



Elaboration du Programme Local de l'Habitat 2025-2030

Diagnostic

V approuvée au CC mars 2025

Sommaire

PREAMBULE	3
• Hiérarchie des normes	4
• Les enjeux de l'Etat	8
DIAGNOSTIC	13
• Chiffres clés	14
• Méthode	15
• L'évolution démographique et l'emploi	17
• Les caractéristiques du parc de logements	36
• Les marchés immobiliers	49
• La construction de logements	61
• La réponse à la demande de logements sociaux	71
• Le parc privé existant	87
• Le logement et l'hébergement des publics spécifiques	97
SYNTHESE ET ENJEUX	115
ANNEXES	123

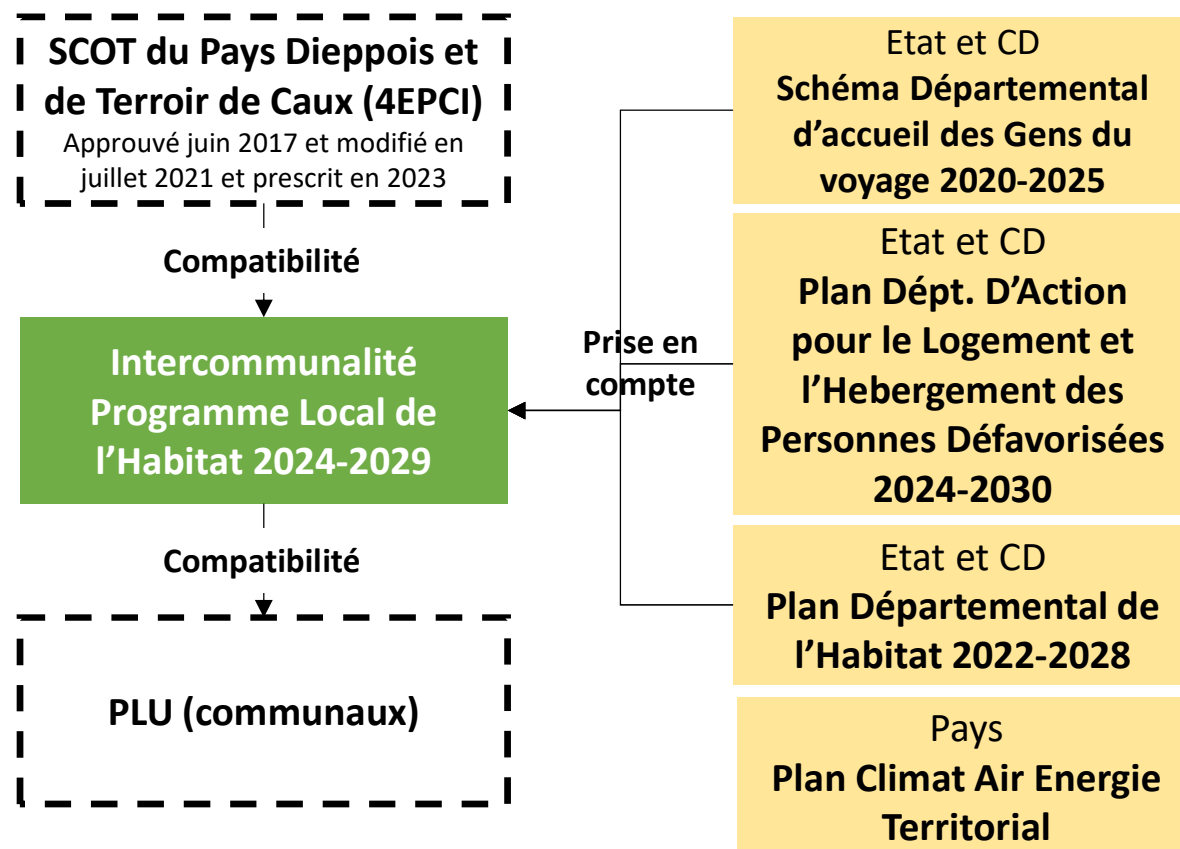
Préambule

Hiérarchie des normes

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document de programmation établi pour 6 ans (2024-2029 inclus ou du 1^{er} janvier 2024 au 1^{er} janvier 2030). Il comprend :

- Un diagnostic de l'habitat, thématique et territorialisé ;
- Des orientations qualitatives (définition d'une politique locale de l'habitat) et quantitatives (une programmation de logements à l'échelle communale) ;
- Un programme d'actions détaillé ;

Le programme local de l'habitat n'est pas un document opposable aux tiers, mais il s'articule avec de nombreux documents (ci contre)



Le porter à connaissance (PAC) de l'Etat transmis au début de l'élaboration du PLH établit le rappel des lois encadrant l'élaboration du PLH, ainsi que le rappel réglementaire sur son élaboration.

Ces différentes lois confèrent au PLH un rôle essentiel pour articuler un développement de l'habitat compatible avec la dynamique territoriale et sa planification spatiale, ainsi que pour contribuer à la cohésion sociale du territoire par la recherche d'une diversité de l'habitat et d'une mixité sociale.

Les préconisations du SCOT

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le SCOT préconise de :

- Inverser la tendance démographique de Dieppe (en lui permettant de regagner des habitants à terme)
- Renforcer nettement les pôles d'équilibre et limiter la consommation d'espaces
- Assurer une évolution maîtrisée des communes hors pôles soutenant leur rôle de proximité en tenant compte de leur capacité et du desserrement des ménages.
- Favoriser le développement de 7000 emplois
- Il s'agit de développer une offre variée en logements tant en termes de morphologie (maisons accolées, logements intermédiaires,...) de typologie (taille), qu'en gammes de prix (offre de logements en liens avec les revenus des ménages)

Ainsi Dieppe et les pôles d'équilibre doivent assurer le développement résidentiel majoritaire du SCOT pour répondre à un enjeu d'équilibrage.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) prévoit la construction de 13 141 logements sur la période 2016-2036 sur le territoire du SCOT. Pour Dieppe Maritime cela correspond à 5 443 logements (soit 41% de la production).

Même si le volume de constructions de logements fixé par le SCOT est plus élevé sur le territoire de Dieppe Maritime que sur les autres territoires du SCOT, lorsque l'on rapporte cet objectif de construction au poids de la population (indice de construction par an pour 1000 habitants), on constate que ce sont bien les territoires périphériques qui vont supporter un effort de production plus important que l'agglomération dieppoise. Un phénomène de périurbanisation depuis l'agglomération dieppoise en direction des autres EPCI du SCOT est constaté au sein du diagnostic du PLH.

SCOT du Pays Dieppois			
les objectifs de construction de logements par EPCI			
	pop. 2009 (INSEE)	objectifs construction 2016- 2036 /an	construction : logts/ an/1.000 hab.
CA Dieppe Maritime	50990	272	5,3
CC Monts et Vallées	12099	78	6,4
Commune de Petit-Caux	8589	63	7,3
CC Saane et Vienne	13764	89	6,5
CC Trois Rivières	13752	96	7,0
CC Varenne et Scie	7225	58	8,0
TOTAL SCOT	106419	656	6,2

Modification du SRADDET Normandie, Projet arrêté le 2 mai 2023

Un calcul très complexe a été mis en place par les services de la Région pour aboutir à un pourcentage de réduction de la consommation foncière par EPCI ou par SCOT (selon le choix des territoires). Il prend en compte la consommation foncière 2011-2020 (selon la CCF), la part d'espaces protégés, un critère de centralité, l'évolution du nombre de ménages, l'évolution d'emplois privés, le taux de logements vacants. Le but est d'atteindre, à l'échelle régionale, les – 50 % affichés dans la loi Climat et résilience.

Pour le territoire du SCOT du Pays Dieppois-Terroir de Caux, le taux de réduction de la consommation foncière est ainsi de 52 %. La Région a ensuite imputé 15 % à chaque territoire destinés aux projets d'échelle régionale (mutualisation de projets encore à définir).

Périmètre retenu	Consommation 2011-2020 (1) par EPCI	Consommation 2011-2020 (1) par périmètre de territorialisation	Taux de réduction de la consommation 2021-2030 en %	Réduction de la consommation 2021-2030 en ha	Taux de consommation possible 2021-2030 en %	Potentiel disponible en hectares (Plafond)	% à mutualiser (2)	Surface à réserver (3)	Potentiel disponible en hectares (4)
CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville	137,2								
SCoT									
SCoT du Pays entre Seine et Bray		294,9	-53,3%	-157,2	46,7%	137,7	15%	20,7	117,1
CC Inter Caux Vexin	294,9								
SCoT									
SCoT du Pays de Bray		244,3	-54,6%	-133,4	45,4%	110,9	15%	16,6	94,3
CC des Quatre Rivières	114,4								
CC Communauté Bray-Eawy	104,8								
CC de Londinières	25,1								
SCoT									
SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux		489,3	-52,0%	-254,4	48,0%	234,9	15%	35,2	199,6
CC Terroir de Caux	236,9								
CA de la Région Dieppoise	128,6								
CC Falaises du Talou	123,8								
EPCI									
CC Aumale-Blangy-sur-Bresle	66,1	66,1	-55,1%	-36,4	44,9%	29,7	15%	4,5	25,2
EPCI									
CC des Villes sœurs	63,4	63,4	-53,3%	-33,8	46,7%	29,6	15%	4,4	25,2
SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux	18,5	18,5	-46,3%	-8,6	53,7%	9,9	15%	1,5	8,4
SCoT Maine Saosmois	1,8	1,8	-55,0%	-1,0	45,0%	0,8	15%	0,1	0,7
TOTAL	11 916,5	11 916,3		-5 901,4		6 014,9		902,2	5 112,6

(1) Source : Cartographie de la Consommation Foncière

(2) Taux provisoire

(3) Nombre d'hectares à réserver pour les enveloppes mutualisées (provisoire)

(4) Potentiel maximal dans l'attente de la détermination définitive des enveloppes mutualisées

Des choix devront être faits au sein du PETR, dans le cadre de la révision du SCOT, pour décliner ou non cet objectif global de – 52 % à l'échelle des EPCI ou par type de communes (pôle majeur, pôles secondaires...).

Ainsi, si les – 52 % s'appliquent partout, Dieppe Maritime aurait un potentiel disponible de 52,5 ha pour la décennie 2021-2030. Si, par exemple en fonction des enjeux de centralité de l'agglomération, le pourcentage était fixé à - 47 %, le potentiel serait de 58 ha.

Autres orientations à prendre en compte

Le Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a été approuvé pour la période 2020-2025. Il prévoit :

- Une aire de grands passages de 4 ha
- 30 places en aire permanente (en une seule ou plusieurs aires)
- Une offre d'habitat adapté (66 logements adaptés ou terrains familiaux).

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Le PDALHPD de Seine-Maritime 1 2024-2030 s'articule principalement autour de 6 axes :

- Axe 1 Favoriser l'accès et le maintien au logement d'abord
- Axe 2 Prévenir les expulsions
- Axe 3 Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat dégradé
- Axe 4 Mieux Coordonner les accompagnements des ménages pour une approche globale des parcours
- Axe 5 Observer, animer et piloter

Le Plan Climat Energie Territorial

Le Plan Climat Energie Territorial de la CARD a été approuvé le 26 novembre 2013 et adopté le 18 février 2014. Les objectifs principaux sont :

- Atténuer les effets du changement climatique
- Adapter et réduire la vulnérabilité du territoire dieppo-marin aux effets du changement climatique
- Favoriser l'exemplarité de Dieppe-Maritime et des collectivités du territoire
- Sensibiliser, mobiliser et impliquer la société civile

Les enjeux de l'Etat pour le territoire

En mai 2023, les services de l'Etat ont communiqué à l'agglomération le Porter à Connaissance (PAC) rappelant le cadre réglementaire de l'élaboration du PLH ainsi que les principaux enjeux à prendre en compte.

Ci-dessous, une synthèse des principaux enjeux issus du Porter à Connaissance :

1. L'équilibre territorial et la mixité dans la production de logements

1.1 Maîtriser l'urbanisation : suivre l'armature urbaine évoqué par le SCOT, réduire l'artificialisation des sols (2 588 hectares sont artificialisés pour une faible croissance des ménages et une perte de population), articuler politique de l'habitat et de déplacement, assurer une production de logements équilibrée au regard des projets de développement économique à venir.

Le PLH doit être l'occasion d'évaluer les besoins et les attentes au regard des investissements économiques et industriels à venir sur le territoire qui devraient entraîner une augmentation de la population et des ménages de la CARD.

Ces besoins en logements devront être quantifiés, localisés et qualifiés.

La réponse à ces besoins devra s'inscrire dans les objectifs de la loi Climat et Résilience qui vise une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Pour la période 2021-2030, l'objectif est de diviser par deux la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de la consommation réalisée sur 2011-2020 à l'échelle régionale. Cet objectif est en cours de définition à l'échelle des SCOT et EPCI dans la modification du SRADDET. La CARD devra respecter les objectifs du SRADDET assignés à l'échelle du SCOT.

Le PLH devra s'assurer que l'offre nouvelle de logements mobilise des modes de production pas ou peu consommateurs de foncier. Des alternatives au développement pavillonnaire (61 % de la production de logement sur 2020-2022) devront notamment être proposées pour limiter la consommation d'espaces naturels et la périurbanisation. La mobilisation de foncier devra cibler les alternatives au foncier agricole et naturel (friches, division, surélévation...).

Les enjeux de l'Etat pour le territoire

1. L'équilibre territorial et la mixité dans la production de logements

1.2 Agir pour une meilleure répartition et adéquation du parc social : mieux répartir le parc social et mieux adapter le parc social à la demande

Le PLH devra établir des objectifs clairs en matière de répartition du parc locatif social, dans le respect du cadre en vigueur, à savoir :

- pas de production de logements sociaux PLAI et PLUS en QPV et production à éviter à proximité des quartiers prioritaires ;
- diversification des produits logements en QPV ;
- limiter la production de logements sociaux dans la commune de Dieppe. Le cadre réglementaire du code de la construction et de l'habitation (L301-3-1 précise pour les communes ayant plus de 35 % de logement locatif social que « la surface de plancher des logements locatifs bénéficiant au cours de l'année d'un concours financier de l'État, pour leur construction, ne peut excéder 80 % de la surface de plancher des logements commencés l'année précédente dans la commune et ne bénéficiant d'aucun concours de l'État. »

Le parc de logements sociaux actuel propose des niveaux de loyers répondant aux publics à faibles ressources. La nouvelle offre devra maintenir cette capacité d'accueil des ménages les plus fragiles, et poursuivre la production de logements très sociaux à bas niveau de quittance (« PLAI adapté ») qui a été initiée.

La production de petits logements (T1, T2) apparaît nécessaire pour tenir compte des évolutions de la population en termes de taille des ménages et offrir des loyers compatibles avec les capacités financières des ménages.

Les enjeux de l'Etat pour le territoire

2. La qualité du parc de logements

2.1 Lutter contre la vacance dans le parc privé

La remise sur le marché de logements vacants est un enjeu stratégique pour le PLH et doit faire l'objet d'un objectif chiffré et d'actions dédiées, au travers notamment des opérations programmées Anah OPAH-RU et PIG. De plus le niveau de production de logement doit être ajusté pour répondre au besoin de la population sans entraîner de vacance supplémentaire, particulièrement à Dieppe

2.2 Poursuivre la rénovation du parc privé : lutte contre l'habitat indigne, redressement des copropriétés dégradées

La connaissance de la situation des copropriétés sur le territoire est à développer. L'ANAH propose un dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC) sur trois ans dont l'objectif est d'améliorer, en particulier le recueil de données, la connaissance du parc de logements en copropriété et de développer des fonctions de veille continue. Ces données recueillies permettraient ainsi d'améliorer l'élaboration et la mise en œuvre d'une politique locale opérationnelle.

L'outil « permis de louer » peut améliorer fortement l'effort de repérage, particulièrement sur les secteurs présentant un taux de PPPI potentiellement élevé tel que Dieppe.

Au vu des enjeux d'amélioration du parc privé la poursuite des dispositifs OPAH-RU et PIG est essentielle avec une diversité de cibles : propriétaires occupants modestes, propriétaires ayant besoin d'adapter leur logement à la perte d'autonomie, propriétaires bailleurs.... Ces dispositifs devront traiter les différentes thématiques attendues : la qualité énergétique des logements, la résorption de l'habitat indigne, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, l'accès au logement des plus modestes et le traitement des copropriétés en difficulté.

2.3 Encourager la rénovation du parc social

Une démarche de rénovation énergétique a été engagée. Néanmoins, il conviendra de rester vigilant sur la durée du PLH à venir, pour la résorption complète des logements sociaux en catégorie énergétique F et G et le travail à mener sur les logements étiquetés E et D.

Les enjeux de l'Etat pour le territoire

3. Le parcours résidentiel

3.1 Mieux adapter l'offre au parcours résidentiel : Adaptation au vieillissement de la population, la diminution de la taille des ménages

Le PLH doit être l'occasion d'évaluer les besoins, les attentes et capacités des personnes âgées en incluant tout type de réponse, depuis le maintien à domicile avec des adaptations du logement jusqu'aux structures spécialisées d'accueil des personnes dépendantes. La baisse de la taille des ménages doit interroger sur la proposition d'une offre plus variée sur certains secteurs.

3.2 Prendre en compte les publics spécifiques :

→ Loger les publics précaires

Au regard des indicateurs socio-économiques, La CARD devra s'assurer que le territoire propose aux ménages les plus précaires une offre de logement suffisante. En fonction du diagnostic établi, il s'agira de développer l'offre variée (résidence sociale, pension de famille, résidence accueil, PLAI adapté en diffus, IML,...)

Il est pertinent de localiser cette offre dans les secteurs suffisamment desservis en commerces, équipements et transports en commun, en s'attachant néanmoins à ne pas concentrer les situations de précarités du territoire.

→ Favoriser l'accès au logement des jeunes

Le PLH doit favoriser les réponses aux besoins des jeunes en matière de logement, que ce soit en structure collective ou dans le parc diffus, en sécurisant leur accès au logement. L'enjeu d'une offre adaptée à ce public est d'éviter de le voir s'éloigner des centralités ou d'accepter d'être logé dans des logements privés de mauvaise qualité pour des raisons financières.

3.3 Accueillir les gens du voyage

La CARD doit se conformer à ses obligations au titre du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2020-2025.

Les enjeux de l'Etat pour le territoire

4. La compétence habitat à l'échelle intercommunale

4.1 La gouvernance : Adaptation au vieillissement de la population, la diminution de la taille des ménages

A compter de 2024, un renouvellement de la délégation implique une prise en charge progressive de l'instruction des aides au parc public et au parc privé, les délégataires des aides à la pierre devant être autonomes pour l'instruction en 2026.

4.2 L'observatoire de l'habitat et du foncier :

L'enjeu de mise à jour des données en matière de conjoncture immobilière, de tendance économique et démographique, ainsi que du référentiel foncier est fondamental et doit conduire à la création d'un observatoire servant à évaluer et orienter la politique locale de l'habitat.

Synthèse des enjeux du porter à connaissance

1. **Attirer la population sur son territoire**, en profitant des nouvelles perspectives de développement d'emplois à venir
2. La constitution d'un niveau d'offre de logements adapté à la démographie et aux besoins de la population et bien répartie territorialement
3. d'accueillir une population variée dans les pôles structurants dans un souci de mixité en évitant la concentration de secteurs uniquement dédiés au logement social
4. **L'attractivité du parc de logements privé doit être améliorée par une réhabilitation conduisant à proposer des logements de qualité** correspondant aux attentes de toute la population (jeune, âgée, ayant des besoins spécifiques),...
5. ... ainsi **que des formes urbaines alternatives à la maison individuelle**, qui doivent être mises à la disposition des ménages pour concurrencer les départs vers des zones d'urbanisation plus lointaines
6. La politique dynamique et durable en faveur de l'habitat doit être orientée pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial, de mixité, **de gestion économe en foncier recherchés**
7. **Renforcer la gouvernance, l'observation et le ciblage précis des actions**

Diagnostic

Chiffres clés du territoire



45 775 habitants en 2020, dont 28 091 à Dieppe.

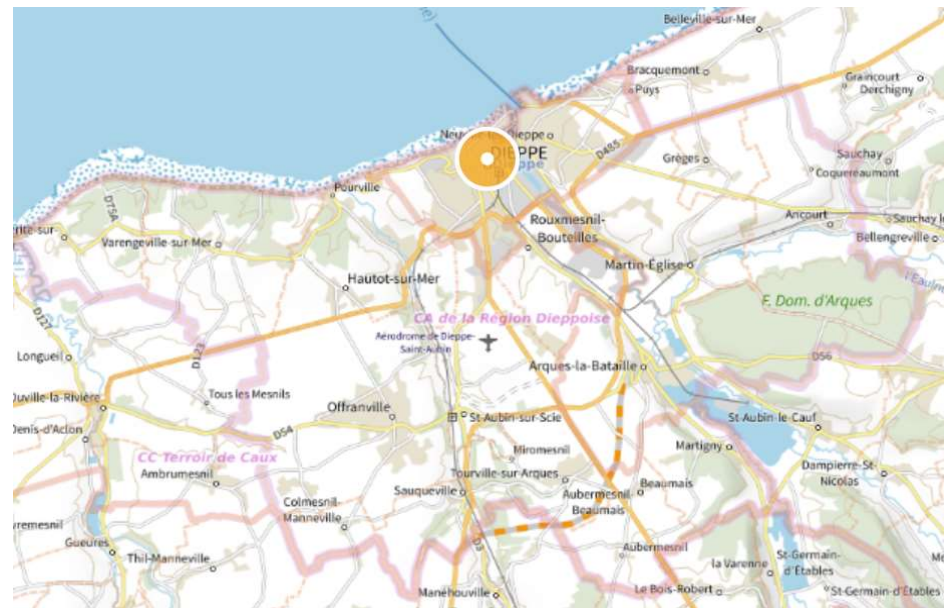
Un indice de jeunesse de 0,6 habitants de moins de 20 ans pour une personne de 60 ans et +, ces derniers progressant de 1% par an.

1,95 personne par ménage en 2020, en recul de 1% par an depuis 2014 : 77% de ménages de 1 et 2 personnes en 2020



Plus de 23 200 emplois au lieu de travail, dont 16 000 à Dieppe et 6000 dans les pôles d'équilibre.

1,5 emploi localisé sur le territoire pour 1 actif résident occupé, induisant de **fortes migrations pendulaires**.



10% de résidences secondaires, en progression de 1% par an depuis 2014 et a fortiori depuis la crise sanitaire.

47% de propriétaires occupants parmi les résidences principales, 6 881 logements locatifs sociaux (42% en QPV) en regain de tension et un parc locatif privé de plus en plus concurrencé par le marché locatif meublé.

60% des résidences principales sont des 4 pièces ou plus, alors que la taille moyenne des ménages diminue.



11% de logements vacants, en progression entre 2014 et 2020 et l'amorce d'un recul depuis.

Plusieurs dispositifs d'intervention sur le parc privé dégradé (PIG, OPAH RU, logements vacants)



Une construction neuve en recul : 170 logements construits entre 2014 et 2020 en moyenne par an, 110 depuis.

Les sources

- **Le recensement de l'INSEE**, dont les modalités diffèrent entre les communes de plus de 10 000 habitants et les communes de moins de 10 000 habitants
- Dans les **communes de 10 000 habitants ou plus**, un échantillon de logements regroupant environ 8 % de la population est recensé chaque année, l'échantillon étant réparti sur l'ensemble du territoire de la commune. Au bout de cinq ans, environ 40 % des habitants de la commune auront été recensés, un taux suffisant pour garantir la fourniture de données robustes sur la commune et ses quartiers. Les données reposent sur une moyenne établie à partir des échantillons de cinq années successives.
- **Les communes de moins de 10 000 habitants sont recensées tous les 5 ans**. Afin d'établir des données pour chaque millésime de recensement, l'INSEE utilise les méthodes de l'extrapolation et de l'interpolation. Il est donc recommandé de ne pas comparer les millésimes entre eux mais de comparer les évolutions quinquennales. Le tableau ci-dessous indique pour chaque commune la date du dernier recensement effectué.
- **Les bases de données fiscales (Filosofi, Filocom)** permettent de préciser les informations sur le niveau de revenus des ménages, les caractéristiques des logements, de leurs occupants, et de préciser certaines caractéristiques du parc privé.
- **Les bases de données sur le parc social** (Répertoire du Parc locatif Social (RPLS), Occupation du Parc Social (OPS), Service National d'Enregistrement de la demande (SNE) apportent des informations sur la demande et les attributions de logements sociaux, les caractéristiques du parc et de ses occupants.
- **Les bases de données sur les marchés de l'habitat** (Données Valeurs Foncières (DVF), base nationale sur les loyers, Notaires de France,) permettent d'estimer le niveau de transactions dans l'ancien et des loyers.
- Les informations contenues dans les documents de référence (PDH, PDALHPD, SDADGV) ou études récentes (Action Logement sur les besoins en logements liés au développement économique sur le Dieppois, Etude sur la vacance, Etude sur les saisonniers...) complètent la connaissance par des exploitations de sources statistiques ou qualitatives.

Dates des enquêtes INSEE du millésime 2020 du recensement de la population et des log.

Depcom	NOM Commune	Dernière Enquête
76008	Ancourt	2019
76026	Arques-la-Bataille	2022
76030	Aubermesnil-Beaumais	2019
76184	Colmesnil-Manneville	2020
76217	Dieppe	chaque année 8%
76324	Grèges	2020
76349	Hautot-sur-Mer	2022
76413	Martigny	2020
76414	Martin-Église	2022
76482	Offranville	2020
76545	Rouxmesnil-Bouteilles	2022
76565	Saint-Aubin-sur-Scie	2020
76605	Sainte-Marguerite-sur-Mer	2020
76667	Sauqueville	2022
76707	Tourville-sur-Arques	2018
76720	Varengeville-sur-Mer	2018

Les sources

Les analyses qualitatives

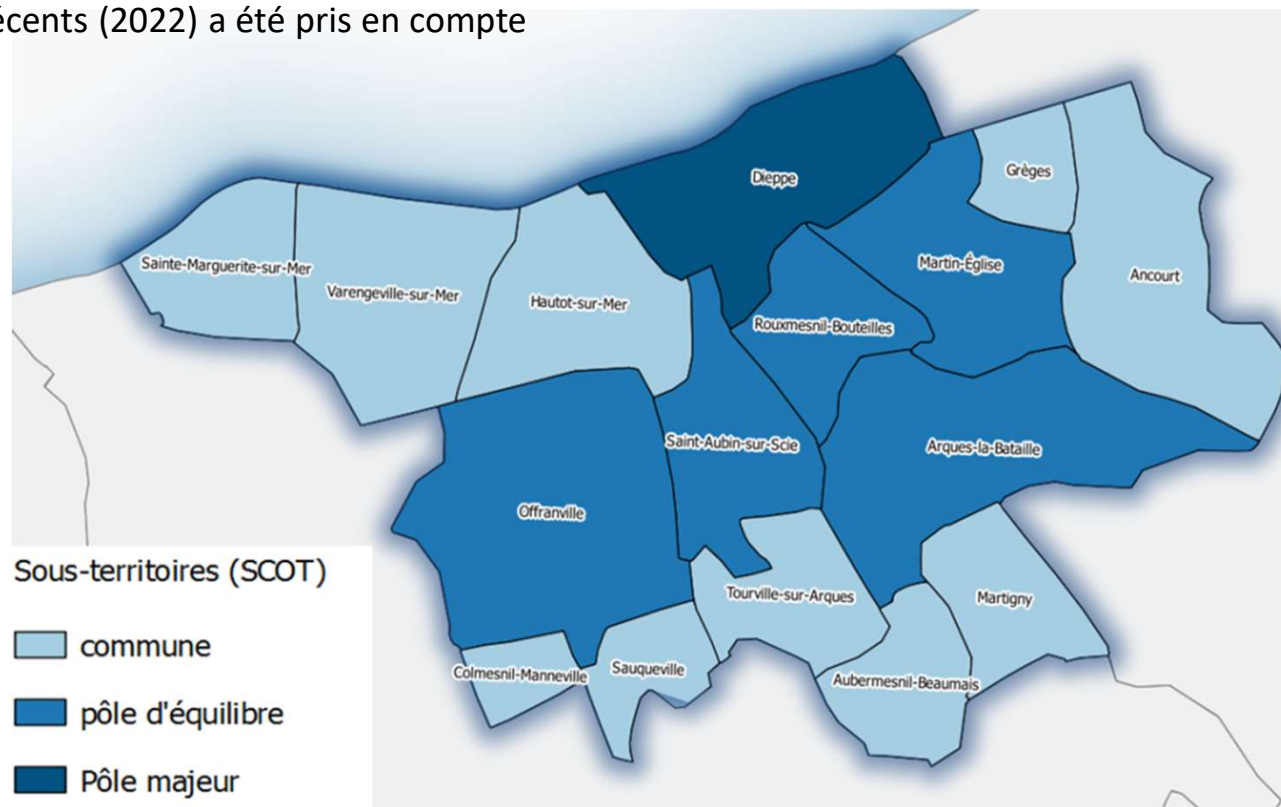
Les analyses statistiques ont été confrontées et confortées par des analyses qualitatives auprès des acteurs du territoire :

- Services de l'Etat (DDTM et DDCSPP)
- Services du Département
- Etablissement Public Foncier
- EDF
- Organismes HLM
- Service de la ville de Dieppe en charge de l'OPAH RU
- Personne responsable de la question des Gens du Voyage à Dieppe Maritime

Préalablement au diagnostic du PLH, de nombreuses entreprises et de nombreux organismes HLM avaient été interviewés. Le compte rendu de ces échanges relativement récents (2022) a été pris en compte

Le découpage de Dieppe Maritime en sous territoires

Le découpage, introduit dans le SCOT de l'armature urbaine de Dieppe Maritime en pôle majeur, pôles d'équilibre et communes avait été repris comme échelle d'analyse dans le PLH 2020-2025. Il sera repris dans celui de 2024-2029. (cf. carte).



L'évolution démographique et l'emploi, page 17

Les caractéristiques du parc de logements, page 36

Les marchés immobiliers, page 49

La construction de logements, page 61

La réponse à la demande de logements sociaux, page 71

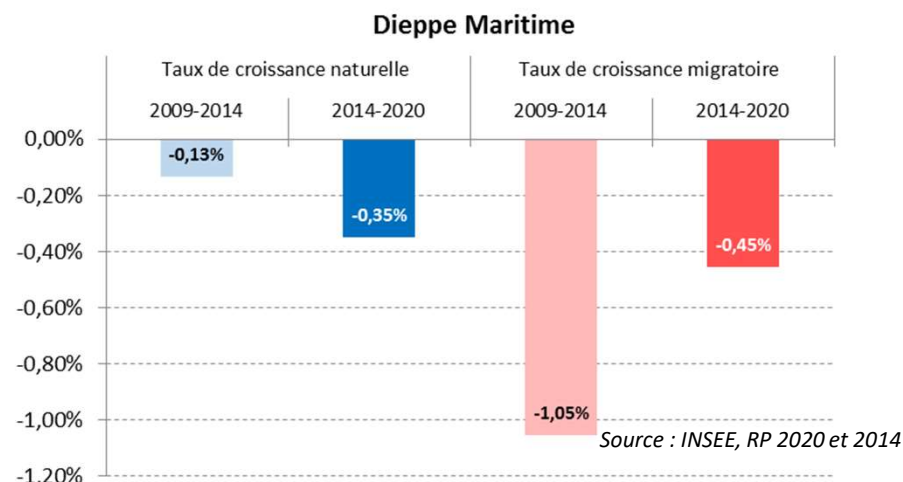
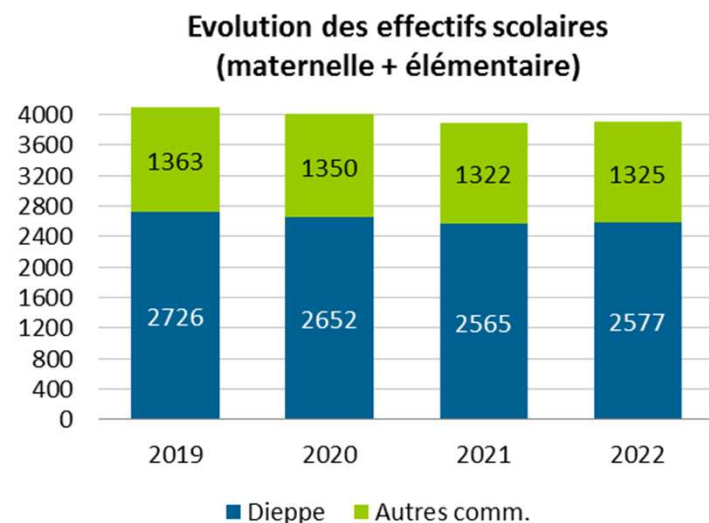
Le parc privé existant, page 87

Le logement et l'hébergement des publics spécifiques, page 97

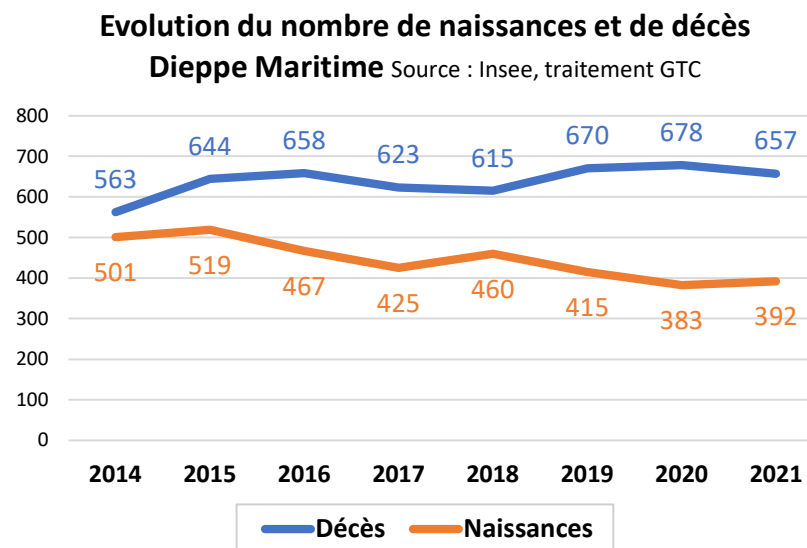
Ralentissement de la diminution de population, voir une probable stabilisation

Population en 2020 et taux d'évolution/an Source : Insee, traitement GTC	2020	2014-2020	2009-2014
CA Dieppe Maritime hors Dieppe	45775	-0,80%	-1,18%
Dieppe	28091	-1,14%	-1,63%
CA Dieppe Maritime hors Dieppe	17684	-0,25%	-0,40%
Seine Maritime	1254739	-0,04%	0,12%

- Une baisse de population toujours marquée, mais un **contexte démographique qui s'améliore, sur l'ensemble du territoire ainsi qu'à Dieppe, grâce à un déficit migratoire qui s'atténue.**
- La comparaison 2019 (45 509 habitants) / 2020 (45 775 habitants) / 2021 (45 996 habitants) montre même un léger accroissement de population, à prendre avec réserve compte tenu des modalités de recensement et des chevauchements d'enquêtes d'une année sur l'autre.
- Cet accroissement a également sur la ville de Dieppe en passant de 28 091 habitants en 2020 à 28 358 en 2021.
- **L'évolution des effectifs scolaires 2021-2022 corrobore l'observation d'une stabilisation démographique.**



- **Néanmoins, comme beaucoup de territoires en France, un vieillissement qui s'accélère :** la progression des 75 ans et plus est de 0,9% par an, alors qu'elle est de 0,5% au niveau départemental et régional. Elle est très forte dans les communes rurales (+3,5% par an) !
- En conséquence, récemment les naissances ont atteint un niveau bas (-100 naissances annuelles entre 2014 et 2021) et les décès un niveau élevé (+100 décès annuels entre ces deux dates).



Un solde migratoire moins déficitaire

Le solde migratoire annuel par tranche d'âge montre les dynamiques de peuplement suivantes :

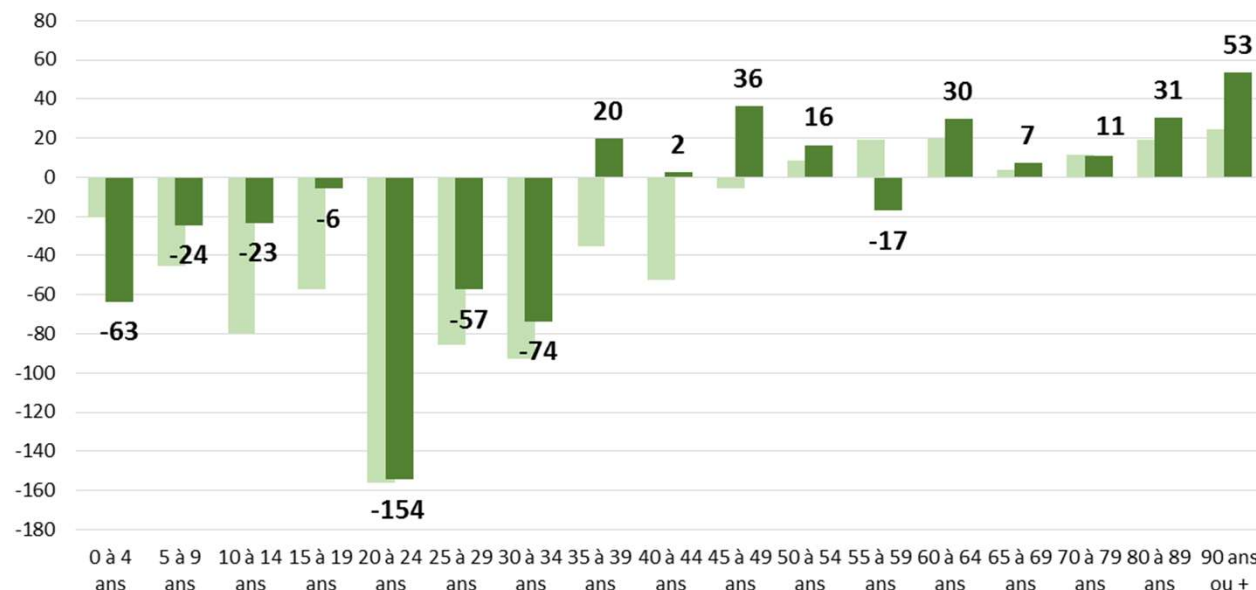
- **Des jeunes familles (25-34 ans et leurs enfants) toujours plus nombreuses à quitter le territoire** qu'à s'y installer, mais ce phénomène tend à reculer.
- **Des départs massifs de 20-24 ans pour des raisons de formation et d'emploi**
- Phénomène encourageant : **nouvelle attractivité pour les ménages actifs de 35 à 54 ans.**
- **Attractivité auprès des néo retraités et des personnes âgées**, contribuant au vieillissement de la population.

Solde migratoire par tranche d'âge 2009-2014 et 2014-2020

DIEPPE MARITIME

Source : Insee, traitement GTC

2009-2014 2014-2020



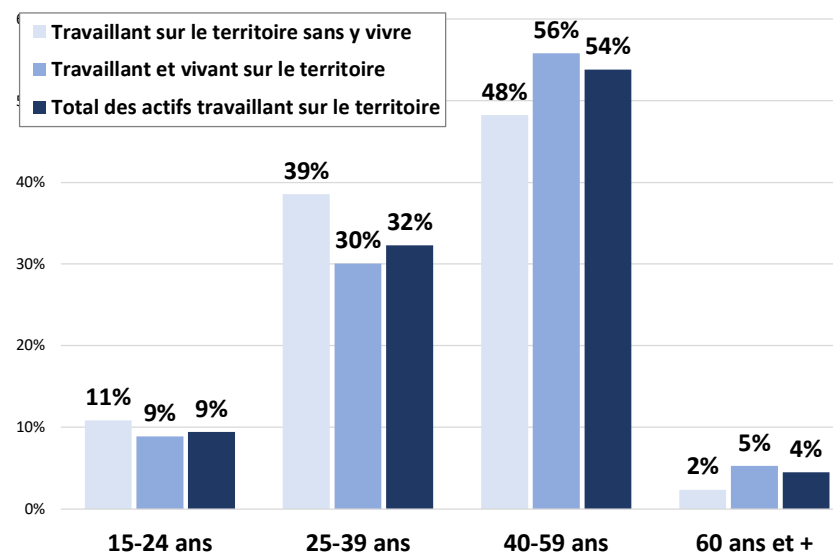
La répartition des actifs par tranche d'âge à l'échelle du bassin d'emploi élargi (Dieppe Maritime + Falaises du Talou + Villes Sœurs) permet d'approfondir les constats sur le solde migratoire.

En effet on constate une part importante des 25-39 ans parmi ceux qui travaillent sur le bassin d'emploi, mais qui n'y habitent pas : manque de produits logements répondant à leurs besoins ?

Répartition des actifs par tranche d'âge

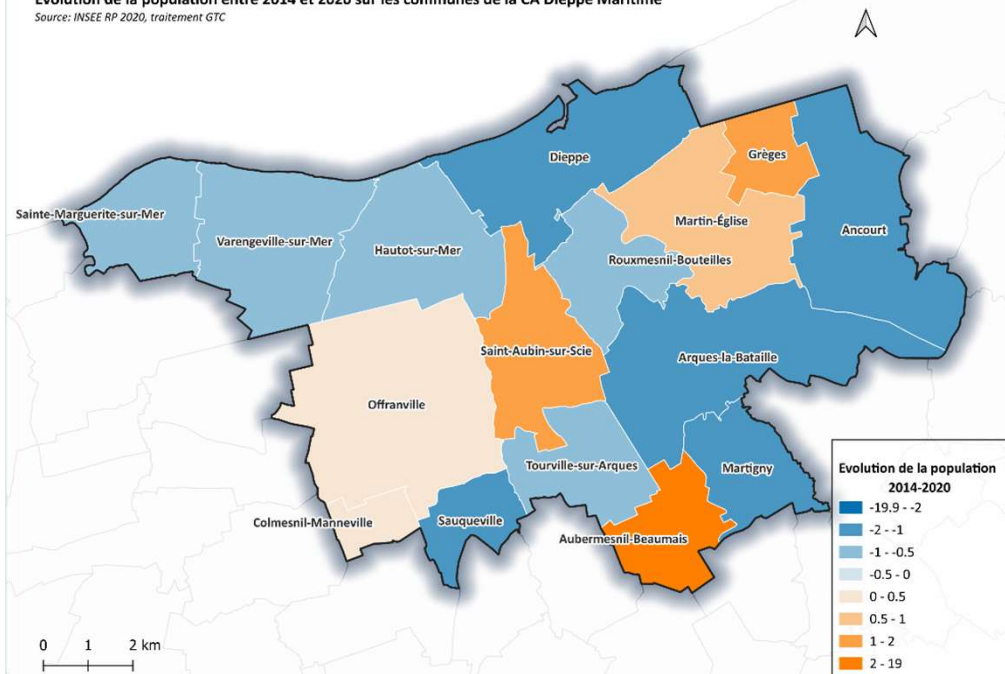
CA de la Région Dieppoise, CC Falaise du Talou, CC des Villes Sœurs

Source : Insee 2018, traitement GTC

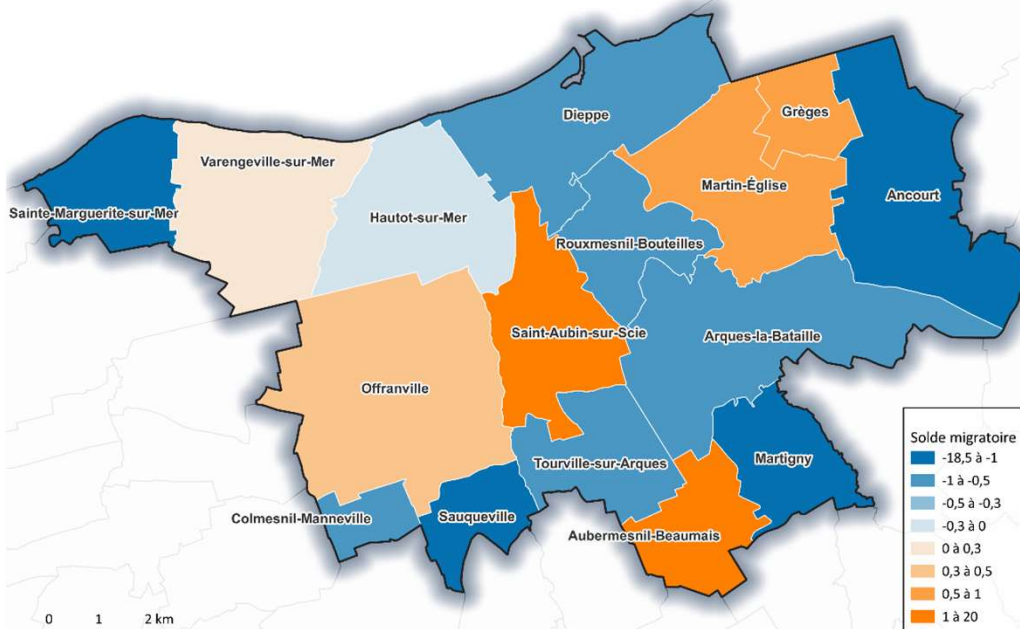


Les deux tiers des communes ont perdu des habitants

Evolution de la population entre 2014 et 2020 sur les communes de la CA Dieppe Maritime
Source: INSEE RP 2020, traitement GTC



Solde migratoire 2014-2020 dans les communes de la CA Dieppe Maritime
Source: INSEE RP 2020, traitement GTC



Les communes en croissance de population (oranges sur la carte) le sont **majoritairement par attractivité migratoire** (Martin-Église, Saint-Aubin-sur-Scie, Grèges, Aubermesnil-Beaumais).

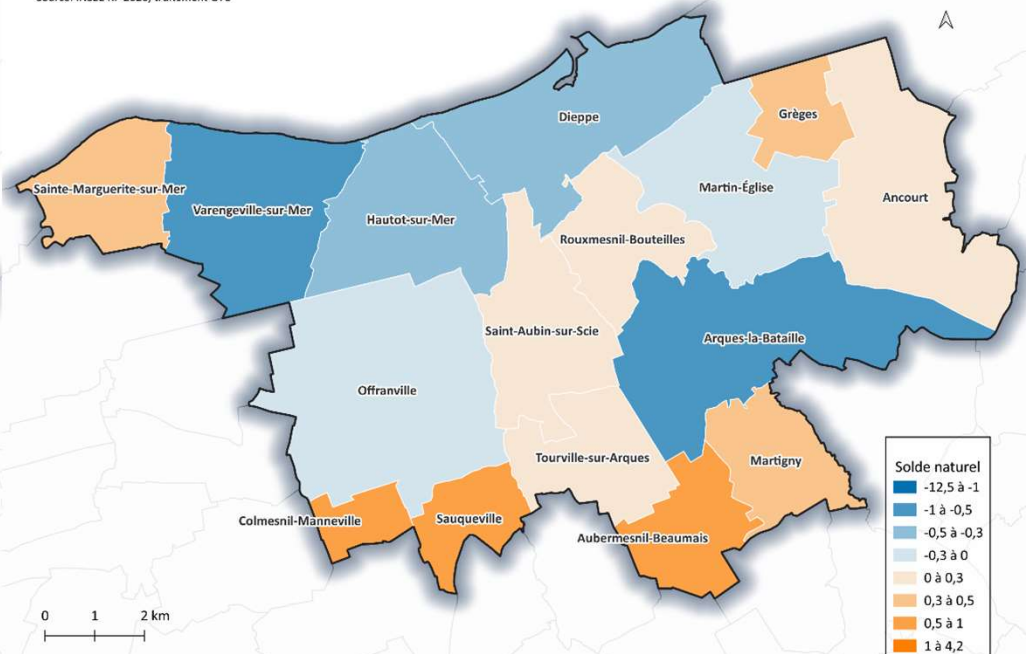
Inversement le déficit migratoire explique les plus fortes baisses de population (Ancourt, Martigny, Sauqueville).

Un certain nombre de communes perdent de la population en raison de déficits naturels et migratoires conjugués (Dieppe, Arques-la-Bataille principalement).

Certaines communes perdent de la population malgré un excédent naturel. Elles ont probablement connu des arrivées de ménages avant 2014, lesquels ont eu des enfants après (Sauqueville, Ancourt, Rouxmesnil-Bouteilles, Sainte-Marguerite-sur-Mer).

Finalement les situations de cumul d'excédents naturels et migratoires sont rares (Saint-Aubin-sur-Scie), ce qui montre que l'un et l'autre se produisent en deux temps (d'abord attractivité migratoire sur des familles puis impact des naissances quelques temps après)

Solde naturel 2014-2020 sur la CA Dieppe Maritime
Source: INSEE RP 2020, traitement GTC



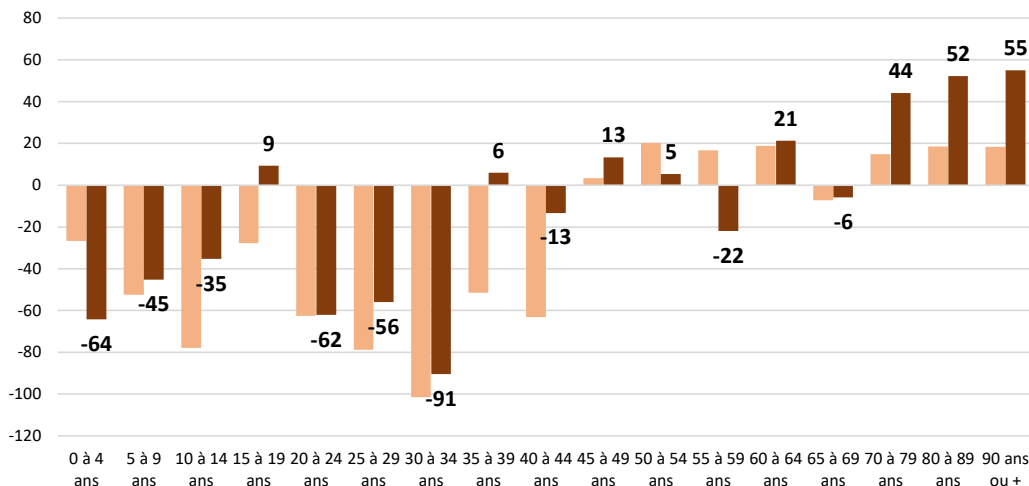
Une attractivité envers les familles hors Dieppe et envers les seniors sur Dieppe

Solde migratoire par tranche d'âge 2009-2014 et 2014-2020

VILLE DE DIEPPE

Source : Insee, traitement GTC

2009-2014 2014-2020

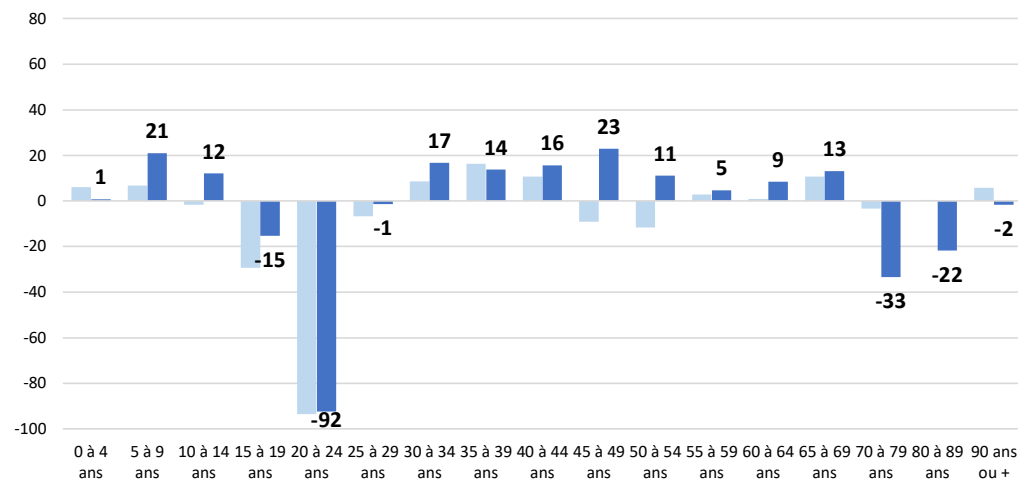


Solde migratoire par tranche d'âge 2009-2014 et 2014-2020

DIEPPE MARITIME HORS DIEPPE

Source : Insee, traitement GTC

2009-2014 2014-2020



A Dieppe :

- Arrêt du déficit migratoire pour les 35-39 ans et confirmation des apports pour les 45-49 ans et leurs enfants de 15-19 ans.
- Atténuation des départs des jeunes ménages (25-34 ans et leurs enfants).
- L'attrait de la ville se confirme pour les personnes les plus âgées (habitat intermédiaire et collectif, structures d'hébergement, présence de services, qualité de la vie).

