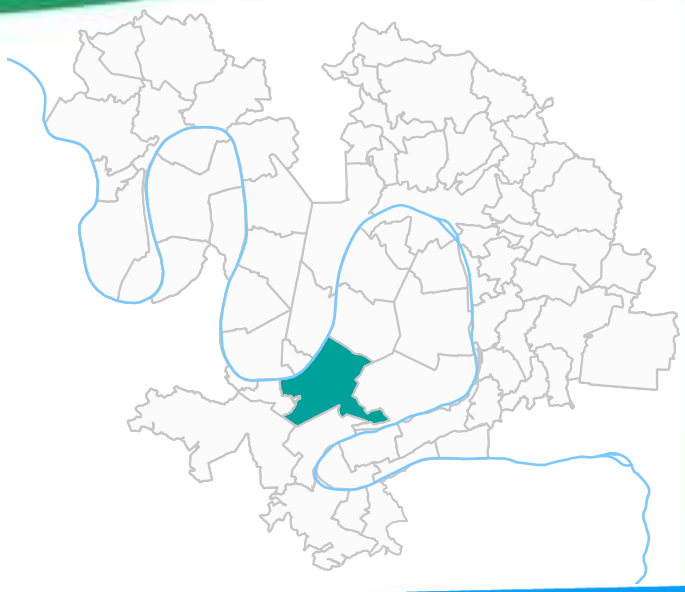
CONTEXTE

Numéro INSEE
76319

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
9 840 habitants

Parc de logement
4 236 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la loi SRU

Politique de la ville
Deux quartiers inscrits à la géographie prioritaire (Diderot-Les Mesliers et Les Boutières))

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

9 591 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ *249* hab entre 2009 et 2014

9 840 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

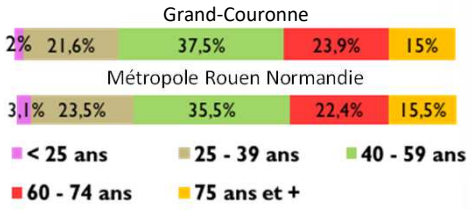
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 0,31% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,83% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : +0,51% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



source : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Grand-Couronne	4 683	2,54 pers/ménage	19 036 € brut	862 (18% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

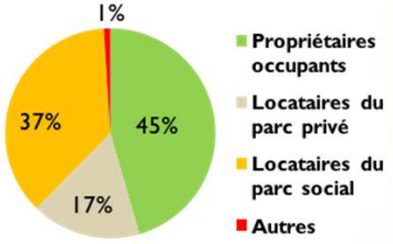
4 236 logements — 252 227 pour MRN

3 905 résidences principales — 220 294 pour MRN

45 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

286 logements vacants soit **7 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

36 % de logements collectifs — 58% pour MRN

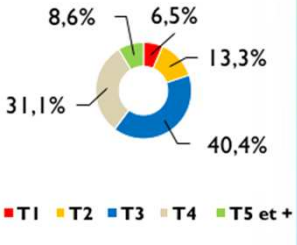


source: Filocom 2015

Grand-Couronne

> Parc social

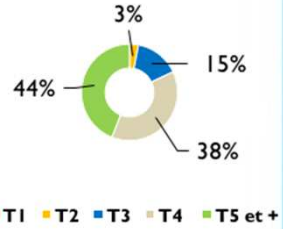
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Grand-Couronne	1 621	41 %	499	11 495 € brut	274	63 %	225	1,22
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Grand-Couronne	2 442	Secrétisé	7 %	93 %	173	1 463	18 602 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

66 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

33 logements sans confort **3 817** pour MRN

1 968 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

2 copropriétés potentiellement fragiles (soit **10** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Grand-Couronne

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→Réduire les objectifs de production

En termes de progression démographique, Grand-Couronne a connu une croissance démographique annuelle de 0,51% sur la période du précédent PLH soit une croissance supérieure à la moyenne métropolitaine.

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du futur PLH (2020-2025) pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 160 logements pour Grand Couronne.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable pour attirer les ménages qui se logent à l'extérieur de la Métropole.

La typologie des logements produits doit être diversifiée : de petits logements peu présents sur la commune pour répondre aux besoins de ménages de petites tailles (jeunes, personnes âgées) et de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires ou individuels) doivent être construits pour accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→Favoriser le rééquilibrage social

Avec 41% de logements sociaux, Grand-Couronne fait partie des communes métropolitaine au taux de logements social élevé.

Compte tenu de la part de logements sociaux sur la commune, l'offre de logements sociaux ne devra pas dépasser 20% de la production neuve, soit une offre de 32 logements locatifs sociaux sur la période du PLH 2020-2025.

Un des grand enjeux sur la commune est donc la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements, en modérant la production de logements sociaux. Les attributions devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes dans les Quartiers en Politique de la Ville et dans les secteurs les plus fragiles socialement.

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches, des dents creuse.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation, notamment en partenariats avec les bailleurs, pour ce qui concerne les bailleurs sociaux et d'accompagner les propriétaires privés dans la rénovation de leurs logements. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront êtres accompagnées de manière spécifique.

→Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 66 logements relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et de traiter le cas échéant.

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 7% correspond à un marché fluide ne posant pas de difficulté. Toutefois des opérations de réhabilitation du parc et notamment des opérations d'acquisition-amélioration pourront être envisagées pour éviter une dépréciation des logements..

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. Grand Couronne dispose d'une résidence autonomie de 57 logements. L'anticipation du vieillissement de la population passe par une régulation de l'offre neuve de résidences pour seniors à une échelle intercommunale. Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

Le taux de pauvreté sur la commune est de 18,6% supérieur à la moyenne métropolitaine qui est de 16%.

Il est nécessaire de veiller au maintien d'une offre à bas loyer d'où la production de 10% de PLAI dans le logement social.

→ **Accueillir les gens du voyage**

Grand Couronne dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage sur la commune.

Grand-Couronne

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Grand-Couronne	**160 (0)**	**25%**	40	**55%**	88	**20%**	**10%**	**32**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

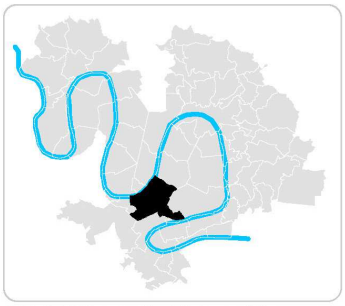
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Grand-Couronne a identifié 80 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (non compris le potentiel foncier identifié ci-dessus).

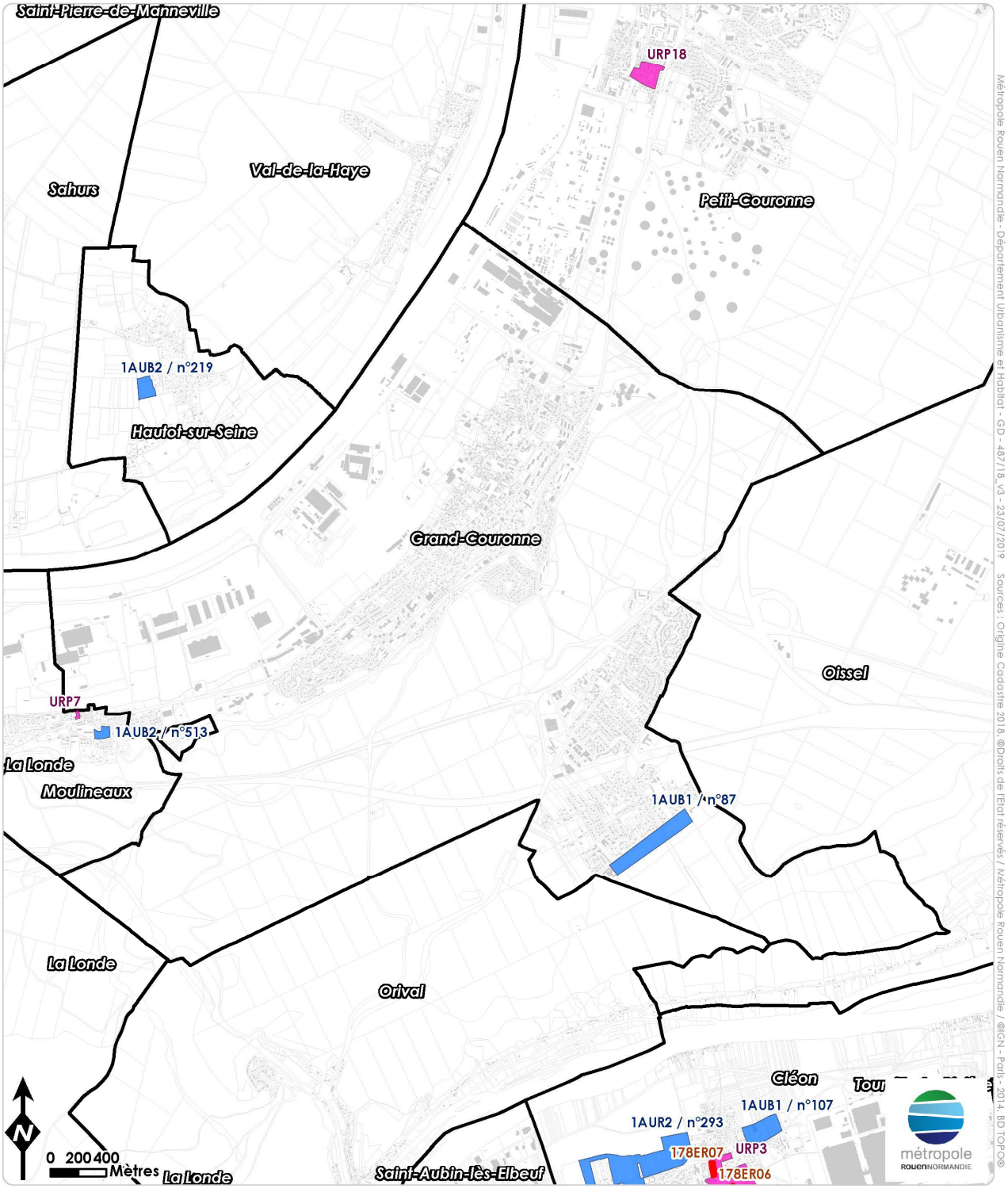
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Grand-Couronne



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Grand-Couronne



Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Grand-Quevilly

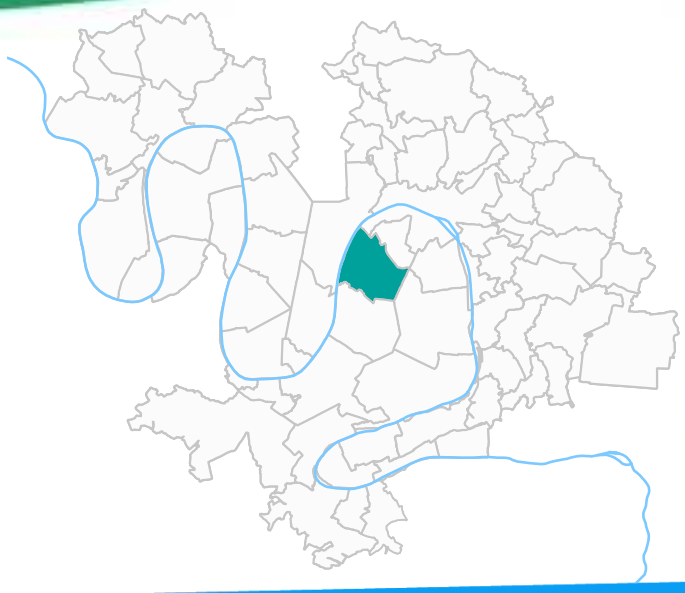
CONTEXTE

Numéro INSEE
76322

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
25 273 habitants

Parc de logement
13 002 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la loi SRU

Politique de la ville
Un territoire de veille active

Informations complémentaires
PPRT avec prescriptions Habitat sur une partie de la commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

25 160 hab
2009
486 372 pour la MRN

\+ ***113*** hab entre 2009 et 2014

25 273 hab
2014
489 923 pour la MRN

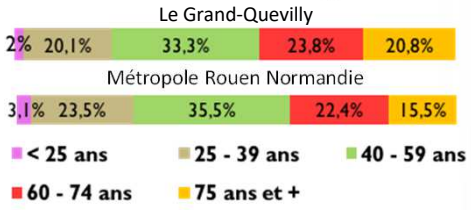
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
- 0,05%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,14%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : +0,09% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Grand-Quevilly	14 316	2,02 pers/ménage	19 174 € brut	1 688 (12% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

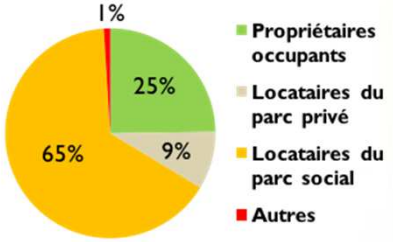
13 002 logements
252 227 pour MRN

12 524 résidences principales
220 294 pour MRN

78 résidences secondaires
4 124 pour MRN

400 logements vacants soit **3 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

76 % de logements collectifs
58% pour MRN

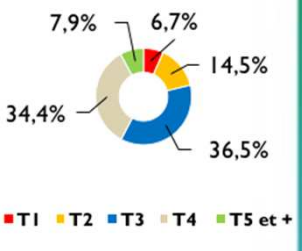


source: Filocom 2015

Grand-Quevilly

> Parc social

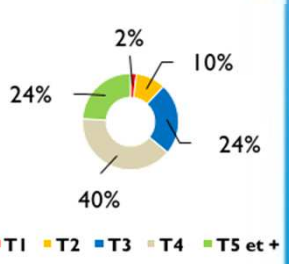
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Grand-Quevilly	8 776	69 %	5 180	17 339 € brut	2 355	57 %	914	2,58
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Grand-Quevilly	301	45	41 %	59 %	301	2 390	20 845 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

61 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

73 logements sans confort **3 817** pour MRN

7 638 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

1 copropriété potentiellement fragile (soit **17** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Grand-Quevilly

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→Réduire les objectifs de production

En termes de progression démographique, Grand-Quevilly a connu une très légère croissance démographique annuelle de 0,09% sur la période du précédent PLH (0,2% de croissance pour la Métropole).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du futur PLH (2020-2025) pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 797 logements pour Grand-Quevilly.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable.

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires, ou individuels) doivent être construits pour accueillir des familles. D'autre part,, il est nécessaire de favoriser des produits d'accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole, trouvant des produits habitat répondant davantage à leurs attentes.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→Favoriser le rééquilibrage social

Avec 69% de logements sociaux, Grand-Quevilly fait partie des communes métropolitaine au taux de logements social très élevé. Compte tenu de la part de logements sociaux sur la commune, l'offre de logements sociaux ne devra pas dépasser 20% de la production , soit une offre de 159 logements locatifs sociaux sur la période du PLH 2020-2025.

Un des grand enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements, en modérant la production de logements sociaux. Les attributions devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes dans les secteurs les plus fragiles socialement.

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements, en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches, des dents creuse.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation des logements, notamment en partenariat avec les bailleurs sociaux, et d'accompagner les propriétaires privés dans la rénovation de leurs logements. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront également être accompagnées de manière spécifique.

→Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 61 logements relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et de traiter le cas échéant.

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 3% est très faible et n'est pas problématique sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. La commune ne dispose pas résidence pour les personnes âgées. L'anticipation du vieillissement de la population passe par une régulation de l'offre neuve des résidences pour seniors à une échelle intercommunale.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile. .

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté*** `

Même si le taux de pauvreté sur la commune est inférieur à la moyenne métropolitaine, il est nécessaire de maintenir une offre à bas loyer d'où la production de 10% de PLAI.

La commune dispose de deux résidences sociales de 185 logements , d'une pension de famille de 20 places *et d'une vingtaine de logements destinés aux étudiants.*

→ **Accueillir les gens du voyage**

Grand-Quevilly répond aux obligations du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage (aire Grand-Quevilly / Petit Couronne)

Grand-Quevilly

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Grand-Quevilly	**797 (0)**	**25%**	199	**55%**	439	**20%**	**10%**	**159**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

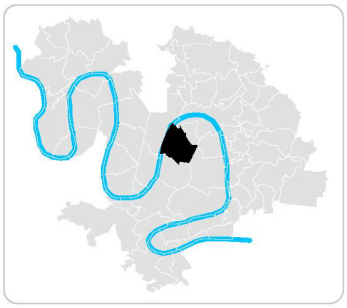
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Grand-Quevilly a identifié 157 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (hors projets relevant du potentiel foncier ci-dessus).

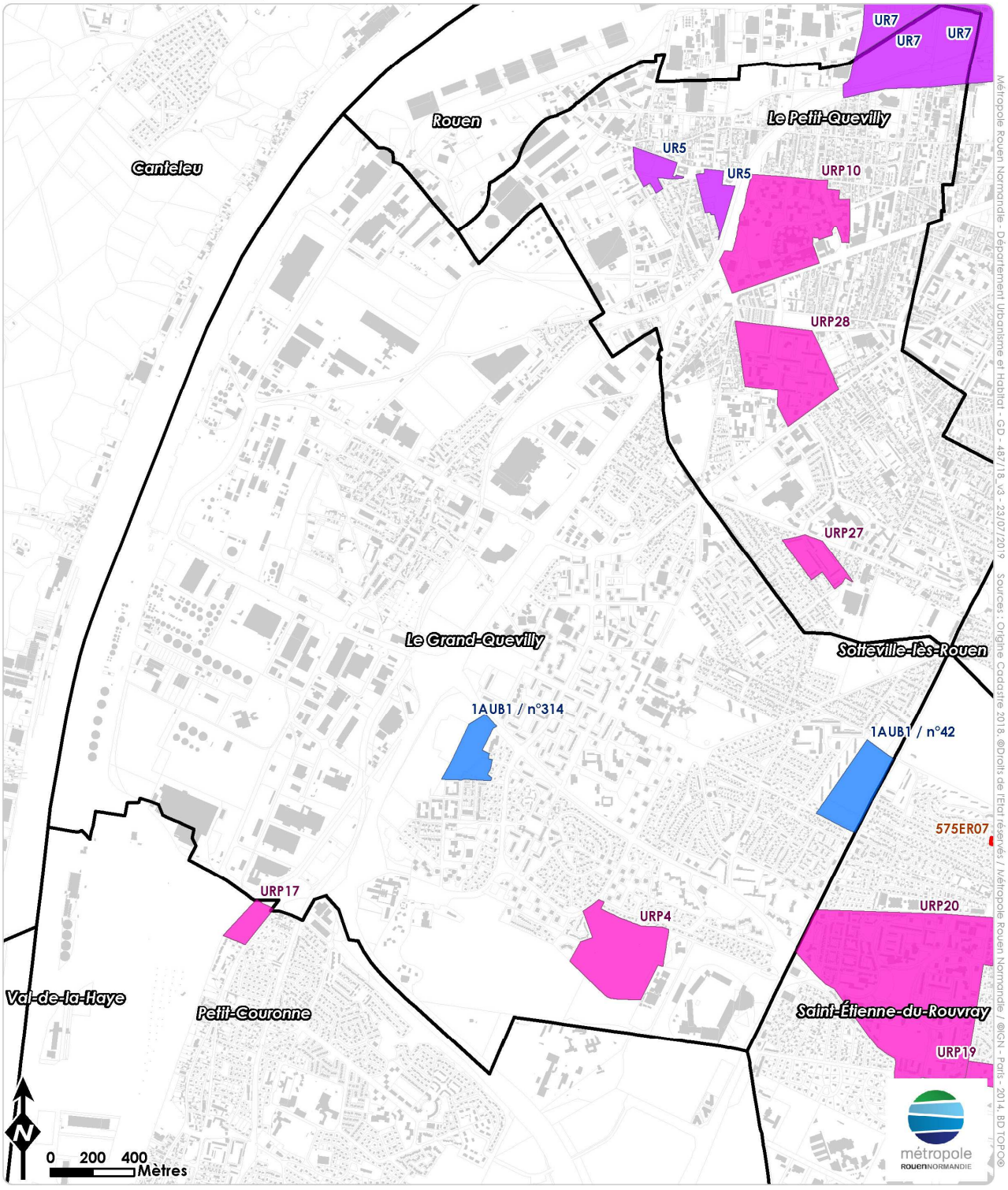
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Grand-Quevilly



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Le Grand-Quevilly



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019
Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO®

Sources PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Le Houlme

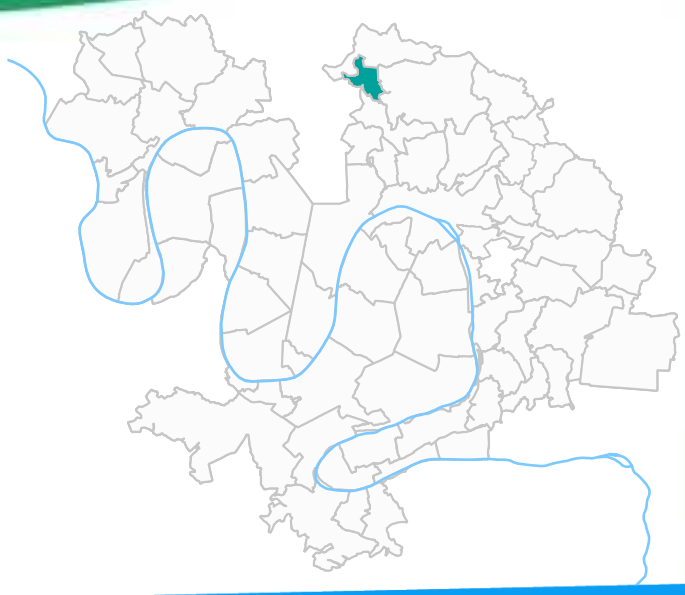
CONTEXTE

Numéro INSEE
76366

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
4 047 habitants

Parc de logement
1 925 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la loi SRU

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

4 043 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ *4* hab entre 2009 et 2014

4 047 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

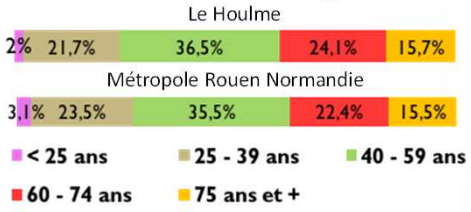
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 0,24% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,26% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : +0,02% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Le Houlme	2 133	2,29 pers/ménage	18 437 € brut	284 (13% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

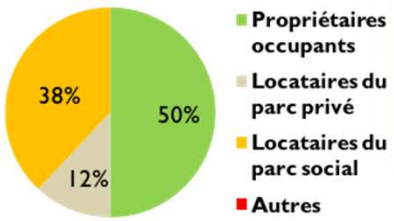
1 925 logements — 252 227 pour MRN

1 802 résidences principales — 220 294 pour MRN

21 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

102 logements vacants soit **5 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

33 % de logements collectifs — 58% pour MRN

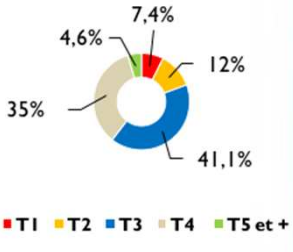


source: Filocom 2015

Le Houlme

> Parc social

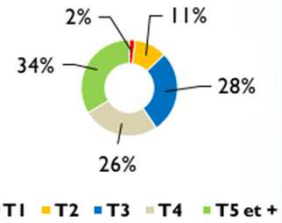
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Le Houlme	805	45%	491	15 078 € brut	112	50 %	96	1,17
Métropole	79 429	36%	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Le Houlme	1 112	Secrétisé	3 %	97 %	81	809	16 704 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

29 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

78 logements sans confort **3 817** pour MRN

1 304 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Le Houlme

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→Réduire les objectifs de production

En termes de progression démographique, Le Houlme a une population stable avec +0,02% de progression sur la période du précédent PLH (0,2% de croissance pour la Métropole).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du futur PLH (2020-2025) pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 89 logements pour Le Houlme.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable.

Il est nécessaire de favoriser des produits d'accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole.

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires ou individuelles) doivent être construits pour accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→Favoriser le rééquilibrage social

Avec 45% de logements sociaux, Le Houlme fait partie des communes métropolitaine au taux de logement social élevé.

Compte tenu de la part de logements sociaux sur la commune, l'offre de logements sociaux ne devra pas dépasser 20% de la production soit une offre de 18 logements locatifs sociaux maximum sur la période du PLH 2020-2025.

Un des grands enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par la production de logements sociaux, notamment dans le cadre de la reconstruction hors site des logements démolis dans le cadre du NPNRU et en favorisant des attributions de logements aux ménages modestes.

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches, des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont étés construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation du parc, en partenariat avec les bailleurs pour ce qui concernent les logements sociaux, et d'accompagner dans le parc privé les propriétaires dans la rénovation de leur logement. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront également être accompagnées de manière spécifique.

→Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 29 logements relevant du parc privé potentiellement indigne qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et de traiter le cas échéant.

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 5% est faible, et peut permettre le turn-over des logements dans un contexte relativement détendu.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. Le Houlme dispose d'une résidence autonomie de 63 logements (81 capacitaires) qui nécessite soit d'être réhabilitée soit d'être reconstruite . L'anticipation du vieillissement de la population passe par la régulation de l'offre neuve de résidences pour seniors à l'échelle intercommunale.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

Tout comme pour les autres espaces urbains, Le Houlme devra poursuivre le développement d'une offre à bas loyer d'où la production de 30% de PLAI.

Le Houlme

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Le Houlme	**89 (0)**	**25%**	22	**55%**	49	**20%**	**30%**	**18**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

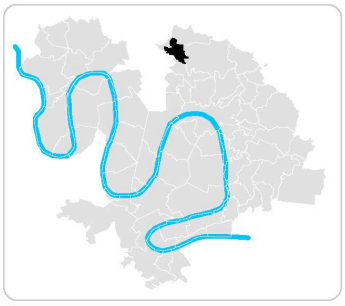
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune du Houlme a identifié 87 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (comprenant le potentiel foncier identifié sur la carte ci-contre).

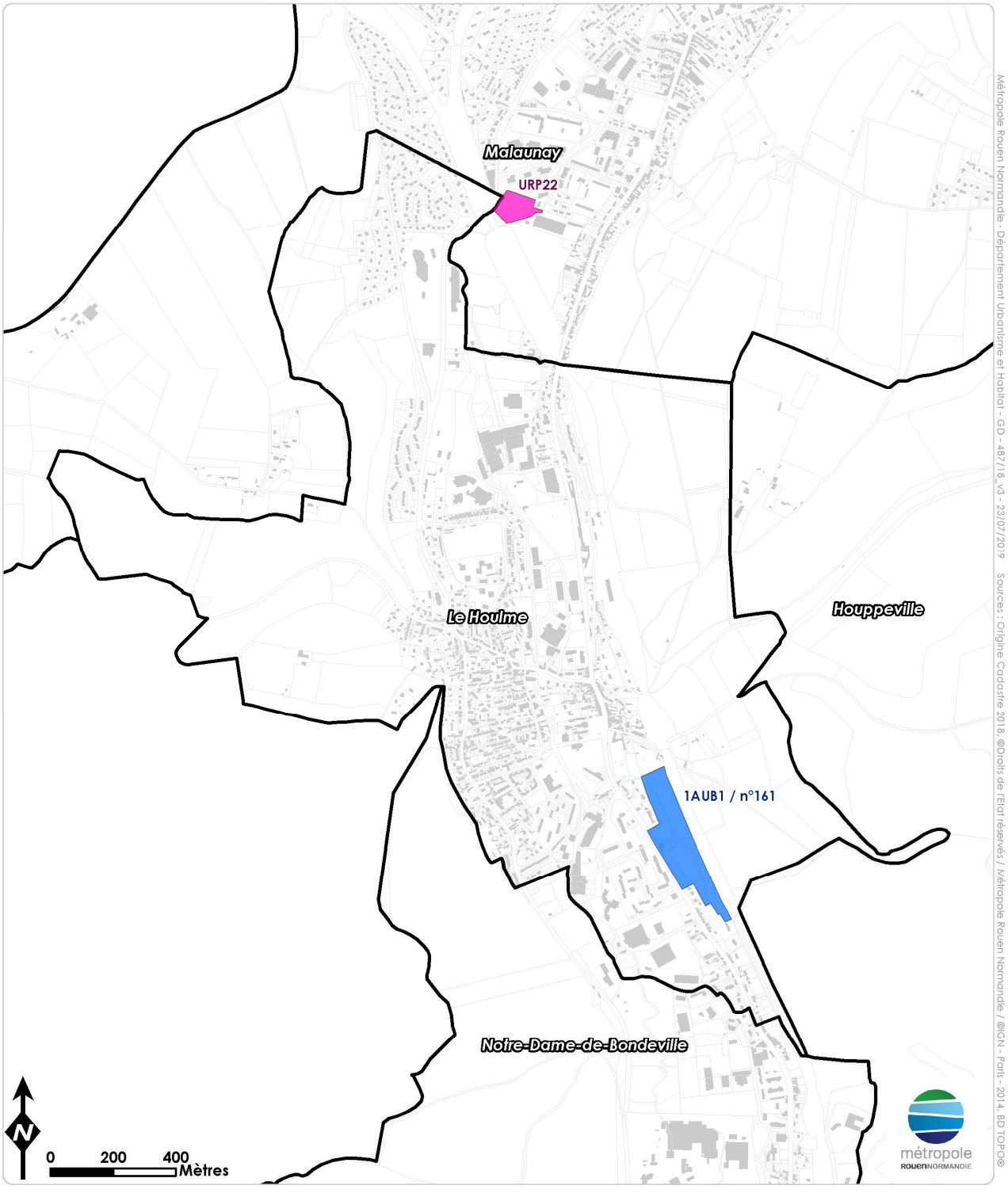
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Le Houlme



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Le Houlme



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_V3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018 ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014. BD TOPO®

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Le Mesnil-Esnard

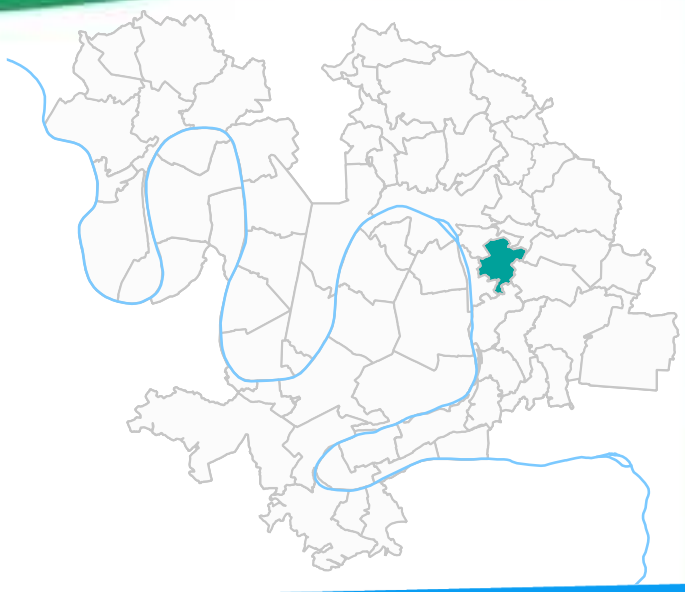
CONTEXTE

Numéro INSEE
76429

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
7 917 habitants

Parc de logement
3 679 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune soumise à l'article 55 de la loi SRU

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Contrat de mixité sociale signé le 9 mars 2017

DONNEES DE CADRAGE (données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

6 853 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ ***1 064*** hab entre 2009 et 2014

7 917 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

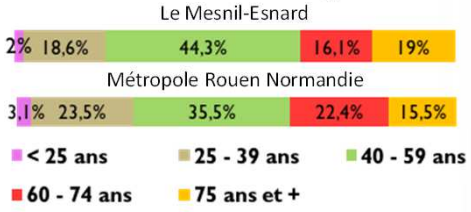
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 2,82% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : +0,10% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : + 2,93 (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Le Mesnil-Esnard	3 971	2,38 pers/ménage	27 047 € brut	267 (7% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

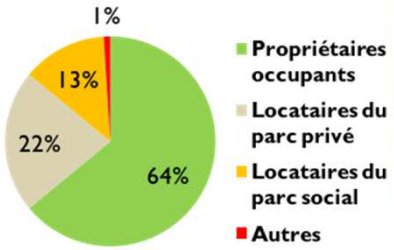
3 679 logements — 252 227 pour MRN

3 384 résidences principales — 220 294 pour MRN

38 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

257 logements vacants soit **7 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

30 % de logements collectifs — 58% pour MRN

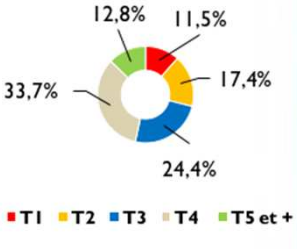


source: Filocom 2015

Le Mesnil-Esnard

> Parc social

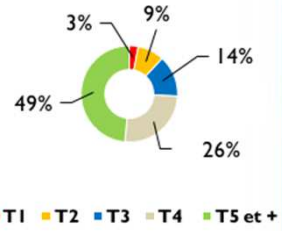
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Le Mesnil-Esnard	494	14%	81	15 529 € brut	187	48 %	63	2,97
Métropole	79 429	36%	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Le Mesnil-Esnard	2 924	45	23 %	77 %	214	1 043	22 454 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



source s : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

25 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

14 logements sans confort **3 817** pour MRN

1 132 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Le Mesnil-Esnard

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→Réduire les objectifs de production

En termes de croissance démographique, Le Mesnil-Esnard a connu une croissance démographique annuelle importante, de 2,93% sur la période du précédent PLH (contre 0,2% de croissance pour la Métropole).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du futur PLH (2020-2025) pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 269 pour Le-Mesnil-Esnard. Au-delà de ces objectifs fixés par le PLH, la commune devra produire des logements sociaux supplémentaires (93) pour répondre à ses obligations vis-à-vis de la loi SRU. Ces logements sociaux supplémentaires ne seront pas obligatoirement de l'offre neuve. Il pourra s'agir de transformation de logements existants en logement social.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Même si l'enjeu principal sur la commune est la production de logements sociaux, et que la part de propriétaires occupants y est plus élevée que la moyenne métropolitaine, il est également nécessaire de diversifier la production sur la commune en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole.

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires, voire individuels) doivent être construits pour accueillir les familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→Favoriser le rééquilibrage social

Avec 14 % de logements sociaux, Le Mesnil-Esnard est une commune déficitaire en logements sociaux. Au titre de l'article 55 de la Loi SRU, la commune doit produire 167logements locatifs sociaux sur la durée du PLH 2020-2025.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par la production de logements sociaux, notamment dans le cadre de la reconstruction hors site des logements démolis dans le cadre du NPNRU et en favorisant des attributions de logements aux ménages modestes.

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter l'offre de logements, en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain ou des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation des logements, notamment en partenariat avec les bailleurs en ce qui concerne les logements sociaux, et d'accompagner les propriétaires privés dans la rénovation de leur logement. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront êtres accompagnées de manière spécifique.

→Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 25 logements relevant du parc privé potentiellement indigne qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et de traiter le cas échéant.

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 7% n'est pas problématique mais il faudra éviter qu'il n'augmente. Des opérations de réhabilitation du parc et notamment des opérations d'acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux pourront être envisagées pour éviter une dépréciation des logements.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. La commune dispose d'une résidence autonomie de 40 logements (39 capacitaires) et un projet de résidence sénior privée est en cours d'étude. L'anticipation du vieillissement de la population passe par une régulation de l'offre neuve de logements pour seniors.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées souhaitant pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

Une résidence accueil de 20 logements est présente sur la commune. Il est nécessaire de développer une offre à bas loyer qui fait défaut sur la commune sur la commune d'où la production de 40% de PLAI.

→ **Accueillir les gens du voyage**

Le Mesnil-Esnard est tenu de construire une aire d'accueil pour les gens du voyage au titre du précédent schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Un nouveau schéma est en cours de réalisation.

Le Mesnil-Esnard

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable Au titre du PLH		Accession libre Au titre du PLH		Logements sociaux Au titre du PLH		Obligation SRU 2020-2025
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS pour rattrapage SRU
Le Mesnil-Esnard	**148 (0)**	**25%**	37	**25%**	37	**74**	**40%**	**167**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**4 200**	**25%**	

Le PLH fixe pour la commune du Mesnil Esnard un objectif de production de 148 logements sur les 6 ans, dont 74 logements sociaux. Cet objectif cohérent avec les objectifs fixés pour les autres communes n'étant pas suffisant pour répondre aux objectifs de rattrapage liés à la loi SRU, la commune devra produire 93 logements sociaux de plus pour répondre aux obligations de la loi. Ces logements ne seront pas uniquement de la production neuve, il pourra s'agir de transformation de logements existants en logements sociaux.

POTENTIEL DE PROJETS

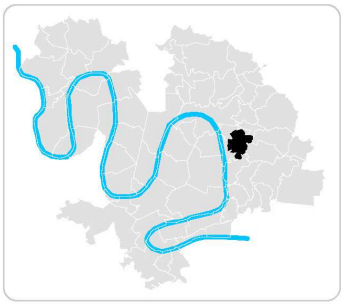
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune du Mesnil-Esnard a identifié 481 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (y compris sur le potentiel foncier identifié ci-dessus).

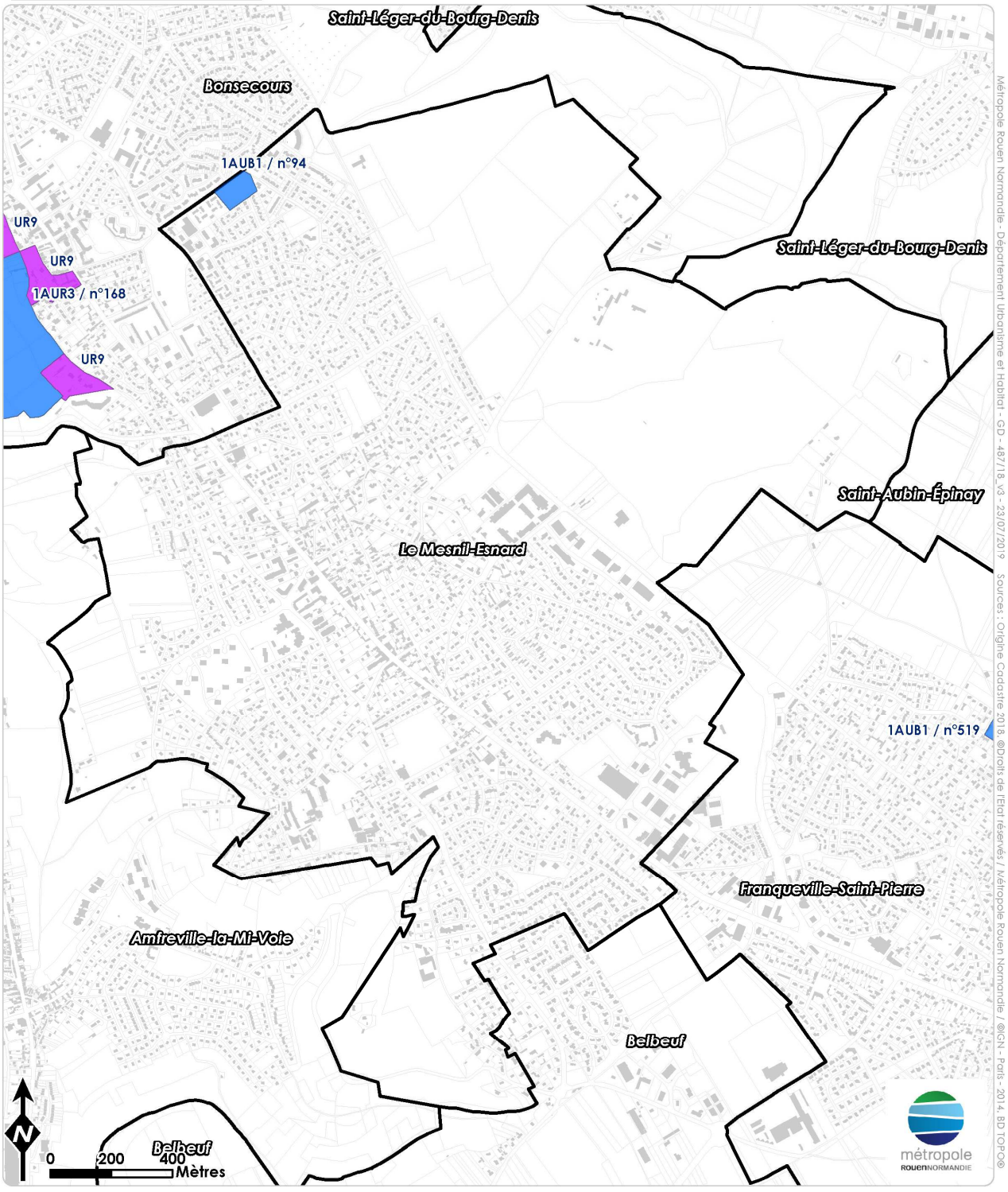
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Le Mesnil-Esnard



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Le Mesnil-Esnard



Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Malaunay

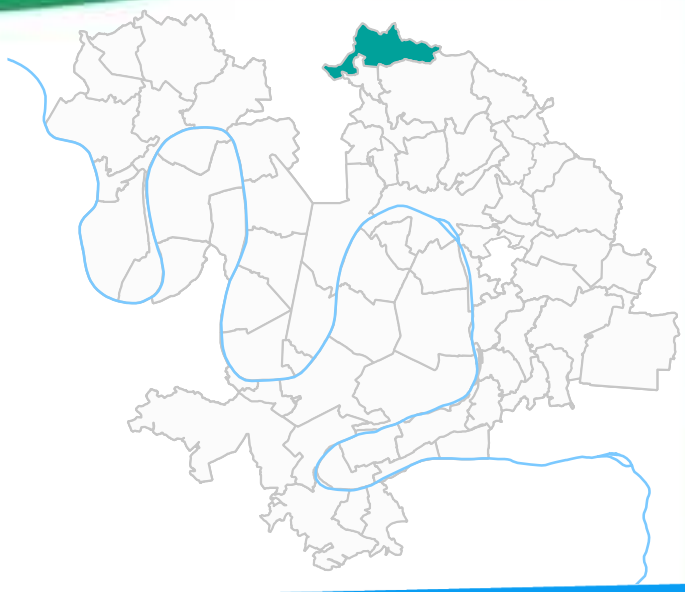
CONTEXTE

Numéro INSEE
76402

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
5 902 habitants

Parc de logement
2 616 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la loi SRU

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

5 893 hab
2009
486 372 pour la MRN

\+ *9* hab entre 2009 et 2014

5 902 hab
2014
489 923 pour la MRN

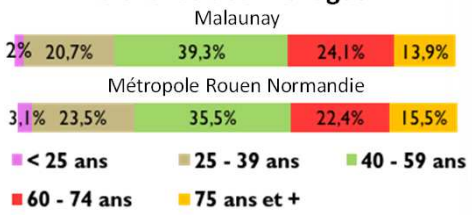
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
- 0,61%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,64%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : +0,03% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Malaunay	2 949	2,51 pers/ménage	20 469 € brut	362 (12% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

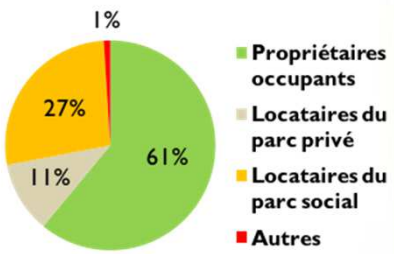
2 616 logements
252 227 pour MRN

2 475 résidences principales
220 294 pour MRN

17 résidences secondaires
4 124 pour MRN

124 logements vacants soit **5 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

24 % de logements collectifs
58% pour MRN

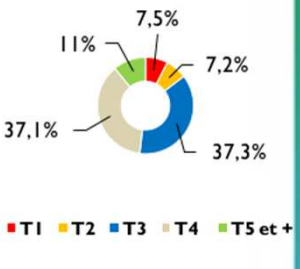


source: Filocom 2015

Malaunay

> Parc social

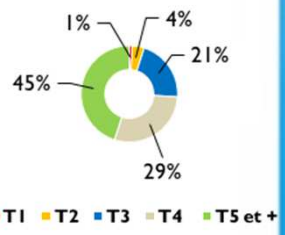
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Malaunay	731	29 %	352	14 122 € brut	174	49 %	82	2,12
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Malaunay	1 784	Secrétisé	5 %	95 %	90	933	17 763 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

34 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

12 logements sans confort **3 817** pour MRN

1 297 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Malaunay

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→Réduire les objectifs de production

En termes de progression démographique, Malaunay a connu une stabilité démographique : 0,03% sur la période du précédent PLH (0,2% de croissance pour la Métropole).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du PLH 2020-2025 pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 62 pour Malaunay.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole,

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit maintenant être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires ou individuelles) doivent être construits pour accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→ ***Favoriser le rééquilibrage social***

Compte tenu de la part de logements sociaux sur la commune, la production nouvelle de logements sociaux ne devra toutefois pas dépasser 30% de la production soit production nouvelle de 19 logements locatif sociaux sur la période de PLH 2020-2025.

Un des grands enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements et des attributions diversifiées veillant à ne pas déséquilibrer le peuplement, notamment des secteurs socialement fragiles.

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements, en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches ou des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation, notamment en partenariat avec les bailleurs sociaux et d'accompagner, dans le parc privé, les propriétaires dans la rénovation de leur logement. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront également être accompagnées de manière spécifique.

→Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 34 logements relevant du parc privé potentiellement indigne qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et traiter le cas échéant.

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 5% est faible, et peut permettre le turn-over des logements dans un contexte relativement détendu.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. Malaunay dispose d'une résidence autonomie de 60 logements (68 capacitaires). L'anticipation du vieillissement de la population passe par la régulation de l'offre neuve de résidences pour seniors.

Certaines personnes âgées et les personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

Malaunay devra une offre à bas loyer sur la commune pour loger ces publics d'où la production de 10% de PLAI

→ **Accueillir les gens du voyage**

Malaunay est tenu de construire une aire d'accueil pour les gens du voyage au titre du précédent schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Un nouveau schéma est en cours de réalisation.

Malaunay

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Malaunay	**62 (0)**	**25%**	15	**45%**	28	**30%**	**10%**	**19**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

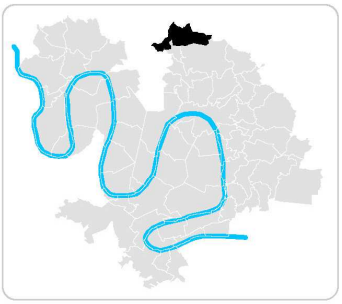
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Malaunay a identifié 140 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (sans compter le potentiel foncier identifié sur la carte ci-contre).

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

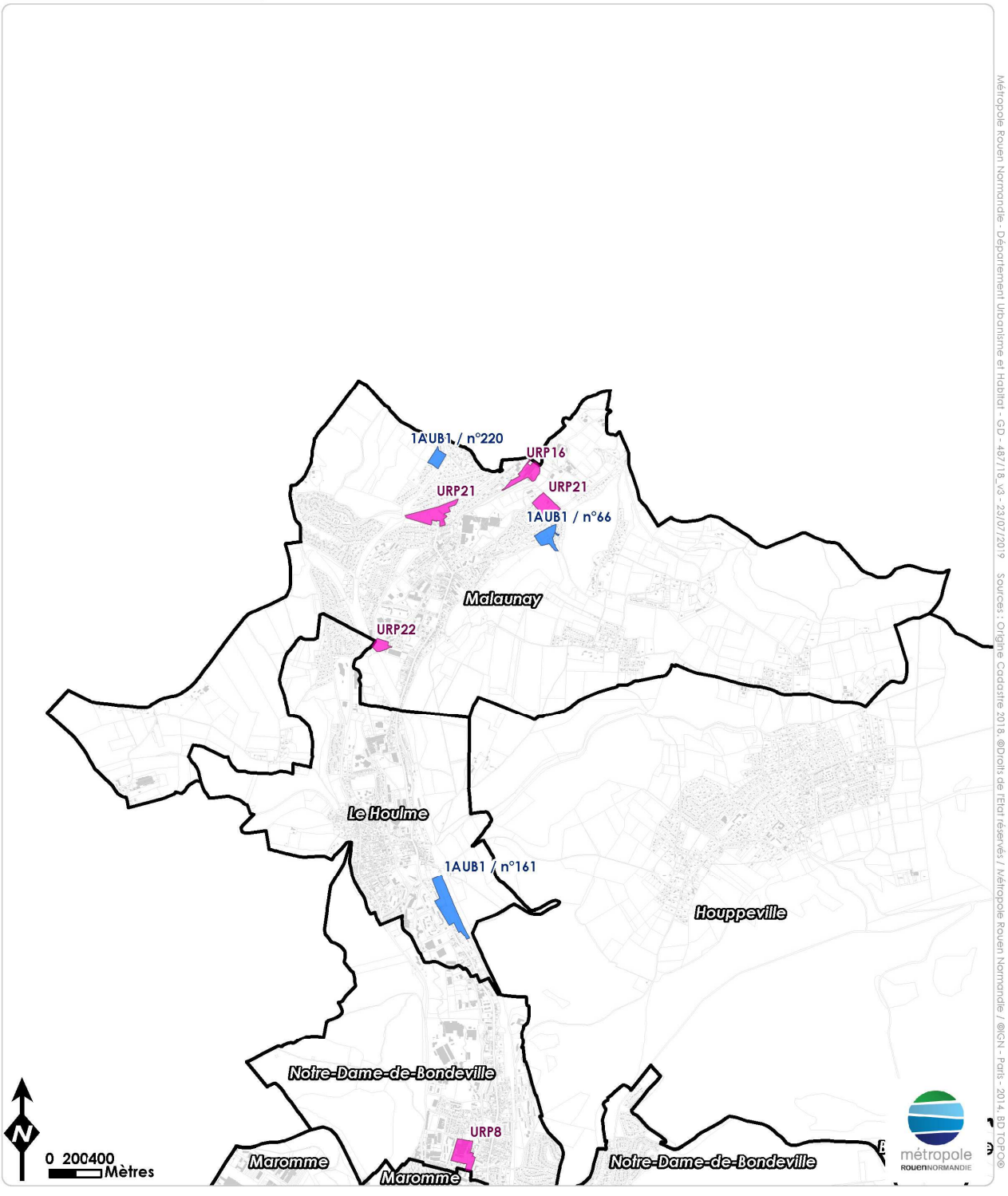
Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Malaunay



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Malaunay

Emplacement réservé
Zone UR
Zone 1AU
Zone URP



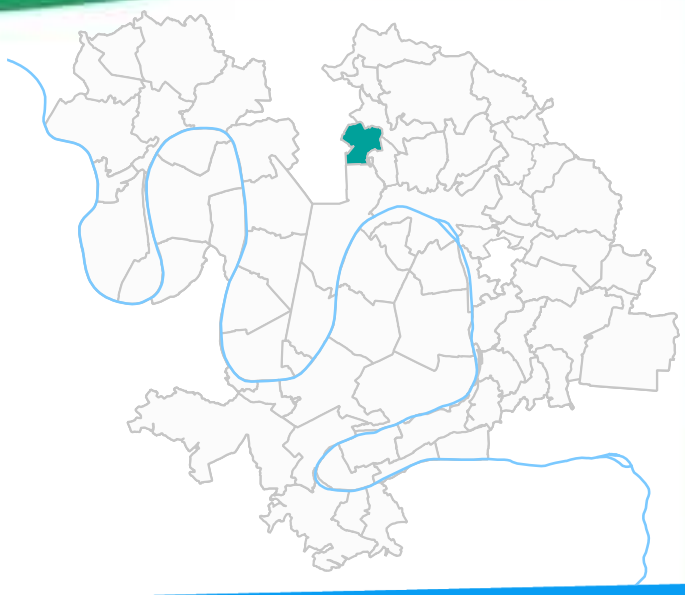
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018 ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014. BD TOPO®

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Maromme

CONTEXTE

Numéro INSEE	Population	Parc de logement
76410	11 088 habitants	5 664 logements
Classification SCOT* Espace urbain		



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)

Commune répondant aux objectifs de la Loi SRU

Politique de la ville

Un quartier inscrit à la géographie prioritaire (Binche)

Informations complémentaires

Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

DONNEES DE CADRAGE

(données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

11 408 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

- *320* hab entre 2009 et 2014

11 088 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

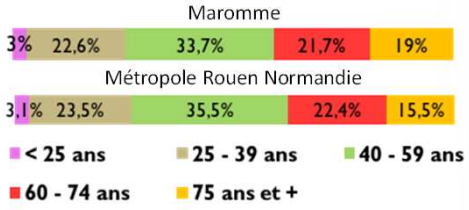
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire: - 0,99% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel: + 0,42% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel :- 0,57%(+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Maromme	6 117	2,10 pers/ménage	17 375 € brut	1 271 (21% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

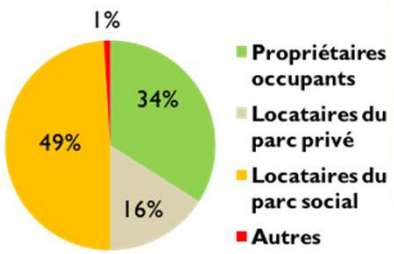
5 664 logements — 252 227 pour MRN

5 219 résidences principales — 220 294 pour MRN

47 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

398 logements vacants soit **7 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

71 % de logements collectifs — 58% pour MRN

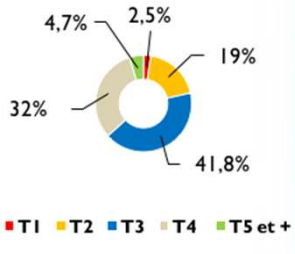


source: Filocom 2015

Maromme

> Parc social

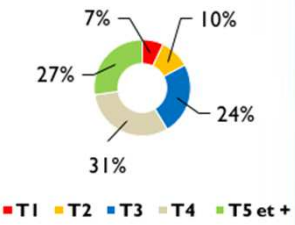
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Maromme	2 934	57%	1 055	12 679 € brut	575	62 %	353	1,63
Métropole	79 429	36%	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Maromme	2 640	26	48 %	52 %	233	1 940	17 073 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

48 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

37 logements sans confort **3 817** pour MRN

3 018 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Maromme

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→Réduire les objectifs de production

En termes démographique, Maromme a perdu plus de 300 habitants sur la période du précédent PLH (-0,57% contre une croissance de 0,2% pour la Métropole).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du PLH 2020-2025 pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 328 pour Maromme.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole. Le territoire du QPV et ses abords bénéficiant d'une TVA réduite est une opportunité pour favoriser le développement de ces programmes .

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires ou individuelles) doivent être construits pour accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→Favoriser le rééquilibrage social

Avec 57% de logements sociaux, Maromme fait partie des communes métropolitaine au taux de logement social élevé. Compte tenu de la part de logements sociaux sur la commune, l'offre de logements sociaux ne devra pas dépasser 20% de la production soit une offre de 66 logements locatifs sociaux maximum sur la période du PLH 2020-2025.

Un des grands enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements, en modérant la production de logements sociaux. Les attributions devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes dans le QPV et dans les secteurs les plus fragiles socialement.

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches ou des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation des logements sociaux, en partenariat avec les bailleurs pour ce qui concerne le parc social, et d'accompagner, dans le parc privé, les propriétaires dans la rénovation de leur logement. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront également être accompagnées de manière spécifique.

→Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 48 logements relevant du parc privé potentiellement indigne, qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et le cas échéant de traiter.

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 7% est à surveiller pour éviter qu'il n'augmente (comme cela a pu être observé entre 2011 et 2015).

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. Maromme dispose de deux résidences autonomie de 140 logements et un projet de résidence séniors de 200 logements est en cours.

L'anticipation du vieillissement de la population passe par une régulation de l'offre neuve en résidences pour seniors.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

La commune accueille un certain nombre de ménages pauvres (taux de pauvreté de 21%, supérieur à la moyenne métropolitaine qui est de 16%).

24 places en CHRS et 28 places en structure d'hébergement hors CHRS sont disponibles sur la commune.

Maromme va disposer prochainement d'une résidence étudiante privée de 50 logements.

Il est nécessaire de maîtriser le développement de l'offre à bas loyer sur la commune

→ **Accueillir les gens du voyage**

Maromme est tenu de construire une aire d'accueil pour les gens du voyage au titre du précédent schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Un nouveau schéma est en cours de réalisation.

Maromme

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Maromme	**328 (0)**	**25%**	82	**55%**	180	**20%**	**10%**	**66**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

La commune n'a pas de zone 1Au ou Ur identifiée dans le PLUi.
Néanmoins, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Maromme a identifié 340 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Mont-Saint-Aignan

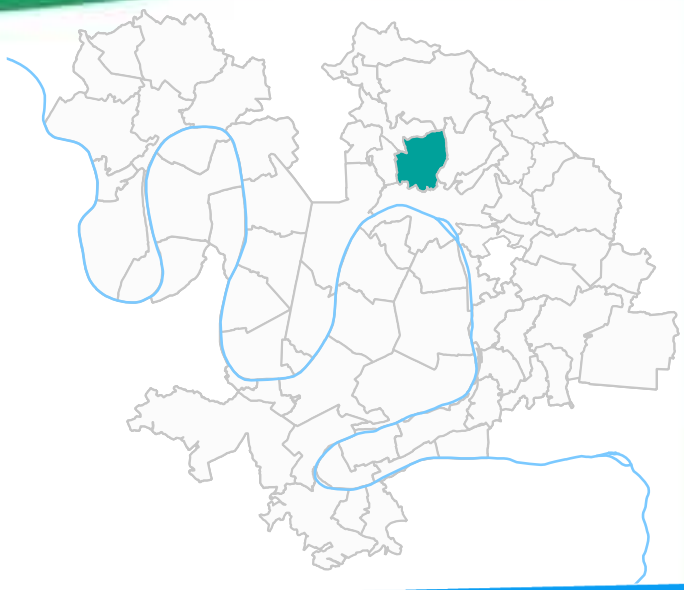
CONTEXTE

Numéro INSEE
76451

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
19 326 habitants

Parc de logement
8 477 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la Loi SRU

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

DONNEES DE CADRAGE (données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

19 734 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

408 hab entre 2009 et 2014

19 326 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

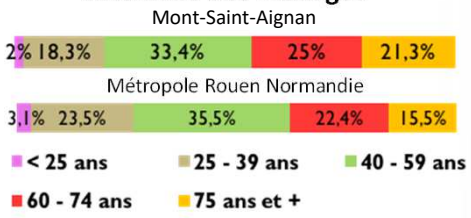
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : -0,41% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : - 0,01% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : - 0,42% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Mont-Saint-Aignan	8 750	2,12 pers/ménage	26 815 € brut	819 (9% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

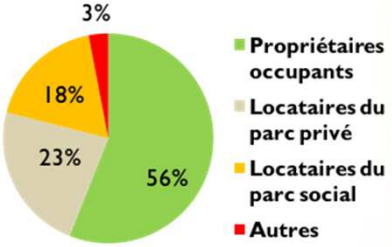
8 477 logements — 252 227 pour MRN

7 666 résidences principales — 220 294 pour MRN

144 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

667 logements vacants soit **8 %** du parc — 27 782 pour MRN, 11% du parc

63 % de logements collectifs — 58% pour MRN

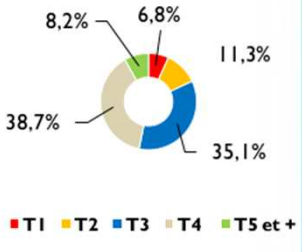


source: Filocom 2015

Mont-Saint-Aignan

> Parc social

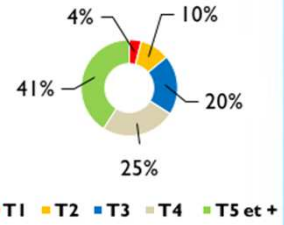
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Mont-Saint-Aignan	2 720	35%	858	15 557 € brut	576	45 %	151	3,81
Métropole	79 429	36%	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Mont-Saint-Aignan	6 108	94	53 %	47 %	551	4 019	20 666 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

19 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

37 logements sans confort **3 817** pour MRN

5 045 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

2 copropriétés potentiellement fragiles (soit **10** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources: ANAH 2013, Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Mont-Saint-Aignan

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→Réduire les objectifs de production

En terme démographique, Mont Saint Aignan a perdu de la population sur la période du précédent PLH (environ 400 habitants tandis que la Métropole présente une croissance faible de 0,2%).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du PLH 2020-2025 pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 621 pour Mont-Saint-Aignan.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole, même si la part de propriétaires occupants est plus élevée à Mont Saint Aignan que la moyenne métropolitaine (56% contre 45%).

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 (Insee) dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires ou individuelles) doivent être construits pour accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→Favoriser le rééquilibrage social

Avec 35% de logements sociaux, Mont-Saint-Aignan se situe au niveau de la moyenne métropolitaine (36%). Compte tenu de la part de logements sociaux sur la commune, l'offre est fixée à 20% de la production soit une offre de 124 logements locatifs sociaux sur la période du PLH 2020-2025.

Un des grands enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par la production de logements sociaux, notamment dans le cadre de la reconstruction hors site des logements démolis dans le cadre du NPNRU et en favorisant des attributions de logements aux ménages modestes.

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches, des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont étés construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation des logements, en partenariat avec les bailleurs, pour ce qui concerne le logement social, et d'accompagner, dans le parc privé, les propriétaires dans la rénovation de leur logement.

Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront êtres accompagnées de manière spécifique.

→Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 19 logements relevant du parc privé potentiellement indigne qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et le cas échéant de traiter.

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 8% est à surveiller pour éviter qu'il n'augmente (comme cela a été le cas de 2011 à 2015). Des opérations de réhabilitation du parc et notamment des opérations d'acquisition-amélioration pourront être envisagées pour éviter une dépréciation de ces logements.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. Mont Saint Aignan dispose d'une résidence autonomie de 69 logements, d'une résidence séniors de 96 logements, et deux projets de résidences séniors d'une centaine de logements au total. L'anticipation du vieillissement de la population passe par une régulation de l'offre neuve en résidences pour seniors.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

Une résidence sociale de 39 logements, 3 logements ALT, ainsi qu'une pension de famille de 15 places sont présents sur la commune.

La commune compte également six résidences universitaires d'un total de 2 998 logements. Il est nécessaire de poursuivre le développement d'une offre à bas loyer d'où la production de 30% de PLAI.

Accueillir les gens du voyage

Mont-Saint-Aignan est tenu de construire une aire d'accueil pour les gens du voyage au titre du précédent schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Un nouveau schéma est en cours de réalisation.

