

Synthèse

Stratégie régionale de l'amélioration du parc privé en Haute-Normandie



Direction Régionale de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement
Haute-Normandie
Service Énergie-Climat-Logement-Aménagement Durable
Bureau Logement-Construction-Aménagement
Février 2014



La typologie des EPCI hauts-normands dans le domaine de l'habitat privé

Dans le cadre de l'élaboration d'une stratégie sur le parc privé, il est apparu nécessaire d'approfondir la connaissance du territoire au regard des spécificités du parc privé à un échelon plus élevé que celui de la commune.

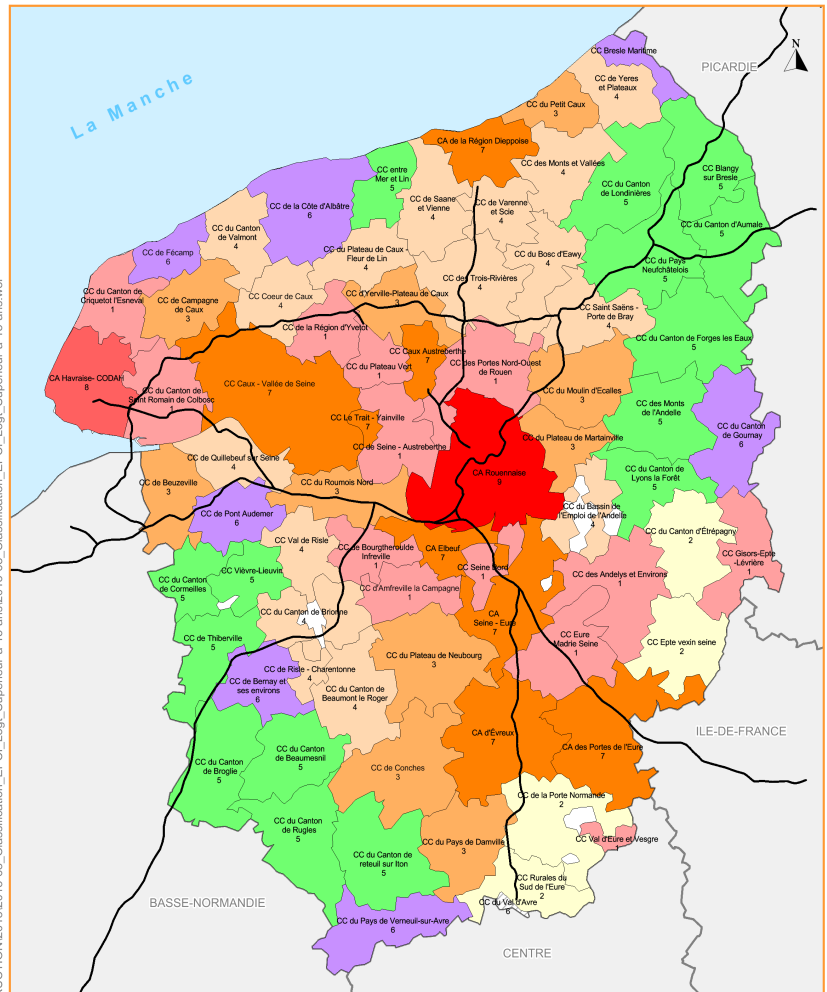
La DREAL a pu reprendre la méthodologie utilisée pour la typologie communale de 2009-2010¹, validée par les partenaires, tout en y introduisant des indicateurs spécifiques au parc privé. Il a été fait appel à des outils de l'analyse statistique pour traiter, avec l'aide du logiciel de traitement statistique SPAD, des données que l'on croise, issues principalement de FILOCOM 2007 ou de l'INSEE entre 2006 et 2011.

L'Analyse en Composantes Principales (ACP) a permis de trouver les dimensions les plus significatives des indicateurs ; ensuite, la Classification Ascendante Hiérarchique (CAH) a permis de regrouper par classes les « individus »-EPCI qui se ressemblaient ; en effet, l'échelon de travail en termes « d'individus » retenu n'est plus ici la commune mais l'EPCI, avec la liste des 75 EPCI 2009, donc avant formation de la CREA, par souci de mieux percevoir les caractéristiques de cette agglomération aux territoires couverts très différenciés.