Dans les autres communes :

- En dehors des jeunes adultes de 15-24 ans, les installations sont plus nombreuses que les départs.

Un flux sortant important en direction de Falaises du Talou

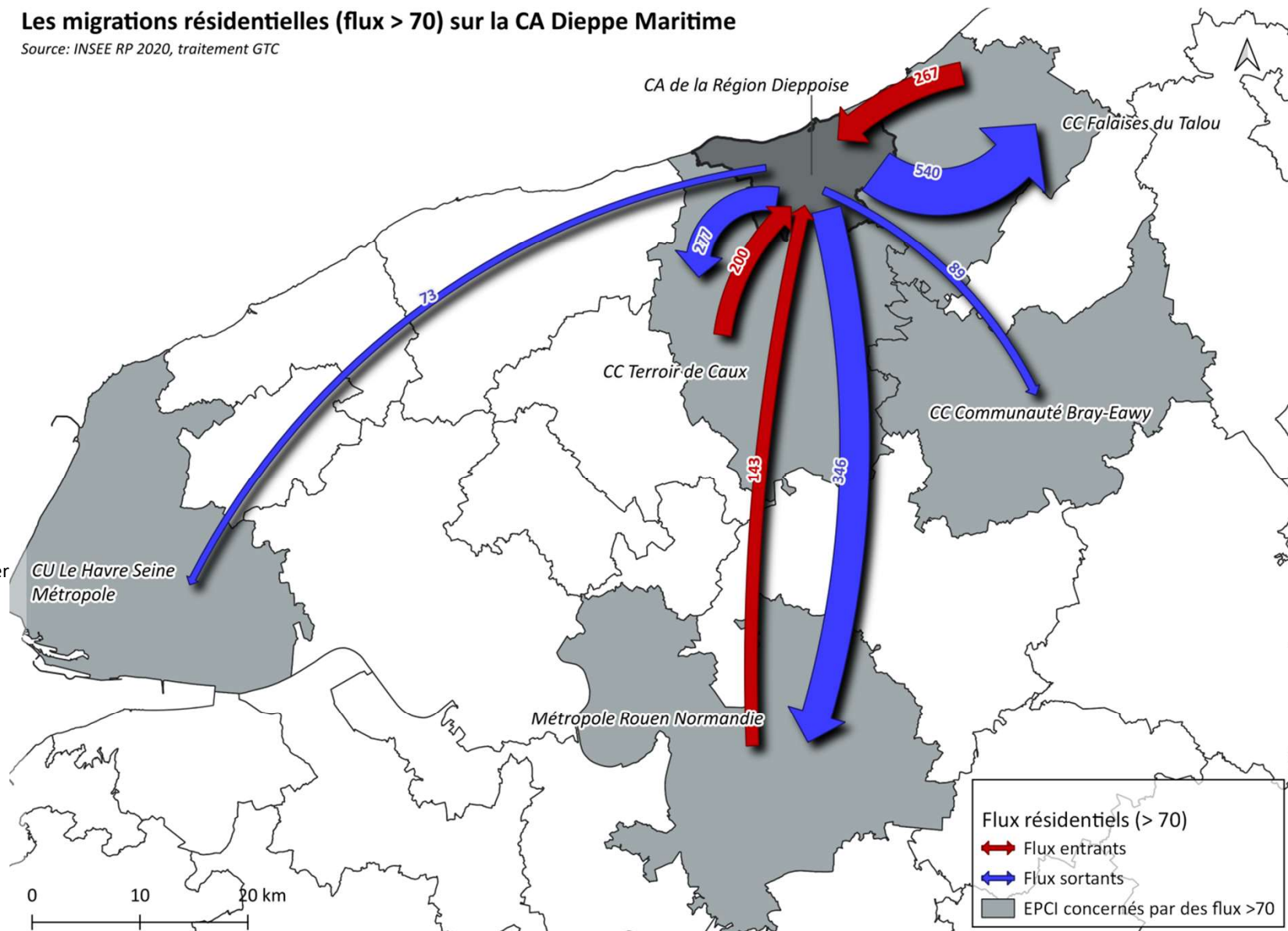
Les migrations résidentielles (flux > 70) sur la CA Dieppe Maritime

Source: INSEE RP 2020, traitement GTC

Les ménages vivant 1 an auparavant sur Dieppe Maritime sont nombreux à sortir du territoire pour s'installer dans des EPCI situés à proximité, notamment la **CC Falaises du Talou**.

Certains ménages vont également en direction de pôles plus importants comme le Havre ou Rouen, sans doute au moment des études supérieures ou du 1^{er} emploi et probablement dans le parc locatif privé de ces agglomérations.

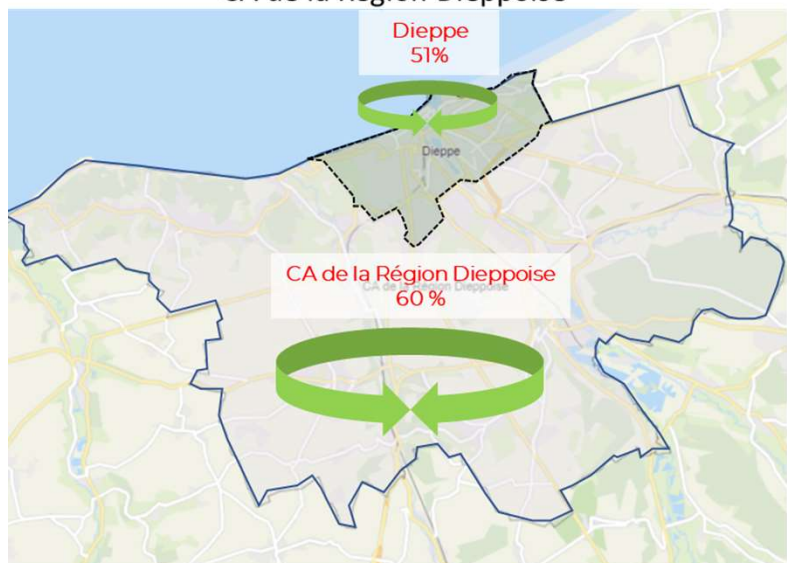
A noter, toutefois, que Dieppe Maritime attire également, mais dans une moindre mesure, des ménages en provenance de ces territoires.



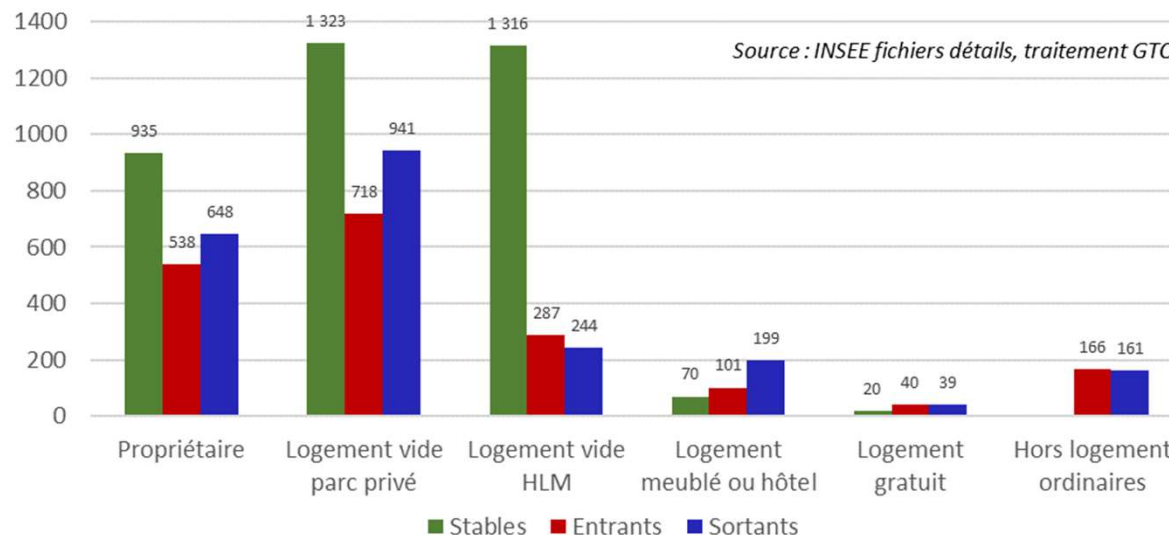
Données annuelles

Une majorité d'emménagés stable, un départ des accédants à la propriété (à proximité) et des locataires privés (vers les grandes agglomérations)

Emménagés récents stables
CA de la Région Dieppoise



Statut d'occupation des ménages entrants/sortants
sur la CA Dieppe Maritime



Le graphique ci dessus permet d'avoir des précisions sur les ménages entrants et sortants mais aussi sur ceux dits « stables » (habitant ayant changé de logement depuis moins de 2 ans sans quitter Dieppe Maritime).

Il est important de noter **que les volumes de ménages ayant poursuivi leur parcours résidentiel sur Dieppe Maritime (stables) sont les plus nombreux (60%)**. Ils emménagent majoritairement vers le parc locatif (social et privé).

Par rapport au **statut d'occupation**, de nombreux **ménages sortants sont des locataires du parc privé (probablement étudiants et jeunes actifs partant dans les plus grandes agglomérations)**. Le solde entrants / sortants est déficitaire chez les propriétaires (évasion résidentielle vers le marché pavillonnaire des EPCI voisins)

Une arrivée des cadres et des retraités sur le territoire, un départ des accédants à la propriété

Au regard de la catégorie socio-professionnelle, on remarque **un départ plus important des employés, ouvriers et des personnes sans activité professionnelle (enfants, femmes ou homme au foyer) que d'entrants.**

On constate **une arrivée plus importante de cadres (flux limité) et de retraités.**

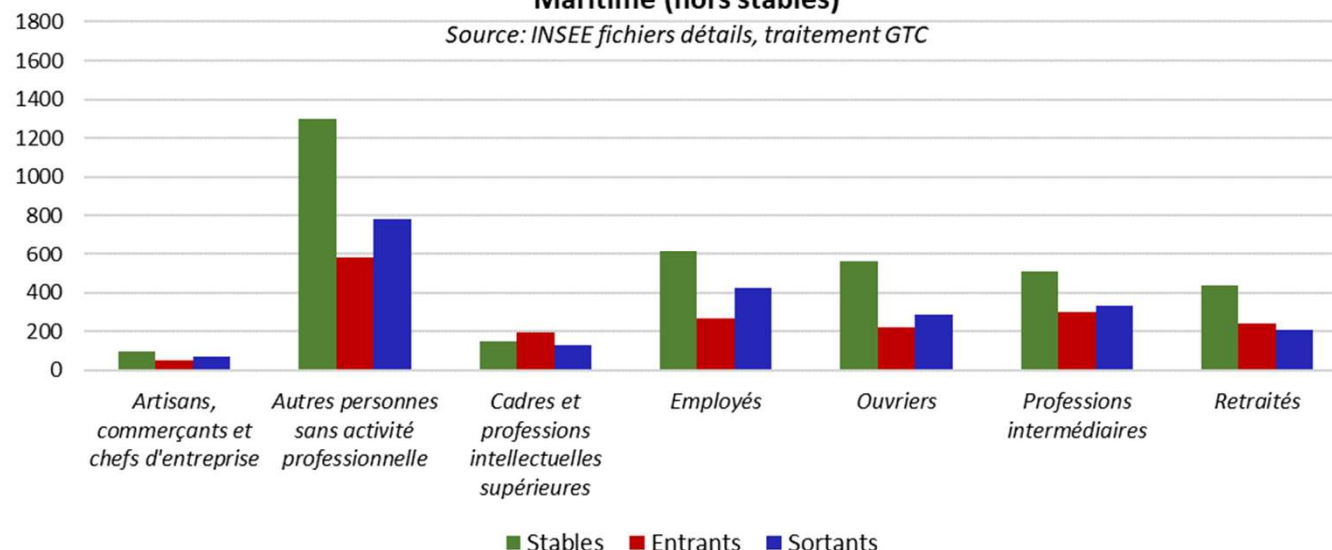
Sur le type d'activité, on remarque **une déperdition sur les actifs ayant un emploi et les moins de 14 ans.**

Sur des flux moins importants, **une nette déperdition des élèves et étudiants de plus de 14 ans...**

... et une majoration des chômeurs et des retraités.

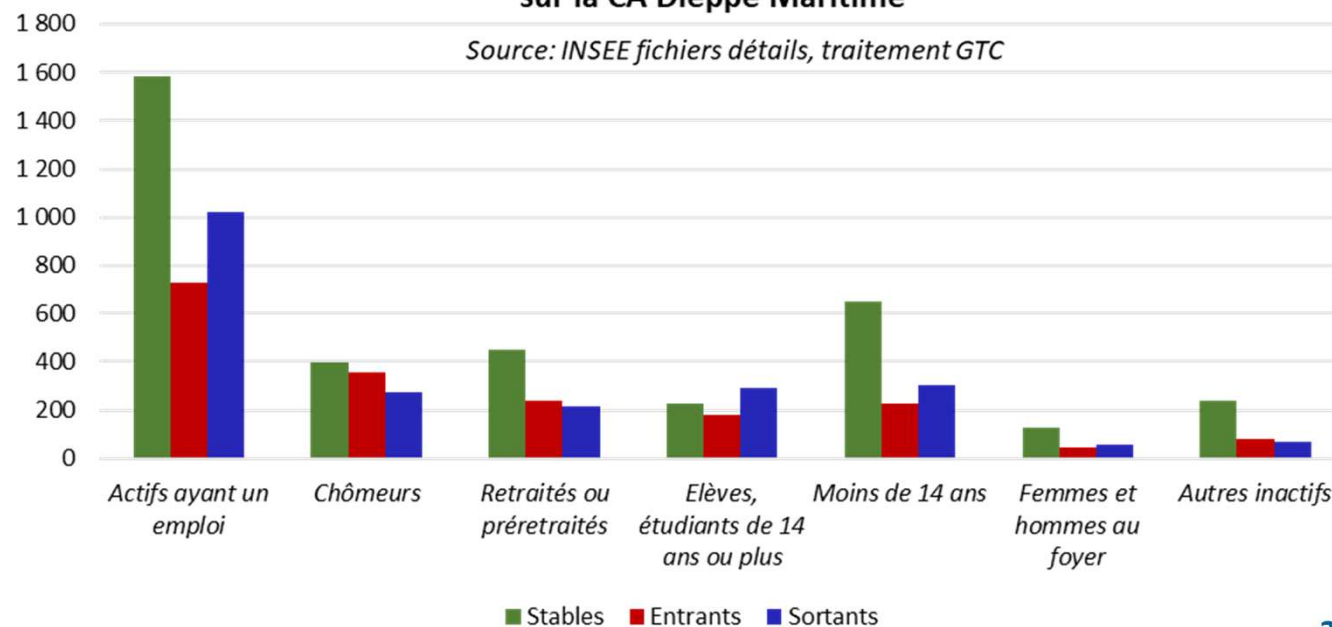
Catégories socio-professionnelles des entrants et sortants sur la CA Dieppe
Maritime (hors stables)

Source: INSEE fichiers détails, traitement GTC



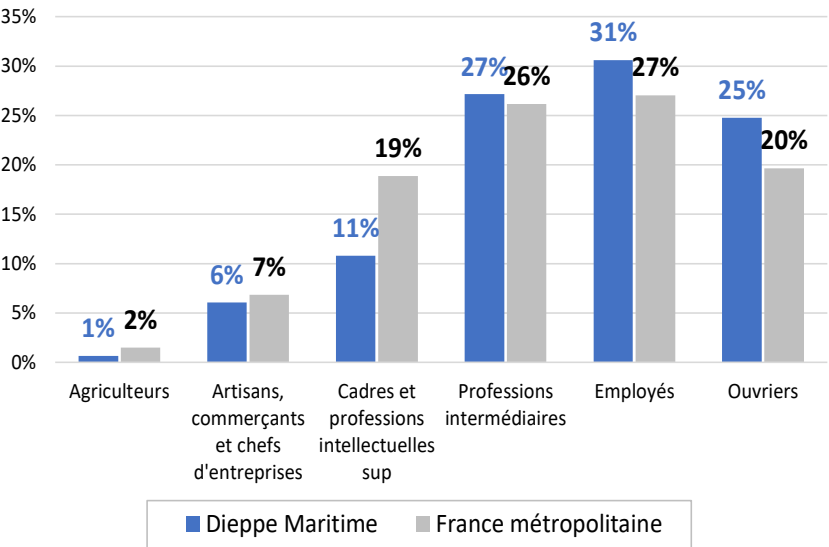
Type d'activité des ménages entrants et sortants
sur la CA Dieppe Maritime

Source: INSEE fichiers détails, traitement GTC

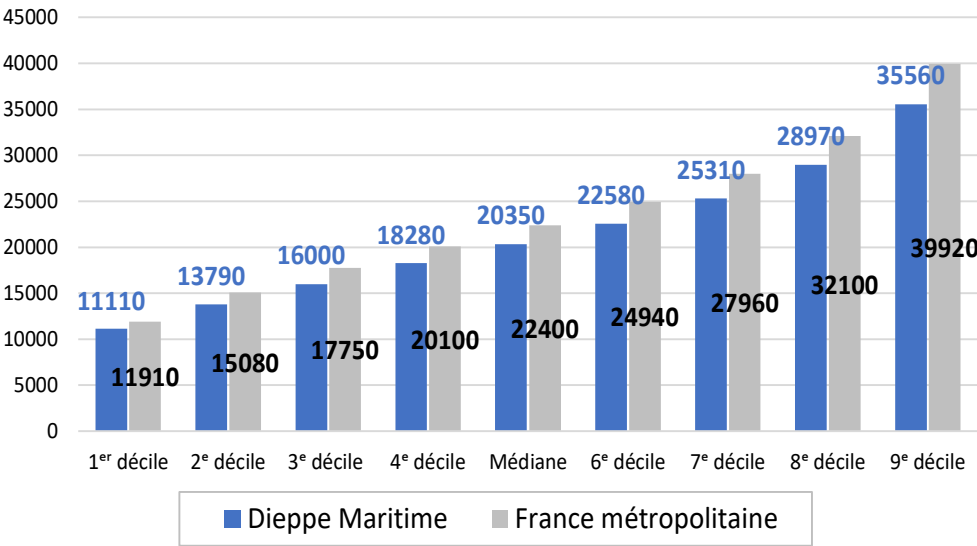


Des ménages qui demeurent modestes, composés essentiellement d'ouvriers et d'employés

Répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle en 2020 Source : Insee, traitement GTC



Revenu disponible par unité de consommation par décile, 2020 Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, traitement GTC



- Le poids des emplois en profession intermédiaire, ouvriers et employés est relativement marqué. En conséquence, le niveau de ressources médian des ménages est globalement plus modeste qu'en moyenne (inférieur de 9% à la moyenne nationale).
- Il en résulte une nécessité de maintenir un parc de logements financièrement en adéquation avec les ressources des ménages.
- 80% des dieppo-marins sont éligibles au logement locatif social (70% à l'échelle nationale) et 88% des dieppois

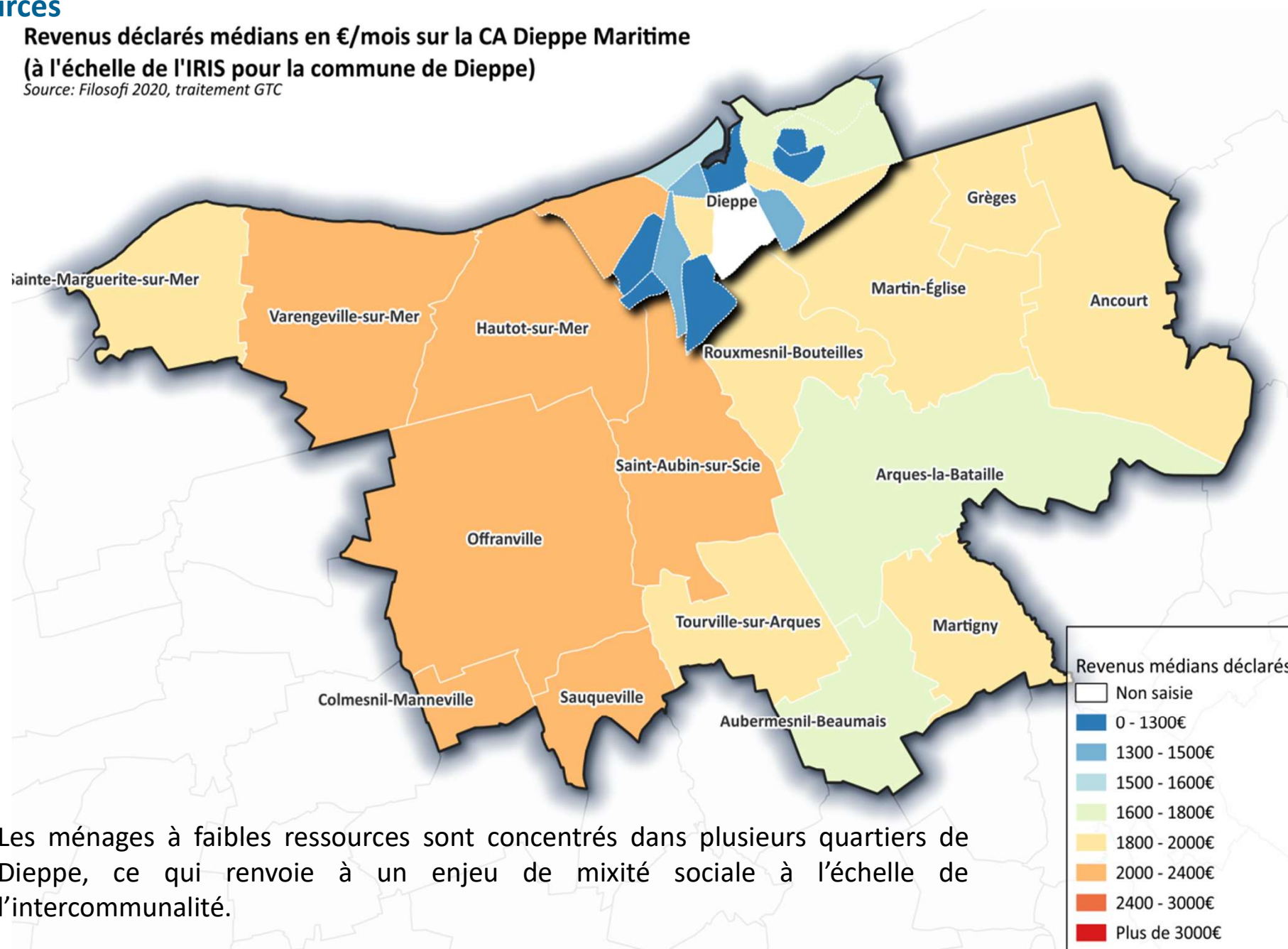
CA Dieppe Maritime	1 ^{er} décile	2 ^e décile	3 ^e décile	4 ^e décile	Médiane	6 ^e décile	7 ^e décile	8 ^e décile	9 ^e décile
1 personne	2 420 €	9 170 €	12 890 €	15 580 €	17 670 €	19 850 €	22 620 €	26 250 €	33 320 €
Couple	13 530 €	21 270 €	25 755 €	29 655 €	33 525 €	37 545 €	42 315 €	49 635 €	62 160 €
Trois personnes ou une personne seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge	7 848 €	17 568 €	24 210 €	30 690 €	36 954 €	42 372 €	48 870 €	56 286 €	71 244 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	9 954 €	20 706 €	28 917 €	35 322 €	40 530 €	46 158 €	52 605 €	62 370 €	80 136 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	864 €	8 592 €	15 480 €	20 640 €	28 632 €	37 944 €	47 904 €	59 592 €	81 528 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	1 044 €	10 382 €	18 705 €	24 940 €	34 597 €	45 849 €	57 884 €	72 007 €	98 513 €

Eligibles au PLAI / Eligible au PLUS / Eligible au PLS

Une partie du territoire aux revenus plus faibles et une ville centre concentrant des ménages à faibles ressources

Revenus déclarés médians en €/mois sur la CA Dieppe Maritime
(à l'échelle de l'IRIS pour la commune de Dieppe)

Source: Filosofi 2020, traitement GTC

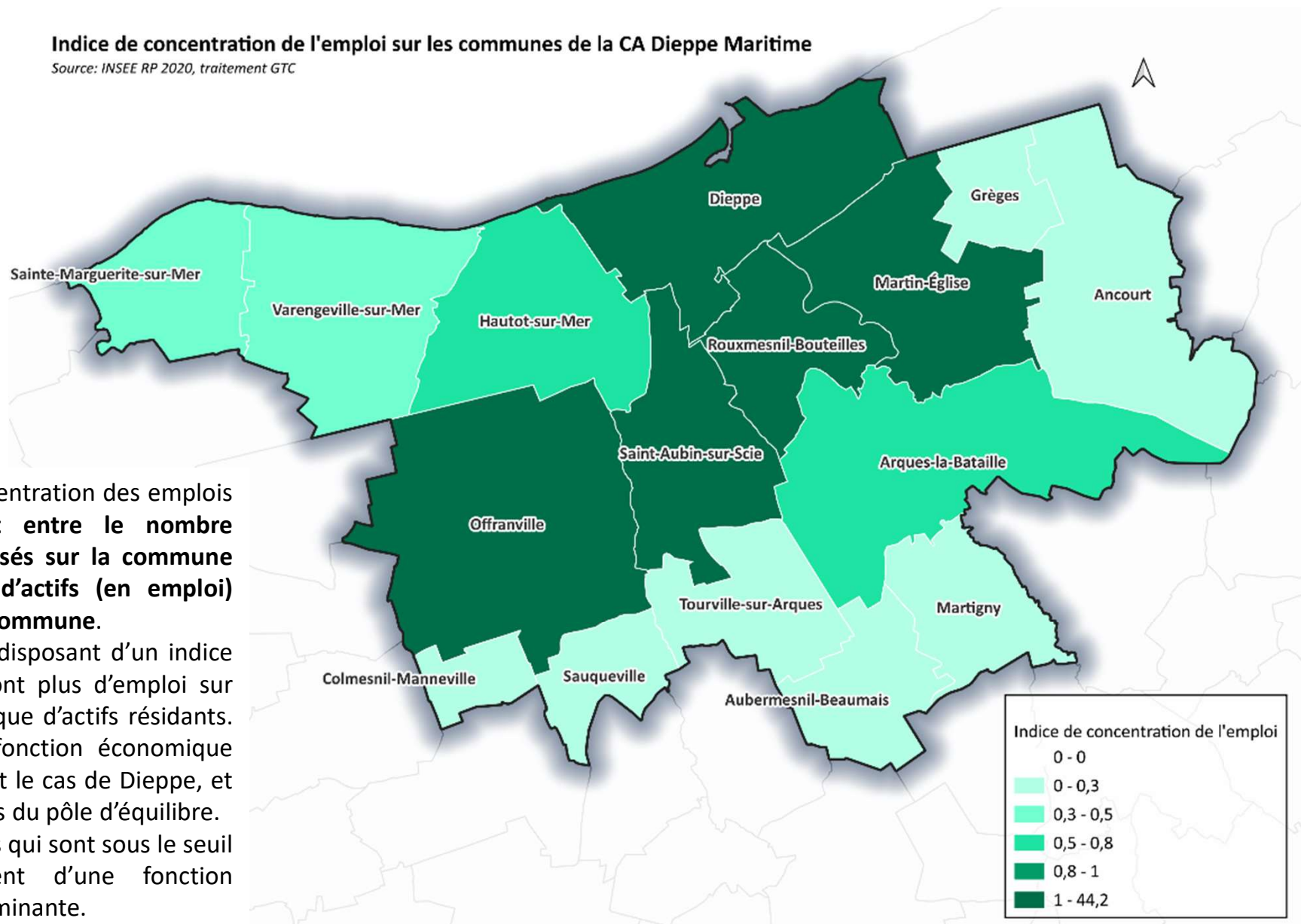


→ Les ménages à faibles ressources sont concentrés dans plusieurs quartiers de Dieppe, ce qui renvoie à un enjeu de mixité sociale à l'échelle de l'intercommunalité.

Dieppe et les pôles d'équilibre ont une fonction économique qui l'emporte sur la fonction résidentielle

Indice de concentration de l'emploi sur les communes de la CA Dieppe Maritime

Source: INSEE RP 2020, traitement GTC



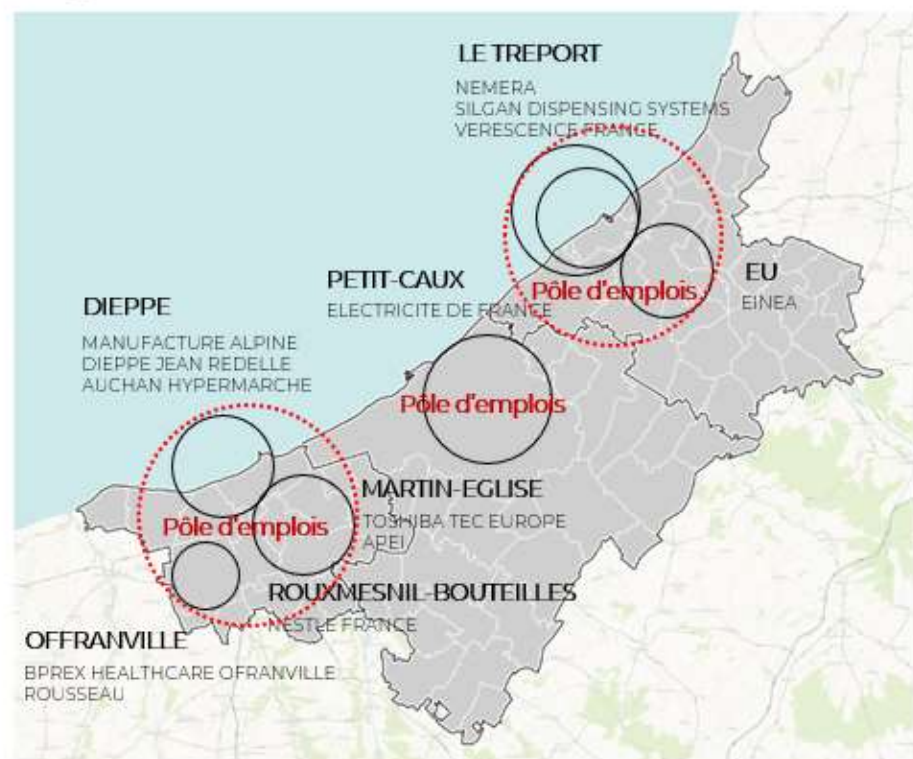
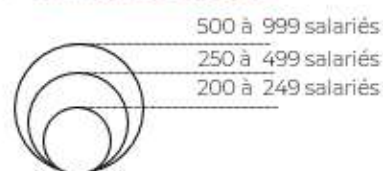
- L'indice de concentration des emplois est le **rapport entre le nombre d'emplois localisés sur la commune et le nombre d'actifs (en emploi) résidant sur la commune**.
- Les communes disposant d'un indice supérieur à 1 ont plus d'emploi sur leur commune que d'actifs résidants. Elles ont une fonction économique dominante. C'est le cas de Dieppe, et des 4 communes du pôle d'équilibre.
- A l'inverse celles qui sont sous le seuil de 1 disposent d'une fonction résidentielle dominante.

A l'échelle de la zone d'emploi de Dieppe, de grands employeurs privés dans les polarités de Dieppe, et dans les CC voisines à Petit-Caux et Le Tréport

Entreprises du bassin d'emplois dieppois : CA de la Région Dieppoise, CC Falaises du Talou, CC des Villes Sœurs

Entreprises privées de plus de 200 salariés

Périmètre d'étude



Source : Base Sirene - mars 2022

Entreprises privées*

Effectif salariés	Commune	Nom entreprise privée
500 à 999 salariés	Petit-Caux	ELECTRICITE DE FRANCE
	Le Tréport	VERESCENCE FRANCE
250 à 499 salariés	Dieppe	AUCHAN HYPERMARCHÉ
		MANUFACTURE ALPINE DIEPPE JEAN REDELLE
	Eu	EINEA
	Le Tréport	NEMERA LE TREPORT
		SILGAN DISPENSING SYSTEMS LE TREPORT
	Rouxmesnil-Bouteilles	NESTLE FRANCE
200 à 249 salariés	Offranville	BPX HEALTHCARE OFFFRANVILLE
		ROUSSEAU
200 à 249 salariés	Martin-Église	APEI DE LA REGION DIEPPOISE

*entreprises assujetties à la participation à l'effort de construction
Source : Base Sirene - mars 2022

Entreprises publiques

Effectif salariés	Commune	Nom entreprise privée
1000 à 1999 salariés	Dieppe	CENTRE HOSPITALIER GENERAL DE DIEPPE
500 à 999 salariés	Dieppe	COMMUNE DE DIEPPE
		DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME
500 à 999 salariés	Le Tréport	LYCEE PROFESSIONNEL LE HURLE VENT

Source : Base Sirene - mars 2022

Source : Extrait de « Etude des besoins en logement des salariés en mobilité et des jeunes – Territoires de la Région Dieppoise – Avril 2023 - Action logement - Adéquation / Guy Taïeb Conseil »

Un tissu économique dynamique

DIEPPE MECA ENERGIES	Activités de mécanique et de métallurgie +/- 60 adhérents		
DIEPPE NAVALS (Animé par Dieppe Maritime)	Activités côtières et fluviales +/- 40 adhérents	Dieppe - Rouen - Le Havre	
VIALOG	Activités industrielles et logistiques +/- 15 adhérents		
CLUB LOGISTIQUE DIEPPE-LE TREPORT (Animé par Dieppe Maritime)	Activités de logistique et de transports +/- 30 adhérents		

- Des groupements d'entreprises favorisant les synergies et un ancrage territorial.
- Une forte présence d'emplois ouvriers et CSP intermédiaires, et d'agents de production qualifiés.
- Une proportion d'environ 1/3 d'ingénieurs et cadres au sein des employeurs industriels
- Alpine prévoit une augmentation de ses effectifs de 270 unités à l'horizon 2026.

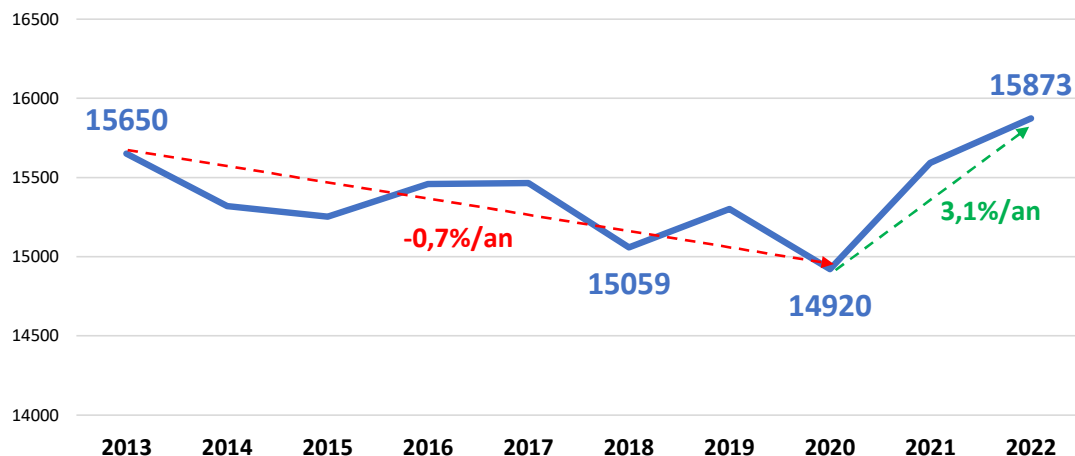
Grandes entreprises : Quels sont les principaux métiers ? Quels sont les profils des salariés (diplôme, âge...)



Une reprise de l'emploi salarié privé après la crise COVID, confirmée en 2022

Evolution de l'emploi salarié privé - Dieppe Maritime

Source : ACOSS, traitement GTC



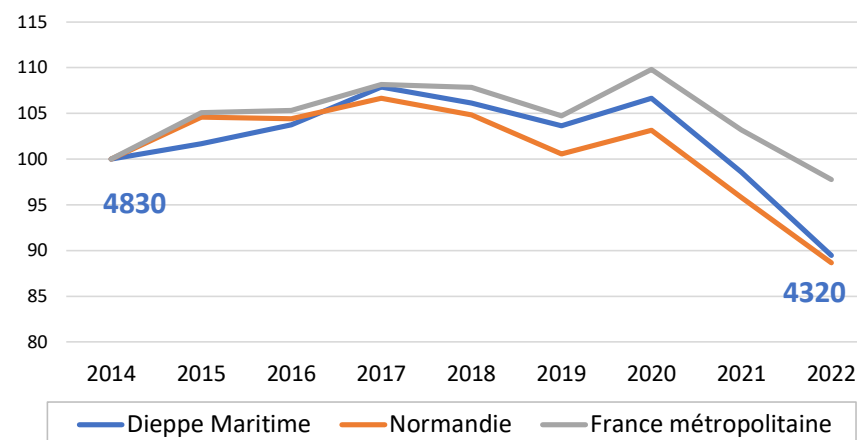
- L'année 2021 est marquée, comme dans toutes les régions en France, par un **rebond de l'activité économique après la crise Covid, qui est confirmé en 2022**
- Sur Dieppe Maritime, cette reprise s'observe dans tous les grands secteurs d'activité dont principalement l'intérim (Alpine), l'hôtellerie-restauration (liée au tourisme) et la construction.
- **L'impact est visible sur le plan du chômage**
- Les perspectives de développement inédites à venir chez Alpine à Dieppe et chez EDF à Penly (emplois temporaires liés au chantier et permanents liés à la mise en fonction des EPR seconde génération), aux répercussions probablement très fortes sur l'économie présente et la sous traitance.

Emploi salarié privé ACOSS = 66% de l'emploi total (France métrop. = 69%)

Emploi salarié privé Dieppe Maritime	Nombre d'emplois en 2022	Taux d'évolution / an 2020-2022
Source : ACOSS, traitement GTC		
Intérim	815	9.5%
Construction	866	7.9%
Hôtellerie-restauration	1 087	8.6%
Services non marchands	2 386	1.9%
Commerce	3 210	2.0%
Industrie	3 689	2.2%
Autres services marchands hors intérim	3 820	2.1%
Total	15 873	3.1%

Evolution du nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois (DEFM ABC) - Base 100 en 2014 (et nombre)

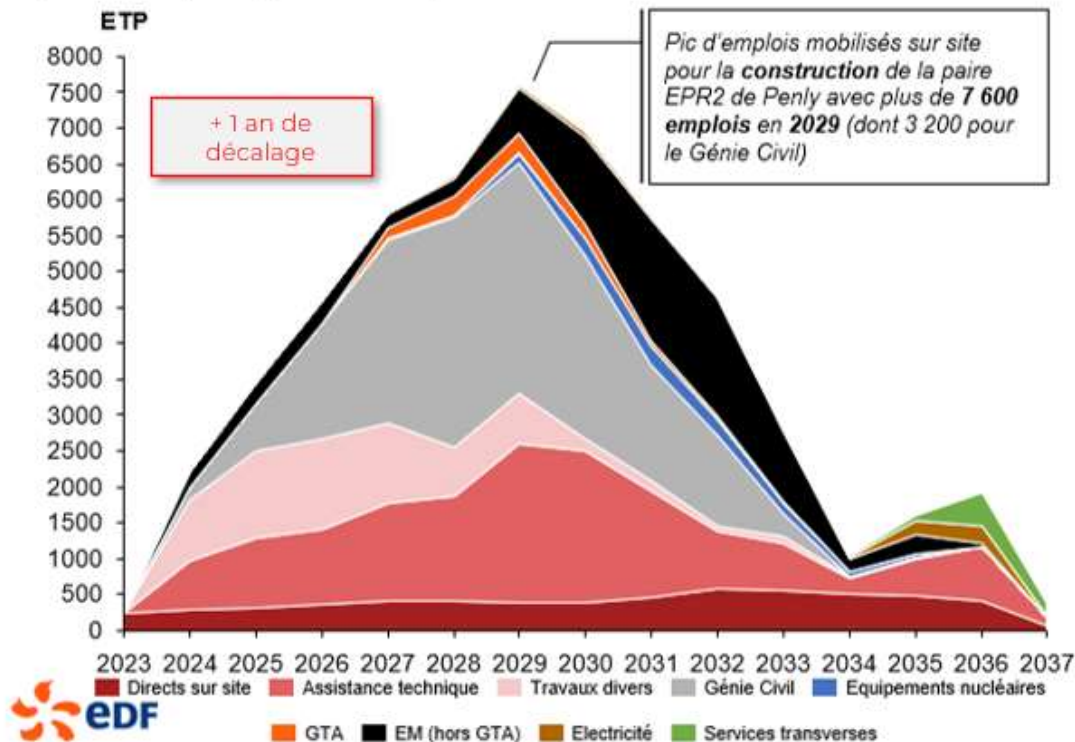
Source : Pôle Emploi, traitement GTC



Projet d'EPR Penly : un pic en 2030-31 de 7600 emplois sur le territoire lié à la construction, dont 20% cadres et avec un objectif de 50% d'emplois « locaux »

Courbe prévisionnelle des emplois directs et indirects par la construction et l'exploitation de la paire d'EPR2

Vision sur site par famille métiers en phase de construction
(En # d'ETP, Penly, 2023-2037)



Source : Évaluation Emplois du projet d'EPR2 à Penly, juin 2022, synthèse de l'ESE, EDF

Source : Extrait de « Etude des besoins en logement des salariés en mobilité et des jeunes – Territoires de la Région Dieppoise – Avril 2023 - Action logement - Adéquation / Guy Taïeb Conseil »

Une croissance de l'emploi temporaire

- Chantier EDF (paire d'EPR) : pic de 7600 personnes en 2030, reste des volumes sur la base des éléments fournis par EDF

Une croissance de l'emploi permanent

- Visites décennales EDF : + 2 200 personnes en 2030 et 2034
- Maintenance EDF : + 800 à 1 500 personnes par EPR tous les 18 mois : de qq semaines à 2 mois (1 fois/2) ; à doubler après 2037. Prise en compte de 800 personnes par an / EPR.

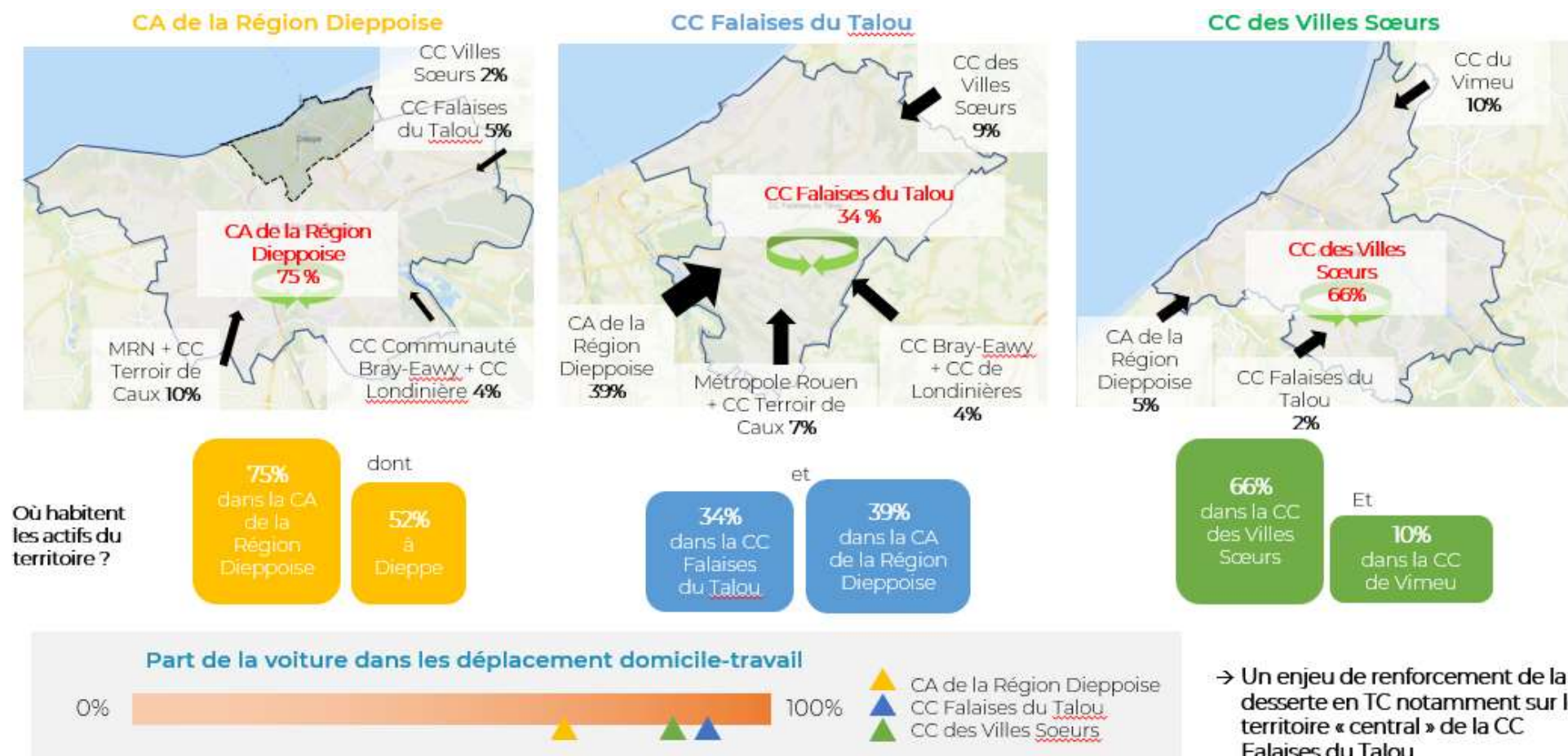
Dans ces chiffres il demeure deux inconnues : la sous-traitance qui pourrait s'ajouter et la part prise par les locaux dans les emplois EDF temporaires.

Le chantier induit une offre d'habitat thématique pour les salariés en mobilité. Selon les partenaires interrogés, le territoire peut accueillir un ou plusieurs équipements de ce type, qui seraient dédiés aux salariés des chantiers dans un premier temps, mais qui devront être adaptés, sur le long terme aux besoins des saisonniers, jeunes actifs et autres salariés en mobilité (il convient que le projet social de ces résidences ne soit pas exclusivement ciblé sur les jeunes). **Une offre en colocation pour les salariés du chantier est envisagée par les organismes HLM.**

La CA de Dieppe est la principale polarité de travail et de logement avec d'importantes migrations pendulaires entre les intercommunalités

Migrations pendulaires des actifs

CA de la Région Dieppoise, et des CC Falaises du Talou, des Villes Sœurs

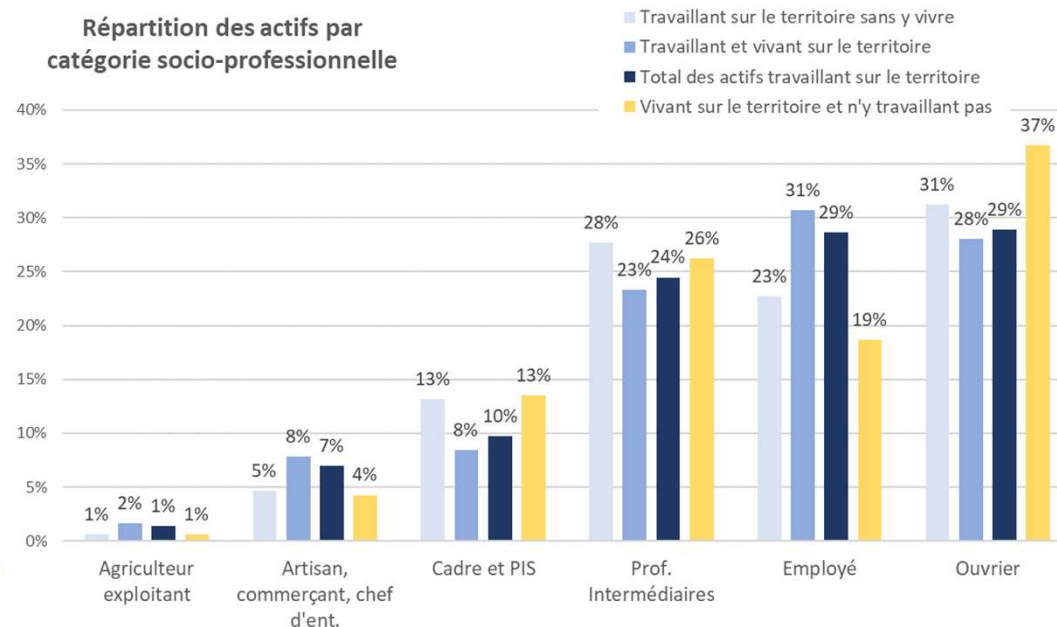
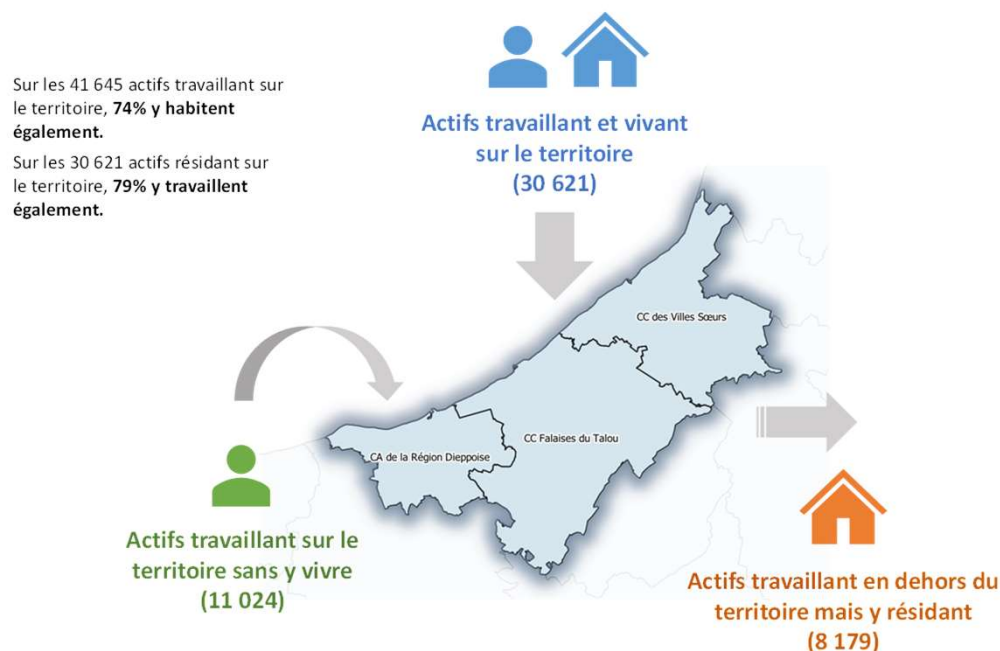


Source : Extrait de « Etude des besoins en logement des salariés en mobilité et des jeunes – Territoires de la Région Dieppoise – Avril 2023 - Action logement - Adéquation / Guy Taïeb Conseil »

L'étude engagée par Action Logement a mis en évidence l'enjeu de renforcement de la desserte en transport en commun sur le territoire de la CC des Falaises du Talou, et souligne « en creux » le besoin de polarisation de l'offre de logements sur des secteurs plus structurés.

Assez peu d'actifs résidents travaillent hors du bassin d'emplois (des 3 EPCI)

Les actifs présents sur le bassin d'emplois dieppois (Dieppe Maritime, CC Falaises du Talou, CC des Villes Sœurs)
(Cf. Etude ALS sur les besoins en logements de la région Dieppoise, Avril 2023, Adéquation GTC)



L'étude a permis de mettre en avant des constats importants :

- Sur les 41 645 actifs travaillant sur le territoire, **74% y habitent également.**
- Sur les 30 621 actifs résidant sur le territoire, **79% y travaillent également.**

L'essentiel des déplacements domicile travail se fait donc dans ce périmètre.