Mont-Saint-Aignan

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Mont-Saint-Aignan	**621 (0)**	**25%**	155	**55%**	342	**20%**	**30%**	**124**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

La commune n'a pas de zone 1Au ou Ur identifiée dans le PLUi.
Néanmoins, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Mont-Saint-Aignan a identifié 631 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Notre-Dame-de-Bondeville

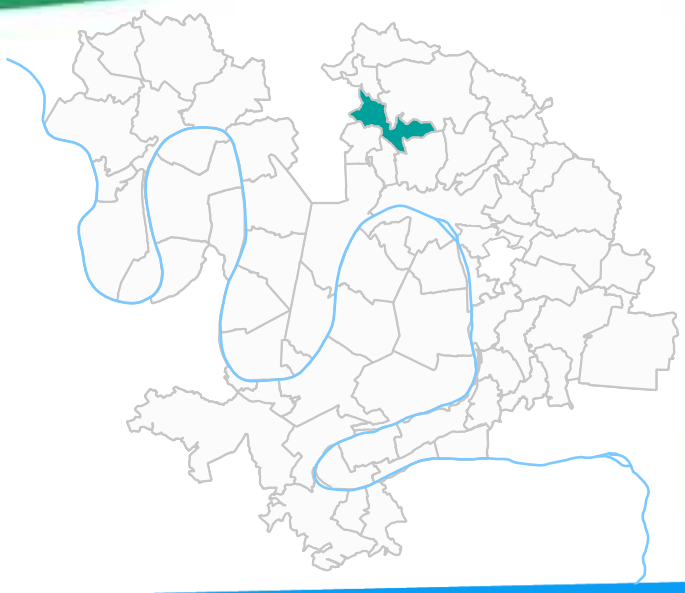
CONTEXTE

Numéro INSEE
76474

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
7 083 habitants

Parc de logement
3 428 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la Loi SRU

Politique de la ville
Un quartier inscrit à la géographie prioritaire (Jean Moulin)

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

DONNEES DE CADRAGE (données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

7 058 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ *25* hab entre 2009 et 2014

7 083 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

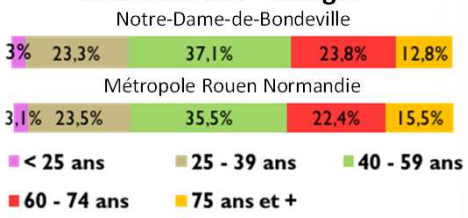
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 0,57% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,64% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : +0,07% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Notre-Dame-de-Bondeville	3 768	2,33 pers/ménage	20 136 € brut	565 (15% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

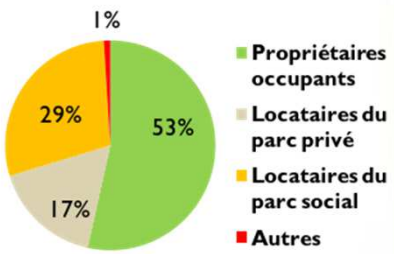
3 428 logements — 252 227 pour MRN

3 188 résidences principales — 220 294 pour MRN

30 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

210 logements vacants soit **6 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

41 % de logements collectifs — 58% pour MRN

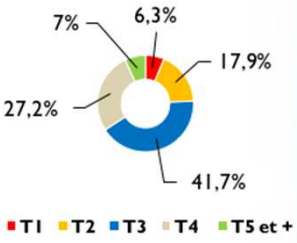


source: Filocom 2015

Notre-Dame-de-Bondeville

> Parc social

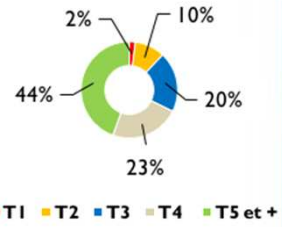
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Notre-Dame-de-Bondeville	1 040	33 %	470	12 067 € brut	97	58 %	129	0,75
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Notre-Dame-de-Bondeville	2 275	Secrétisé	17 %	83 %	127	1 072	16 062 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

52 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

32 logements sans confort **3 817** pour MRN

1 558 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

1 copropriété potentiellement fragile (soit **5** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Notre-Dame-de-Bondeville

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→ Réduire les objectifs de production

En termes de progression démographique, la commune est restée à population quasiment constante sur la période du précédent PLH (contre une croissance faible de 0,2% pour la Métropole).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du futur PLH (2020-2025) pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 128 pour Notre-Dame-de-Bondeville.

→ Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable, même si la part de propriétaires occupants est plus élevée que la moyenne métropolitaine (53% contre 45%), pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole. Le territoire du QPV et ses abords bénéficiant d'une TVA réduite est une opportunité pour favoriser le développement de ces programmes .

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires ou individuelles) doivent être construits pour accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→ Favoriser le rééquilibrage social

Avec 33% de logements sociaux, Notre-Dame-de-Bondeville se situe légèrement en dessous de la moyenne métropolitaine (36%).

Compte tenu de la part de logements sociaux sur la commune, l'offre ne devra pas dépasser 30% de la production soit une offre de 39 logements locatifs sociaux sur la période du PLH 2020-2025.

Un des grands enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements, en modérant la production de logements sociaux. Les attributions devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes dans le QPV et dans les secteurs les plus fragiles socialement.

→ Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches ou des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→ Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation, en partenariats avec les bailleurs, pour ce qui concerne les logements sociaux, et d'accompagner, dans le parc privé, les propriétaires dans la rénovation de leur logement. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront être accompagnées de manière spécifique.

→ Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 52 logements relevant du parc privé potentiellement indigne qui nécessiteront d'être identifiés à l'adresse et le cas échéant traités.

→ Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 6% n'est pas problématique mais il est à surveiller pour éviter qu'il n'augmente. Des opérations de réhabilitation et notamment des opérations d'acquisition-amélioration pourront être envisagées pour éviter une dépréciation de ces logements.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. Notre-Dame-de-Bondeville dispose d'une résidence autonomie de 61 logements.

L'anticipation du vieillissement de la population passe par la régulation de l'offre neuve de résidences pour seniors.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

Une résidence sociale de 18 logements est disponible sur la commune.

Il est nécessaire de maintenir d'une offre à bas loyer d'où la production de 10% de PLAI

→ **Accueillir les gens du voyage**

Notre-Dame-de-Bondeville dispose d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

Notre-Dame-de-Bondeville

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Notre-Dame-de-Bondeville	**128 (0)**	**25%**	32	**45%**	57	**30%**	**10%**	**39**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

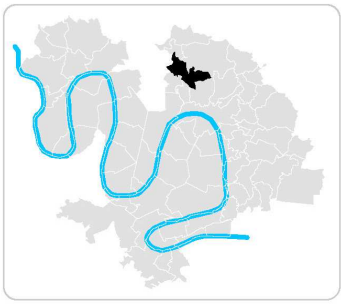
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Notre-Dame-de-Bondeville a identifié 195 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (sans compter le potentiel foncier identifié sur la carte ci-contre).

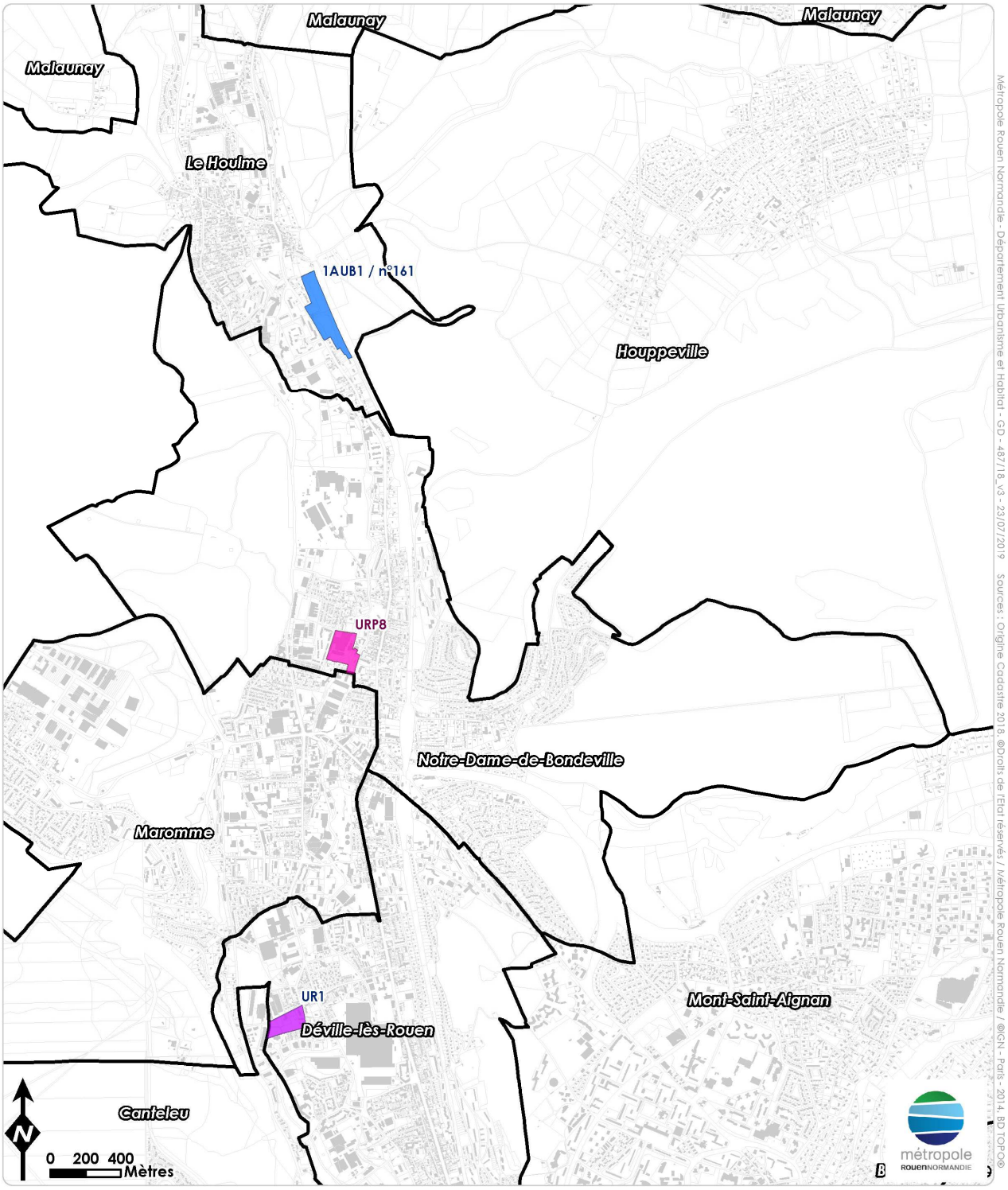
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Notre-Dame-de-Bondeville



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Notre-Dame-de-Bondeville



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018 ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO®

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Oissel

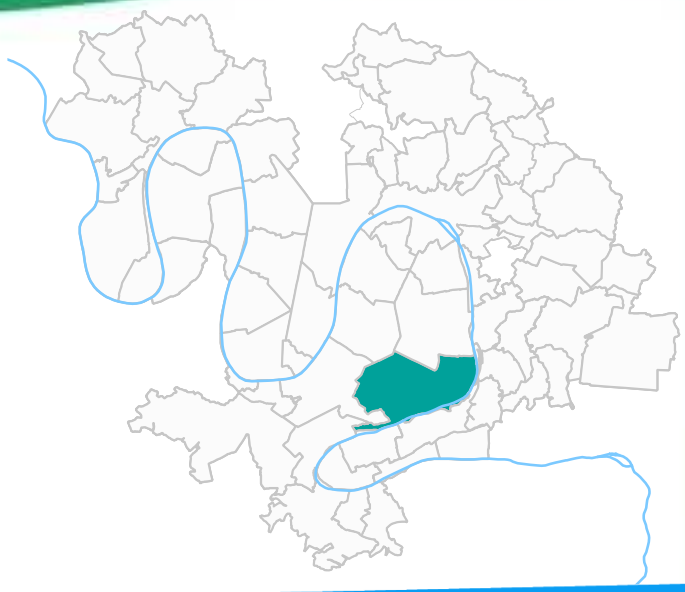
CONTEXTE

Numéro INSEE
76484

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
11 366 habitants

Parc de logement
5 382 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la Loi SRU

Politique de la ville
Un quartier inscrit à la géographie prioritaire (Nord) et deux quartiers de veille (Les Vosges Bruyères, Landaus)

Informations complémentaires
Projet NPNRU d'intérêt régional

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

11 584 hab
2009
486 372 pour la MRN

\- *218* hab
entre 2009 et 2014

11 366 hab
2014
489 923 pour la MRN

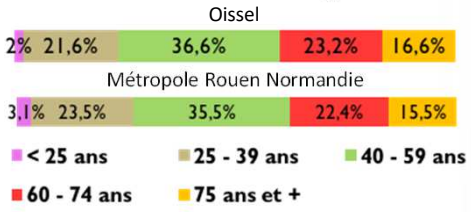
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
- 0,93%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,55%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel :- 0,38%(+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Oissel	5 605	2,38 pers/ménage	18 759 € brut	990 (18% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

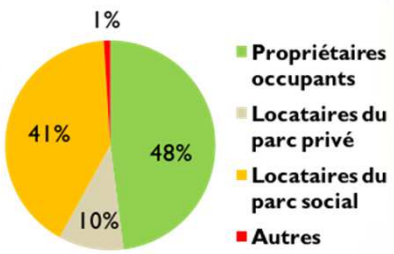
5 382 logements
252 227 pour MRN

4 615 résidences principales
220 294 pour MRN

58 résidences secondaires
4 124 pour MRN

403 logements vacants soit **7 %** du parc
306 logements vacants de l'ancien foyer de travailleurs migrants ne sont pas comptabilisés dans ce chiffre. Cette vacance concerne principalement le parc privé.
27 782 pour MRN 11% du parc

39 % de logements collectifs
58% pour MRN

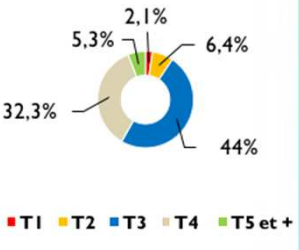


source: Filocom 2015

Oissel

> Parc social

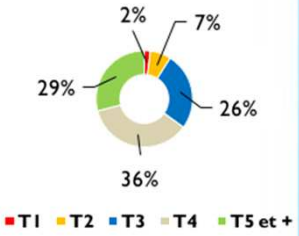
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Oissel	2 429	53 %	711	13 073 € brut	444	54 %	225	1,97
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Oissel	2 717	16	5 %	95 %	198	2 012	17 562 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



source s: Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

82 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

370 logements sans confort **3 817** pour MRN

2 751 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

3 copropriétés potentiellement fragiles (soit **15** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

source s: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Oissel

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→ Réduire les objectifs de production

Oissel observe une croissance démographique de -0,38% sur la période du précédent PLH, tandis que la Métropole a progressé de 0,2%.

(NB : le recensement de la population établi par l'INSEE sous estime l'hébergement de l'école de Police ce qui fausse l'évolution démographique de la commune).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du futur PLH (2020-2025) pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 266 pour Oissel.

→ Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur tout le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable, pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole. La zone de TVA réduite au sein et en frange du QPV doit être exploitée à cet effet.

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. Toutefois la commune de Oissel échappe à cette règle et manque de petits logements. La typologie des logements doit être diversifiée, de petits logements pour répondre aux besoins des personnes isolées et aux ménages de 2 personnes et de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires ou individuelles) doivent être construits pour accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→ Favoriser le rééquilibrage social

Avec 53% de logements sociaux, Oissel fait partie des communes métropolitaine au taux de logement social élevé. De ce fait, l'offre ne devra pas dépasser 20% de la production, soit une offre de 53 logements locatifs sociaux maximum dans la période 2020-2025.

Un des grands enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements, en modérant la production de logements sociaux. Les attributions devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes dans le Quartier prioritaire de la Politique de la Ville et dans les secteurs les plus fragiles socialement.

→ Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches ou des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→ Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation des logements, en partenariat avec les bailleurs sociaux y compris en dehors des périmètres NPNRU et d'accompagner, dans le parc privé, les propriétaires dans la rénovation de leur logement. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront être accompagnées de manière spécifique.

→ Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 82 logements relevant du parc privé potentiellement indigne qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et le cas échéant traiter.

→ Résorber la vacance

Le taux de vacance officiel actuel sur la commune est de 13%. Néanmoins une grande partie des logements vacants sur la commune (306) concerne un ancien foyer de travailleurs migrants qui doit être démoli. En enlevant ces 306 logements la vacance sur la commune est ramenée à 7%. Cette vacance est donc dans la norme et concerne en premier lieu le parc privé.

Ce taux de vacance hors vacance du FTM n'est pas problématique mais il est à surveiller pour éviter qu'il n'augmente. Des opérations de réhabilitation et d'acquisition-amélioration permettront de contenir voir de diminuer cette vacance.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. La commune, qui compte 32% de population de plus de 60 ans.

La réponse au vieillissement de la population passe aussi par la régulation de l'offre de résidences pour seniors à une échelle intercommunale.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

Le taux de pauvreté de la commune est de 18%, soit légèrement supérieur à la moyenne métropolitaine qui est de 16%.

Une résidence sociale de 90 logements est en fonctionnement sur la commune.

Il convient de veiller au maintien d'une offre à bas loyer pour loger les ménages en difficulté d'où la production de 10% de PLAI dans les opérations de logements sociaux.

Oissel

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Oissel	**266 (0)**	**25%**	67	**55%**	146	**20%**	**10%**	**53**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

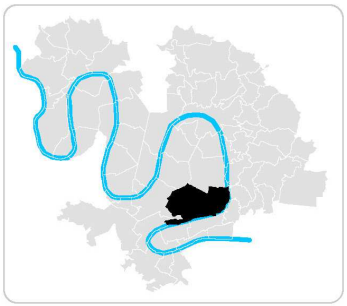
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Oissel a identifié 797 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (sans compter le potentiel foncier figurant dans la carte ci-contre).

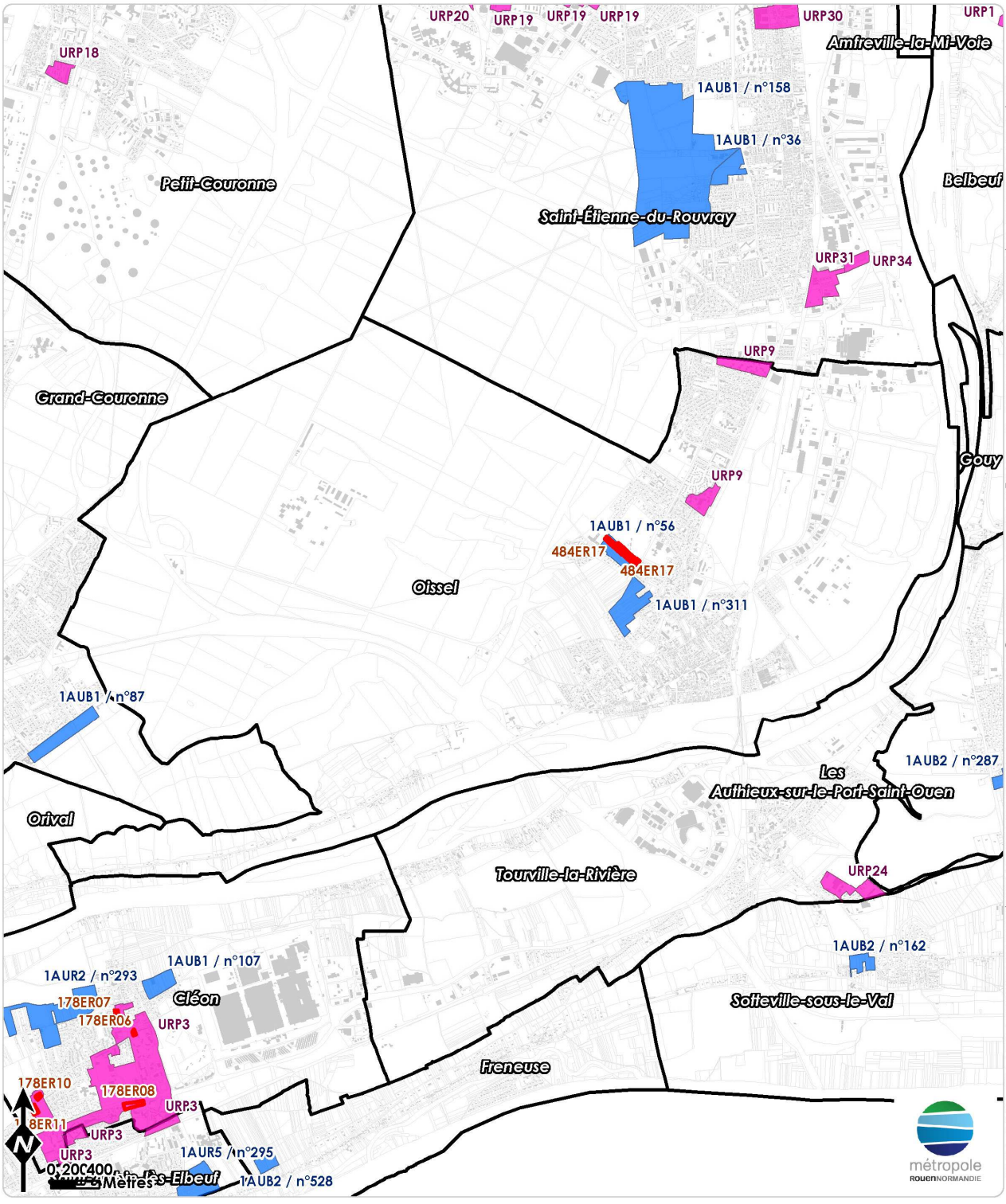
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Oissel



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Oissel



Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Petit-Couronne

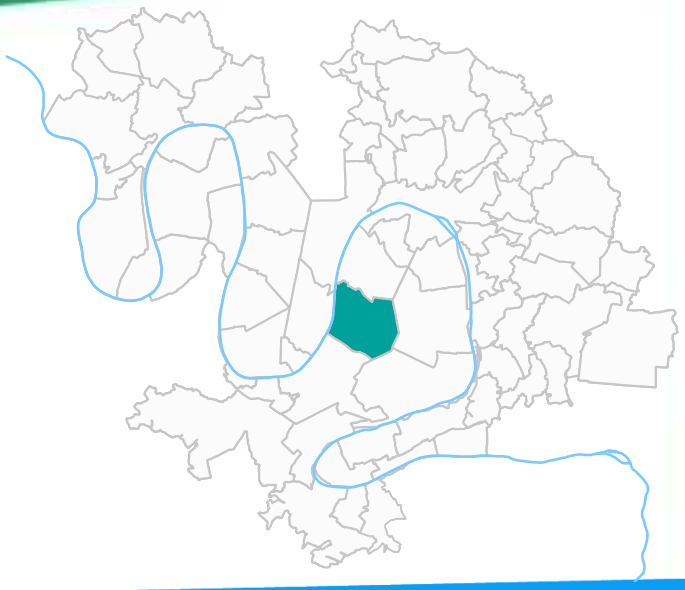
CONTEXTE

Numéro INSEE
76497

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
8 920 habitants

Parc de logement
4 016 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la loi SRU

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
PPRT avec prescriptions Habitat sur une partie de la commune

DONNEES DE CADRAGE (données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

9 159 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

239 hab entre 2009 et 2014

8 920 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

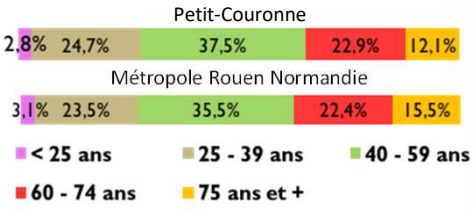
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 1,57% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 1,05% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : - 2,10% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Petit-Couronne	4 444	2,39 pers/ménage	20 019 € brut	689 (16% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

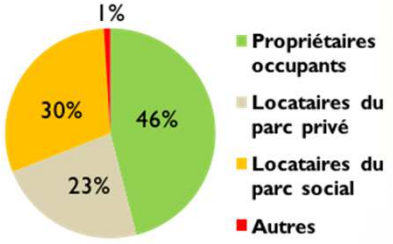
4 016 logements — 252 227 pour MRN

3 713 résidences principales — 220 294 pour MRN

27 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

276 logements vacants soit **7 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

47 % de logements collectifs — 58% pour MRN

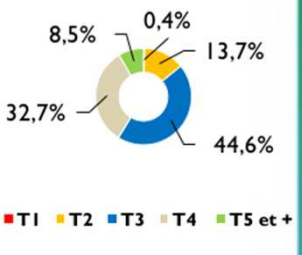


source: Filocom 2015

Petit-Couronne

> Parc social

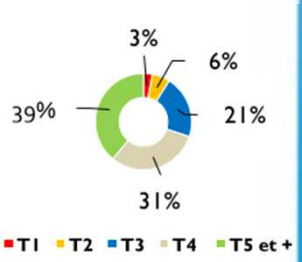
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Petit-Couronne	1 503	41 %	253	13 582 € brut	336	60 %	183	1,84
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Petit-Couronne	2 549	Secrétisé	32 %	68 %	174	1 184	17 464 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

53 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

1 472 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

1 copropriété potentiellement fragile (soit **150** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Petit-Couronne

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→Réduire les objectifs de production

La commune de Petit Couronne a connu une perte de population entre 2009 et 2014.

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du futur PLH (2020-2025) pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 133 pour Petit-Couronne.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole.

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires ou individuels) doivent être construits pour accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→Favoriser le rééquilibrage social

Avec 41% de logements sociaux, Petit-Couronne fait partie des communes métropolitaine au taux de logements social élevé. Compte tenu de la part de logements sociaux sur la commune, la production nouvelle de logements sociaux ne devra pas dépasser 20% soit une offre de 27 logements locatifs sociaux sur la période du PLH 2020-2025. .

Un des grand enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements et des attributions diversifiées veillant à ne pas déséquilibrer le peuplement, notamment des secteurs socialement fragiles.

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches, des dents creuse.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation des logements, notamment avec les bailleurs sociaux, et d'accompagner les propriétaires privés dans la rénovation de leurs logements. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront être accompagnées de manière spécifique.

→Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 53 logements relevant du parc privé potentiellement indigne qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et traiter le cas échéant.

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 7% correspond au taux d'un marché fluide mais il est à surveiller pour éviter qu'il n'augmente. Des opérations de réhabilitation du parc et notamment des opérations d'acquisition-amélioration pourront être envisagées pour éviter une dépréciation des logements.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. Petit Couronne, qui compte 35% de sa population âgée de plus de 60 ans, dispose d'une résidence autonomie de 41 logements et de 9 logements sociaux dédiés aux personnes âgées gérés par le CCAS.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

La commune de Petit Couronne connait un taux de pauvreté similaire à la moyenne métropolitaine. Il est nécessaire de maintenir une offre à bas loyer pour loger ces ménages soit la production de 10% de PLAI dans les opérations de logements sociaux.

→ **Accueillir les gens du voyage**

Petit-Couronne répond aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage (aire Grand Quevilly / Petit Couronne)

Petit-Couronne

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Petit-Couronne	**133 (0)**	**25%**	33	**55%**	73	**20%**	**10%**	**27**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

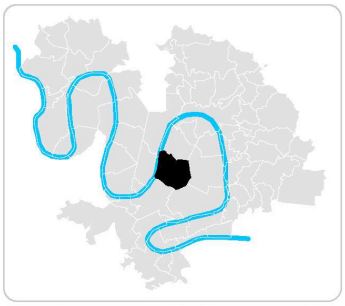
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Petit-Couronne a identifié 233 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (dont certains projets relevant du potentiel foncier identifié ci-dessus).

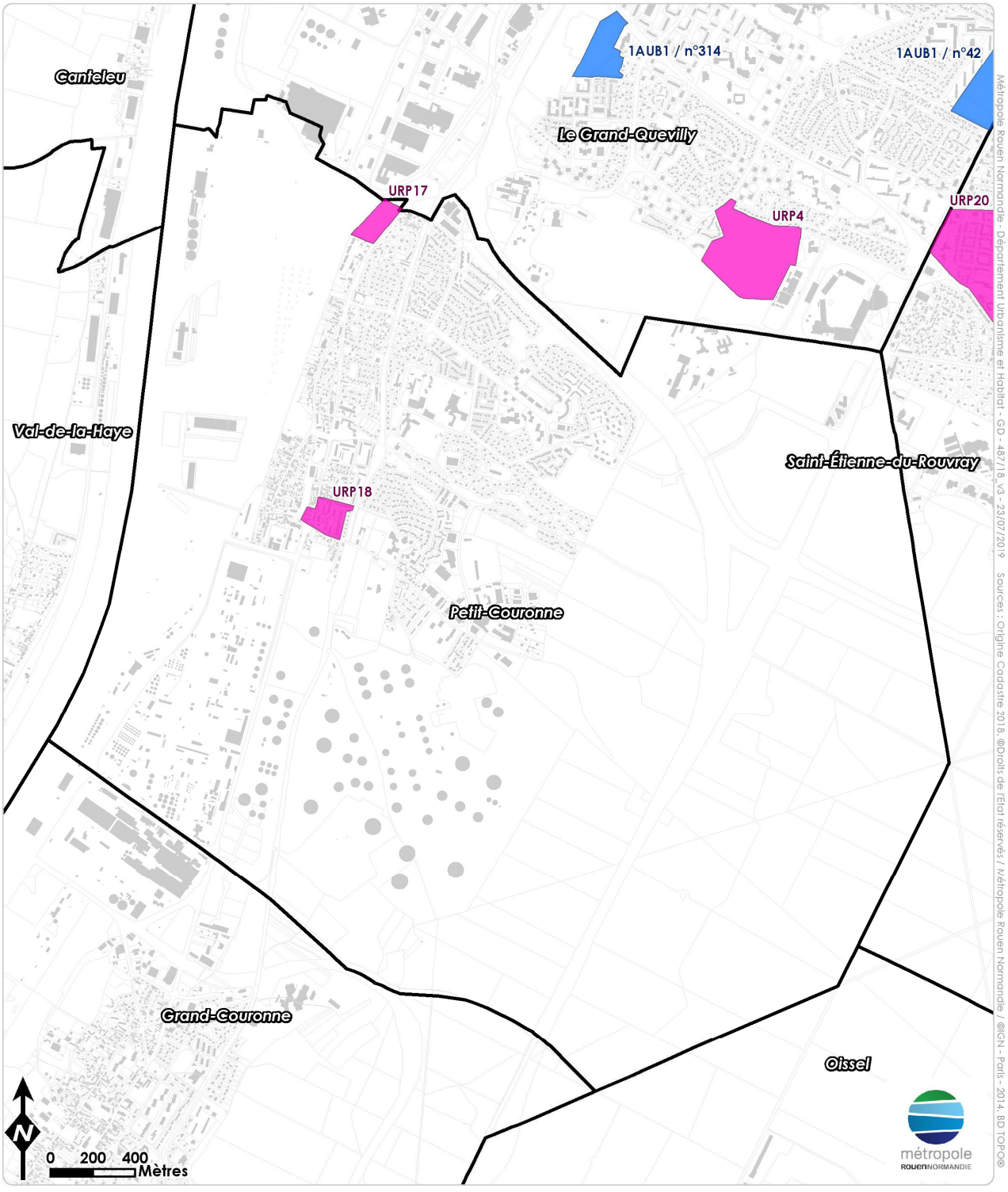
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Petit-Couronne



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Petit-Couronne



Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Petit-Quevilly

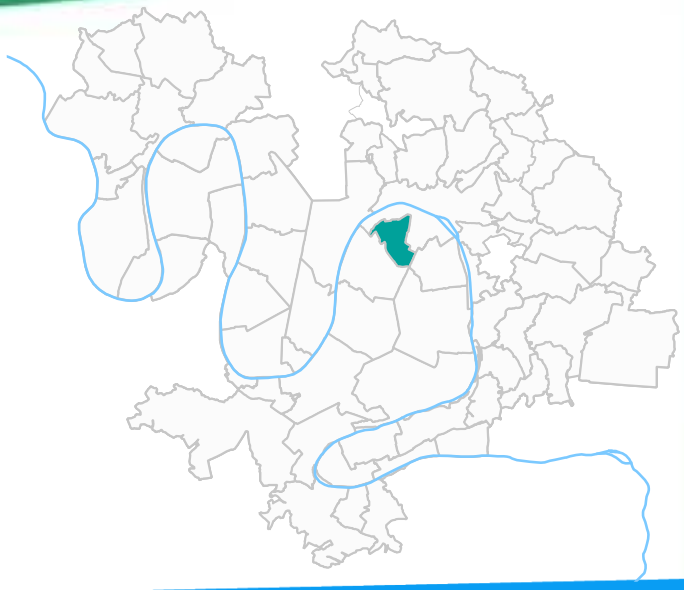
CONTEXTE

Numéro INSEE
76498

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
22 903 habitants

Parc de logement
11 032 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la Loi SRU

Politique de la ville
Un quartier inscrit à la géographie prioritaire (La Piscine)

Informations complémentaires
Projet NPNRU d'intérêt national

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

21 745 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

+ 1 158 hab entre 2009 et 2014

22 903 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

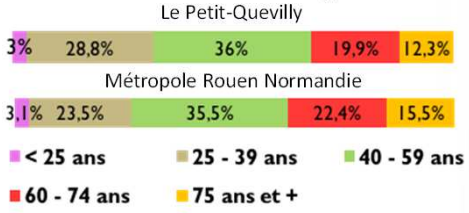
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 0,10% ; -0,04% pour MRN

Solde naturel : + 0,95% ; +0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : + 1,04% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Petit-Quevilly	12 042	2,29 pers/ménage	17 221 € brut	2 415 (20% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

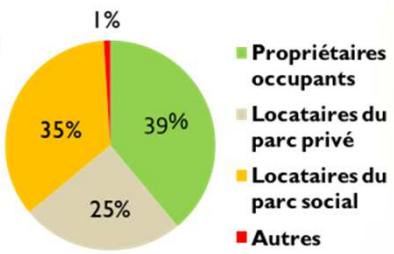
11 032 logements — 252 227 pour MRN

9 949 résidences principales — 220 294 pour MRN

126 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

957 logements vacants soit **9 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

58 % de logements collectifs — 58% pour MRN

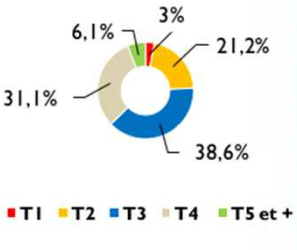


source: Filocom 2015

Petit-Quevilly

> Parc social

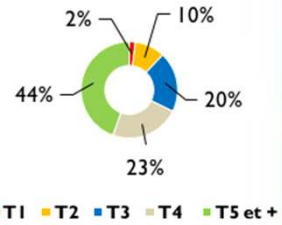
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Petit-Quevilly	4 235	42 %	1 473	12 556 € brut	1 005	48 %	632	1,59
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Petit-Quevilly	6 401	49	37 %	63 %	683	4 242	16 062 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

276 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

114 logements sans confort **3 817** pour MRN

5 764 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

56 copropriétés potentiellement fragiles (soit **445** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Petit-Quevilly

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→ Réduire les objectifs de production

En termes de progression démographique, Petit-Quevilly a connu une croissance annuelle dynamique de 1,04% sur la période du précédent PLH (0,2% de croissance pour la Métropole).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du PLH 2020-2025 pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 656 logements pour Petit-Quevilly.

→ Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété qui fait défaut sur le territoire, et notamment en accession abordable. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable notamment pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole. La zone de TVA réduite au sein et en frange du QPV doit être exploitée à cet effet.

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires ou individuelles) doivent être construits pour accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→ Favoriser le rééquilibrage social

Avec 42% de logements sociaux, Petit-Quevilly fait partie des communes métropolitaine au taux de logement social élevé. De ce fait, l'offre ne devra pas dépasser 20% de la production, soit une offre de 131 logements locatifs sociaux sur la période 2020-2025.

Un des grands enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements, en modérant la production de logements sociaux. Les attributions notamment celles qui concernant le relogements suite aux démolitions dans le NPNRU devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes dans le Quartier prioritaire de la Politique de la Ville et ses abords dans les secteurs les plus fragiles socialement.

→ Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Ces objectifs vont permettre de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place. Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches ou des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→ Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation, en partenariat avec les bailleurs sociaux, y compris en dehors du périmètre NPNRU et d'accompagner, dans le parc privé, les propriétaires dans la rénovation de leur logement. Les copropriétés fragiles au sein du QPV seront traitées et celles qui souhaiteraient mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront êtres accompagnées de manière spécifique.

→ Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 276 logements relevant du parc privé potentiellement indigne qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et le cas échéant traiter.

→ Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 9% est à surveiller pour éviter qu'il n'augmente. Des opérations de réhabilitation du parc et notamment des opérations d'acquisition-amélioration pourront être envisagées pour éviter une dépréciation de ces logements. Le projet NPNRU devrait contribuer à réduire ce phénomène.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. Petit-Quevilly dispose d'une résidence autonomie de 44 logements (57lits) et d'une résidence séniors. L'anticipation du vieillissement de la population passe par une régulation l'offre neuve de résidences pour seniors à une échelle intercommunale.

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

La commune présente un taux de pauvreté de 20%, supérieur à la moyenne métropolitaine qui est de 16%.

Une résidence sociale de 79 logements apporte une offre pour les personnes en difficulté sur la commune.

Il est nécessaire de maintenir une offre à bas loyer pour accueillir ces publics les plus démunis soit la production de 10% de PLAI dans les opérations de logements sociaux.

La commune compte par ailleurs une résidence étudiante/jeune actifs de 107 places et une résidence pour jeunes actifs de 30 places.

→ ***Accueillir les gens du voyage***

Un nouveau Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage est en cours d'élaboration.

Petit-Quevilly

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Petit-Quevilly	**656 (0)**	**25%**	164	**55%**	361	**20%**	**10%**	**131**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux du PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

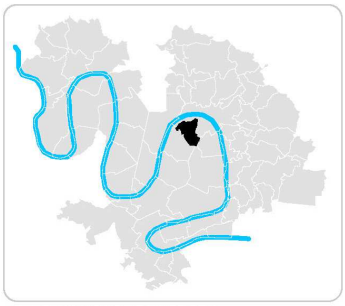
Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Petit-Quevilly a identifié 622 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

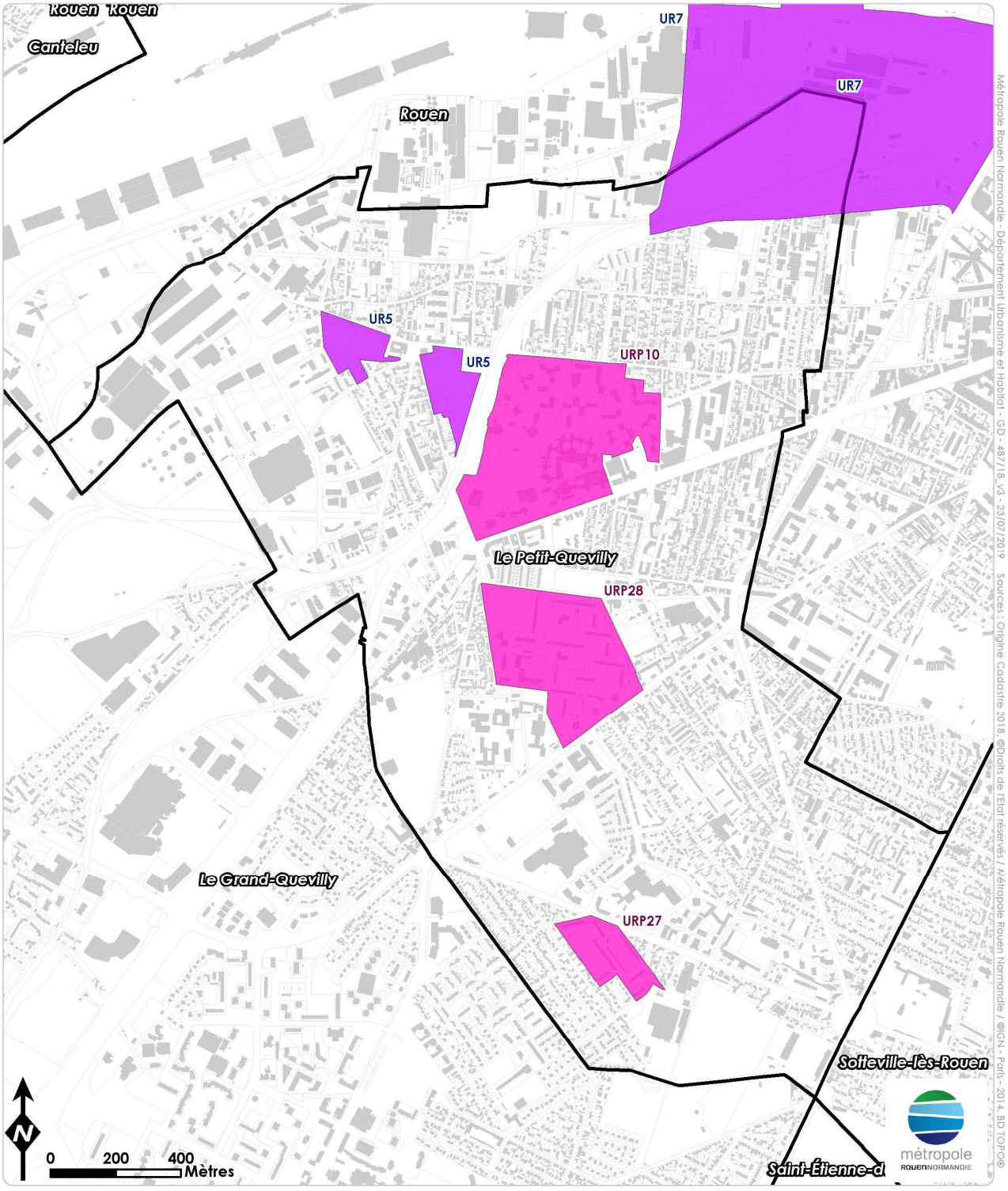
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Petit-Quevilly

Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Le Petit-Quevilly





Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Aubin-lès-Elbeuf

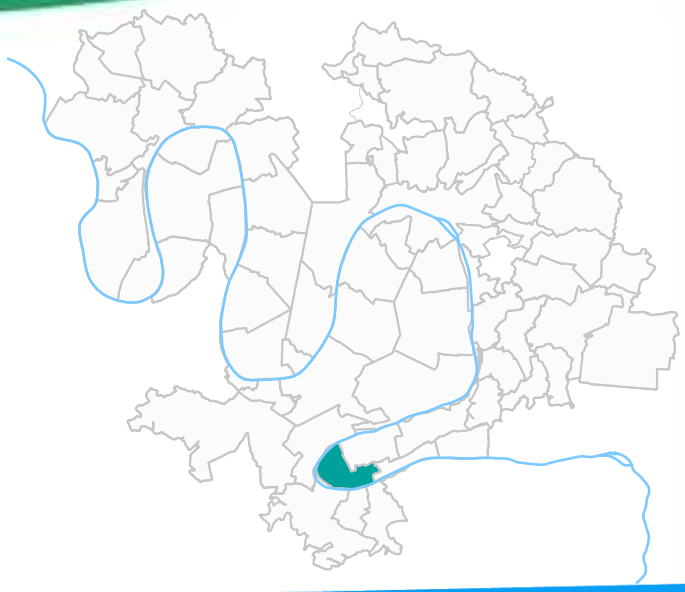
CONTEXTE

Numéro INSEE
76561

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
8 173 habitants

Parc de logement
4 027 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la loi SRU

Politique de la ville
Un quartier inscrit à la géographie prioritaire (Arts et Fleurs –Feugrais)

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

8 114 hab
2009
486 372 pour la MRN

\+ *59* hab entre 2009 et 2014

8 173 hab
2014
489 923 pour la MRN

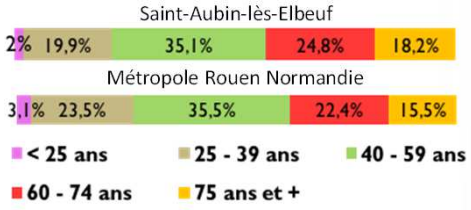
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
- 0,18%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,33%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : +0,15% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Saint-Aubin-lès-Elbeuf	4 299	2,21 pers/ménage	20 429 € brut	548 (13% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

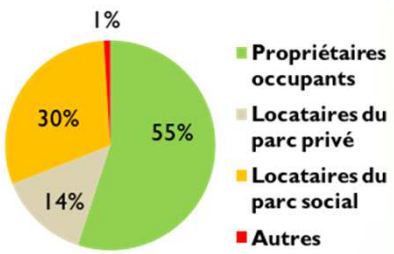
4 027 logements
252 227 pour MRN

3 628 résidences principales
220 294 pour MRN

59 résidences secondaires
4 124 pour MRN

340 logements vacants soit **8 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

46 % de logements collectifs
58% pour MRN

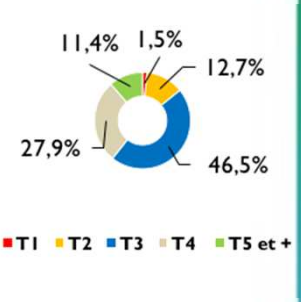


source: Filocom 2015

Saint-Aubin-lès-Elbeuf

> Parc social

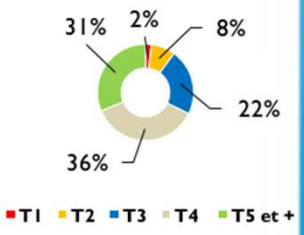
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Saint-Aubin-lès-Elbeuf	1 265	34 %	572	14 795 € brut	257	53 %	132	1,95
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Saint-Aubin-lès-Elbeuf	2 508	20	27 %	73 %	199	1 850	18 816 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

86 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

126 logements sans confort **3 817** pour MRN

2 446 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

2 copropriétés potentiellement fragiles (soit **10** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources: ANAH 2013, Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Saint-Aubin-lès-Elbeuf

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→Réduire les objectifs de production

En termes de progression démographique, Saint-Aubin-lès-Elbeuf a connu une légère croissance démographique annuelle de 0,15% sur la période du précédent PLH (0,2% de croissance pour la Métropole).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du PLH 2020-2025 pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 217 logements pour Saint-Aubin-lès-Elbeuf.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable qui fait défaut sur le territoire pour attirer notamment les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole. La zone de TVA réduite au sein et en frange du QPV doit être exploitée à cet effet.

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires, voire individuelles) doivent être construits pour accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→Favoriser le rééquilibrage social

Avec 34% de logements sociaux, Saint-Aubin-lès-Elbeuf se situe proche de la moyenne métropolitaine (36%) .

Compte tenu de la part de logements sociaux sur la commune, l'offre de logements sociaux ne devra pas dépasser 30% de la production, soit une offre de 65 logements locatifs sociaux maximum sur la période du PLH 2020-2025.

Un des grand enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements en modérant la production de logements sociaux. Les attributions devront être diversifiées en veillant à ne pas déséquilibrer le peuplement, notamment des secteurs socialement fragiles notamment dans le cadre des relogement suite aux démolitions NPNRU..

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production neuve soit 7 623 logements. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches ou des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation des logements, notamment en partenariat avec les bailleurs pour ce qui concerne les logements sociaux, y compris en dehors du périmètres NPNRU, et d'accompagner les propriétaires privés dans la rénovation de leur logement. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront êtres accompagnées de manière spécifique.

→Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 86 logements relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et de traiter le cas échéant.

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 8% est à surveiller pour éviter qu'il n'augmente. Des opérations de réhabilitation du parc et notamment des opérations d'acquisition-amélioration pourront être envisagées pour éviter la dépréciation des logements. De même le projet NPNRU devrait contribuer à réduire ce phénomène.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. La commune a actuellement un projet de résidence sénior de 118 logements. L'anticipation du vieillissement de la population passe par une régulation de l'offre neuve de résidences pour seniors à une échelle intercommunale. .

Certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile. .

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

Même si le taux de pauvreté est inférieur sur la commune à la moyenne métropolitaine, il est nécessaire de de veiller au maintien d'une offre à bas loyer pour loger ces ménages soit la production de 10% de PLAI dans les opérations de logements sociaux.

→ **Accueillir les gens du voyage**

Saint-Aubin-lès-Elbeuf est tenu de construire une aire d'accueil pour les gens du voyage au titre du précédent schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Un projet d'aire est à l'étude sur la commune.

Saint-Aubin-lès-Elbeuf

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Saint-Aubin-lès-Elbeuf	**217 (0)**	**25%**	54	**45%**	98	**30%**	**10%**	**65**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

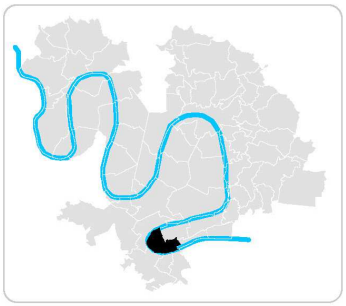
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Saint-Aubin-lès-Elbeuf a identifié 498 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire dont une partie sur le potentiel foncier identifié ci-dessus (dont 118 en résidence sénior privée).

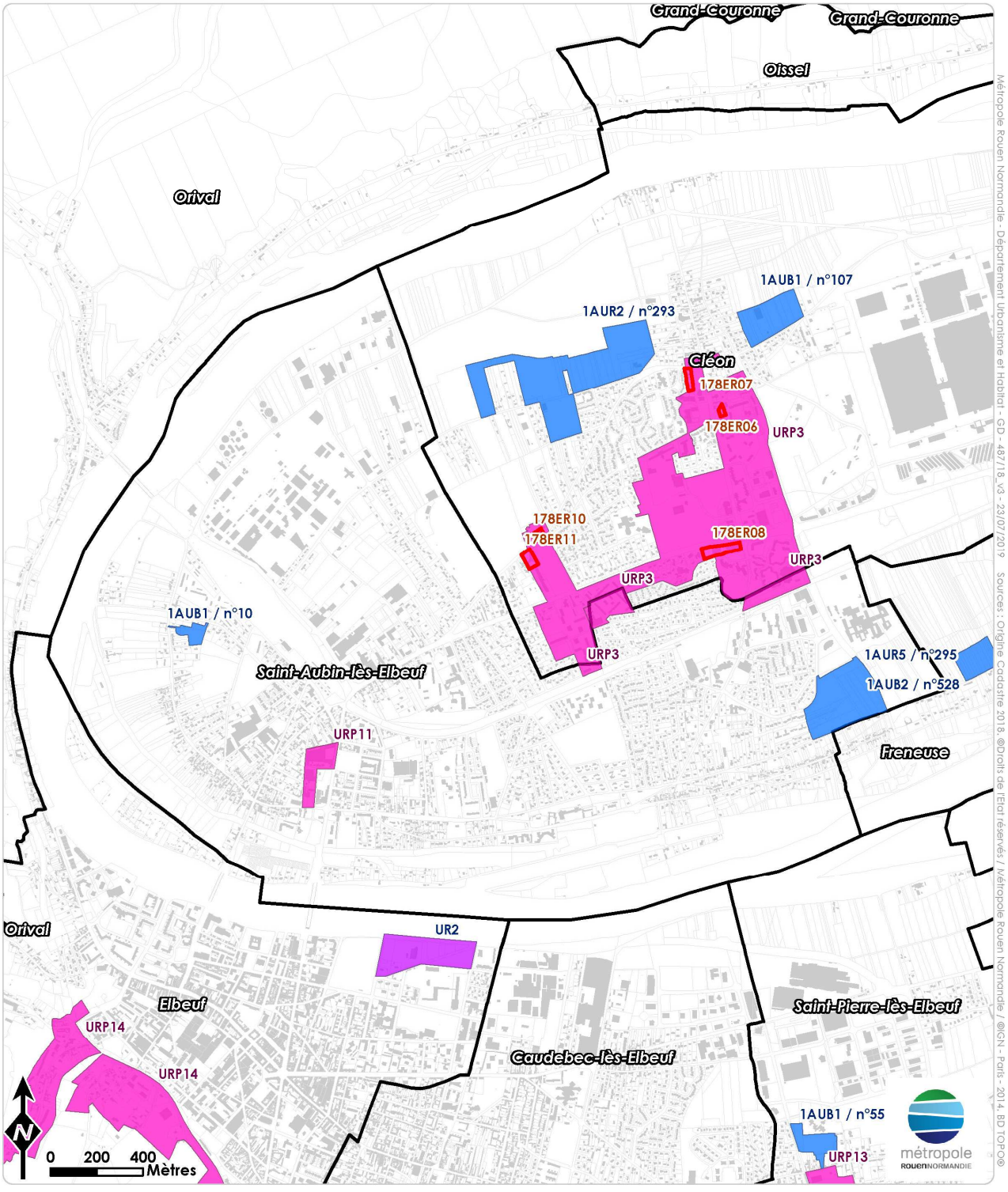
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Aubin-lès-Elbeuf



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Saint-Aubin-lès-Elbeuf



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014. BD TOPO©

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Etienne-du-Rouvray

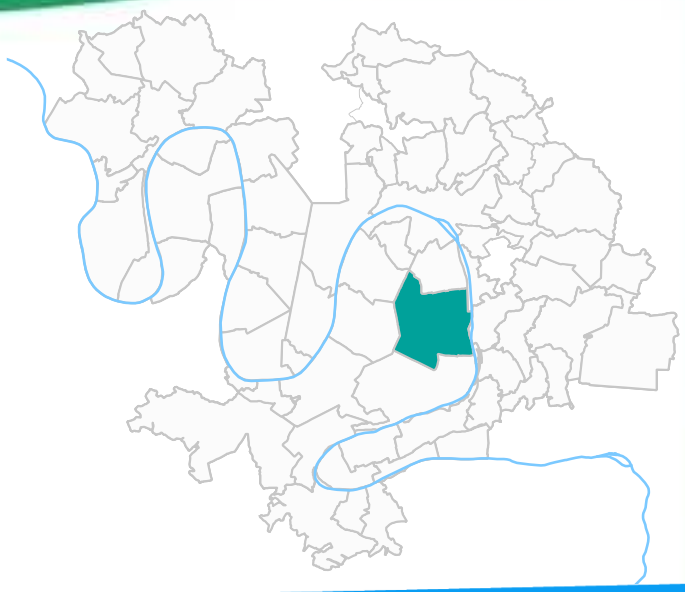
CONTEXTE

Numéro INSEE
76575

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
28 752 habitants

Parc de logement
12 980 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)

Commune répondant aux obligations de la Loi SRU

Politique de la ville

Quatre quartiers inscrits à la géographie prioritaire (Buisson-Gallouen, Château Blanc, Thorez-Grimau, Hartmann –La Houssière

Informations complémentaires

Projet NPNRU d'intérêt régional

DONNEES DE CADRAGE (données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

28 309 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ ***443*** hab entre 2009 et 2014

28 752 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

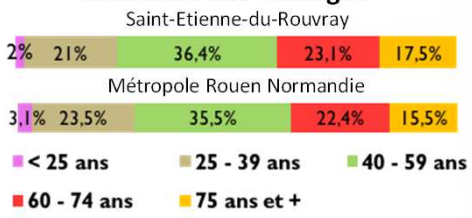
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 0,38% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0, 69% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : +0,31% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Saint-Etienne-du-Rouvray	13 666	2,56 pers/ménage	17 766 € brut	2 817 (21% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

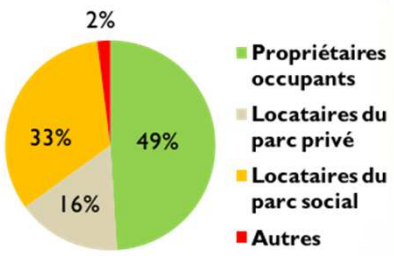
12 980 logements — 252 227 pour MRN

10 918 résidences principales — 220 294 pour MRN

211 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

1 851 logements vacants soit **14 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

45 % de logements collectifs — 58% pour MRN

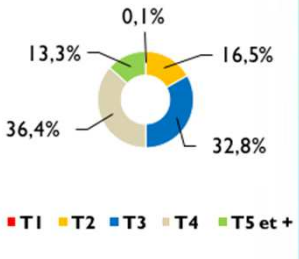


source: Filocom 2015

Saint-Etienne-du-Rouvray

> Parc social

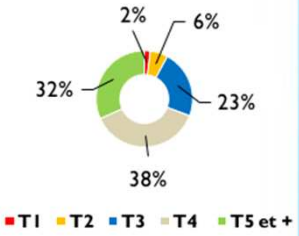
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Saint-Etienne-du-Rouvray	5 959	53 %	1 954	11 512 € brut	1 196	54 %	440	2,72
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Saint-Etienne-du-Rouvray	7 079	34	21 %	79 %	703	5 098	12 445 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

193 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

124 logements sans confort **3 817** pour MRN

7 189 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

13 copropriétés potentiellement fragiles (soit **801** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Saint-Etienne-du-Rouvray

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→Réduire les objectifs de production

En termes de progression démographique, Saint-Etienne-du-Rouvray a connu une croissance démographique annuelle de 0,31% sur la période du précédent PLH (en comparaison 0,2% de croissance pour la Métropole).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du PLH 2020-2025 pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 718 pour Saint-Etienne-du-Rouvray.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur tout le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable, pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole. La zone de TVA réduite au sein et en frange des QPV doit être exploitée à cet effet.

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires ou individuelles) doivent être construits pour accueillir des familles. Des petits logements pourront également être produits en cas de besoins spécifiques, cette typologie faisant défaut sur la commune notamment dans le parc privé.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→Favoriser le rééquilibrage social

Avec 53% de logements sociaux Saint-Etienne-du-Rouvray fait partie des communes métropolitaine au taux de logement social les plus élevés. De ce fait, la production de logements sociaux ne devra pas dépasser 20% soit une offre de 144 logements locatifs sociaux maximum sur la période 2020-2025.

Un des grands enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire. Les quartiers à fort taux de logements sociaux, et notamment les QPV (quatre sur la commune) et leurs abords devront favoriser les programmes en diversification de l'offre.

Les attributions devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes dans les QPV et dans les secteurs les plus fragiles socialement

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est de diversifier l'offre de logements en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches, des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation, en partenariat avec les bailleurs pour ce qui concerne les logements sociaux, y compris en dehors des périmètres NPNRU, et d'accompagner, dans le parc privé, les propriétaires dans la rénovation de leur logement.

→ Accompagner les copropriétés

13 copropriétés, représentant plus de 800 logements, sont identifiées comme potentiellement fragiles sur la commune. Certaines d'entre elles sont e grande difficulté. Les copropriétés fragiles et en difficulté en QPV seront accompagnées de manière spécifique dans le cadre du NPNRU.

→Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 193 logements relevant du parc privé potentiellement indigne qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et le cas échéant traiter.

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 14% est très élevé. La remise sur le marché de logements vacants, mais aussi les actions de réhabilitation du parc notamment dans le NPNRU devraient contribuer à le faire diminuer. Des opérations d'acquisition-amélioration pourront être envisagées pour éviter la dépréciation de ces logements. Une partie de l'offre pourra être produite en requalification du parc existant et en remise sur le marché de logements aujourd'hui vacants : 111 logements vacants devront être remis sur le marché à Saint-Etienne-du-Rouvray.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. La commune dispose d'une résidence autonomie de 36 logements (43 capacitaires) et d'une résidence évolutive à destination des personnes âgées et des personnes handicapées de 30 logements L'anticipation du vieillissement de la population passe par la régulation de l'offre neuve de résidences pour seniors.

Certaines personnes âgées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

Par ailleurs, les personnes handicapées souhaitant mettre en œuvre des travaux d'adaptation devront également pouvoir être accompagnées.

→ Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté

Le taux de pauvreté est sur la commune à 21%. Il est supérieur à la moyenne métropolitaine qui est de 16%.

Une résidence sociale de 81 logements est en fonctionnement sur la commune. Il est nécessaire de maintenir une offre à bas loyer pour loger les ménages en difficulté en produisant notamment 10% de PLAI dans les opérations de logements sociaux

La commune compte également 10 résidences universitaires d'une capacité de 1 086 places.

La commune a réalisé 12 logements adaptés pour la sédentarisation de familles des gens du voyage.. Le prochain schéma départemental d'accueil des gens du voyage définira les orientations futures.

Saint-Etienne-du-Rouvray

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Saint-Etienne-du-Rouvray	**718 (111)**	**25%**	179	**55%**	395	**20%**	**10%**	**144**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

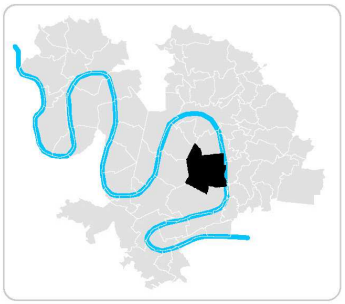
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray a identifié 582 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (en dehors du potentiel foncier identifié sur la carte ci-contre).

