

Plan

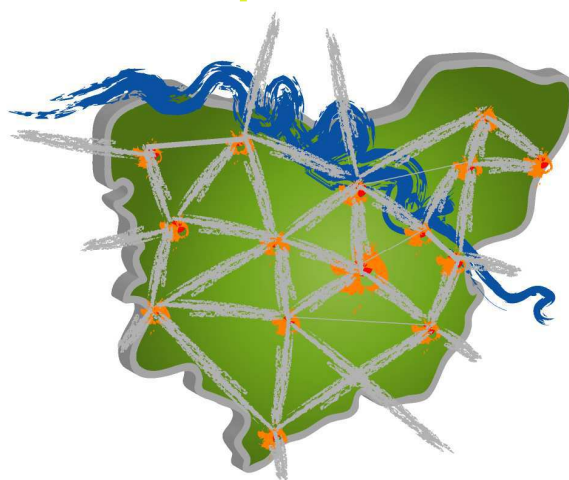
Départemental

de l'Habitat 2007 - 2013



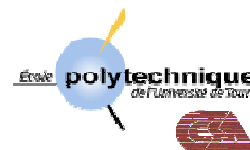
Tome 1

L'Eure,
découverte du Département...



Conseil Général de l'Eure
Direction de l'Economie
et de l'Aménagement du
territoire
Bd Georges-Chauvin
Tél:02.32.31.50.30

École Polytechnique de l'Université
de Tours
Département Aménagement
35, Allée Ferdinand de Lesseps
B.P. 30553
37205 Tours



Etude préalable au PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

TOME 1 : Analyse territoriale du département de l'Eure

Tuteur professionnel: Lecointre Emilie, Responsable Logement/rénovation urbaine
Délégation du développement durable

Tuteur Universitaire: Marchand Jeannine, professeur au département aménagement
de l'école polytechnique de l'université de Tours

Stage de groupe 2ème année d'ingénieur : Avril-Juillet 2007

Jean-Christophe BAIN, Nicolas DOM, Etienne GUYOT, Cyrille MANSOUR, Xavier VILAMITJANA

Modalités de lecture :

1 seule étude...divisée en 4 tomes

Dans un souci de lisibilité et pour plus de facilité, étant donné la densité de nos propos, cette étude est présentée sous la forme de quatre tomes, tous complémentaires:

DIAGNOSTIC	Tome 1	Il présente le cadre régional et départemental de l'étude et croise l'ensemble des politiques du département pour en extraire la vision globale de développement territorial de l'Eure. Il se termine par la définition de la vision départementale de l'habitat.
	Tome 2	Il analyse l'état du logement dans le département avant d'en faire une analyse par segment de marché.
ENJEUX ET PLAN D'ACTION	Tome 3	Il territorialise et priorise les enjeux en matière d'habitat sur le département, et propose un plan d'action pour le Conseil Général au vu du diagnostic précédemment réalisé.
<hr/>		
PORTEE OPERATIONNELLE	Tome Aide à la décision	Sous la forme de fiches, ce tome reprend les enjeux par bassin d'observation, les caractéristiques des collectivités qui les constituent ainsi que les actions préconisées durant la durée d'exercice du plan.
	Synthèse	Un sixième et dernier rapport synthétise l'ensemble des précédents. Il a pour objet d'être diffusé à l'ensemble des acteurs du logement dans l'Eure et aux élus du Conseil Général.

SOMMAIRE

Remerciements	5
Préambule	7
 Cadre régional	 19
<u>I. La situation géographique de la Haute-Normandie: facteur majeur de son développement</u>	23
1] Une influence parisienne fortement marquée	23
2] Une région tournée vers la Mer	25
3] La Seine: trait d'union entre ces deux horizons	25
 <u>II. Une région, deux départements: un territoire qui s'organise autour de ses potentialités</u>	 27
1] Des caractéristiques communes qui fondent l'identité haut-normande	27
2] Deux départements aux situations contrastées	31
3] Une coopération qui se met en place autour de projets	35
Bilan : La Haute-Normandie	37
 Cadre départemental	 38
<u>I. L'Eure, un département fragile malgré des atouts humains et économiques</u>	43
1] Une population jeune mais vieillissante	43
2] Un tissu industriel dynamique mais vulnérable	47
3] Un cadre attractif, insuffisamment valorisé et menacé par la périurbanisation	49
 <u>II. Un maillage urbain bien développé qui ne suffit pas à résister aux influences périphériques</u>	 51
1] Un maillage régulier de pôles urbains et ruraux, atout pour le département, mais qui rend plus difficile son rayonnement	51
2] Un réseau de transport collectif peu structuré qui ne conforte pas l'armature urbaine et génère des coûts sociaux	55
3] Des influences périphériques sources de déséquilibres territoriaux	57
Bilan: L'Eure	63

Un PDH pour accompagner la stratégie de développement du Département	65
<u>I. Stratégie de développement de l'Eure : maîtrise des influences et valorisation des potentialités</u>	67
1] Tirer parti des atouts régionaux et franciliens	69
2] Ouvrir des perspectives de développement endogène	73
3] La recherche de l'épanouissement des eurois, dans un souci d'équité, et de cohésion territoriale	77
<u>II. Les enjeux pour le Département à se saisir d'une politique de logement et mettre en place un PDH</u>	79
1] Le cadre réglementaire	79
2] Perspectives offertes par la mise en place du PDH	87
<u>III. Une vision stratégique pour l'habitat dans l'Eure</u>	93
1] L'habitat : au cœur des orientations stratégiques de développement de l'Eure	93
2] Implication en matière d'habitat de l'orientation : recherche de l'épanouissement des eurois dans un souci d'équité et de cohésion territoriale	97
3] Implication en matière d'habitat de l'orientation : tirer parti des atouts régionaux et franciliens	101
4] Ouvrir des perspectives de développement endogènes	105
Bilan: Stratégie du Département	105
Table des illustrations	109
Glossaire	113
Bibliographie	121
Annexes	125

REMERCIEMENTS

Ce projet a été réalisé grâce à l'aide, l'accueil et la disponibilité que nous ont apporté un grand nombre de personnes, nous tenons à les remercier car sans eux, sans leurs témoignages, leurs conseils, voire leur soutien cette réflexion sur l'habitat dans le département de l'Eure n'aurait pu être menée à bien.

◇ Pour leur écoute et leur conseil

Mr DESTANS, président du Conseil Général de l'Eure

Mr CARPENTIER, Directeur Général Adjoint et directeur de la DDEAT

Mr PREVOST, Vice président du Conseil Général Président de la cinquième commission et maire de Serquigny

Mme MARCHAND-SAVARY, tutrice universitaire au département aménagement de l'école Polytechnique de TOURS

Mlle LECOINTRE, responsable de projets à la DDEAT et responsable de notre stage

◇ Pour leur patience et leur aide

Mr AUZOU, responsable logement à la délégation sociale

Mr HOUBRON, Adjoint au directeur de l'Aménagement et du Développement EPFN

Mr GROSTEFAN, chargé de mission à l'Union Sociale de l'Habitat

Mr DANDEVILLE, directeur de l'association AURORE

Mr RIOULT, administrateur SIG au Conseil Général

Mlle LEROY, chargée de mission à Habitat et Développement

◇ Pour leur étroite collaboration

Mme VALLA, directrice du service habitat DRE Haute-Normandie

Mr NAVE, directeur des Services Habitat et Urbanisme à la DDE

Mr DUPEUX, directeur de Habitat et Développement

Mr GUTTIEREZ, chargé de mission à la CAF Eure

Mlle MARTINEZ, chargé de mission Communauté d'agglomération d'Evreux

Mme SUCRE, directrice du service habitat et aménagement du territoire au Département Seine-Maritime

Mr MAJORCRYCK, Directeur de la SECOMILE

Mme CORNU, directrice de Eure Habitat

Mlle PERREIRA, chargée d'opération LFE

Mr PERNA, directeur du pôle lien entre les générations au Conseil Général de l'Eure

Toutes les personnes du service de la DDEAT (Mr DAUBE responsable de projets Action territoriale, MR BUTTET responsable projets, Mme BLANC responsable de projets Action territoriale)

Tout les élus et techniciens rencontrés lors de notre étude

Lettre de commande du Conseil Général de l'Eure

La loi 'Engagement National pour le Logement' adoptée en 2006 prescrit l'élaboration dans chaque département d'un Plan départemental de l'habitat.

En parallèle de ce contexte réglementaire nouveau, le CG de l'Eure conduit depuis plusieurs années une politique volontariste en faveur du logement et de la rénovation urbaine. Le département s'est ainsi positionné en tant que candidat à la délégation des aides à la pierre (encore non aboutie à ce jour au titre de l'année 2007).

Dans cette logique, la collectivité départementale envisage cette année de conduire une étude prospective sur l'habitat de type « Plan départemental de l'habitat », quelque soit l'issue des négociations avec l'Etat dans le cadre des négociations des aides à la pierre.

Proposition de contenu de stage :

Cette étude départementale assimilée à la phase de préparation d'un Plan départemental de l'Habitat, vise à mieux connaître la réalité de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat (département hors agglomération qui font déjà l'objet de PLH adoptés ou en élaboration), de faire ressortir les besoins prioritaires, d'en déduire une répartition territoriale des objectifs du Plan de Cohésion sociale, de définir les outils de suivi.

La mission confiée aux étudiants relève plus de l'expertise territoriale que de la recherche et du maniement de données. Elle vise à aider les élus à disposer d'une vision dynamique de l'état du logement dans l'Eure et de ses axes de développement, notamment vis-à-vis des compétences (actuelles et futures) du Conseil Général.

Phase 1 : Actualisation de l'état des lieux

- ▶ Compilation des études existantes : Observatoire régional de l'habitat, Obs. de la demande sociale, divers fichiers DDE-DRE, schéma régional de d'aménagement du territoire, schéma départemental des publics les plus démunis, SCOTs...
- ▶ Réalisation d'une synthèse sur l'état du logement et du fonctionnement des marchés de l'habitat dans l'Eure : les grandes tendances, les points forts, les dysfonctionnements, les besoins prioritaires à prendre en compte, définition d'indicateurs...

Phase 2 : Une approche différenciée selon les territoires

- ▶ Rencontre avec les EPCI (hors aggro) porteurs de stratégies Habitat.
- ▶ Mise en cohérence des objectifs du Plan de cohésion sociale (logements sociaux, hébergements d'urgence, logements privés, OPAH...) avec les besoins locaux.
- ▶ Définition des objectifs et des actions par secteurs géographiques.

Phase 3 : Définition des outils de suivi et d'évaluation

- ▶ Définition des modalités de suivi du PDH et des conditions d'actualisation des indicateurs retenus.

Emilie Lecointre
Responsable de projets
Délégation du développement durable
Direction du développement économique
et de l'aménagement du territoire

Ce cahier des charges résume la commande que le Conseil Général de l'Eure a passé auprès de *l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours — Département Aménagement*. En effet, dans le cadre de notre deuxième année de cycle ingénieur en « Génie de l'aménagement du territoire », nous réalisons un stage de groupe à cinq, de mi-avril à mi-juillet. Nous avons réalisé de stage au sein de la Direction du Développement Economique et de l'Aménagement du Territoire (délégation du Développement Durable), sous la tutelle de Madame Lecointre, responsable Logement et de Jean-Luc Carpentier, Directeur Général Adjoint.

Depuis plusieurs années, le Conseil Général de l'Eure mène une politique volontariste en faveur du logement et de la rénovation urbaine. Si le logement ne relève pas directement de la compétence du département, les collectivités sont aujourd'hui appelées de plus en plus à soutenir financièrement les projets de construction.

Pour ce faire le cadre réglementaire évolue. Ainsi, la récente loi, Engagement National pour le Logement (2006) prévoit de nouvelles dispositions, et notamment l'élaboration d'un Plan Départemental de l'Habitat. D'autre part, la loi de décentralisation relative aux libertés et responsabilités locales (2004), a prévu la délégation optionnelle de l'aide à la pierre auprès des EPCI ou de façon subsidiaire auprès des départements. Le Conseil Général bénéficie ainsi depuis le 1^{er} janvier 2007 de la compétence « aides à la pierre », ce qui fait de lui l'autorité compétente pour attribuer les aides au logement public et privé de l'Etat, sur tout le département de l'Eure, à l'exception des Agglomérations Seine Eure et d'Evreux déjà délégataires sur leur territoire et qui ont défini leur stratégie propre à travers un Plan Local de l'Habitat.

A travers la délégation des aides à la pierre et le nouveau rôle qui lui est donné dans la programmation des logements aidés, le Conseil général souhaite passer d'une programmation opportuniste (une logique « guichet ») à une programmation basée sur une réelle démarche d'aménagement du territoire (logique projet). Dans cette logique le département souhaite conduire une étude prospective sur l'habitat de type « Plan départementale de l'Habitat » (PDH). La mise en œuvre de ce P.D.H intervient pour concrétiser la politique déjà menée par le département depuis plusieurs années en matière de logement.

L'élaboration de ce P.D.H répond à un certain nombre d'enjeux. Il doit proposer un cadre garantissant une politique cohérente en matière d'habitat à l'échelle du département. En s'appuyant sur ce PDH, le Département souhaite accentuer son rôle en tant qu'acteur privilégié d'aménagement du territoire. Le PDH doit devenir un outil d'aide à la décision dont les axes forts sont de :

- ▶ Définir une stratégie territoriale en matière de programmation de réalisation des logements, en complément des agglomérations,
- ▶ Améliorer de manière significative la prise en compte des besoins des populations dans leur diversité (plus démunis, handicapés, personnes âgées...) en affectant les crédits en relation avec les besoins,
- ▶ Offrir un positionnement communicable pour le département sur la question de l'habitat.

Pour cela le PDH doit être :

- ▶ Un outil d'aide à la programmation
- ▶ Un outil de négociation et d'incitation
- ▶ Un outil **de connaissance, d'observation et de prospective**
- ▶ Un outil de concertation et de coordination des acteurs de l'habitat

Cette étude départementale vise à mieux connaître la réalité de fonctionnement des marchés de l'habitat. Notre apport consistera ici en une compilation des connaissances (études et visions d'acteurs) émiétées sur le territoire et un approfondissement de l'expertise territoriale.

Elle vise également à faire ressortir les besoins prioritaires et à déterminer une vision territorialisée de la production des logements aidés. Notre apport consistera en la production de cette vision territorialisée, dynamique et prospective de l'état du logement. Il s'agira pour cela d'auditer l'ensemble des partenaires et acteurs qui disposent de compétences éclatées.

Cette phase constitue le cœur de la démarche PDH et sera finalisée mi-juillet à l'issu de notre stage.

La deuxième étape de la mise en œuvre du PDH, consistera en une consultation publique des acteurs. Elle pourrait s'organiser, en septembre, au moyen d'Assises territoriales de l'habitat organisées par le Département avec l'ensemble des acteurs de l'habitat dans l'Eure. En vue de préparer cette deuxième étape notre étude doit en poser les bases à la fois par nos rencontres et par un rendu clair et communicable (document de synthèse).

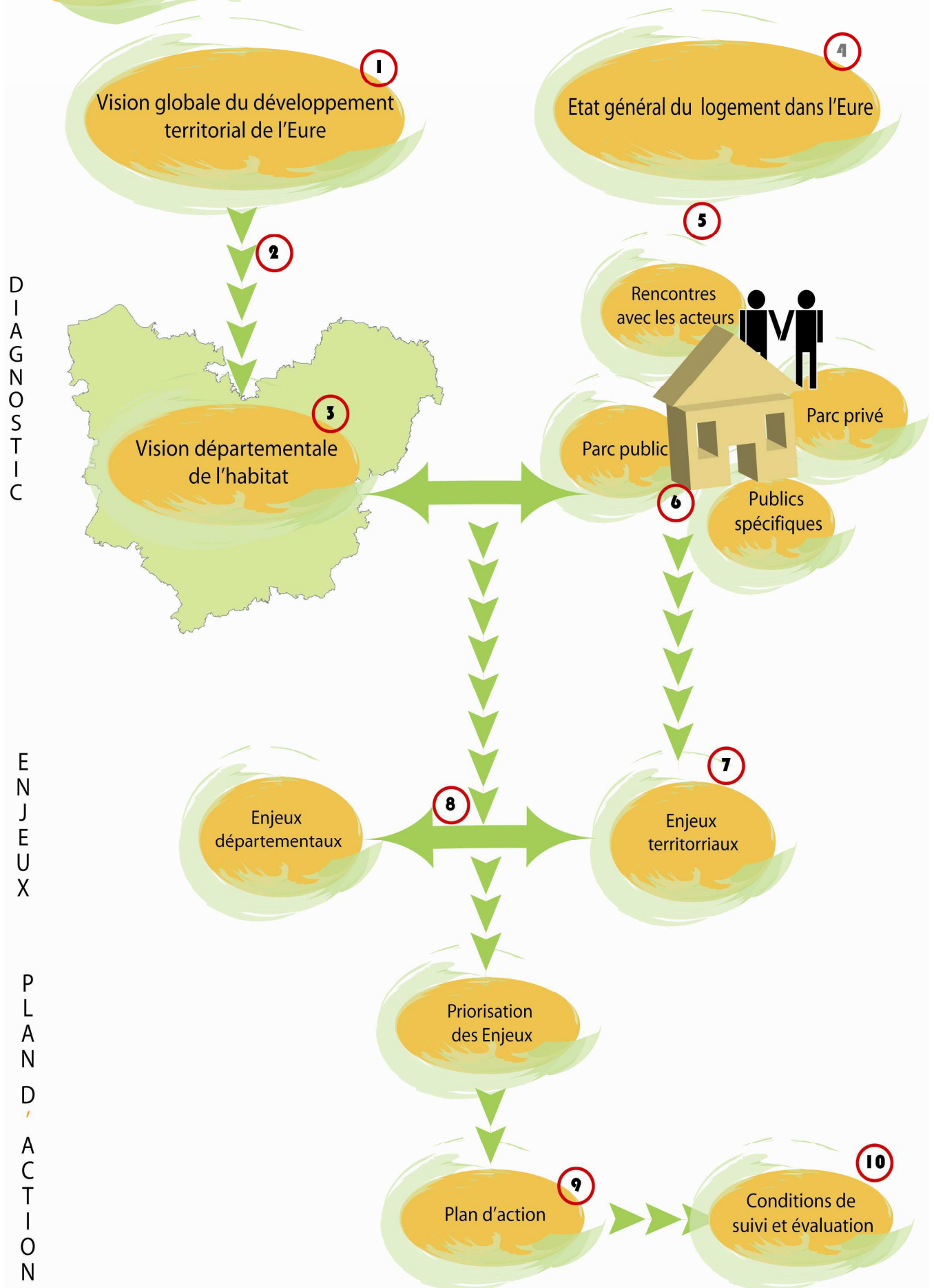
Notre travail s'organise donc en 3 grandes phases : une phase dressant **un diagnostic**, une phase déterminant **les enjeux et les territorialisant**, et une phase établissant **le plan d'actions et définissant les modalités de suivi et d'évaluation**.

Afin d'assurer le suivi et la concertation autour de notre étude, deux comités ont été consultés chacun à deux reprises :

- ▶ un comité de pilotage interne, composé des représentants des différents services du conseil général, la finalité de ce comité est de traiter les questions de méthodologie, débattre autour des conclusions et de valider les grands jalonnements de l'étude
- ▶ un comité de pilotage externe, qui réunit les différents partenaires et acteurs du logement dans le département afin de présenter et de débattre autour de l'avancement de notre étude

La composition de chacun de ces comités ainsi que les compte-rendu figurent en annexe.

Schéma méthodologique pour l'élaboration du Plan départemental de l'Habitat



Pour mener à bien notre étude, notre méthode travail a été la suivante:

1. Rechercher des données générales sur la région et le département:

Cette première étape nous a permis de nous familiariser avec le département de l'Eure à travers son identité haute-normande. L'étude porte évidemment sur les caractéristiques de l'Eure: département de la Haute-Normandie, mais aussi sur ce qui fait la spécificité de ce département vis-à-vis de son voisin, la Seine-Maritime.

Objectif: Apprendre à connaître l'Eure, dans son contexte régional, avec ses particularités et ses dynamiques

2. Formaliser la stratégie globale de développement de l'Eure:

Nous nous sommes basé sur les orientations et les stratégies formulées dans le Livre Blanc en 2002 pour formaliser la vision stratégique du Département. Cela nous a permis d'appréhender le positionnement du Conseil Général en tant qu'acteur d'aménagement du territoire.

Objectif: Etre conscient des problématiques et des enjeux d'aménagement du territoire sur le département

3. Définir les enjeux pour le Département à se saisir de la politique de logement et définir la stratégie Habitat dans l'Eure:

Une fois la formalisation du développement du Département effectuée, nous avons cherché à définir en quoi l'appropriation d'une politique de logement et sa concrétisation en Plan Départementale de l'Habitat pouvait influencer et s'intégrer dans cette vision globale.

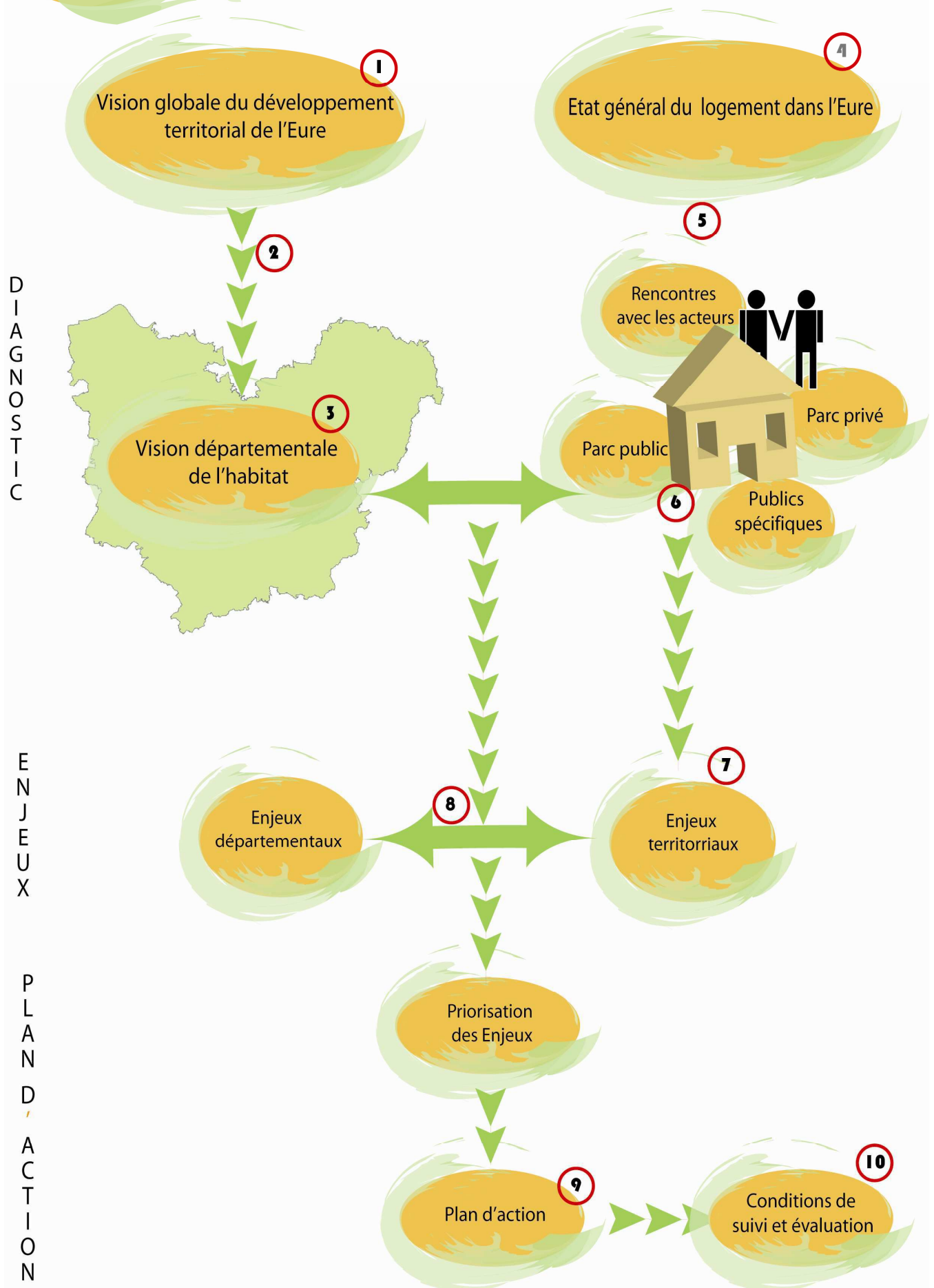
Objectif: Formuler et intégrer la nouvelle politique de logement du Département dans sa stratégie globale d'aménagement du territoire

4. Etudier la situation de l'habitat dans le département:

Nous avons souhaité ici avoir une vision globale sur le logement dans le département, sur la base d'études de rapports, de données, et de la rencontre avec les différents acteurs du logement (EPCI, bailleurs, associations, ...).

Objectif: Connaître l'état de l'habitat dans l'Eure et en dégager les caractéristiques et les tendances

Schéma méthodologique pour l'élaboration du Plan départemental de l'Habitat



5. Choisir l'échelle d'observation:

Nous avons abordé jusqu'alors le département avec l'échelle du bassin de vie: un territoire vécu. A ce stade de notre étude, il nous a semblé plus approprié d'étudier le département par bassin d'observation, qui correspond au regroupement de bassin de vie selon une typologie en terme de logement.

Objectif: Trouver l'échelle la plus pertinente pour étudier l'habitat dans l'Eure

6. Analyser le logement dans l'Eure par segment de marché:

Après avoir étudié le logement eurois dans sa globalité, nous avons utilisé l'approche par segment de marché en étudiant séparément le parc privé, le parc public et les publics dits « spécifiques ». Il s'agissait ici de mettre en exergue les différentes problématiques par segment sur la base d'exploitation de données chiffrées, et d'études de cartes.

Objectif: Dégager les grandes problématiques par segment de marché

7. Faire ressortir les enjeux en terme d'habitat pour les territoires:

Les problématiques par segment de marché étant définies, l'intérêt de cette étape était ici de définir et de croiser les différents enjeux par bassin d'observation afin de les territorialiser.

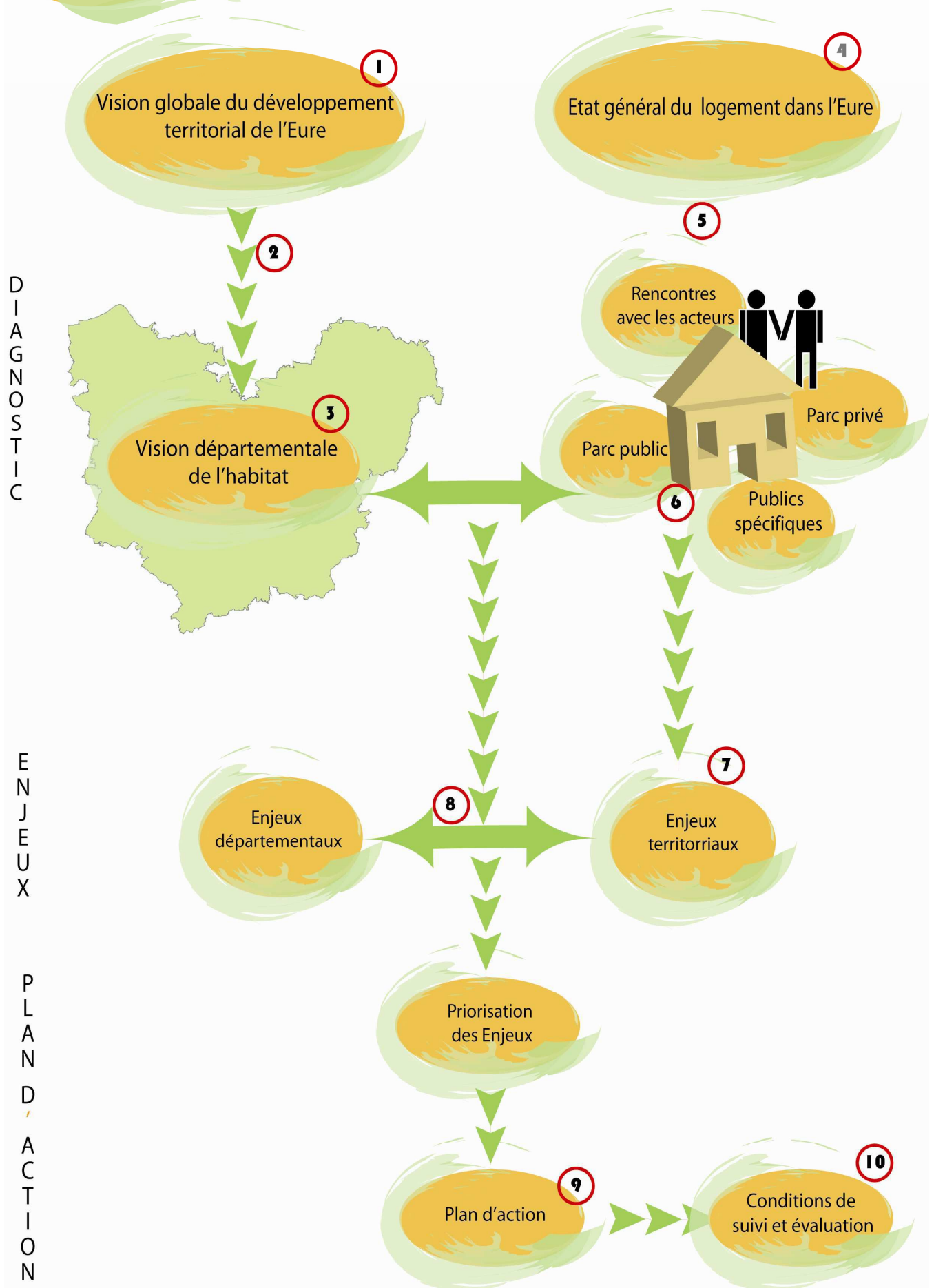
Objectif: Caractériser chaque bassin d'observation en terme d'enjeux relatifs à l'habitat

8. Prioriser les enjeux territoriaux:

Pour prioriser les enjeux territoriaux, nous nous sommes basés sur les enjeux départementaux qui présideront à l'action. Ces derniers sont la déclinaison de la vision politique du Département en matière d'habitat.

Objectif: Prioriser les enjeux territoriaux grâce à la formulation des enjeux départementaux.

Schéma méthodologique pour l'élaboration du Plan départemental de l'Habitat



9. Définir le plan d'action:

Pour chaque orientation stratégique définie dans les étapes précédentes, nous avons développé les actions les plus pertinentes à mener par le Département. Nous avons évidemment voulu formuler ces actions en rapport avec la délégation des aides à la pierre, mais aussi en lien avec l'ambition de développement du Département.

Objectifs: Traduire en action les enjeux relatifs à la délégation, mais aussi ceux liés au développement du Département.

10. Définir les modalités de suivi et d'évaluation:

Les actions proposées précédemment s'inscrivent de manière différente dans le temps. Il est alors nécessaire de définir un dernier outils qui permette de s'assurer de l'engagement des différents acteurs concernés, de la pertinence et la pérennité des actions, et enfin de suivre les évolutions du logement dans le département.

Objectif: Définir les bases du future observatoire de l'habitat du Département.

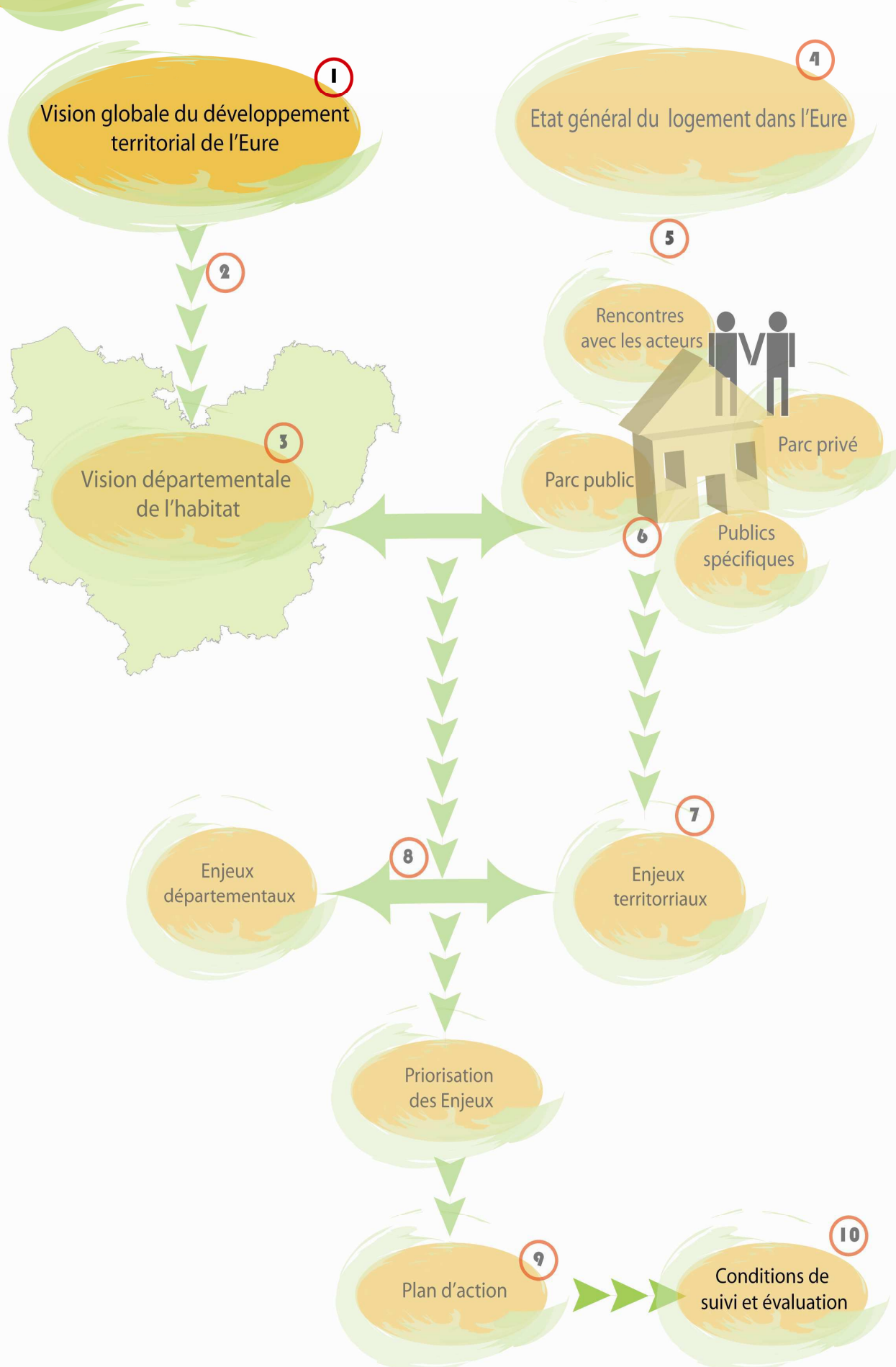
Le présent rapport rend compte des dix étapes de notre réflexion menées durant les trois mois de notre stage auprès du Conseil Général de l'Eure.

Schéma méthodologique pour l'élaboration du Plan départemental de l'Habitat

D
I
A
G
N
O
S
T
I
C

E
N
J
E
U
X

P
L
A
N
D
A
C
T
I
O
N



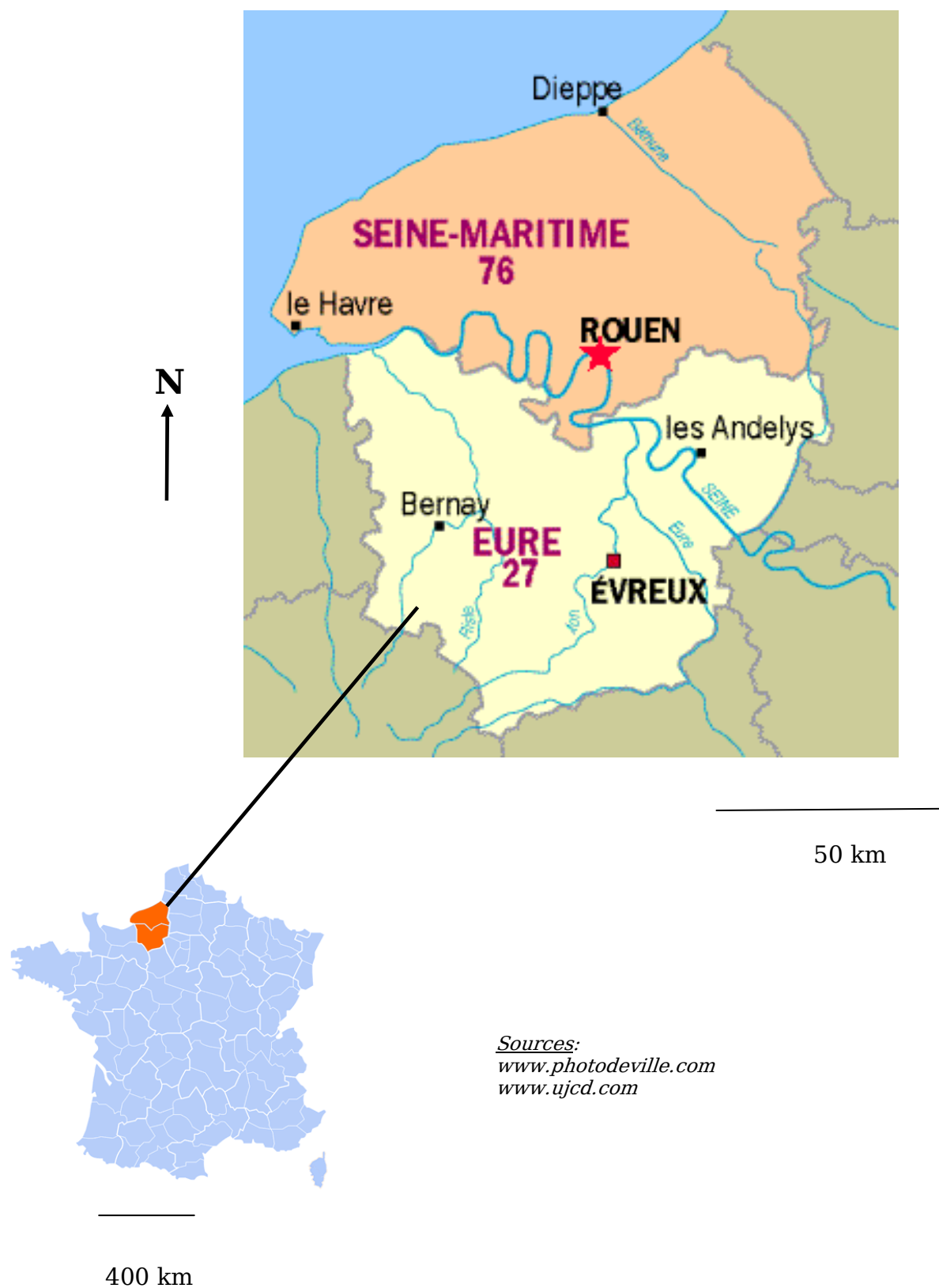
La Haute-Normandie

une région qui s'organise autour de sa situation géographique avantageuse

- Situation géographique, facteur majeur de son développement
- Une région, deux départements : un territoire qui s'organise autour de ses potentialités



Carte n° 1: Localisation de la Région Haute-Normandie

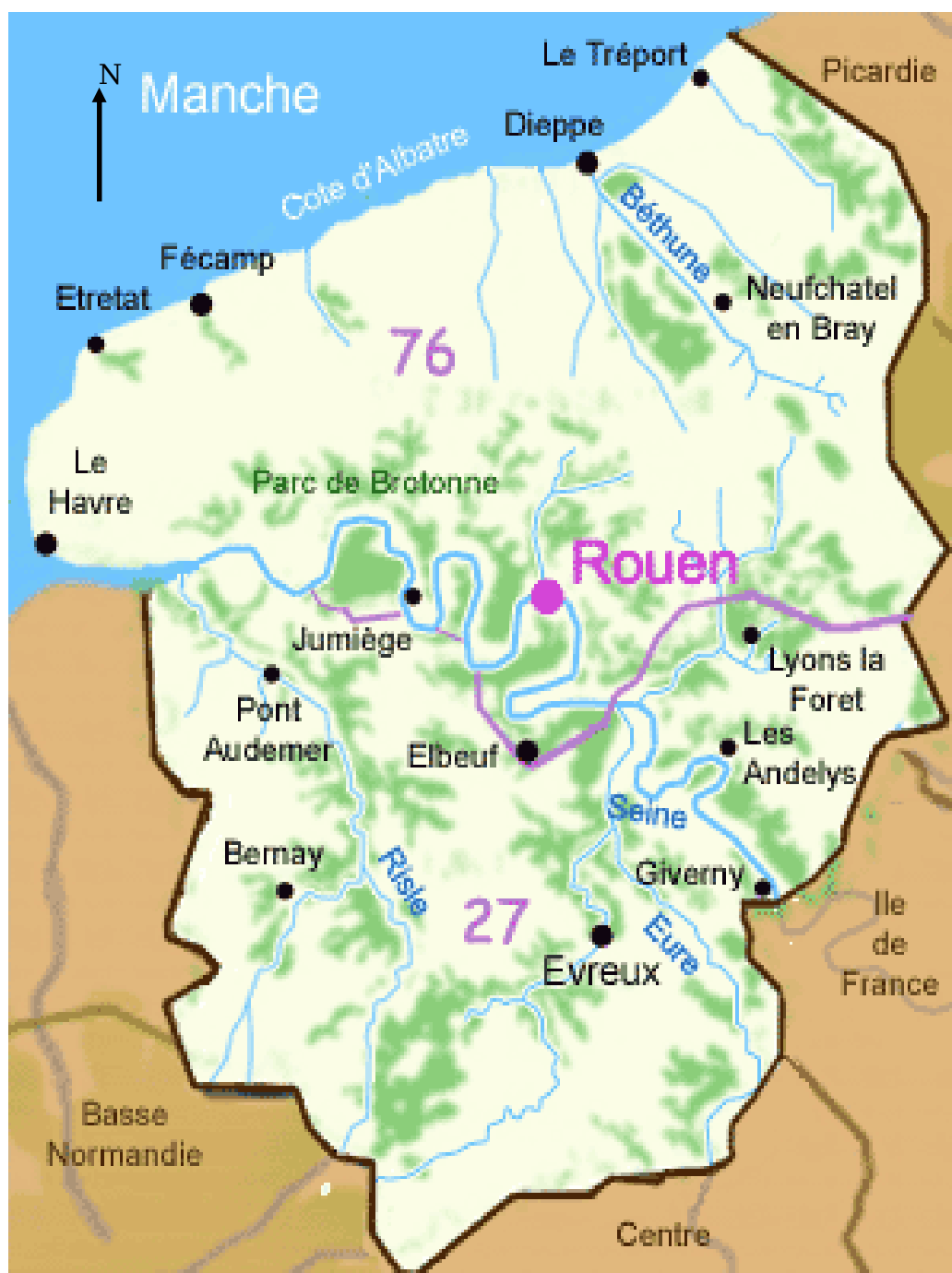


Au premier janvier 2006, la population de la Haute-Normandie est estimée à 1 811 000 habitants, contre 1 780 000¹. Elle se place au **4ème rang des régions françaises les plus densément peuplées** (140 habitants/km² contre 102 pour la moyenne nationale). Son armature urbaine inclut **deux aires urbaines de niveau national**, situées autour de l'axe de la Seine, ce qui est important étant donné la faible superficie du territoire régional. Il s'agit de Rouen, avec 520 000 habitants, qui se classe au 13ème rang des aires urbaines françaises par sa population, et Le Havre, 300 000 habitants, qui se trouve au 27ème rang. Elle est ensuite composée de villes de taille intermédiaire (Dieppe, Evreux, Elbeuf, Louviers, Vernon, Eu...) et d'un réseau de villes moyennes et petites organisées en un maillage urbain particulièrement fin et homogène. En plus de cette identité urbaine affirmée, **la Haute-Normandie se caractérise par une grande richesse naturelle et agricole.**

L'atout majeur de cette région réside dans sa situation géographique avantageuse : à l'embouchure de la Seine, entre le littoral de la Manche (mer la plus fréquentée au monde) et la région parisienne (deuxième région d'Europe en terme de PIB). En outre, son potentiel de développement n'est pas seulement de nature exogène. **Ainsi, la région s'organise autour de ses caractéristiques propres, qui diffèrent selon les départements.**

¹ RGP 99

Carte n° 2: La Région Haute-Normandie



Source: wikigeonet.org

I. La situation géographique de la Haute-Normandie: facteur majeur de son développement

1] Une influence parisienne fortement marquée

La Haute-Normandie se situe **en continuité de la métropole parisienne**. Elle est bordée dans sa partie sud par les départements du Val d'Oise (95) et des Yvelines (78). Cette proximité immédiate avec la capitale a conditionné le développement régional autour de la vallée de la Seine. En effet, les villes se sont historiquement établies le long de la Seine, souvent tournées vers le commerce fluvial comme Rouen ou encore plus récemment avec la ville nouvelle de Val de Reuil.

L'organisation urbaine de la Haute Normandie témoigne de cette influence passée et est encore aujourd'hui très prégnante¹. Celle-ci garde les traces d'une **polarisation marquée vers Paris**. Cette polarisation se retrouve dans l'organisation des réseaux de transport qui ne relie pas entre-elles les deux villes d'Evreux et de Rouen, pourtant distantes de 50 km, alors que prises isolément chacune d'elle est reliée à Paris.

La population haut-normande, par ce positionnement géographique, bénéficie d'un accès facilité aux services et équipements de haut niveau de la région francilienne. Cette offre accroît considérablement l'attractivité du territoire que ce soit du point de vue économique ou en termes de qualité de vie (loisirs, culture...). En effet, cette offre étant soutenue par une bonne accessibilité, de nombreux actifs franciliens emménagent en Haute-Normandie, où les prix fonciers sont plus abordables et où le cadre de vie est de qualité. Cette attractivité engendre **un solde migratoire positif**, là encore, majoritairement imputable à la région parisienne. On constate une forte vitalité démographique, logiquement concentrée au niveau des franges bordées par l'île de France. La population parisienne constitue également l'un des **flux touristiques majeurs à destination de la Haute-Normandie**. Le patrimoine bâti et naturel considérable, le littoral et ses stations balnéaires ainsi que la métropole rouennaise constituent les principaux atouts touristiques régionaux.

En outre, **cette attractivité s'exerce sur les acteurs économiques**. La proximité de l'île de France contribue pour une grande part à ouvrir un marché de plus de 22 millions d'habitants accessible dans un rayon de 200 km à partir de la région haut-normande. Cette situation sous-entend également une proximité des centres de décisions et des centres de recherche. Il s'agit là d'un facteur important aux yeux des entreprises. Toutefois, les échanges ne sont pas unilatéraux. En effet, le volume de marchandises, transitant par la Haute-Normandie et à destination de la capitale, est en augmentation continue ce qui laisse augurer de **fortes possibilités de développement**.

¹ SRADT

Carte n°3: Les 4 grands ports de Haute-Normandie



Source: www.crpmehmn.fr

Carte n°4: Les musées en Haute-Normandie



Source: www.musee-haute-normandie.fr

2] Une région tournée vers la Mer¹

La région Haute-Normandie entretient **une relation privilégiée avec la mer**. Ce constat est surtout valable pour la Seine-Maritime qui accueille l'intégralité de la façade maritime haute-normande. Elle compte 120 km de côtes donnant sur la Manche, mer la plus fréquentée au monde.

Les infrastructures portuaires sont nombreuses. Le port du Havre est le 1er port français de conteneurs et dans le même temps, le second en termes de tonnage. Le second port majeur de la région, celui de Rouen, occupe le premier rang national en exportation de céréales et de farines. Les activités portuaires jouent ainsi, logiquement, un rôle considérable dans l'économie régionale. Dans l'avenir, le Conseil Régional entend exploiter encore davantage ces potentialités par la mise en œuvre du projet Port 2000, localisé au Havre et qui dans les années à venir conduira la région à se tourner davantage vers son interface maritime.

En outre, le littoral haut-normand contribue pour une part importante à l'**attractivité touristique de la région**. L'histoire et sa position (façade maritime la plus proche de la capitale et tête de pont pour la clientèle britannique en France) ont grandement participé à conférer à la Normandie² une notoriété vis à vis de la clientèle française comme étrangère. Une nuance doit tout de même être apportée : les sites touristiques bas-normands tirent beaucoup mieux parti de cette notoriété. Même si la façade maritime ne traduit que très imparfaitement les richesses et les potentialités touristiques de la région, c'est à partir des atouts littoraux normands que s'est historiquement bâtie, et continuera à se bâtir, l'image "rêvée" de la Normandie et sa caractéristique de destination. En effet, il est intéressant de noter que la Côte d'Albâtre associée à la Côte Fleurie, avec son littoral à falaises et son chapelet de stations touristiques à forte notoriété (Etretat, Fécamp, Dieppe, le Tréport...), constituent les berceaux du tourisme balnéaire français

3] La Seine: trait d'union entre ces deux horizons

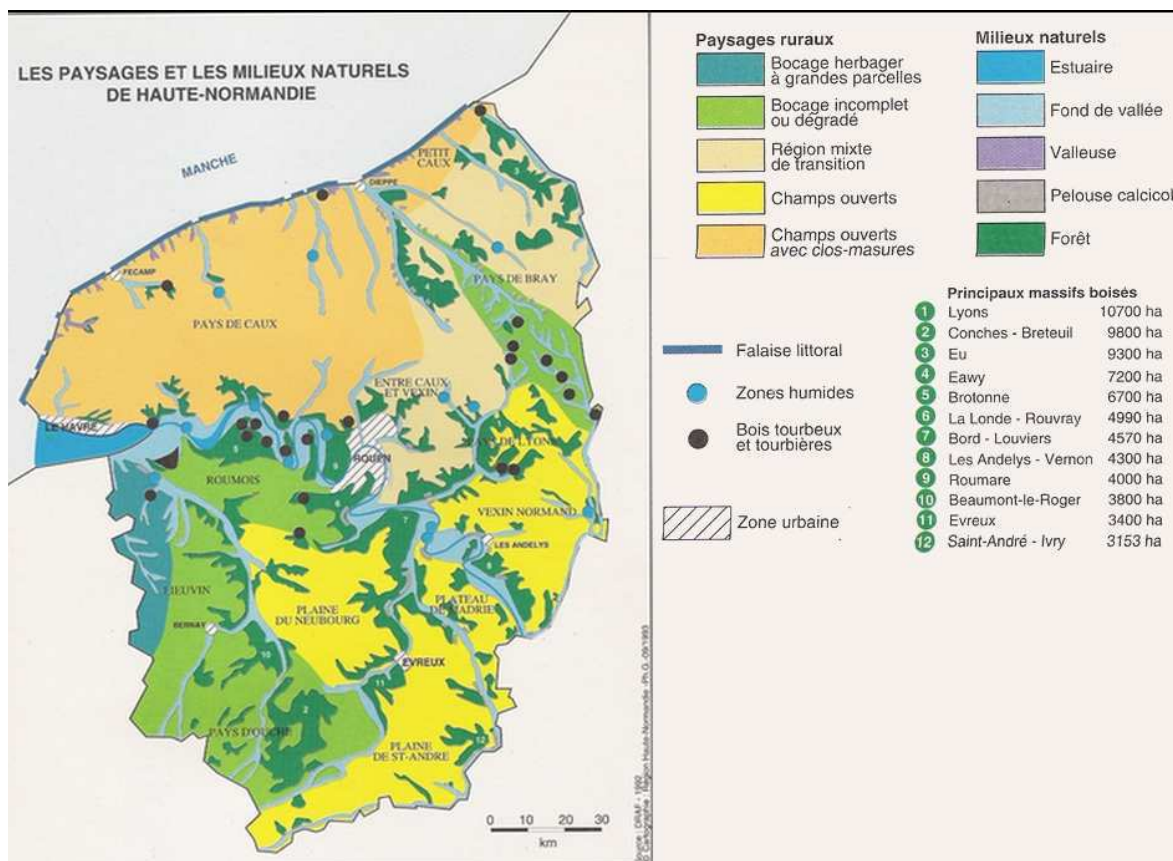
La Seine constitue enfin l'élément structurant majeur du territoire haut-normand. Elle forme un trait d'union entre la Manche et l'Ile de France. La vallée de la Seine, à l'heure actuelle, concentre les trois quarts de la population régionale. Elle concentre également les voies de communications ainsi que les activités économiques (principalement industrialo-portuaires). Enfin, l'axe Seine représente une concentration importante de zones d'intérêt : patrimoine naturel (PNR des boucles de la Seine), patrimoine historique et culturel (nombreux châteaux, abbayes,...), activités de loisirs (bases de loisirs, ports de plaisance...). En définitive, il est aisé d'affirmer que la Basse-Seine a largement contribué et contribue encore au développement de la région.

La Haute-Normandie occupe une situation stratégique, qui la rend tributaire de logiques de développement exogène. Cependant, la région souhaite outrepasser ce statut de région de transition entre la Manche et l'Ile de France. Les potentialités, qui sont propres au territoire Haut-Normand, laissent à penser que la Haute-Normandie est en mesure de mettre en œuvre cette volonté.

¹ SRADT

² au sens des deux régions administratives

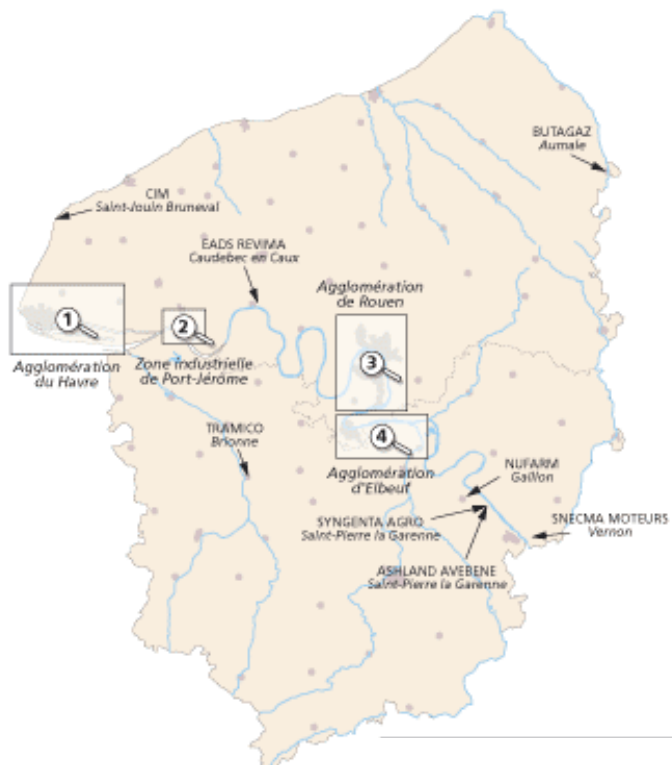
Carte n° 5: Les milieux naturels de très grand intérêt répertoriés en ZNIEFF ou ZICO en Haute-Normandie en 2006



Source: www.environnement.gouv.fr

Carte n° 6: Sites classés SEVESO en Haute-Normandie en 2006

- La majorité des établissements classés SEVESO de la région se situe le long de la Seine.



Source: www2.haute-normandie.drire.gouv.fr

II. Une région, deux départements : un territoire qui s'organise autour de ses potentialités

Les départements de l'Eure et de la Seine-Maritime composent la Région Haute-Normandie. Ces départements qui présentent des caractéristiques propres à la Région possèdent des spécificités qu'ils tentent de mettre à profit par le biais de collaborations.

1] Des caractéristiques communes qui fondent l'identité haut-normande

Entre géographie, nature et industrie, l'identité Haut-Normande se fait par les spécificités communes des départements de l'Eure et de la Seine Maritime.

► La Seine, vecteur d'une identité partagée:

La Seine, trait d'union entre la région parisienne et la mer, est également **l'épine dorsale de la région**. C'est elle en effet qui, au sein de la région, délimite les deux départements. Cet axe fluvial fonde l'identité régionale autour de sa richesse écologique, patrimoniale et économique.

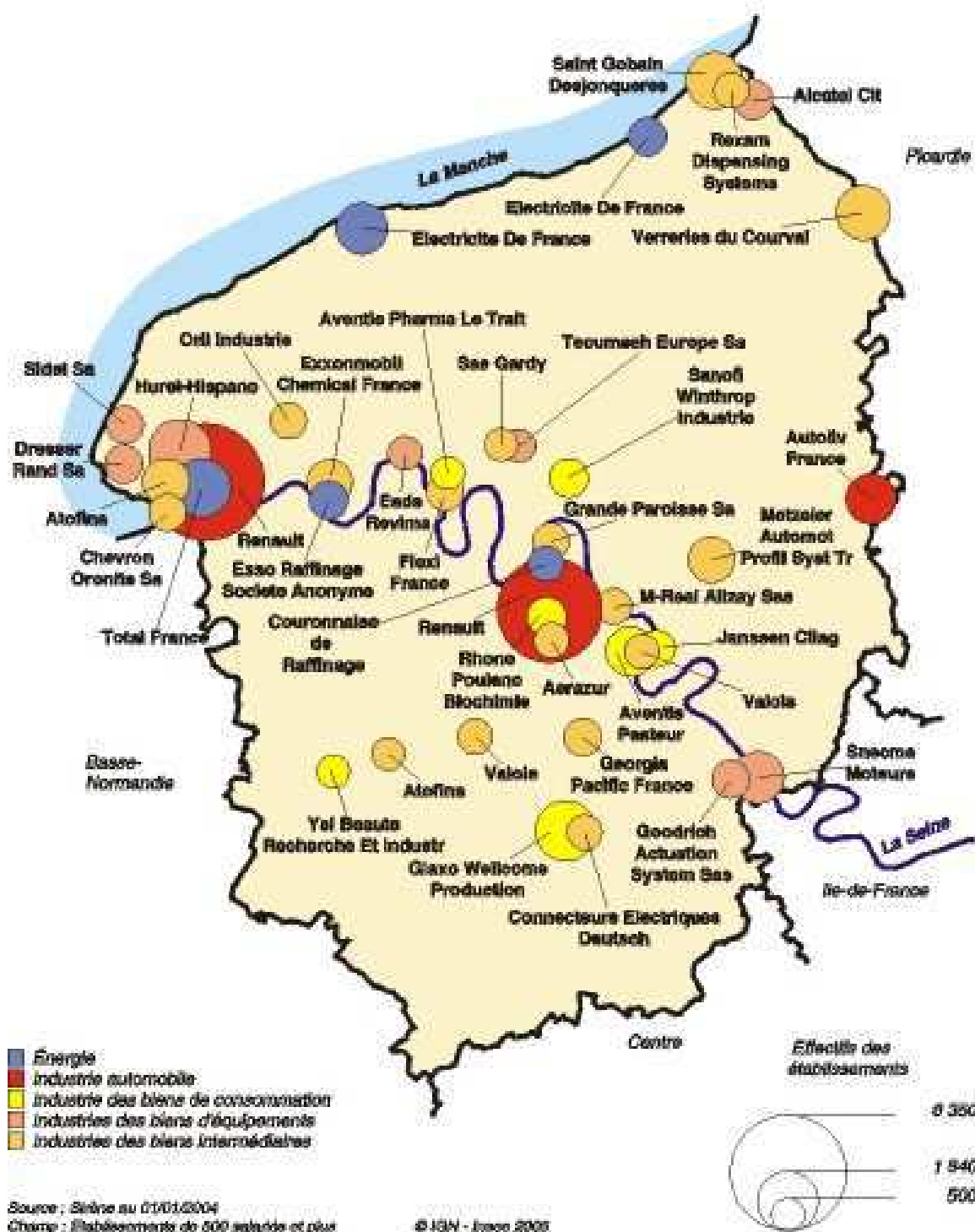
► La vallée de la Seine présente un grand nombre de sites d'intérêt écologique et environnemental:

Ces zones d'intérêt de part et d'autre de la vallée de la Seine (Parc naturel régional des boucles de la Seine, patrimoine historique, culturel et rural) font de la Haute Normandie **une région riche en patrimoine naturel et culturel**. L'Eure et la Seine-Maritime sont en effet « riches en milieux naturels de très grand intérêt répertoriés en ZNIEFF ou ZICO ».

► La Seine concentre ensuite les activités et les hommes et contribue au développement économique de la région, principalement orienté vers le secteur industriel:

La majorité des activités industrielles est localisée le long de l'axe séquanien. Ces industries représentent **une menace pour l'environnement** dans les deux départements, menace principalement localisée au niveau de la vallée de la Seine (Répartition géographiques des établissements SEVESO 2 seuils hauts en 2003 en Haute-Normandie). Cette proximité entre ces activités industrielles et ces sites naturels sensibles imposent des attentions particulières de la part des deux départements.

Carte n° 7: Les plus grands établissements industriels de Haute-Normandie en 1999



Source: IGN-RPG 99

- Les grands établissements industriels de Haute-Normandie sont majoritairement localisés le long de l'axe séquanien.

► Une région marquée par l'industrie¹:

La Haute-Normandie est **un territoire marqué par le poids de l'industrie**. Avec 700 000 emplois relevant du secteur industriel, elle se place au **cinquième rang français des régions industrielles**. Cette industrie se caractérise par la présence de multinationales à unités de production lourdes: raffinage, chimie, automobile, industrie du verre, production d'électricité, industrie aéronautique et spatiale, majoritairement localisées le long de l'axe séquanien.

Trop souvent, ces entreprises dépendent pour la plupart de centres de décision extérieurs à la région. Elles sont par ailleurs donneuses d'ordre pour de nombreuses Petites et Moyennes Entreprises (PME). Cette double dépendance fragilise le tissu industriel de la région.

► Une région à la population jeune²:

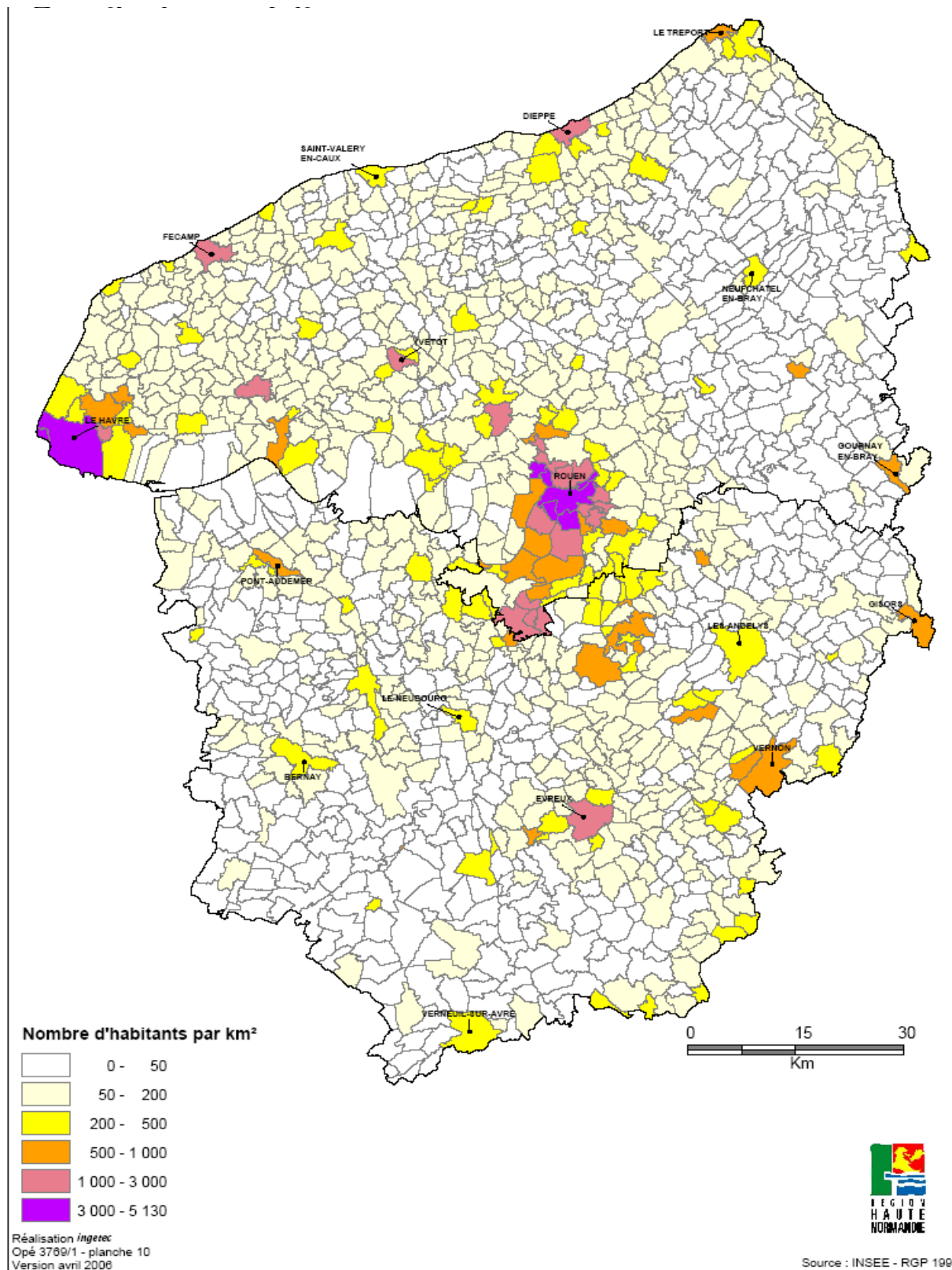
La Région Haute-Normandie est **la région la plus jeune de France**. Gage de dynamisme, elle compte 27,1% de jeunes de moins de 20 ans contre 25% au niveau national. Dans l'Eure comme dans la Seine-Maritime, la population est principalement concentrée autour de la vallée de la Seine bien que l'attractivité des secteurs ruraux varie d'un département à l'autre. La répartition des tranches d'âge est assez similaire d'un département à l'autre. Cependant, l'ensemble est à relativiser en fonction du poids de la population de chaque département puisque la Seine-Maritime est bien plus peuplée que l'Eure. Enfin, la proportion en personnes âgées n'est certes pas importante mais les deux départements sont confrontés à un phénomène de vieillissement pour les années à venir.

