



## Programme local de l'habitat Orientations

### Version

Adoption définitive - Conseil communautaire du 11 mars 2025



# SOMMAIRE

---

<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>Les orientations qualitatives du PLH .....</b>	<b>6</b>
<i>Orientation 1 : Accompagner le regain d'attractivité du territoire, au risque de voir le marché se tendre durement pour la population locale.....</i>	<i>6</i>
Réflexions issues des ateliers .....	8
<i>Orientation 2 : Définir une stratégie foncière répondant à la fois à la trajectoire ZAN et à l'augmentation raisonnée de la production de logements.....</i>	<i>10</i>
Réflexions issues des ateliers .....	12
<i>Orientation 3 : Entretenir une politique forte de réhabilitation du parc de logements anciens en s'appuyant sur les dispositifs existants.....</i>	<i>13</i>
Réflexions issues des ateliers .....	15
<i>Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques des publics locaux, et répondre aux besoins liés au Grand Chantier par une offre modulaires (et réversibles).....</i>	<i>17</i>
Réflexions issues des ateliers .....	19
<i>Orientation 5 : Animer, observer et évaluer la politique de l'habitat .....</i>	<i>24</i>
<b>Les scénarios de production de logement .....</b>	<b>26</b>
<i>Les besoins liés au point mort de la construction.....</i>	<i>26</i>
Le desserrement des ménages .....	27
La variation de la vacance des logements .....	27
La variation des résidences secondaires .....	28
Le renouvellement du parc.....	28
En synthèse les postulats du point mort prospectif et le résultat .....	29
<i>Les besoins liés aux perspectives de développement .....</i>	<i>30</i>
Les besoins liés au Grand Chantier :.....	30
Les hypothèses démographiques .....	31
Ce qu'il reste à produire sur les 6 ans du PLH, selon les scénarios .....	32
Synthèse du besoin en logements selon les scénarios :.....	33
<i>Les besoins en foncier induits par les scénarios, en prenant en compte la trajectoire ZAN .....</i>	<i>34</i>
Le rapprochement entre le besoin et le potentiel de production identifié dans le gisement foncier :.....	34
Evaluation de la trajectoire ZAN 2031 en matière d'habitat.....	35
Estimation des consommations foncières pour de l'habitat depuis 2021.....	37

*La répartition de la production de logements par commune..... 39*

# PREAMBULE

---

Le Code de la Construction et de l'Habitat définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1, le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

La définition des orientations s'appuie sur le bilan du dernier PLH, les constats réalisés dans le cadre du diagnostic du nouveau PLH et les enjeux qui en découlent, les éléments fournis par l'Etat (cf. préambule du diagnostic), la réflexion collective qui a été conduite au travers des différentes rencontres et entretiens menés avec les élus et les partenaires. Elle prend également en compte :

- Les orientations définies dans le cadre du précédent PLH, qui sont ainsi remaniées.
- Les orientations et les objectifs fixés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvé en juin 2017 et modifié en juillet 2021 et prescrit en 2023.
- La trajectoire ZAN qui s'impose au territoire depuis 2021, avec pour objectif d'ici 2031 de réduire de près de moitié les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestier pour la construction.

Le PLH propose une déclinaison des objectifs de production de logements neufs à l'échelon communal, en prenant en compte l'armature communale du SCOT.

Cette projection est mise en parallèle avec l'examen des potentialités foncières réalisé par les communes, qu'il conviendra d'affiner. Le travail précis de repérage des gisements fonciers, sera rediscuté lors de la définition des actions du PLH et de sa traduction foncière.

L'objet de ce document est de présenter :

- Le retour sur les enjeux et les pistes de solutions abordées lors des entretiens communaux et les ateliers thématiques,
- Les orientations stratégiques et les actions qui sont envisagées,
- La territorialisation et la segmentation du scénario d'évolution.

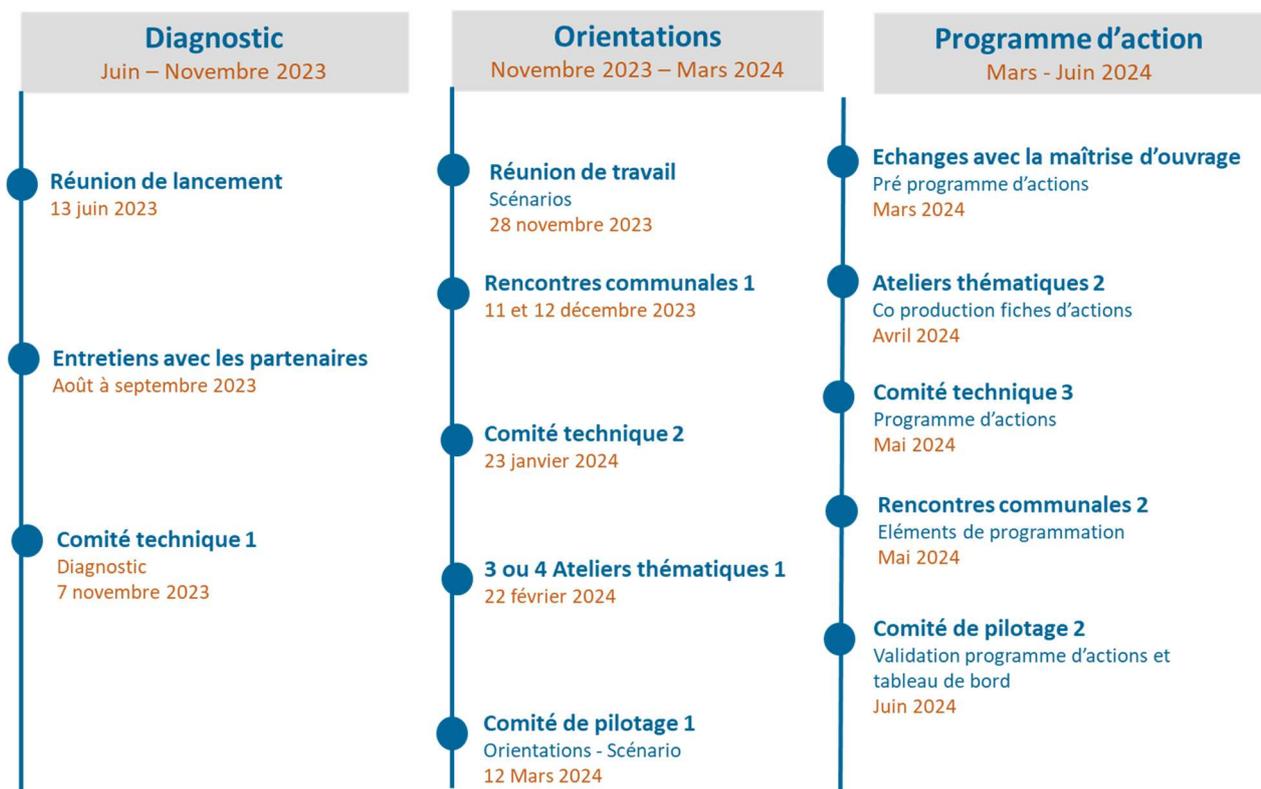
Il vise à répondre aux questions suivantes :

### Orientations qualitatives

- Quel projet politique en matière d'habitat ?
- Quelles priorités ?
- Quelles spécificités territoriales prendre en compte ?

### Orientations quantitatives

- Quel objectif de production à l'échelle de l'agglomération ?
- Pour quelle perspective démographique ?
- Quelle répartition entre les communes ?



# LES ORIENTATIONS QUALITATIVES DU PLH

## Orientation 1 : Accompagner le regain d'attractivité du territoire, au risque de voir le marché se tendre durement pour la population locale

La fin de la déprise démographique, constatée depuis 2020, est conjuguée à un redressement économique. Cette reprise de l'emploi salarié va se poursuivre grâce à des perspectives d'embauches inédites (Alpine, EPR2 à Penly). Pour autant le déficit migratoire sur les jeunes décohabitants montre les limites actuelles d'attractivité du territoire, notamment vis-à-vis des métropoles et des territoires péri-urbains. Il s'agit donc de stabiliser les jeunes et les familles avec enfants sur le territoire et d'éviter une embolie du marché par la demande des nouveaux salariés, déplacés ou non. Il s'agit enfin de limiter la concurrence du marché en location meublée touristique, qui réduit l'offre locative privée destinée aux ménages locaux.

