



# La LETTRE du PLH

La Communauté de Communes du Pays d'Honfleur Beuzeville a engagé l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat (PLH).

Cette lettre d'information a vocation à informer les élus et les habitants sur les actualités de cette démarche.

Dans ce deuxième numéro :

- Les points-clés et enjeux du diagnostic.
- La suite de la démarche.



# Des atouts, un territoire attractif...

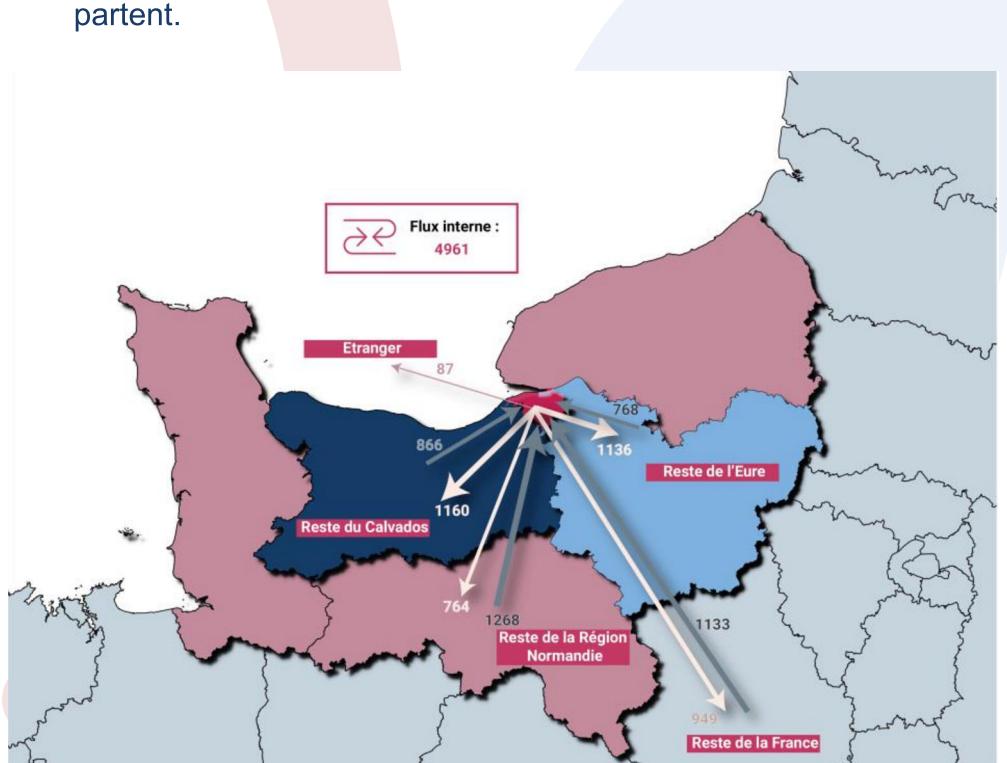
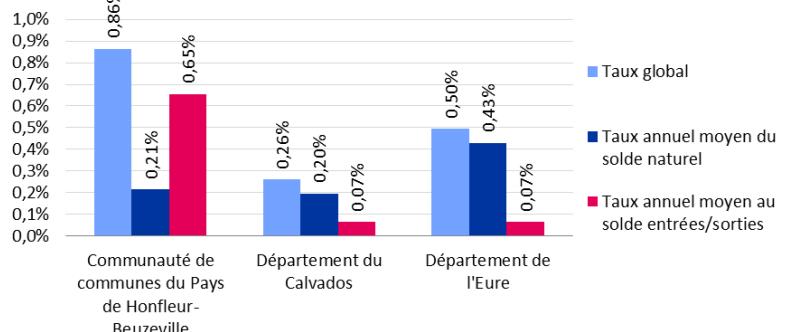
## Un contexte territorial globalement favorable

- Un territoire ancré dans la côte fleurie placé sous la double influence des Métropoles Havraise et Caennaise.
- Un territoire globalement dynamique sur le plan économique : **+ 10% d'emplois entre 2007 et 2017.**
- **Une offre de services globalement développée** et dans la proximité pour les habitants et les usagers
- **Une diversité d'ambiances résidentielles** : un pôle urbain et économique, un pôle touristique, des communes littorales, des communes rurales...

## Un territoire attractif

- **Une croissance de population de 0,86% par an** (2011-2016), supérieure aux moyennes de l'Eure et du Calvados
- **Un solde migratoire globalement positif :** davantage de personnes qui arrivent que de personnes qui partent.