L'ACP est une méthode d'analyse multidimensionnelle² (traite plusieurs variables à la fois) qui consiste à décrire un ensemble d'individus (ici 75 EPCI de la région Haute-Normandie) et un ensemble de variables quantitatives (ici 101 indicateurs³) en cherchant à identifier les axes principaux qui expliquent le mieux les corrélations entre variables.

La CAH va permettre de caractériser davantage chaque groupe/classe identifié comme ayant des croisements de données aux résultats homogènes.

Elle a abouti à l'identification en 9 classes :



- | | | |
|---|--|------|
| 1 | Zones avec première vague de péri-urbain à proximité de l'axe Seine | (13) |
| 2 | Zones résidentielles sous influence de l'Ile de France | (4) |
| 3 | Zones avec deuxième vague de péri-urbanisation | (10) |
| 4 | Secteurs interstitiels en milieu rural | (16) |
| 5 | Territoires à prédominance rural | (15) |
| 6 | Pôles urbains secondaires stucturants sur le littoral et en lisière de la HN | (8) |
| 7 | Pôles urbains industriels à proximité de l'axe Seine et de la CARD | (8) |
| 8 | L'agglomération du Havre, la CODAH | (1) |
| 9 | L'agglomération Rouennaise, la CAR avant 2010 | (1) |

1 Étude « Définition d'une typologie des communes de Haute-Normandie dans le domaine de l'habitat », DREAL HN, janvier 2010.

2 Par opposition aux méthodes d'analyse statistique descriptive simples qui ne traite que d'une variable à la fois

3 Les indicateurs retenus correspondent à 6 familles : population, parcs de logements et construction de logements, occupants des parcs, les occupants en PPPI (potentiellement indigne), géographie/territoires, économie/équipements, services et emplois, mobilité et interaction des territoires.

Les orientations par territoires

La synthèse des orientations selon les 9 classes de territoires est la suivante:

Territoires	Synthèse des orientations
Zones avec première vague De péri-urbain à proximité de l'axe Seine	<ul style="list-style-type: none"> - poursuivre l'amélioration de la qualité de l'habitat du parc privé, - développer une offre locative de logement privé pour répondre aux besoins des ménages.
Zones résidentielles sous influence de l'Île de France	<ul style="list-style-type: none"> - poursuivre l'amélioration de la qualité de l'habitat du parc privé, - développer l'offre locative privé pour répondre aux besoins des ménages, - répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées, - améliorer la performance énergétique du parc privé, - mettre en place une politique foncière, inciter à la mise en œuvre d'opérations programmées.
Zones avec deuxième vague de péri-urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> - poursuivre l'amélioration de la qualité de l'habitat du parc privé, - répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées, - améliorer la performance énergétique du parc privé.
Secteurs intersticiels en milieu rural	<ul style="list-style-type: none"> - poursuivre l'amélioration de la qualité de l'habitat du parc existant, - améliorer la performance énergétique du parc privé.
Territoires à prédominance rural	<ul style="list-style-type: none"> - poursuivre l'amélioration de la qualité de l'habitat du parc existant, - répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées, - améliorer la performance énergétique du parc privé.
Pôles urbains secondaires structurants sur le littoral et en lisière De la Haute-Normandie	<ul style="list-style-type: none"> - développer l'offre de logement pour répondre aux besoins des ménages, - améliorer de la qualité de l'habitat du parc existant, - améliorer la performance énergétique du parc privé, - mener une politique foncière.
Pôles urbains industriels à proximité De l'axe Seine et de la CA de Dieppe	<ul style="list-style-type: none"> - développer l'offre de logement pour répondre aux besoins des ménages, - améliorer de la qualité de l'habitat du parc existant, - améliorer la performance énergétique du parc privé, - mener une politique foncière.
L'agglomération du Havre CODAH	<ul style="list-style-type: none"> - développer l'offre de logement pour répondre aux besoins des ménages, - améliorer de la qualité de l'habitat du parc existant, - améliorer la performance énergétique du parc privé, - mener une politique foncière.
L'agglomération rouennaise, La CA de Rouen avant 2010	<ul style="list-style-type: none"> - développer l'offre de logement pour répondre aux besoins des ménages, - améliorer de la qualité de l'habitat du parc existant, - améliorer la performance énergétique du parc privé, - mener une politique foncière.