A travers ses caractéristiques environnementales, patrimoniales et économiques, la Haute Normandie s'est façonnée une identité qui lui est propre. Certes, il y a l'influence du littoral sur la Seine-Maritime et de l'Ile de France sur l'Eure, mais la Seine joue un rôle déterminant dans la spécification de cette identité. Les phénomènes et les caractéristiques sont sensiblement les mêmes sur les deux départements, toutefois chacun d'eux est confronté à des problématiques qui lui sont propres.

¹ CCI

² RGP 99

Carte n° 8: Densité de population en Haute-Normandie en 1999



Source: Schéma régional éolien (INSEE-RGP 99)

- La population haut-normande se situe majorité dans les pôles urbains et dans la vallée de la Seine.

2] Deux départements aux situations contrastées

Cette identité commune haut normande ne doit pas cacher les spécificités de deux départements bien différents:

- La **Seine-Maritime** se caractérise par un développement orienté vers la mer s'appuyant sur un fleuve riche et dynamique. Le département compte deux métropoles (Rouen et Le Havre) qui disposent d'un rayonnement équivalent à leur poids démographique. Elles concentrent aujourd'hui plus du tiers de la population régionale.
- L'**Eure**, à l'écart du littoral, s'est développé dans ses terres, en amont des ports et de la vallée du commerce. L'Eure est aujourd'hui un territoire plus rural qui ne présente pas de métropole qui pourrait avoir un rayonnement sur tout le département. Néanmoins l'Eure bénéficie d'un réseau homogènes de petites villes .

La structuration du territoire haut-normand est donc marquée par une certaine **dualité** entre l'Eure et la Seine-Maritime, qui présentent **deux armatures urbaines différentes**, et qui induisent des dynamiques territoriales et des **caractéristiques bien spécifiques**.

A. L'Eure est le moteur de la croissance démographique régionale¹

L'Eure se situe légèrement en deçà de la moyenne nationale en terme de densité de population, avec **90 habitants au km²** (contre 108 au niveau national, le département se place au 42ème rang). Avec **197 habitants au Km²**, la Seine-Maritime est le 20^{ème} département le plus densément peuplé de France.

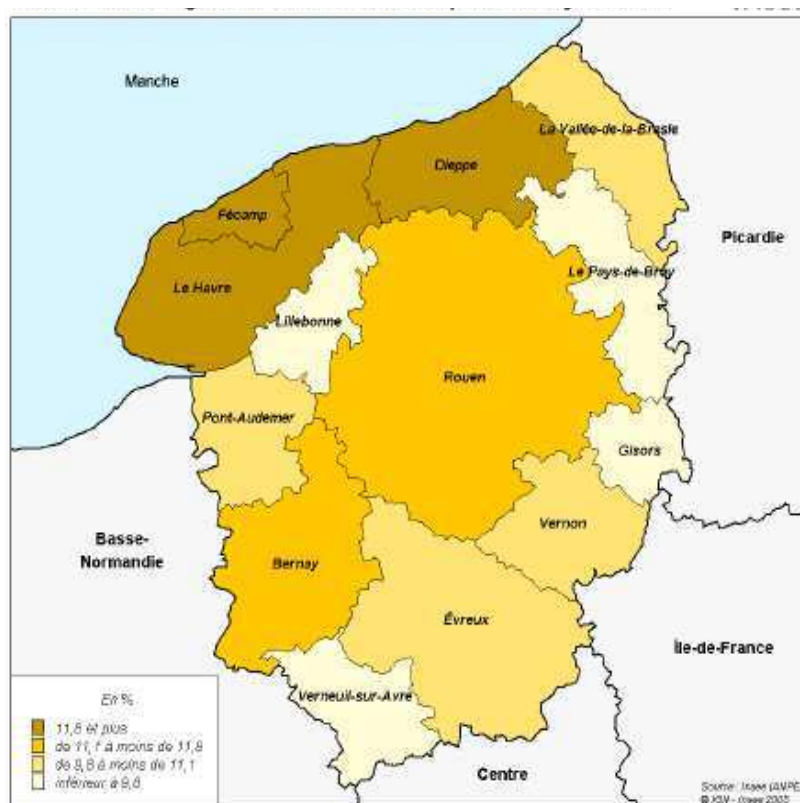
La population haut-normande se situe en majorité dans les pôles urbains et dans la vallée de la Seine, mais une tendance de rééquilibrage s'opère. La Seine-Maritime, forte d'environ **70 %** de la population régionale, perd aujourd'hui de la population tandis que son voisin l'Eure est en train d'en gagner. Ainsi depuis 30 ans, la hausse de la population régionale (+ 210 000 habitants), est due avant tout à l'Eure (+ 140 000 habitants) et cette tendance devrait se poursuivre. En effet, pour une croissance régionale estimée à plus de 4 % de la population haut normande sur 15 ans (1999-2015), l'estimation est d'une croissance de 12,5% de population pour l'Eure contre moins de 1 % pour la Seine-Maritime. Cette évolution s'explique par un solde migratoire et un indice de fécondité plus fort dans l'Eure que dans la Seine Maritime.

L'évolution de cette tendance est à mettre en relation avec des considérations d'ordre foncières. En effet, la Seine-Maritime du fait d'une densité de population importante et d'une forte attractivité, est caractérisée par **un marché foncier tendu** (en particulier autour des métropoles régionales). Au regard de cette situation, l'Eure, **plus rurale, apparaît comme une réserve foncière potentielle**.

La Seine-Maritime, fortement urbanisée et peuplée, en particulier dans l'axe séquanien, souffre d'un déficit d'attractivité résidentielle et d'une réduction de la fécondité. A l'inverse, **l'Eure**, bénéficie de l'étalement urbain de l'Ile-de-France et de l'agglomération rouennaise, qui dynamise sa **vitalité démographique**.

¹ Lettre statistique AVAL (INSEE)

Carte n° 9: Taux de chômage dans les zones d'emploi en Haute-Normandie (30 Juin 2005)

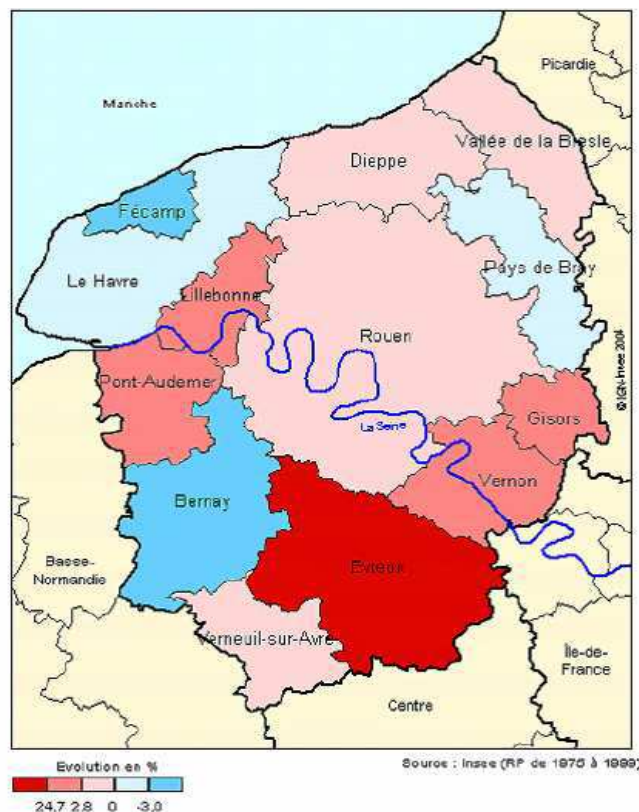


- Les faibles taux de chômage sont localisés sur les franges franciliennes de la région.

Source: INSEE

Carte n° 10: Evolution de l'emploi total en Haute-Normandie de 1975 à 1999

- Les fortes augmentations d'emploi sont localisées sur les franges franciliennes de l'Eure.



Source: INSEE

B. Un tourisme régional polarisé par la Seine Maritime

La Seine-Maritime bénéficie d'une situation géographique avantageuse, notamment grâce à **un littoral étendu**, qui lui a permis de se développer à travers la création de ports importants comme Le Havre et Rouen.

L'Eure faiblement anthropisée par rapport à la Seine-Maritime présente **un territoire naturel et agricole plus important**. De plus ce paysage naturel et agricole s'articule autour de **bourgs ruraux riches en patrimoine architectural**, qui donne au département un cadre et une qualité de vie attractifs. Ce cadre de vie est l'un des facteurs du dynamisme démographique à l'œuvre dans l'Eure.



Photo n° 1: Etretat (Haute-Normandie)
Source: www.wikipedia.fr

L'Eure bénéficie du fait de sa proximité de flux touristiques importants, mais le déficit de pôles touristiques forts ne lui permet pas de concurrencer la Seine-Maritime avec ses villes et son littoral historique et donc de maintenir sur son territoire ces flux touristiques. L'Eure reste un territoire de passage pour la majorité des touristes.

C. L'Eure et la Seine maritime, un passé commun, mais des dynamiques économiques différentes

Malgré un passé industriel commun, l'Eure et la Seine-Maritime présentent des dynamiques de reconversion et d'évolution économique différentes. Le secteur tertiaire, aujourd'hui moteur des créations d'emplois, se concentre sur les deux grandes agglomérations rouennaises et havraises qui comptent près de 42 % des établissements.

L'Eure présente **des dynamiques différentes**. Les zones de Gisors, Evreux et Vernon (les franges franciliennes), ainsi que le nord ouest (Pont-Audemer + 8 %) bénéficient de **taux de chômage plus faibles**, ainsi que d'une augmentation de l'emploi supérieure à la moyenne régionale de 1975 à 1999.

Le tissu économique reste fortement industriel en Haute-Normandie, la tertiatisation est davantage affirmée en Seine-Maritime.

Ces tendances, très contradictoires entre les deux départements, ne facilitent pas la cohésion territoriale régionale, dans la mesure où les situations sont très diverses et témoignent des disparités existantes en terme de structuration du territoire (armature urbaine, périurbanisation, attractivité résidentielle, dynamisme démographique...). Face à ces contrastes les trois collectivités que sont la Région Haute-Normandie, les Départements de Seine-Maritime et de l'Eure coopèrent afin d'assurer une **cohérence au territoire haut-normand**.

3] Une coopération qui se met en place autour de projets¹ :

Le rapprochement des collectivités et la coopération autour de projets partagés en Haute-Normandie est facilitée par le fait que la région est constituée de seulement deux départements. Ainsi, des démarches de coopération ont permis de mettre en exergue **des potentialités économiques et d'aménagement à l'échelle de la région Haute-Normandie**. Ce rapprochement s'est ainsi concrétisé par une démarche unique en France de contractualisation entre la Région et ses Départements, le **Contrat « 276 »** qui s'étend de 2007 à 2013 (durée du nouveau Contrat de projet cette contractualisation Etat/Région).

A travers ce document, la région opte pour une approche originale pour ses décisions en matière d'aménagement du territoire en consultant et en intégrant la vision de l'Eure et celle de la Seine-Maritime. Cette démarche, fondée sur le SRADT, traduit la **volonté de la région d'outrepasser les divergences entre ses deux départements pour avoir une vision d'aménagement plus cohérente sur l'ensemble de son territoire et de ses influences**. D'une manière générale, soutenue par une volonté politique forte, les documents stratégiques régionaux sont élaborés en commun (SRADT, PDR, CPER...) garantissant une vision stratégique partagée autour de projets. On peut citer par exemple le projet de ligne à grande vitesse Le Havre-Rouen-Paris et la coopération des ports autour du projet Port 2000.

De même, concernant les moyens financiers engagés, l'option choisie est de décroiser les financements en lien avec les compétences des collectivités. Ainsi, les collectivités peuvent concentrer leurs cofinancements sur des domaines d'intervention plus restreints. L'action publique gagne ainsi en lisibilité et en efficacité.

¹ Contrat « 276 », SRADT



BILAN: LA HAUTE-NORMANDIE

La Haute-Normandie est une région jeune, avec une activité industrielle dynamique et un patrimoine naturel et historique riche qui fait son identité. A travers des projets communs et des coopérations stratégiques, elle a opté pour une gestion concertée entre les trois différentes collectivités (la Région et les deux Départements) pour une vision et un développement plus pertinent du territoire. Toutefois, l'efficacité de cette coopération se confronte avec les nombreuses disparités territoriales, économiques et démographiques entre les deux départements, dans une région exposée à des risques économiques et de perte de cohésion sociale et territoriale.

Atouts Position géographique avantageuse Population jeune Armature urbaine développée Performance dans l'industrie Environnement et patrimoine/histoire Agriculture performante et reconnue Tourisme Coopération "276"	Faiblesses Exposition aux risques industriels (SEVESO) Rattrapage en infrastructures Faible degré d'autonomie par rapport aux centres de décision Déséquilibre territoriaux, situations contrastées entre 27 et 76 Manque de rayonnement Situation sociale fragile, précarité Manque d'offre de formation
Opportunités Possibilité d'une politique énergétique diversifiée Port 2000 Ligne grande vitesse le Havre Rouen Paris Connexion Evreux Rouen et coopération métropolitaine Développer le secteur touristique	Menaces Risques de délocalisations Perte d'identité de la région Périurbanisation Risque de ne pas réussir la reconversion industrielle et agricole et de devenir une zone sinistrée

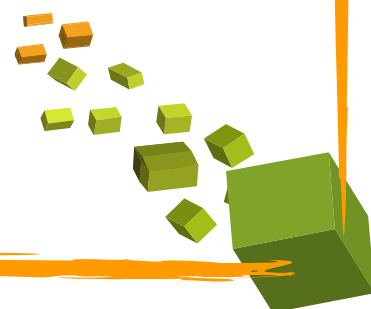
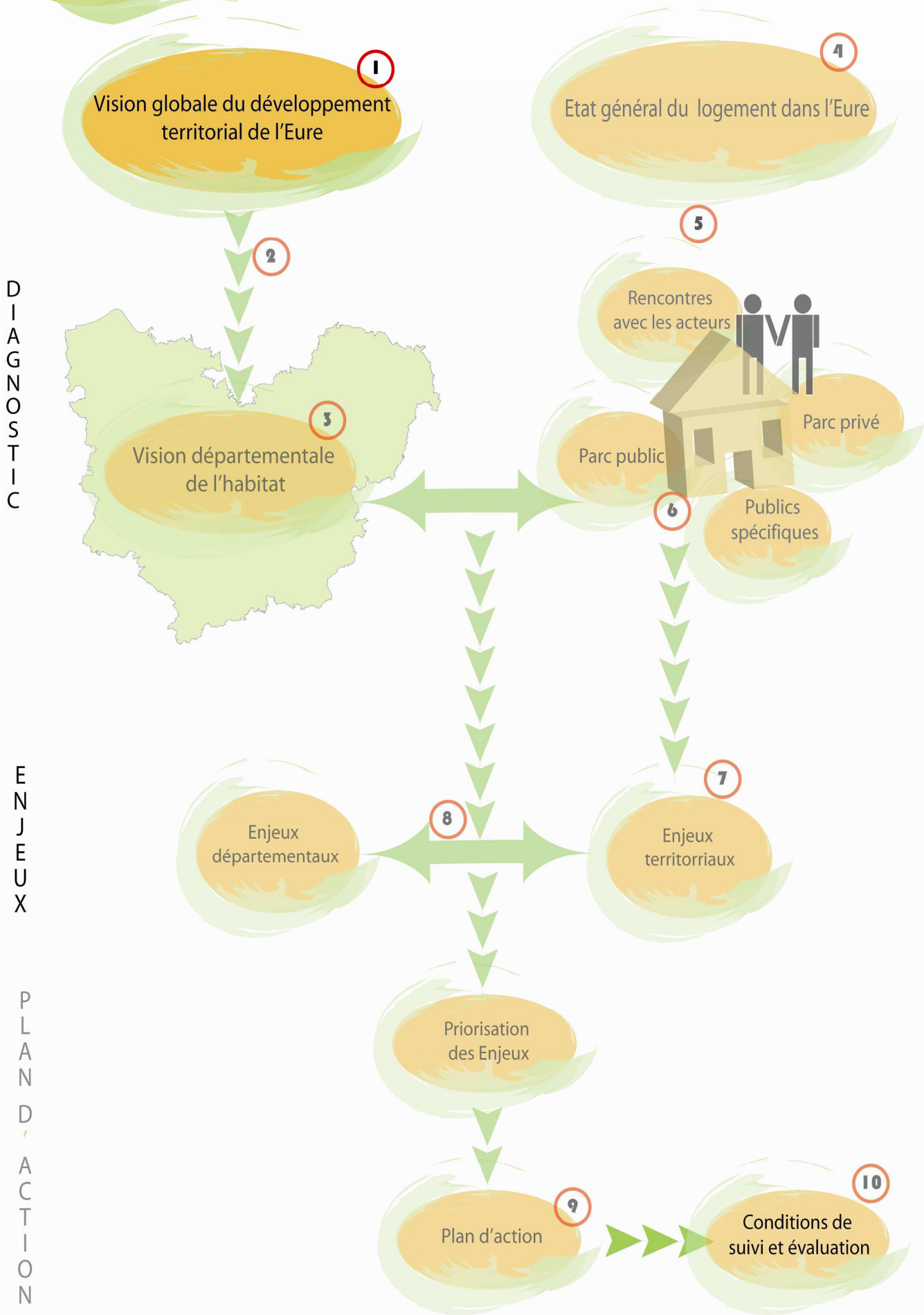


Schéma méthodologique pour l'élaboration du Plan départemental de l'Habitat



L'Eure un territoire charnière

sous fortes influences qui se distingue
par son armature urbaine

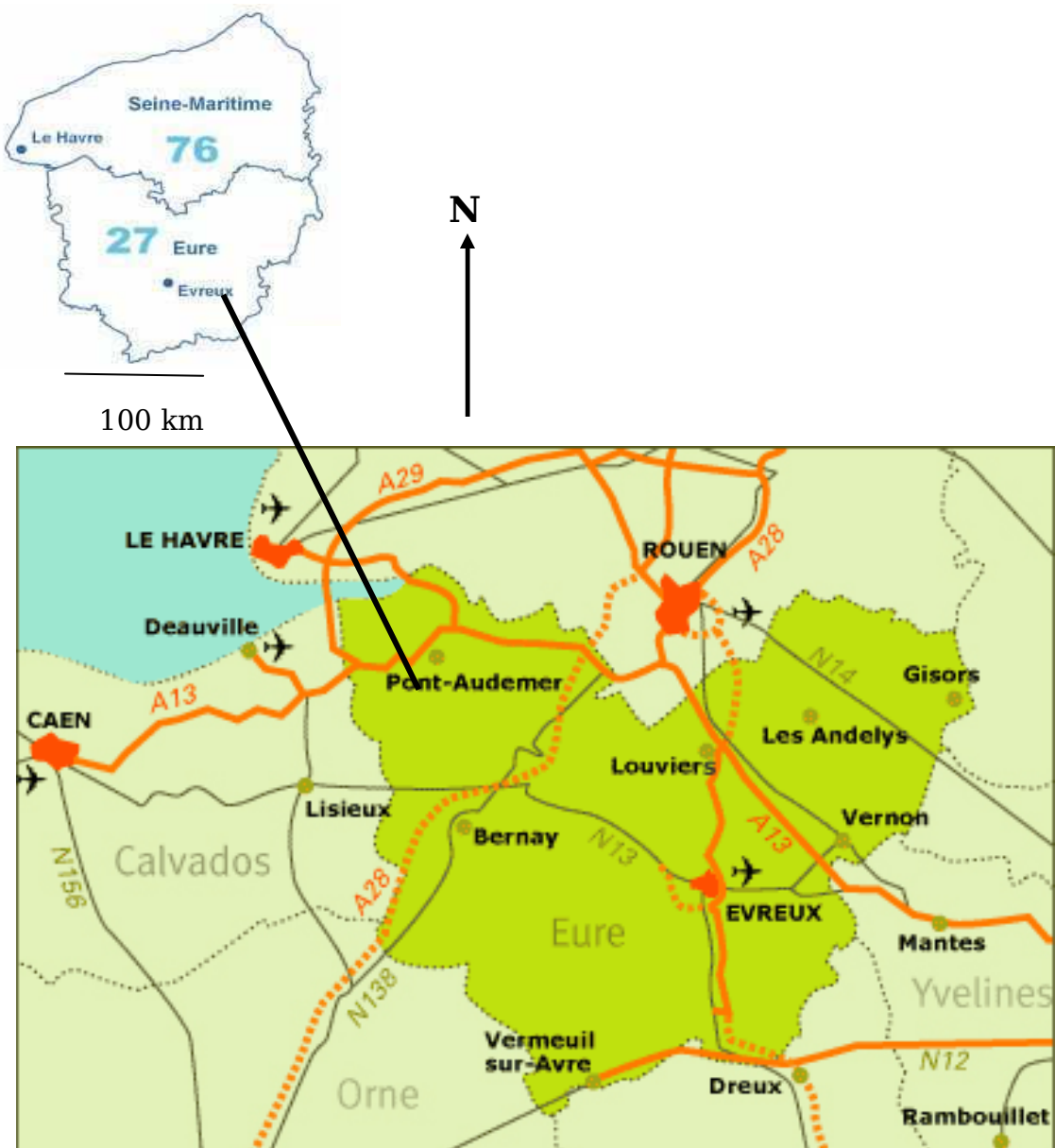
- L'Eure un territoire fragile malgré des atouts humains et économiques
- Un maillage urbain bien développé qui ne suffit pas à résister contre les influences périphériques



Situé au Sud de la Seine-Maritime, le département de l'Eure est un territoire sous influence. Avec ses atouts démographiques et économiques, l'Eure a développé ses spécificités qui lui permettent de bénéficier de potentialités importantes. Toutefois, malgré un maillage territoriale développé, l'Eure subit les influences de l'Ile-de-France et de la Seine-Maritime.

C'est en tirant parti des influences qu'il subit au quotidien que l'Eure pourra poursuivre son développement de manière maîtrisée.

Carte n° 11: Localisation du département de l'Eure

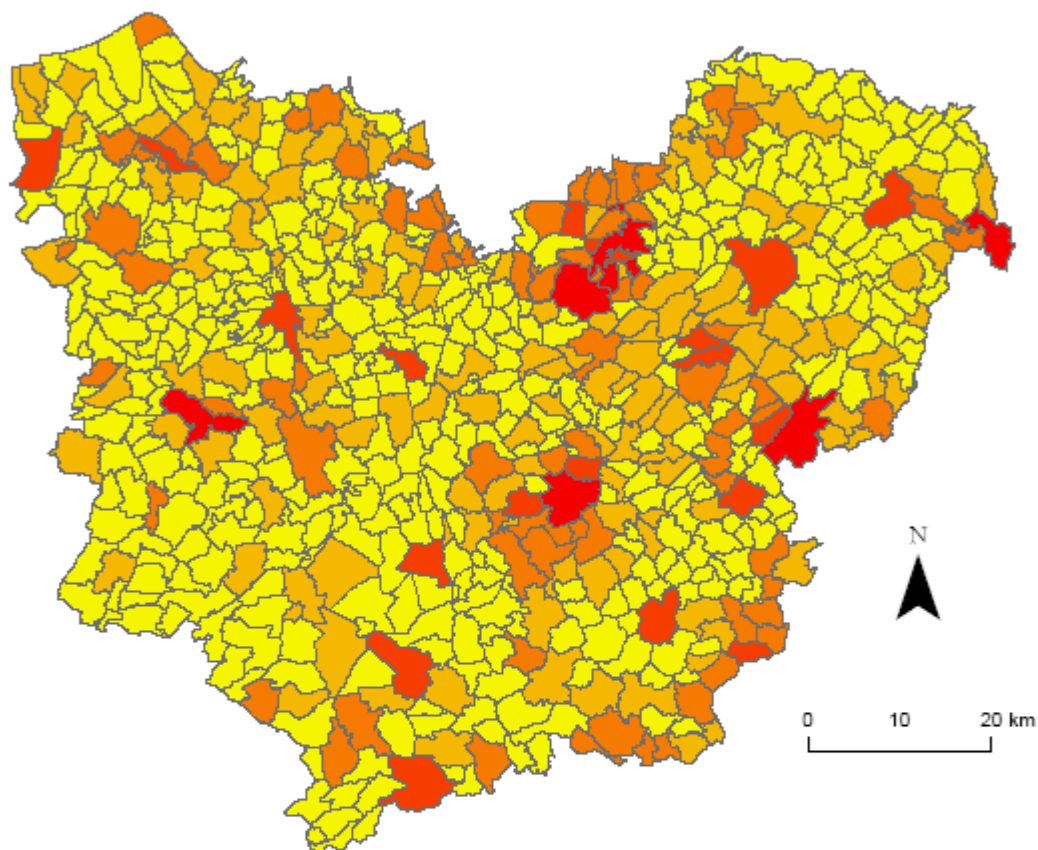


Sources: www.wikitravel.com
www.visite-de-France.com

20 km

Carte n°12 : Répartition la population de l'Eure en 1999

Nombre d'habitants par commune dans l'Eure en 1999



Population totale par commune (en nombre d'habitants)



Source: INSEE RGP 1999

Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

- La population euroise est essentiellement localisée dans les pôles urbains, à l'est du département et le long de la vallée de la Seine.

I. L'Eure, un département fragile malgré des atouts humains et économiques

1] Une population jeune mais vieillissante¹

Historiquement, la contiguïté de l'Ile de France avec la frange sud est du département de l'Eure a été responsable d'un apport massif de population au cours des décennies 70 et 80. Dans le même temps, l'agglomération rouennaise a étendu son influence sur le nord du département, et a été à l'origine de l'arrivée de nouveaux résidents dans l'Eure. Le flux de population francilienne s'est très nettement ralenti depuis le début des années 90: entre 1982 et 1990, près de 30 000 nouveaux résidents sont arrivés dans l'Eure en provenance de la région parisienne. Entre 1990 et 1999, leur nombre est tombé à moins de 5000. Cependant, le **solde naturel demeure élevé dans l'Eure, au regard du territoire national, et atténue ainsi la diminution effective du solde migratoire depuis une décennie.**

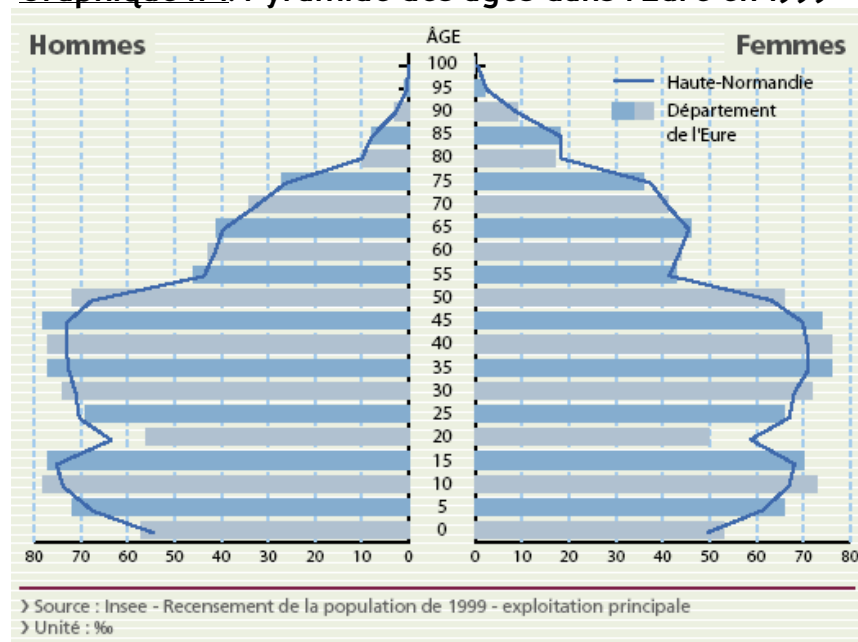
Le département connaît **un important essor démographique** avec 3000 habitants de plus chaque année depuis une décennie. La population progresse en moyenne de 1,3% par an. Le recensement INSEE de 1999 situe le département à un rang moyen à l'échelle nationale, avec 541.054 habitants.

¹ INSEE RGP 99

L'Eure est un département jeune. En effet, 30% de la population a moins de 20 ans, contre 26,5% à l'échelon national. Il s'agit là d'un atout pour le territoire. Ces populations jeunes contribuent à dynamiser la vie sociale et culturelle (sports, mixité, etc.). De plus, ces jeunes ont vocation par la suite à devenir actifs et à participer à l'activité économique. Ils représentent donc **un vecteur de développement économique du territoire**, à condition que le marché du travail puisse absorber la demande d'emplois induite.

Malgré cette situation favorable de la structure par âge dans le département, **l'Eure n'est pas épargnée par la tendance nationale au vieillissement de la population.** La diminution régulière de la part des moins de 20 ans depuis 1982 et au contraire l'augmentation de la part de 60-79 ans, le confirment. L'Eure compterait en 2004, 18,6 % de plus de 65 ans dont 6,6 % de plus de 75 ans. Le département est donc amené à connaître, comme l'ensemble des régions françaises et européennes, un vieillissement important de sa population et ainsi voir l'avantage comparatif dont il dispose, dans le domaine de la structure par âge de sa population, se réduire considérablement. Les projection démographiques pour 2015, prévoient une poursuite du vieillissement, qui ferait de la classe des 40-59 ans, la classe d'âge majoritaire.

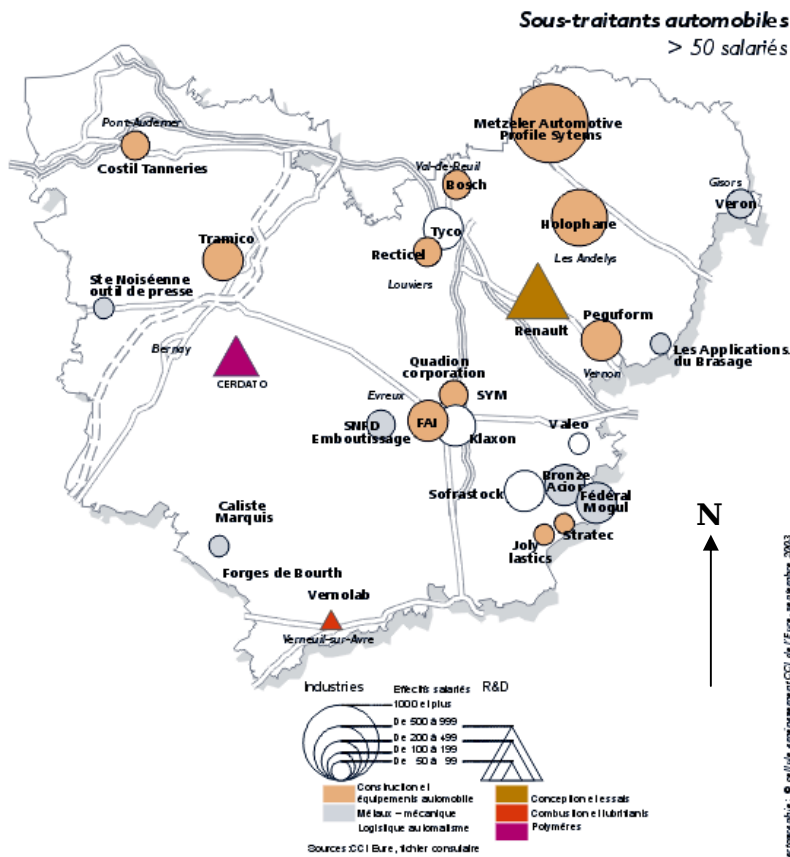
Graphique n°1: Pyramide des âges dans l'Eure en 1999



Sources: RGP -99

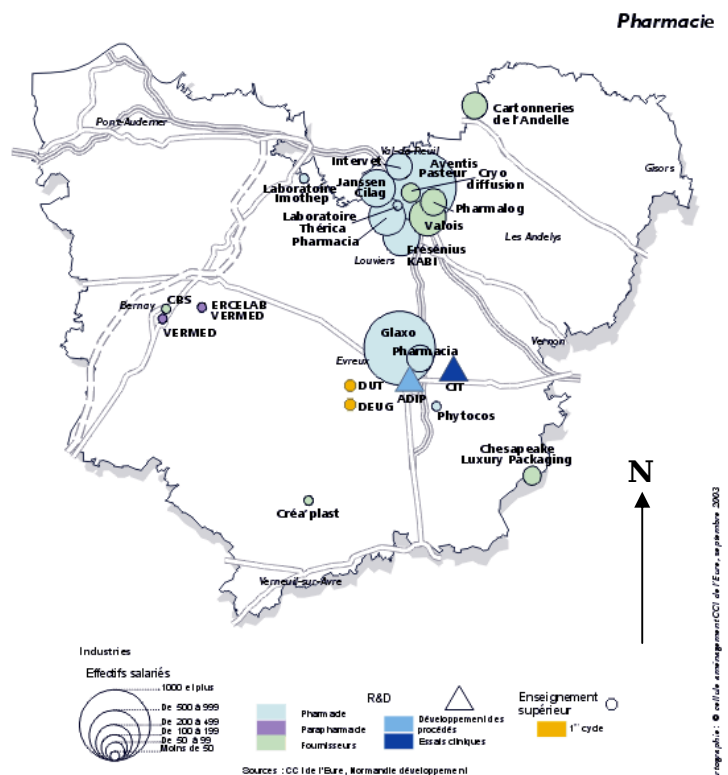
Malgré un vieillissement de sa population, l'Eure, qui bénéficie d'un solde naturel élevé, est le département de France avec le plus fort taux de population jeune. Cet atout est à mettre en avant par le développement de structures d'enseignement supérieur et en favorisant l'entrée dans la vie active de cette tranche de la population euroise.

Carte n° 13: Les sous-traitants automobiles dans l'Eure de plus de 50 salariés (2003)



Source: Cellule Aménagement de la CCI de l'Eure

Carte n° 14: Les entreprises pharmaceutiques dans l'Eure (2003)



Source: Cellule Aménagement de la CCI de l'Eure

2] Un tissu industriel dynamique mais vulnérable

Le département de l'Eure possède de nombreux atouts favorisant l'emploi, au premier rang desquels, sa tradition industrielle¹.

Les trente glorieuses ont fait de l'Eure **un département industriel**. Ce territoire, par sa proximité avec les centres de décisions de l'Ouest parisien, devient un espace privilégié des décentralisations industrielles. L'activité industrielle de l'Eure, héritage d'une longue tradition ouvrière concernant toutes les vallées (dans le textile, le cuir, la petite métallurgie...) s'est aujourd'hui concentrée dans la vallée de la Seine et le bassin d'Evreux.



Photo n° 2: L'industrie euroise
Source: F.GRIMAUD (CG27)

La richesse du tissu industriel Eurois tient à la présence de plusieurs activités de pointe structurées en filières d'excellence, notamment grâce à un important réseau de sous-traitants :

► L'industrie automobile :

Secteur clé de l'économie régionale, elle compte près 85 établissements dont l'unité euroise Renault d'Aubevoye (8850 salariés) et l'équipementier Metzeler à Charleval (1300 salariés) menace de délocalisation.

► L'industrie aéronautique et aérospatiale :

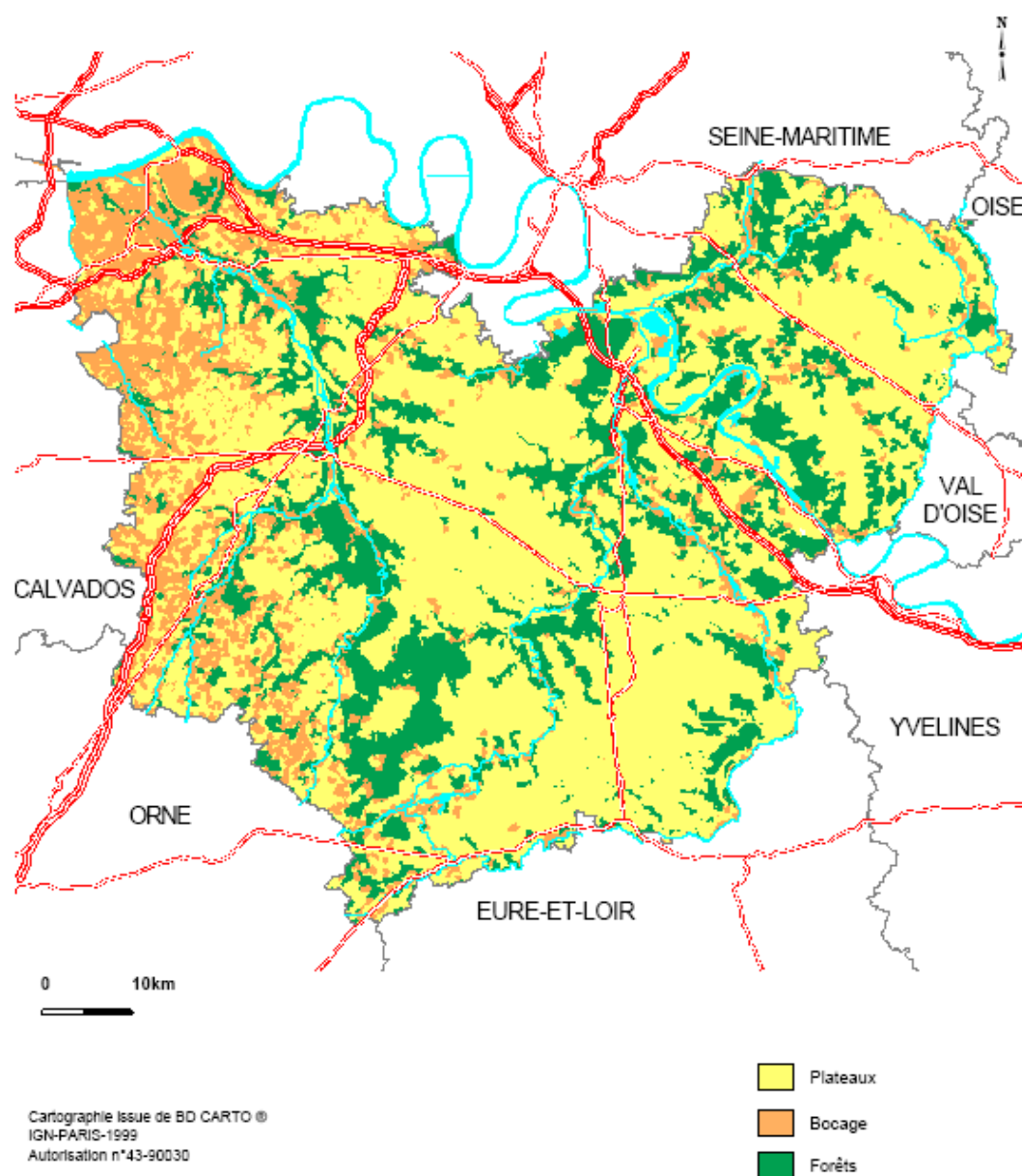
L'ensemble du secteur d'activité est représenté: recherche, production, prestations intellectuelles, maîtrise d'œuvre... De grands établissements sont installés dans l'Eure, comme Snecma à Vernon (1 400 employés) dans une région qui est le troisième pôle national dans ce secteur (projet fusée Ariane 5...)

► L'industrie chimique:

L'Eure est l'un des **principaux pôles français de fabrication de produits pharmaceutiques**. Elle peut compter sur la présence d'entreprises de renom telles que Sanofi Pasteur (1250 salariés) à Val de Reuil, Valois au Vaudreuil (600 salariés) ou encore Glaxo à Evreux.

¹ Chambre de Commerce et d'industrie de l'Eure

Carte n° 15: Les paysages de l'Eure en 2005



Cartographie Issue de BD CARTO ©
IGN-PARIS-1999
Autorisation n°43-90030

D.D.E. de l'Eure - janvier 2006
Service Aménagement du Territoire et Environnement
Source : Corinne Land Cover 2000

Source: Corinne Land Cover 2000

Le tissu industriel eurois voit actuellement, au travers des activités logistiques régionales, **des possibilités de développement autour du projet Port 2000** avec le développement de l'hinterland du complexe industrialo-portuaire. La compétence de l'Eure dans ces industries de pointe a été reconnue en juillet 2005 par la labellisation de deux pôles de compétitivité : Normandy motor valley et Logistique Seine Normandie, qui touchent aux filières de l'industrie automobile et de la logistique.

L'industrie euroise demeure donc dynamique. Cependant, cette **industrialisation ancienne et marquée** se révèle également être, dans le contexte contemporain de mondialisation, la source principale de la **fragilité actuelle de l'économie départementale**.

En effet, son éloignement des centres de décisions rend l'industrie euroise trop **dépendante d'acteurs extérieurs**¹. Alors que la moyenne française (hors Ile-de-France) du taux de centres de décisions extérieurs se situe à 44%, l'Eure obtient un taux supérieur à 50%, ce qui le place parmi les départements les plus dépendants. De ce fait, le secteur industriel eurois a été, au cours des années 90, durement touché par les restructurations qui ont conduit dans certains cas à la fermeture de sites accompagnées des conséquences néfastes pour la cohésion sociale que cela engendre. De plus, la dépendance de nombreuses PME et entreprises locales sous-traitantes des grands groupes accroît la fragilité de l'industrie euroise.

Enfin, la **tertiarisation peu développée** du territoire, découlant de la tradition industrielle, constitue également une **faiblesse pour l'économie départementale** (69% des actifs eurois sont employés dans le tertiaire contre 73% pour le territoire national).

3] Un cadre attractif, insuffisamment valorisé et menacé par la périurbanisation²

Le cadre de vie constitue un des facteurs influençant le choix des ménages, qui optent fréquemment pour le périurbain. L'Eure bénéficie d'un environnement et d'un cadre de vie de qualité. En effet, ce département détient un patrimoine bâti (châteaux, abbayes, chaumières, pigeonniers ...) et naturel (pelouses calcicoles, paysage bocager, zones humides, vallées, zones boisées...) important. Cependant, l'urbanisation engendrée par le phénomène de périurbanisation n'a eût de cesse **d'accroître la pression anthropique sur les milieux naturels**.

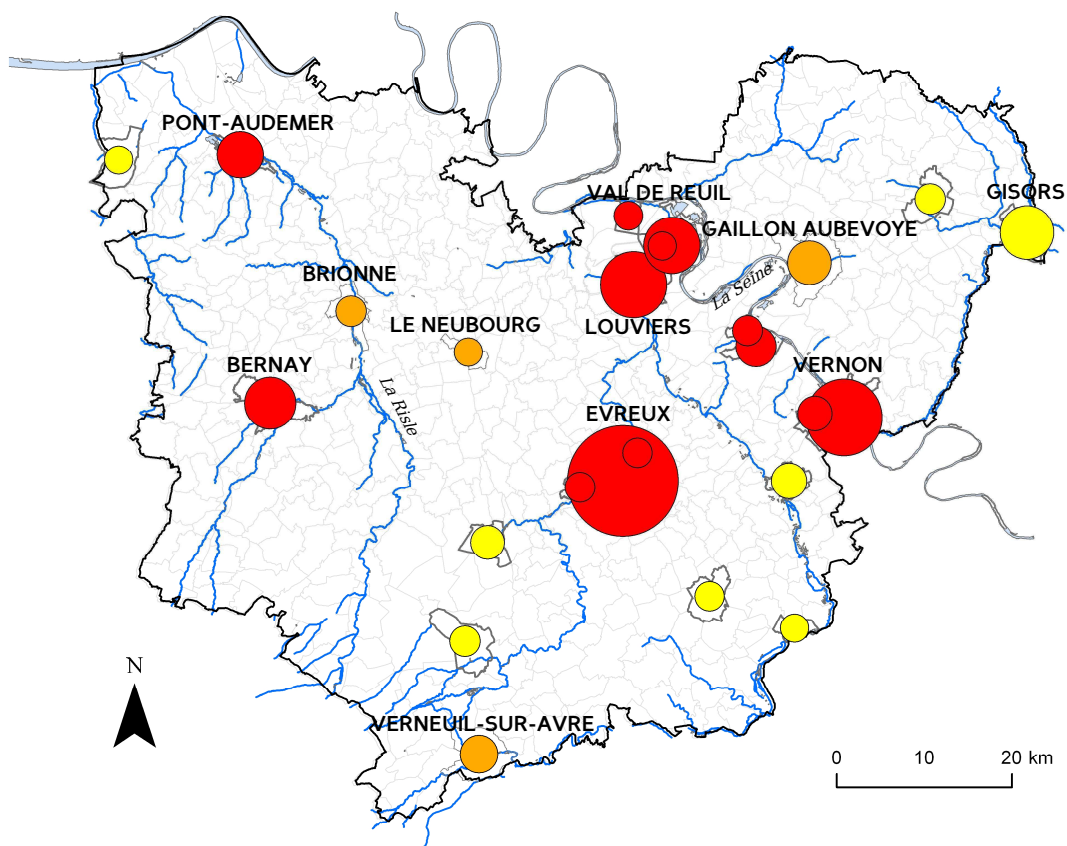
A l'heure actuelle, certaines conséquences de cette progression du front d'urbanisation sont déjà prégnantes. Plus de 40% des prairies ont été détruites au cours des 20 dernières années. Depuis les années 50, plus de la moitié des zones humides ont disparu. On observe aussi la disparition de nombreux milieux interstitiels (mares, haies....) diminuant d'autant leur possibilité de maintien d'une diversité biologique en zone agricole et leur rôle dans la régulation de certains phénomènes (érosion des sols, ruissellement, etc...). La **progression des milieux urbains sur les zones rurales** contribue également à une diminution de la qualité de l'eau et de l'air.

Le cadre de vie, atout du territoire Eurois, n'est pas suffisamment mis en valeur. En effet, les activités touristiques sont actuellement relativement sous-développées : une exploitation plus efficace à des fins touristiques des richesses naturelles, historiques et culturelles du département est envisageable.

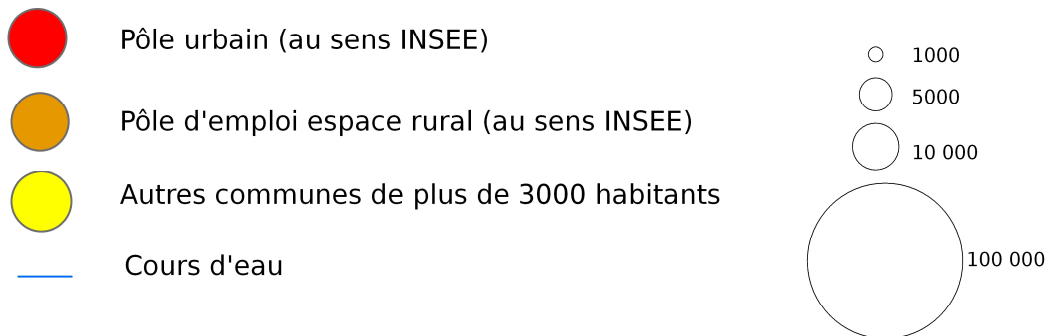
¹ PASED

² Schéma Départemental des ENS

Le maillage urbain dans l'Eure



Localisation des pôles urbains et ruraux dans le département



Source: INSEE RGP 1999, Zonage en Aires Urbaines
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Source: INSEE-RGP99

- L'armature urbaine s'organise en un maillage équilibré de pôles urbains de :
 - second rang (Evreux) ;
 - de troisième rang (Louviers, Vernon, Pont-Audemer et Bernay) ;
 - des petits pôles urbains et ruraux (Gisors, Brionne, ...).

II. Un maillage urbain bien développé qui ne suffit pas à résister aux influences périphériques

1] Un maillage régulier de pôles urbains et ruraux, atout pour le département, mais qui rend plus difficile son rayonnement¹

A. Un maillage urbain départemental particulièrement serré

On observe une bonne diffusion de la population sur le territoire. Ce taux d'occupation de l'espace relativement élevé est à mettre au crédit **du maillage structuré et particulièrement fin de villes et de centre-bourgs**, caractéristique de l'Eure.

L'armature urbaine² s'organise autour :

- ▶ du pôle urbain de second rang d'**Evreux** (97 000 habitants), qui exerce une influence significative sur son espace de rayonnement.
- ▶ de 4 pôles urbains de troisième rang : **Louviers** (42 000 habitants), **Vernon** (35 000 habitants), **Pont-Audemer** (20 000 habitants), **Bernay** (18 000 habitants). Dispersés sur le territoire départemental, ils prennent le relais et rayonnent sur des espaces plus restreints.
- ▶ d'une **dizaine de petits pôles urbains ou ruraux** (Gisors, Brionne, Le Neubourg...), répartis de manière diffuse et qui complètent le maillage du territoire départemental.

L'Eure bénéficie ainsi d'un réseau urbain constitué de villes et de centre-bourgs, organisé le long de deux bassins hydrographiques : le bassin de la Seine et celui de la Risle.

B. Un maillage urbain qui limite les situations d'enclavement et contribue à l'attrait du département

La répartition diffuse des pôles urbains et ruraux dans le département **limite le phénomène de zones enclavées** : 98% des eurois résident à moins de 30 minutes du pôle urbain le plus proche. Les zones relativement les plus isolées des pôles urbains ou ruraux se trouvent au sud ouest du département : autour de Verneuil-sur-Avre). Chacun des pôles de ce réseau, par son offre d'emploi, d'équipements et de services possède une aire d'influence, sur les communes situées en sa périphérie. Ce maillage serré permet ainsi une **bonne desserte du territoire en matière d'équipements et de services**.

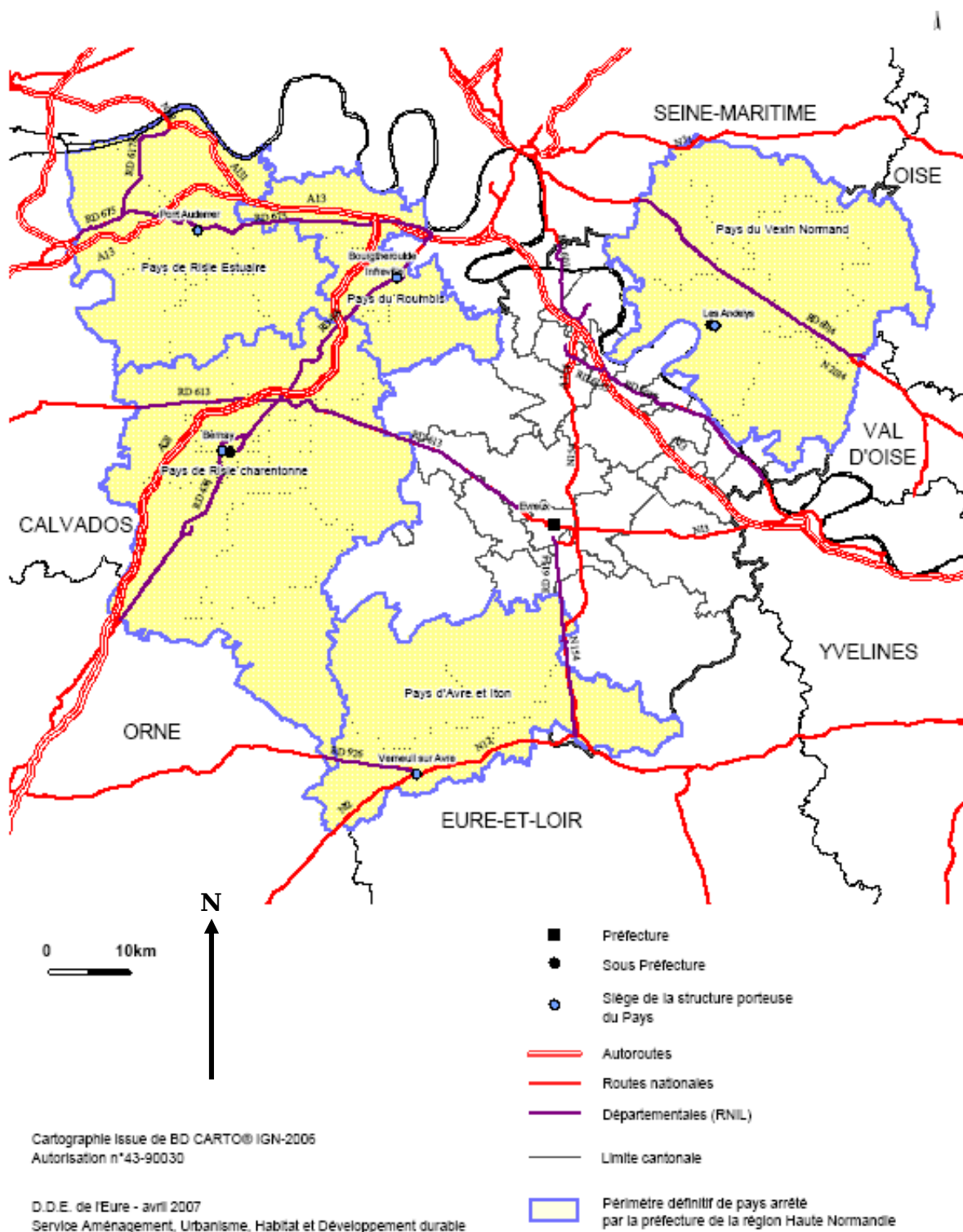
Par ailleurs, le fait qu'il n'existe quasiment pas de territoires enclavés au sein de l'espace départemental **permet aux zones rurales de subir de manière moins prononcée une perte d'attractivité** qui se traduirait par une perte démographique et une disparition progressive des services à la population.

Enfin, l'armature urbaine euroise offre la singulière **coexistence de l'urbain et du rural**, participant ainsi à créer un **cadre attractif** autour de petits bourgs ruraux, riches en patrimoine.

¹ PASED

² INSEE

Carte n°17: Les Pays dans l'Eure



Source: DDE de l'Eure

L'Eure est composé de 5 Pays:

- Le Pays du Roumois
- Le Pays Risle Charentonne
- Le Pays du Vexin Normand
- Le Pays de Avre et Iton
- Le Pays de Risle Estuaire

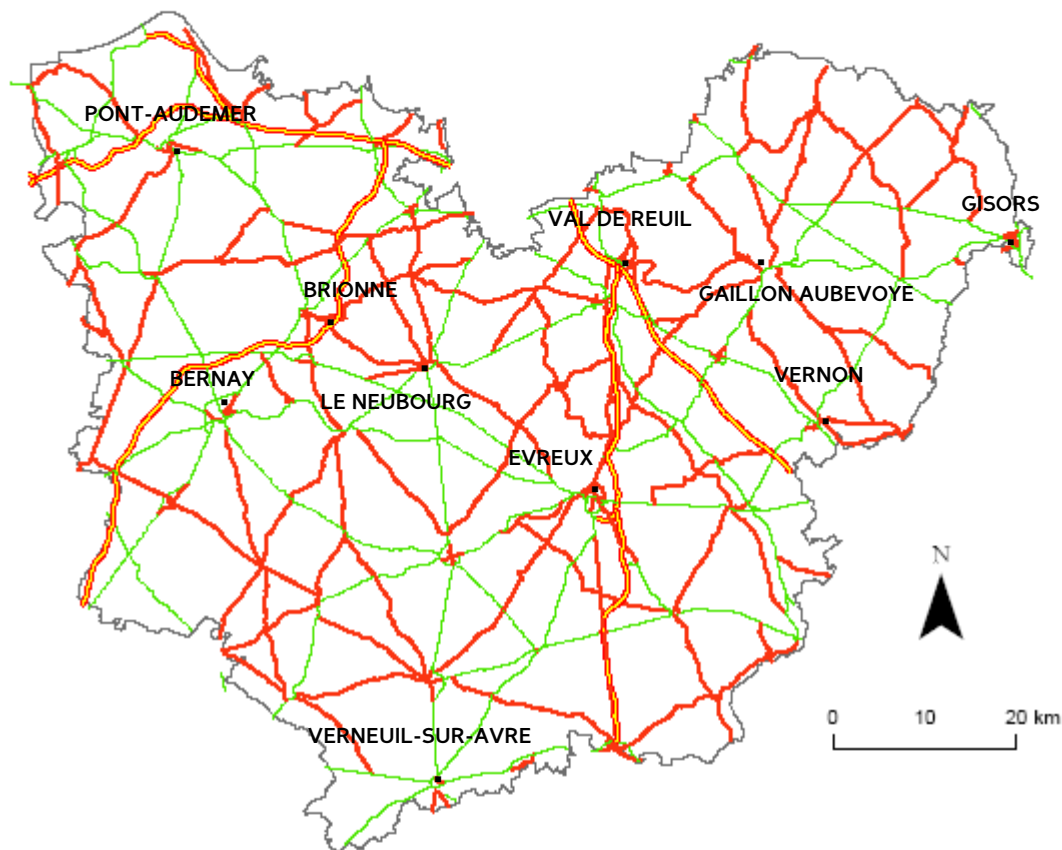
C. Une armature éclatée qui pénalise le territoire eurois dans son organisation

Si le maillage régulier de l'Eure offre un certain nombre d'avantages, l'organisation urbaine s'en trouve malgré tout éclatée. Le manque de grosses agglomérations se traduit par une faible place de la ville préfectorale, Evreux, pourtant ville principale, qui ne compte que 10% de la population.

Il y a aujourd'hui trois communautés d'agglomérations dans l'Eure : la C.A Evreux, la C.A Seine/Eure et celle des Portes de l'Eure. Ce triangle d'agglomérations voisines ne s'est pas réellement engagé dans une démarche de coopération qui lui permettrait d'atteindre une masse critique suffisante pour rayonner depuis l'est de l'Eure. **Le département ne dispose donc pas d'un cadre urbain de nature à polariser les flux et à créer une identité locale forte et rayonnante.**

De plus, cet éclatement du territoire est renforcé par **l'existence d'un réseau communal** certes très riche et gage de démocratie locale, mais aussi **très diffus** : sur les 675 communes que compte le département, 651 ont moins de 3 000 habitants et 570 ont moins de 1000 habitants. Ceci rend nécessaire un regroupement en intercommunalité qui s'est opéré assez rapidement et assez spontanément autour des centres-bourgs. On compte aujourd'hui 33 communautés de communes dans l'Eure. Les rapprochements des intercommunalités, notamment autour de la démarche Pays (**5 Pays constitués à ce jour et 3 communautés de communes non couvertes**) sont peu évidents et peu spontanés. Une des raisons probable est liée à l'assez grande indépendance les unes par rapport aux autres, cause de la polarisation des territoires intercommunaux autour de leurs centres-bourgs.

Réseau routier dans l'Eure



Réseau routier dans l'Eure par vocation de route

- Liaison principale
- Liaison régionale
- Type autoroutier

Source: INSEE RGP 1999

Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

- Le réseau routier, composé notamment de deux autoroutes (A 13 et A 28), maille fortement le territoire.

2] Un réseau de transport collectif peu structuré qui ne conforte pas l'armature urbaine et génère des coûts sociaux¹:

- Les services de transports collectifs départementaux s'organisent en étoile autour d'Evreux et irriguent de manière assez homogène le territoire. Les temps de parcours sont allongés et peu compétitifs par rapport à la voiture ou aux trains et cars régionaux. Ce réseau est essentiellement pensé pour répondre à des besoins scolaires à 90%. La ligne Rouen Elbeuf Louviers Evreux fait figure d'épine dorsale. Le réseau de transports collectif, ne maille pas de manière cohérente l'armature urbaine euroise. Ce manque de structuration a pour conséquence **une utilisation massive de véhicules individuels**, générateurs de coûts sociaux importants pour la collectivité ² et pour les eurois.
- A l'inverse, **le réseau routier maille de manière relativement forte le territoire**. Ceci implique cette utilisation massive de véhicules individuels, pour exemple sur les 2000 personnes transitant chaque jour entre Rouen et Evreux 91 % empruntent leurs voitures.

Deux autoroutes traversent le territoire eurois :

- l'A13 véritable colonne vertébrale irriguant la partie nord du département, très fréquentée, et confortant le dynamisme de la vallée de la seine.
- l'achèvement de l'A28 entre Rouen, le Mans et Tours, dans la partie Ouest du département, marque une étape importante dans la constitution d'un réseau autoroutier performant.

Le réseau routier national structure également bien le territoire avec la voie rapide N154, qui relie le sud du département au nord en passant par Rouen. La N13 qui traverse la partie centrale du territoire joue le rôle d'épine dorsale.

Cette prédominance laissée au véhicule individuel contribue fortement à la logique de périurbanisation, ne permettant pas de tirer parti au mieux des avantages offerts par la régularité du maillage départemental.

- Le réseau ferré, rattaché à l'Ile-de-France, irrigue le territoire d'Est en Ouest selon 3 axes : Une ligne séquanienne desservant la porte Est de l'Eure (Vernon-Gaillon-Louviers) pour rejoindre Rouen ; une ligne centrale qui passe par Evreux et Bernay et une ligne sud qui dessert Verneuil-sur-Avre. **L'absence de ligne ferrée Nord-Sud reliant la Seine-Maritime à l'Eure est frappante**, alors que les flux de personnes traduisent des besoins évidents. Des lignes de cars régionaux sont néanmoins présents mais absorbent très peu de flux du fait de la fréquence de passage.

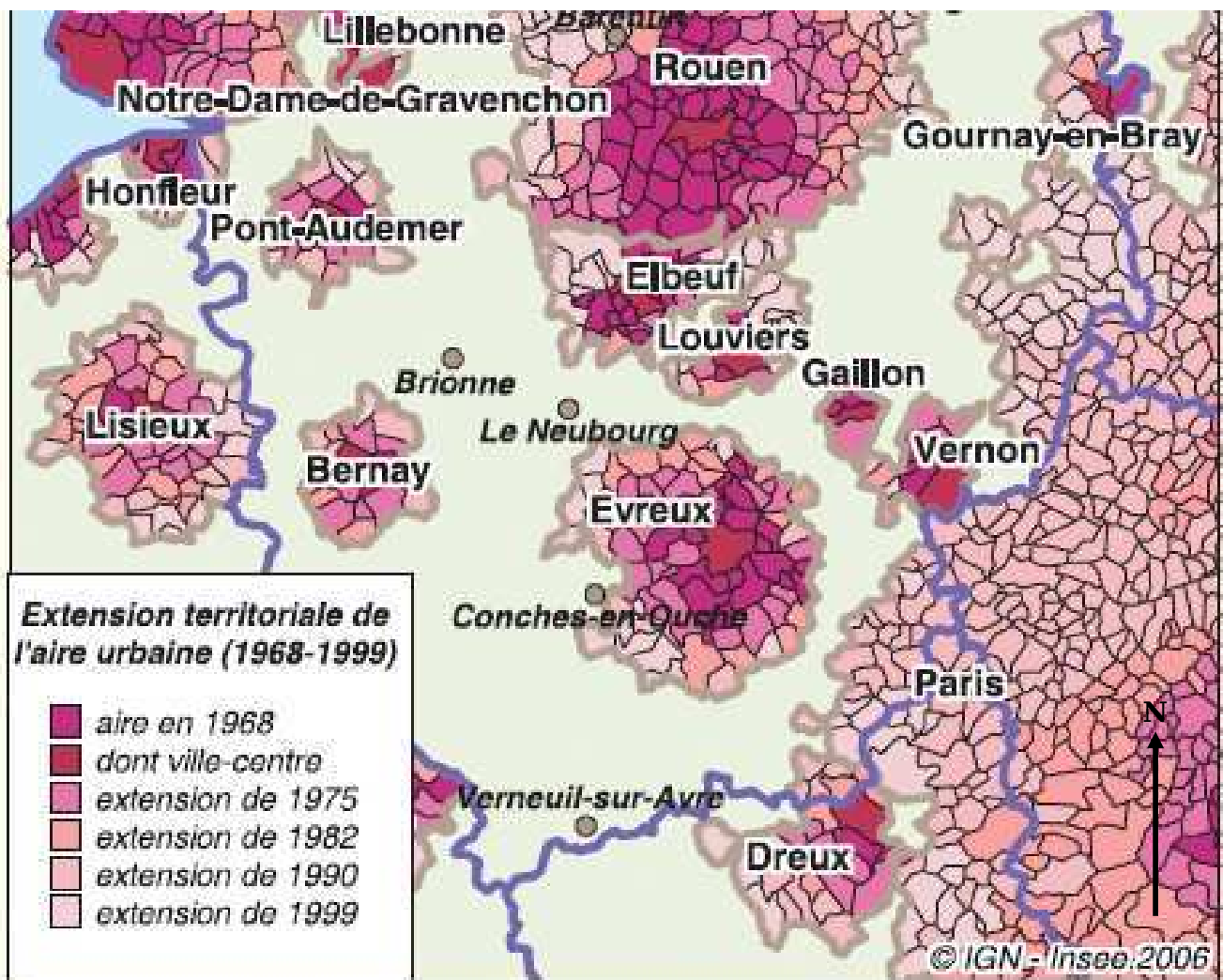
Le **réseau de transports collectifs** dans l'Eure, par sa structuration, ne permet que très partiellement de répondre à la dispersion des besoins dans le temps et dans l'espace, il est **peu attractif**. Le **réseau routier**, plus performant, est aujourd'hui la cause et la conséquence d'un **usage massive de la voiture** par les ménages.

