

# Rouen

## CONTEXTE



Numéro INSEE  
76540  
Classification SCOT\*  
Cœur d'agglomération



Population  
110 618 habitants



Parc de logement  
71 498 logements

\* D'après l'armature urbaine du SCOT

Art 55 Loi n° 2000 - 1208 (SRU)

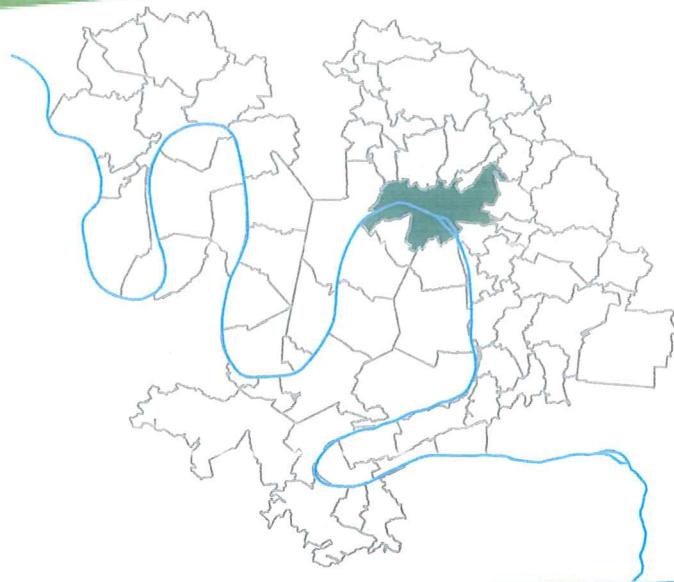
Soumise car plus de 3500 habitants

### Politique de la ville

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

### Informations complémentaires

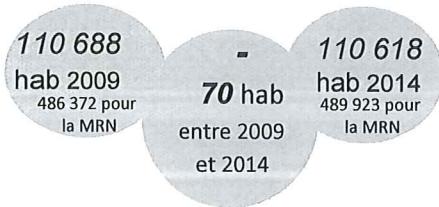
Pas d'information complémentaire à relever sur cette commune



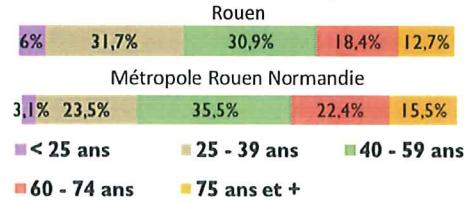
## (données de conjoncture cf. note méthodologique) DONNEES DE CADRAGE

### > Démographie

#### Population



#### Taux de variation annuel (2009 – 2014) Répartition par âge de la personne de référence des ménages



### > Ménages

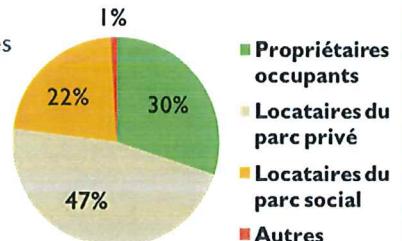
	Nombre de ménages fiscaux	Taille des ménages	Revenu médian des ménages	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Rouen	63 638	1,67 pers/ménage	19 402 € brut	12 410 (20% des ménages)
Métropole	256 527	2,12 pers/ménage	19 784 € brut	41 145 (16% des ménages)

### > Logements

**71 498** logements **57 322** résidences principales **1748** résidences secondaires  
252 227 pour MRN 220 294 pour MRN 4 124 pour MRN

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

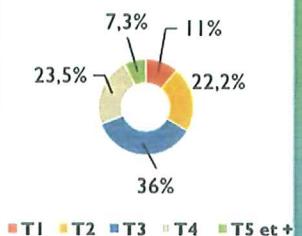
**86 %** de logements collectifs  
58% pour MRN



# Rouen

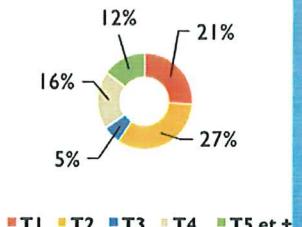
## > Parc social

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



## > Parc privé

	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Part de logements collectifs	Part de logements individuels	Nombre de logements vacants	Nombre de logements d'avant 1974	Revenu médian des ménages du parc locatif privé
Rouen	44 058	2 559	80 %	20 %	10 078	27 659	17 815 € brut
Métropole	154 277	3 644	41 %	59 %	21 066	92 219	19 641 € brut



## > Etat du parc de résidences principales



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



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



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



**415** copropriétés potentiellement fragiles (soit 4 540 logements)  
550 pour MRN (soit 7 201 logements)

## ORIENTATIONS



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



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



3.  
Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant



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

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

### → Réduire les objectifs de production

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

### → Rendre plus efficiente l'offre produite

Pour renforcer l'attractivité de Rouen et inciter les habitants à s'y installer, le type de produits devra être plus adapté aux besoins des ménages. La diversification de l'offre produite devra notamment permettre de proposer davantage de produits familiaux et intermédiaires, de dé-densifier les opérations de logements, de développer davantage de produits d'accès à la propriété.

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

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

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

### → Favoriser le rééquilibrage social

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

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

### → Favoriser le rééquilibrage territorial

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

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

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

## Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

### → Accompagner la rénovation énergétique

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

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

### → Accompagner les copropriétés

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

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

### → Lutter contre l'habitat indigne

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

### → Résorber la vacance

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

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

### → Accompagner les personnes âgées et les personnes handicapées

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

### → Accompagner les jeunes / étudiants :

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

### → Accompagner les personnes en difficulté :

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

### → Accueillir les gens du voyage :

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

# Rouen

## > PLH 2020-2025, objectifs de production

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

## POTENTIEL DE PROJETS

Le potentiel foncier pour l'habitat de la commune identifié dans le cadre des travaux de PLUi en cours d'élaboration apparaît sur la carte en page suivante.

Ce potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi n'a pas les mêmes échéances de réalisation que le PLH. Ainsi, certaines zones ne seront pas aménagées d'ici 2025.

Par ailleurs, des projets habitat sont déjà en cours ou pourront être développés d'ici 2025 dans les zones U du PLUi.

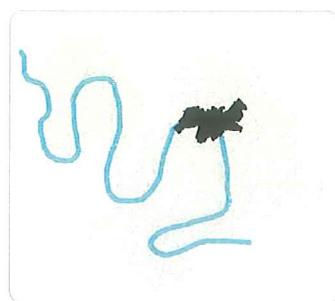
De ce fait, un recensement des logements livrables dans les communes sur la période 2020-2025 a été effectué en complément, en 2018.

Ainsi, la commune de Rouen a identifié 5306 logements potentiellement livrables à l'échéance 2025 sur son territoire dont 1726 logements en reconstruction.

Ces projets ainsi que ceux qui pourraient être mis en œuvre dans le temps du PLH devront être hiérarchisés en cohérence avec les orientations et objectifs du PLH.

A noter que certains logements livrables ont déjà été comptabilisés au titre du précédent PLH. Le PLH 2020-2025 comptabilisera les logements sociaux au moment de leur agrément et les logements privés lorsqu'ils seront commencés au titre de leur permis de construire.

## Potentiel foncier habitat en zone 1AU et UR identifié dans le PLUi Rouen



□ Emplacement réservé      Zone UR  
□ Zone 1AU      Zone URP