Si l'on compare les actifs travaillant sur le territoire sans y vivre / y vivant

- Parmi les actifs travaillant sur le territoire sans y vivre une part plus importante de cadres et de professions intermédiaires
- **Parmi les actifs travaillant et vivant sur le territoire, une part importante d'employés et d'ouvriers**

Les actifs vivant sur le territoire et ayant un travail en dehors sont en proportion importante des ouvriers

Les profils des actifs du territoire à l'échelle de la zone d'emploi de Dieppe (Dieppe Maritime, CC Falaises du Talou, CC des Villes Sœurs)

	 Actifs travaillant sur le territoire sans y vivre	 Actifs travaillant et vivant sur le territoire	 Actifs travaillant en dehors du territoire mais y résidant
Nombre	11 024	30 621	8 179
Âge	La moitié ont moins de 40 ans	Une majorité de 40-59 ans	
Principales CSP	Nombre important de cadres et prof. intermédiaires	Davantage d'employés et ouvriers 8% d'artisans, com., chefs d'entreprise	Une majorité d'ouvriers mais également une part importante de cadres et professions intermédiaires
Statuts d'occupation résidentielle	Propriétaires en grande majorité	Une part plus importante de locataires du parc social	Davantage de propriétaires que parmi les actifs travaillant sur le territoire
Type de logement	9 sur 10 habitent une maison	8 personnes sur 10 habitent une maison	8 personnes sur 10 habitent une maison
Niveau de diplôme	Des actifs assez diplômés	51% des actifs n'ont pas le baccalauréat	35% de diplômés du supérieur

Globalement, les cadres travaillent sur le territoire mais n'y habitent pas, les employés et ouvriers y vivent et y travaillent, et des ouvriers travaillent également en dehors.

Source : Extrait de « Etude des besoins en logement des salariés en mobilité et des jeunes – Territoires de la Région Dieppoise – Avril 2023 - Action logement - Adéquation / Guy Taïeb Conseil »

En résumé :

1. Un ralentissement de la diminution de population sur Dieppe Maritime, voir une stabilisation entre 2019 et 2020 qui s'observe également sur les effectifs scolaires.
2. Un territoire attractif pour les ménages de 45 ans et plus, mais une grande difficulté à conserver les jeunes (décohabitants et familles avec enfants)
3. Une année 2021 marquée par un rebond de l'activité économique, lequel se confirme en 2022 dans tous les secteurs d'activité
4. Une majorité d'actifs ouvriers et employés, travaillant et habitant sur le territoire de la CA Dieppe Maritime
5. Un niveau de ressources relativement modeste, en rapport avec l'importance du poids des employés et des ouvriers parmi les actifs résidants.
6. Des perspectives de développement économiques inédites, au sein de Dieppe Maritime (Alpine) et à proximité (Penly), qui auront un impact sur l'emploi présentiel (services à la population et aux travailleurs)
7. Ce développement engage une réflexion sur une offre d'habitat pour les salariés en mobilité, dont la reconversion (une fois le chantier des EPR terminé) devra être pensée dès le départ, afin d'assurer un « héritage post-chantiers » pour les habitants du territoire.

L'évolution démographique et l'emploi, page 17

Les caractéristiques du parc de logements, page 36

Les marchés immobiliers, page 49

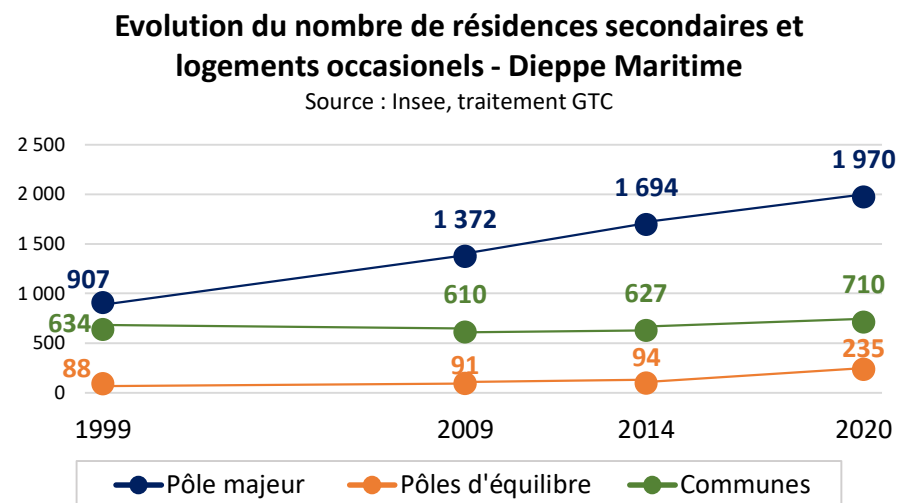
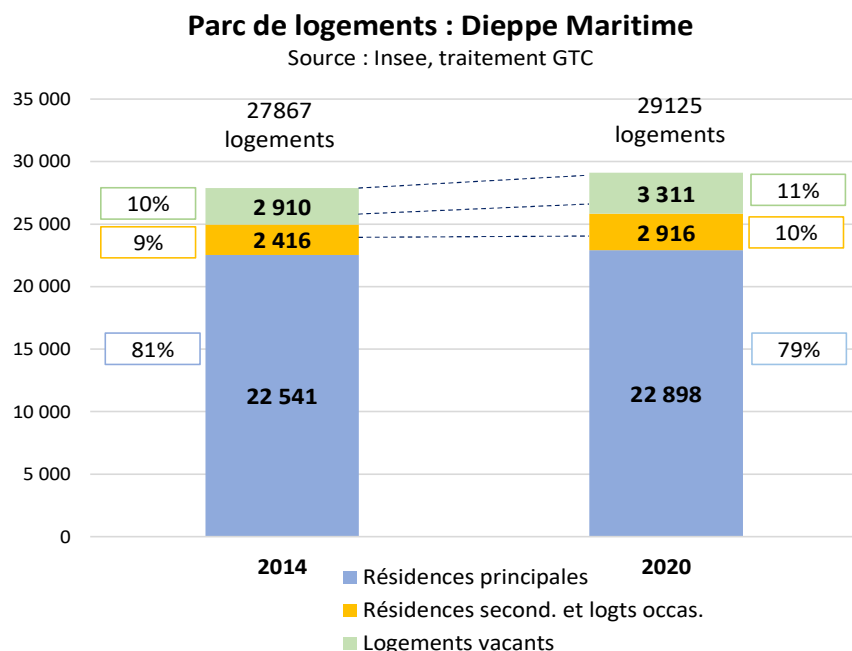
La construction de logements, page 61

La réponse à la demande de logements sociaux, page 71

Le parc privé existant, page 87

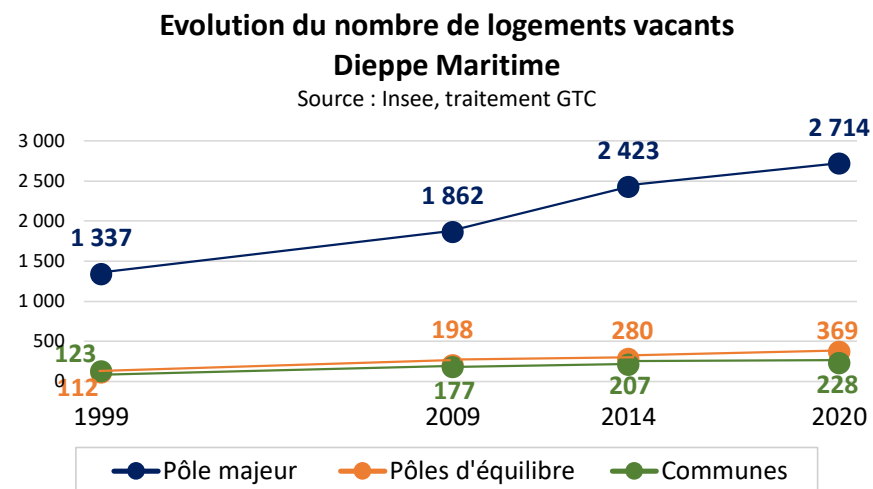
Le logement et l'hébergement des publics spécifiques, page 97

Une augmentation du parc de logements partagée entre l'augmentation des résidences principales, des résidences secondaires et des vacants



Entre 2014 et 2020, selon l'Insee, l'augmentation du nombre de logements à Dieppe Maritime (+1260, soit +5%), intègre une hausse :

- **Du nombre de résidences secondaires (+500)**, observée sur la ville de Dieppe (+276), mais aussi dans les pôles d'équilibre (+140). Le territoire gagne en attractivité de villégiature.
- **Du nombre de logements vacants (+400)**. Pour encourager les propriétaires à remettre sur le marché leurs biens inoccupés, quelques communes ont mis en place la taxe d'habitation sur les logements vacants, dont la ville de Dieppe où environ 600 logements vacants sont taxés.
- **Du nombre de ménages (+350).**



Des résidences secondaires concentrées sur les communes du littoral dieppois

La CA Dieppe Maritime comprend **10% de résidences secondaires** sur son territoire en 2020. Un chiffre équivalent à celui de la France Métropolitaine mais bien supérieure à celui de l'ensemble de la Seine-Maritime (5%)

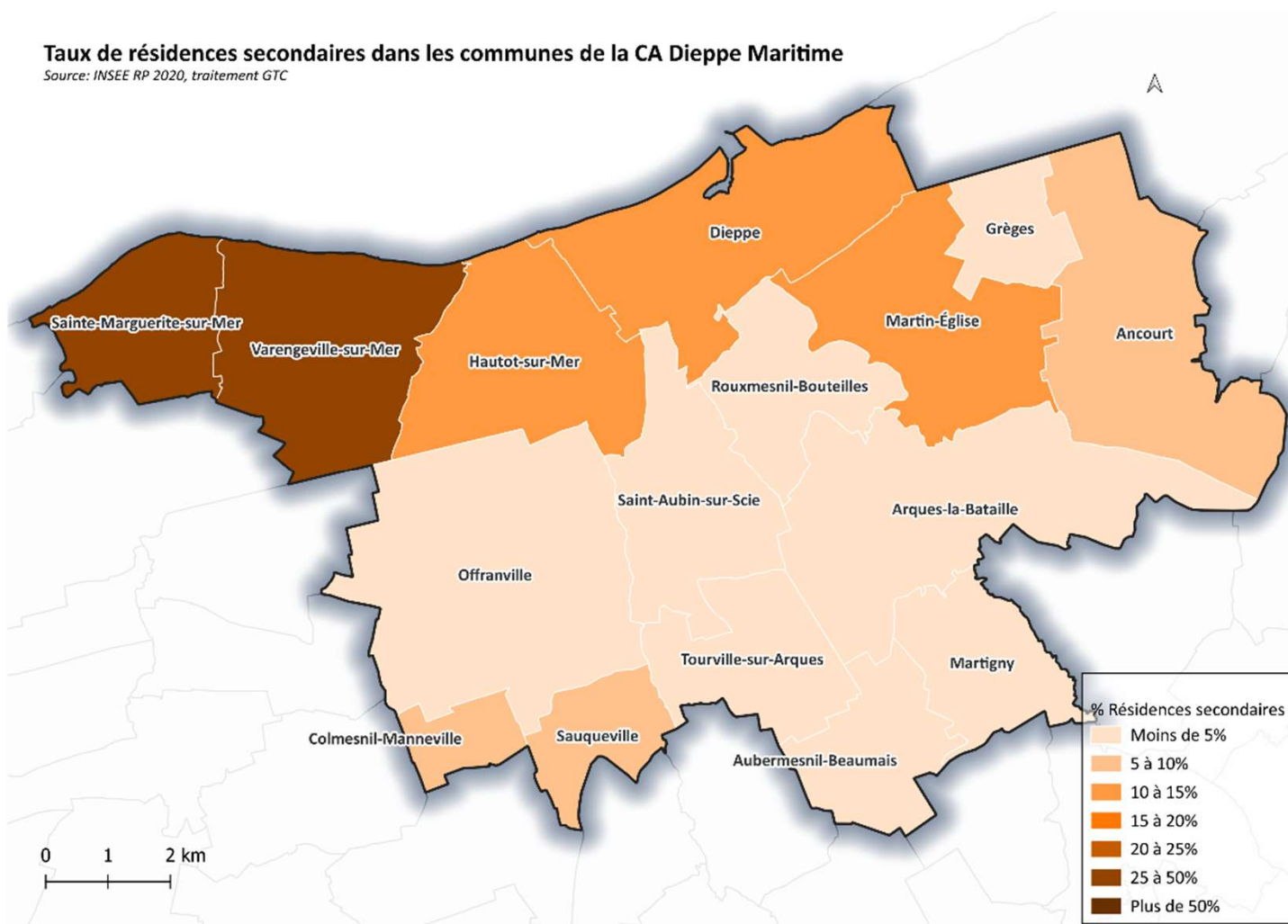
Ce parc se situe en grande partie **sur les communes du littoral** notamment Sainte-Marguerite-sur-Mer (50%) et Varengueville-sur-Mer (36%).

Viennent ensuite les communes de Dieppe, Hautot-sur-Mer et Martin-Église où le taux dépasse les 10%.

Au contraire, les communes ne bénéficiant pas de la proximité de la Manche comptent une part moindre de résidences secondaires. A titre d'exemple, Rouxmesnil-Bouteilles et Offranville sont composés de 2% de résidences secondaires.

Taux de résidences secondaires dans les communes de la CA Dieppe Maritime

Source: INSEE RP 2020, traitement GTC



Un parc de logements vacants localisé majoritairement sur la ville de Dieppe

Le parc de logements vacants sur la CA Dieppe Maritime se concentre essentiellement sur **la commune de Dieppe où il atteint 14%**.

Taux de logements vacants sur les communes de la CA Dieppe Maritime
INSEE RP 2020, traitement GTC

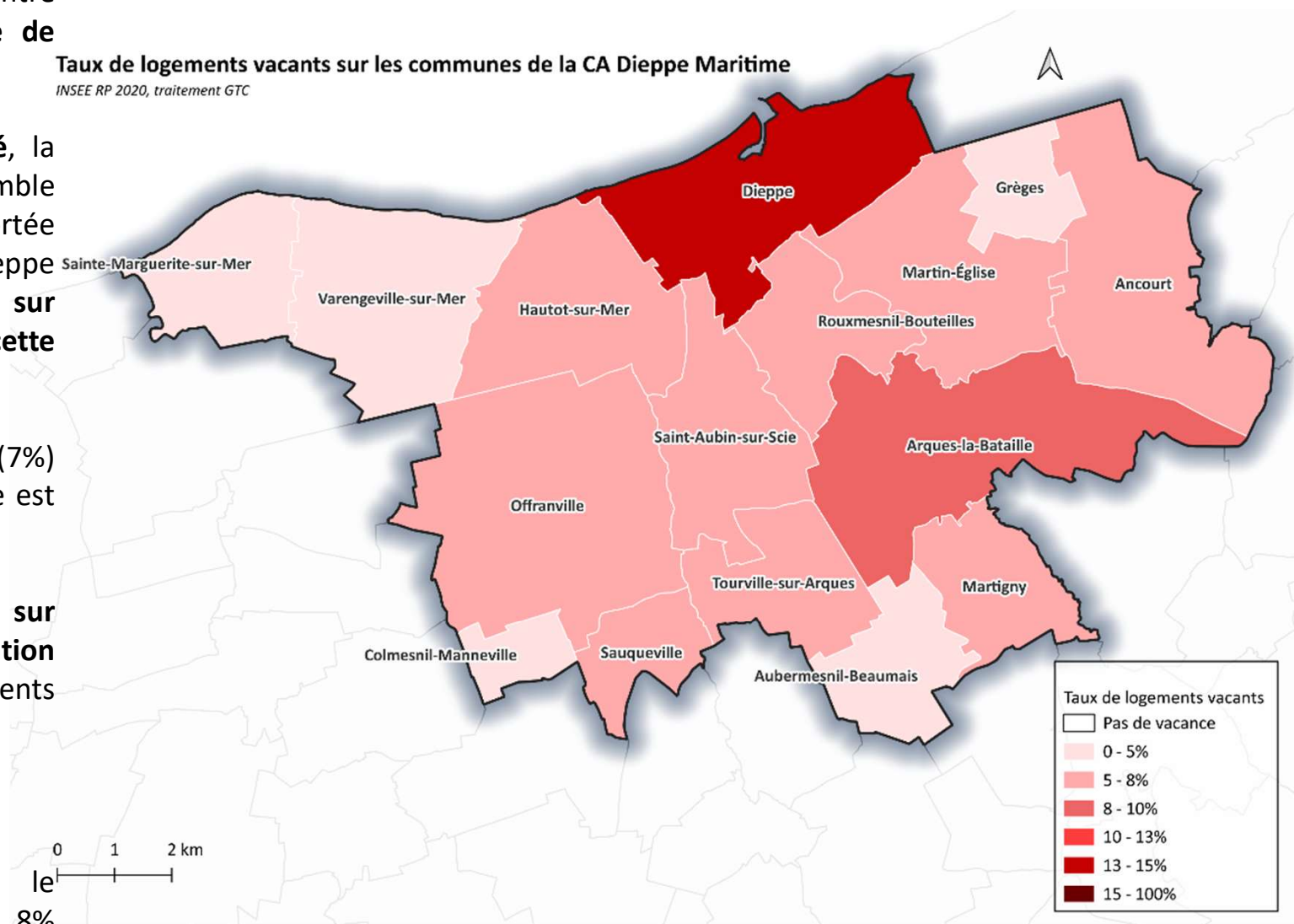
A l'échelle de l'intercommunalité, la part de la vacance parmi l'ensemble des logements s'élève à **11%**, portée par la vacance importante sur Dieppe (soit **82% de la vacance sur l'agglomération se situe sur cette commune**)

A l'échelle des pôles d'équilibres (7%) et des communes (5%), la vacance est bien moins forte.

Cette part de la vacance sur l'agglomération est en augmentation par rapport aux recensements précédents:

- 2014 : 10,4%
- 2009 : 8%

A titre de comparaison, le département seinomarins compte 8% de logements vacants.



Un poids de logements vacants élevé à Dieppe, mais qui commence à diminuer

Pour mieux comprendre les phénomènes de vacance, une étude sur les logements vacants a été menée sur Dieppe Maritime, en 2022-2023

Concernant la vacance globale :

- Les données sont cohérentes entre les différentes sources.
Nombre de logements vacants (et taux) :
 - ✓ LOVAC 2020 : 3393 (11,4%)
 - ✓ Insee 2020 : 3311 (11,4%)
 - ✓ Filocom 2019 : 3427 (11,7%)
- La vacance touche essentiellement le parc privé. Dans le parc locatif social, seuls 145 logements ne sont pas occupés (en 2022 selon RPLS).
- Elle concerne en particulier la ville de Dieppe qui affiche le taux élevé de 13,8%, représentant 82% des logements vacants de Dieppe Maritime.
- Sur le reste du territoire, la situation est variable, avec des taux allant de 2% à 8% et des volumes beaucoup plus faibles, d'où des possibilités de remise sur le marché plus modestes.

Représentation de Dieppe dans l'ensemble de Dieppe Maritime en 2020	
Total logements	67%
Résidences principales	65%
Résidences second. et logt. occ	68%
Logements vacants	82%

Source : Insee, traitement GTC

Logements vacants	LOVAC 2020		Insee 2020	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Dieppe Maritime	3393	11,4%	3311	11,4%
Dieppe	2777	13,6%	2714	13,6%
Autres communes	De 2 à 113	De 3,0% à 9,2%	De 1 à 121	De 1,9% à 8,4%

Source : LOVAC, Insee, Etude Ville et Habitat, GTC

Logements vacants	LOVAC 2020		Insee 2020	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Pôle majeur	2777	13,6%	2714	13,8%
Dieppe	2777	13,6%	2714	13,8%
Pôles d'équilibre	361	7,0%	369	7,0%
Arques-la-Bataille	113	8,5%	110	8,4%
Martin-Église	43	5,8%	51	6,2%
Offranville	100	6,2%	121	7,4%
Rouxmesnil-Bouteilles	52	5,7%	48	5,2%
Saint-Aubin-sur-Scie	53	9,2%	39	6,8%
Communes hors pôles	255	5,9%	228	5,3%
Ancourt	24	7,6%	23	7,3%
Aubermesnil-Beaumais	6	2,8%	5	2,4%
Colmesnil-Manneville	2	3,9%	1	1,9%
Grèges	11	3,0%	18	4,8%
Hautot-sur-Mer	104	9,0%	81	7,3%
Martigny	14	7,1%	12	6,1%
Sainte-Marguerite-sur-Mer	16	3,6%	20	4,3%
Sauqueville	14	8,5%	8	5,0%
Tourville-sur-Arques	24	4,5%	27	5,0%
Varengeville-sur-Mer	40	4,8%	32	3,8%
Dieppe Maritime	3393	11,4%	3311	11,4%

Extrait de "Diagnostic, repérage et traitement de la vacance résidentielle - Ville de Dieppe - Dieppe Maritime - Mai 2022 - Ville et Habitat", avec mise à jour pour les données de l'Insee par GTC

La vacance de plus de 2 ans : liée à l'état du bâti et à diverses situations de blocage

Ce qu'enseigne l'étude sur les logements vacants menée sur Dieppe Maritime en 2022-2023, sur la vacance de plus de 2 ans

- Sur 3393 logements vacants en 2020 (LOVAC), **1068 le sont depuis plus de 2 ans, soit un taux de 4,9%** :
 - Dont **888 dans la ville de Dieppe** (taux de vacance de 6,4%). Les données 2022 (accessible par ZLV) indiquent une baisse de 8% pour la ville de Dieppe (816 unités), pour partie liée à la valorisation du marché (OPAH, hausse du volume des ventes...).
 - De 3 à 29 unités dans les autres communes, sauf 42 à Hautot-sur-Mer (4,3%).
 - Les petites typologies et le parc construit avant 1945 sont surreprésentés.
 - 73% sont des appartements (783 logements).
 - 44% des propriétaires ont plus de 60 ans.
- Une enquête de terrain a été menée (137 immeubles enquêtés). La vacance résulterait de **l'état du bien** (dégradation, non-conformité aux standards actuels d'habitation...), de **situations de blocage** liées à des sinistres ou à la prise d'arrêté de péril, à des **situations personnelles** (propriétaire trop âgé, mésentente entre les successeurs...).

Tableau de synthèse des typologies de cause de vacance

Famille de vacance résidentielle	Typologie de cause de vacance	Enjeux sur le territoire
1. Environnement urbain et marché	Vacance de marché	+++
	Vacance liée à la présence de commerce en RDC (défaut d'accessibilité)	+++
2. Raisons techniques : état du bâti logement et immeuble	Vacance liée à l'état et au niveau d'entretien du logement / de l'immeuble	+++++
	Vacance de blocage : immeuble sous arrêté	+++
	Vacance de transformation du bien : projet urbain	+
	Vacance de transformation du bien : travaux de remise en état	-
	Vacance de rétention : logement gardé pour l'avenir	+
3. Raisons personnelles	Vacance de déception locative et refus de remettre en location	+
	Vacance liée au désintérêt/difficulté du propriétaire à gérer le bien	++
	Vacance liée au processus successoral	++
4. Situation de propriété / difficultés juridiques	Vacance liée à des mésententes entre propriétaires multiples (dont successions bloquées)	++
	Vacance liée à l'incapacité de faire du/des propriétaires	+

Source : Etude sur la vacance de logements, Ville et Habitat (juin 2022 – avril 2023 – source : LOVAC 2020 – enquête terrain)

Un plan d'action de traitement de la vacance ambitieux, à mettre en œuvre

L'étude sur les logements vacants, des propositions d'actions à intégrer à la politique globale de l'habitat

Sommaire des fiches actions

Actions	
1	Piloter la politique de lutte contre la vacance
2	Communiquer sur la politique de lutte contre la vacance
3	Effectuer un suivi de l'évolution de la vacance résidentielle
4	Renforcer l'ingénierie des dispositifs OPAH et PIG
5	Maintenir la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)
6	Repérer et diagnostiquer les logements vacants
7	Déployer un plan de communication à destination des propriétaires
8	Utiliser l'outil Zéro Logement Vacant (ZLV)
9	Renforcer l'ingénierie en amont avec des services civiques
10	Intégrer des aides financières pour favoriser la sortie de vacance dans les dispositifs existants et à venir d'amélioration de l'habitat
11	Proposer des simulations de restructuration du logement
12	Encourager la mise en location en sécurisant les propriétaires et en favorisant l'intermédiation locative
13	Appuyer le règlement des successions bloquées
14	Contraindre la réhabilitation ou la sécurisation des logements vacants par le propriétaire
15	Acquérir ou réhabiliter les logements vacants par les collectivités ou les opérateurs
16	Subventionner la démolition des logements vacants

Source : Etude sur la vacance des logements, Ville et Habitat (juin 2022 – avril 2023 –
source : LOVAC 2020 – enquête terrain)

Un plan d'action de traitement de la vacance à poursuivre ou en cours de réflexion

Ce plan va s'appuyer sur les différents dispositifs locaux et nationaux. Des actions et dispositifs sont en cours ou en réflexion, on peut citer :

- Une réflexion à poursuivre sur la création d'**échantillons de logements pour des actions ciblées** par commune, type de propriétaires, durée de vacance,...
- **L'amélioration de la connaissance et du suivi du phénomène de la vacance** : depuis janvier 2023, l'Agglomération et la Ville ont accès à la solution numérique Zéro Logement Vacant (ZLV) avec données 2022.
- **La taxe d'Habitation sur les logements vacants** instaurée dans les communes de Sainte-Marguerite-sur-Mer et Varengeville-sur-Mer.
- La poursuite des différents dispositifs liés à **l'amélioration de l'habitat privé** (voir ci-après).

La question des moyens humains et de l'ingénierie pour traiter la vacance est posée lors des entretiens du PLH. Deux ETP supplémentaires ont été estimés nécessaires dans le cadre de l'OPAH RU de Dieppe. Un recrutement est envisagé sur les missions OPAH RU et lutte contre le logement indigne.

Par ailleurs l'addition des coûts d'acquisition et de rénovation est dans bien des cas supérieure au prix de vente espéré et **le financement du déficit d'opération est un frein certain.**

Exemples d'opérations de rénovation récentes à Dieppe en OPAH RU

FICHE PROJET : REHABILITATION D'UN IMMEUBLE

Dans les trois exemples ci contre, le **prix de revient des opérations fluctue fortement** (entre 1932€ du m2 et 3080€).

Les prix du marché à la revente dans le secteur sont de 1600€ selon DVF 2020-21 et 2374€ selon les DIA 2022 (cf. partie suivante).

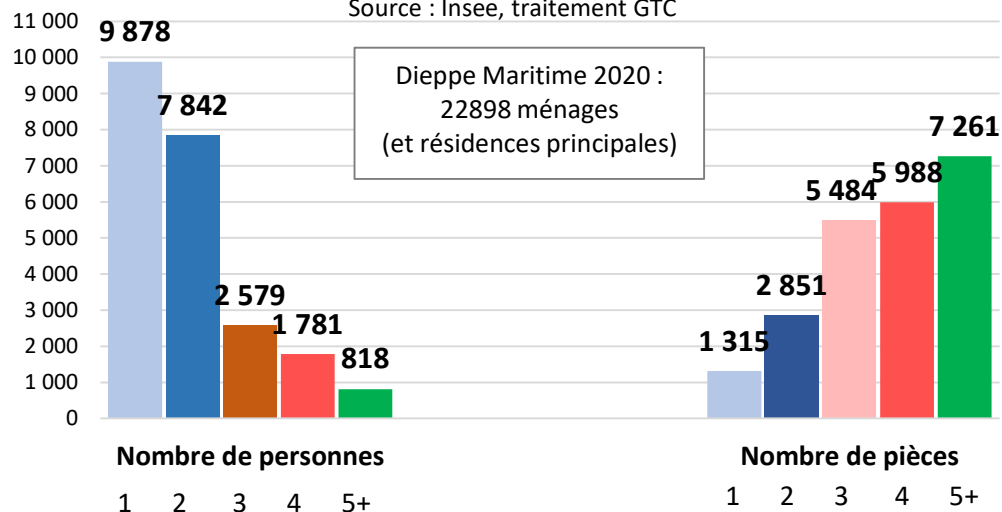
Le cas échéant **l'augmentation des prix viendrait couvrir le différentiel de prix (coût/marché) de deux opérations sur les trois.**

	9 ET 11 RUE DES BONNES FEMMES A DIEPPE	44 GRANDE RUE A DIEPPE	17 RUE DE LA LOMBARDERIE
			
	9	7	1
Nbre de vacants	6 logts en convent.social Loc 2	7 logts en convent.social Loc 2	1 logement en PO
Catégorie			
Surface Hab projet m2	224	431	80
Acquisition (TTC) :	53 000 €	160 000 €	40 000 €
Coût des travaux (TTC) :	339 515 €	1 068 313 €	156 842 €
Maîtrise d'œuvre (TTC) :	40 338 €	99 220 €	10 280 €
Coût total	432 853 €	1 327 533 €	207 122 €
Coût au m2	1 932 €	3 080 €	2 589 €
Investisseur	Privé : PB	Privé : PB	Privé : Propriétaire occ.
Subventions	185 864 €	432 368 €	49 469 €
Apports personnels	246 989 €	594 165 €	157 653 €
Prêts	0 €	301 000 €	0 €
Montant de loyer mensuel	1 370 €	2 683 €	0 €
	6 €	6 €	0 €

Inadéquation marquée entre la composition des ménages et la typologie des résidences principales

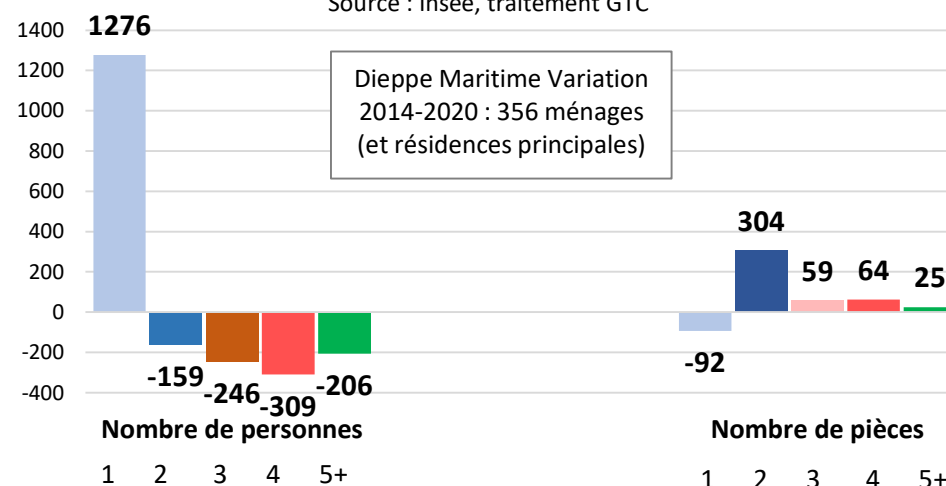
Répartition des ménages selon le nombre de personnes et du nombre de pièces des résidences principales en 2020 - Dieppe Maritime

Source : Insee, traitement GTC



Ménages selon le nombre de personnes et nombre de pièces des résidences principales
Variation entre 2014 et 2020 - Dieppe Maritime

Source : Insee, traitement GTC



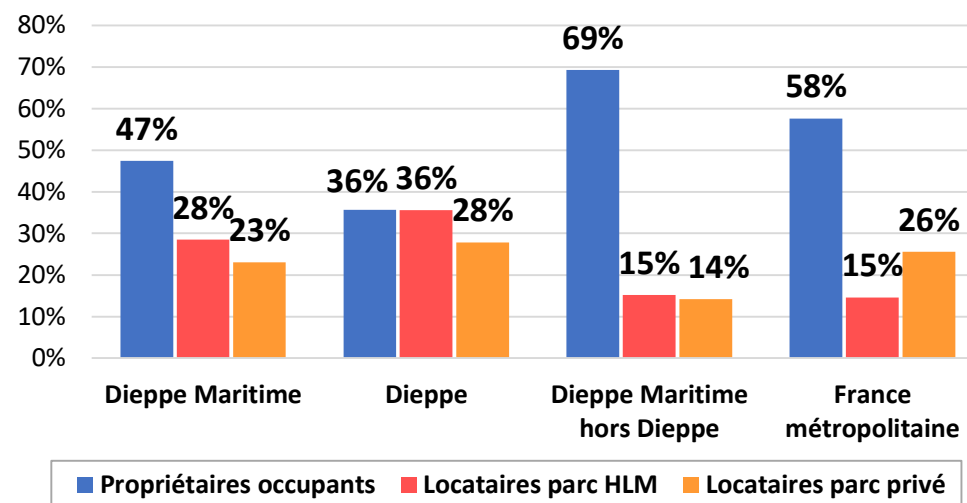
Alors que le parc est essentiellement composé de logements de grande taille (58% de T4 et plus grands), le poids des personnes vivant seules est élevé et continue de s'accroître, sous l'effet notamment du vieillissement de la population :

- Près de 10 000 ménages sont des personnes vivant seules, ce qui représente 43% de la totalité des ménages (moyenne nationale : 38%). Mais seulement 4000 résidences principales sont de type 1 ou 2, c'est-à-dire 18% du parc.
- L'accroissement de l'offre en petite typologie n'est pas à la hauteur de l'augmentation du nombre des petits ménages.

Une offre locative développée et concentrée dans la ville de Dieppe

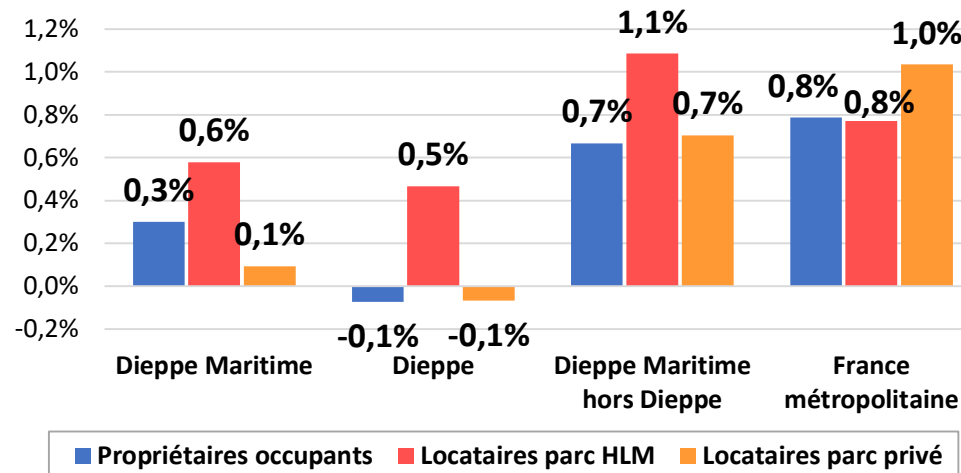
- Dans l'ensemble de Dieppe Maritime plus d'1 ménage sur 2 est locataire, soit 11800 ménages. Contrairement à ce qui est observé en moyenne dans la région et en France métropolitaine, l'offre locative est plus présente dans le parc public que dans le parc privé. Et elle s'est proportionnellement davantage développée ces dernières années.
- Mais 81% de l'offre locative publique et privée est concentrée dans la ville centre de Dieppe, qui affiche des taux significatifs (HLM : 36%, locatif privé : 28%).
- Sur le reste du territoire, sauf à Arques-la-Bataille (qui dispose d'un taux de 28% de logements HLM), le parc est peu diversifié avec une majorité de ménages propriétaires occupants (de 62% à 93% selon les communes), ce qui limite les installations de jeunes en début de parcours résidentiel, de ménages à ressources modestes et de personnes âgées qui souhaitent vendre leur grande maison et s'orienter vers un locatif plus petit dans les centres bourgs.

Répartition des résidences principales par statut d'occupation en 2020 Source : Insee, traitement GTC



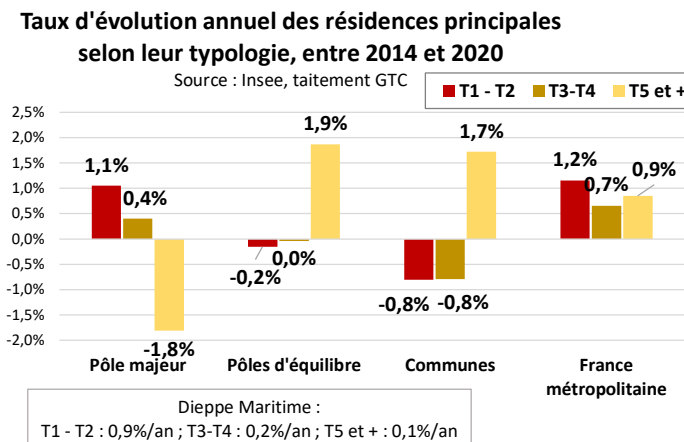
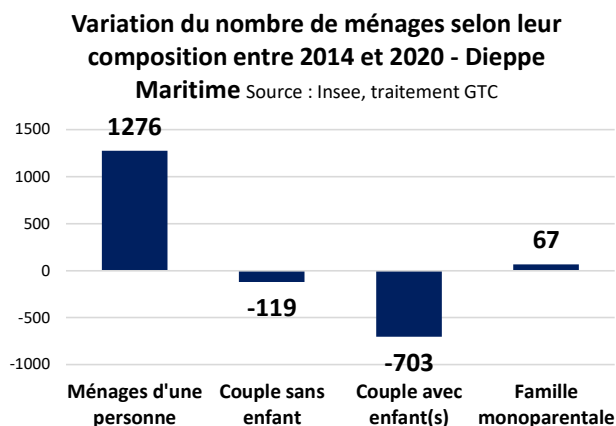
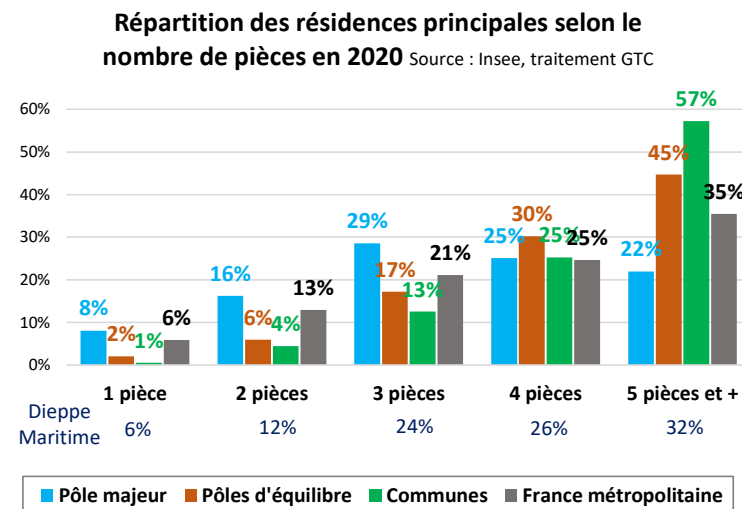
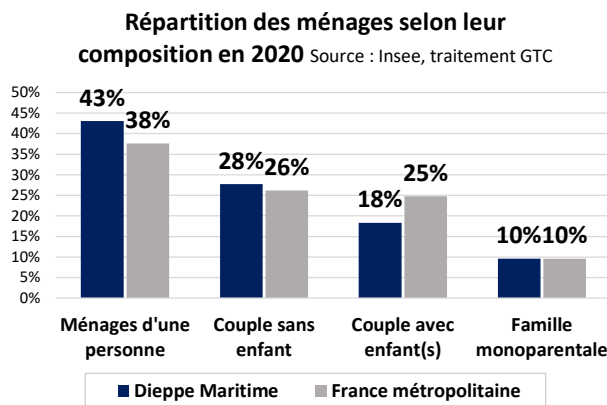
Taux d'évolution annuel des résidences principales par statut d'occupation entre 2014 et 2020

Source : Insee, traitement GTC



De plus en plus de personnes vivant seules, et un renforcement de la spécialisation territoriale de l'offre de logements

- **Le nombre de personnes vivant seules augmente de manière significative** : près de 1300 entre 2014 et 2020 sur l'ensemble de Dieppe Maritime, soit un taux de 43% en 2020, plus marqué qu'en moyenne en France métropolitaine.
- **Parallèlement, les caractéristiques de l'offre sont très tranchées, entre la ville-centre et les autres territoires, et se renforcent** : l'offre de logements de petite et moyenne taille (T1, T2, T3) est quasi exclusivement proposée par Dieppe où elle tend à se développer entre 2014 et 2020. Dans les autres communes, le poids des logements de grande taille est très élevé : 75% et 82% de T4 et T5 dans les Pôles d'équilibre et les Communes, limitant les possibilités d'installation de personnes seules et de couples sans enfant, qu'ils soient jeunes ou âgés.



Les caractéristiques du parc de logements

Les « cités EDF » : une offre existante historiquement réservée aux agents EDF, qui ne constitue pas le modèle à venir dans la perspective du Grand Chantier



Source : EDF, mars 2022

Source : Etude des besoins en logements des salariés en mobilité et des jeunes – CA de la Région Dieppoise – Action Logement Services – Avril 2023 – Guy Taïeb Conseil / Adéquation

Les agents EDF occupent 299 logements dans 18 cités de maisons (du F3 au F7) en contrat avec des bailleurs (SAFRAN, SNI, SODINEUF) :

Belleville : 66
Neuville : 73
Criel sur Mer : 19
Offranville : 9
Eu : 35
Le Tréport : 20
Rouxmesnil : 21
St Nicolas : 22

Le taux d'occupation des logements est supérieur à 90%.

40 maisons concernées par des projets de rénovation au Tréport.

En résumé :

1. Une hausse du nombre de logements sur Dieppe Maritime entre 2014 et 2020 (+1260 logts) qui se répartit entre les RP (+357), RS (+500) et LV (+400)
2. 82% du parc de logements vacants se situe sur la commune de Dieppe dont une partie est liée à la rotation dans les logements de petite taille du parc locatif privé (13%) et une partie est sortie du marché (vacance de plus de 2 ans).
3. Cette dernière est en recul entre 2020 et 2022. Une partie de la baisse de la vacance est imputable au ré investissement en location saisonnière meublée. Des coûts de remise en état qui excèdent souvent la valeur du marché, sauf pour une mise en location meublée dont la rentabilité est plus forte.
4. Une inadéquation de plus en plus marquée entre la taille des ménages et la taille des logements et une progression des petits logements dont on peut se poser la question si elle bénéficie aux petits ménages en forte progression ou au parc meublé touristique
5. Une nette majorité de locataires à l'échelle de Dieppe Maritime, avec une progression du locatif social

L'évolution démographique et l'emploi, page 17

Les caractéristiques du parc de logements, page 36

Les marchés immobiliers, page 49

La construction de logements, page 61

La réponse à la demande de logements sociaux, page 71

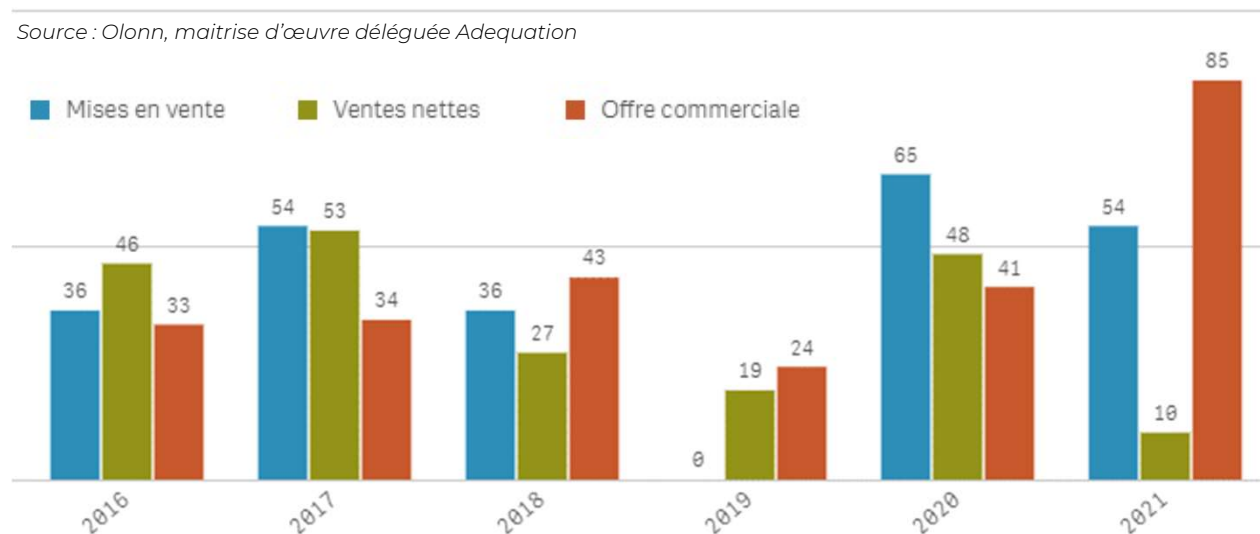
Le parc privé existant, page 87

Le logement et l'hébergement des publics spécifiques, page 97

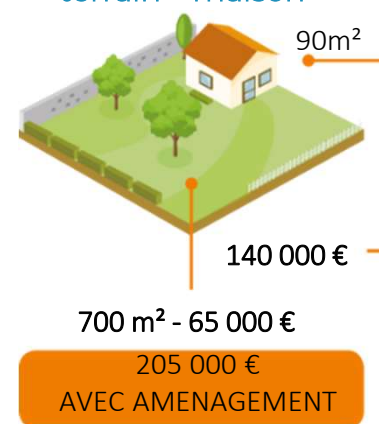
Lots à bâtir : un marché en lotissement dont les ventes ont chuté en 2021, entraînant de fait une hausse du stock à 85 parcelles

Evolution des volumes en lotissement CA de la Région Dieppoise

Source : Olonn, maîtrise d'œuvre déléguée Adequation



Estimation du coût terrain + maison



Calcul prix maison :
Hypothèse de coût
travaux de 1400 €/m²
+ 15 000 € de frais de
raccordement

Source : Etude des besoins en logements des salariés en mobilité et des jeunes – CA de la Région Dieppoise – Action Logement Services – Avril 2023 – Guy Taïeb Conseil / Adéquation

Evolution des prix moyens et des surfaces des parcelles libres

CA de la Région Dieppoise

PUM des Ventes 2021	Taille des parcelles vendues 2021
64 700 €	703 m²

Source : Olonn, maîtrise d'œuvre déléguée Adequation

Référence récente (2023) :

Commune : Grèges

Terrain : 652 m² acheté 52 630 €

Maison individuelle R+1 de 112 m² : 170 270 €
soit un total de 223 270 €, financés en 2022.

Entre 35 et 65 mises en ventes annuelles ont eu lieu depuis 2016. Les ventes sont réactives, mais plafonnent à une cinquantaine d'achats. En 2021, elles reculent avec seulement 10 ventes face à une cinquantaine de mises en ventes au mois de juillet, à Rouxmesnil-Bouteilles, commune limitrophe au sud de Dieppe. De fait, le stock atteint un niveau record.

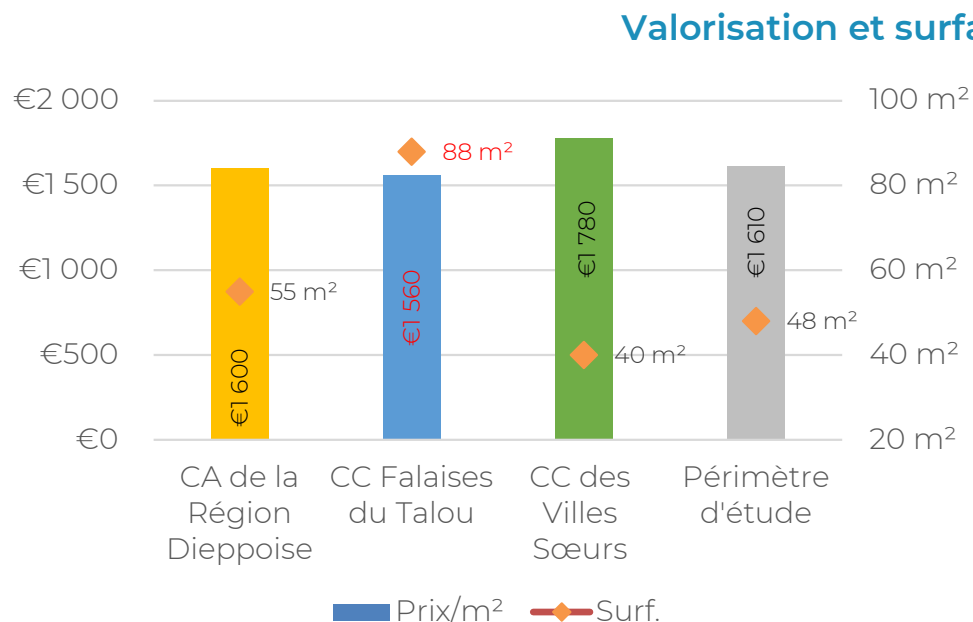
Des parcelles entre 680 et 980 m². Une taille moyenne des parcelles en baisse depuis 2020 (> 800 m² avant 2019), un prix unitaire qui baisse en conséquence.

Source : Extrait de « Etude des besoins en logement des salariés en mobilité et des jeunes – Territoires de la Région Dieppoise – Avril 2023 - Action logement - Adéquation / Guy Taïeb Conseil »

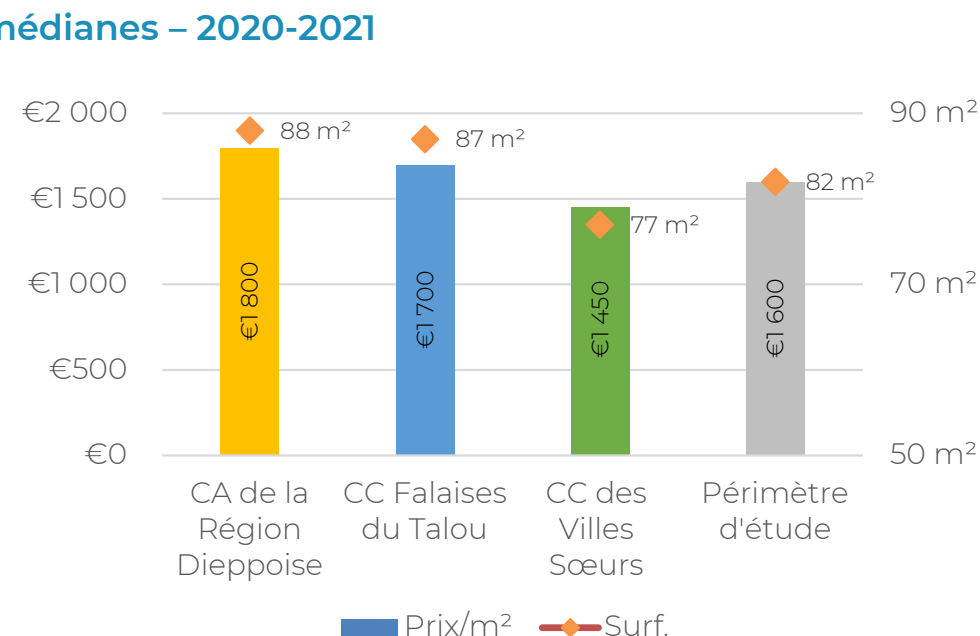
Une référence de vente de 2023 confirme la baisse de la taille des parcelles, ayant pour conséquence un prix unitaire de lot avoisinant les 50 000€... mais le coût de construction plus élevé élève le prix de revient de la maison (terrain+construction) à 225 000€

Marché de la revente : un marché de l'ancien encore accessible

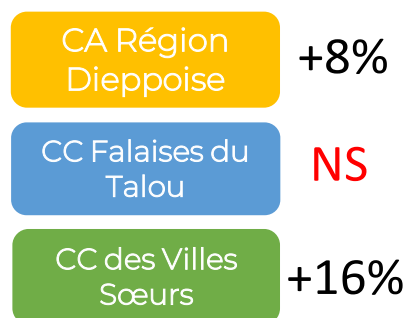
COLLECTIF



INDIVIDUEL



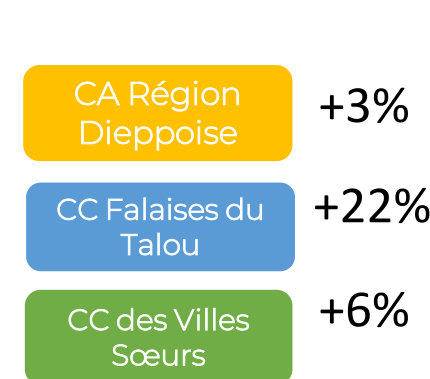
Evolution du prix de vente sur 5 ans



En collectif, des typologies plus petites sur la CA de la Région Dieppoise et la CC des Villes Sœurs qui enregistre par ailleurs une forte hausse du prix des transactions

Source : DVF 2020 – 2021
*Volume de transactions inférieur à 10

Volume des transactions	
Collectif	Individuel
324	345
2	253
214	631



En individuel, des prix moyens plus élevés sur la CA de Dieppe et CC Falaises du Talou. Un volume plus important de transactions sur la CC des Villes Sœurs dans une gamme de prix inférieure.