Cette généralisation des déplacements individuels en voiture génère des coûts sociaux que doit supporter la collectivité (création et l'entretien des routes, mitage de l'espace, pollution, création et entretien des réseaux divers...). De plus, l'achat d'une ou plusieurs voitures individuelles est un coût réel pour les ménages (coût de la voiture et du carburant).

¹ Plan de Déplacement Régional

² pollution, mitage de l'espace, entretien et création des routes)

Carte n°19 :Extension territoriale des aires urbaines de 1968 à 1999



Source: IGN- INSEE 2006

Il existe deux influences génératrices de disparités territoriales:

- L'influence francilienne, à l'est du département au niveau de Gaillon, Vernon, ... Il s'agit de la péri-métropolisation.
- Les influences des agglomérations de la vallée de la Seine au niveau d'Elbeuf, Louviers, ... Il s'agit de la péri urbanisation.

3] Des influences périphériques sources de déséquilibres territoriaux

L'armature urbaine euroise étant diffuse et relativement peu polarisée, elle n'est pas en mesure d'offrir une réelle alternative aux influences exercées par les principales agglomérations de Rouen et Le Havre et la région métropolitaine que représente l'Ile-de-France.

A. Des influences génératrices de disparités

Il convient de distinguer deux sources principales d'influences organisées autour de la vallée de la Seine.

► L'influence parisienne

Elle s'est traduite historiquement par un développement urbain plus marqué à l'Est du **département** autour de la vallée de la Seine. Aujourd'hui cette influence a changé de nature. Sous l'effet de l'engorgement des transports et du coût des logements, **l'Ile De France déborde de plus en plus sur les départements voisins au premier rang desquels l'Eure.**

La structuration radiale du réseau de transport conduit les bassins d'habitat à se former en « pétales » autour de l'agglomération parisienne¹. Evreux et Vernon font partie des franges externes de Paris, plus autonomes, mais dont la polarisation vers la capitale s'accroît fortement.

Cette influence est renforcée par l'organisation de l'Est de l'Eure autour des trois agglomérations (Evreux, Seine Eure et Portes de l'Eure) sur lesquelles viennent buter l'avancée francilienne. Il s'agit ici de ce que l'on pourrait qualifier de **péri-métropolisation**.

► L'influence des agglomérations de la vallée de la Seine

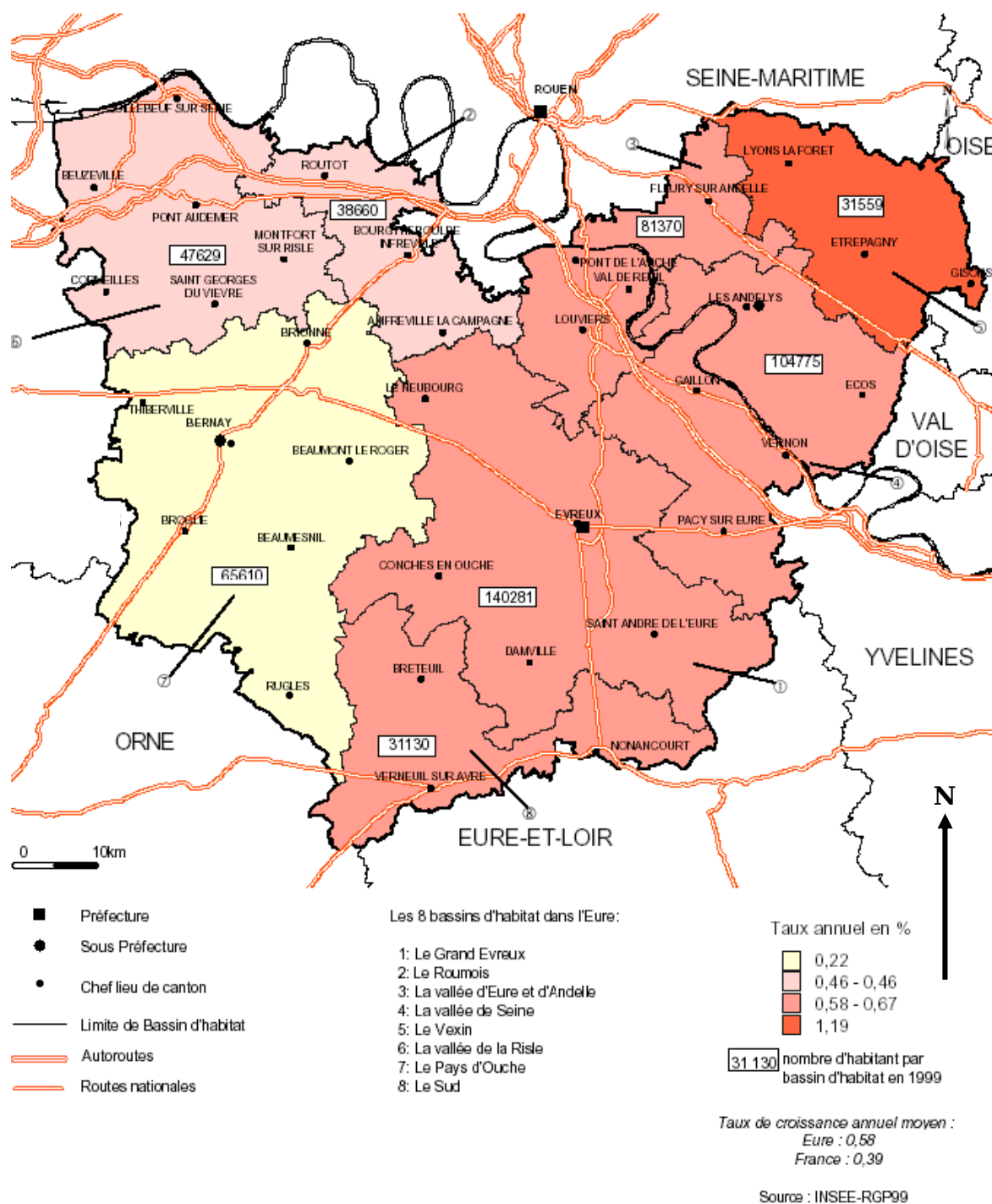
Elle se fait sentir sur les **territoires Nord du département** notamment à travers des phénomènes de **périurbanisation**. Ainsi, 4 des 10 villes les plus importantes de la région Haute-Normandie appartiennent à l'arrondissement d'Evreux: Evreux, Louviers, Vernon et Gaillon. Compte tenu du rayonnement limité de ces agglomérations à l'échelle régionale, l'aire d'influence ne se propage pas jusqu'au Sud du département, davantage rural.

De nombreux indicateurs (transport, prix du foncier, ...) témoignent des répercussions des influences parisiennes et des agglomérations de la vallée de la Seine sur le territoire eurois. Ces dernières, à l'œuvre depuis plusieurs décennies et dont l'intensité tend à augmenter, induisent un certain nombre de disparités :

- Déséquilibre démographique,
- Déséquilibre socioéconomique,
- Pression foncière et immobilière.

¹ Les travaux de la direction régionale de l'Insee-Picardie sur les déplacements domicile-travail dans le bassin parisien l'ont conduit à délimiter des franges internes et externes de la capitale

Carte n°20 : Evolution de la population entre 1990 et 1999 dans l'Eure



Source: DDE (INSEE-RGP99)

On observe deux déséquilibres démographiques dans le département de l'Eure:

- Le premier Est/Ouest, du à l'influence francilienne
- Le second Nord/Sud, du à l'influence de la Seine Maritime

B. Des disparités qui produisent des clivages...

On constate une tendance à un **accroissement important de population au niveau de toute la frange Est de l'Eure**. Alors que les grands secteurs urbains (Rouen, Elbeuf, Le Havre, Dieppe) connaissent une quasi stagnation de leur population, les pôles régionaux secondaires (Gaillon, Pacy-sur-Eure, Louviers) de la frange Est de l'Eure en gagnent fortement (taux de croissance de la population de 2,28 % par an¹).

Cet accroissement de population est lié à la forte venue de franciliens en zone rurale, tous les cantons ruraux limitrophes de l'Ile-de-France ont en effet vu leur population s'accroître. Couplé à l'influence des agglomérations havraises et rouennaises, le territoire se trouve confronté à un **déséquilibre démographique interne** qui oppose d'une part le nord-est en expansion, et d'autre part les secteurs ouest et sud, plus ruraux, et parfois en déclin.

La **croissance** de la population Euroise est surtout sensible dans les **vallées de l'est du territoire**, qui se situent en "troisième couronne" de la région parisienne, et au **nord** sensible à l'attraction de l'agglomération rouennaise. Les communes **jeunes** (celles dont la population a en majorité moins de 45 ans) **sont situées dans les couronnes périurbaines des principales villes**, dans les zones limitrophes de l'Ile de France, du sud de la Seine-Maritime et dans la vallée de la Seine. Certaines communes se caractérisent même par une surreprésentation des 20-34 ans. A l'inverse, plusieurs cantons de l'ouest, aux caractéristiques plus rurales, connaissent des difficultés réelles.

Cette croissance démographique est donc constituée d'un public de jeunes couples aux modes de vie urbains. Cette population est à la recherche d'un relativement haut niveau de services. Aussi, on observe aujourd'hui un **déséquilibre marqué au niveau du taux d'équipements et de services entre les territoires sous influences et le reste du territoire**. Ce phénomène est complété par une concentration des emplois et des activités dans l'Est et au nord au niveau des agglomérations et le long de la vallée de la Seine.

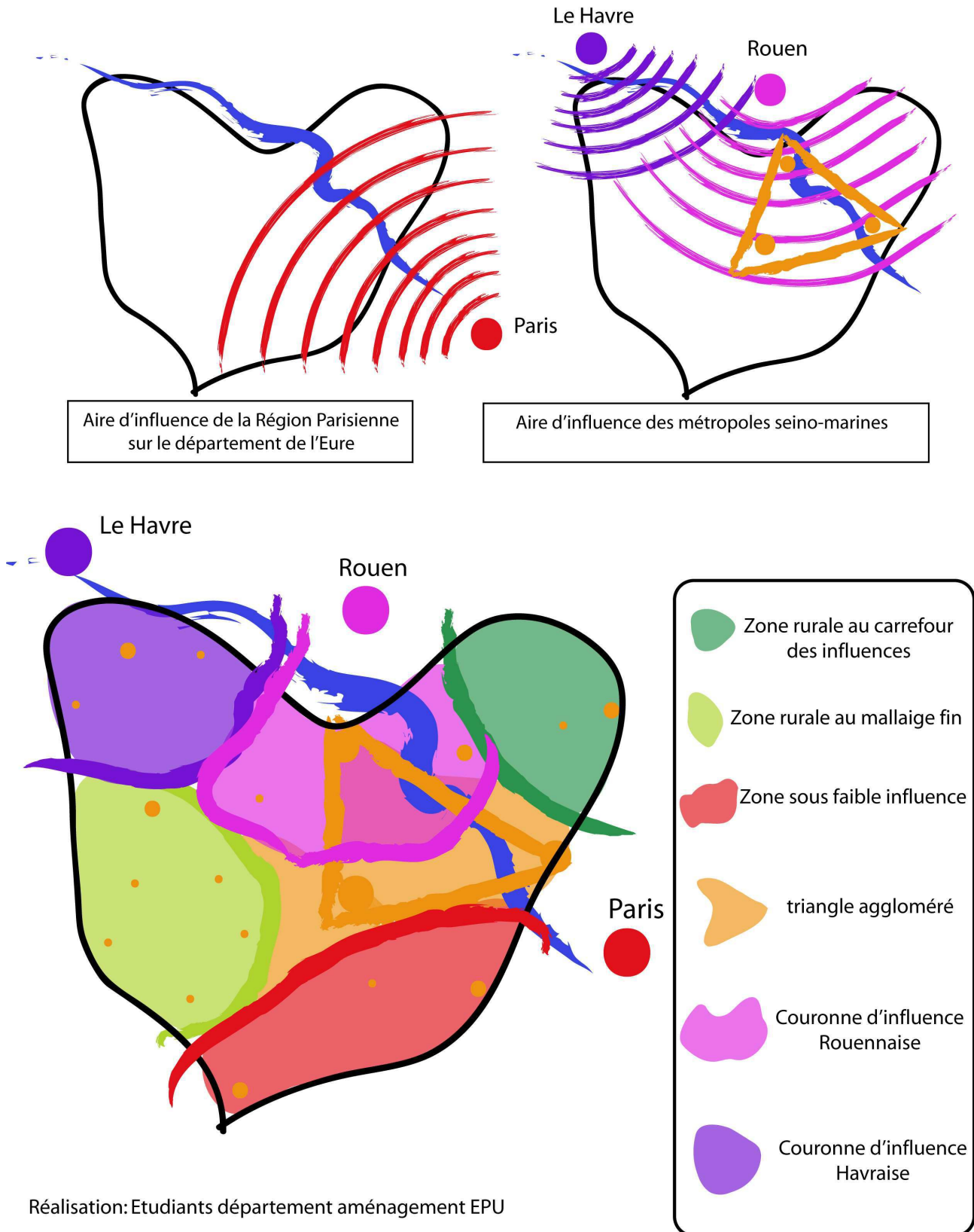
Enfin cette concentration des hommes et des activités induit une lutte pour l'acquisition de terrains qui conduit à un marché immobilier et foncier de plus en plus tendu. Cette pression foncière et immobilière est **particulièrement présente aux marges du département en lien avec le desserrement des agglomérations franciliennes et rouennaises**.

L'imbrication de ces phénomènes produit un clivage territorial Est-Ouest, coupant le département en deux:

- une partie Est apparemment plus dynamique, plus jeune, plus active, mieux équipée et l'Ouest plus rurale, plus âgé, moins bien équipé
- doublée d'un contraste Nord/Sud moins évident, qui crée une frange nord plus restreinte.

¹ Plan de Déplacement Régional

Schéma n°1: Dynamiques territoriales et profils des territoires de l'Eure



- L'Eure, territoire sous influence, se découpe en 6 secteurs

C. ... et dessinent un territoire morcelé

Les clivages territoriaux constatés dans l'Eure (Est/Ouest et Nord/Sud) sont le reflet d'une **cohésion territoriale insuffisante qui génère des externalités négatives**: mitage urbain, accueil de populations à faible revenu, accueil d'activités peu valorisantes; encombrement des axes routiers et autoroutiers et insécurité routière en découlant, coupure physique des relations de l'Eure avec le reste de la France et avec l'Europe. Ils dessinent **un territoire morcelé** qui vit dans une large mesure au travers de ces influences extraterritoriales.

L'organisation des centres urbains d'importance régionale montre que le pôle rouennais ne contrôle que partiellement la région. Les marges sud-est lui échappent, au profit de la banlieue parisienne, les marges de l'est au profit de la Picardie. Le sud-ouest de l'Eure manque d'un pôle urbain important, et Le Havre, pour sa part, contrôle l'estuaire de la Seine, mais son aire d'influence est vite bloquée dans l'intérieur par celle de Rouen.

Cette situation rend dès lors plus difficile la gestion de l'hétérogénéité du développement du territoire et crée une **relative dépendance aux décisions de développement extérieures**.

La superposition des aires d'influence des agglomérations de la vallée de la Seine et de la région parisienne dessine ainsi un ensemble de **6 secteurs, homogènes en leur sein, mais qui vivent dans des logiques territoriales différentes entre eux** :

- ▶ Le triangle Evreux-Vernon-Louviers **constitue la partie la plus dynamique du département de l'Eure**. Celle où se concentrent les entreprises les plus actives où le développement devrait se poursuivre. C'est le secteur où se poseront sans doute les problèmes les plus délicats à résoudre, comme celui d'une recherche de cohérence interne entre habitat diversifié, activités et environnement ou celui de la recherche d'une adéquation entre pressions externes et capacités d'accueil.
- ▶ La zone en **semi-couronne autour de l'agglomération de Rouen**, qui va du Roumois à la vallée de l'Andelle en passant par Louviers, participe à la dynamique de la Vallée de la Seine. Elle participe également à la périurbanisation de Rouen.
- ▶ La zone Nord-Ouest du département autour de Pont-Audemer est marquée par un phénomène de dépendance relative provenant de **l'agglomération havraise**.
- ▶ La zone Sud-Ouest peut trouver une « attache » sur le département de l'Orne comprend Bernay, qui constitue un des pôles d'entraînement d'un **développement encore modeste** jusqu'ici, mais pourrait connaître un renouveau important avec la dynamique de l'A28.
- ▶ La zone Sud-Est échappe aux aires d'influence des agglomérations et de la région parisienne et **ne possède pas de bourgs suffisamment conséquents pour dynamiser ces territoires en déclin** économique et démographique.
- ▶ La zone Nord-Est correspondant au Pays du Vexin Normand qui se trouve dans un **carrefour entre l'influence parisienne et rouennaise**.



BILAN : L'EURE

Atouts	Faiblesses
<p>Position géographique avantageuse</p> <p>Peu de territoires isolés</p> <p>Performance dans l'industrie</p> <p>Département attractif vis-à-vis de l'accueil de populations nouvelles</p> <p>Moteur de la croissance démographique régionale</p> <p>Population jeune</p> <p>Agriculture performante et reconnue</p> <p>Coopération 276</p>	<p>Rattrapage en infrastructures</p> <p>Un réseau de transport en commun peu performant</p> <p>Exposition aux risques</p> <p>Faible degré d'autonomie par rapport aux centres de décision</p> <p>Clivage Est-Ouest</p> <p>Manque de villes à fort rayonnement</p> <p>Situation sociale fragile, précarité</p> <p>Manque d'offre de formation « supérieures »</p>
Opportunités	Menaces
<p>Connexion Evreux Rouen et coopération métropolitaine</p> <p>Dynamique possible autour de l'axe Nord-Sud A28</p> <p>Port 2000</p> <p>Développement du secteur touristique</p> <p>Possibilité d'une politique énergétique diversifiée</p> <p>Jeunesse vecteur de dynamisme</p> <p>Maintien de l'attractivité du territoire en s'appuyant sur le maillage homogène</p>	<p>Hégémonie de la voiture individuelle : Coût sociaux et environnementaux</p> <p>Risques de délocalisations</p> <p>Risque de ne pas réussir la reconversion industrielle et agricole et de devenir une zone sinistrée</p> <p>Périurbanisation et consommation excessive d'espace : une dégradation du cadre de vie et de l'atout foncier</p> <p>Précarisation de la population, ségrégation socio-spatiale</p> <p>Déclin du dynamisme démographique</p>

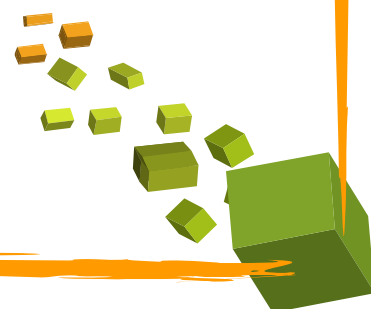
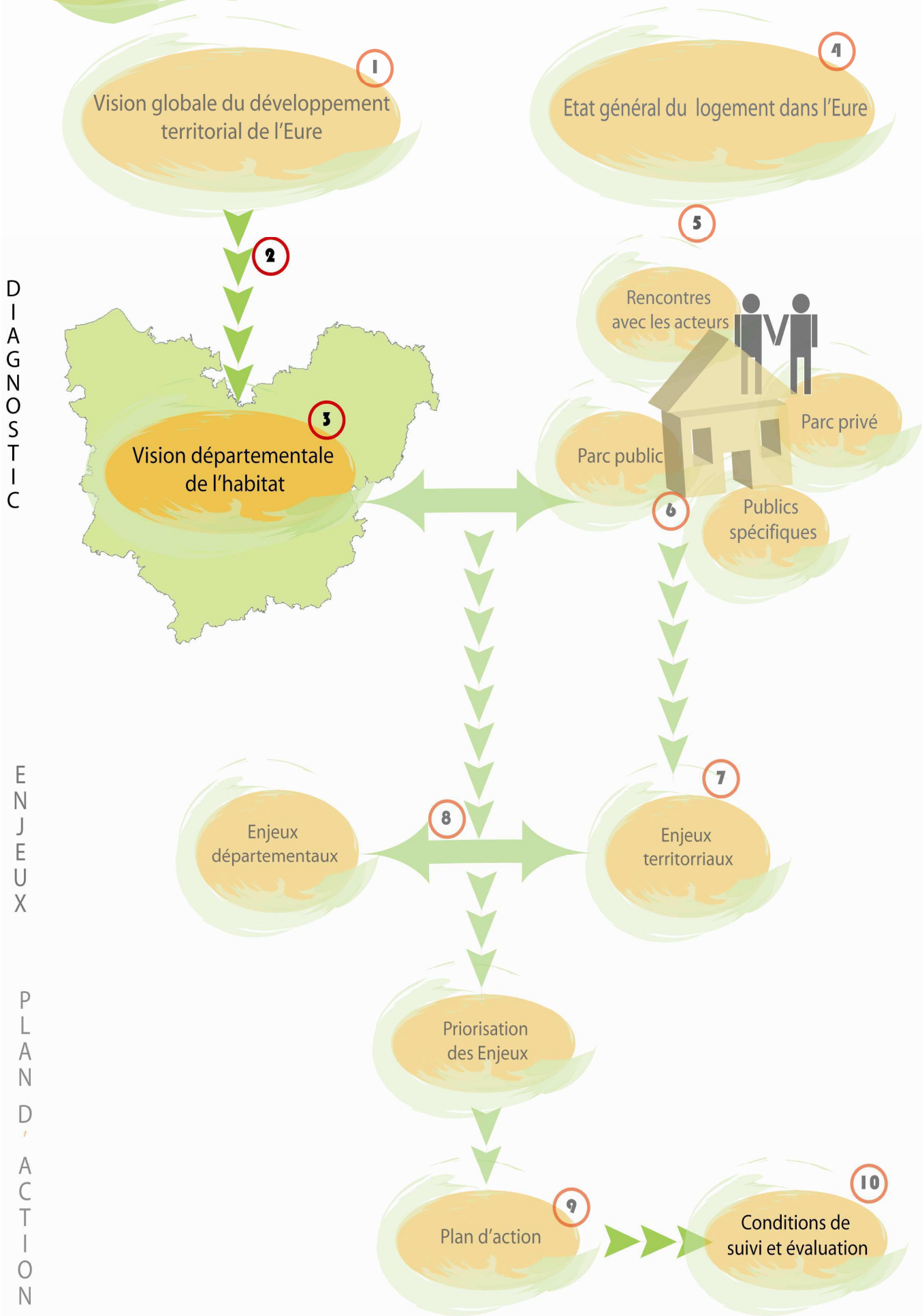


Schéma méthodologique pour l'élaboration du Plan départemental de l'Habitat

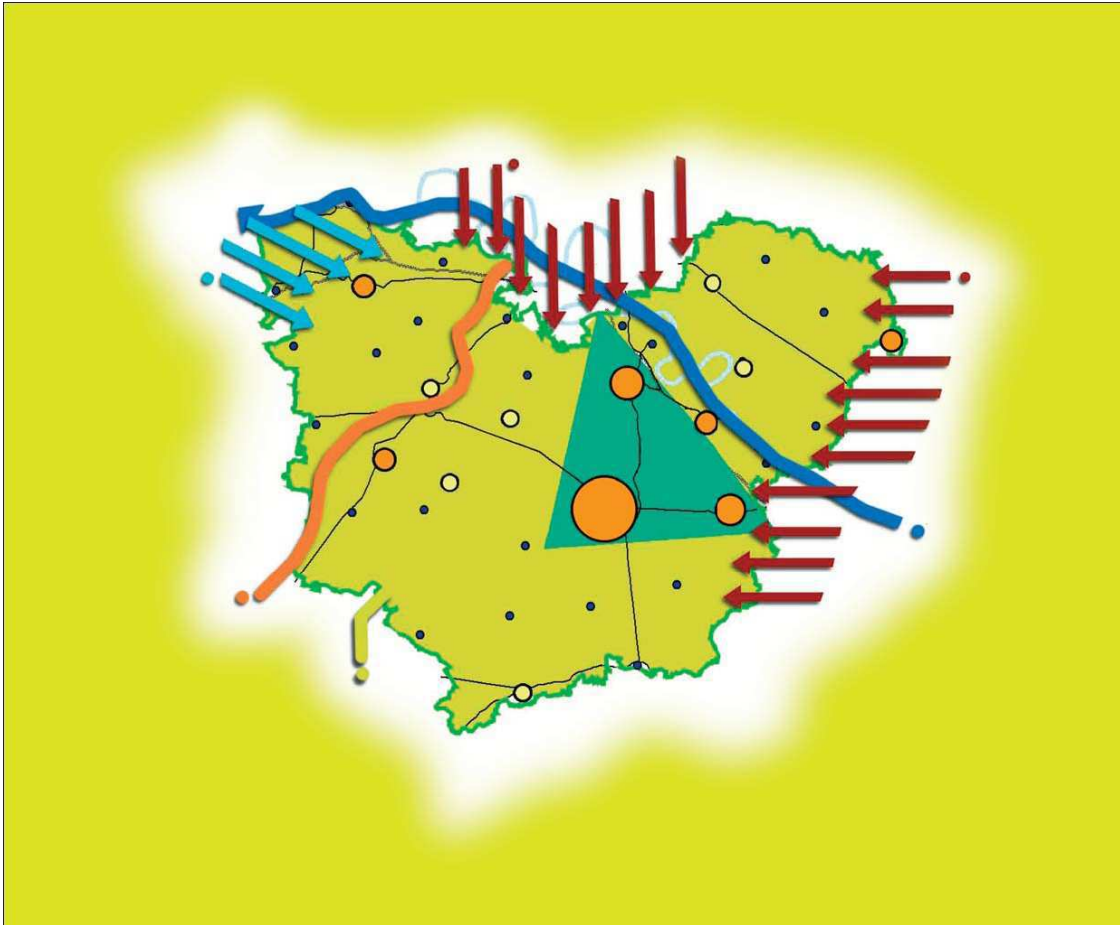


Un PDH pour accompagner la stratégie de développement du département

- Stratégie de développement du département
- Les enjeux pour le département à se saisir d'une politique de logement et mettre en place un PDH
- Une vision stratégique pour l'habitat dans l'Eure



Schéma n°2: Stratégie de développement de l'Eure retranscrite dans le Livre Blanc (2002)



Source: Livre Blanc de l'Eure (2002)

I. Stratégie de développement de l'Eure : maîtrise des influences et valorisation des potentialités¹

L'absence d'une agglomération forte et polarisante dans le département justifie le positionnement du Conseil Général comme acteur principal d'aménagement du territoire. Il se veut le **garant des valeurs d'équité et de cohésion territoriale**.

A travers la définition d'une stratégie qui a été exprimée dans le Livre blanc (2002), le Département souhaite se développer en valorisant ses atouts, en saisissant les opportunités et en écartant les diverses menaces.

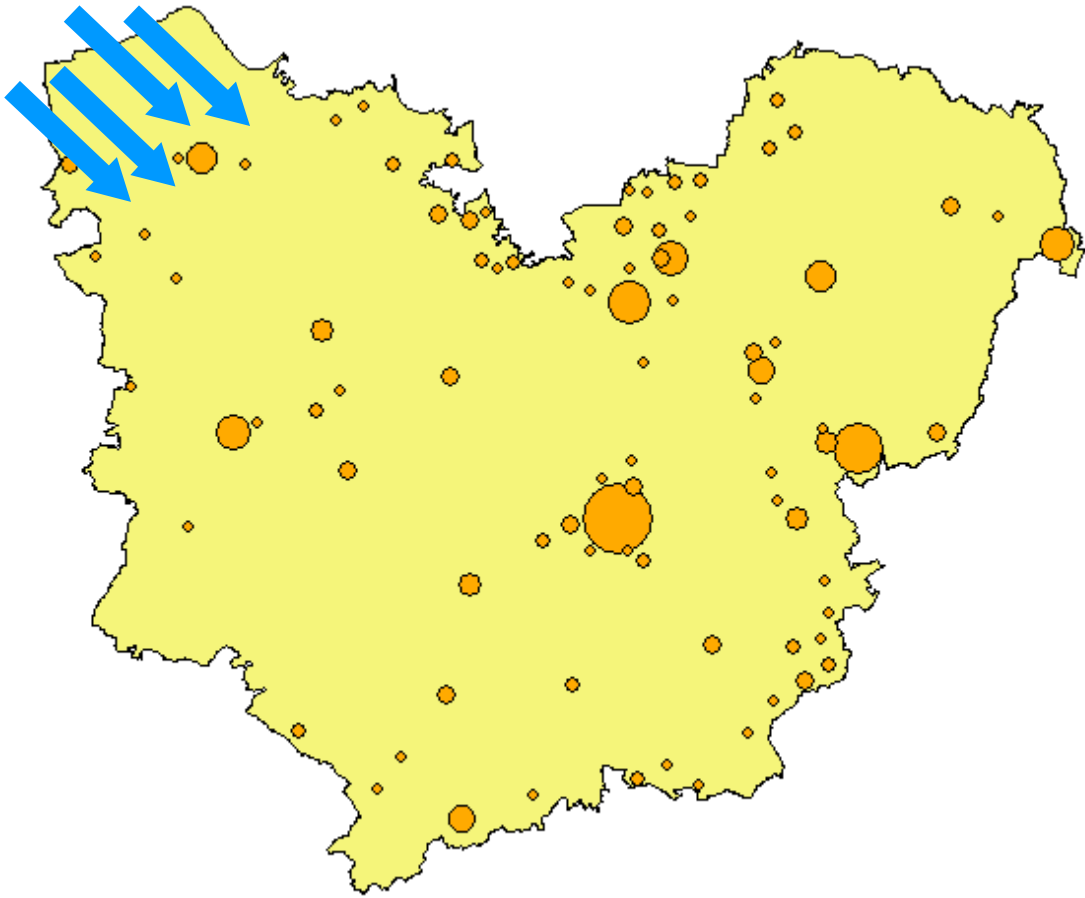
La stratégie s'articule bien avec celle élaborée par la Région à horizon 2015, au moyen de son SRADT dont l'objectif a été formulé ainsi :

« Parvenir à un nouvel équilibre de développement favorisant l'épanouissement des personnes dans une région forte de ses atouts et de sa compétitivité, de son ouverture internationale et de sa capacité d'adaptation ».

Jusqu'ici fortement dépendant de sources de développement exogènes, cause principale de sa fragilité, le Département de l'Eure souhaite **trouver des leviers de développement endogènes, tout en contrôlant et tirant profit des fortes influences régionales et franciliennes**. La volonté est forte en effet de ne pas devenir un département dortoir sous la pression immobilière des agglomérations parisiennes et rouennaises, mais au contraire de prendre les devants et d'impulser une dynamique de projet autour de thèmes comme le développement économique, le tourisme, le cadre de vie... L'attractivité du département se retrouve au cœur de la stratégie du Conseil général, aussi bien pour conserver son dynamisme démographique (attractivité résidentielle) que pour conforter et diversifier son économie (attractivité économique) ou offrir un cadre de vie et des services pour tous.

¹ Livre Blanc

**Schéma n°3 : Axe 1: S'ouvrir à l'international à travers le projet
Port 2000 du Havre**



*Sources: INSEE, BD carto CG
Réalisation Etudiants département aménagement, Polytech'Tours*

1] Tirer parti des atouts régionaux et franciliens

Le département de l'Eure, assez dépendant en termes d'opportunités de dynamiques extraterritoriales, doit définir une stratégie pour accompagner et non plus subir ces influences multiples.

A. Tirer parti de la volonté d'ouverture de la région à l'international

► S'ouvrir sur l'international à travers le projet Port 2000

La région souhaite s'appuyer sur l'atout stratégique qu'est l'existence d'un complexe portuaire pour devenir à terme une plateforme multimodale de rang international. Ceci engage une coopération des ports (le Havre, Rouen, Fécamp, Dieppe, le Tréport) et une amélioration de leur compétitivité. Ceci passe par **le développement d'une activité logistique** d'excellence et le développement de l'hinterland Haut-Normand.

Ainsi, les principaux enjeux de développement du territoire eurois apparaissent, pour la partie nord ouest du territoire, particulièrement tournés vers Port 2000 et son futur rayonnement.

► S'inscrire dans un maillage ferroviaire, fluvial, routier et aéroportuaire

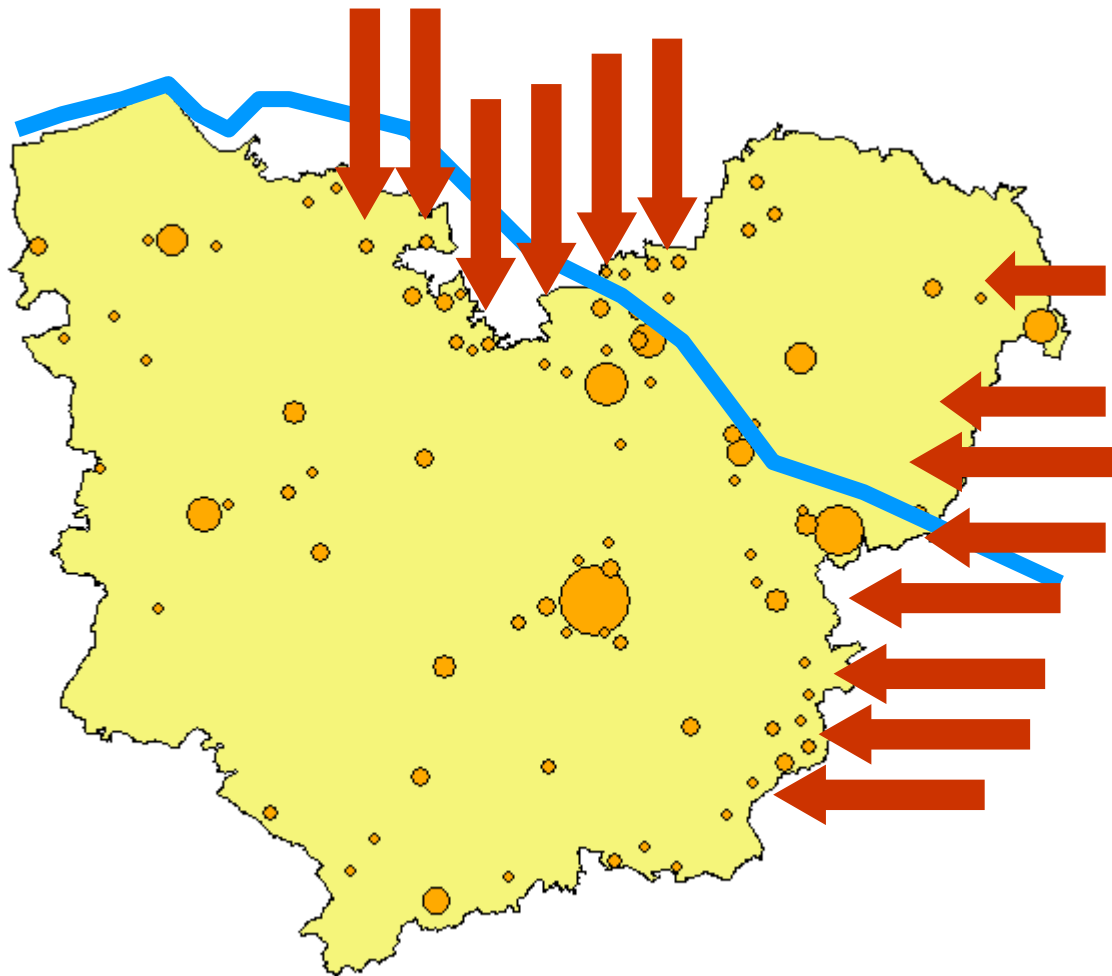
Remplir aux objectifs de compétitivité dans le cadre d'une économie mondialisée, mais aussi **assurer l'accessibilité du territoire** dans son ensemble requiert le développement des liaisons entre l'Eure, le territoire national et l'international. Ceci engage la modernisation des réseaux de communication et le lancement ou le soutien à de grands projets d'infrastructures dans un souci d'intermodalité et de multimodalité.

Le maillage du territoire devra se faire autour de pôles d'échanges en articulant les réseaux de transports départementaux et régionaux, il s'appuiera sur des liaisons de ville à ville performantes. Différents projets sont déjà initiés dans ce sens :

- **Par le fer et l'air:** avec la réalisation de la liaison ferroviaire rapide Normandie-Vallée de Seine (LRNVS), son interconnexion avec les réseaux des TGV et son prolongement jusqu'à l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle;
- **Par la route :** à travers la modernisation d'un réseau autoroutier et routier déjà bien développé;
- **Par le fleuve :** avec le développement de grands itinéraires de fret fluviaux pour l'élargissement de l'hinterland de Port 2000, afin notamment d'augmenter le trafic de conteneurs.

Pour relever ces enjeux de développement des transports, la Région Haute-Normandie avec la collaboration des deux départements souhaite mettre en place pour les années 2007 à 2013 un SRIT (Schéma Régional d'Infrastructures et de Transports).

Schéma n°4: Axe 2 et 3: Maîtriser et bénéficier de l'extension francilienne et de la croissance de Rouen/Elbeuf et valoriser l'axe de la Vallée de la Seine



*Sources: INSEE, BD carto CG
Réalisation: Etudiants département aménagement, Polytech'Tours*

B. Maîtriser et bénéficier de l'extension francilienne et de la croissance de Rouen/Elbeuf

Le Département de l'Eure souhaite être ouvert à l'accueil de populations dans le but d'atteindre un nouvel équilibre démographique et de préserver le dynamisme qui le caractérise. Pour cela, le Département souhaite tout particulièrement **attirer des jeunes et des familles à venir s'installer dans l'Eure**. Toutefois, ce parti de développer l'économie résidentielle du département se heurte au risque de s'exposer davantage aux conséquences négatives de cette arrivée de population : mitage, nuisances, creusement des disparités entre des zones sous influences et des zones qui le sont moins. Il s'agit pour le département de maîtriser ces risques, afin ne plus subir seulement ces diverses influences mais d'en être acteur.

Ainsi, les agglomérations de Rouen et d'Elbeuf sont au rang des aires urbaines dont l'influence dépasse largement leurs frontières. Il appartient au Département de l'Eure et à ses territoires sous influence de **bénéficier de cette proximité et d'en tirer le meilleur parti**. Dans la même idée, il convient de mettre en œuvre une politique globale afin de maîtriser l'extension francilienne. En effet, les territoires Eurois confrontés à cette pression doivent être en mesure de s'approprier la proximité parisienne et d'en faire un argument de poids dans leur stratégie de développement futur.

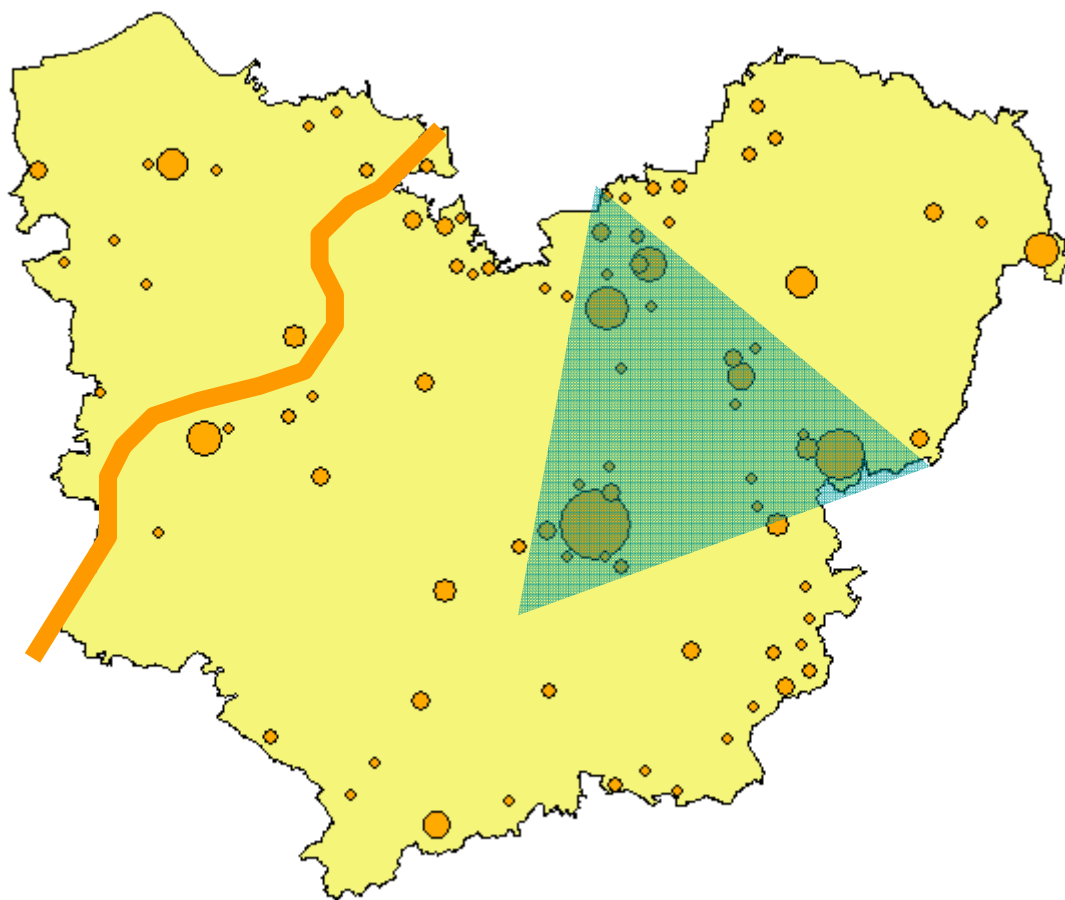
C. Valoriser l'axe de la Vallée de la Seine

A la fois voie navigable et richesse patrimoniale, la Seine constitue l'un des atouts forts de l'attractivité touristique du Département de l'Eure, et concentre la majorité de la population et des activités. **L'ambition est de voir l'axe Seine devenir un axe majeur du développement** irriguant l'espace régional et ce à travers les projets développés par les territoires.

Il est souhaité le **développement touristique et patrimonial d'une part, tout en préservant les richesses le long de cet axe**¹. Il apparaît également nécessaire, au regard du développement des pratiques nautiques et fluviales, de structurer une offre d'accueil pour la plaisance estivale et hivernale (anneaux, pontons). Cette offre, aujourd'hui quasi inexistante entre Le Havre et Paris, doit permettre l'accueil et le ravitaillement des plaisanciers en attente d'équipements

¹ Ceci dans l'esprit de la politique de développement durable mise en œuvre dans le cadre de la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) de l'Estuaire de la Seine.

Schéma n°5: Axe 4, 5 et 6: Ouvrir des perspectives de développement endogène



Sources: INSEE, BD carto CG

Réalisation Etudiants département aménagement, Polytech'Tours

- Soutenir le développement du Triangle Evreux-Louviers-Vernon
- Mobiliser les territoires autour de la dynamique A 28
- Affirmer l'excellence rurale autour de la dynamique des centres-bourgs

2] Ouvrir des perspectives de développement endogène

A. Soutenir le développement du Triangle Evreux-Louviers-Vernon

Le diagnostic a mis en évidence le manque de rayonnement des agglomérations dans le département mais aussi la faiblesse de leur coopération. Le Département souhaite **le développement conjoint des trois agglomérations euroises**, Evreux, Vernon et Louviers-Val de Reuil. Leur position stratégique sur l'axe autoroutier Normandie - Ile-de-France leur a confié un rôle clé dans le développement économique et urbain du territoire départemental notamment par l'accueil des activités économiques et des flux de populations depuis la Seconde Guerre mondiale. Ce développement doit être poursuivi, et la croissance économique et urbaine de ces espaces doit être encouragée. Ce développement métropolitain est le plus susceptible de tirer parti des atouts d'une proximité avec l'Ile-de-France par l'attractivité vis-à-vis de populations nouvelles et le rayonnement départemental induit.

Ce type de croissance ne constitue ainsi pas une menace pour le maintien des populations dans les pôles urbains et ruraux qui maillent le territoire. Il doit également permettre **d'attirer des emplois de type métropolitain supérieur qui manquent au département**, en parallèle d'un effort conduit dans la recherche et la formation. L'enjeu est enfin de **continuer à répondre au mieux aux besoins de la population en matière de logement et d'accès aux services**.

B. Mobiliser les territoires autour de la dynamique A 28

Avec l'ouverture de l'A28, l'Eure gagne un nouvel axe de développement Nord-Sud qui rompt avec les axes est-ouest liés à la polarité francilienne. Cet axe modifie sensiblement le positionnement géographique du département et doit lui permettre de **capter les flux Nord-Sud et les emplois**, notamment ceux de Rouen et ceux issus du projet Port 2000 du Havre. Ceci doit permettre de **désenclaver l'ouest rural et de diversifier ses activités économiques**. Cette infrastructure a pour objectif de rompre l'isolement des derniers territoires en zone de revitalisation rurale de l'Ouest de l'Eure que sont les cantons de Broglie et de Beaumesnil. Contributeur de cette infrastructure, le Département souhaite que **les territoires traversés profitent de cet équipement pour dynamiser le territoire et ceci afin de bénéficier pleinement des potentialités offertes**.

C. Affirmer l'excellence rurale autour de la dynamique des centres-bourgs

Fier de l'héritage d'une armature urbaine de qualité, le Conseil Général souhaite conforter **le développement des pôles urbains petits et de taille moyenne qui structurent le territoire**. Ceux-ci sont une chance pour le territoire, car ils rendent possible l'équité et la cohésion territoriale autour d'une offre de services, que le département veut par ailleurs maintenir et développer.

De plus, la valorisation de territoires, ruraux en particulier, procurant un cadre et une qualité de vie attractifs, sans pour autant être isolés des espaces urbains et des services à la population, peut constituer un puissant argument pour attirer des populations et développer les fonctions d'accueil ainsi que l'économie résidentielle. Cela suppose comme corollaire **d'organiser plutôt que de subir l'étalement urbain**, notamment celui provenant de l'Ile-de-France. Le Département fait donc du maintien de ce cadre de vie un axe prioritaire, car il est un facteur d'attractivité de ses territoires ruraux. Cette attractivité passe également par le développement d'une agriculture diversifiée qui entretient des paysages variés et conforte la réputation agricole de la Haute-Normandie.

3] La recherche de l'épanouissement des Eurois, dans un souci d'équité, et de cohésion territoriale¹

L'épanouissement des Eurois est un objectif central et final auquel doivent concourir l'ensemble des moyens mobilisés ainsi que les acteurs concernés. C'est dans cette logique que le département doit **assurer une cohésion territoriale** afin de permettre à tous les Eurois, en tout point du territoire, de disposer à proximité de chez eux, des commerces, équipements et services d'usage quotidien, ainsi que d'un accompagnement à tous les stades de leur parcours professionnel. Face au constat d'une cohésion territoriale insuffisante et des difficultés prégnantes en matière de cohésion sociale, il fixe **la priorité à la formation et à la solidarité**, champs dans lesquels il souhaite réduire les inégalités sociales et territoriales.

Le Département souhaite en effet faire de la formation un instrument d'accomplissement personnel. Quant à la solidarité, elle occupe une place centrale dans ses missions. Il souhaite développer une action adaptée aux besoins des différentes catégories d'usagers : enfance, personnes handicapées, personnes âgées, personne en situation d'exclusion...

Toutefois, la solidarité dans l'Eure n'implique pas seulement une solidarité entre les habitants. Celle-ci doit également s'exercer entre les territoires : c'est l'idée d'une cohésion territoriale. Le Département souhaite en effet assurer l'équité dans l'accès au logement, à l'emploi, aux équipements et services sur toutes les zones du territoire, avec une attention toute particulière apportée au milieu rural. Enfin, dans le but de favoriser cet épanouissement, les autres priorités du département sont **l'amélioration du cadre de vie, l'accès à la culture, au sport et aux loisirs.**

¹ Toutes ces préoccupations, se concrétisent dans l'élaboration de schémas départementaux visant à éclairer l'action départementale: Schéma départemental en faveur des personnes âgées, PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées), Schéma départemental des véloroutes et voies vertes...

II. Les enjeux pour le Département à se saisir d'une politique de logement et mettre en place un PDH

1] Le cadre réglementaire¹

Le Plan Départemental de l'Habitat s'intègre dans trois mesures nationales:

- ▶ La **loi relative aux libertés et responsabilités locales** (23 août 2004),
- ▶ Le **Plan de Cohésion Sociale** (30 juin 2004) et la **loi de programmation pour la cohésion sociale** (18 janvier 2005),
- ▶ La **loi portant Engagement national pour le logement** (13 juillet 2006)

A. La loi relative aux libertés et responsabilités locales (23 août 2004) :

Les établissements publics de coopération intercommunale et, **les Départements peuvent signer avec l'Etat des conventions de délégation de compétence « aides à la pierre » pour mettre en œuvre leur politique locale de l'habitat.**

Le **champ de délégation** porte sur l'attribution des aides à la pierre en faveur du développement de l'offre de logements locatifs:

- ▶ Construction, acquisition, réhabilitation et démolition des logements locatifs sociaux (en PLUS, PLAI, PLS, PALULOS, PLS...)
- ▶ Rénovation de l'habitat privé relevant des aides de l'ANAH
- ▶ Location accession
- ▶ Création de places d'hébergement
- ▶ Études et ingénierie (notamment OPAH, PST, PIG...)

Les aides ANRU ne sont pas incluses dans la délégation de compétence. Elles pourront toutefois faire l'objet d'une convention avec l'ANRU si la collectivité souhaite être délégataire de la gestion des concours financiers.

Les délégataires dont les Départements peuvent conclure, pour une **durée de 6 ans renouvelable**, une convention avec l'Etat par laquelle celui-ci délègue la compétence **pour décider des aides et les notifier aux bénéficiaires**.

Dans le cas des Départements:

- ▶ Cette convention concerne les territoires en dehors des EPCI eux-mêmes déjà délégataires.
- ▶ La convention définit les conditions de mise en place d'un **dispositif d'observation de l'habitat**, en concordance avec le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des programmes locaux de l'habitat .

¹ cf. Annexe

Cette loi présente:

- ▶ Les objectifs poursuivis et les actions à mettre en œuvre en matière de réhabilitation et démolition de logement locatifs sociaux, de places d'hébergement, de rénovation de l'habitat privé notamment dans le cadre des OPAH, de lutte contre la résorption de l'habitat indigne,
- ▶ Les objectifs et actions détaillées par secteurs géographiques, en fonction des particularités locales, sociales, démographiques et de la situation du logement. Les conditions de ressources peuvent également être adaptées géographiquement dans le respect des limites fixées par le Conseil d'Etat,
- ▶ Les conditions d'évaluation: Un volet concerne une **démarche d'observation de l'habitat** qui devra porter sur l'analyse de la conjoncture du marché de l'immobilier, le suivi de la demande de logement locatif social, le mal-logement, le suivi des évolutions du parc social et du parc privé et des conditions de leur occupation.

La convention fixe le montant des droits à engagements alloués ainsi que les crédits que le département affecte sur son propre budget:

- ▶ Elle précise la part affectée au logement locatif social ou à l'hébergement d'urgence d'une part, et à l'habitat privé (aides de l'ANAH) d'autres part, avec un redéploiement possible de 10% maximum entre les deux postes,
- ▶ Elle définit un échéancier et les modalités de gestion de crédits (droits à engagements non utilisés, crédits non consommés),

Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par le Président du Conseil Général, par délégation de l'ANAH, après avis d'une commission locale d'amélioration de l'habitat qui a uniquement un avis consultatif,

Enfin, la mise en œuvre d'une convention de délégation n'empêche pas les collectivités locales, communes, EPCI de continuer à apporter des conditions sous forme de contributions, qu'il s'agisse de subventions, d'apports de terrains ou de garanties d'emprunt.

B. Le Plan de Cohésion Sociale (30 juin 2004) et la loi de programmation pour la cohésion sociale (18 janvier 2005)

Tel que présenté dans l'arrêté du 30 juin 2004 et dans la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005, **le logement représente le deuxième pilier du plan**. Quatre grands objectifs sont mis en avant :

- Résoudre la crise du logement par le rattrapage des retards en matière de logement social:

A l'insuffisance de logements sociaux, s'ajoutent d'importants dysfonctionnements du système de financement et de production de logements. C'est pourquoi le plan relance la **production effective de 500 000 logement sociaux par an en cinq ans**. Par une convention entre l'Etat, l'Union Sociale pour l'Habitat, les organismes HLM et les collectivités locales, tous les acteurs du logement s'engagent à réaliser ces objectifs concrets.

- Résoudre la crise du logement par la mobilisation du parc privé:

Le plan ambitionne la **reconquête de 20 000 logements vacants par an et le conventionnement de 40 000 logements privés à loyers maîtrisés par an**. Il s'inscrit aussi dans la lutte contre l'habitat indigne.

- Amplifier le programme de rénovation urbaine:

Le programme de l'ANRU est prolongé de 3 ans jusqu'en 2011 et le montant des financements apportés par l'Etat est majoré de 60% et porté à 4 milliards d'€.

- Renforcer l'accueil et l'hébergement d'urgence:

Le plan envisage la création de **nouvelles places d'hébergement d'urgence et consolide le contingent actuel**. Il élargit le critère de priorité pour l'accès à un logement social aux personnes hébergées dans le dispositif d'urgence.

C. La loi portant engagement national pour le logement (13 juillet 2006)

L'objectif du texte est de compléter le Plan de Cohésion Sociale, qui prévoyait la mise en œuvre d'un « pacte national pour le logement ».

La loi comporte notamment des dispositions visant à accroître l'offre foncière pour la construction de logements. Il est prévu de simplifier les procédures de mise en vente de ses terrains par l'Etat et d'augmenter ses capacités d'initiative. Les plans locaux d'urbanisme pourront imposer dans certains secteurs un pourcentage de logements sociaux et il sera possible dans certains cas de déroger aux règles de densité.

Les dix mesures phares de la loi concernent **le développement de l'offre publique et la création de logements abordables**.

En ce qui concerne le **développement de l'offre publique, on trouve notamment** :

- ▶ **majoration de la taxe foncière** sur les propriétés non bâties et partage de la plus value pour encourager les maires bâtisseurs;
- ▶ remboursement aux collectivités dès la 1ère année de l'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties dont bénéficient les logements sociaux pour favoriser toujours plus la construction;
- ▶ **exonérations des plus values immobilières des biens immobiliers bâtis et non bâtis** consentis par des particuliers à des bailleurs sociaux, ou a des collectivités locales qui s'engagent à rétrocéder les biens dans un délai d'un an à un bailleur social;
- ▶ **taxe d'habitation sur les logements vacants au-delà de 5ans** pour lutter contre la vacance;
- ▶ déduction forfaitaire de 30% pour les logements remis sur le marché avant fin 2007.

Pour la **création de logement abordable**:

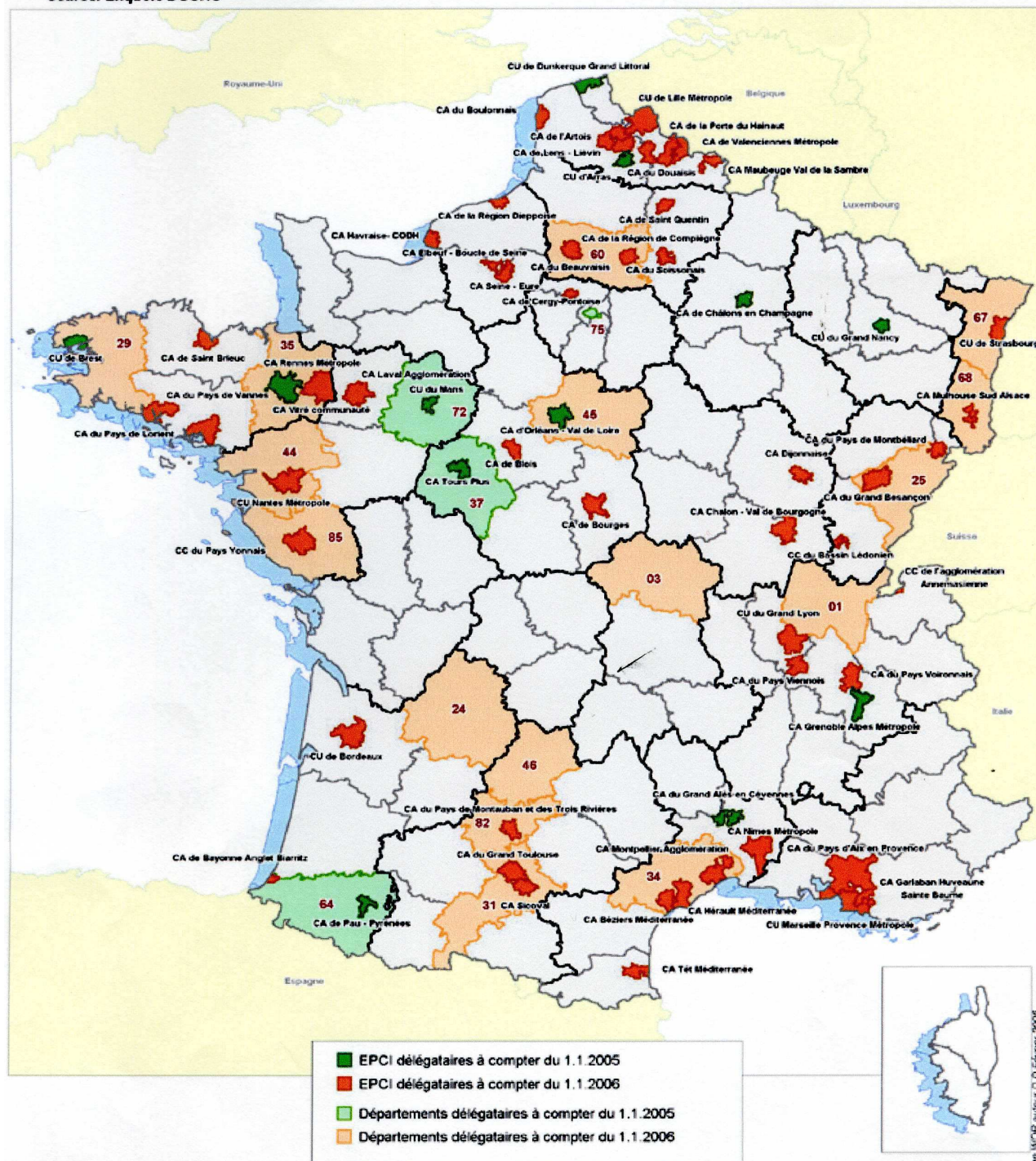
- ▶ **élargissement du rôle de l'ANAH pour favoriser le logement aidé.**
- ▶ **création du «Borloo populaire»** qui complète le dispositif « Robien » par un volet destiné au logement intermédiaire, et désormais du **«Borloo dans l'ancien»¹**
- ▶ TVA à taux réduit pour les logements d'urgence
- ▶ **renforcement des mécanismes d'attribution de logements sociaux** en faveur des ménages défavorisés et du surloyer dans le parc social en cas de dépassement des revenus pour accélérer la mobilité.

¹ Il offre au bailleur qui passe une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat, d'une durée de 6 ans (sans travaux) ou de 9 ans (avec travaux), une déduction fiscale forfaitaire de 30 à 45% selon le niveau de loyer pratiqué (intermédiaire, social ou très social)

Carte n°21: L'état d'avancement des départements de France vis-à-vis de la délégation des aides à la pierre

Délégations de compétence en matière d'aide à la pierre signées ou en cours de signature (2005-2006)

Source: Enquête DGHUC



DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION
DGHUC / OE1

Fichier Délégation WCR auteur D 02 Février 2006

Source: DGHUC

D'autre part, la loi précise concernant l'échelon départemental les dispositions de la loi Libertés et Responsabilités Locales. Ainsi, la loi précise que « Outre la question de la délégation au Président du Conseil Général des aides à la pierre et des décisions relatives au Fond de Solidarité pour le Logement¹, **doit être relevée la création d'un Plan Départemental de l'Habitat**² élaboré conjointement pour une durée d'au moins six ans par les services de l'Etat, le Département et les EPCI ayant adoptées un PLH ou ayant décidé son élaboration ».

Ce PDH (Plan Départemental de l'Habitat) assure la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les différents territoires et les besoins exprimés dans les programmes particuliers qui ont volet logement (PDALPD ...).

2] Perspectives offertes par la mise en place du PDH

A. Etat d'avancement de la délégation de compétence au niveau des départements

Le bilan de l'enquête auprès des présidents de conseils généraux sur la politique du logement des départements³ met en avant **l'intérêt porté par la majorité des départements à la question du logement**. Cet intérêt se traduit d'une part, par l'existence de politique spécifique et/ou service logement, et d'autre part, par l'intervention généralisée en faveur du logement social et des aides aux particuliers. De plus, il ressort une corrélation très nette entre dynamique urbaine et développement d'une politique de logement. En outre, le développement de nouvelles interventions comme le renouvellement urbain ou diverses actions novatrices de cohésion sociale semble dénoter une véritable capacité de réflexion et d'adaptation dans un domaine mineur au regard de l'ensemble des actions départementales. Enfin, un partenariat avec les EPCI traduit vraisemblablement une coopération naissante ou déjà bien ancrée avec les intercommunalités.

Toutefois, **nombre de départements reconnaissent explicitement ne pas disposer d'une connaissance suffisante de l'offre et de la demande**, notamment privée, mais sont en mesure de préciser différents blocages s'opposant à la production de logements en adéquation avec les besoins.

Aujourd'hui, assez **peu de départements ont signé la délégation des aides à la pierre (19)**. Le traditionnel clivage urbain/rural semble peu d'actualité, la question d'équilibre territorial et du développement de politiques contractuelles avec les différents territoires (EPCI mais aussi Pays) semble bien plus prégnante.

¹ Loi ENL article 66

² CCH, article L.302-10 à L.302-12

³ en 2005, sous l'égide de l'Association des Départements de France

B. L' Eure : un Département déjà fortement engagé dans la politique logement

Depuis plusieurs années, le Conseil Général de l'Eure mène une politique volontariste en faveur du logement et de la rénovation urbaine, soutenue par des moyens financiers conséquents¹.

Les orientations prioritaires définies depuis 2003 pour infléchir les projets en matière d'habitat sont les suivantes:

- Accompagner la restructuration des quartiers d'habitat social :

Le Département souhaite **accompagner les démarches de renouvellement urbain**, en aidant les organismes bailleurs et les collectivités à conduire les travaux nécessaires.

Le Conseil général de l'Eure a signé une convention-cadre avec l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) englobant l'ensemble des dossiers du département, et s'engage sur un financement de 10 % du montant total des travaux, soit 40 millions d'euros sur 5 ans.

- Soutenir une offre de logements locatifs sociaux dans les communes rurales :

L'Eure compte un grand nombre de communes rurales, que le Département souhaite accompagner dans leurs projets de développement.

Les dispositifs en faveur du logement en milieu rural permettent, au travers d'un soutien auprès des bailleurs sociaux ou des communes, d'encourager la création d'une offre locative de qualité auprès de publics prioritaires.

- Renforcer la prise en compte des besoins des publics les plus fragiles:

Au titre de sa principale compétence qu'est la solidarité, le Département intervient **en faveur du logement pour les plus démunis**, en apportant un soutien supplémentaire au logement d'insertion de façon à créer une offre locative pour les publics du Fonds Solidarité Habitat (FSH) délégué au Conseil général, en soutenant les projets d'amélioration des propriétaires occupants les plus modestes, et en accompagnant les opérations groupées d'amélioration de l'habitat, qui permettent d'accompagner de façon privilégiée les propriétaires privés dans leurs démarches.

Une enveloppe de 1,65 millions d'euros a été mobilisée pour les plus modestes. Au total, ces trois actions prioritaires représentent 5,54 millions d'euros en 2006.

¹ Rapport FAT

C. Un engagement poursuivi à travers la démarche PDH

En 2007, le département amplifie son action en faveur du logement, en prenant la délégation de compétence des aides à la pierre.

A travers la délégation des aides à la pierre et le nouveau rôle qui lui est donné dans la programmation des logements aidés, le Conseil général de l'Eure souhaite passer d'une programmation opportuniste (une logique « guichet ») à une programmation basée sur **une réelle démarche d'aménagement du territoire** (logique projet).

Pour cela, **le Département doit disposer d'une vision stratégique de l'habitat**. L'attribution des aides à la pierre et la sélectivité des décisions de financement représentent le levier d'action du Département, au service de cette vision. Ce levier doit aider à :

- ▶ **Guider la stratégie des bailleurs** aussi bien en termes de localisation que de nature des opérations
- ▶ **Inciter ou conforter les territoires ruraux** à se saisir de la question habitat (privé et public) selon la vision départementale

Les objectifs que souhaite poursuivre le Département et mettre en cohérence au sein d'une vision globale sont les suivants :

- ▶ Contribuer à la **réalisation d'un volume suffisamment élevé de logements sociaux** pour répondre aux besoins de logements accessibles pour les catégories modestes et moyennes
- ▶ Garantir une **production équilibrée de la production de logements sur l'ensemble du territoire**, notamment dans les petites villes et en zone rurale
- ▶ **Assurer une qualité architecturale et environnementale optimale**
- ▶ Permettre la **requalification et le renouvellement urbain dans les quartiers les plus sensibles**

Le PDH doit être le cadre garantissant une politique cohérente en matière d'habitat à l'échelle du département. En s'appuyant sur ce PDH, le Département souhaite accentuer son rôle en tant qu'**acteur privilégié d'aménagement du territoire**. Le PDH doit devenir un outil d'aide à la décision dont les axes forts sont de :

- ▶ Définir **une stratégie territoriale en matière de programmation de réalisation des logements**, en complément des agglomérations
- ▶ Améliorer de manière significative la **prise en compte des besoins des populations dans leur diversité** (plus démunis, handicapés, personnes âgées)... en affectant les crédits en relation avec les besoins
- ▶ Offrir un **positionnement communicable pour le Département sur la question de l'habitat**

Pour cela le PDH doit être :

- Un outil d'aide à la programmation;
- Un outil de négociation et d'incitation;
- Un outil de connaissance, d'observation et de prospective;
- Un outil de concertation et de coordination des acteurs de l'habitat.