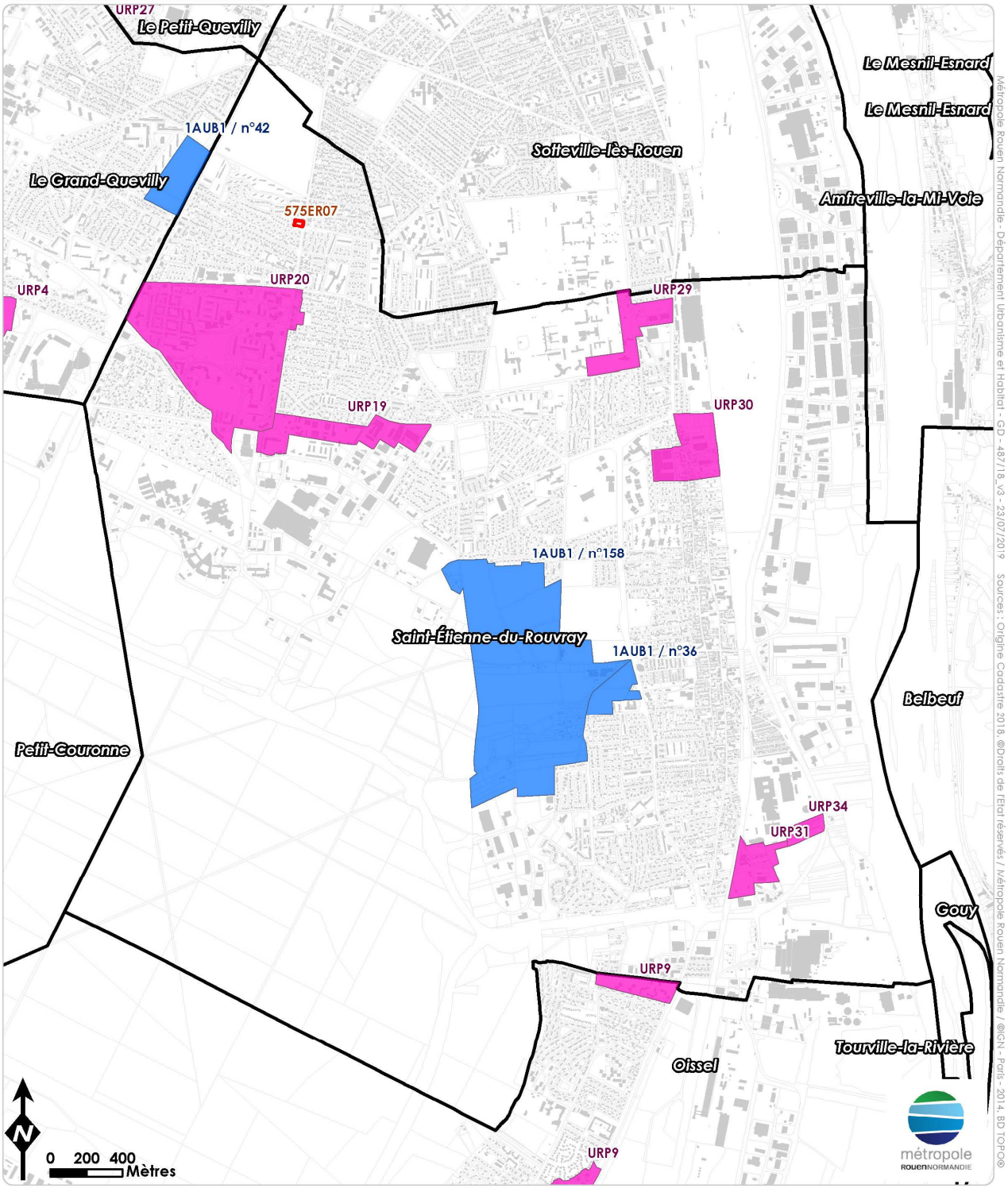
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Source s : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Etienne-du-Rouvray



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Saint-Étienne-du-Rouvray



Source s : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Léger-du-Bourg-Denis

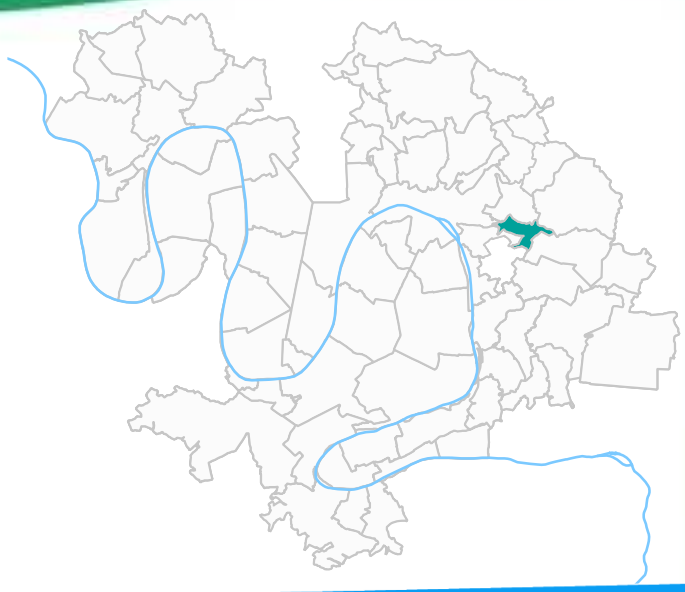
CONTEXTE

Numéro INSEE
76599

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
3 439 habitants

Parc de logement
1 492 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants (mais s'en approchant)

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

3 378 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ *61* hab entre 2009 et 2014

3 439 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

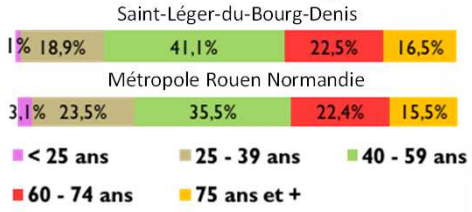
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 0,03% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : +0,33% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : +0,36% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Saint-Léger-du-Bourg-Denis	1 678	2,41 pers/ménage	22 336 € brut	170 (10% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

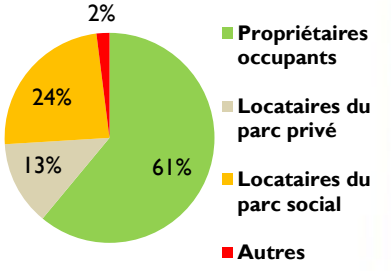
1 492 logements — 252 227 pour MRN

1 419 résidences principales — 220 294 pour MRN

18 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

55 logements vacants soit **4 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

24 % de logements collectifs — 58% pour MRN

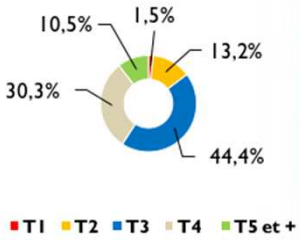


sources Filocom 2015

Saint-Léger-du-Bourg-Denis

> Parc social

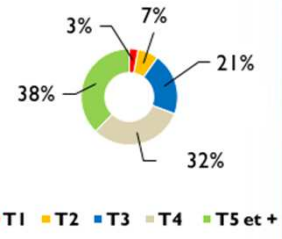
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Saint-Léger-du-Bourg-Denis	287	20%	73	15 164 € brut	106	42 %	34	3,12
Métropole	79 429	36%	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Saint-Léger-du-Bourg-Denis	1 068	Secrétisé	10 %	90 %	50	609	19 258 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

43 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

45 logements sans confort **3 817** pour MRN

696 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Saint-Léger-du-Bourg-Denis

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→Réduire les objectifs de production

En termes de progression démographique, Saint-Léger-du-Bourg-Denis a connu une croissance démographique annuelle légèrement supérieure à la moyenne métropolitaine avec 0,36% sur la période du précédent PLH (0,2% de croissance pour la Métropole).

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du futur PLH (2020-2025) pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 89 pour Saint-Léger-du-Bourg-Denis.

→Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole.

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à T1 et T2. La typologie des logements doit être plus diversifiée, de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires ou individuels) doivent être construits pour accueillir les familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→Favoriser le rééquilibrage social

Avec 20% de logements sociaux, Saint-Léger-du-Bourg-Denis se situe en dessous de la moyenne métropolitaine (36%). Elle atteindra probablement dans le temps du PLH 2020-2025 le seuil de 3500 habitants la rendant soumise aux obligations de la loi SRU.

Compte tenu de cette part de logements sociaux sur la commune, la production de logements devra comporter 35% de logements sociaux, soit une offre de 31 logements locatifs sociaux sur la période du PLH 2020-2025.

Un des grand enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements et des attributions veillant à ne pas déséquilibrer le peuplement, notamment des secteurs socialement fragiles.

→Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches ou des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont étés construits avant 1974 et son potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation des logements en partenariats avec les bailleurs sociaux et d'accompagner les propriétaires privés dans la rénovation de leurs logements. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront êtres accompagnées de manière spécifique.

→Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 43 logements relevant du parc privé potentiellement indigne qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et de traiter le cas échéant.

→Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 4% est faible et n'est donc pas problématique sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. La commune qui compte 32% de sa population âgée de plus de 60 ans ne dispose pas de structure d'accueil de personnes âgées.

L'anticipation du vieillissement de la population passe par une régulation de l'offre neuve de résidences pour seniors.

Certaines personnes âgées et les personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

Il est nécessaire de maintenir une offre à bas loyer soit la production de 10% de PLAI dans les opérations de logements sociaux

Saint-Léger-du-Bourg-Denis

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Saint-Léger-du-Bourg-Denis	**89 (0)**	**25%**	22	**40%**	36	**35%**	**10%**	**31**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

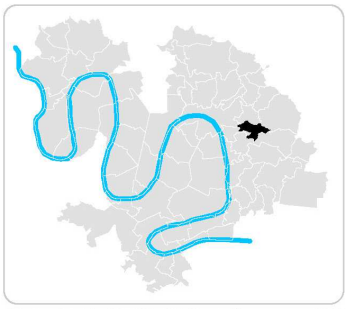
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Saint-Léger-du-Bourg-Denis a identifié 173 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (sans les projets relevant du potentiel foncier identifié ci-dessus).

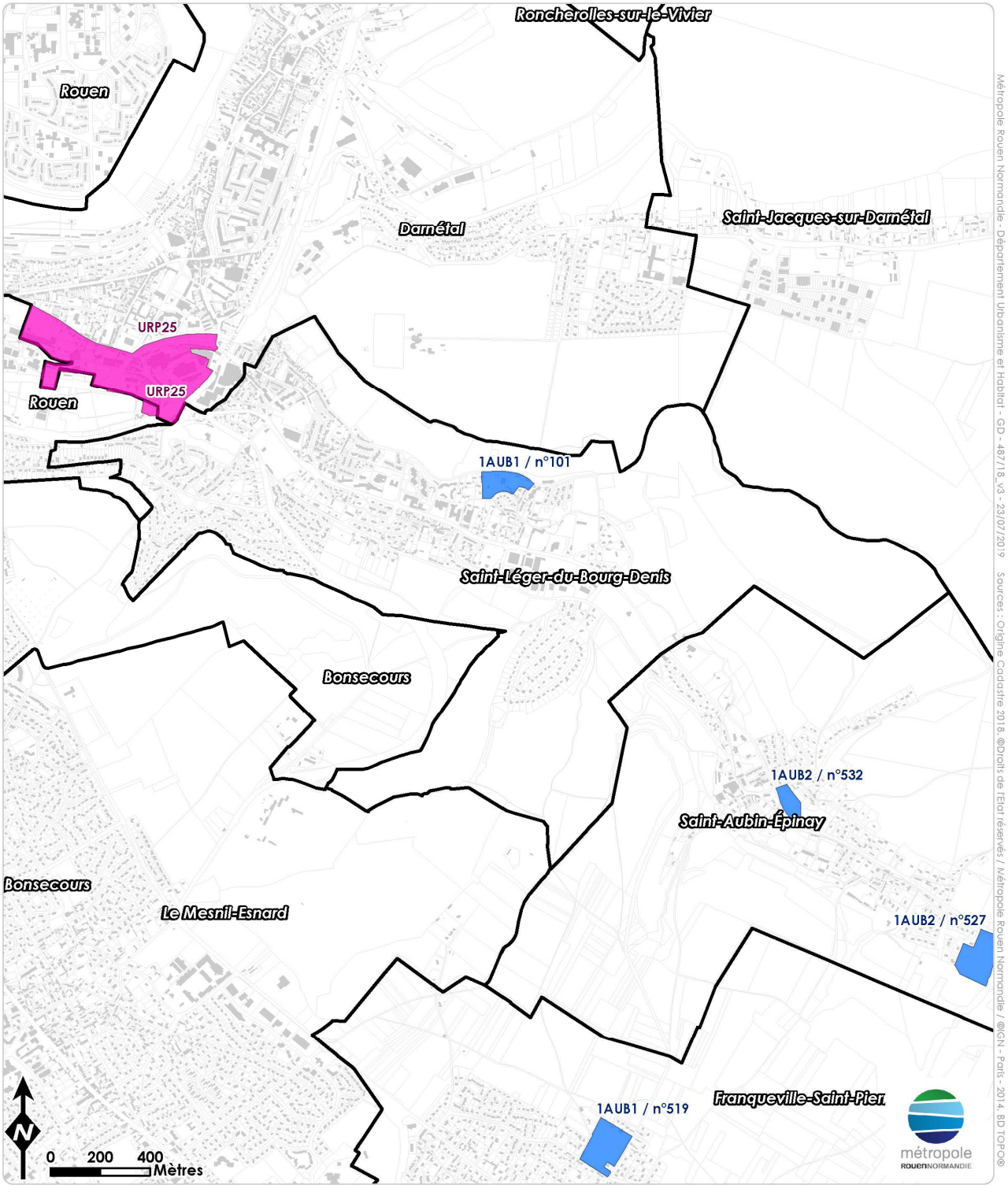
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Léger-du-Bourg-Denis



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Saint-Léger-du-Bourg-Denis



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018 ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014. BD TOPO®

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Pierre-lès-Elbeuf

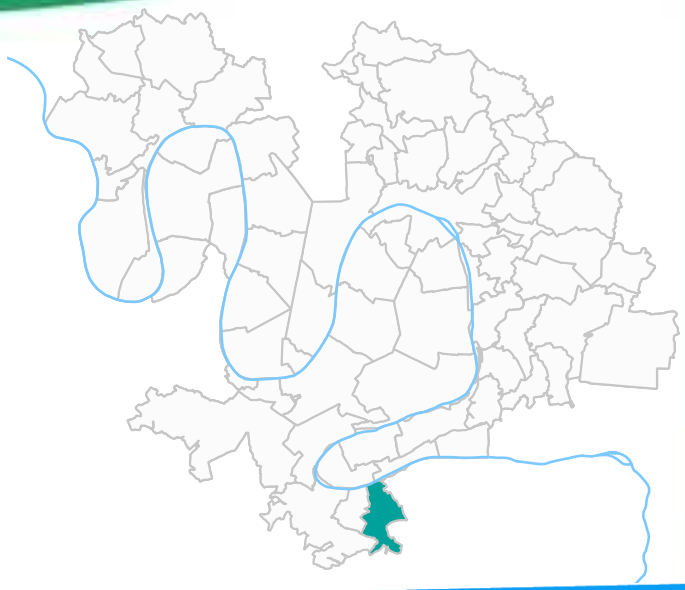
CONTEXTE

Numéro INSEE
76640

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
8 304 habitants

Parc de logement
3 798 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la loi SRU

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
PPRT avec prescriptions Habitat sur une partie de la commune

DONNEES DE CADRAGE (données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

8 470 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

- *166* hab entre 2009 et 2014

8 304 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

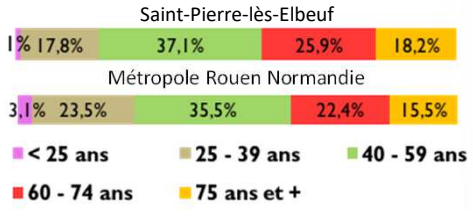
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 0,65% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,26% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : - 0,40% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Saint-Pierre-lès-Elbeuf	4 195	2,37 pers/ménage	20 840 € brut	491 (12% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

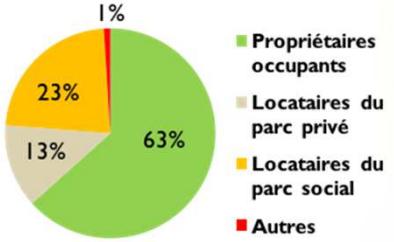
3 798 logements — 252 227 pour MRN

3 508 résidences principales — 220 294 pour MRN

44 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

246 logements vacants soit **6 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

32 % de logements collectifs — 58% pour MRN

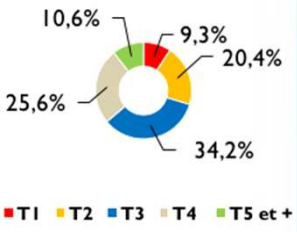


source: Filocom 2015

Saint-Pierre-lès-Elbeuf

> Parc social

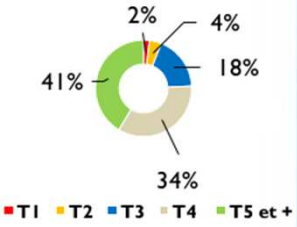
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Saint-Pierre-lès-Elbeuf	1 078	30 %	263	13 955 € brut	235	52 %	179	1,31
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Saint-Pierre-lès-Elbeuf	2 692	12	11 %	89 %	131	1 437	17 396 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources: Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

44 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

198 logements sans confort **3 817** pour MRN

1 722 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

1 copropriété potentiellement fragile (soit **150** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Saint-Pierre-lès-Elbeuf

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→ Réduire les objectifs de production

La commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf a connu une diminution de population entre 2009 et 2014.

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du futur PLH (2020-2025) pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 199 logements pour Saint-Pierre-lès-Elbeuf..

→ Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de continuer à développer une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur le territoire. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole.

En termes de typologie, la typologie des logements produite doit être plus diversifiée, de petits logements pour les jeunes et personnes âgées et de grands logements (avec des formes urbaines intermédiaires ou individuels) doivent être construits pour accueillir des familles.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→ Favoriser le rééquilibrage social

Avec 30% de logements sociaux, Saint-Pierre-lès-Elbeuf se situe en dessous de la moyenne métropolitaine (36%) . Elle dispose d'un parc de plus de 1000 logements sociaux. Compte tenu de la part de logements sociaux sur la commune, la production de logements sociaux sera de 30%, soit une offre de 60 logements locatifs sociaux sur la période du PLH 2020-2025.

Un des grands enjeux sur la commune est la diversification de l'offre de logements dans le cadre de la production à venir : les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements, en modérant la production de logements sociaux. Les attributions devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes dans les secteurs les plus fragiles socialement.

→ Favoriser le rééquilibrage territorial

Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains doivent représenter 55% de la production. Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements, en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines. Il convient de tenir compte de ces objectifs dans le PLH et de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra donc être mise en place pour répondre au mieux à ces objectifs.

Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain, sur des friches, ou des dents creuses.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→ Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation des logements sociaux en partenariat avec les bailleurs, et d'accompagner les propriétaires privés dans la rénovation de leurs logements. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront êtres accompagnées de manière spécifique.

→ Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 44 logements relevant du parc privé potentiellement indigne qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et de traiter le cas échéant.

→ Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 6%, il correspond à un marché de l'habitat fluide. Toutefois des opérations de réhabilitation du parc et notamment des opérations d'acquisition-amélioration pourront être envisagées pour éviter une dépréciation du parc de logements.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. La commune compte 37% de sa population âgée de plus de 60 ans Elle dispose d'une résidence autonomie de 76 logements.

Les personnes âgées et les personnes handicapées pourront être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

Il est nécessaire de maintenir une offre à bas loyer pour loger ces ménages soit la production de 10% de PLAI dans les opérations de logements sociaux.

→ **Accueillir les gens du voyage**

Saint-Pierre-lès-Elbeuf dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage (aire Caudebec / Saint-Pierre-lès-Elbeuf . Un nouveau schéma est en cours de réalisation.

Saint-Pierre-lès-Elbeuf

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Saint-Pierre-lès-Elbeuf	**199 (0)**	**25%**	50	**45%**	89	**30%**	**10%**	**60**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

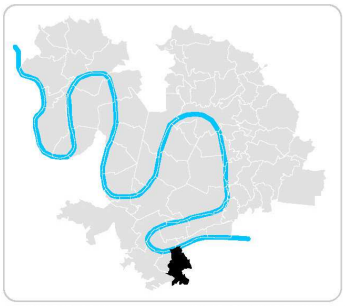
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf a identifié 194 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (dont certains dans le potentiel foncier identifié ci-dessus).

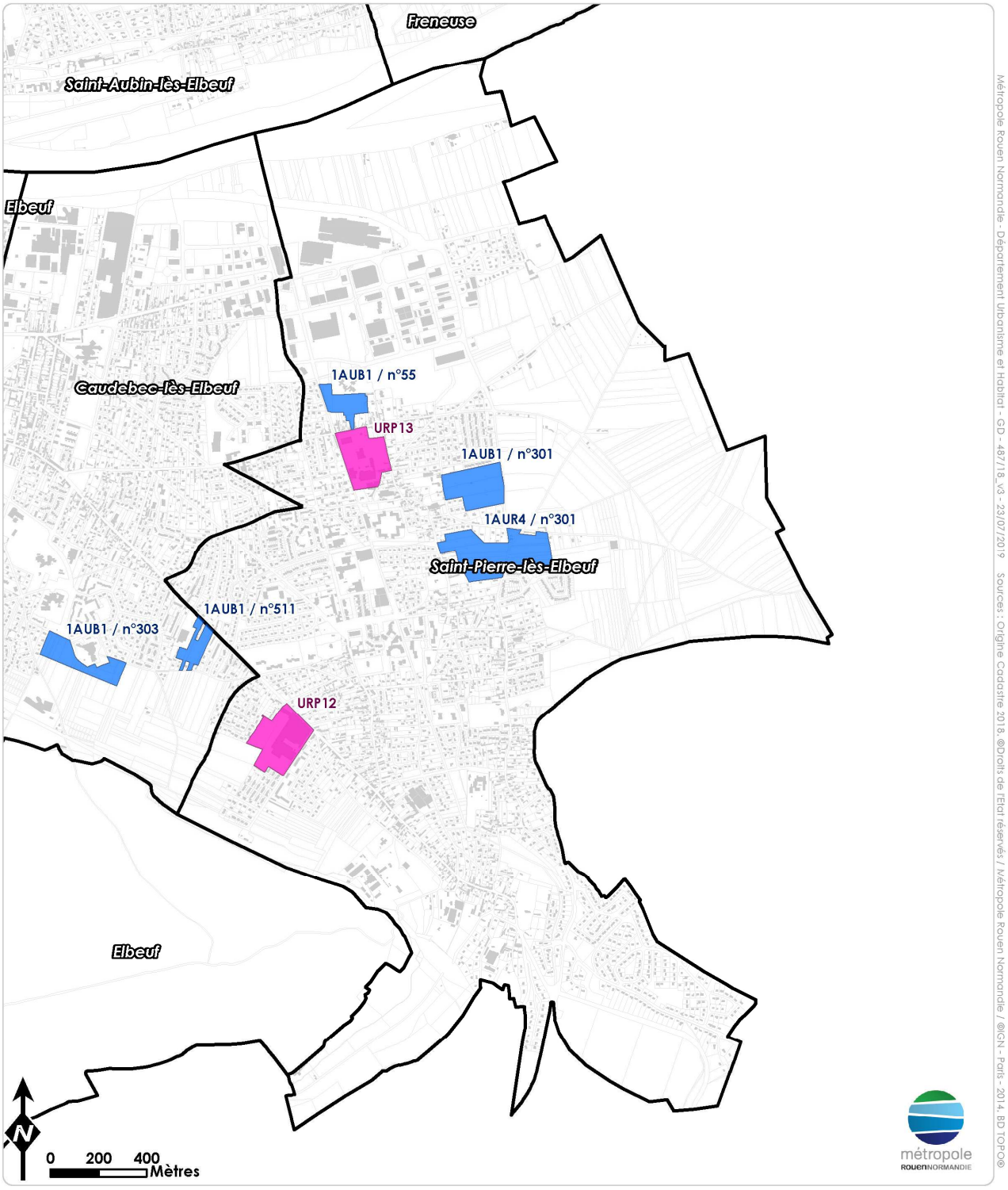
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Pierre-lès-Elbeuf



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Saint-Pierre-lès-Elbeuf



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO©

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Sotteville-lès-Rouen

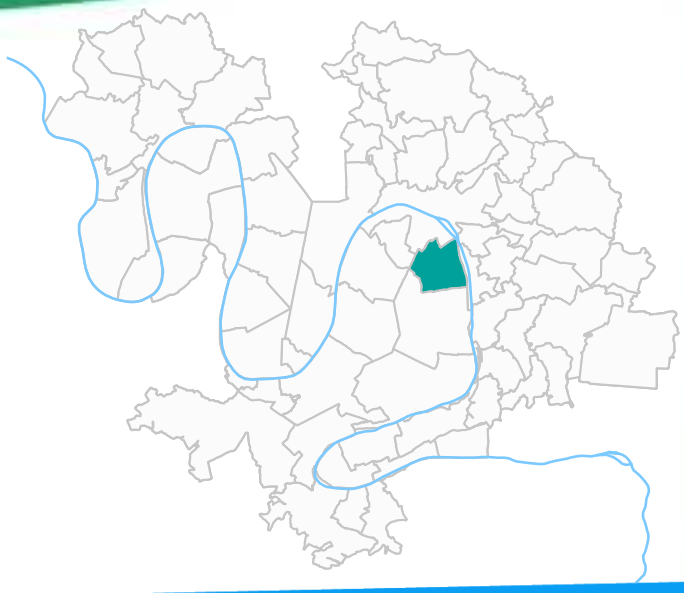
CONTEXTE

Numéro INSEE
76681

Classification SCOT*
Espace urbain

Population
28 910 habitants

Parc de logement
14 702 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
commune répondant aux obligations de la Loi SRU

Politique de la ville
Un quartier inscrit à la géographie prioritaire (Buisson - Gallouen)

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

29 342 hab
2009
486 372 pour la MRN

-
432 hab
entre 2009 et 2014

28 910 hab
2014
489 923 pour la MRN

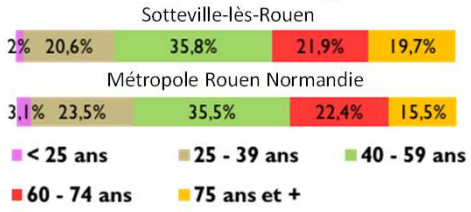
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
-0,53%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,24%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel :-0,30,% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Sotteville-lès-Rouen	15 523	2,14 pers/ménage	19 699 € brut	2 471 (16% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

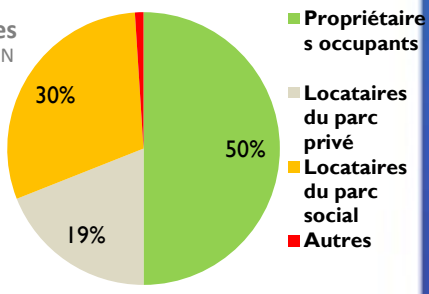
14 702 logements
252 227 pour MRN

13 115 résidences principales
220 294 pour MRN

214 résidences secondaires
4 124 pour MRN

1 373 logements vacants soit **9 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

50 % de logements collectifs
58% pour MRN

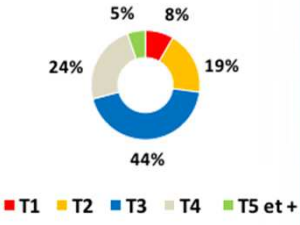


source: Filocom 2015

Sotteville-lès-Rouen

> Parc social

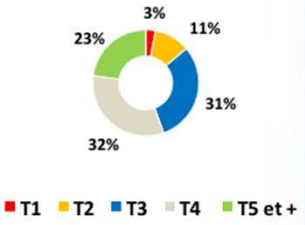
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Sotteville-lès-Rouen	4 261	35%	2 229	13 364 € brut	1 433	49 %	515	2,78
Métropole	79 429	36%	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Sotteville-lès-Rouen	8 972	99	26 %	74 %	869	7 001	17 236 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

209 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

81 logements sans confort **3 817** pour MRN

9 293 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

13 copropriétés potentiellement fragiles (soit **159** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Sotteville-lès-Rouen

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→ Réduire les objectifs de production

En termes de dynamique démographique, Sotteville-lès-Rouen a enregistré une diminution de -0,30% (contre +0,2% pour la Métropole) sur la période du précédent PLH.

Un objectif de production de 7 623 logements est prévu sur la période du PLH 2020-2025 pour l'ensemble des communes du secteur « espaces urbains » de l'armature urbaine du SCOT dont 815 logements pour Sotteville-lès-Rouen.

→ Rendre plus efficiente l'offre produite

Il est nécessaire de diversifier la production en développant une offre en accession à la propriété, et notamment en accession abordable qui fait défaut sur tout le territoire pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole. Au moins 25% de l'offre devra donc être en accession abordable, même si la part de propriétaires occupants dans la commune est plus élevée que la moyenne métropolitaine (50% contre 45%).

En termes de typologie, 32% de l'offre construite entre 2012 et 2014 dans les espaces urbains correspondait à des types T1 et T2. Contrairement aux autres communes et au regard de la structure de son parc Sotteville-lès-Rouen doit privilégier la production de logements de petites tailles notamment dans le parc privé.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→ Favoriser le rééquilibrage social

Avec 35% de logements sociaux, Sotteville-lès-Rouen a un taux de logement social quasi équivalent à la moyenne métropolitaine.

Sur la commune, le taux de logement social est passé de 31 à 35% entre 2010 et 2016). Compte tenu de la part de logements sociaux, l'offre ne devra pas dépasser sur la commune 20% de la production, soit une offre maximum de 163 logements locatifs sociaux sur la période du PLH 2020-2025.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements. Les quartiers à fort taux de logements sociaux, et notamment le QPV et ses abords , devront prévoir si des opportunités se présentent des programmes de diversification en accession à la propriété en bénéficiant du taux de TVA réduite. Les attributions devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes dans le Quartier prioritaire de la Politique de la Ville et dans les secteurs les plus fragiles socialement..

→ Favoriser le rééquilibrage territorial

Territoires privilégiés pour accroitre les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, l'objectif est d'augmenter et diversifier l'offre de logements, en renforçant la mixité des fonctions urbaines. Tel que le prévoit le SCOT, les espaces urbains dont Sotteville-lès-Rouen fait partie doivent représenter 55% de la production. Cet objectif permet de renforcer le rééquilibrage territorial par la production et la réhabilitation de l'offre d'habitat. Une stratégie foncière métropolitaine devra être mise en place pour répondre au mieux à cet objectif. A cet effet, Sotteville-lès-Rouen a développé une stratégie foncière qui lui a permis de réinvestir des friches, des dents creuses en secteur urbanisé.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→ Accompagner la rénovation énergétique

64% des logements des espaces urbains ont été construits avant 1974 et sont potentiellement énergivores. Il convient donc de poursuivre la rénovation, en partenariat avec les bailleurs sociaux, et d'accompagner, dans le parc privé, les propriétaires dans la rénovation de leur logement. Les copropriétés qui souhaitent mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique devront êtres accompagnées de manière spécifique.

→ Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) fait état de 209 logements relevant du parc privé potentiellement indigne, qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et de traiter le cas échéant.

→ Résorber la vacance

La vacance a augmenté de 2 points sur la commune entre 2011 et 2015 soit 9% du parc qui nécessite une vigilance. Des opérations de réhabilitation du parc et notamment des opérations d'acquisition-amélioration pourront être envisagées pour éviter la dépréciation de ces logements.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Les 26 communes des espaces urbains accueillent 66% des personnes âgées de la Métropole. La commune dispose de trois résidences autonomie de 216 logements (représentant 242 lits). La réponse aux conséquences du vieillissement de la population passe par la régulation de l'offre neuve de résidences pour les personnes âgées à une échelle intercommunale.

Les personnes âgées et les personnes handicapées pourront être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

Le revenu médian sur la commune est inférieur à celui de la Métropole et l'écart s'est encore creusé entre 2011 et 2015.

La commune dispose de 39 logements en ALT et d'une pension de famille de 17 places.

La commune compte également une résidence étudiante/jeune actifs de 79 logements. Il est nécessaire de maintenir une offre de logements à bas loyer pour accueillir ces publics soit la production de 10% de PLAI dans les opérations de logements sociaux

→ **Accueillir les gens du voyage**

Sotteville-lès-Rouen répond aux obligations d'accueil des gens du voyage dans le cadre de l'aire d'accueil intercommunale.

Sotteville-lès-Rouen

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Sotteville-lès-Rouen	**815 (0)**	**25%**	204	**55%**	448	**20%**	**10%**	**163**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

La commune de Sotteville-lès-Rouen n'a pas de zone 1Au ou Ur identifiée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

Néanmoins, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Sotteville-lès-Rouen a identifié 354 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (sans compter le potentiel foncier figurant sur la carte ci-contre).

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Pôles de Vie

EPINAY-SUR-DUCLAIR
SAINT-PAER
SAINTE-MARGUERITE-SUR-DUCLAIR
SAINT-PIERRE-DE-VARENGEVILLE
DUCLAIR
LE TRAIT
BERVILLE-SUR-SEINE
HENOUVILLE
YAINVILLE
ANNEVILLE-AMBOURVILLE
SAINT-MARTIN-DE-BOSCHERVILLE
JUMIEGES
BARDOUVILLE
CANTELEU
YVILLE-SUR-SEINE
QUEVILLON
LE MESNIL-SOUS-JUMIEGES
SAINT-PIERRE-DE-MANNEVILLE
VAL-DE-LA-HAYE
SAHURS
HAUTOT-SUR-SEINE
LA BOUILLE
MOULINEAUX
GRAND-COURONNE
LA LONDE
ORIVAL
CLEON
FRENEUSE
SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF
CAUDEBEC-LES-ELBEUF
ELBEUF
SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF
MALAUNAY
LE HOULME
HOUPPEVILLE
ISNEAUVILLE
NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE
MAROMME
DEVILLE-LES-ROUEN
MONT-SAINT-AIGNAN
BOIS-GUILLAUME
BIHOREL
FONTAINE-SOUS-PREAUX
SAINT-MARTIN-DU-VIVIER
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER
DARNETAL
SAINT-JACQUES-SUR-DARNETAL
ROUEN
SAINT-LEGER-DU-BOURG-DENIS
BONSECOURS
LE PETIT-QUEVILLY
LE GRAND-QUEVILLY
SOTTEVILLE-LES-ROUEN
LE MESNIL-ESNARD
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE
SAINT-AUBIN-EPINAY
FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE
MONTMAIN
BELBEUF
PETIT-COURONNE
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY
SAINT-AUBIN-CELLOVILLE
BOOS
LA NEUVILLE-CHANT-D'OISEL
GOUY
QUEVREVILLE-LA-POTERIE
OISSEL
YMARE
LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-SAINT-OUEN
TOURVILLE-LA-RIVIERE
SOTTEVILLE-SOUS-LE-VAL
0 2 4 Kilomètres
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - AF - 29/19 - 21/02/2019 Sources : ©IGN - Paris - 2014. GEOFLA®

Boos

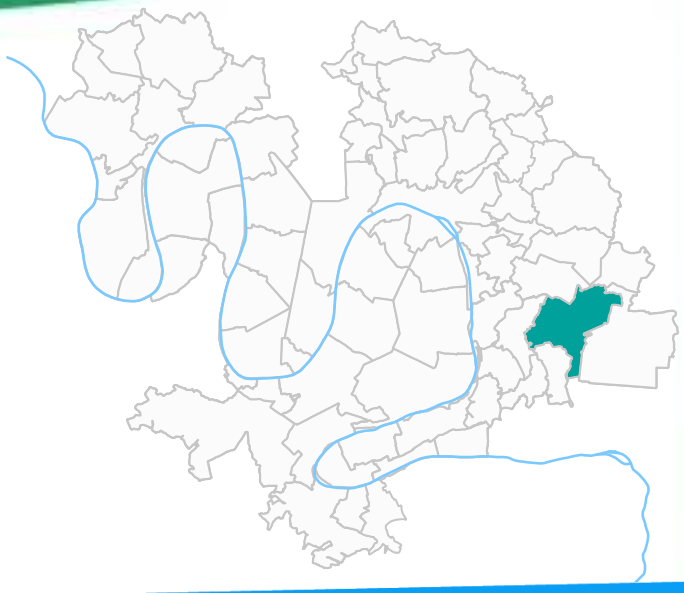
CONTEXTE

Numéro INSEE
76116

Classification SCOT*
Pôle de vie

Population
3 418 habitants

Parc de logement
1 397 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune soumise à l'article 55 de la loi SRU

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
La commune de Boos est soumise à l'article 55 de la loi SRU à compter du 1er janvier 2019

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

3 168 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

+ 250 hab entre 2009 et 2014

3 418 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

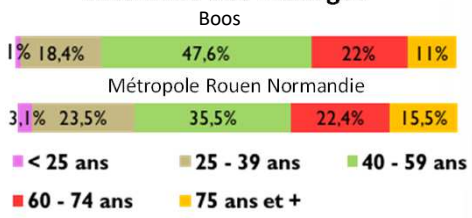
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 0,91% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,62% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : + 1,53% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Boos	1 567	2,73 pers/ménage	23 810 € brut	87 (6% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

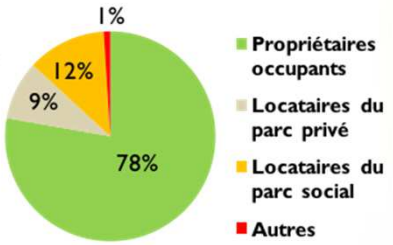
1 397 logements — 252 227 pour MRN

1 332 résidences principales — 220 294 pour MRN

14 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

51 logements vacants soit **4 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

5 % de logements collectifs — 58% pour MRN

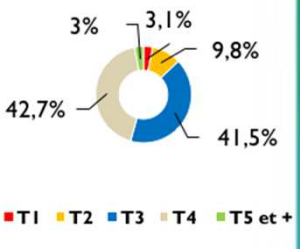


source: Filocom 2015

Boos

> Parc social

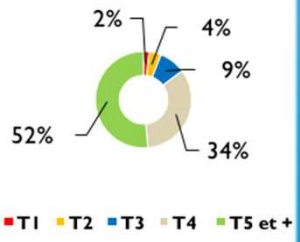
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Boos	187	13 %	10	16 299 € brut	76	30 %	19	4,00
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Boos	1 165	secrétisé	3 %	97 %	secrétisé	288	18 279 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



Sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

21 logements sans confort **3 817** pour MRN

292 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

source s: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Boos

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→ Rendre plus efficiente l'offre produite

Boos a connu une croissance démographique relativement élevée au cours de la période récente, en comparaison à la croissance démographique de la Métropole (+1,53% de taux de croissance annuel e pour Boos contre +0,2% pour la Métropole).

L'objectif de production pour les pôles de vie sur le PLH 2020-2025 est de 575 logements et la commune de Boos devra produire 65 logements.

Même si la part de propriétaires occupants est plus élevée que la moyenne métropolitaine (78% contre 45%), il est toutefois nécessaire de favoriser des produits d'accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole, trouvant des produits habitat répondant davantage à leurs attentes. Ainsi, 25% de l'offre de logements privés devra être constituée de logements abordables sur la période du PLH 2020-2025.

En termes de typologies de logements, la commune devra diversifier son parc en produisant notamment des logements de petites tailles qui font défaut sur la commune et qui répondent aux besoins de ménages de petites tailles tels que les jeunes et les personnes âgées.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→ Favoriser le rééquilibrage social

Boos a dépassé 3 500 habitants au recensement 2015. Elle est soumise à l'article 55 de la loi SRU depuis le 1er janvier 2019 et donc déficitaire en logements sociaux, au regard de ses 13% de logements sociaux. La commune doit produire 28 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH 2020-2025.

Les projets à venir devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par la production de logements sociaux, notamment dans le cadre de la reconstruction hors site des logements démolis dans le cadre du NPNRU et en favorisant des attributions de logements aux ménages modestes.

→ Favoriser le rééquilibrage territorial

Situé au cœur d'espaces agricoles, Boos a la particularité d'abriter un équipement aéroportuaire. Le SCOT prévoit d'y renforcer les équipement et les services.

Les constructions neuves devront être situés dans une logique de densification des tissus urbains, être en extension immédiate des zones déjà construites pour éviter le mitage des espaces non construits, limiter l'étalement urbain et privilégier des formes économes du foncier.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→ Accompagner la rénovation énergétique

Avec 21% de logements construits avant 1974, Boos se situe très largement en dessous de la moyenne métropolitaine (environ 50%) en termes de nombre de logements potentiellement énergivores. Toutefois, un accompagnement à la rénovation énergétique pourra toutefois être envisagé pour certains logements.

→ Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

→ Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 4% est faible et n'est pas problématique sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées

La part des ménages de + 60 ans est moins importante sur la commune de Boos qu'à l'échelle de la Métropole. La commune compte une résidence type « papy loft » contenant 15 places / équivalents logements.

Certaines personnes âgées et les personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein de la commune.

Boos

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable au titre du PLH		Accession libre Au titre du PLH		Logements sociaux Au titre du PLH		Obligation SRU 2020-2025
		Part de production de logement abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Nombre de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS pour rattrapage SRU
Boos	**65 (0)**	**25%**	16	**32%**	21	**28**	**40%**	**28**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**4 200**	**25%**	

Le PLH fixe pour la commune de Boos un objectif de production de 65 logements sur les 6 ans, dont 28 logements sociaux correspondants aux obligations de la commune dans le cadre de la loi SRU sur la période 2020-2025.

POTENTIEL DE PROJETS

La commune de Boos n'a pas de zone 1Au ou Ur identifiée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

Néanmoins, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.

De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Boos a identifié 83 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH. Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Duclair

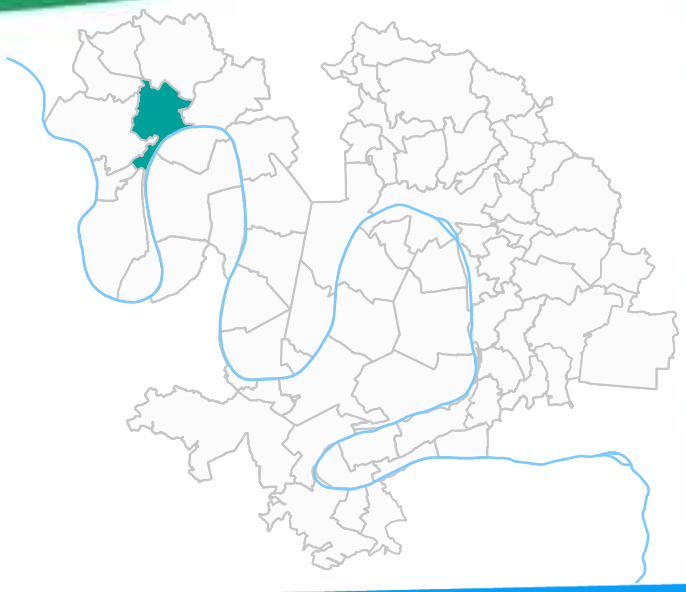
CONTEXTE

Numéro INSEE
76222

Classification SCOT*
Pôle de vie

Population
4 174 habitants

Parc de logement
2 073 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la loi SRU

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

4 121 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ ***53*** hab entre 2009 et 2014

4 174 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

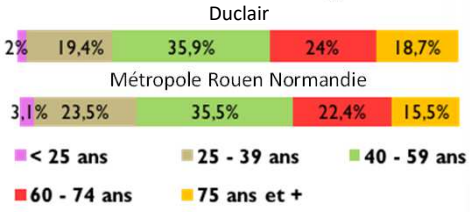
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 0,28% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : - 0,02% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : + 0,26% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Duclair	2 107	2,27 pers/ménage	20 130 € brut	239 (11% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

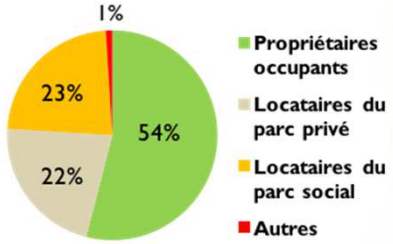
2 073 logements — 252 227 pour MRN

1 842 résidences principales — 220 294 pour MRN

46 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

185 logements vacants soit **9 %** du parc — 27 782 pour MRN, 11% du parc

29 % de logements collectifs — 58% pour MRN

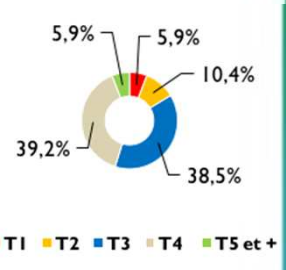


source: Filocom 2015

Duclair

> Parc social

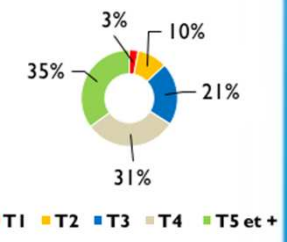
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Duclair	536	29 %	111	15 690 € brut	127	42 %	50	2,54
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Duclair	1 401	secrétisé	14 %	86 %	107	765	17 165 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

19 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

51 logements sans confort **3 817** pour MRN

885 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Duclair

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→ Rendre plus efficiente l'offre produite

En termes de croissance démographique, Duclair a connu une croissance moins élevée que celle des autres pôles de vie comme Isneauville et Boos mais qui reste légèrement supérieure à celle de la Métropole (taux de croissance annuel de +0,26% à Duclair contre 0,2% sur la Métropole).

En nombre d'habitants, Duclair a en effet gagné 53 habitants et a construit parallèlement 78 logements durant le précédent PLH.

L'objectif de production pour les quatre pôles de vie sur le PLH 2020-2025 est de 575 logements et la commune Duclair devra produire 65 logements.

Même si la part de propriétaires occupants est plus élevée que la moyenne métropolitaine (54% contre 45%), il est toutefois nécessaire de favoriser des produits d'accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole, trouvant des produits habitat répondant davantage à leurs attentes. Ainsi, 25% de l'offre de logements privés devra être constituée de logements abordables sur la période du PLH 2020-2025.

En termes de typologies de logements, la ville dispose logements avec des tailles diversifiées. L'offre produite dans le cadre du PLH 2019-2024 devra poursuivre dans ce sens pour maintenir cet équilibre.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

→ Favoriser le rééquilibrage social

Duclair est un pôle de vie de plus de 3 500 habitants. Le taux de logement social s'élève à 29%. Au regard de ce taux, il est fixé un objectif de 30% de logements sociaux à créer.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par la production de logements sociaux, notamment dans le cadre de la reconstitution hors site des logements démolis dans le cadre du NPNRU et en favorisant des attributions de logements aux ménages modestes.

→ Favoriser le rééquilibrage territorial

Le développement de l'habitat est plutôt ancien à Duclair, et les commerces et équipements sont présents.

Le SCOT prévoit toutefois de renforcer les équipements et les services tandis que les constructions neuves devront alimenter la logique de densification des tissus urbains, être en extension immédiate des zones déjà construites pour éviter le mitage des espaces non construits, limiter l'étalement urbain et privilégier des formes économes du foncier.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→ Accompagner la rénovation énergétique

Avec 43% de logements construits avant 1974, Duclair se situe en dessous de la moyenne métropolitaine (environ 50%). Pour autant, un accompagnement à la rénovation énergétique sera nécessaire. La commune étant composée essentiellement de logements individuels, cette dimension devra être prise en compte dans la mise en œuvre de cet accompagnement.

Le dispositif de veille des copropriétés mis en place par la Métropole identifiera les copropriétés qui nécessiteraient un accompagnement parmi les neuf que compte Duclair (soit 57 logements).

→ Lutter contre l'habitat indigne

Le fichier de l'ANAH (2013) recense 19 logements privés potentiellement indignes dans la commune, qu'il conviendra d'identifier à l'adresse et traiter le cas échéant.

→ Résorber la vacance

Le taux de vacance actuel de 9% est à surveiller pour éviter qu'il n'augmente. Des opérations de réhabilitation du parc et notamment des opérations d'acquisition-amélioration pourront être envisagées pour éviter une dépréciation des logements.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées

Les pôles de vie accueillent une part non négligeable de ménages de + 60 ans (42,7% à Duclair).

Actuellement, la commune dispose d'une résidence autonomie de 24 logements (29 capacitaires).

En outre, certaines personnes âgées et les personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté

10 places en ALT pour l'hébergement sont disponibles sur la commune.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra aussi contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein de la commune.

Duclair

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logement abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Duclair	**135 (0)**	**25%**	34	**45%**	61	**30 %**	**30%**	**40**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

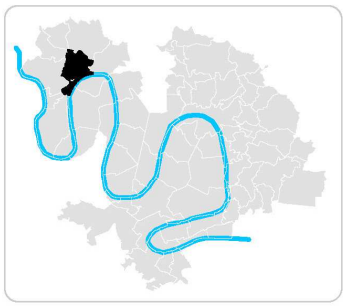
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Duclair a identifié 65 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

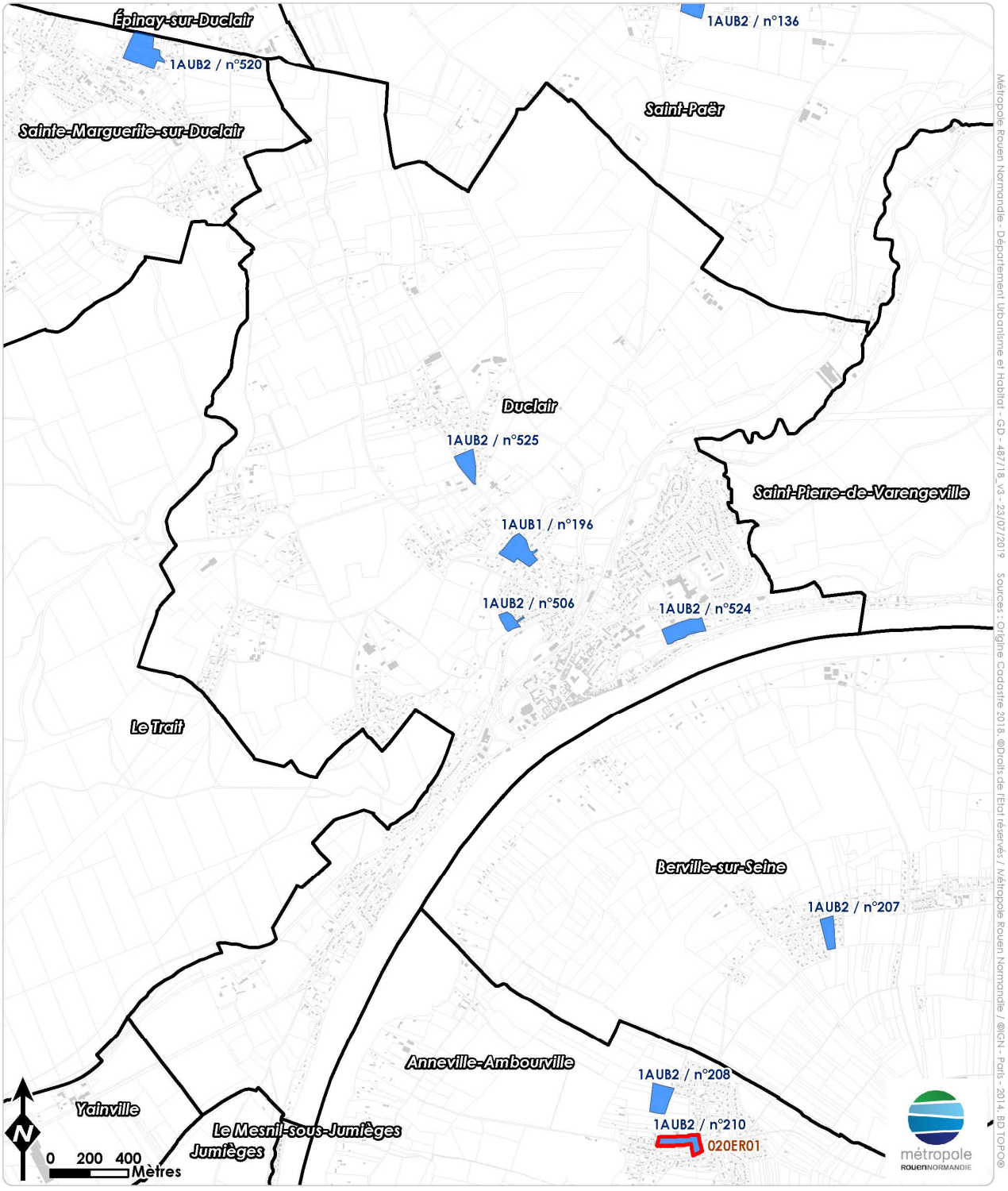
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH. Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Duclair



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Duclair



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO©

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Isneauville

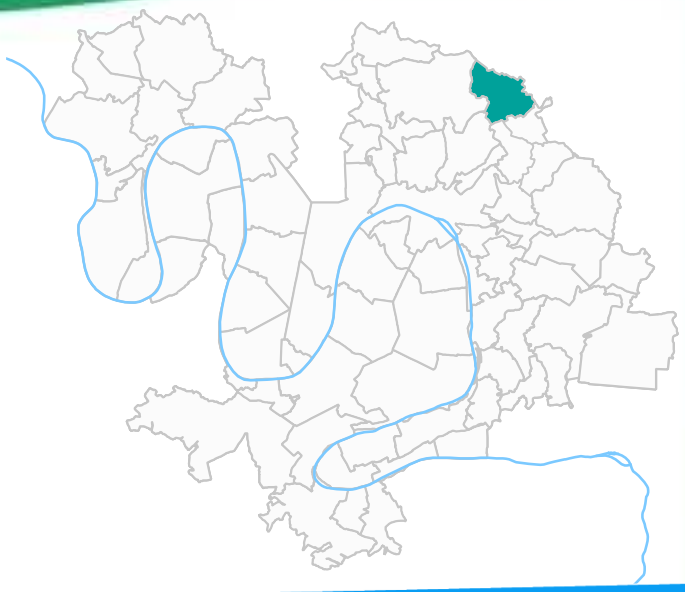
CONTEXTE

Numéro INSEE
76377

Classification SCOT*
Pôle de vie

Population
2 698 habitants

Parc de logement
1 113 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

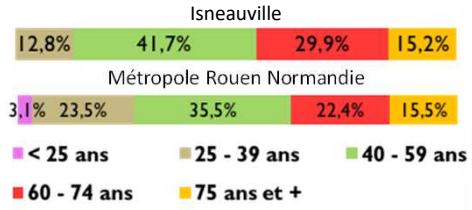
2 477 hab (2009) 486 372 pour la MRN
\+ 221 hab entre 2009 et 2014
2 698 hab (2014) 489 923 pour la MRN

Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 2,22% ; -0,04% pour MRN
Solde naturel : -0,49% ; +0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : + 1,72% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

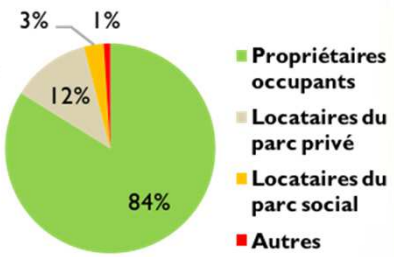
> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Isneauville	1 126	2,63 pers/ménage	29 888 € brut	45 (4% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

1 113 logements — 252 227 pour MRN
1 058 résidences principales — 220 294 pour MRN
7 résidences secondaires — 4 124 pour MRN
48 logements vacants soit **4 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc
6 % de logements collectifs — 58% pour MRN

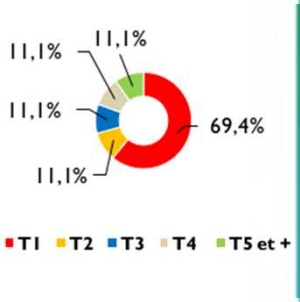


source: Filocom 2015

Isneauville

> Parc social

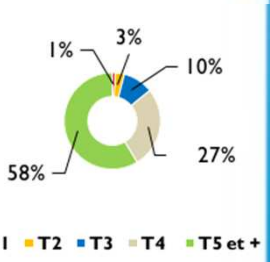
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Isneauville	6	0,5 %	5	15 727 € brut	45	40 %	23	1,96
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Isneauville	1 023	secrétisé	2 %	98 %	Secrétisé	315	24 999 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne
4 507 pour MRN

20 logements sans confort
3 817 pour MRN

323 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores
125 851 pour MRN

0 copropriété potentiellement fragile (soit **0** logements)
550 pour MRN (soit **7 201** logements)

sources: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Isneauville

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→ ***Rendre plus efficiente l'offre produite***

En termes de croissance démographique, Isneauville est le pôle de vie qui a connu la plus forte croissance démographique (+1,72% de taux de croissance annuel) sur la période du précédent PLH. La commune a, en effet, gagné 221 habitants.

L'objectif de production pour les pôles de vie sur le PLH 2020-2025 est de 575 logements et la commune d'Isneauville devra produire 166 logements.

Même si la part de propriétaires occupants est plus élevée que la moyenne métropolitaine (84% contre 45%), il est toutefois nécessaire de favoriser des produits d'accession abordable pour attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole. Ainsi, 25% de l'offre de logements privés devra être constituée de logements abordables sur la période du PLH 2020-2025.

En termes de typologies de logements, la commune devra diversifier son parc. L'offre produite dans le cadre du PLH 2020-2025 devra être plus diversifiée en termes de typologie en favorisant la production de petits logements qui font défaut sur la commune.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Favoriser le rééquilibrage social

En termes d'équilibre social, Isneauville n'est actuellement pas concernée par l'obligation fixée par l'article 55 de la loi SRU en termes de production de logements sociaux, mais au vu de la tendance démographique observée ces dernières années sur la commune elle atteindra probablement ce seuil dans les prochaines années. Il est proposé une production de 10% de logements sociaux a minima sur la période 2020-2025 comme pour les autres communes bourgs et villages et pôle de vie de moins de 3 500 habitants.

Un des enjeux de la commune est donc la diversification de l'offre de logement dans la production à venir.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage social par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements.

→ ***Favoriser le rééquilibrage territorial***

Ceinturée par les espaces agricoles, Isneauville connaît une urbanisation plutôt récente, en matière d'habitat mais aussi d'équipements et de services. En tant que pôle de vie, le SCOT y prévoit de renforcer les équipement et les services.

Les constructions neuves devront cependant être conçues dans une logique de densification des tissus urbains et privilégier des formes économes du foncier.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→ ***Accompagner la rénovation énergétique***

Avec 29% de logements construits avant 1974, Isneauville se situe en dessous de la moyenne métropolitaine (environ 50%) en termes de nombre de logements potentiellement énergivores. Toutefois, un accompagnement à la rénovation énergétique pourra toutefois être envisagé pour certains logements.

→ ***Lutter contre l'habitat indigne***

Le fichier de l'ANAH (2013) ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

→ ***Résorber la vacance***

Le taux de vacance à Isneauville reste faible et inférieur à la moyenne métropolitaine (4% contre 11%) et n'est donc pas problématique.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

Isneauville accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (45,1%).

Actuellement, la commune dispose d'une résidence autonomie (39 logements/lits et 46 capacitaires) et un projet de résidence senior privée est en cours pour 90 logements. Par ailleurs certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein de la commune.

Isneauville

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux (LLS)		
		Part de production de logement abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Isneauville	**166 (0)**	**25%**	42	**65%**	107	**10 %**	**20%**	**17**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

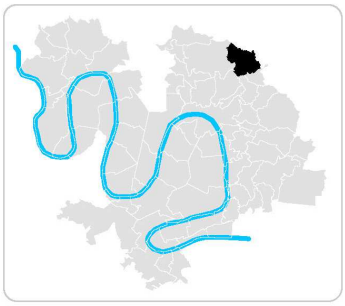
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune d'Isneauville a identifié 191 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (dont les projets identifiés dans le potentiel ci-dessus).

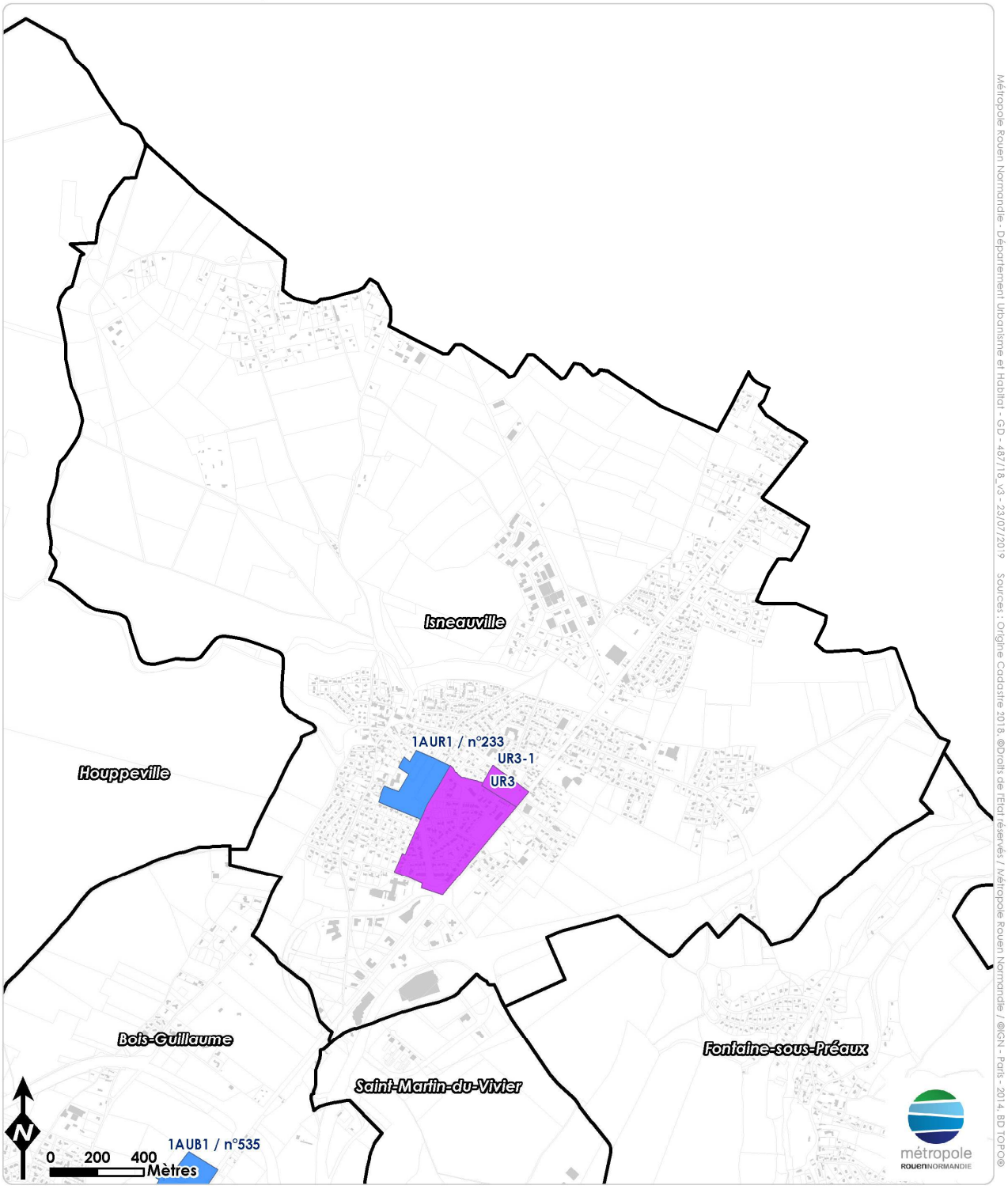
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Isneauville



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Isneauville



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018 ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014 BD TOPO©

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Le Trait

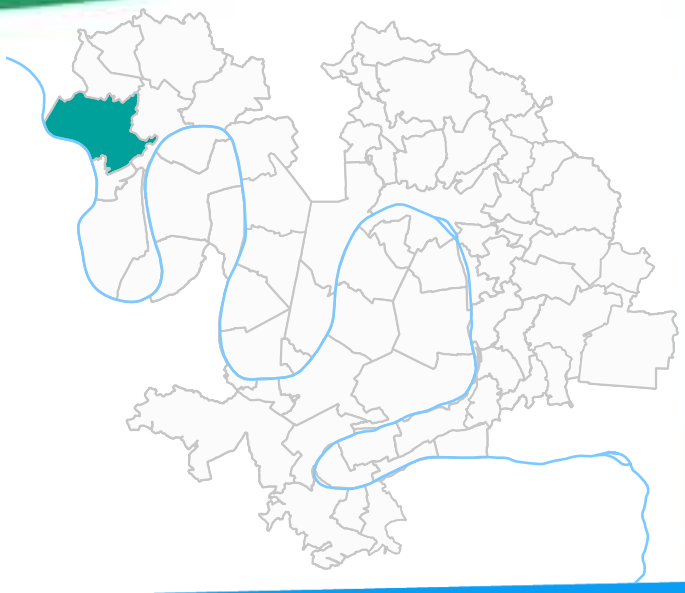
CONTEXTE

Numéro INSEE
76709

Classification SCOT*
Pôle de vie

Population
5 200 habitants

Parc de logement
2 476 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Commune répondant aux obligations de la loi SRU

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

5 305 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

- ***105*** hab entre 2009 et 2014

5 200 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

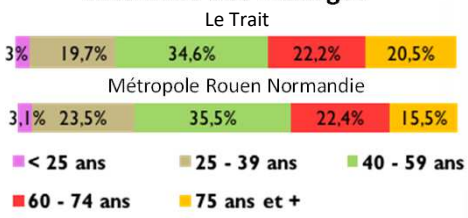
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 0,66% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,26% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : - 0,40% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Le Trait	2 599	2,21 pers/ménage	17 842 € brut	459 (18% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

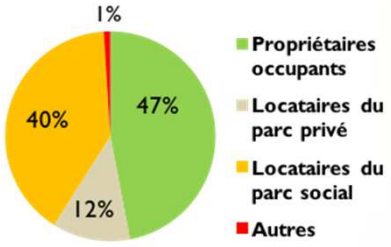
2 476 logements — 252 227 pour MRN

2 246 résidences principales — 220 294 pour MRN

35 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

195 logements vacants soit **8 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

40 % de logements collectifs — 58% pour MRN

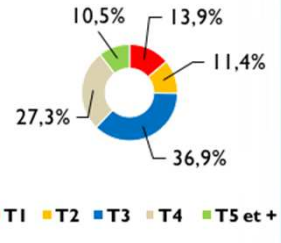


source: Filocom 2015

Le Trait

> Parc social

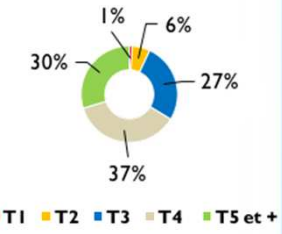
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Le Trait	1 031	45 %	553	13 337 € brut	105	52 %	99	1,06
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Le Trait	1 338	secrétisé	8 %	92 %	86	1 039	17 767 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

33 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

1 605 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

source s: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Le Trait

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

→ ***Rendre plus efficiente l'offre produite***

En termes de progression démographique, Le Trait est le seul des quatre pôles de vie à connaître une décroissance, avec un taux de croissance annuel de -0,40% sur la période du précédent PLH (contre un taux de croissance annuel de 0,2% sur la Métropole).