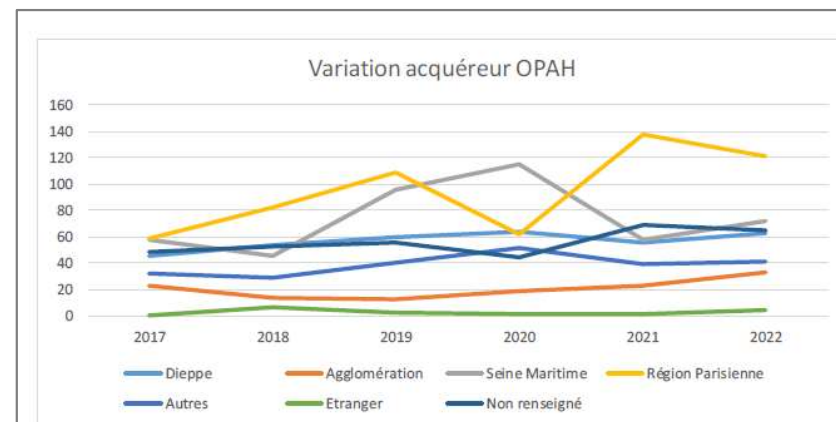
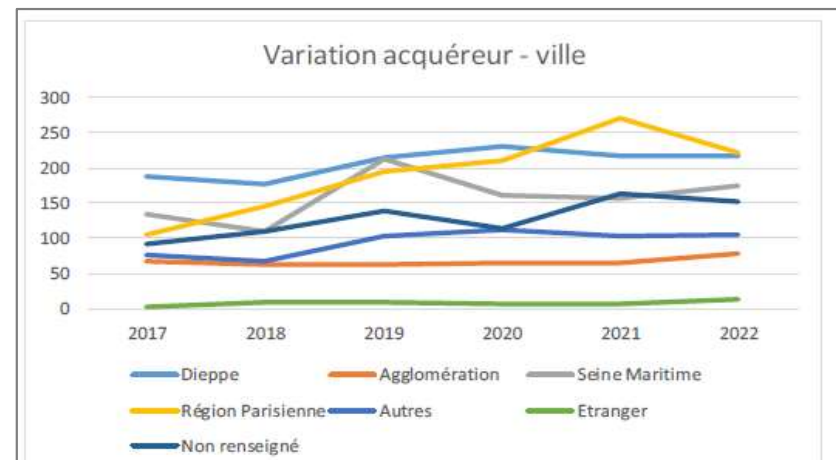
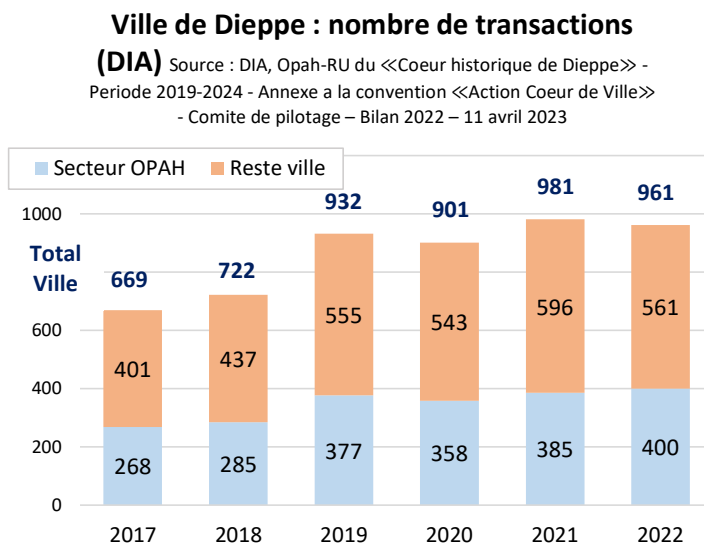
Source : Extrait de « Etude des besoins en logement des salariés en mobilité et des jeunes – Territoires de la Région Dieppoise – Avril 2023 - Action logement - Adéquation / Guy Taïeb Conseil »

Ville de Dieppe, augmentation significative du nombre de transactions (DIA) principalement par des acquéreurs résidant en région parisienne, un marché qui tend à se valoriser

Ville de Dieppe :
L'observatoire des DIA mis en place par le service de gestion foncière à l'échelle de la ville indique, pour la période 2017 à 2022 :

- Une augmentation du nombre de transactions, surtout à partir de 2019 (pour arriver à près de 1000 en 2021 et en 2022).
- Globalement, **40% de ces acquisitions se font en secteur OPAH, secteur qui se valorise pour les appartements et pour les maisons. Les franciliens sont nombreux à y investir** : recherche de conditions de vie agréables, résidences secondaires et mises en locations saisonnières.
- Dans le reste de la ville, le prix des appartements augmente également de manière marquée (+40%)
- Les habitants de Dieppe et de l'ensemble de l'agglomération (cf. ci-contre) sont plus nombreux à acquérir que les franciliens.

(Source Opah-RU du «Cœur historique de Dieppe» - Période : 2019-2024 - Annexe à la convention «Action Cœur de Ville» - Comité de pilotage – Bilan 2022 – 11 avril 2023)



Analyse des DIA - Ville de Dieppe	Dieppe Ville		Secteur OPAH-RU	
	Prix moyen en 2022 en €/ m²	Evolution du prix 2017-2022	Prix moyen en 2022 en €/ m²	Evolution du prix 2017-2022
Appartement	2 253 €	+ 40%	2 374 €	+ 42%
Maison	1 883 €	+ 33%	1 551 €	+ 54%

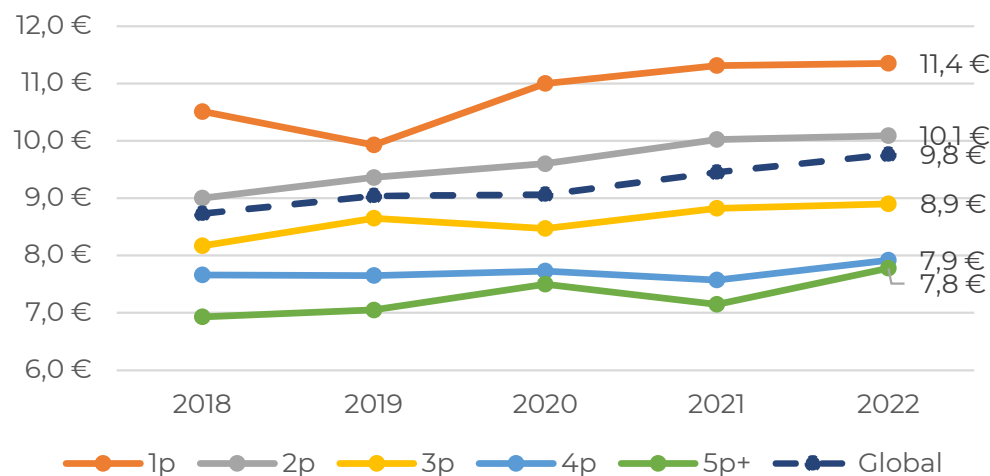
Source Opah-RU du «Cœur historique de Dieppe» - Période : 2019-2024 - Annexe à la convention «Action Cœur de Ville» - Comité de pilotage – Bilan 2022 – 11 avril 2023

Marché locatif libre : un marché peu développé et principalement concentré sur la commune de Dieppe

Evolutions des loyers – Yanport

Source : Yanport – hors charges hors stationnement

CA de la Région Dieppoise

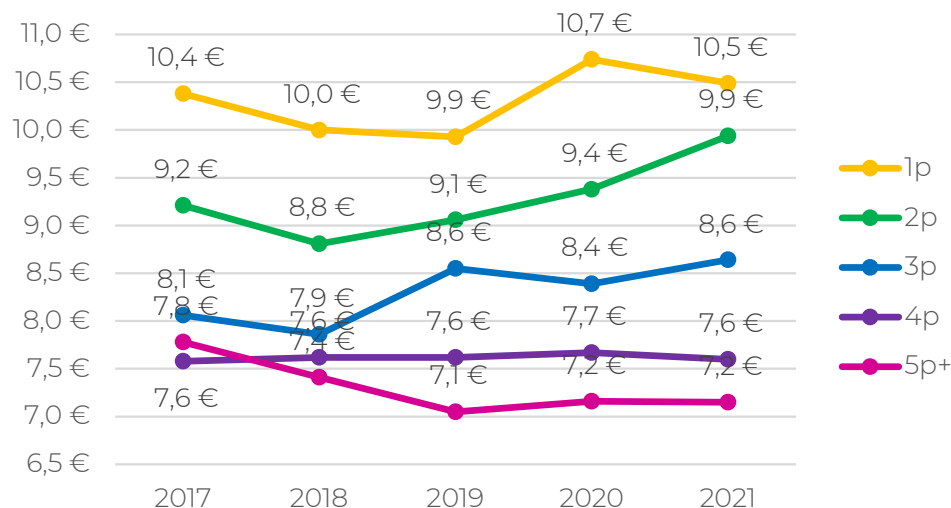


Loyer PLAI : 4,8 €/m²

PLUS : 5,4 €/m²

PLS : 8,7 €/m²

Dieppe



Loyers pratiqués pour des biens collectifs récents

Dieppe – mars 2022

Typologie	Surfaces habitables	Loyer mensuel HC-HS	Loyer m² HC-HS
T1	25 – 30 m²	300 – 360 €	11,5 - 12 €/m²
T2	40 – 45 m²	410 – 450 €	9,5 - 10 €/m²
T3	60 – 65 m²	550 – 580 €	8,5 - 9 €/m²
T4	80 – 85 m²	640 – 670 €	7,5 - 8 €/m²
T5	90 – 95 m²	690 – 710 €	+/- 7,5 €/m²

Source : Extrait « Etude des besoins en logements des salariés en mobilité et des jeunes – CA de la Région Dieppoise – Action Logement Services – Avril 2023 – Guy Taïeb Conseil / Adéquation »

L'offre locative est peu développée :

- On recense moins de 40 offres, dont 90% au sein de la ville centre de Dieppe.
- Un cœur d'offre en **collectif** sur des **petites typologies** (T1 au T3). Les biens sont en majorité non meublés.
- Une offre de **maisons à la location** inexistante.
- Les valorisations ont tendance à progresser en lien avec une tendance à la raréfaction de l'offre.
- Une demande émanant de petits ménages d'1 à 3 personnes aux budgets modestes à intermédiaires.

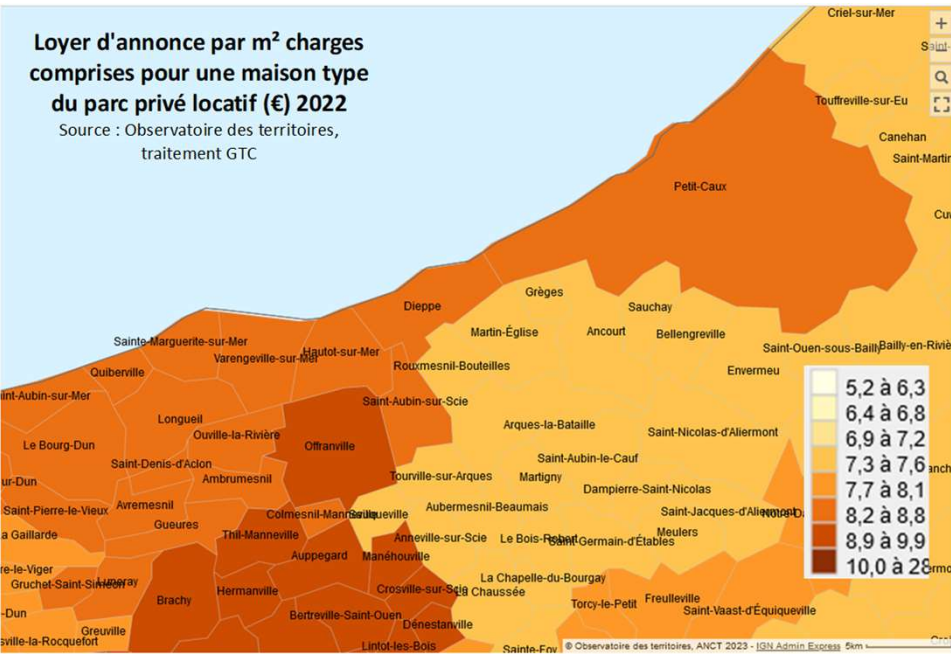
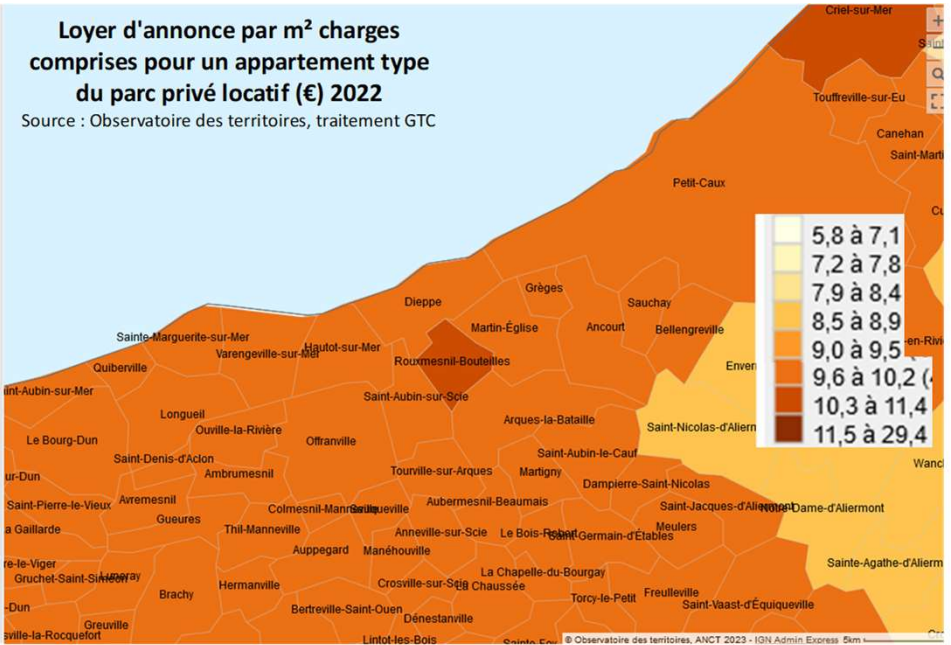
Marché locatif libre : des niveaux de loyers moyens assez homogènes sur le territoire

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type ou une maison type du parc privé en 2022	Appartement	Maison
Dieppe	10,2 €	8,7 €
Rouxmesnil-Bouteilles	10,3 €	7,6 €
Offranville	10,2 €	9,3 €
Saint-Aubin-sur-Scie	10,2 €	8,2 €
Arques-la-Bataille	9,7 €	7,6 €
Martin-Église	9,7 €	7,6 €
Hautot-sur-Mer	10,2 €	8,2 €
Varengueville-sur-Mer	10,2 €	8,2 €
Sainte-Marguerite-sur-Mer	10,0 €	8,2 €
Ancourt	9,7 €	7,6 €
Aubermesnil-Beaumais	9,7 €	7,6 €
Colmesnil-Manneville	9,7 €	8,2 €
Grèges	9,7 €	7,6 €
Martigny	9,7 €	7,6 €
Sauqueville	9,7 €	7,6 €
Tourville-sur-Arques	9,7 €	7,6 €
Petit-Caux	10,2 €	8,3 €
Le Tréport	9,3 €	7,7 €
Eu	11,1 €	7,6 €
Criel-sur-Mer	11,2 €	7,6 €
Rouen	12,1 €	10,3 €

Source : Observatoire-des-territoires.gouv.fr ; Traitement GTC

Des prix à la location en appartements qui ont atteint 10 euros du m2, soit légèrement inférieurs au plafond LLI en B1 (10,9€).

Il a été récemment question de l'opportunité d'un passage de Dieppe du zonage B2 au zonage B1 pour développer du LLI, dans la perspective du Grand Chantier. Action Logement y est favorable.

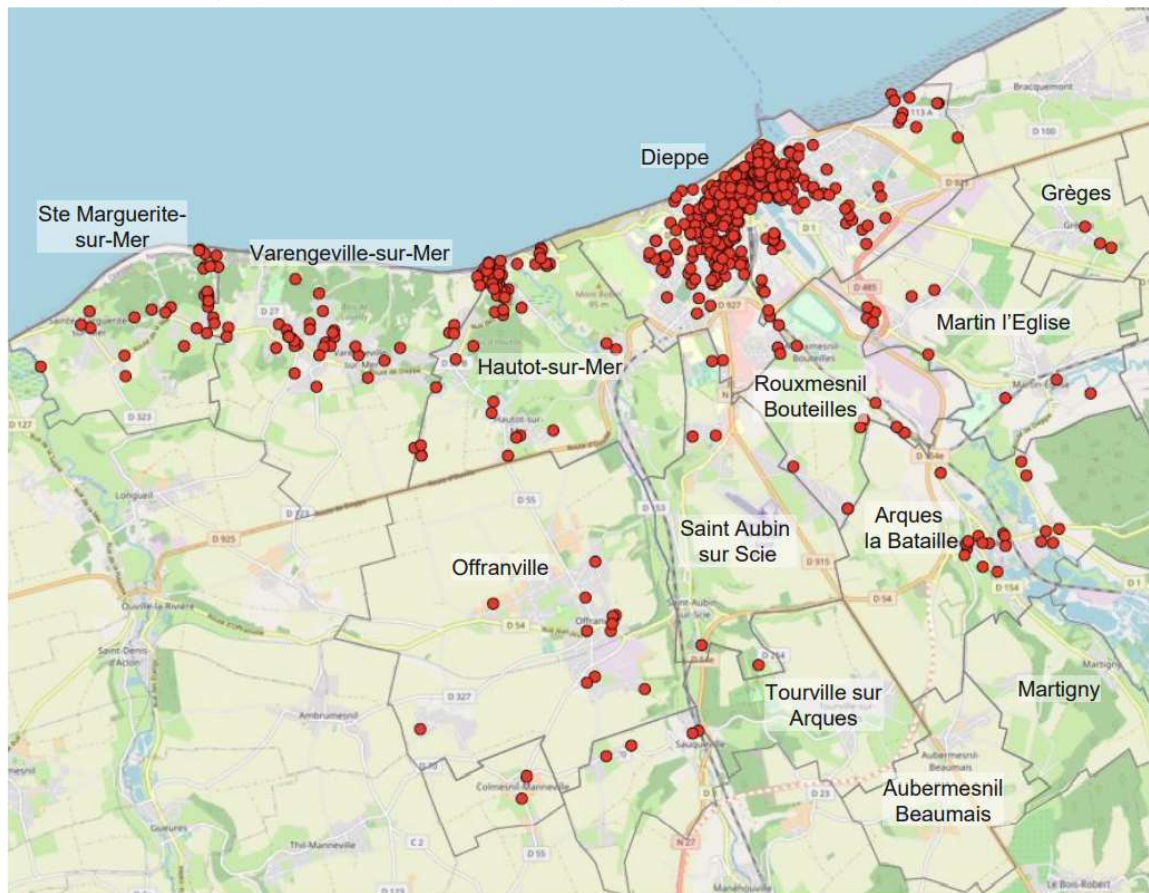


Certains organismes HLM souhaitent faire du PLI, aux loyers analogues au LLI. L'essentiel de la demande HLM relève des plafonds PLUS. Après échange lors des entretiens, cette question du locatif intermédiaire peut éventuellement être envisagée actuellement sur une niche de programmation, en rénovation dans l'ancien très bien situé.

Augmentation de l'offre de meublés touristiques « Airbnb » à Dieppe

L'offre de meublés touristiques « Airbnb »

Capacité d'accueil en Airbnb sur l'agglomération de Dieppe-Martime
(une géolocalisation à 100m près pour les biens ayant fourni leur emplacement dans la description d'annonce)



Source : Protourisme, étude du phénomène des locations touristiques de particulier à particulier à Dieppe (juin 2022)

Nombre d'annonces et capacité totale de chaque ville de Dieppe Maritime (avril 2021 à avril 2022)

Nom de la ville	Nb d'annonces	Capacité totale
Dieppe	697	2 788
Hautot-sur-Mer	60	330
Varengueville-sur-Mer	43	245
Sainte-Marguerite-sur-Mer	27	194
Offranville	22	167
Arques-la-Bataille	25	143
Martin-Église	23	131
Saint-Aubin-sur-Scie	19	95
Rouxmesnil-Bouteilles	15	47
Grèges	5	45
Sauqueville	5	36
Tourville-sur-Arques	4	24
Ancourt	5	20
Total CA Dieppe Maritime	950	4 264

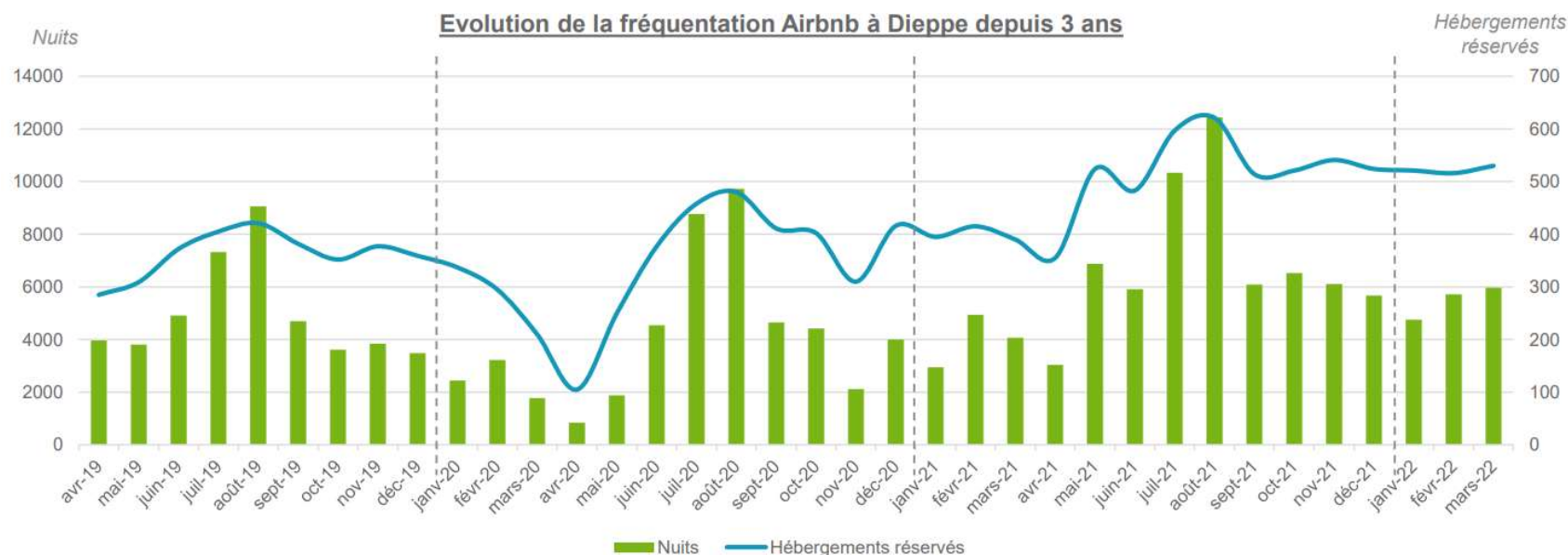
Source : Extrait de « Etude des besoins en logement des salariés en mobilité et des jeunes – Territoires de la Région Dieppoise – Avril 2023 - Action logement - Adéquation / Guy Taïeb Conseil »

Augmentation de la fréquentation de meublés touristiques « Airbnb » à Dieppe

La fréquentation des meublés touristiques « Airbnb »

Source : Protourisme, étude du phénomène des locations touristiques de particulier à particulier à Dieppe (juin 2022)

Source : Extrait de « Etude des besoins en logement des salariés en mobilité et des jeunes – Territoires de la Région Dieppoise – Avril 2023 - Action logement - Adéquation / Guy Taïeb Conseil »



Le nombre d'annonces locatives de tourisme a fortement augmenté suite à la crise sanitaire **(+ 47% entre juillet 2019 et juillet 2021)**.

La fréquentation est relativement stable à l'année, on constate un effet de « pic » pendant la saison estivale.

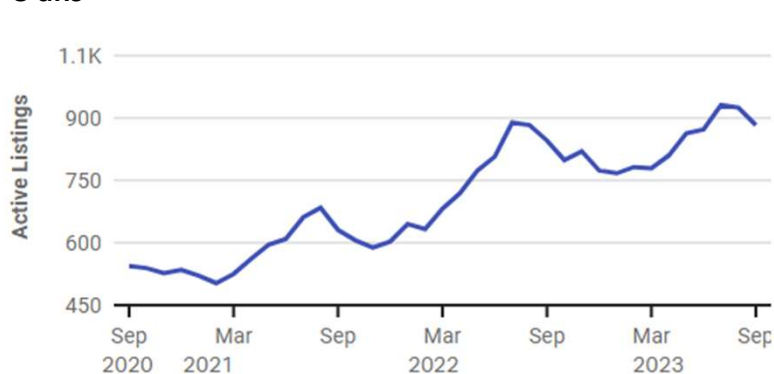
En 2021, une estimation de 210 000 nuitées réalisées sur les plateformes Airbnb et Abritel, soit une taxe de séjour d'environ 198 000€.

Les tarifs pratiqués évoluent entre 76€/nuit (logement de petite taille à Dieppe) jusque 197€/nuit (Ste Marguerite).

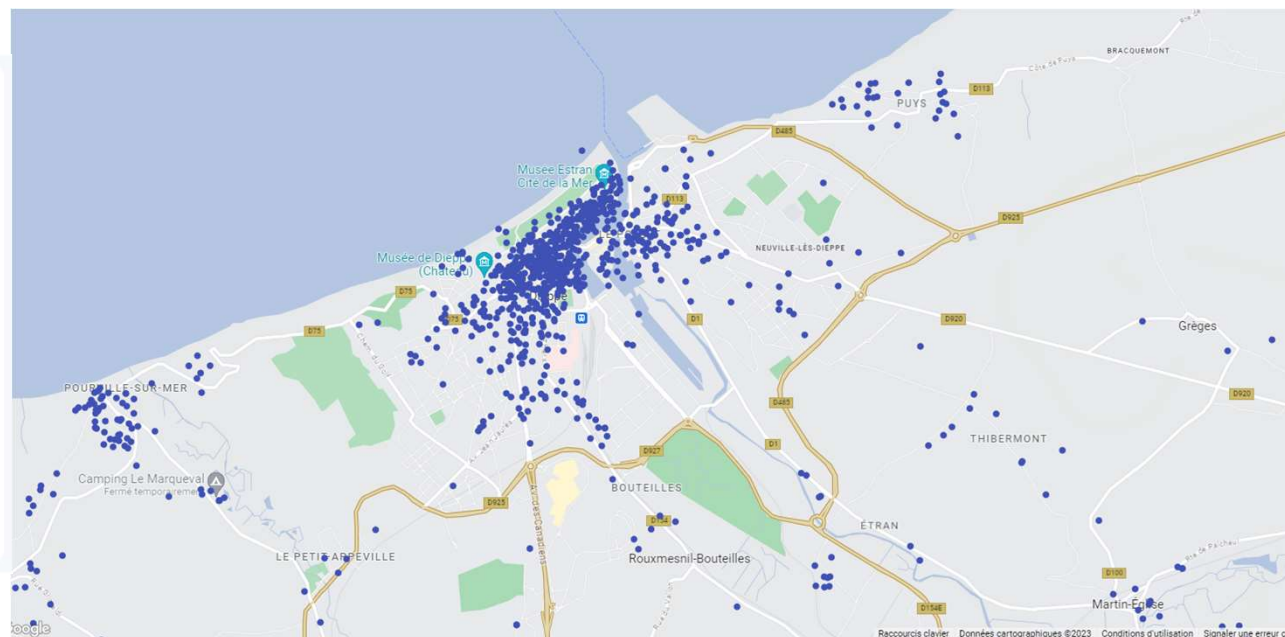
Face à l'augmentation significative du nombre de déclarations de meublés de tourisme depuis 5 ans (le stock de meublés de tourisme est passé de 349 en 2019, à 611 fin 2022), la ville de Dieppe **projette d'instaurer « l'autorisation de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation » sur tout le périmètre de la ville**, avec établissement de quotas par quartier, en vue d'une application début 2024.

Sur la ville de Dieppe, en haute saison une barre de 900 locations franchise (via AirDNA : Airbnb et VrBo) en 2023

Evolution du volume d'annonces sur 3 ans



Extraction AirDna (octobre 2023)



Extraction AirDna (octobre 2023)

AirDNA permet de recenser les annonces de locations touristiques meublées de différentes plateformes (AirBnb et Vrbo). Au regard de la page précédente, l'extraction faite en octobre 2023 permet d'actualiser les données à une date plus récente et obtenir des informations quant à la durée de location, la disponibilité,... Cette extraction est à l'échelle communale de Dieppe où se concentrent les annonces.

Sur la commune de Dieppe, en septembre 2023, 883 annonces étaient publiées (dont 847 pour des logements entiers). A titre de comparaison, deux ans auparavant, en septembre 2021, la plateforme comptabilisait 631 annonces (544 en 2020).

Plus d'1/3 (34%) de ces hébergements sont disponibles quasiment toute l'année (entre 271 et 365 nuits). 25% sont disponibles entre 1 et 90 jours.

L'occupation de ces hébergements varie selon les périodes de l'année. En été, près de 80% des locations disponibles sont occupées, contre 29% en

hiver. En moyenne, 50% des logements sont loués via les plateformes toute l'année.

Le prix varie également selon les saisons. Au mois de février 2023, le prix moyen de la nuitée était de 93€. **En août, le tarif atteint les 110€/nuit.**

Plus de 50% des réservations sont pour deux nuitées (52%) et 35% pour une nuit. Seules 4% des réservations sont pour des séjours compris entre 4 et 6 nuits et 0,5% sont pour plus de 30 nuits.

En termes de typologie, **plus de la moitié des logements proposés ont une seule chambre (53%)** et 29% en ont deux. Les logements de 4 chambres et plus représentent 5% des annonces.

Parmi les annonceurs, si la majorité semble n'offrir à la location qu'un seul appartement, un propriétaire se démarque sur la plateforme avec 14 annonces en cours.

La location saisonnière, une rentabilité largement supérieure à la location à l'année

La location saisonnière par rapport à la location vide (notamment à loyer maîtrisé) :

Les principaux avantages :

- Une durée de contrat de location non imposée.
- Pas de risques d'impayés (et pas besoin de souscrire une assurance).
- Peu de risques de dégradations.
- Pas de plafond de loyer, loyers modulables selon les saisons.
- Une fiscalité avantageuse.
- Une rentabilité locative supérieure.

Les principaux inconvénients :

- La nécessité de meubler le logement.
- La déclaration du bien meublé de tourisme en mairie.
- Si copropriété, accord de celle-ci.
- Un loyer mensuel variable selon les saisons.
- Des contraintes liées à la gestion des locations, aux entrées et aux sorties, à l'entretien.

Exemple de bilan financier d'une opération :

. Acquisition logement en état dégradé : 65 000 €
. Travaux (base 1 523 € / m² en moyenne PB) : 98 995 €
. Total : 163 995 €

Rentabilité	Location vide - loyer maîtrisé	Saisonnier
Loyer mensuel	499 € en Loc 1	1 034 €
Loyer annuel	5 990 €	12 408 €
Rentabilité locative brute (loyer annuel/prix de revient)	4%	8%

Source Opah-RU du «Cœur historique de Dieppe» - Période : 2019-2024 -
Annexe à la convention «Action Cœur de Ville» - Comité de pilotage – Bilan
2022 – 11 avril 2023

La fiscalité avantageuse de la location saisonnière :

Les loyers et charges perçus sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Les revenus locatifs sont déclarés et ensuite soumis à l'impôt sur le revenu. Dans certains cas, seule la moitié des gains est intégrée aux revenus imposables.

Location en loyer maîtrisé versus saisonnière

Exemple pour un logement un T3 de 65 m ²		
	Location vide - loyer maîtrisé	Saisonnier
Durée du bail	3 ans	Non définie
Loyer	Fixe	Variable selon les saisons
Loyer mensuel	Environ 650 € en loyer libre 499,20 € en Loc 1 411,45 € en Loc 2	1 034 € chiffre issu de l'étude Protourisme 2022
Dépôt de garantie	1 mois	Variable
Revenu	Stable	Variable
Avantages fiscaux	898,56 € par an en Loc1 1 728,09 € en Loc 2	Régime réel : déduction des charges, assurances, honoraires, travaux, intérêts d'emprunt, taxe foncière, etc. ou micro-foncier
Fiscalité	Fiscalité non intéressante pour les bailleurs dotés de plusieurs immeubles	Avantageuse
Risque d'impayés	Oui sauf garantie Visale ou assurance spécifique	Non
Protection du locataire	Oui	Sans objet
Gestion locative	Gestion classique	Contraintes liées à la gestion des locations, aux entrées et sorties
Bilan financier		
Acquisition logement en état dégradé		65 000,00
Travaux (base 1 523 €/m ² moyenne PB)		98 995,00
Total		163 995,00
Loyer mensuel	499,20	1 034,00
Loyer annuel	5 990,40	12 408,00
Rentabilité locative brute (loyer annuel/prix de revient)	4%	8%

Source : Opah-RU du «Cœur historique de Dieppe» - Période 2019-2024 - Annexe à la convention «Action Cœur de Ville» - Comité de pilotage – Bilan 2022 – 11 avril 2023

En résumé :

1. Un marché du neuf largement dominé par le lot à bâtir. La baisse de la surface des terrains s'inscrit dans une logique d'ajustement financier face à l'augmentation du coût de construction. Un paramètre qui suffit plus devant la difficulté pour les ménages de contracter un prêt, face à l'augmentation des taux d'intérêts et la demande d'apport pour financer l'achat par les banques
2. Un marché de l'ancien dominant et encore accessible et en forte croissance
3. Un décollage de la clientèle parisienne, même si les habitants de Dieppe Maritime demeurent plus nombreux à acquérir.
4. Une hausse de la location meublée touristique sur le territoire (920 annonces en été 2023) entraînant un projet par la Ville de Dieppe d'instaurer « l'autorisation de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation » sur l'ensemble du périmètre de la commune.

L'évolution démographique et l'emploi, page 17

Les caractéristiques du parc de logements, page 36

Les marchés immobiliers, page 49

La construction de logements, page 61

La réponse à la demande de logements sociaux, page 71

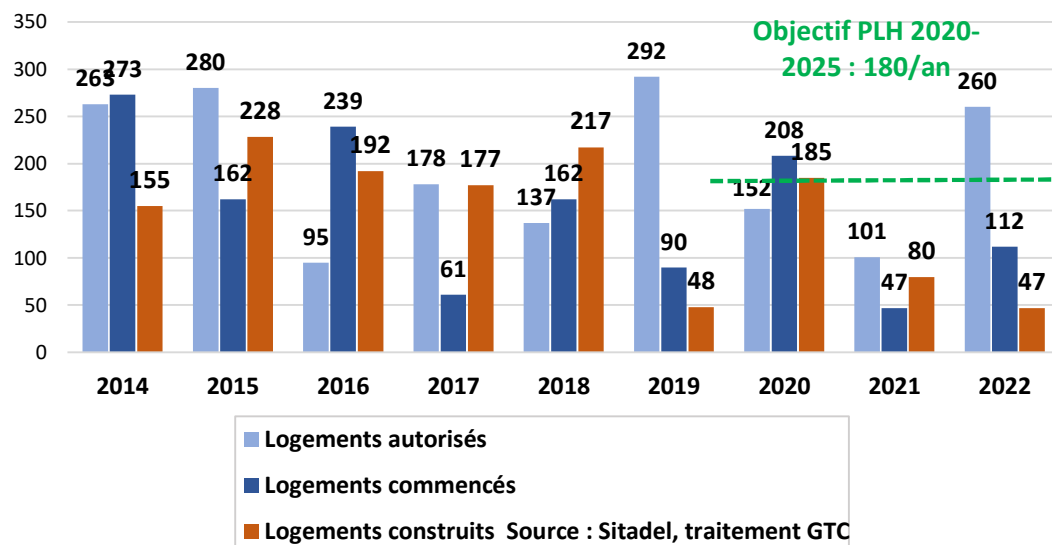
Le parc privé existant, page 87

Le logement et l'hébergement des publics spécifiques, page 97

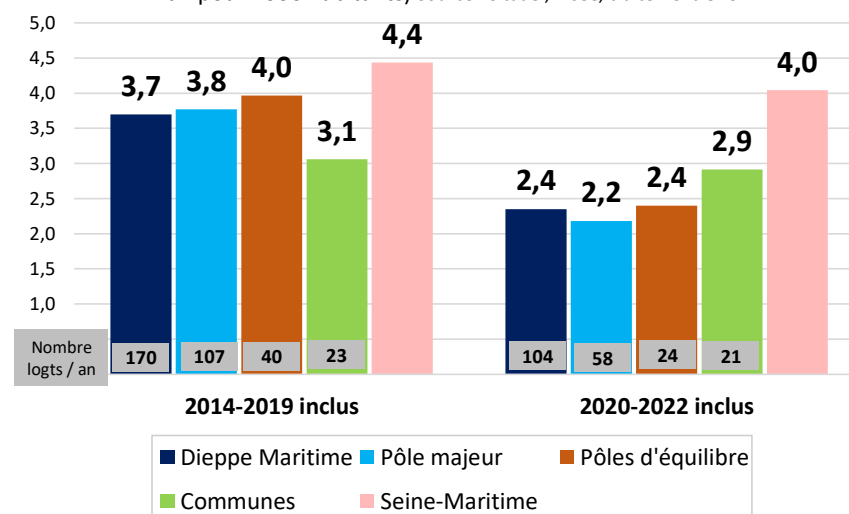
Baisse de la construction de logements neufs surtout à Dieppe et dans les Pôles d'équilibre

Production de logements (y compris résidences)

Dieppe Maritime Source : Sitadel, traitement GTC



Indice de construction (nombre de logements construits par an pour 1000 habitants) Source : Sitadel, Insee, traitement GTC



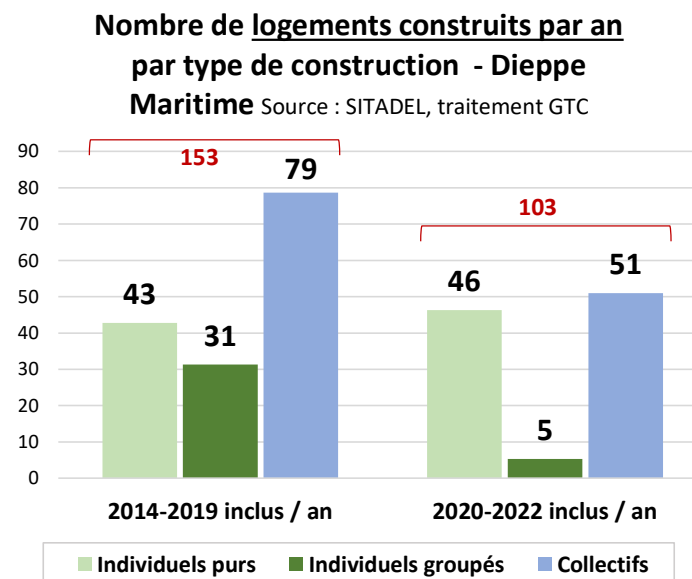
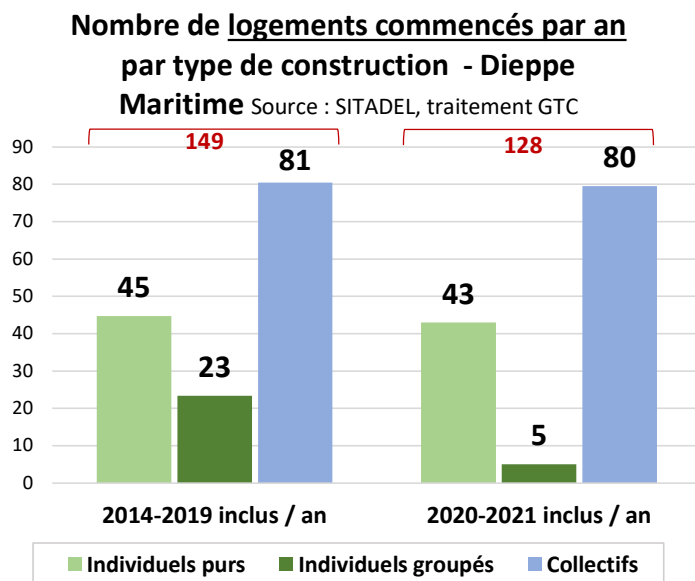
- Avec de l'ordre de 104 unités en moyenne par an, le nombre de logements construits de 2020 à 2022 s'est sensiblement affaibli (170 entre 2014 et 2019 inclus) et apparait très inférieur à l'objectif de 180 unités qui était inscrit dans le PLH 2020-2025.
- Les objectifs du PLH en volume ne sont atteints ni à Dieppe ni dans les Pôles d'équilibre, alors qu'ils le sont dans les Communes rurales.

Production de logements, en nombre annuel et répartition	Logements construits 2020-2022 inclus		Logements commencés 2020-2022 inclus		Objectif PLH 2020-2025	
Pôle majeur (Dieppe)	58	56%	60	49%	99	55%
Pôles d'équilibre	24	23%	32	26%	56	31%
Communes	21	21%	30	25%	25	14%
Dieppe Maritime	104	100%	122	100%	180	100%

Source : PLH 2020-2025, SITADEL, traitement GTC

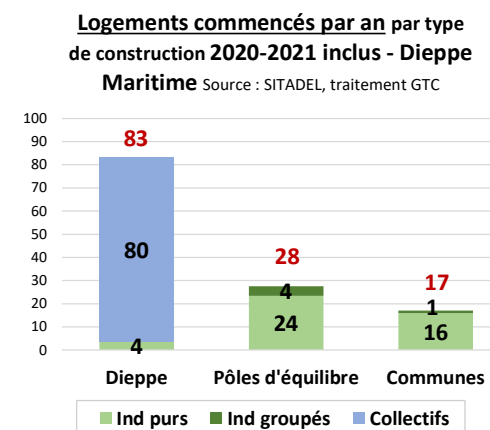
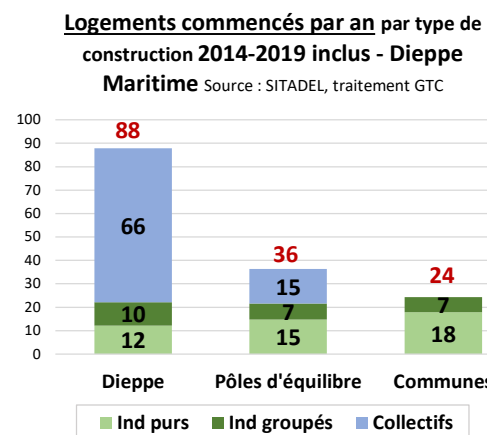
- Le retard pris par la ville de Dieppe sur ses objectifs globaux de production de logements est dû à des décalages d'opérations pour des raisons multiples : purge des recours sur Bio Marine (3 ans), PPRI sur la ZAC Sud (3,5 ans), échec de la candidature au Fond Vert pour le site Bonne Nouvelle.

Un développement de l'offre collective très concentré dans la ville-centre



Précision :
Les logements individuels groupés font l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels.

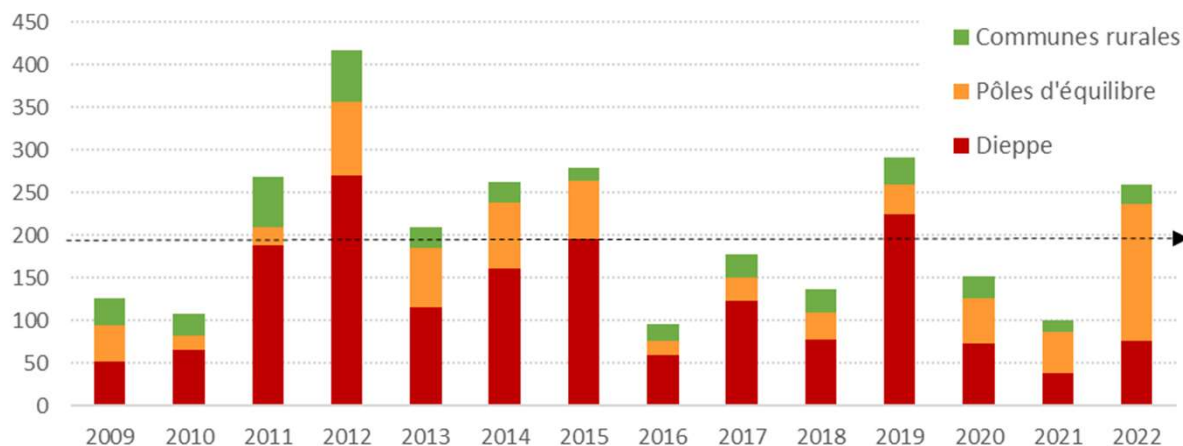
- La place faite aux logements collectifs, forme la moins consommatrice de foncier, est importante puisqu'ils représentent plus de la moitié des mises en chantier de logements sur Dieppe Maritime, entre 2014 et 2019 inclus, et même 62% lors des années 2020 et 2021.
- Sur l'ensemble de la période 2014-2021 inclus, si 86% de ces mises en chantier de logements collectifs sont concentrés sur la ville centre, les pôles d'équilibre participent à cet effort, puisqu'un tiers relève du collectif.
- Parallèlement, le volume de logements individuels groupés a reculé lors des deux dernières années, alors que la production d'individuel pur, qui classiquement donne lieu à des surfaces de terrains à bâtir supérieures, est stable.
- Les Communes rurales maintiennent une production quasi exclusivement d'individuels purs.



Une consommation d'espaces naturels pour produire du logement dans la moyenne, très importante en dehors de Dieppe mais en baisse sur les 5 dernières années

1

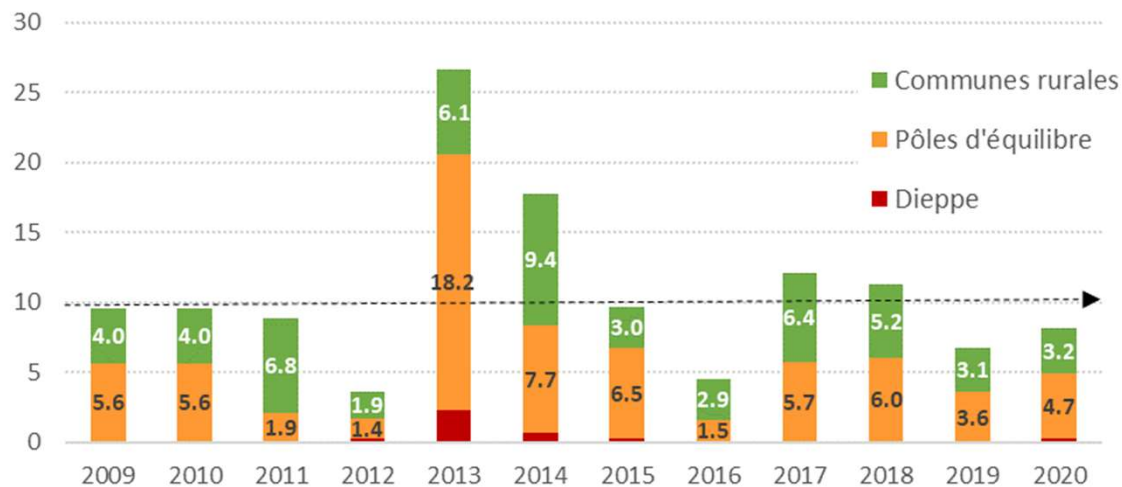
Nbre de logements mis en chantier à Dieppe Maritime, selon l'armature communale du SCOT et du PLH



Source : Sitadel

2

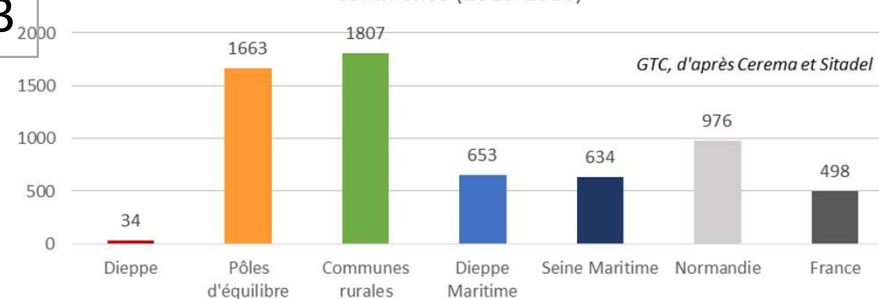
Ha artificialisés pour de l'habitat à Dieppe Maritime, selon l'armature communale du SCOT et du PLH



Cerema (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

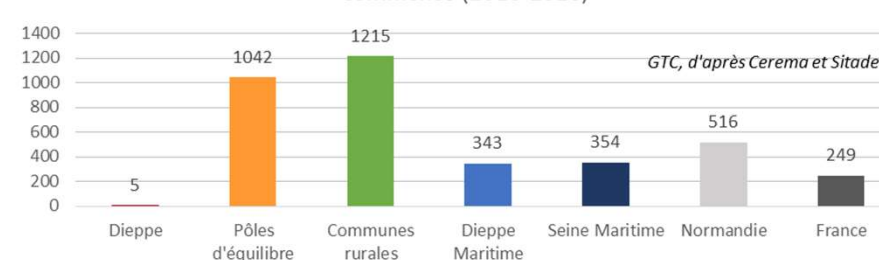
3

Nombre de m2 artificialisés pour de l'habitat pour 1 logement commencé (2010-2020)



GTC, d'après Cerema et Sitadel

Nombre de m2 artificialisés pour de l'habitat pour 1 logement commencé (2016-2020)



GTC, d'après Cerema et Sitadel

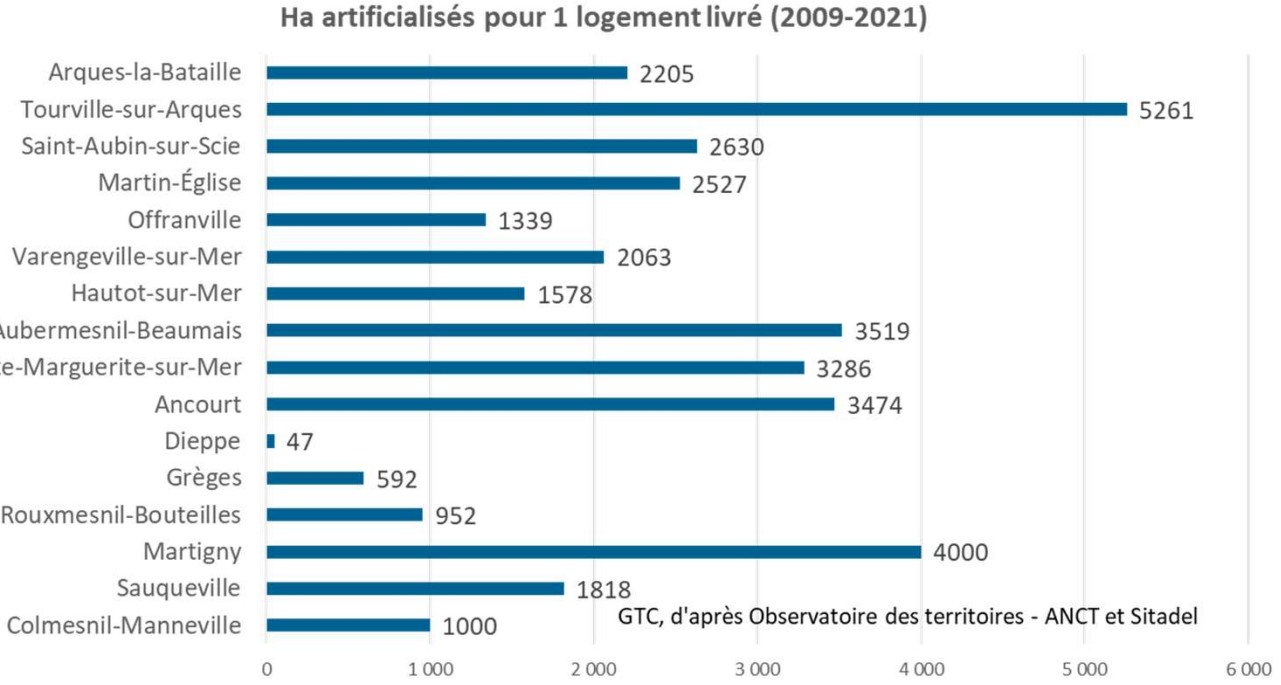
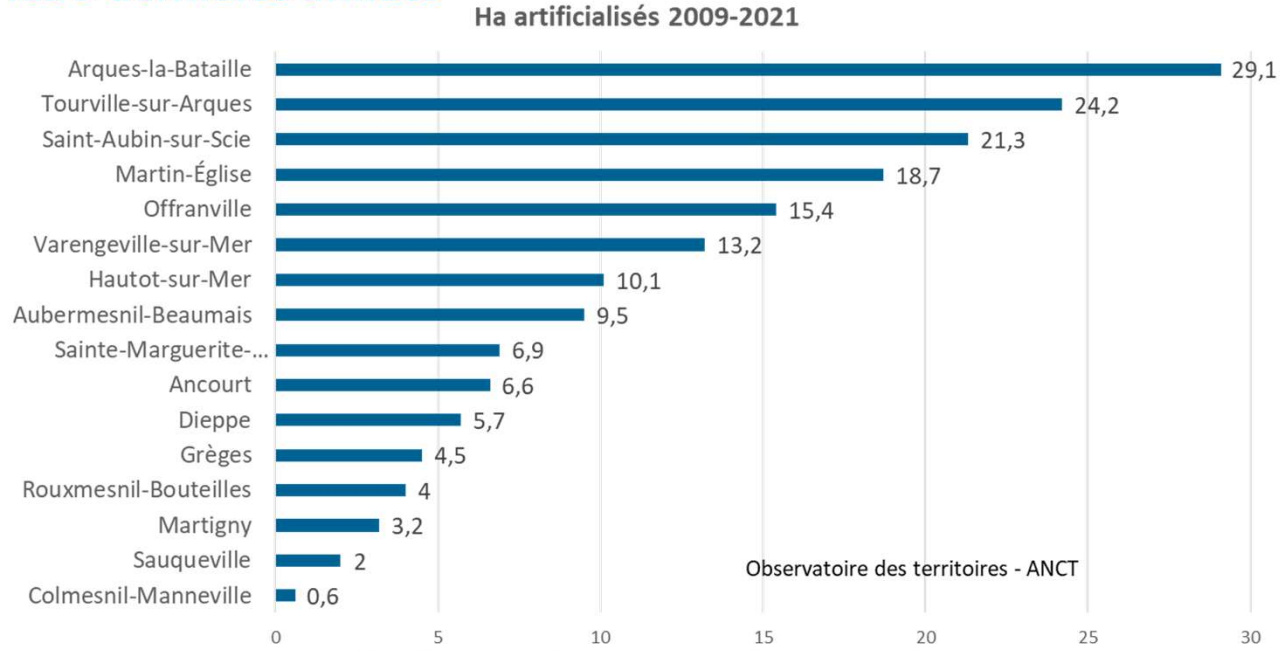
Une consommation d’espaces naturels pour produire du logement dans la moyenne, très importante en dehors de Dieppe mais en baisse sur les 5 dernières années

Le classement des communes par ha articialisés montre que parmi les communes qui ont articialisé plus de 15 ha, **4 sont des pôles d’équilibre** (hormis Tourville-sur-Arques).