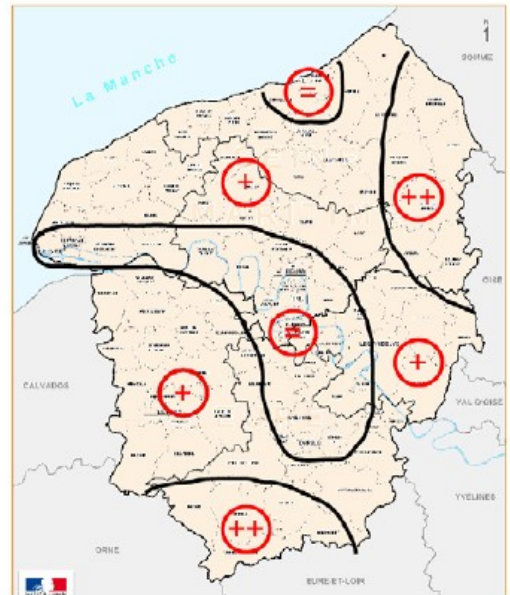
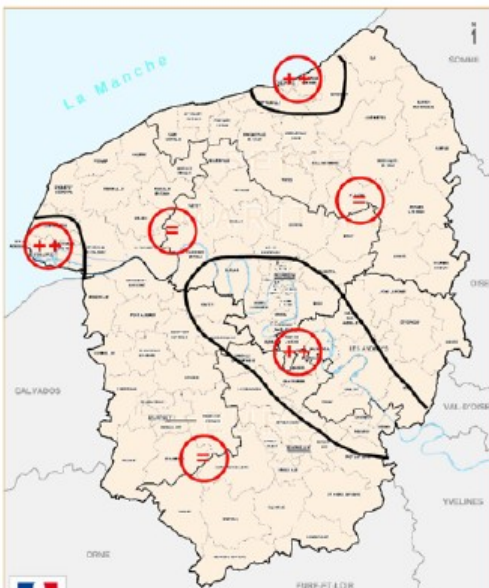
La synthèse des enjeux régionaux

L'analyse des problématiques fait apparaître des atouts en matière d'habitat mais également des pistes de progrès.

L'augmentation du nombre de ménages, la dynamique de construction sur certains territoires et l'attractivité touristique sont des points sur lesquels on peut s'appuyer pour une stratégie habitat. On peut aussi dégager les sujets porteurs d'enjeux :

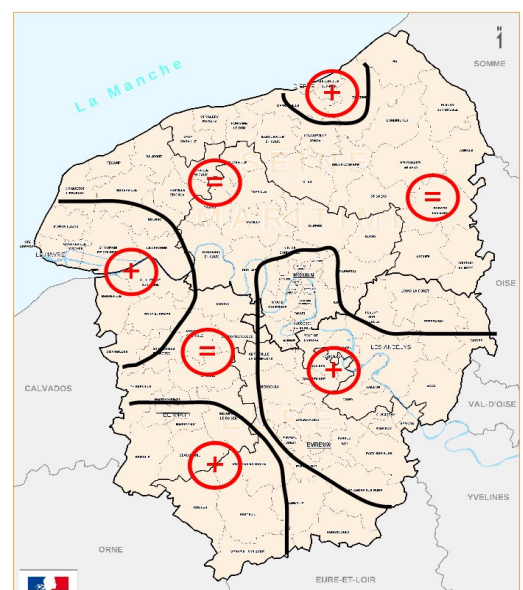
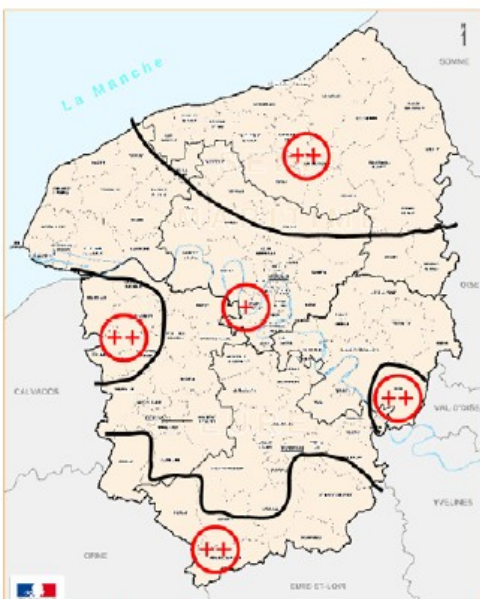
Développer une offre adaptée à la demande sociale et territoriale