### Constats -> Enjeux

Le redressement amorcé de la dynamique territoriale ne doit pas masquer l'importance des flux migratoires résidentiels sortant en direction de Falaises du Talou et de Terroir de Caux, témoigne néanmoins d'une poursuite du phénomène de périurbanisation -> **Réduire le départ de familles avec enfants**

Le déficit migratoire sur les jeunes décohabitants, en poursuite d'étude ou en début de vie professionnelle demeure, s'effectue au bénéfice des agglomérations plus importantes. -> **Evaluer l'opportunité représentée par le développement économique pour les jeunes**

Une reprise de la dynamique de création d'emplois salariés privés et des perspectives d'emplois inédites -> **Eviter une embolie du marché en répondant à la demande en logements des nouveaux salariés**

Un marché de l'ancien qui se valorise, en lien avec l'attrait littoral. Une offre locative privée et en terrains à bâtir qui se rétractent -> **Garantir les conditions financières d'accès à des logements de bonne qualité et une meilleure répartition territoriale de l'offre locative sociale**

### Orientation n°1

**Accompagner le regain d'attractivité du territoire, acquis avant le lancement du grand chantier, au risque de voir le marché se tendre durement pour la population locale et générer une concurrence entre l'offre touristique, l'offre pour le grand chantier et les besoins endogènes**

## Orientation n°1

Accompagner le regain d'attractivité du territoire, acquis avant le lancement du grand chantier, au risque de voir le marché se tendre durement pour la population locale et générer une concurrence entre l'offre touristique, l'offre pour le grand chantier et les besoins endogènes

## Pistes d'actions

Poursuivre la diversification de l'offre locative sociale, tant sur le plan territorial que sur le plan des produits et typologies répondant aux besoins

Cibler géographiquement la programmation d'une offre locative intermédiaire

Amplifier la programmation d'une offre en accession sociale en fonction de l'opportunité

Favoriser l'accession libre à la propriété, en ciblant les familles

Limiter l'offre locative meublée

## Réflexions issues des ateliers

Produits	Formes d'habitat	Segment clientèle	Localisation	Opérations	Enjeu
<b>PSLA</b>	Individuel ou collectif en petite typologie	Clientèle actuellement peu financée par les banques	Ville de Dieppe et polarités	Neuf	Avéré
<b>BRS</b>	Collectif ou Intermédiaire		Ville de Dieppe	Mécanisme de financement à trouver. Coûts de dépollution et de viabilisation importants - minoration foncière nécessaire. Fond de recyclage EPF. ACV pourrait-il financer le déficit d'opération ?	Fort mais différentiel de prix et plafond prix du zonage B2 limitent
<b>LLI</b>	Collectif, T3-T4 avec qualité de prestation (terrasse...)	Cadres EDF qui ne répondent pas aux critères PLS. Ne pas appliquer le loyer plafond.	Centre-ville Dieppe avec passage en B1 au moins sur un secteur (IRIS).	Neuf dont en démolition reconstruction. Question de la possibilité du LLI en AA est posée ?	Très modérée, sauf si marché locatif privé se tend et se valorise
<b>DeNormandie</b>		Propriétaires investisseurs pour mise en location à des ménages aux plafonds de ressources proches du PLS	Centre-ville de Dieppe	Permet aux promoteurs de se rattacher à un dispositif fiscal	

L'agglomération de Dieppe n'a pas encore sollicité les services de l'Etat pour un changement de zonage (de B2 à B1) de la ville de Dieppe, compte tenu d'un marché locatif privé proposant des loyers similaires au LLI. Cela reste en cours de réflexion.

Ce changement de zonage est nécessaire pour bénéficier des possibilités de développer le LLI et donnerait également des conditions plus avantageuses pour développer le BRS, dont les plafonds de ressources et de prix de vente sont réglementés par le zonage ABC.

### **Le Logement locatif Intermédiaire**

Dans les opérations situées en secteur OPAH RU, le fait de bénéficier de loyers plus élevés en LLI favoriserait l'équilibre des opérations. Mais les participants aux ateliers soulignent que la marge d'augmentation des loyers est restreinte, à partir d'un certain seuil les ménages arbitreront pour l'achat d'une maison.

Le LLI peut fonctionner s'il est conçu comme un produit qualitatif, bien situé. Le LLI est un produit avec une perspective de revente au bout de 10-15 ans.

### **Le Bail Réel Solidaire**

Le principe du BRS repose sur un démembrement de la propriété foncière et immobilière, soit le détachement entre le foncier et le bâti lors de l'acquisition :

- Le terrain appartient à un organisme foncier solidaire (OFS) et celui-ci cède les droits sur le bâti à des ménages aux revenus encadrés ;
- Par l'acquisition du bâti sans le foncier = diminution du prix d'acquisition pour le ménage ;
- Economie escomptée pour l'acquéreur entre 15 et 30% selon les territoires = bénéficie d'un prix réduit par rapport aux prix de marchés libres en VEFA neuf ;
- En contrepartie, quittance / loyer sur le foncier sur la durée du bail = l'acquéreur est en location du territoire selon un principe de bail (99 ans) rechargeable à chaque mutation ;
- Lors de la revente, le prix reste encadré = limitation des possibilités de plus-value ;
- Possibilité de revente qu'à un ménage équivalent = reste dans le cadre des plafonds de ressources ;
- Une accession à la propriété sécurisée = une garantie de rachat du logement par l'OFS en cas de difficulté à la revente et une garantie de relogement en cas de difficulté de paiement.

Les participants soulignent que ce produit propose une vraie différence lorsque le prix du foncier est élevé, or celui-ci demeure encore abordable pour les ménages à l'échelle de l'agglomération, et sur Dieppe les contraintes de recyclage font que les coûts de viabilisation sont très importants. Le BRS pourrait avoir sa place sur des formes d'habitat intermédiaires ou des petits collectifs offrant des aménités, dans la ville centre, mais le mécanisme de financement est à trouver, de façon à ce que le duo prix de vente – loyer foncier demeure attractif pour les ménages.

**L'offre locative en meublé touristique** : La délibération de limitation de l'offre de ce type a été prise par la ville de Dieppe en décembre dernier. Des quotas sont instaurés. L'objectif est de faire réfléchir les investisseurs, de les inciter à demander les autorisations et à rester dans la légalité, et à moyen terme de faire baisser le nombre de locations touristiques.

## Orientation 2 : Définir une stratégie foncière répondant à la fois à la trajectoire ZAN et à l'augmentation raisonnée de la production de logements

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. Une centaine d'hectares sont constructibles pour de l'habitat, dont 50 hectares en zone AU, sur lesquels un taux de réduction va être fixé en faveur du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) sur la trajectoire 2021-2031, correspondant en première hypothèse de travail à environ 25 ha.

Les communes de l'agglomération sont de plus en plus sensibilisées à ces questions à travers l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme.

Le nouveau PLH aura pour objectif de poursuivre la dynamique de mise en place des outils en faveur d'une stratégie foncière portée à l'échelle intercommunale depuis le précédent PLH : veille foncière sur les espaces stratégiques, outils d'anticipation dans les documents d'urbanisme (OAP, ER...), réflexions sur les formes urbaines de l'habitat, partenariat avec l'EPFN, création d'un observatoire du foncier.

### Constats -> Enjeux

L'objectif annuel de construction du PLH en vigueur est loin d'être atteint entre 2020 et 2022 (120 logements mis en chantier, 100 logements livrés, en moyenne, pour un objectif de 180, mais le potentiel foncier repéré demeure important -> **Ajuster le besoin en foncier au regard de l'augmentation raisonnée de la production de logements**

Un potentiel foncier en zone U représentant les 2/3 des projections de logements possibles et des gisements fonciers en extension qui demeurent importants dans les communes rurales. -> **Prioriser les fonciers permettant de répondre au besoin en logements et développer des formes d'habitat plus compactes, compensant leur densité par des aménités**

La ville de Dieppe dispose d'importantes réserves foncières dont une grande partie sont des friches avec des coûts de dépollution et de viabilisation importants -> **Trouver des mécanismes de financement permettant de financer des déficits d'opération**

Dans les communes mettant à jour leurs PLU un recours aux OAP pour encadrer la production de logements-> **Poursuivre la mise à jour des documents d'urbanisme et le déploiement des outils de programmation**

### Orientation n°2

**Définir une stratégie foncière répondant à la fois à la trajectoire ZAN et aux besoins en logements**

## Orientation n°2

**Définir une stratégie foncière répondant à la fois à la trajectoire ZAN et aux besoins en logements**

### Pistes d'actions

Travailler avec des opérateurs fonciers (foncières, actualisation de la convention avec l'EPFN) en lien avec la mise en place du référentiel foncier du PLH

Poursuivre la mise en compatibilité des PLU dans le cadre de la trajectoire de sobriété foncière

Travailler les formes d'habitat plus denses en prenant en compte les enjeux de sobriété, la loi littorale et le PPRI