III. Une vision stratégique pour l'habitat dans l'Eure¹

1] L'habitat : au cœur des orientations stratégiques de développement de l'Eure

Compte tenu des orientations stratégiques précitées, le Département a exprimé à travers son Livre Blanc une vision ambitieuse du développement de son territoire. Les perspectives de développement s'appuient sur la vitalité démographique de l'Eure, faisant du logement l'un des axes majeurs de son action future. L'Eure on l'a vu, se positionne comme territoire d'accueil qui souhaite bénéficier des grands projets de développement de dimension régionale, nationale voir internationale.

Etabli au rang de priorité départementale, le logement apparaît comme un levier à plusieurs niveaux :

- ▶ le logement est d'abord un levier essentiel pour **accompagner le développement économique et territorial**. En effet, en ce qui concerne la volonté d'améliorer son image et son attractivité, le Département veut miser sur l'attractivité résidentielle pour conserver un certain dynamisme démographique.
- ▶ Concernant **l'accompagnement des politiques de développement endogènes**, aussi bien pour accompagner la croissance des agglomérations, que le désenclavement espéré autour de l'A28 ou pour préserver le maillage existant..., le logement présente également des enjeux importants.
- ▶ Il s'agit ensuite de **maîtriser le développement du logement sur le territoire**. En effet, si le Département ne se saisit pas de cette politique, il encourt une menace de périurbanisation généralisée et subie avec toutes les conséquences négatives que cela implique. Il est donc crucial d'orienter, en cohérence avec les besoins, la trajectoire résidentielle des ménages afin de réguler cette périurbanisation.
- ▶ Enfin, en tant que **préoccupation véritable des Eurois, et en vertu des multiples pressions sur le marché de l'immobilier**, le logement est une politique importante dans le souci de cohésion sociale, de mixité et d'épanouissement voulu par le département. Par ailleurs, les territoires hors agglomération sont peu encouragés à développer une vision stratégique en la matière, ce qui rend le Département légitime et garant de la cohésion territoriale par rapport à cette politique sectorielle.

Dans la volonté du Département de l'Eure de maîtriser les multiples influences et de tirer parti au mieux de ses potentialités, la **définition d'une stratégie habitat capable d'accompagner le développement du territoire eurois s'avère indispensable**.

Or, à l'heure actuelle, le Conseil Général ne dispose pas d'une vision stratégique clairement établie en matière d'habitat. Une vision stratégique constitue un modèle à atteindre. Elaborée dans la concertation des acteurs, elle est gage de cohérence et d'une vision sur le long terme pour les différentes politiques. La mise en place du P.D.H est **l'occasion de formuler une telle vision partagée du développement du logement dans l'Eure**.

¹ Livre Blanc, SRADT

Le parti pris qui préside à l'ensemble de cette vision départementale est de **faire du logement un levier du développement de l'Eure**. Le développement est ici entendu comme durable, il doit prendre en compte la satisfaction des besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire, à leur tour, les leurs. Un tel développement tient compte à rang égal de l'aspect humain, de l'aspect économique et de l'aspect environnemental.

Il est assez aisé de comprendre que dans les conditions d'un développement « naturel » du logement sur le territoire, un scénario tendanciel n'aurait rien de durable et verrait l'accentuation des différents clivages déjà existants et le mitage des franges nord et est. Face à un développement résidentiel jusqu'ici insuffisamment maîtrisé, il fallait donc mettre la volonté politique du Département au service d'un projet quant au développement « durable » du logement sur son territoire. L'habitat ne doit plus seulement accompagner le développement « naturel » du logement. **L'habitat doit se placer dans l'anticipation et être agent de structuration du territoire**. Cela vaut, bien entendu, dans la limite des moyens dont dispose la collectivité départementale pour agir en la matière. Toutefois, la vision ici présentée vaut aussi pour l'initiative privée, en ce sens qu'elle est une vision du souhaitable.

La vision présentée pour l'habitat dans l'Eure est donc celle d'un habitat qui aménage l'espace. Cette vision se décompose en un certain nombre de principes et d'orientations. Ceux-ci ont été dégagés à partir, de l'analyse de la stratégie de développement du Département tirée du Livre Blanc, présentée dans la partie précédente. Il s'agit principalement de clarifier ce à quoi engageait chacune des orientations stratégiques retenues par le Département, en matière d'habitat. Ainsi s'assure-t-on que cette vision de l'habitat sert au mieux la stratégie globale de développement de l'Eure et qu'elle s'articule au mieux avec les autres politiques sectorielles menées par le Conseil Général. Cette réflexion a été nourrie par notre rencontre avec le Président du Conseil Général. Suite à cette rencontre, la présente vision a été entérinée, affirmant ainsi clairement le positionnement du Conseil Général en matière de logement. Au travers de cette vision le Département affirme sa volonté d'être acteur du logement au service de l'intérêt général.

C'est cette vision stratégique qui est ici présentée, en trois temps, autour des trois grands axes de développement fixés :

- ▶ Le respect des valeurs d'équité, de cohésion sociale et territoriale et le souci d'un épanouissement de la population;
- ▶ L'appropriation et la régulation des sources exogènes de développement;
- ▶ L'ouverture à un développement endogène autour de potentialités du territoire.

Pour chacun de ces axes, sont également présentés les questionnements et/ou les ambiguïtés qui subsistent et pour lesquelles l'arbitrage par le Département n'a pas toujours été net ni véritablement tranché.

2] Implication en matière d'habitat de l'orientation : recherche de l'épanouissement des Eurois dans un souci d'équité et de cohésion territoriale

Les valeurs d'équité, de cohésion sociale et territoriale portées par le Département doivent présider à la politique de développement mise en œuvre. Elles ont donc évidemment des implications en termes de logement.

Plus exactement, elles donnent ici lieu à un certain nombre de principes qui affirment le positionnement et l'arbitrage du département sur la question de la distribution territoriale du logement, celle de ses perspectives mais aussi concernant la question des différents types de public visés.

A. Une distribution territoriale équitable, assurant la cohésion territoriale

Principe retenu : Soutenir le maillage existant

Ce principe d'aménagement du territoire apparaît clairement dans le Livre Blanc. Le Département souhaite s'appuyer sur l'atout que représente **la densité urbaine et la régularité de son maillage**, compte tenu des avantages qu'ils présentent. Soutenir ce maillage c'est en effet permettre l'accès à une offre de commerces, d'équipements et de services en tout point du territoire. Cela se traduit en termes d'habitat par **une densification autour des pôles urbains et ruraux**. La principale interrogation concernait l'avenir des petites communes rurales peu équipées, étant donné qu'un certain nombre de documents parlent de soutenir le milieu rural.

Toutefois, l'arbitrage a donné la priorité à l'épanouissement de la population, considérant qu'il existe **un seuil minimum dans l'offre en équipement de proximité** (en particulier équipements de soins, équipements scolaires, commerces...) au dessous duquel il existe peu d'intérêt à faire venir la population. **Le parti pris est ici de faire précéder la construction par une offre en équipements**, autrement dit de ne pas construire là où des difficultés pratiques ou matérielles seraient vécues au quotidien.

a) Pour la construction neuve

- En milieu urbain : viser à **concentrer l'habitat dans les agglomérations et leurs premières couronnes** ;
- En milieu rural : **concentrer de manière préférentielle le logement dans les centres-bourgs qui polarisent** les bassins de vie; polariser l'offre de logement autour des petits bourgs encore porteurs de dynamisme et s'en remettre à l'initiative privée pour les autres communes rurales.

b) Pour le bâti existant

Les opérations d'intervention sur le bâti ne sont pas discriminantes au regard de la taille de la commune et sa vitalité. Elles auraient même plutôt tendance à favoriser les petites communes rurales. Le facteur discriminant serait ici plutôt l'état du bâti et l'impact de l'intervention.

B. Une distribution territoriale tenant compte des évolutions du territoire, au service d'un territoire attractif et d'un cadre de vie protégé

Principe retenu : Orienter les parcours résidentiels pour répondre aux grands enjeux territoriaux d'aménagement

Ce principe d'action découle d'abord du parti pris de **faire du logement un levier d'aménagement du territoire**. Ce rôle ne peut être rempli qu'à la condition que le logement ne se construise pas uniquement dans l'accompagnement et en réponse à des besoins. Le logement doit aussi et surtout se construire dans l'anticipation, conformément aux évolutions souhaitées et qui se concrétisent à travers les projets de territoire.

Ce principe découle de la volonté du Département **d'affirmer son identité et son attractivité mais aussi de servir l'épanouissement des Eurois**. L'amélioration du cadre de vie, la préservation du cadre naturel et agricole figurent au rang de priorité et doivent continuer à dicter la constructibilité ou l'inconstructibilité d'un lieu. Tout comme le précédent, ce principe va donc dans le sens d'une densification du bâti.

- ▶ lutter contre l'étalement urbain en régulant la périurbanisation
- ▶ soutenir les grands projets à travers une croissance résidentielle maîtrisée
- ▶ maintenir et accroître l'attractivité résidentielle

C. Une offre équitable, pour servir l'épanouissement des Eurois et pour une meilleure cohésion sociale

Principe retenu : Anticipation et distinction de deux publics dans la satisfaction des besoins en logement

Ce principe fait en premier lieu écho aux précédents: Il rappelle la **volonté de se placer dans une démarche prospective**. Il s'agit de connaître la demande et son évolution, ainsi que les grandes tendances afin de prévoir et orienter l'évolution du cadre bâti sur le territoire. Cela implique une bonne connaissance et un bon suivi de la demande pour offrir à chacun et à chaque profil de population des possibilités de logement répondant à leurs besoins au service de leur épanouissement, sans négliger les besoins du territoire.

Ce principe affirme ensuite **la mission de solidarité du Département**, par la prise en compte spécifique de certaines catégories de population, souvent en marge de la trajectoire de développement du territoire. La **distinction des publics démunis**, des handicapés, des personnes âgées... des publics « traditionnels » doit permettre d'apporter **une réponse adaptée au service d'une meilleure cohésion sociale**.

- ▶ anticiper la demande
- ▶ s'adapter à la demande des publics ciblés (plus démunis et dépendants: PMR, personnes âgées...)
- ▶ répondre à la demande des publics, en respectant la diversité des profils, tout en orientant leurs parcours résidentiel au regard du développement souhaité

3] Implication en matière d'habitat de l'orientation : tirer parti des atouts régionaux et franciliens

A. Maîtriser et bénéficier de l'extension francilienne et de l'influence d'Elbeuf-Rouen

L'influence de l'Ile de France et celle de l'agglomération de Rouen impactent le logement au niveau de l'Eure à travers le phénomène de périurbanisation. Les problématiques sont similaires, et la vision « logement » qui soutient ces orientations, relativement proche.

- Pour ce qui est de bénéficier de l'influence d'Elbeuf-Rouen et de l'extension francilienne, il s'agit ici : d'**encourager l'attractivité résidentielle**. En effet, l'Eure, pour conserver son dynamisme démographique, doit continuer d'attirer des populations parisiennes ou rouennaises, qui pour des raisons multiples souhaiteraient y emménager.

- Pour ce qui est de maîtriser ces influences, cela passe ici par :

- la **régulation de la périurbanisation** en concentrant l'habitat autour des centre-bourgs. L'idée est de préserver les zones naturelles et agricoles afin de ne pas avoir une continuité d'urbanisation depuis la région parisienne jusqu'aux agglomérations;

- la **maîtrise de la hausse des prix fonciers**;

- la **maîtrise des phénomènes de gentrification et de paupérisation** afin de conserver une mixité sociale.

- Des interrogations restent en suspens autour des influences francilienne et de l'agglomération d'Elbeuf-Rouen:

Concernant le cas spécifique de l'influence francilienne :

- L'extension francilienne est le facteur principal du clivage est-ouest
- Comment le logement peut-il permettre de réduire le clivage ? Doit-il même le réduire ? Cette influence acceptée et même voulue ne va-t-elle pas au contraire renforcer ce clivage en générant des besoins croissants sur cette zone ?
- Jusqu'où l'extension francilienne doit-elle se ressentir ? Doit-elle s'étendre jusqu'aux agglomérations pour participer à la croissance ? Comment cette orientation se traduit-elle dans d'autres politiques sectorielles ?

Concernant le cas spécifique de l'agglomération d'Elbeuf-Rouen:

- Impact du contournement-est de Rouen d'une manière générale ? Et en termes de logement ?

B. Tirer parti du développement de Port 2000

Il s'agit ici de bénéficier du supplément de dynamisme engendré autour de cette zone par le projet Port 2000. Cela signifie soutenir ce grand projet à travers une **croissance résidentielle maîtrisée**. Cela passe par un encouragement des populations travaillant autour de la plateforme logistique à venir habiter dans cette zone nord ouest du territoire. L'offre donc aussi inclure ce type de profil de public.

Interrogation : Quelles conséquences pour les logements à proximité de ces flux ? Nuisances ? Trafic ?

4] Ouvrir des perspectives de développement endogènes

- Encourager la croissance économique et urbaine des trois agglomérations : Par **l'accompagnement de la croissance des agglomérations** en mettant à disposition une offre résidentielle adaptée.

Interrogations : Que devient le territoire de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine ? A-t-il vocation à devenir une zone résidentielle en couronne d'agglomération ?

- Valoriser l'axe de la vallée de la Seine : Par **la valorisation avant tout touristique et patrimoniale**.

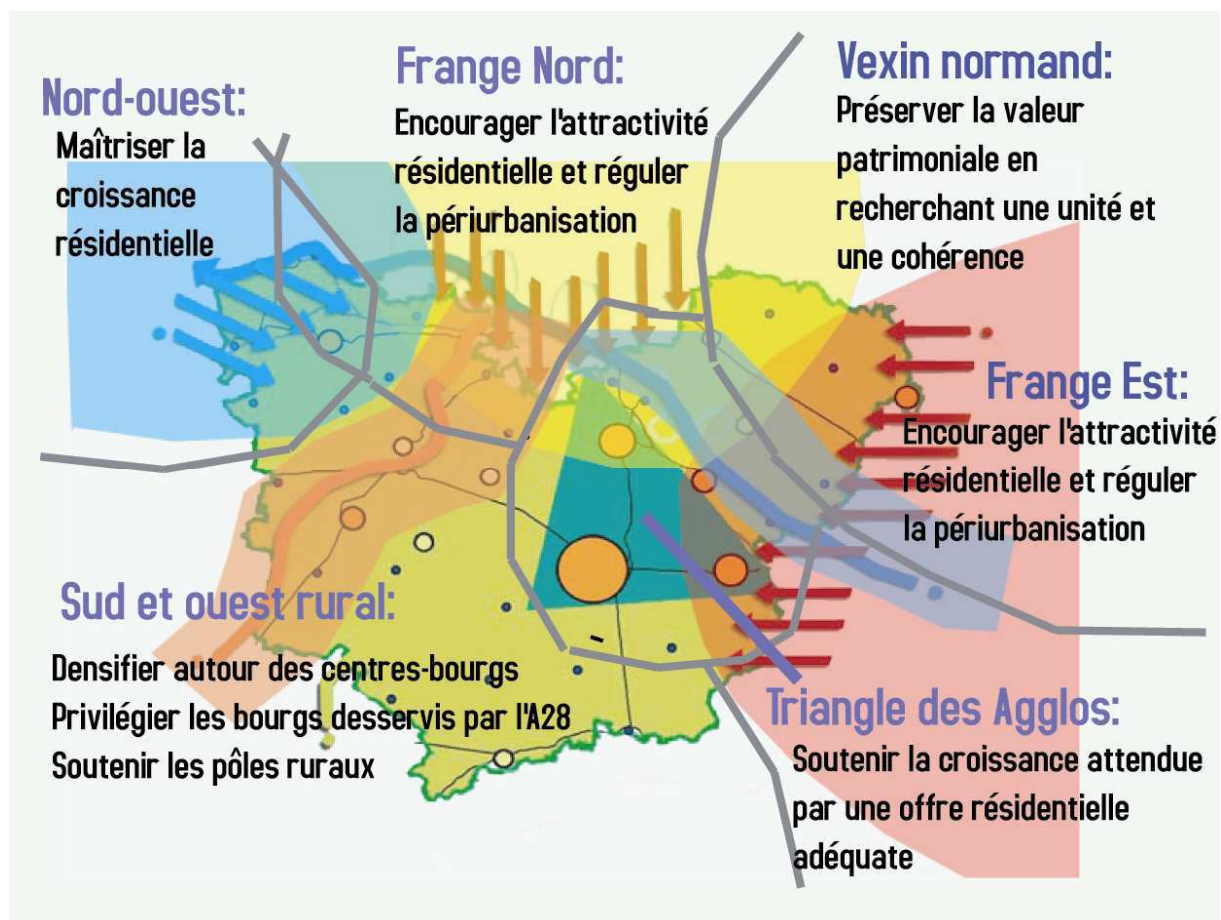
Interrogations : A quoi engage cette valorisation ? Est-ce uniquement une valorisation patrimoniale ? Où y a-t-il volonté d'un type de développement résidentiel bien spécifique le long de cet axe ?

- Mobiliser les territoires autour de la dynamique A28: en **densifiant le bâti autour des bourgs à proximité de l'A28** pour ne pas subir développement résidentiel anarchique le long de l'axe autoroutier.

Interrogations : Faut-il favoriser ces territoires, qui présentent les opportunités d'une meilleure accessibilité, par rapport à d'autres ?

- Un territoire rural d'excellence autour de ses bourgs:
 - Préserver les zones naturelles et agricoles
 - Préserver le maillage existant
 - Dynamiser les zones rurales, apporter une attention particulière à l'état du bâti

Schéma n°6 : Vision habitat du Département



*Source: Livre Blanc
Réalisation personnelle*



BILAN: STRATÉGIE DU DÉPARTEMENT

► Les enjeux du PDH pour le Département

- ✓ Passer d'une logique d'opportunité à une logique d'aménagement du territoire
- ✓ Considérer le logement comme un levier de développement

► Vision stratégique habitat du département traduite du Livre Blanc

Tirer parti des atouts régionaux et franciliens en s'ouvrant à l'international :

- ✓ Encourager l'attractivité résidentielle à travers une urbanisation préférentielle des centres bourgs et une croissance résidentielle maîtrisée

Ouvrir des perspectives de développement endogènes :

- ✓ Soutenir le maillage existant
- ✓ Densifier le bâti autour des bourgs à proximité de l'A28
- ✓ Accompagner la croissance résidentielle des agglomérations
- ✓ Valorisation avant tout touristique et patrimoniale à travers une offre satisfaisante en hébergement touristique

Recherche de l'épanouissement des eurois dans un souci d'équité et de cohésion territoriale :

- ✓ Soutenir le maillage existant
- ✓ Orienter les parcours résidentiels pour répondre aux grands enjeux territoriaux d'aménagement
- ✓ Anticipation et distinction de deux publics dans la satisfaction des besoins en logement

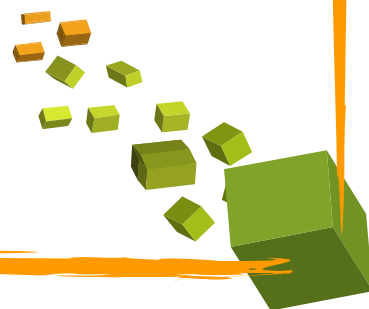


Table des illustrations

✓ Cartes:

Carte n° 1: Localisation de la Région Haute-Normandie	Page 20
Carte n° 2: La Région Haute-Normandie	Page 22
Carte n°3: Les 4 grands ports de Haute-Normandie	Page 24
Carte n°4: Les musées en Haute-Normandie	Page 24
Carte n° 5: Les milieux naturels de très grand intérêt répertoriés en ZNIEFF ou ZICO en Haute-Normandie en 2006	Page 26
Carte n° 6: Sites classés SEVESO en Haute-Normandie en 2006	Page 26
Carte n° 7: Les plus grands établissements industriels de Haute-Normandie en 1999	Page 28
Carte n° 8: Densité de population en Haute-Normandie en 1999	Page 30
Carte n° 9: Taux de chômage dans les zones d'emploi en Haute-Normandie (30 Juin 2005)	Page 32
Carte n° 10: Evolution de l'emploi total en Haute-Normandie	Page 32
Carte n° 11: Localisation du département de l'Eure	Page 41
Carte n°12 : Répartition la population de l'Eure en 1999	Page 42
Carte n° 13: Les sous-traitants automobiles dans l'Eure de plus de 50 salariées (2003)	Page 46
Carte n° 14: Les entreprises pharmaceutiques dans l'Eure (2003)	Page 46
Carte n° 15: Les paysages de l'Eure en 2005	Page 48
Carte n°16 : Le maillage urbain dans l'Eure 1999	Page 50
Carte n°17: Les Pays du département de l'Eure	Page 52
Carte n°18: Le réseau routier dans l'Eure en 1999	Page 54
Carte n°19 :Extension territoriale des aires urbaines de 1968 à 1999	Page 56
Carte n°20 : Evolution de la population entre 1990 et 1999 dans l'Eure	Page 58
Carte n°21: L'état d'avancement des départements de France vis-à-vis de la délégation des aides à la pierre	Page 86

✓ Schémas:

<u>Schéma n°1</u> : Dynamiques territoriales et profils des territoires de l'Eure	Page 60
<u>Schéma n°2</u> : Stratégie de développement de l'Eure retranscrite dans le Livre Blanc (2002)	Page 66
<u>Schéma n°3</u> : Axe 1: S'ouvrir à l'international à travers le projet Port 2000 du Havre	Page 68
<u>Schéma n°4</u> : Axe 2 et 3: Maîtriser et bénéficier de l'extension francilienne et de la croissance de Rouen/Elbeuf et valoriser l'axe de la Vallée de la Seine	Page 70
<u>Schéma n°5</u> : Axe 4, 5 et 6: Ouvrir des perspectives de développement endogène	Page 72
<u>Schéma n°6</u> : Vision habitat du Département	Page 104

✓ Photos:

<u>Photo n° 1</u> : Etretat (Haute-Normandie)	Page 33
<u>Source</u> : www.wikipedia.fr	
<u>Photo n° 2</u> : L'industrie euroise	Page 47
<u>Crédits</u> : F.GRIMAUD (CG27)	

✓ Graphique:

<u>Graphique n°1</u> : Pyramide des âges dans l'Eure en 1999	Page 45
--	---------

Glossaire

ANAH: Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

ANRU: Agence Nationale de Rénovation Urbaine

CCH: Code de la Construction et de l'Habitation

CPER: Contrat Plan Etat Région

DDE: Direction Départementale de l'Équipement

DGUHC: Direction Générale de l'Urbanisme, l'Habitat et de la Construction

DRE: Direction Régionale de l'Équipement

INSEE: Institut National de la Statistique et des Études Économiques

OPAH: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PALULOS: Prime à l'Amélioration de Logement à Usage Locatif Social

PASED: Plan d'Action Stratégique de l'État dans le Département

PDALPD: Plan Départemental d'Aide au Logement des Publics Défavorisés

PDH: Plan Départemental de l'Habitat

PDR: Plan de Déplacements Régional

PIG: Programme d'Intérêt Général

PLAI: Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLUS: Prêt Locatif à Usage Social

PME: Petites et Moyennes Entreprises

PNR: Parc Naturel Régional

PST: Plan Social Thématique

SRADT: Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire

USH: Union Sociale de l'Habitat

ZICO: Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux

ZNIEFF: Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Table des matières

Remerciements	5
Préambule	7
 Cadre régional	 19
<u>I. La situation géographique de la Haute-Normandie: facteur majeur de son développement</u>	23
1] Une influence parisienne fortement marquée	23
2] Une région tournée vers la Mer	25
3] La Seine: trait d'union entre ces deux horizons	25
 <u>II. Une région, deux départements: un territoire qui s'organise autour de ses potentialités</u>	 27
1] Des caractéristiques communes qui fondent l'identité haut-normande	27
2] Deux départements aux situations contrastées	31
A. L'Eure est le moteur de la croissance démographique régionale	31
B. Un tourisme régional polarisé par la Seine Maritime	33
C. L'Eure et la Seine maritime, un passé commun, mais des dynamiques économiques différentes	33
3] Une coopération qui se met en place autour de projets	35
Bilan : La Haute-Normandie	37
 Cadre départemental	 39
<u>I. L'Eure, un département fragile malgré des atouts humains et économiques</u>	43
1] Une population jeune mais vieillissante	43
2] Un tissu industriel dynamique mais vulnérable	45
3] Un cadre attractif, insuffisamment valorisé et menacé par la périurbanisation	49
 <u>II. Un maillage urbain bien développé qui ne suffit pas à résister aux influences périphériques</u>	 51
1] Un maillage régulier de pôles urbains et ruraux, atout pour le département, mais qui rend plus difficile son rayonnement	51
A. Un maillage urbain départemental particulièrement serré	51

B.	Un maillage urbain qui limite les situations d'enclavement et contribue à l'attrait du département	51
C.	Une armature éclatée qui pénalise le territoire eurois dans son organisation	53
2]	Un réseau de transport collectif peu structuré qui ne conforte pas l'armature urbaine et génère des coûts sociaux	55
3]	Des influences périphériques sources de déséquilibres territoriaux	57
A.	Des influences génératrices de disparités	57
B.	Des disparités qui produisent des clivages...	59
C.	... et dessinent un territoire morcelé	61
	Bilan: Département	63
	Un PDH pour accompagner la stratégie de développement du Département	65
	<u>I. Stratégie de développement de l'Eure : maîtrise des influences et valorisation des potentialités</u>	67
1]	Tirer parti des atouts régionaux et franciliens	69
A.	Tirer parti de la volonté d'ouverture de la région à l'international	69
B.	Maîtriser et bénéficier de l'extension francilienne et de la croissance de Rouen/Elbeuf	69
C.	Valoriser l'axe de la Vallée de la Seine	71
2]	Ouvrir des perspectives de développement endogène	73
A.	Soutenir le développement du Triangle Evreux-Louviers-Vernon	73
B.	Mobiliser les territoires autour de la dynamique A 28	73
C.	Affirmer l'excellence rurale autour de la dynamique des centres-bourgs	75
3]	La recherche de l'épanouissement des eurois, dans un souci d'équité, et de cohésion territoriale	77
	<u>II. Les enjeux pour le Département à se saisir d'une politique de logement et mettre en place un PDH</u>	79
1]	Le cadre réglementaire	79
A.	La loi relative aux libertés et responsabilités locales (23 août 2004)	79
B.	Le Plan de Cohésion Sociale (30 juin 2004) et la loi de programmation pour la cohésion sociale (18 janvier 2005)	83
C.	La loi portant engagement national pour le logement (13 juillet 2006)	85

2] Perspectives offertes par la mise en place du PDH	87
A. Etat d'avancement de la délégation de compétence au niveau des départements	87
B. L' Eure : un Département déjà fortement engagé dans la politique logement	89
C. Un engagement poursuivi à travers la démarche PDH	91
III. Une vision stratégique pour l'habitat dans l'Eure	93
1] L'habitat : au cœur des orientations stratégiques de développement de l'Eure	93
2] Implication en matière d'habitat de l'orientation : recherche de l'épanouissement des eurois dans un souci d'équité et de cohésion territoriale	97
A. Une distribution territoriale équitable, assurant la cohésion territoriale	97
a) Pour la construction neuve	97
b) Pour le bâti existant	97
B. Une distribution territoriale tenant compte des évolutions du territoire, au service d'un territoire attractif et d'un cadre de vie protégé	99
C. Une offre équitable, pour servir l'épanouissement des eurois et pour une meilleure cohésion sociale	99
3] Implication en matière d'habitat de l'orientation : tirer parti des atouts régionaux et franciliens	101
A. Maîtriser et bénéficier de l'extension francilienne et de l'influence d'Elbeuf-Rouen	101
B. Tirer parti du développement de Port 2000	103
4] Ouvrir des perspectives de développement endogènes	103
Bilan: Stratégie du Département	105
Table des illustrations	109
Glossaire	113
Bibliographie	121
Annexes	125

Bibliographie

✓ **Ouvrages et textes de loi:**

Guermond Yves, « La Haute-Normandie sur deux horizons » (Collection Dynamiques du territoire n°11), (1993), La Documentation Française, 208p.

Préfecture de l'Eure, « Connaissances administratives économiques historiques géographiques de l'Eure », (1994), Préfecture de l'Eure, 171p.

Région Haute-Normandie, « Un Projet d'Aménagement du Territoire pour la Haute-Normandie », (1993), Région Haute-Normandie, 159p.

Legrand Nicolas, « Atlas socio-économique de la Haute-Normandie », (2002), ASI Editions, 174p.

Mégard Dominique, Gilbert Alain, « Haute-Normandie l'encyclopédie » (Collection Régionales), (1998), Musnier-Gilbert Editions, 534p.

Barrou Pauline, Blondel Cyril, Grelaud Gladys, Le Pallec Cédric, « Le logement social en creuse, quelle réalité aujourd'hui? » (Stage de groupe Magistère d'Aménagement 2ème année), (Avril-juin 2005),

Jacob Michel, Vignale Michel, « Vers la reconquête de l'environnement en Haute-Normandie: projet commun (dans le cadre de l'autosaisine sur l'attractivité) » (Conseil Economique et Social Régional), (Décembre 2003), Conseil Régional de Haute-Normandie, 153 p.

Carpentier Jean-Marie, « Quel destin pour la Haute-Normandie à l'horizon 2025? » (Conseil Economique et Social Régional), (octobre 2004), Conseil Régional de Haute-Normandie, 85p.

Argentin Jean-Louis, Brifault Jacques, « Le positionnement géostratégique de la Haute-Normandie: un atout majeur à valoriser » (Conseil Economique et Social Régional), (Octobre 2004), 69p.

« Plan de Cohésion Social », (2003)

« Loi portant Engagement National pour le Logement », (13 Juillet 2006)

« Loi relative aux responsabilités locales », (13 Aout 2004)

✓ **Sites internet:**

www.eure.equipement.gouv.fr

www.haute-normandie.equipement.fr

www.insee.fr

www.cg27.fr

✓ Documents de planification:

Région Haute-Normandie, « Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire de Haute-Normandie », (mars 2006)

Région Haute-Normandie, « Horizon 2015, un nouvel équilibre au service des haut-normands » (Collection SRADT-Région Haute-Normandie), (Juin 2006), 88p.

Région Haute-Normandie, « Schéma Régional de développement économique de Haute-Normandie », (20 Juin 2005), 33p.

Région Haute-Normandie, Conseil Général de Seine-Maritime, Conseil Général de l'Eure, « Plan de Déplacements Régional de Haute-Normandie », (2006), 11p.

Région Haute-Normandie, Conseil Général de Seine-Maritime, Conseil Général de l'Eure, « Conférence territoriale des déplacements de la pointe de Caux », ITER éditions, (2006), 38p.

Conseil Général de l'Eure, « Livre Blanc du Département de l'Eure , point d'étape 2007 et nouvelles perspectives », (2007), 41p.

Conseil Général de l'Eure, « Contribution du Département de l'Eure au Schéma Régional d'Aménagement du Territoire Haut-Normand (SRADT) », (Avril 2006), 24p.

Frodello Jean-Pierre, « Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles au Conservatoire des Sites Naturels de Haute-Normandie de l'Eure », (2003), 74p.

Conseil Général de l'Eure (Délégation Sociale), « Schéma Départemental en faveur des personnes âgées 2005-2009 », (Janvier 2005), 112p.

Conseil Général de l'Eure (Délégation Sociale), « Projet de Schéma Départemental en faveur des enfants et adultes handicapés 2004- 2008, parcours de vie », (Février 2004), 92p.

Conseil Général de l'Eure, « Plan d'Action Stratégique de l'Etat dans le Département de l'Eure » (2002)

Conseil Général de Seine-Maritime, Conseil Général de l'Eure, « Contractualisation 276 2007-2013 », (2007)

Agglomérations de Rouen/Elbeuf, «Schéma de Cohérence Territoriale de Rouen/Elbeuf », (2007)

Conseil Général de l'Île de France, « Schéma Directeur de la Région de l'Île de France », (2004)

Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine, « Schéma de Cohérence Territoriale du Havre Pointe de Caux Estuaire », (2005)

Annexes

- ✓ **Annexe 1:** Circulaire du Plan Départemental de l'Habitat
- ✓ **Annexe 2:** Rétro planning d'élaboration du PDH
- ✓ **Annexe 3:** Composition des comités de pilotages
- ✓ **Annexe 4:** Loi portant Engagement National pour le Logement
- ✓ **Annexe 5:** Volet logement et égalité des chances du Plan de Cohésion Sociale
- ✓ **Annexe 6:** Circulaire de la loi relative aux libertés et responsabilités locales

✓ Annexe 1: Circulaire Plan Départemental de l'Habitat:

Plan départemental de l'habitat

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement

Circulaire n° 2007-32 du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat

Textes sources: Article 68 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

Mots-clés: Plan départemental de l'habitat

L'article 60 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et aux responsabilités locales, a profondément modifié la répartition des responsabilités et l'exercice des compétences en matière d'habitat en donnant désormais à l'échelon intercommunal un rôle majeur tant sur la définition des politiques locales de l'habitat que dans leur mise en œuvre.

Ainsi, afin de mieux tenir compte de la diversité des besoins en logement sur le territoire national, le législateur a souhaité donner en priorité aux collectivités territoriales les plus proches des bassins d'habitat la possibilité d'exercer dans un cadre conventionnel la responsabilité de la conduite des politiques locales de l'habitat. La loi a par ailleurs donné, hors périmètre des EPCI ayant conclu une convention de délégation, la possibilité aux départements de conclure une convention de délégation de compétence.

L'article 3 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a réaffirmé l'importance de l'élaboration de ces politiques par les intercommunalités, en rendant obligatoire les programmes locaux de l'habitat (PLH) pour toutes les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comportant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Le PLH est le document stratégique et opérationnel de la politique de l'habitat définie par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Il est le support de la convention de délégation de compétence conclue entre l'EPCI et l'Etat.

Cependant, les départements sont inégalement couverts par des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat. De plus les périmètres des EPCI sur lesquels sont établis les PLH ne correspondent pas toujours exactement aux périmètres des bassins d'habitat et des unités urbaines.

C'est pourquoi le législateur a souhaité instaurer un nouvel instrument : le plan départemental de l'habitat (PDH) afin d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH et celles qui sont menées sur le reste du département et de permettre ainsi de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales. C'est l'objet de l'article 68 de la loi portant engagement national pour le logement (cf : annexe III).

Les objectifs du PDH :

Etablir des orientations par territoires sur la base d'un diagnostic partagé sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement

Le PDH favorise la mise en cohérence des interventions des différentes collectivités publiques selon leurs compétences pour apporter une réponse efficace et adaptée aux demandeurs de logement et d'hébergement.

Assurer la cohérence territoriale

Le PDH est également un outil de mise en cohérence des politiques menées dans les intercommunalités couvertes par un PLH et celles menées sur le reste du département, que le conseil général soit délégataire ou non.

Il établit la complémentarité des orientations entre les territoires et définit les orientations en matière d'habitat sur l'ensemble du département. Il reprend les orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale et des programmes locaux de l'habitat et il définit les orientations dans les secteurs autres que ceux couverts par un PLH ou par un SCoT, sur la base des analyses des marchés du logement et la connaissance des besoins en logements.

Les orientations sur les territoires non couverts par des SCoT ou des PLH porteront en particulier sur :

- les espaces péri-urbains et les franges des EPCI, sur lesquels un pourcentage important de l'accession à la propriété est réalisée ;
- les territoires sans intercommunalité très structurée et n'ayant pas l'échelle adaptée ni les moyens suffisants pour conduire de façon autonome une politique de l'habitat ;
- les territoires soumis à des dynamiques de marché particulières (littoral, secteurs à vocation touristique,...).

Assurer la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale

Le PDH prend en compte les besoins en logement définis par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale.

Le PDH est un outil de cohérence entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales pour apporter une réponse adaptée aux besoins en logements et en hébergement des personnes défavorisées évalués dans le PDALPD. Il fait le lien avec les politiques sociales des différentes collectivités qui contribuent à favoriser l'accès et le maintien dans le logement, notamment par l'intervention du FSL et de l'accompagnement social qui relèvent de la compétence des conseils généraux.

Faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme

En l'absence de ScoT et même si le PDH ne s'impose pas aux documents d'urbanisme, les échanges et les débats, dans le cadre de la concertation organisée pour l'élaboration du PDH, peuvent contribuer à une meilleure prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme, (cf. la circulaire n° 2006-12 du 17 février 2006 relative au rôle de l'Etat pour favoriser la prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme).

Définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation

Pour mener à bien l'élaboration du plan départemental de l'habitat, une concertation large des acteurs locaux doit être organisée par une section départementale du comité régional de l'habitat (CRH). Vous veillerez d'une part à ce que cette concertation soit la plus large possible et d'autre part à ce que les membres du CRH issus du département soient représentés au sein de la section. Les orientations du PDH reposant sur l'analyse et la connaissance des besoins départementaux en logement contribueront ainsi aux débats menés au niveau régional, notamment dans le cadre du CRH.

L'enjeu pour l'Etat, dans l'élaboration du PDH, est de garantir un droit au logement pour tous de manière équilibrée sur le territoire départemental. Aussi, quel que soit le contexte de votre département, que le conseil général soit délégataire ou non, il vous appartient d'impulser ou d'accompagner la décision d'engager l'élaboration du PDH et la mise en place de l'instance de concertation locale.

A cet effet les services de l'Etat doivent développer leur capacité de conviction et d'incitation des acteurs pour répondre aux objectifs des politiques nationales en matière d'habitat.

Ils doivent à la fois construire et dire le point de vue de l'Etat et être partenaires des diverses collectivités ou de leurs groupements. Leur connaissance et leur compréhension des territoires conditionnent leur capacité à définir les enjeux au regard des orientations nationales et à enrichir la concertation sur les orientations du PDH. Pour cela ils doivent connaître les besoins en logement et en hébergement. Ils doivent enfin contribuer à la définition des éléments constitutifs du dispositif d'observation départemental nécessaire pour assurer le suivi de l'évolution des besoins en logement.

Pour ce faire, et s'ils le jugent nécessaire, ils pourront commander les expertises pour lesquelles l'Etat est maître d'ouvrage sur les crédits d'études (action 05 du programme 135 (développement et amélioration de l'offre de logement)).

Enfin, il apparaît souhaitable qu'une réunion annuelle de la section départementale examine le bilan des politiques locales de l'habitat au regard des orientations du PDH et actualise, si nécessaire, ces orientations.

P o u r l e M i n i s t r e e t p a r d é l é g a t i o n ,
L e D i r e c t e u r g é n é r a l d e l ' u r b a n i s m e ,
de l'habitat et de la construction
Alain LECOMTE

✓ Annexe 2 : Rétro planning d'élaboration du PDH

PLANNING PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT (Avril 2007/Juillet 2007)											
LISTE DES TACHES	AVRIL		MAI		JUN		JUILLET				
	S11/6/22/28	30/07/15	14/2/21	RDV destin	S8 04/10	S9 11/17	S10 18/24	S11 25/01	S12 02/08	S12 09/15	
Grand jalonnement											
rendu livrable											
Réunion de concertation											
Comité technique											
Comité de pilotage											
PHASE 0 Initialisation de la démarche											
Prise de contact											
Problématisation											
Note méthodologique											
PHASE 1 Diagnostic											
1.Vision globale de l'Eure et de son développement											
Collecte des informations/documents											
Hiérarchisation et Priorisation											
Rédaction d'une note de synthèse											
2.Dégager une vision de l'habitat qui sert la vision globale											
Reflexion											
Rédaction d'une note de synthèse											
3. Etat des lieux											
3.1 La situation du marché du logement dans l'Eure											
Collecte des informations/ouvrages											
Identification et jeu des acteurs du marché											
Rédaction d'une note de synthèse											
3.2 Etude du rapport offre/demande par segments de marché											
Etude du parc											
Etude de la demande (constat et analyse de terrain)											
Rapport sur l'état de l'offre et de la Demande											
3.3 Profil et stratégie Habitat des territoires											
Etude des stratégies locales de l'habitat existantes											
Rencontre avec les acteurs concernés(EPCI Pays Baillieux...)											
Rédaction d'une note de synthèse											
PHASE 2 Enjeux et territorialisation											
1. Confrontation: état des lieux / vision de l'habitat											
Problématiques											
Enjeux territorialisés											
Rédaction d'une note de synthèse											
2. Hiérarchisation et priorisation des enjeux											
Définition des critères et des indicateurs											
Elaboration des scénarii											
Paramétrages des indicateurs											
Bases pour la création d'un outil cartographique											
PHASE 3 Plan d'action/Suivi et Evaluation											
1. Création de l'outil d'aide à la décision											
Outils d'action (fondamentaux et spécificités territoriales)											
Outil d'incitation											
2.Propositions complémentaires											
3.Suivi et évaluation											
Définition des missions de l'observatoire											
Définition des modalités d'évaluation											
Note d'intention/base d'évaluation d'une politique publique											
PHASE 4 Mise en forme du PDH											
Finalisation/mise en page											

✓ Annexe 3:Composition des comités de pilotages

Composition

Rôle dans les étapes du PDH

Comité Pilotage interne

- Président 5^{ème} Commission :L Prévost
- Directeur Général Services : D Soulier
- Directeur Général DDEAT: JL Carpentier
- Responsable Logement DDEAT:E Lecointre
- Responsable Logement Action Sociale:
L Auzou
- Responsable Projet Action Territoriale:S Daube
- Habitat et Développement
- USH
- Groupe projet PDH

Il se réunira deux semaines avant le rendu livrable de la phase concernée.

Ces réunions nous permettront de recadrer notre réflexion, et d'apporter un cadrage méthodologique à notre étude. Les points de vues et les remarques des différents membres du comité nous permettront de modifier ou d'adapter les conclusions de la phase et de préparer la concertation

Dates prévues: semaines du 28 mai et 18 juin

Comité de Pilotage externe (Groupe de concertation)

- Conseil Régional Haute-Normandie
- Conseil Général de l'Eure
- DDE : Alain Nave
- Préfet
- CDC
- EPFN
- CAF 27
- USH (représentant les bailleurs sociaux) et éventuellement ARSEM
- Représentant des CA
- Représentant des CC
- Groupe projet PDH

Il se réunira la semaine du rendu livrable de la phase concernée.

Cette réunion permettra de se concerter avec les différents partenaires de l'état d'avancement de notre étude, de prendre en compte leurs remarques, et de valider la phase concernée.

Dates prévues: semaine du 11 juin et du 25 juin

✓ Annexe 4:Loi portant Engagement National pour le Logement

Priorité du gouvernement, souhaitée et soutenue activement par les élus, la loi ENL répond aux attentes des collectivités, mais aussi aux besoins de nombreux ménages qui placent le logement comme une de leurs préoccupations majeures.

La loi ENL constitue le volet législatif du **Pacte National pour le Logement** et renforce le volet logement du plan de cohésion sociale. Elle se répartit en 4 thématiques :

- 1. AIDER LES COLLECTIVITES A CONSTRUIRE**
- 2. AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS A LOYERS MAITRISES**
- 3. FAVORISER L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE POUR LES MENAGES MODESTES**
- 4. RENFORCER L'ACCES DE TOUS A UN LOGEMENT CONFORTABLE**

1. AIDER LES COLLECTIVITES A CONSTRUIRE

Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties et partage de la plus value à l'initiative des communes.

- **Remboursement aux collectivités dès la 1ère année de l'exonération de la TFPB** dont bénéficient les logements sociaux PLUS et PLAI pour favoriser la construction sociale.
- Possibilité pour les collectivités de **créer à titre expérimental pour trois ans des sociétés publiques locales d'aménagement** pour accroître la production de terrains à bâtir.
- **Accélération des procédures de cession des terrains de l'Etat** pour la réalisation de logements.
- **Faculté d'aménager les plans locaux d'urbanisme (PLU)** pour favoriser la production de logements.
- **Maintien des objectifs de construction de logements sociaux** dans les communes n'atteignant pas le seuil des 20 % obligatoires, avec la **création d'une commission nationale indépendante** pour évaluer les difficultés objectives de réalisation.

2. AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS A LOYERS MAITRISES

- **Création du « Borloo populaire » dans le neuf et du « Borloo dans l'ancien »** (conventionnement ANAH sans travaux) pour développer le parc locatif privé à loyers intermédiaires.
- **Déduction forfaitaire de 30% pour les logements vacants** remis sur le marché avant fin 2007.
- **Possibilité pour les communes d'appliquer la taxe d'habitation aux immeubles vacants** depuis plus de cinq ans, (hors les 8 agglomérations à marché tendu où s'applique la taxe actuelle sur les logements vacants).
- **Modernisation et élargissement des compétences des organismes HLM.**

3. FAVORISER L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE POUR LES MENAGES MO-DESTES

TVA à 5,5% pour l'accession sociale dans le neuf dans les quartiers en rénovation urbaine, pour développer notamment les projets de maisons à 100 000 euros.

- **Majoration du prêt à 0% pouvant atteindre 15 000 euros** pour les ménages situés dans les plafonds du logement social (PLUS). 20 000 ménages en plus concernés chaque année à partir du 1er janvier 2007.
- **Réforme des Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier** pour amplifier leurs missions, au service de l'accession sociale à la propriété.

4. RENFORCER L'ACCES DE TOUS A UN LOGEMENT CONFORTABLE

- **Réforme des mécanismes d'attribution de logements sociaux** en faveur des ménages fragiles.
- **Augmentation du « supplément de loyer de solidarité »** dans le parc social afin d'inciter à la mobilité.
- **Interdiction des coupures (eau, électricité, gaz)** pendant la période d'hiver pour les ménages en difficulté.
- Renforcement des moyens de **lutte contre les logements non décents et l'habitat indigne** (expérimentation de la **déclaration préalable** pour les nouvelles mises en location dans les immeubles vétustes et ratification de l'ordonnance sur la lutte contre l'habitat indigne)
- **TVA à 5,5% appliquée aux réseaux de chauffage urbain**

✓ Annexe 5: Volet logement et égalité des chances du PCS

LOGEMENT

Programme 12 : Résoudre la crise du logement par le rattrapage des retards en matière de logement locatif social

- Mobilisation des acteurs pour faire progressivement passer la production effective de logements sociaux de 80 000 en 2004 à 120 000 en 2009.
- Convention cadre entre l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat
- Amplification du programme national de rénovation urbaine
- Favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes : la "Maison à 100.000 euros", le prêt à taux zéro.

Programme 13 : résoudre la crise du logement par la mobilisation du parc privé

- Modernisation de l'ANAH
- Dispositif opérationnel de lutte contre l'habitat indigne (Ordonnance du 14 décembre 2005 pour résorber l'habitat indigne)

Programme 14 : résoudre la crise du logement par le renforcement de l'accueil et de l'hébergement d'urgence.

- Un plan d'hébergement d'urgence et d'insertion : création de 100 000 places pour l'ensemble du dispositif (4000 places en maisons relais - 7000 places en centres d'aide aux demandeurs d'asile - 1300 places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale) (Dossier sur le dispositif d'accueil, hébergement et insertion)

EGALITE DES CHANCES

Programme 15 : Accompagner les enfants en fragilité

- Création de 750 équipes de réussite éducative

Programme 16 : Accompagner les collégiens en difficulté et rénover l'éducation prioritaire

- Création d'une trentaine d'internats de réussite éducative

Programme 17 : Promouvoir l'égalité des chances entre les territoires

- Réforme et augmentation de la Dotation sociale urbaine (DSU) qui sera abondée à hauteur de 120 M €supplémentaires chaque année pendant 5 ans

Programme 18 : Restaurer le lien social

- Conclusion de chartes territoriales de cohésion sociale
- Création de guichets uniques d'accueil sur les droits sociaux
- Développement des lieux d'écoute pour les jeunes (création de 300 points d'accueil supplémentaires sur 3 ans).
- Professionnalisation de la médiation

Programme 19 : Rénover l'accueil et l'intégration des populations immigrées

- Création de l'Agence nationale de l'accueil et des migrations ANAEM
- Généralisation du contrat d'accueil et d'intégration

Programme 20 : Lutter contre les discriminations

- Création de la Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité
- Rénovation des outils juridiques de lutte contre le racisme
- Promouvoir la diversité dans l'entreprise sur la base de la Charte de la diversité, élaborée par un groupe de chefs d'entreprises

✓ **Annexe 6:** Circulaire de la loi relative aux libertés et responsabilités locales



MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR,
DE LA SÉCURITÉ INTÉRIEURE ET DES LIBERTÉS LOCALES

DIRECTION GÉNÉRALE
DES COLLECTIVITÉS LOCALES

Paris, le 10 septembre 2004

NOR/LBL/04/10074/C

Le Ministre de l'Intérieur, de la
Sécurité Intérieure et des Libertés
Locales

Le Ministre délégué à l'Intérieur,
Porte-parole du Gouvernement

à

Mesdames et Messieurs les Préfets

OBJET : Entrée en application de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a été publiée au Journal Officiel du 17 août 2004.

Elle parachève le dispositif constitutionnel et législatif engagé avec la réforme constitutionnelle de mars 2003 et prolongé par les lois organiques relatives au référendum local, à l'expérimentation et à l'autonomie financière des collectivités locales, en faveur d'une décentralisation plus large et plus efficace.

Le renforcement des libertés et des compétences des collectivités territoriales s'accompagne des transferts de personnels et de moyens financiers nécessaires à leur plein exercice, dans des conditions statutaires et budgétaires garantissant la mise en œuvre effective de cette réforme dans le respect du droit des personnels et de la libre administration des collectivités territoriales.

Cette nouvelle étape de la décentralisation apporte aux collectivités locales des garanties juridiques et financières sans précédent.

En outre, les nouvelles responsabilités confiées aux collectivités ne font pas systématiquement l'objet de transferts de compétences « classiques », mais reposent également sur des mécanismes nouveaux tels que l'expérimentation, le transfert de compétence à la demande des collectivités ou encore la délégation de compétences. La diversité de ces modalités garantit la pertinence des transferts opérés dans le respect du principe de libre administration des collectivités locales.

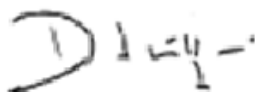
La loi modernise par ailleurs le fonctionnement des communes et renforce la dimension intercommunale de l'action publique.

Cette deuxième étape de la décentralisation s'accompagnera d'une importante réorganisation de l'Etat dans sa dimension territoriale.

La présente circulaire a pour objet de détailler, par thèmes (rappelant les titres, chapitres et articles de référence de la loi, qui renvoient eux-mêmes, le cas échéant aux articles des codes concernés), les mesures que comporte cette loi et de préciser le calendrier ainsi que les modalités d'entrée en vigueur de ses dispositions.

Vous trouverez en annexe la liste prévisionnelle des décrets d'application ainsi que la liste des conventions impliquant l'Etat.

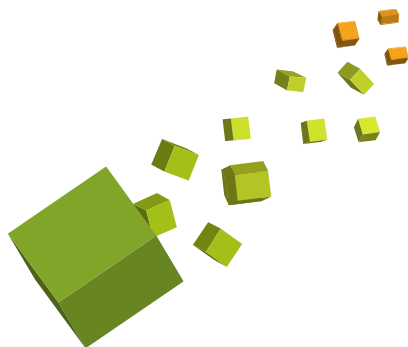
S'agissant des mesures relatives à l'intercommunalité, d'application immédiate, elles font l'objet d'une circulaire spécifique qui vous est communiquée concomitamment à la présente circulaire.

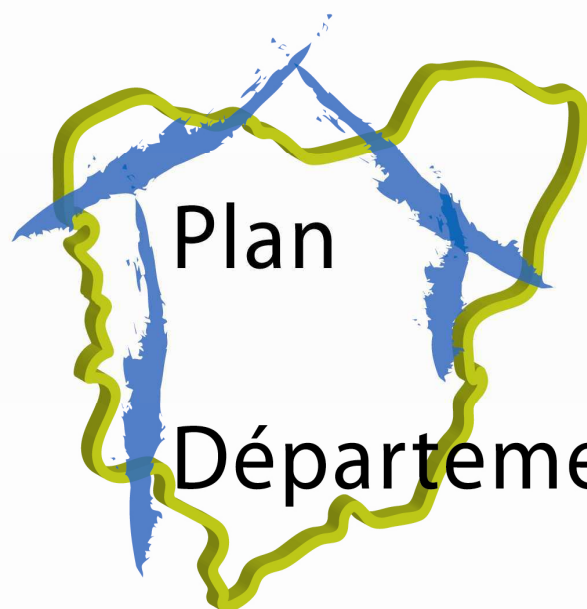


Dominique DE VILLEPIN



Jean-François COPÉ





Plan

Départemental

de l'Habitat 2007 - 2013



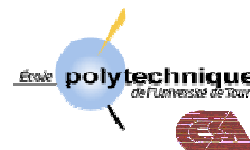
Tome 2

Diagnostic Habitat



Conseil Général de l'Eure
Direction de l'Economie
et de l'Aménagement du
territoire
Bd Georges-Chauvin
Tél:02.32.31.50.30

École Polytechnique de l'Université
de Tours
Département Aménagement
35, Allée Ferdinand de Lesseps
B.P. 30553
37205 Tours



Etude préalable au PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

TOME 2: Diagnostic « Habitat »

Tuteur professionnel: Lecointre Emilie, Responsable Logement/rénovation urbaine
Délégation du développement durable

Tuteur Universitaire: Marchand Jeannine, professeur au département aménagement
de l'école polytechnique de l'université de Tours

Stage de groupe 2ème année d'ingénieur : Avril-Juillet 2007

Jean-Christophe BAIN, Nicolas DOM, Etienne GUYOT, Cyrille MANSOUR, Xavier VILAMITJANA

1 seule étude...divisée en 4 tomes

Dans un souci de lisibilité et pour plus de facilité, étant donné la densité de nos propos, cette étude est présentée sous la forme de quatre tomes, tous complémentaires:

DIAGNOSTIC	Tome 1	Ce tome présente le cadre régional et départemental de l'étude et croise l'ensemble des politiques du département pour en extraire la vision globale de développement territorial de l'Eure. Il se termine par la définition de la vision départementale de l'habitat.
	Tome 2	Ce tome analyse l'état du logement dans le département avant d'en faire une analyse par segment de marché.
ENJEUX ET PLAN D'ACTION	Tome 3	Ce tome territorialise et priorise les enjeux en matière d'habitat sur le département, et propose un plan d'action pour le Conseil Général au vu du diagnostic précédemment réalisé.
<hr/>		
PORTEE OPERATIONNELLE	Tome Aide à la décision	Sous la forme de fiches, ce tome reprend les enjeux par bassin d'observation, les caractéristiques des collectivités qui les constituent ainsi que les actions préconisées durant la durée d'exercice du Plan
	Synthèse	Un sixième et dernier rapport synthétise l'ensemble des précédents. Il a pour objet d'être diffusé à l'ensemble des acteurs du logement dans l'Eure et aux élus du Conseil Général.

La situation du logement dans l'Eure	5
Section 1 : Contexte de la demande	7
I. Déterminants de localisation des ménages dans l'Eure	
1] L'emploi comme facteur premier de localisation	9
2] Le cadre d'insertion du logement	21
3] Transports et déplacements au coeur des préoccupations liées au logement	27
Bilan: Déterminants de la demande	31
II. Dynamiques démographiques et besoins en logement dans la période couverte pour la délégation	33
1] Structure démographique et perspectives d'évolution de la population	35
2] Un département jeune, mais qui connaît un vieillissement de sa population	42
Bilan :Structure démographique et perspective d'évolution de la population	47
III. Les ménages: évolution en nombre et en statut	49
1] Une diminution générale de la taille des ménages avec une part toujours importante de grands ménages	49
2] Un desserrement des ménages qui se poursuit	51
3] Prospective démographique: l'évolution des ménages dans le temps de la délégation (2007-2013)	57
Bilan: Évolutions des ménages eurois	59
Section 2 : L'offre en logements	61
I. État des lieux de l'offre en logements en 1999	63
1] Des résidences secondaires localisées dans les territoires ruraux	63
2] L'Eure : un département de propriétaires occupants en maison individuelle	65
3] Un secteur locatif peu développé représenté pour moitié par le parc public	67
4] Un parc de logement majoritairement individuel et de grande taille	67
5] Vacance, état du logement et attractivité résidentielle	69
II. Les dynamiques de l'offre en logements	71
1] Le renouvellement du parc	71
2] L'évolution de la vacance	75
3] La transformation des résidences secondaires en résidences principales	75

III. Prospective 2007-2013: une offre nouvelle en logements qui ne suffirait pas à répondre aux besoins	79
Bilan: l'offre en logements	83
Section 3 : Le marché de l'Habitat.....	85
I. Territoires valorisés, territoires dévalorisés : de forts déterminismes du marché	87
1] Précautions et clés de lecture pour l'analyse du marché	87
2] Marchés immobilier et foncier : une hausse générale marquée par des disparités territoriales	89
3] Des tendances confirmées par le niveau des loyers	93
II. Un mode de production du cadre bâti qui impacte fortement le tissu social comme le cadre environnemental	95
1] Une urbanisation diffuse qui porte atteinte à l'environnement	95
2] Une urbanisation qui renforce la ségrégation socio-spatiale	97
3] Des impacts forts qui interpellent l'action publique	99
Bilan : Fonctionnement des marchés de l'habitat	101
III. Les logiques d'acteurs : un déterminant fort du marché du logement eurois	103
1] Recensement des acteurs et positionnement : acteurs de l'offre et de la demande	
2] Un impératif de rapprochement entre collectivités et bailleurs sociaux	121
Bilan situation du logement dans l'Eure: Proposition d'une typologie des territoires pour la compréhension des marchés locaux de l'habitat	127
Analyse par segments de marché	139
Section 1 :Analyses et réflexions sur le segment social.....	141
I. Une offre sociale relativement peu équilibrée, une dynamique de construction :à maintenir	143
1] La structure du parc HLM dans l'Eure	143
2] Une dynamique de production et de diversification de l'offre sociale à poursuivre pour rester dans les objectifs du PCS	149

II. Une demande conséquente différenciée sur les territoires	163
1] Un grand nombre de ménages éligibles aux logements PLAI	163
2] Une demande en augmentation globale, des spécificités territoriales	165
3] Profils des demandeurs dans le département	165
III. La rencontre entre l'offre et la demande à travers l'analyse du taux de satisfaction	175
1] Un marché locatif social en voie de tension	175
2] Des profils de demandeurs encore insuffisamment satisfaits :	179
3] Une tension du marché qui s'explique à trois niveaux	183
Bilan : Segment de marché social	186
 Section 2: Analyses et réflexions sur le parc locatif privé	
I. L'accèsion à la propriété	191
1] L'offre en accession :	191
2] La demande en accession à la propriété	195
II. Le locatif privé	199
1] L'offre en locatif privé :	199
2] La demande en logement privé : une fonction sociale affirmée du parc privé	207
Bilan segment de marché privé	211
 Section 3: Analyses et réflexions sur les publics dits « spécifiques ».....212	
I. Les besoins spécifiques des publics en situation de perte d'autonomie au regard du logement	221
1] Parti pris et clé de lecture :	221
2] Modes de vie, répartition et trajectoire résidentielle des personnes dépendantes dans l'Eure	223
3] Les enjeux liés à la vie des personnes dépendantes vont s'accroître en particulier sur certains territoires.	229
4] Un facteur aggravant : l'état du logement	231
Bilan et territorialisation	233

II. Les besoins spécifiques des publics dits fragiles au regard du logement 237

- 1] Le rôle et les actions des différents acteurs dans la politique sociale 239
- 2] Territorialisation des besoins des publics les plus démunis sur le département 249
- 3] Un manque de fluidité dans les parcours résidentiel des publics les plus démunis 251

Bilan des publics dits « spécifiques » 259

Section 4: Stratégie de développement de l'habitat dans les territoires de projet..... 262

I. Une prise de conscience hétérogène sur le territoire eurois qui se traduit par des lacunes en termes de stratégie 262

- 1] Des agglomérations qui se sont saisies de la question habitat à travers la démarche PLH 262
- 2] Une proximité des agglomérations qui a poussé certaines communautés de communes limitrophes à s'organiser 270
- 3] Des visions stratégiques développées par la plupart des Pays à travers le volet Habitat du SCoT 274
- 4] Des stratégies qui ne sont pas relayées à l'échelle des intercommunalités 278

II. Des stratégies locales qui recoupent globalement les orientations du Département et qui contribuent à les enrichir 288

Bilan stratégie des territoires 292

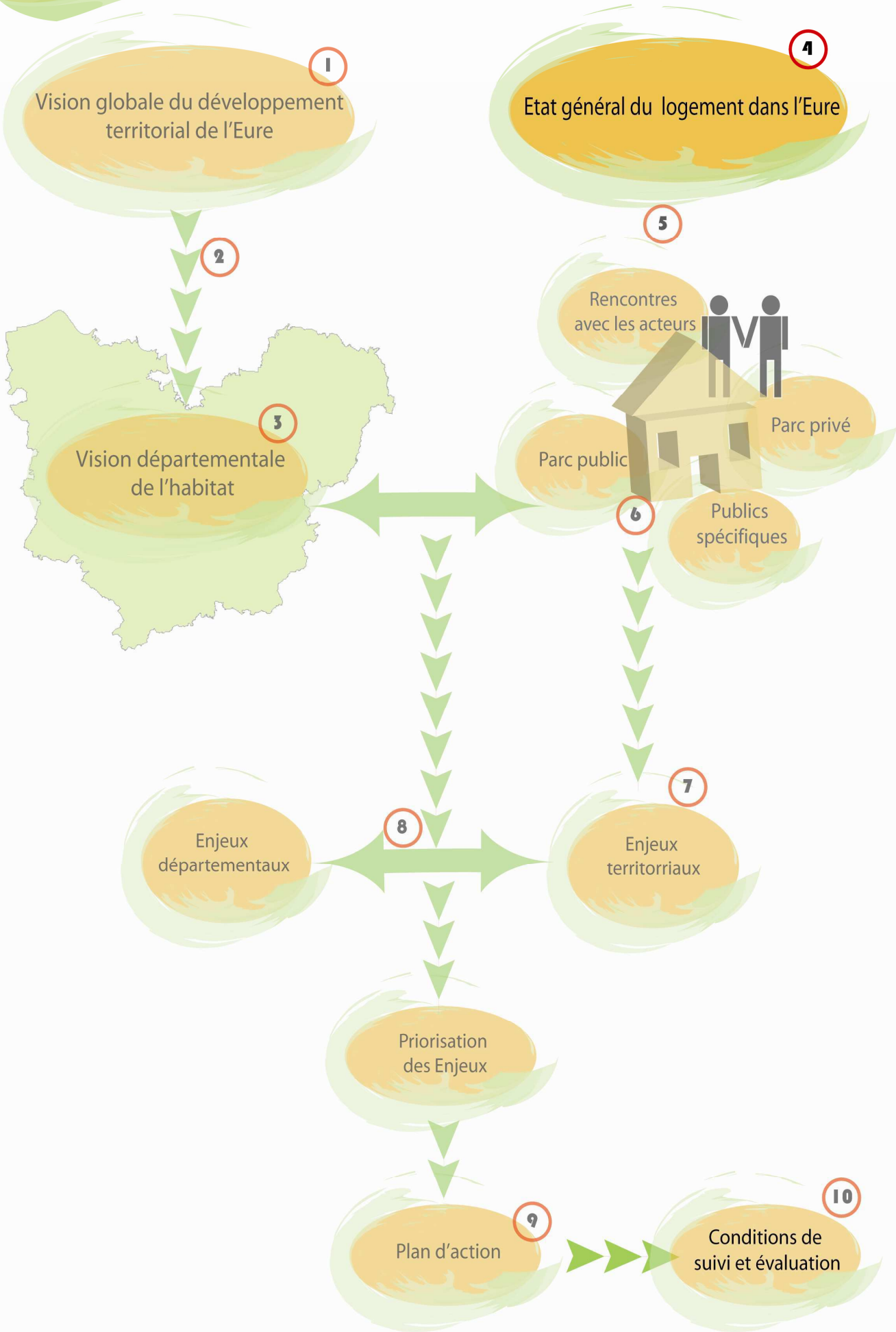
Tables des matières	295
Tables des illustrations.....	302
Glossaire.....	308
Bibliographie.....	312
Annexes.....	318

Schéma méthodologique pour l'élaboration du Plan départemental de l'Habitat

DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN D'ACTION



La situation du Logement dans l'Eure

- Contexte de la demande
- Contexte de l'offre
- Le marché de l'habitat



Au cours de cette partie, le lien sera fait entre logement, ménage et espace. Il sera alors démontré que le territoire départemental eurois connaît aujourd'hui une spécialisation sociale, conséquence d'une évolution du cadre bâti dicté par le libre jeu du marché. L'action publique telle qu'elle intervient aujourd'hui sur le territoire est insuffisante pour contrecarrer ces effets néfastes sur l'environnement et la société locale. Cette partie permettra également d'asseoir la notion de bassin de vie, en tant qu'unité d'observation et d'analyse des marchés locaux de l'habitat. Des territoires d'observation de l'habitat seront ainsi proposés pour la suite de l'étude.