Permettre aux propriétaires occupants d'améliorer leur logement



Adapter le parc aux besoins de l'âge et du handicap

Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé



Les orientations stratégiques régionales

Au regard des priorités nationales, des caractéristiques régionales et de la définition des enjeux locaux des territoires, les orientations régionales peuvent se construire autour d'un objectif général stratégique qui vise à améliorer l'attractivité de la région haut-normande en offrant des logements privés décent et abordables économiquement.

Cet objectif peut se décliner selon trois axes :

1. axe territorial avec l'objectif d'équilibrer l'attractivité sur l'ensemble des territoires,
2. axe relatif à l'occupation du logement avec l'objectif de produire des logements à coût supportable et abordable économiquement pour les ménages cibles des politiques nationales sociales de l'habitat,
3. axe relatif à la qualité technique de la construction durable et sobre en énergie.

Le plan d'actions et les besoins régionaux

Un plan d'actions a été bâti à partir des orientations stratégiques régionales définies préalablement. Ce plan d'actions évolutif défini sous l'égide de la préfecture de la Seine-Maritime et de la préfecture de l'Eure par les deux DDTM est axé autour du développement de l'offre de logements privés pour répondre aux besoins des ménages, de l'amélioration de la qualité de l'habitat, de l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et de la lutte contre la précarité énergétique.

Cette stratégie a permis de développer un outil de territorialisation des besoins régionaux pour l'amélioration de l'habitat privé en Haute-Normandie. Cet outil a vocation d'aider à la décision entre services de l'État et délégataires des aides à la pierre en proposant des éléments à prendre en considération pour les exercices de programmation des aides au parc privé en particulier celles de l'Anah. La territorialisation des besoins régionaux pour l'amélioration de l'habitat privé constitue une démarche permettant de définir une programmation des aides au parc privé à l'échelle des territoires d'intervention et d'optimiser la distribution de ces aides en fonction des enjeux identifiés par typologie de territoires.