Trouver les mécanismes de financement permettant de sortir les opérations

## Réflexions issues des ateliers

Contexte / spécificité	Formes d'habitat à développer + qualité d'usage	Attentes vis-à-vis du PLU - Montages
Sur Dieppe, centre historique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reconquête des immeubles vacants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revoir le PAF de l'EPFN pour permettre une intervention en ORT</li> <li>Opérations en VIR possible pour ICADE, avec du Malraux sur des immeubles d'habitation d'au moins 500-600 m2 de surface de plancher (levier TVA réduite)</li> </ul>
Sur Dieppe, immeubles d'après-guerre	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sur élévation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opération 3F sur front de mer citée en exemple</li> <li>Travailler l'acceptation de la hauteur par les élus, part contentieuse des riverains</li> </ul>
Sur Dieppe, Dents creuses	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation des ilots de fraîcheur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protection dans le PLU</li> </ul>
Sur les friches	<ul style="list-style-type: none"> <li>Collectif, intermédiaire et individuel groupé à Dieppe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PPRI implique une moindre densité</li> <li>Identifier les friches hors Dieppe avec EPFN</li> </ul>
Val d'Arquet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maisons, intermédiaire et collectif. Être dense sans être haut. Mixer les morphologies</li> </ul>	
Une petite opération en centre bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rouxmesnil : petit collectif R+2 avec accès aux services</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier des fonciers stratégiques pour la réalisation d'opérations de diversification de l'offre</li> </ul>
Un lotissement plus sobre en foncier	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maisons accolées sur terrain de 200-300 m2, en quinconce</li> <li>Sur Dieppe pourrait se faire en locatif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Règlement de lotissement précis</li> <li>Pédagogie à la commercialisation</li> <li>Dès le PA constructions en limite séparative, axes de faîtage, ... libre constructeur avec plan de composition</li> <li>Constructeurs qui se coordonnent pour s'implanter en limite séparative</li> </ul>

### **Orientation 3 : Entretenir une politique forte de réhabilitation du parc de logements anciens en s'appuyant sur les dispositifs existants**

Le parc locatif privé, qui est fortement concentré sur Dieppe, loge une clientèle aux revenus très modestes. Malgré les 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 de leurs logements sont importants sur le plan thermique et d'adaptation au vieillissement.

La vacance a progressé plus rapidement que le nombre de ménages sur la dernière période intercensitaire. Elle concerne essentiellement les pôles d'équilibre, mais est surtout concentrée dans les quartiers centraux de Dieppe, dans les logements anciens et plus souvent dans ceux de petites surfaces. 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.

La lutte contre l'habitat indigne est bien engagée sur la ville de Dieppe, avec l'instauration récente du permis de louer. Les situations sont complexes et les éléments bloquants sont souvent le reste à charge et l'avance de trésorerie. Le repérage des situations, qui se fait le plus souvent grâce aux travailleurs sociaux, n'est pas optimum, principalement dans les communes hors Dieppe.

Des copropriétés fragiles et des copropriétés dégradées sont repérées, mais malgré l'assouplissement des règles de l'Anah, nombre de situations sont bloquées et la collectivité ne dispose pas des moyens suffisants pour traiter la question plus en profondeur.

Différents dispositifs sont actuellement en place sur le territoire pour favoriser l'amélioration du parc privé : OPAH RU sur le Cœur historique de Dieppe qui entre dans sa dernière année d'animation, PIG sur le reste du territoire prévu jusqu'en 2027, expérimentation du permis de louer dans le quartier du Pollet-Ouest de Dieppe, autorisation du changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à Dieppe pour limiter l'expansion des locations saisonnières.

## Constats -> Enjeux

Malgré les dispositifs mis en place, le potentiel d'amélioration du parc existant est encore important, sur le plan de la rénovation énergétique notamment, de l'adaptation au vieillissement. La vacance est un sujet à considérer notamment à Dieppe. -> **Favoriser l'amélioration du parc de logements et la remise sur le marché des logements inoccupés**

Des situations d'habitat indignes longues à traiter, des situations complexes et un repérage qui n'est pas optimum, principalement dans les communes hors Dieppe. -> **Continuer de traiter les situations de logements dégradés / indignes en s'appuyant notamment sur le dispositif mis en place sur la ville**

Peu de copropriétés dégradées ou fragiles bénéficient des aides dédiées de l'Anah et peu sont traitées. -> **Trouver les moyens de mieux traiter la question**

Des immeubles dégradés restent à rénover sur la ville de Dieppe, mais l'équilibre des opérations est difficile à trouver. Et le conventionnement avec l'Anah est en panne face à la concurrence de la location saisonnière. -> **Trouver des mécanismes permettant de financer des déficits d'opération**

## Orientation n°3

**Entretenir une politique forte de réhabilitation du parc de logements anciens en prolongeant les dispositifs existants**

## Orientation n°3

**Entretenir une politique forte de réhabilitation du parc de logements anciens en prolongeant les dispositifs existants**

## Pistes d'actions

Poursuivre la politique de lutte contre la vacance par l'agglomération et la ville de Dieppe

Confirmer la politique de lutte contre le logement indigne

Renforcer le partenariat avec les acteurs de l'adaptation des logements et de l'accompagnement des ménages

Trouver les mécanismes de financement permettant de sortir les opérations d'immeubles à rénover

Poursuivre le partenariat avec les opérateurs HLM sur la rénovation du parc

## Réflexions issues des ateliers

Publics / Thématiques	Moyens à renforcer	Dispositifs, outils possibles et partenariats
Propriétaires occupants	Renforcer le repérage et la communication, car ce sont des ménages difficiles à toucher. Renforcer l'ingénierie.	Les dotations des financements Anah sont surtout destinées aux propriétaires occupants
Propriétaires bailleurs / Conventionnement	Renforcer l'ingénierie. Renforcer les financements. Dans la perspective de la disparition de Loc Avantage fin 2024, un nouveau dispositif de l'Anah, plus incitatif va-t-il prendre le relais et être plus favorable aux SCI et aux gros investisseurs ?  En attente de la réglementation nationale qui devrait rendre moins avantageuse les locations saisonnières.	Deux dispositifs (en secteur ORT et OPAH RU) à faire connaître des potentiels opérateurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF)</li> <li>Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)</li> </ul> Bail à réhabilitation : piste à creuser avec Soliha. Réfléchir à promouvoir le conventionnement sans travaux, mais quel levier financier ?
Immeubles à rénover	Renforcer l'ingénierie. Lever les blocages liés à l'équilibre des opérations	Deux dispositifs (en secteur ORT et OPAH RU) à faire connaître des potentiels opérateurs (bailleurs HLM...) : <ul style="list-style-type: none"> <li>Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF)</li> <li>Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)</li> </ul> Développer des partenariats Foncière : outil peu connu. Se rapprocher de la Foncière de Normandie et de la Foncière Logement d'Action logement ? Se rapprocher des SEM à l'échelle départementale ? Mobiliser l'EPF ?
Logements vacants	Renforcer l'ingénierie	Définir un volet logement vacant dans la future opération OPAH ou PIG Se rapprocher de la Région qui a un projet expérimental sur le logement vacant
Logements indignes	Poursuivre le permis de louer, objectif de diminuer les taux des quotas. Renforcer l'ingénierie. Résoudre la question du reste à charge, de l'avance de trésorerie et parfois du relogement.	Recrutement lancé d'un poste de technicien sur OPAH RU + service habitat indigne. Après les premiers bilans, étendre le périmètre du permis de louer. Améliorer le repérage notamment dans les communes hors Dieppe : déploiement d'Histologe envisagé (fin 2024), accroître la communication

		<p>auprès des élus (dans le cadre de commissions thématiques...) et des travailleurs sociaux.</p> <p>En lien avec le CHLD, développer le partenariat : CAF, secteur bancaire...</p>
Copropriétés dégradées et copropriétés fragiles	Renforcer l'ingénierie	Mettre en place un POPAC, une OPAH CD
Rénovation énergétique	En attente de la législation nationale : modifications attendues le 1 <sup>er</sup> juillet 2024 (les logements MPR ne seront plus nécessairement conventionnés. Le bailleur peut choisir de conventionner en MPRS.	Prioriser les financements dans le Programme d'Actions Territorial (PAT)

## **Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques des publics locaux, et répondre aux besoins liés au Grand Chantier par une offre modulaires (et réversibles)**

A l'échelle de la CA Dieppe Maritime, les 15-29 ans représentent 15% de la population, une part en baisse par rapport au précédent recensement (-2.1%/an). Une partie non négligeable de ces jeunes sont en difficulté d'insertion (20%), c'est-à-dire ni en emploi, ni en formation. De plus, 34% des moins 30 ans vivent sous le seuil de pauvreté, ce qui traduit le besoin d'une offre accessible et adaptée aux besoins des jeunes sur le territoire.

Au sein des 20-24 ans, 54% des habitants disposent de leur propre logement, dont près des deux tiers habitent le parc locatif privé (63%) et un quart vivent dans le parc social (27%).

En hébergement, l'offre est présente avec des internats et des résidences jeunes mais elle reste néanmoins limitée et réduite par rapport aux besoins qui semblent s'exprimer sur le territoire pour les jeunes et les étudiants.

Entre 2014 et 2020, la part des 60 ans et plus est passée de 29,5% à 34,1%. 13% de la population de Dieppe Maritime est âgée de 75 ans ou plus.

Dans le parc privé, les 60 ans et plus occupent 51% des résidences principales. Parmi eux, un certain nombre n'échappe au logement indigne. Plus d'1/4 des ménages habitants dans un logement identifié comme potentiellement indigne sont des seniors. En face du parc privé, le parc social voit la demande des 65 ans et plus augmentée passant de 15,6% en 2016 à 17,6% en 2022.