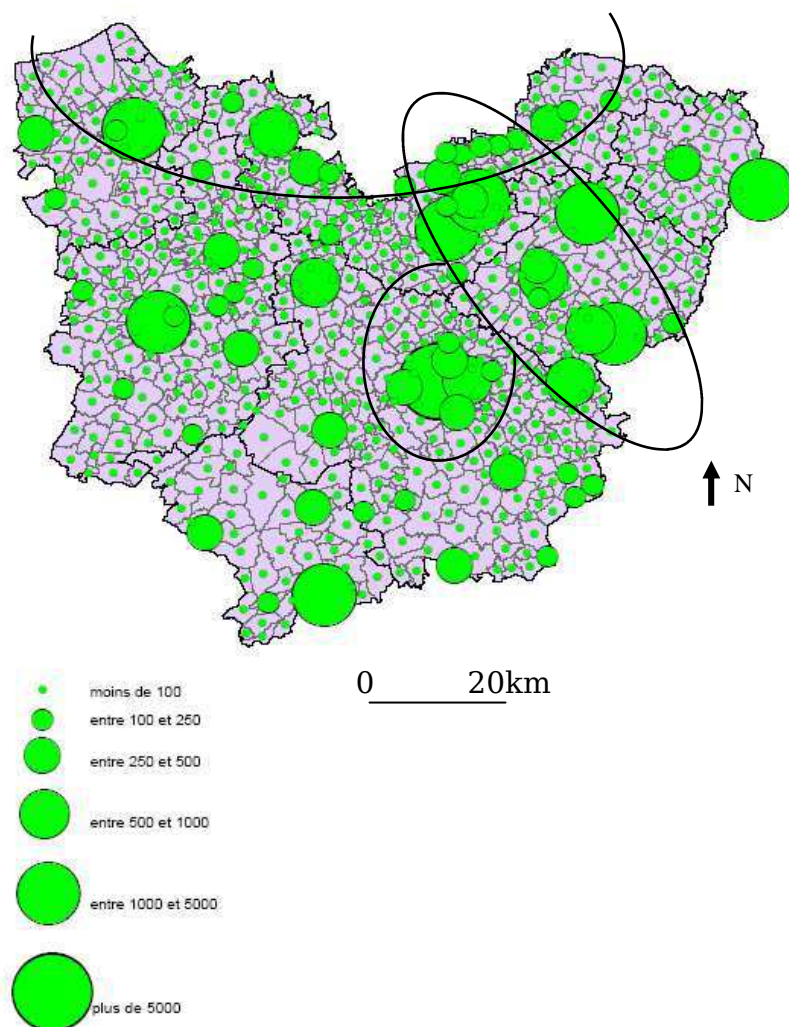
La situation du Logement dans l'Eure

- Contexte de la demande
- Contexte de l'offre
- Le marché de l'habitat



Carte n° 1:

Nombre d'employés par commune dans chaque bassin d'emploi en 1999



Nombre d'employés par bassin d'emploi

Bassin d'emploi de:

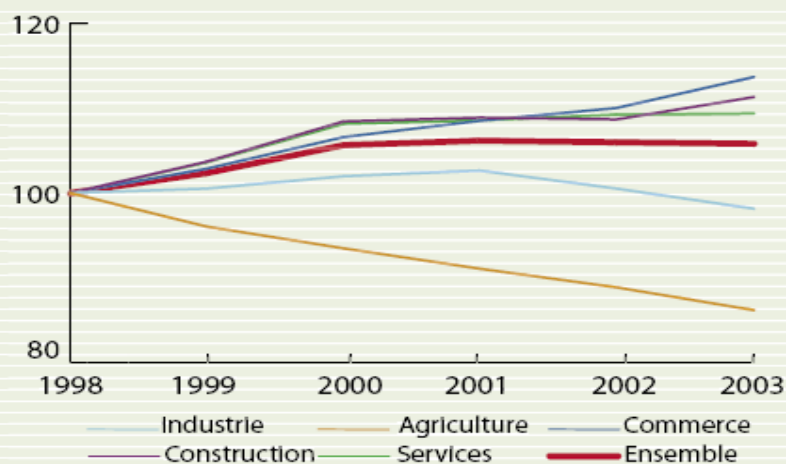
- Vernon: 8454 emplois
- Evreux: 69326 emplois
- Pont Audemer: 13852 emplois
- Gisors: 8454 emplois
- Verneuil-sur Avre: 11462 emplois
- Bernay: 21087 emplois

Source : RGP 1999

Réalisation: Étudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Graphique n° 1 - Évolution de l'emploi par secteur d'activité de 1998 à 2003 dans le département de l'Eure

L'emploi, entre 1999 et 2003, a connu dans l'ensemble une certaine croissance. Cette croissance d'ensemble cache la diminution d'offre d'emploi dans certains secteurs tels que l'industrie et l'agriculture. Les secteurs d'activités et du commerce sont ceux qui connaissent les plus fortes croissances.



> Source : Insee - Estimation d'emploi total au 31 décembre

> Unité : base 100 en 1998

I. Déterminants de localisation des ménages dans l'Eure

L'emploi, le cadre urbain et environnemental et les transports sont les facteurs principaux d'une recomposition des territoires qui détermine et renouvelle en permanence la demande en logement. Il s'agit ici d'évaluer le poids de ces facteurs dans les stratégies résidentielles des ménages Eurois.

1] L'emploi comme facteur premier de localisation

A. Une situation relativement favorable de l'emploi

a) Un emploi concentré dans les pôles urbains¹

Les pôles urbains concentrent les emplois, ils représentent en 2004 46,4 % des emplois du département. Les pôles qui présentent les nombres d'emplois les plus importants sont Evreux et Louviers avec respectivement 38 913 et 23 783 emplois. Avec 14 545 emplois, Vernon se place en 3ème position.

Les pôles urbains de Pont Audemer et Bernay-Brionne pèsent quant à eux pour 50% dans des bassins d'emplois présentant près de 15 000 emplois. D'autres villes telles que Gaillon (5 700 emplois), Gisors (4 200 emplois) ou Verneuil-sur-Avre (4 300 emplois) concentrent également une part importante des emplois du département.

Les bassins d'emplois importants se situent dans la vallée de la Seine (20 000 emplois) et autour d'Evreux (bassins de Eure Seine-Sud et Eure Seine-Nord avec chacun environ 17 000 emplois). L'accès à l'emploi est inégal sur les bassins si l'on rapporte le nombre d'emplois proposés au nombre d'habitants, avec un bassin d'emploi d'Eure Estuaire, autour de Pont-Audemer qui présente le minimum départemental d'1 emploi pour 5 personnes.

b) La diminution des emplois industriels et la croissance du secteur tertiaire

Entre 1975 et 1999, le département de l'Eure a gagné 23 300 emplois. En 1975, l'Eure disposait de 167 600 emplois dont 66 200 dans l'industrie et 50 500 dans les services. Si l'évolution de l'emploi total a été favorable sur l'ensemble de la période, elle a connu une croissance plus rapide entre 1982 et 1990. Entre 1990 et 1999, les créations d'emplois se sont poursuivies à un rythme plus élevé (+ 3,4 % sur la période) que dans l'ensemble de la Haute-Normandie (+ 1,6 %). Le secteur primaire a connu une évolution similaire à celle de la région et a perdu 60 % de ses emplois. Il ne représente plus en 1999 que 4 % des emplois. **Dans l'industrie, l'emploi a reculé de 20 %** contre 30 % dans la région, passant de 66 200 en 1975 à 52 500 en 1999.

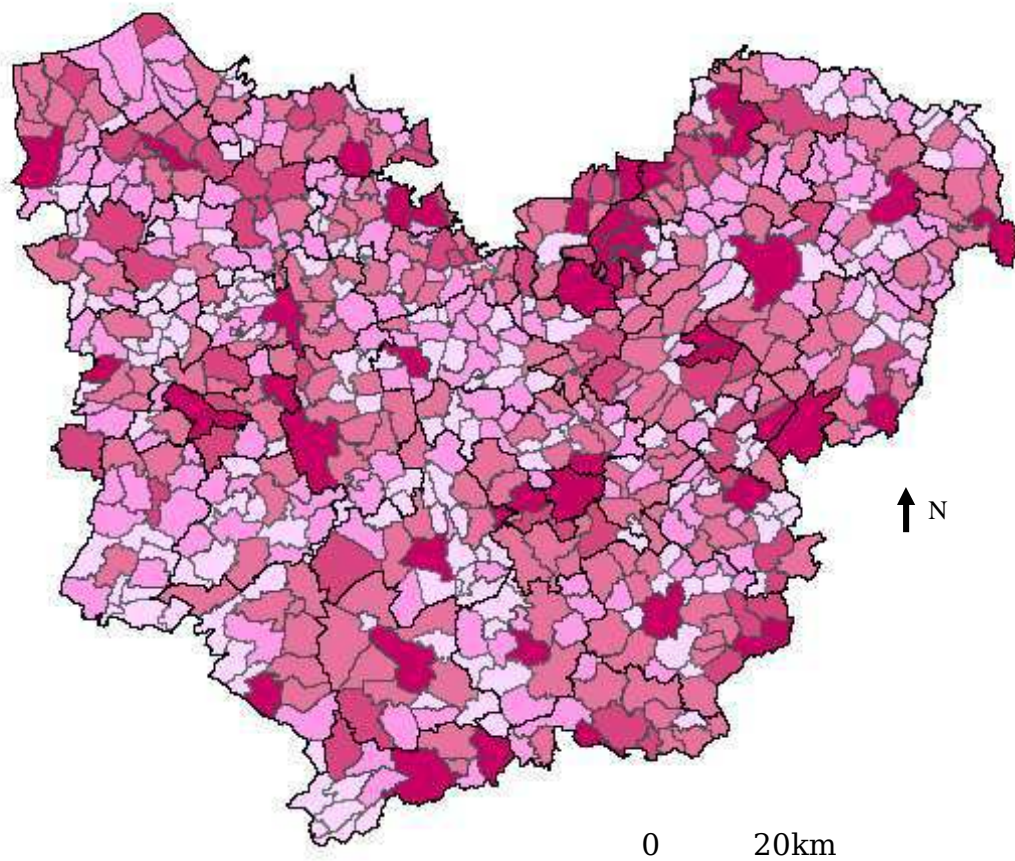
Alors que les emplois industriels de l'Eure avaient été préservés entre 1982 et 1990, les entreprises subissent de sévères pertes d'effectifs dans les années 90 (-9 000 emplois). En revanche, la **progression des services** a été spectaculaire puisque les emplois y ont progressé de 90 %, passant de 50 500 en 1975 à 96 700 en 1999. (contre 54 % dans la région Haute-Normandie). Sur la période récente, l'emploi reste favorablement orienté et progresse de 5,8 % dans l'Eure entre 1998 et 2003 alors qu'il augmente de 5,3 % en Haute-Normandie.

¹Plan de Déplacement Régional, Conseil Régional Haute-Normandie

²INSEE Haute-Normandie, AVAL lettre statistique et économique de Haute-Normandie N°30

Carte n° 2:

Nombre de chômeurs par commune et par bassin d'emploi en 1999



Total des chômeurs RP99 (exp principale)



Source : DGI FILOCOM 2001

Réalisation: Etudiants département Aménagement EPU

Les plus grandes concentrations de chômeurs s'observent dans les agglomérations. La Communauté d'Agglomération Seine Eure se distingue avec un taux de chômage élevé. D'une manière générale, **les centres urbains et ruraux présente des taux de chômage plus élevés**. Enfin, le nord-ouest du département autour de Pont-Audemer fait montre d'une grande quantité d'actifs sans emplois.

c) Une population active en augmentation

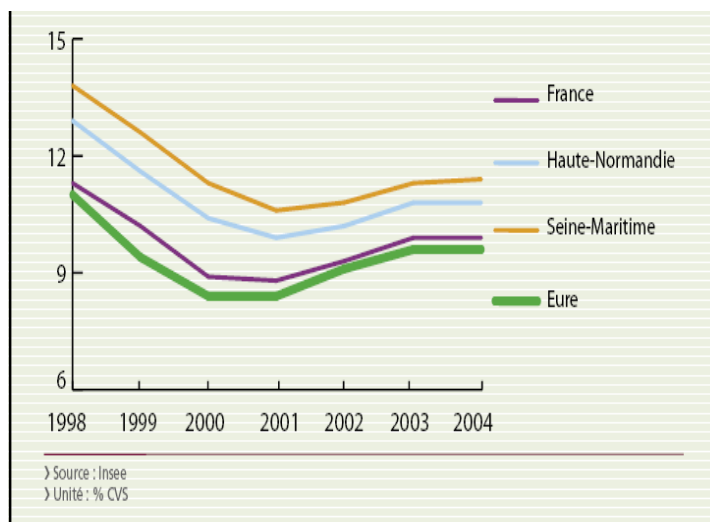
On observe une progression certaine de la population active entre les deux derniers recensements 90 et 99 et qui se poursuit d'après les chiffres du dernier recensement partiels pour atteindre aujourd'hui 46,6% de la population (263 700 personnes).

Concernant le taux d'activité, les valeurs maximales sont observées à l'est du département, sur le plateau du Neubourg et de Saint-André de l'Eure en raison de l'important apport migratoire d'actifs. Entre 1999 et 2003, la population active a surtout progressé à l'est et au sud du département, dans les zones d'emploi de Verneuil-sur-Avre et d'Évreux. Les prévisions démographiques pour 2015 **prévoient une stagnation, voire une légère baisse du nombre d'actifs**. Dans le même temps, le nombre d'inactifs devrait par contre avoir fortement augmenté. On attend un recul du nombre d'actifs dans les bassins d'emploi de Bernay et de Verneuil-sur-Avre, alors qu'au contraire Évreux et Pont-Audemer gagnerait en nombre d'actifs.

d) Un taux de chômage en augmentation depuis 2000

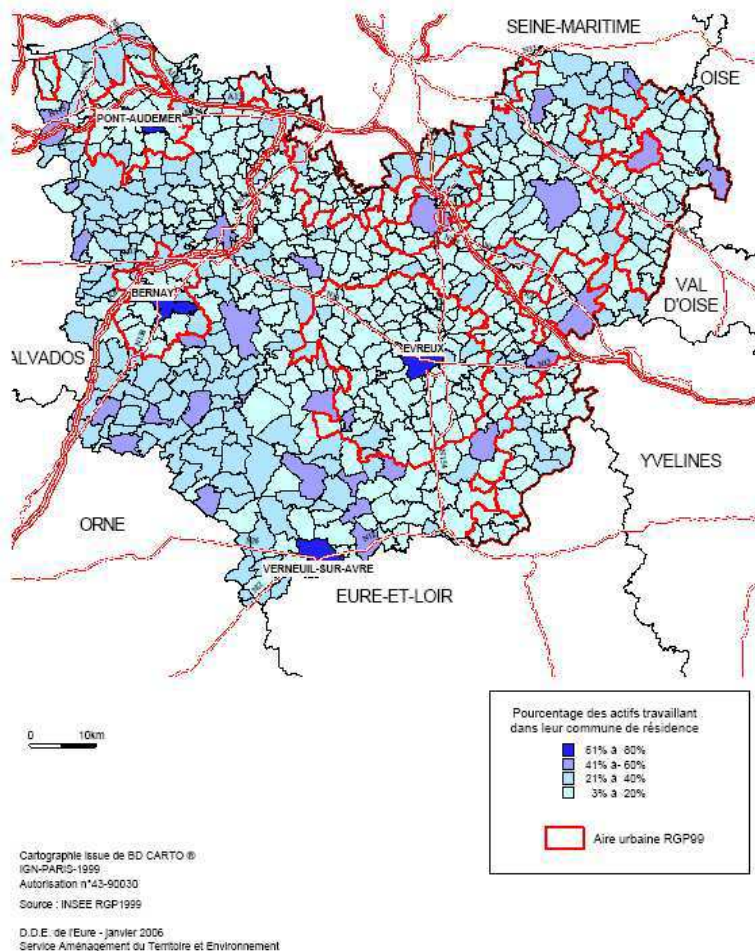
Au 31 décembre 2004, **27,9 % des chômeurs de la région sont inscrits dans le département de l'Eure** soit un effectif de **27 194 individus**, ce qui correspond à un **taux de chômage de 9,6 %**. Ce taux se situe à 1,8 point sous celui de la Seine-Maritime et 1,2 point en dessous du niveau régional. L'Eure est à présent le 39^{ème} département français le plus touché par le chômage.

Graphique n° 2 : taux de chômage au sens du BIT 31/12/04



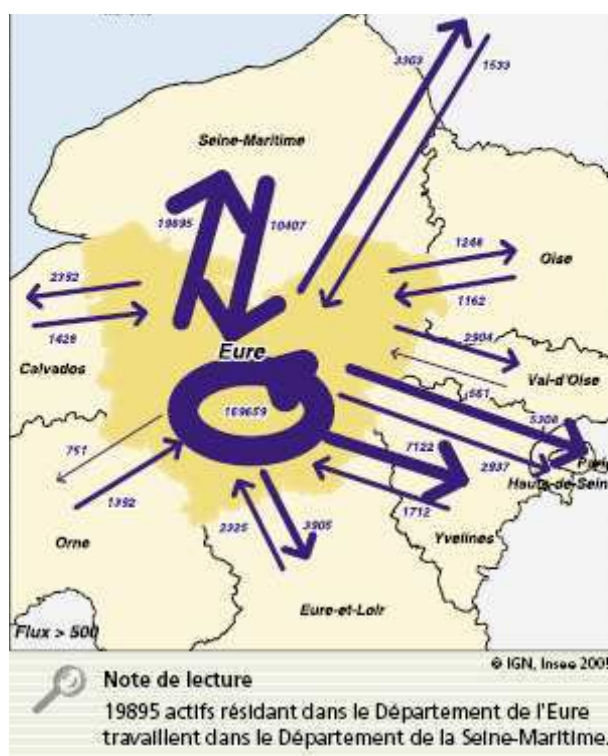
Depuis décembre 2000, **Le nombre de demandeurs d'emploi a augmenté de 8,1 %** soit 5,5 points de plus que la moyenne régionale (2,6 %). Ce sont en particulier les hommes (+ 16,1 %), les jeunes âgés de moins de 25 ans (+ 18 %) et les personnes au chômage depuis une période comprise entre un et deux ans (+ 17,9 %) qui ont subi le plus fortement la dégradation du marché du travail ces dernières années. La sensibilité de certains secteurs d'activités aux fluctuations des marchés mondiaux (industrie des biens intermédiaires) peut expliquer en partie la progression du nombre de demandeurs d'emploi. De plus, la dégradation du marché du travail, sur cette période, peut être liée à différents facteurs tels que la croissance dynamique de la population (l'arrivée de nouveaux actifs sans emploi) ou bien le fait que la population soit relativement jeune (entrée de jeunes actifs sur le marché du travail).

Carte n ° 3 : Actifs ayant un emploi dans leur commune de résidences



Source: DDE de l'Eure

Carte n ° 4 : Les navettes domicile-travail du département De l'Eure avec l'extérieur



B. Des déplacements domicile travail de longue distance

Le lieu d'emploi fixe les ménages actifs à une distance qui lui est relative. En effet, le ménage actif va chercher son lieu de résidence en fonction du lieu où il est employé ou inversement cherche son emploi à partir de son lieu de résidence.

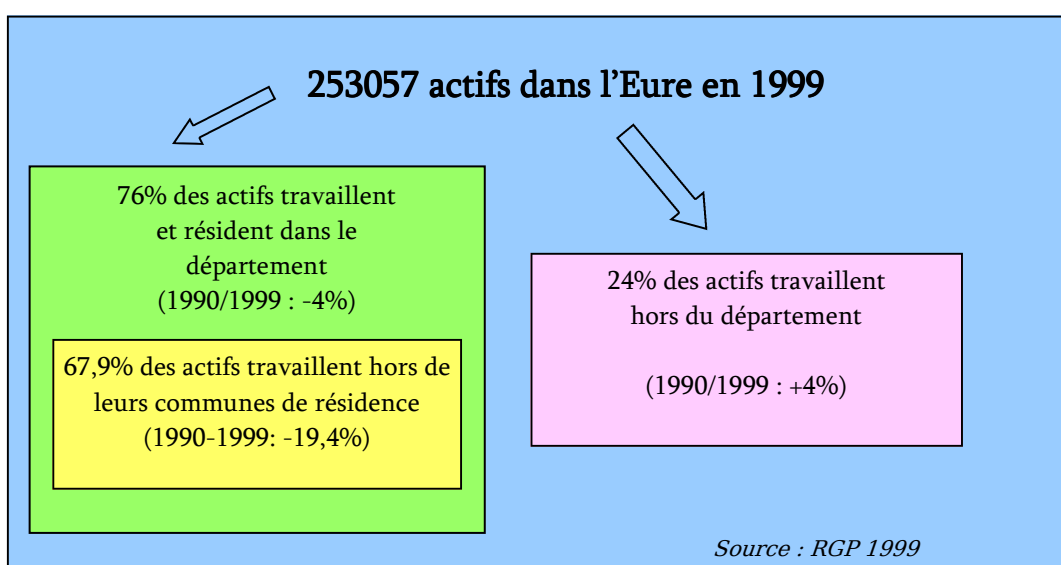
Dans l'Eure, on observe une forte mobilité des actifs. En 1999, seulement 3 actifs sur 10 travaillaient dans leur commune de résidence. Il s'agit principalement des actifs qui vivent dans les centres urbains et ruraux. Hors de ces centres, la quasi-totalité des actifs sont mobiles, cette mobilité ayant le plus souvent pour destination ces mêmes centres.

a) L'important poids des navettes domicile travail vers l'extérieur

Aujourd'hui un actif sur 4 travaille hors du département. Cette part est ainsi en progression passant de 20% en 1990 à 24% en 1999, majoritairement à destination de l'Île de France (Yvelines et Paris) et de la Seine-Maritime¹.

Avec 219 000 actifs ayant un emploi pour seulement 191 000 emplois, le département de l'Eure **présente un solde des navettes domicile travail déficitaire**. On trouve ainsi deux fois plus de sortants que d'entrants:

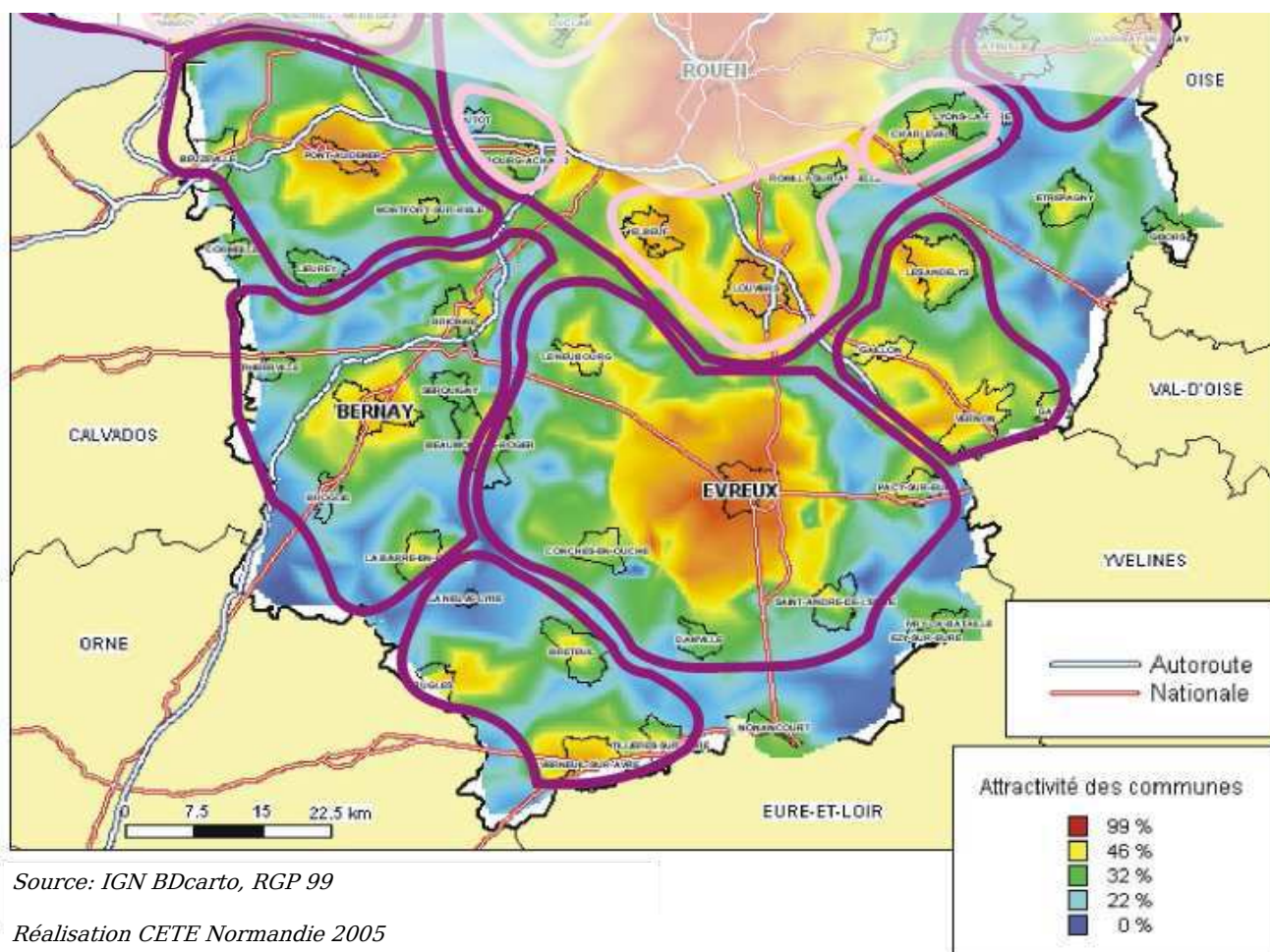
- C'est avec la Seine-Maritime que les migrations alternantes sont les plus nombreuses et les plus déséquilibrées. **Près de 40 % des « sortants » se dirigent vers la Seine-Maritime**, il y a deux fois plus de sorties quotidiennes d'actifs que d'entrées avec ce département.
- Avec **l'Île-de-France, les sorties sont également nombreuses**, surtout vers les Yvelines ou Paris. De plus, le nombre d'entrées en provenance de la région parisienne est faible.
- Avec l'Eure-et-Loir les échanges sont moins déséquilibrés mais toujours en défaveur de l'Eure.
- Avec le Calvados, l'Oise et l'Orne les navettes sont relativement peu nombreuses. L'Orne est le seul département voisin avec lequel le solde est positif.



Graphique n° 3: Mobilité des actifs eurois en 1999

¹RPG 1999,
²www.crefor-asso.fr

**Carte n°5 : Attractivité des communes par l'emploi:
pourcentage d'actifs attirés par le pôle d'emploi dominant.**



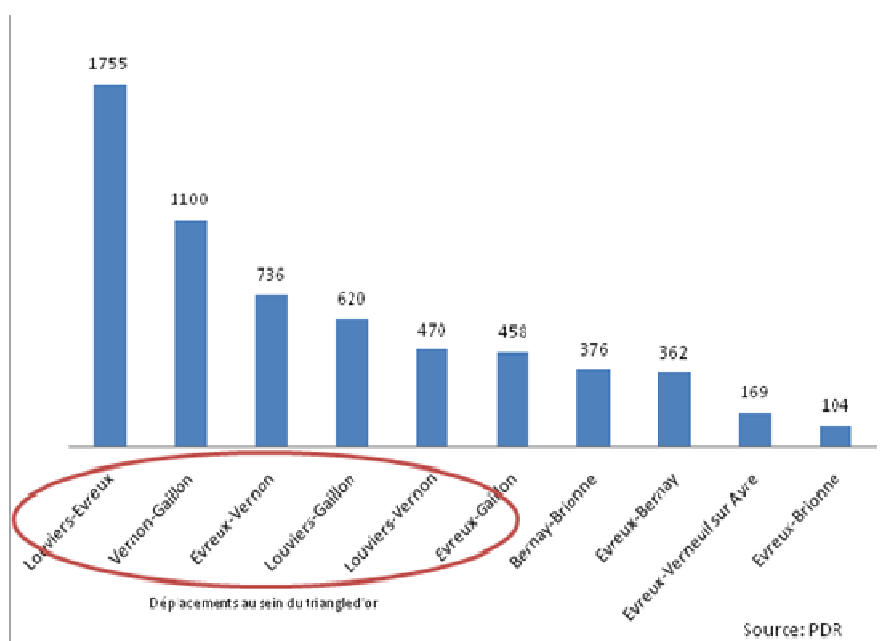
Source: IGN BDcarto, RGP 99

Réalisation CETE Normandie 2005

b) Des navettes domicile travail qui s'allongent autour des pôles urbains

Au sein du département, les navettes domicile travail les plus nombreuses s'effectuent dans le triangle des agglomérations et entre les pôles urbains. Entre les agglomérations elles-mêmes : 740 déplacements par jour entre Evreux et Vernon, 470 déplacements entre Vernon et Louviers, mais aussi des agglomérations avec les pôles urbains les plus proches : 1100 déplacements par jour entre Vernon et Gaillon. D'une manière générale, les territoires situés à proximité des pôles urbains voient une part significative de leur population aller quotidiennement y travailler.

Graphique n° 4: Flux entre les principales villes de l'Eure



Source: Plan de déplacement régional 2005

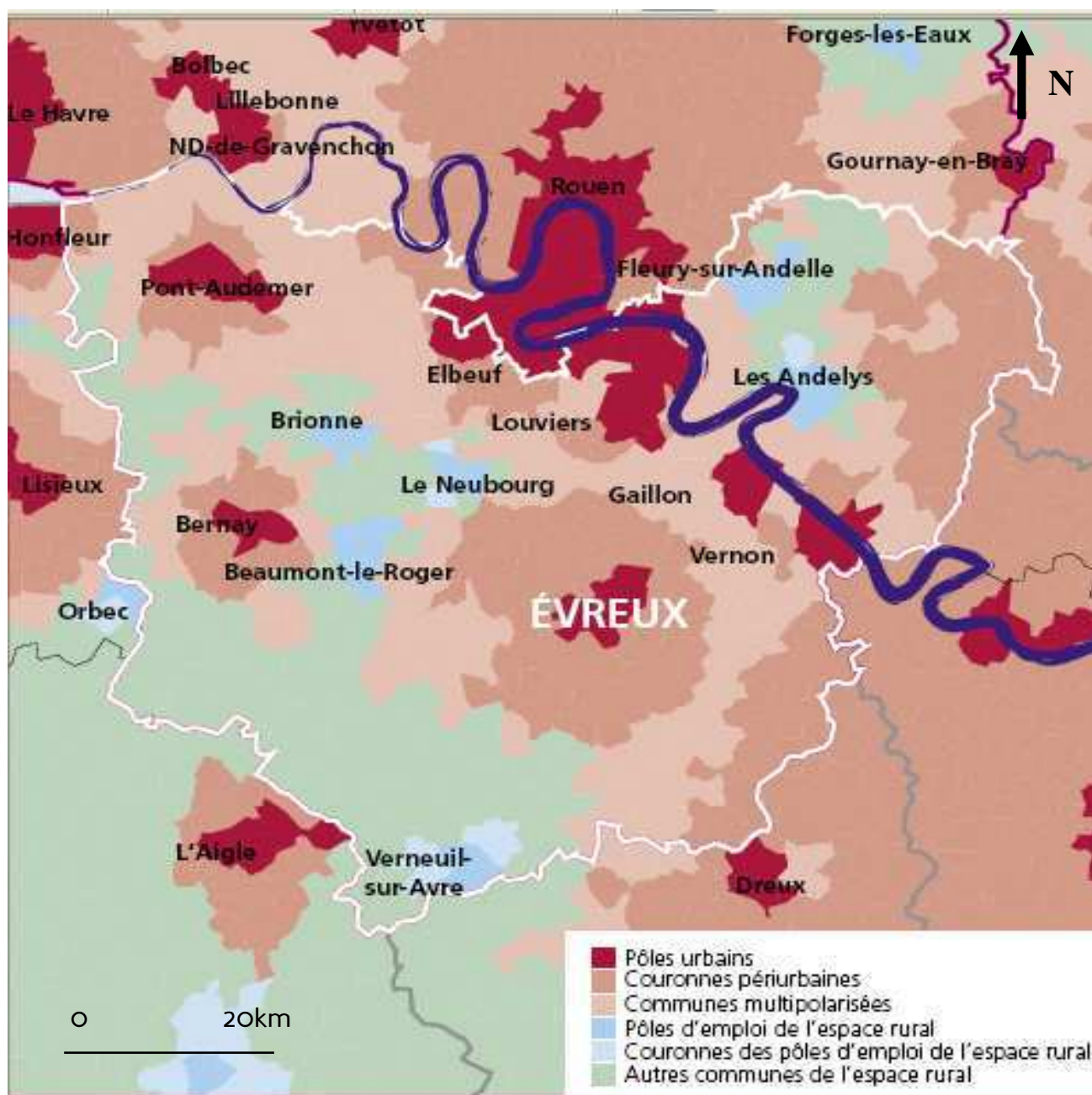
Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, Polytech'Tours

On observe un allongement des distances parcourues pour des déplacements domicile travail entre les deux recensements dans l'ensemble de la région Haute-Normandie, avec 19% d'actifs qui travaillent à plus de 20 km de leur domicile en 1999 contre 14% en 1990⁴. Ceci conduit à étendre l'influence des pôles urbains et ruraux, qui concentrent les emplois, sur des territoires de plus en plus lointains.

Dans le département de l'Eure, ces pôles urbains et ruraux sont répartis de manière assez régulière, ce qui conduit à avoir au sein du département un ensemble de territoires, plus ou moins autonome et cohérent au regard du fonctionnement du marché du travail.

⁴ AVAL Lettre Statistique et économique de Haute-Normandie N°17, RGP 99

Carte n ° 6: Les Aires Urbaines et leurs périphéries dans l'Eure



Source: www.crefor.asso.fr, INSEE

La moitié Est de l'Eure sous influence urbaine, la moitié Ouest plutôt sous influence rurale

La carte des influences urbaines et rurales de l'INSEE, fait apparaître:

- Une dichotomie entre un est presque entièrement couvert par l'urbain (à l'exception du nord est autour de Fleury et de la Vallée de l'Andelle et du sud d'Evreux) et un ouest beaucoup plus sous influence rurale.
- Une frange nord également sous influence urbaine des agglomérations de la Seine maritime

c) Une typologie pour traduire l'influence de l'emploi sur les territoires

Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories :

-Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine : ce sont les pôles urbains, les couronnes périurbaines ou les communes multi-polarisées. Pôles urbains et couronnes périurbaines forment les aires urbaines.

-La quatrième représente l'espace à dominante rurale.

Espace à dominante urbaine :

Une **aire urbaine** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

► Le **pôle urbain** est une unité urbaine offrant au moins 5000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain.

► **Communes périurbaines** : communes ou unités urbaines où 40% ou plus de la population résidente ayant un emploi travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine.

► **Communes périurbaines multipolarisées** : communes rurales et unités urbaines situées hors des aires urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.

Espace à dominante rurale :

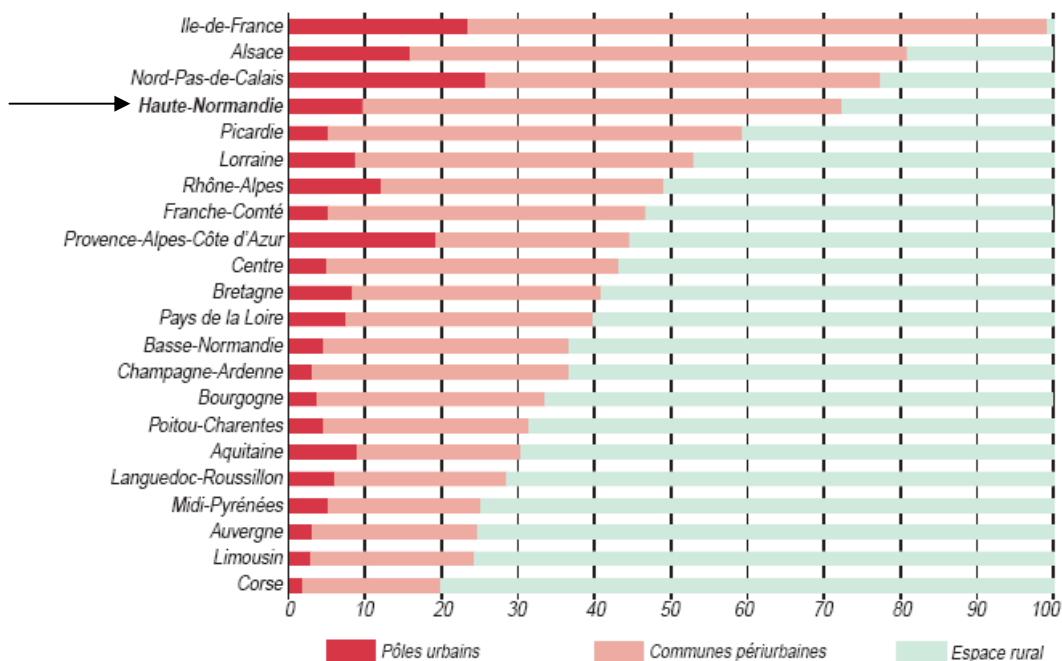
► **Pôles d'emploi de l'espace rural** : communes ou unités urbaines, n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine qui comptent 1500 emplois ou plus.

► **Communes de la couronne d'un pôle d'emploi de l'espace rural** : communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine ou 40% ou plus des résidents actifs travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire d'emploi de l'espace rural.

► **Autres communes de l'espace à dominante rurale** : communes ou unités urbaines, n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine, ni à une aire d'emploi de l'espace rural.

Rurbanisation : Ensemble des processus initiateurs de dynamiques nouvelles animant les territoires ruraux. L'espace rurbain est un espace rural ayant su préserver une identité spécifique en regard de l'influence directe des agglomérations urbaines tout en ayant pu accéder à des transformations sociales, et économiques.

Graphique n° 5 : Répartition de la superficie des régions pour chaque type d'espace

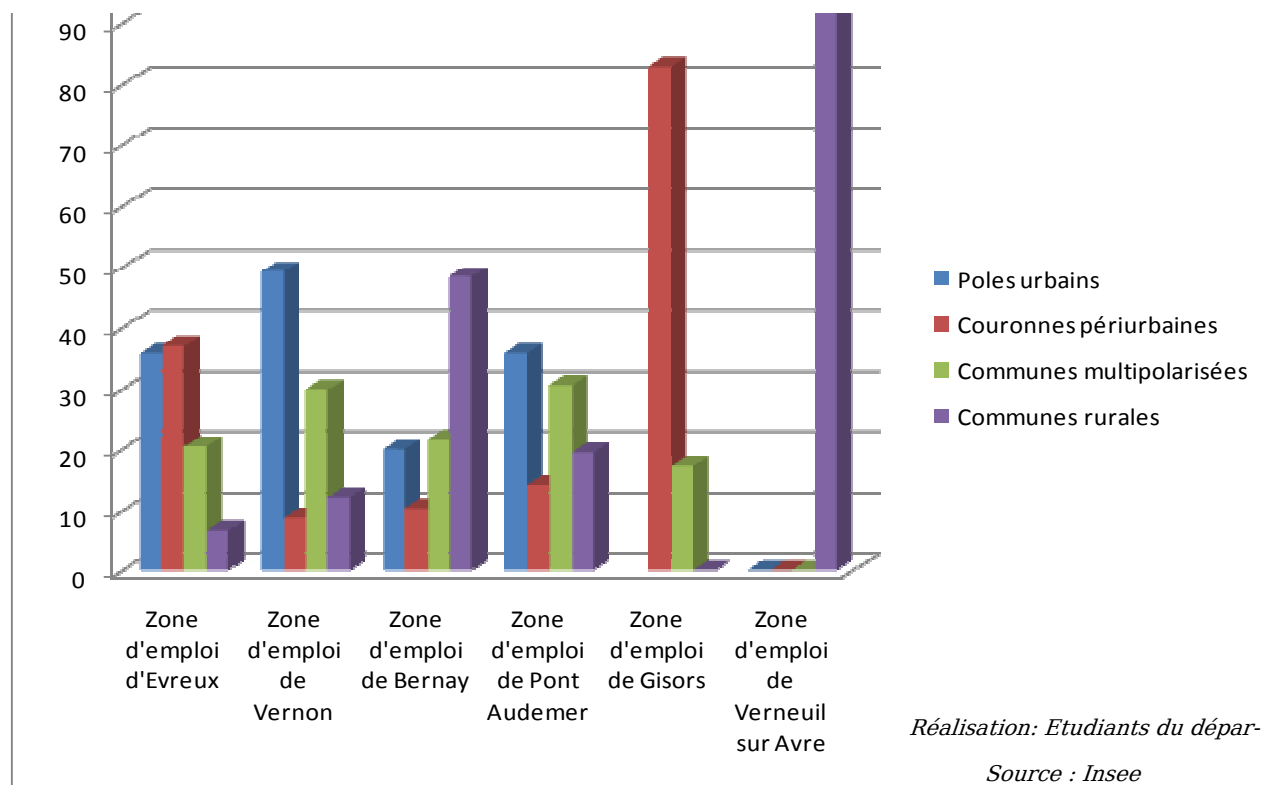


Source : INSEE - Recensement de la population 1999

Unité : %

Source: RGP 99

Graphique n° 6: Répartition des communes par types d'espaces dans chacune des zones d'emploi



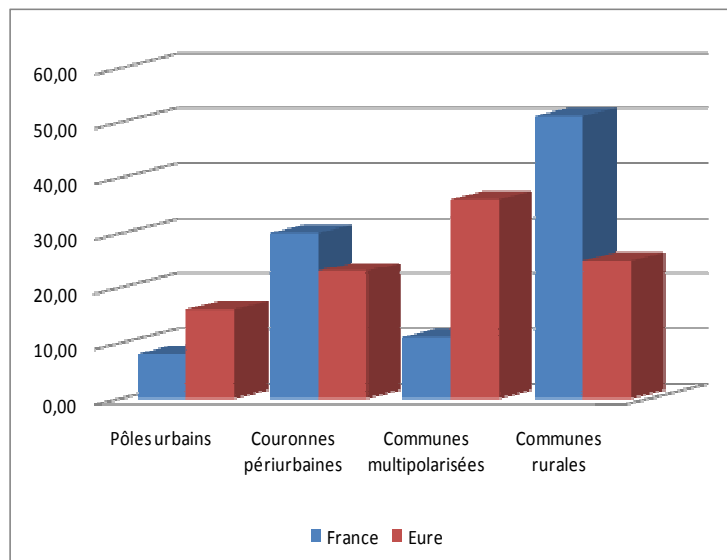
Réalisation: Etudiants du départ-

Source : Insee

► Une spécificité de l'Eure : le rurbain

La carte INSEE permet également de constater la représentation importante des communes dites multipolarisées. Dans l'Eure, une commune sur trois est multipolarisée, soit un nombre 3 fois plus important qu'au niveau national (11%)¹.

Graphique n° 7: Répartition des communes par types d'espaces



Ces espaces multipolarisés sont peu denses (23,4% de la population pour 36% du territoire départemental) et résidentiels (ils présentent moins d'emplois 12% de l'emploi du département) que d'habitants. **Les espaces rurbains représentent à l'échelle du département une population équivalente à celle qui vit dans les espaces périurbains mono-polarisés.**

Source: Insee; Réalisation: Etudiants du département Aménagement

Mis à part l'espace péri-métropolitain de l'Ile-de-France et l'agglomération d'Evreux, dans le reste du département, on constate que le rurbain accueille une population beaucoup plus importante que le périurbain (30% contre 9% pour le bassin d'emploi de Vernon, 30% contre 14% pour celui de Pont-Audemer, 20% contre 10% dans le bassin de Bernay).

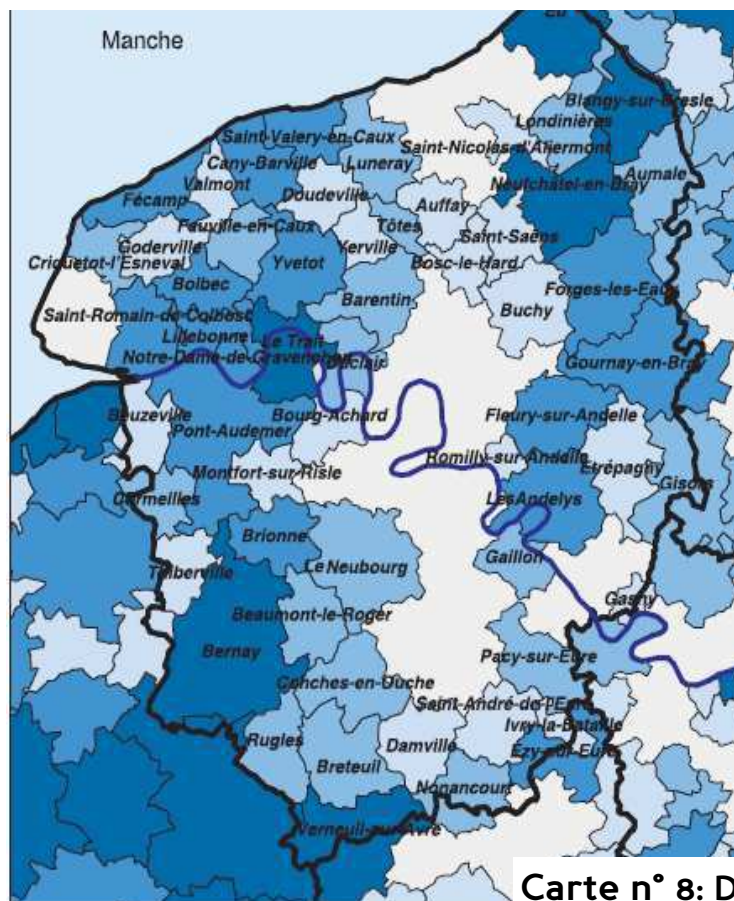
Il semble que le département ne puisse ni être qualifié d'urbain, ni de rural, du fait

- d'un maillage urbain régulier qui quadrille l'espace départemental mais dont le rayonnement de chaque pôle n'est que local,
- d'une faible place du rural qui ne couvre que 25% du département (contre 50% en moyenne nationale),
- de la place importante des territoires multipolarisés, qui se présentent comme une spécificité forte dans le département, **Par la suite, ce type de territoire sera qualifié de rurbain. Ce terme issu de la contraction des mots urbain et rural, traduit assez bien la typicité de ces espaces qui aux influences mixtes.**

Cette typologie des influences urbaines et rurales, est précieuse pour saisir les dynamiques urbaines et leurs effets. Emploi et logement étant étroitement liés, il sera fréquemment fait appel à cette typologie par la suite pour caractériser les territoires.

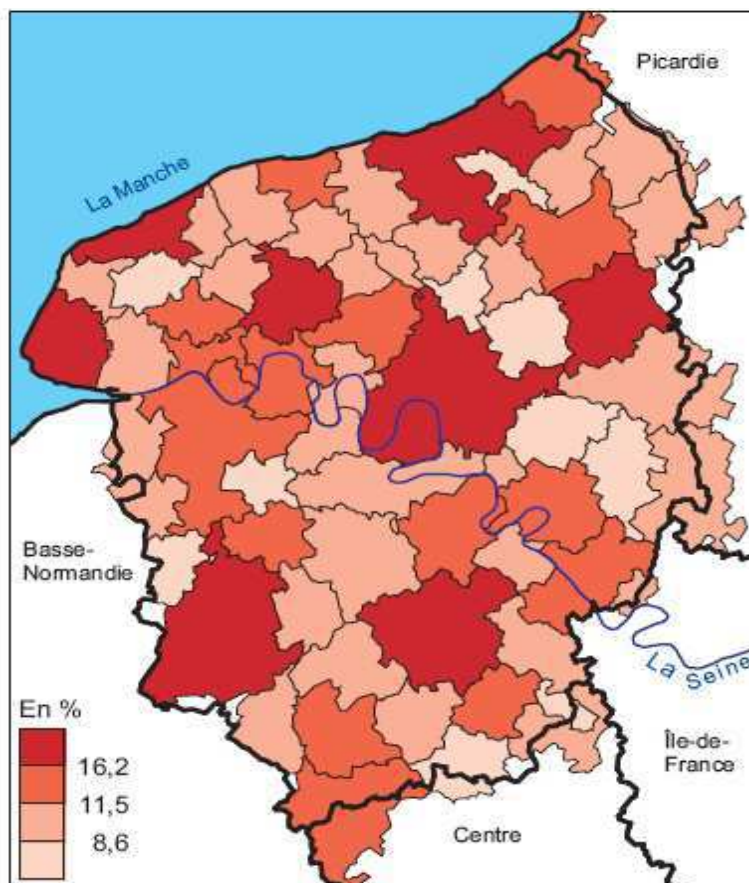
¹Insee 1999

Carte n° 7 : Le degré d'autonomie des bassins de vies de Haute-Normandie



Source : Lettre AVAL Lettre statistique et économique de Haute-Normandie N°43

Carte n° 8: Densité de services à la population par bassin de vie en Haute-Normandie



Source : Lettre AVAL Lettre statistique et économique de Haute-Normandie N°43

— Contour région — Contour bassins de vie
© IGN - INSEE 2005

2] Le cadre d'insertion du logement

Le choix de la localisation des ménages ne s'arrête pas au seul choix du logement, mais considère aussi le cadre de vie qui lui est associé et l'accès aux équipements. Si les équipements et services qui rentrent en ligne de compte dans le choix des ménages peuvent être très variable, certains types d'équipements de première nécessité s'avèrent indispensables et sont ici étudiés.

A. Cadre urbain: répartition des équipements et des services

a) Le bassin de vie : une maille territoriale pertinente pour analyser l'accès aux services

Depuis plusieurs décennies, les territoires administratifs traditionnels (communes, intercommunalité, canton) correspondent de moins en moins à des espaces pertinents pour étudier les conditions de vie des français. Leurs habitants en franchissent souvent les limites pour effectuer les actes courants de la vie quotidienne¹. Le découpage « Bassins de vie » de l'INSEE, offre un maillage géographique approprié pour l'étude des conditions de vie. Le bassin de vie est « le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements et à l'emploi² ». L'Eure présente 35 bassins de vie, plus ou moins autonomes, dont certains sont partagés avec un département voisin. Ils correspondent ainsi à des territoires dans lesquels s'accomplissent la majorité des actes « courants » de la population. Il est alors intéressant de comparer les niveaux de l'offre urbaine entre bassins.

b) Les bassins de vie du Centre et des franges sont les moins bien équipés

Les bassins de vie qui apparaissent les mieux équipés sont ceux de Bernay et d'Evreux. Inversement, les bassins qui présentent l'offre en service la moins importante rapportée à leur surface sont les bassins de Fleury, Étrépagney au Nord-est et Montfort-sur-Risle au Nord-ouest.

Les franges Est et Ouest du département sont assez mal équipées:

- La proximité de l'Île de France semble exercer une influence importante sur la frange Est, notamment sur les bassins de vie de Gisors ou Ezy-sur-Eure. Ceux-ci sont en effet classés sous la moyenne du département en terme de service pour un nombre important de secteurs (santé, commerces de proximité, aide à domicile). Dans ces bassins, les habitants se tournent vers les départements voisins (Yvelines, Val d'Oise...).
- Les influences des agglomérations de la Seine-Maritime et de la Basse-Normandie se ressentent de la même manière sur les petits bassins des franges nord-ouest (Roumois, Beuzeville, Cormeille) qui proposent une offre relativement faible.

Les secteurs des plateaux du centre forment un autre espace relativement peu pourvu en services. Les bassins du Neubourg, de Conches-en-Ouche, de Beaumont-le-Roger, du Roumois et de Damville et présente notamment des lacunes importantes en services de santé (maillage médical et hospitalier), commerces (de proximité mais aussi grandes surfaces) et services à la personne.

Au sud, le bassin de Verneuil-sur-Avre se distingue grâce à des densités élevées dans des secteurs comme l'enseignement et la santé, mais est faiblement équipé en commerces.

¹ INSEE, Rapport pour la DATAR 2003 Structure de l'espace rural une approche par les bassins de vie

² www.insee.fr

Carte n° 9 : Localisation des collèges de Haute-Normandie



Source : Rectorat de l'académie de Rouen

Carte n° 10: Localisation des lycées de Haute-Normandie



Source : Rectorat de l'académie de Rouen

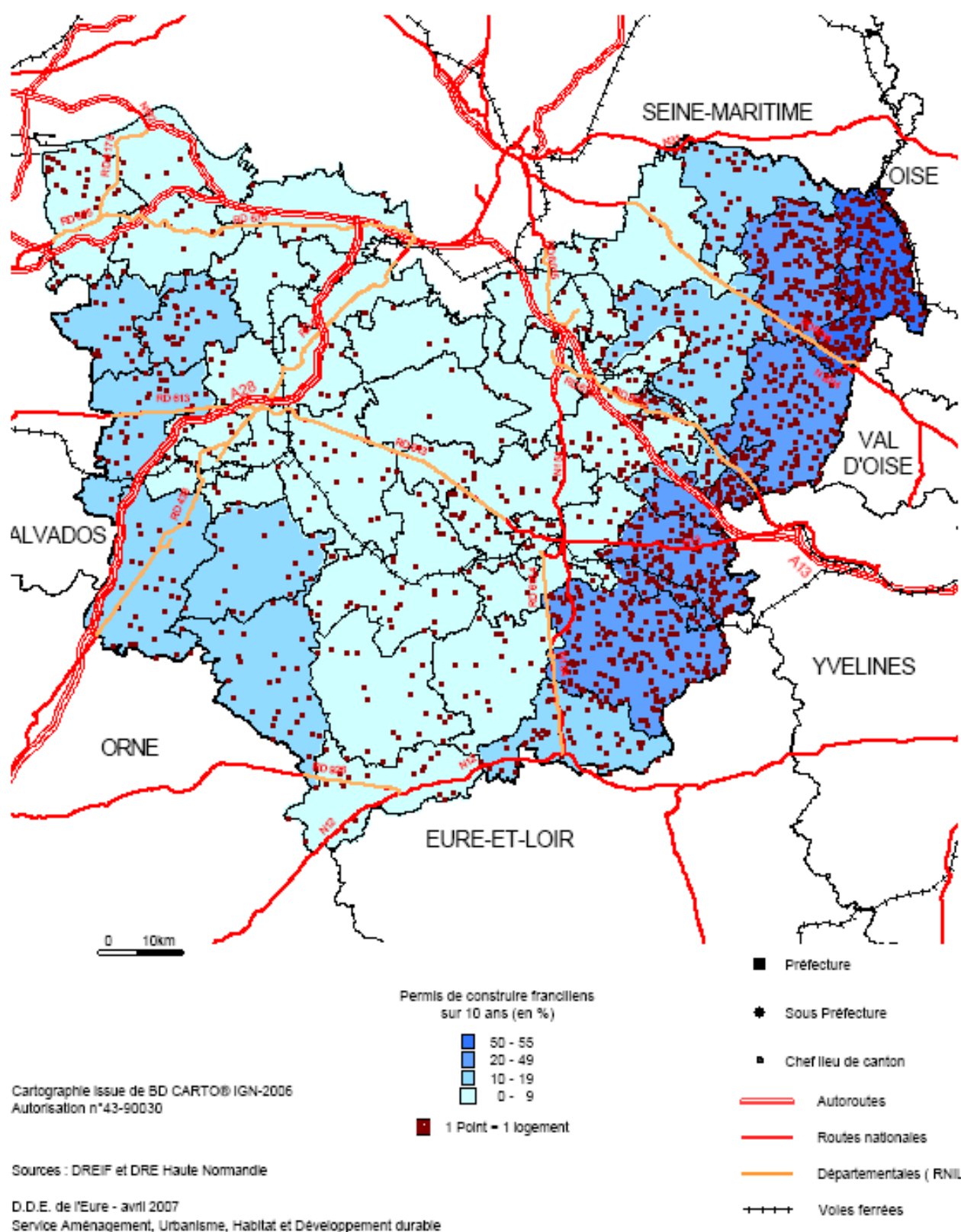
c) Des pôles urbains qui concentrent les équipements et des espaces périurbains sous équipés¹

Le territoire eurois bien maillé par ses bourgs, bénéficie d'un bon niveau d'équipement et de services intermédiaires. Tout types de services confondus, **les pôles urbains et ruraux apparaissent nettement mieux dotés que les territoires périurbains et rurbains.**

- ▶ **Les pôles urbains centralisent certains types d'activités comme les activités hospitalières, l'enseignement supérieur ou la formation continue.** Ainsi, les 12 lycées sont implantés dans les principales villes du département (Evreux, Louviers, Bernay, Pont-Audemer...). Les pôles urbains présentent par contre une offre de services faibles dans l'accueil de publics plus spécifiques comme les personnes âgées.
- ▶ **Les pôles urbains de second rang sont bien équipés en services** notamment dans les secteurs de la santé ou de l'administration, cependant des bassins de vie comme celui de Gaillon apparaissent comme moins développés au niveau du commerce de gamme intermédiaire et de l'accueil des personnes dépendantes.
- ▶ **La localisation des équipements et services (Poste, Banque, Boulangerie, Boucherie...), de proximité, font apparaître une structuration plus fine du territoire autour des pôles ruraux.** Les services de santé et les services à la personne y sont les plus développés en particulier pour les personnes âgées. Les pôles ruraux, se classent aussi en tête des activités sportives et culturelles. De même, les 56 collèges du département se situent aussi bien dans les pôles urbains que dans les bourgs ruraux.
- ▶ **En règle générale, les zones périurbaines et rurbaines ont des taux de services à la population très faibles** excepté ponctuellement dans les secteurs d'aide et d'accueil à des populations spécifiques (crèches, accueil des personnes âgées ou aide à domicile). L'enseignement primaire et secondaire est à un niveau plutôt faible, tout comme l'offre en activités sportives et culturelles. Sur l'ensemble des secteurs, les densités de services à la population les plus faibles sont généralement présentes dans les bassins de vie à dominante périurbaine ou rurale les moins peuplées comme Ivry-la-Bataille ou Montfort-sur-Risle.
- ▶ **Les communes rurales se situent majoritairement en retrait,** les secteurs qui émergent sont l'accueil des personnes âgées et dépendantes et l'aide à domicile (à l'opposé des pôles urbains). En revanche dans le secteur de l'éducation, la densité au-delà de l'enseignement primaire sont les plus faibles.

¹ AVAL Lettre statistique et économique de Haute-Normandie N°43

Carte n° 11: Répartition des logements individuels construits par des franciliens de 1997 à 2006 dans l'Eure



B. Cadre environnemental: un facteur d'attractivité

La recherche d'un cadre naturel privilégié et d'un patrimoine ancien conditionnement de plus en plus l'arrivée de nouveaux habitants et donc la localisation de l'habitat.

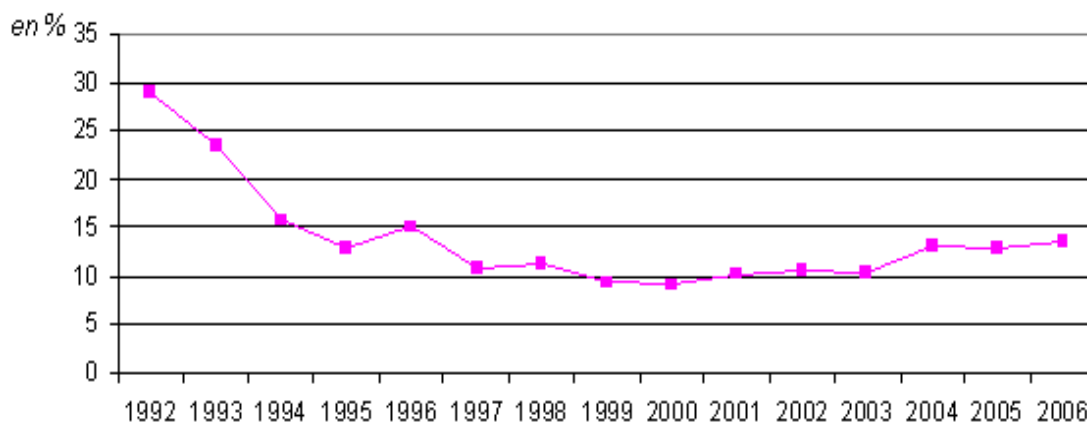
L'attractivité résidentielle du territoire eurois est en partie liée à son environnement. La part est du territoire, en particulier le long de la vallée de la Seine, présente une attractivité certaine pour les franciliens. Ainsi, si la part des logements réalisés par les franciliens dans l'Eure est à un niveau moindre par rapport à ce qu'elle affichait au début des années 90 (près de 30%) contre 15% aujourd'hui, cette part est en augmentation depuis 2003¹.

Au-delà des considérations financières (prix moindre pour une proximité à l'Ile-de-France), on peut penser que cette augmentation révèle un regain d'intérêt pour un cadre plus rural, à proximité de l'Ile-de-France. Les constructions de franciliens s'observent principalement sur la frange est du département, cantons de Gisors, canton d'Etrepagny, canton de Vernon, de Pacy, d'Ezy-sur-Eure, Ivry-la-bataille... La frange ouest connaît également une part importante de construction francilienne, souvent sous la forme de résidences secondaires.

Le phénomène de résidences secondaires, qui touche la frange sud-ouest, ainsi que le canton de Lyons-la-forêt est révélateur de cette attractivité résidentielle où la recherche d'un cadre est aussi importante que le prix auquel on va le payer. On observe à ce titre que les cantons concernés sont davantage ruraux.

Enfin, le choix d'un logement est un choix de lieu de vie, et à ce titre la diversité des situations rencontrées dans le département du rural à l'urbain et la diversité des influences (franciliennes, seino-marines...) va dans le sens d'une offre variée à disposition des eurois, comme des migrants.

Graphique n°8 : Part des logements réalisés par des franciliens sur les logements construits dans l'Eure



Source : DDE de l'Eure

¹ DDE de l'Eure

Carte n° 12: Temps d'accès au pôle urbain ou rural le plus proche

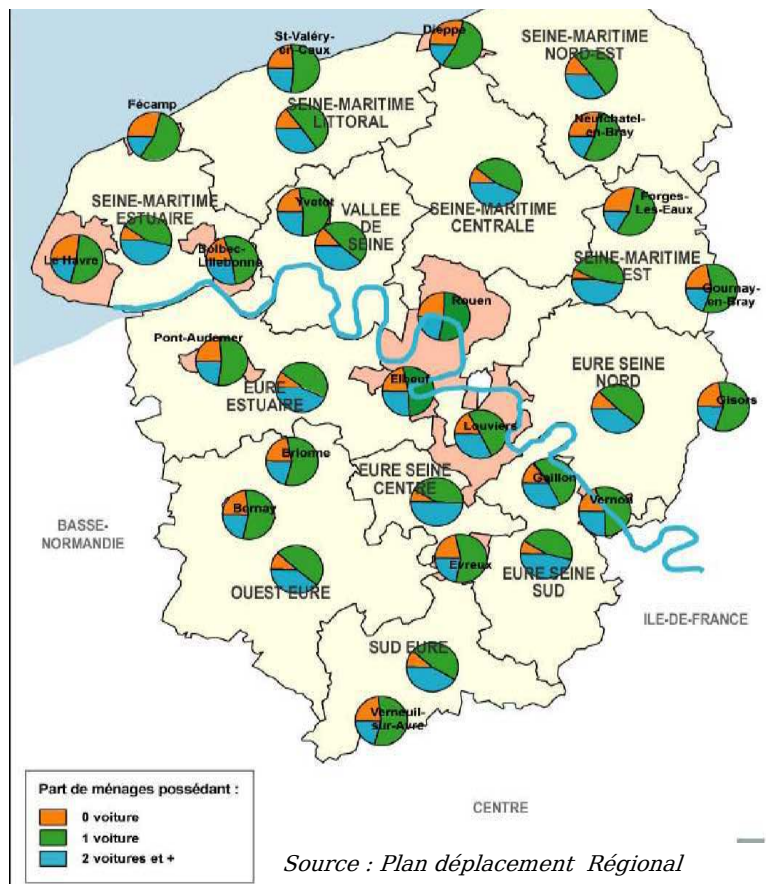


* estimation du temps de trajet par la route, en minutes

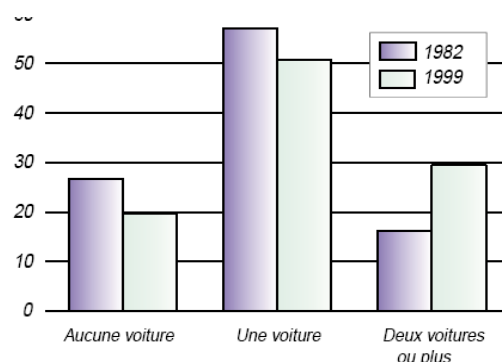
Source : Insee, distancier INRA

Carte n° 13:

Taux de motorisation des ménages en



Graphique n°9 : Taux de motorisation des eurois



Source Insee

3] Transports et déplacements au coeur des préoccupations liées au logement

Au regard des facteurs discriminants de la demande en logement qui ont été présenté : emploi , cadre urbain et environnemental, **le facteur transport** se retrouve au cœur des stratégies résidentielles et des problématiques liées à l'habitat. C'est en effet l'accès à l'emploi, l'accès aux équipements, ou à un certain cadre de vie qui va jouer dans le choix des ménages. A l'inverse, la localisation des ménages influe largement sur la répartition des déplacements, et conditionne le fonctionnement des réseaux de transport. Rapprocher le domaine des déplacements avec celui de l'habitat doit donc permettre de mieux comprendre les mécanismes de mobilité à l'œuvre dans le logement et les transports ainsi que leurs interactions.

A. Peu de territoires disqualifiés des choix résidentiels

La majorité des communes du département sont situées à moins d'une demi-heure d'un pôle urbain et à moins de 20 minutes d'un pôle rural. Cette bonne accessibilité aux pôles qui concentrent emplois, équipements et services conduit à recenser **peu de territoires du département sur lesquels le facteur accès à l'emploi ou aux équipements serait rédhibitoire**. C'est là un atout en terme de choix de localisation résidentielle qui permet de ne pas condamner certains territoires à une dévitalisation certaine et ceci est à mettre en lien avec le dynamisme démographique dans le département.