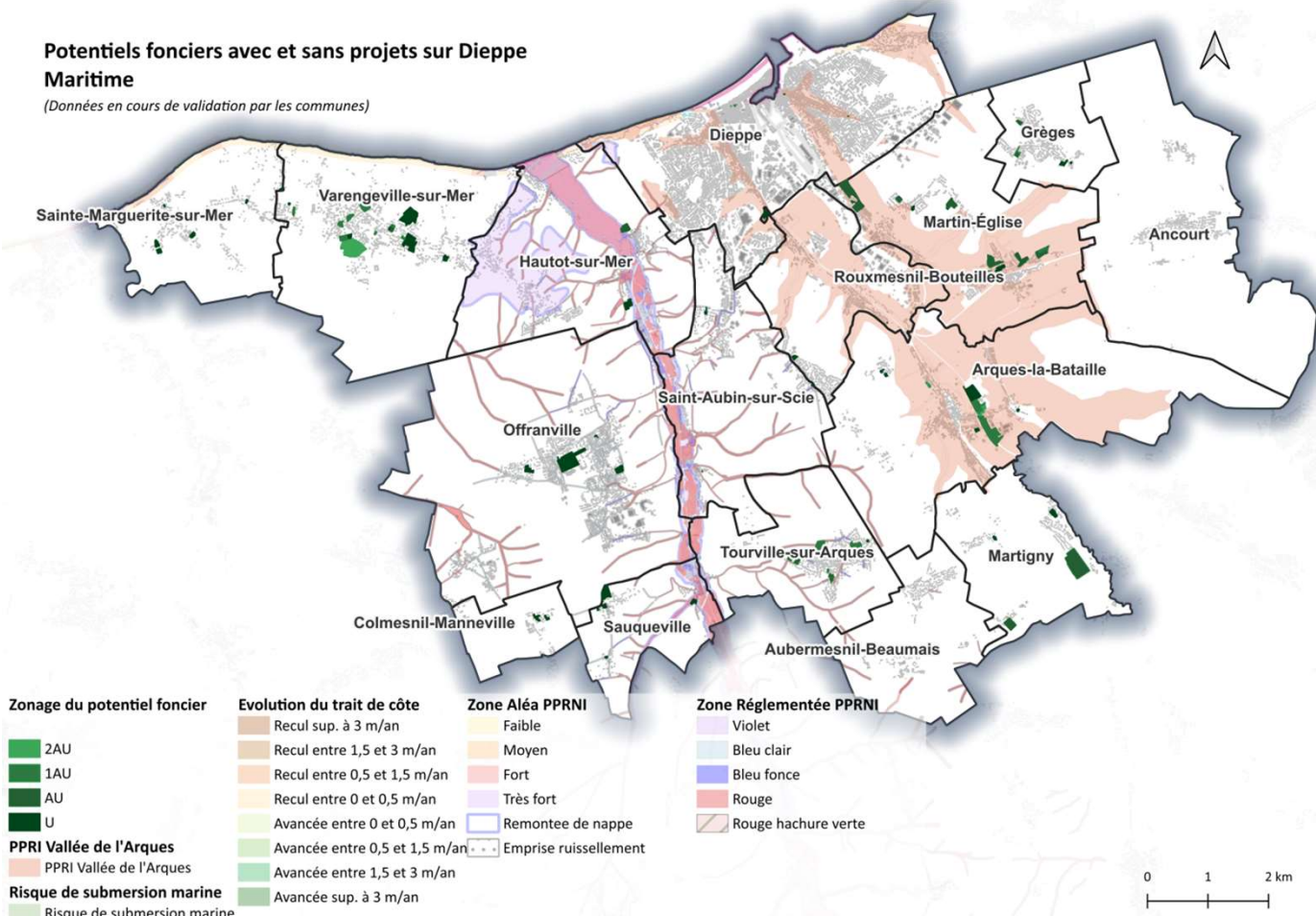
Néanmoins au regard de la production réalisée, **ces pôles d’équilibre ne sont pas ceux qui ont le plus consommé pour un logement construit.**

Commune	Ha articialisés	Logts livrés	Logt/ha	M2 pour 1 log
Colmesnil-Manneville	0,6	6	10	1000
Sauqueville	2	11	5,5	1818
Martigny	3,2	8	2,5	4000
Rouxmesnil-Bouteilles	4	42	10,5	952
Grèges	4,5	76	17	592
Dieppe	5,7	1204	211	47
Ancourt	6,6	19	3	3474
Sainte-Marguerite-sur-Mer	6,9	21	3	3286
Aubermesnil-Beaumais	9,5	27	3	3519
Hautot-sur-Mer	10,1	64	6	1578
Varengueville-sur-Mer	13,2	64	5	2063
Offranville	15,4	115	7	1339
Martin-Église	18,7	74	4	2527
Saint-Aubin-sur-Scie	21,3	81	4	2630
Tourville-sur-Arques	24,2	46	2	5261
Arques-la-Bataille	29,1	132	5	2205

Source : Observatoire des Territoires (données 2009-2021)



Cartographie du potentiel foncier et estimation de logement



Réf. Foncier mis à jour août 2023

Au regard des zones urbanisables, on peut voir que la majorité du potentiel foncier se trouve en zone AU et 1AU. A noter que le potentiel foncier de PAF en 2AU risque de ne pas être constructible en raison du ZAN.

Le territoire est doté de deux conventions avec l’EPF Normandie : une pour la ville de Dieppe et l’autre pour l’Agglomération. Le travail de référentiel foncier et les actions foncières qui ressortiront du futur PLH pourront nourrir une feuille de route partagée et les revues de projets avec Dieppe Maritime.

Méthodologie du référentiel foncier :

Afin de faire ce repérage foncier, la méthodologie a été de prendre en compte les documents d’urbanisme en vigueur (PLU, RNU).

Le repérage concerne les zones U et AU et ne tient pas compte des « dents creuses » de faible capacité (moins de 3-4 logements)

Explication des zonages :

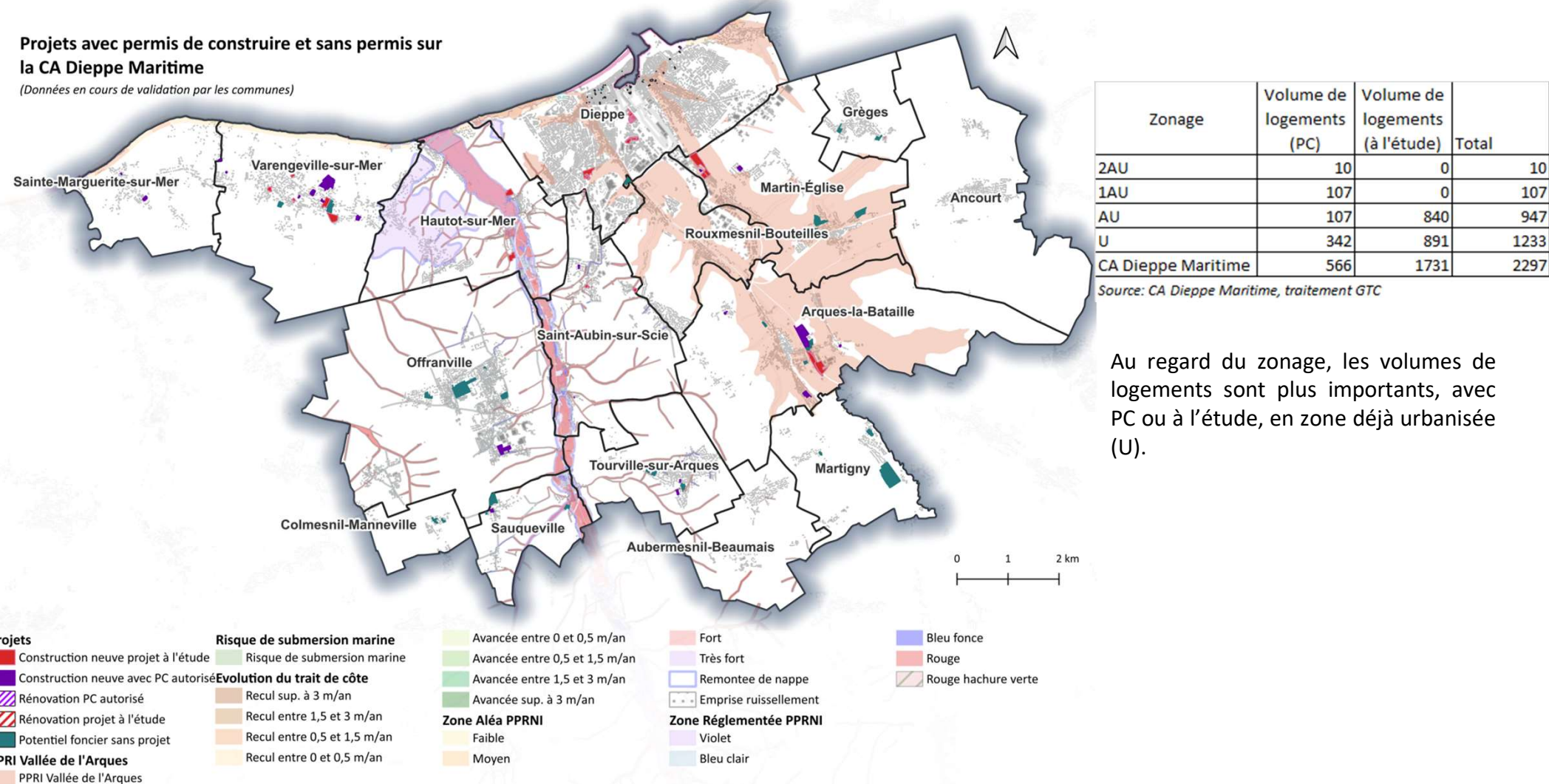
Les zones U sont des zones urbaines , c’est-à-dire déjà urbanisées (ou en cours d’urbanisation). Elles bénéficient de voies publiques et de réseaux publics.

Les zones AU sont dites « à urbaniser ». Ce sont des secteurs destinés à être urbanisés. Depuis la loi ALUR, il en existe deux types. Les 1AU sont urbanisables à court terme en raison de la présence de réseaux d’assainissement en périphérie immédiate de la zone. Les 2AU sont urbanisables mais dans un plus long terme. Leur ouverture à l’urbanisation est subordonnée à la révision ou à la modification du PLU.

Pôlarités	Communes	U (en hectare)	AU (en hectare)	1AU (en hectare)	2AU (en hectare)
Pôle majeur	Dieppe	1.119	20.154	2.996	0
	Arques-la-Bataille	0.562	0	10.645	0
	Martin-Eglise	0	10.435	0	0
	Offranville	0	14.118	0	0
	Rouxmesnil-Bouteilles	3.031	4.322	0	0
Pôles d'équilibres	Saint-Aubin-sur-Scie	0	1.638	0	0
	Ancourt	0	0	0	0
	Aubermesnil-Beaumais	0	0	0	0
	Colmesnil-Manneville	0	0	0	0
	Grèges	0	2.996	0	0
	Hautot-sur-Mer	1.151	4.232	0	0
	Martigny	0	0	0	0
	Sainte-Marguerite-sur-Mer	1.095	0	1.281	0
	Sauqueville	2.385	0	0	0
	Tourville-sur-Arques	0	0	2.903	0
Communes rurales	Varengeville-sur-Mer	6.535	0	11.434	5.977
	Total CA Dieppe Maritime	15.878	57.895	29.259	5.977

Source: PLU, CA Dieppe Maritime, traitement GTC

Cartographie des fonciers selon l'existence d'un projet et estimation de logement



Réf. Foncier mis à jour août 2023

Volume de logements	Permis de Construire	A l'étude
Pôle majeur	238	1649
Pôles d'équilibres	240	82
Communes rurales	88	0
CA Dieppe Maritime	566	1731

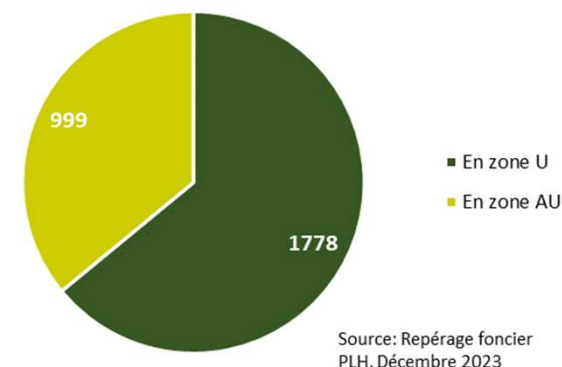
Source: CA Dieppe Maritime, traitement GTC

D'après les permis de construire, sur 2 297 recensés, 566 logements sont en projet de construction sur la CA Dieppe Maritime. La majeure partie se situe sur les pôles d'équilibres et la commune de Dieppe. Dans les projets ne faisant pas encore l'objet d'un permis de construire, ce sont 1731 logements dont 1649 sur Dieppe.

La construction de logements

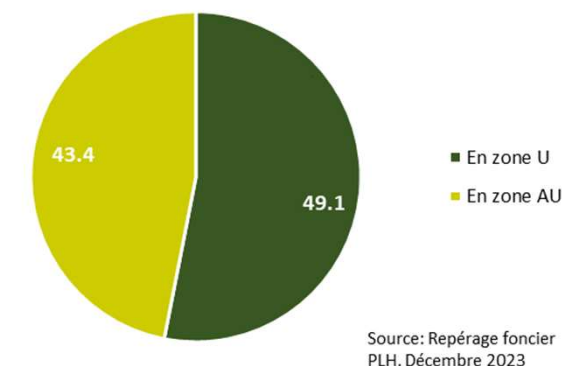
Fonciers avec projets		Nbre de logts	Nbre d'ha	Densité
Projets Zone U	Rénovation PC autorisé 22-23	139	0,2	463,3
	Rénovation projet à l'étude	101	0,3	252,5
	Construction avec PC autorisés 22-23	317*	21,6	14,6
	Construction projet à l'étude	1221*	21,0	58,1
Projets en zone U		1778*	49,1	36,2

Nombre de logements projetés



Fonciers avec projets		Nbre de logts	Nbre d'ha	Densité
Projets Zone AU	Construction avec PC autorisés 22-23	193	11,2	17,2
	Construction projet à l'étude (hors Val d'Arquet)	356*	18,2	19,6
	Dont Val d'Arquet	450	14	32,1
Projets en zone AU		999	43,4	23,0

Nombre d'ha des projets



Fonciers sans projet	Dieppe	Pôles intermed.	Autres communes	TOTAL DM
En zone U	/	11,8 ha	8,3 ha	20,1 ha
En zone AU	/	8,7 ha	14,7 ha	23,4 ha

Bilan de la construction et de son incidence démo., au regard des éléments du point mort

- Le desserrement des ménages est lié la baisse de la taille moyenne des ménages.
- Celle-ci est constatée nationalement et est due à plusieurs phénomènes : décohabitation des jeunes, mises en couple tardive, séparations, divorces, vieillissement de la population
- Ce phénomène induit une multiplication des petits ménages
- Sur Dieppe Maritime, la baisse de la taille moyenne des ménages est de -1% par an (moyenne régionale -0,6%)

Population ménages 2014
46 919

TMM 2014
2.08

TMM 2020
1.95

Ménages 2014
22 541

Ménages 2020
24 021

Diff.	1480
Soit par an	257

- A population des ménages égale, compte tenu de la baisse de la taille moyenne des ménages, il y a 1480 ménages de plus et donc il faut 1480 résidences principales de plus
- Soit 257 résidences principales de plus par an

- Dans les fait la baisse de la taille moyenne des ménages s'est accompagnée d'une diminution de la population des ménages
- La variation du nombre de ménages est donc moins importante
- Enjeu de réponse locale à la décohabitation, en lien avec le développement éco et la formation

Population ménages 2014		Population ménages 2020
46 919	-2 193	44 726

Ménages 2014		Ménages 2020
22 541	357	22 898

En synthèse 2014-2020

	Desserrement	
Au total	1480	ménages
dont	357	restés sur place
dont	1123	partis de Dieppe M.

Bilan de la construction et de son incidence démographique, au regard des éléments du point mort

Le **point mort de la construction** est le nombre de logements à produire pour stabiliser la population et les évolutions dans le parc existant

- Le point mort de la construction est de 367 logements / an
- Une grande partie est liée aux besoins liés au desserrement des ménages (257 logements par an ; cf. page précédente)
- Une partie non négligeable est due à l'augmentation des logements vacants (+ 67 / an) et des résidences secondaires (+83/an), soit environ 150 logements par an
- Le renouvellement négatif (essentiellement hors Dieppe) vient en diminution du besoin de construire. Cela signifie que la variation du parc de logements est supérieure à l'estimation des logements livrés sur la période. Cela interroge. Des logements supplémentaires auraient-il été créés par changement d'usage ou par division de grands logements en plusieurs petits logements, sans permis de construire ? Ce point est à vérifier avec les communes.

Point mort et effet démographique de la construction sur la période 2014-2020 (moy. Annuelle)	Dieppe Maritime	Dieppe	Pôles d'équilibre	Autres communes
<i>Besoins liés au desserrement des ménages</i>	257	191	33	33
<i>Renouvellement du parc</i>	-40	7	-33	-14
<i>Variation des logements vacants</i>	67	49	15	4
<i>Variation des résidences secondaires</i>	83	46	23	14
Point mort annuel 2014-2020	367	292	39	36
<i>Construction neuve 2014-2019 inclus (SITADEL)</i>	170	107	40	23
Effet démographique annuel 2014-2020	-198	-186	2	-14

GTC, d'après INSEE RP2020 et Sitadel

Bilan de la construction :

- Le territoire a livré seulement 170 logements / an, alors que le point mort est de 367
- En conséquence le déficit en logements pour couvrir le point mort et stabiliser la population est de 198.

Réflexion prospective :

- Si on se donne un objectif de croissance 0 en logements vacants, le point mort baisse à 300 logements neufs et si on se donne le même objectif sur les résidences secondaires, il retombe à 217...
- Annulant le renouvellement négatif, le point mort serait égal à 257 logements, soit le besoin lié au desserrement des ménages
- Autrement dit, construire 257 logements sans augmentation de la vacance et des résidences secondaires permettrait de stabiliser la population

En résumé :

1. L'objectif annuel de construction du PLH en vigueur est loin d'être atteint (120 logements mis en chantier, 100 logements livrés, en moyenne, pour un objectif de 180).
2. Le besoin lié au desserrement des ménages est de 257 logements par an. Une grande partie de ce desserrement est liée à la décohabitation de jeunes, dont la majeure partie quitte le territoire.
3. Les projets de développement économique permettront probablement de mieux les conserver et de rajeunir la population. Ils génèrent un besoin, en première estimation, de 550 logements pérennes (environ 90 par an)
4. Le potentiel de construction estimé est de 1376, soit en 6 ans 230 logements par an.
5. 175 hectares artificialisés pour de l'habitat ont été consommés de 2009 à 2020.
6. Le gisement foncier estimé porte sur une centaine d'hectares.

L'évolution démographique et l'emploi, page 17

Les caractéristiques du parc de logements, page 36

Les marchés immobiliers, page 49

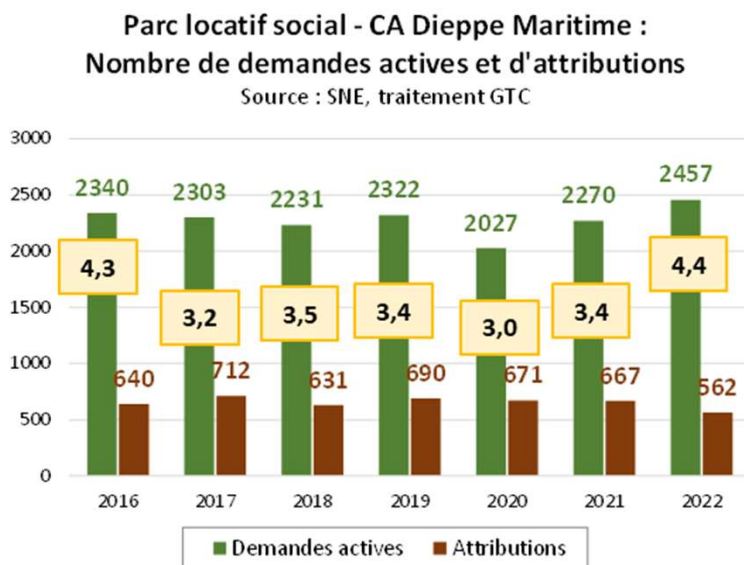
La construction de logements, page 61

La réponse à la demande de logements sociaux, page 71

Le parc privé existant, page 87

Le logement et l'hébergement des publics spécifiques, page 97

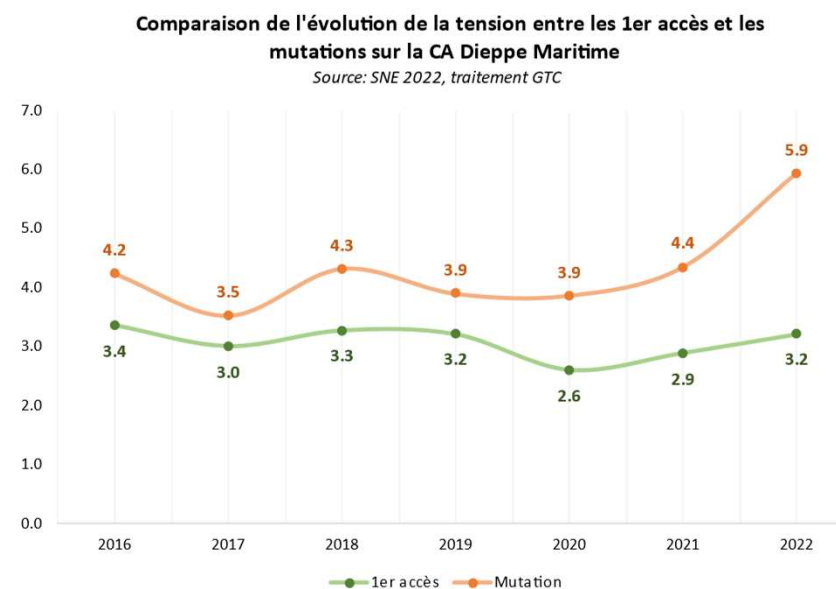
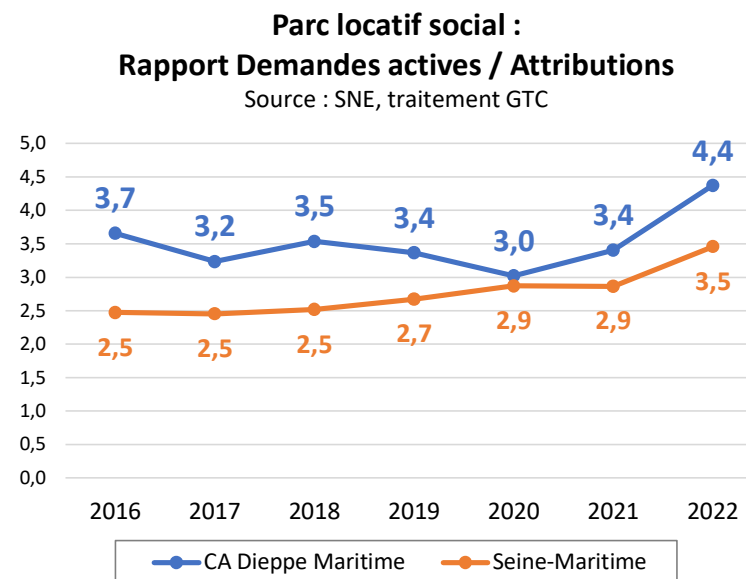
Une tension naissante de la demande locative sociale ...



Après une année 2020 en creux, l'augmentation du nombre de demandes de logements locatifs sociaux augmente significativement, alors que le nombre des attributions s'abaisse de manière importante en 2022. D'où un ratio de tension qui passe à 4,4 alors qu'il était de 3,2, 5 ans auparavant.

Entre 2016 et 2022, la tension entre les demandes et attributions a progressé différemment pour les 1^{er} accès et les mutations. En effet, pour ces derniers, elle a été plus rapide en passant de 3,9 demandes pour une attribution en 2019 à 5,9 en 2022. Pour les demandes en 1^{er} accès, la tension est équivalente à celle de 2019 (3,2) après être passée en-dessous de 3,0 en 2020 et 2021.

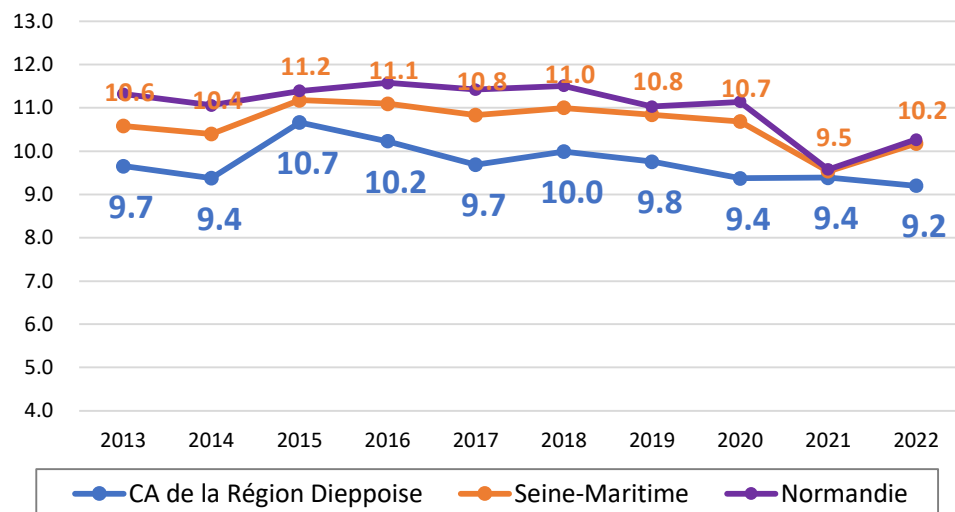
Fin 2021, l'ancienneté moyenne de la demande (hors mutation) est de 14 mois sur la CA Dieppe Maritime alors qu'il est de 11 mois sur le département de la Seine-Maritime.



... due à une baisse de la mobilité

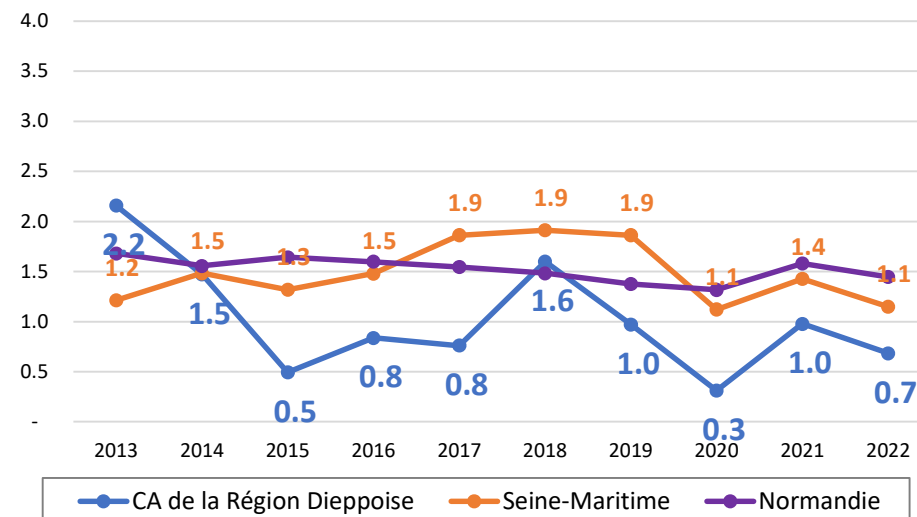
**Parc locatif social :
Evolution du taux de mobilité**

Source : RPLS 2022, traitement GTC



**Parc locatif social :
Evolution du taux de vacance > 3 mois**

Source : RPLS 2022, traitement GTC



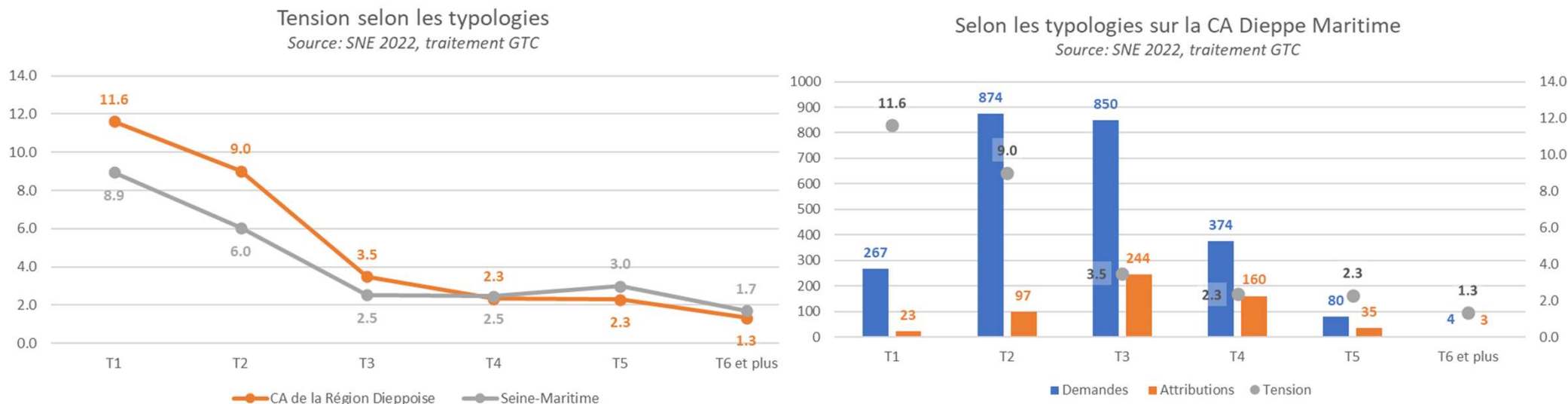
Comme observé sur les graphiques, **la mobilité dans le parc social tend à diminuer et le taux de vacance supérieure à 3 mois est très faible comparé aux moyennes départementale et régionale**. En diminuant elle réduit le nombre d'attributions et contribue à l'accumulation de la demande.

Parmi les logements loués ou proposés à la location dans la CA Dieppe Maritime, 1,04% sont vacants, contre 2,26% en Seine-Maritime. De plus, 0,68% sont vacants de plus de 3 mois contre 1,14% à l'échelle départementale.

Concernant la mobilité en 2022, elle se situe à 9,2% sur l'intercommunalité, un taux inférieur à celui enregistré sur la Seine-Maritime (10,2%).

Les entrées dans le parc sont alors limitées en raison de ménages qui ne quittent pas ou peu leur logement, alors que le parc est pleinement occupé.

Une tension particulièrement élevée sur les petites typologies

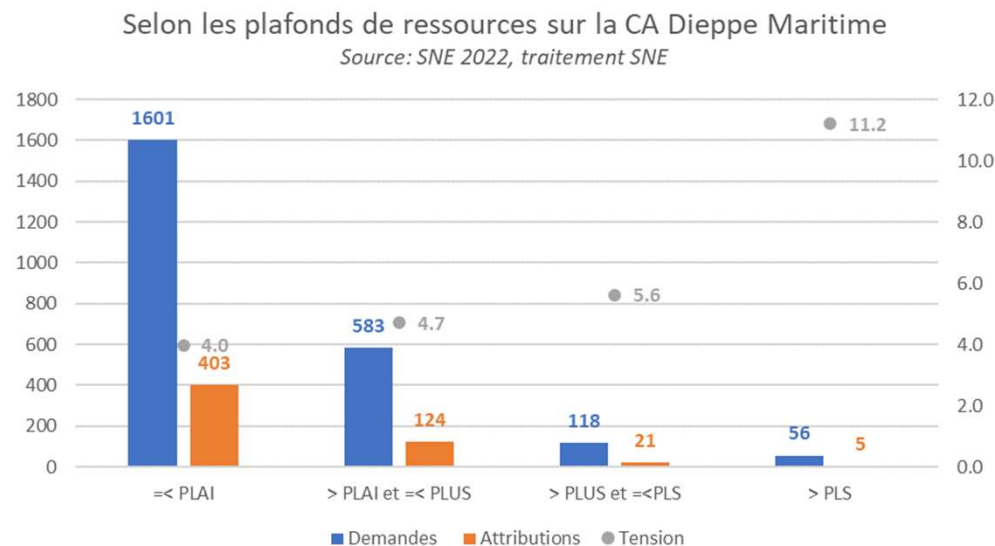
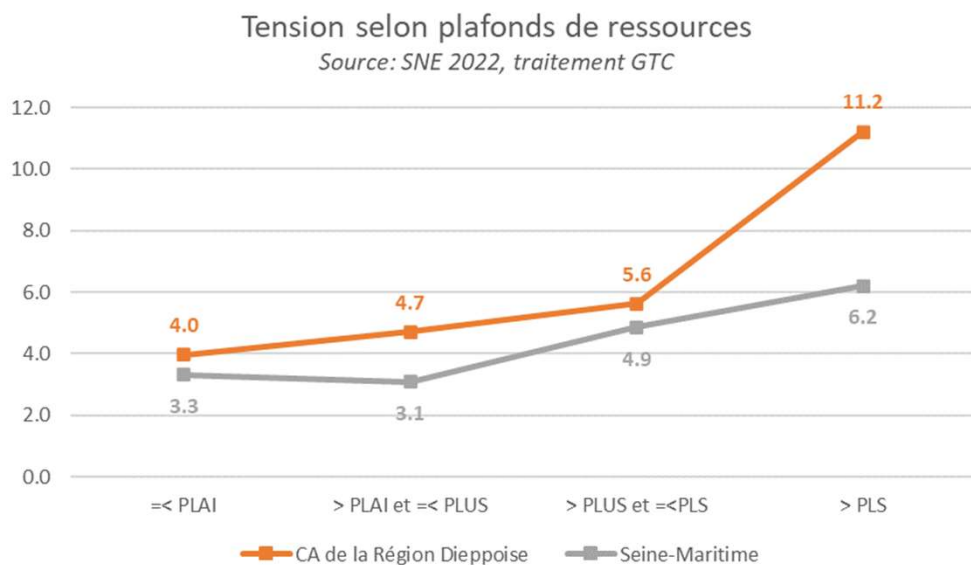


En 2022, la **CA Dieppe Maritime** connaît une tension importante sur les petites typologies du T1 au T2. A partir du T4, la tension est similaire au reste de la Seine-Maritime, voire plus faible.

Plus précisément, les T2 sont les typologies les plus demandées par les ménages sur l'intercommunalité avec 874 demandeurs. Toutefois, les bailleurs semblent avoir des difficultés à répondre à cette demande, puisqu'on constate moins de 100 attributions.

Les T3 sont le deuxième type de logement le plus demandé avec 850 demandes. Au contraire, des T2, les bailleurs sociaux semblent connaître moins de difficultés à attribuer aux ménages. Si la tension reste supérieure à celle de la Seine-Maritime, elle est cependant plus mesurée (3,5).

Une majorité de demandeurs en-dessous des plafonds PLAI



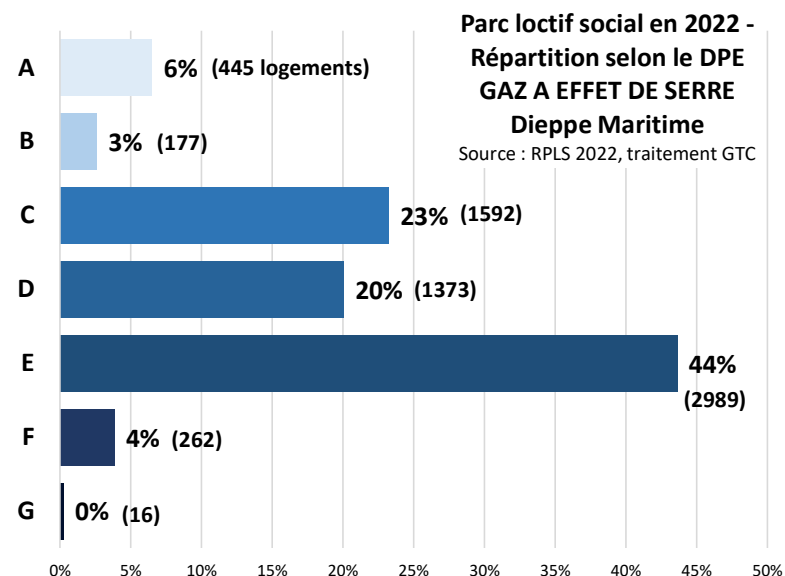
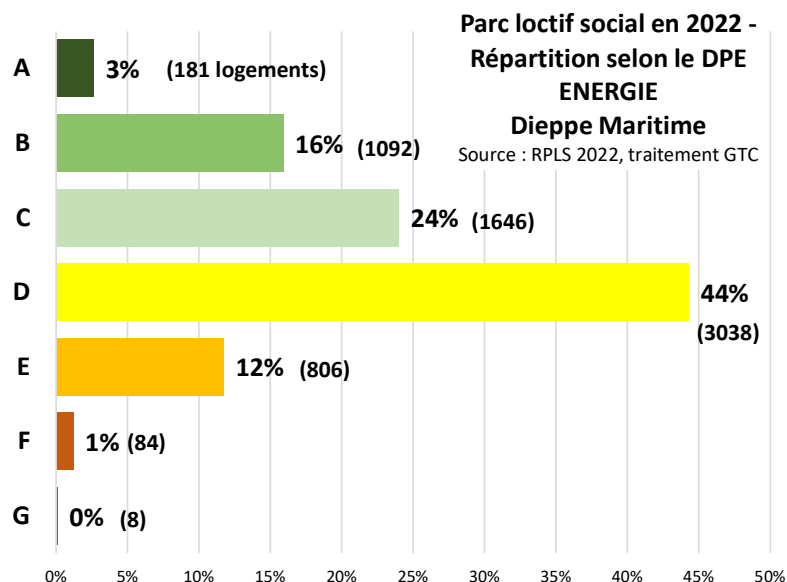
En 2022, la majorité des demandeurs de logements sociaux se situent sous le plafond PLAI (65% des demandeurs). Ce sont également ces ménages qui se voient attribuer le plus souvent un logement (403 attributions). La tension des ménages sous les plafonds PLAI reste mesurée avec 4 demandes pour 1 attribution.

Plus les plafonds de ressources sont élevés, moins le volume de demandeurs est important. **118 demandeurs ont des revenus correspondant aux plafonds PLS** (5% des demandeurs) et 56 ont des revenus hors PLS (2%).

En résumé :

1. Un parc social concentré sur les communes de Dieppe et Arques-la-Bataille
2. Une demande qui se tend, notamment sur les petites typologies (9 demandes pour 1 attribution sur les T2)
3. La baisse de la rotation engendre une baisse des attributions et une accumulation de la demande au fil du temps
4. Une augmentation lente mais continue du nombre de personnes âgées dans la demande, et une tension qui s'est installée sur ces tranches d'âges (5 demandes pour une attribution)
5. Les demandeurs de moins de 30 ans après avoir vu leur nombre baisser augmentent ces dernières années, mais leur accès au logement social demeure fluide (3 demandes pour une attribution)

Près de 900 logements locatifs sociaux à traiter sur le plan énergétique (étiquettes E, F, G)



Étiquette énergétique :

- Sur la CA Dieppe Maritime, 99% du parc social est renseigné d'une étiquette énergétique, soit 6857 logements.
- En 2022, 44% de ce parc social a obtenu une étiquette énergétique D et 24% sont classés en C.
- Au titre de loi Climat et Résilience votée en 2022, près de **900 logements sont considérés comme des passoires énergétiques, dont 92 classés en F ou G (1% du parc social)**. Pour rappel, les logements classés en F ne pourront plus être loués en 2028 et ceux classés en E en 2034.

Étiquette gaz à effet de serre :

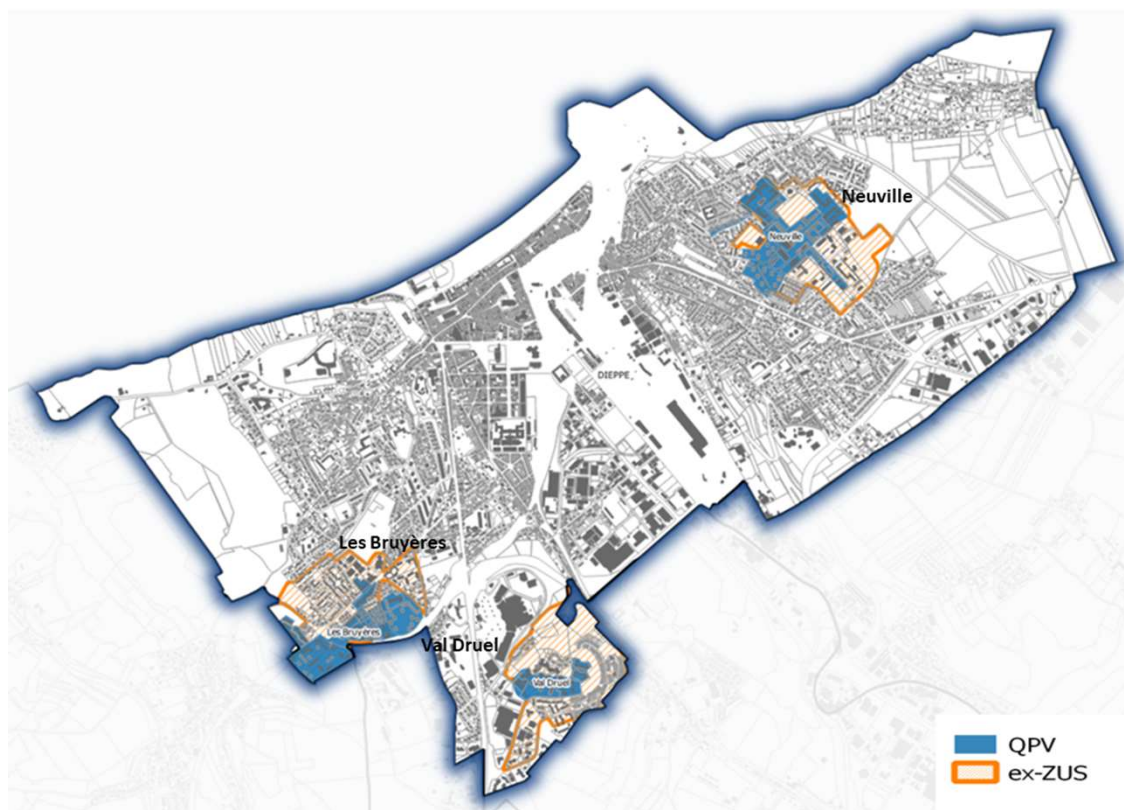
- 44% des logements sont classés en étiquette E peu favorable.

Précision :

Les gaz à effet de serre sont des composants gazeux qui retiennent une partie de la chaleur reçue du soleil dans l'atmosphère.

L'augmentation de leur concentration dans l'atmosphère terrestre est l'un des facteurs du réchauffement climatique.

Trois quartiers en politique de la ville sur la commune de Dieppe



Les quartiers de Neuville et du Val Druel ont bénéficié de l'ANRU 1 dans le cadre d'une convention signée en juin 2010. Au total, 192 logements ont été démolis et un nombre équivalent de logements ont été reconstruits en majorité sur site.

Dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine de l'ANRU, le quartier « Bel Air » a été retenu. La programmation concerne les 318 logements locatifs sociaux (280 logements appartenant à Sodineuf et 38 logements appartenant à Habitat 76) et consiste essentiellement en des travaux de réhabilitation. (cf. CIA Dieppe Maritime, 2019)

2848 logements locatifs sociaux, soit 50% du parc social situé sur la commune de Dieppe, se trouvent sur les trois quartiers en politique de la ville (Neuville, Les Bruyères et Val Druel). Ce volume représente 42% de l'ensemble de parc social sur la CA Dieppe Maritime (RPLS 2022).

Les bailleurs sociaux sur les périmètres QPV sont Sodineuf et Habitat 76.

	Nb de logements sociaux	Part de logements sociaux
Val Druel	585	95%
Neuville	1 461	93%
Les Bruyères	802	95%

Source: SDES, RPLS 2020

Un parc social concentré sur la commune de Dieppe

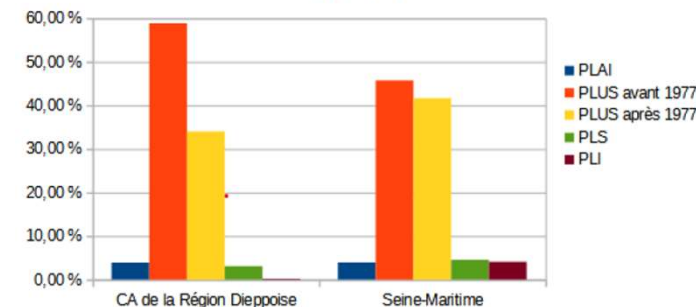
Le parc social est présent sur la quasi-totalité de la CA Dieppe Maritime. Parmi ces logements sociaux, **une majorité est financée au titre du PLUS** (6388 LLS en logements). Toutefois, la majorité se situe sur la commune de Dieppe avec un volume de 5768 logements sociaux, soit 84% du parc social de Dieppe) et les PLS (212 LLS dont 149 sur Dieppe).

A l'échelle de l'intercommunalité, **le parc social représente 31% des résidences principales**. A noter que dans le parc récent, les financements en PLUS restent plus importants (176 LLS depuis 2015) puis les PLS (76).

Si aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU, seules deux communes dépassent une part de 25% de logement social parmi les résidences principales. Il s'agit de Dieppe (39%) et d'Arques-la-Bataille (29%). Ces communes sont suivies par Offranville (22%). 4 communes comprennent moins de 5% de logements sociaux et 2 communes n'en comptent pas.

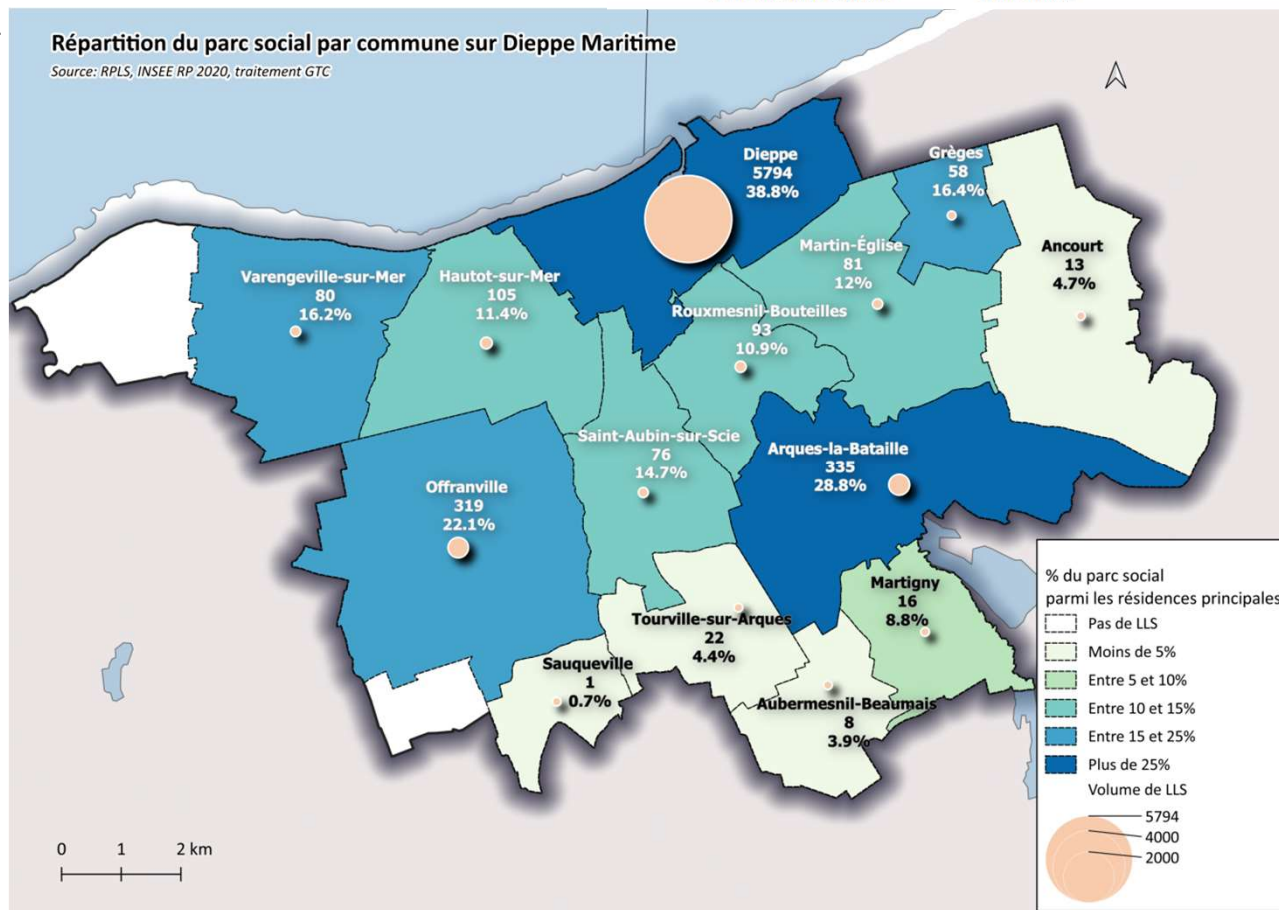
Financement du parc social

RPLS 2022



Répartition du parc social par commune sur Dieppe Maritime

Source: RPLS, INSEE RP 2020, traitement GTC



75% du parc social existant appartient à Sodineuf Habitat Normand

7 bailleurs sociaux sont présents sur le territoire de la CA Dieppe Maritime pour un total de **6896** logements locatifs conventionnés et non conventionnés.