En termes de nombre d'habitants, Le Trait a ainsi perdu 105 habitants tout en construisant parallèlement 180 logements durant le précédent PLH. L'objectif de production pour les pôles de vie sur le PLH 2020-2025 est de 575 logements et la commune du Trait devra produire 188 logements.

Il conviendra de favoriser des produits d'accession à la propriété abordable de manière à retenir et attirer les ménages qui se logent actuellement à l'extérieur de la Métropole. 25% de l'offre de logements privés devra être constituée de logements abordables sur la période du PLH 2020-2025.

En termes de typologies de logements, la ville dispose logements avec des tailles diversifiées (avec toutefois un léger déficit de petits logements, qui devra être identifié selon les quartiers). L'offre produite dans le cadre du PLH 2020-2025 devra poursuivre dans ce sens pour maintenir cet équilibre.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Favoriser le rééquilibrage social

Le Trait compte plus de 3 500 habitants et est donc soumise à la loi SRU. Le taux de logement social s'élève à 45%, il est donc proposé pour cette commune de ne pas dépasser 20% de logements sociaux dans les opérations d'habitat.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage social du territoire par une production diversifiée de logements, en modérant la production de logements sociaux,

Dans le logement social, les attributions devront être diversifiées en modérant les attributions aux ménages les plus modestes dans les secteurs les plus fragiles socialement.

Un des plus gros enjeux de la commune est donc la diversification de l'offre de logement dans la production.

→ ***Favoriser le rééquilibrage territorial***

Le développement de l'habitat est plutôt ancien au Trait, et les commerces et équipements sont assez présents.

Le SCOT prévoit toutefois de renforcer les équipements et les services tandis que les constructions neuves devront alimenter la logique de densification des tissus urbains, être en extension immédiate des zones déjà construites pour éviter le mitage des espaces non construits, limiter l'étalement urbain et privilégier des formes économes du foncier.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

→ ***Accompagner la rénovation énergétique***

Avec 65% de logements construits avant 1974, Le Trait se situe très au dessus de la moyenne métropolitaine (environ 50%). Un accompagnement à la rénovation énergétique sera donc nécessaire, en proposant notamment des aides aux ménages les plus modestes. La commune étant composée essentiellement de logements individuels, cette dimension devra être prise en compte dans la mise en œuvre de cet accompagnement.

→ ***Lutter contre l'habitat indigne***

Le fichier de l'ANAH (2013) recense 33 logements privés potentiellement indignes, qu'il convient d'identifier à l'adresse et traiter le cas échéant.

→ ***Résorber la vacance***

Le taux de vacance actuel de 8% est à surveiller pour éviter qu'il n'augmente. Des opérations de réhabilitation du parc et notamment des opérations d'acquisition-amélioration pourront être envisagées pour éviter une dépréciation du parc ancien.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

→ ***Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées***

En effet, les pôles de vie accueillent une part non négligeable de ménages de + 60 ans (42,7%). La commune dispose de deux résidences autonomie avec de 44 logements (57 capacitaires) et 71 logements (81 capacitaires).

En outre, certaines personnes âgées et personnes handicapées pourraient être accompagnées dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation et de maintien à domicile.

→ ***Accompagner les jeunes et les personnes en difficulté***

La commune accueille un certain nombre de ménages pauvres (Le Trait affiche un taux de pauvreté de 18%, supérieur à la moyenne métropolitaine qui est de 16%).

8 places en ALT pour l'hébergement sont disponibles sur la commune.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à maintenir une offre pour les personnes en difficulté, au sein de la commune

→ **Accueillir les gens du voyage**

Le Trait doit réaliser une aire d'accueil des gens du voyage au titre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Le Trait

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logement abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Le Trait	**188 (0)**	**25%**	47	**55%**	103	**20 %**	**10%**	**38**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

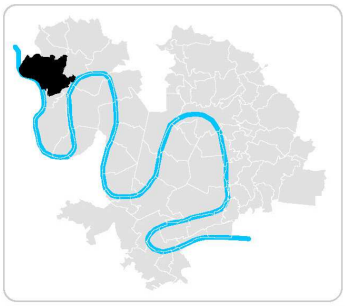
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux du PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune du Trait a identifié 145 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

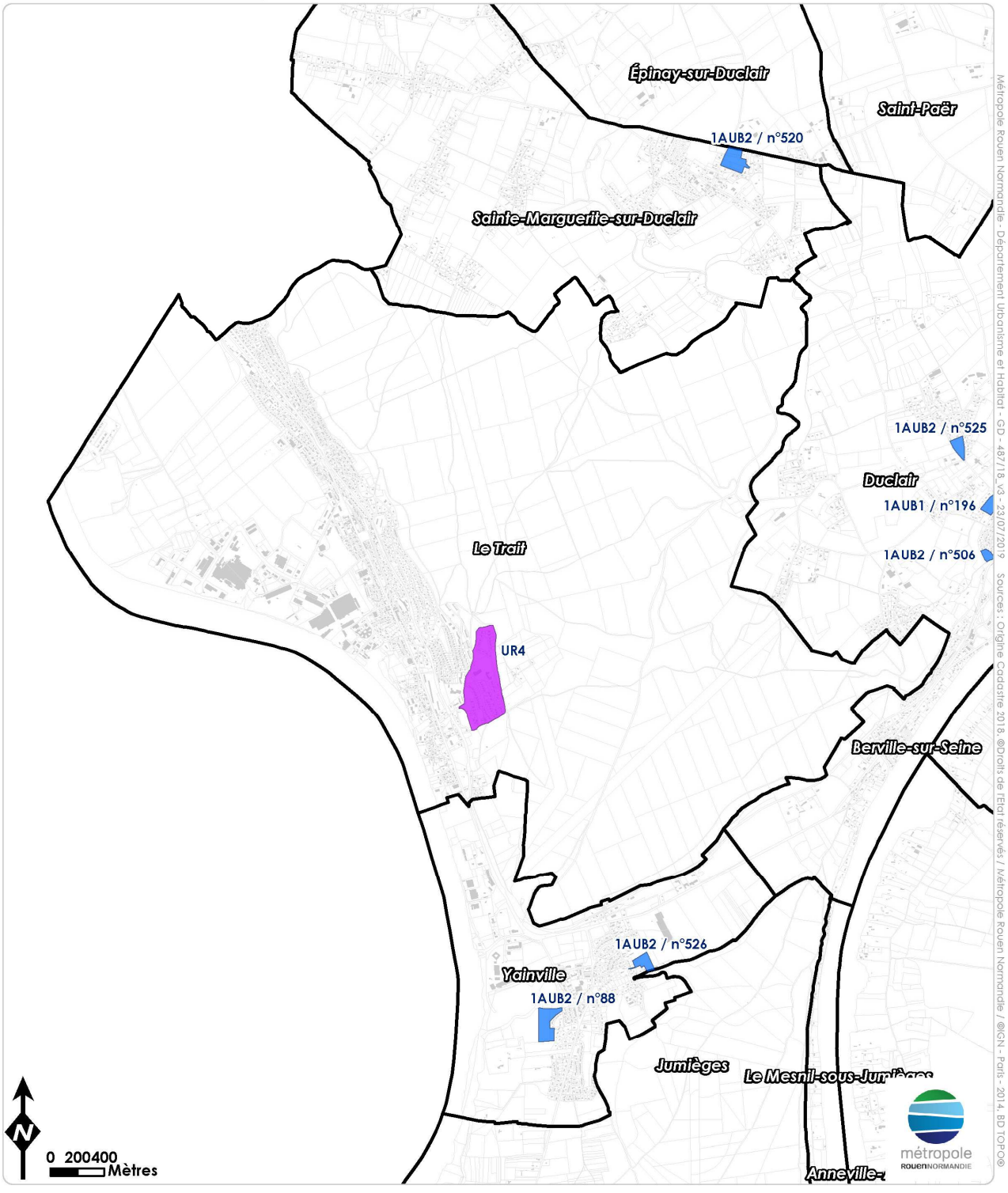
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Le Trait

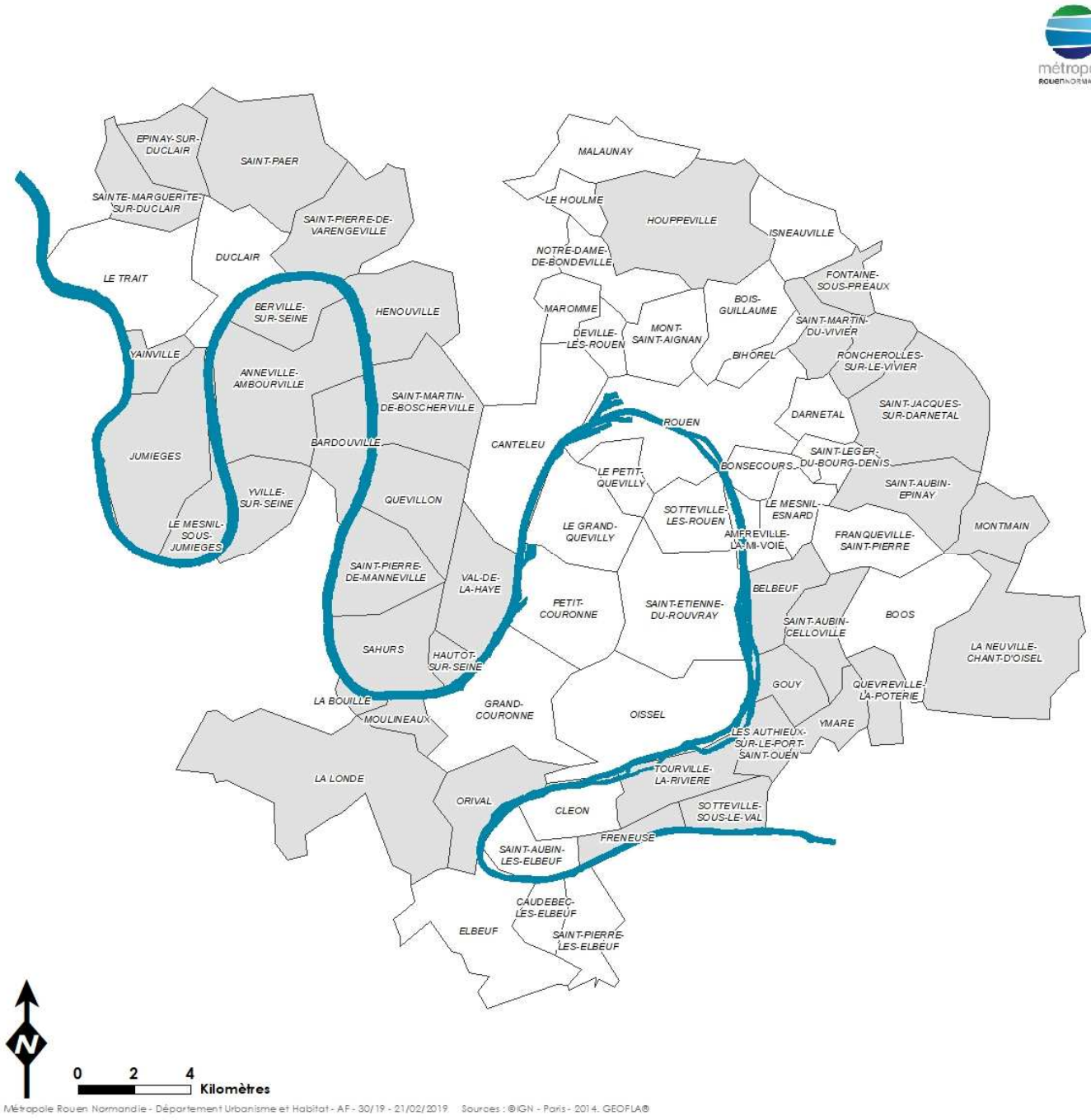


Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Le Trait



Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Bourgs et Villages



Houppeville

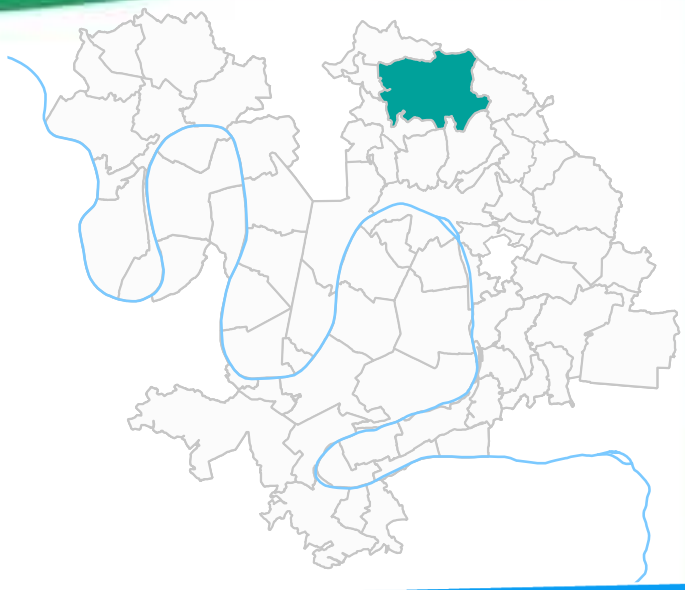
CONTEXTE

Numéro INSEE
76367

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
2 664 habitants

Parc de logement
1 121 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

DONNEES DE CADRAGE (données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

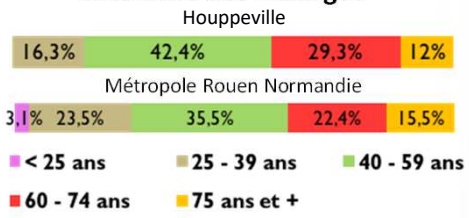
2 513 hab 2009 (486 372 pour la MRN) + 151 hab entre 2009 et 2014 = 2 664 hab 2014 (489 923 pour la MRN)

Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire	Solde naturel
+ 0,83%	+ 0,34%
-0,04% pour MRN	+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : + 1,17% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Houppeville	1 270	2,71 pers/ménage	27 524 € brut	59 (5% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

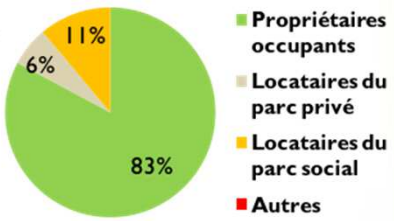
1 121 logements (252 227 pour MRN)

1 061 résidences principales (220 294 pour MRN)

5 résidences secondaires (4 124 pour MRN)

55 logements vacants soit **5 %** du parc (27 782 pour MRN — 11% du parc)

10 % de logements collectifs (58% pour MRN)

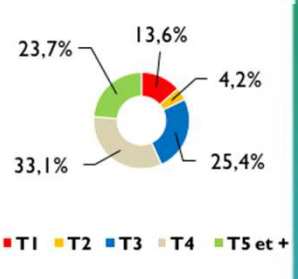


Source : Filocom 2015

Houppeville

> Parc social

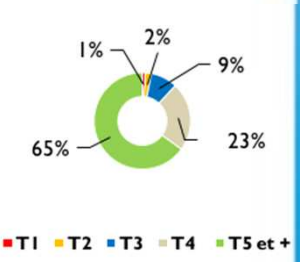
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Houppeville	100	9%	45	17 197 € brut	18	67 %	3	6
Métropole	79 429	36%	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc privé
Houppeville	947	Secrétisé	3 %	97 %	20	346	Secrétisé
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne

4 507 pour MRN

14 logements sans confort

3 817 pour MRN

390 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores

125 851 pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements)

550 pour MRN (soit **7 201** logements)

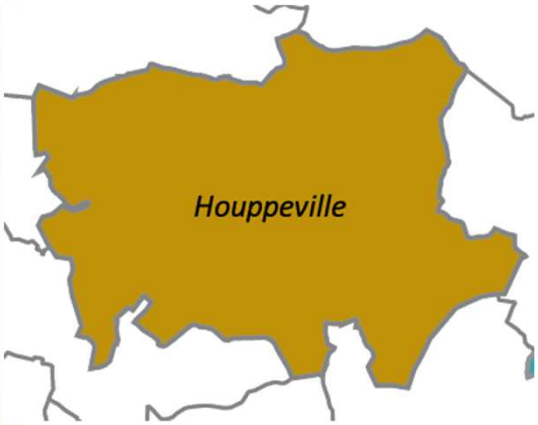
sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Houppeville

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Houppeville fait partie des communes de la Métropole ayant connu une croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de + 1,17%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherchée (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs. Houppeville est une exception à cette règle puisqu'elle n'est mutualisée avec aucune autre commune.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Houppeville n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Houppeville reste faible (5%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Houppeville il est de 37%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de Houppeville accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (41%) plus importante que la moyenne métropolitaine. Dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Houppeville

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Houppeville	**51 (0)**	**25%**	13	**65%**	33	**10 %**	**20%**	**5**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

La commune de Houppeville n'a pas de zone 1Au ou Ur identifiée dans le PLUi en cours d'élaboration.
Néanmoins, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
La commune de Houppeville a identifié 66 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.
Ces projets devront être hiérarchisés et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Belbeuf

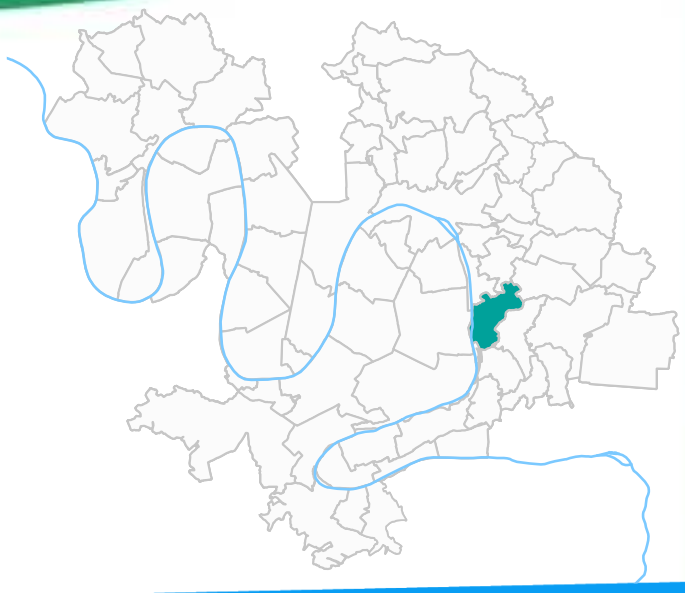
CONTEXTE

Numéro INSEE
76069

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
1 987 habitants

Parc de logement
911 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

2 041 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

54 hab entre 2009 et 2014

1 987 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

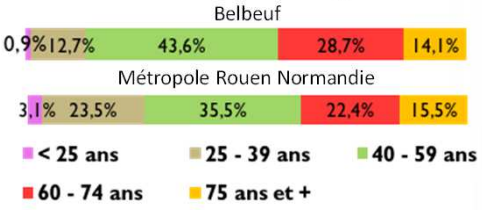
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 0,79% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,26% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : - 0,53% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



source : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Belbeuf	996	2,60 pers/ménage	28 836 € brut	44 (4% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

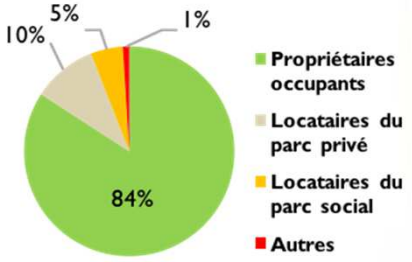
911 logements — 252 227 pour MRN

828 résidences principales — 220 294 pour MRN

20 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

63 logements vacants soit **7 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

6 % de logements collectifs — 58% pour MRN

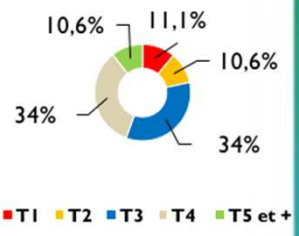


source: Filocom 2015

Belbeuf

> Parc social

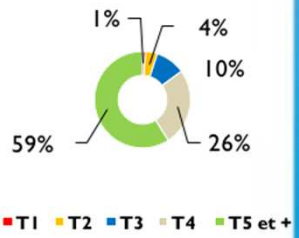
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Belbeuf	56	6 %	10	secrétisé	22	59 %	7	3,14
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Belbeuf	788	0	4 %	96 %	59	372	20 940 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

12 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

34 logements sans confort **3 817** pour MRN

391 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

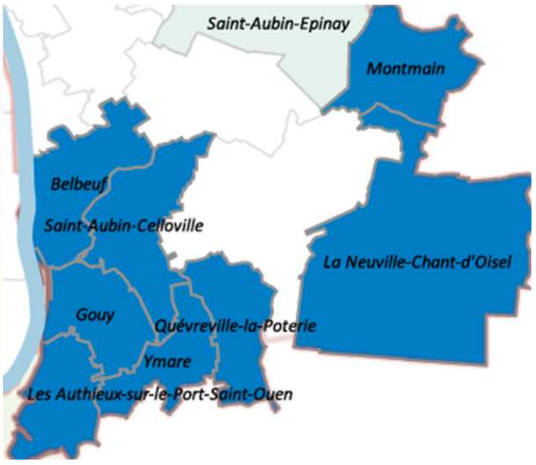
sources : ANAH 2013, Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Belbeuf

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherchée (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.
Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs de production de logements des bourgs et villages sont mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.
Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.
Compte tenu de sa population, Belbeuf n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.
Les projets des bourgs et villages devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.
D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé à la Métropole, le taux de vacance de la commune de Belbeuf reste relativement modéré (7%). La part des logements potentiellement énergivores est également moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Belbeuf il est à 47%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie. Par ailleurs, Belbeuf fait partie des communes ayant des logements relevant du parc privé potentiellement indigne sur son territoire. Les logements indignes identifiés nécessiteront d'être traités.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. En effet, Belbeuf accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (36%). Dans certains bourgs et villages, cette part peut concerner presque un ménage sur deux. Actuellement, la commune dispose de 6 logements sociaux dédiés aux séniors.
Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.
La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Belbeuf

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Belbeuf, Gouy, La Neuville-Chant-d'Oisel, Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen, Montmain, Quévreville-la-Poterie, Saint-Aubin-Celloville, Ymare	**173 (0)**	**25%**	43	**65%**	113	**10 %**	**20%**	**17**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

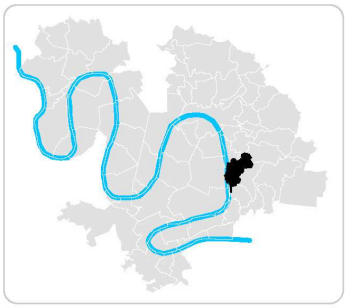
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
La commune de Belbeuf n'a pas identifié de logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (en plus du potentiel foncier identifié sur la carte).

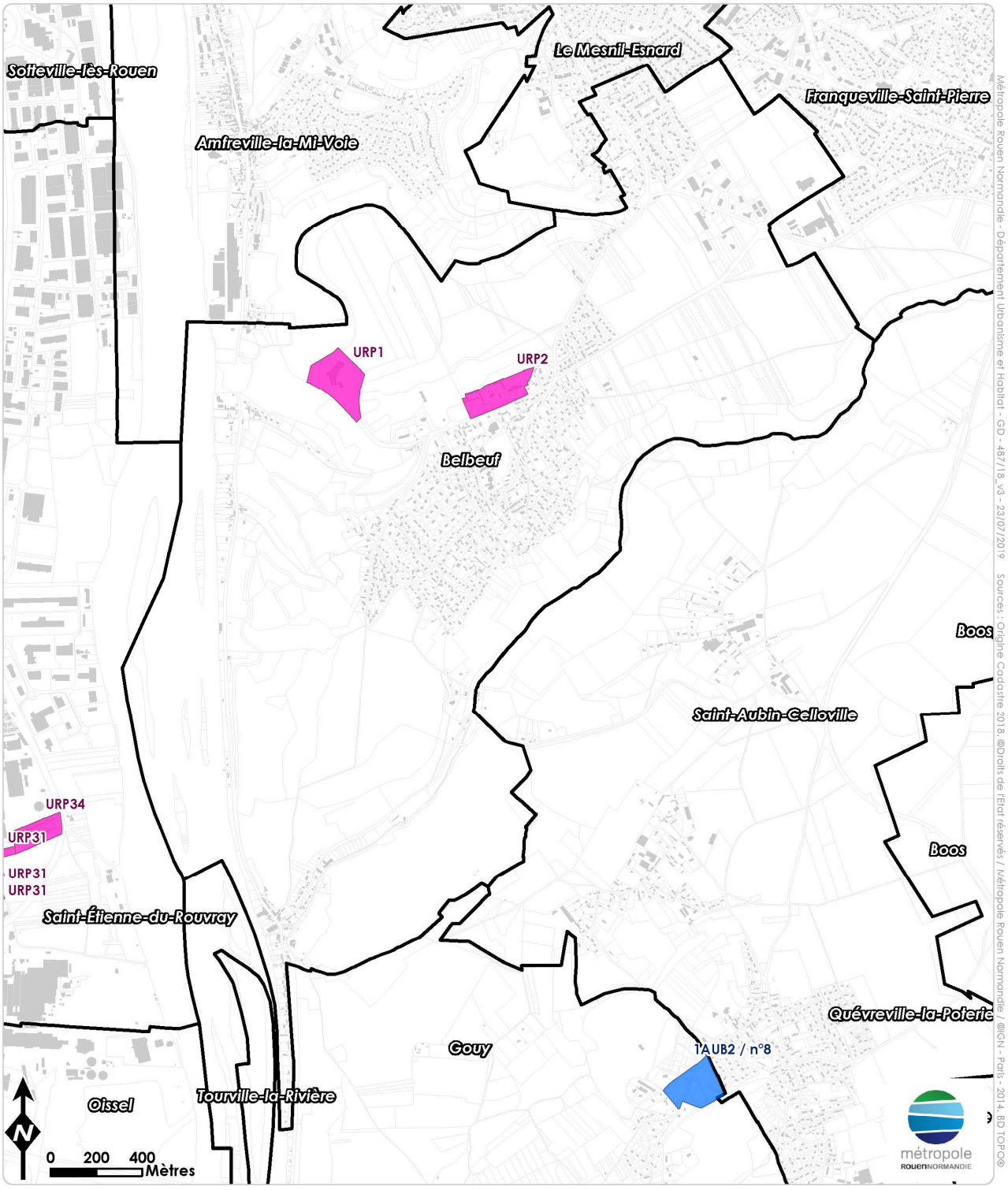
Les projets qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Belbeuf



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Belbeuf



Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Gouy

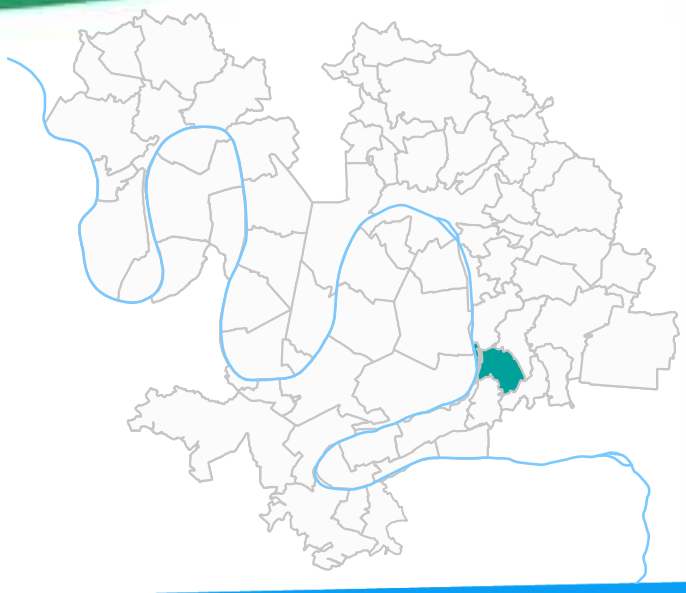
CONTEXTE

Numéro INSEE
76313

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
809 habitants

Parc de logement
321 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

813 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

4 hab entre 2009 et 2014

809 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

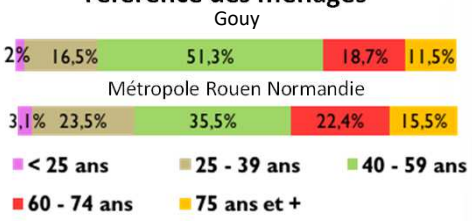
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 0,89% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,79% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : - 0,10% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Gouy	359	2,80 pers/ménage	26 876€ brut	5 (1% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

source: Filocom 2015

> Logements

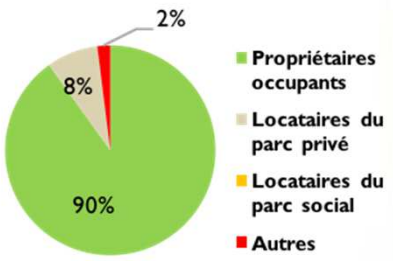
321 logements — 252 227 pour MRN

302 résidences principales — 220 294 pour MRN

3 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

16 logements vacants soit **5 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

5 % de logements collectifs — 58% pour MRN



source: Filocom 2015

Gouy

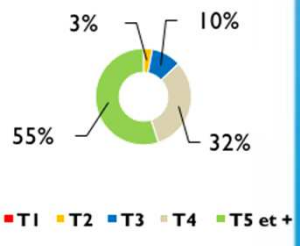
> Parc social

	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Gouy	0	0 %	0	-	-	-	-	-
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2

sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Gouy	292	Secrétisé	3 %	97 %	Secrétisé	133	Secrétisé
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

144 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

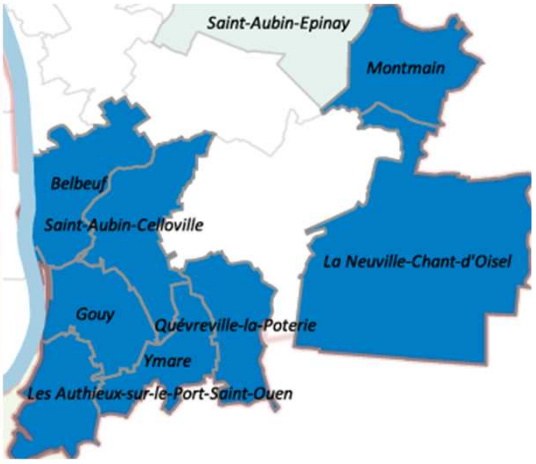
sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Gouy

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages.. Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.
Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.
Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.
Compte tenu de sa population, Gouy n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.
Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.
D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé à la Métropole, le taux de vacance de la commune de Gouy reste faible (5%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Gouy il est à 47%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.
L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de Gouy accueille une part de ménages de + 60 ans (30,2%) moins importante que la moyenne métropolitaine. Mais dans certains bourgs et villages, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.
Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.
La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Gouy

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Belbeuf, Gouy, La Neuville-Chant-d'Oisel, Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen, Montmain, Quévreville-la-Poterie, Saint-Aubin-Celloville, Ymare	**173 (0)**	**25%**	43	**65%**	113	**10 %**	**20%**	**17**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

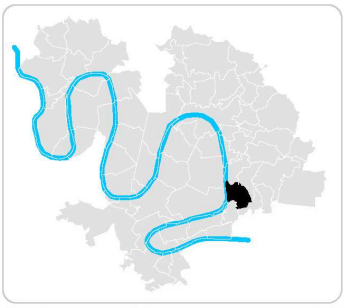
Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Gouy a identifié 27 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire dans le cadre de sa zone AU. D'autres projets pourraient émerger en zone U.

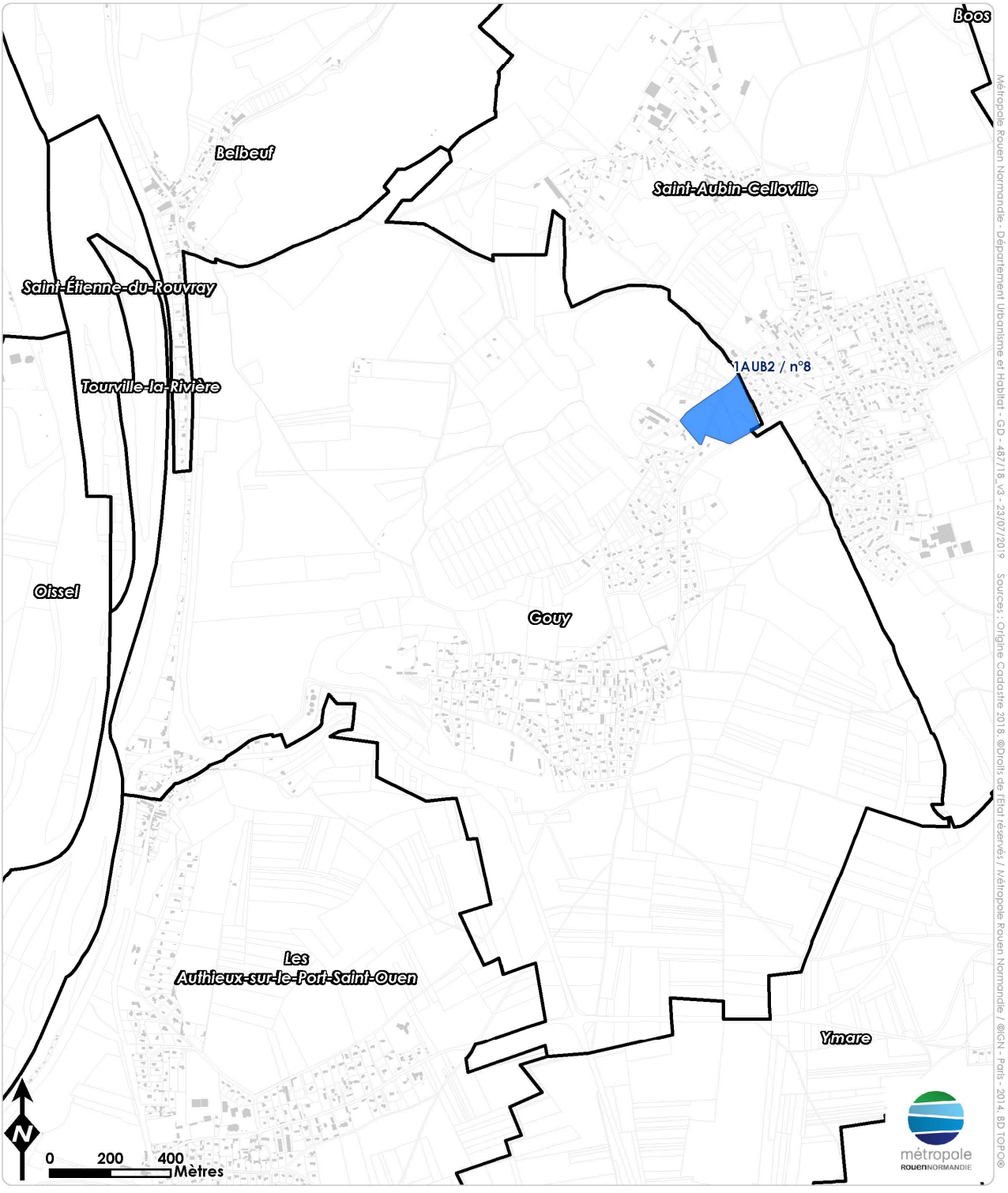
Ce projet ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Gouy



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Gouy



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18, v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO®

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen

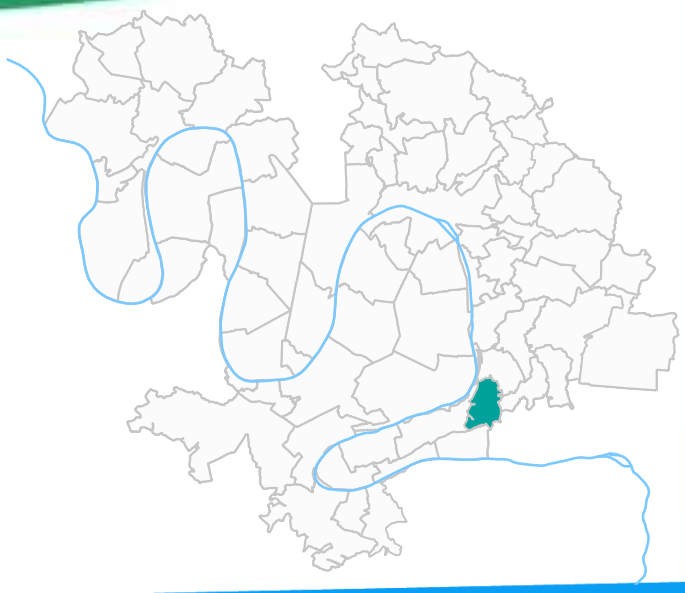
CONTEXTE

Numéro INSEE
76039

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
1 229 habitants

Parc de logement
480 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

1 211 hab
2009
486 372 pour la MRN

\+ ***18*** hab
entre 2009 et 2014

1 229 hab
2014
489 923 pour la MRN

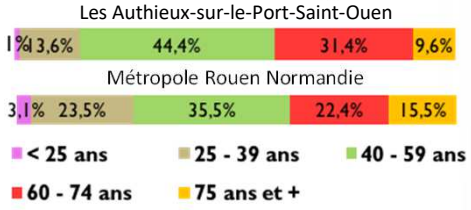
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
- 0,18%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,48%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : +0,30% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen	563	2,80 pers/ménage	29 348 € brut	17 (3% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

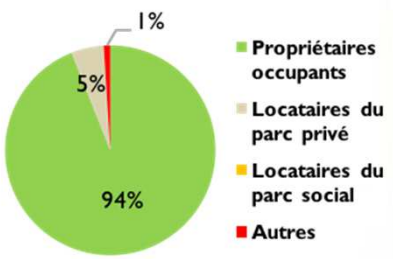
480 logements
252 227 pour MRN

466 résidences principales
220 294 pour MRN

4 résidences secondaires
4 124 pour MRN

10 logements vacants soit **2 %** du parc
27 782 pour MRN — **11%** du parc

1 % de logements collectifs
58% pour MRN



Source : Filocom 2015

Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen

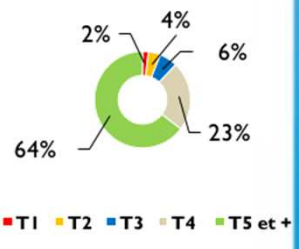
> Parc social

	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen	0	0 %	0	-	-	-	-	-
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2

sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen	473	0	1 %	99 %	Secrétisé	153	secrétisé
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

153 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

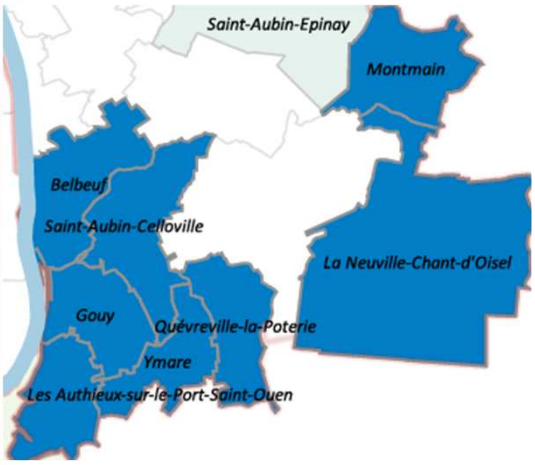
sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen fait partie des communes de la métropole qui ont connu une petite croissance démographique ces dernières années, un taux de croissance annuel de + 0,30%.
Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.
Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.
Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.
Compte tenu de sa population, Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.
Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.
D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé à la Métropole, le taux de vacance de la commune des Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen reste très faible (2%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant la commune il est de 33%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.
L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. En effet, Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (40% de plus de 60 ans). Dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.
La commune a un projet de 5 logements adaptés pour les personnes âgées dans son projet de lotissement.
Les personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.
La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Belbeuf, Gouy, La Neuville-Chant-d'Oisel, Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen, Montmain, Quévreville-la-Poterie, Saint-Aubin-Celloville, Ymare	**173 (0)**	**25%**	43	**65%**	113	**10 %**	**20%**	**17**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

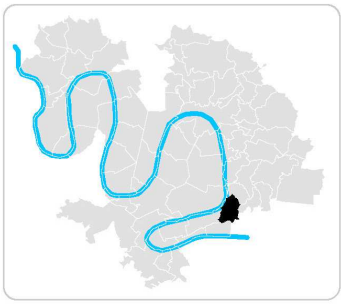
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune des Authieux sur le Port Saint Ouen a identifié 44 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (dont le potentiel foncier identifié sur la carte).

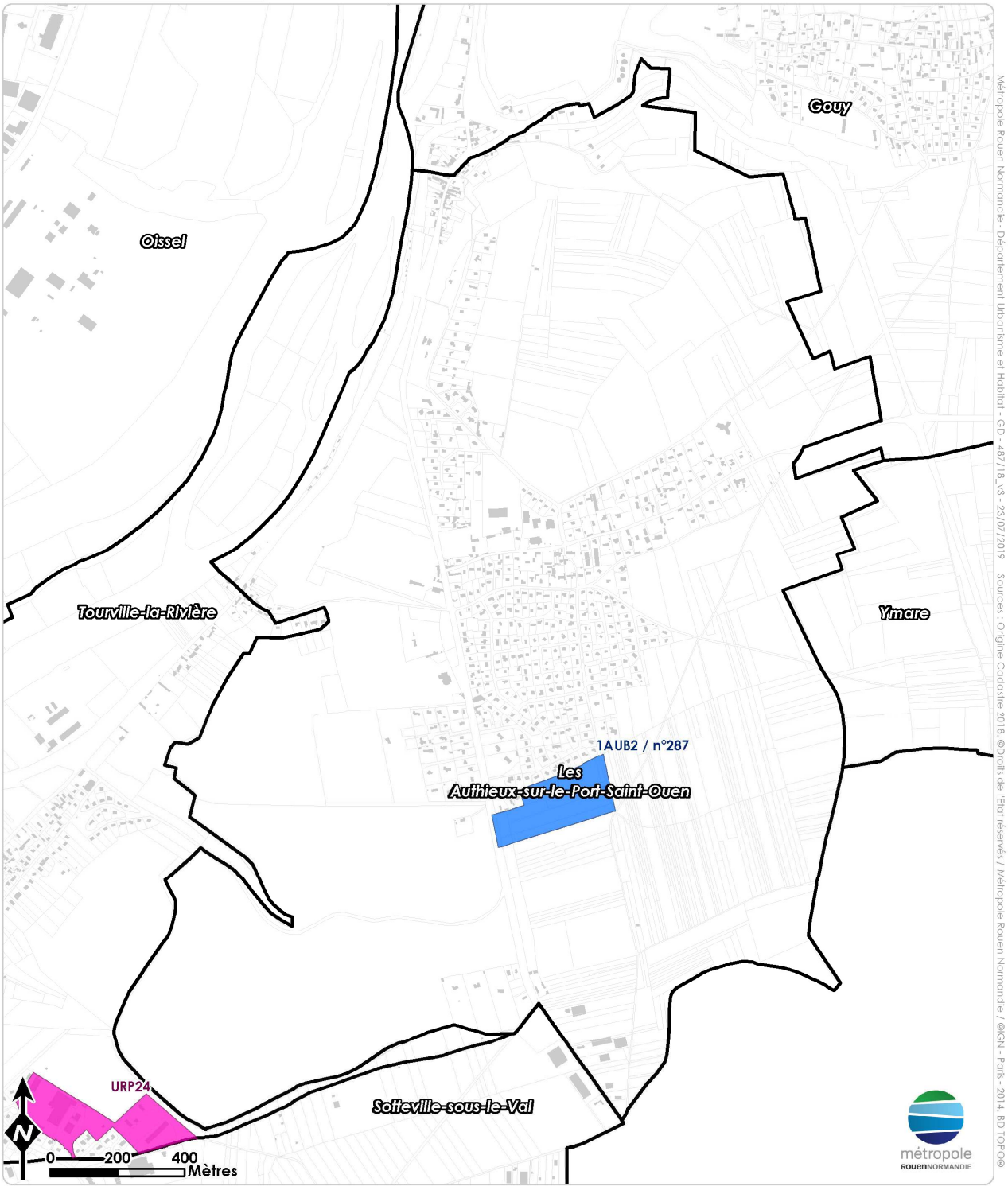
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 - Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO®

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

La Neuville-Chant-d'Oisel

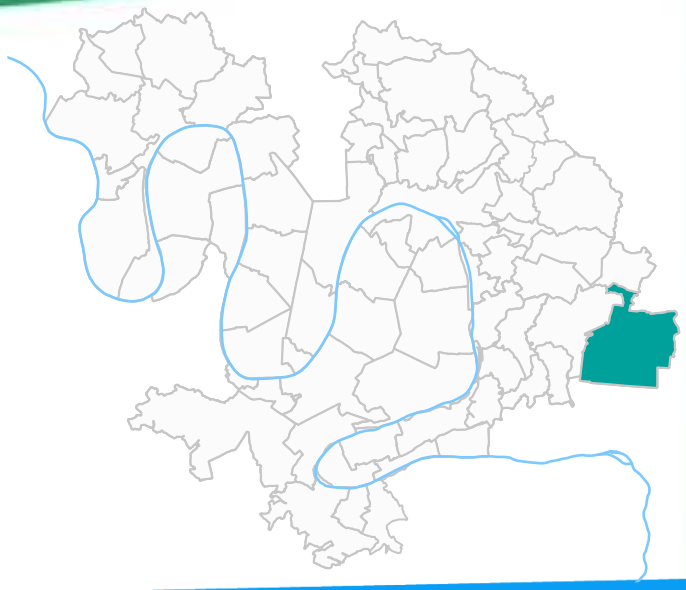
CONTEXTE

Numéro INSEE
76464

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
2 252 habitants

Parc de logement
861 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

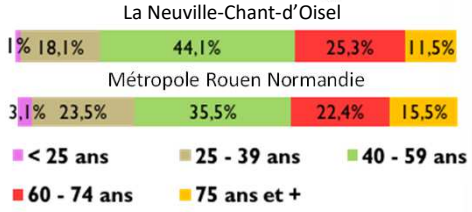
2 018 hab (2009 : 486 372 pour la MRN) + ***234*** hab entre 2009 et 2014 = 2 252 hab (2014 : 489 923 pour la MRN)

Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire	Solde naturel
+ 1,35%	+ 0,87%
-0,04% pour MRN	+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : + 2,22% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
La Neuville-Chant-d'Oisel	975	2,86 pers/ménage	25 351€ brut	48 (5% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

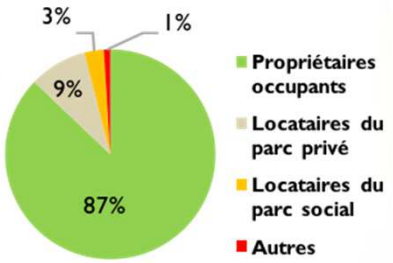
861 logements (252 227 pour MRN)

820 résidences principales (220 294 pour MRN)

6 résidences secondaires (4 124 pour MRN)

35 logements vacants soit **4 %** du parc (27 782 pour MRN — 11% du parc)

2 % de logements collectifs (58% pour MRN)

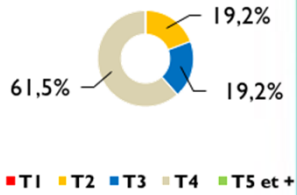


Source : Filocom 2015

La Neuville-Chant-d'Oisel

> Parc social

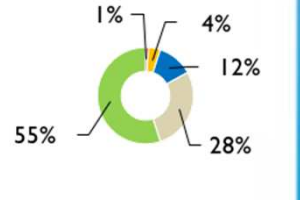
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
La Neuville-Chant-d'Oisel	18	2 %	5	secrétisé	9	33 %	3	3,00
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
La Neuville-Chant-d'Oisel	791	0	1 %	99 %	Secrétisé	336	17 511 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

13 logements sans confort **3 817** pour MRN

347 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

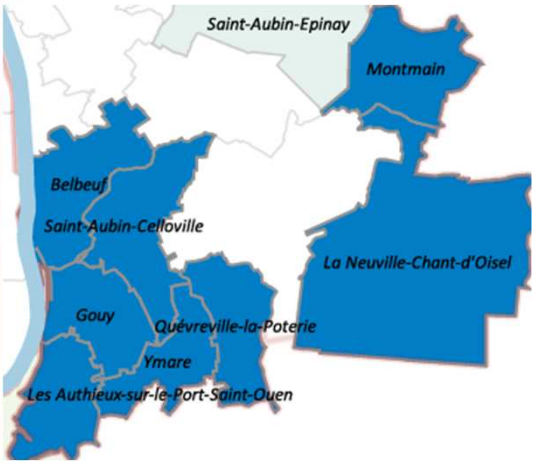
source s: ANAH 2013, Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

La Neuville-Chant-d'Oisel

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. La Neuville-Chant-d'Oisel fait partie des communes dynamiques de la Métropole ayant connu une forte croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de + 2,22%.
Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.
Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.
Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.
Compte tenu de sa population, La Neuville-Chant-d'Oisel n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.
Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.
D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé à la Métropole, le taux de vacance de la commune de la Neuville-Chant-d'Oisel reste faible (4%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant La Neuville-Chant-d'Oisel il est à 42%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.
L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de La Neuville-Chant-d'Oisel accueille une part de ménages de + 60 ans (37%) moins importante que la moyenne métropolitaine. Mais dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.
Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique. La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

La Neuville-Chant-d'Oisel

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Belbeuf, Gouy, La Neuville-Chant-d'Oisel, Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen, Montmain, Quévreville-la-Poterie, Saint-Aubin-Celloville, Ymare	**173 (0)**	**25%**	43	**65%**	113	**10 %**	**20%**	**17**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

La commune de la Neuville-Chant-d'Oisel n'a pas de zone 1Au ou Ur identifiée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

Néanmoins, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.

De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
La commune de La Neuville-Chant-d'Oisel n'a pas identifié de logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Montmain

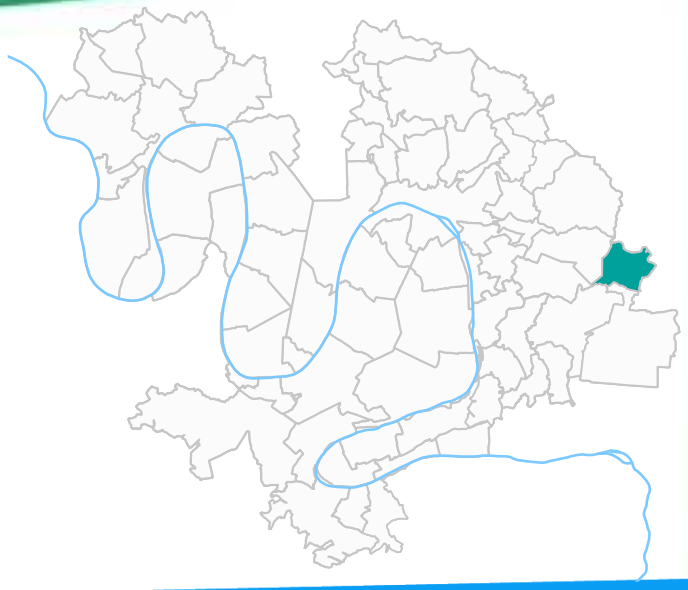
CONTEXTE

Numéro INSEE
76448

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
1 401 habitants

Parc de logement
532 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

1 370 hab 2009 (486 372 pour la MRN) + 31 hab entre 2009 et 2014 = 1 401 hab 2014 (489 923 pour la MRN)

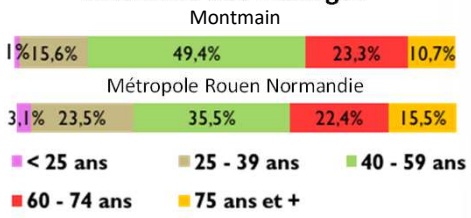
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 0,01% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,43% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : + 0,45% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Montmain	607	2,70 pers/ménage	25 559 € brut	23 (4% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

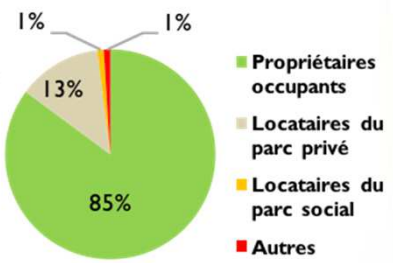
532 logements (252 227 pour MRN)

516 résidences principales (220 294 pour MRN)

5 résidences secondaires (4 124 pour MRN)

11 logements vacants soit **2 %** du parc (27 782 pour MRN, 11% du parc)

0 % de logements collectifs (58% pour MRN)

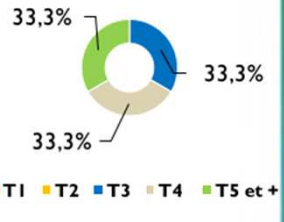


Source : Filocom 2015

Montmain

> Parc social

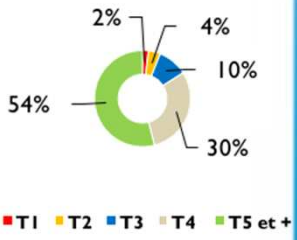
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Montmain	8	2 %	5	secrétisé	4	0 %	0	0,00
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Montmain	522	0	0 %	100 %	Secrétisé	149	20 354 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

150 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

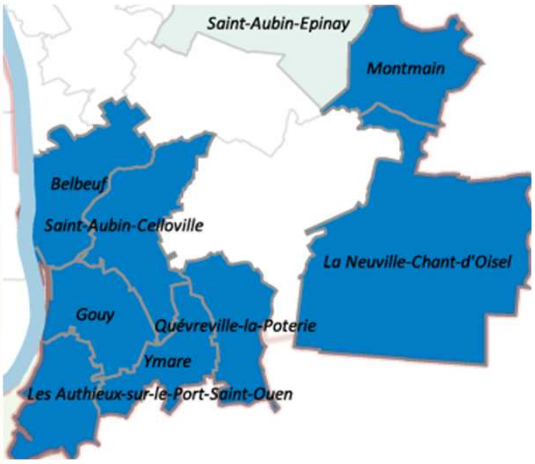
source s : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Montmain

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Montmain fait partie des communes de la Métropole qui ont connu une croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de +0,45%.
Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.
Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.
Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.
Compte tenu de sa population, Montmain n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.
Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.
D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé à la Métropole, le taux de vacance de la commune de Montmain reste très faible (2%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Montmain il est de 29%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.
L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de Montmain accueille une part de ménages de + 60 ans (34%) moins importante que la moyenne métropolitaine. Mais dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.
Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.
La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Montmain

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Belbeuf, Gouy, La Neuville-Chant-d'Oisel, Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen, Montmain, Quévreville-la-Poterie, Saint-Aubin-Celloville, Ymare	**173 (0)**	**25%**	43	**65%**	113	**10 %**	**20%**	**17**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

La commune de Montmain n'a pas de zone 1Au ou Ur avec OAP identifiée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

Néanmoins, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.

De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Montmain identifié 20 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Quévreville-la-Poterie

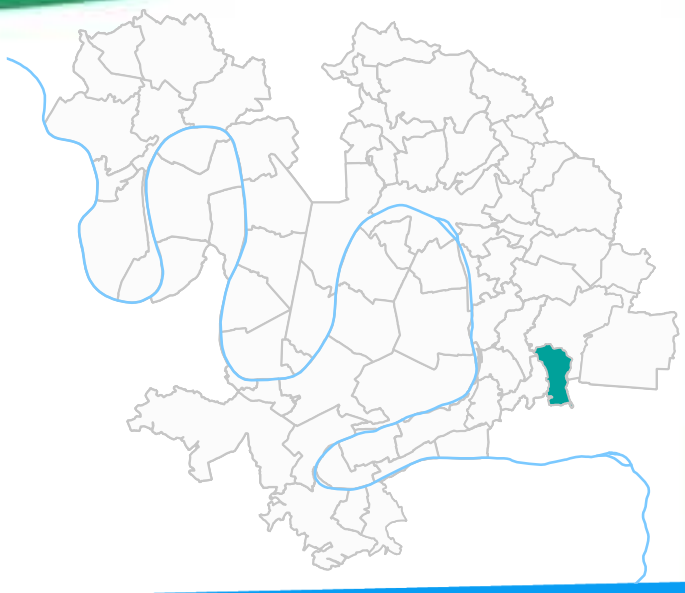
CONTEXTE

Numéro INSEE
76514

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
962 habitants

Parc de logement
381 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

914 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ *48* hab entre 2009 et 2014

962 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

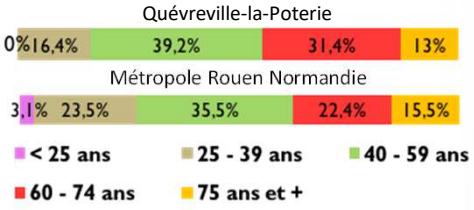
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 0,17% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,86% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : + 1,03% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Quévreville-la-Poterie	447	2,72 pers/ménage	25 243 € brut	18 (4% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

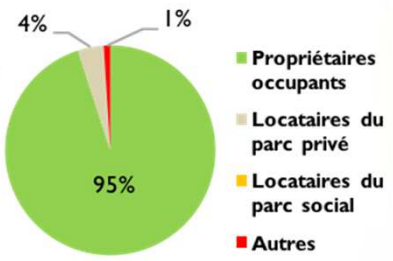
381 logements — 252 227 pour MRN

367 résidences principales — 220 294 pour MRN

8 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

6 logements vacants soit **2 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

1 % de logements collectifs — 58% pour MRN



Source : Filocom 2015

Quévreville-la-Poterie

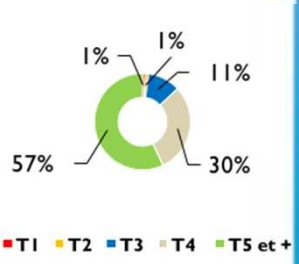
> Parc social

	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Quévreville-la-Poterie	0	0 %	0	-	-	-	-	-
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2

sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Quévreville-la-Poterie	370	Secrétisé	1 %	99 %	Secrétisé	150	Secrétisé
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

150 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013, Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Quévreville-la-Poterie

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Quévreville-la-Poterie fait partie des communes de la métropole ayant connu une croissance démographique supérieurs à celle de la Métropole ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de + 1,03%. Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements).
Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.
Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.
Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.
Compte tenu de sa population, Quévreville-la-Poterie n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.
Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.
D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Quévreville-la-Poterie reste très faible (2%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Quévreville-la-Poterie il est de 41%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.
L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. En effet, Quévreville-la-Poterie accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (44% de plus de 60 ans). Dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.
Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.
La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Quévreville-la-Poterie

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Belbeuf, Gouy, La Neuville-Chant-d'Oisel, Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen, Montmain, Quévreville-la-Poterie, Saint-Aubin-Celloville, Ymare	**173 (0)**	**25%**	43	**65%**	113	**10 %**	**20%**	**17**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

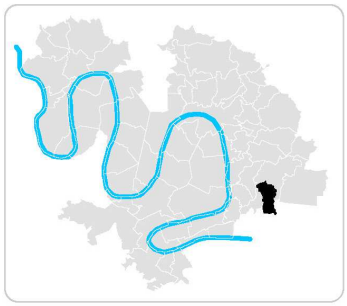
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Quévreville-la-Poterie a identifié 14 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (en plus du potentiel foncier identifié sur la carte).