Deux zones toutefois, semblent peu compatibles avec une stratégie résidentielle qui voudrait s'assurer d'une proximité aux pôles. Il s'agit de la pointe Sud de l'Eure autour de Nonancourt, et d'une zone nord-est autour de Fleury-sur-Andelle qui présente une distance temps entre 30 et 40 minutes pour l'accès au pôle urbain le plus proche.

B. La domination de la voiture individuelle

Ce constat, se conjugue à un accroissement de l'équipements en véhicules particuliers. Les pôles urbains sont ceux qui enregistrent les taux de motorisation les plus faibles. Dans l'Eure 80% des ménages disposent d'au moins une voiture et 30% des ménages disposent de deux voitures ou plus¹. Ce chiffre peut atteindre 50% sur certains territoires autour de la vallée de la Seine et sur le plateau du Neubourg. Cet accroissement du taux de motorisation a comme conséquence immédiate un accroissement de l'usage de la voiture particulière.

En parallèle, l'usage des transports collectifs reste faible. En 1999, 73,8% des eurois utilisent la voiture individuelle pour leur trajet domicile-travail alors que les transports en commun ne représentent que 3,8% en part des trajets domicile-travail dans leur ensemble et 15% des déplacements domicile-travail inférieurs à 30 km.

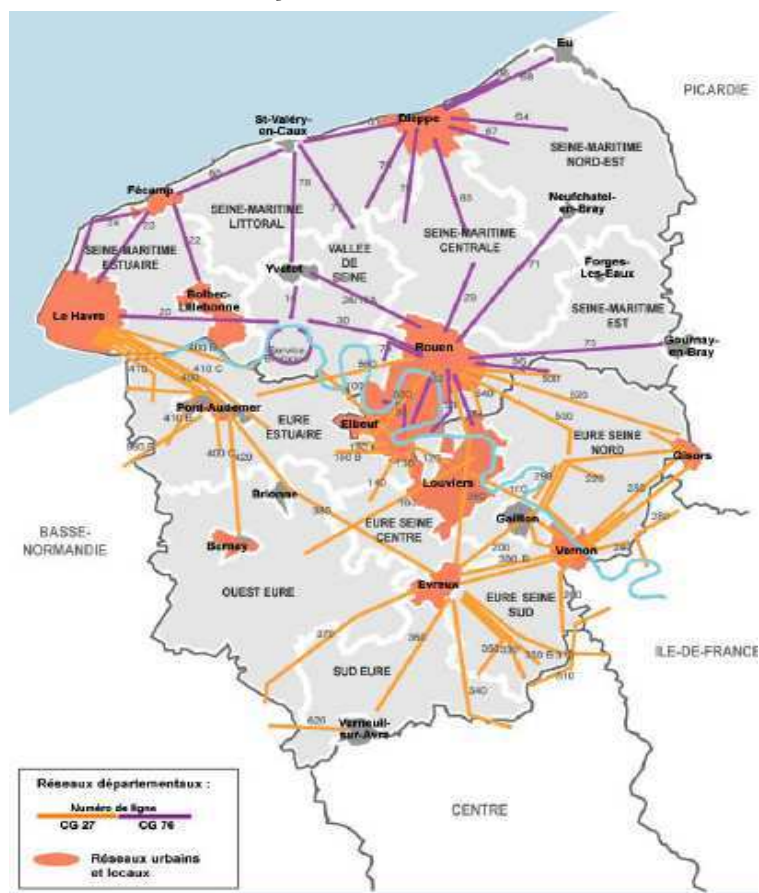
¹ Insee RGP99

Carte n °14 : Le réseau ferré Haut-Normand



Source : Plan de déplacement régional

Carte n ° 15: Le réseau de cars départementaux



Source : Plan de déplacement régional

c) Une faible desserte en transport collectif

Le faible développement de transport collectifs dans le département¹, est le principal responsable de la désaffection des eurois envers ce type de transport. Le maillage du territoire départemental par les transports collectif est inégal.

Les territoires les mieux desservis par les transports collectifs sont les pôles urbains et ruraux. L'usage des transports collectifs est tout à fait envisageable depuis ces pôles, vers d'autres pôles du département ou vers l'extérieur.

Les communes périurbaines, rurbaines et rurales, qui représentent 85% des communes du département souffrent quant à elles d'une desserte assez faible. Ainsi, ces populations, qui par ailleurs se déplacent plus que les autres (82% des actifs périurbains travaillent hors de leur commune de résidence contre 56% dans l'Eure) n'ont d'autre alternative que la recours à la voiture individuelle (80% contre 67% dans les pôles urbains). De plus, dans ces conditions, l'accessibilité par les transports en commun dans le département est un facteur rarement pris en compte au moment du choix résidentiel.

Photo n °2: Gare ferroviaire de Bernay

Source: F Grimaud CG 27

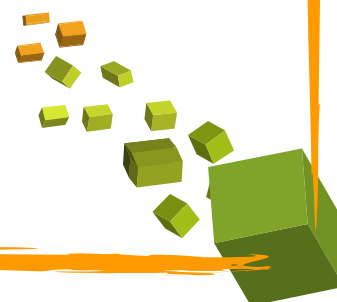


¹ mis en évidence dans le tome 1 « découverte de l'Eure »



BILAN DÉTERMINANTS DE LA DEMANDE EN LOGEMENT

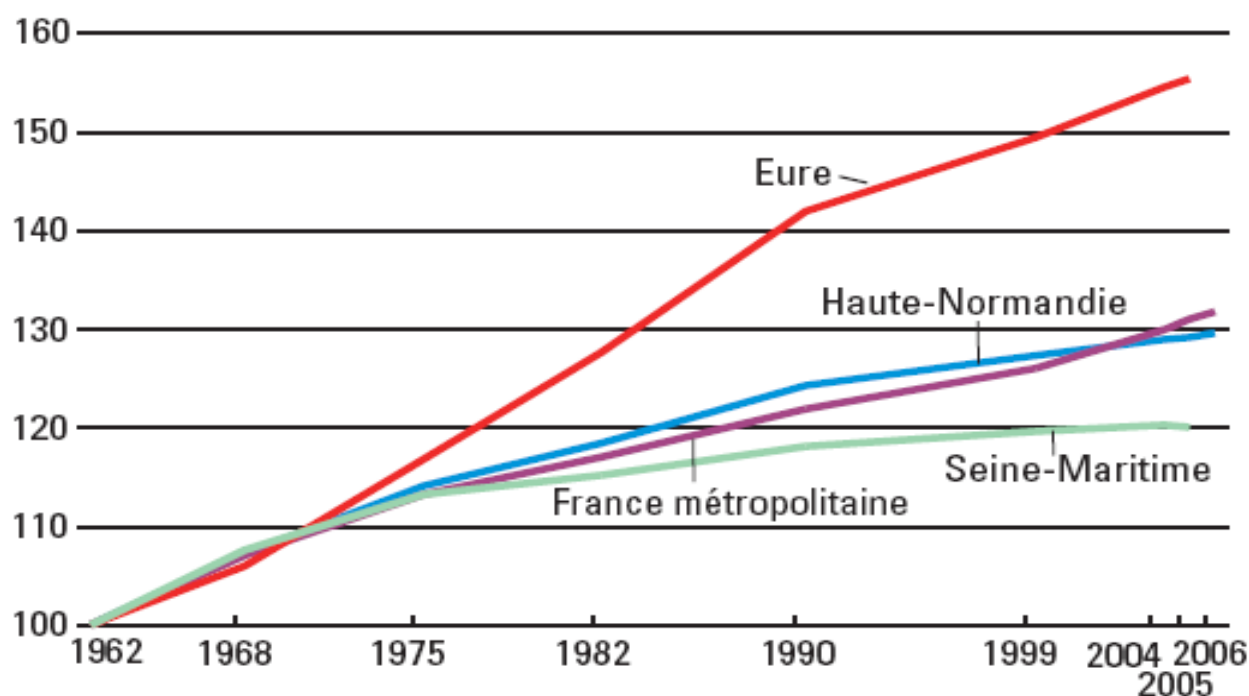
- ✓ Une dichotomie entre une partie Est du département quasi-intégralement sous influence urbaine et un Ouest sous influence mixte urbaine et rurale.
- ✓ Une très forte représentation des espaces rurbains (périurbains sous l'influence de plusieurs pôles urbains) dans le département.
- ✓ Peu d'espaces disqualifiés des choix résidentiels par manque en équipements, commerces et services .
- ✓ Une concentration de l'offre en emplois, en équipements et en services au sein dans les pôles urbains et ruraux.
- ✓ Une dépendance marquée des territoires périurbains et rurbains envers les pôles urbains et ruraux.
- ✓ D'importants déplacements domicile-travail qui s'allongent et étendent l'influence de l'espace urbain sur des territoires plus lointains.
- ✓ Une faible desserte en transport collectif, qui induit une large domination du véhicule individuel
- ✓ Le bassin de vie : un découpage vécu, adapté pour l'étude de la demande résidentielle



Graphique n° 10:

ÉVOLUTION DE LA POPULATION DEPUIS 1962

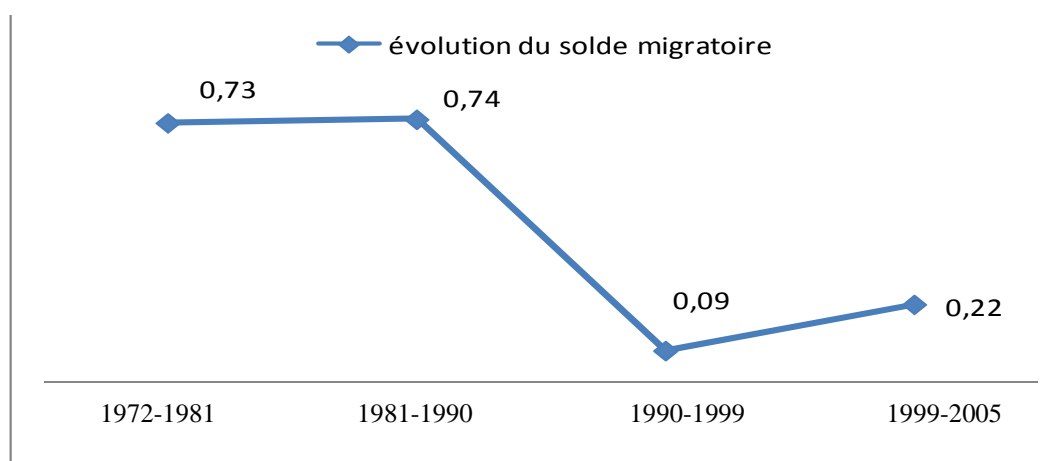
(derniers chiffres disponibles au 01/01/05 pour les départements et au 01/01/06 pour la Haute-Normandie et la France)



Source : INSEE -
Recensements de la population,
à partir de 2004 estimations de population au 1er janvier

Unité : indice base 100 en 1962

Graphique n° 11: Evolution du solde migratoire dans l'Eure depuis 1972



Source : RGP 99

II. Dynamiques démographiques et besoins en logement dans la période couverte pour la délégation

1] Structure démographique et perspectives d'évolution de la population euroise

Les caractéristiques démographiques actuelles de la population euroise (jeunesse, croissance démographique) ainsi que les phénomènes sociétaux à l'œuvre (évolution de la cellule familiale) dessinent, à travers l'évolution des ménages, les futurs besoins en logement dans le département.

L'étude des dynamiques démographiques différenciées des territoires a été réalisée à la lumière de la typologie INSEE des territoires vécus, présentée précédemment. En effet, l'analyse des déterminants de la demande des ménages a mis en avant l'importance du fait économique et de la mobilité dans les choix de localisation des habitants du département. Il paraît pertinent de conserver cette grille de lecture.

A. Une croissance démographique forte, qui se poursuit

L'Eure comptait 562 500 habitants au 1er janvier 2005 soit 31,1 % de la population régionale², soit environ 20 000 habitants de plus qu'en 1999. Après une diminution dans les années 90, le taux de variation annuel de la population dans l'Eure reste à peu près stable depuis 1999, voire aurait tendance à augmenter : il était de 0,57% entre 1990 et 1999³ et serait de 0,66% entre 1990 et 2005⁴.

Il reste à un niveau qui permet d'affirmer que l'Eure affiche un dynamisme démographique certain, au dessus de la moyenne nationale (qui était de 0,39% entre 1999 et 2005) et qui le place parmi les 25 départements français à la démographie la plus dynamique¹.

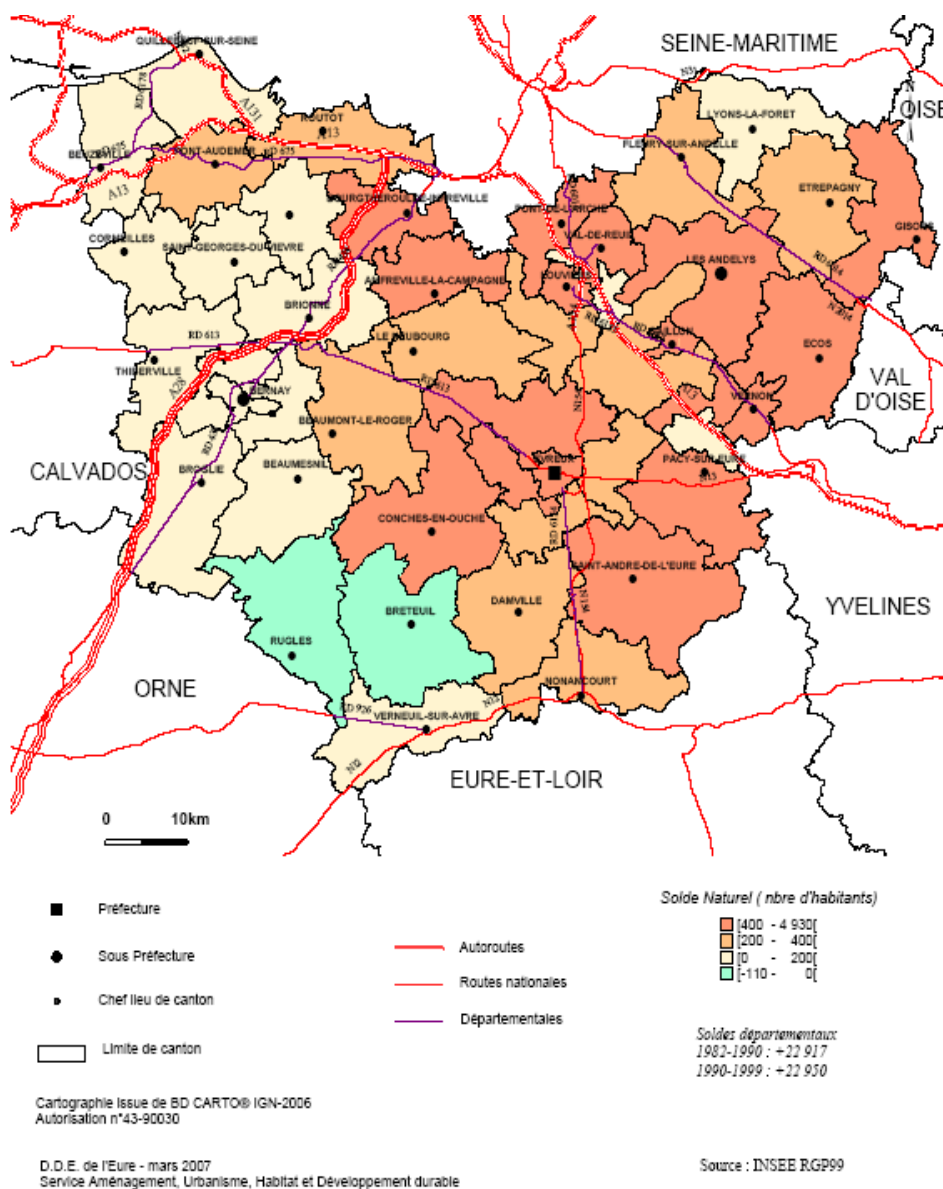
Le solde naturel est la principale responsable de ce dynamisme démographique On note une progression de +0,44% entre 99 et 2005⁴. Il poursuit ainsi une légère baisse déjà entamée qui avait fait passer le solde naturel de +0,59 % au recensement de 1990 à +0,48 % en 1999³. Malgré cette baisse, le Département conserve un niveau relativement élevé qui le place au 4ème rang national en terme de fécondité. Cet excédent naturel avantageux garantit à l'Eure, pour une grande part, sa vitalité démographique. Toutes les hypothèses de projection de population 2015, basses, médianes et hautes prévoient que ce solde naturel décroît, pour atteindre +0,33% d'ici 2015.

On constate une relance du solde migratoire. Toujours positif dans les derniers recensements, il avait toutefois connu une chute entre 1990 et 1999 en passant de 0,73% à +0,09%. Entre 99 et 2005, il se situe à +0,22%². Ce solde migratoire confirme l'attractivité résidentielle du département de l'Eure et laisse entrevoir une augmentation de cette attractivité dans les années à venir. Les hypothèses de projections de population de l'INSEE 2015, médianes et hautes prévoient un solde migratoire annuel de +0,41.

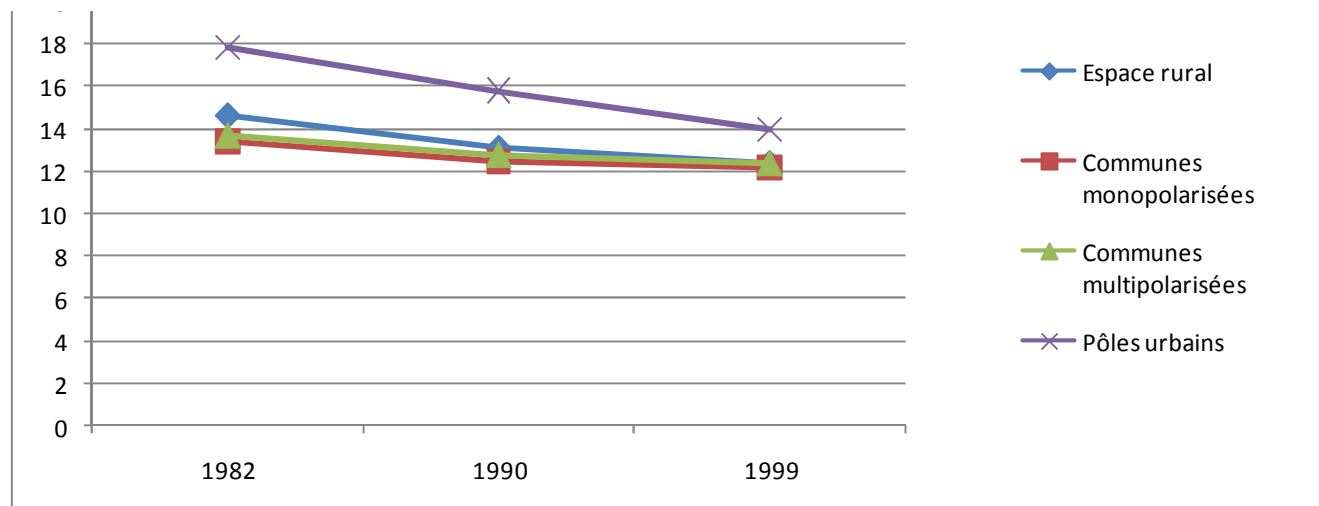
¹ Eure expansion c3eure.com ² DRE 2007 ³ INSEE 99

⁴ DGI Filocom 2003 ⁵ Lettre AVAL 49 INSEE

Carte n ° 16: Le solde naturel dans le département de l'Eure en 1999



Graphique n ° 12: Evolution du taux de natalité par catégorie de commune entre 1982 et 1999



Source : Insee RGP 1999

Toutes les tranches d'âge connaissent un taux de migration¹ supérieur à 10%. **Toutefois, la catégorie des 25-35 ans avec enfants est la plus mobile** (proche de 50%). C'est en effet vers 30 ans que l'installation dans la vie active ainsi l'arrivée d'enfants dans le ménage permet ou nécessite le changement de logement ou d'environnement. Au contraire, c'est vers 75 ans que la population est la moins mobile, alors que vers 80 ans la mobilité reprend, sans doute en lien avec l'installation en structure pour personnes âgées.

B. Une croissance inégalement répartie sur le territoire

a) Des naissances importantes à l'Est du département, autour des pôles urbains²

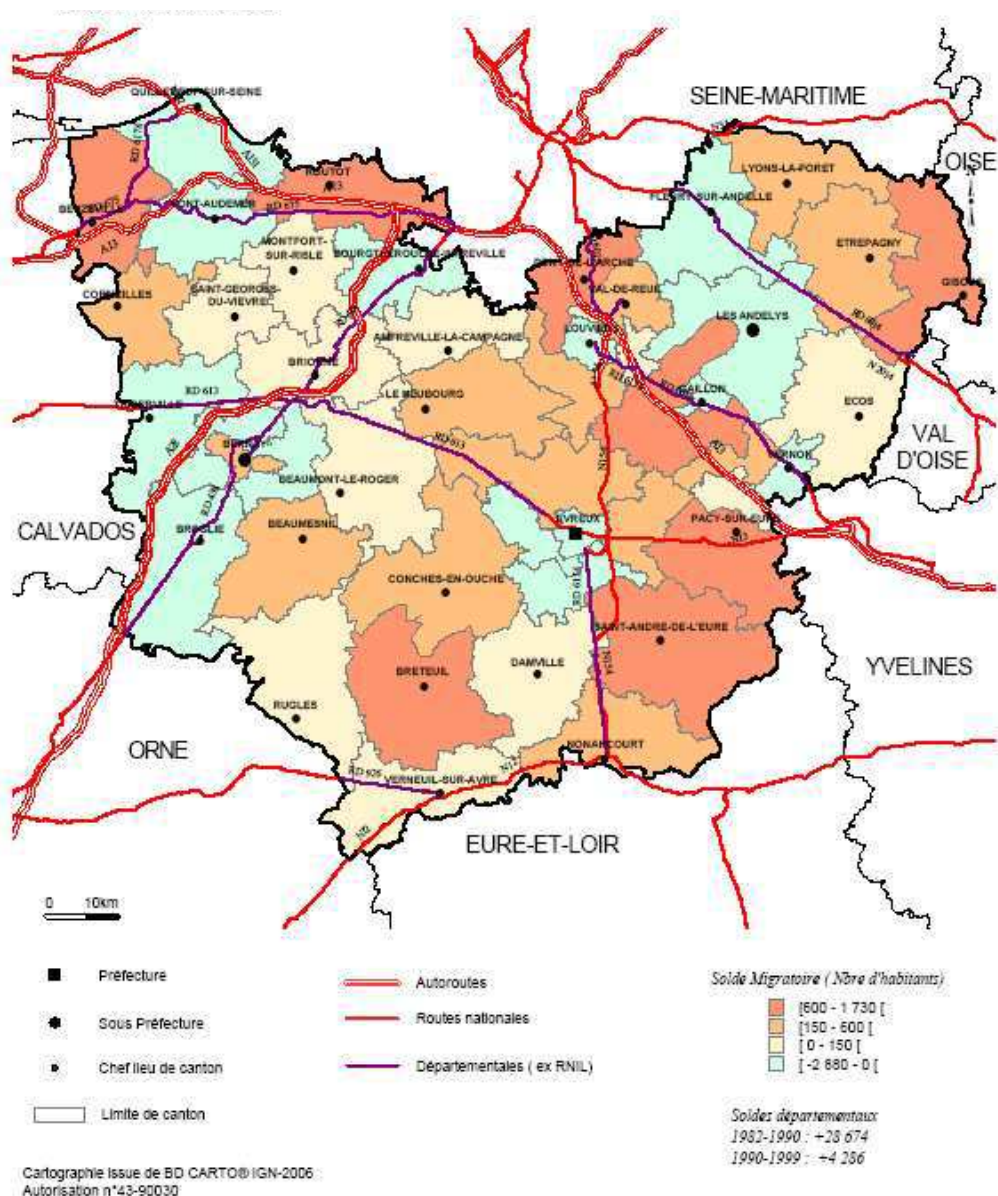
Entre 90 et 99, l'évolution du solde naturel a été majoritairement observée dans l'Est du département autour d'Evreux, de Vernon et surtout de Louviers-Val-de-Reuil. L'importance de ce solde naturel s'explique par un **taux de natalité important** (13,5% en moyenne départementale) **dans l'espace à dominante urbaine**. Parmi les 22 870 naissances de 2004, 20 630 sont localisées dans l'espace dit à dominante urbaine soit 9 naissances sur 10. Toutefois, si **ce taux de natalité reste le plus fort dans les pôles urbains eux-mêmes** (14 points en 99) c'est aussi dans les pôles urbains qu'il a le plus régressé : entre 82 et 99, la baisse du taux de natalité est estimée à 3,8 points. Pour exemple, le canton de Val de Reuil, le plus jeune du département qui en 99 comme en 82, présente le taux de natalité le plus important mais qui est aussi celui qui connaît la plus forte baisse avec un recul de 7 points (18,5% contre 25,6%).

- D'une manière générale, depuis les années 60, **la proportion des enfants nés dans une commune appartenant à un pôle urbain a beaucoup baissé au profit des communes périurbaines**. Au cours des années 80, de nombreuses familles se sont installées à la campagne, tout en restant à proximité des villes. Dans ces communes périurbaines, la population a augmenté de 15% entre les recensements de 82 et de 90, en partie grâce à un niveau de naissance élevé. Cette tendance de l'augmentation des naissances dans les territoires de périphérie traduit une attractivité plus grande pour des familles, couples avec ou sans enfants.
- On remarque que les **communes multipolarisées connaissent une évolution du solde naturel plutôt comparable à celle des zones périurbaines** (baisse de l'ordre de 1,3 point). Certains territoires à dominante multipolarisée se démarquent par l'importance de leur taux de fécondité souvent directement traduite à travers un solde naturel élevé : ce sont les cantons de Conches-en-Ouche, de Bourgtheroulde-Infreville, des Andelys, d'Amfreville-la-campagne et de Saint-André de l'Eure.
- Enfin, les **territoires ruraux à l'ouest** du département accusent une **baisse importante du taux de fécondité** qui s'accompagne parfois d'un solde naturel négatif. C'est le cas des cantons de Breteuil et de Rugles.

¹ proportion de personnes ayant changé de communes entre les 2 recensements

²Lettre Aval 49

Carte n°17 : Le solde migratoire dans le département de l'Eure en 1999



D.D.E. de l'Eure - avril 2007
Service Aménagement, Urbanisme, Habitat et Développement durable

b) Un solde migratoire positif sur les franges et dans une moindre mesure dans les espaces centraux du département

Entre 90 et 99, les soldes migratoires positifs se trouvent plus particulièrement sur les franges est (canton de Gisors, d'Etrepagny, de Lyons la forêt, Pacy, Saint André de l'Eure) et nord ouest (cantons de Routot, Cormeilles, Beuzeville). Ces territoires correspondent à des espaces plutôt péri métropolitains de l'Île-de-France ou de Rouen.

Les phénomènes de migration touchent de manière assez diffuse **le territoire départemental, autour d'un espace central** constitué par les cantons de Conches-en-Ouche, le Neubourg, Evreux-nord, Louviers-sud. Ces espaces qui présentent une attractivité notable, correspondent à des territoires au profil plutôt rural.

Deux types de territoires présentent quant à eux des soldes migratoires négatifs :

- Les pôles urbains (cantons de Evreux, Louviers, Vernon, Pont Audemer, Bernay)

En tendance régionale, les migrants ont deux destinations principales:

-Des communes situées hors de la région (près de 50%), ce qui correspond principalement à des départs de populations, souvent jeunes, dans le cadre de leurs études ou de leur premier travail. Ainsi, 37,7% des étudiants originaires du canton de Gisors, étudient Île-de-France en 1999 et 42,8% des étudiants originaire du canton de Cormeilles étudient en Basse-Normandie.

-Des communes périurbaines (40%) et dans une moindre mesure des communes rurales (12,5%) qui concernent majoritairement des familles.

- Des espaces plutôt sous influence rurale (canton de Broglie, Fleury, Thiberville, Les Andelys). En tendance régionale, les migrants des espaces ruraux partent vers majoritairement vers des pôles urbains.

Tableau n°1: Les soldes migratoires entre 1990 et 1999 des différents types de communes

	SOLDE MIGRATOIRE ENTRE :						
	Pôles urbains	Couronnes périurbaines	Périurbain multipolarisé	Rural sous faible influence urbaine	Pôles ruraux	Sous influence des pôles ruraux	Rural isolé
Et :							
Pôles urbains	0	16 861	5 270	779	-1 405	-21	-597
Couronnes périurbaines	-16 861	0	419	1 087	-19	203	10
Périurbain multipolarisé	-5 270	-419	0	601	112	0	42
Rural sous faible influence urbaine	-779	-1 087	-601	0	170	-116	244
Pôles ruraux	1 405	19	-112	-170	0	471	-277
Sous influence des pôles ruraux	21	-203	0	116	-471	0	50
Rural isolé	597	-10	-42	-244	277	-50	0
Communes hors région	-21 277	3 323	3 104	5 463	505	1 726	1 554
Ensemble	-42 164	18 484	8 038	7 632	-831	2 213	1 026

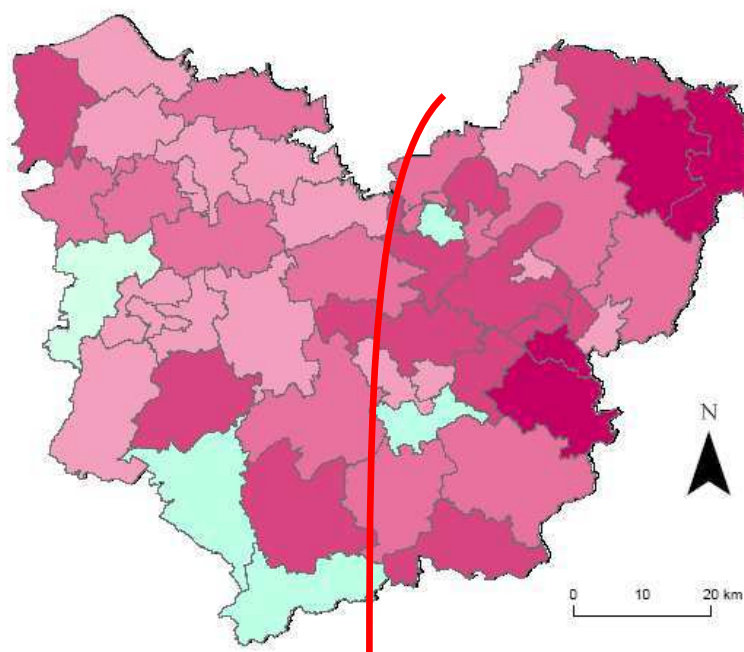
Source : INSEE - Recensement de la population 1999

Unité : personne

¹ Lettre Aval n°49

Carte n°18 :

Evolutions démographiques par canton
entre 1990 et 1999

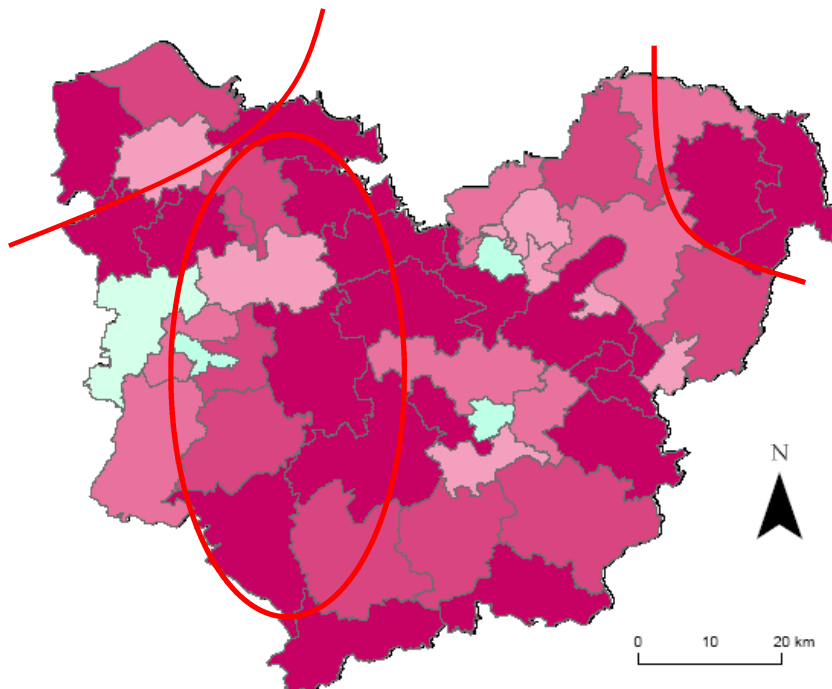


Solde de population par canton:



Carte n°19 :

Evolutions démographiques par canton
entre 1999 et 2003



Solde de population par canton:



c) Des situations contrastées au regard de la croissance démographique

► Entre 1990 et 1999: L'Est croît davantage que l'ouest¹

Entre 1990 et 1999, ce sont les cantons de l'est du département qui ont globalement profités le plus de la croissance démographique:

- Le canton de Gisors, a présenté une croissance importante (+2%) grâce à un solde migratoire très marqué, de populations venant de la région francilienne
- Les cantons de Pacy-sur-Eure et Vernon sud ont vu également leur population augmenter fortement (près de 2% de croissance)
 - Une zone nord d'Evreux autour des arrondissements du Nord-ouest d'Evreux, Val-de-Reuil constituait également une zone de croissance (moyenne d'environ 1% sur l'ensemble de la zone).
- A l'ouest, on rencontrait des situations diverses. Le canton de Beuzeville présente une évolution marquée de sa population (+1,9%) tandis que les cantons ruraux de Rugles et de Bernay-est perdaient de la population (-0,2% environ).

► Entre 1999 et 2003: La croissance concerne franges et territoires centraux²

En ce qui concerne les évolutions démographiques récentes, la situation semble avoir quelque peu évoluée. On ne retrouve notamment plus la dichotomie est-ouest.

Si certains cantons comme Gisors et Etrepagny (solde de respectivement +1,5 et +2%) ou encore Pacy-sur-Eure (de 1,9 à 2,2% entre 1999 et 2003) confirment leurs fortes croissances, la croissance démographique n'est plus aussi marquée à l'est du département qu'auparavant.

Elle semble au contraire concerner une zone plutôt centrale dans le département: cantons du Neubourg (+2,6%), d'Amfreville-la-campagne, de Beaumont-le-Roger, de Conches-en-Ouche qui gagnent tous près de 2 points supplémentaires de croissance.

La frange nord-ouest affiche également une croissance notable autour des cantons de Bourghteroulde, Routot, Montfort-sur-Risle.

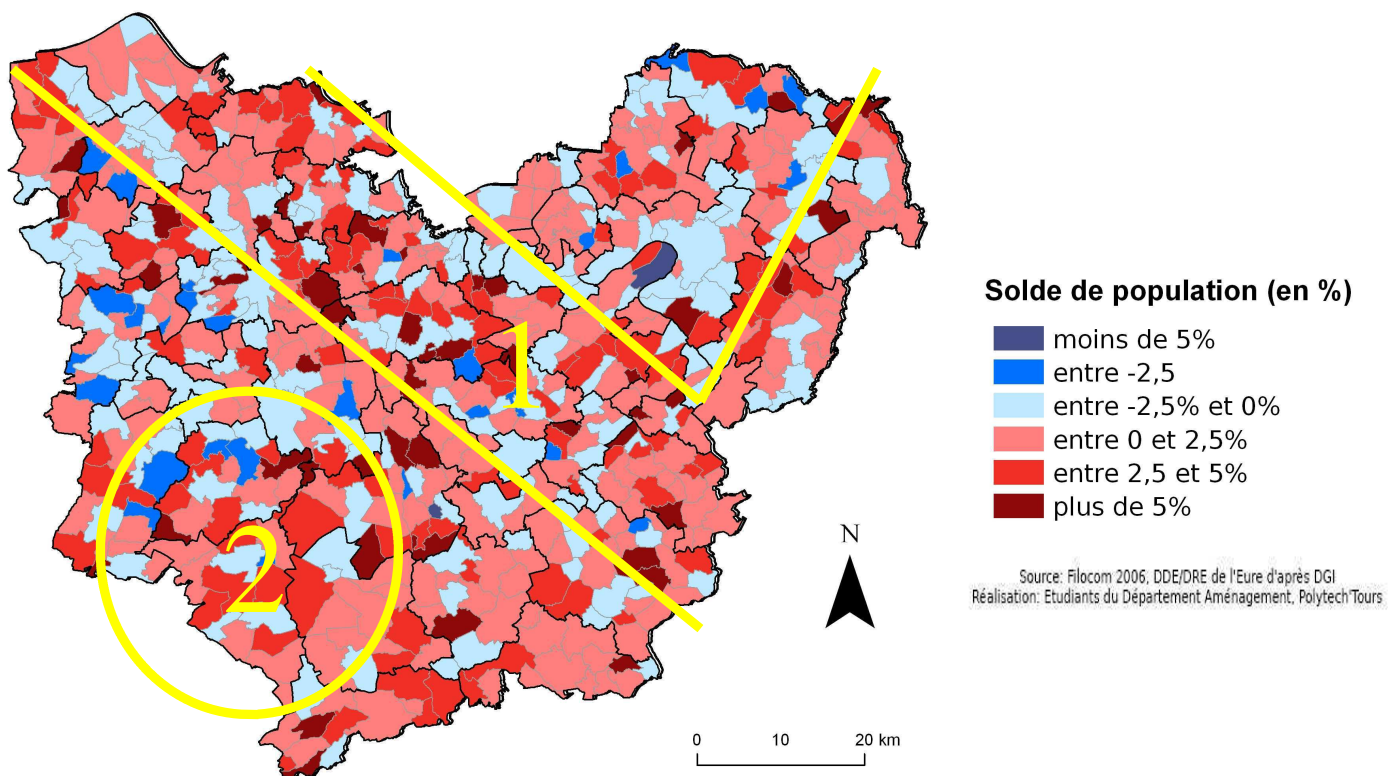
Plus surprenant, on note une croissance marquée au sud du département, dans les cantons de Verneuil-sur-Avre(+2,7%), Rugles(+1,8,%)... ,territoires qui entre 1990 et 1999 connaissaient une stagnation voire un léger recul de leur population.

¹ RGP 99

² Filocom DDE/DRE d'après DGI

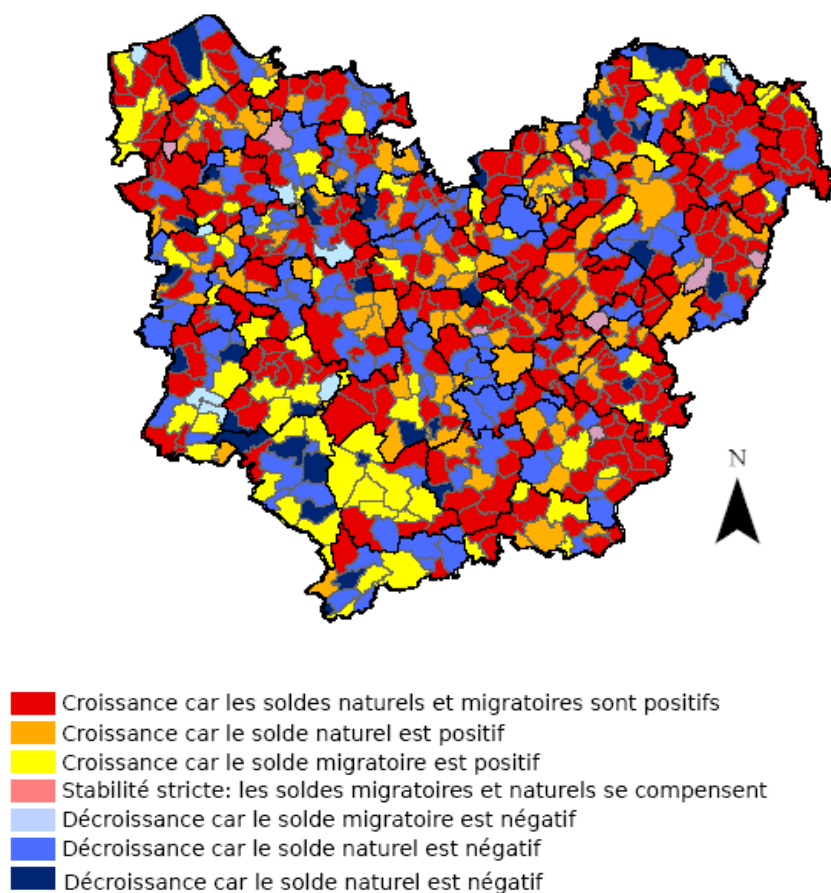
Carte n°20:

Evolutions démographiques entre 1999 et 2003



Carte n°21:

Composantes des évolutions démographiques par commune entre 1999 et 2003



Source: Filocom 2006, DDE/DRE de l'Eure d'après DGI
Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, Polytech'Tours

► **Une croissance qui touche davantage les espaces sous influences urbaines :**

Si l'on procède au croisement des évolutions liées à la natalité et celles liées aux migrations de populations, des situations contrastées apparaissent sur le territoire.

La majorité des communes sont en situation de croissance démographique. Le plus souvent cette croissance est portée par un solde naturel important, c'est en particulier le cas des espaces périurbains (communes périurbaines des agglomérations, de Pont-Audemer et Bernay).

A ce solde naturel positif s'ajoute souvent un solde migratoire lui aussi positif dont les effets se font plus ressentir sur les territoire de périmétropolisation des franges est et nord du département (cantons de Gisors, de Pacy, Pont de l'Arche, Routot...) mais aussi sur les espaces multipolarisés périphériques (Beuzeville, Saint Georges du Vièvre...) ou plus centraux (plateau du Neubourg, plateau de Saint André...).

Certaines communes sont en situation de stagnation voire de recul démographique. Ceci s'explique principalement par un solde naturel comparativement plus faible voire négatif. Il peut s'agir aussi bien de territoire périurbains (sud-ouest d'Evreux, sud de Louviers, nord-est de Bernay...) que d'espaces intermédiaires ou ruraux (cantons des Andelys, Brionne, Thiberville...). L'ouest du département est le plus concerné par ces situations.

► **Deux zones de croissance démographiques:**

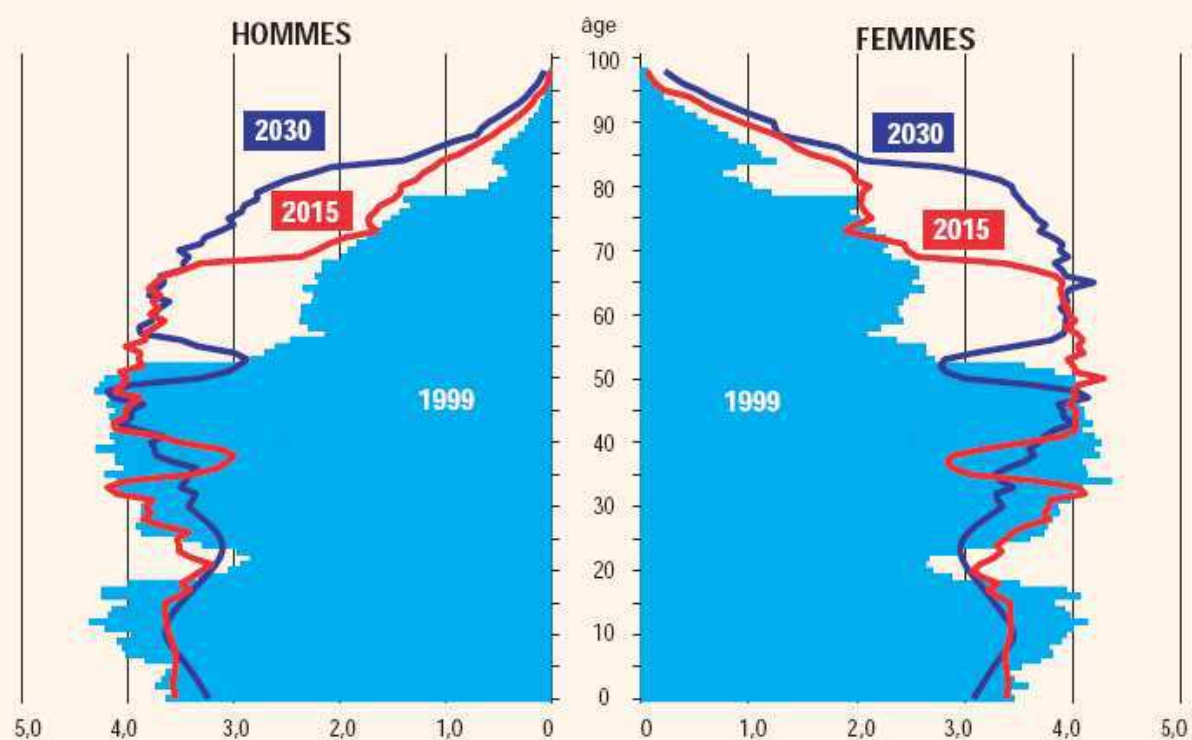
La carte des évolutions démographiques récentes rend assez bien compte de l'ensemble des évolutions décrites et font apparaître :

- Un premier couloir de forte croissance démographique, dans un axe transversal qui part du triangle des agglomérations de l'Eure pour rejoindre le nord-ouest du département. Cette zone correspond à des espaces à l'attractivité déjà ancienne (influence des agglomérations euroises et seino-marines) mais aussi à des territoires pour laquelle cette attractivité est plus nouvelle, et qui sont emportés sur le trajet de ces influences. Sur ces territoires, le solde migratoire positif contribue fortement à la croissance générale.

- Une deuxième zone de croissance démographique dans le quart sud-ouest du département, qui s'explique davantage par des migrations de population nouvelles sur des territoires plutôt ruraux et qui semble jouir à nouveau d'une relative attractivité résidentielle.

Graphique n °13:

Pyramides des âges en 1999, 2015 et 2030



Unité : millier d'habitants

Source : INSEE - Omphale, scénario médian M90FO

C. Un département jeune, mais qui connaît un vieillissement de sa population

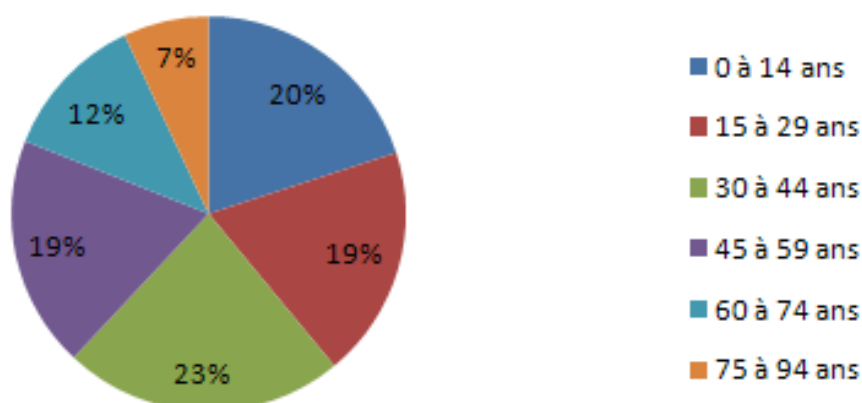
a) Structure par âge de la population dans le département¹:

La jeunesse de sa population constitue pour l'Eure l'un de ses atouts majeurs. En 1999 la part des moins de 20 ans s'élève à 27,1 % quand la moyenne nationale se situe à 25 %. Toutefois, l'Eure n'est pas épargnée par la tendance nationale au vieillissement de la population, comme le confirme la diminution régulière dans l'ensemble du département de la part des moins de 20 ans depuis 1982 et au contraire l'augmentation de la part de 60-79 ans. L'Eure compterait en 2004, 18,6 % de plus de 65 ans, dont 6,6 % de plus de 75 ans. Les projections démographiques pour 2015, prévoient une poursuite du vieillissement, qui ferait de la classe des 40-59 ans, la classe d'âge majoritaire.

On constate par contre, dans le département une sous-représentation de jeunes adultes, également observée au niveau régional, qui est le résultat du recul de naissances des années 70 (fin du baby boom) mais aussi de départs de population importants pour les classe d'âges correspondantes. Ce solde migratoire négatif pour cette classe d'âge bien particulière s'explique par la poursuite d'études supérieures ou la recherche d'un emploi hors du département et notamment en région parisienne, qu'explique notamment la faiblesse de l'offre en formation.

Graphique n °14:

Structure par âge de la population dans l'Eure en 1999



Source : Insee RGP 1999

¹AVAL Lettre statistique et économique de Haute-Normandie, N°3; RGP 1999

Tableau n °2: Répartition des ménages Hauts-normands

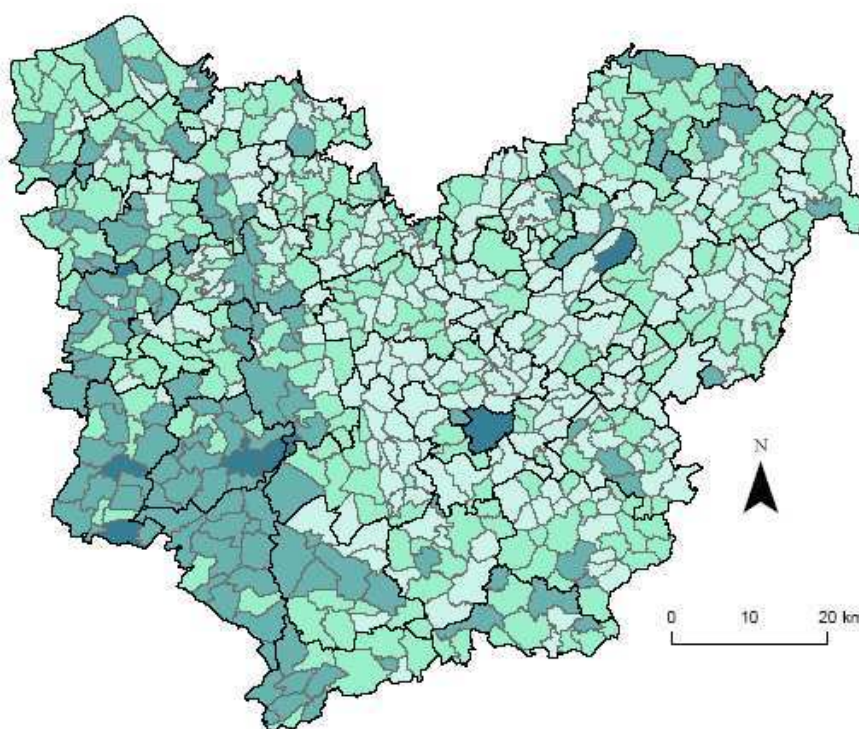
Âge de la personne de référence	Territoires	1975	1982	1990	1999
Moins de 30 ans	Pôles urbains	19,0	18,4	15,9	14,7
	Couronnes périurbaines	10,4	9,2	7,0	5,9
	Autres communes	12,3	12,1	9,7	7,5
	Ensemble Haute-Normandie	16,4	15,7	13,1	11,5
30 à 44 ans	Pôles urbains	27,2	29,1	31,9	28,8
	Couronnes périurbaines	32,7	39,1	40,5	33,1
	Autres communes	24,7	29,2	33,1	29,1
	Ensemble Haute-Normandie	26,7	30,0	33,3	29,7
45 à 49 ans	Pôles urbains	25,1	24,9	21,8	25,5
	Couronnes périurbaines	25,9	27,1	25,4	31,3
	Autres communes	26,0	26,1	22,5	27,5
	Ensemble Haute-Normandie	25,4	25,5	22,5	27,0
60 ans et plus	Pôles urbains	28,7	27,6	30,3	31,0
	Couronnes périurbaines	31,0	24,6	27,1	29,7
	Autres communes	37,0	32,6	34,7	35,8
	Ensemble Haute-Normandie	31,5	28,9	31,1	31,8

Source : INSEE - Recensements de la population

Unité : %

Note de lecture : en 1975, 19 % des ménages habitant un pôle urbain ont moins de 30 ans.

Carte n °22: Indice de jeunesse des communes, pour chaque canton



Indice de jeunesse (nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus)



Source: INSEE RGP 1999

Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

b) Structure par âge de la population selon le profil des territoires⁴:

A travers, l'indice de jeunesse, on observe une dichotomie assez nette dans le département avec un Est beaucoup plus jeune que l'ouest. Ceci est lié à un autre type de dichotomie entre des espaces urbains jeunes et des espaces ruraux plus âgés.

► **Une population urbaine globalement jeune**

L'indice de jeunesse est ainsi le plus important du département autour des agglomérations. Les cantons où la population des moins de 20 ans est supérieure à la moyenne départementale se trouvent dans l'est de l'Eure (Louviers, Gaillon, Vernon...) ainsi que dans les cantons périphériques de Rouen et du Havre (cantons de Montfort, Routot, Quillebeuf...). Les populations jeunes se localisent ainsi essentiellement le long d'une large bande nord-ouest/sud est.

-Des pôles urbains qui concentrent populations jeunes et personnes âgées

Les pôles urbains présentent un net excédent pour les jeunes classes d'âge par rapport à la moyenne départementale. De même, la classe d'âge correspondant aux jeunes adultes, faiblement représentée dans le département, est assez nettement plus forte dans les villes-centres. (exemples). Ceci s'explique assez aisément si on considère que étudiants ou jeunes adultes entrant dans la vie active, à la recherche d'une formation ou d'un emploi auront tendance à se tourner vers ces pôles où il est plus facile de trouver son premier emploi et où est concentré l'offre en formation.

Par ailleurs, d'importantes populations âgées se retrouvent dans les villes-centres des agglomérations, principalement dans le but de disposer d'une offre de services de proximité. C'est plus particulièrement le cas de la ville d'Evreux, qui présente un indice de jeunesse relativement faible (inférieur à 1) qui rend compte d'une plus grande représentation de la classe d'âge de plus de 60 ans par rapport à celle des moins de 20 ans.

-Des espaces périurbains et rurbains dynamiques mais vieillissants

Le phénomène de sous-représentation des jeunes adultes est particulièrement marqué dans les zones périurbaines. Les classes d'âge de 35 à 50 ans et leurs enfants (jusqu'à 18 ans) sont les plus présentes dans les zones périurbaines. Entre 1990 et 1999, l'essentiel des nouveaux arrivants dans ces communes est constitué de jeunes couples de 25 à 39 ans avec de jeunes enfants. Ce phénomène de migrations existant depuis la fin des années 70 déjà les communes périurbaines connaissent dès lors un relatif vieillissement de leur population par le poids croissant des plus de 40 ans dans leur population totale. Au final, c'est dans l'espace périurbain que les différences entre les classes d'âge sont les plus marquées avec environ 30% de la population qui a entre 40 et 59 ans et moins de 20% qui a plus de 60 ans. Les espaces rurbains, sont assez proches de cette description avec à priori une part plus importante de classe jeune.

► **Une population rurale plus âgée**

Les cantons où la part des plus de 60 ans est supérieure à celles des moins de 20 ans sont dans l'ouest de l'Eure, cantons traditionnellement ruraux. Les communes de l'espace à dominante rurale connaissent la moyenne d'âge la plus élevée (40 ans en 1999) et la plus forte proportion de personnes de plus de 60 ans, de l'ordre de 23%. Les cantons où l'indice de jeunesse est le plus faible sont ceux de Rugles, Beaumesnil, Broglie et dans une moindre mesure ceux de Thiberville, Verneuil-sur-Avre, Beaumont-le-Roger.

⁴ Insee RGP 1999



BILAN : DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS

Structure démographique et perspective d'évolution de la population euroise

► Dynamisme démographique

- ✓ Une croissance démographique forte dans le département, portée par le solde naturel, avec une relance du solde migratoire.
- ✓ Des pôles urbains qui voient leur population stagner au profit des espaces périurbains et rurbains, qui connaissent le dynamisme démographique le plus fort.
- ✓ Les espaces ruraux de l'ouest présentent des zones à l'attractivité nouvelle mais sont toutefois plus atteints par les situations de recul ou de faible croissance.

► Structure par âge de la population:

- ✓ Les populations les plus jeunes sont situées à l'est du département.
- ✓ Les jeunes classes d'âge se concentrent dans les pôles urbains et se retrouvent ainsi majoritairement à l'est, autour des agglomérations mais aussi dans le nord-ouest du département. Ces jeunes classes d'âge, en étude ou à la recherche d'un emploi, ont tendance à quitter le département.
- ✓ Le poids relatif des classes d'âge moyen (30-49 ans) se renforce en particulier dans les zones périurbaines et rurbaines.
- ✓ Les espaces ruraux de l'ouest et du nord-est du département sont les plus touchés par le vieillissement.

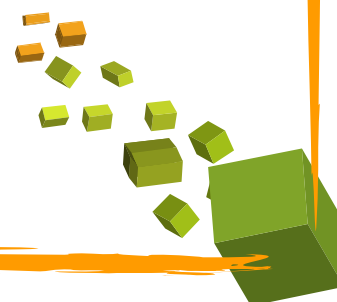
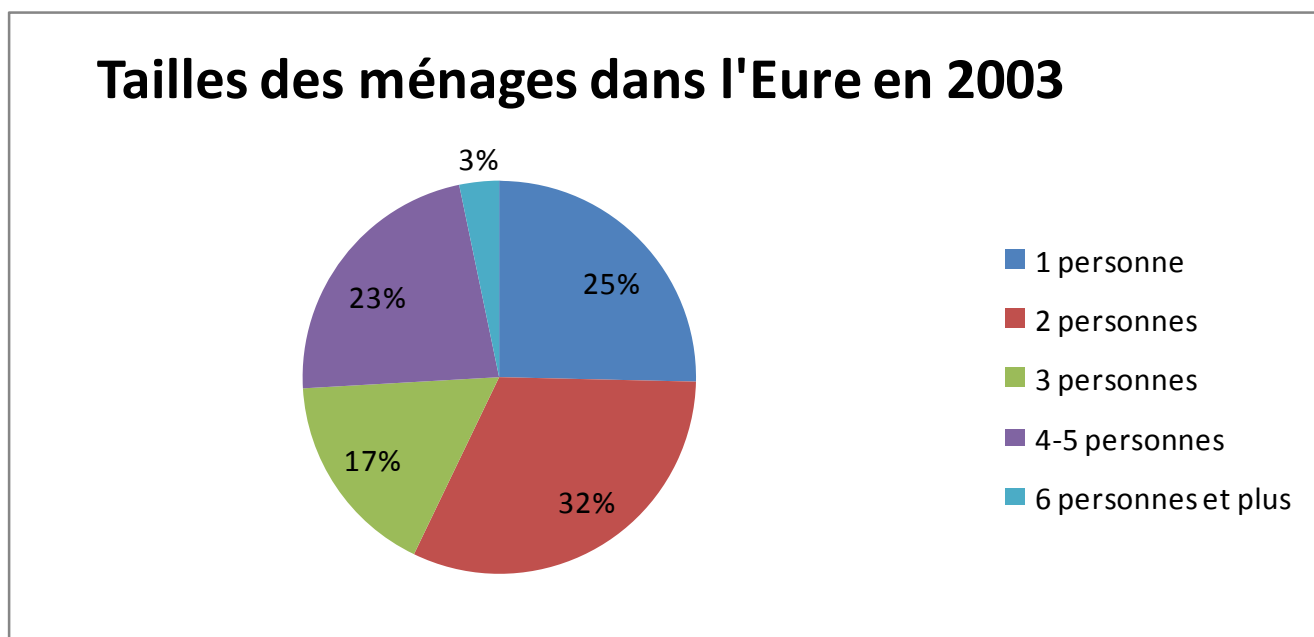


Tableau n °3: Répartition des ménages Hauts-normands

	1990	1999	Évolution 1990-1999	Répartition en 1990	Répartition en 1999
HAUTE-NORMANDIE					
Personnes seules	154 856	195 517	26,3	24,3	28,0
Couples sans enfant	162 556	186 400	14,7	25,5	26,7
Couples avec un enfant	103 124	99 149	-3,9	16,2	14,2
Couples avec deux enfants	100 400	96 787	-3,6	15,7	13,9
Couples avec trois enfants ou plus	63 132	54 754	-13,3	9,9	7,8
Familles monoparentales	45 060	56 003	24,3	7,1	8,0
Personnes vivant hors famille dans un ménage de plusieurs personnes	8 532	9 853	15,5	1,3	1,4
Ensemble	637 660	698 463	9,5	100,0	100,0
EURE					
Personnes seules	39 884	51 098	28,1	21,8	24,9
Couples sans enfant	47 352	57 083	20,6	25,9	27,8
Couples avec un enfant	30 432	31 015	1,9	16,7	15,1
Couples avec deux enfants	30 904	30 633	-0,9	16,9	14,9
Couples avec trois enfants ou plus	19 816	17 137	-13,5	10,8	8,3
Familles monoparentales	11 904	15 840	33,1	6,5	7,7
Personnes vivant hors famille dans un ménage de plusieurs personnes	2 428	2 652	9,2	1,3	1,3
Ensemble	182 720	205 458	12,4	100,0	100,0

Graphique n °15:



Source: FILOCOM 2003, MTETM d'après DGI

III. Les ménages: évolution en nombre et en statut

Plus encore que les évolutions de la population, ce sont les évolutions des ménages qui sont de nature à conditionner la demande de logements pour les années à venir.

1] Une diminution générale de la taille des ménages avec une part toujours importante de grands ménages.

A. Une part importante de ménages avec enfants¹

En 1999 toujours, les 205 458 ménages eurois se répartissaient entre 81,1 % de couples, 9,6 % de personnes seules et 8,1 % de familles monoparentales. Malgré une diminution, les couples avec enfants restaient majoritaires. Par rapport à la moyenne nationale, l'Eure présente en 1999 :

- Une proportion plus faible en personnes isolées (24% contre 31%), bien que celle-ci soit en augmentation.
- Une proportion plus importante en ménages de grande taille (4 personnes et plus) près de 26% contre 20% à l'échelle nationale.

En 1999, les ménages les plus grands sont rencontrés chez les agriculteurs et ouvriers 3,2 personnes viennent ensuite les artisans commerçants (3,1 personnes). Les ménages les plus petits quant à eux s'observent chez les employés (2,5 personnes) et bien sur les retraités (1 ,8 personnes). Les cadres et professions intellectuelles se situent à un niveau intermédiaires : 2,9 personnes par ménage.

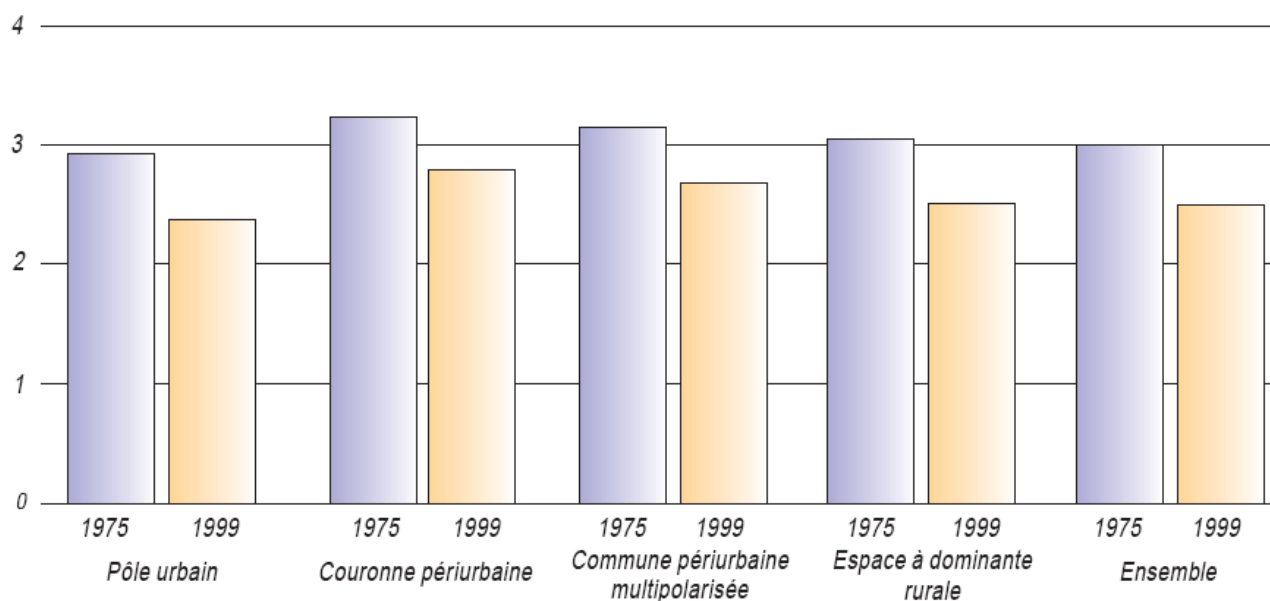
B. Une diminution de la taille des ménages¹

La taille moyenne des ménages dans l'Eure marque un recul entre les deux recensements. Le nombre moyen de personnes par ménages à l'échelle départemental passe de 2,58 à 2,54 en 2003 (2,76 en 1990). Cette évolution doit se poursuivre puisque la taille projetée des ménages à horizon 2015 est de 2,39. A l'origine de cette diminution de la taille des ménages on trouve le vieillissement de la population déjà évoquée mais aussi l'éclatement de la cellule familiale :

- **Augmentation du nombre de familles monoparentales** : 25438 en 2003, contre 22694 en 1999
- Augmentation du nombre de personnes seules 52448 en 2003 contre 51098 en 1999. Ce phénomène trouve son explication dans la diminution du nombre de mariage et dans l'augmentation du nombre de ruptures qui sont deux tendances observées à l'échelle nationale comme régionale, mais aussi et surtout dans le vieillissement de la population. Celui-ci se traduirait chez les plus de 55 ans par une forte augmentation du nombre de couples et de personnes seules notamment pour les femmes.
- **Poursuite de la décohabitation des familles**, pour lesquelles les perspectives si elles sont difficiles à évaluer, sont bien réelles et préoccupantes. Le potentiel de décohabitation dans l'Eure est à mettre en lien avec la jeunesse, la forte fécondité observée depuis les années 90 et la part importante de ménages avec enfants.