Si les conditions d'habitat ne sont pas toujours adaptées au maintien à domicile, cela n'empêche pas une rentrée tardive en résidence autonomie ou EHPAD (82 ans en moyenne). Ce phénomène s'accompagne souvent d'un risque d'isolement sociale. 49% des personnes de 75 ans et plus vivent seules à leur domicile dont une majorité de femme (80,6%).

Le niveau de l'offre en hébergement pour personnes âgées dépendantes sur la CA Dieppe Maritime est de 176 places pour 1 000 personnes de 75 ans et + dont la majorité se situe sur Dieppe.

18% de la population sur Dieppe Maritime vit sous le seuil de pauvreté. Une précarité économique qui s'explique également par un revenu déclaré annuel s'élevant à 1380€ pour le 1<sup>er</sup> décile.

Si certains trouvent à se loger dans le parc privé ou social, certains ménages n'ont pas d'autres choix que de se tourner vers l'hébergement. L'offre, concentrée sur Dieppe, comprend un peu de 200 places réparties entre l'urgence, les demandeurs d'asile, les jeunes et les adultes en difficultés. Cependant, elle semble être aujourd'hui limitée par rapport à la forte demande et peu de sorties.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage préconise l'agglomération de réaliser une aire de grand passage de 200 places. Toutefois, il est compliqué d'apporter une solution d'hébergement à cette population sans avoir pu identifier leurs souhaits et leurs besoins. Une MOUS a donc été mise en place afin de répondre aux obligations et aux Voyageurs. Un diagnostic a été réalisé en juin 2022 et a engagé diverses réflexions sur la réalisation à la fois de l'aire de passage et de terrains familiaux. Au-delà de l'aspect habitat, un sujet d'accompagnement social ressort également.

Enfin, le chantier de l'EPR Penly induit l'arrivée de nombreux actifs sur le territoire et donc une offre d'habitat adaptée sur le court, moyen et long terme. Des réflexions ont été entamées avec les divers acteurs du territoire afin de trouver les formes mais aussi les lieux pouvant accueillir ces ouvriers et cadres.

## Constats -> Enjeux

Malgré une offre à destination des publics spécifiques, ces derniers rencontrent des difficultés pour se loger sur le territoire, en raison de logements peu adaptés aux ressources ou aux besoins de ces ménages. -> **Développer une offre de logements adaptés aux besoins et aux ressources, et notamment des jeunes**

Une population sénior qui souhaite rester le plus longtemps à domicile mais dont le logement doit pouvoir répondre à des besoins en perte d'autonomie et de services à proximité. -> **Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et répondre aux besoins d'adaptation et de services**

Une offre d'hébergement présente mais qui ne répond aux besoins des publics fragiles en raison d'une demande forte et de peu de sorties. -> **Poursuivre le développement d'une offre d'hébergement et accompagner les ménages dans l'aller vers et dans le logement**

Une arrivée prochaine d'ouvriers et de cadres sur le territoire demandant une offre importante de logements à la fois pérennes et éphémères. -> **Développer une offre de logement adaptée aux salariés, et leurs familles, arrivants sur le territoire pour les travaux de l'EPR Penly**

**Répondre aux exigences du schéma d'accueil des Gens du Voyage (en aire d'accueil, aire de grands passages et en terrains familiaux)**

## Orientation n°4

**Mieux répondre aux besoins spécifiques des publics locaux, et répondre aux besoins liés au Grand Chantier par une offre modulaires (et réversibles)**

## Orientation n°4

**Mieux répondre aux besoins en logements et hébergements des publics fragiles et répondre aux besoins liés au Grand Chantier**

## Pistes d'actions

Poursuivre le développement d'une offre de logements, notamment de petites typologies, dédiée aux jeunes

Développer une offre de logements publics pour les séniors, proche des services

Développer une offre d'hébergement (pensions de familles et résidences accueil)

Poursuivre la stratégie d'accompagnement et d'attribution des publics fragiles dans les politiques de la CIL et du PDALHPOD

Répondre aux exigences du schéma d'accueil des Gens du Voyage (en aire d'accueil, aire de grands passages et en terrains familiaux)

Développer une offre pérenne et/ou réversible adaptée au personnel du grand chantier

## Réflexions issues des ateliers

Public cible	Quelle offre développer ?	Quel opérateur ?	Quelle localisation ?
Moins de 30 ans	Places en Foyer de Jeunes Travailleur		Centre de Dieppe
	Logement chez l'habitant	Association ?	
	Logements étudiants à capter dans parc privé qui sont actuellement orientés Airbnb	S'appuyer sur le dispositif d'autorisation de changement d'usage	Centre de Dieppe
	T1 – T2 abordable, mais comment rendre le parc privé attractif ?		
	Locatif social en PLAI Locatif intermédiaire	Organismes HLM	
	Colocation	Association ?	
	Résidences intergénérationnelles		Centre de Dieppe
	Coliving : également pour les ouvriers du grand chantier (puis utilisation par les étudiants ?)	Association ? Bailleurs sociaux ? Promoteurs immobiliers ?	Centre de Dieppe
	Primo accession, mais PSLA bloqué (prêts bancaires refusés)	Bailleurs sociaux	
Seniors	Maintien à domicile : MaPrimAdapt'		Tout le territoire
	T2 en locatif social ou en accession		Proximité des services
	Résidences avec des espaces partagés		
	Logements sociaux fléchés avec prestations adaptées (ASV). Question des attributions qui ne doivent pas être discriminantes	Bailleurs sociaux (exemple : 3F)	Proximité des services
	Résidences seniors privées. Vigilance : coût des logements souvent très élevé	Promoteurs privés	
	Résidence autonomie : répondent-elles au besoin (logement trop petit...) ? Être en adéquation avec les ressources		
	Béguinage (exemple de la métropole Lilloise) ? Être en adéquation avec les ressources	Opérateur privé	
	Résidence intergénérationnelle : questionnement quant à la cohabitation avec les jeunes		

## Dédier du logement social aux personnes âgées :

La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (dite loi « ASV ») a prévu la **possibilité de dédier des logements locatifs sociaux dits familiaux** (ordinaires) aux **personnes en perte d'autonomie en raison de l'avancée en âge ou d'un handicap**. Cette possibilité ne peut être mise en œuvre que **dans le cadre d'une décision spécifique** permettant de déroger aux règles d'examen en commission d'attribution pour l'ensemble des logements hors contingent de l'Etat. Cette autorisation est prévue aux articles L441-2 et R331-6 du CCH.

*Art. L.441-2 du CCH : « [...] Par dérogation au deuxième alinéa du présent article et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département en application du trente-septième alinéa de l'article L. 441-1, la commission d'attribution peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.*

*Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. [...] »*

Public cible	Quelle offre développer ?	Quel opérateur ?
Personnes en situation de précarité	DIVERSIFIER ET ACCROITRE L'OFFRE	
	Développer l'accueil d'urgence et l'hébergement, CHRS	
	Eviter le recours à l'hôtel	
	Augmenter les petites typologies	Bailleurs HLM Privé
	Accroître la captation de logements privés conventionnés avec accompagnement	Agence Immobilière Sociale : Soliha
	Relancer les baux glissants : ils peuvent faire partie de l'IML pour le parc privé grâce à une convention tripartite passée entre la structure d'IML, le gestionnaire locatif et le propriétaire. Permet de percevoir une prime pouvant aller jusqu'à 3 000 €	
	Développer l'intermédiation locative	Se fait surtout dans le parc privé
	Développer une offre de logement et un suivi pour les personnes en situation particulière (type syndrome de Diogène)	
	Développer les pensions de famille / maison relais : une deuxième maison relais est en projet à Dieppe	Bailleurs sociaux / association

Augmenter les PLAI Adaptés avec réel accompagnement. Dans de l'individuel, pas dans du collectif
--

Bailleurs sociaux et/ou MOI
-----------------------------

Salariés Grand Chantier	Type d'offre	Avis atelier	Quel opérateur ? Quelle localisation ?
Développer une offre de logements modulaires (et réversibles) pour les salariés déplacés souvent seuls	Budget moyen du personnel du chantier pour se loger : de l'ordre de 550 € / mois		
	Favoriser les locations et colocations sur des baux de courte durée	Oui	Gestion par une Association Inter Entreprise (à créer) qui loue et sous loue aux salariés
	Développer des résidences mobilité et appart-hôtel	Oui	
	Installer des Tiny House et modulaire collectif	Tiny-house : élus peu favorables Habitat modulaire : plusieurs options sont en cours de réflexion avec à la fois du logement démontable (pas besoin de PC) et du logement dont la typologie est modulable (T1 vers T2 ou T3). Besoin de 2500 lits	Bailleur social (réflexion en cours avec 3F Normandie) Idéalement sur un terrain où un projet futur est déjà prévu pour l'après-chantier. Idéalement des terrains pouvant accueillir au moins 200 lits. En lien avec la question des transports
Renforcer l'offre à destination des jeunes actifs et intérimaires	Favoriser la rénovation et remise sur le marché de biens collectifs de petite taille dans les pôles d'attractivité du territoire, actuels ou en devenir	Oui. Cela peut correspondre à l'offre spontanée attendue dans le diffus	
	un partenariat avec Action logement est envisageable pour l'accueil de ce public		
	Encadrer les locations de courte durée		
	Développer des résidences jeunes actifs ou en co-living / intergénérationnel	Oui	