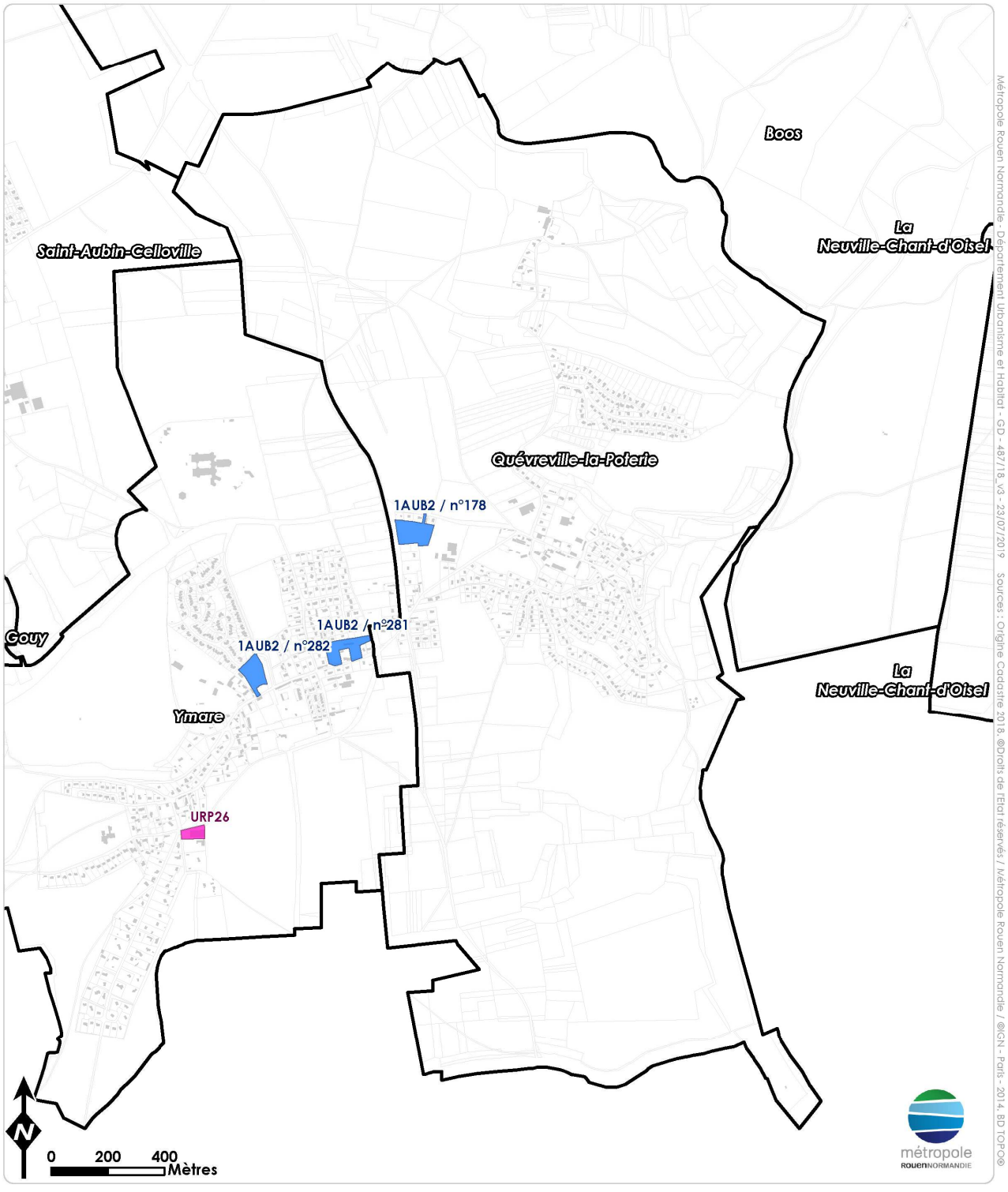
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Quévreville-la-Poterie



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Quévreville-la-Poterie



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018 ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014. BD TOPO®

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Aubin-Celloville

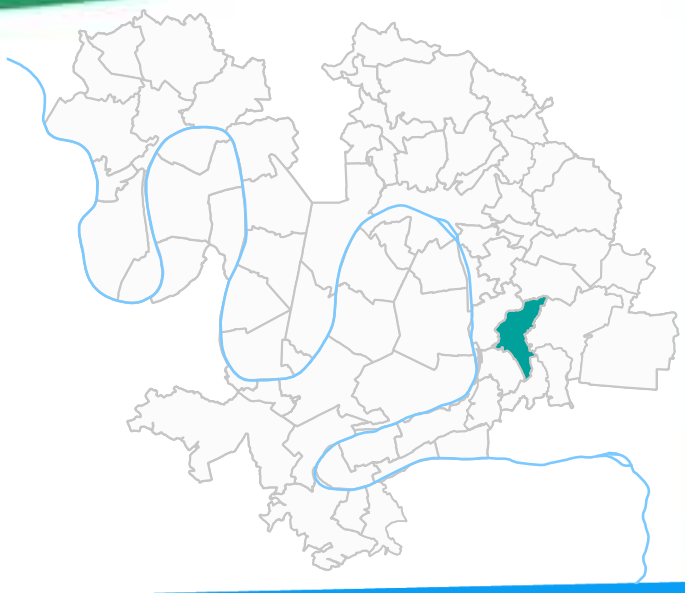
CONTEXTE

Numéro INSEE
76558

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
946 habitants

Parc de logement
401 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

DONNEES DE CADRAGE (données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

971 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

- *25* hab entre 2009 et 2014

946 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

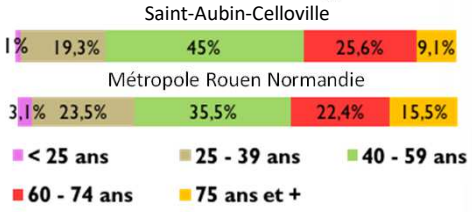
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 1,17% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,65% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : -0,52% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Saint-Aubin-Celloville	480	2,73 pers/ménage	25 857 € brut	17 (4% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

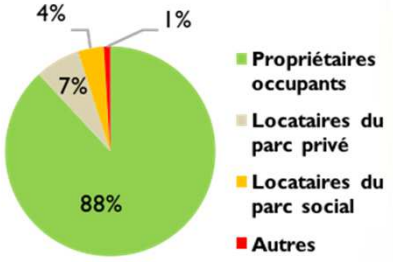
401 logements — 252 227 pour MRN

379 résidences principales — 220 294 pour MRN

6 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

16 logements vacants soit **5 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

1 % de logements collectifs — 58% pour MRN

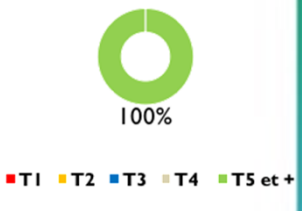


Source : Filocom 2015

Saint-Aubin-Celloville

> Parc social

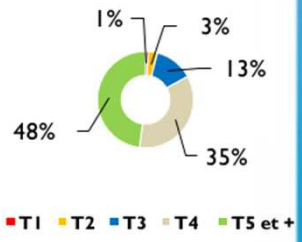
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Saint-Aubin-Celloville	13	3 %	10	secrétisé	7	29 %	4	1,75
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Saint-Aubin-Celloville	375	0	1 %	99 %	Secrétisé	160	17 853 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

170 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Saint-Aubin-Celloville

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.
Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.
Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.
Compte tenu de sa population, Saint-Aubin-Celloville n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.
Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.
D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Saint-Aubin-Celloville reste faible (5%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Saint-Aubin-Celloville il est de 45%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.
L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de Saint-Aubin-Celloville accueille une part de ménages de + 60 ans (35%) moins importante que la moyenne métropolitaine. Mais dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.
Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique. La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Saint-Aubin-Celloville

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Belbeuf, Gouy, La Neuville-Chant-d'Oisel, Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen, Montmain, Quévreville-la-Poterie, Saint-Aubin-Celloville, Ymare	**173 (0)**	**25%**	43	**65%**	113	**10 %**	**20%**	**17**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

La commune de Saint-Aubin-Celloville n'a pas de zone 1Au ou Ur identifiée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

Néanmoins, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.

De ce fait, un recensement des Logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Saint-Aubin-Celloville a identifié 19 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Ymare

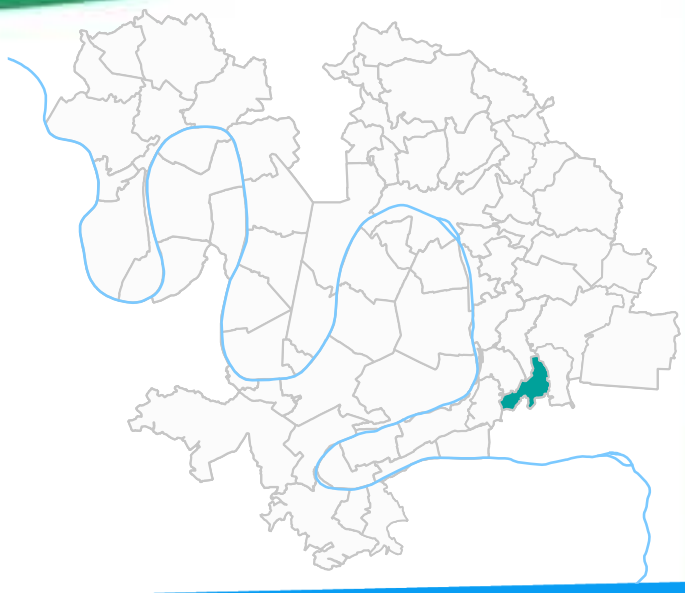
CONTEXTE

Numéro INSEE
76753

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
1 168 habitants

Parc de logement
451 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

1 136 hab
2009
486 372 pour la MRN

\+
32 hab
entre 2009 et 2014

1 168 hab
2014
489 923 pour la MRN

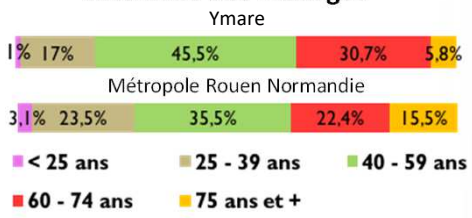
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
- 0,02%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,57%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : +0,55% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Ymare	520	2,71 pers/ménage	26 836 € brut	22 (4% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

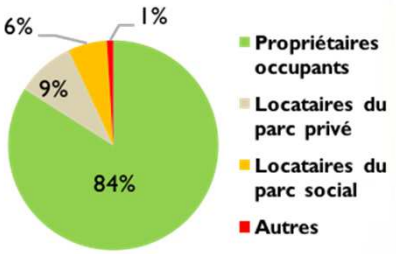
451 logements
252 227 pour MRN

436 résidences principales
220 294 pour MRN

5 résidences secondaires
4 124 pour MRN

13 logements vacants soit **3 %** du parc
27 782 pour MRN — **11%** du parc

6 % de logements collectifs
58% pour MRN

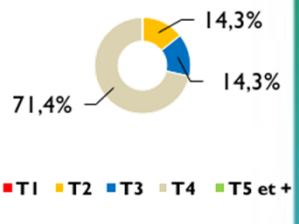


Source : Filocom 2015

Ymare

> Parc social

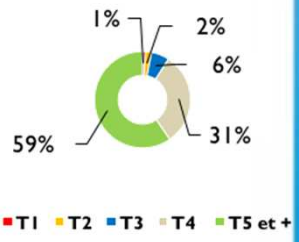
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Ymare	29	7 %	5	secrétisé	13	23 %	3	4,33
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Ymare	408	Secrétisé	2 %	98 %	Secrétisé	90	27 111 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

95 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

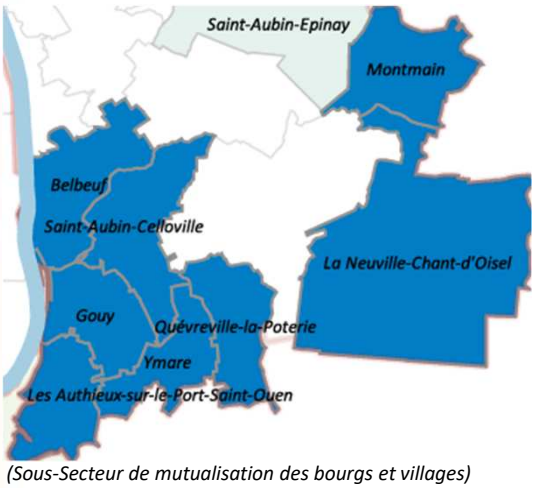
sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Ymare

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Ymare fait partie des communes de la Métropole ayant connu une croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de +0,55%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Ymare n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune d'Ymare reste très faible (3%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Ymare il est de 22% seulement. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune d'Ymare accueille une part de ménages de + 60 ans (37%) moins importante que la moyenne métropolitaine. Mais dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique. La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Ymare

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Belbeuf, Gouy, La Neuville-Chant-d'Oisel, Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen, Montmain, Quévreville-la-Poterie, Saint-Aubin-Celloville, Ymare	**173 (0)**	**25%**	43	**65%**	113	**10 %**	**20%**	**17**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

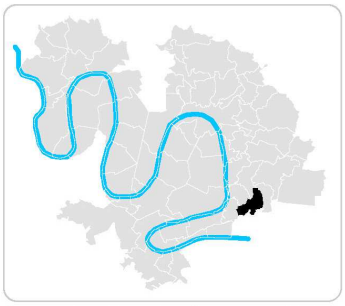
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune d'Ymare a identifié 40 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (dont le potentiel foncier identifié sur la carte).

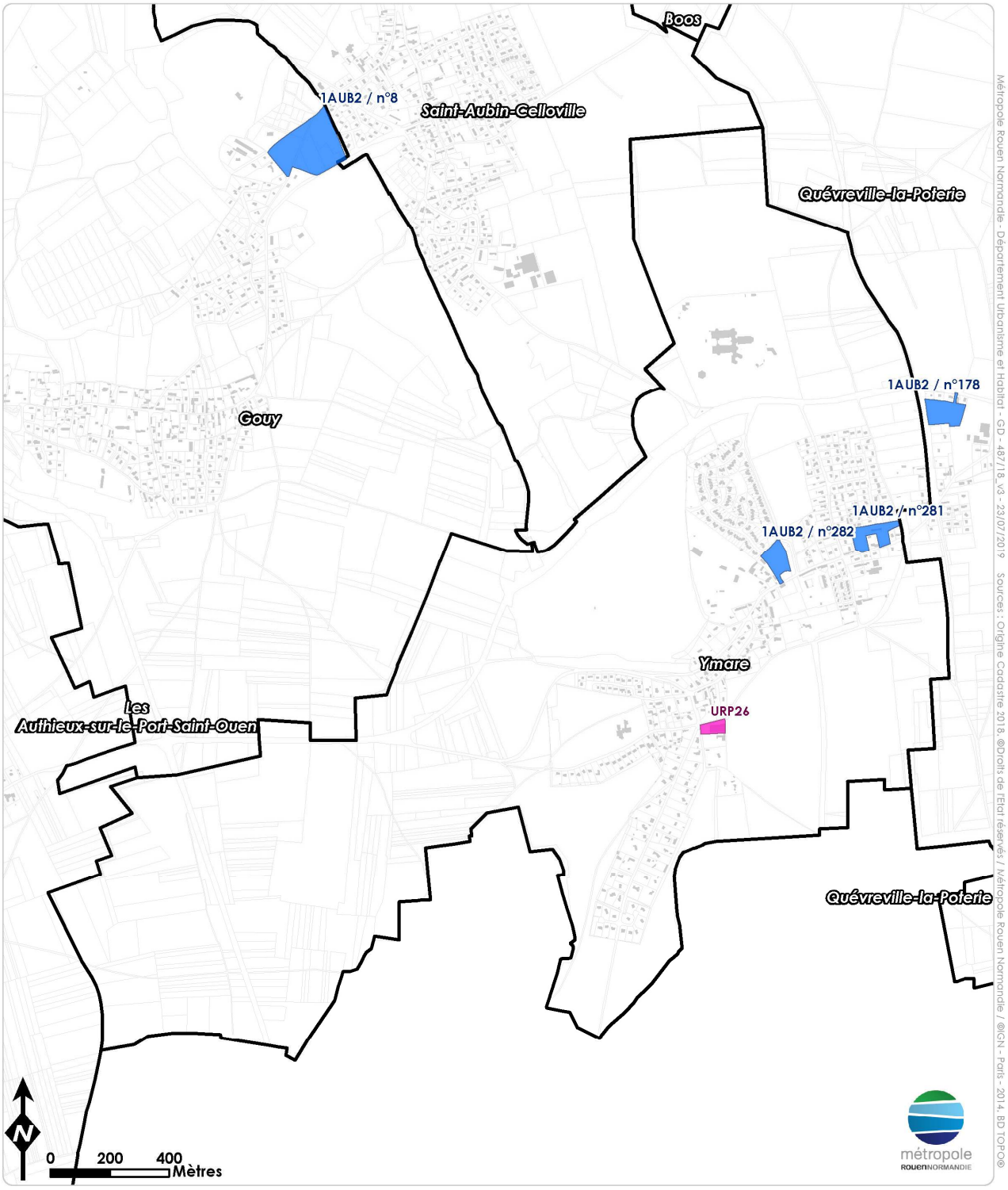
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Ymare



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Ymare



Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Fontaine-sous-Preaux

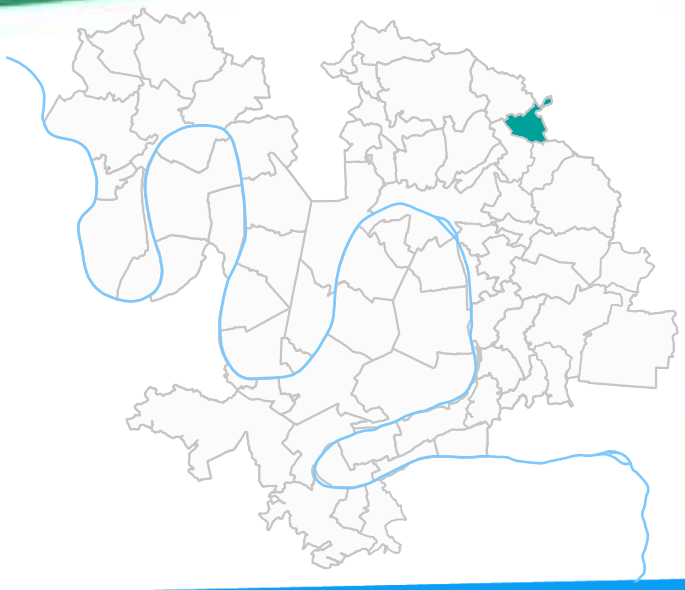
CONTEXTE

Numéro INSEE
76273

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
511 habitants

Parc de logement
212 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

DONNEES DE CADRAGE (données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

526 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

15 hab entre 2009 et 2014

511 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

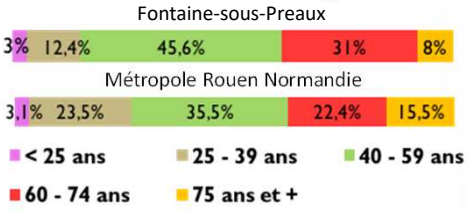
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 0,85% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,27% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : - 0,58% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Fontaine-sous-Preaux	243	2,70 pers/ménage	29 027 € brut	5 (2% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

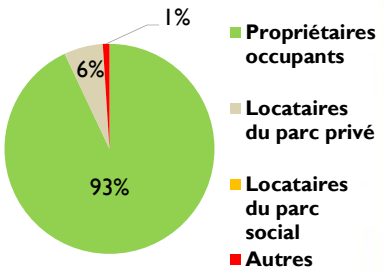
212 logements — 252 227 pour MRN

197 résidences principales — 220 294 pour MRN

4 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

11 logements vacants soit **5 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

2 % de logements collectifs — 58% pour MRN



Source : Filocom 2015

Fontaine-sous-Preaux

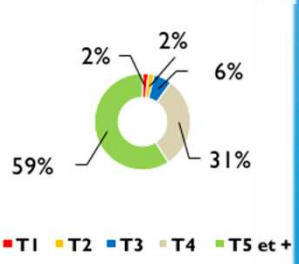
> Parc social

	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Fontaine-sous-Preaux	0	0 %	0	-	-	-	-	-
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2

sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Fontaine-sous-Preaux	210	0	2 %	98 %	Secrétisé	70	Secrétisé
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

70 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

source s: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Fontaine-sous-Preaux

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Fontaine-sous-Préaux n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Fontaine-sous-Préaux reste faible (5%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Fontaine-sous-Préaux il est de 36%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. En effet, Fontaine-sous-Préaux accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (39% de plus de 60 ans). Dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique. La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Fontaine-sous-Preaux

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Fontaine-sous-Préaux, Roncherolles-sur-le-Vivier, Saint-Aubin-Epinay, Saint-Jacques-sur-Darnétal, Saint-Martin-du-Vivier	**126 (0)**	**25%**	31	**65%**	82	**10 %**	**20%**	**13**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

La commune de Fontaine-sous-Préaux n'a pas de zone 1Au ou Ur identifiée dans le PLUi en cours d'élaboration.

Néanmoins, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Fontaine-sous-Préaux a identifié 41 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (y compris la zone AU identifiée sur la carte).

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Roncherolles-sur-le-Vivier

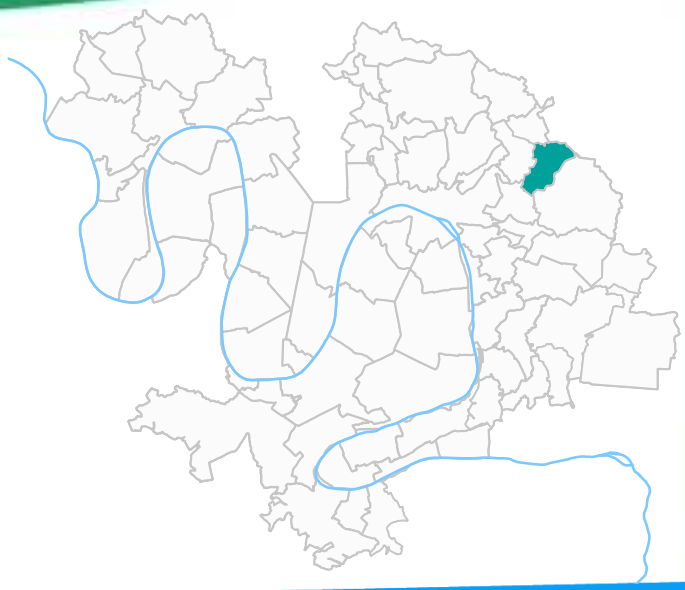
CONTEXTE

Numéro INSEE
76536

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
1 072 habitants

Parc de logement
448 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

DONNEES DE CADRAGE (données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

1 094 hab
2009
486 372 pour la MRN

-22 hab
entre 2009 et 2014

1 072 hab
2014
489 923 pour la MRN

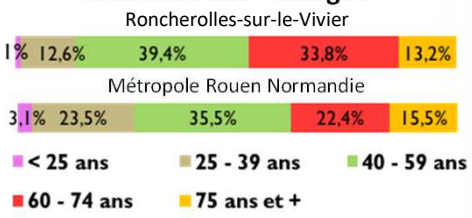
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
- 0,81%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
- 0,41%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : - 0,41% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Roncherolles-sur-le-Vivier	509	2,70 pers/ménage	25 851 € brut	26 (5% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

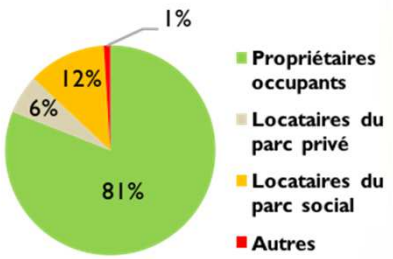
448 logements
252 227 pour MRN

431 résidences principales
220 294 pour MRN

5 résidences secondaires
4 124 pour MRN

12 logements vacants soit **3 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

4 % de logements collectifs
58% pour MRN

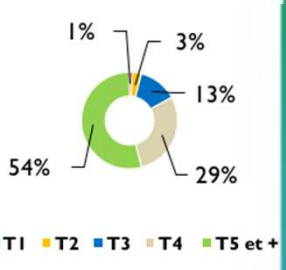


Source : Filocom 2015

Roncherolles-sur-le-Vivier

> Parc social

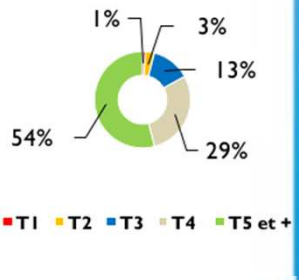
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Roncherolles-sur-le-Vivier	49	11 %	5	16 451 € brut	15	60 %	7	2,14
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Roncherolles-sur-le-Vivier	373	Secrétisé	1 %	99 %	Secrétisé	130	secrétisé
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

25 logements sans confort **3 817** pour MRN

150 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Roncherolles-sur-le-Vivier

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs (cartographie ci-jointe)

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Roncherolles-sur-le-Vivier n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Roncherolles-sur-le-Vivier reste très faible (3%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Roncherolles-sur-le-Vivier il est de 35%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. En effet, Roncherolles-sur-le-Vivier accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans : 47% de plus de 60 ans, soit près d'un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Roncherolles-sur-le-Vivier

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Fontaine-sous-Préaux, Roncherolles-sur-le-Vivier, Saint-Aubin-Epinay, Saint-Jacques-sur-Darnétal, Saint-Martin-du-Vivier	**126 (0)**	**25%**	31	**65%**	82	**10 %**	**20%**	**13**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

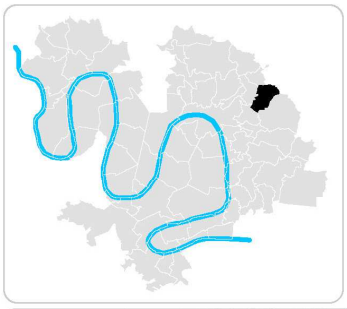
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Roncherolles-sur-le-Vivier a identifié 29 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (comprenant le potentiel foncier identifié sur la carte).

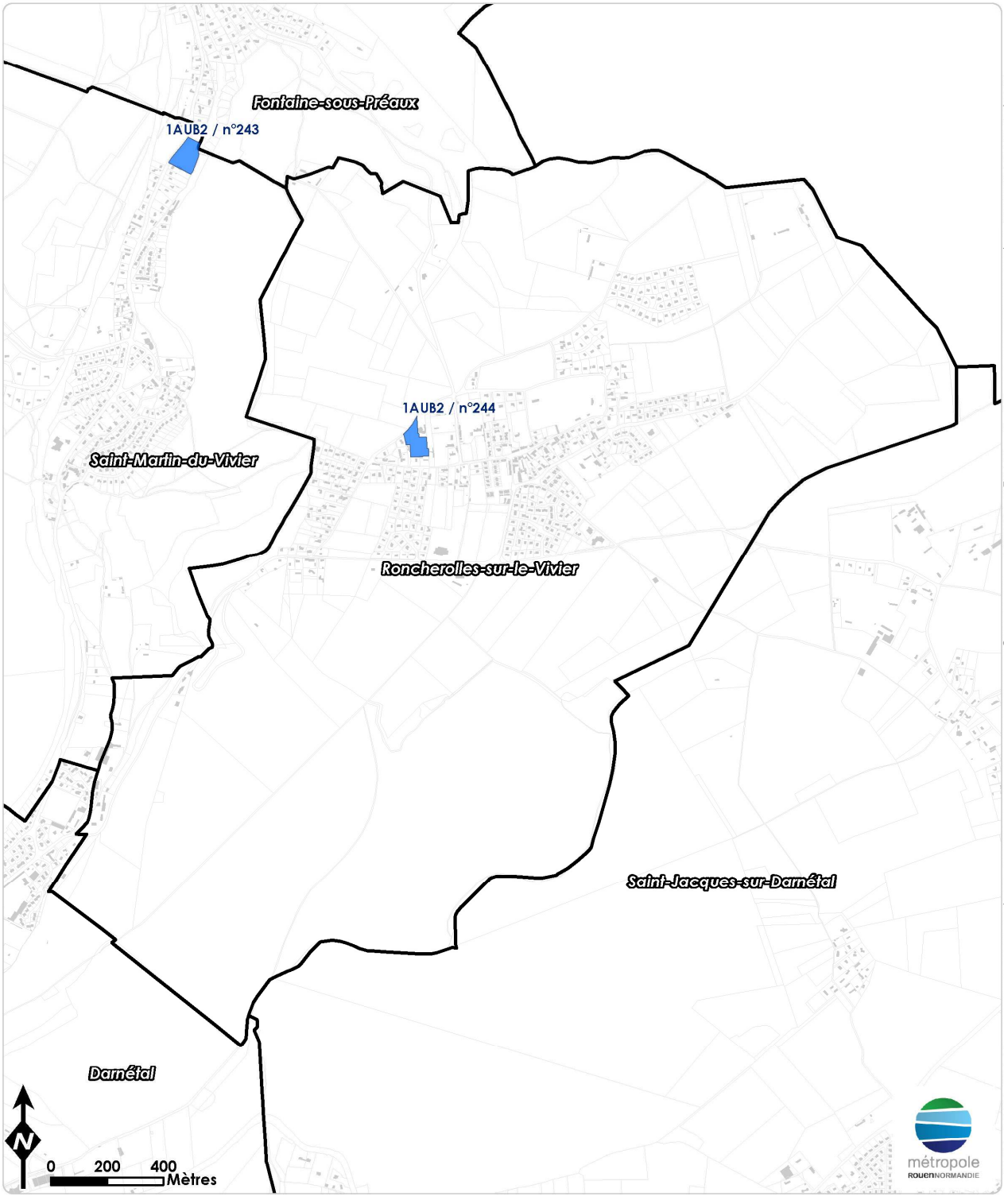
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Roncherolles-sur-le-Vivier



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Roncherolles-sur-le-Vivier



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 467/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018. ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014. BD TOPO©

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Aubin-Epinay

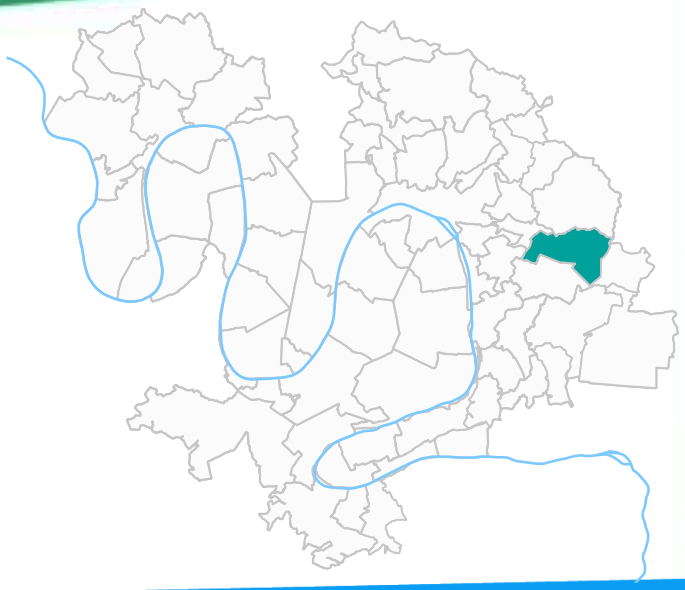
CONTEXTE

Numéro INSEE
76560

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
1 037 habitants

Parc de logement
416 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

DONNEES DE CADRAGE (données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

932 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

+ *105* hab entre 2009 et 2014

1037 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

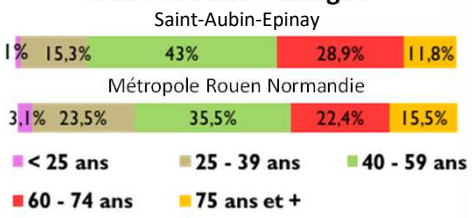
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 1,77% ; -0,04% pour MRN

Solde naturel : + 0,39% ; +0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : + 2,16% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



Source : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Saint-Aubin-Epinay	469	2,71 pers/ménage	25 175 € brut	24 (5% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

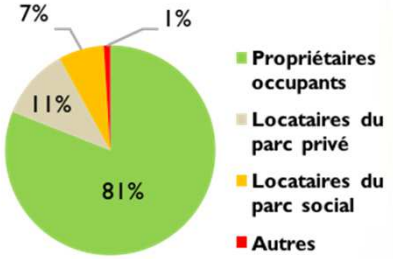
416 logements — 252 227 pour MRN

383 résidences principales — 220 294 pour MRN

6 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

27 logements vacants soit **6 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

7 % de logements collectifs — 58% pour MRN

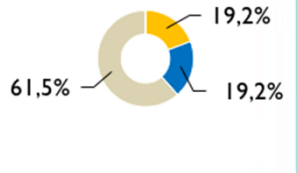


Source : Filocom 2015

Saint-Aubin-Epinay

> Parc social

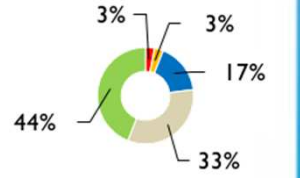
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Saint-Aubin-Epinay	24	6 %	0	secrétisé	14	36 %	1	14,00
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Saint-Aubin-Epinay	363	0	3 %	97 %	Secrétisé	134	17 204 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

11 logements sans confort **3 817** pour MRN

134 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

source s: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Saint-Aubin-Epinay

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Saint-Aubin-Epinay fait partie des communes de la métropole ayant connu une forte croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de + 2,16%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs .

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Saint-Aubin-Epinay n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Saint-Aubin-Epinay reste relativement faible (6%) même s'il est plus important que pour la moyenne des bourgs et villages, et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Saint-Aubin-Epinay il est de 35%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. En effet, Saint-Aubin-Epinay accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (41%). Dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Saint-Aubin-Epinay

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Fontaine-sous-Préaux, Roncherolles-sur-le-Vivier, Saint-Aubin-Epinay, Saint-Jacques-sur-Darnétal, Saint-Martin-du-Vivier	**126 (0)**	**25%**	31	**65%**	82	**10 %**	**20%**	**13**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

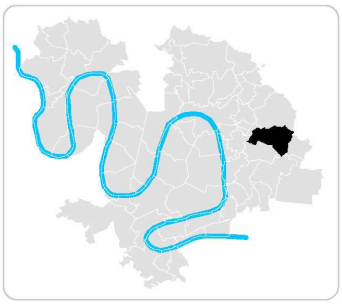
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Saint-Aubin-Epinay a identifié 9 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (dont le potentiel foncier identifié sur la carte).

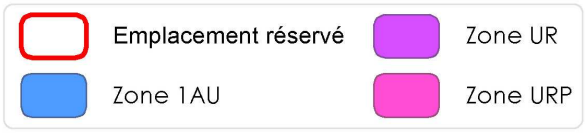
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

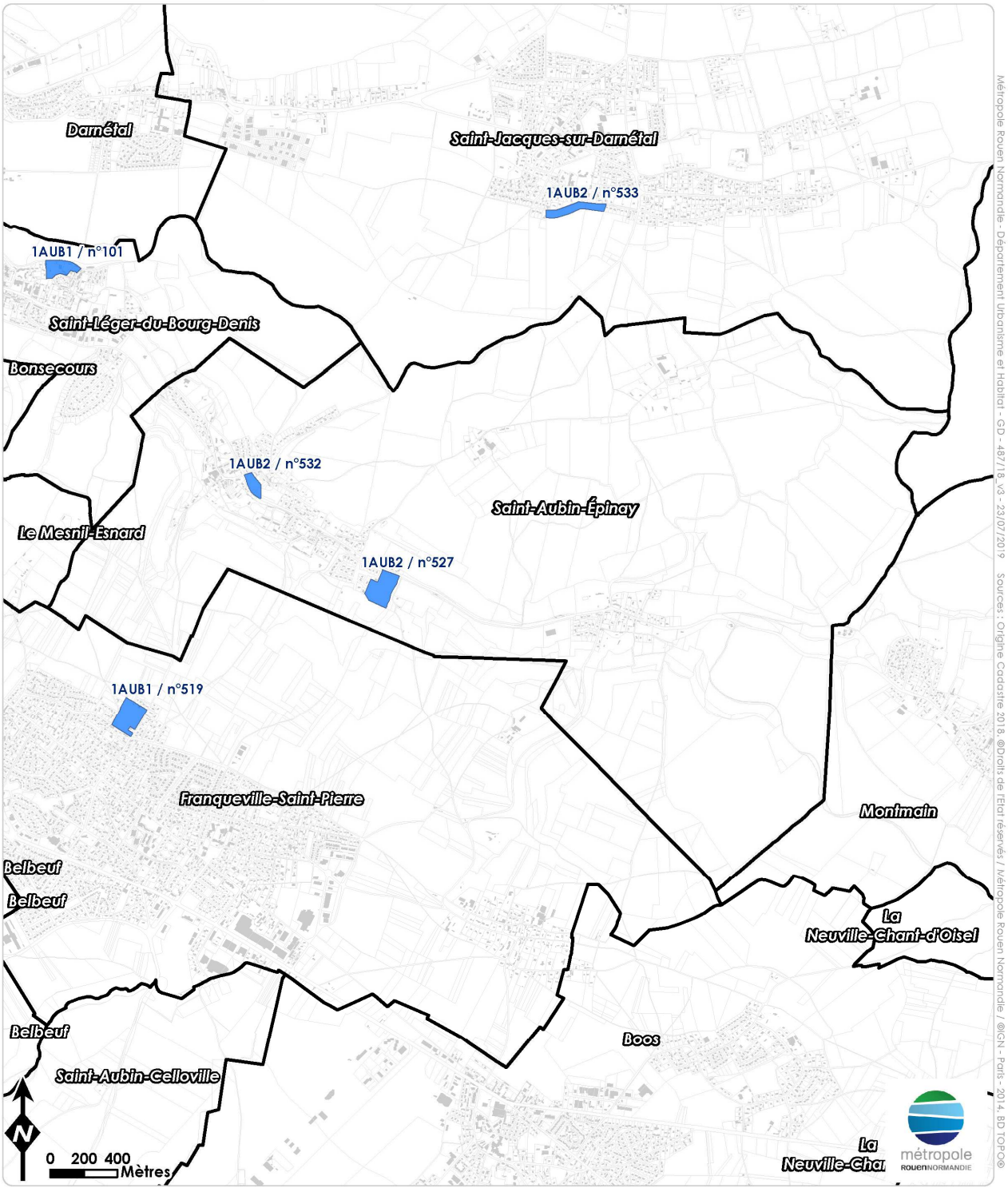
Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Aubin-Epinay



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Saint-Aubin-Épinay





Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO©

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Jacques-sur-Darnétal

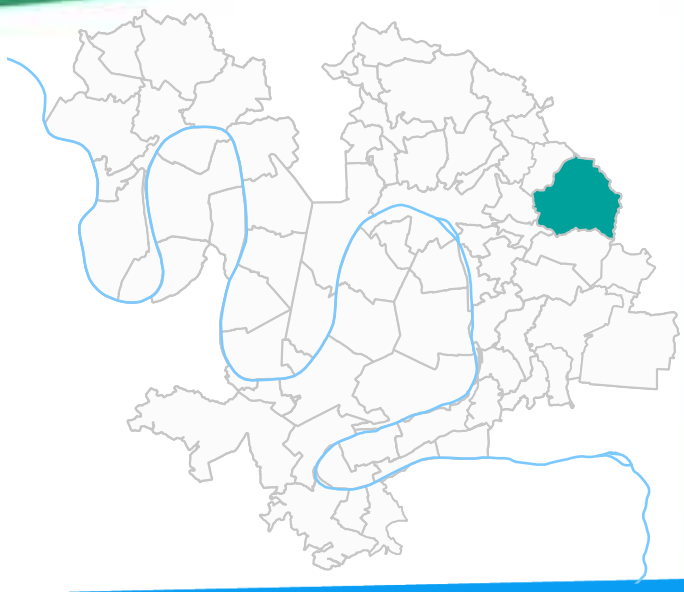
CONTEXTE

Numéro INSEE
76591

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
2 562 habitants

Parc de logement
1 084 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

2 611 hab
2009
486 372 pour la MRN

-49 hab
entre 2009 et 2014

2 562 hab
2014
489 923 pour la MRN

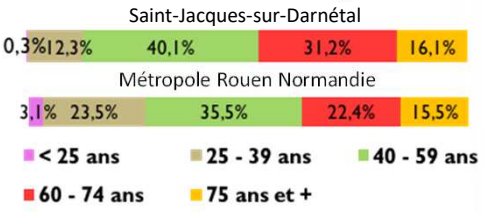
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
- 0,16%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
- 0,22%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : - 0,38% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Saint-Jacques-sur-Darnétal	1 196	2,59 pers/ménage	26 743 € brut	54 (5% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

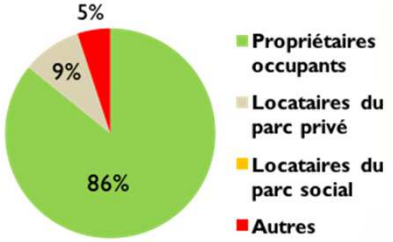
1 084 logements
252 227 pour MRN

1 020 résidences principales
220 294 pour MRN

15 résidences secondaires
4 124 pour MRN

49 logements vacants soit **5 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

3 % de logements collectifs
58% pour MRN



Source : Filocom 2015

Saint-Jacques-sur-Darnétal

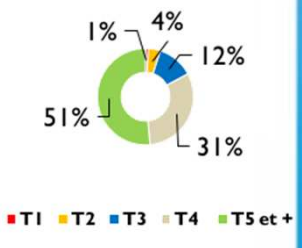
> Parc social

	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Saint-Jacques-sur-Darnétal	0	0 %	0	-	-	-	-	-
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2

sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Saint-Jacques-sur-Darnétal	965	Secrétisé	1 %	99 %	Secrétisé	380	20 120 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

17 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

48 logements sans confort **3 817** pour MRN

398 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

source s: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Saint-Jacques-sur-Darnétal

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Saint-Jacques-sur-Darnétal n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux. La commune ne dispose pas de logements sociaux conventionnés avec l'Etat, mais dispose d'un parc de logements communaux constituant un parc social de fait. Le conventionnement de ce parc de logements communaux pourrait être envisagé pour rendre lisible cette offre vis-à-vis des demandeurs .

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal reste faible (5%) même s'il n'est pas inexistant comparé à la moyenne des bourgs et villages, et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Saint-Jacques-sur-Darnétal il est de 39%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie. Par ailleurs, Saint-Jacques-sur-Darnétal fait partie des communes ayant des logements relevant du parc privé potentiellement indigne sur son territoire. Les logements indignes identifiés nécessiteront d'être traités.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. En effet, Saint-Jacques-sur-Darnétal accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans : 47% de plus de 60 ans, soit près d'un ménage sur deux. Actuellement, la commune dispose de 17 logements communaux dédiés aux séniors.

Les personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Saint-Jacques-sur-Darnétal

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Fontaine-sous-Préaux, Roncherolles-sur-le-Vivier, Saint-Aubin-Epinay, Saint-Jacques-sur-Darnétal, Saint-Martin-du-Vivier	**126 (0)**	**25%**	31	**65%**	82	**10 %**	**20%**	**13**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

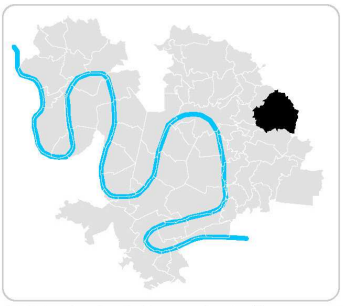
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal a identifié 24 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (comprenant le potentiel foncier identifié sur la carte).

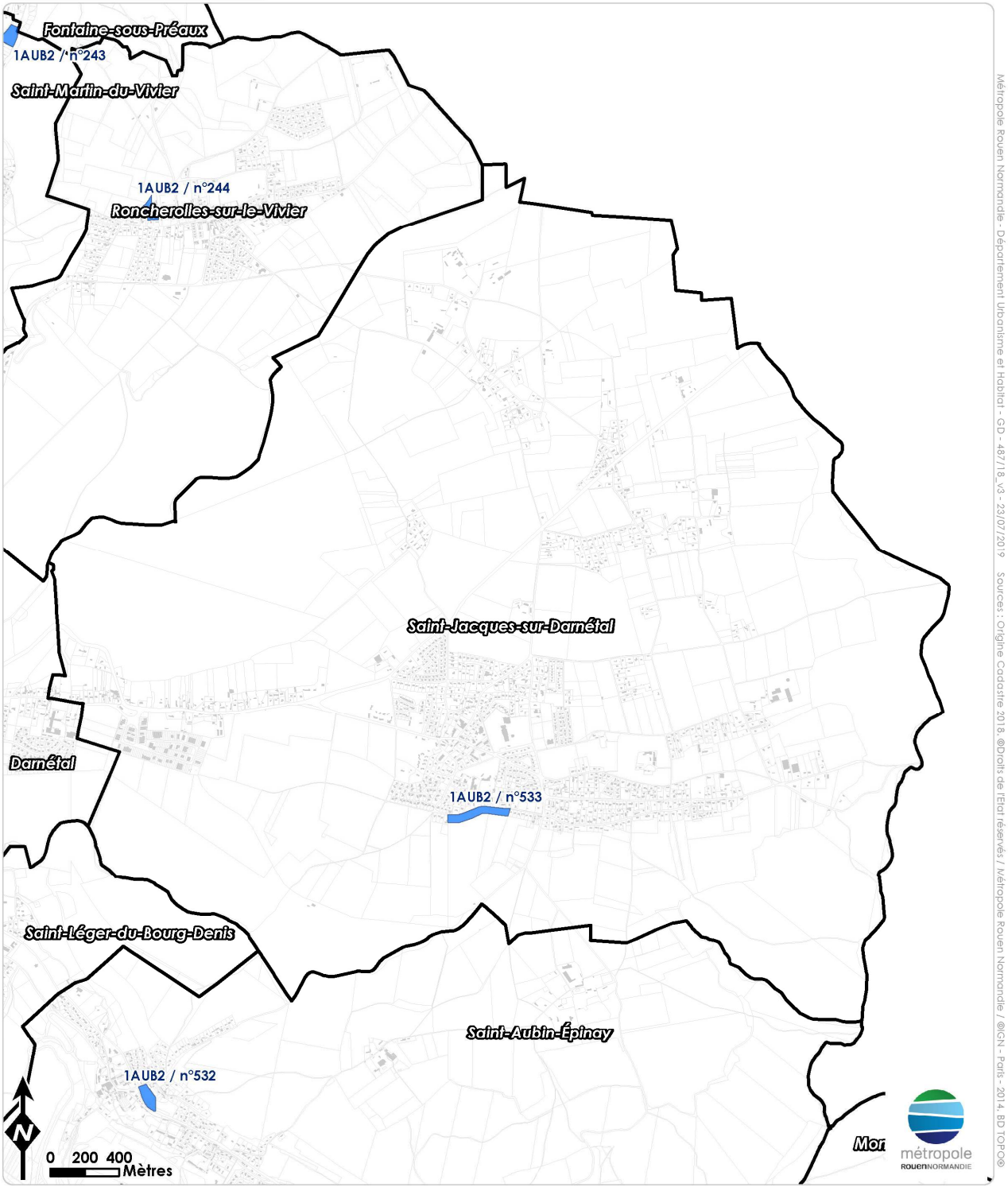
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Jacques-sur-Darnétal



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Saint-Jacques-sur-Darnétal



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018. ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014. BD TOPO®

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Martin-du-Vivier

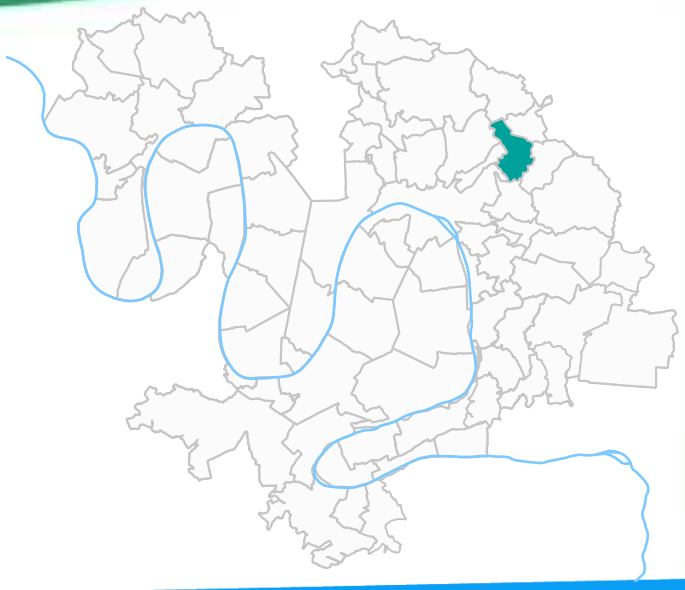
CONTEXTE

Numéro INSEE
76617

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
1 680 habitants

Parc de logement
681 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

1 755 hab
2009
486 372 pour la MRN

-
75 hab
entre 2009 et 2014

1 680 hab
2014
489 923 pour la MRN

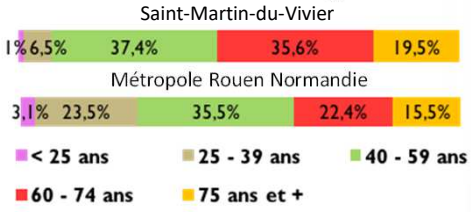
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
- 1,00%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,13%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : - 0,87% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Saint-Martin-du-Vivier	796	2,69 pers/ménage	37 710 € brut	21 (3% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

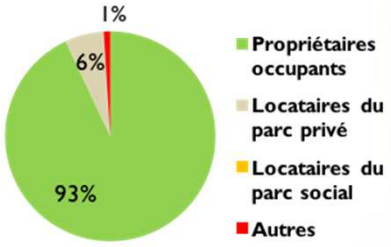
681 logements
252 227 pour MRN

664 résidences principales
220 294 pour MRN

7 résidences secondaires
4 124 pour MRN

10 logements vacants soit **1 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

1 % de logements collectifs
58% pour MRN



Source : Filocom 2015

Saint-Martin-du-Vivier

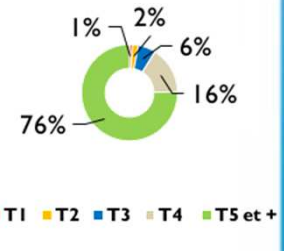
> Parc social

	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Saint-Martin-du-Vivier	0	0 %	0	-	-	-	-	-
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2

sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Saint-Martin-du-VIvier	655	Secrétisé	1 %	99 %	10	246	27 603 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

20 logements sans confort **3 817** pour MRN

260 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Saint-Martin-du-Vivier

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Saint-Martin-du-Vivier n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Saint-Martin-du-Vivier reste très faible (1%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Saint-Martin-du-Vivier il est de 39%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. En effet, Saint-Martin-du-Vivier accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans : 55% de plus de 60 ans, soit plus d'un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Saint-Martin-du-Vivier

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Fontaine-sous-Préaux, Roncherolles-sur-le-Vivier, Saint-Aubin-Epinay, Saint-Jacques-sur-Darnétal, Saint-Martin-du-Vivier	**126 (0)**	**25%**	31	**65%**	82	**10 %**	**20%**	**13**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

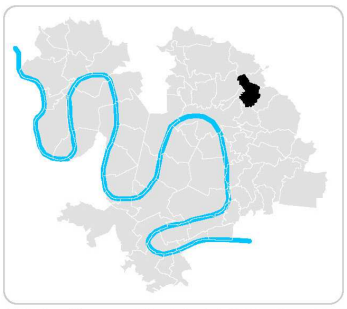
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Saint-Martin-du-Vivier a identifié 59 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (en plus du potentiel foncier identifié sur la carte).

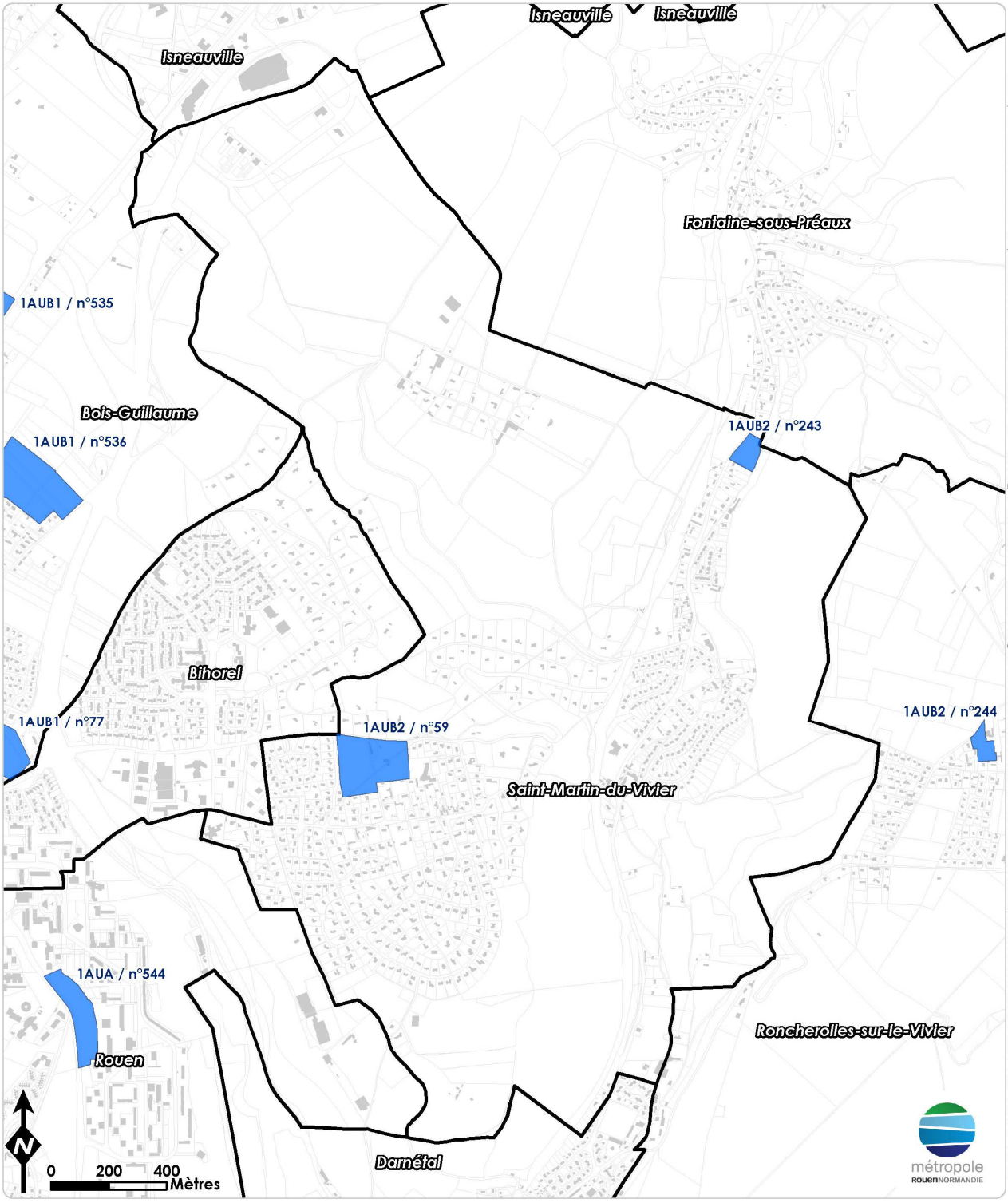
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Martin-du-Vivier



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Saint-Martin-du-Vivier



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO©

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Hautot-sur-Seine

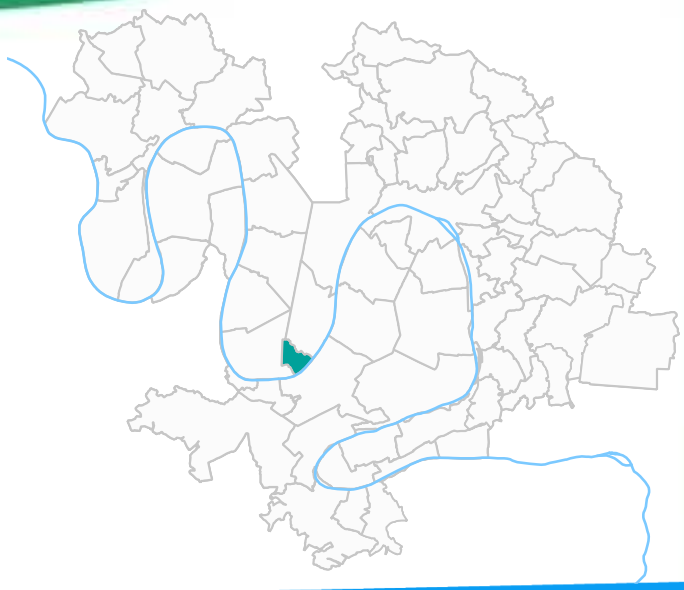
CONTEXTE

Numéro INSEE
76350

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
408 habitants

Parc de logement
177 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

364 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ *44* hab entre 2009 et 2014

408 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

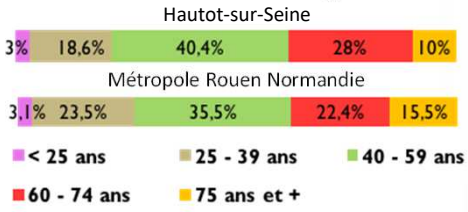
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 1,05% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 1,26% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : +2,31% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Hautot-sur-Seine	187	2,60 pers/ménage	24 677 € brut	11 (6% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

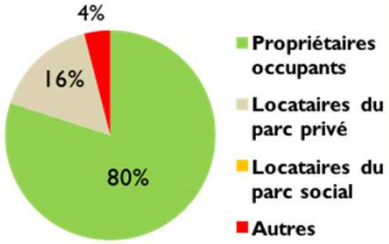
177 logements — 252 227 pour MRN

161 résidences principales — 220 294 pour MRN

7 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

9 logements vacants soit **5 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

9 % de logements collectifs — 58% pour MRN



Source : Filocom 2015

Hautot-sur-Seine

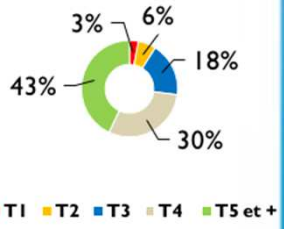
> Parc social

	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Hautot-sur-Seine	0	0 %	0	-	-	-	-	-
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2

sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Hautot-sur-Seine	164	Secrétisé	6 %	94 %	Secrétisé	81	secrétisé
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

81 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

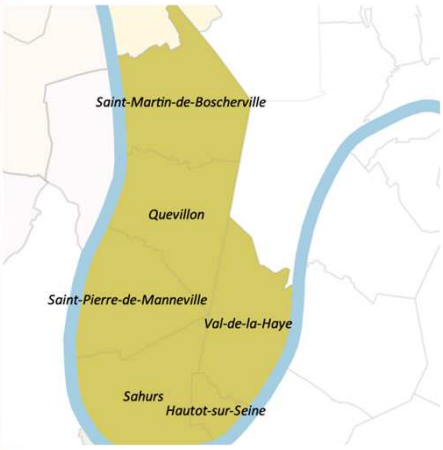
sources : ANAH 2013, Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Hautot-sur-Seine

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Hautot-sur-Seine fait partie des communes de la Métropole ayant connu une croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de + 2,31%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Hautot-sur-Seine n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Hautot-sur-Seine reste faible (5%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Hautot-sur-Seine il est de 50%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune d'Hautot-sur-Seine accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (38%). Mais dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Hautot-sur-Seine

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Hautot-sur-Seine, Quevillon, Sahurs, Saint-Martin-de-Boscherville, Saint-Pierre-de-Manneville, Val-de-la-Haye	**72 (0)**	**25%**	18	**65%**	47	**10 %**	**20%**	**7**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

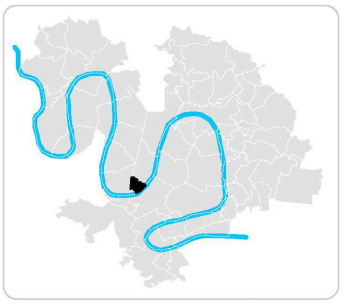
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune d'Hautot-sur-Seine a identifié 30 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (comprenant le potentiel foncier identifié sur la carte ci-contre).

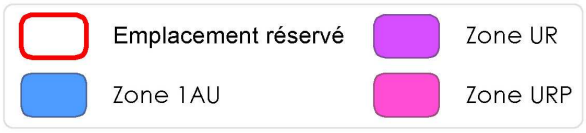
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

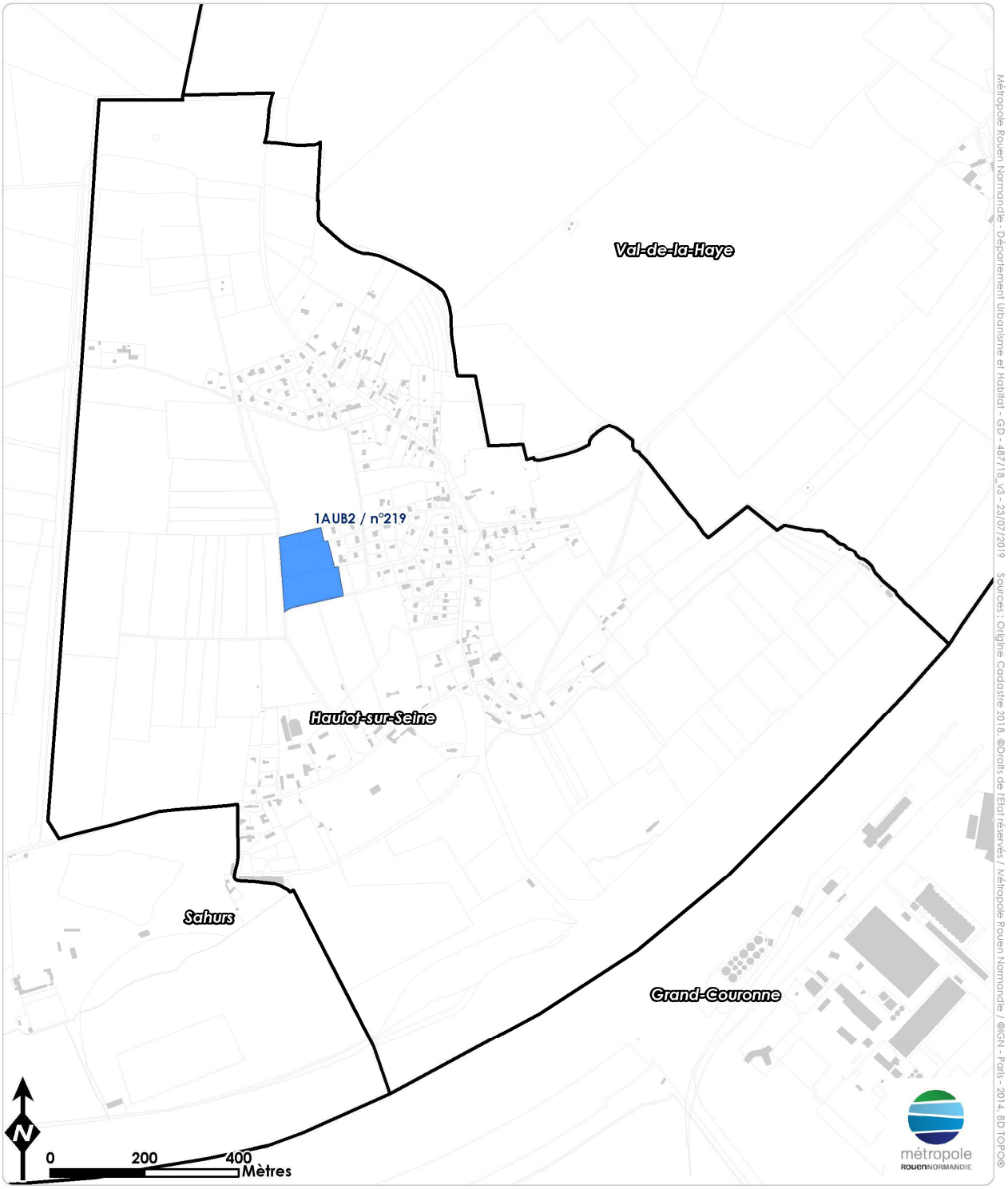
Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Hautot-sur-Seine



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Hautot-sur-Seine





Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018. ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014. BD TOPO®

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Quevillon

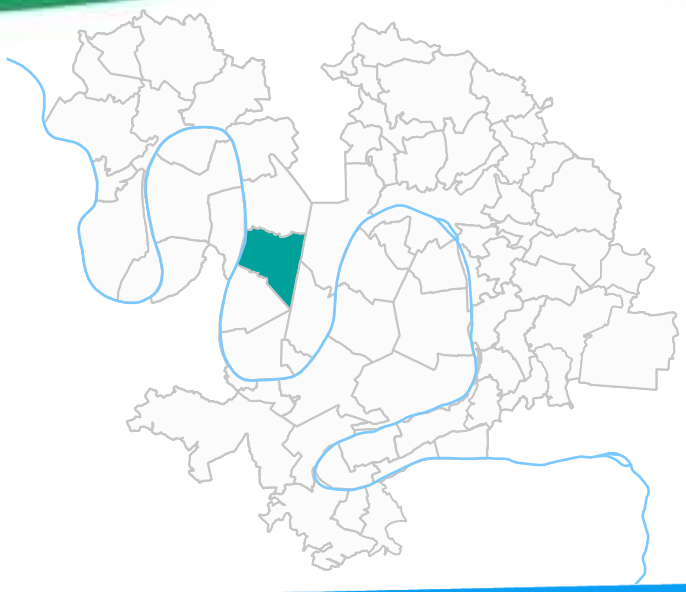
CONTEXTE

Numéro INSEE
76513

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
599 habitants

Parc de logement
240 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

602 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

-3 hab entre 2009 et 2014

599 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

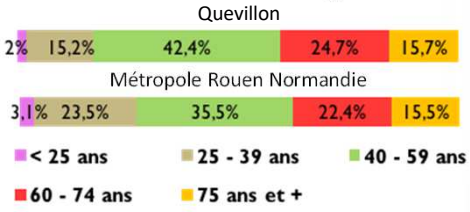
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 0,20% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,10% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : - 0,10% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Quevillon	257	2,73 pers/ménage	26 572 € brut	5 (2% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

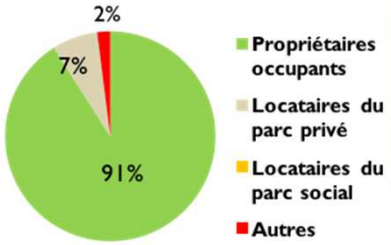
240 logements — 252 227 pour MRN

222 résidences principales — 220 294 pour MRN

8 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

10 logements vacants soit **4 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

2 % de logements collectifs — 58% pour MRN



Source : Filocom 2015

Quevillon

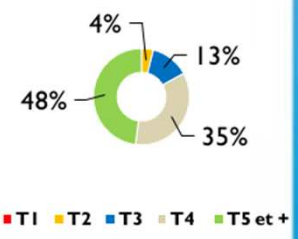
> Parc social

	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Quevillon	0	0 %	0	-	-	-	-	-
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2

sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Quevillon	230	0	2 %	98 %	Secrétisé	110	secrétisé
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

110 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

source s : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Quevillon

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.
Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.
Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.
Compte tenu de sa population, Quevillon n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.
Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.
D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Quevillon reste faible (4%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Quevillon il est de 50%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.
L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. En effet, Quevillon accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (40%). Dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.
Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.
La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Quevillon

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Hautot-sur-Seine, Quevillon, Sahurs, Saint-Martin-de-Boscherville, Saint-Pierre-de-Manneville, Val-de-la-Haye	**72 (0)**	**25%**	18	**65%**	47	**10 %**	**20%**	**7**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

La commune de Quevillon n'a pas de zone 1Au ou Ur identifiée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration. Néanmoins, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.