Sodineuf Habitat Normand ressort comme bailleur social majoritaire sur l'agglomération avec **plus de 5000 logements locatifs sociaux** (73,5%) et une présence dans 12 des 14 communes dotées de LLS.

L'OPH de la Seine-Maritime, Habitat 76, comprend quant à lui 19% du parc social.

3 bailleurs sociaux disposent de moins de 1% du parc social : Logirep, Habitat et Humanisme et Séminor.

Répartition du parc social dans les communes, par bailleurs sociaux

	Sodineuf Habitat Normand	Habitat 76	Logeo Seine	Logeal Immobilière	Logirep	Habitat et Humanisme	Séminor
Dieppe	4 231	1 124	358	11	10	6	0
Ancourt	13	0	0	0	0	0	0
Arques-la-Bataille	230	76	0	76	0	0	0
Aubermesnil-Beaumais	0	8	0	0	0	0	0
Grèges	58	0	0	0	0	0	0
Hautot-sur-Mer	0	0	0	0	0	0	43
Martigny	16	0	0	0	0	0	0
Martin-Eglise	54	27	0	0	0	0	0
Offranville	229	28	29	1	0	0	0
Rouxmesnil-Bouteilles	90	0	0	0	0	0	0
Saint-Aubin-sur-Scie	54	22	0	0	0	0	0
Sauqueville	1	0	0	0	0	0	0
Tourville-sur-Arques	22	0	0	0	0	0	0
Varengeville-sur-Mer	71	9	0	0	0	0	0
CA Dieppe Maritime	5 069	1 294	387	88	10	6	43

Source: demande-logement-social.gouv.fr, traitement GTC

	Sodineuf Habitat Normand	Habitat 76	Logeo Seine	Logeal Immobilière	Logirep	Habitat et Humanisme	Séminor
CA Dieppe Maritime	73.5%	18.8%	5.6%	1.3%	0.1%	0.1%	0.6%

Source: demande-logement-social.gouv.fr, traitement GTC

Des logements sociaux plus grands et plus vieux

Comparée à la Seine-Maritime, la CA Dieppe Maritime comprend peu de petites typologies. **16% de son parc est en T1 ou T2 contre 22% à l'échelle du département.** Cette offre est concentrée sur la commune de Dieppe (88% des T1 et T2). En revanche, l'EPCI contient plus de T3 (42%) et de T5+ (10%) dans son parc social.

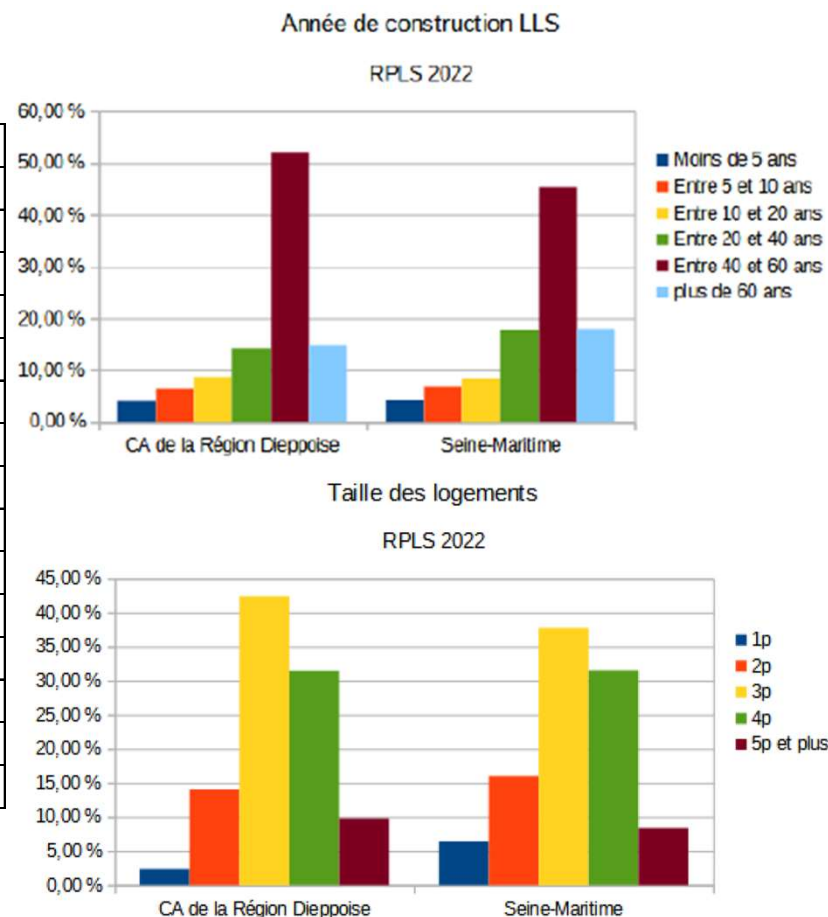
L'âge moyen dans le parc social de la CA Dieppoise est de 44 ans, soit deux ans de plus qu'à l'échelle de la Seine-Maritime.

Aussi la CA Dieppe Maritime comprend plus de logements locatifs sociaux âgés entre 40 et 60 ans. Une différence de 7 points est visible sur le graphique comparant les deux échelles.

Répartition du parc social dans les communes, par typologies

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Dieppe	146	820	2 403	1 762	609
Ancourt	0	2	3	7	1
Arques-la-Bataille	0	49	167	104	15
Aubermesnil-Beaumais	0	0	3	5	0
Grèges	0	6	32	20	0
Hautot-sur-Mer	0	4	4	21	14
Martigny	0	1	7	8	0
Martin-Eglise	0	13	37	28	3
Offranville	8	30	133	99	17
Rouxmesnil-Bouteilles	4	8	44	32	2
Saint-Aubin-sur-Scie	0	2	40	31	3
Sauqueville	0	1	0	0	0
Tourville-sur-Arques	0	9	7	6	0
Varengueville-sur-Mer	4	14	24	32	6
CA Dieppe Maritime	162	965	2 918	2 164	672

Source: RPLS 2022, traitement GTC

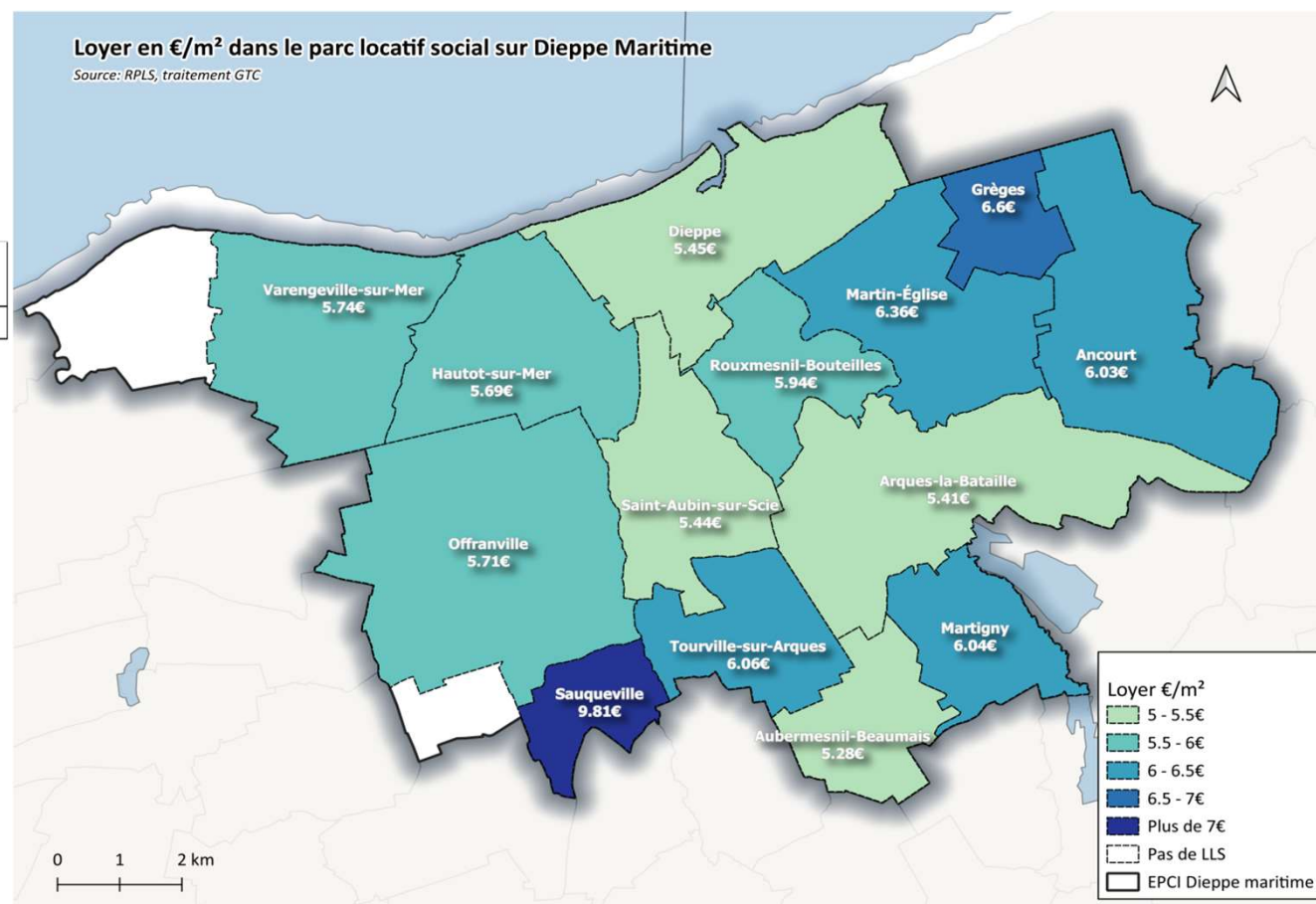


Un loyer €/m² aux alentours de 5,50 euros dans le parc social

Loyer €/m ²	PLAI	PLUS av. 1977	PLUS ap.1977	PLS
CA Dieppe Maritime	4.76	5.15	5.98	6.88

Source: RPLS 2022, traitement GTC

Parc locatif social : loyer moyen (en € / m ² de surface habitable) Source : RPLS 01/01/2022, traitement GTC	Parc total	Parc mis en service les 5 dernières années
Dieppe	5,5	6,3
CA de la Région Dieppoise	5,5	6,3
Seine-Maritime	5,6	6,3
Normandie	5,5	6,4
France métropolitaine	6,0	7,1



Sur la CA Dieppe Maritime, le **loyer moyen s'élève à 5,50€/m²**. Il se répartit différemment selon les communes. Le loyer varie entre 5,3€/m² (Aubermesnil-Beaumais) et 9,8€/m² (Sauqueville).

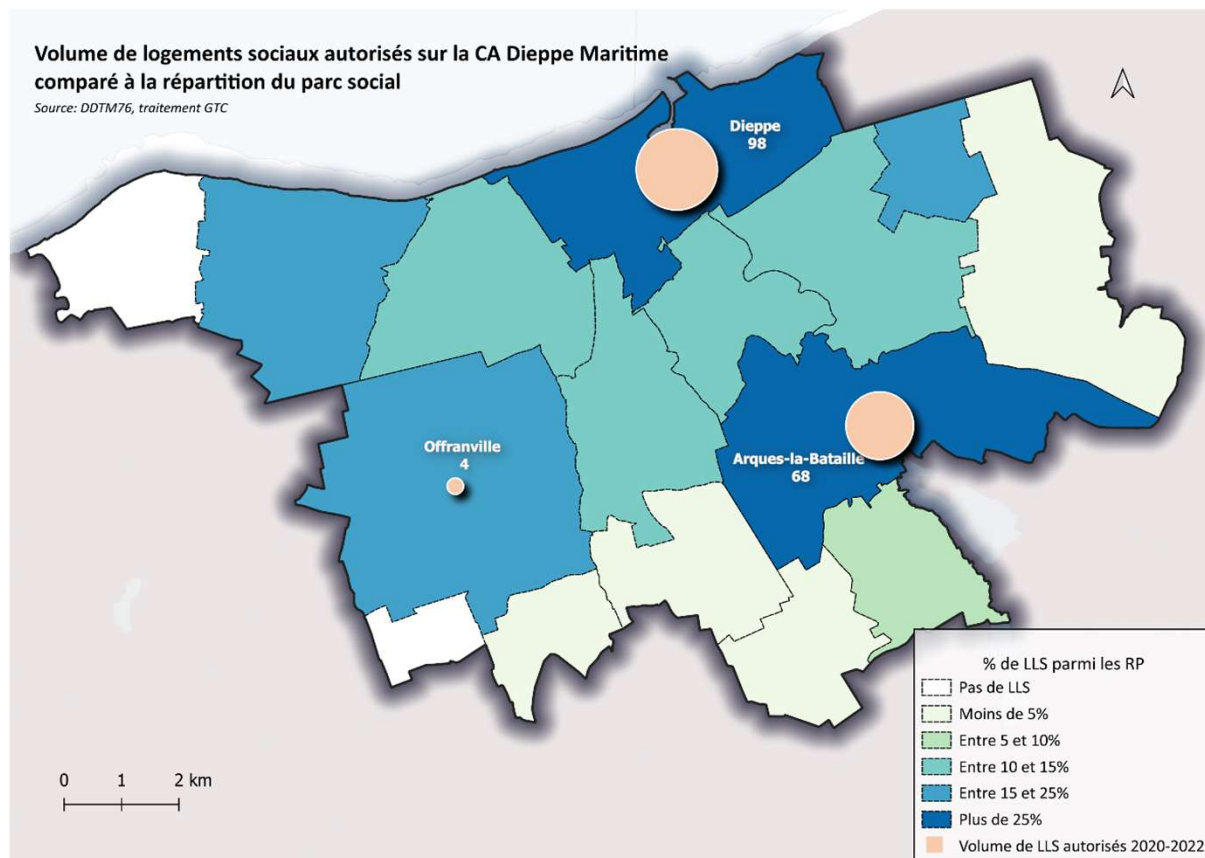
Sur Dieppe, qui comprend un parc social important et 3 QPV, le loyer s'élève à 5,45€/m².

Au regard du financement du parc social, le loyer des PLUS varient selon la période de construction. Les PLUS avant 1977 ont des loyers qui se rapprochent des loyers exercés dans les PLAI. Ceux construits après 1977 approchent les 6€ du m².

Pour rappel, les loyers pratiqués dans le parc privé sont de l'ordre de 10€/m² à Dieppe.

Les caractéristiques du parc social existant

Des objectifs de production en LLS sur 6 ans atteints en 3 ans, dans un contexte d'augmentation de la tension, et un rééquilibrage engagé sur les pôles d'équilibre + une diversification des produits (PSLA)



Le fichier des permis de construire autorisés montre une production de logement social réduite à trois communes.

Entre 2020 et 2022, 170 logements locatifs sociaux ont été autorisés sur le territoire avec une production annuelle de 57 logements par an. 98% des logements sociaux autorisés se situent dans deux communes : Dieppe (58%) et Arques-la-Bataille (40%).

Ce volume est bien moins important que les agréments (ci après) et témoigne d'une période où les besoins en logements sociaux étaient plus faibles.

Les agréments de financement (pages suivantes) portent en revanche sur des volumes plus importants.

Nbr autorisé de LLS de 2020 à 2022	Nbr total de LLS	Nbr annuel
Pôle majeur	98	33
Pôle d'équilibre	72	24
Commune non pôle	0	0
Total	170	57

Des objectifs de production en LLS dépassés sur la première triennale du PLH, dans un contexte d'augmentation de la tension, et un rééquilibrage engagé sur les pôles d'équilibre

Secteurs PLH	Communes	objectifs			TOTAL 2020-2022		
		Nombre de LLS à produire 2020-2025	Nombre de LLS à produire par an	LLS spécifiques (étudiants, jeunes) 2020-2025	Nombre total LLS agréés	LLS spécifiques agréés en 2020-2022	Atteinte des objectifs LLS du PLH 2020-2025
Communes	Ancourt	13	2,2		0	sans objet	0,0%
	Aubermesnil-Beaumais						
	Colmesnil-Manneville						
	Grèges						
	Hautot-sur-Mer						
	Martigny						
	Sainte-Marguerite-sur-Mer						
	Sauqueville						
	Tourville-sur-Arques						
	Varengueville-sur-Mer						
Pôles d'équilibre	Arques-la-Bataille	21	3,5		40	sans objet	190,5%
	Martin-Église	15	2,5		25		166,7%
	Offranville	21	3,5		4		19,0%
	Rouxmesnil-Bouteilles	19	3,2		28		147,4%
	Saint-Aubin-sur-Scie	10	1,7		23		230,0%
Pôle majeur	Dieppe	200	33,3	100	84	39	42,0%
CA de la Région Dieppoise		299	50	100	204		68%
Pôle majeur		200	33	100	84	39	42%
Pôles d'équilibre		86	14		120		140%
Communes		13	2		0		0%

2020 – 2021 - 2022	Objectif triennal PLH	Agréments triennaux
Communes rurales	6	0
Pôles d'équilibre	42	120
Dieppe	99	84 + 39 étudiants et jeunes
Dieppe Maritime	150	204 + 39 = 243

Des objectifs PLH dépassés si l'on considère les agréments délivrés par l'agglomération

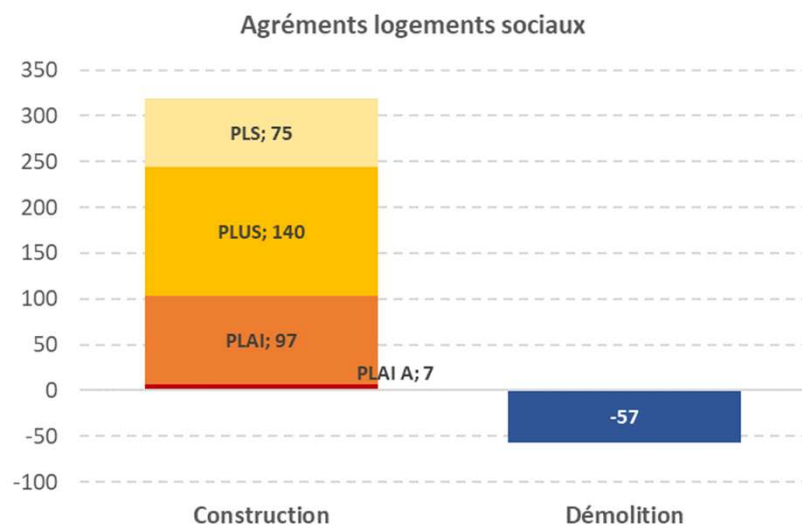
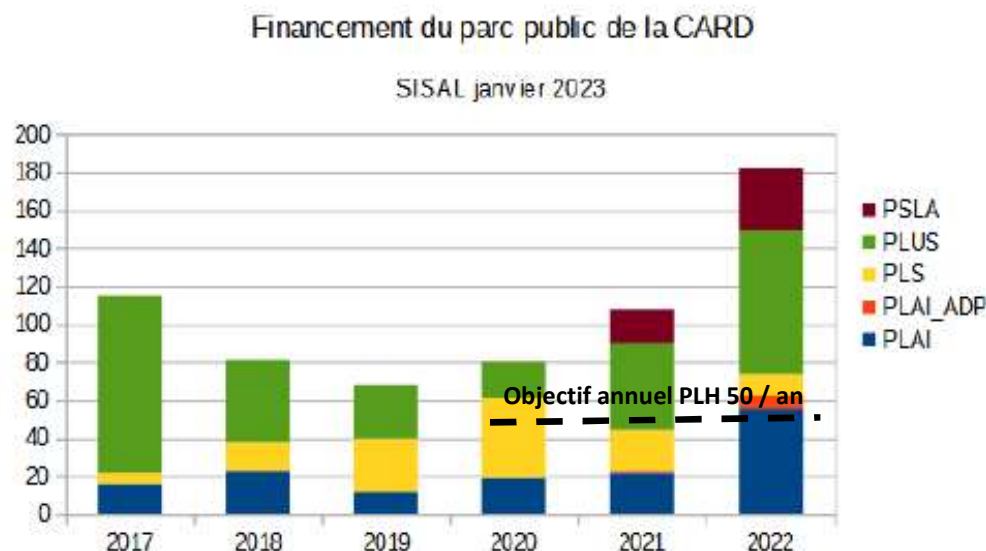
Sur 3 ans, entre 2020 et 2022, 204 logements ont été agréés sur la CA Dieppe Maritime, auxquels il convient d'ajouter 39 logements sociaux spécifiques, soit un total de 243 logements sociaux, pour un objectif de 150 au total des 3 ans.

Le PLH en vigueur a défini ses objectifs de logements sociaux de manière restrictive dans un contexte de détente du marché et de baisse de la population. Depuis, et en particulier après la crise sanitaire, l'engouement pour les résidences secondaires, le développement du air bnb et le regain d'emploi ont accru la tension sur le parc social.

Ce regain de tension sur le marché immobilier s'observe en même temps que la programmation se renforce.

Pour rappel, dans le PLH 2020-2025, la CA Dieppe Maritime avait fixé des objectifs de construction par armatures. Ils sont largement dépassés dans les pôles d'équilibre, mais non atteints dans les plus petites communes.

26% des agréments 2020-2022 en PLAI



Source : Sisal pour la période 2020-21-22

Les agréments saisis dans SISAL donnent un volume d'agréments encore supérieur

Le nombre d'agréments comptabilisés dans SISAL s'élève à 319 logements.

Comme vu sur le graphique ci-contre, la programmation est en adéquation avec le contexte territorial :

- En chute de 2017 à 2019, alors qu'emplois et population baissaient
- En forte progression depuis le regain économique et d'attractivité et probablement les effets de l'augmentation des taux d'intérêts bancaires aux particuliers depuis 2022

La décomposition est la suivante :

- Le PLA adapté représente près de 3% de l'ensemble
- Le PLA ordinaire 26%
- Le PLUS 38%
- Le PLS 20%, en décroissance entre 2020 et 2022
- Le PSLA 14%, en croissance entre 2021 et 2022

SI le nombre d'agréments en production s'élève à 319, en comptabilisant les démolitions, cela revient à une progression du stock de 262 logements.

En résumé :

1. Un parc social aux loyers relativement abordables et composé majoritairement de 3 pièces
2. Une très forte tension sur les petits logements sociaux
3. Un accroissement des agréments à un rythme supérieur aux objectifs dans ce contexte de remise en tension du parc social

L'évolution démographique et l'emploi, page 17

Les caractéristiques du parc de logements, page 36

Les marchés immobiliers, page 49

La construction de logements, page 61

La réponse à la demande de logements sociaux, page 71

Le parc privé existant, page 87

Le logement et l'hébergement des publics spécifiques, page 97

Implication de la ville et de l'agglomération dans la revitalisation et l'attractivité du parc privé, une politique engagée de longue date

Des dispositifs qui se poursuivent :

- **Délégation des aides à la pierre** depuis juillet 2006.
- **Programme Action Cœur de Ville à Dieppe** : entrée dans la Phase 2 du Programme (jusqu'en 2026). Projet d'extension du périmètre et d'intégration de 3 nouveaux sites sur le volet habitat : 1 dans le périmètre OPAH-RU et 2 en dehors.
- **Maison de la Rénovation énergétique et de l'amélioration de l'habitat** : guichet unique de l'amélioration de l'habitat, mis en place par Dieppe Maritime en 2018 (Espace France Rénov', PIG, permanences Adil 76).
- **6^{ème} OPAH-RU Cœur Historique de Dieppe 2019-2024** (en régie ville) : loyer maîtrisé, habitat indigne dégradé, précarité énergétique, autonomie, diversification de l'offre de logements, copropriétés.
- **4^{ème} PIG Dieppe Maritime 2022-2027** (16 communes hors OPAH-RU) (en régie DM) : précarité énergétique, habitat indigne, autonomie...

Mais aussi des outils novateurs récemment mis en place ou en cours de réflexion :

- **Instauration du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location** (permis de louer) du 1/09/2023 au 31/12/2025, sur le quartier du Pollet-Ouest à Dieppe. Pour prévenir les situations d'habitat indigne. Compétence déléguée à la ville. A titre expérimental.
- Instauration à Dieppe de « **l'autorisation de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation** », pour limiter l'expansion des locations saisonnières, depuis le 1/1/2024.
- **Agrément Mon Accompagnateur Rénov (MAR)** (réalisation d'audits énergétiques...) pour l'OPAH RU et le PIG, depuis le 1/1/2024.

À DIEPPE, QUEL PÉRIMÈTRE ?



Périmètre du Permis de louer à Dieppe.
Source : Guide pratique
– permis de louer –
Ville de Dieppe

OPAH RU 2019-2024 - Centre historique de Dieppe

Bilan au 31/12/2023 :

- **Propriétaires occupants / Propriétaires bailleurs :**
 - **Objectif : 95 logements subventionnés Anah** (objectifs globaux de la convention : 156 logements).
 - Bilan au 31/12/2023 :
 - **Propriétaires occupants : objectifs atteints**, surtout sur l'autonomie et les travaux lourds, peu sur la précarité énergétique.
 - **Propriétaires bailleurs : 46% des objectifs atteints.**
- **Bilan OPAH RU au 31/12/2023 :**
 - 311 sites visités, 72 études de faisabilité.
 - **77 immeubles traités sans subvention (=234 logements)**, malgré avec un travail en amont de l'équipe OPAH-RU (visites, conseils aux propriétaires, estimations de subventions et des loyers...)
 - **13^{ème} Déclaration d'Utilité Publique représentant 10 sites.** Projet d'une 14^{ème} tranche à l'étude.
 - **Des immeubles propriétés de la Ville de Dieppe** vendus ou en cours de commercialisation.
 - **Des opérations avec les bailleurs sociaux** : 3 dossiers de réhabilitation d'immeubles avec Logéal.
 - Une évaluation globale de l'OPAH prévue en 2024.

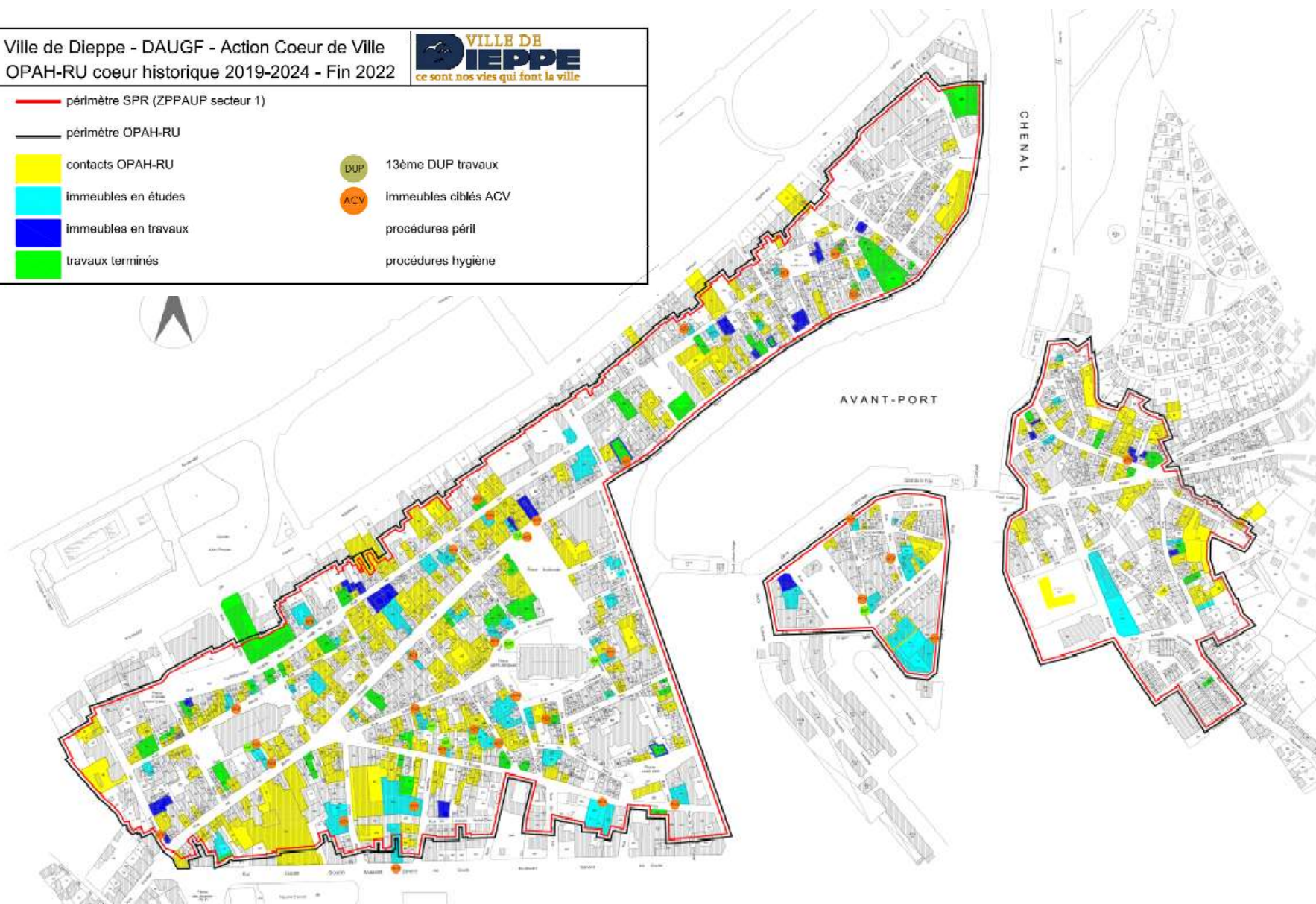
OPAH-RU 2019-2024 Centre historique de Dieppe Logements subventionnés Anah	Total 5 ans	2019-2023	
	Objectifs 2019-2023 (nb logts)	Nb dossiers agréés Anah	Taux de réalisation
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	16	16	100%
dont sécurité, salubrité, travaux lourds	4	8	200%
dont autonomie	2	5	250%
dont précarité énergétique	10	3	30%
PROPRIETAIRES BAILLEURS	70	32	46%
dont logements indignes, très dégradés	65	32	49%
dont logements moyennement dégradés	5	0	0%
dont Habiter Mieux	50	32	64%
dont Loyer intermédiaire	23	2	9%
dont Loyer conventionné social	47	30	64%
dont Prime Intermédiation Locative (PIL)	0	26	/
COPROPRIETES (en nb de logements)	9		



Source : Opah-RU du «Cœur historique de Dieppe» - Période 2019-2024 - Annexe à la convention «Action Cœur de Ville» - Comité de pilotage – Bilan 2023 – 20 février 2024

De plus en plus de difficultés pour mobiliser les propriétaires bailleurs qui préfèrent se tourner vers le loyer libre et la rentabilité de la location saisonnière, que vers le conventionnement.

Etat d'avancement au 31/12/2022



Source : Opah-RU du «Cœur historique de Dieppe» - Période 2019-2024 - Annexe à la convention «Action Cœur de Ville» - Comité de pilotage – Bilan 2022 – 11 avril 2023

Accroissement des interventions sur le parc privé existant

Programme d'Intérêt Général 2022-2027

Bilan de novembre 2022 à fin 2023 :

- **Objectifs** : 425 logements de propriétaires occupants, 15 de propriétaires bailleurs.
- **Premier bilan** :
 - 46 dossiers agréés dont 35 pour de la rénovation énergétique, 1 LHI/TD, 10 autonomie et 2/3 de ménages à revenus très modestes – 1/3 à revenus modestes
 - **Volet rénovation énergétique** important : objectif de traiter 315 logements.
 - **Volet autonomie** : objectif de traiter 80 logements.
 - Des travaux d'ampleur qui répondent aux priorités de l'Anah.

Programme d'Intérêt Général 2022-2027 - Dieppe Maritime (hors OPAH-RU Cœur de ville de Dieppe)	Total 5 ans	Novembre 2022 - Fin 2023		
	Objectifs 1/11/2022 - 31/10/2027 (nb de logements)	Objectifs	Nb de dossiers agréés Anah	Taux de réalisation
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	425	69	46	67%
dont logements indignes, très dégradés	30	4	1	25%
dont autonomie	80	13	10	77%
dont rénovation énergétique	315	52	35	67%
PROPRIETAIRES BAILLEURS	15	2	0	0%
COPROPRIETES (en nb de logements)	20			
TOTAL	460	71	46	65%

Source : Programme d'Intérêt Général Bilan nov 2022 - décembre 2023 - Dieppe Maritime

Accroissement des interventions sur le parc privé existant

Ville de Dieppe, de nombreux signalements de logements indignes dans le secteur d'OPAH-RU

Parc Privé Potentiellement Indigne en 2017 :

- **Sur Dieppe Maritime**, presque 1000 logements seraient considérés comme potentiellement indignes, soit 6,1% des logements privés (contre département : 3,7%). A Dieppe, le taux est supérieur (8,6%). Ce sont le plus souvent des logements anciens, de propriétaires bailleurs.

Ville de Dieppe, lutte contre l'habitat indigne :

- **Procédures de péril (en 2022) :**
 - 69 dossiers actifs des années précédentes (dont 57 dans le périmètre OPAH-RU),
 - 85 nouveaux signalements, soit 37 nouveaux dossiers, avec 14 mises en demeure et 12 procédures urgentes.Le nombre de signalements et de procédures ne diminue pas. Il existe beaucoup de situations de mal logement.

Dans le cadre du PIG : l'objectif total est de traiter 30 logements indignes ou très dégradés de propriétaires occupants. Durant la première année d'animation, 1 seul dossier a été déposé sur un objectif de 4.

Des outils :

- **Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne + Comité local de l'habitat dégradé (CLHD)** (secrétariat assuré par le Département) couvre les territoires de Dieppe Maritime et les CC Terroir de Caux et Falaises du Talou.
- **Dieppe :**
 - **Plan d'action de lutte contre l'habitat indigne et réorganisation interne** (avec recrutement) en 2021 pour renforcer l'action en matière de repérage et de traitement des situations.
 - **Permis de louer instauré en septembre 2023** dans le quartier du Pollet-Ouest. Durant les 6 premiers mois, 13 demandes ont été déposées : 2 favorables et 11 nécessitent des travaux. Le partenariat avec la CAF va être développé.
 - **Un recrutement** est lancé pour un poste de technicien sur l'OPAH RU et le service habitat indigne.
- **En projet :**
 - **Déployer la plateforme Histologe** pour qu'elle soit opérationnelle fin 2024 (site national de suivi et de signalement des logements indignes).
 - **Développer le partenariat** notamment avec les services bancaires pour traiter de la question du reste à charge et de l'avance de trésorerie.

Des aides financières depuis le 1/1/2024 : Ma Prime Logement Décent.

Vie quotidienne > habitat indigne le permis de louer



(Mise à jour le 31 août 2023)

La Ville, engagée dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre, s'est dotée d'un nouvel outil. À compter du 1er septembre 2023 le permis de louer entre en vigueur sur une partie du quartier du Pollet.

Présentation du Permis de louer sur le site internet de la ville de Dieppe

Un repérage encore plus difficile à opérer dans le milieu rural qu'en milieu urbain. Des difficultés pour traiter les logements indignes dans le cadre des dispositifs OPAH RU et PIG. Des obstacles : le reste à charge et l'avance de trésorerie. Des situations de mal logement, notamment dans le secteur OPAH RU de Dieppe.

Accroissement des interventions sur le parc privé existant

Des copropriétés potentiellement fragiles, mais des dossiers qui ne sortent pas dans le cadre de l'OPAH-RU à Dieppe

Dieppe Maritime :

- Registre national des copropriétés : 658 sont immatriculées, dont 639 à Dieppe.
- Etude Cerema pour l'Anah avec données Filocom 2015 : **751 copropriétés recensées, dont 164 repérées en classe de fragilité D** (la plus élevée), soit 22% des copropriétés du territoire (idem Département) et 93 en classe de fragilité C.

Dans le cadre de l'OPAH-RU Cœur historique de Dieppe :

- Sur le volet énergétique, un objectif de 9 logements à traiter dans le cadre de syndic de copropriété.
- Un problème d'ingénierie. Des dossiers compliqués à sortir, les règles de l'Anah sont difficiles à respecter. Le nombre de lots en résidence principale n'atteint pas 75% (présence de commerces et / ou de locations saisonnières). Et l'isolation par l'extérieur ne peut être appliquée sur les immeubles qui sont en pierre, ne permettant pas d'atteindre le gain énergétique de 35%. Egalement des situations bloquées liées à la méfiance des copropriétaires.
- Néanmoins, quelques logements sont traités à titre individuel.

Dans le cadre du PIG, l'objectif est de traiter 20 logements. Aucun dossier n'a été déposé lors de la première année d'animation.

Des aides financières : MaPrimeRénov' Copropriété

Pour améliorer la connaissance et le repérage des copropriétés fragiles nécessitant une intervention ciblée, l'Anah propose un dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC) sur 3 années consécutives.

(Source Opah-RU. Et Porter à la connaissance de l'Etat du PLH)



Accroissement des interventions sur le parc privé existant

Rénovation énergétique

PCAET 2019-2025 DIEPPE PAYS NORMAND

(Dieppe Maritime, Terroir de Caux, Falaises du Talou)

Des objectifs ambitieux. 5 axes transverses dont :



Des logements éco-rénovés, alimentés en énergie décarbonée, avec une exemplarité des bâtiments publics.



Objectif de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre dans l'habitat, dont :

- Sensibiliser et accompagner les habitants dans la rénovation du bâti.
- Rénover 4000 logements individuels et collectifs aux normes BBC rénovation (650 / an) sur Dieppe Maritime.

DIEPPE MARITIME :



Maison de la rénovation énergétique et de la rénovation de l'habitat :

Espace France Rénov de Dieppe Maritime : accompagnement personnalisé.

OPAH-RU 2019-2024 et PIG 2022-2027 : Une contribution qui couvre une petite partie des objectifs du PCAET :

- Objectif : 400 logements à rénover sur le plan énergétique dans le cadre des 2 dispositifs.
- Bilan OPAH RU 2019 à 2022 : 110 logements passés de la classe F et G à la classe D.
- Bilan PIG Novembre 2022 – fin 2023 : 35 dossiers agréés.
- MaPrimeRénov' 2024 : une incidence importante sur le budget de la ville de Dieppe.

LOI CLIMAT ET RESILIENCE :

- **Interdiction progressive de louer les résidences principales :**
 - 2023 : > 450 kWh/m²/an
 - 2025 : classe G
 - 2028 : classe F
 - 2034 : classe E
- **Audit énergétique obligatoire** depuis le 1/4/2023 pour mise en vente des logements F ou G.

DES AIDES FINANCIERES :

De nombreuses aides, qui évoluent. Au 1/1/2024 :

- MaPrimeRénov' Parcours accompagné (rénovation d'ampleur),
- MaPrimeRénov' Parcours par geste (travaux ciblés),
- MaPrimeRénov' Copropriété,
- Eco-PTZ,
- Prêt avance rénovation,
- ...

Un objectif national ambitieux pour les propriétaires occupants. Mais voir annonce de Bruno Le Maire du 8/02/2024.

Accroissement des interventions sur le parc privé existant

Impact des dispositifs OPAH et PIG sur la création de logements privés à loyer maîtrisé

Location de logements privés à loyer maîtrisé (à fin 2022) :

- **Sur la ville de Dieppe :**

- Depuis 2010, dans le cadre des OPAH et PIG, 201 logements privés (moyenne de 15 par an) ont fait l'objet d'une convention, dont 77% avec travaux.

- **Fin 2022, il reste 120 logements conventionnés**, seules 40% des conventions arrivant à échéance avant fin 2022 sont toujours actives. Pour rappel, la durée de la convention est de 6 ou 9 ans, et depuis 2022 elle est de 6 ans dans le cadre de Loc'Avantages.

- **A l'échelle de l'agglomération, 51 logements sont gérés par l'agence immobilière sociale, Soliha**, dont 4 immeubles réhabilités lors de l'OPAH-RU 2009-2014 et 3 dans l'OPAH-RU en cours. Et 71% de ces logements sont localisés dans le périmètre de l'OPAH-RU.

Ville de Dieppe	Convention					Localisation	
	Durée	Quantité	Cloturée	Prorogée	Active	OPAH	PIG
Etat d'avancement des conventions avec travaux							
Signées de 2010 à 2013 - échéance avant fin 2022	9	96	66	4	26	86	10
Signées de 2014 à 2022	9	58			58	57	1
Etat d'avancement des conventions sans travaux							
Signées de 2011 à 2016 - échéance avant fin 2022	6	38	7	4	27	23	15
Signées de 2017 à 2022	6	9			9	5	4

Logements gérés par Soliha au 31/12/2022	Nb immeubles	Nb logements
Dieppe périmètre OPAH-RU	8	36
Dieppe secteur PIG	4	9
Agglomération hors Dieppe	1	6
Total	13	51

Source : A partir des données de l'Anah : Opah-RU du «Cœur historique de Dieppe» - Période 2019-2024 - Annexe à la convention «Action Cœur de Ville» - Comité de pilotage – Bilan 2022 – 11 avril 2023

Fin de la durée de conventionnement ANAH :

Il est fait le constat que beaucoup de propriétaires bailleurs revendent leur bien à la fin du conventionnement ANAH. Cette revente peut se faire à la découpe, s'il est propriétaire de l'immeuble entier.

En résumé :

1. 82% du parc de logements vacants se situe sur la commune de Dieppe dont une partie est liée à la rotation dans les logements de petite taille du parc locatif privé (13%)
2. Diverses actions et dispositifs mis en place : THLV, OPAH-RU, PIG départemental, ZLV, ACV (jusqu'en 2026).
3. Accompagnés d'outils novateurs : Permis de louer, Agrément Mon Accompagnateur Rénov', Autorisation de changement d'usage...

L'évolution démographique et l'emploi, page 17

Les caractéristiques du parc de logements, page 36

Les marchés immobiliers, page 49

La construction de logements, page 61

La réponse à la demande de logements sociaux, page 71

Le parc privé existant, page 87

L'offre répondant aux besoins spécifiques, page 97

Les réponses aux besoins des ménages les plus fragiles

A Dieppe, l'offre en résidence pour jeunes et en hébergement d'urgence, d'insertion, de stabilisation pour adultes en difficulté et demandeurs d'asile, totalise 214 places. On peut noter notamment :

- 2 offres d'hébergement à destination des femmes victimes de violences.
- La présence d'un CADA de 80 places pour les demandeurs d'asile.

Cette offre continue de se développer avec une maison relais programmée pour 2024 rue Jacob Bontemps (21 PLAI).

Un projet de démolition / reconstruction du CHRS, sans ajout de places supplémentaires, est également envisagé.

Liste des hébergements à destinations des publics les plus fragiles

Localisation	Equipement	Gestionnaire	Publics	Nombre de places
Dieppe (CA de la Région Dieppoise)	Résidence jeunes salariés Résidence Jean Delaloche	SA SODINEUF	Jeunes	21
	Maison relais Résidence Bontemps	Ass Œuvre Normande des Mères	Adultes en difficulté d'insertion sociale	15
	Résidence accueil - Maison relais	ALVE UNAFAM76	Personnes avec problèmes psychiques	21
	CHRS / CHU Le Vauban - Hébergement d'urgence, d'insertion, de stabilisation	Ass Œuvre Normande des Mères	Hommes seuls en difficulté	34
	CHRS La Passerelle Hébergement d'insertion, d'urgence	Ass Œuvre Normande des Mères	Familles en difficultés, femmes isolées	34
	CHU La Passerelle Mise à l'abri Hébergement d'urgence	Ass Œuvre Normande des Mères	Familles en difficulté, femmes victimes de violences	9
	CADA	Ass ISR	Demandeurs d'asile	80

Source: FINESS 2021, traitement GTC

Dans les territoires voisins, seule une maison relais, ouverte en 2011, est implantée dans la CC des Villes Sœurs (Criel sur Mer).

5 recours DALO déposés sur la CA Dieppe Maritime en 2022

En 2022, cinq recours DALO ont été déposés sur le territoire dieppois, soit 3 demandes de plus par rapport à l'année précédente.

Les demandes de recours DALO ou DAHO (demandes d'hébergement) sont peu nombreuses sur la CARD par rapport au reste du département seino-marin (352 en 2022).

Sur ces 5 demandes, seule 1 s'est vu obtenir une décision favorable.

Les attributions aux publics prioritaires sur la CARD correspondent à **17% de l'ensemble des attributions de Dieppe Maritime** (99 sur 562 en 2022) et 25% sur les attributions en 1^{er} accès (399 attributions hors mutations).

94% de ces attributions au profit des publics prioritaires sur Dieppe Maritime sont localisées **sur la commune de Dieppe**, soit 93 en volume.

Pour les recours DALO :

Nombre de recours DALO déposés	EPCI de résidence DIEPPE MARITIME		Département de dépôt du recours Seine-Maritime	
	2021	2022	2021	2022
hébergement	0	0	17	337
logement	2	5	284	15
total	2	5	301	352

Nombre de décisions favorables (y compris recours déposés en 2020)	EPCI de résidence DIEPPE MARITIME		Département de dépôt du recours Seine-Maritime	
	2021	2022	2021	2022
hébergement	0	0	5	1
logement*	1	1	99	92
*dont prioritaire logement	1	1	88	80
*dont réorienté hébergement / logement adapté	0	0	11	12
total	1	1	104	93

Le relogement des publics prioritaires au titre de l'année 2022 :

	Attributions DALO	Attributions sortants d'hébergement	Attributions ménages suivis en CLESAL	Attributions autres publics prioritaires	TOTAL attributions prioritaires 2022
Département de la Seine-Maritime	53	309	41	1972	2375
<i>Dont CARD</i>	0	6	2	91	99
<i>Part CU / Département</i>	0 %	2 %	5 %	5 %	4 %

191 situations d'impayés recensées sur le secteur Dieppe-Neufchâtel

L'organisation de la prévention des impayés de loyer repose, en Seine-Maritime, sur une instance partenariale et départementale (la CCAPEX) et sur 5 sous-commissions infra-départementale (les CPEX).

Sur le secteur Dieppe-Neufchâtel, en 2022, **191 commandement de payer** ont été pris par la sous-commission et 162 assignations.

9% des demandes de concours de la force publique sur le département ont été faite sur le secteur de Dieppe-Neufchâtel (71 en volume). Sur ces demandes, **seules 7 ont fait l'objet de l'intervention effective de la force publique** (moins de 2% de l'ensemble des interventions à l'échelle du département).

	Commandement de payer	Assignation	Commandement de quitter les lieux	Demande de concours de la force publique	Intervention effective de la force publique
CPEX DIEPPE NEUFCHATEL	191	162	85	71	6
Bailleur privé	1423	727	383	221	96
Bailleur social	28	1699	705	474	175
Non renseigné	30	58	88	89	31
SEINE-MARITIME	1481	2484	1176	784	302

Les emplois saisonniers sur la Côte d'Albâtre

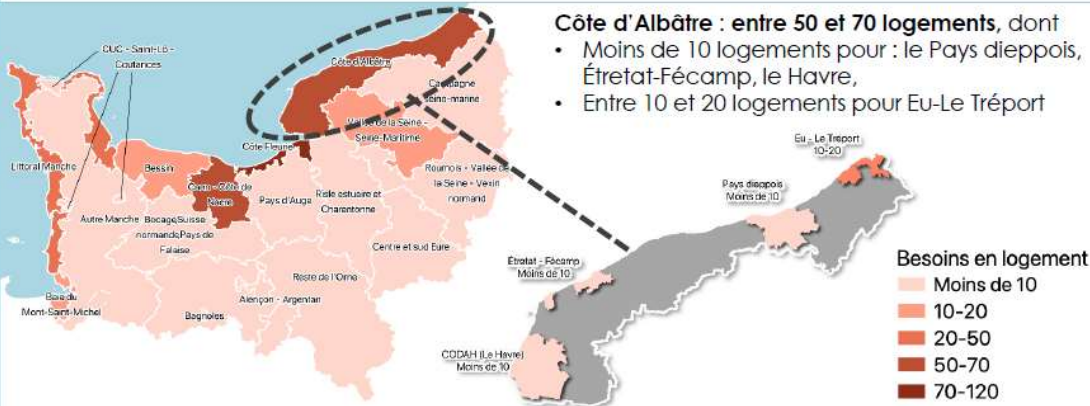
Une étude de juin 2021 menée par Action Logement (« Etat des lieux sur les besoins en logement des saisonniers en Normandie »), estime qu'il faut loger entre 70 à 110 saisonniers à l'échelle de la Seine- Maritime.

Si, en moyenne, la Seine-Maritime accueille 2600 saisonniers par mois durant la période estivale, **la région dieppoise en accueille un volume mesuré (283 en moyenne).**

Compte-tenu du caractère relativement détendu du marché alors, Action Logement exprime un besoin en logement inférieur à 10 logements sur la région dieppoise.

En effet, la tension est plutôt située sur les secteurs d'Étretat et de Fécamp.

Ces besoins limités sont également liés à **une majorité d'employés saisonniers habitants déjà à proximité ou sur le territoire.**

Secteur	La Côte d'Albâtre
Type de marché	Relativement détendu sur le secteur de Dieppe, plus tendu autour de Fécamp et Étretat
Points clés de diagnostic et enjeux	Un volume d'emplois saisonniers non négligeable + 33% d'emplois touristiques en pleine saison pour la Côte d'Albâtre Des besoins significatifs à l'échelle de la zone touristique mais relativement dispersé entre plusieurs « spots touristiques » Des enjeux qui varient selon la tension du marché : Secteur de Dieppe plutôt détendu ; a priori pas de difficulté pour les saisonniers pour se loger, notamment dans des gîtes. Des saisonniers pour l'essentiel locaux. Secteur de Fécamp et Étretat plus tendu : offre touristique relativement développée (concurrence avec la location classique), davantage de difficultés pour les saisonniers pour se loger. Une problématique des besoins en logement qui doit être élargie à un ensemble de besoins à satisfaire, notamment la question de la mobilité.
Estimation du volume de solutions à développer	 Côte d'Albâtre : entre 50 et 70 logements, dont - Moins de 10 logements pour : le Pays dieppois, Étretat-Fécamp, le Havre, - Entre 10 et 20 logements pour Eu-Le Tréport Besoins en logement - Moins de 10 10-20 20-50 50-70 70-120

15% de 15-29 ans sur la CA Dieppe Maritime

A l'échelle de la CA Dieppe Maritime, **les 15-29 ans représentent 15% de la population**, soit 6 846 habitants en 2020. En comparaison avec la Seine-Maritime (18,8%), Dieppe Maritime comprend une part de 15-29 ans moins importante. La grande partie de cette tranche habite sur Dieppe en raison de la proximité avec les services mais aussi avec les établissements d'enseignement secondaire ou supérieur.

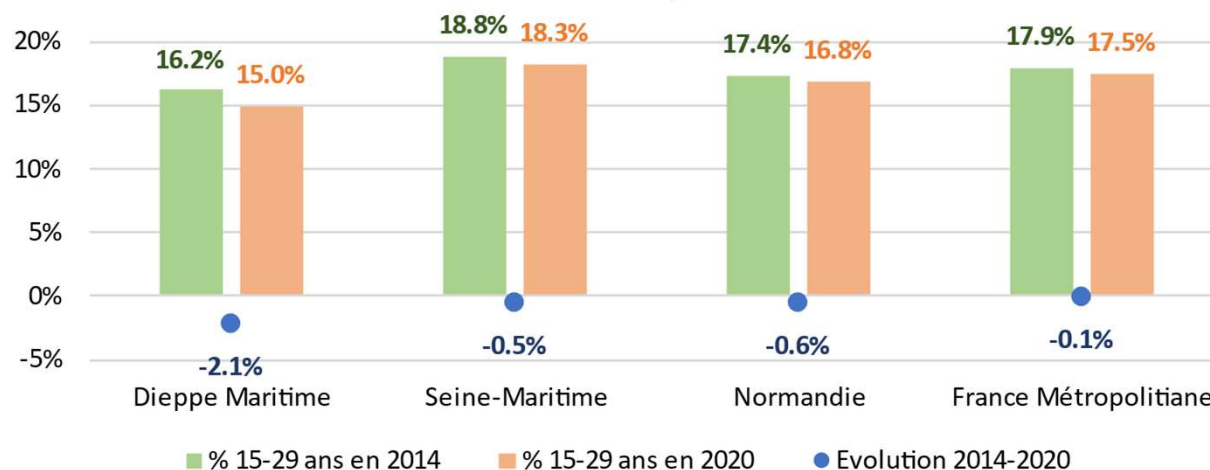
Entre 2014 et 2020, le taux d'évolution des 15-29 ans a évolué à la baisse (-2,1% par an).