	Développer de petites surfaces locatives sur le marché libre	Oui + appartements familiaux	
--	--	------------------------------	--

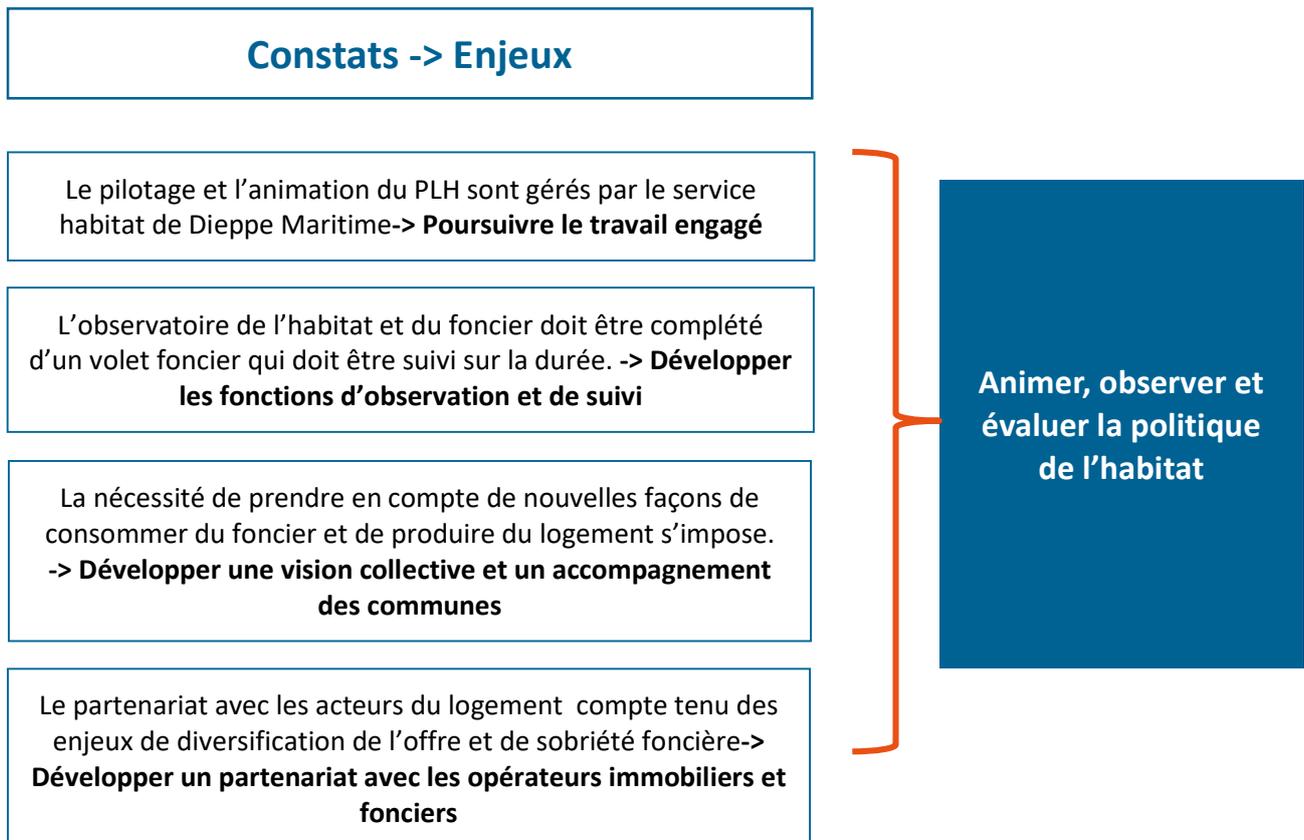
## Orientation 5 : Animer, observer et évaluer la politique de l'habitat

L'agglomération dispose d'un observatoire de l'habitat qui doit être actualisé et comporter un volet foncier renforcé au vu des dernières réglementations. Un premier travail de recensement du foncier à enjeux a été effectué à partir des documents d'urbanisme et en lien avec les élus, dans la phase diagnostic de ce PLH. Un travail de suivi sera à poursuivre dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier.

Le pilotage et l'animation du PLH ainsi que le pilotage du partenariat sont gérés par le service habitat de Dieppe Maritime qui s'est renforcé.

Ces dernières années, les interventions de Dieppe Maritime et de la ville de Dieppe se sont développées. Un certain nombre d'actions notamment en faveur de la réhabilitation du parc privé qui nécessitent des moyens humains et financiers conséquents a été mis en place. Les besoins en ingénierie notamment sont importants.

Aujourd'hui, les projets d'habitat sont élaborés par les communes, sans vision globale au niveau de l'ensemble du territoire et avec peu d'accompagnement des communes dans la construction de leurs projets et dans leurs rapports avec les opérateurs. L'application de la réglementation liée au Zéro Artificialisation Nette avec la nécessaire réduction de consommation foncière et le contexte du Grand Chantier impliquent d'envisager les opérations de logements sous un angle nouveau et de développer une vision plus collective.



## Orientation n°5

**Animer, observer et évaluer  
la politique de l'habitat**

## Pistes d'actions

Mettre en place l'observatoire de l'habitat et du foncier pour qu'il soit un réel outil d'évaluation de la politique menée

Poursuivre l'animation de la politique de l'habitat, renforcer l'ingénierie et accompagner les communes

# LES SCENARIOS DE PRODUCTION DE LOGEMENT

Le PLH définit des objectifs de production de logements pour répondre aux besoins des populations amenées à vivre sur le territoire sur une période de six ans. Ses objectifs de production doivent être considérées en livraisons. Les logements autorisés ou mis en chantier ne sont pas habités.

Cela signifie que des permis accordés en 2022, 2023 et livrés en 2024 devront être comptabilisés dans la réalisation des objectifs sur les années 2024-2029 (au 1<sup>er</sup> janvier 2030). Cela signifie que des logements programmés sur la période mais livrés après ne devraient pas être comptabilisés.

Il est possible d'avoir un objectif en mises en chantier ou en autorisés, mais il implique un volume de logements supplémentaires au besoin en logements, prenant en compte les aléas (recours, abandons, retards...).

Tout ceci repose sur un principe de mise en cohérence des paramètres utilisés pour construire les scénarios. Cela n'empêchera pas d'évaluer l'effort de construction sur les engagements programmatiques, notamment sur la production de logements locatifs sociaux, où les objectifs de production seront pris en compte pour accorder les agréments, le plus souvent au moment du dépôt du permis de construire ou lors de la mise en chantier des logements.

Les besoins en logements sont calculés à partir du dernier point de référence du recensement (millésime 2020) jusqu'à la fin du prochain PLH, soit de 2020 à 2030 (10 ans) :

Le volume de logements à produire pour faire face au besoin est donc évalué sur 10 ans en premier lieu. Il est ensuite ramené sur six ans. Les objectifs du PLH devront donc être établis, déduction faite de la production livrée les quatre années précédentes.

## Les besoins liés au point mort de la construction

Desserrement des ménages

- Le vieillissement des ménages (décohabitation des jeunes, décès d'une personne dans le ménage, notamment âgée)
- Les évolutions structurelles de la cellule familiale : divorces, séparations, montée du célibat et mise en couple tardive...

Renouvellement du parc

- Transformations d'usage et divisions** - Des logements mis sur le marché dans le bâti existant, sans permis de construire : divisions de maisons en appartements, transformations d'usage
- Démolitions** - Démolitions de logements non-occupables (vétustes) ou d'opportunité (un terrain avec une maison vendue à un promoteur pour faire un immeuble)

Occupation à titre non-principale

- Evolution du nombre de résidences secondaires, logements occasionnels : transformations de résidences principales en résidences secondaires ou construction de résidences secondaires

Vacance (Fluidité du marché et logements sortis du marché)

- Vacance de rotation (délai de remise en location)
- Vacance structurelle (déqualification de certaines franges du parc)

**Point mort = 1 + 2 + 3 + 4 = production à population constante**

Une première approche des besoins en logements est établie à population constante, sans prendre en compte les perspectives de croissance ou décroissance de la population.

Cette approche du point mort repose sur différentes variables, qui évoluent au fil du temps selon des paramètres qui leur sont propres.

### Le desserrement des ménages

Le desserrement des ménages est le nombre de logements nécessaires pour couvrir la baisse de la taille moyenne des ménages dans les résidences principales. Dans la mesure où cette taille moyenne des ménages est en baisse, il faut produire un nombre de logements supplémentaires pour loger la même population.

Desserrement	2014-2020		2020-2030	
Evolution en taux annuel	-1% par an		-1% par an	
Pop. des ménages initiale	46 919 hab. (2014)		44 726 hab.(2020)	
Taille moyenne des ménages	2,08 en 2014	1,95 en 2020	1,95 en 2020	1,77 en 2030
Nbre de ménages induit à pop. constante	22 541	24 061	22 898	25 326
Besoin en logements induit à population constante	+ 1520 ménages soit +247 ménages par an		+ 2428 ménages soit + 242 ménages par an	

Sur Dieppe Maritime la taille moyenne des ménages est inférieure à la moyenne nationale. Bien que basse, elle continue de diminuer sous l'effet du vieillissement principalement. Les besoins liés au desserrement des ménages sont importants et durables.