De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Quevillon a identifié 20 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Sahurs

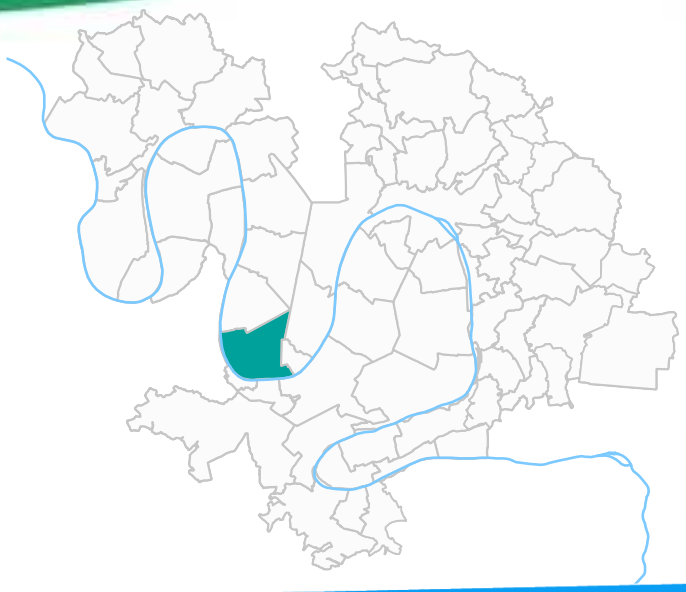
CONTEXTE

Numéro INSEE
76550

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
1 270 habitants

Parc de logement
525 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

1300 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

-30 hab entre 2009 et 2014

1 270 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

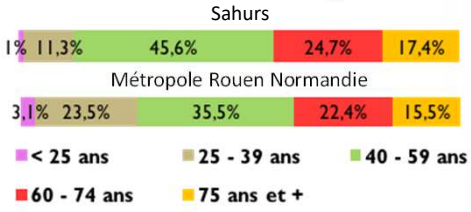
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 0,51% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,05% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : - 0,47% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Sahurs	599	2,62 pers/ménage	22 650 € brut	35 (6% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

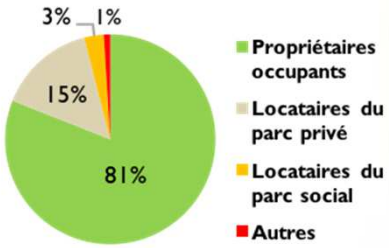
525 logements — 252 227 pour MRN

498 résidences principales — 220 294 pour MRN

16 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

11 logements vacants soit **2 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

1 % de logements collectifs — 58% pour MRN

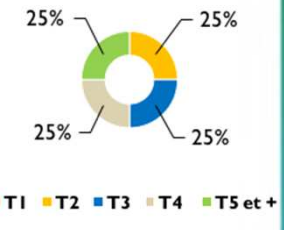


Source : Filocom 2015

Sahurs

> Parc social

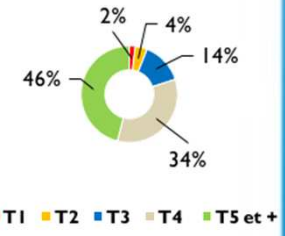
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Sahurs	31	6 %	5	secrétisé	11	0 %	4	2,75
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Sahurs	488	0	1 %	99 %	Secrétisé	231	16 567 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

11 logements sans confort **3 817** pour MRN

238 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

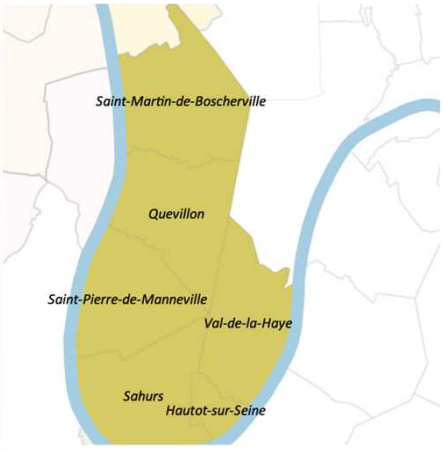
sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Sahurs

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Sahurs n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Sahurs reste faible (2%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Sahurs il est de 48%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de Sahurs accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (42%). Dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Sahurs

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Hautot-sur-Seine, Quevillon, Sahurs, Saint-Martin-de-Boscherville, Saint-Pierre-de-Manneville, Val-de-la-Haye	**72 (0)**	**25%**	18	**65%**	47	**10 %**	**20%**	**7**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

La commune de Sahurs n'a pas de zone 1Au ou Ur identifiée dans le PLUi en cours d'élaboration.
Néanmoins, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.

De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Sahurs a identifié 20 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Martin-de-Boscherville

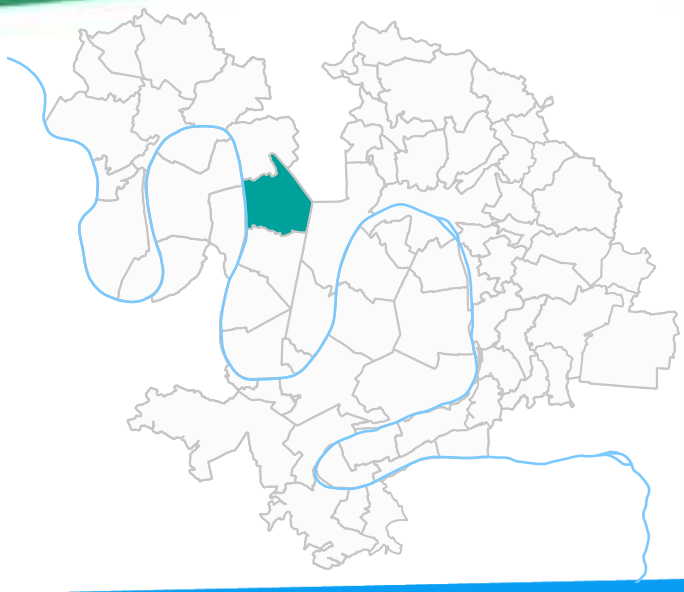
CONTEXTE

Numéro INSEE
76614

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
1 499 habitants

Parc de logement
657 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

DONNEES DE CADRAGE (données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

1 433 hab
2009
486 372 pour la MRN

\+
66 hab
entre 2009 et 2014

1 499 hab
2014
489 923 pour la MRN

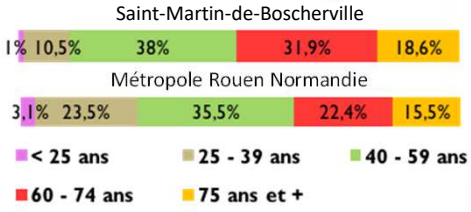
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
+ 0,73%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,18%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : + 0,90% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Saint-Martin-de-Boscherville	694	2,57 pers/ménage	30 322 € brut	27 (4% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

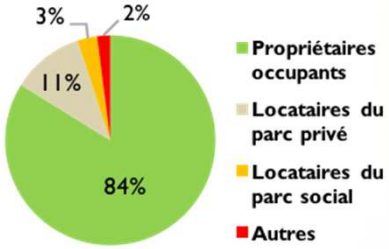
657 logements
252 227 pour MRN

610 résidences principales
220 294 pour MRN

14 résidences secondaires
4 124 pour MRN

33 logements vacants soit **5 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

2 % de logements collectifs
58% pour MRN

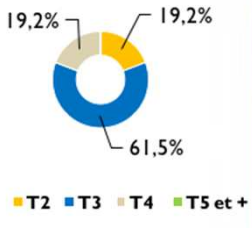


Source : Filocom 2015

Saint-Martin-de-Boscherville

> Parc social

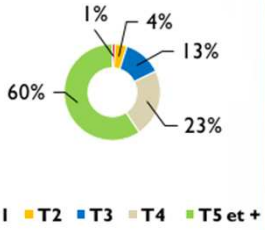
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Saint-Martin-de-Boscherville	21	4 %	5	20 599 € brut	4	0 %	0	0
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Saint-Martin-de-Boscherville	577	Secrétisé	2 %	98 %	33	335	20 865 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

19 logements sans confort **3 817** pour MRN

343 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources: ANAH 2013, Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Saint-Martin-de-Boscherville

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Saint-Martin-de-Boscherville fait partie des communes de la Métropole ayant connu une croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de + 0,90%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Saint-Martin-de-Boscherville n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Saint-Martin-de-Boscherville reste faible (5%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Saint-Martin-de-Boscherville il est de 56%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de Saint-Martin-de-Boscherville accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans : 51%, soit un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Saint-Martin-de-Boscherville

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Hautot-sur-Seine, Quevillon, Sahurs, Saint-Martin-de-Boscherville, Saint-Pierre-de-Manneville, Val-de-la-Haye	**72 (0)**	**25%**	18	**65%**	47	**10 %**	**20%**	**7**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

La commune de Saint-Martin-de-Boscherville n'a pas de zone 1Au ou Ur identifiée dans le PLUi en cours d'élaboration.
Néanmoins, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.

De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Saint-Martin-de-Boscherville a identifié 19 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Pierre-de-Manneville

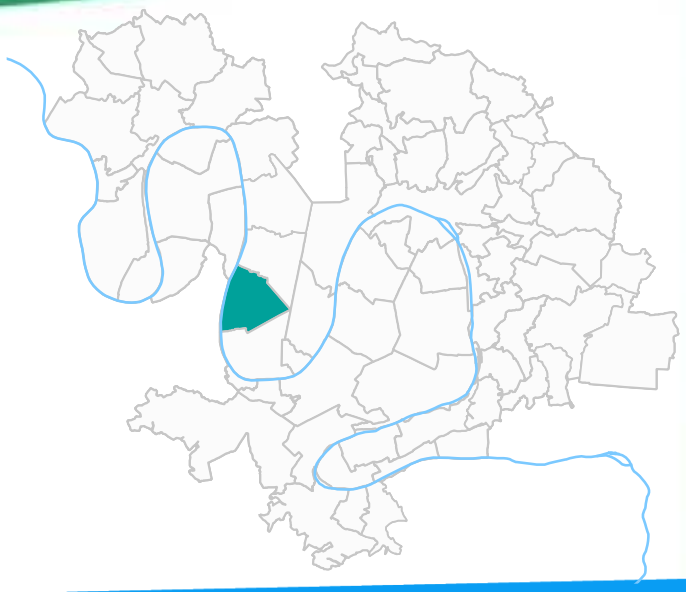
CONTEXTE

Numéro INSEE
76634

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
843 habitants

Parc de logement
372 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

DONNEES DE CADRAGE (données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

735 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ ***108*** hab entre 2009 et 2014

843 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

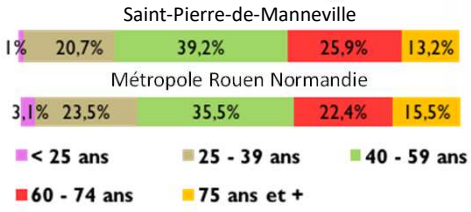
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 2,65% ; -0,04% pour MRN

Solde naturel : + 0,13% ; +0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : + 2,78% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Saint-Pierre-de-Manneville	397	2,58 pers/ménage	24 000 € brut	28 (7% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

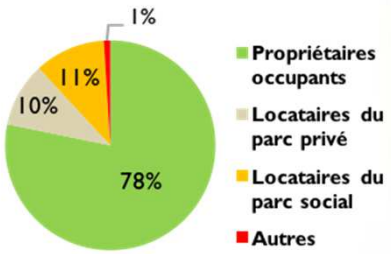
372 logements — 252 227 pour MRN

344 résidences principales — 220 294 pour MRN

16 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

12 logements vacants soit **3 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

0 % de logements collectifs — 58% pour MRN

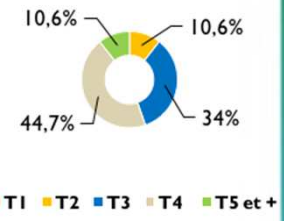


Source : Filocom 2015

Saint-Pierre-de-Manneville

> Parc social

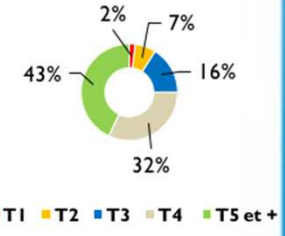
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Saint-Pierre-de-Manneville	26	10 %	5	17 147 € brut	8	50 %	6	1,33
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Saint-Pierre-de-Manneville	319	0	0 %	100 %	12	147	secrétisé
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

12 logements sans confort **3 817** pour MRN

152 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

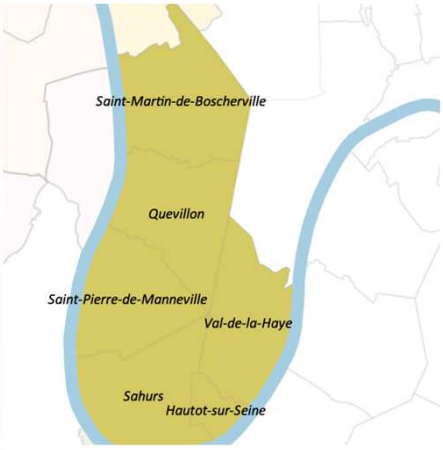
sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Saint-Pierre-de-Manneville

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Saint-Pierre-de-Manneville fait partie des communes de la Métropole ayant connu une forte croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de + 2,78%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Saint-Pierre-de-Manneville n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Saint-Pierre-de-Manneville reste faible (3%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Saint-Pierre-de-Manneville il est de 44%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de Saint-Pierre-de-Manneville accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (39%). Mais dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Saint-Pierre-de-Manneville

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Hautot-sur-Seine, Quevillon, Sahurs, Saint-Martin-de-Boscherville, Saint-Pierre-de-Manneville, Val-de-la-Haye	**72 (0)**	**25%**	18	**65%**	47	**10 %**	**20%**	**7**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

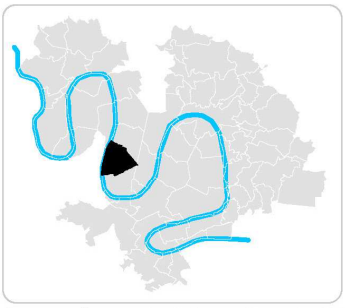
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Saint-Pierre-de-Manneville a identifié 21 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (en plus du potentiel foncier identifié sur la carte).

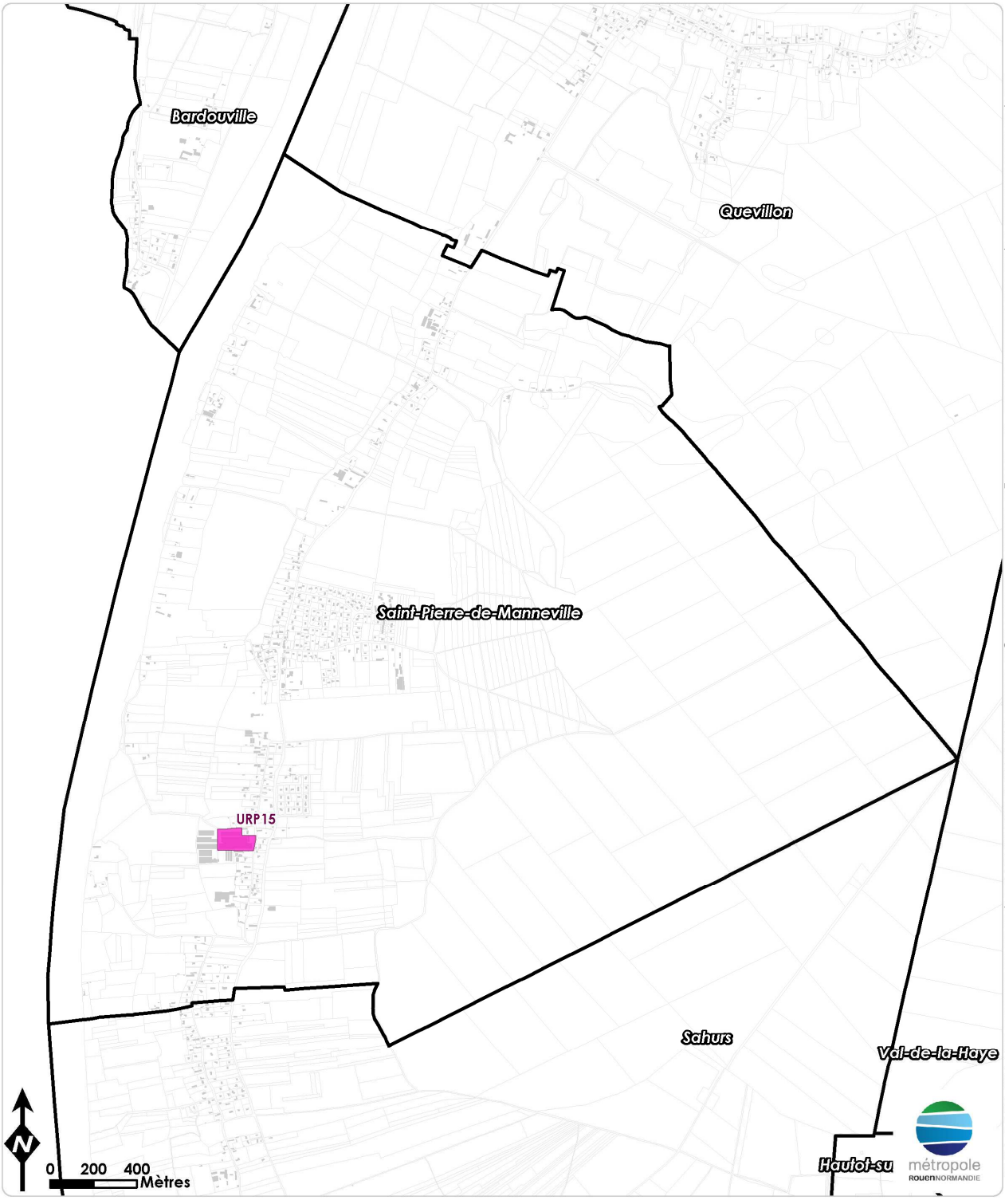
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Pierre-de-Manneville



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Saint-Pierre-de-Manneville



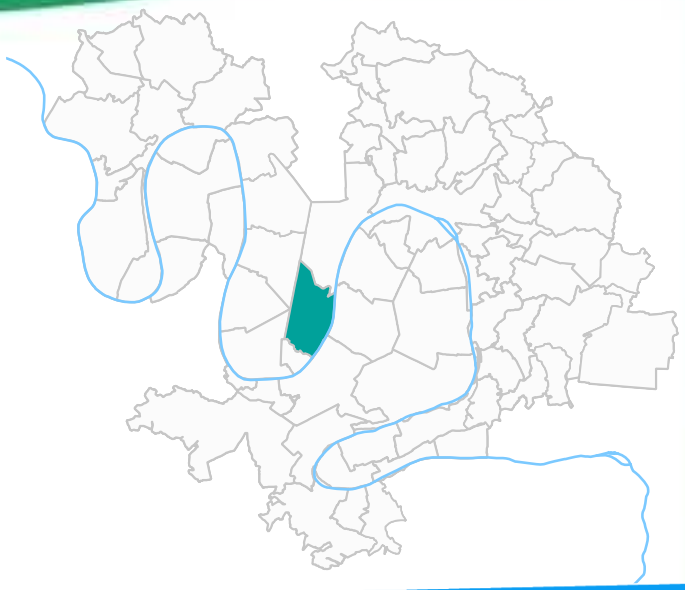
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO®

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Val-de-la-Haye

CONTEXTE

Numéro INSEE	Population	Parc de logement
76717	694 habitants	314 logements
Classification SCOT* Bourg et village		



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)

Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville

Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires

PPRT avec prescriptions Habitat sur une partie de la commune

DONNEES DE CADRAGE

(données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

723 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

- *29* hab entre 2009 et 2014

694 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

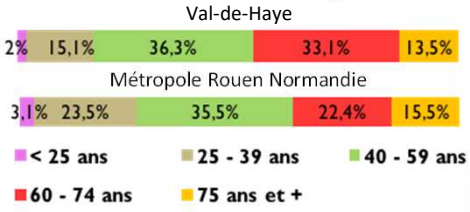
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire: - 1,01% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel: + 0,20% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel :- 0,82%(+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Val-de-Haye	348	2,47 pers/ménage	23 119 € brut	31 (9% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

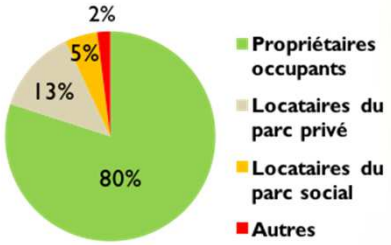
314 logements — 252 227 pour MRN

293 résidences principales — 220 294 pour MRN

3 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

18 logements vacants soit **6 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

6 % de logements collectifs — 58% pour MRN

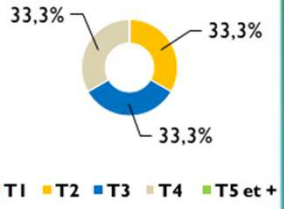


Source : Filocom 2015

Val-de-la-Haye

> Parc social

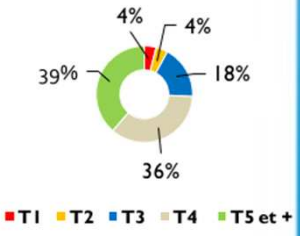
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Val-de-Haye	17	6 %	0	secrétisé	8	50 %	1	8,00
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Val-de-Haye	279	0	8 %	92 %	Secrétisé	166	16 374 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

172 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Val-de-la-Haye

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.
Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.
Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.
Compte tenu de sa population, Val-de-la-Haye n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.
Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.
D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Val-de-La-Haye reste faible (6%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Val-de-la-Haye il est de 59%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.
L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de Val-de-la-Haye accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans : 47% soit près d'un ménage sur deux.
Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.
La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Val-de-la-Haye

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Hautot-sur-Seine, Quevillon, Sahurs, Saint-Martin-de-Boscherville, Saint-Pierre-de-Manneville, Val-de-la-Haye	**72 (0)**	**25%**	18	**65%**	47	**10 %**	**20%**	**7**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

La commune de Val-de-la-Haye n'a pas de zone 1Au ou Ur identifiée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.
Néanmoins, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.

De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Val-de-la-Haye a identifié 3 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Epinay-sur-Duclair

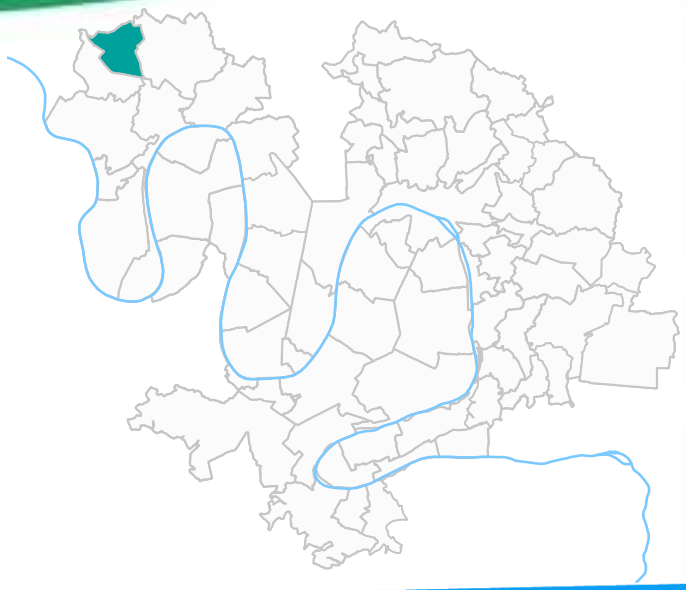
CONTEXTE

Numéro INSEE
76237

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
538 habitants

Parc de logement
198 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

DONNEES DE CADRAGE (données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

508 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ ***30*** hab entre 2009 et 2014

538 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

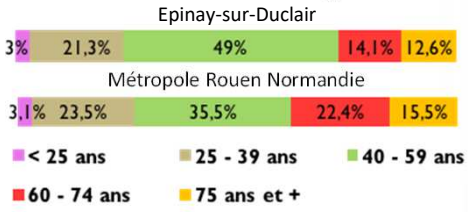
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 0,12% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 1,04% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : + 1,15 (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Epinay-sur-Duclair	219	2,81 pers/ménage	20 665 € brut	15 (7% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

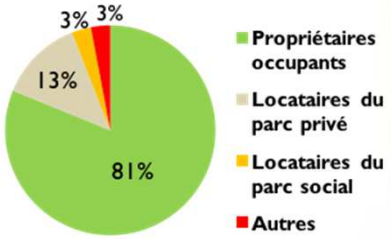
198 logements — 252 227 pour MRN

195 résidences principales — 220 294 pour MRN

1 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

2 logements vacants soit **1%** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

0 % de logements collectifs — 58% pour MRN

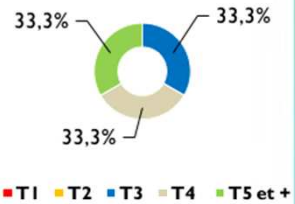


Source : Filocom 2015

Epinay-sur-Duclair

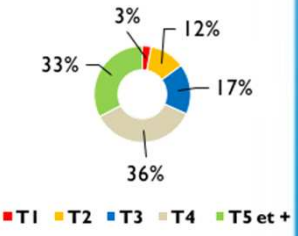
> Parc social

	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Epinay-sur-Duclair	10	5 %	0	secrétisé	4	50 %	4	1,00
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Epinay-sur-Duclair	181	0	0 %	100 %	Secrétisé	83	18 602 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

83 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

Sources : Filocom 2013, 2015

sources : ANAH 2013, Filocom 2015

Epinay-sur-Duclair

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Epinay-sur-Duclair fait partie des communes de la Métropole ayant connu une croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de + 1,15%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Epinay-sur-Duclair n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif de production mutualisé de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune d'Epinay-sur-Duclair reste faible (1%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974, comme à Epinay-sur-Duclair (contre 58% sur la Métropole). Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune d'Epinay-sur-Duclair accueille une part de ménages de + 60 ans (27%) moins importante que la moyenne métropolitaine. Mais dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Epinay-sur-Duclair

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Epinay-sur-Duclair, Hénouville, Saint-Paër, Saint-Pierre-de-Varengeville, Sainte-Marguerite-sur-Duclair, Yainville	**204 (0)**	**25%**	51	**65%**	133	**10 %**	**20%**	**20**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

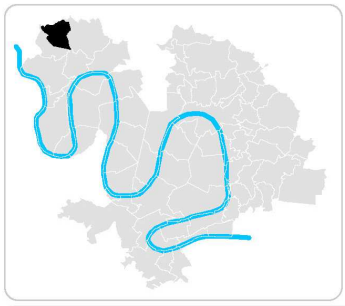
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune d'Epinay-sur-Duclair a identifié 6 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (en plus du potentiel foncier identifié sur la carte).

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

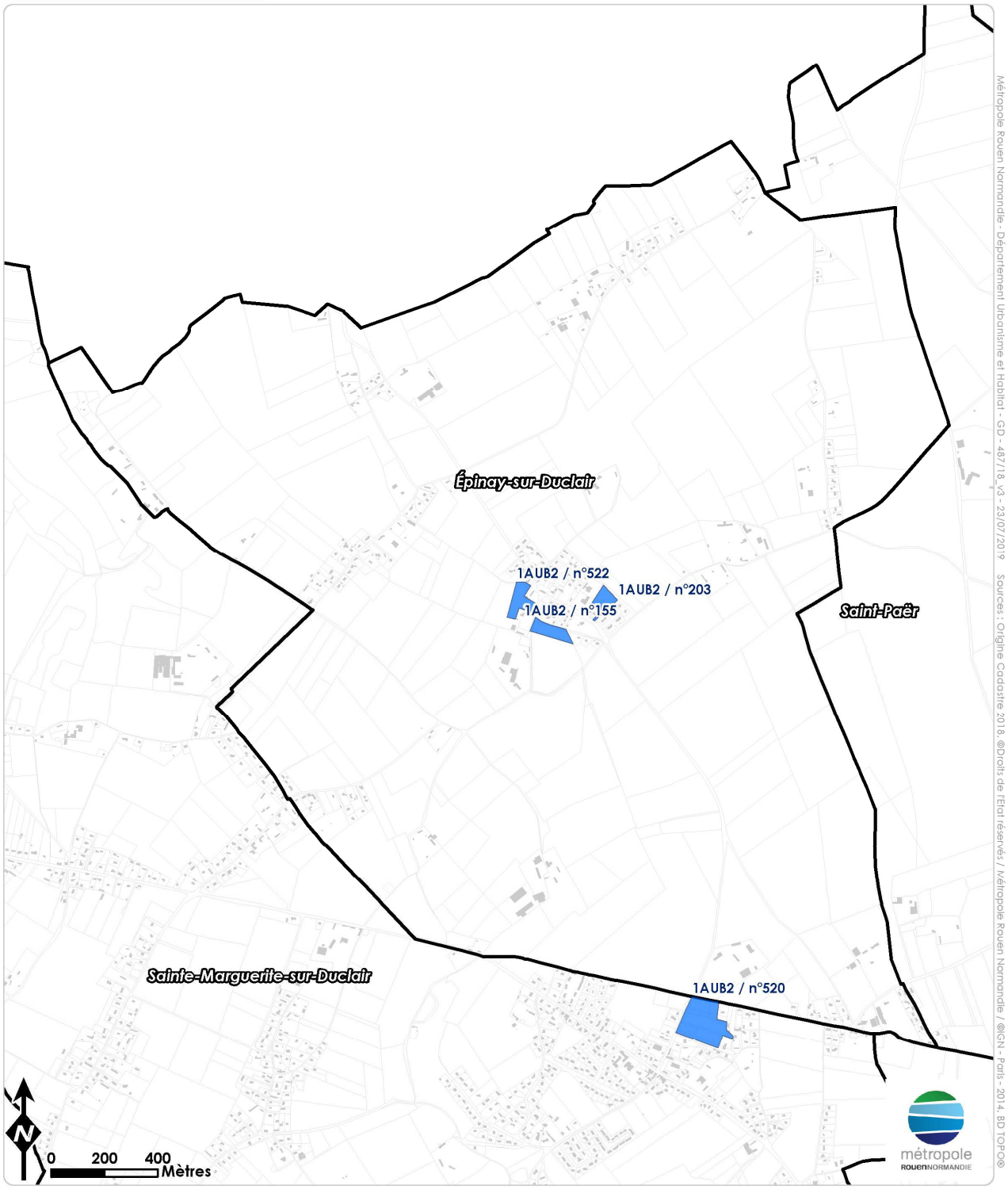
Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Epinay-sur-Duclair



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Épinay-sur-Duclair

Emplacement réservé
Zone UR
Zone 1AU
Zone URP



Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Hénouville

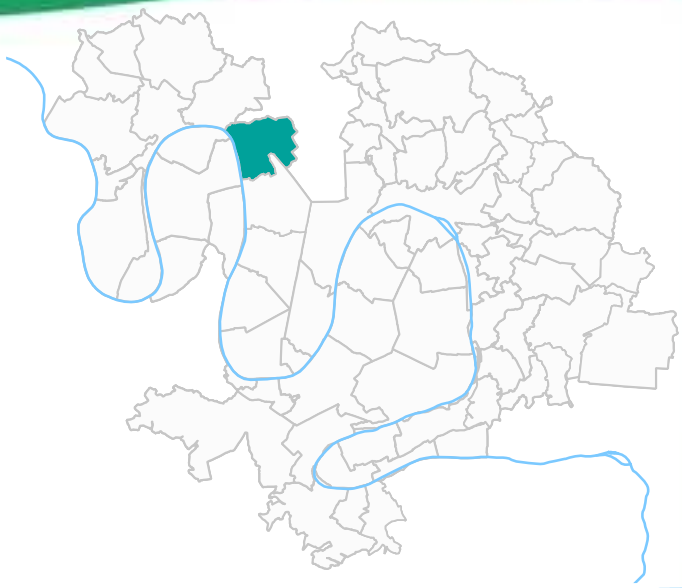
CONTEXTE

Numéro INSEE
76354

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
1 220 habitants

Parc de logement
505 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

DONNEES DE CADRAGE (données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

1 244 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

-
24 hab entre 2009 et 2014

1 220 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

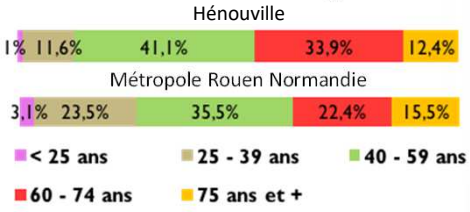
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : **- 0,86%** (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : **+ 0,47%** (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : - 0,39% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Hénouville	565	2,54 pers/ménage	28 149 € brut	23 (4% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

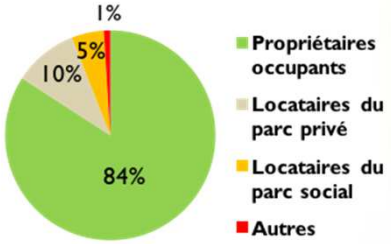
505 logements — 252 227 pour MRN

474 résidences principales — 220 294 pour MRN

11 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

20 logements vacants soit **4 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

0 % de logements collectifs — 58% pour MRN

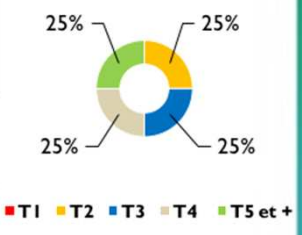


Source : Filocom 2015

Hénouville

> Parc social

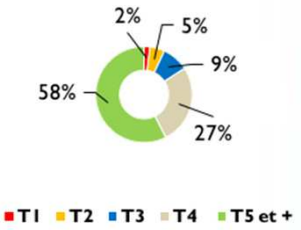
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Hénouville	19	4 %	10	secrétisé	6	50 %	3	2,00
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Hénouville	457	Secrétisé	0 %	100 %	Secrétisé	145	24 841 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

155 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

source s : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Hénouville

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Hénouville n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux. Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune d'Hénouville reste faible (4%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Hénouville il est de 33%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune d'Hénouville accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (46%) plus importante que la moyenne métropolitaine. Dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique. La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Hénouville

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Epinay-sur-Duclair, Hénouville, Saint-Paër, Saint-Pierre-de-Varengeville, Sainte-Marguerite-sur-Duclair, Yainville	**204 (0)**	**25%**	51	**65%**	133	**10 %**	**20%**	**20**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

La commune d'Hénouville n'a pas de zone 1Au ou Ur identifiée dans le PLUi en cours d'élaboration.
Néanmoins, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
La commune de Hénouville a identifié 74 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Sainte-Marguerite-sur-Duclair

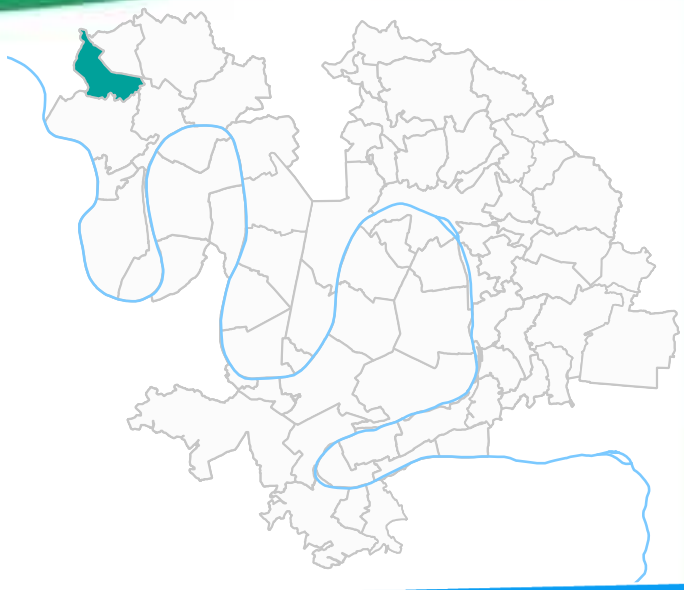
CONTEXTE

Numéro INSEE
76608

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
1 951 habitants

Parc de logement
762 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

1 807 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ ***144*** hab entre 2009 et 2014

1 951 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

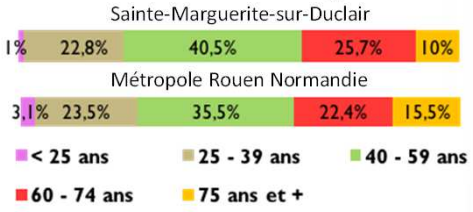
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 0,47% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 1,07% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : + 1,55 (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Sainte-Marguerite-sur-Duclair	875	2,75 pers/ménage	22 448 € brut	50 (6% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

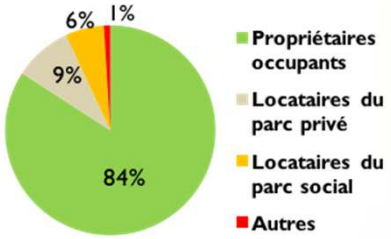
762 logements — 252 227 pour MRN

736 résidences principales — 220 294 pour MRN

8 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

18 logements vacants soit **2 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

2 % de logements collectifs — 58% pour MRN

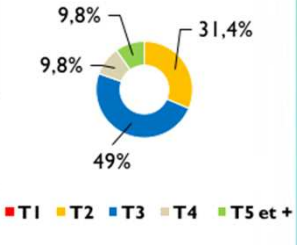


Source : Filocom 2015

Sainte-Marguerite-sur-Duclair

> Parc social

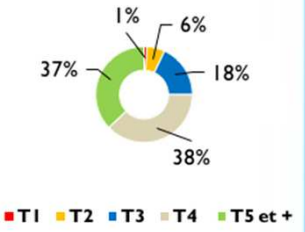
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Sainte-Marguerite-sur-Duclair	63	8 %	30	secrétisé	13	62 %	3	4,33
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Sainte-Marguerite-sur-Duclair	684	Secrétisé	1 %	99 %	Secrétisé	227	19 566 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

13 logements sans confort **3 817** pour MRN

257 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

source s: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Sainte-Marguerite-sur-Duclair

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Sainte-Marguerite-sur-Duclair fait partie des communes de la Métropole ayant connu une croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de + 1,55%. Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.
Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.
Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.
Compte tenu de sa population, Sainte-Marguerite-sur-Duclair n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.
Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.
D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair reste faible (2%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Sainte-Marguerite-sur-Duclair il est de 35% . Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.
L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair accueille une part de ménages de + 60 ans (36%) moins importante que la moyenne métropolitaine. Dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.
Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.
La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Sainte-Marguerite-sur-Duclair

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Epinay-sur-Duclair, Hénouville, Saint-Paër, Saint-Pierre-de-Varengeville, Sainte-Marguerite-sur-Duclair, Yainville	**204 (0)**	**25%**	51	**65%**	133	**10 %**	**20%**	**20**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

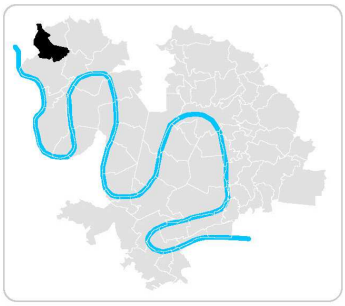
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair a identifié 8 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (en plus du potentiel foncier identifié sur la carte).

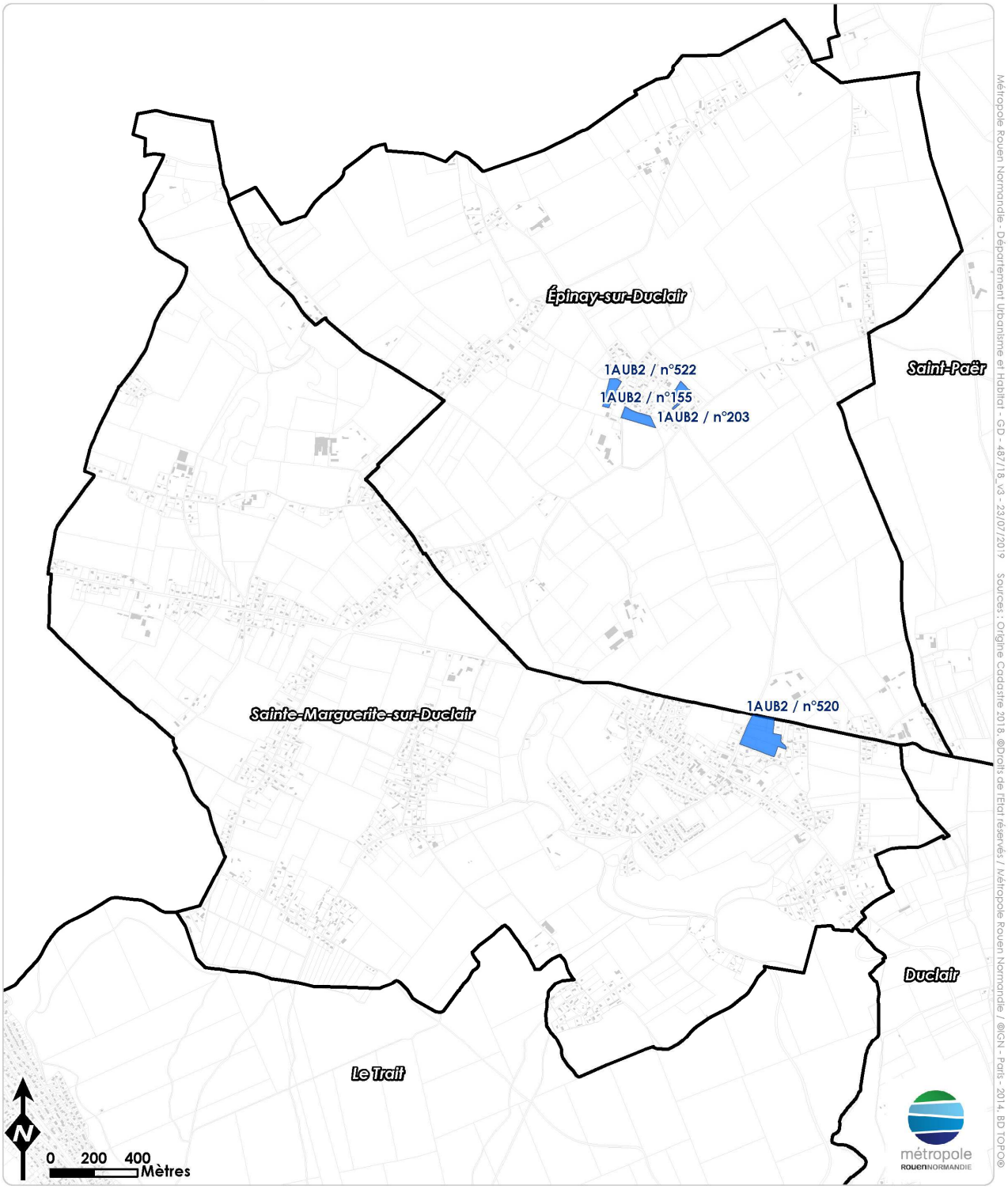
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Sainte-Marguerite-sur-Duclair



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Sainte-Marguerite-sur-Duclair



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 467/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO©

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Paër

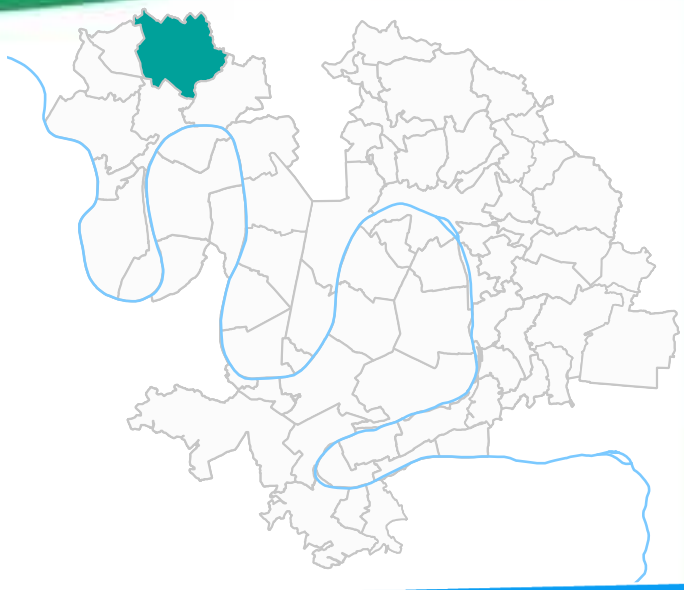
CONTEXTE

Numéro INSEE
76631

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
1 353 habitants

Parc de logement
560 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

1 197 hab
2009
486 372 pour la MRN

\+ ***156*** hab
entre 2009 et 2014

1 353 hab
2014
489 923 pour la MRN

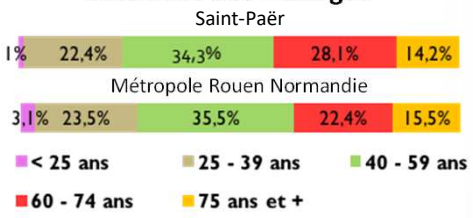
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
+ 1,70%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,78%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : + 2,48 (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Saint-Paër	637	2,57 pers/ménage	21 203 € brut	54 (8% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

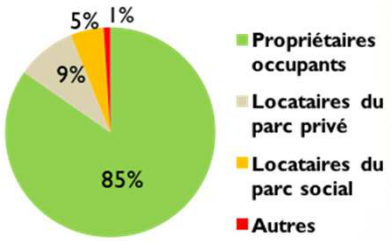
560 logements
252 227 pour MRN

535 résidences principales
220 294 pour MRN

8 résidences secondaires
4 124 pour MRN

17 logements vacants soit **3 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

1 % de logements collectifs
58% pour MRN

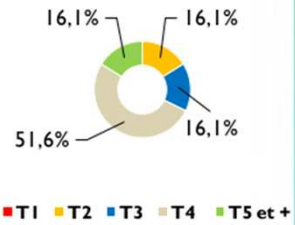


Source : Filocom 2015

Saint-Paër

> Parc social

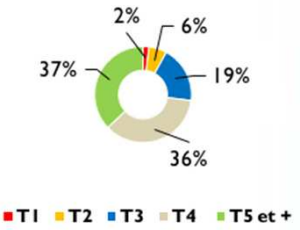
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Saint-Paër	26	5 %	5	14 728 € brut	4	25 %	3	1,33
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Saint-Paër	499	Secrétisé	1 %	99 %	Secrétisé	260	16 520 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

21 logements sans confort **3 817** pour MRN

271 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Saint-Paër

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Saint-Paër fait partie des communes de la Métropole ayant connu une forte croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de + 2,48%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Saint-Paër n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Saint-Paër reste faible (3%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Saint-Paër il est de 51%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de Saint-Paër accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (42%) plus importante que la moyenne métropolitaine. Mais dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Saint-Paër

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Epinay-sur-Duclair, Hénouville, Saint-Paër, Saint-Pierre-de-Varengeville, Sainte-Marguerite-sur-Duclair, Yainville	**204 (0)**	**25%**	51	**65%**	133	**10 %**	**20%**	**20**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

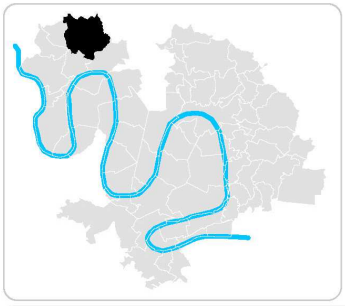
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Saint-Paër a identifié 41 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (comprenant le potentiel foncier identifié sur la carte ci-contre).

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

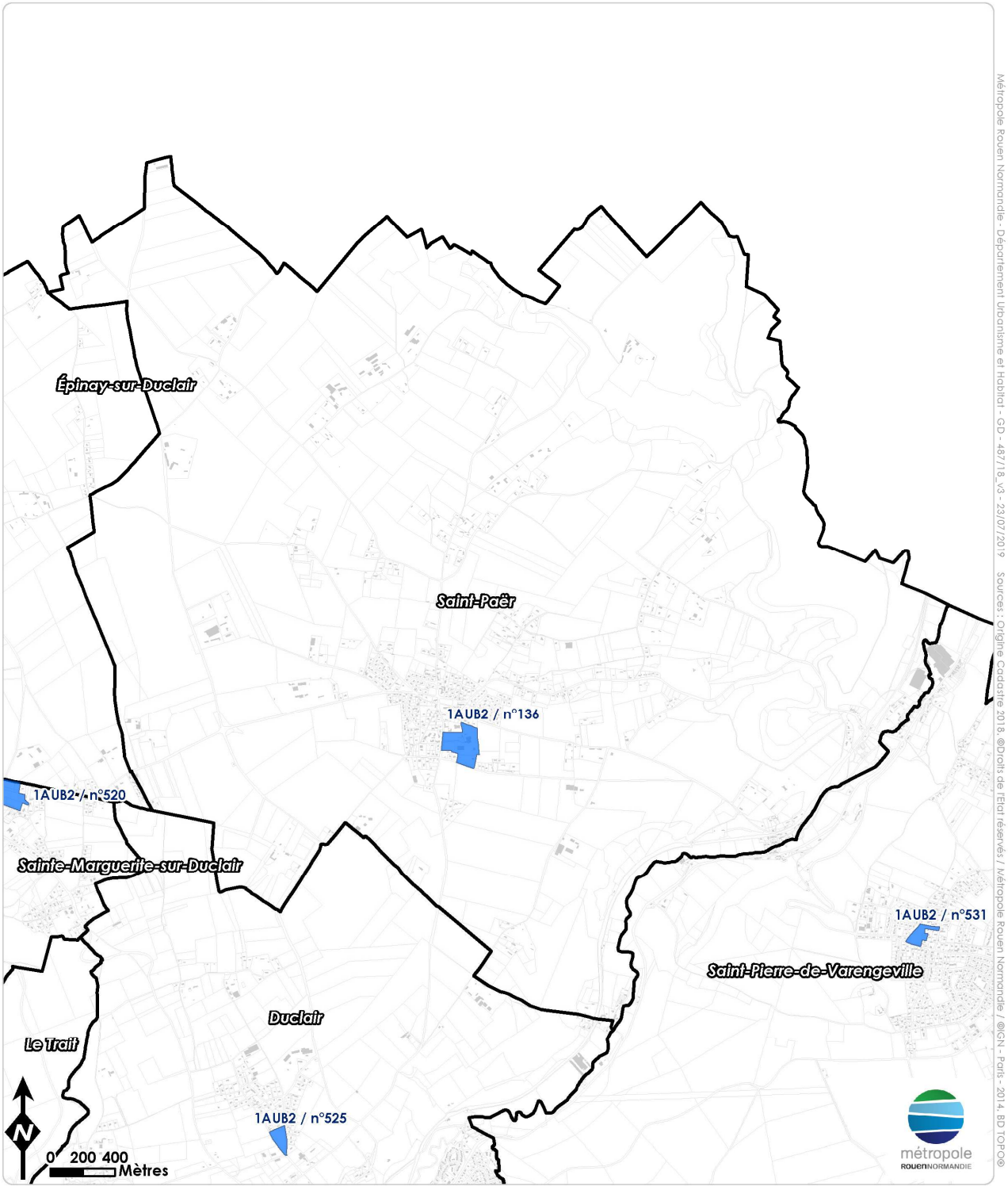
Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Paër



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Saint-Paër

Emplacement réservé
Zone UR
Zone 1AU
Zone URP



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 467/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018 ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014. BD TOPO®

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Pierre-de-Varengeville

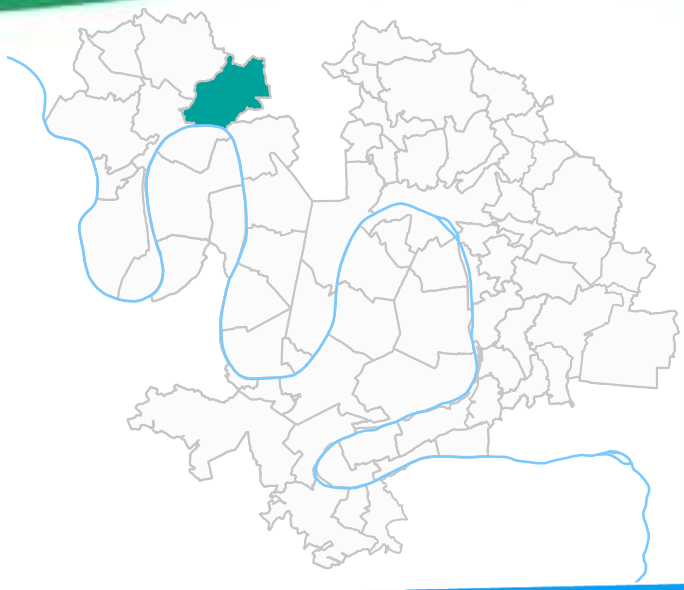
CONTEXTE

Numéro INSEE
76636

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
2 294 habitants

Parc de logement
1 012 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

2 239 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ *55* hab entre 2009 et 2014

2 294 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

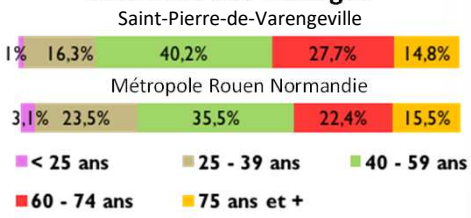
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 0,04% ; -0,04% pour MRN

Solde naturel : + 0,44% ; +0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : 0,49% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Saint-Pierre-de-Varengeville	1 137	2,50 pers/ménage	22 340 € brut	75 (7% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

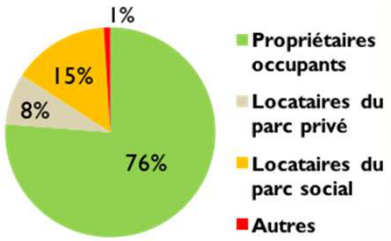
1 012 logements — 252 227 pour MRN

975 résidences principales — 220 294 pour MRN

8 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

29 logements vacants soit **3 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

1 % de logements collectifs — 58% pour MRN

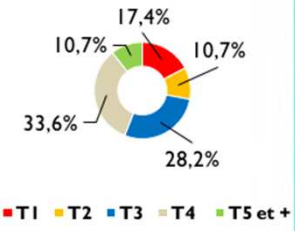


Source : Filocom 2015

Saint-Pierre-de-Varengeville

> Parc social

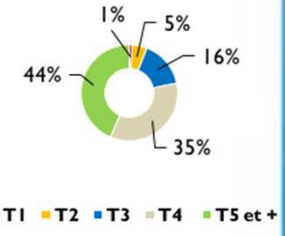
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Saint-Pierre-de-Varengeville	117	12 %	10	14 751 € brut	43	47 %	10	4,30
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Saint-Pierre-de-Varengeville	833	0	0 %	100 %	Secrétisé	365	secrétisé
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

22 logements sans confort **3 817** pour MRN

375 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

source s: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Saint-Pierre-de-Varengeville

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Saint-Pierre-de-Varengeville fait partie des communes de la Métropole ayant connu une croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de + 0,49%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Saint-Pierre-de-Varengeville n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Saint-Pierre-de-Varengeville reste faible (3%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Saint-Pierre-de-Varengeville il est de 38%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de Saint-Pierre-de-Varengeville accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (42%) plus importante que la moyenne métropolitaine. Dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Saint-Pierre-de-Varengeville

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Epinay-sur-Duclair, Hénouville, Saint-Paër, Saint-Pierre-de-Varengeville, Sainte-Marguerite-sur-Duclair, Yainville	**204 (0)**	**25%**	51	**65%**	133	**10 %**	**20%**	**20**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

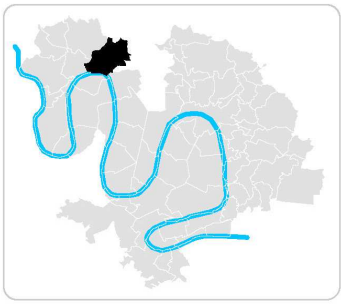
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Saint-Pierre-de-Varengeville a identifié 26 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (comprenant le potentiel foncier identifié sur la carte ci-contre).