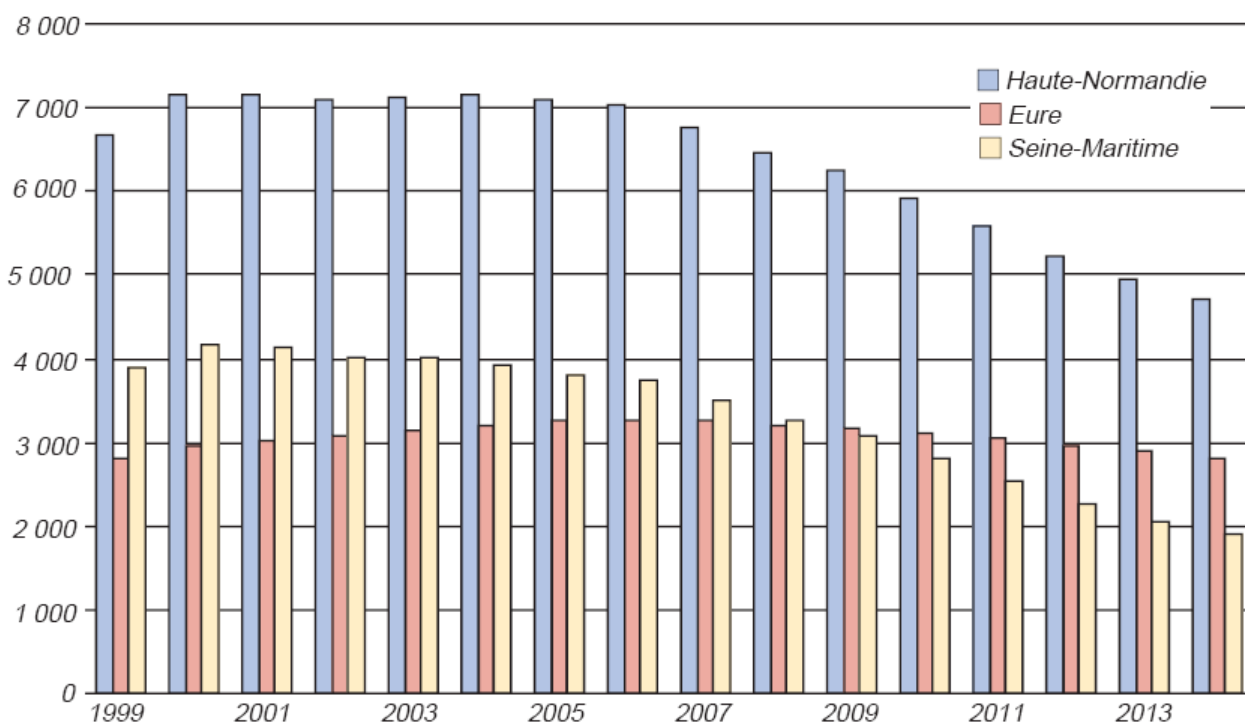
¹AVAL Lettre statistique et économique de Haute-Normandie n ° 45 , RGP 1999

Graphique n °16: Nombre moyen de personnes par ménages



Source : INSEE - Recensements de la population 1975 et 1999

Graphique n °17: Variation annuelle du nombre de ménages



Source : INSEE - Recensement de la population 1999 (exploitation principale), projections OMPHALE

Unité : nombre

C. Des ménages de grande taille dans les espaces périurbains, plus de ménages de petite taille dans les pôles urbains ¹

- **Les pôles urbains présentent des ménages en moyenne plus petits**, ceux-ci accueillent notamment plus de personnes isolées et de familles monoparentales.
- **Les ménages de grande taille se rencontrent principalement dans les espaces périurbains et rurbains.** Ceci est dû en particulier au nombre important de ménages avec enfants qui s'installent dans ces espaces. Ces ménages familiaux sont les principaux acteurs de la périurbanisation : **ils représentent en 1999 les ¾ des habitants de ces espaces.**

En Haute-Normandie, entre 1990 et 1999, la diminution de la taille des ménages a atteint de manière assez égale l'ensemble des espaces. Toutefois, cela se traduit de manière un peu moindre pour les espaces périurbains et rurbains, qui compensent l'effet de cette diminution en taille par l'accueil permanent de ménages avec enfants, de plus grande taille. Les espaces périurbains continuent ainsi d'être le territoire privilégié des couples avec ou sans enfants.

2] Un desserrement des ménages qui se poursuit

A. Un accroissement situé entre 2500 et 3000 ménages par an²

En 2003, l'Eure compte 216 340 ménages soit une augmentation de près de 9 000 ménages par rapport à 1999. Le rythme d'accueil de nouveaux ménages sur cette période est donc d'**environ 2500 ménages par an**. L'évolution de la population et des ménages sur cette période est environ du même ordre de grandeur : 8919 nouveaux ménages pour 8564 habitants, ce qui confirme l'évolution déjà constaté **entre 1990 et 1999 de 23 000 ménages et 27 000 habitants**. Dans la région pourtant, l'accroissement du nombre de ménages est beaucoup plus important que celui de la population. Ceci appelle deux réflexions :

- Le phénomène de décohabitation serait dans l'Eure par des migrations de jeunes décohabitants hors du département sans doute à la sortie d'étude supérieures elle-même déjà réalisée hors du département.
- La part importante de ménages familiaux pourrait également en être responsable. La proportion de ménages de grande taille se maintient en effet à un niveau assez important grâce à l'apport extérieur de ménages familiaux en particulier issu de la région parisienne.

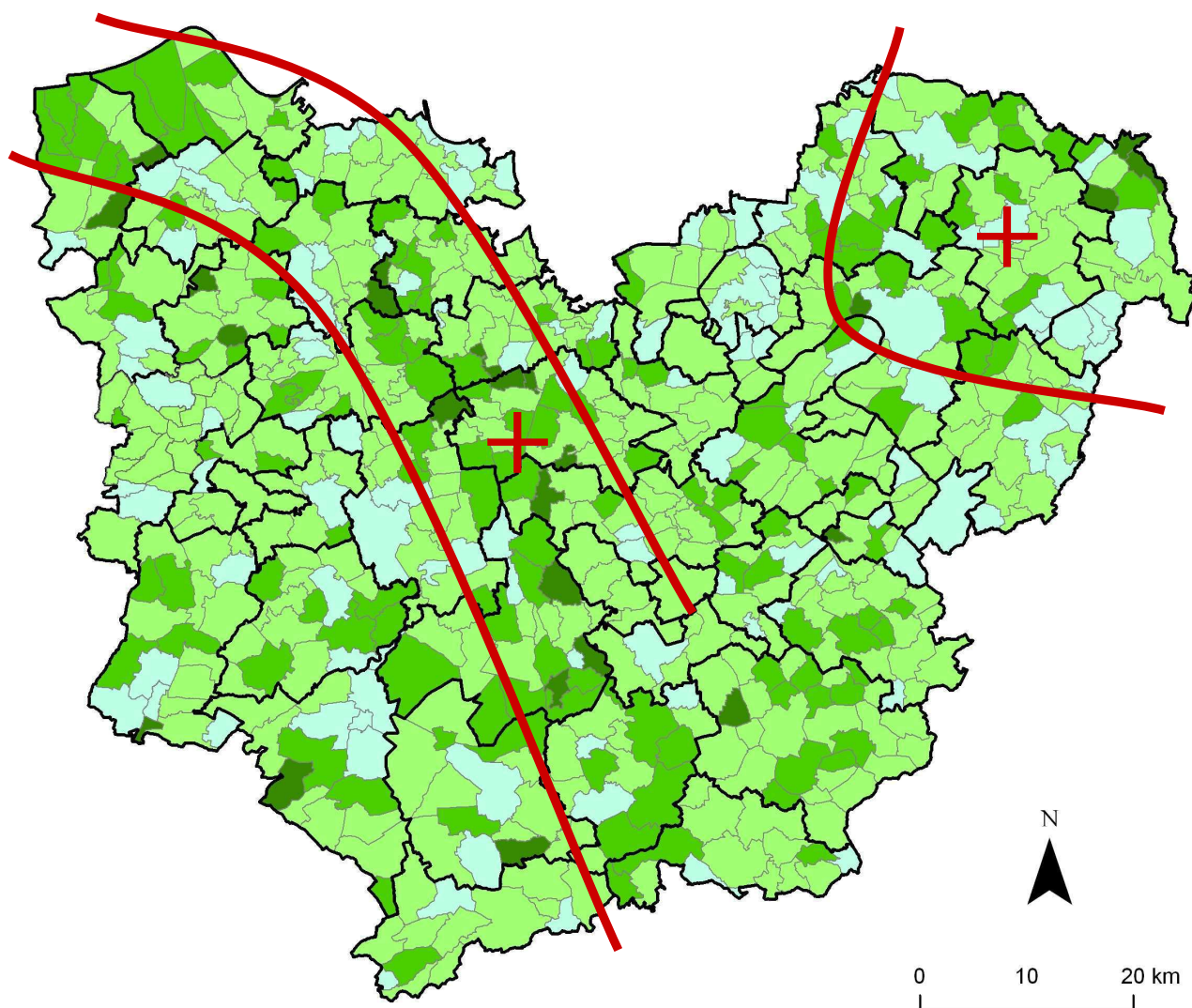
Les projections de l'INSEE font état d'un accroissement de **50000 nouveaux ménages entre 1999 et 2015 pour une augmentation de population de l'ordre de 68 000 habitants**. Le nombre de ménages augmenterait donc un peu moins vite que la population, toutefois le rythme augmenterait avec **près de 3500 nouveaux ménages par an**. A mi-parcours, avec 2500 ménages par an, il peut sembler que ces projections aient été légèrement optimistes, on peut toutefois raisonnablement penser que du fait, du desserrement des ménages et de l'augmentation probable du solde migratoire, le nombre des ménages va s'accroître plus vite dans les années à venir, que sur la période précédente, entraînant des besoins supplémentaires en logements.

¹ Insee RGP 1999

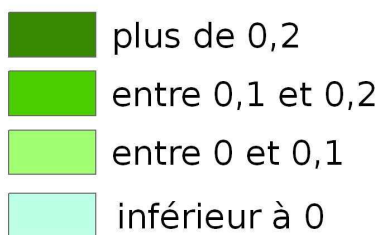
² AVAL Lettre statistique et économique de Haute-Normandie

Carte n°23:

Evolution du nombre de ménages entre 1990 et 2003 dans l'Eure



Taux d'évolution des ménages, dans les communes des cantons:



— Limites administratives des cantons

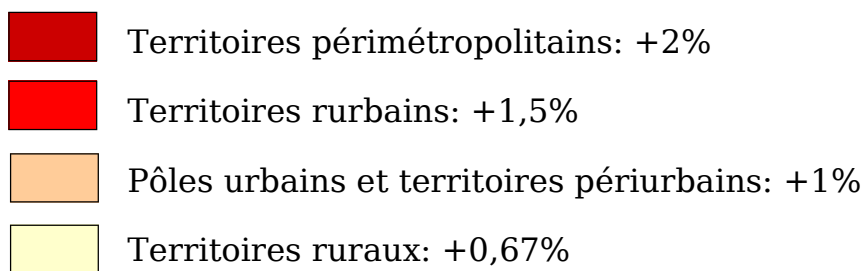
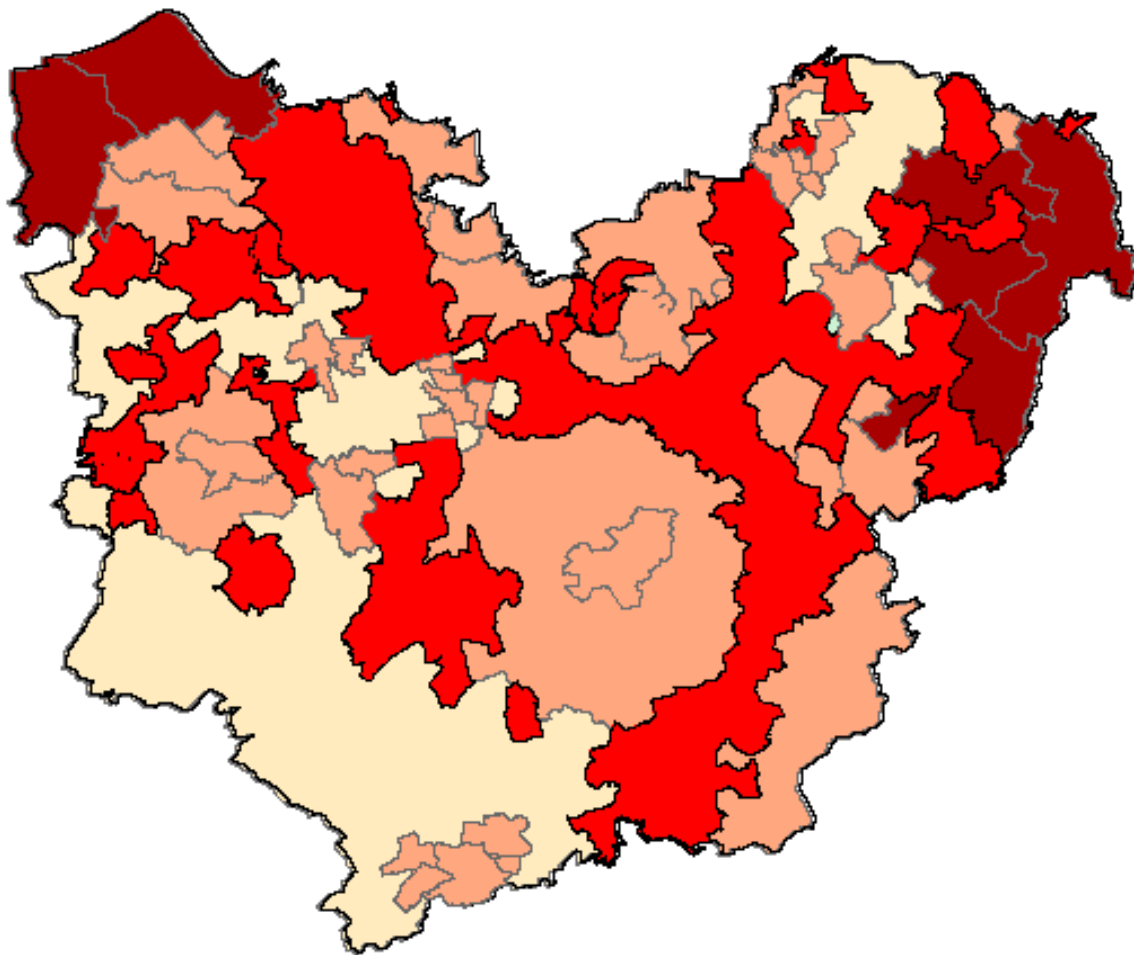
Source: FILOCOM 2003, DRE/DDE d'après DGI
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

B. Une augmentation des ménages plus marquée sur les territoires périurbains et rurbains

L'observation de l'évolution des ménages entre 1990 et 2003 fait apparaître des tendances lourdes :

- **Les pôles urbains, connaissent une diminution du nombre de ménages**, depuis plusieurs années : Evreux, Vernon, Louviers, Pont-Audemer... Seul Bernay et Gisors échappe à cette observation et voient le nombre de ménage rester stable. Cette évolution s'explique sans doute le départs de populations vers d'autres territoires, plus en périphérie ou hors du département. Cette tendance se confirme sur la période 1999-2003.
- **Ce sont majoritairement des territoires multipolarisés qui connaissent une augmentation du nombre de ménages**. Il apparaît très nettement une bande qui part du nord-ouest, passe au centre du département, en longeant l'agglomération d'Evreux. Parmi les cantons les plus concernés, on trouve ceux de Beuzeville, de Quillebeuf, de Brionne, du Neubourg, de Conches, de Damville, de Saint-André de l'Eure et de Pacy... Sur ces territoires, tous les facteurs semblent se conjuguer : phénomènes de décohabitation, de vieillissement et surtout apport migratoire importants. Ces tendances sont confirmées par les évolution les plus récentes des ménages (entre 99 et 2003) autour des cantons du Neubourg, de Saint-André-de-l'Eure, Beuzeville, Quillebeuf-sur-Seine, Brionne...
- **Les territoires périurbains connaissent eux-aussi une augmentation continue, mais beaucoup plus faible**, du nombre de ménages. Ces espaces périurbains correspondent aux arrondissements des cantons des agglomérations, ainsi que ceux de Bernay et de Pont-Audemer. Les franges péri-métropolitaines de l'Ile-de-France répondent également assez bien à cette description. La cause principale de cette évolution semble être l'apport migratoire de jeunes couples ou de familles venues des pôles urbains.
- **Les territoires ruraux sont ceux qui présentent les plus fortes disparités au regard de la croissance en ménages**. Au sein d'un même canton, certains secteurs connaissent une hausse du nombre de ménages alors que d'autres voient le nombre de leur ménage diminuer. Deux zones se démarquent pour l'augmentation de leurs ménages : le secteur nord-ouest autour de Lyons-la-Forêt, d'Etrepagny et Gisors... et le sud-ouest dans les cantons de Rugles, Broglie et Beaumesnil. Ces augmentations du nombre de ménages sont très probablement lié au vieillissement important que connait les territoires sous influence rurale. Là encore ces évolutions sont confirmées sur la période d'observation la plus récente 1999-2003.

Carte n °24: Projection des variations en nombre de ménages pour 2015



*Source: AVAL Lettre statistique et économique de Haute-Normandie
Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, Polytech'Tours*

C. Projection territorialisée de la croissance des ménages¹

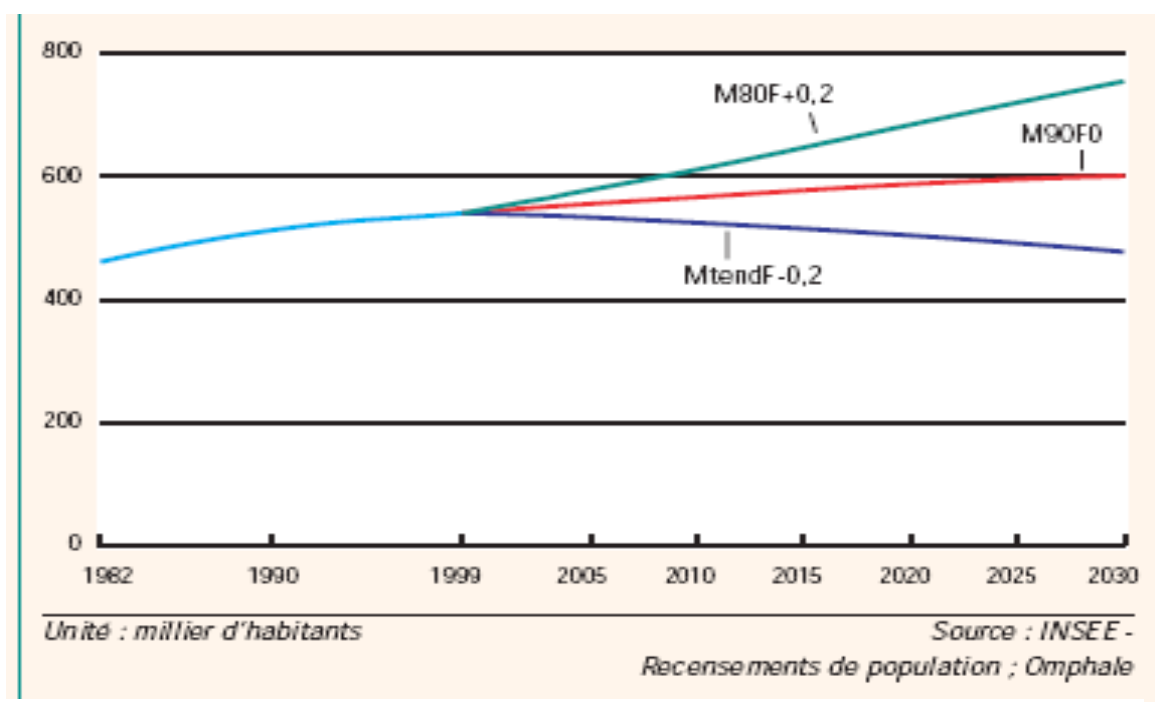
D'après les projections pour 2015, les tendances d'évolutions des ménages devraient se voir confirmées avec une évolution annuelle du nombre de ménages pour les communes multipolarisées de +1,25% par an contre +0,90 en moyenne dans les autres aires urbaines et de +0,64 dans les espaces à dominante rurale. Les espaces urbains du département devraient profiter d'un dynamisme démographique dans le prolongement des tendances à l'œuvre ces vingt dernières années. De plus, la diminution de la taille des ménages serait aussi effective dans ces aires.

En définitive, la hausse annuelle des ménages pourrait dépasser les 2 % par an dans l'est de l'Eure sous influence parisienne et le long de l'axe séquanien. Autour d'Evreux, la hausse serait soutenue mais de plus faible ampleur. L'aire urbaine d'Elbeuf (Louviers, Val de Reuil), à cheval sur les deux départements, connaîtrait des évolutions très proches de la moyenne nationale (+ 0,9 % par an à l'échelle nationale).

Les bourgs centres devraient quant à eux connaître une stagnation de la population avec une hausse relativement soutenue des ménages due au vieillissement de la population, prégnant dans ces espaces, associé à la concentration en services et équipements. Enfin, l'espace à dominante rurale verrait ses ménages augmenter à un rythme plus faible.

¹AVAL Lettre statistique et économique de Haute-Normandie, RGP 1999

Graphique n °18: Prévision de Population totale   l'horizon 2030 selon 3 scénarii



Graphique n °19: Projection de population et de ménages   l'horizon 2015- Moyenne Annuelle 1999-2015

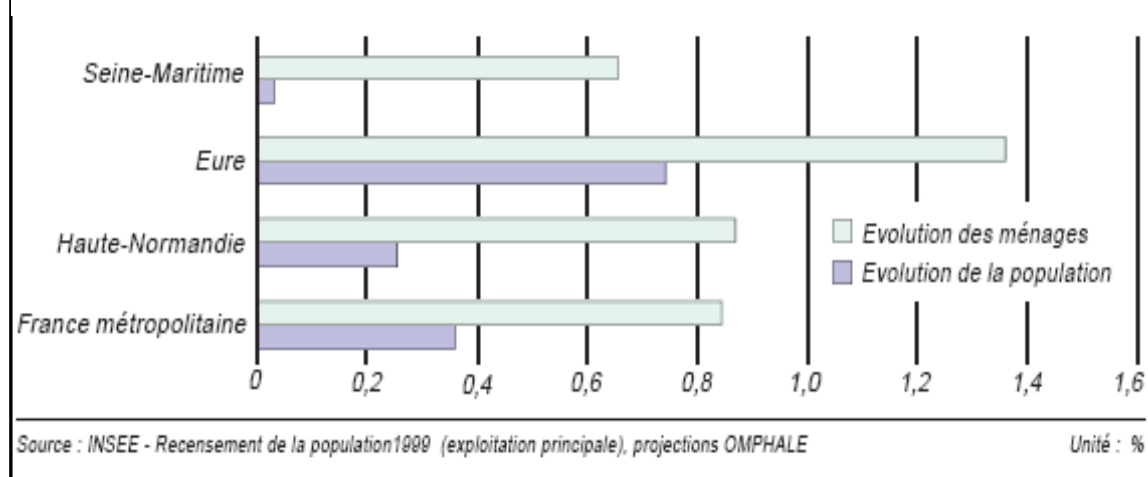


Tableau n °4: Projections de population   l'horizon 2015

	Recensement 1999	Projection 2015	évolution annuelle moyenne (1999-2015)		
			Total	Due au solde naturel	Due au solde migratoire
POPULATION PAR DÉPARTEMENT					
Eure	541 263	609 000	4 250	1 850	2 400
En %			0,74	0,33	0,41
Seine-Maritime	1 239 176	1 244 800	350	4 300	-3 950
En %			0,03	0,35	-0,32
Haute-Normandie	1 780 439	1 853 800	4 600	6 150	-1 550
En %			0,25	0,34	-0,09

Source: AVAL Lettre statistique et économique de Haute-Normandie

3] Prospective démographique: l'évolution des ménages dans le temps de la délégation (2007-2013)¹

Les chiffres présentés ici sont issus d'une vision prospective des évolutions démographiques. Il s'agit simplement de donner un ordre d'idée de l'évolution quantitative des ménages dans les années à venir sur le territoire départemental. Ce nombre de ménages est en effet le déterminant principal des besoins en logement. L'évaluation des besoins en logements sera complétée par la suite, en corrigeant les évolutions des ménages avec les données sur le parc actuel et son évolution.

Ces quelques chiffres doivent être maniés avec précaution. Les projections¹ utilisées font en effet état d'un écart de population conséquent entre le scénario le plus favorable et le scénario le plus défavorable (275 000 personnes de différence soit pratiquement la moitié de la population actuelle). Il convient de retenir que les calculs restent approximatifs.

En terme de population, les projections médianes estiment la population euroise à entre 579 000 et 611 000 habitants d'ici à 2015 ce qui représente **un rythme annuel de 4000-4250 nouveaux habitants par an sur la période 1999-2015**. Or, à un peu moins de mi-parcours, en 2005, la population est de 562 500 habitants avec une progression annuelle entre 1999 et 2005 de près de 4000 habitants.

Ces évolutions étant plutôt proches du scénario médian, c'est donc ce scénario que nous avons retenu. Ce dernier repose sur les postulats :

- ▶ D'une augmentation du solde migratoire pour atteindre un niveau de +0,41 intermédiaire entre son niveau actuel +0,22 et celui qu'il avait dans les années 80, +0,74 .
- ▶ D'un solde naturel qui prolonge sa tendance à la baisse pour atteindre +0,33 (contre 0,44 aujourd'hui).

Entre 2005 et 2015¹, l'augmentation de la population se situerait ainsi entre 30 000 et 40 000 habitants.

Dans le postulat, d'une logique tendancielle, l'augmentation des ménages serait du même ordre. Le calcul² montre que l'Eure présenterait alors 255 230 ménages en 2015 contre 216 340 en 2003 soit près de 38890 nouveaux ménages avec un rythme de près de 3500 nouveaux ménages par an. Si on compare ces chiffres avec les calculs du bureau d'étude CRESGE pour la période 1999-2010, dans le cadre de l'étude « Connaissance des besoins en logement 2010 » de la DRE on retrouve une progression annuelle du même ordre.

Sur la période couverte par la délégation (2007-2013), le nombre de ménages devrait, toute précaution gardée, augmenter d'approximativement 21000 unités. Les territoires qui devraient le plus profiter de ces nouveaux ménages seraient les cantons du Nord-est, ceux du Nord-ouest, ainsi que l'ensemble des espaces de type rurbains.

¹AVAL Lettre statistique et économique de Haute-Normandie

²Nombre des ménages 2015 = Population 2015 / (Taille des ménages 2015=610 000/2,39= 255230 ménages.



BILAN : DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS

Evolutions des ménages eurois

- ✓ Une diminution générale de la taille des ménages qui se poursuit, avec une part encore importante de ménages de grande taille.
- ✓ Des ménages en moyenne plus petits dans les pôles urbains, davantage de ménages avec enfants dans les espaces périurbains et rurbains.
- ✓ Des besoins en logements importants dans les prochaines années: plus de 20 000 nouveaux ménages à échéance 2013 avec un rythme de 3000 à 3500 ménages par an.
- ✓ Un accroissement des ménage qui, dans le prolongement des tendances de ces 15 dernières années, concernerait surtout les pointes nord-est et nord-ouest du département et les espaces rurbains

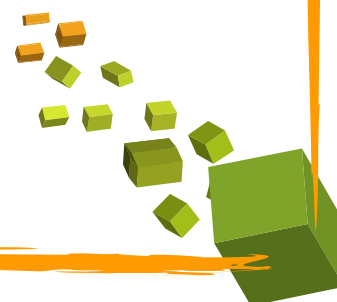
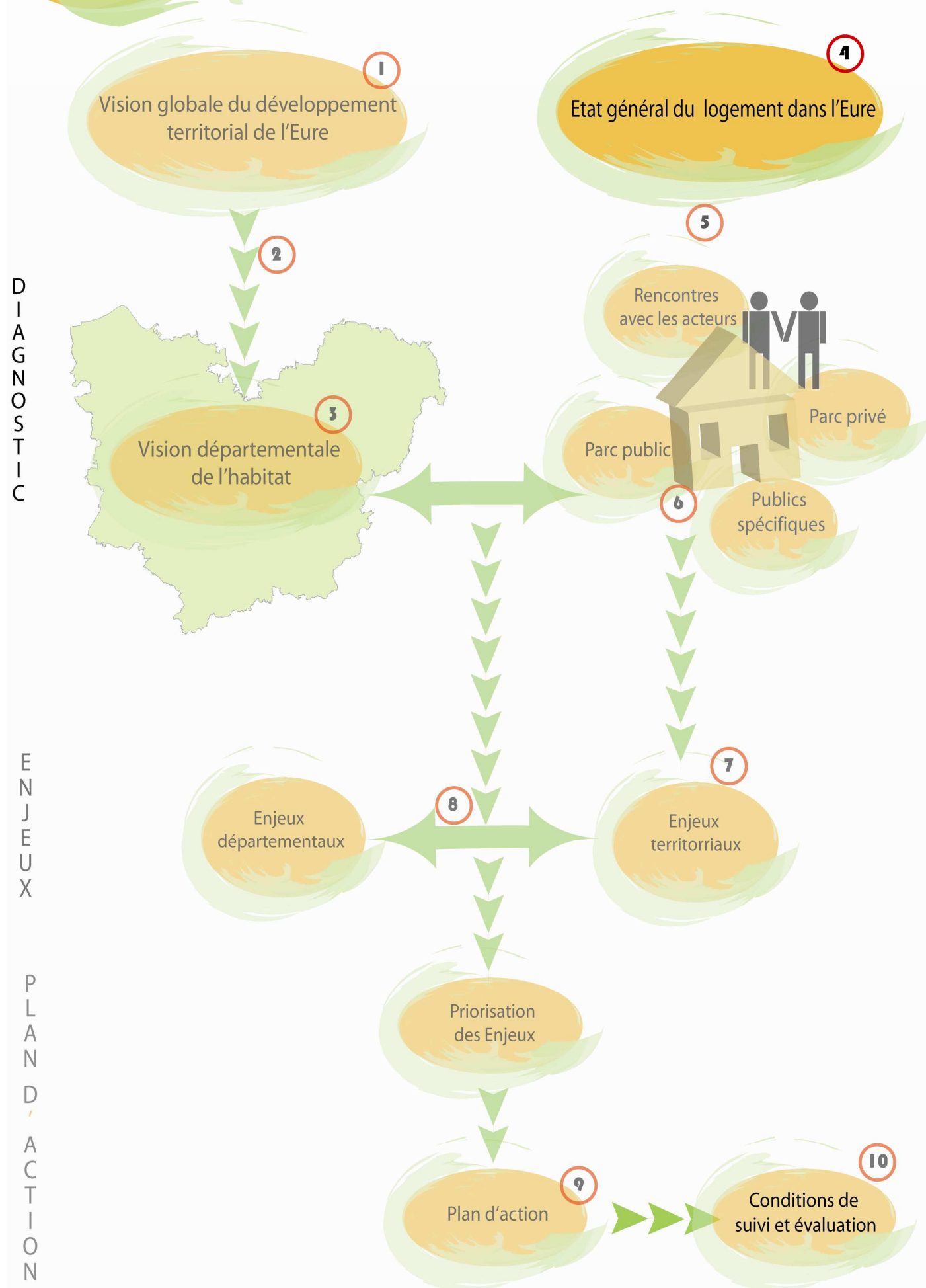


Schéma méthodologique pour l'élaboration du Plan départemental de l'Habitat



La situation du Logement dans l'Eure

- Contexte de la demande
- Contexte de l'offre
- Le marché de l'habitat



Tableau n°5: Répartition et caractéristiques des types de logements et statut d'occupation

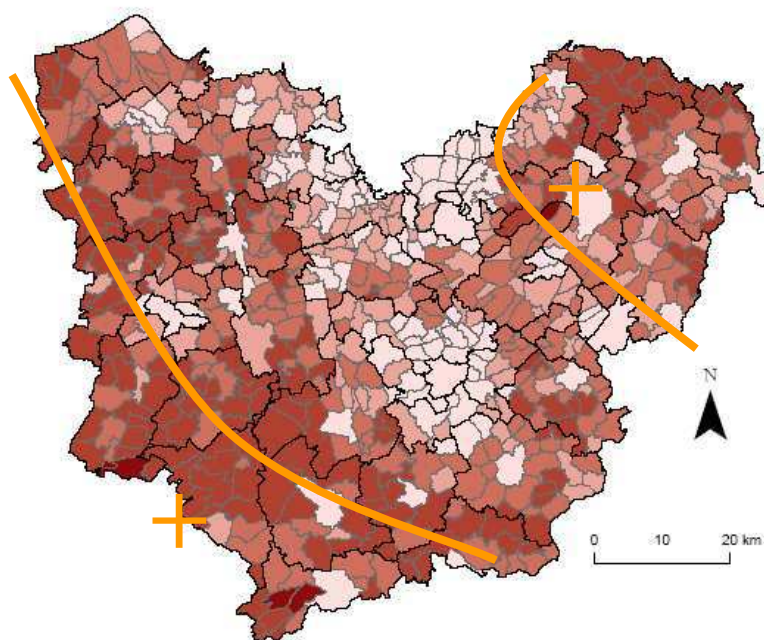
	Eure	Seine-Maritime	Haute-Normandie	France métropolitaine
Nombre de logements	239 179	544 657	783 836	28 699 868
Résidences principales	85,9%	90,5%	89,1%	83,0%
Logements occasionnels	0,7%	0,7%	0,7%	0,9%
Résidences secondaires	8,5%	3,3%	4,9%	9,2%
Logements vacants	4,9%	5,5%	5,3%	6,9%
Type de résidences principales				
Maison individuelle ou ferme	75,9%	55,9%	61,7%	55,9%
Logement dans un immeuble collectif	21,2%	41,1%	35,3%	41,4%
Logement-foyer pour personnes âgées	0,6%	1,1%	0,9%	0,6%
Autres	2,3%	2,0%	2,1%	2,2%
Statut d'occupation des résidences principales				
Propriétaire	61,4%	50,5%	53,7%	54,7%
Locataire ou sous-locataire	35,1%	46,9%	43,4%	40,7%
<i>d'un logement loué vide non HLM</i>	17,6%	20,3%	19,5%	22,8%
<i>d'un logement loué vide HLM</i>	16,6%	25,1%	22,6%	16,0%
<i>d'un meublé ou d'une chambre d'hôtel</i>	0,9%	1,5%	1,3%	1,9%
Logé gratuitement	3,5%	2,6%	2,8%	4,6%
Epoque d'achèvement des résidences principales				
Avant 1915	24,6%	21,4%	22,4%	20,7%
de 1915 à 1948	8,1%	11,2%	10,3%	12,1%
de 1949 à 1967	15,6%	22,6%	20,5%	18,6%
de 1968 à 1974	12,9%	14,3%	13,9%	14,4%
de 1975 à 1981	15,2%	13,7%	14,1%	12,7%
de 1982 à 1989	13,4%	9,5%	10,6%	11,1%
1990 et après	10,1%	7,3%	8,1%	10,4%

Source : Insee - RP 1999 expl. compl.

Unités : Nombre, %
Année de référence : 1999

Carte n° 25 :

Représentation du parc des résidences secondaires dans le parc total des communes en 1999



Part des résidences secondaires dans le parc total (en %)



— Limites administratives des cantons

L'étude du contexte général de l'offre en logements vise à présenter les contours des différentes composantes de l'offre à l'échelle du territoire départemental. Ces composantes sont analysées à partir du RGP 1999 de l'INSEE dans un premier temps. Les conclusions sont ensuite mises en perspectives avec l'évolution de l'offre en logements de 1999 à 2006 afin de montrer les évolutions de l'offre et poser les bases d'une estimation prospective des besoins en logement pour la période de la délégation des aides à la pierre au Conseil général 27 (2007-2013). Le niveau d'analyse reste assez général et s'appuie sur le découpage ZAU².

I. État des lieux de l'offre en logements en 1999

Avec 239 179 logements en 1999, le parc de logements de l'Eure représente 30% du parc total de la Haute-Normandie. Ce parc se concentre dans les secteurs les plus peuplés: l'est du département et les principaux pôles urbains. Pour exemple, la ville d'Evreux concentrait près de 10% des logements, les villes de Vernon et de Saint-André-de-l'Eure chacune 4,4%.

Cette concentration finalement relativement faible du parc dans les principales agglomérations de l'Eure (par rapport par exemple à la Seine-Maritime et ses deux métropoles rouennaises et havraise), profite dans la partie ouest du Département aux pôles urbains secondaires et aux pôles ruraux avec un parc majoritairement concentré autour de Bernay, Conches-en-Ouche, Pont-Audemer et Verneuil-sur-Avre.

1] Des résidences secondaires localisées dans les territoires ruraux¹

En 1999, le département de l'Eure compte une part de résidences principales forte, supérieure à la moyenne nationale contre une **part de résidences secondaires plus faible qu'au niveau national**. En effet, environ 86% du parc de logement de l'Eure, soit plus de 4 logements sur 5, est constitué de résidences principales alors que la part de résidences secondaires représente un stock d'environ 20 000 logements, ce qui avec 8,5% du parc de logements place l'Eure sous la moyenne nationale (9,2%).

De plus, le parc des résidences secondaires n'a pas cessé de diminuer depuis 1982 et cette diminution a été particulièrement importante sur la période 1990-1999, avec une baisse de l'ordre de 12,5%.

La répartition des résidences secondaires est fortement concentrée en limite ouest et sud du département notamment autour de Corneilles, Broglie et Beaumesnil mais aussi localement autour de Lyons-la-Forêt où la proportion résidences secondaires est la plus élevée (28,1%). **Ce sont donc majoritairement les espaces à dominante ruraux qui accueillent les résidences secondaires, suivi des espaces rurbains.** Pôles urbains et ruraux, et espaces périurbains échappent à ce phénomène. Quant à la distribution des résidences principales, elle est relativement diffuse dans le département.



Photo n° 3: Maison secondaire de type normande

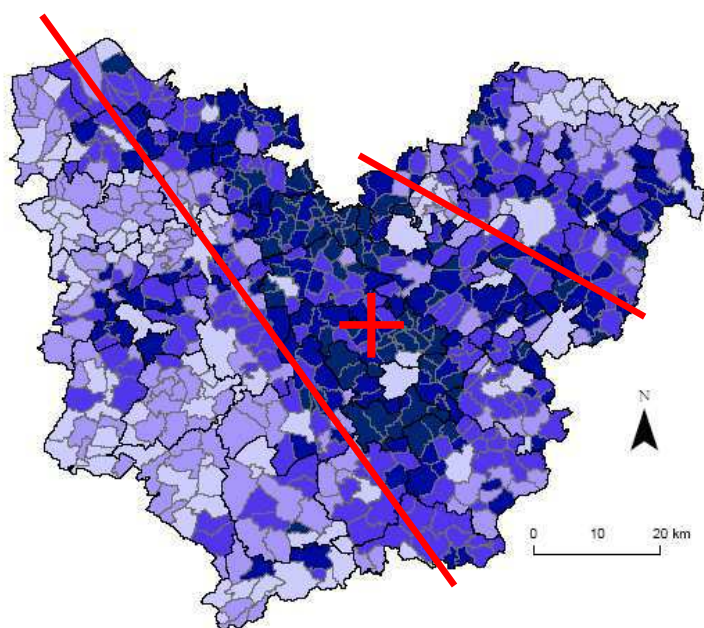
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech Tours

¹ La situation du logement dans le département de l'Eure, RGP 99

² définition INSEE (Zonage en Aire Urbaine).

Les propriétaires dans le parc de logements, par commune, en 1999

Carte n°26 :



Part des résidences principales occupées par leur propriétaires

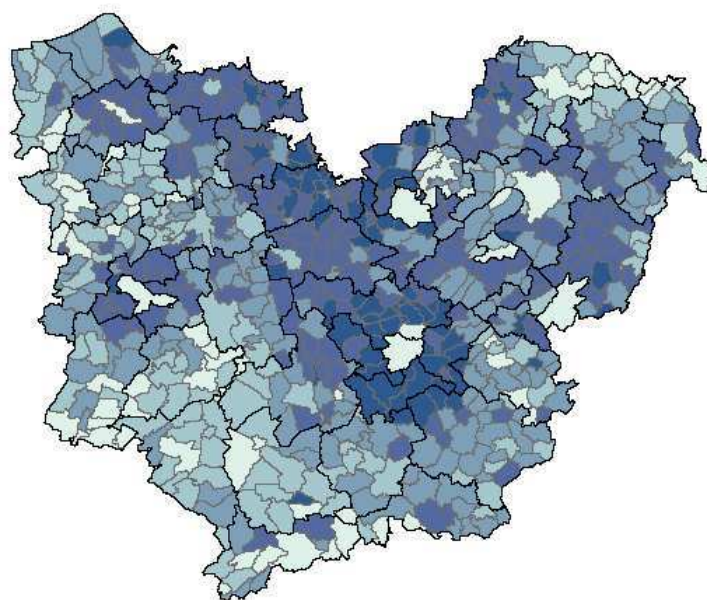


— Limites administratives des cantons

Sources: INSEE RGP 1999
Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, Polytech'Tours

Carte n° 27 :

Les maisons individuelles dans le parc de logements, par commune, en 1999



Part des maisons individuelles dans le parc total



— Limites administratives des cantons

Sources: INSEE RGP 1999
Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, Polytech'Tours

2] L'Eure : un département de propriétaires occupants en maison individuelle

A. Une domination écrasante de la propriété dans le périurbain¹

La proportion importante de résidences principales est à mettre en relation avec la part de propriétaires dans l'Eure. En 1999, **près de deux résidences principales sur 3 (61,5%), était occupés par leurs propriétaires**. Cette moyenne est nettement supérieure à la moyenne nationale (54,7%) ³.

Ainsi, on peut mettre en évidence les territoires où la part des propriétaires occupants est la plus importante. On retrouve les **plus fortes proportions en première couronne des agglomérations, avec des taux qui avoisinent souvent les 90%. Viennent ensuite les territoires de 2ème couronne: territoires rurbains** (cantons de Gaillon, des Andelys, du Neubourg, d'Amfreville...) et les territoires sous influence francilienne et rouennaise (cantons de Gisors, Bourghteroulde, Routot, Pont-Audemer...).

Le « territoire des propriétaires » s'étend ainsi sur une bande transverse nord-ouest/sud-est périurbaine des agglomérations euroises et sous influence des agglomérations extérieures au département. Le tiers-ouest, au-dessous de Beuzeville et jusqu'à Verneuil-sur-Avre présente également un parc de propriétaire majoritaires, mais dans des proportions moindres (de l'ordre de 50-60%) exception faite de la périurbanisation de Bernay. De même l'ensemble des pôles urbains et ruraux présentent des taux de propriétaires aux environs de 30%, bien en dessous de la moyenne départementale.

B. Une prédominance de la maison individuelle ²

Cette part importante de la propriété dans l'Eure est à mettre en relation avec la **typologie dominante dans l'Eure: la maison individuelle**. Cette typologie de logements, oscille selon les communes entre 25/30% dans les villes centres des agglomérations, et 75% dans les communes périurbaines. Si, on compare la carte de répartition des maisons individuelles avec la carte des propriétaires, on observe que c'est la répartition obéit aux mêmes tendances.

Ce sont les villes centres qui présentent les taux les plus faibles, **tandis que les couronnes urbaines présentent des part largement dominante de maisons individuelles**. Cette typologie de bâti correspond à de l'accession à la propriété selon le modèle pavillonnaire, sur des territoires, où le bâti moins dense, le permet. La zone centre-nord, (plateau du Neubourg et plateau du Roumois, territoire de Eure Madrie-Seine) correspond alors à une zone où la diversité des opérations de construction est très faible avec un paysage urbain quasi-uniforme.

Les territoires les moins dominés par la maison individuelle sont les territoires sous influences rurales, avec des taux de près de 50%, qui restent toutefois encore élevé.

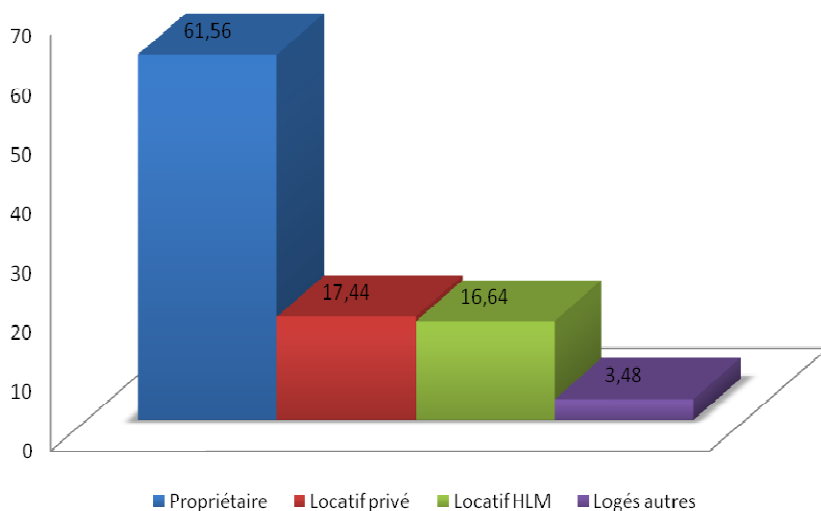
¹ RGP 1999

² DGI FILOCOM 2003

³ La situation du logement dans l'Eure RGP 1999

Le Statut d'occupation des résidences principales (RGP 1999)

Graphique n°20:

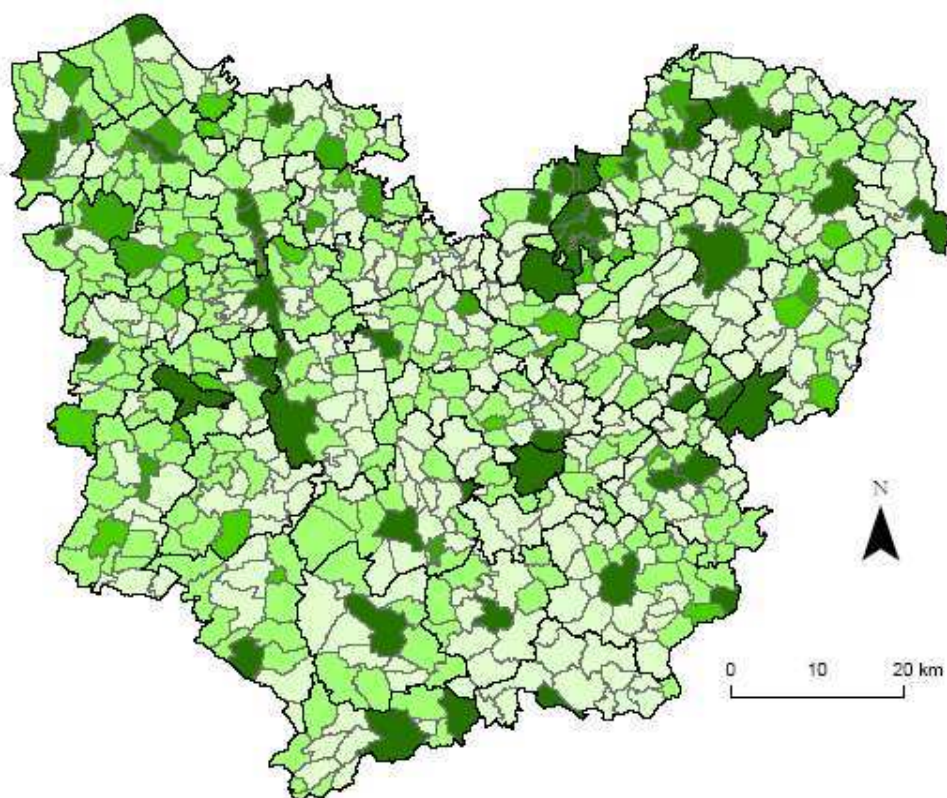


L'écrasante domination de la propriété et le faible poids du parc locatif, qui ne représente moins de 35% du parc total.

Source : RGP 1999.

Carte n° 28:

Les locataires dans le parc de logements, par commune, en 1999



Part des logements locatifs dans le parc des résidences principales (en %)



— Limites administratives des cantons

Sources: INSEE RGP 1999

Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, Polytech-Tours

3] Un secteur locatif peu développé représenté pour moitié par le parc public ¹

La proportion de logements occupés par des locataires (35%) est sensiblement plus faible dans le département de l'Eure qu'au niveau national (40,7%). **La distribution de ces locataires est assez concentrée.** En effet, on retrouve un secteur locatif important sur les pôles urbains et les pôles urbains secondaires (entre 42 et 68%) et dans une moindre mesure sur les pôles ruraux. On retrouve de même naturellement le parc locatif de manière plus conséquente hors des « territoires des propriétaires », c'est-à-dire hors de la bande nord-ouest, sud-est décrite précédemment.

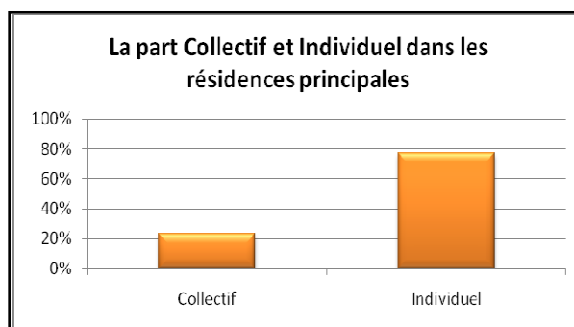
Le secteur locatif apparaît relativement réduit dans l'Eure, concentré et représenté pour moitié par le parc locatif public. En effet, la proportion du parc locatif public était de 49% en 1999 ce qui fait état du levier important que l'offre sociale représente dans l'offre locative en général. Cependant, l'offre locative sociale étant concentrée sur les agglomérations où la densité du logement HLM est très importante ² et sur les principaux pôles du département, elle n'offre pas la même liberté de localisation que l'offre locative privée qui apparaît plus diffuse.

4] Un parc de logement majoritairement individuel et de grande taille

La typologie du parc dans l'Eure est très largement dominée par la maison individuelle (près de 76%), dépassant largement la moyenne nationale (près de 56%). Cette prédominance de la maison individuelle par rapport au collectif, semi-collectif voire même à l'individuel groupé est **aussi très présente dans le parc locatif privé et public.** En effet, le parc locatif public individuel est important (21,5% du parc total en 2002), et tend à augmenter depuis 1992 (+4 points). A titre de comparaison, la moyenne nationale se situe à 12,6%.

Graphique n° 21:

Source: FILOCOM 2003 d'après DGI



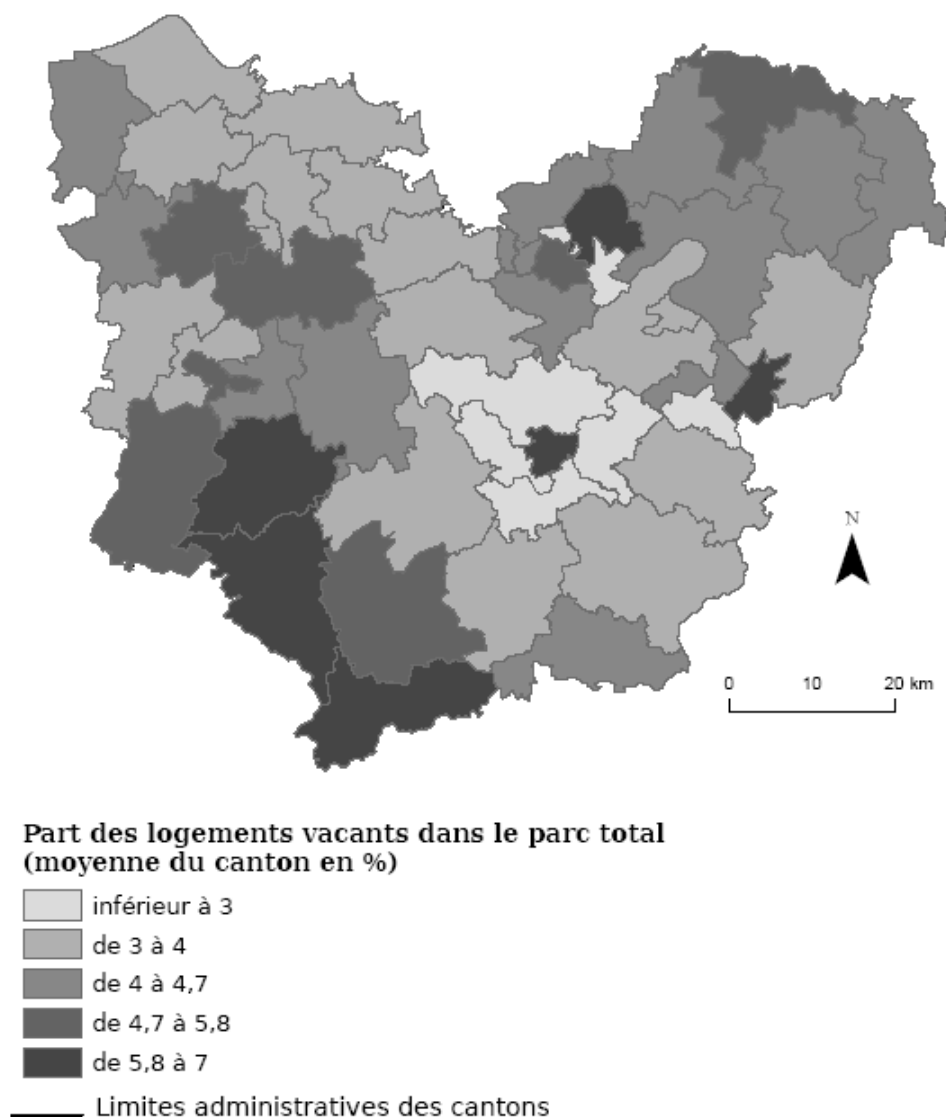
La taille moyenne des logements quant à elle est plutôt importante dans l'Eure (environ 4,17 pièces). En effet, les **logements de 4 et 5 pièces sont majoritaires sur le département** et sur tous les territoires en représentant en 1999 plus de 52% des logements³. Les plus petits logements sont localisés au centre des principales agglomérations de l'Eure où ils sont supérieurs de 3 points à la moyenne départementale et les plus grands dans les secteurs périurbains. On peut noter également des logements de grande taille dans le Pays du Roumois. Il s'agit de remarquer que le taux de ménages d'une et de deux personnes est nettement supérieur au taux de logements d'une et de deux pièces. Ceci pose d'emblée la question de l'adéquation structurelle de l'offre à la demande.

¹ DGI FILOCOM 2003

² à l'exception de la CA des Portes de l'Eure qui possède 74 logements sociaux pour 1000 habitants)

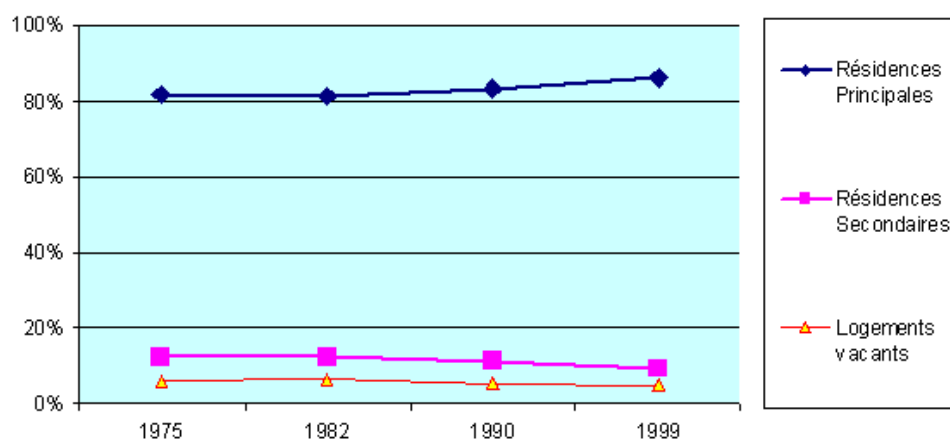
³ CAF RGP 1999

Carte n°29: La vacance dans le parc de logement, par canton en 1999



Sources: INSEE RGP 1999
Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, Polytech'Tours

Graphique n° 22: Evolution du parc de logements entre 1990 et 1999



Source: RGP 1999

5] Vacance, état du logement et attractivité résidentielle

Il est intéressant de croiser les différentes composantes confort, ancienneté et vacance, étroitement liées et qui font partie des indicateurs de l'état du parc.

A. Un parc plus ancien et moins confortable dans les territoires ruraux¹

En 1999, 78% des logements de l'Eure, soit plus de 3 logements sur 4, avaient plus de 20 ans. Ce facteur fait du **parc de logement de l'Eure un parc sensiblement plus ancien que la moyenne nationale**. De même, 78% des logements sont dits confortables². Ces proportions à l'échelle départementale masquent des disparités. En effet, on constate que ces deux composantes (ancienneté et confort) sont très étroitement corrélées dans le département de l'Eure.

Ce sont les territoires ruraux qui conjuguent les proportions les plus élevées de logements anciens et de logements inconfortables avec des taux qui vont de la moitié au 2/3 de logement anciens. A l'inverse, les agglomérations et les territoires périurbains sont composés d'un parc relativement peu ancien et de bonne qualité. Quant aux territoires rurbains on distingue assez nettement les territoires rurbains sous influence périmétropolitaine des autres territoires rurbains. Le rurbain est constitué d'un parc relativement ancien et inconfortable quoique cela soit moins prononcé qu'en milieu rural. Le rurbain sous influence périmétropolitaine est lui caractérisé par un assez bon niveau de confort conjugué à un bâti plus récent sauf localement autour d'Etrepagny dans le Pays du Vexin Normand.

B. Une vacance plus forte dans le rural et dans les pôles urbains²

La vacance dans le parc de logements eurois était en 1999 de 4,9%, ce qui représente une proportion nettement **plus faible que la moyenne nationale** (6,9%). La vacance a chuté de 3,3% entre 1990 et 1999, avec des tendances inégales sur l'ensemble du département. La corrélation avec le niveau de confort et l'ancienneté permet de distinguer des situations locales. Les territoires ruraux cumulent ainsi un parc privé ancien inconfortable et la vacance la plus importante du département (plus de 5,5%), de même que les territoires périurbains.

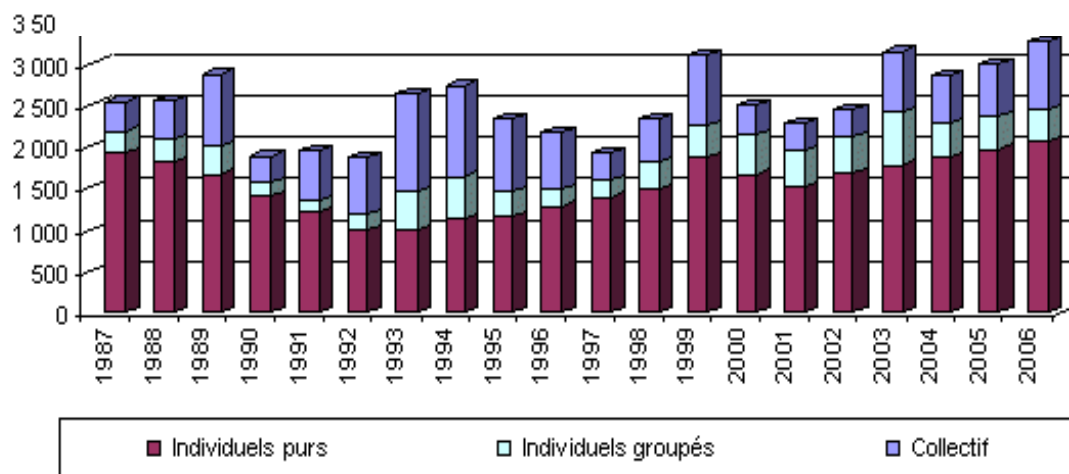
Dans les territoires rurbains, on trouve état du bâti et un niveau de confort variable, la vacance est globalement faible. Ce constat peut s'expliquer par l'attractivité résidentielle de ces territoires émergés ou émergents et de la tension sur le marché qui contraint les populations à accepter des logements de moins bonne qualité. Cette hypothèse est appuyée par le **taux d'occupation⁴ relativement élevé des logements situés dans ces territoires rurbains, plus particulièrement ceux placés sous influence périmétropolitaine** alors qu'en milieu rural ce taux accuse une légère baisse par rapport à 1990.

Les villes-centre des agglomérations (Evreux, Louviers et Vernon) font figure d'exception à cette hypothèse avec un **taux de vacance parmi les plus importants du département** aussi bien en termes de proportion de logement vacants qu'en valeur absolue bien que le nombre de logements concernés est généralement faible. Au sein de l'espace urbain, il est classique d'avoir un taux de vacance plus élevé notamment parce que ces espaces concentrent les logements locatifs privés : ce parc étant le parc privilégié de la mobilité résidentielle, il occasionne une vacance « de rotation » relativement importante, par ailleurs nécessaire au bon fonctionnement des marchés immobiliers.

¹ RGP 1999 ² C'est-à-dire les logements disposant des éléments de confort baignoire ou douche, WC intérieurs et chauffage central, représentant un pourcentage équivalent à la moyenne nationale.

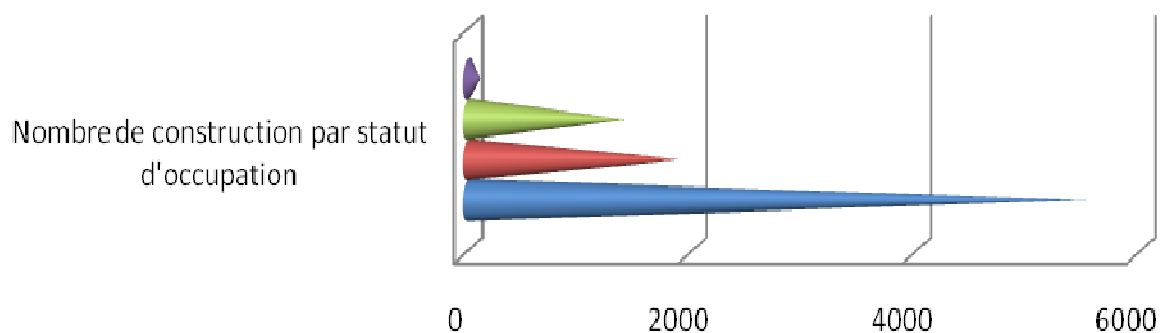
³ DGI FILOCOM 2003

Graphique n ° 23: Logements commencés depuis 20 ans



Source: DDE 27

Graphique n ° 24: Construction récente (1998 -2001) par statut d'occupation



Nombre de construction par statut d'occupation	
autres	113
Logement privé	1401
Logement HLM et SEM	1889
Accession	5504

Source: FILOCOM 2003, MTETM d'après DGI

II. Les dynamiques de l'offre en logements

Il s'agit à présent de mettre en avant l'évolution de l'offre en logements par rapport à l'état des lieux de 1999 afin d'affiner les conclusions sur les différentes composantes de l'offre. Les dynamiques qui influent sur le parc de logement s'opèrent à trois niveaux :

- Le **renouvellement du parc**, qui se traduit par le taux de reconstruction, de réhabilitation et de construction neuve
- L'évolution de la **vacance**
- La **transformation des résidences secondaires en résidences principales**

1] Le renouvellement du parc

A. Une dynamique de construction nettement ralentie entre 1982 et 1999¹

L'accroissement du parc de logements du département, qui a connu une forte progression entre 1968 et 1975, s'est nettement ralenti depuis 1982, passant ainsi d'une croissance de 18% à une croissance de 9% dans la dernière période inter-censitaire..

Entre 1990 et 1999, le parc de logements de l'Eure a progressé de 8,9% ce qui est légèrement inférieur à la moyenne nationale (+9,4%). C'est dans l'Est de l'Eure et autour de Bernay et Beuzeville que la croissance la plus importante a été observée. Cet accroissement du nombre de logements a fait passer le parc total de 219 601 logements en 1990 à 239 162 en 1999. Cet accroissement représente un volume de production annuelle en logements neufs de moins de 2200 logements par an.