Evolution de la population 2011-2016 due au solde naturel et au solde entrées/sorties (Cérur, source : INSEE)



La CCPHB gagne des habitants par rapport à la métropole havraise et aux territoires hors Normandie, notamment :

- En provenance de la métropole havraise : des jeunes familles composées d'actifs cadres ou professions intermédiaires.
- Originaire du reste de la France et de Normandie (hors Eure et Calvados) : des jeunes et des retraités

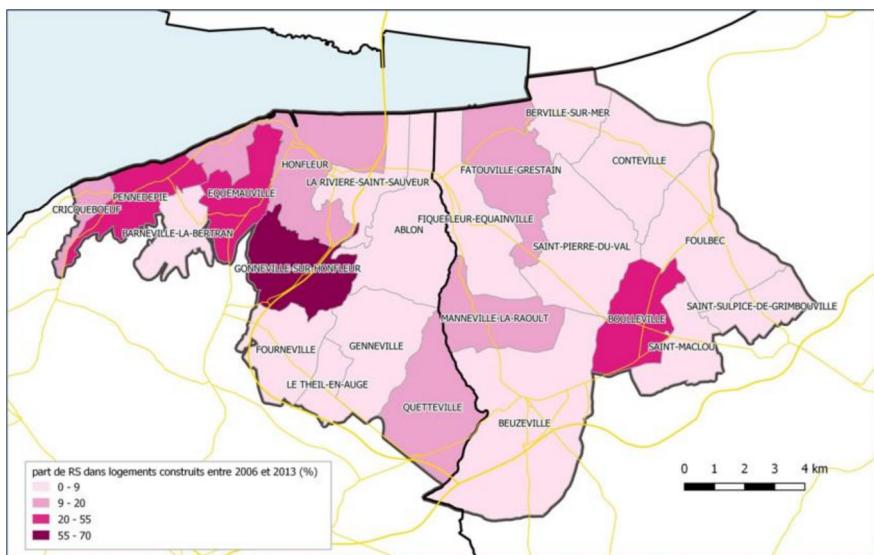
- **Un marché dynamique** : une progression des transactions immobilières.
- **Des prix à la hausse** à l'échelle de la CCPHB dans le neuf et dans l'existant (+ 5,3% en 2019 pour les logements individuels anciens).
- Profils des acquéreurs de biens immobiliers : plutôt des actifs avec des catégories socio-professionnelles supérieures, originaires du territoire, de l'Ile-de-France et du reste de la Normandie

# ...Mais des signes de fragilité

## Une concurrence marquée et diffuse avec la location touristique

- **Un poids des résidences principales plutôt faible** (72% du parc de logements), une proportion importante de résidences secondaires (19%).

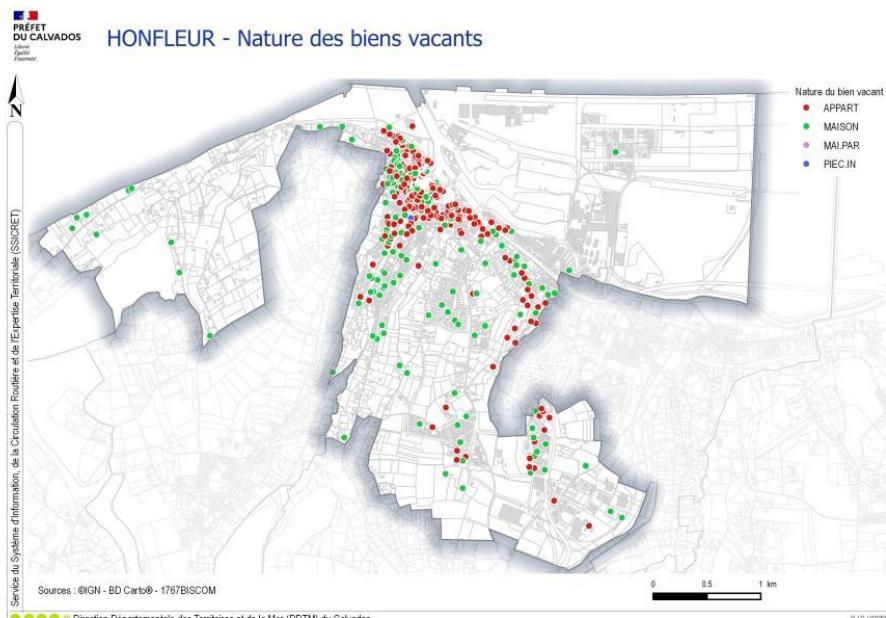
**La production récente de logements a contribué à maintenir le parc de résidences secondaires** : 19% des logements construits entre 2006 et 2016 sont des résidences secondaires ; une proportion nettement plus élevée dans certaines communes (plus de la moitié des logements produits).