Cette tendance est particulièrement marquée sur le territoire dieppois. En effet, cette évolution, bien qu'également négative, est moins caractérisée à l'échelle du département (-0,5%) et de la région (-0,6%).

Une partie non négligeable de ces jeunes sont en difficulté d'insertion (20%), c'est-à-dire ni en emploi, ni en formation. Cette proportion a connu un pic en 2014 et semble en baisse, comme le souligne le graphique ci contre.

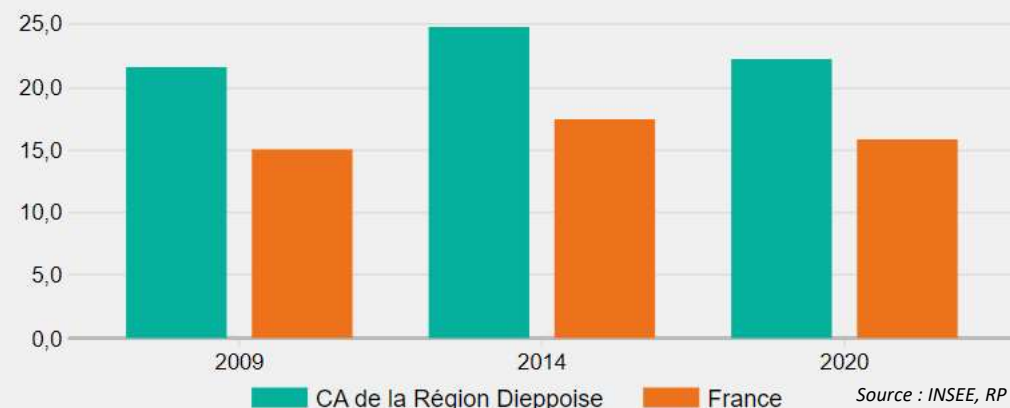
Part des 15-29 ans en 2014 et 2020

Source: INSEE RP 2020, traitement GTC



Les jeunes en difficulté d'insertion

Quelle est la part des jeunes de 15-24 ans ni en emploi, ni en formation (NEET), c'est-à-dire déscolarisés ou confrontés à des difficultés d'insertion ?



63% des 20-24 ans disposant de leur propre logement sont locataires dans le parc privé

Au sein des 20-24 ans, **54% des habitants disposent de leur propre logement**. Une part qui est légèrement en baisse par rapport au recensement de 2015 où elle était de 56%.

Au sein des 25-29 ans, au contraire, la part des habitants disposant de leur propre logement est en hausse passant de 81% en 2015 à 85% en 2020.

Les statuts d'occupation sont relativement variés avec toutefois une prédominance de la location.

En effet, près des deux tiers des jeunes de 20-24 ans qui ont leur propre logement habitent le parc locatif privé (63%).

Néanmoins, l'offre locative publique étant relativement développée, comme l'ensemble de la population, les jeunes se tournent également vers le parc HLM : pour 27% d'entre eux, alors que la moyenne nationale est de 11% (et de 15% pour l'ensemble des ménages). L'offre locative sociale constitue une alternative pour les jeunes à faibles ressources.

Enfin, **8% des 20-24 ans sont propriétaires** de leur propre logement.

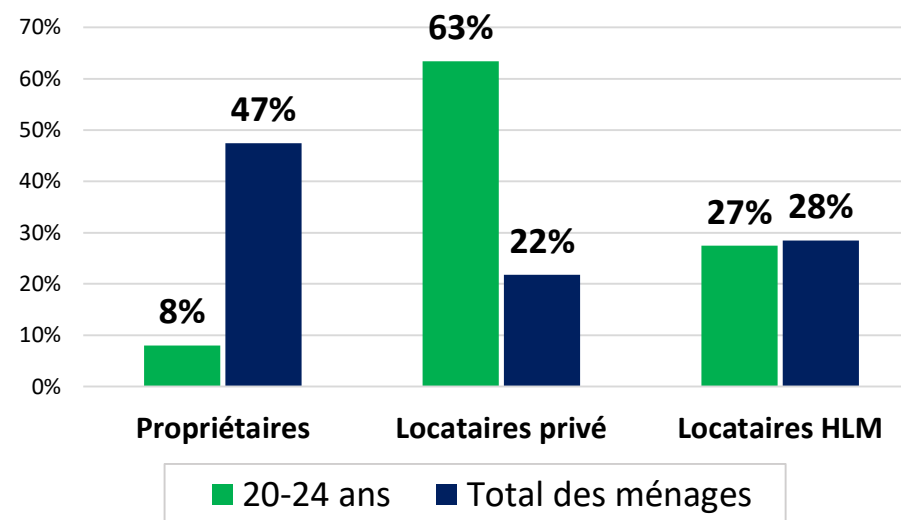
En 2020, 76 jeunes habitant Dieppe Maritime, âgés de 20 à 24 ans vivent dans une structure spécifique.

Population âgée de 20-24 ans et nombre de ménages dont la personne de référence est âgée de 20-24 ans, en 2020 Source : insee, traitement GTC

Population de 20-24 ans	Population totale	Population des ménages	Population hors ménages	
Dieppe Maritime	2069	1993	76	3,7%
Seine Maritime	75291	73311	1979	2,6%
Normandie	176716	170662	6054	3,4%

Nombre de ménages dont le référent est âgé de 20-24 ans
665

Répartition des ménages par statut d'occupation en 2020 - Dieppe Maritime
(Age de la personne de référence de 20 à 24 ans et total des ménages) Source Insee, traitement GTC



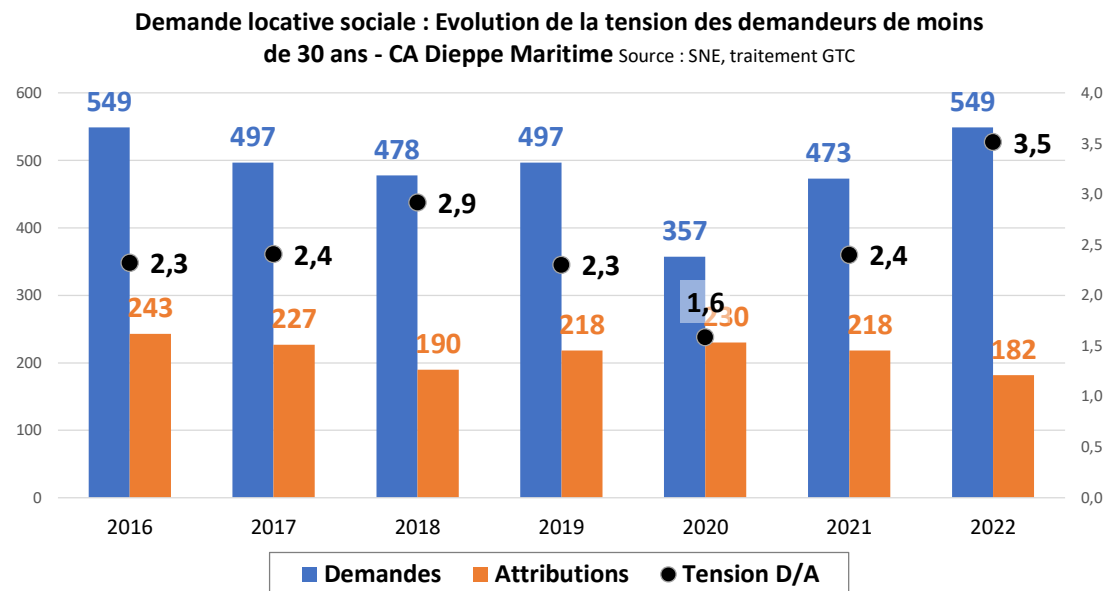
18% des demandeurs de logement social ont moins de 30 ans

En 2022, les demandeurs âgés de moins de 30 ans représentent 18% des demandes (445 en volume).

La part des attributions pour les moins de 30 ans a diminué entre 2016 et 2022 malgré une légère hausse en 2020. **En 2022, 32,4% des attributions ont été à destination des moins de 30 ans.** Cette part était de 38% en 2016. La tension a donc augmenté. En 2016, on comptait 2,3 demandes pour 1 attribution. En 2022, ce ratio passe à **3,5 demandes pour 1 attribution.**

En comparaison avec le département, chez les moins de 30 ans, la tension est plus faible en Seine-Maritime que sur l'intercommunalité avec 2,5 demandes pour 1 attribution.

Parmi les demandeurs de moins de 30 ans, la majorité concerne un 1^{er} accès au parc social (78%, soit 426 demandes, en 2022). 123 demandes sont faites par des personnes déjà locataires du parc social.



Une offre encore réduite, renouvelée lors du PLH 2019-2024

Des structures d'accueil spécifiques destinées aux jeunes :

- Une résidence pour jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle ou accédant à un premier emploi : Résidence Jean Delaloche (Sodineuf Habitat Normand) à proximité du centre ville de Dieppe, 21 logements aménagés (18 studios et 3 T1 bis).
- Internats de certains établissements scolaires et de formation : Ecole Ifcass, lycées...
- A ces structures, s'ajoutent deux projets prochainement livrés sur Dieppe :
 - Logeo Seine, Jules Porte, 18 logements étudiants de type PLS
 - Logeo Seine, Jules Porte, 21 logements à destination des moins de 30 ans de type PLS et PLAI
- Il n'existe actuellement pas d'offre en logement CROUS.
- Autres types de résidences pour adultes en difficulté, totalisant 201 places, à Dieppe : maison relais, résidence accueil, CHRS / CHU, CADA.

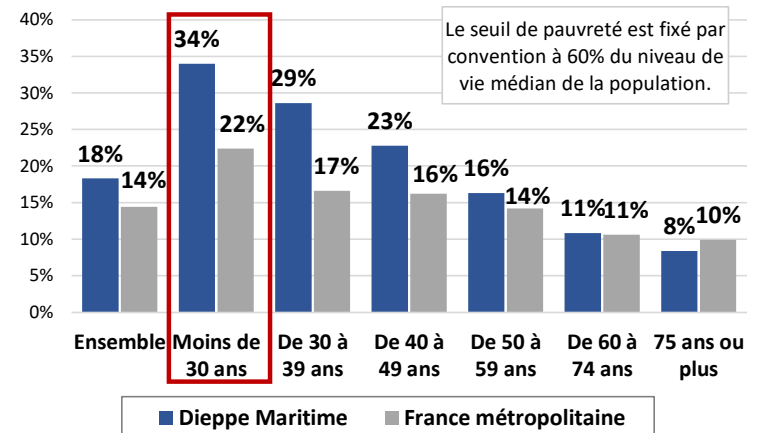
Un parc de logement et d'hébergement qui doit être accessible pour des jeunes qui sont plus souvent en situation de pauvreté que la moyenne de la population (un tiers des jeunes de moins de 30 ans dans la CA de la Région de Dieppe quand la moyenne nationale est de 22%).

NB : Dans la CC des Villes Sœurs, un projet de résidence jeunes actifs au Tréport (3F Normanvie) de 10 studios (8T1 et 2 T1 bis) dont la livraison est prévue pour fin 2023. A Criel sur Mer : maison relais.

Résidence Jeunes Salariés
Jean Delaloche



Taux de pauvreté des ménages par tranche d'âge du référent fiscal en 2020 Source : Insee-DGFIP- Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal, traitement GTC



441 étudiants inscrits en 2022 dans un établissement d'études supérieures sur la CA Dieppe Maritime

En 2021, **441 étudiants** ont fait leur rentrée sur la CA Dieppe Maritime. C'est un chiffre bien inférieur aux années 2010 à 2016 (559 étudiants). Depuis, malgré une légère hausse en 2020, les effectifs se situent en-dessous des 500 étudiants depuis 2018.

Sur ces 441 étudiants, **227 étaient inscrits dans une école paramédicales et sociales et 214 dans une section de techniciens supérieurs (STS).**

Le territoire compte différents établissements dispensant des formations (à Dieppe, Le Tréport, Martin-Eglise, Eu), dont 2 écoles de formation sanitaire et sociale, 1 antenne du CNAM, des CFA, des lycées proposant des formations supérieures, 2 antennes du Greta de Rouen....

Et depuis la rentrée 2021, des formations à distance en lien avec l'université de Rouen sont proposées au Campus Connecté à Dieppe.

A noter, à Dieppe, le dispositif Soretu (soutien à la réussite étudiante) qui informe et peut aider financièrement les étudiants (bourse de soutien à la réussite).

En lien avec la construction de l'EPR de Penly, **la Chambre de commerce et d'industrie de Rouen Métropole envisage de reconvertir l'institut consulaire de Dieppe**, situé à Rouxmesnil-Bouteilles, en centre de formation.

Evolution des effectifs étudiants par année sur la CA Dieppe Maritime

(Source: INSEE RP 2020, traitement GTC)



Répartition des effectifs étudiants en 2020	Ecoles paramédicales et sociales	Sections de techniciens supérieurs (STS) et assimilés
CA Dieppe Maritime	227	214

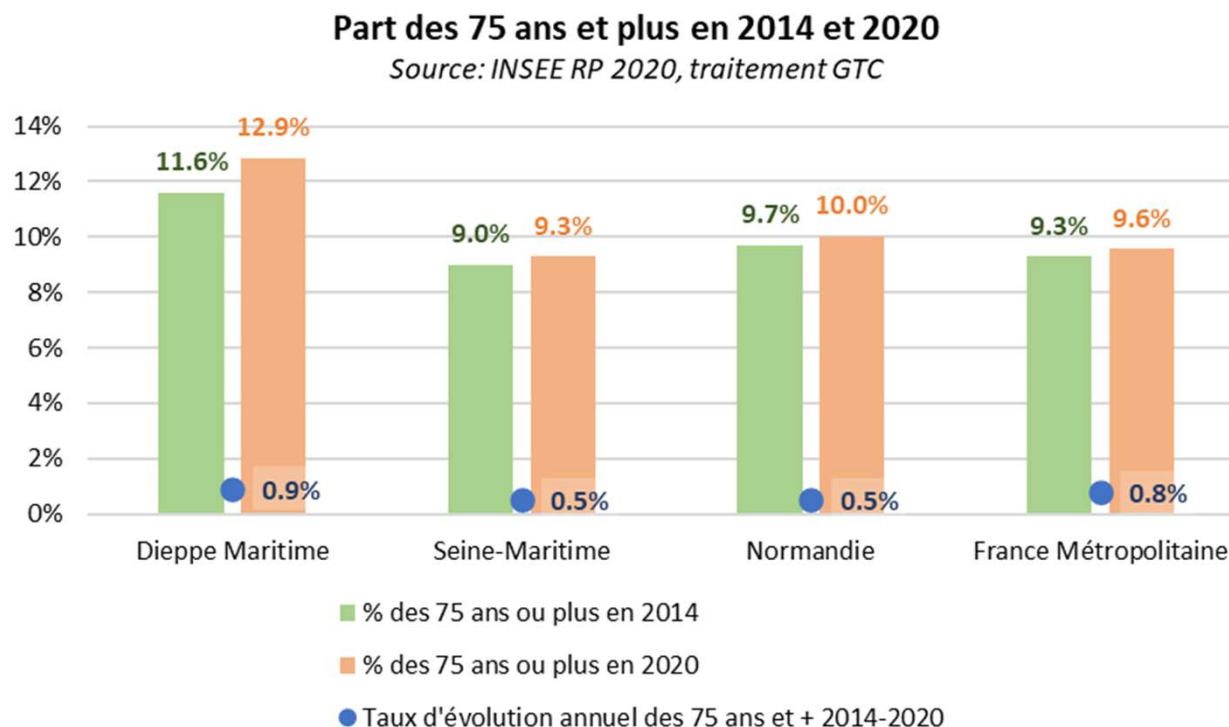
Source: INSEE RP 2020, traitement GTC

Des démarches pour répondre aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage

- Dieppe-Maritime enregistre des **stationnements illicites** imputables à des **grands passages** en période estivale, ainsi qu'à des **passages courants** sur l'ensemble de l'année. Inscrits dans des processus de **sédentarisation**, des ménages en situation précaire sont également ancrés, parfois depuis de nombreuses années, sur différents sites non conformes.
- **Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2020-2025 préconise pour Dieppe Maritime de réaliser** une aire de grand passage de 200 places, 30 places dédiées à l'accueil des passages courants (15 emplacements par ménage), 66 places sur des terrains familiaux locatifs.
- **Pour définir et dimensionner l'offre en accueil et en habitat qu'il convient de développer pour répondre aux besoins et aux préconisations du schéma, Dieppe Maritime a mis en place une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).** Il s'agit d'identifier les souhaits, les besoins et les réponses à apporter aux ménages en situation de sédentarisation et de localiser les sites pouvant répondre aux différentes obligations du schéma. Le diagnostic de territoire, social et environnemental a été rendu en juin 2022.
- **Les réflexions engagées doivent conduire à :**
 - **La réalisation d'une aire de grand passage.** Localisée à Arques-la-Bataille, elle devrait ouvrir pour l'été 2024. L'objectif est de proposer 200 places sur 4 hectares.
 - L'aménagement en matière d'accueil :
 - **D'une aire permanente d'accueil de 15 places,**
 - **D'une aire de petit passage d'une capacité de 4 ou 5 emplacements,**
 - **De quelques terrains de halte de courte durée.**
 - **La réalisation de 20 terrains familiaux locatifs et/ou de logements sociaux adaptés (PLAI Adapté).** Du foncier disponible a été ciblé et un travail est mené avec chaque bailleur HLM pour favoriser l'intégration de terrains familiaux locatifs ou de PLAI A dans chaque opération conséquente. Une première opération devrait sortir avec un logement social adapté comprenant une maison avec une place de caravane. Un travail avec les familles est de nouveau en cours pour conforter et affiner les besoins. Un accompagnement social est également à envisager.



13% d'habitants âgés de 75 ans et plus en 2020



Les personnes âgées de 75 ans et plus représentent, en 2020, **13% de la population de Dieppe Maritime**, soit 5 889 habitants. Cette part est élevée par rapport aux autres échelles de référence où le taux de 75 ans et plus ne dépasse les 10%.

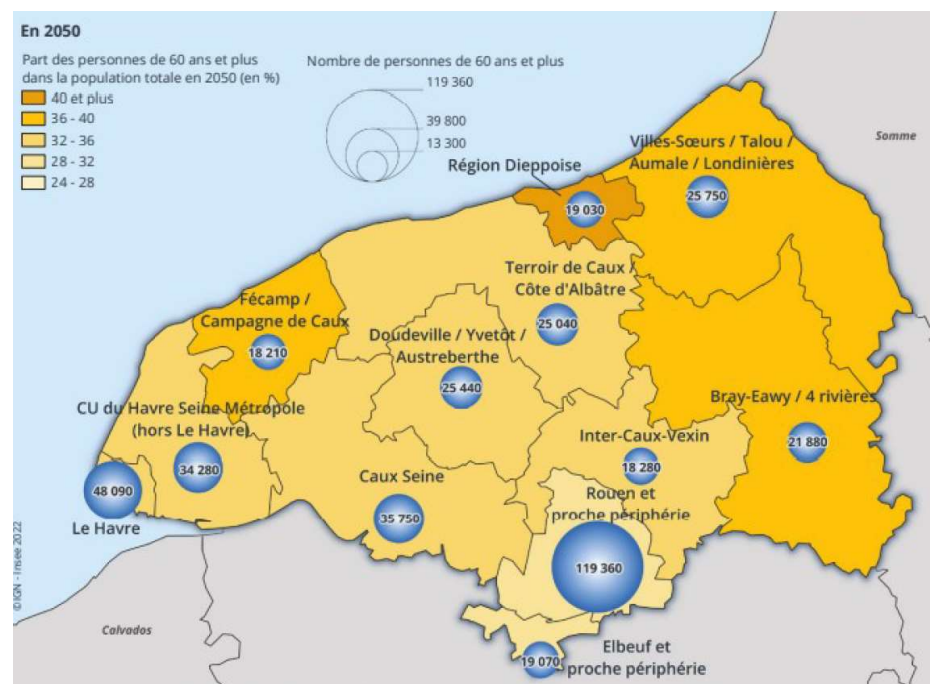
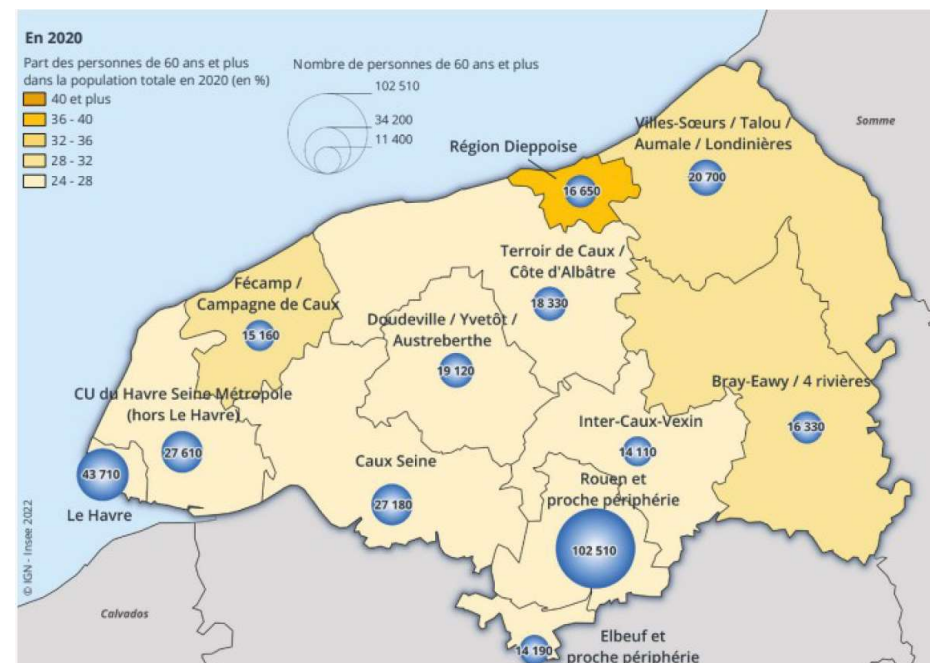
Sur la période 2014-2020, **la part des 75 ans et plus a augmenté de près d'1% par an**, une évolution plus importante par rapport à celle de la Seine-Maritime et de la Normandie (+0,5%).

Au regard des polarités, **les communes sont plus touchées par ce vieillissement de la population** (+3,5% par an entre 2014 et 2020). A l'inverse, les pôles d'équilibres connaissent un très léger ralentissement (-0,1%)

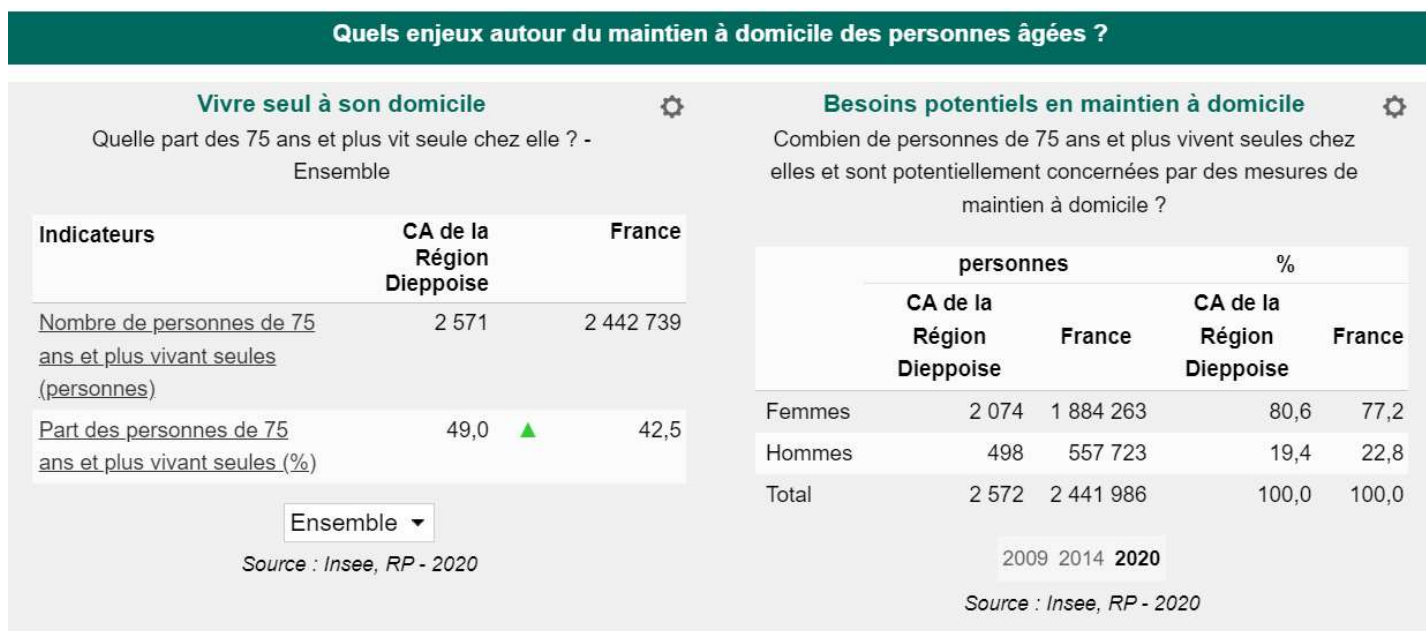
40% de séniors en 2050 ?

Le territoire de Dieppe Maritime, comme le département de la Seine-Maritime, connaît un vieillissement de sa population : la lecture des données de recensement de la population de l'INSEE de 2014 à 2020 montre que **la part des personnes de 60 ans et + est passée de 30,3% à 35,2%, soit 259 personnes en plus en moyenne par an.**

Une étude sur le thème du vieillissement de la population de la Seine-Maritime, Insee Dossier Normandie n°22, Mars 2022 indique que les 16 650 seniors de Dieppe Maritime comptabilisés en 2020 verront leur part et leur nombre augmenter, passant la barre des 40% de la population et des 19 000 habitants en 2050.



Personnes âgées dans le parc privé



D'après les données Filocom 2017, **8 139 ménages de plus 60 ans vivent dans le parc privé**. Ils occupent alors 50,7% des résidences dans le parc privé sur la CA Dieppe Maritime, contre 41,5% à l'échelle du département.

Au sein de ce parc privé, le parc potentiellement indigne (PPPI) concerne une part non négligeable de personnes de 60 ans et plus. **26,8% des ménages habitant dans un logement identifié comme potentiellement indigne appartiennent à cette tranche d'âge** (264 en volume).

Cette part importante de ménages vieillissant interroge sur le maintien à domicile et à la bonne prise en charge de ce public dans les années à venir.

En effet, ce sont près de **2 600 personnes âgées de 75 ans et plus qui déclarent vivre seules chez elles**. Parmi elles, on retrouve **une majorité de femmes** (2074) dont la part dépasse le niveau national (80,6% sur la CA Dieppe Maritime contre 77,2% sur l'ensemble de la France)

Personnes âgées dans le parc social : 13% des attributions à destination des personnes de 65 ans et +

Sur la CA Dieppe Maritime, **l'âge moyen des demandeurs est de 45 ans**. Cet âge est plus élevé que sur le reste de la Seine-Maritime (39 ans).

En 2022, sur 2449 demandes, 17,6% venaient d'individus âgés d'au moins 65 ans (431 en volume). Cette part était de 15,6% en 2016 (365 demandeurs sur 2341).

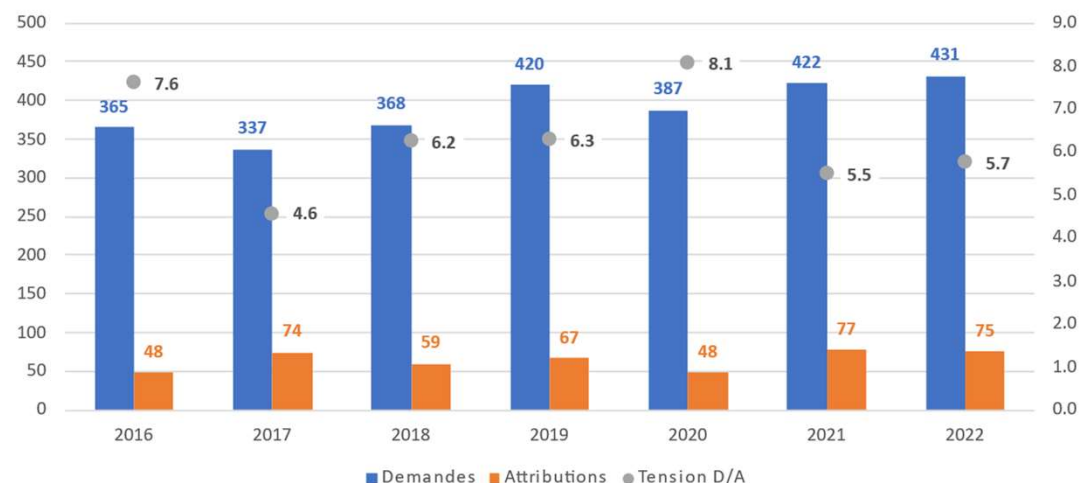
Du côté des attributions, la part des 65 ans et plus a également augmenté entre 2016 et 2022. En 2016, ils représentaient 7,5% des attributions. En 2022, cette part a presque doublé en passant à 13,3%.

La tension entre la demande et les attributions a diminué entre 2016 et 2022 (hors 2020 où une forte hausse a été constatée car on dépasse les 8 demandes pour 1 attribution). **En 2022, le ratio demande/attribution est de 5,7**. En 2016, il était de 7,6.

En comparaison avec le département, la tension concernant les 65 ans et plus est similaire (5,8). En revanche, pour les 65 ans et plus, la part de demande de mutations est plus importante (40%).

Evolution de la tension des demandeurs de 65 ans et + sur la CA
Dieppe Maritime

Source: SNE 2022, traitement GTC



Plus de 1000 places disponibles en EHPAD ou résidences autonomie

EHPAD ou Résidence autonomie sur la CARD FINESS 2023		
Commune	Structure	Nombre de places
76880 ARQUES LA BATAILLE	EHPAD RESIDENCE DE LA VARENNE	83
76880 ARQUES LA BATAILLE	RESIDENCE SAINT JULIEN	50
76200 DIEPPE	EHPAD JACQUES BONVOISIN	84
76200 DIEPPE	EHPAD O VILLAGE OPAD	100
76200 DIEPPE	RESIDENCE JACQUES LEMEUNIER	72
76370 DIEPPE	RESIDENCE BEAUSITE	79
76370 DIEPPE	RESIDENCE BEAUSOLEIL	59
76200 DIEPPE	RESIDENCE MARCEL PAUL	69
76200 DIEPPE	EHPAD CHATEAU MICHEL – DIEPPE	254
76200 DIEPPE	RESIDENCE IRENEE BOURGOIS	70
76550 HAUTOT SUR MER	RESIDENCE JEAN-JACQUES MORIAUX	51
76550 OFFRANVILLE	RESIDENCE LES JONQUILLES	48
CARD	total	1019

Le tableau ci-dessus présente un inventaire des structures d'hébergements (EHPAD et Résidence autonomie) localisés sur la CA Dieppe Maritime.

Le niveau de l'offre en hébergement pour personnes âgées dépendantes sur la CARD est de **176 places pour 1 000 personnes de 75 ans et +, contre 151 places en moyenne en Seine-Maritime.**

Une majorité de l'offre se situe sur la commune de Dieppe avec la présence de résidences autonomie sur les communes d'Arques-la-Bataille, Hautot-sur-Mer et Offranville.

Aujourd'hui, le territoire est un moteur d'opérations à destination des seniors avec le label du bailleur social 3F intitulé « Logiséniors » destinés aux personnes âgées et/ou handicapées.

La moyenne d'âge des personnes rentrant dans une résidence est de 82 ans. Une moyenne plutôt haute qui induit une durée de séjour plus courte et suppose une adaptation des structures aux besoins de ces publics.

Cette prise en charge tardive par les établissements conduit également à mieux accompagner le vieillissement au sein du domicile par un accès aux soins, mais aussi en adaptant le logement d'autant que 49% des personnes âgées de 75 ans et plus vivent seules à domicile.

En résumé :

1. Une offre en hébergement (pour les publics fragiles, jeunes et personnes âgées) concentrée sur la ville de Dieppe.
2. L'accroissement des personnes âgées devrait se poursuivre. Un maintien à domicile prolongé (entrée à domicile tardive dans les résidences autonomie comme EPAHD), qui pose la question de leurs conditions de résidence, puisque 27% du parc potentiellement indigne est occupé par des personnes de 60 ans et +. Une croissance des personnes âgées dans la demande de logement social, en premier accès comme en mutation.
3. Un accès au logement des jeunes qui est difficile, compte tenu du taux de pauvreté important chez les moins de 30 ans. Une forte croissance de la demande des jeunes en logement social.
4. Peu d'étudiants sur le territoire, en raison d'une offre d'enseignement supérieure limitée. Des projets d'implantation de formations à l'étude : une école d'ingénieur et un CAP lié au grand chantier.
5. Les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage qui demeurent à réaliser.
6. Une offre en hébergement qui serait dédiée aux salariés « temporaires » du grand chantier, qu'ils soient déplacés ou non, dans un premier temps, mais qui serait adaptée sur le long terme aux besoins des saisonniers, jeunes actifs et autres salariés en mobilité.

Synthèse

La dynamique territoriale

■ Le redressement amorcé de la dynamique territoriale

- La dernière période intercensitaire 2014-2020 est marquée par une réduction des pertes de population par rapport aux périodes précédentes. Cette amélioration est due à un solde migratoire moins déficitaire qu'il ne le fut. L'importance du flux migratoire résidentiel sortant en direction de Falaises du Talou et de Terroir de Caux témoigne néanmoins d'une poursuite du phénomène de périurbanisation. De même, le fort déficit migratoire sur les jeunes (en poursuite d'études ou en début de vie professionnelle) témoigne de l'attractivité de la métropole de Rouen et dans une moindre mesure de la métropole du Havre.
- A l'échelle de l'agglomération, les deux chiffres arrêtés de population aux titres des millésimes du recensement 2019 et 2020 indiquent une stabilité du nombre d'habitants (autour de 45 775), à prendre avec précaution dans la mesure où, entre ces deux millésimes, la mise à jour est partielle et porte sur de nouvelles enquêtes réalisées en 2022, sur 8% de la population à Dieppe et sur l'intégralité de 4 communes (Hautot-sur-Mer, Martin-Eglise, Rouxmesnil-Bouteilles, Sauqueville). Les données sur les effectifs scolaires en école élémentaire, stables entre les rentrées scolaires 2021 et 2022 (sur Dieppe et l'ensemble des autres communes), appuient néanmoins ce sentiment de rétablissement démographique.

→ **Enjeu : Mieux stabiliser les jeunes et familles avec enfants sur le territoire.**

■ Une reprise de la dynamique de création d'emplois salariés privés et des perspectives inédites

- Le pôle d'emplois du Dieppois a été touché par la crise mais depuis 2020 son redressement est enclenché avec un retour au niveau d'emploi dix ans auparavant.
- La reprise de l'emploi salarié privé va se poursuivre grâce à des perspectives d'embauches inédites, dans l'automobile, l'éolien off-shore et enfin le grand chantier de construction des deux nouveaux EPR de la centrale de Penly. Les perspectives portent à la fois sur des emplois salariés en mobilité, permanents et au besoin de services à la population supplémentaire.

→ **Enjeu : Eviter une embolie du marché en répondant à la demande en logements des nouveaux salariés, par une offre de qualité, temporaire ou permanente, dans l'ancien comme dans le neuf.**

Une population vieillissante aux revenus modestes

▪ Un vieillissement continu de la population et une baisse du potentiel de jeunes

- L'accroissement des personnes de 60 ans et plus devrait se poursuivre, avec des flux migratoires de retraités s'ajoutant aux personnes âgées vivant sur place. Un maintien à domicile prolongé, qui pose la question des conditions de résidence de ces ménages. La croissance des personnes âgées dans la demande de logement social, en premier accès comme en mutation, témoigne de ce besoin.
- Un fort déficit migratoire sur les jeunes vers la Métropole de Rouen et l'agglomération du Havre. Un accès au logement des jeunes qui est difficile, compte tenu du taux de pauvreté important chez les moins de 30 ans. Une forte croissance de la demande des jeunes en logement social.

→ **Enjeu : adaptation des parcs, privé et public, au vieillissement et développement d'une offre ciblée neuve en centre-ville et centres-bourgs pour les jeunes et personnes âgées.**

▪ Un niveau de revenus des ménages inférieur aux référents

- La baisse du chômage et l'importance des emplois ouvriers et employés qualifiés, renforce une l'homogénéité de la population en termes de revenus, bien que demeurant modeste. Les différences de revenus sont marquées au plan spatial tant dans l'agglomération que dans la ville-centre et sont à mettre en relation avec la structure très différenciée des parcs de logements.

→ **Enjeu : Garantir les conditions financières d'accès à des logements de bonne qualité et une meilleure répartition territoriale de l'offre locative sociale.**

Un marché de la revente en forte croissance et valorisation

▪ Un marché de l'ancien en croissance en lien avec l'attrait littoral et un marché des terrains à bâtir qui se rétracte

- Le marché immobilier de la revente est dominant, encore accessible mais en valorisation et en forte croissance. Le décollage de la clientèle parisienne est net depuis la crise sanitaire, même si les habitants de Dieppe Maritime demeurent plus nombreux à acquérir. Le marché de l'appartement est concentré sur Dieppe, notamment dans ses quartiers centraux.
- Bien qu'aujourd'hui le marché locatif offre des niveaux de loyers accessibles, la perspective du grand chantier et l'intérêt du déploiement d'outils de pénalisation fiscale des résidences secondaires introduit la possibilité de bénéficier d'un classement en B1 à terme pour la ville de Dieppe.
- Un marché du neuf largement dominé par le lot à bâtir. La baisse de la surface des terrains s'inscrit dans une logique d'ajustement financier des ménages face à l'augmentation du coût de construction. Face à la difficulté de contracter un prêt, ce paramètre ne semble aujourd'hui plus suffire.
- Une hausse de la location meublée touristique sur le territoire (920 annonces en été 2023) entraînant le souhait de la Ville de Dieppe d'instaurer « l'autorisation de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation » sur l'ensemble du périmètre de la commune.

→ **Enjeu : Le développement d'une offre abordable dans un contexte inflationniste.**

Une vacance des logements petits et anciens sur le centre de Dieppe

- **Un potentiel d'amélioration du parc privé qui reste important**

- Le parc locatif privé est fortement concentré sur Dieppe et loge une clientèle aux revenus très modestes. Malgré plusieurs OPAH successives et souvent performantes, le potentiel de logements à réhabiliter reste important. Les propriétaires occupants dominants en périphérie offrent pour beaucoup un profil social assez modeste et des besoins d'amélioration importants sur le plan thermique et d'adaptation au vieillissement. La location saisonnière entre en concurrence avec le conventionnement du parc privé qui est beaucoup moins rentable financièrement pour les propriétaires.

→ **Enjeu : maintien du développement d'une offre conventionnée dans le parc locatif des centres anciens et renforcement des politiques d'amélioration thermique et d'adaptation au vieillissement dans le parc privé ancien**

- **Un taux de vacance élevé dans le parc privé, mais une vacance concentrée sur Dieppe**

- La vacance a progressé plus rapidement que le nombre de ménages sur la dernière période intercensitaire. Elle est concentrée principalement sur les quartiers centraux de Dieppe, dans les logements anciens et plus souvent dans ceux de petites surfaces. Les causes sont à rechercher dans l'inadaptation de ces immeubles et dans la baisse du nombre des jeunes ménages. Depuis la crise sanitaire, un regain d'investissement sur le parc privé vacant de plus de 2 ans est observé à Dieppe, en lien avec le développement du marché du meublé touristique en forte croissance. Les coûts de remise en état excèdent souvent la valeur du marché à la revente, sauf pour une mise en location meublée dont la rentabilité est plus forte

→ **Enjeu : la remise sur le marché des logements vacants de longue durée, à destination des habitants, par une conjonction de moyens opérationnels**

Un regain de tension dans le parc social

- **Un parc social concentré sur certains quartiers de Dieppe, en regain de tension**
 - Une demande qui s'est intensifiée depuis la crise sanitaire, en lien avec une baisse de la rotation dans le parc social. Ce parc aux loyers très modestes, notamment sur Dieppe, présente une faible vacance mais aussi une faible diversité d'offre. Les charges qui peuvent être relativement élevées nécessitent d'être mieux maîtrisées. Des objectifs de production de logements sociaux dépassés, notamment sur les pôles secondaires, en phase avec le renouvellement de la demande et l'enjeu de meilleure répartition territoriale. Une offre récente en PSLA qui se développe dans un contexte d'augmentation des prix de l'immobilier.
- **Enjeu : La poursuite d'une meilleure répartition du parc social sur le territoire et le maintien d'une quittance adaptée aux revenus des occupants. Mieux répondre aux besoins de T1 et T2 pour baisser la tension.**

Une offre en hébergement à développer

▪ La réponse aux besoins spécifiques

- Une offre en hébergement (pour les publics fragiles, jeunes et personnes âgées) concentrée sur la ville de Dieppe.
- Une offre en hébergement dédiée aux salariés « temporaires » du grand chantier, déplacés ou non, qui pourrait être envisagée dans sa conception pour un usage du logement à long terme par des saisonniers, jeunes actifs et autres salariés en mobilité.
- Les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage qui demeurent à réaliser.
- Peu d'étudiants sur le territoire, en raison d'une offre d'enseignement supérieure limitée. Des projets d'implantation de formations à l'étude : une école d'ingénieur et un CAP lié au grand chantier.

→ **Enjeu : Assurer un héritage post chantier par des équipements prévus pour accueillir d'autres usagers et renforcer l'offre d'ores et déjà manquante**

Un niveau de construction annuel en dessous des objectifs du précédent PLH

▪ Un niveau de construction inférieur aux objectifs d'équilibre de production

- Le niveau de construction annuel depuis 2019 (120 logements mis en chantier par an) est très en dessous de l'objectif fixé par le PLH. En dehors de la ville de Dieppe les consommations de terrains artificialisés sont en réduction mais demeurent fortes.
- Une centaine d'hectares sont urbanisables pour de l'habitat, dont 85 hectares en zone AU, sur lesquels un taux de réduction va être fixé en faveur du zéro artificialisation nette.
- La production, si elle répondait uniquement au desserrement, sans perte de population, sans progression de la vacance et des résidences secondaires, pourrait s'engager sur un volume de 250 logements par an. Les projets de développement économique génèrent un besoin supplémentaire, dont les estimations en volume et en répartition au sein du bassin d'emploi, devront être affinées.

→ **Enjeu : L'augmentation raisonnée de la production de logements, en prenant en compte les nouveaux facteurs d'attractivité du territoire (économique et littorale) et l'enjeux de sobriété foncière**

Annexes

Lexique

AAH : Allocation adulte handicapé
AAV : Aire d'attraction des villes
AGP : Aire de Grands Passages
AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale
ALF : Allocation de Logement Familiale
ALT : Allocation Logement Temporaire
ALUR : Accès au Logement et Urbanisme Rénové
ALS : Allocation de Logement Sociale
Anah : Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
APL : Aide personnalisée au logement
CADA : Centres d'Accueil de Demandeurs d'Asile
CAF : Caisse d'Allocations Familiales
CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement
CCAPEX : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CIA : Convention Intercommunale d'Attribution
CIL : Conférence Intercommunale du Logement
CPH : Centre Provisoire d'Hébergement
CHS : centres d'hébergement de stabilisation
CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CRHH : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
DALO : Droit au logement opposable
DGFIP : Direction générale des finances publiques
DIIF : Dispositif d'intervention foncière et immobilière

ELAN : Loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF : Etablissement Public Foncier
FJT : Foyer de Jeunes travailleurs
FOL : **Fédération des Œuvres Laïques**
FNAME : Fonds Nivernais d'Aide à la Maîtrise de l'Énergie
FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement
GURE : Guichet unique de la rénovation
HLM : Habitation à Loyer Modéré
IML : Intermédiation Locative
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques
LHI : Lutte contre l'habitat indigne
OPS : Occupation du parc social
ORI : Opération de restauration immobilière
ORT : Opération de revitalisation de territoire
QPV : Quartier politique de la ville
MOUS : Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPH : Office Public de l'Habitat
PALULOS : Prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale
PDALHPD : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PDH : Plan Départemental de l'Habitat
PDLHI : Pole Départemental de lutte contre l'habitat indigne
PETR : Pôle d'Equilibre Territorial Rural
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat

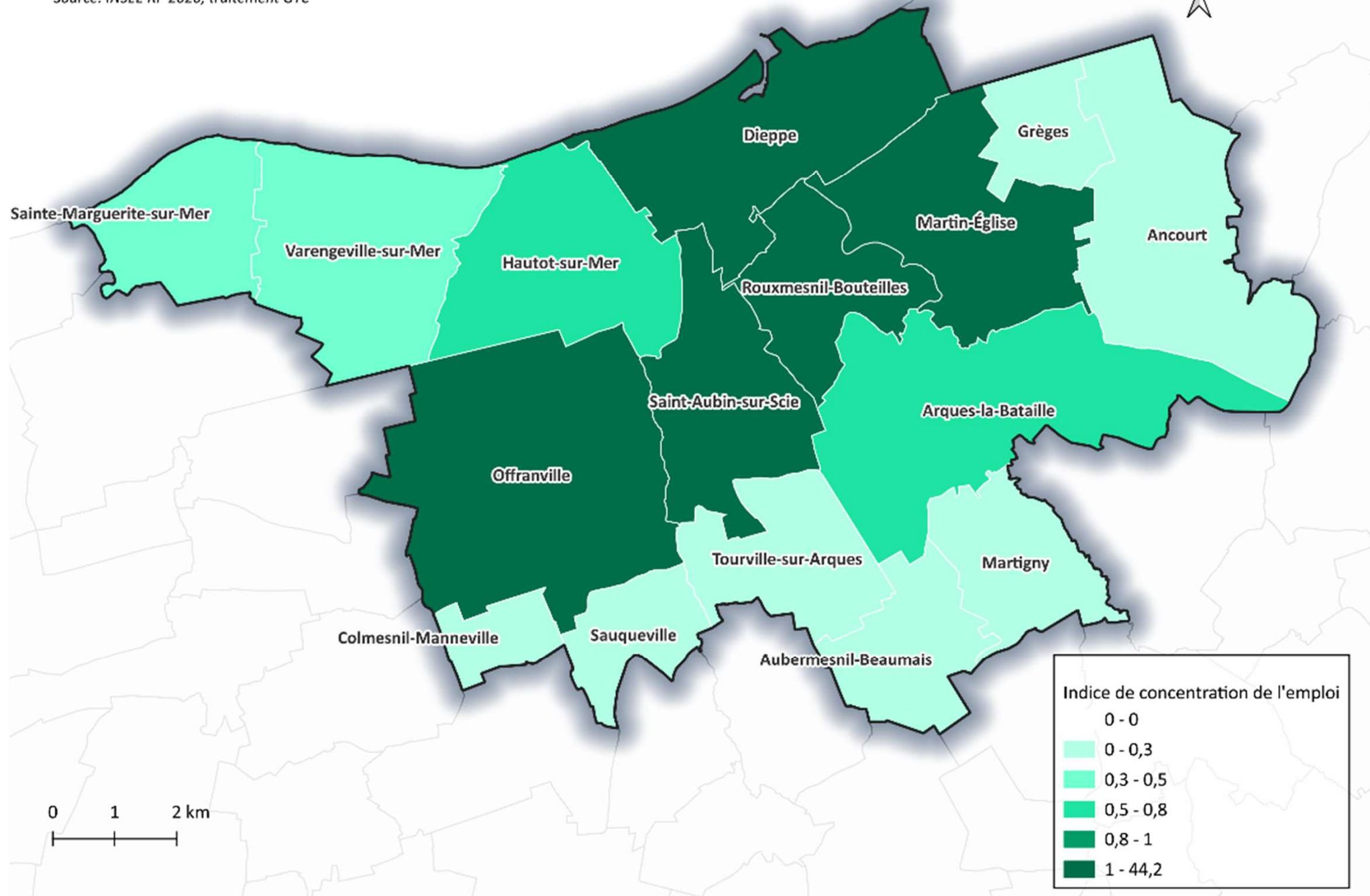
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLS : Prêt Locatif Social
PPI : Plan Pluriannuel d'Investissement
PSLA : Prêt social de location-accession
PVD : Petite Ville de Demain
RSA : Revenu solidarité active
RPLS : Répertoire des logements locatifs sociaux
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SCHS : Service communal d'hygiène et de sécurité
SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
SIAO : Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation
U.C : Unité de Consommation
VIR : Vente d'immeuble à rénover
Visale : Visa pour le Logement et l'Emploi

ETAT D'AVANCEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME

	Document en vigueur	Procédures récentes/en cours
ANCOURT	PLU approuvé en 2023	PLU prescrit le 28/07/2017 – Arrêté le 11/07/23
ARQUES-LA-BATAILLE	PLU approuvé début 2018	Mise en compatibilité du PLU par DP concernant le projet d'aire de grand passage (Agglomération de Dieppe-Maritime) lancée en février 2024.
AUBERMESNIL-BEAUMAIS	RNU – carte communale en 2010 pas aboutie	Pas de projet document d'urbanisme envisagé
COLMESNIL MANNEVILLE	RNU – pas de document d'urbanisme	
DIEPPE	PLU approuvé en 2014	Révision simplifiée lancée en juin 2021 et approuvée le 25/05/2023 Révision générale lancée en juin 2021 en cours – débat sur le PADD prévu en mars 2024
GREGES	PLU approuvé en 2018	
HAUTOT-SUR-MER	PLU approuvé en 2023	PLU prescrit le 10/12/2021, PLU arrêté le 06/07/2023
MARTIGNY	RNU – POS caduc fin 2016	
MARTIN-EGLISE	PLU approuvé début 2019	Révision allégée prescrite le 15/10/2020, PLU approuvé le 22/12/2022
OFFRANVILLE	PLU approuvé en 2014	
ROUXMESNIL-BOUTEILLES	PLU approuvé fin 2018	Janvier 2022 : Modification 1 (hauteur sur la ZILD/Nestlé) Juin 2022 : MEC par DP (modification pour projet Logeo en face de la mairie)
SAINT-AUBIN-SUR-SCIE	PLU approuvé le 9 décembre 2021	
SAINTE-MARGUERITE-SUR-MER	PLU approuvé le 24 juin 2022	
SAUQUEVILLE	Carte communale approuvée en 2007	
TOURVILLE-SUR-ARQUES	PLU approuvé en juin 2019	
VARENCEVILLE	PLU approuvé en 2007	Révision générale du PLU prescrite le 11 février 2022 PADD débattu juin 2023 ?