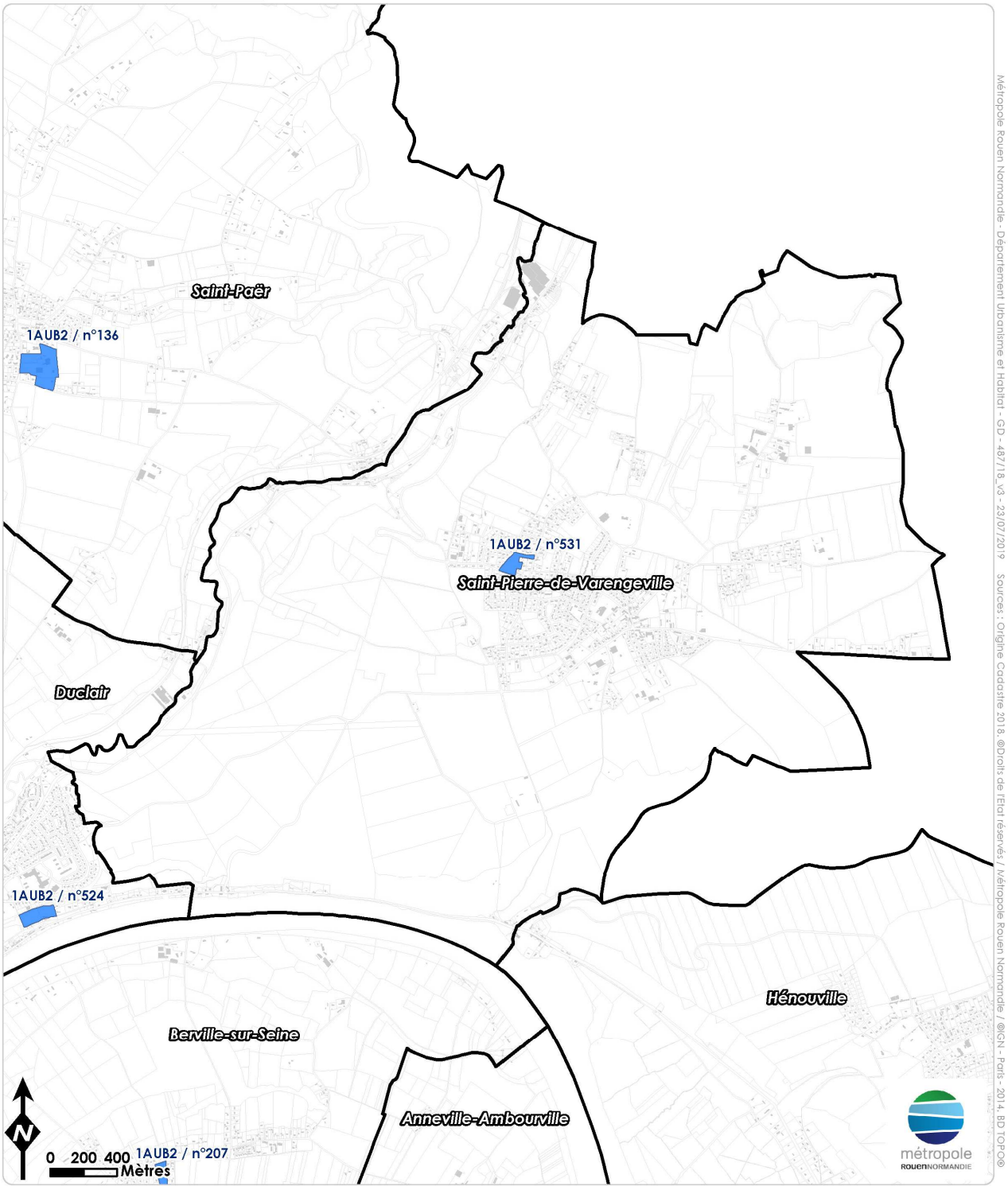
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Saint-Pierre-de-Varengeville



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Saint-Pierre-de-Varengeville



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO®

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Yainville

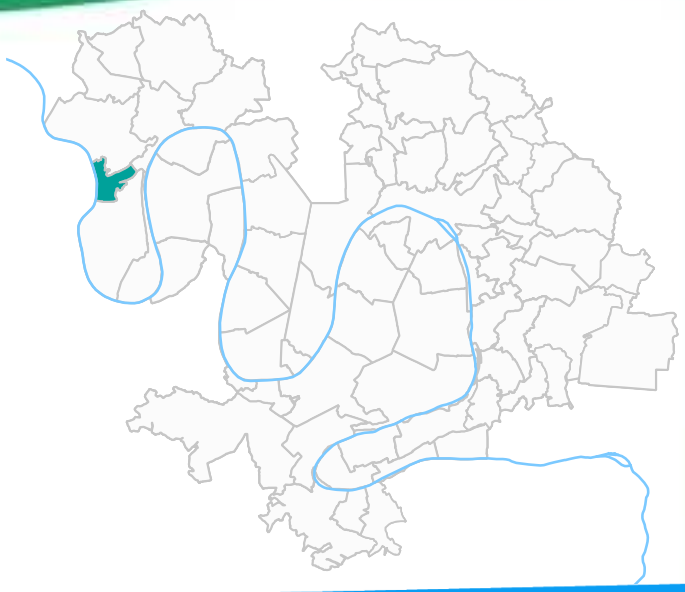
CONTEXTE

Numéro INSEE
76750

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
1 070 habitants

Parc de logement
507 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

1 123 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

53 hab entre 2009 et 2014

1 070 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

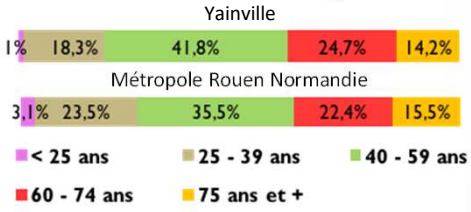
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 1,07% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,11% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : - 0,96% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Yainville	549	2,33 pers/ménage	20 598 € brut	61 (11% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

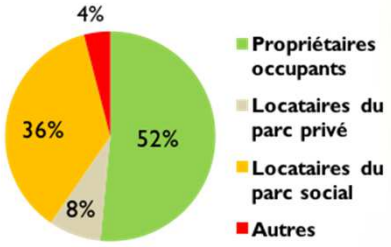
507 logements — 252 227 pour MRN

468 résidences principales — 220 294 pour MRN

5 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

30 logements vacants soit **6 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

6 % de logements collectifs — 58% pour MRN

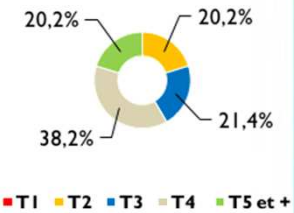


Source : Filocom 2015

Yainville

> Parc social

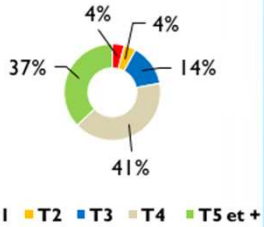
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Yainville	156	33 %	106	15 999 € brut	24	63 %	8	3,00
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Yainville	279	0	2 %	98 %	Secrétisé	171	20 960 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

293 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013, Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Yainville

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Yainville n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux. Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Yainville reste faible (6%). La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Yainville il est de 63%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de Yainville accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (39%). Dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

L'offre de logements sociaux à bas loyer (PLAI) peut contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein du sous secteur.

Yainville

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Epinay-sur-Duclair, Hénouville, Saint-Paër, Saint-Pierre-de-Varengeville, Sainte-Marguerite-sur-Duclair, Yainville	**204 (0)**	**25%**	51	**65%**	133	**10 %**	**20%**	**20**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

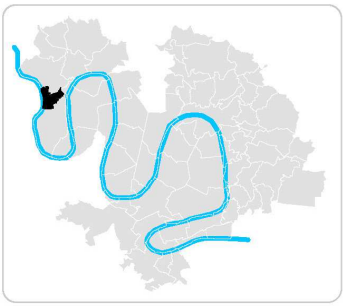
Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Yainville a identifié 13 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (en plus du potentiel foncier identifié sur la carte).

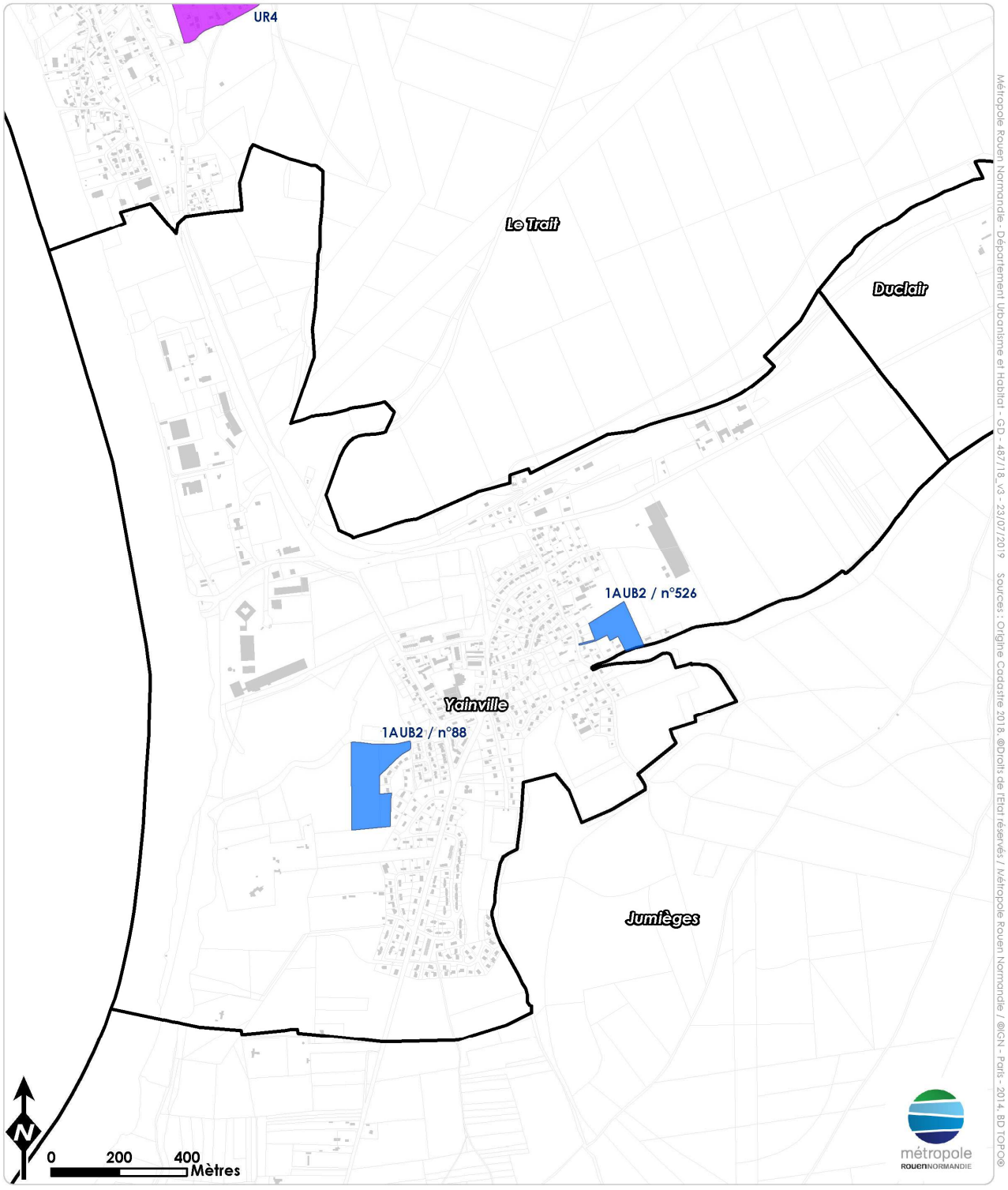
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Yainville

Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Yainville





Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO®

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Anneville-Ambourville

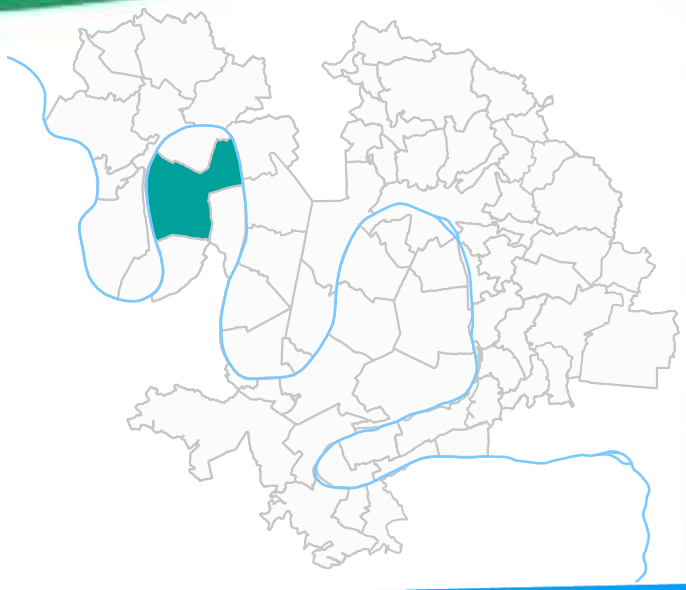
CONTEXTE

Numéro INSEE
76020

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
1 211 habitants

Parc de logement
511 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

DONNEES DE CADRAGE (données de conjoncture cf. note méthodologique)

> Démographie

Population

1 215 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

4 hab entre 2009 et 2014

1 211 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

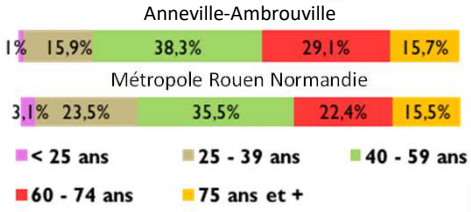
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 0,64% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,58% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : - 0,07% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Anneville-Ambrouville	564	2,65 pers/ménage	20 544 € brut	54 (10% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

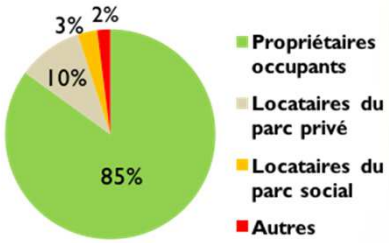
511 logements — 252 227 pour MRN

470 résidences principales — 220 294 pour MRN

22 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

19 logements vacants soit **4 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

1 % de logements collectifs — 58% pour MRN

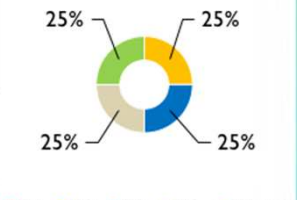


Source : Filocom 2015

Anneville-Ambourville

> Parc social

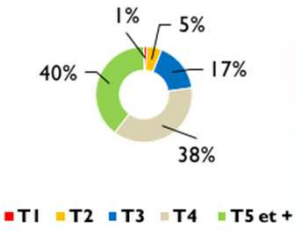
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Anneville-Ambrouville	17	4 %	5	secretisé	7	43 %	1	7,00
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Anneville-Ambrouville	454	0	1 %	99 %	Secrétisé	202	17 017 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

16 logements sans confort **3 817** pour MRN

208 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

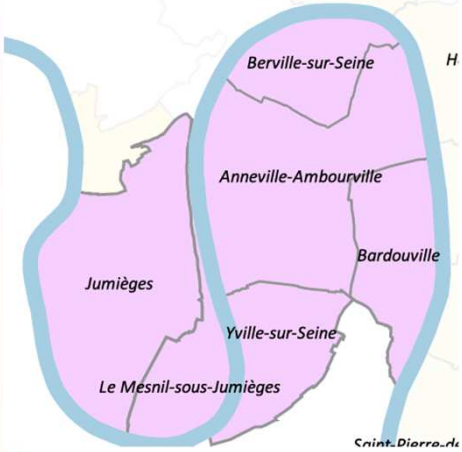
sources : ANAH 2013, Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Anneville-Ambourville

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Anneville-Ambourville n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux .

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune d'Anneville-Ambourville reste faible (4%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Anneville-Ambourville il est de 44%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. En effet, Anneville-Ambourville accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (45%). Dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Anneville-Ambourville

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Anneville-Ambourville, Bardouville, Berville-sur-Seine, Jumièges, Le Mesnil-sous-Jumièges, Yville-sur-Seine	**88 (0)**	**25%**	22	**65%**	57	**10 %**	**20%**	**9**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

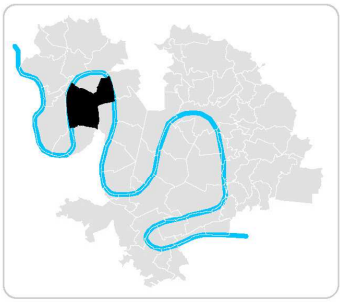
Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune d'Anneville-Ambourville a identifié 55 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (comprenant le potentiel foncier identifié sur la carte ci-contre).

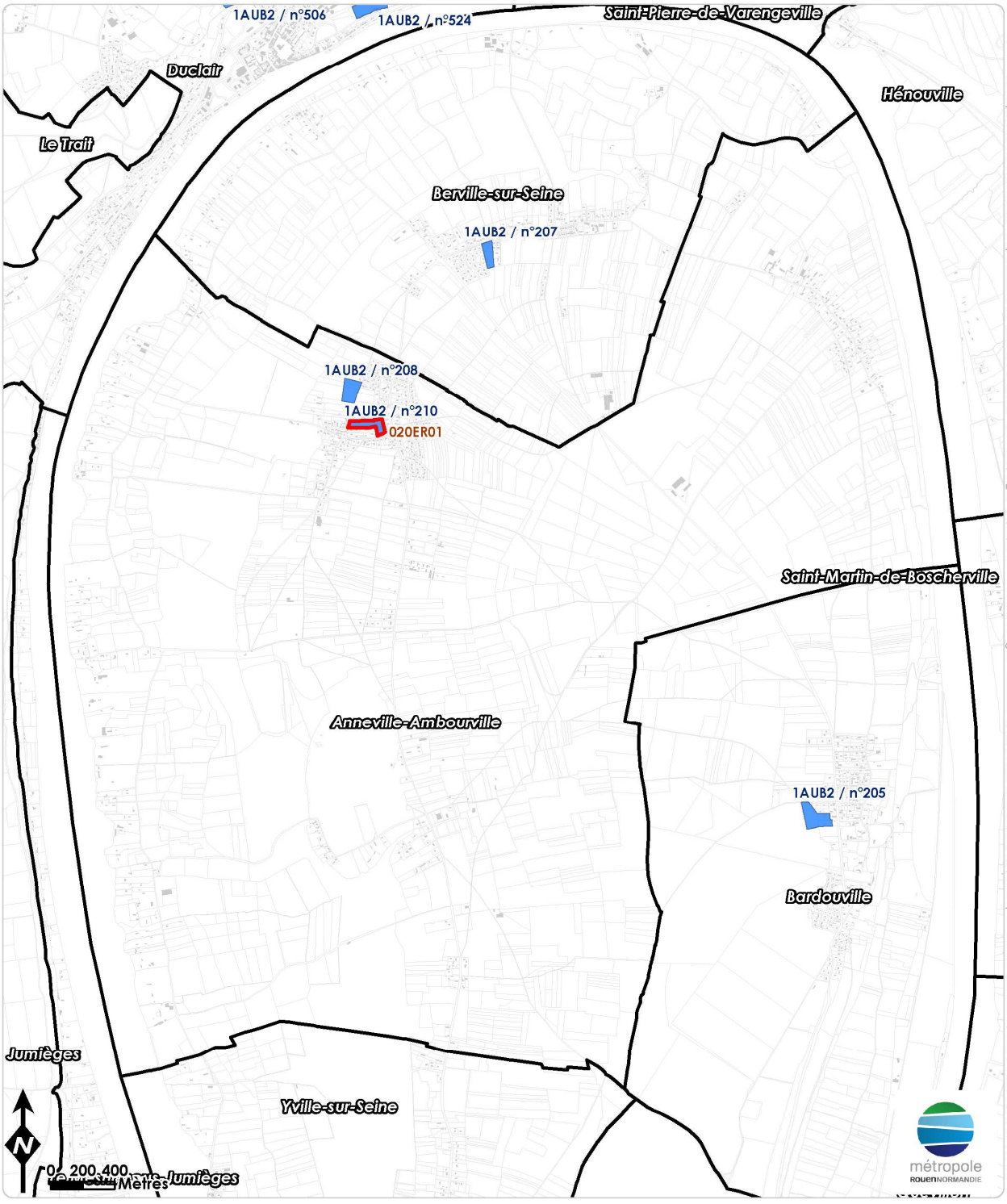
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Anneville-Ambourville

Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Anneville-Ambourville





Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Bardouville

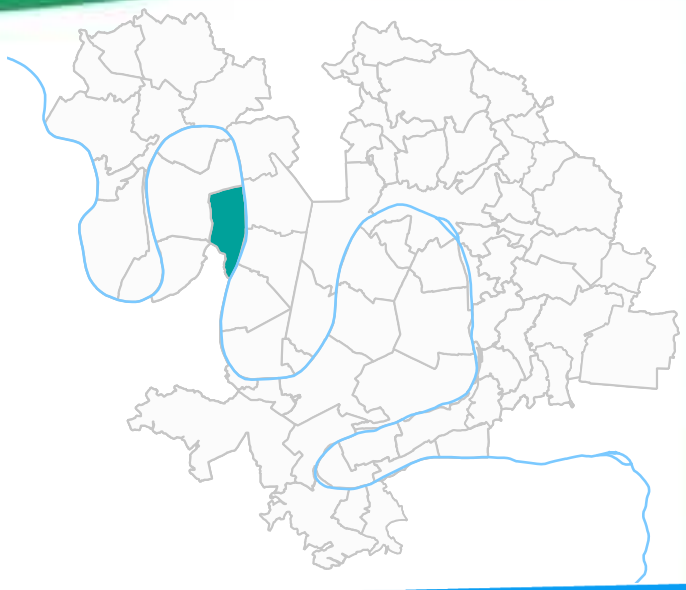
CONTEXTE

Numéro INSEE
76056

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
666 habitants

Parc de logement
271 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

644 hab
2009
486 372 pour la MRN

\+
22 hab
entre 2009 et 2014

666 hab
2014
489 923 pour la MRN

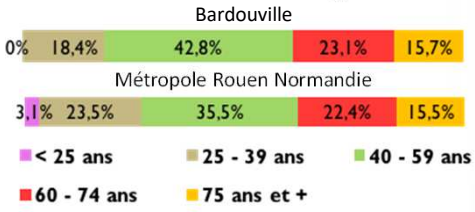
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
+ 0,43%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,25%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : + 0,67% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Bardouville	292	2,53 pers/ménage	21 714 € brut	22 (8% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

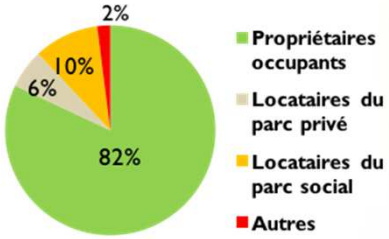
271 logements
252 227 pour MRN

255 résidences principales
220 294 pour MRN

8 résidences secondaires
4 124 pour MRN

8 logements vacants soit **3 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

2 % de logements collectifs
58% pour MRN

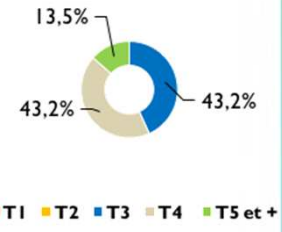


Source : Filocom 2015

Bardouville

> Parc social

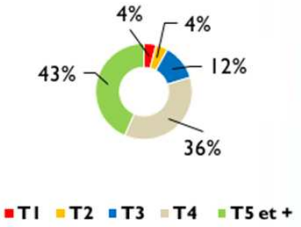
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Bardouville	24	9 %	5	15 228 € brut	5	40 %	2	2,50
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Bardouville	233	0	2 %	98 %	Secrétisé	130	secrétisé
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

140 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

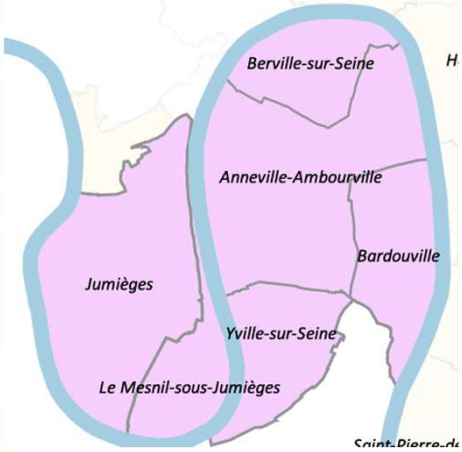
source s: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Bardouville

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Bardouville fait partie des communes de la Métropole ayant connu une croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de +0,67%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Bardouville n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Bardouville reste faible (3%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Bardouville il est de 55%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. C'est particulièrement vrai dans la commune de Bardouville qui accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (39%).

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Bardouville

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Anneville-Ambourville, Bardouville, Berville-sur-Seine, Jumièges, Le Mesnil-sous-Jumièges, Yville-sur-Seine	**88 (0)**	**25%**	22	**65%**	57	**10 %**	**20%**	**9**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

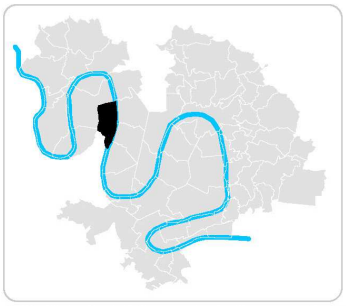
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Bardouville a identifié 15 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (comprenant le potentiel foncier identifié sur la carte ci-contre).

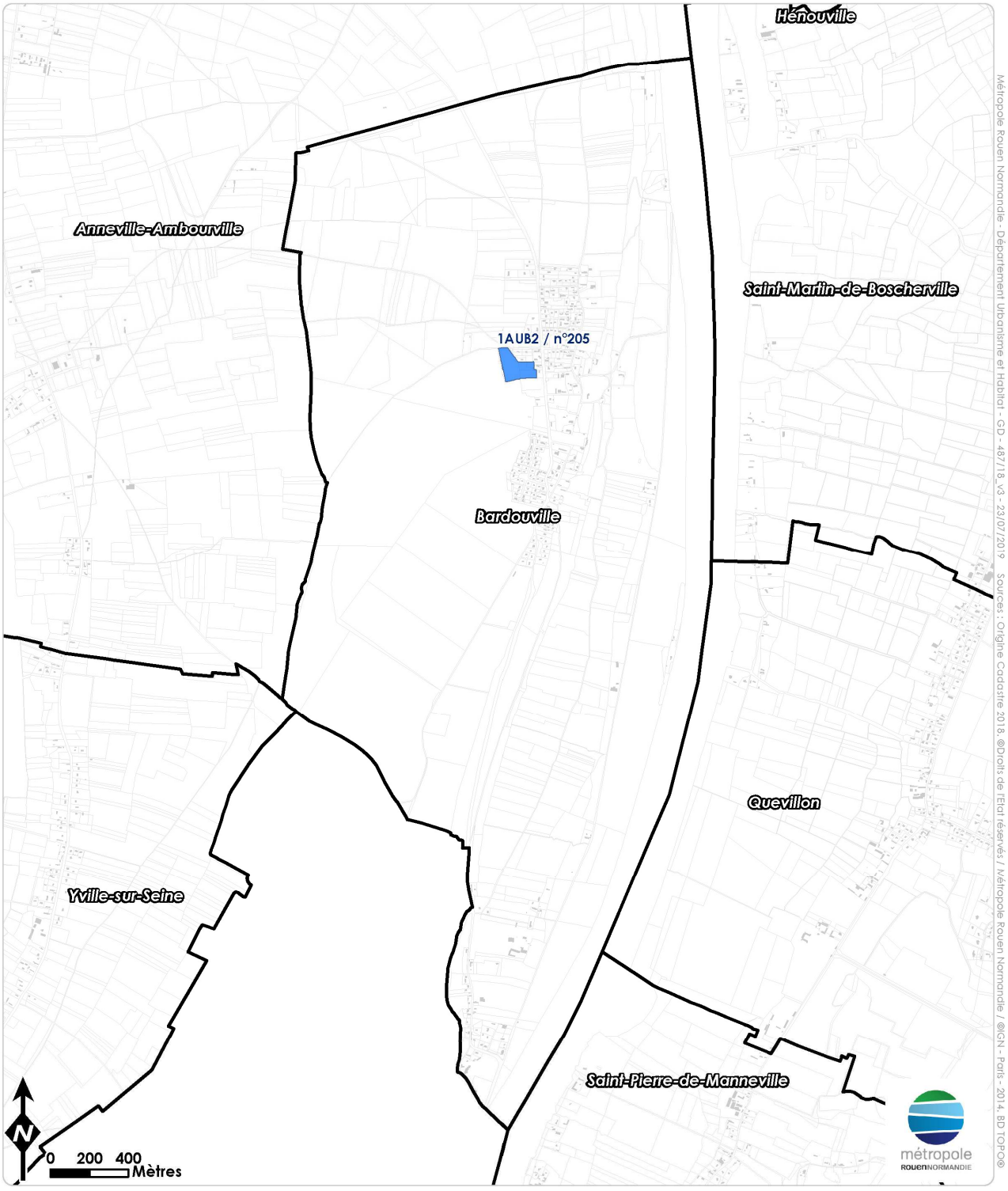
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Bardouville



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Bardouville



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 467118_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO®

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Berville-sur-Seine

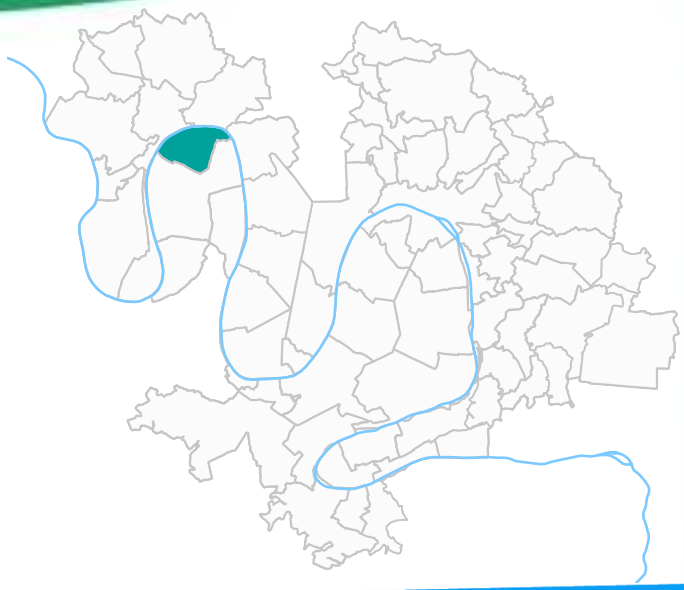
CONTEXTE

Numéro INSEE
76088

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
562 habitants

Parc de logement
236 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

546 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ *16* hab entre 2009 et 2014

562 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

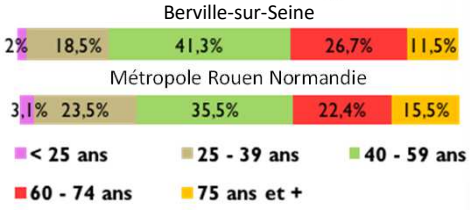
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 0,04% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,62% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : + 0,58% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Berville-sur-Seine	261	2,71 pers/ménage	21 187 € brut	24 (9% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

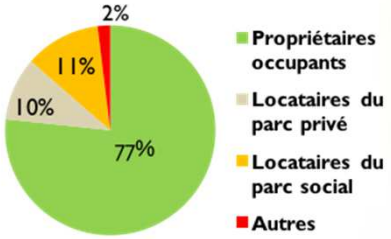
236 logements — 252 227 pour MRN

214 résidences principales — 220 294 pour MRN

7 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

15 logements vacants soit **6 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

0 % de logements collectifs — 58% pour MRN

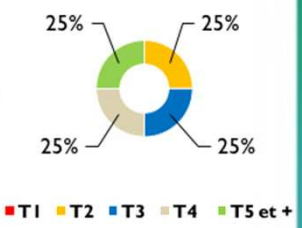


Source : Filocom 2015

Berville-sur-Seine

> Parc social

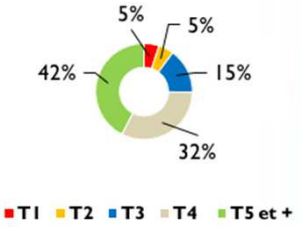
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Berville-sur-Seine	21	10 %	0	secrétisé	1	0 %	1	1,00
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Berville-sur-Seine	195	0	0 %	100 %	Secrétisé	70	16 288 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

12 logements sans confort **3 817** pour MRN

80 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

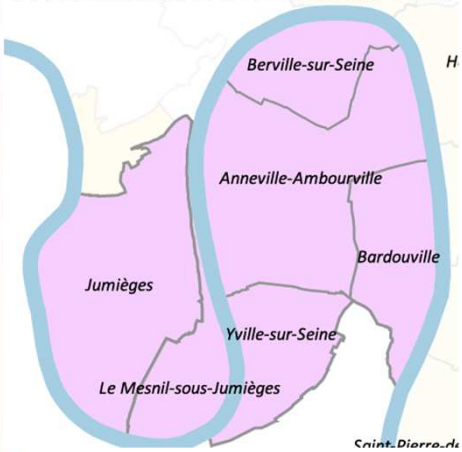
source s: ANAH 2013, Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Berville-sur-Seine

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Berville-sur-Seine fait partie des communes de la Métropole ayant connu une croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de +0,58%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Berville-sur-Seine n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Berville-sur-Seine reste faible (6%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Berville-sur-Seine il est de 41%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de Berville-sur-Seine accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (38%). Dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Berville-sur-Seine

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Anneville-Ambourville, Bardouville, Berville-sur-Seine, Jumièges, Le Mesnil-sous-Jumièges, Yville-sur-Seine	**88 (0)**	**25%**	22	**65%**	57	**10 %**	**20%**	**9**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

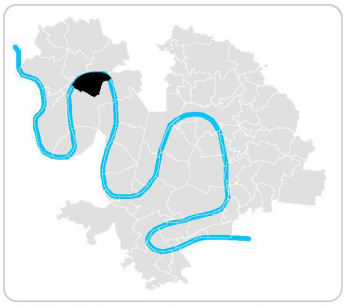
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Berville-sur-Seine a identifié 7 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (comprenant le potentiel foncier identifié sur la carte ci-contre).

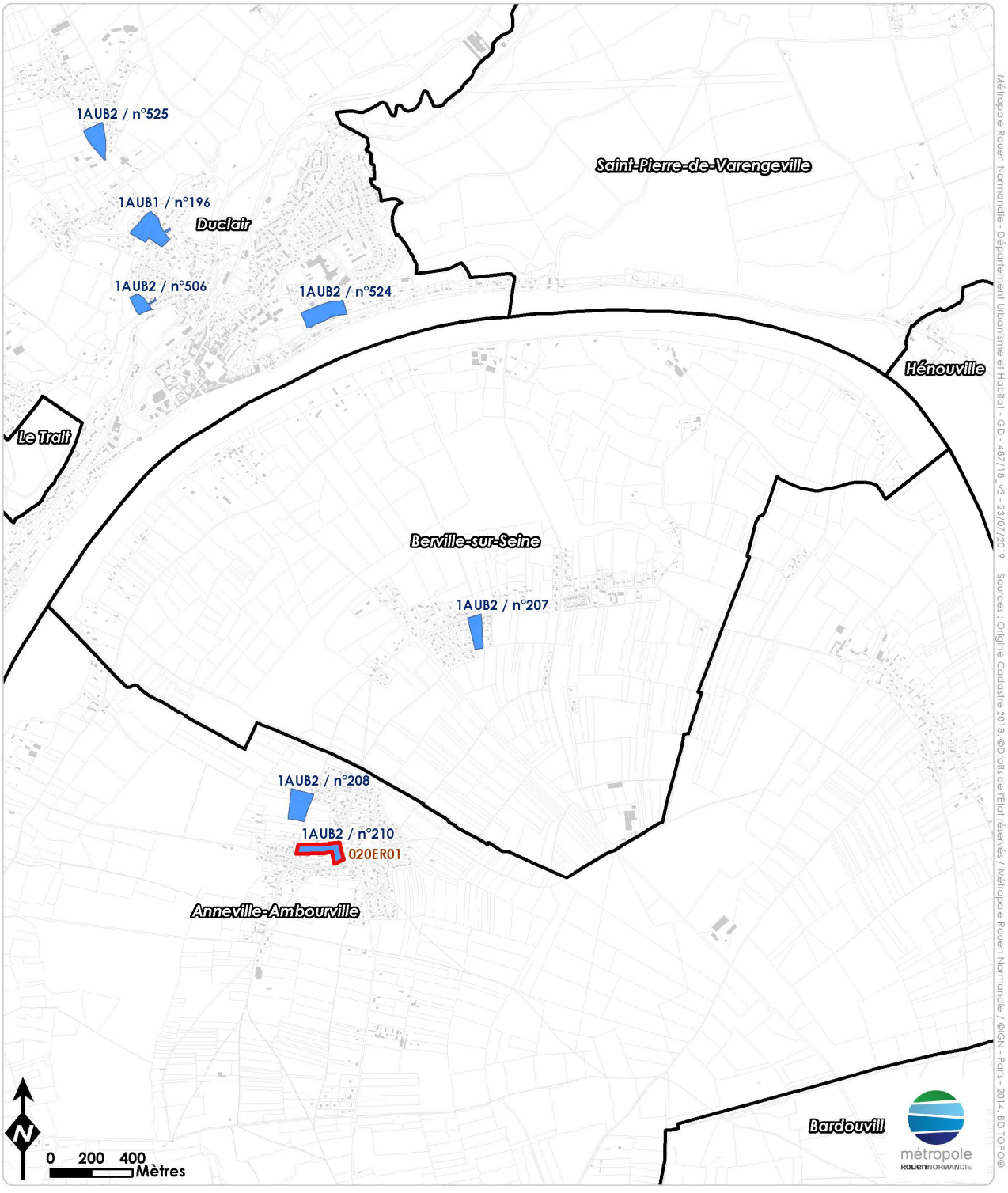
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Berville-sur-Seine



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Berville-sur-Seine



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 467/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO©

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Jumièges

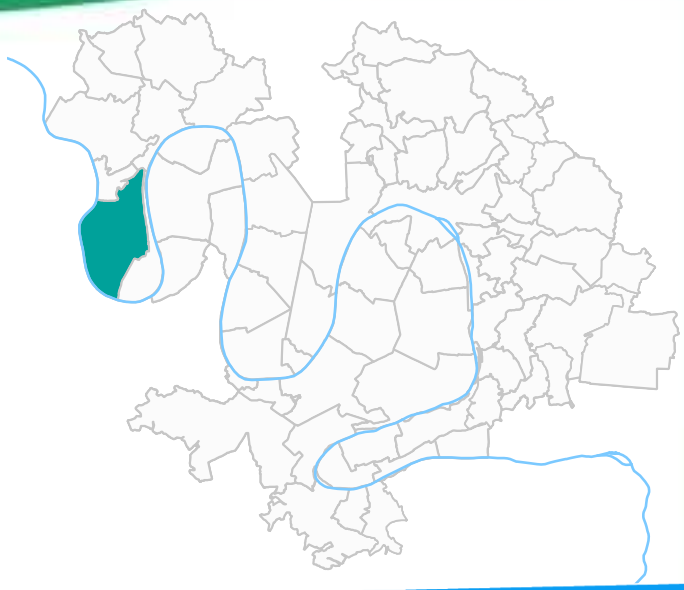
CONTEXTE

Numéro INSEE
76378

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
1 778 habitants

Parc de logement
860 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

1 719 hab
2009
486 372 pour la MRN

\+ *59* hab
entre 2009 et 2014

1 778 hab
2014
489 923 pour la MRN

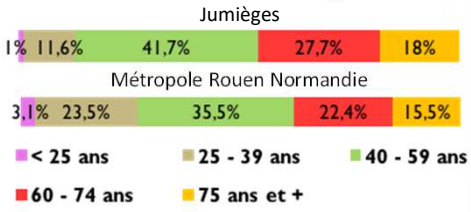
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
+ 0,52%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,16%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : + 0,68% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Jumièges	886	2,42 pers/ménage	21 695 € brut	73 (8% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

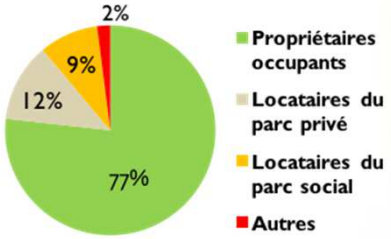
830 logements
252 227 pour MRN

740 résidences principales
220 294 pour MRN

31 résidences secondaires
4 124 pour MRN

59 logements vacants soit **7 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

8 % de logements collectifs
58% pour MRN

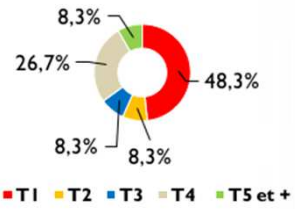


Source : Filocom 2015

Jumièges

> Parc social

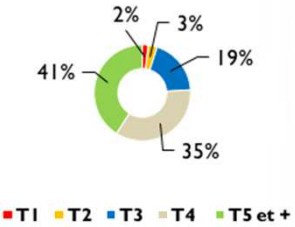
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Jumièges	33	4 %	10	15 465 € brut	13	38 %	0	0
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Jumièges	653	0	1 %	99 %	57	363	19 291 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

18 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

38 logements sans confort **3 817** pour MRN

385 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

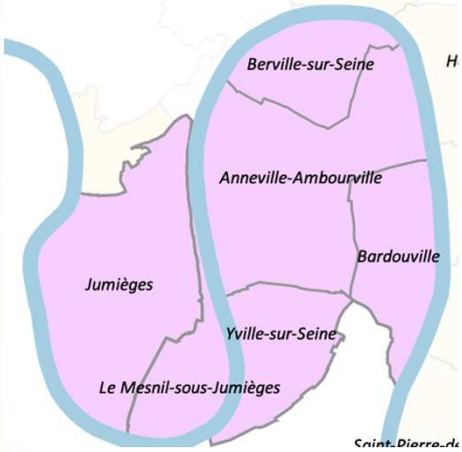
sources: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Jumièges

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Jumièges fait partie des communes de la Métropole ayant connu une croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de +0,68%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Jumièges n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Jumièges reste relativement faible (7%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Jumièges il est de 52%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie. A Jumièges des logements relevant du parc privé potentiellement indigne ont été identifiés et nécessiteront d'être traités.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. En effet, Jumièges accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (46%) plus importante que la moyenne métropolitaine. Mais dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Jumièges

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Anneville-Ambourville, Bardouville, Berville-sur-Seine, Jumièges, Le Mesnil-sous-Jumièges, Yville-sur-Seine	**88 (0)**	**25%**	22	**65%**	57	**10 %**	**20%**	**9**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

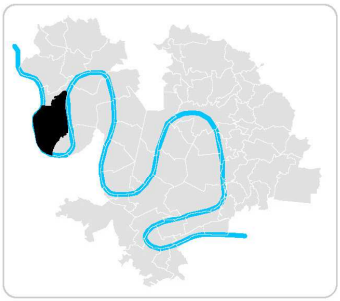
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Jumièges a identifié moins de 5 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (en plus du potentiel foncier identifié sur la carte).

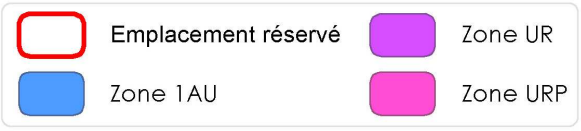
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

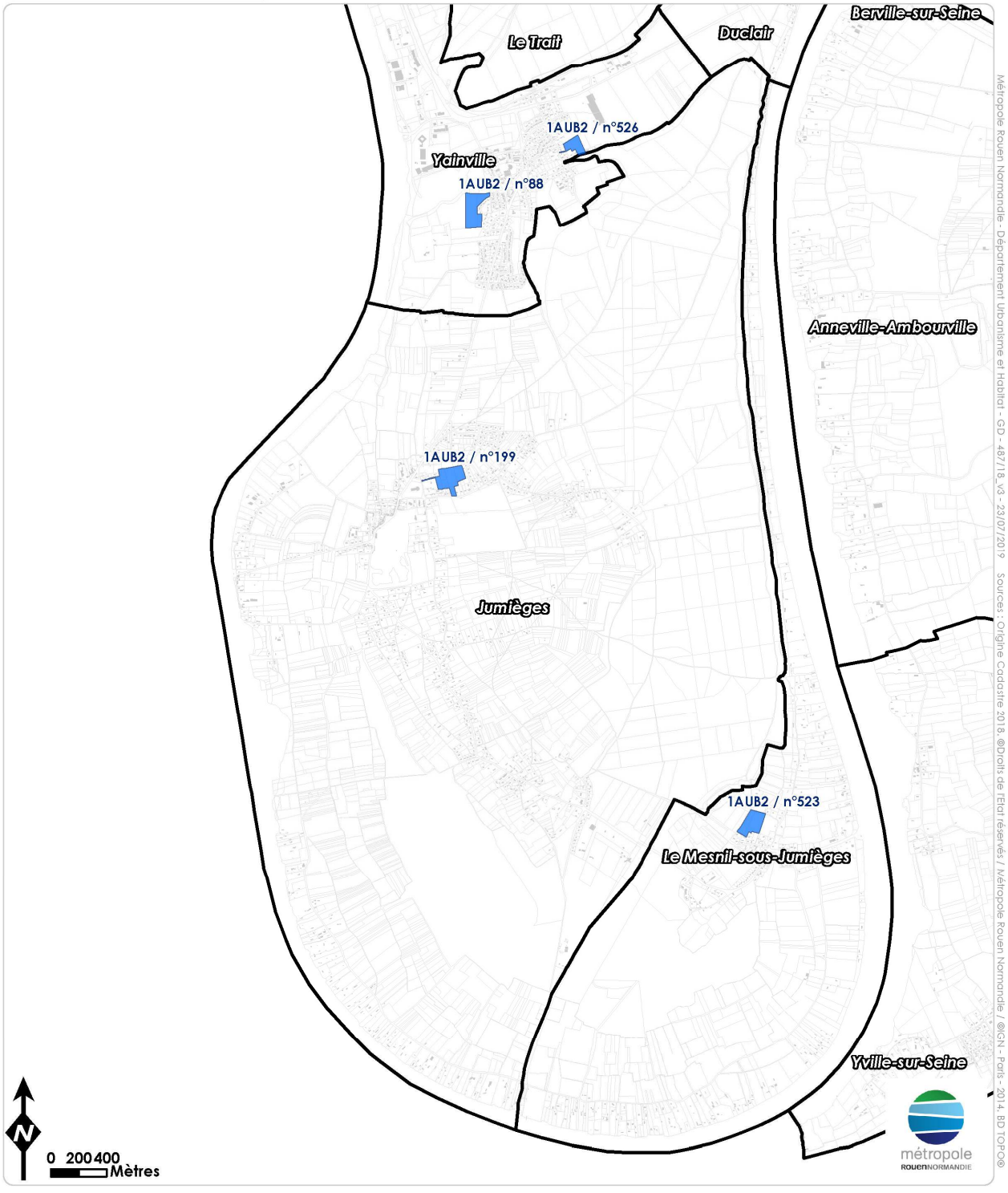
Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Jumièges



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Jumièges





Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Le Mesnil-sous-Jumièges

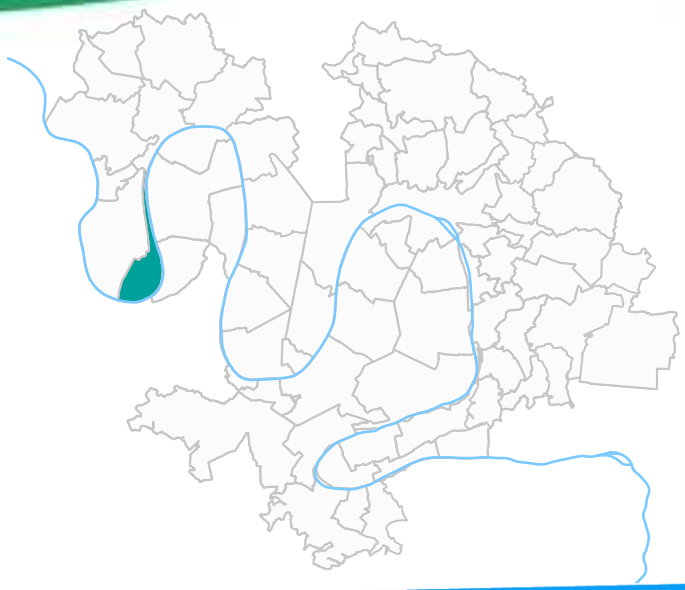
CONTEXTE

Numéro INSEE
76436

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
638 habitants

Parc de logement
291 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

603 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ *35* hab entre 2009 et 2014

638 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

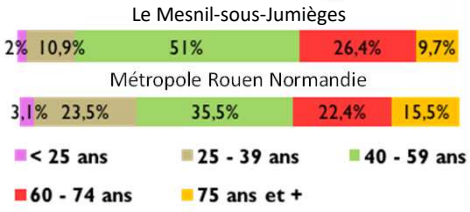
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 0,49% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,65% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : + 1,13% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Le Mesnil-sous-Jumièges	308	2,44 pers/ménage	21 683 € brut	40 (13% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

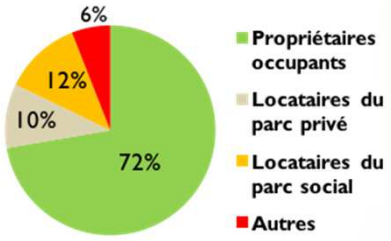
291 logements — 252 227 pour MRN

260 résidences principales — 220 294 pour MRN

12 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

19 logements vacants soit **7 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

12 % de logements collectifs — 58% pour MRN

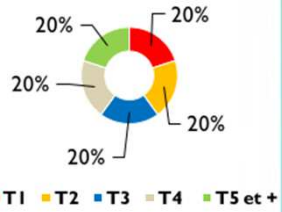


Source : Filocom 2015

Le Mesnil-sous-Jumièges

> Parc social

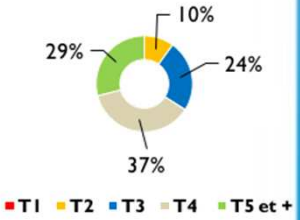
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Le Mesnil-sous-Jumièges	42	16 %	5	12 507 € brut	4	100 %	3	1,33
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Le Mesnil-sous-Jumièges	207	Secrétisé	2 %	98 %	Secrétisé	113	17 453 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

15 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

12 logements sans confort **3 817** pour MRN

120 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

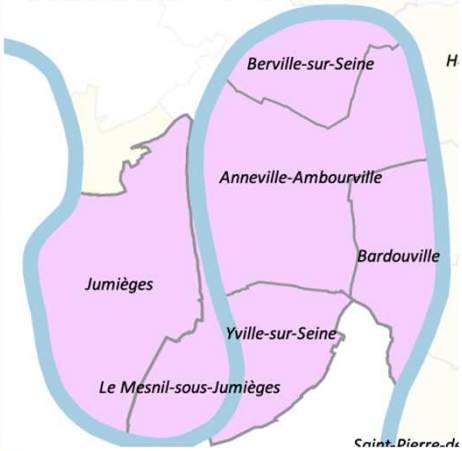
sources: ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Le Mesnil-sous-Jumièges

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Le Mesnil-sous-Jumièges fait partie des communes de la Métropole ayant connu une croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de + 1,13%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Le Mesnil-sous-Jumièges n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune du Mesnil-sous-Jumièges reste relativement faible (7%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Le Mesnil-sous-Jumièges il est de 46%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie. Au Mesnil-sous-Jumièges, des logements relevant du parc privé potentiellement indigne ont été identifiés et devront être traités.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. Le Mesnil-sous-Jumièges accueille une part de ménages de + 60 ans (36%) moins importante que la moyenne métropolitaine. Mais dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Le Mesnil-sous-Jumièges

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Anneville-Ambourville, Bardouville, Berville-sur-Seine, Jumièges, Le Mesnil-sous-Jumièges, Yville-sur-Seine	**88 (0)**	**25%**	22	**65%**	57	**10 %**	**20%**	**9**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux du PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

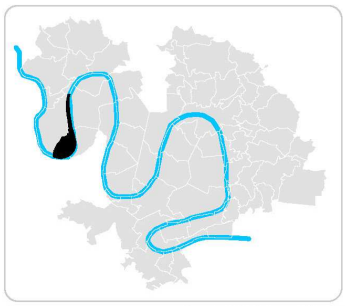
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune du Mesnil-sous-Jumièges a identifié 12 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

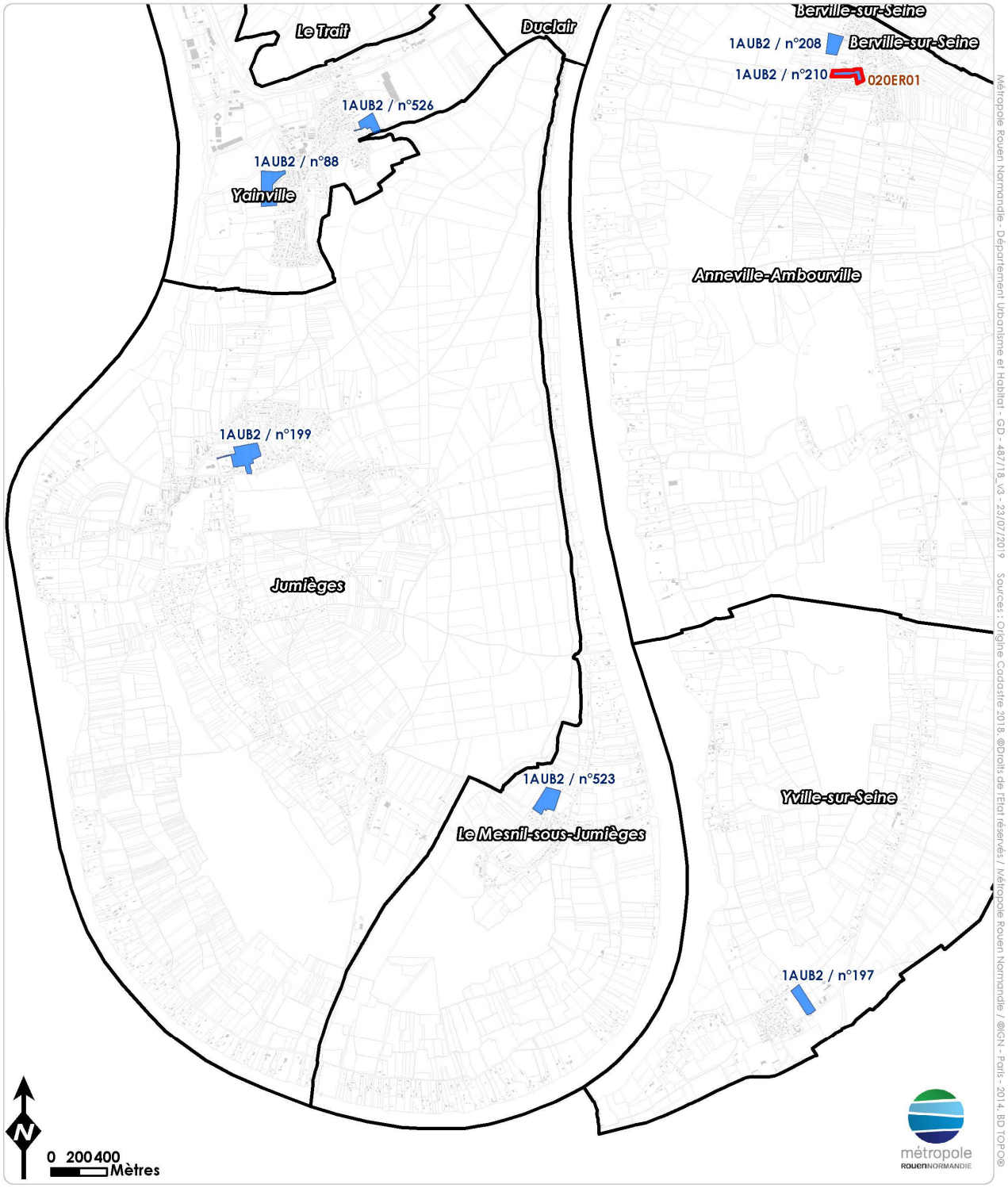
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Le Mesnil-sous-Jumièges



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Le Mesnil-sous-Jumièges



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO©

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Yville-sur-Seine

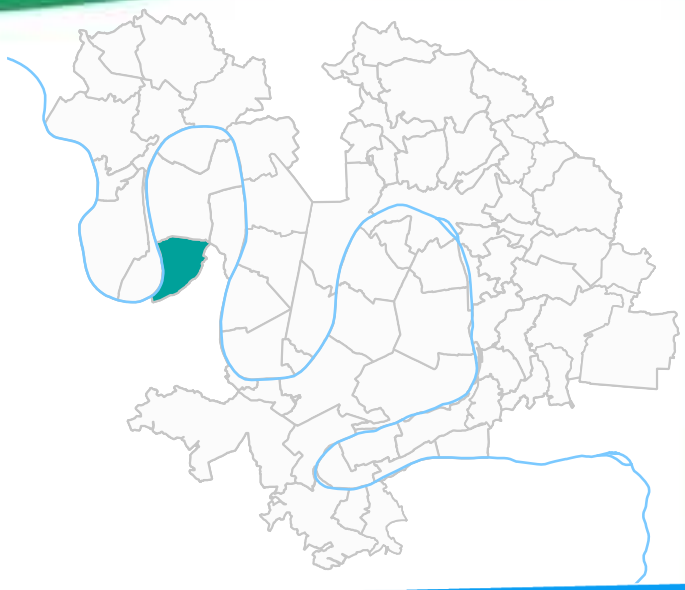
CONTEXTE

Numéro INSEE
76759

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
475 habitants

Parc de logement
196 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

451 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ *24* hab entre 2009 et 2014

475 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

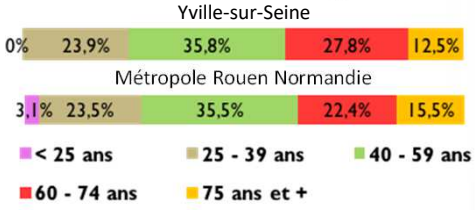
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 0,91% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,13% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : + 1,04% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Yville-sur-Seine	204	2,67 pers/ménage	22 260 € brut	19 (9% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

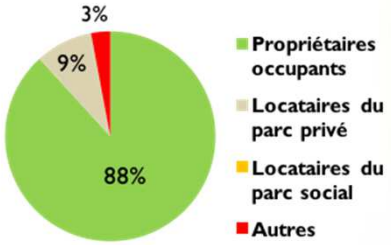
196 logements — 252 227 pour MRN

176 résidences principales — 220 294 pour MRN

5 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

10 logements vacants soit **5 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

0 % de logements collectifs — 58% pour MRN



Source : Filocom 2015

Yville-sur-Seine

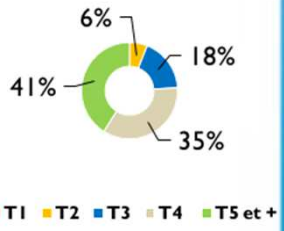
> Parc social

	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Yville-sur-Seine	0	0 %	0	-	-	-	-	-
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2

sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Yville-sur-Seine	170	0	0 %	100 %	10	80	secrétisé
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

83 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

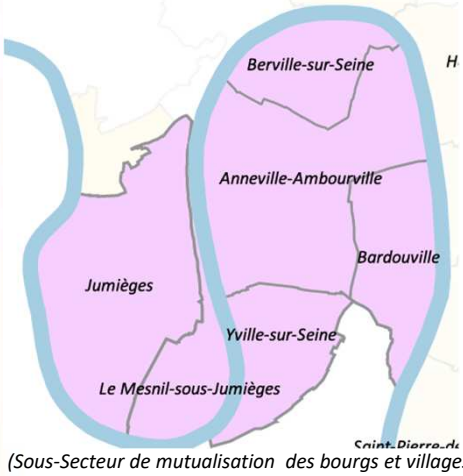
sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Yville-sur-Seine

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Yville-sur-Seine fait partie des communes de la Métropole ayant connu une croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de + 1,04%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Yville-sur-Seine n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune d'Yville-sur-Seine reste faible (5%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Yville-sur-Seine il est de 47%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune d'Yville-sur-Seine accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (40%). Dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Yville-sur-Seine

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Anneville-Ambourville, Bardouville, Berville-sur-Seine, Jumièges, Le Mesnil-sous-Jumièges, Yville-sur-Seine	**88 (0)**	**25%**	22	**65%**	57	**10 %**	**20%**	**9**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

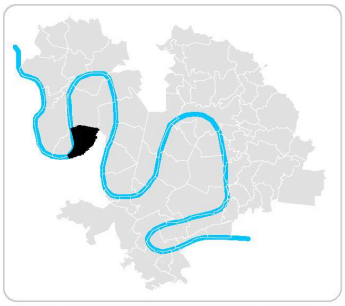
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune d'Yville-sur-Seine a identifié 7 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (représentant le potentiel foncier identifié sur la carte ci-contre).

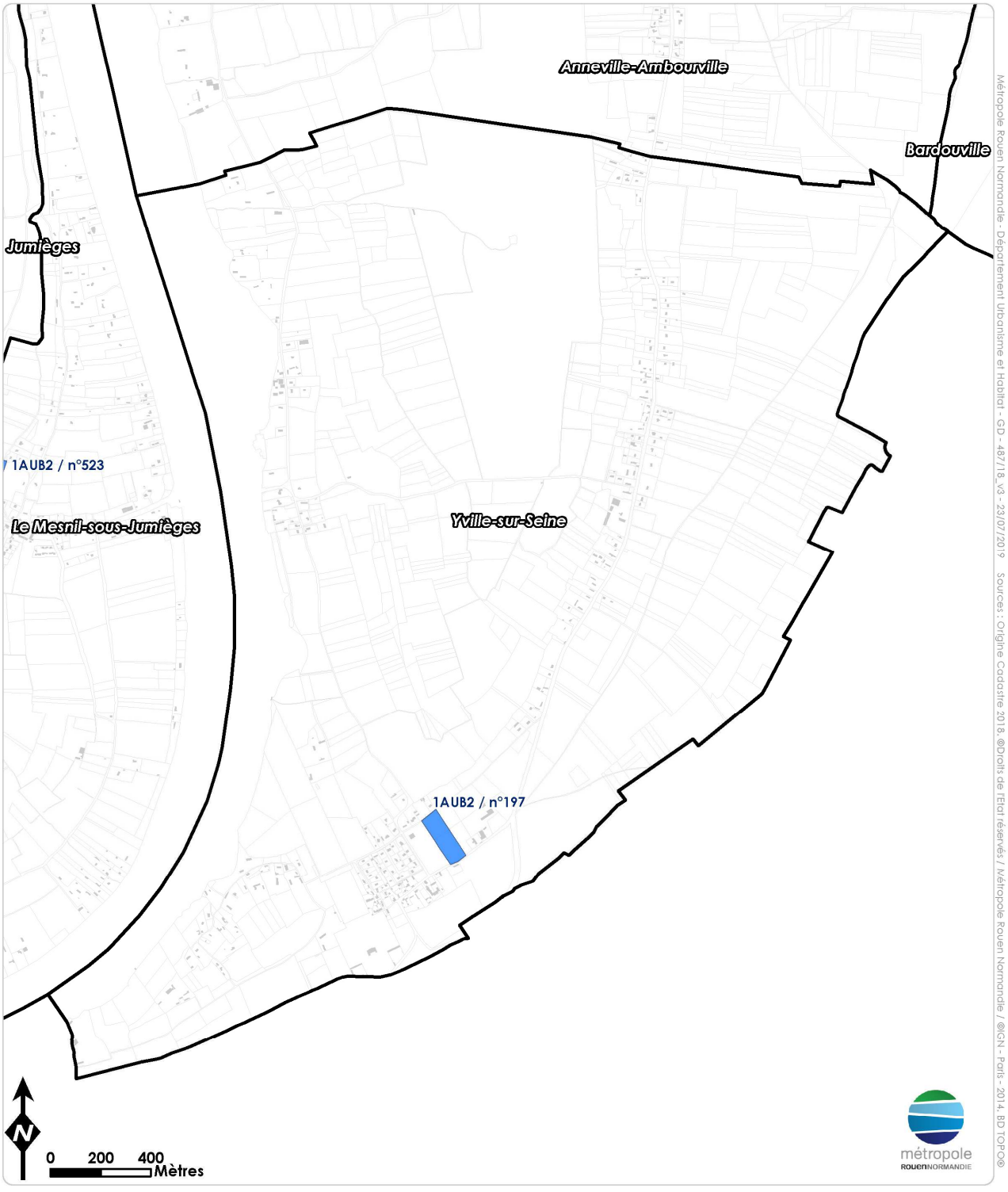
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Yville-sur-Seine



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Yville-sur-Seine



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO©

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Freneuse

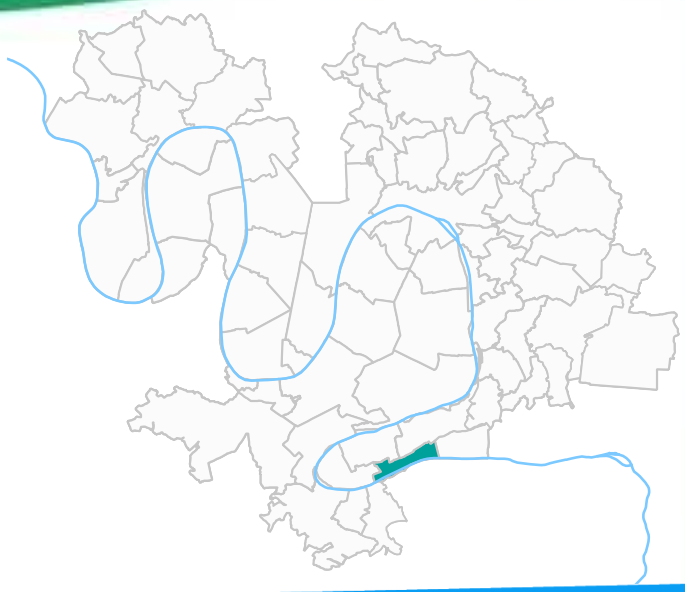
CONTEXTE

Numéro INSEE
76282

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
1896 habitants

Parc de logement
432 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

932 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

36 hab entre 2009 et 2014

896 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

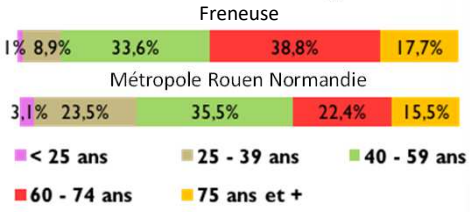
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 0,68% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : - 0,11% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : - 0,78% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Freneuse	470	2,35 pers/ménage	27 071 € brut	14 (3% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

> Logements

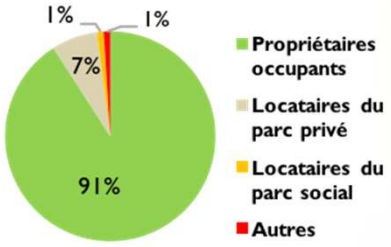
432 logements — 252 227 pour MRN

397 résidences principales — 220 294 pour MRN

15 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

20 logements vacants soit **5 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

1 % de logements collectifs — 58% pour MRN



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

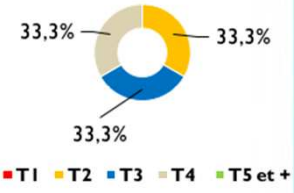
Source : Filocom 2015

Source : Filocom 2015

Freneuse

> Parc social

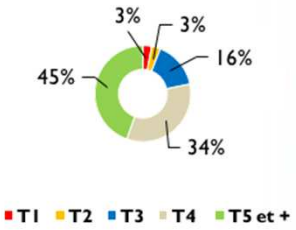
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Freneuse	12	3 %	5	secrétisé	6	50 %	0	0
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Freneuse	381	0	1 %	99 %	Secrétisé	250	19 589 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

255 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Freneuse

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.
Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.
Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.
Compte tenu de sa population, Freneuse n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.
Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux .
D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Freneuse reste faible (5%). En moyenne, la part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole) mais sur Freneuse elle est beaucoup plus importante avec 64% du parc. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.
L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. En effet, Freneuse accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans : 57%, soit plus d'un ménage sur deux.
Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique. La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Freneuse

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Freneuse, Sotteville-sous-le-Val, Tourville-la-Rivière	**51 (0)**	**25%**	13	**65%**	33	**10 %**	**20%**	**5**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

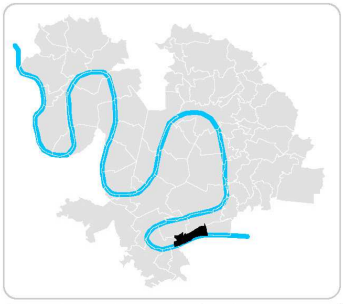
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Freneuse a identifié 31 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (dont ceux prévus dans la zone AU).