- **18% de logements meublés à l'échelle de la CCPHB**

**Une concurrence avec la location touristique plus marquée à Honfleur mais qui concerne de nombreuses communes.** Cette tendance **risque de s'accentuer** avec la mise en place de mesures de régulation sur la commune de Honfleur = **un enjeu intercommunal**

## Une dévitalisation résidentielle de la commune de Honfleur



Des indicateurs de marché immobilier tendu (nombre de transactions, prix...) mais...

- Comme toutes les villes centres, Honfleur perd des habitants depuis 1968
- Un taux de vacance élevé (12,6%), en particulier dans le quartier du port
- **Une proportion importante de résidences secondaires et de locations touristiques**

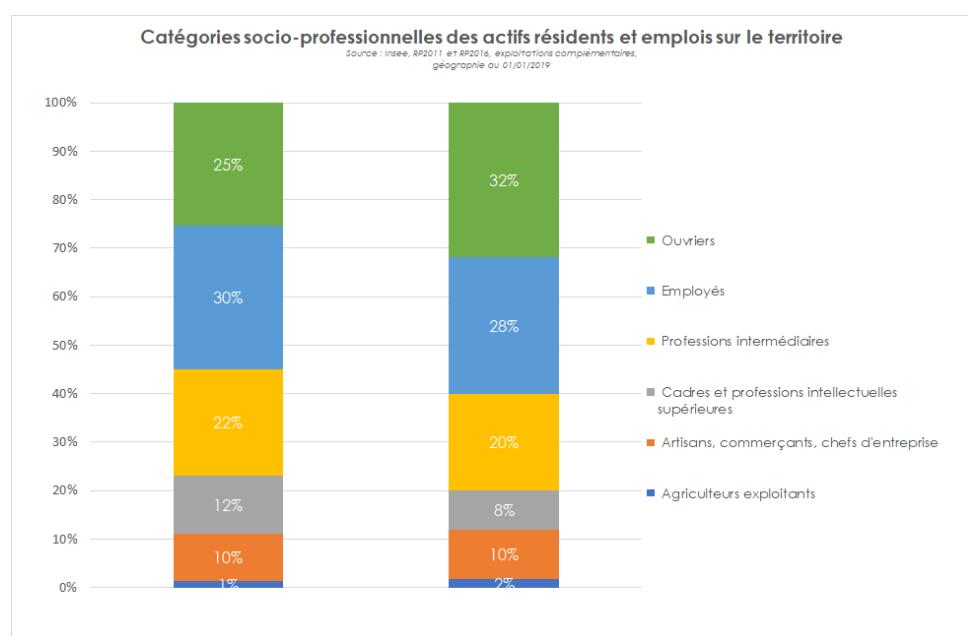
## Le développement résidentiel : des difficultés à dépasser

- Le développement résidentiel est conditionné à la levée de difficultés (défense incendie...) et au développement d'équipements structurants (fibre) et de services (transports, carte scolaire...)
- La maîtrise foncière est encore à ce stade relativement limitée.

# Des besoins à mieux satisfaire et des équilibres territoriaux à organiser

## Des profils de publics à mieux fidéliser et accueillir

- La population vieillit (26% de personnes de 60 ans et plus).
- Le poids des jeunes diminue depuis 10 ans.
- Une primo-accession globalement moins développée que dans les territoires limitrophes
- La proportion d'ouvriers et d'employés parmi les actifs résidant sur le territoire est inférieure à la proportion des emplois correspondant.
- Des niveaux de prix qui freinent les parcours résidentiels dans certains secteurs.



- Des besoins en logements locatifs financièrement accessibles :
  - Des besoins en petits logements : 13% de T1 ou T2 sur le territoire (32% de personnes seules parmi les ménages).
  - 3 ménages financièrement modestes sur 4 habitent le parc privé

## Des besoins spécifiques à mieux satisfaire

- Gens du voyage : une solution à trouver pour les grands passage ; des besoins de sédentarisation à affiner
- Personnes défavorisées : une offre limitée en termes d'hébergement et de logements d'insertion
- Personnes âgées : un taux d'équipement limité et un taux de pauvreté des séniors élevé (12,8%)
- Saisonniers : des besoins et une réflexion à organiser à l'échelle globale de la Côte Fleurie.

## Des tendances et fonctions résidentielles contrastées selon les secteurs et les communes

- Certaines communes perdent des habitants.
- Un solde naturel déficitaire au nord-ouest du territoire et un solde migratoire très contrasté selon les communes.
- Des fonctions résidentielles contrastées : des disparités importantes entre les communes s'agissant du profil des ménages.
- Un rapport de 1,5 entre la commune la plus modeste et la commune la plus aisée : un revenu médian des ménages qui varie entre 18 343€ et 27 348€.