→ **Une plus grande attractivité migratoire peut conduire à réduire les effets de ce desserrement, notamment si le territoire parvient à mieux ancrer les familles avec enfants qui viendront compenser le vieillissement.**

### La variation de la vacance des logements

Une diminution annuelle de 1% du nombre de logements vacants est fixée en objectif (baisse du stock des vacants d'une trentaine de logements par an), alors que la progression en nombre a été deux fois plus forte sur la période passée.

Logements vacants	2014-2020	2020-2030
Nombre	2910 en 2014 et 3311 en 2020	3311 en 2020 et 2994 en 2030
Taux	10,4% en 2014 à 11,4% en 2020	11,4% en 2020 à 9% en 2030 (S2)
Evolution en nombre	+67 / an	-32 par an

La baisse de la vacance sur le centre-ville de Dieppe est avérée et s'explique par une transformation en investissement locatif meublé.

Faire baisser le nombre de logements vacants fait baisser l'objectif de construction neuve, et inversement. C'est pour cela que la question de l'objectif d'évolution de la vacance se pose sur le PLH.

Néanmoins, certains travaux de rénovation nécessitent des permis de construire qui doivent être ajoutés à la construction neuve. C'est pour cela qu'une distinction a été faite dans la base foncière entre les projets de rénovation et les projets de construction, qui complète ce travail de projection en identifiant les immeubles à rénover.

### La variation des résidences secondaires

La progression des résidences secondaires a été très forte, entre 2014 et 2020, et s'est accélérée depuis. Il est convenu de prendre acte de cette dynamique, qui réduit l'offre et ajoute des besoins en logements pour les ménages du territoire.

Résidences secondaires	2014-2020	2020-2030
Nombre	2416 en 2014 et 2916 en 2020	2916 en 2020 et 3918 en 2030
Taux	8,7% en 2014 et 10% en 2020	10% en 2020 et 11,8% en 2030 (S2)
Evolution en nombre	+77 par an	+ 100 par an

Le Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 donne la possibilité aux communes mentionnées de pénaliser fiscalement les résidences secondaires (majoration de la THRS). La ville de Dieppe n'a pas été retenue, seules les communes de Sainte-Marguerite-sur-Mer et Varengeville-sur-Mer l'ont été. Cet outil a surtout pour vertu d'apporter des ressources financières supplémentaires et ne constitue pas un élément dissuasif et donc un frein à leur développement.

### Le renouvellement du parc

Durant la période passée, le renouvellement du parc a été négatif, ce qui signifie que le nombre de logements livrés a été inférieur de 40 unités par an à l'évolution du nombre de logements dans le parc de l'agglomération, sur la même période. Cela interpelle.

En effet, soit ce surcroît de logements par rapport aux logements neufs livrés est lié à des créations de logements hors permis (par exemple une maison divisée en plusieurs appartements à louer, un commerce transformé en logement sans permis)... soit il est lié à une sous-estimation de la production de logements dans Sitadel.

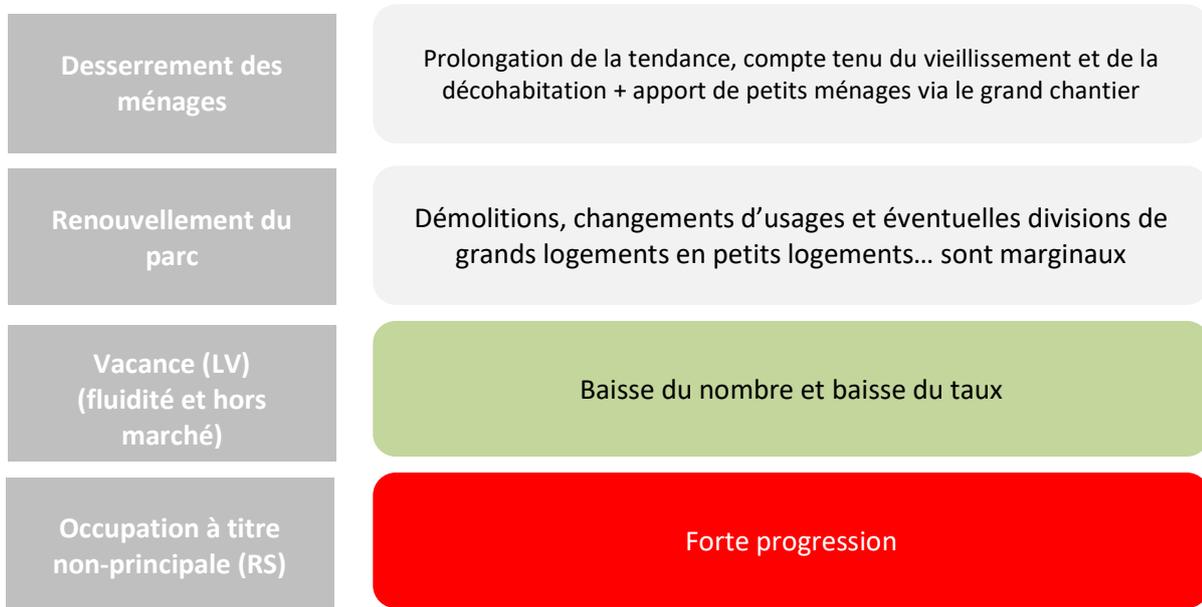
Après échange avec les communes, il a été vu que les transformations d'usage et divisions de grands logements en plusieurs petits logements sont négligeables. Aussi la sous-estimation de la production est privilégiée comme explication.

Renouvellement du parc	2014-2020	2020-2030
Variation stock de logts.	+210 logements	Une variation du parc < livraisons sur les trois scénarios
Estimation des livraisons	170 logements	
Renouvellement en nbre	-40 par an	+15 par an

Les démolitions seront relativement négligeables : pas de démolition dans le parc social de prévu, et l'offre foncière sur des fonciers non construits est importante.

→ **Une hypothèse de démolitions proportionnée à la baisse de la vacance (une partie des logements vacants détruits) et quelques démolitions liées à une densification du tissu pavillonnaire.**

### En synthèse les postulats du point mort prospectif et le résultat



Période récente 2014 - 2019	Synthèse des scénarios, en données annuelles	2020-2029 par an
247	(1) Besoins en logement Desserrement	243
110	(2) Besoins en logement évolution parc	84
-40	<i>dont renouvellement</i>	15
67	<i>dont variation vacance</i>	-32
83	<i>dont variation rés. Secondaires</i>	100
357	Besoins en logts Point Mort = (1) + (2)	327

## Les besoins liés aux perspectives de développement

### Les besoins liés au Grand Chantier :

Au 21 juin 2024, les informations stabilisées sur les projets liés au grand chantier, envisagées sur Dieppe Maritime sont les suivantes :

Besoins en logements 2024-2029	<b>Grand chantiers Tous scénarios</b>
<b>Besoins en logement grand chantier</b>	<b>1 770</b>
<i>logts permanents chantier</i>	<i>570</i>
<i>Logts temporaires chantier</i>	<i>1 200</i>
<b>Estimation population logée</b>	<b>2 340</b>
<i>dont chantier log. Permanents</i>	<i>1140</i>
<i>dont chantier log. temp.</i>	<i>1200</i>

Dans tous les scénarios, les apports de population liés au grand chantier sont identiques. Ils sont séparés en deux catégories : salariés permanents et temporaires.

- Les salariés permanents (personnes d'encadrement du chantier) sont amenés à s'installer durablement sur le territoire. L'hypothèse retenue est celle d'une production de 550 logements localisés sur Dieppe Maritime pour 1100 personnes, avec deux personnes par ménage en raison de possibilités d'avoir des personnes seules, des couples et des familles.
- Les salariés « déplacés » travaillant sur le chantier et occupant des emplois temporaires, seront pour partie issues de territoires éloignés. L'hypothèse qui a été prise est que 50% de ces salariés occupant des emplois temporaires seront domiciliés sur place et entreront dans la population sans doubles comptes.

L'agglomération ne souhaitant pas réaliser des bases de vie temporaires, mais préférant créer une offre modulaire durable, les logements que ces salariés temporaires occuperont feront l'objet de permis de construire comptabilisés dans les objectifs du PLH. Ces personnes seront temporairement logées (en partie sur une offre modulaire, en partie par des investisseurs ou des particuliers, dans des logements vacants, du meublé touristique...), et quelle que soit leur domiciliation, cela aura un impact sur la tension du marché et les besoins en logements.

Trois bases de vie totalisant 1200\* logements sont envisagées sur Dieppe Maritime, et devront être comptabilisées dans les objectifs de construction, pour 1200 personnes dont la moitié seront comptabilisés sur la population sans doubles comptes (l'autre moitié étant domiciliée ailleurs.