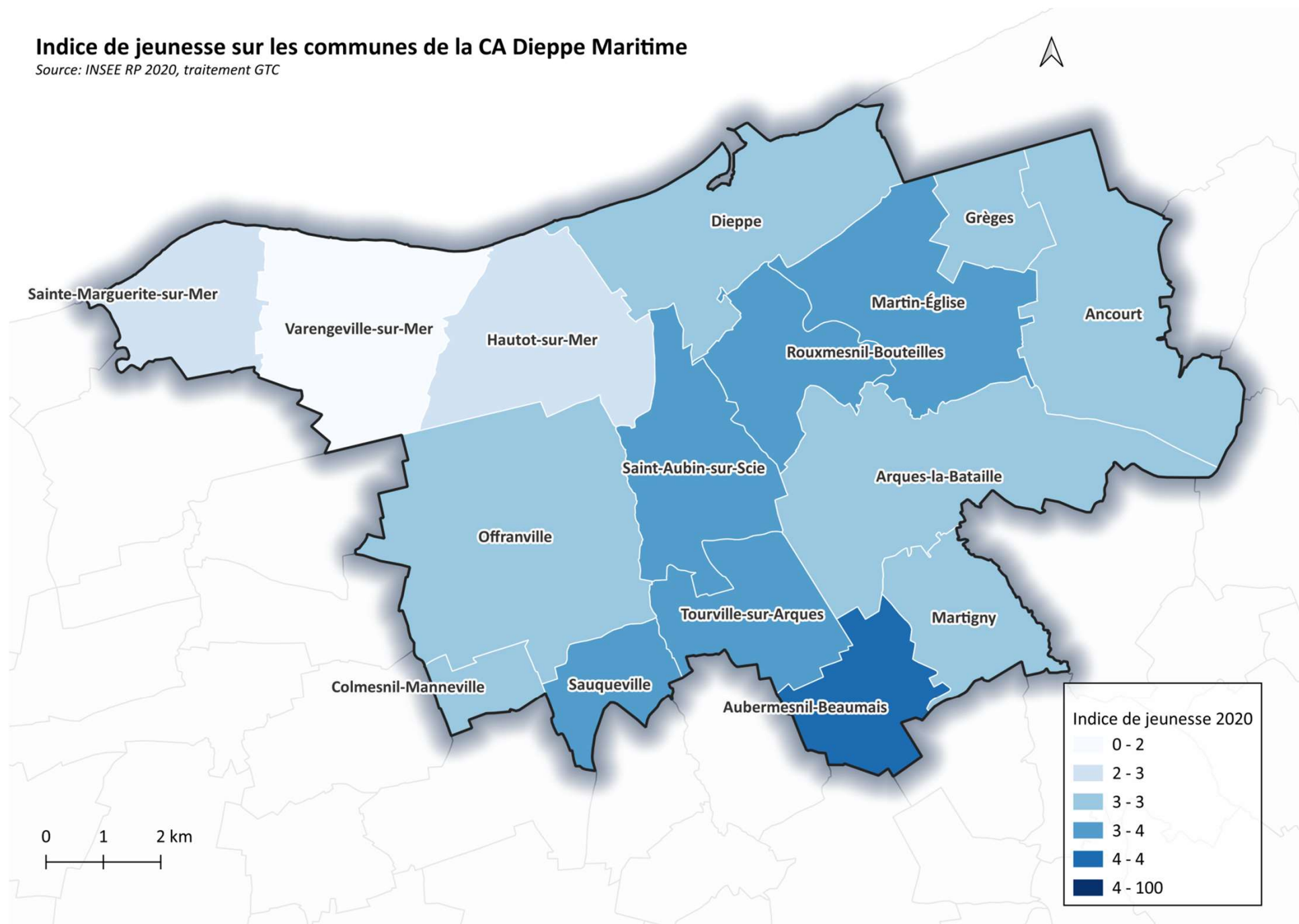
Indice de concentration de l'emploi sur les communes de la CA Dieppe Maritime

Source: INSEE RP 2020, traitement GTC



Indice de jeunesse sur les communes de la CA Dieppe Maritime

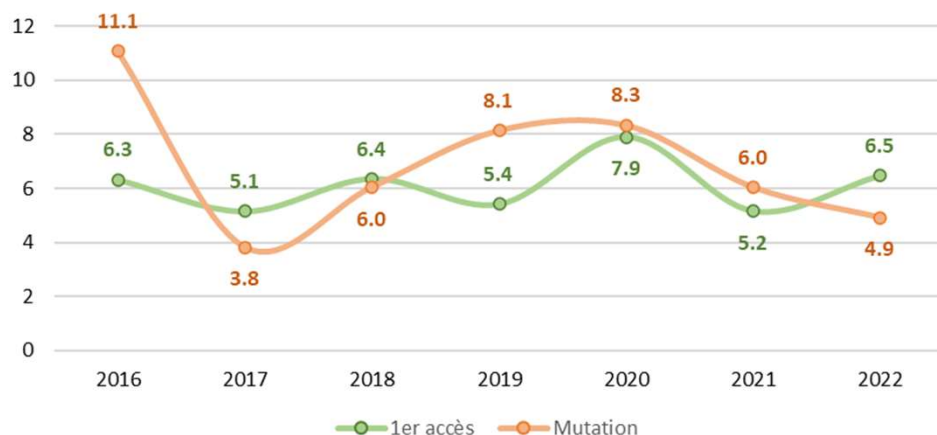
Source: INSEE RP 2020, traitement GTC



40% de la demandes +65 ans concernent des mutations

Evolution de la tension en 1er accès ou mutations pour les +65 ans sur la CA Dieppe Maritime

Source: SNE 2022, traitement GTC



Sur l'ensemble des demandeurs, on en compte près de **970 déjà locataires du parc social** soit 43% de la demande en 2022.

29% des attributions concernent des demandes de mutations.

En 2022, sur 431 demandeurs de + de 65 ans, **172 concernaient une demande de mutation** dans le parc social, soit 40% des ménages.

35 des demandes de mutations ont abouti à une attribution (47% des attributions chez les 65 ans et plus).

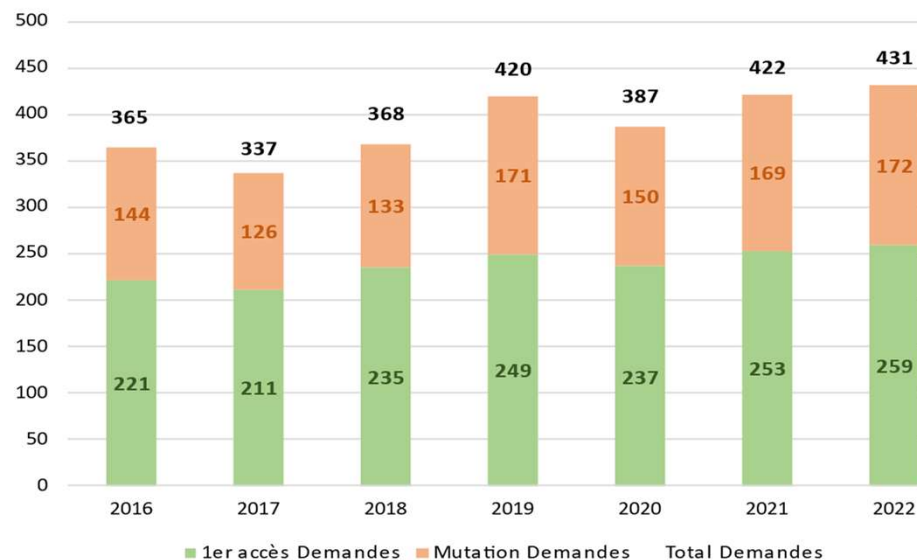
Cette part des mutations parmi les attributions pour cette tranche d'âge a augmenté entre 2016 et 2022 (+15%)

Une hausse de 2,6% est constatée entre 2016 et 2022 pour les demandes de mutations chez les 65 ans et plus. Bien que présente, elle est moins importante (2,4%) concernant les 1^{er} accès pour cette tranche d'âge.

Au regard de la tension, le graphique illustre une tendance qui fluctue selon les années. Toutefois, **pour les mutations, on remarque que le ratio entre la demande et les attributions a diminué** ces dernières années passant que 11,1 à 4,9.

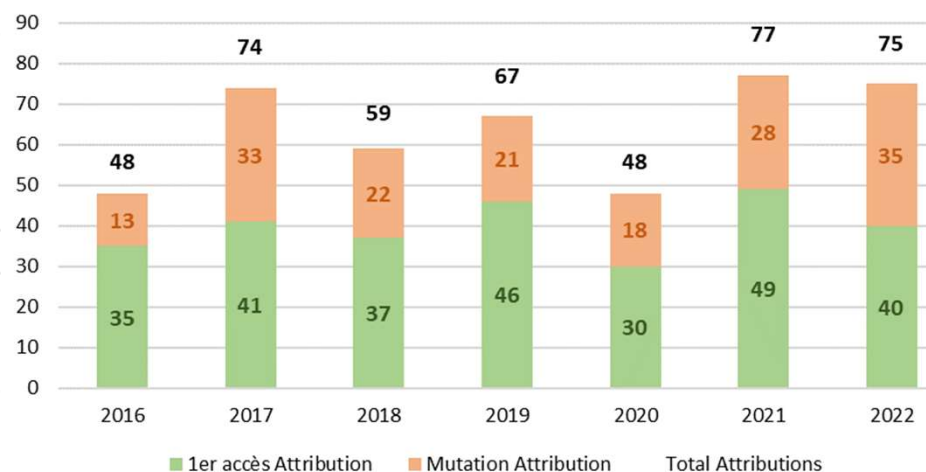
Répartition des demandes entre les mutations et les 1er accès pour les +65 ans sur la CA Dieppe Maritime

Source: SNE 2022, traitement GTC



Répartition des attributions entre les mutations et les 1er accès pour les +65 ans sur la CA Dieppe Maritime

Source: SNE 2022, traitement GTC

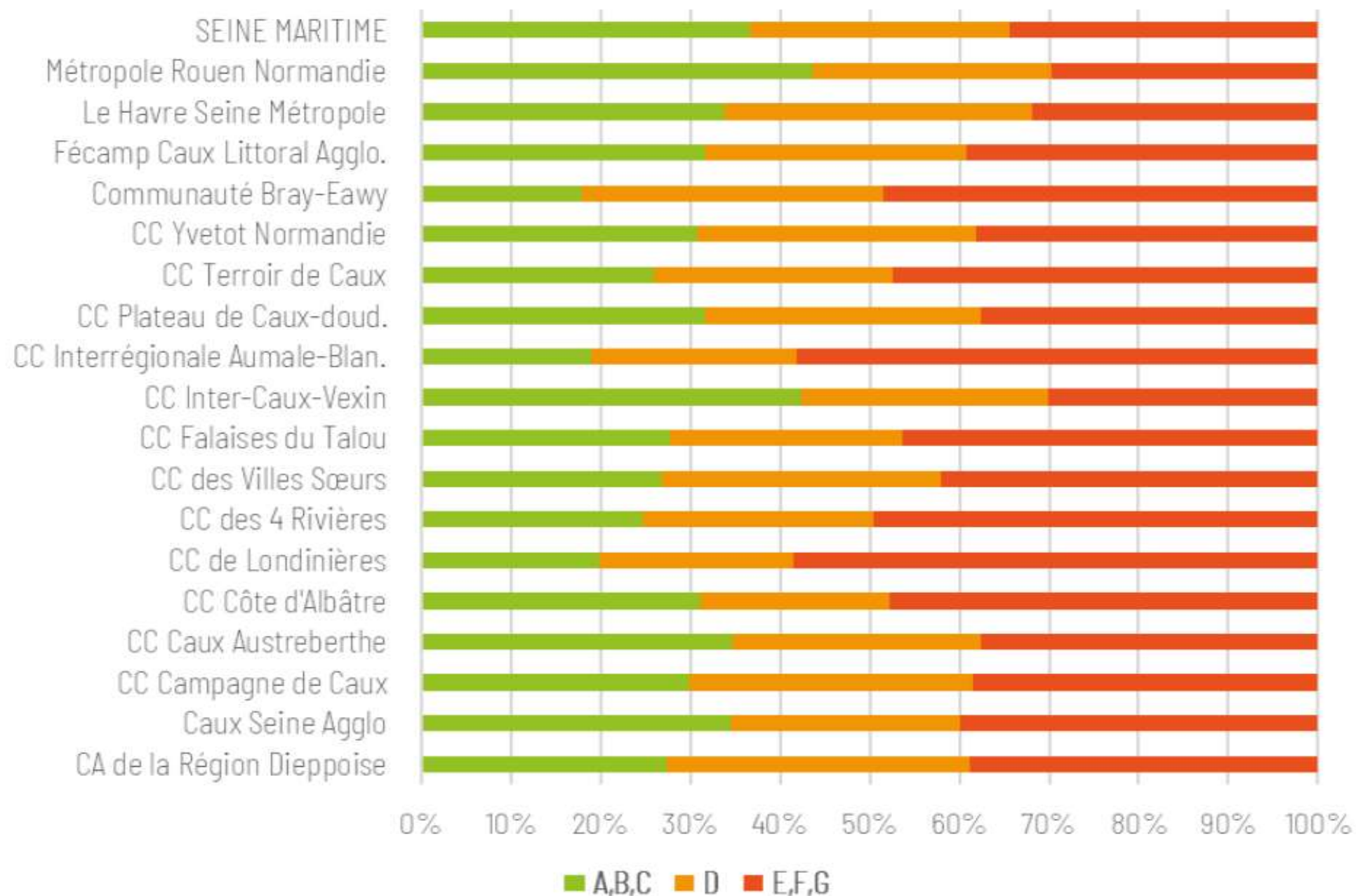


Synthèse des entretiens avec les bailleurs sociaux

	Sodineuf	Habitat 76	Logéo	Logéal
	La demande des salariés porte essentiellement sur du T3/T4 en individuel. Peu de cadres dans la demande.	Tension de la demande plus forte sur le dieppois que sur la CC de Falaises du Talou et des Villes Soeur	Constat d'un regain d'attractivité.	Tension de la demande modérée mais un taux de rotation qui baisse
	- Au sein des projets des logements sociaux classiques et des logements en accession sociale sont prévus (PSLA notamment sur Dieppe) 1 projet résidence jeunes actifs au Tréport pour 2023.	- Au sein des projets des logements sociaux classiques (pas d'offre spécifique étudiant ou jeunes actifs) - Une intervention en acquisition amélioration envisageable	- Plusieurs projets engagés en logement social ou accession - Une offre spécifique prévue sur Dieppe (logements étudiants et logements jeunes)	Au sein des projets envisagés des logements sociaux classiques (pas de PSLA pour le moment mais cela sera envisageable par la suite)
		- Besoin d'affiner les besoins en logements temporaires et pérennes en lien avec les prévisions d'effectifs. - Le bailleur est attentif aux besoins qui seront exprimés	- Nécessité de développer des produits qui n'existent pas actuellement sur le territoire (LLS, logements meublés, logements temporaires) - Le bailleur est attentif aux besoins qui seront exprimés - Intérêt pour un « guichet unique » - Point de vigilance sur la desserte en transports	- Personnel EDF est souvent au dessus des plafonds donc nécessité de développer du PLS ou du PLI. - Le bailleur est attentif aux besoins qui seront exprimés

DPE DES LOGEMENTS AYANT FAIT L'OBJET D'UNE VENTE ENTRE 2013 ET 2019

Source : data.ademe.fr



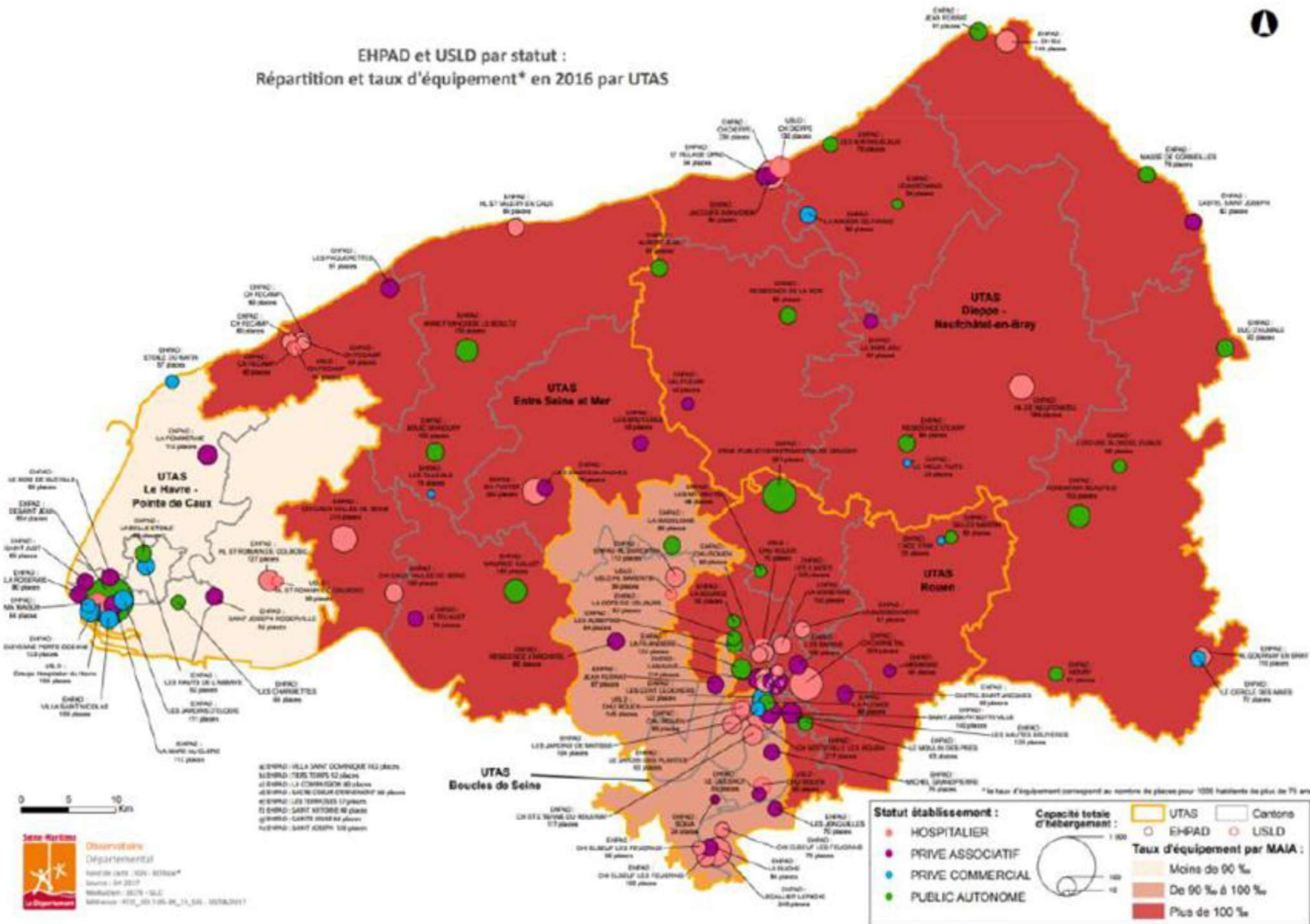
EPCI	Commune	Objectifs SDAGV 2012 2017 (en unité d'habitat)	Places existantes au 1er janvier 2019	Obligations 2020- 2025 (en nbre de places de terrains familiaux)
ARRONDISSEMENT DE ROUEN				
METROPOLE ROUEN NORMANDIE	Darnétal*	130 à 150 PLAI ou terrains familiaux	12 logements en PLAI à Saint Etienne du Rouvray (équivalent à 24 places de TFL)	10
	Notre Dame de Bondeville*			10
	Grand Couronne*			10
	Maromme			18
	Mont Saint Aignan			18
	Déville lès Rouen			18
	Malaunay			18
	Bonsecours			18
	Franqueville Saint Pierre			20
	Le Mesnil Esnard			12
	Caudbec-lès-Elbeuf, Elbeuf, St Pierre-lès-Elbeuf, Saint Aubin lès Elbeuf et Cléon			44
TOTAL METROPOLE ROUEN NORMANDIE		130 à 150	12	196
CC CAUX AUSTREBERTHE	Barentin / Pavilly*	Aucunes obligations	-	20
TOTAL ARRONDISSEMENT DE ROUEN		130 à 150	12	216
ARRONDISSEMENT DU HAVRE				
CU LE HAVRE SEINE METROPOLE	Le Havre	10 PLAI et 40 terrains familiaux en commençant par Octeville sur Mer	réflexion en cours	12
	Sainte Adresse			8
	Gonfreville L'Orcher			8
	Montivilliers			8
	Harfleur			16
	Octeville sur Mer			12
TOTAL CU LE HAVRE SEINE METROPOLE		50		64
CC CAUX VALLEE DE SEINE	Port Jérôme sur Seine	A évaluer suite aux réalisations des équipements de passage	TFL 32 places livré 2019-2020	32
CA FECAMP LITTORAL	Fécamp*	Aucunes obligations	-	10
TOTAL ARRONDISSEMENT DU HAVRE		50	32	106
ARRONDISSEMENT DE DIEPPE				
CA DIEPPE MARITIME	Dieppe	20 PLAI ou terrains familiaux	Non réalisé	66
CC FALAISE DU TALOU	Petit Caux	Aucune obligation	-	6
CC 4 RIVIERES	Gournay en Bray	10 PLAI	Non réalisé	40
CC VILLES SŒURS				pas d'obligations
TOTAL ARRONDISSEMENT DE DIEPPE		30		112
TOTAL DEPARTEMENT		210 à 230	12 logements + 32 places TFL	434

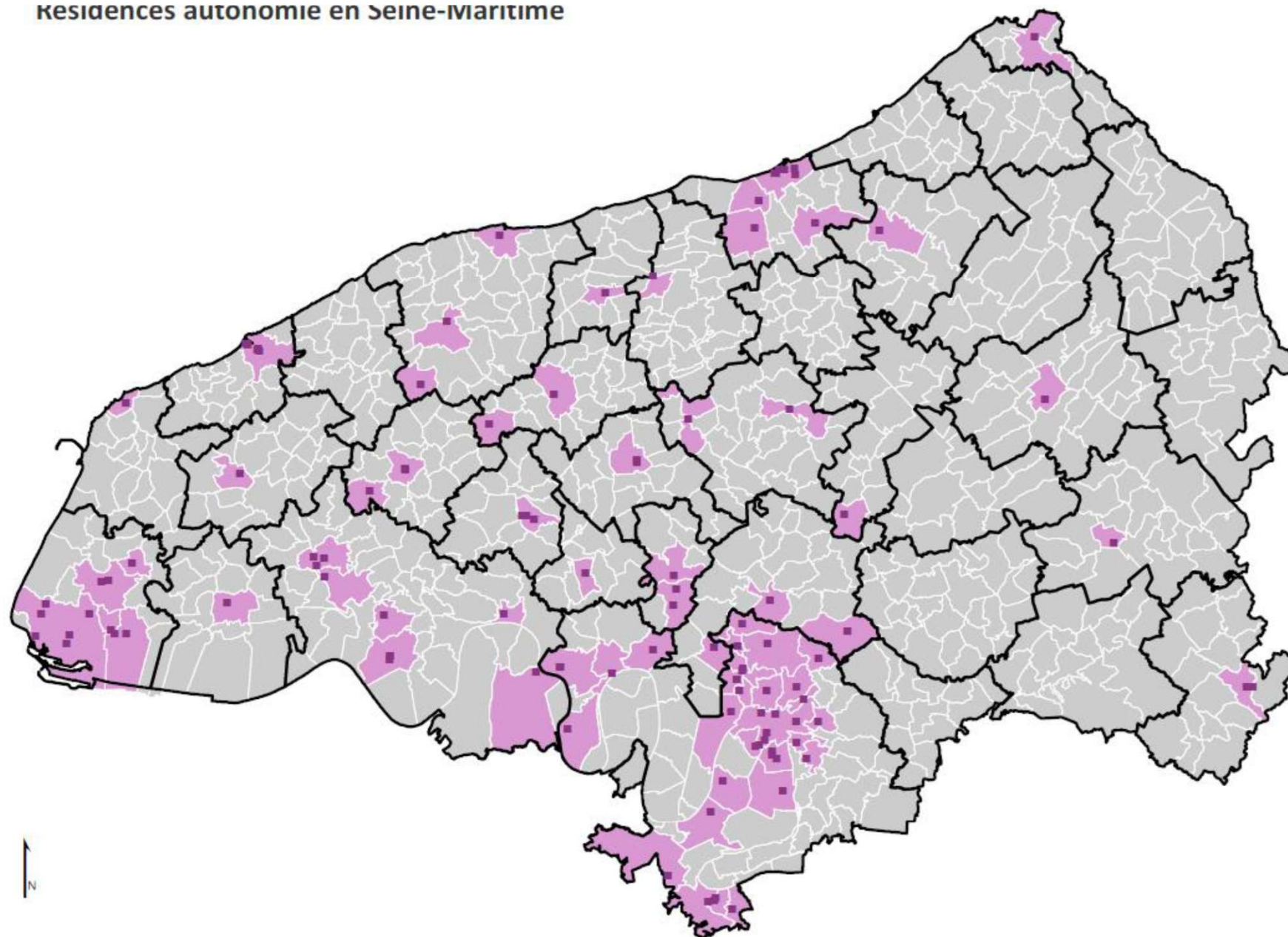
EPCI	Commune	Places existantes en 2012	Objectifs SDAGV 2012-2017	Places existantes au 1er janvier 2019	Places restant à réaliser
Métropole Rouen Normandie	ROUEN	50	Réhabilitation pour 25 à 30 places	50	
	LE PETIT QUEVILLY				
	SOTTEVILLE LES ROUEN	50	Réhabilitation pour 25 à 30 places	Réhabilitation : 40 places	
	LE GRAND QUEVILLY	50	Réhabilitation pour 25 à 30 places		
	PETIT COURONNE			50	
	BOIS GUILLAUME	16		16	
	BIHOREL				
	CAUDEBEC LES ELBEUF		12	24	
	SAINT PIERRE LES ELBEUF		12		
	ELBEUF	8		8	
	OISSEL	24		24	
	DARNETAL	10		10	
	NOTRE DAME DE BONDEVILLE	10	Vocation de passage	10	
	GRAND COURONNE	10	Vocation de passage	10	
	LE TRAIT	12		12	
	SAINT ETIENNE DU ROUVRAY				
	CANTELEU				
	MAROMME		10		10
	MONT SAINT AIGNAN		10		10
	DEVILLE LES ROUEN		10		10
	MALAUNAY		10		10
CC Caux Austreberthe	BARENTIN / PAVILLY	10		10	
	CC Yvetot Normandie	16		16	
CU Le Havre Seine Métropole	LE HAVRE	60		60	
	SAINTE ADRESSE				
	GONFREVILLE L'ORCHER	10		10	
	MONTIVILLIERS		12	12	
	HARFLEUR	10		10	
CA Caux Vallée de Seine	OCTEVILLE SUR MER				
	BOLBEC / LILLEBONNE		20	20	
CA Fécamp Caux Littoral	PORT-JEROME-SUR-SEINE				
	FECAMP	40		40	
CA Région de Dieppe	DIEPPE		60		60
CC des Villes Soeurs	LE TREPORT	20		20	
CC Bray Eawy	NEUFCHATEL EN BRAY	10			
CC des 4 Rivières	GOURNAY EN BRAY		14		14
TOTAL		416	224	452	168

cases rouge : commune n'ayant pas réalisé une prescription de création d'aire

case orange : commune n'ayant pas réalisé une prescription de réhabilitation d'aire

EHPAD et USLD par statut : Répartition et taux d'équipement* en 2016 par UTAS





Observatoire
Départemental

Fond de carte : IGN - BDTopo®

Source : DA

Réalisation : CD76 - VF

Référence : FCO_2016-09-16_23_SiG_- 21/09/2016

- Résidence Autonomie (RA)
- Commune d'implantation de RA
- Autres communes
- ▬ Limites d'EPCI

0 2,5 5 10 15
Kms

Structures d'hébergement pour adultes

Commune	Type de structure	Nombre de place	Taux d'équipement pour 1000 personnes de 15-59 ans
Adultes en difficultés	CADA	80	3.2
	Etablissement d'Accueil Mère-Enfant	13	0.5
	CHRS	73	2.9
	<i>Dont urgence</i>	29	1.1
	<i>Dont insertion</i>	35	1.4
	<i>Dont stabilisation</i>	9	0.4
	Dieppe Maritime	166	6.5
	Seine Maritime	2664	3.7
Autres structures pour adultes	FJT	21	0.8
	Maisons Relais - Pensions de Famille	36	1.4
	Dieppe Maritime	57	2.2
	Seine Maritime	921	1.3

Source : FINESS, export au 5 décembre 2018

SCOT

	Objectifs de population à 2036		Objectifs de nouveaux logements 2016/2036			Répartition de l'effort de production de logements			
TYPOLOGIE DE POLE PAR COMMUNAUTE DE COMMUNES & COMMUNES	Nombre d'habitants en 2036	Construit 99/2013 par an	Total nouveaux logements 2016-2036	Construits 2016/2036 par an (indicateur moyenne annuelle)	Parc total de Résidences principales et secondaires en 2036	repartition effort 1999/2009		repartition effort 2016/2036	
						interne	Pays	interne	Pays
CA - Dieppe Maritime	56 103	182	5 443	272	28 883				
Dieppe		98	3 324	166	19 024	52%	18%	61%	25%
Pôles d'équilibre		46	1 330	67	5 840	78%	35%	86%	41%
Communes non pôles		39	789	39	4 018	22%		14%	
CC - Monts et Vallées	14 107	64	1 566	78	6 711				
Pôles d'équilibre		22	706	35	3 222	31%	12%	45%	12%
Communes non pôles		43	860	43	3 488	69%		55%	
Commune de Petit Caux	10 729	80	1 268	63	4 847				
Pôles d'équilibre (indicateur)		52	896	45	2 875	58%	12%	71%	10%
Communes non pôles (indicateur)		28	372	19	1 971	42%		29%	
CC - Saane et Vienne	15 703	88	1 781	89	7 724				
Pôles d'équilibre et d'appuis		50	1 056	53	4 527	53%	15%	59%	13,6%
Communes non pôles		38	724	36	3 198	47%		41%	
CC - Trois Rivières	16 894	104	1 928	96	7 657				
Pôles d'équilibre et d'appuis		35	826	41	3 058	30%	18%	39%	15%
Communes non pôles		69	1 102	55	4 599	70%		61%	
CC - Varenne et Scie	8 871	49	1 154	58	4 161				
Pôles d'équilibre		12	405	20	1 386	24%	10%	35%	9%
Communes non pôles		37	749	37	2 775	76%		65%	
Total SCOT	122 407	569	13 141	657	59 982				

Objectifs de nouveaux logements 2016/2036 et indicateur moyen d'accueil des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine décliné par EPCI et communes pôles et non pôles.

TYPOLOGIE DE POLE PAR COMMUNAUTE DE COMMUNES & COMMUNES	Total logements 2016-2036	répartition effort 2016/2036		dans l'enveloppe urbaine	
		interne	Pays	%	Nombre
CA - Dieppe Maritime	5 443			51%	2 758
Dieppe	3 324	61%	25%	60%	
Pôles d'équilibre	1 330	86%		39%	
Communes non pôles	789	14%	41%	31%	
CC - Monts et Vallées	1 566			32%	498
Pôles d'équilibre	706	45%		34%	
Communes non pôles	860	55%	12%	30%	
Commune de Petit Caux	1 268			31%	393
Pôles d'équilibre (indicateur)	896	71%		31%	
Communes non pôles (indicateur)	372	29%	10%	31%	
CC - Saane et Vienne	1 781			35%	623
Pôles d'équilibre et d'appuis	1 056	59%		35%	
Communes non pôles	724	41%	13,6%	35%	
CC - Trois Rivières	1 928			31%	603
Pôles d'équilibre et d'appuis	826	39%		33%	
Communes non pôles	1 102	61%	15%	30%	
CC - Varenne et Scie	1 154			32%	366
Pôles d'équilibre	405	35%		33%	
Communes non pôles	749	65%	9%	31%	
Total SCOT	13 141			40%	5 241

Objectifs de densité et de limitation de la consommation d'espace pour le développement résidentiel en extension de l'enveloppe urbaine, à 2036

TYPOLOGIE DE POLE PAR COMMUNAUTE DE COMMUNES & COMMUNES	Total logements 2016-2036	répartition effort 2016/2036		dans l'enveloppe urbaine	Densité en extension, VRD inclus logt/ha	Surface maximale en extension, équipements inclus ha
		interne	Pays			
CA - Dieppe Maritime	5 443			51% 2 758	29	103
Dieppe	3 324	61%	25%	60%	42	37
Pôles d'équilibre	1 330	86%		39%	25	
Communes non pôles	789	14%	41%	31%	20	66
CC - Monts et Vallées	1 566			32% 498	18	71
Pôles d'équilibre	706	45%		34%	23	
Communes non pôles	860	55%	12%	30%	15	
Commune de Petit Caux	1 268			31% 393	19	56
Pôles d'équilibre (indicateur)	896	71%		31%	21	
Communes non pôles (indicateur)	372	29%	10%	31%	15	
CC - Saane et Vienne	1 781			35% 623	18	74
Pôles d'équilibre et d'appuis	1 056	59%		35%	22	
Communes non pôles	724	41%	13,6%	35%	15	
CC - Trois Rivières	1 928			31% 603	18	89
Pôles d'équilibre et d'appuis	826	39%		33%	22	
Communes non pôles	1 102	61%	15%	30%	15	
CC - Varenne et Scie	1 154			32% 366	17	54
Pôles d'équilibre	405	35%		33%	22	
Communes non pôles	749	65%	9%	31%	15	
Total SCOT	13 141			40% 5 241	21	447



Les ateliers territoriaux

✓ UTAS DIEPPE NEUFCHATEL-EN-BRAY



Les personnes souffrant de troubles de santé mentale

Les personnes souffrant de troubles de santé – UTAS Dieppe

Les besoins et les attentes	• Une meilleure identification des publics nécessitant un accompagnement « santé » et « maintien » dans le logement • Développer des services d'aides à domicile
Les difficultés rencontrées	• Difficulté dans le repérage des personnes aux pathologies « lourdes » : syndrome de Diogène, incurie... Ce public est peu accompagné, le logement n'est pas toujours adapté et relève souvent du parc privé. • Depuis la crise sanitaire, on constate une augmentation du nombre de situations • Des difficultés ou des inadéquations entre la situation des ménages, l'orientation et l'offre de logement proposée • Les publics souffrant de troubles de la santé mentale sont souvent logés dans des immeubles relevant de l'habitat indigne • Une offre insuffisante ou inadaptée aux besoins : Absence de pensions de famille. Diminution de l'offre de service d'aides à domicile. Absence ou faible développement du réseau de transports en commun. Non adhésion des occupants à déménager pour un logement adapté à leur situation mais localisé dans un secteur qui ne leur convient pas. • Les difficultés administratives dans le traitement de la situation : délais de traitement des Maison Départementale pour les Personnes Handicapées (MDPH), durée de mise en place du diagnostic autistique (3 ans) ...
Les réponses actuelles	• Les Equipes Mobiles Psychiatriques Précarité (EMPP) • Le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) • Les Appartements de Coordination Thérapeutique (ACT), s'orientant davantage vers un « hors les murs »
Les perspectives et pistes d'amélioration	• S'appuyer sur des retours d'expérience positifs et similaires déjà mis en place • Améliorer la communication autour des bonnes pratiques pour offrir un meilleur accompagnement sur mesure • Consolider la collaboration avec l'Agence Régionale de Santé (ARS)
La territorialisation	• L'absence de résidence accueil dans le Pays de Bray • Les réponses actuelles principalement centralisées sur les métropoles urbaines (Rouen et Dieppe) malgré un besoin évident dans les territoires ruraux. Le manque de réseaux de transport renforce en partie cette disparité

Les personnes victimes de violences

Les personnes victimes de violences - UTAS Dieppe

Les besoins et les attentes	Les demandes sont moins nombreuses que sur les autres territoires
Les difficultés rencontrées	La vacance de certains logements au regard du faible nombre de demandes.
Les réponses actuelles	- Une maison T4 à Eu est mise à disposition par la mairie, elle est peu sollicitée, la dernière occupation remonte à Avril 2022 - La commune d'Eu met à disposition un logement d'urgence pour les Violences Intra Familiales (VIF) - Une très bonne réactivité générale de la part du parc locatif social - Un studio à Dieppe est souvent occupé
Les perspectives et pistes d'amélioration	
La territorialisation	

Les personnes qui vivent dans un logement dégradé

Les personnes qui vivent dans un logement dégradé – UTAS Dieppe

Les besoins et les attentes	• Accompagner les propriétaires occupants • Actualiser les données
Les difficultés rencontrées	• Des situations d'incurie et de succession compliquées à résoudre • Le ralentissement des processus de signalement • Invisibilité des publics logeant dans un logement dégradé. Meilleure tolérance à de l'habitat dégradé voire insalubre en milieu rural qu'en milieu urbain • La méconnaissance des dispositifs pour les propriétaires occupants • Les copropriétés datant des années 1970 présentent des signes de dysfonctionnement • Impayés de loyer pour cause d'occupation d'un logement dégradé. Les occupants peuvent être menacés d'expulsion, alors qu'il incombe au propriétaire de faire les travaux • 6% des propriétaires occupants sont sous le seuil de pauvreté et 15% sont éligibles au logement social. Non adhésion des propriétaires à réaliser des travaux
Les réponses actuelles	• Les OPAH RU (Renouvellement Urbain) sur la ville de Dieppe et son centre historique couplé à un service de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI). Mise en place d'un plan d'actions communal, volonté de mutualiser les actions pour mieux accompagner les publics • Les Projets d'Intérêt Général (PIG) de la communauté d'agglomérations (16 communes, engagement pour 5 ans). Objectifs de 80 dossiers propriétaires occupants, 3 propriétaires bailleurs
Les perspectives et pistes d'amélioration	• Repérer les situations critiques, particulièrement chez les propriétaires occupants : Renforcement des mesures existantes
La territorialisation	• Le territoire du Pays de Bray rend le repérage des situations plus complexe • Les logements individuels représentent plus de dossiers LHI que les logements en collectif • Anticiper la réhabilitation du parc des années 1970

Les personnes âgées

Les personnes âgées – UTAS Dieppe

Les besoins et les attentes	Ce public nécessite davantage de soins à domicile (cumul de difficultés telles qu'incurie, pathologies complexes...). Pour certaines situations notamment en cas d'incurie, les assistants médicaux peuvent refuser d'intervenir.
Les difficultés rencontrées	- L'accessibilité des logements pour les personnes âgées, le patrimoine ancien est souvent mal adapté - La trop grande multiplicité des partenaires, le public se perd et ne sait plus quoi faire - Les tarifs des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) sont trop élevés - Des aides existent mais elles méritent un financement renforcé (maintien à domicile et adaptation des logements)
Les réponses actuelles	- Les résidences autonomes - Augmentation du nombre de mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) - La vigilance accrue pour les programmes à venir, notamment sur le coût des loyers
Les perspectives et pistes d'amélioration	- Une meilleure coordination des différents moyens et dispositifs afin de proposer de meilleures réponses - Améliorer les liens entre les actions sociales et celles de la santé
La territorialisation	

Les jeunes ...

Les jeunes - UTAS Dieppe

Les besoins et les attentes	Un besoin en petits logement (T1, T2) dans un contexte de pénurie
Les difficultés rencontrées	- L'instabilité des jeunes : conflits intra familiaux, jeunes en situation d'errance - Peu de sollicitation du dispositif d'accompagnement Sortir avec Toit par les jeunes sortants de l'ASE - Durée des délais d'attente pour obtenir un logement : contraintes de quitter le territoire - solutions « bricolages » non officielles trouvées entre les structures et les bailleurs - Problématique du garant pour l'octroi ou l'attribution d'un logement - Une multiplicité des interlocuteurs, tendance à l'égarement
Les réponses actuelles	- La RJS de Dieppe permet d'apporter des solutions - Une auberge de jeunesse à Eu pour les sans domicile fixe mise à disposition en cas d'urgence - Le fonds d'aide aux jeunes, déployé par le Département pour une solution de logement d'une durée de 14 jours maximum - L'intermédiation locative pour les apprentis sur l'ensemble du territoire - ASLL jeune sur les pays de Bray et Bresle principalement
Les perspectives et pistes d'amélioration	- Une meilleure communication autour des dispositifs existants - Développer des résidences jeunes sur l'ensemble du territoire - Réduire le nombre d'interlocuteurs auprès du jeune - Assouplir les critères des dispositifs pour aider les jeunes à rester dans leurs logements - Approfondir les formations auprès des éducateurs pour le départ des jeunes - Renforcer les missions locales - Sécuriser le parcours des jeunes avec une garantie jeune pour éviter les ruptures - Rassurer les bailleurs privés et publics dans la solvabilité de ce public pour mieux les convaincre - Améliorer le dispositif de garantie logement en lien avec le Fonds d'Aides aux Jeunes (FAJ)
La territorialisation	

Les personnes accompagnées dans l'insertion professionnelle

Les personnes accompagnées dans l'insertion professionnelle – UTAS Dieppe

Les besoins et les attentes	• Répondre urgemment à la demande des plus fragiles sur certains territoires • Apporter de la flexibilité dans les procédures administratives • Effacer la stigmatisation des publics jeunes sortants de l'ASE (Aide Sociale à l'Enfance) pour leur permettre une meilleure insertion
Les difficultés rencontrées	• Éviter de loger les publics très fragiles et/ ou jeunes avec un cumul de difficultés dans les Résidence Jeunes Salariés (RJS) dont le loyer est parfois trop onéreux
Les réponses actuelles	• Le dispositif RJS, uniquement présent sur Dieppe • L'intermédiation Locative (IML) • L'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) • Le dispositif Action Logement
Les perspectives et pistes d'amélioration	• Un projet de RJS au Tréport • Etablir une meilleure communication des outils du plan entre les partenaires et les professionnels afin de mieux orienter le public • La nécessité d'une flexibilité entre les dispositifs
La territorialisation	

Les sans abris et sortants d'hébergement

Les sans abris et sortants d'hébergement – UTAS Dieppe

Les besoins et les attentes	• Une pension de famille plus féminine sur Dieppe (les pensions de familles sont actuellement majoritairement occupées par des hommes) • Prendre en compte l'attachement aux animaux de compagnie et leur permettre l'accès au sein des centres d'hébergement • Besoins d'un nombre plus important de places en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)
Les difficultés rencontrées	• Le public est attaché à son territoire, il est difficile de proposer une solution en dehors de la commune dans laquelle il vit • De nombreux cas d'habitat de fortune (locaux impropres à l'habitation au sens code de la santé publique) • Manque de structure accompagnant ces personnes en difficulté, ruptures de parcours • Inadéquation entre offre et demande de petits logements (demande supérieure à l'offre) • Réglementation des résidences accueil au regard de la présence d'animaux
Les réponses actuelles	• Les CHRS Vauban et La Passerelle (délais d'attente : deux ans) • L'Œuvre Normande des Mères (ONM) qui permet l'accueil en urgence à l'hôtel • Les fiches Système Priorité Logement (SYPLO) pour les sortants d'Aide au Logement Temporaire (ALT) • La collaboration avec l'opérateur Soliha
Les perspectives et pistes d'amélioration	• Rendre les règlements intérieurs plus flexibles notamment avec les animaux • Augmenter le volume d'offre sur le pays de Bray avec par exemple Soliha • Développer une passerelle innovante pour répondre aux attentes des propriétaires et des publics concernés • Expérimenter l'orientation vers le modèle du béguinage • Expérimenter des habitats qui prennent en compte les animaux de compagnie, la Mutualité Sociale Agricole pourrait être une piste
La territorialisation	• Pour les associations, s'implanter davantage dans les territoires ruraux (en dehors de la commune de Dieppe)

Etat des lieux des PLU

	Document en vigueur	Procédure en cours
ANCOURT	RNU – POS caduc	PLU prescrit le 28/07/2017 – EUCLYD EUROTOP RU PPA le 29/05/2019 sur règlement écrit et graphique Points de blocage : Objectifs PLH + pble avec BE PLU en cours de finalisation (Euclyd)
ARQUES-LA-BATAILLE	PLU approuvé début 2018	
AUBERMESNIL	RNU – carte communale en 2010 pas aboutie	Pas de projet doct d'urbanisme envisagé
COLMESNIL	RNU – pas de document d'urbanisme	
DIEPPE	PLU approuvé en 2014	Modif n°3 prescrite le 19/12/2018 – approuvée ? Modif simplifiée n°4 approuvée le 19/12/2019 Révision simplifiée lancée en juin 2021 Révision générale lancée en juin 2021
GREGES	PLU approuvé en 2018	
HAUTOT-SUR-MER	RNU – POS caduc fin 2016	PLU lancé le 10/07/2014 (diag et PADD présenté en nov 2015) – VEA – démarche pas aboutie PLU prescrit le 10/12/2021, PADD, plan de pre-zonage, potentiel PLU, patrimoine bati & vegetal 10/12/2021 Procédure PLU relancée (BE Gauvain Alexandre) ; PADD débattu le 25 novembre 2021 Réunion PPA le 10 décembre 2021 : diagnostic, PADD et pré-zonage Réunion PPA le 23 janvier 2023 : zonage, règlement, OAP
MARTIGNY	RNU – POS caduc fin 2016	
MARTIN- EGLISE	PLU approuvé début 2019	Révision allégée en cours prescrite le 15/10/2020 (SGEP, stationnement, corps de ferme sur Thibermont A en U, délocalisation maison exploitant agricole). Avis autorité environnementale reçue , document en cours de modification, enquête publique à venir. Réunion PPA le 29/04/2021
OFFRANVILLE	PLU approuvé en 2014	
ROUXMESNIL-BOUTEILLES	PLU approuvé fin 2018	Janvier 2022 : Modification 1 (hauteur sur la ZILD/Nestlé) Juin 2022 : MEC par DP (modification pour projet Logeo en face de la mairie)

Etat des lieux des PLU

	Document en vigueur	Procédure en cours
SAINT-AUBIN-SUR-SCIE	PLU approuvé le 9 décembre 2021	Enquête publique PLU en nov et déc 2020 Avis de DM délibéré au CC de septembre 2020 Enquête publique terminée le 3/12/2020
SAINTE-MARGUERITE-SUR-MER	PLU approuvé le 24 juin 2022	PLU prescrit le 13/06/2006 - arrêté en octobre 2017 approuvé en ? – recours contrôle de légalité (demandes de modif sur le bas de Blancmesnil en diffus en pas en U et sur un secteur à conserver en coupure d'urbanisation (pas en U) – la commune a souhaité retirer le document d'urbanisme - EUCLYD-EUROTOP Demande de la commune : appui technique pour la reprise de la procédure du PLU RU PPA le 7 juin 2021 Projet arrêté le 19/11/2021 PLU approuvé le 24/06/2022
SAUQUEVILLE	Carte communale approuvée en 2007	
TOURVILLE-SUR-ARQUES	PLU approuvé en juin 2019	
VARENCEVILLE	PLU approuvé en 2007	Modif 1 approuvée le 15 février 2011 Modif simplifiée prescrite le 21/10/2019 – approuvée le 19 juin 2020 Révision générale du PLU prescrite le 11 février 2022

Objectifs habitat du PCAET



Bâtiment et habitat (8)

Sensibiliser les habitants aux enjeux climatiques et à la rénovation du bâti	Nombre d'habitants sensibilisés aux enjeux climat – air - énergie	10000	PETR
	Nombre d'habitants sensibilisés et bien informés sur la rénovation du bâti	10000	
	Etablissements scolaires investis dans une démarche écologique impliquant les élèves	Tous les établissements scolaires du territoire	
Accompagner les habitants dans leurs efforts de rénovation	Nombre de logements individuels et collectifs rénovés	8000 (environ 1300 par an) logements rénovés aux normes BBC rénovation	PETR
	Baisse de la consommation d'énergie du résidentiel due à la rénovation des logements par rapport à 2014	- 65 GWh/an	
	Baisse des émissions de gaz à effet de serre du résidentiel due à la rénovation des logements par rapport à 2014	- 10000 tCO2e/an	
Renforcer la sobriété énergétique du territoire, notamment dans l'habitat	Nombre de foyers engagés dans des actions de sobriété énergétique	4000	PETR
	Baisse de la consommation d'énergie du résidentiel due à la sobriété énergétique par rapport à 2014	- 15 GWh/an	
	Baisse des émissions de gaz à effet de serre du résidentiel due à la sobriété énergétique par rapport à 2014	- 2500 tCO2e/an	
Lutter contre la précarité énergétique	Nombre de logements sociaux rénovés (environ 8200 logements sociaux en 2016)	3000 logements sociaux rénovés parmi les 8000 rénovations effectuées	PETR
Rendre les nouvelles constructions exemplaires	Nouvelles constructions intégrant l'usage de biomatériaux	50% des nouvelles constructions	PETR
	Artisans informés des formations existantes sur l'usage de biomatériaux	100%	
Améliorer fortement le bâti communal et intercommunal	Baisse de la consommation d'énergie des bâtiments publics	- 20%	Les 3 EPCI
	Baisse des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments publics	- 30%	
Agir sur l'aménagement du territoire pour le rendre moins émetteur et plus résilient	Elus communaux sensibilisés aux enjeux environnementaux de l'aménagement du territoire	100% des élus	PETR
	Prise en compte des enjeux du PCAET et de résilience dans les projets des collectivités	Prise en compte systématique	
Favoriser l'usage de modes de chauffage décarbonés et peu polluants	Nombre de chaudières au fioul remplacées par un chauffage décarboné	5000	PETR
	Nombre de vieux poêles à bois remplacés	3000	
	Baisse des émissions du résidentiel due au changement des chaudières au fioul par des modes décarbonés par rapport à 2014	- 12000 tCO2e/an	

Bâtiment et habitat : « Des logements éco-rénovés, alimentés en énergie décarbonée, avec une exemplarité des bâtiments publics »**18. Sensibiliser les habitants aux enjeux climatiques et à la rénovation du bâti**

- Créer un « pack communication » PCAET à diffuser dans chaque secrétariat de mairie (Informations sur les enjeux climat-air-énergie, les moyens d'agir localement, les acteurs à contacter)
- Inciter les propriétaires à faire réaliser un audit énergétique de leurs logements (communiquer largement dans les supports des EPCI et des communes, informer sur les aides et dispositifs existants)
- Utiliser la thermographie verticale comme un outil de sensibilisation personnalisé (organiser des visites thermographiques de quartiers, des salons où les résultats sont présentés, proposer des malles énergétiques aux habitants)
- Mettre en place dans chaque groupe scolaire une démarche Eco-école de développement durable, de réduction des gâchis et des consommations énergétiques (formation des élèves, élaboration d'une charte, suivi des économies réalisées, participation à des événements)

19. Accompagner les habitants dans leurs efforts de rénovation

- Créer un coup de pouce énergie (bonification de l'aide régionale à la rénovation énergétique des logements)
- Renforcer le rôle de la Maison de la rénovation en mutualisant ses services entre les 3 EPCI de Dieppe Pays Normand
- Editer un mode d'emploi de la rénovation, ludique et clair (avec des tranches de prix de travaux, les aides existantes, les résultats attendus, des retours d'expérience)
- Travailler avec tous les professionnels du secteur de l'immobilier (architectes, bailleur, notaires, agents immobiliers, artisans, syndicats de copropriété...) pour les sensibiliser au programme de rénovation de l'habitat lancé dans le cadre du Plan Climat et mettre en avant les bonnes pratiques existantes
- Mener une expérimentation de réduction des coûts de rénovation de l'habitat par la mutualisation des travaux (trouver une association de quartier volontaire pour un groupement d'achats)
- Sensibiliser les copropriétés (principalement sur Dieppe) et les inciter à isoler leur immeuble (par exemple : expérimenter la location de leurs toits à des opérateurs d'équipements photovoltaïques pour financer une partie du coût de rénovation)

20. Renforcer la sobriété énergétique du territoire, notamment dans l'habitat

- Développer un Plan Sensibilisation à la sobriété énergétique (multiplier les formations et ateliers, organiser des visites et sensibilisations itinérantes, mener des opérations de suivi comparatif de consommation)

21. Lutter contre la précarité énergétique

- Expérimenter un permis de louer, intégrant des critères de performance énergétique (considérer le projet en cours à Dieppe comme une expérience pilote)
- Ouvrir les formations de la Maison de la rénovation et les formations conduites avec Enercoop aux travailleurs et aux bailleurs sociaux (afin de renforcer l'action auprès des ménages en situation de précarité énergétique)
- Lancer un PIG au niveau du PETR pour piloter le programme lancé par l'ANAH à l'échelle des EPCI (remplacement du PIG piloté par le CD76)

22. Rendre les nouvelles constructions exemplaires

- Inciter à mettre en place, dans les nouvelles constructions, des parkings vélos sécurisés et des buanderies (à inscrire dans les documents d'urbanisme)
- Relayer les formations à l'usage de biomatériaux dans la construction et la rénovation auprès des artisans et des habitants (supports des EPCI, contact direct des artisans)
- Favoriser l'usage de biomatériaux (bois, paille, lin...) dans les nouvelles constructions et la rénovation, notamment publiques (à inscrire dans les documents d'urbanisme)