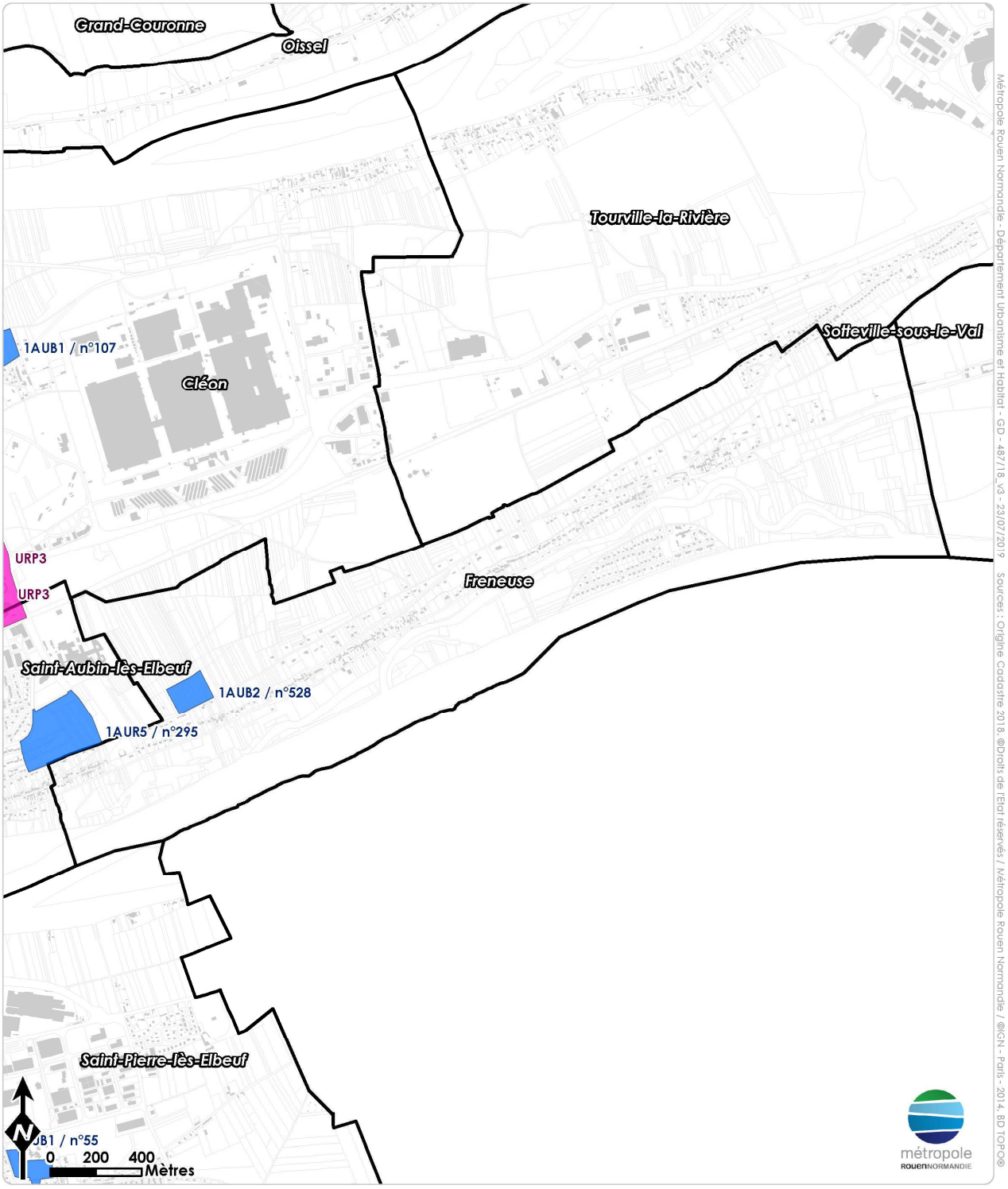
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Freneuse



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Freneuse



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019
Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO®

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Sotteville-sous-le-Val

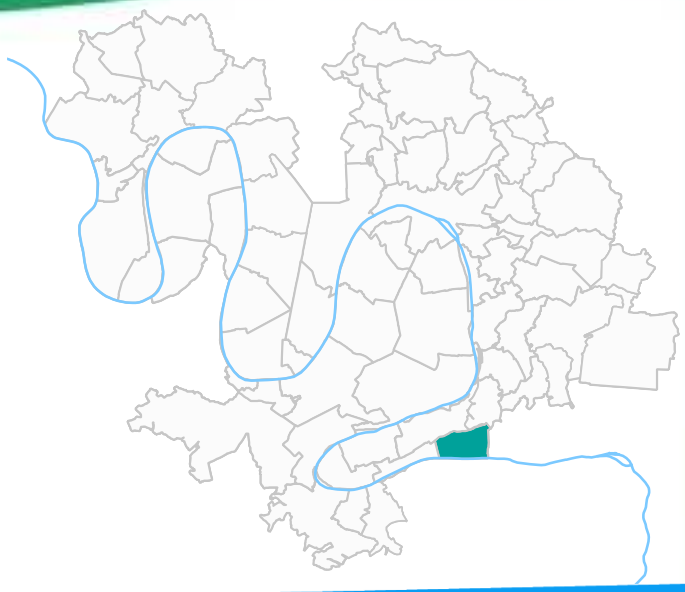
CONTEXTE

Numéro INSEE
76682

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
794 habitants

Parc de logement
295 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

757 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ *37* hab entre 2009 et 2014

794 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

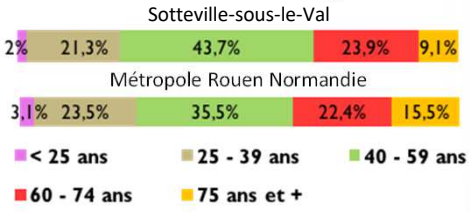
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 0,03% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,93% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : + 0,96% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Sotteville-sous-le-Val	331	2,69 pers/ménage	23 344 € brut	21 (6% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

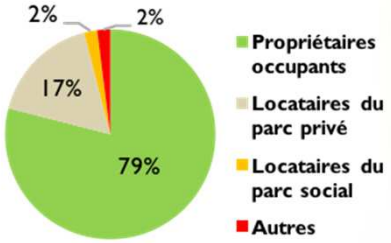
295 logements — 252 227 pour MRN

268 résidences principales — 220 294 pour MRN

3 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

24 logements vacants soit **8 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

5 % de logements collectifs — 58% pour MRN

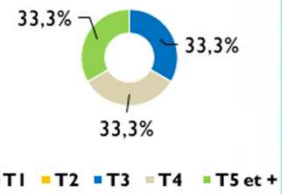


Source : Filocom 2015

Sotteville-sous-le-Val

> Parc social

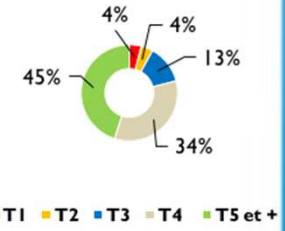
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Sotteville-sous-le-Val	12	4 %	0	secrétisé	1	100 %	0	0
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Sotteville-sous-le-Val	265	Secrétisé	4 %	96 %	24	92	secrétisé
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

92 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Sotteville-sous-le-Val

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Sotteville-sous-le-Val fait partie des communes de la Métropole ayant connu une croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de + 0,96%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Sotteville-sous-le-Val n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Sotteville-sous-le-Val reste acceptable (8%) même s'il est beaucoup plus élevé que celui de la moyenne des bourgs et villages, et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Sotteville-sous-le-Val il est de 34%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de Sotteville-sous-le-Val accueille une part de ménages de + 60 ans (33%) moins importante que la moyenne métropolitaine. Mais dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux. La commune dispose de 4 logements sociaux adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Par ailleurs, la commune a un enjeu de sédentarisation des gens du voyage sur son territoire.

Sotteville-sous-le-Val

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Freneuse, Sotteville-sous-le-Val, Tourville-la-Rivière	**51 (0)**	**25%**	13	**65%**	33	**10 %**	**20%**	**5**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

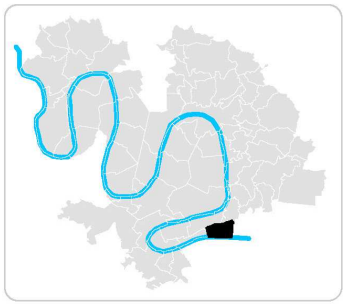
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Sotteville-sous-le-Val a identifié 6 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (en plus du potentiel foncier identifié sur la carte).

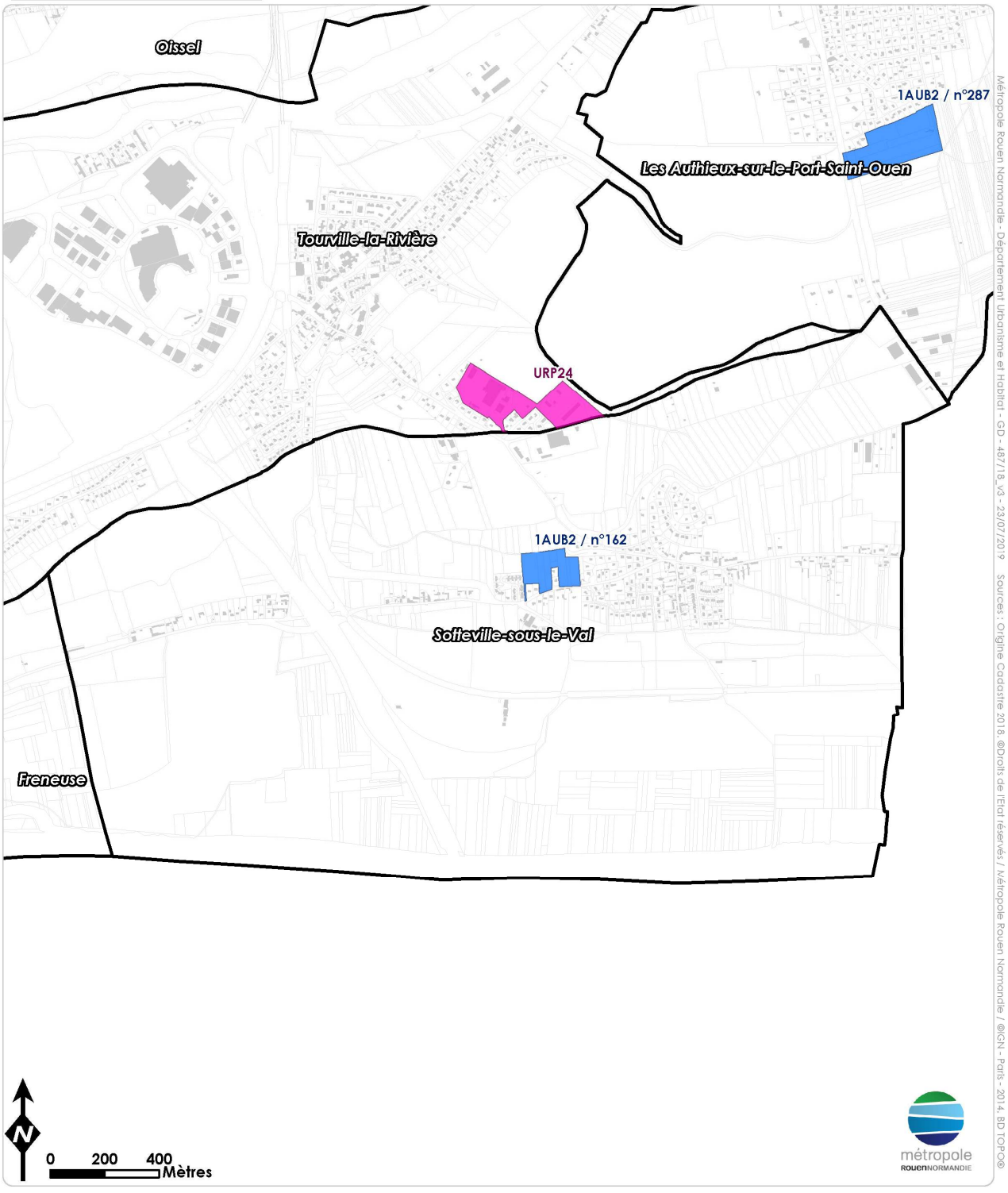
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

Sotteville-sous-le-Val



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Sotteville-sous-le-Val



Sources PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Tourville-la-Rivière

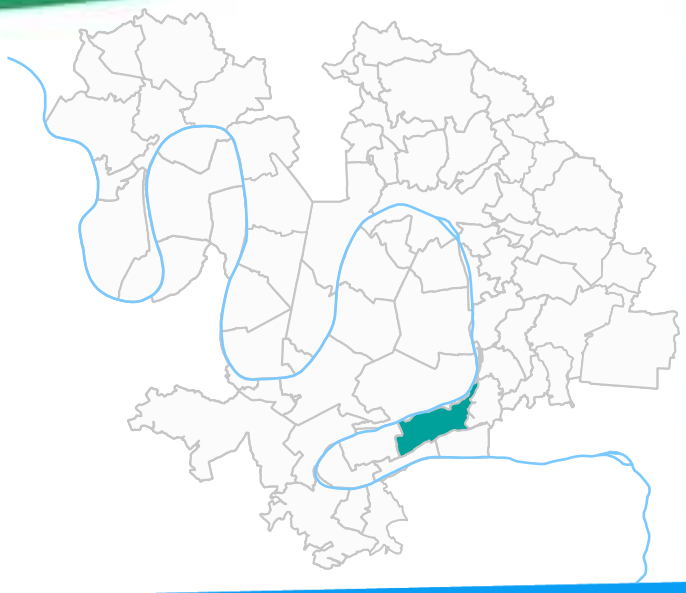
CONTEXTE

Numéro INSEE
76705

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
2 474 habitants

Parc de logement
1 003 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

2 382 hab
2009
486 372 pour la MRN

\+
92 hab
entre 2009 et 2014

2 474 hab
2014
489 923 pour la MRN

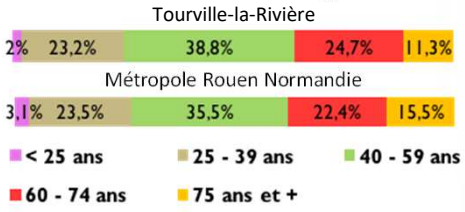
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
+ 0,20%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,56%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel :+ 0,76%(+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Tourville-la-Rivière	1 177	2,53 pers/ménage	20 968 € brut	131 (11% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

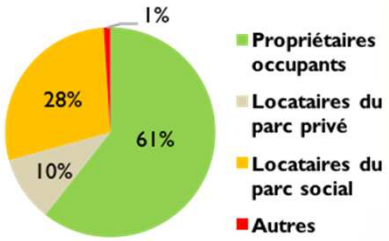
1 003 logements
252 227 pour MRN

945 résidences principales
220 294 pour MRN

9 résidences secondaires
4 124 pour MRN

49 logements vacants soit **5 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

22 % de logements collectifs
58% pour MRN

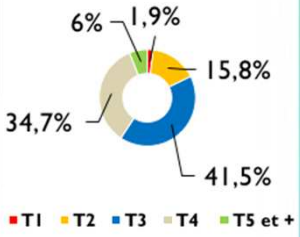


Source : Filocom 2015

Tourville-la-Rivière

> Parc social

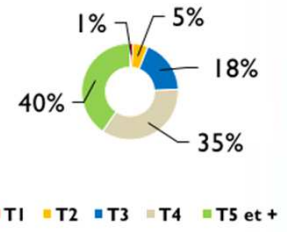
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Tourville-la-Rivière	278	29 %	21	14 741 € brut	118	47 %	28	4,21
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Tourville-la-Rivière	681	Secrétisé	6 %	94 %	Secrétisé	363	18 651 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

393 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013, Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Tourville-la-Rivière

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Tourville-la-Rivière fait partie des communes de la Métropole ayant connu une croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de + 0,76%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, Tourville-la-Rivière n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Elle compte toutefois un pourcentage important de logements sociaux : 29%. Dans un objectif de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de Tourville-la-Rivière reste relativement faible (5%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant Tourville-la-Rivière il est de 42%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de Tourville-la-Rivière accueille une part de ménages de + 60 ans (36%) moins importante que la moyenne métropolitaine. Mais dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique. La ville accueille un EPAHD de X lits qui n'est plus aux normes et doit être démoli et reconstruit sur la commune;

Le parc de logements sociaux à bas loyer contribue à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Tourville-la-Rivière

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
Freneuse, Sotteville-sous-le-Val, Tourville-la-Rivière	**51 (0)**	**25%**	13	**65%**	33	**10 %**	**20%**	**5**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux du PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

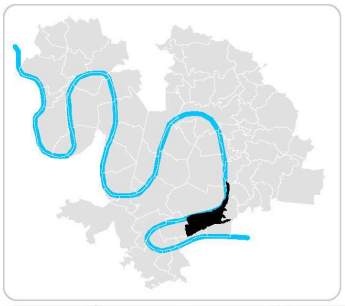
Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.

De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Tourville-la-Rivière a identifié 147 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire.

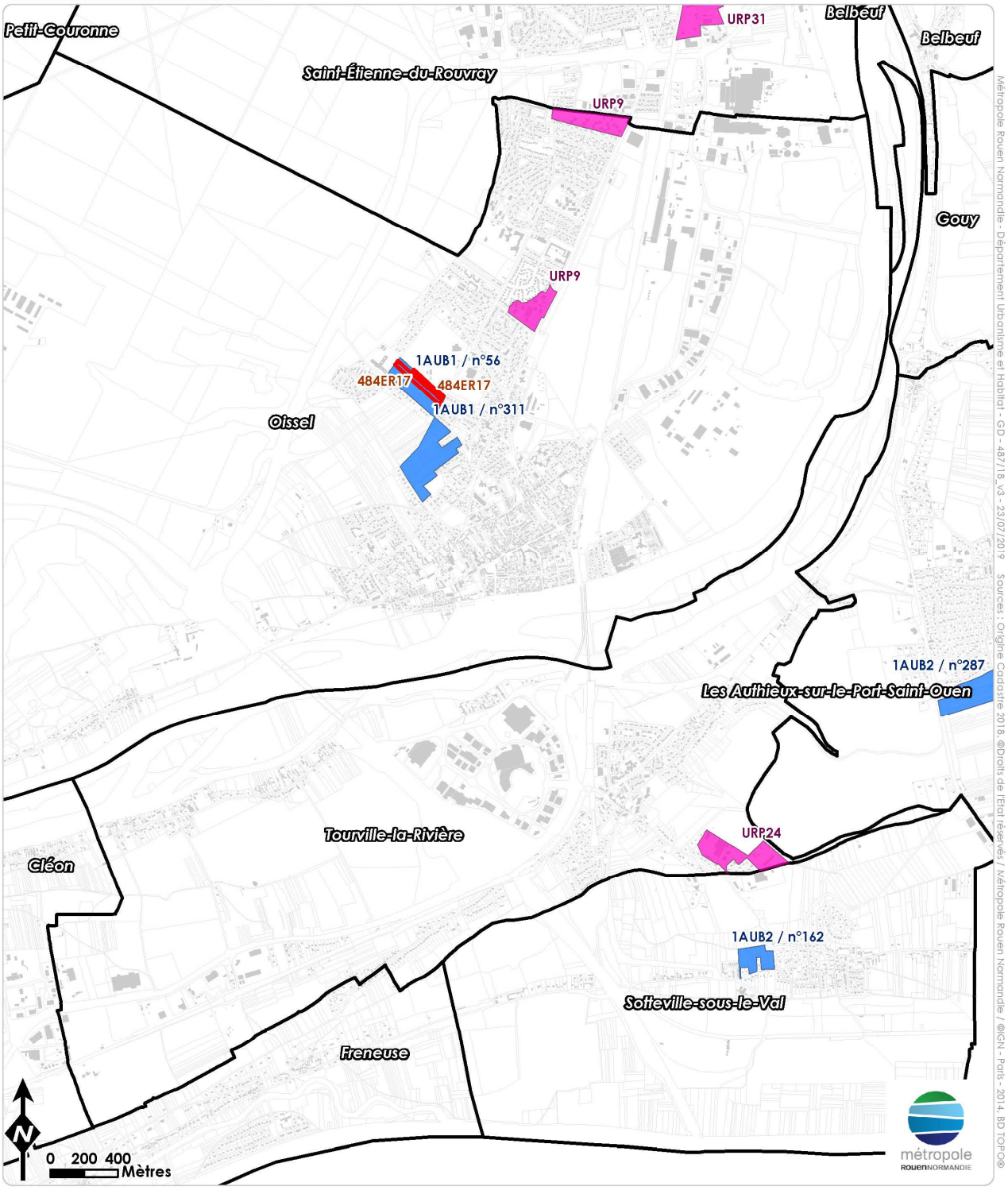
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Tourville-la-Rivière



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019 Tourville-la-Rivière



Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

La Bouille

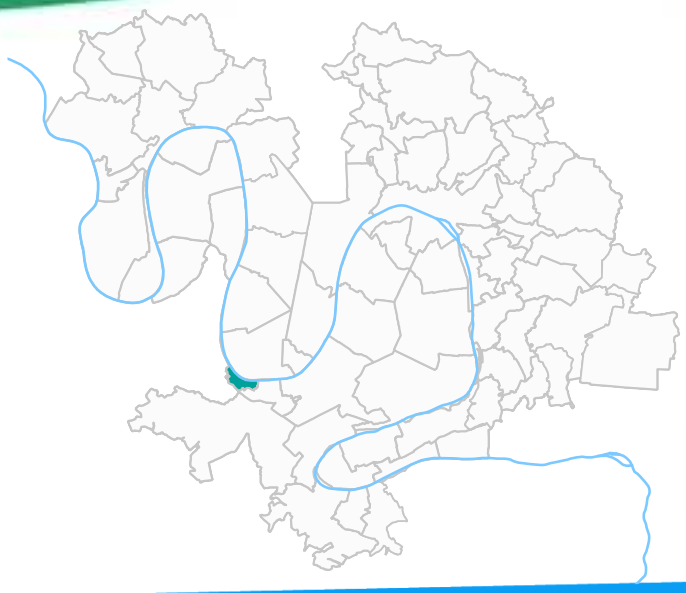
CONTEXTE

Numéro INSEE
76131

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
764 habitants

Parc de logement
406 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

788 hab
2009
486 372 pour la MRN

-
24 **hab**
entre 2009 et 2014

764 hab
2014
489 923 pour la MRN

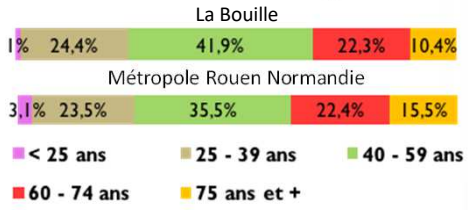
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
- 1,70%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 1,08%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel : - 0,62% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
La Bouille	417	2,13 pers/ménage	23 420 € brut	26 (6% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

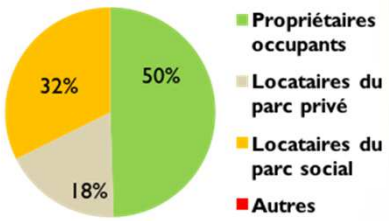
406 logements
252 227 pour MRN

357 résidences principales
220 294 pour MRN

18 résidences secondaires
4 124 pour MRN

31 logements vacants soit **8 %** du parc
27 782 pour MRN **11%** du parc

35 % de logements collectifs
58% pour MRN

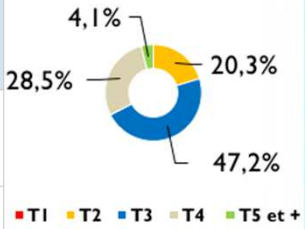


Source : Filocom 2015

La Bouille

> Parc social

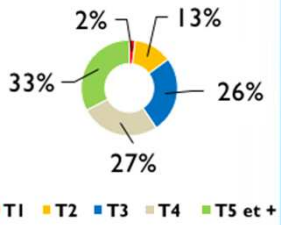
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
La Bouille	28	8 %	5	20 173 € brut	31	42 %	25	1,24
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
La Bouille	246	Secrétisé	16 %	84 %	Secrétisé	163	21 139 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



Sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

170 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

1 copropriété potentiellement fragile (soit **5** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013, Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

La Bouille

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, La Bouille n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux .

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de La Bouille reste à un niveau acceptable (8%) même s'il est relativement important pour un bourg et village. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant La Bouille il est à 48%.

Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de La Bouille accueille une part de ménages de + de 60 ans (33%) moins importante que la moyenne métropolitaine. Mais dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

La Bouille

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
La Bouille, La Londe, Moulineaux, Orival	**68 (0)**	**25%**	17	**65%**	44	**10 %**	**20%**	**7**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

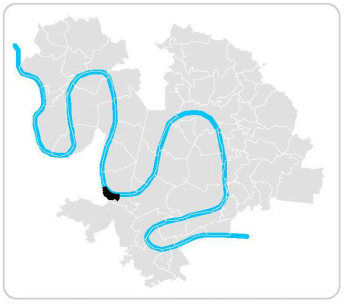
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de La Bouille a identifié 24 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (comprenant le potentiel foncier identifié sur la carte).

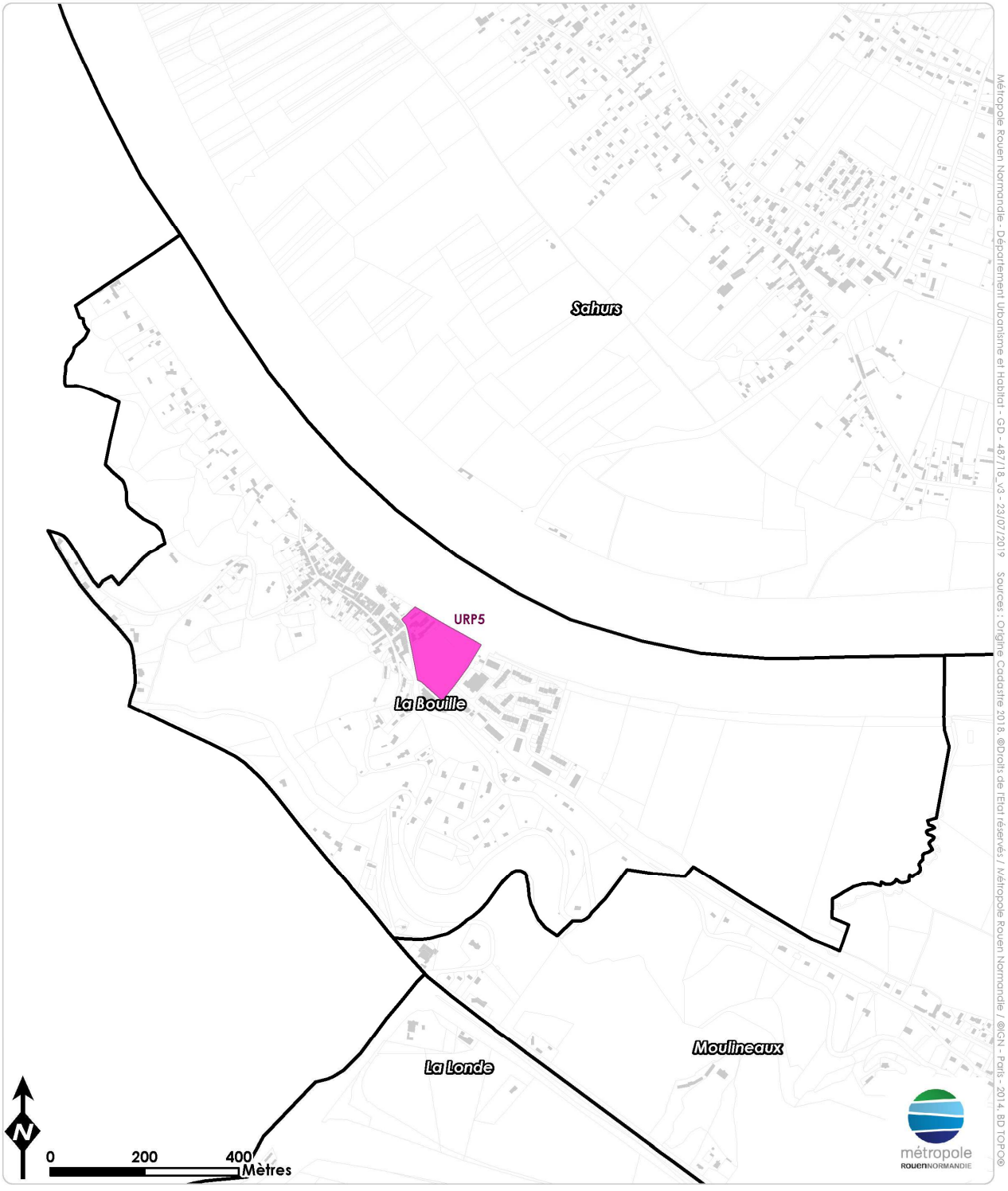
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUi, Fiche Projets Habitat PLH

La Bouille



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
La Bouille



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO®

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

La Londe

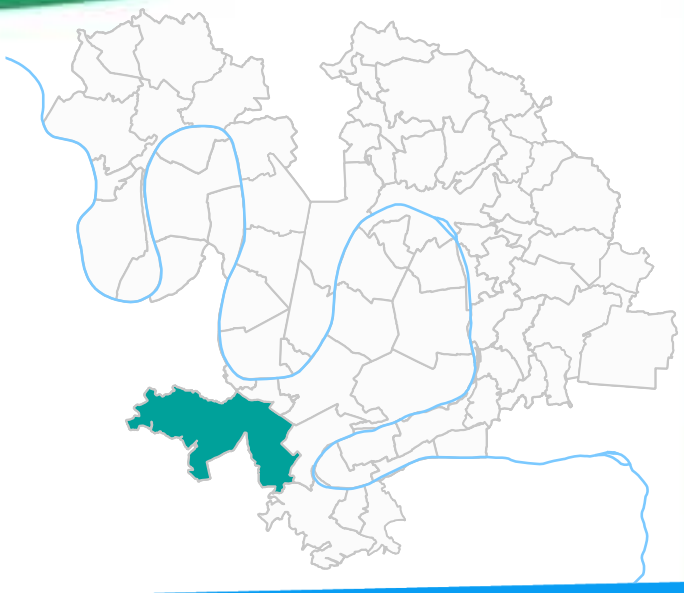
CONTEXTE

Numéro INSEE
76391

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
2 304 habitants

Parc de logement
993 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

2 255 hab
2009
486 372 pour la MRN

\+ *49* hab
entre 2009 et 2014

2 304 hab
2014
489 923 pour la MRN

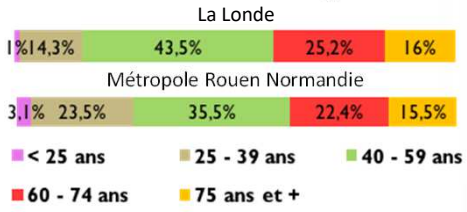
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire
+ 0,33%
-0,04% pour MRN

Solde naturel
+ 0,10%
+0,28% pour MRN

Taux de croissance annuel :+ 0,43%(+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
La Londe	1 111	2,58 pers/ménage	25 556 € brut	54 (5% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

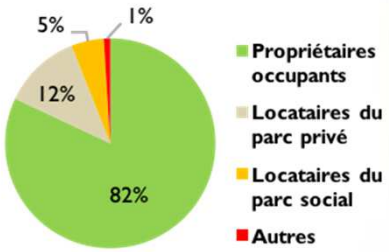
993 logements
252 227 pour MRN

934 résidences principales
220 294 pour MRN

16 résidences secondaires
4 124 pour MRN

43 logements vacants soit **4 %** du parc
27 782 pour MRN — 11% du parc

4 % de logements collectifs
58% pour MRN

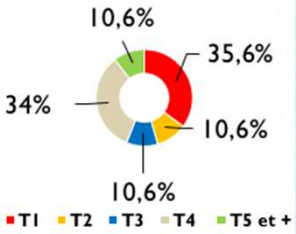


Source : Filocom 2015

La Londe

> Parc social

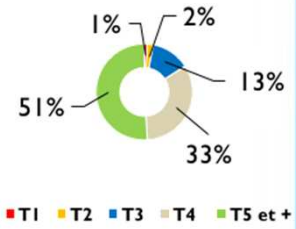
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
La Londe	44	5 %	10	14 255 € brut	30	37 %	7	4,29
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
La Londe	889	0	1 %	99 %	Secrétisé	466	21 573 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

0 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

12 logements sans confort **3 817** pour MRN

482 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

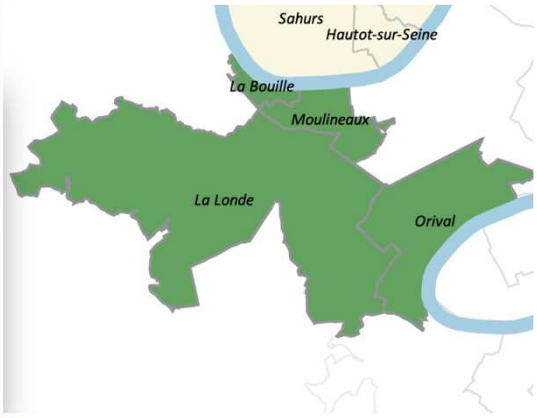
sources : ANAH 2013, Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

La Londe

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. La Londe fait partie des communes de la Métropole ayant connu une croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de +0,43%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.

Compte tenu de sa population, La Londe n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de la commune de La Londe reste faible (4%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole), concernant La Londe il est à 52% . Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie.

L'Anah ne recense aucun logement relevant du parc privé potentiellement indigne sur la commune.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. En effet, La Londe accueille une part non négligeable de ménages de + 60 ans (41%). Dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Actuellement, La Londe dispose d'une résidence autonomie de 30 logements en cours de transformation en logements sociaux ordinaires, et qui accueille déjà une douzaine de jeunes ainsi que quelques ménages ordinaires.

Les personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique. La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

La Londe

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
La Bouille, La Londe, Moulineaux, Orival	**68 (0)**	**25%**	17	**65%**	44	**10 %**	**20%**	**7**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

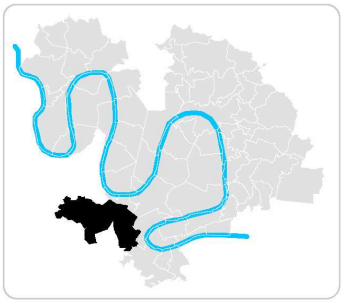
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de La Londe a identifié 70 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (dont certains projets relevant du potentiel foncier identifié ci-dessus).

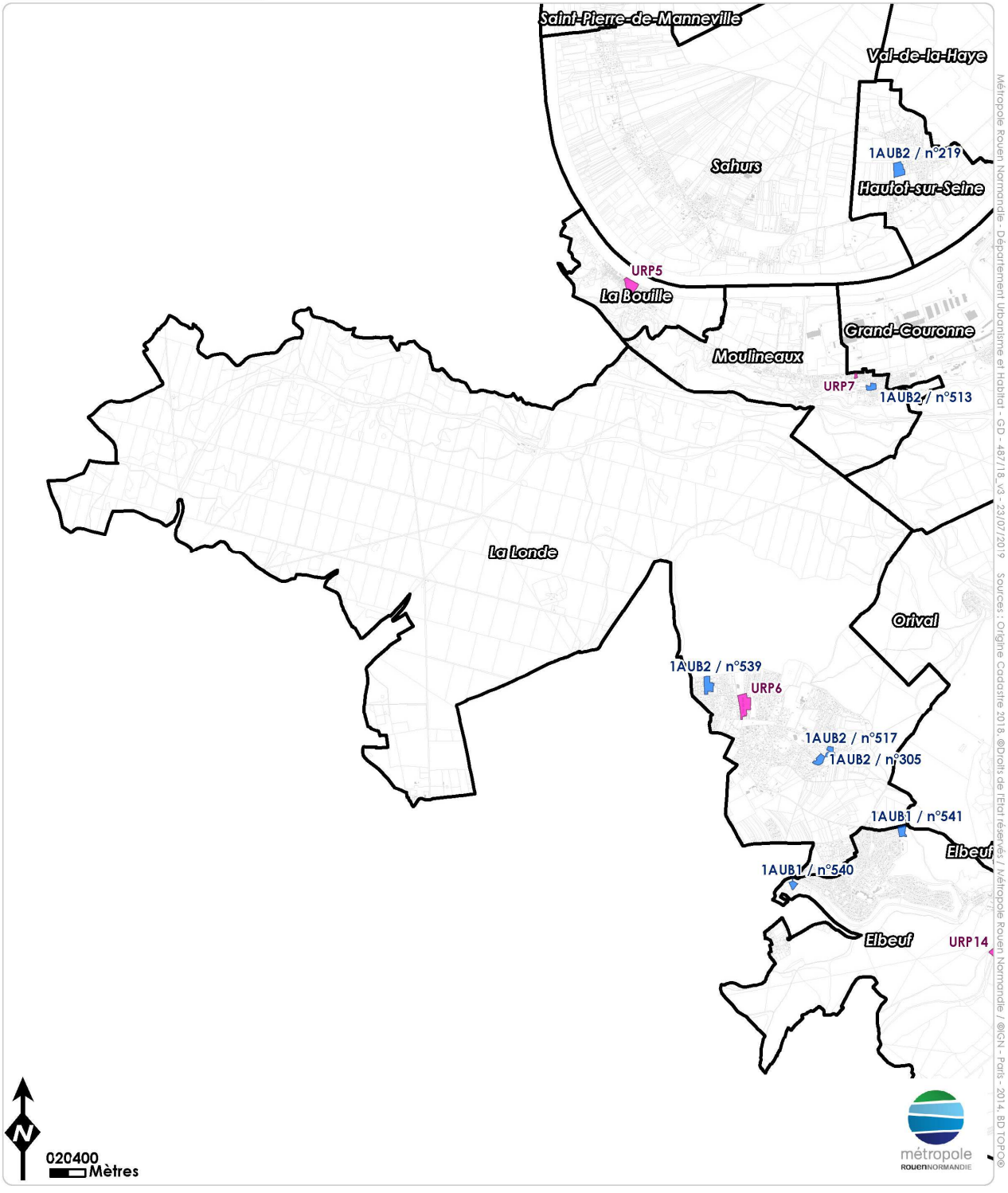
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

La Londe



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
La Londe



Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Moulineaux

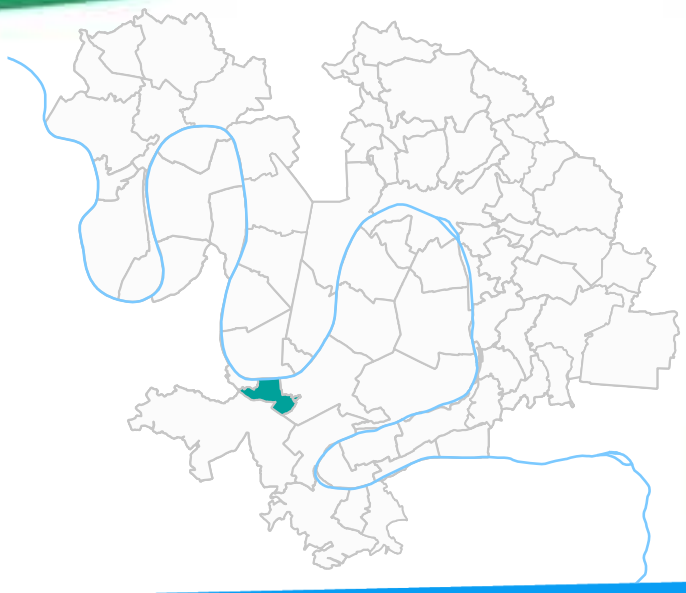
CONTEXTE

Numéro INSEE
76457

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
963 habitants

Parc de logement
442 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

876 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ ***87*** hab entre 2009 et 2014

963 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

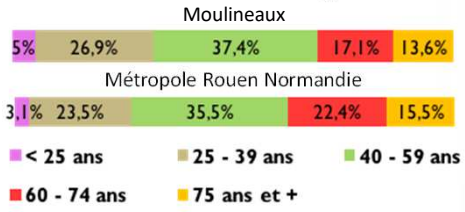
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : + 0,86% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 1,05% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : + 1,91% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



sources : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Moulineaux	463	2,51 pers/ménage	20 700 € brut	54 (12% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

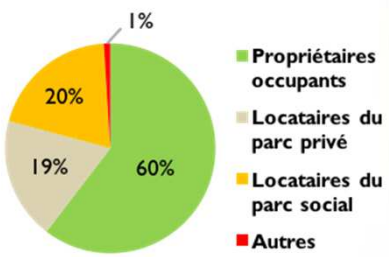
442 logements — 252 227 pour MRN

399 résidences principales — 220 294 pour MRN

5 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

38 logements vacants soit **9 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

33 % de logements collectifs — 58% pour MRN

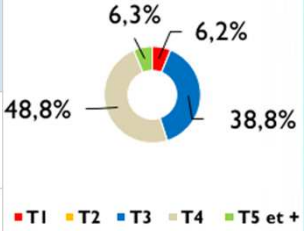


Source : Filocom 2015

Moulineaux

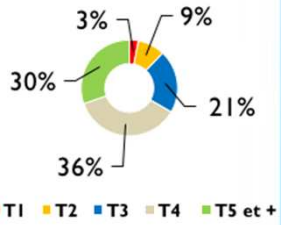
> Parc social

	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Moulineaux	100	25 %	62	16 784 € brut	9	33 %	9	1,00
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Moulineaux	327	Secrétisé	19 %	81 %	Secrétisé	183	secrétisé
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



> Etat du parc de résidences principales

12 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

5 logements sans confort **3 817** pour MRN

252 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

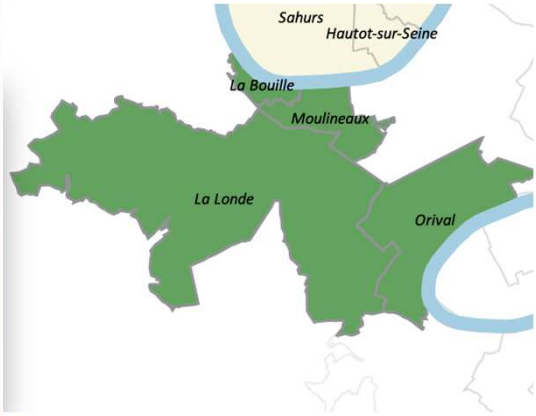
sources: Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

sources : Filocom 2013, 2015

sources: ANAH 2013, Filocom 2015

Moulineaux

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux



La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Moulineaux fait partie des communes de la Métropole ayant connu une croissance démographique ces dernières années, avec un taux de croissance annuel de +1,91%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.
Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.
Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines.
Compte tenu de sa population, Moulineaux n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.
Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux .
D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, le taux de vacance de 9% de la commune de Moulineaux est légèrement au-dessus du seuil acceptable (de 8%) et relativement important pour un bourg et village. En général, la part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole) mais concernant Moulineaux il est de 63%. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien des centres bourgs. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie. Par ailleurs, Moulineaux fait partie des communes ayant des logements relevant du parc privé potentiellement indigne sur son territoire. Les logements indignes identifiés nécessiteront d'être traités.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune de Moulineaux accueille une part de ménages de + 60 ans (31%) moins importante que la moyenne métropolitaine. Mais dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.
Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique.
La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Moulineaux

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
La Bouille, La Londe, Moulineaux, Orival	**68 (0)**	**25%**	17	**65%**	44	**10 %**	**20%**	**7**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparait sur la carte en page suivante.

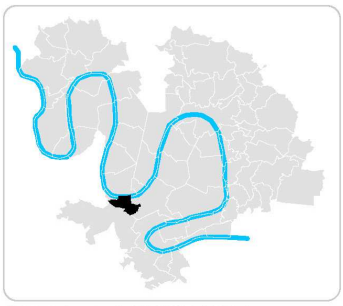
Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune de Moulineaux a identifié 33 logements potentiellement livrables avant 2025 sur son territoire (dont le potentiel foncier identifié sur la carte).

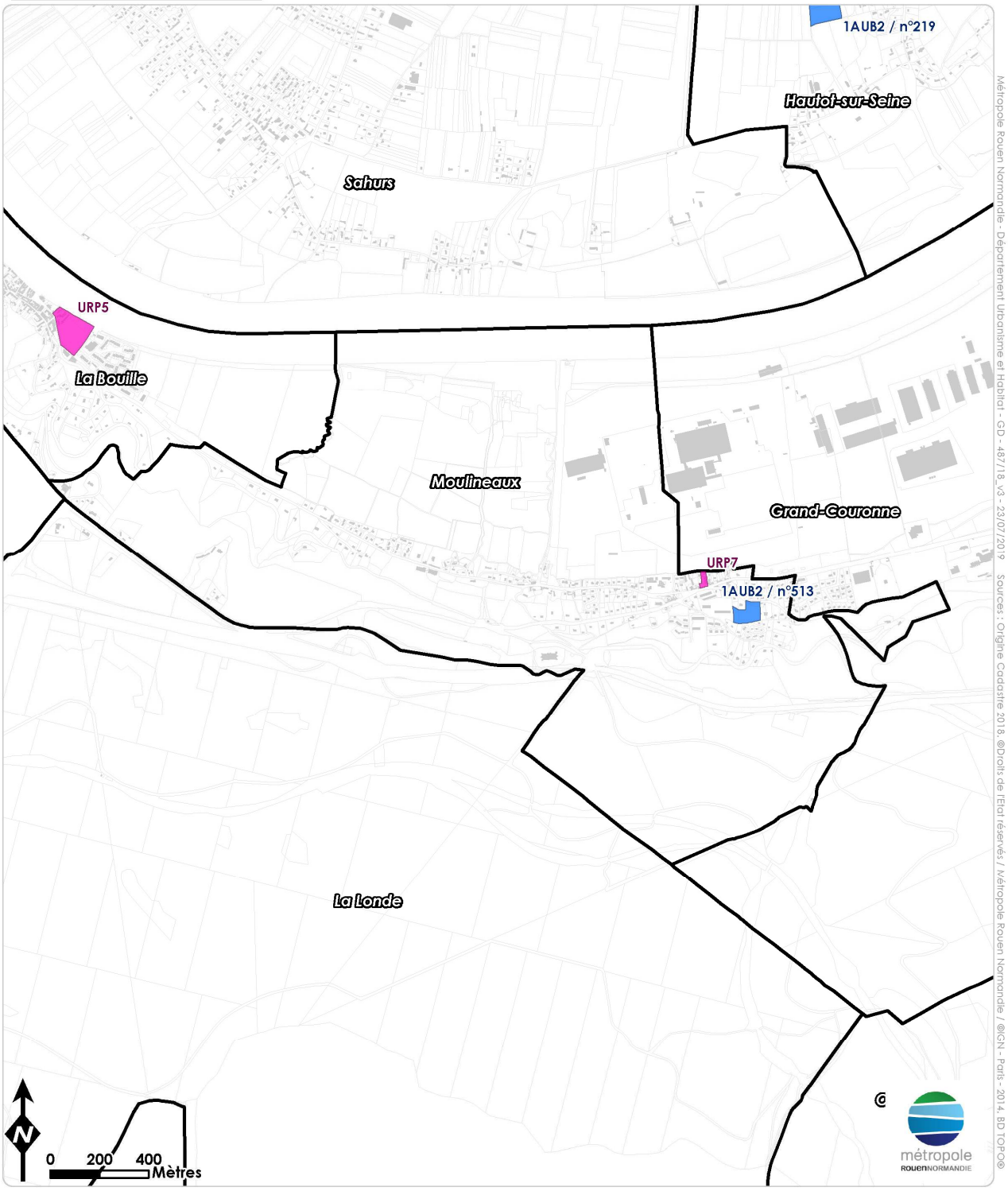
Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Moulineaux



Potentiel foncier habitat en zone 1AU, UR et URP identifié dans le PLUI arrêté au 27/06/2019
Moulineaux



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 487/18_v3 - 23/07/2019 Sources : Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO©

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH

Orival

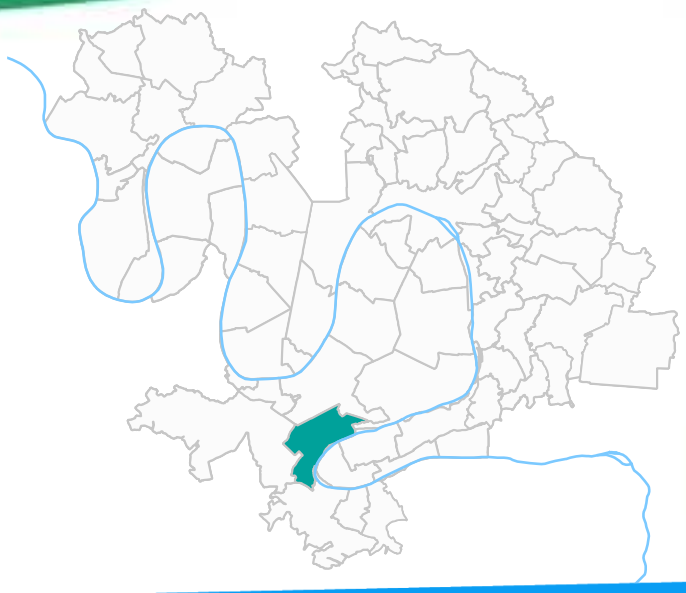
CONTEXTE

Numéro INSEE
76486

Classification SCOT*
Bourg et village

Population
954 habitants

Parc de logement
449 logements



* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 – 1208 (SRU)
Non soumise car moins de 3500 habitants

Politique de la ville
Pas de quartier inscrit à la géographie prioritaire

Informations complémentaires
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune

(données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

> Démographie

Population

934 hab 2009 — 486 372 pour la MRN

\+ *20* hab entre 2009 et 2014

954 hab 2014 — 489 923 pour la MRN

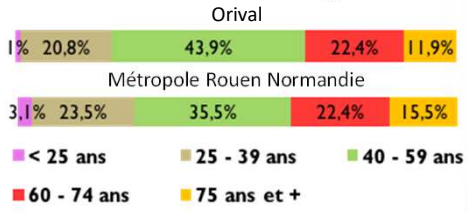
Taux de variation annuel (2009 – 2014)

Solde migratoire : - 0,36% (-0,04% pour MRN)

Solde naturel : + 0,79% (+0,28% pour MRN)

Taux de croissance annuel : + 0,36% (+0,2% pour MRN)

Répartition par âge de la personne de référence des ménages



Source : Filocom 2015, INSEE 2014

> Ménages

	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Orival	469	2,41 pers/ménage	22 125 € brut	50 (11% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

Source : Filocom 2015

> Logements

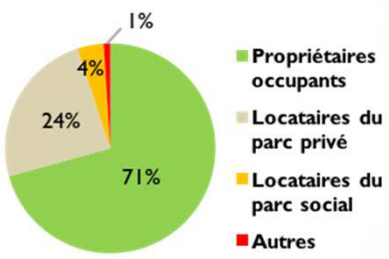
449 logements — 252 227 pour MRN

378 résidences principales — 220 294 pour MRN

13 résidences secondaires — 4 124 pour MRN

58 logements vacants soit **13 %** du parc — 27 782 pour MRN — 11% du parc

15 % de logements collectifs — 58% pour MRN

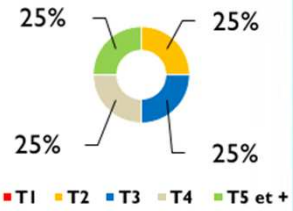


Source : Filocom 2015

Orival

> Parc social

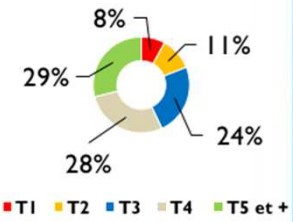
	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc social	Nombre de demandeurs	Taux de demandes de mutation	Total attributions	Pression de la demande
Orival	18	5 %	10	secrétisé	3	0 %	2	1,50
Métropole	79 429	36 %	32 258	15 507 € brut	19 382	48 %	8 301	2



sources : Filocom 2015, Inventaire Etat SRU 2016, SNE 2017

> Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Orival	373	0	12 %	88 %	58	255	16 970 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



sources : Filocom 2013, 2015

> Etat du parc de résidences principales

39 logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne **4 507** pour MRN

32 logements sans confort **3 817** pour MRN

270 logements construits avant 1974 et potentiellement énergivores **125 851** pour MRN

0 copropriétés potentiellement fragiles (soit **0** logements) **550** pour MRN (soit **7 201** logements)

sources : ANAH 2013 , Filocom 2015

ORIENTATIONS

1. Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
2. Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

Orival

Orientation 1 : Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux

(Sous-Secteur de mutualisation des bourgs et villages)

La qualité de l'habitat et du cadre de vie est un atout majeur des bourgs et villages. Malgré ses contraintes de construction, Orival a un taux de croissance annuel de +0,36%.

Pour renforcer l'attractivité et la qualité de l'offre produite, une diversité de formes et de typologies devra être recherché (logements familiaux de taille intermédiaire et grands logements). Lorsque l'opportunité se présentera, la production d'une part de l'offre devra être située, de préférence, dans les espaces interstitiels et en recyclage de bâtiments en centre bourg.

Dans un souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité, les objectifs des bourgs et villages seront mutualisés par sous-secteurs.

Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

Pour l'ensemble des bourgs et villages de la Métropole, l'objectif de production sur la période du PLH 2020-2025 représentera 6% de la production totale (en conformité avec le SCOT), soit environ 860 logements.

Les bourgs et villages ont un développement urbain modéré et ont essentiellement une fonction résidentielle, mais peuvent également accueillir des équipements, services et commerces de niveau local. Le SCOT prévoit d'ailleurs le resserrement de l'urbanisation au plus près du noyau villageois afin de contenir les extensions urbaines. Le développement de la commune d'Orival est limité du fait de contraintes géographiques.

Compte tenu de sa population, Orival n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, dans un objectif de réponse aux besoins diversifiés et de contribution aux équilibres de peuplement de la Métropole, 10% des logements produits sur le sous-secteur de mutualisation (cf. orientation 1) devront être des logements sociaux.

Les projets devront contribuer au rééquilibrage du territoire par la production de petites opérations de logements sociaux et très sociaux proches des aménités et par des attributions de logements tenant compte des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et d'accès aux services sociaux.

D'autre part, la production de logements sur la commune constitue une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en début de trajectoire résidentielle, qui, aujourd'hui, vont se loger à la périphérie de la Métropole. A ce titre, il conviendra de produire une offre attractive économiquement pour ces ménages et de tendre vers un objectif mutualisé de production de 25% de logements abordables parmi l'offre de logements privés.

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

L'attractivité résidentielle du parc existant est également un atout important des bourgs et villages. Comparé au reste de la Métropole, leur taux de vacance reste faible (4,6%) et le parc est plus récent. La part des logements potentiellement énergivores est moins élevée dans les bourgs et villages que dans les autres secteurs du SCOT, avec seulement 43% du parc d'avant 1974 (contre 58% sur la Métropole). Orival n'a pas ces caractéristiques propres aux « bourgs et villages » puisque la commune a un taux anormalement élevé de logements vacants (13%) et 71% de son parc date parc d'avant 1974. Une partie de sa production de logement doit comprendre la remise sur le marché de logements vacants. Dans les faits, deux types de parcs coexistent : un parc pavillonnaire relativement récent et un parc ancien, ce dernier pouvant comporter des enjeux importants de requalification et de rénovation énergétique. Une attention particulière sera donc accordée à l'identification des besoins et à la requalification du parc ancien de la commune. Un accompagnement spécifique des propriétaires occupants modestes sera proposé, pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation et/ou de travaux d'économie d'énergie. Par ailleurs, Orival fait partie des communes ayant des logements relevant du parc privé potentiellement indigne sur son territoire. Les logements indignes identifiés nécessiteront d'être traités.

Orientation 4 : L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

L'accompagnement du vieillissement de la population constitue un enjeu majeur à traiter au titre de l'orientation 4. La commune d'Orival accueille une part de ménages de + 60 ans (34%) moins importante que la moyenne métropolitaine. Mais dans certains bourgs, cette part peut concerner presque un ménage sur deux.

Ces personnes âgées sont plus vulnérables car elles sont plus isolées et vivent plus généralement en maison individuelle. Pour les plus modestes d'entre elles, un accompagnement spécifique devra être mis en place pour la réalisation de travaux d'adaptation permettant si possible le maintien à domicile et avec une attention particulière accordée à la lutte contre la précarité énergétique. La production de logements sociaux à bas loyer (PLAI) pourra contribuer à loger les jeunes et les personnes en difficulté, au sein des bourgs et villages.

Orival

> PLH 2020-2025, objectifs de production

	Nombre de logements à produire sur 6 ans sur les 4 communes mutualisées (dont remise sur le marché de logements vacants sur la commune d'Orival)	Accession abordable		Accession libre		Logements sociaux		
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Part de production de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS
La Bouille, La Londe, Moulineaux, Orival	**68 (3)**	**25%**	17	**65%**	44	**10 %**	**20%**	**7**
Métropole	**14 460 (1027)**	**25%**	**3 615**	**46%**	**6 645**	**29%**	**25%**	**4 200**

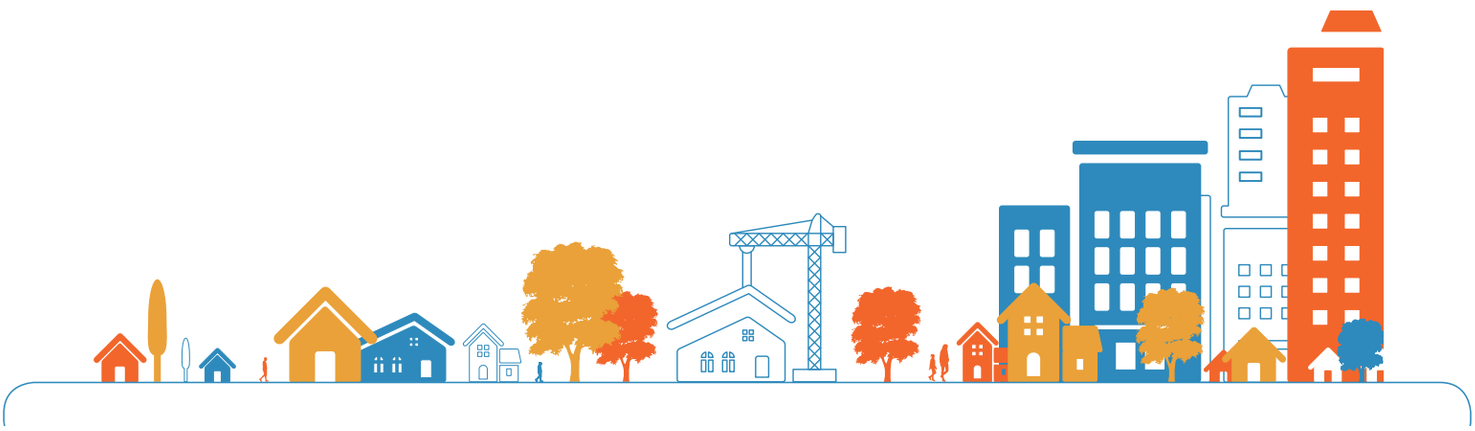
POTENTIEL DE PROJETS

La commune d'Orival n'a pas de zone 1Au ou Ur identifiée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

Cependant, des projets habitat pourraient être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.
Ainsi, la commune d'Orival a identifié un projet de 12 logements qu'elle souhaiterait livrer avant 2025 sur son territoire.

Ce projet ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés et étudiés avec les communes faisant parties du sous-secteur de mutualisation et en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.
A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH.
Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

Sources : PLUI, Fiche Projets Habitat PLH



METROPOLE ROUEN NORMANDIE

Le 108
108 allée François Mitterrand
CS50589
76 006 ROUEN cedex

www.metropole-rouen-normandie.fr

métropole
ROUENNORMANDIE