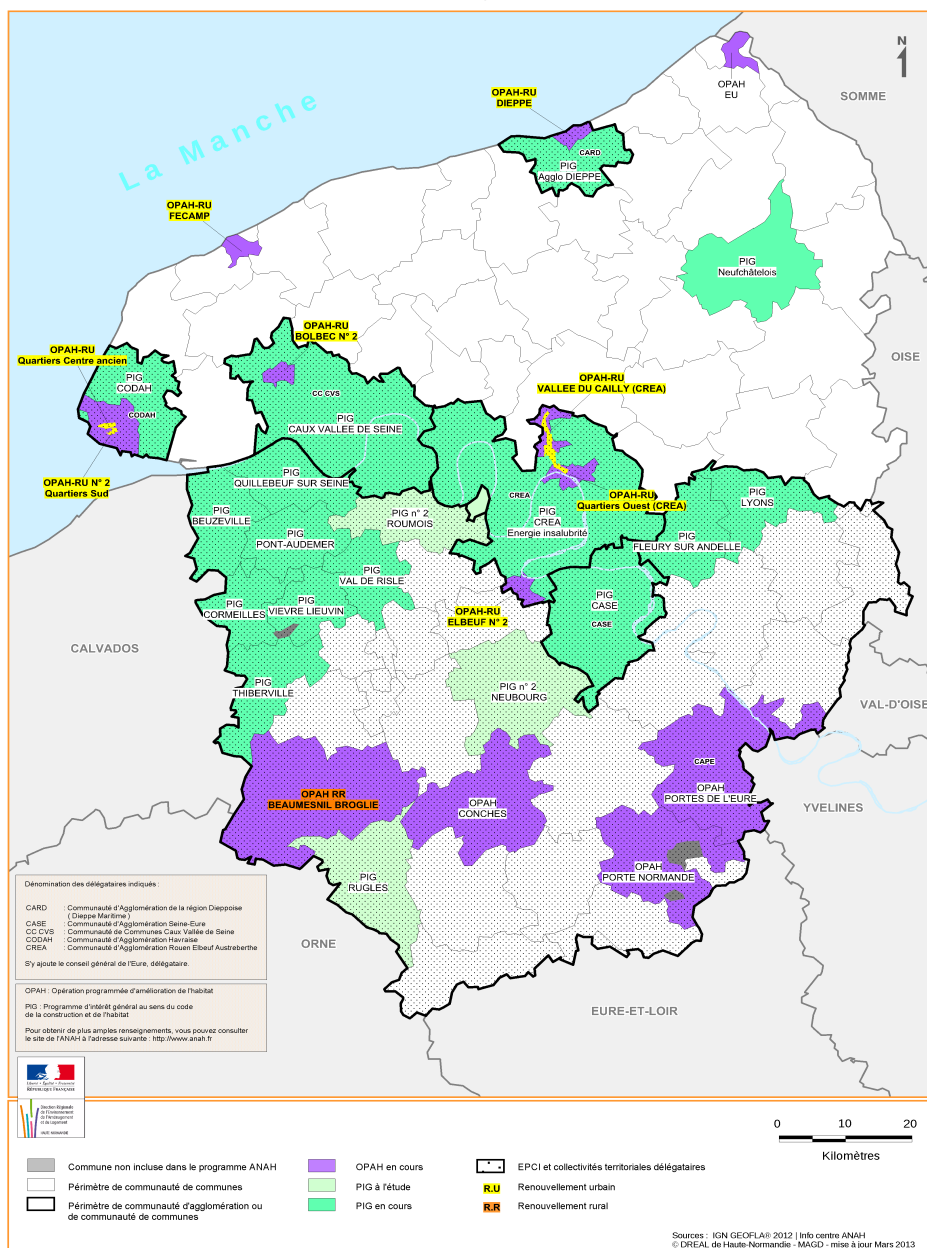
Le besoin annuel de l'amélioration du parc privé en Haute-Normandie à échéance 2020 est de l'ordre de 3 200 logements privés pouvant faire l'objet d'une intervention potentielle des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux.

HN (en nombre de logements)	LHI, LTD, HD, TD	Autonomie	Copropriétés dégradées	Locatif privé conventionné	Habiter Mieux	Total besoins éligibles aux aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux
Nombre recensés sur le territoire selon l'étude habitat privé HN	27 336	86 501	15 008		89 464	
Objectifs annuel PLH	2123	non renseigné	67	470	300	Certains PLH n'ont pas objectifs
Objectifs annuel PIG/OPAH 2014	472	183	4	0	304	
Réalisé annuel moyenne 2010-2013	225	271	27	378	510	
Objectifs Anah 2013	425	430	0	0	830	
Objectifs Anah 2014	265	450	0	0	855	
Besoin annuel régional	403	1208	236	0	1412	3259

Ces besoins définis en 2013 seront à actualiser annuellement.

Les opérations en secteur programmé ANAH en Haute Normandie

Situation au 15 janvier 2013



Historiquement, l'ingénierie Anah au sein des opérations programmées est importante en Haute-Normandie. L'émergence du Programme Habiter Mieux, la mise en œuvre du Programme de Rénovation Énergétique dans l'Habitat avec l'appui de l'ADEME (et la création des points relais info-services) et les orientations de la présente stratégie régionale vont permettre une plus grande mise en cohérence de l'ingénierie au plan départemental et régional.

Direction Régionale de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement
Haute-Normandie

Cité administrative Saint-Sever
76032 Rouen cedex
Tél : 33 (02) 35 58 57 76
Fax : 33 (02) 35 58 53 03