\* A Arques-la-Bataille, le nombre de 300 logements en hébergement envisagé initialement est ramené à 175, suite à échange avec la commune.

Les scénarios ne prennent pas en compte les projets en permis de construire précaires, qui, le cas échéant, devront être ajoutés à la production de logements établis pour le PLH. A ce jour leur volume est incertain.

## Les hypothèses démographiques

Les scénarios ont été déterminés en prenant en compte les considérations suivantes :

- Une distinction de l'évolution démographique hors et avec impact du Grand Chantier
- Une estimation de l'évolution de la population totale <sup>1</sup>.
- Un point de départ constitué par le millésime de recensement disponible lors de leur élaboration (1<sup>er</sup> janvier 2020 pour l'ensemble des variables, établie à partir d'enquêtes faites de 2017 à 2022) et un point d'arrivée à la fin du PLH (1<sup>er</sup> janvier 2030), soit 10 années (1<sup>er</sup> janv. 2020 au 1<sup>er</sup> janv. 2030). Cette estimation des besoins sur 10 ans est ramenée ensuite aux 6 ans du PLH

Trois scénarios démographiques sont testés :

- 1) Le premier à croissance zéro de population, où les apports démographiques liés au chantier compensent la baisse de population endogène ;
- 2) Le second, avec une stabilisation de la croissance de population endogène et une croissance liée exclusivement au grand chantier ;
- 3) Le troisième avec une croissance de population endogène et des apports de populations liées au grand chantier.

Synthèse des scénarios sur 10 ans	2020-2029 Scénario 1 :	2020-2029 Scénario 2 :	2020-2029 Scénario 3 :
Besoins en logts Point Mort = (1) + (2)	3 268	3 263	3 265
Besoins en logts variation Population	0	1 079	1 647
Besoins en logement total	3 268	4 342	4 912
<i>Dont besoins locaux</i>	1 498	2 572	3 142
<i>Dont logts permanents chantier</i>	570	570	570
<i>Dont logts temporaires chantier</i>	1 200	1 200	1 200
Evolution population à terme	0	2 007	3 064
Population à terme	45 775	47 782	48 839

<sup>1</sup> La population totale d'une commune est égale à la somme de la population municipale et de la population comptée à part de la commune. La population totale est une population légale à laquelle de très nombreux textes législatifs ou réglementaires font référence. A la différence de la population municipale, elle n'a pas d'utilisation statistique car elle comprend des doubles comptes dès lors que l'on s'intéresse à un ensemble de plusieurs communes.

Rythme évolution pop.	0,00%	0,43%	0,65%
-----------------------	-------	-------	-------

### Ce qu'il reste à produire sur les 6 ans du PLH, selon les scénarios

Les scénarios prenant en compte 10 années de production (années pleines 2020 à 2029), il convient de prendre en compte ce qui a été produit entre 2020-2023 pour évaluer ce qu'il reste à produire de 2024 à 2029, afin atteindre les objectifs.

Secteurs PLH	Communes	Livraisons estimées 2020-21-22-23
Communes	Ancourt	7
	Aubermesnil-Beaumais	3
	Colmesnil-Manneville	0
	Grèges	4
	Hautot-sur-Mer	32
	Sainte-Marguerite-sur-Mer	3
	Sauqueville	3
	Tourville-sur-Arques	7
	Varengueville-sur-Mer	24
	Martigny	4
Pôles d'équilibre	Arques-la-Bataille	1
	Martin-Église	13
	Offranville	72
	Rouxmesnil-Bouteilles	3
	Saint-Aubin-sur-Scie	9
Pôle majeur	Dieppe	440
<b>CA Dieppe Maritime</b>		<b>625</b>

Source: SITADEL, traitement GTC

Les livraisons estimées pour les 4 années entre l'année de référence du recensement INSEE et le début du PLH sont faibles : 625 logements, soit 156 logements par an, alors que l'objectif annuel de production des scénarios oscillent entre 327 et 491, selon les hypothèses.

Le passif de production des 4 dernières années reste donc à produire.

	Scén 1	Scén2	Scén3
<b>Sur 10 ans (2020-2029)</b>	<b>3 268</b>	<b>4 342</b>	<b>4 912</b>
Soit pour 2020 à 2023 (4 ans avant le PLH)	1 307	1 737	1 965
<b>Production 2020-23 – 4 ans</b>	<b>625</b>		
Passif production 2020-23 / obj -> <b>Reste à produire sur 2024-2029</b>	682	1 112	1 340

## Synthèse du besoin en logements selon les scénarios :

Si l'on additionne les besoins en logements liés au point mort, et à la variation de la population, on estime le besoin dans une fourchette située entre 2643 et 4287 logements.

Synthèse des scénarios 2024-2029	2024-2029 Scénario 1 :	2024-2029 Scénario 2 :	2024-2029 Scénario 3 :
(1) Besoins en logement Desserrement	1 457	1 453	1 453
(2) Besoins en logement évolution parc	504	505	506
<i>dont renouvellement</i>	92	94	95
<i>dont variation vacance</i>	-190	-190	-190
<i>dont variation rés. Secondaires</i>	602	602	602
Besoins en logts Point Mort = (1) + (2)	1 961	1 958	1 959
Besoins en logts variation Population	0	647	988
Ajout reste à produire 2020-23 / scénario	682	1 112	1 340
<b>Besoins en logement final</b>	<b>2 643</b>	<b>3 717</b>	<b>4 287</b>
<i>Dont besoins locaux</i>	873	1 947	2 517
<i>Dont logts permanents chantier</i>	570	570	570
<i>Dont logts temporaires chantier</i>	1 200	1 200	1 200
Evolution population à terme sur 10 ans	0	2 007	3 064
<i>dont locale hors chantier</i>	-2340	-333	724
<i>dont chantier log. Permanents</i>	1140	1140	1140
<i>dont chantier log. temp.</i>	1200	1200	1200
Population à terme	45 775	47 782	48 839
Rythme évolution pop.	0,00%	0,43%	0,65%
Taux de vacance à terme	9,3%	9,0%	8,8%
Taux de résidences secondaires à terme	12,2%	11,8%	11,5%

## Les besoins en foncier induits par les scénarios, en prenant en compte la trajectoire ZAN

L'objectif de cette étape est de voir quel est le besoin foncier permettant la production des logements, en identifiant prioritairement la part des gisements pouvant être réalisée en zone U et le besoin de sollicitation des projets en AU.

Rappel des besoins en logements selon les scénarios :

Scénarios à l'étude Dieppe Maritime	Scénario 1 Stabilisation démographique	Scénario 2 Croissance modérée population	Scénario 3 Forte croissance population
Besoins en logt. 2024-2029	2643	3717	4287

### Le rapprochement entre le besoin et le potentiel de production identifié dans le gisement foncier :

Le COPIL du 12 mars 2024 avait recensé les fonciers identifiés avec projets (Cf. ci-dessous) et le potentiel de logements correspondant :

Fonciers avec projets : potentiels de production de log. 2024-2029	Potentiel logements (Avec PC ou à l'étude)	Nbre d'ha concernés
CA de la Région Dieppoise	3377	92,5
En zone U dont rénovation	2078	49,1
En zone AU	1299	43,4

A noter que dans un souci de sobriété foncière et en accord avec le SCOT, les densités ont été optimisées sur ces fonciers par rapport au diagnostic qui estimait seulement à 2 777 les logements sur ces zones (1 778 en U et 999 en AU).

### Estimation du potentiel de construction, sur les 20 ha de foncier constructible en zone U sans projet connu à ce jour :

Fonciers sans projet	Dieppe	Pôles intermédiaires	Autres communes	Total DM
En zone U	/	11,8 ha	8,3 ha	20,1 ha

Rappel : Ce potentiel a été estimé en identifiant le gisement des terrains réglementairement constructibles, d'une surface suffisante pour porter un projet. Les entretiens en commune ont permis un échange sur ces fonciers, maintenus dans le référentiel bien que non porteurs de projets (à l'étude ou avec permis déposés).

Sur ces fonciers, si on applique un taux de rétention de 40% lié à la dureté foncière (structure de propriété, de l'occupation, risques de pollution et des contraintes topographiques et environnementales), et la prise en compte qu'une partie de ce gisement en U puisse être en ENAF, il est possible de tabler sur 12 ha mobilisables.

Avec une densité de 30 logements à l'hectare (moyenne des densités SCOT : 42 log/ha pour Dieppe, 25 log/ha pour les pôles d'équilibre, 20 log/ha pour les communes non pôle), cela fait un potentiel de 360 logements qui pourraient être produits, en plus des fonciers avec projets repérés.

→ **En ajoutant ce potentiel sans projet en zone U, le scénario 2 est consolidé avec un objectif de 3 717 logements sur la durée du PLH :**

Fonciers avec projets	3 377 logements
Potentiel en zone U	360 logements
<b>Total</b>	<b>3 737 logements</b>

**L'objectif de 3 717 logements sur la durée du PLH est ainsi atteignable grâce à :**

- **La mobilisation du foncier sans projet en zone U,**
- **La densification des projets existants en U et AU,**
- **La remise sur le marché des logements vacants,**
- **Les divisions foncières (diffus)**
- **Aux acquisitions améliorations.**

### **Evaluation de la trajectoire ZAN 2031 en matière d'habitat**

Un état des lieux des consommations foncières sur la période 2011-2020 a été établi. Cet état des lieux a été réalisé à partir de la base CFF de l'EPF Normandie. Il est fait à l'échelle du SCOT mais est décomposé par EPCI. Cet état des lieux va être la référence pour fixer la trajectoire de réduction des consommations foncières pour la décennie suivante.

L'hypothèse de travail en matière de consommations foncières (pour les 10 années 2021-2030) pour le territoire de Dieppe Maritime repose sur une réduction de 48% des consommations passées (2011-2020).

Consommation foncière 2011-2020 - base CCF de l'EPF Normandie				
	CC Terroir de Caux	CC Falaises du Talou	CA de la Région Dieppoise	Total
Activité économique	36	11	17	64
Équipement public	5	8	6	19
Logement	185	100	77	362
Mixte	2	1	6	9
Inconnu	0	1	0	1
Non bâti	5	3	22	30
<b>Total</b>	<b>233</b>	<b>124</b>	<b>128</b>	<b>485</b>

L'enveloppe de consommation foncière locale pour de l'habitat, entre 2021 et 2030, peut être évaluée de la manière suivante :

- Principe de réduction de 52% des 128 ha consommés entre 2011 et 2020 sur Dieppe Maritime, soit une enveloppe de 61,44 ha consommables pour la décennie suivante, soit 6,1 ha par an en moyenne ;
- Diminution de 15% de l'enveloppe locale pour contribution à l'enveloppe mutualisée à l'échelle régionale, nationale et européenne, soit 9 ha ;
- Il reste donc 52,44 ha pour l'habitat et l'activité économique ;
- Au vu des besoins et des projets, le choix a été de réserver prioritairement des ha pour l'habitat (2/3, soit 35 ha), puis pour l'activité économique (1/3, soit 17 ha). Cependant, Dieppe-Maritime ayant la compétence développement économique, elle connaît les différents besoins et la planification des projets à vocation économique ; elle pourra réajuster cette répartition en destinant plus d'ha à l'habitat.

→ **L'hypothèse d'une enveloppe de consommation autorisée théorique de 21 ha en ENAF, pour les 6 ans du PLH est retenue à ce stade. Cette enveloppe de 21 ha a minima est théorique puisque :**

- elle est basée sur la répartition 2/3 habitat, 1/3 activité économique ; alors que le SCOT en cours de révision prévoit plutôt une répartition de 75% pour l'habitat et 25% pour l'activité économique ;
- la circulaire du 31/01/2024 relative à l'application du ZAN autorise une marge d'appréciation pouvant aller jusqu'à 20%.

→ Ainsi, en tenant compte de ces deux derniers points, l'enveloppe dédiée à l'habitat pourrait être de :

Enveloppe de consommation foncière locale initiale	52,44 ha pour 10 ans
Enveloppe avec la marge possible selon la circulaire (+20%)	63 ha pour 10 ans
Répartition SCOT (75% pour l'habitat)	47 ha pour 10 ans
<b>Enveloppe de consommation foncière locale pour le PLH</b>	<b>28 ha pour 6 ans</b>

### Estimation des consommations foncières pour de l'habitat depuis 2021

Le parti pris a été de prendre :

- les projets avec PC et PA mis en chantier du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à juin 2024,
- ainsi que les projets identifiés durant les rencontres communales non mis en chantier mais devant être livrés d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2030.

et, à partir de la photo aérienne, d'estimer les ENAF selon le choix suivant :

- Dans l'enveloppe urbaine, les parcelles sont comptabilisées à partir de 5000m<sup>2</sup>
- Hors enveloppe urbaine, toutes les parcelles sont comptabilisées

De 2021 à 2024, PC mis en chantier

Années	Code commune	Nom commune	Surface consommée (m <sup>2</sup> )	Surface consommée (ha)
2021	76026	ARQUES-LA-BATAILLE	20 394	2,04
2021	76324	GREGES	4 131	0,41
2021	76414	MARTIN-EGLISE	5 888	0,59
2021	76482	OFFRANVILLE	8 587	0,86
2022	76414	MARTIN-EGLISE	8 288	0,83
2022	76605	SAINTE-MARGUERITE	2 563	0,26
2023	76324	GREGES	12 571	1,26
2023	76545	ROUXMESNIL-BOUTEILLES	42 131	4,21
2023	76707	TOURVILLE-SUR-ARQUES	18 315	1,83
2024	76217	DIEPPE	5 261	0,53
2024	76565	SAINT-AUBIN-SUR-SCIE	25 000	2,50
			<b>153 129</b>	<b>15,31</b>

## Autres projets identifiés devant être mis en chantier d'ici la fin du PLH

Années	Insee commune	Nom commune	Surface consommée (m <sup>2</sup> )	Surface consommée (ha)
2024-2030	76008	ANCOURT	20063	2,0063
	76217	DIEPPE*	159830	15,983
	76349	HAUTOT-SUR-MER	19 733	2,3021
	76414	MARTIN-EGLISE	28094	2,8094
	76482	OFFRANVILLE	21721	2,1721
	76545	ROUXMESNIL-BOUTEILLES	17336	1,7336
	76720	VARENDEVILLE-SUR-MER	43373	4,3373
			<b>310 150</b>	<b>31,01</b>

Hypothèse de consommation ENAF liée aux fonciers avec projets (zones U et AU) devant être mis en chantier d'ici la fin du PLH :

Ainsi, le total des consommations d'ENAF estimé par Dieppe Maritime sur le temps du PLH, est le suivant :

15,31 ha durant la période 2021-2024 + 31,01 ha pour 2024-2030 = 46,32 ha (dont 14,42 sur le Val d'Arquet).

Cependant, si on retire 10 ha du Val d'Arquet, très probablement décompté de l'enveloppe locale et pris sur l'enveloppe régionale (courriers de sollicitation du PETR et de Dieppe-Maritime), la consommation 2021-2030 pourrait être d'environ 36ha.

### Il est important de rappeler que :

- Ces consommations ENAF ont été estimées à partir des informations connues sur les projets mis en chantier ou à l'étude (calcul de la surface de la parcelle ou de l'emprise artificialisée).
  - Ces estimations restent théoriques à ce stade et ne préjugent pas de la consommation réelle.
  - La consommation d'ENAF ne se limite pas au zonage. Certaines zones AU (renouvellement ou friches) peuvent ne pas être considérées comme des ENAF, tandis que certaines zones U peuvent l'être.
  - Les PLU en cours d'élaboration devront conforter le potentiel en zone AU et leur calendrier (OAP échéancier).
- 
- L'observatoire qui sera mis en place devra conforter la méthodologie et analyser de façon fine ce qui sera réellement consommé en ENAF afin de respecter le ZAN.
  - Le bilan à mi-parcours du PLH permettra de faire un point d'étape sur la consommation d'ENAF et d'ajuster si besoins sur la période suivante.

## La répartition de la production de logements par commune

La déclinaison des objectifs de production a été établie en prenant en compte le potentiel dans les opérations déjà bien avancées et les principes de répartitions selon l'armature urbaine du SCOT.

L'objectif fixé à la ville de Dieppe doit lui permettre de réaliser ses projets, lesquelles contribuent fortement (à 73%) à la réalisation des objectifs du PLH, dans une proportion supérieure aux objectifs du PLH récent, justifiant du niveau de production relevé du scénario 2 de ce PLH.

Le reste à produire, hors Dieppe, a été réparti en prenant en compte la répartition de la construction prévue au SCOT.

Secteurs PLH	Communes	Potentiel repéré	Part de l'objectif au sein de l'Agglo nouveau PLH	Scénario Croissance modérée population
Communes	Ancourt	38	1.5%	55
	Aubermesnil-Beaumais	0	0.4%	10
	Colmesnil-Manneville	0	0.2%	10
	Grèges	14	0.7%	25
	Hautot-sur-Mer	52	1.6%	55
	Martigny	0	0.4%	10
	Sainte-Marguerite-sur-Mer	30	0.4%	15
	Sauqueville	1	0.3%	10
	Tourville-sur-Arques	20	1.0%	35
	Varengueville-sur-Mer	44	0.8%	40
Pôles d'équilibre	Arques-la-Bataille	413	12.0%	443*
	Martin-Église	52	2.0%	60
	Offranville	52	2.0%	60
	Rouxmesnil-Bouteilles	125	4.0%	125
	Saint-Aubin-sur-Scie	35	2.0%	50
Pôle majeur	Dieppe	2720	73.0%	2714
Communes		199	7.0%	265
Pôles d'équilibre		677	20.0%	738
Pôle majeur		2720	73.0%	2714
<b>CA de la Région Dieppoise</b>		<b>3596</b>	<b>100.0%</b>	<b>3 717</b>

\*A Arques-la-Bataille, le nombre de 300 logements en hébergement est ramené à 175 suite à échange avec la commune