B. Depuis 1999, une dynamique de construction croissante ²

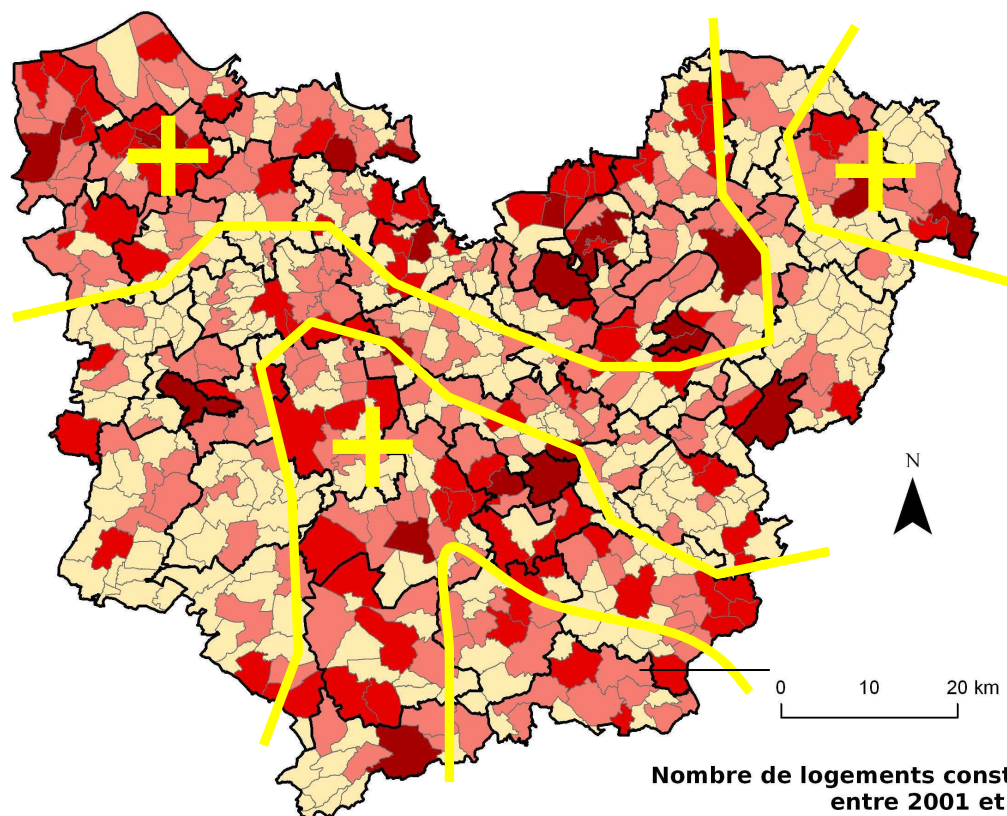
On constate une reprise de la construction neuve en 1999 (3099 logements achevés), avec **depuis 2001 une croissance continue du nombre de logements neufs produits** (avec un pic ponctuel en 2003). Sur cette période, le département affiche un taux de construction de 8,1% correspondant à une production de 19329 logements dont seulement 51% s'est effectuée dans les unités urbaines de l'Eure. Avec 2899 logements par an en moyenne sur 8 ans, **l'offre nouvelle ne dépasse pas encore la barre des 3000 logements.**

Toutefois, la dynamique de construction est plutôt bonne et la bonne tenue de la construction de logement constatée en 2005 se poursuit en 2006 avec un taux de mise en chantier de +8,6% soit deux points de plus qu'en 2005.

La prépondérance de l'habitat individuel, continue de s'affirmer à travers un volume de production largement favorable à l'individuel . Avec 15521 logements produits en individuels contre 3908 en collectifs, on atteint un taux de 80% en faveur de l'individuel alors que, pour comparaison, ce taux était de 68,4% entre 1992 et 1999. De même, l'accession à la propriété continue à être le principal moteur de la construction, avec 62% du volume des constructions entre 1999 et 2001.

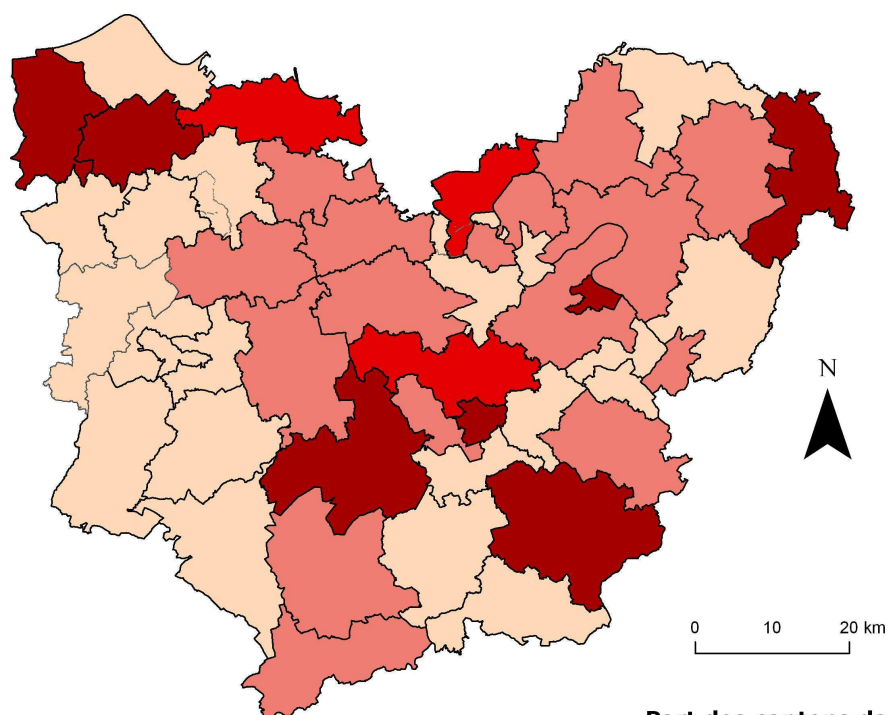
¹ RGP 1999 ² SITADEL 2006

Carte n° 30: Construction neuve par commune et par cantons entre 2001 et 2006



Source:: DRE STIADEL 2006

Réalisation: Etudiants du département Aménagement,
Polytech'Tours



Source: SITADEL, DRE 2006
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

A. Une construction neuve qui concerne principalement les périphéries urbaines¹

L'analyse du flux des logements commencés entre 1999 et 2005 ¹au niveau des unités urbaines permet de distinguer la dynamique de construction entre zones urbaines et rurales, pour l'individuel et le collectif. Cette croissance générale de la production de logements neufs a été plus ou moins importante selon les territoires considérés.

On observe un taux de construction élevé dans les villes-centres des agglomérations (au premier rang desquels Evreux), les pôles urbains secondaires (Gaillon, Bernay, Pont-Audemer) et dans une moindre mesure les pôles ruraux (Breteuil-sur-Avre, Verneuil-sur-Avre). **L'ensemble pèse pour environ 1/5ème de l'ensemble des constructions.**

Pour ce qui est des pôles urbains, il s'agit de remarquer que dans le cadre de la politique de rénovation urbaine, deux ORU (Opérations de Rénovation urbaine) sont lancées : Evreux (La Madeleine, Nétreville, Clos au Duc) et Val de Reuil (Germe de ville). Ce programme de rénovation dans ces quartiers portera à 5000 les démolitions, à 7100 reconstructions (dont 4470 PLUS-PLAI) et 13400 réhabilitations. Des opérations du même type sont prévues sur Pont-Audemer, Vernon et Louviers dans le cadre des priorités régionales. Ces programmes de rénovation urbaine doivent contribuer à améliorer le parc existant et revaloriser l'offre sociale avec un effet espéré sur la forte vacance observée dans les villes-centres des agglomérations. Ces programmes de reconstruction, d'initiative publique nuancent donc les bons chiffres de construction obtenus dans les communes centres.

► **La dynamique de construction est ralentie dans les territoires périurbains de premières couronnes.** Elle représente environ 15% de la construction, ce qui reste relativement important compte tenu de la surface qu'elle représente dans le département, avec les taux le plus important observés en périurbain de Pont-Audemer et au nord d'Evreux (entre 2 et 3% du poids total des constructions).

► **La diminution de la construction dans le périurbain profite au périurbain plus lointain: le rurbain.** Les espaces périurbains pèsent en effet pour près de 53% dans la construction.

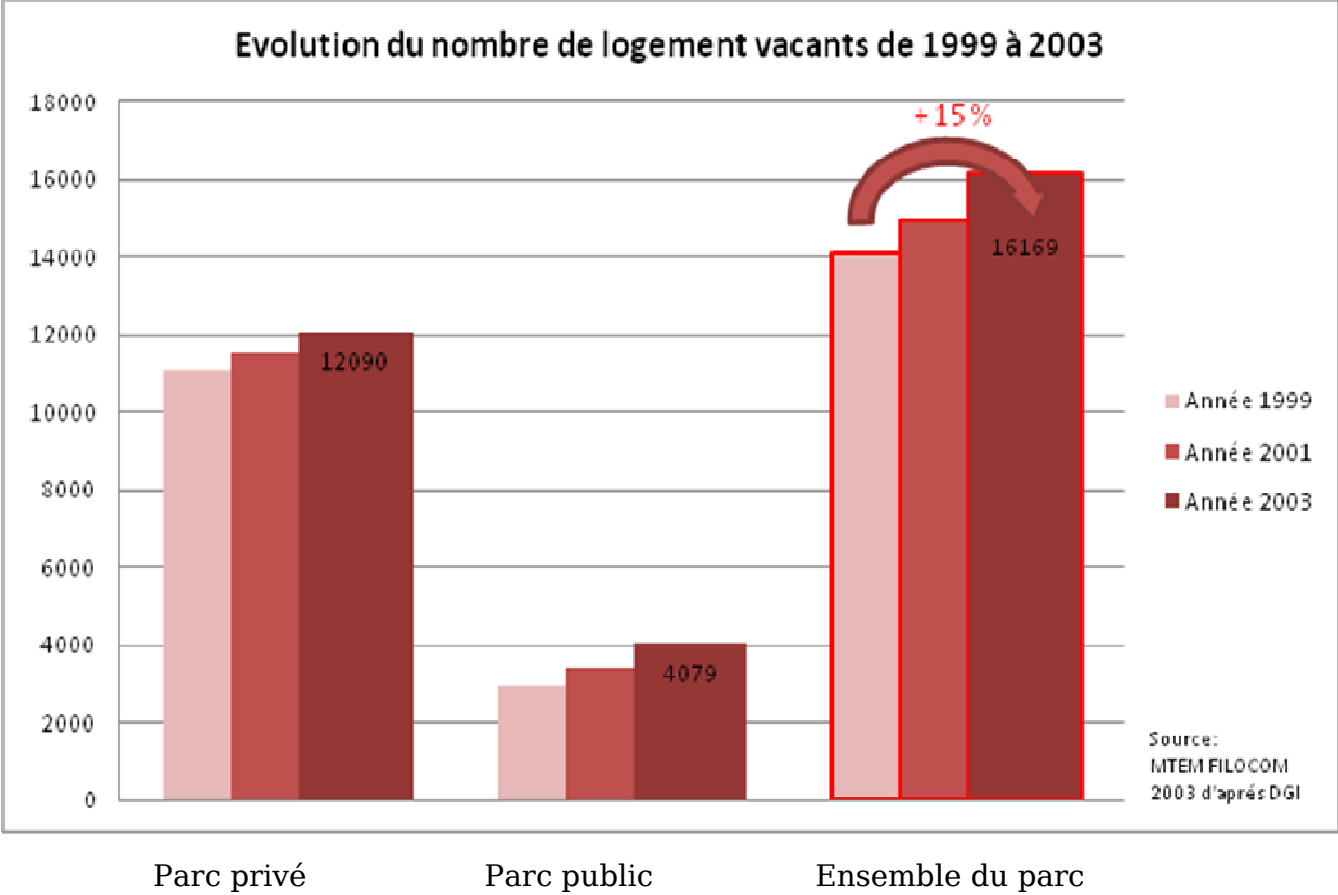
-La construction concerne plus spécifiquement le rurbain sous influence des métropoles franciliennes et seino-marines (28% de la construction). On obtient des taux de construction records dans les cantons de Beuzeville (6% des constructions) et de Gisors (4% des constructions).

-Les autres territoires rurbains présentent des dynamiques relativement proches de celles qu'on trouve dans la périphérie de Rouen (autour de 2-3%) avec des taux parmi les plus élevés du département à Conches-en-Ouche et Saint-André de l'Eure (respectivement 4,4 et 3,8%).

► Avec environ 12%, les espaces ruraux du sud-ouest présentent les parts les plus faibles dans la construction totale. A cet égard le canton de Beaumesnil présente l'un des taux les plus faibles du département.

¹ SITADEL 2006

Graphique n°25:



2] L'évolution de la vacance¹

La vacance permet de mesurer le taux d'inéquation entre l'offre et la demande. Il existe trois principaux motifs liés à cette inéquation, pour causes d'obsolescence ou d'inadaptation (logements vétustes, inconfortables ou trop chers, taille inadaptée), de rétention, de délaissement (désintérêt du propriétaire, refus de le mettre sur le marché), et de difficultés de commercialisation (mauvais positionnement sur le marché en parc public ou privé). Le type de vacance le plus représentable statistiquement est la vacance pour cause d'obsolescence, que l'on peut approcher au travers de critères d'ancienneté, d'inconfort et de médiocrité de la position cadastrale.

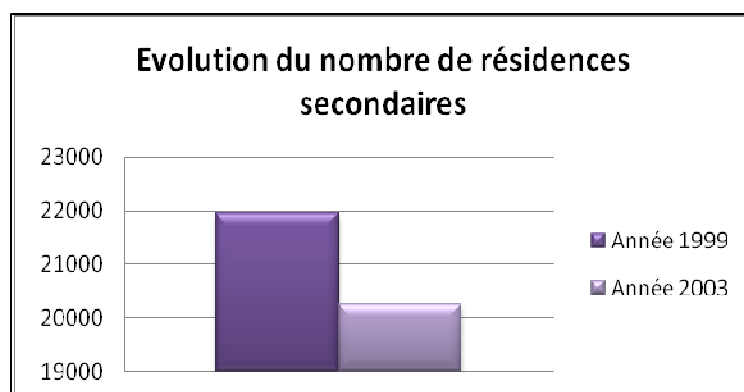
La vacance avait diminué de manière significative dans l'Eure entre 1990 et 1999 pour atteindre un niveau départemental relativement faible (4,9%). Depuis 1999, **malgré les nombreuses opérations destinées à mobiliser les logements vacants sur tout le territoire** (bilan des OPAH, PIG...), la **vacance** augmente en nombre de logements tout en présentant un **taux à peu près stable** dans l'Eure au 1^{er} janvier 2006.

3] La transformation des résidences secondaires en résidences principales¹

La diminution du nombre de résidences secondaire concerne la globalité du département, hormis la frange ouest. En effet, ces résidences secondaires passent de 22000 à un peu plus de 20000. Cette diminution est surtout marquée au niveau du plateau du Neubourg, dans les trois agglomérations et dans le sud dans la communauté de commune de Nonancourt.

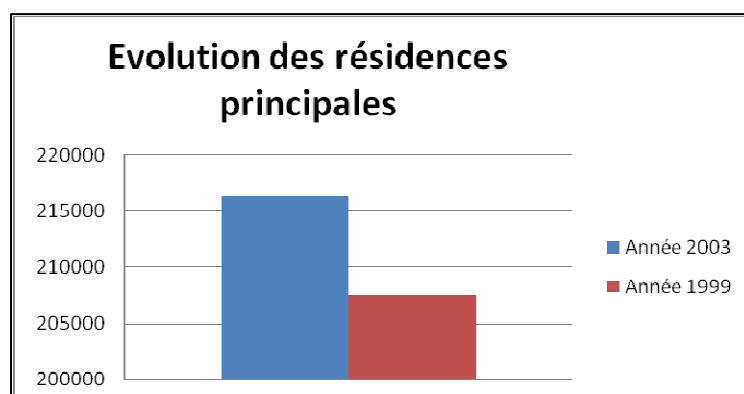
Graphique n°26:

Source: FILOCOM 2003
DGI d'après MTETM



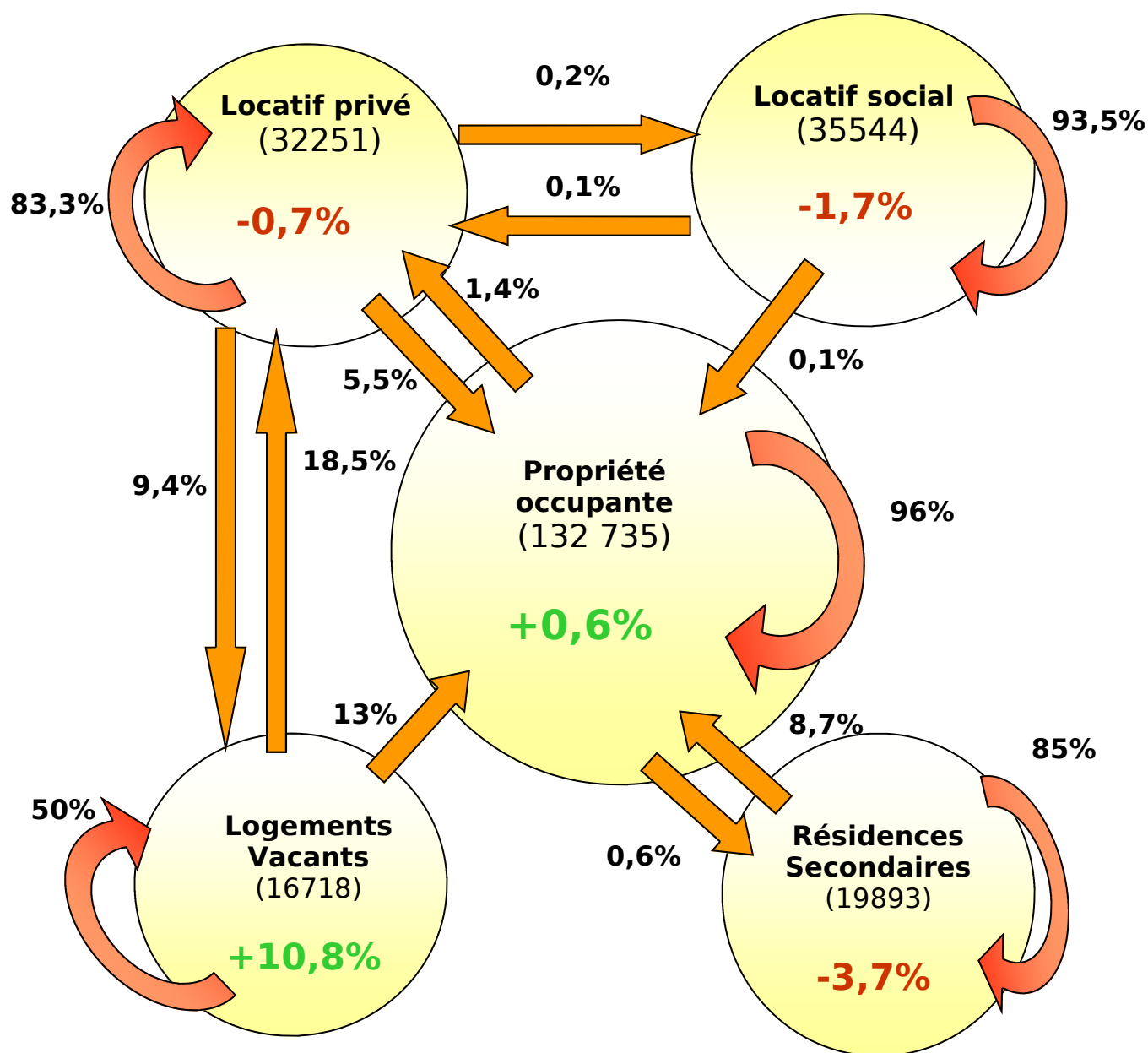
Graphique n°27:

Source: FILOCOM 2003
DGI d'après MTETM



¹ DGI FILOCOM 2003

Graphique n °28 : Principales évolutions de l'occupation du parc de logements entre 2001 et 2003



Les nombres entre parenthèse correspondent au nombre total de logement dans chacun des parcs en 2003

Les chiffres qui accompagnent les flèches rouges et oranges traduisent les évolutions en pourcentage, d'un segment de parc vers un autre

Les pourcentages en couleur, traduisent l'évolution globale d'un segment de parc (positif en vert, négatif en rouge)

Source : Filocom 2003, MTETM d'après DGI

Réalisation : Etudiants du département Aménagement Ecole polytechnique de Tours

4] Un parc qui évolue vers la propriété généralisée ¹

Il est intéressant d'observer les mouvements qui s'opèrent dans le parc de logements à travers les évolutions de l'occupation du parc. Ces évolutions nous renseignent sur les mobilités résidentielles des ménages. On constate:

- ▶ D'une manière générale, un parc qui est assez stable en volume avec une permanence de près de 90% du parc social et du parc des propriétaires occupants.
- ▶ Le parc des propriétaires occupants, déjà majoritaires dans l'Eure connaît une tendance à la hausse, (+0,6% entre 2001 et 2003) principalement « alimenté » par des ménages issus du parc locatif privé.
- ▶ Parmi les segments principaux du marché (marché locatif social, locatif privé et marché de l'accession) , **le parc du locatif privé est celui qui est le plus sujet à des changements**. Les mouvements se font dans les deux sens avec le parc social avec le parc des propriétaires, et le parc des logements vacants. D'une manière générale, le parc privé connaît une baisse de l'ordre de 260 logements, qui profite en particulier au parc de logements vacants.
- ▶ Le parc locatif social accueille moins de ménages en 2003 qu'en 2001, avec près de 2000 logements vacants issus du parc social entre ces deux dates.
- ▶ En raison de toutes ces tendances, le parc des logements vacants est en augmentation générale. Cette augmentation est assez importante de l'ordre de 10%. Toutefois, on observe également que si elle est alimentée principalement par le parc locatif privé (près d'1/10 du parc se retrouve en situation de vacance chaque année²) , elle remet également annuellement sur le marché privé un nombre de logements non négligeable.
- ▶ Enfin, le parc des résidences secondaires tend à diminuer (-3,7%) et passe sous la barre des 20 000 logements avec une part importante de résidences secondaire transformées en résidences principales sous forme de propriété privées.

Au final, **les évolutions récentes** de régression du secteur locatif, d'augmentation de la vacance, de transformation de résidences secondaires en résidences principales, **vont dans le sens d'une généralisation du modèle de la propriété occupante, déjà largement majoritaire** dans le département.

¹ DDE FILOCOM 2003 d'après DGI

² toute durée de vacance confondues

Tableau n°6: Besoins globaux en logements à horizon 2010

	Evolution du nombre de ménages	Décohabitation*	Renouvellement du parc	Vacance	Résidences secondaires	Total
CA Evreux	5 212	0	350	151	0	5 713
CA Porte de l'Eure et communes proches	8 057	88	420	335	-687	8 212
dont CA Porte de l'Eure	3 631	0	233	156	-361	3 659
CA Seine Eure et communes proches	4 734	239	258	-99	0	5 131
dont CA Seine Eure	4 246	215	233	-133	0	4 561
Pays Avre et Iton et Pays de Couche en Ouche	4 400	0	699	142	0	5 241
Pays de Risle Charentonne	2 883	0	871	85	0	3 839
Pays de Risle Estuaire	2 677	0	629	92	0	3 399
Pays du Roumois et communes proches	3 861	55	429	181	-324	4 203
Pays du Vexin Normand	5 094	117	929	175	-640	5 675
Eure	36 918	498	4 585	1 062	-1 651	41 413

Source: Con naissance des besoins en logements en Haute-Normandie, DRE, CRESGE

Au-delà de l'intérêt d'avoir une étude prospective statistiques quant aux besoins en logement, il s'agit d'émettre des réserves sur des résultats de ce tableau, en effet, pour le pays Risle Estuaire, l'influence du Havre n'a certainement pas été suffisamment considérée. Il est probable que les besoins globaux en logement sur ce territoire soient plus importants à l'horizon 2010. Par ailleurs, il s'agit de rapporter l'expression des besoins chiffrés à la taille des Pays. Ainsi, le territoire du Pays du Roumois, présente un nombre très important de besoins en logements eu égard à sa petite taille.

III. Prospective 2007-2013 : une offre nouvelle en logements qui ne suffirait pas à répondre aux besoins

Si les quelques 21 000 nouveaux ménages estimés pour le temps de la délégation constituent la principale composante des besoins en nouveaux logements, elle n'est pas la seule. Il faut tenir compte des potentialités de décohabitation, dans les zones où les situations de cohabitation des jeunes de plus de 25 ans, sont supérieures à la moyenne départementale. De même un parc vieillissant et inconfortable nécessite un renouvellement, ce qui accroît d'autant les besoins en logements. Enfin, les logements vacants et les résidences secondaires en résidences principales minorent les besoins en logements nouveaux et inversement.

Nous avons pris la liberté de prolonger le rythme annuel de ses évolutions¹, considérant que celles-ci devraient rester du même ordre, c'est-à-dire :

- 50 décohabitations par an
- 450 nouvelles constructions imposées par des opérations de renouvellement
- Un besoin de fluidité de l'offre grâce à un certain niveau de vacance qui nécessite la construction de 100 logements par an
- La transformation de résidences secondaires en résidences principales qui permet de satisfaire à environ 150 besoins par an.

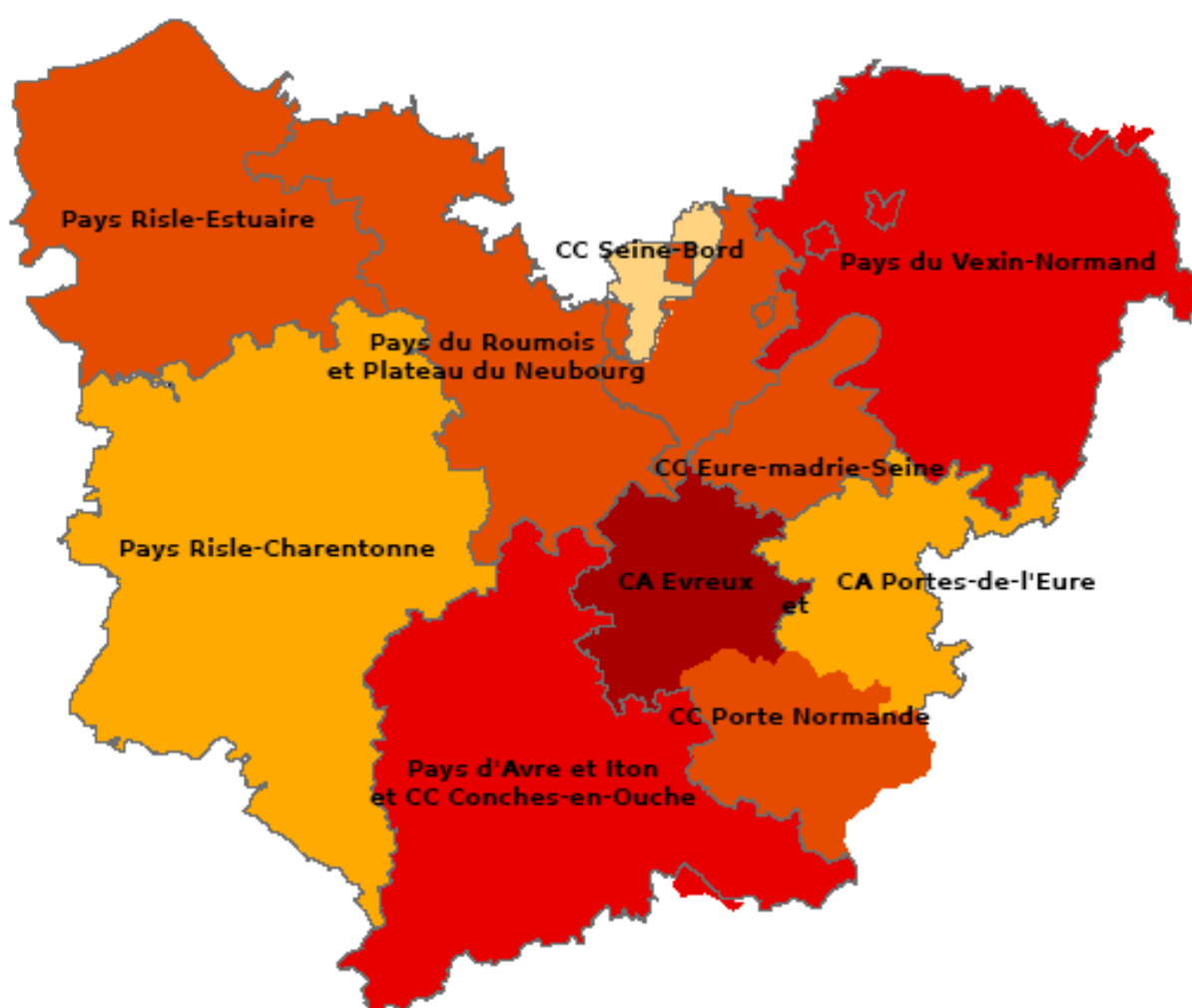
Au total, le solde des besoins en logement issus de mouvements au sein du parc existant est estimé à 450 besoins nouveaux supplémentaires par an. Ceux-ci viennent s'ajouter aux besoins des ménages nouveaux de sorte qu'au final, **les besoins en logements pour la période couverte par la délégation sont estimés à 23 700 logements soit 3950 logements nouveaux par an.** Les calculs du CRESGE quant à eux sont plus ambitieux et avancent le chiffre de 5000 nouveaux logements par an.

Les dynamiques du parc sont autant de levier pour répondre aux besoins présents et futurs. Dans l'Eure, le faible taux de vacance qui tend à rester stable laisse peu de marge. La transformation des résidences secondaires en résidences principales reste un épiphénomène très localisé. Le levier d'action principal est donc celui du renouvellement du parc et en particulier la construction neuve.

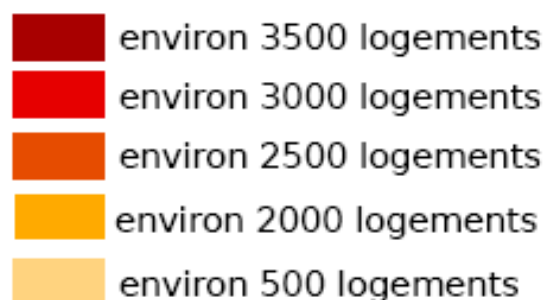
Or, sur les cinq dernières années, le rythme moyen de construction est plutôt autour de 3000 logements par an bien qu'il soit en augmentation continue. Aussi, selon les hypothèses émises **le rythme de construction devrait augmenter d'1/4 à 1/3 par rapport au rythme actuel au niveau de l'Eure.** Cette augmentation du rythme de construction concerne tous les segments de marché et en particulier le logement social. La réponse à ces besoins doit être mis en relation avec les capacités des entreprises du bâtiment haut normande.

¹ Ces variables ont fait l'objet de chiffrages dans le cadre de l'étude DRE « Connaissance des besoins en logements », pour la période 1999-2010.

Carte n°31: Besoins territorialisés en logements dans la période de la délégation (2007-2013)



Plus de 20 000 nouveaux besoins en logements d'ici 2013



Source: CRESGE, DRE, analyses personnelles

Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, Polytech'Tours

► Territorialisation des besoins en logements:

A partir des projections de l'INSEE, le CRESGE s'est risqué à une estimation territorialisée des besoins globaux en logements, aux échelles des Communautés d'Agglomérations et des Pays, à horizon 2010.

Dans le prolongement de ces tendances, il est possible de prévoir les besoins annuels par territoire sur la période 2007-2013, ceux-ci sont présentés dans le tableau ci-dessous et repris sur la carte ci-contre.

Les estimations avancées dans ce tableau mettent en évidence que les territoires où les besoins en logements se feront les plus prégnants au-delà des agglomérations sont les territoires rurbains: territoires rurbains sous influence périmétropolitaine autour de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure, du Pays du Roumois et du Pays du Vexin Normand, mais aussi territoires rurbains centraux, autour du Pays d'Avre-et-Iton et du Pays de Conches-en-Ouche.

Tableau n °7: Les besoins territorialisés en logements pour la période de la délégation

Territoire	Besoins annuels en logement à horizon 2012	Besoins totaux en logements sur les 6 ans de la délégation
Communauté d'Agglomération d'Evreux	de 550 à 600	3450
Communauté d'Agglomération Portes-de-l'Eure	de 350 à 400	2250
Communes proches de la CAPE	de 400 à 450	2550
Communauté d'Agglomération Seine-Eure	de 400 à 450	2550
Communes proches de la CASE	de 50 à 100	450
Pays d'Avre-et-Iton et Conches-en-Ouche	de 500 à 550	3150
Pays Risle-Charentonne	de 350 à 400	2250
Pays Risle-Estuaire	de 400 à 450	2550
Roumois et plateau du Neubourg	de 400 à 450	2550
Vexin-Normand	de 500 à 550	3150
Total	Total: de 3500 à 4000 logements	24900



BILAN: L'OFFRE EN LOGEMENTS

- ✓ Un département de propriétaires pour une domination des logements individuels de grande taille
- ✓ Le faible poids du secteur locatif, représenté pour moitié par le parc HLM et concentré dans les différents pôles qui maillent le territoire
- ✓ Des secteurs périurbains mais aussi rurbains du centre et des franges nord, qui présentent une domination écrasante de la propriété en maison individuelle
- ✓ Des territoires ruraux qui présentent l'essentiel de l'inconfort, de la vacance et du parc de résidences secondaires

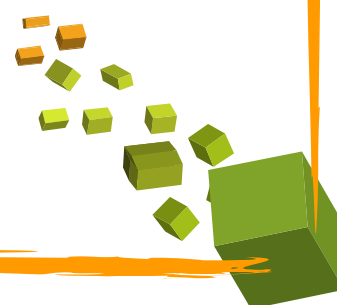
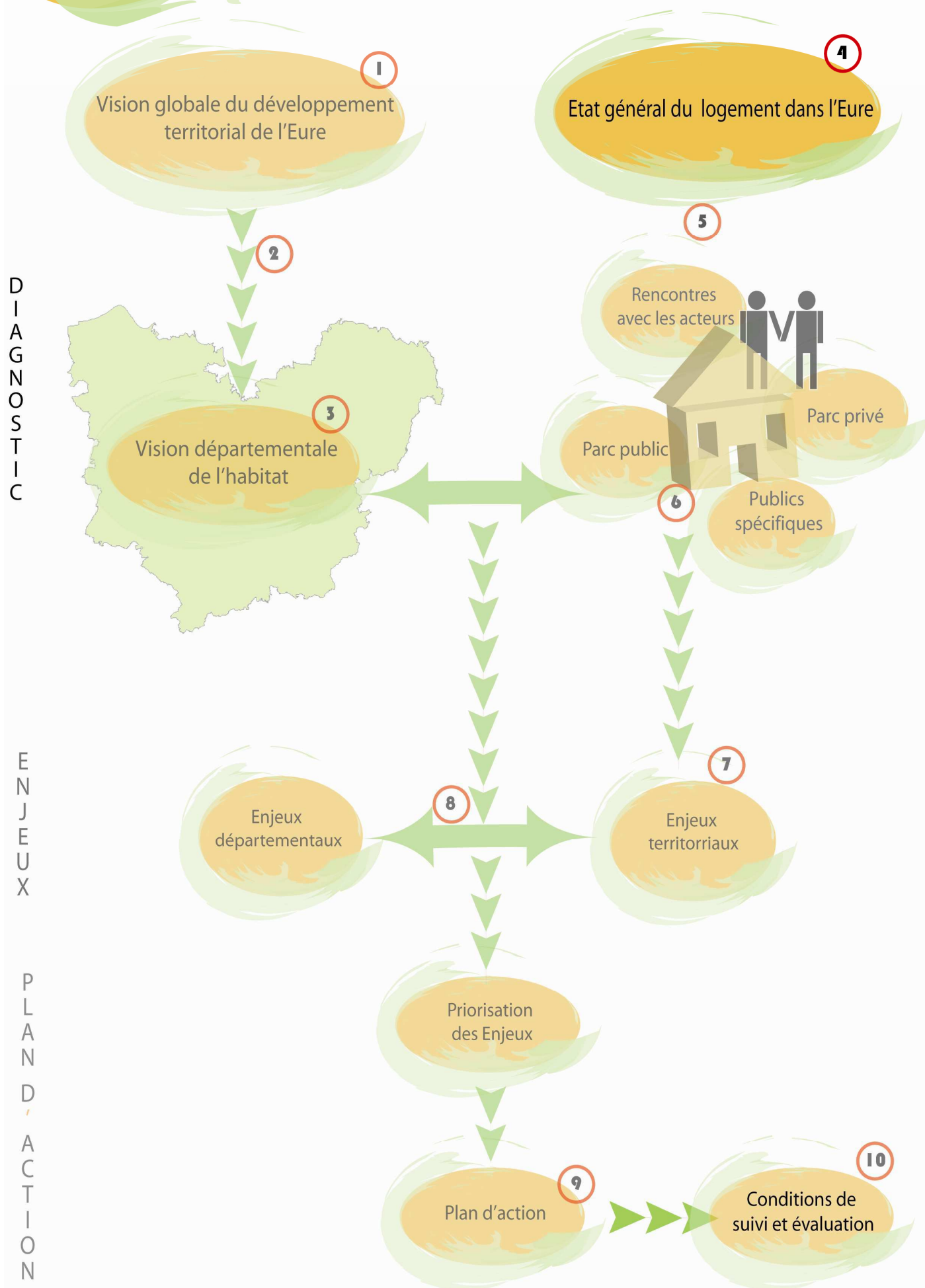


Schéma méthodologique pour l'élaboration du Plan départemental de l'Habitat



La situation du Logement dans l'Eure

- Contexte de la demande
 - Contexte de l'offre
 - Le marché de l'habitat



L'offre et la demande, les deux grandes composantes du marché de l'habitat, ont fait l'objet des deux parties précédentes. En terme purement économique, le marché du logement relèverait de la libre rencontre de ceux-ci. Cette rencontre devrait conduire, par un jeu d'ajustement entre l'offre et la demande, à un équilibre des prix des transactions sur le marché. Or, cet ajustement « automatique » du bien logement, garant de la satisfaction du consommateur, ne s'opère pas. Cette situation tient au fait que le marché de l'habitat est un marché défaillant structurellement.

Le marché de l'habitat est même considéré par certains auteurs comme n'étant pas un marché mais simplement une somme de transactions. Cette analyse tient à un ensemble de déterminants du marché de l'habitat. Ces déterminants sont les mêmes (déterminants de localisation, foncier, intensité de la demande, logique d'acteur...) quelque soit le marché local de l'habitat, mais le poids et les conséquences de ces déterminants sont spécifiques à chaque territoire.

Par ailleurs, le bien logement étant un bien durable indispensable au bien être de la population, il est de l'ordre de l'intérêt général que le secteur public vienne combler les lacunes du secteur privé et les défaillances du « marché », sources de conséquences néfastes sur les hommes comme sur les territoires. L'intervention publique dans ce secteur de marché est ainsi totalement justifiée.

Aussi, dans un premier temps, seront analysés les déterminants qui pèsent sur le marché eurois afin de comprendre en quoi ils conduisent à un développement non soutenable du cadre bâti. Dans un deuxième temps, nous verrons en quoi la stratégie et le jeu des acteurs s'inscrit dans cette logique, rendant ainsi difficilement opérantes les politiques publiques.

I. Territoires valorisés, territoires dévalorisés : de forts déterminismes du marché

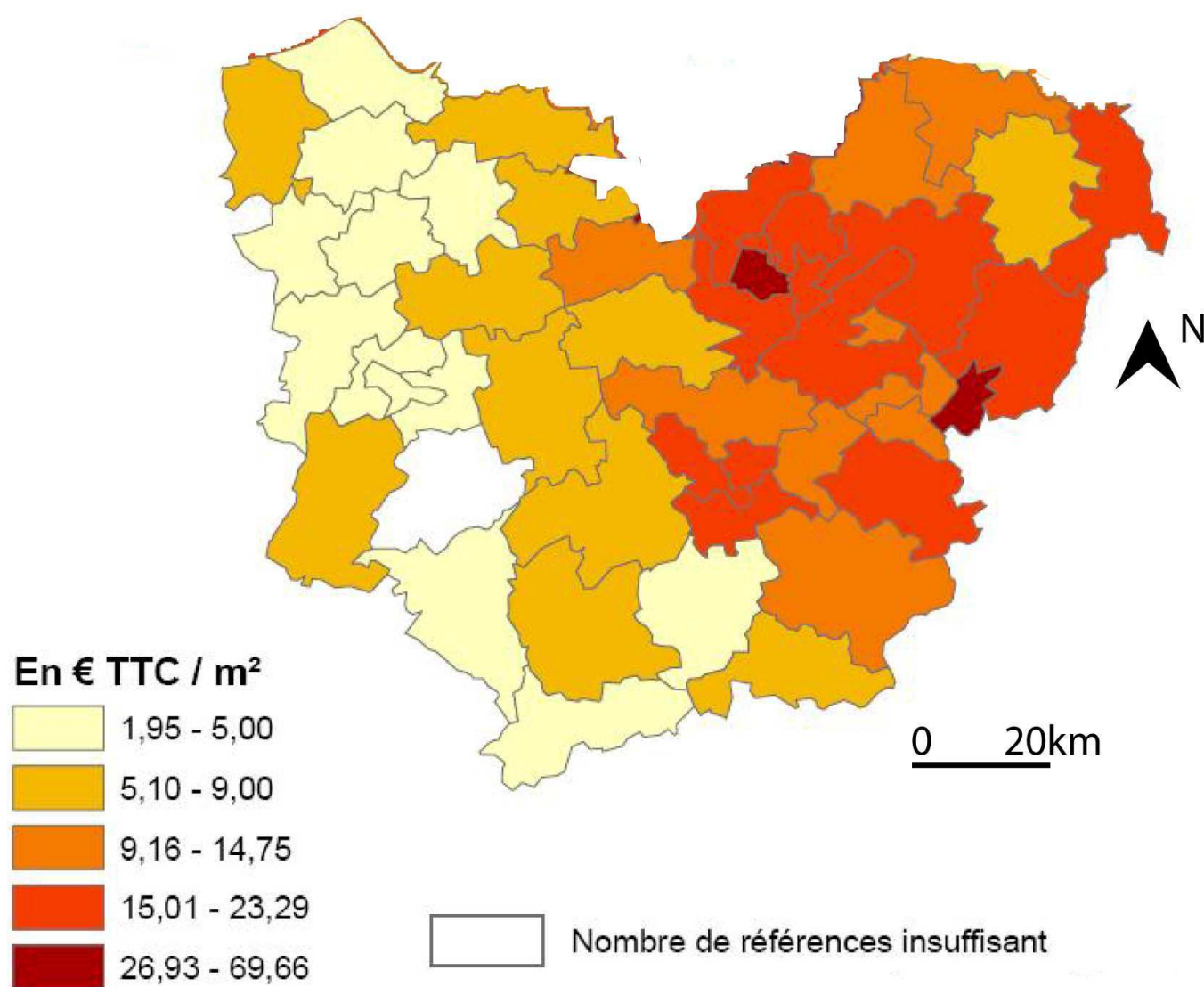
1] Précautions et clés de lecture pour l'analyse du marché

Plusieurs éléments renseignent sur le **degré de valorisation d'un territoire**. Les indicateurs les plus directs de la tension des marchés locaux sont les valeurs foncières et immobilières ainsi que les loyers. Il est également à noter que la taille des terrains va de pair avec l'évolution des valeurs foncières. Elle permet d'infirmier ou de nuancer un constat établi suite à une analyse des évolutions du foncier. Les territoires les plus recherchés lors des mobilités résidentielles ayant cours sur le département de l'Eure, soit **les territoires les plus valorisés, caractérisent par des valeurs foncières, immobilières et locatives élevées et/ou en augmentation**.

Les résultats présentés sont à prendre avec précaution¹. Sur les marchés, les prix évoluent très vite et il n'existe pas de système de valeurs foncières et immobilières qui soit en mesure de couvrir l'ensemble du territoire français. De ce fait, peu d'études exploitables ont été réalisées quand aux valeurs économiques des territoires, et l'opacité des marchés fonciers et immobiliers demeure.

¹Nos conclusions sont basées majoritairement sur des évolutions ayant eu cours entre 2000 et 2004 et collectées par l'EPFN. Les valeurs foncières et immobilières localisées spatialement sont issues quand à elles du site internet immoprix.com, qui se base sur les données PERVAL (société qui intervient dans le domaine de l'évaluation immobilière auprès des notaires situés en province)

**Carte N°32: Valeurs moyenne des terrains à destination d'Habitat
dans l'Eure
Par cantons 2000-2002-2004**



Réalisation: EPFN

C.S - 05/07 - Source : Notaires de France - PERVAL

2] Marchés immobilier et foncier : une hausse générale marquée par des disparités territoriales

A. Des marchés immobiliers et fonciers en hausse¹

Le marché foncier haut-normand apparaît globalement en augmentation. Entre 2000 et 2004, la croissance des valeurs foncières a été de +55% pour la Haute-Normandie. En 2000, le foncier haut-normand était de 15,34 €/m² et en 2004, de 23,85€/m². L'Eure se trouve particulièrement concernée. Le prix moyen d'un terrain dans l'Eure est de 41 800€ en 2007, ce qui place le département au 40ème rang des départements français, hors Île-de-France. En termes de valeurs foncières l'Eure apparaît donc comme un territoire médian.

On retrouve logiquement au niveau du marché immobilier les tendances à l'œuvre sur le marché foncier. Le « marché » foncier est subordonné au « marché » immobilier (par le mécanisme du calcul à rebours). Ainsi comme pour le marché foncier, **l'Eure apparaît comme un territoire médian en termes de valeurs immobilières** par rapport à une base de donnée PERVAL prenant en compte 82 départements hors Île-de-France en 2007 :

- Au niveau des maisons anciennes, le prix moyen sur le marché eurois est de 159 100 €. Cela place le département au 38^{ème} rang
- le prix moyen des maisons neuves est de 201 500€ se situant au 44^{ème} rang
- le prix moyen des appartements anciens s'élève à 144 900€, plaçant l'Eure au 42ème rang national
- Enfin, le prix moyen pour un appartement neuf dans l'Eure est de 85 800€ correspondant également au 42ème rang national

Ces données sont à mettre en relation avec la taille des parcelles ouvertes à l'urbanisation. En effet, la taille des parcelles d'un espace donné renseigne sur la pression foncière à l'œuvre. Une pression foncière forte traduit une demande trop importante pour que l'offre puisse l'absorber. Par effet d'ajustement, la taille des terrains aura tendance à diminuer alors que les prix seront proportionnellement plus élevés. Cette mise en relation permet de faire la corrélation entre le profil d'un territoire et ses caractéristiques foncières et immobilières²

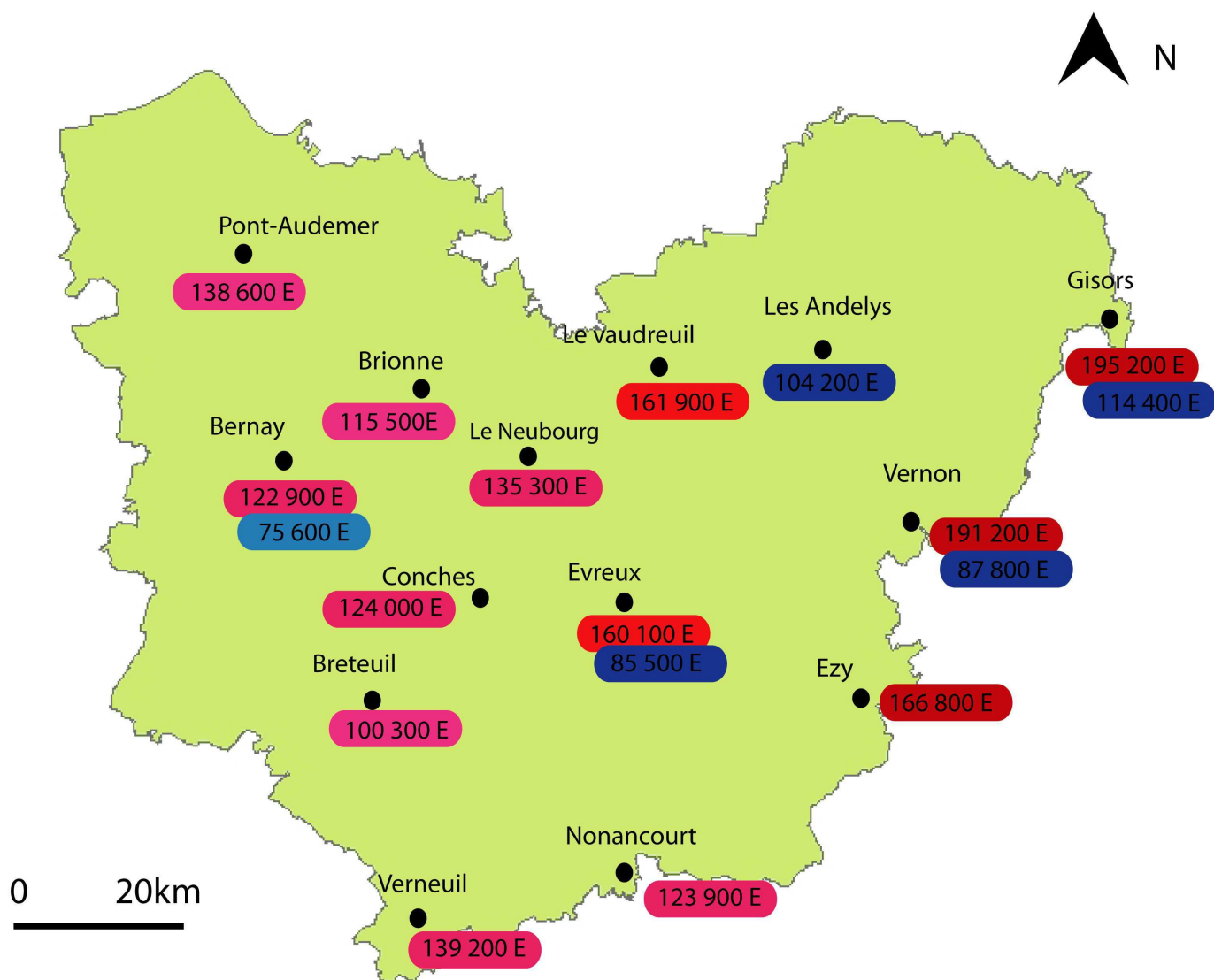
B. Une pression foncière et immobilière à l'œuvre sur les territoires urbains et périurbains^{1...}

Les zones urbaines font état de valeurs foncières plus élevées que les zones rurales induisant ainsi globalement un clivage est-ouest. Une analyse plus approfondie fait ressortir des différenciations plus fines. Les valeurs foncières les plus élevées à destination d'habitat sont localisées majoritairement au niveau des franges franciliennes (la CAPE et la commune de Gisors connaissant la pression foncière la plus forte), au niveau de l'axe séquanien et sur l'ensemble du Vexin Normand. En effet, en 2007, le prix moyen pour un terrain à Etrepagny (centre du Vexin Normand) s'élève à 62 700€ quand il n'est que de 32 100€ à Manneville-sur-Risle, commune limitrophe de Bernay. Les terrains les plus petits se trouvent dans les agglomérations, sur l'axe séquanien et au niveau des franges franciliennes.

¹Les conclusions sont basées majoritairement sur des évolutions ayant eu cours entre 2000 et 2004 et collectées par l'EPFN. Les valeurs foncières et immobilières localisées spatialement sont issues quand à elles du site internet immoprix.com, qui se base sur les données PERVAL

²EPFN;des informations complémentaires sur la taille des terrains seront apportées sur cette donnée par la suite

Carte N°33 : Valeurs immobilières dans l'Eure en 2007 **Maisons anciennes et appartements anciens**



159 000 E Prix des maisons anciennes (Moyenne départementale)

85 800 E Prix des appartements anciens (Moyenne départementale)

Source: données PERVAL 2007

Réalisation: Etudiants du département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de Tours

Quelques chiffres des prix de l'immobilier sont en mesure d'appuyer ces conclusions. Si l'on s'attache aux appartements anciens, le prix moyen s'élève à 111 400€ pour Gisors, 100 300€ pour les Andelys, et 85 500€ pour Evreux. Bernay fait état d'un prix moyen pour les appartements anciens de 75 600€, quand la moyenne départementale se révèle être de 85 800€.

Ces données soulignent la **tension du marché immobilier sur les agglomérations de l'Eure, tension qui demeure cependant relativement loin d'égaliser des franges franciliennes**. Les prix des maisons anciennes font également ressortir cette conclusion. Une maison ancienne à Vernon vaut en moyenne 191 200€, à Ezy-sur-Eure, 166 800€, à Gisors, 195 900€ tandis qu'à Breteuil, il en coûtera 104 200€ en moyenne, 122 900€ à Bernay, 138 100€ à Pont-Audemer et 124 000€ à Conches en Ouche. Les prix des maisons anciennes reflètent donc le clivage Est-Ouest au sein du département d'une part et la tension très élevée à laquelle sont soumises les franges franciliennes. En effet, le prix moyen d'une maison ancienne dans l'Eure est de 159 000€.

Ainsi, il ressort de l'analyse que **l'Est du département se distingue de l'Ouest par des valeurs immobilières globalement plus élevées**. Une zone se détache très nettement en termes de tension du marché immobilier (et donc du marché foncier). Il s'agit des franges franciliennes et tout particulièrement de la CAPE, et de la zone polarisée par Gisors. Les agglomérations connaissent également une tension relativement forte.

C. ...et en cours de renforcement sur les territoires rurbains¹

Les territoires rurbains et, dans une moindre mesure, périurbains, connaissent, pour leur part, la plus forte croissance en termes de prix du foncier. Ainsi, en 2004, les territoires du Nord Ouest de l'Eure, qui bénéficient de l'influence de Port 2000, sont soumis à l'augmentation des prix la plus forte du département. Entre 2000 et 2004, le canton de Quillebeuf-sur-Seine, par exemple, a vu son foncier augmenter de 117 à 189% selon les communes prises en compte.

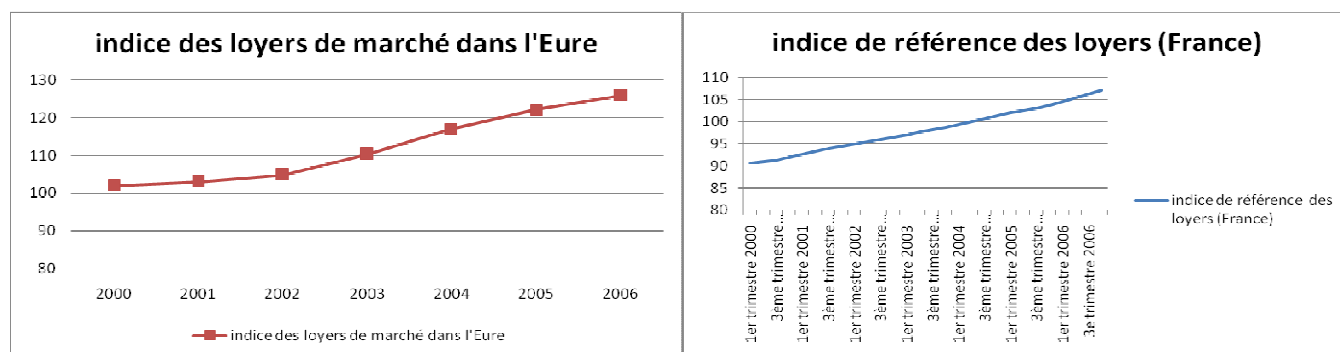
Les territoires correspondant aux cantons de Brionne, du Neubourg, de Bernay et de Damville, assimilables à des espaces rurbains, ont également connu dans le même temps une croissance du foncier comprise entre 117 et 189% selon les communes. **Les communes de Gaillon et d'Aubevoye, au cœur du triangle aggloméré, ont été touchées par de très fortes augmentations en termes de prix du foncier : +400% entre 2000 et 2004** traduisant ainsi les valeurs immobilières en forte augmentation sur ces territoires rurbains.

Cependant, ces évolutions doivent être relativisées. Globalement, malgré des taux de croissance importants, sur ces territoires rurbains et périurbains, le foncier demeure en deçà ou aux alentours de la moyenne départementale. Ces territoires apparaissent donc soumis à un risque de pression foncière problématique dans un futur proche.

Ce risque est conforté par la taille des parcelles ouvertes à l'urbanisation dans ces territoires rurbains. Dans l'Eure, les terrains les plus grands sont situés dans les territoires ruraux de l'Ouest du département, notamment au niveau des zones polarisées par Rugles, Verneuil-sur-Avre, Breteuil, Cormeilles ou encore Thiberville. Mais, ils sont également de taille importante dans les territoires rurbains de l'Ouest (comme Quillebeuf-sur-Seine par exemple) qui sont pourtant soumis à une pression foncière grandissante.

¹Nos conclusions sont basées majoritairement sur des évolutions ayant eu cours entre 2000 et 2004 et collectées par l'EPFN. Les valeurs foncières et immobilières localisées spatialement sont issues quand à elles du site internet immoprix.com, qui se base sur les données PERVAL (société qui intervient dans le domaine de l'évaluation immobilière auprès des notaires situés en province)

Tableau N°8: Évolutions des loyers entre 2000 et 2006



Une accélération de la croissance des loyers en 2003 pour une croissance des loyers plus forte dans l'Eure qu'au niveau national.

Sources : Site internet NSEF ; réalisation : étudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Tableau N°9: Loyers dans quelques pôles urbains et ruraux de l'Eure en 2006

	Coût moyen au m ² par type de logement (en €)			
	Studio	T2	T3	T4
Bernay	12,29	8,75	7,85	5,75
Brionne	11,46	7	6,54	5
Evreux	14,69	10	8,73	6
Gisors	15	8,9	8,27	6,25
Les Andelys	12,71	8,7	8,5	6,26
Louviers	13,96	9,2	8,25	6,75
Pont-Audemer	7,32	9,05	7,69	5,53
Verneuil-sur-Avre	12,08	10,52	8,08	6,25
Vernon	14,38	8,5	8,85	6,75
Niveau des loyers dans l'Eure	13,3	9,5	8,4	7,5

Sources : enquête annuelle sur le marché locatif privé en 2006 (DDE, Service Aménagement, Urbanisme,

3] Des tendances confirmées par le niveau des loyers¹

La révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé est basée sur l'indice de référence des loyers (IRL). Ainsi, on peut apprécier l'évolution des loyers sur un territoire au travers de l'évolution de l'IRL. Dans l'Eure, l'IRL a progressé de 25% depuis 2000. De 2000 à 2003, sa croissance pouvait être qualifiée de modérée (+9,4%). Cependant, entre 2003 et 2006, la croissance de l'IRL a connu une nette accélération (+ 15,5 %).

Ainsi, le niveau moyen des loyers est passé de 7€/m² en 1998 à 9€/m² en 2006. Cependant, le montant moyen des loyers eurois demeure inférieur à celui de la Haute Normandie. Dans le même temps, l'IRL, établi au niveau national a progressé de 17 points. On peut ainsi conclure à une augmentation des loyers dans l'Eure plus marquée qu'à l'échelle française. Cette relativement forte croissance de l'IRL sur le territoire eurois est un indicateur d'une certaine tension sur le marché locatif privé.

Ce constat est d'autant plus prégnant au niveau des franges franciliennes. **Vernon et Gisors constituent les zones du département où les loyers se révèlent être les plus élevés. L'Ouest du département apparaît comme étant la zone où les prix du marché locatif sont les plus abordables**, en particulier sur Bernay ou Verneuil-sur-Avre.

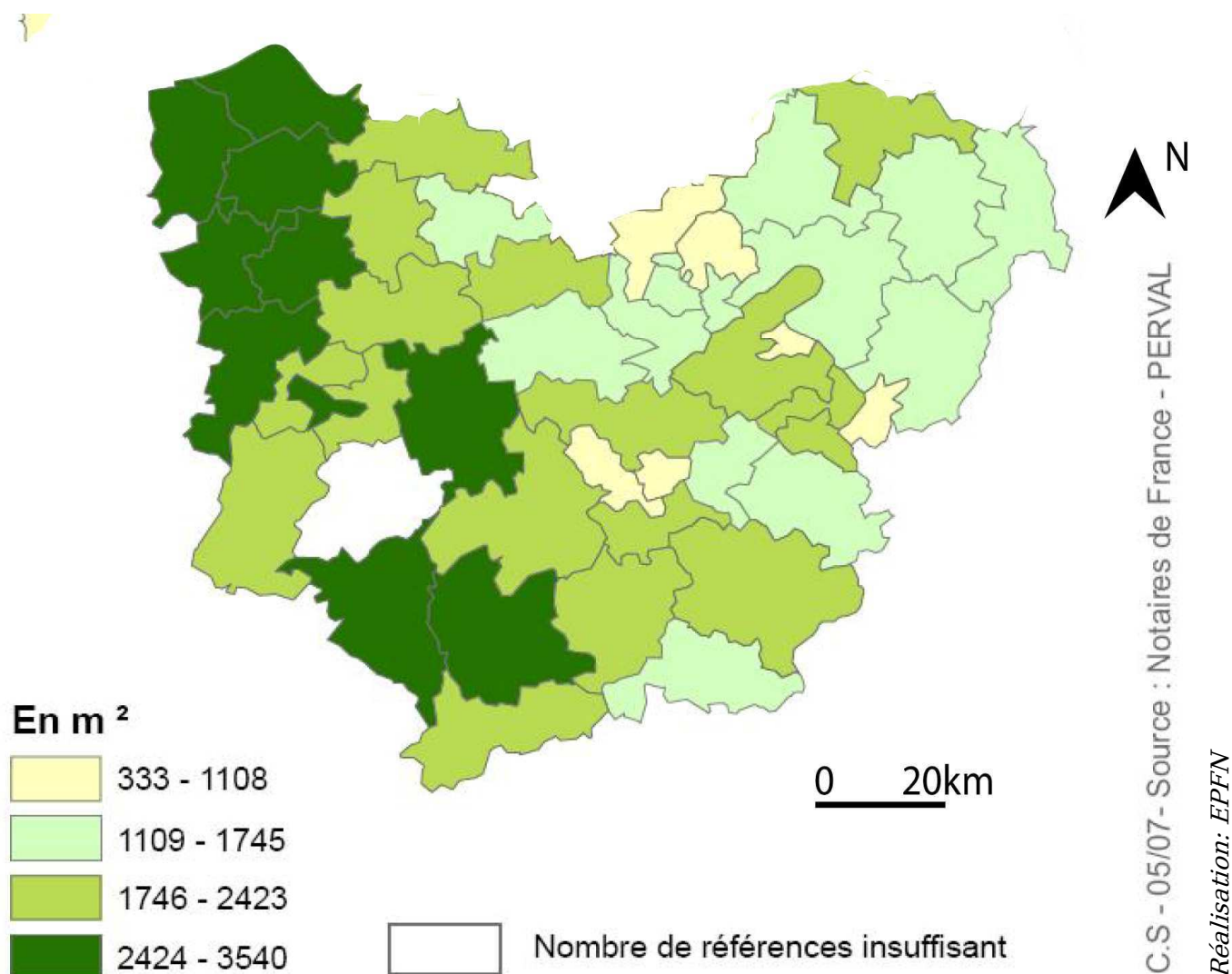
Sur les 9 villes renseignées, on s'aperçoit que les villes de l'Ouest, à savoir Bernay, Pont-Audemer, Brionne et Verneuil-sur-Avre proposent les loyers les plus bas, surtout au niveau des studios et des T3 et T4. Les franges franciliennes apparaissent comme les zones les plus tendues de l'Eure concernant le locatif privé. A titre de comparaison, lorsqu'à Bernay, le coût moyen au m² pour un studio est de 12,29€, il est de l'ordre de 15€ à Gisors. Sur un T3, lorsqu'à Brionne il est de 7,00€, il s'élève à 8,50€ à Vernon. Enfin, sur un T4, le constat ne change pas, à Pont-Audemer, le loyer moyen au m² sera de 5,53€ contre 6,75€ à Vernon.

Enfin, l'agglomération d'Evreux se distingue également avec des loyers parmi les plus élevés du département et ce quelque soit le type de logement. Par ailleurs, on constate que les loyers sont les plus élevés pour les petits logements (studio/1 pièce et 2 pièces).

Il eût été intéressant de confronter les profils des territoires avec leur niveau de loyer. Cependant, le volume de données disponible ne nous permettait pas de fournir des interprétations crédibles. De plus, le locatif privé étant très majoritairement concentré dans les pôles urbains, les pôles urbains secondaires et les pôles ruraux, la question de la comparaison entre espaces ruraux et espaces urbains se posait dans une moindre mesure.

¹Les conclusions se rapportant aux loyers en vigueur sur le département se basent majoritairement, sur l'enquête 2006 sur le marché locatif privé dans l'Eure, réalisée par la DDE. Cette enquête, sur 9 secteurs son-
dés, correspondant aux centres-bourgs principaux. Cette approche donne un aperçu satisfaisant de la situa-
tion étant donné que le secteur locatif privé dans l'Eure est concentré dans les bourgs-centres.

**Carte N°34: Surface moyenne des terrains à destination d'Habitat
dans l'Eure**
Par cantons 2000-2002-2004



II. Un mode de production du cadre bâti qui impacte aujourd'hui fortement le tissu social comme le cadre environnemental

1] Une urbanisation diffuse qui porte atteinte à l'environnement

Les lois du marché du foncier font que l'évolution du prix des terrains décroît avec la distance au centre (agglomération, centre-bourg, ...). Les conséquences sur l'occupation de l'espace sont caractéristiques de types de territoires. Les espaces les plus attractifs financièrement sont ainsi ceux qui sont les plus éloignés des pôles urbains. L'étude a montré jusqu'ici à quel point ces territoires (périurbains et encore davantage rurbains) subissaient aujourd'hui des dynamiques démographiques et résidentielles fortes.

La **distanciation entre lieux d'habitat et lieu de travail** qui s'est traduite dans un premier temps par le phénomène de périurbanisation autour des agglomérations tend aujourd'hui à se développer sur des territoires plus éloignés et plus diffus, dans les **secteurs rurbains, engendrant des déplacements plus importants**¹.

En effet, dans ces espaces de périphérie les déplacements en direction des pôles urbains, disposant l'essentiel de l'offre en emplois et équipements, sont inévitables et fréquents. De plus, la qualité du réseau de transport en commun est médiocre et la motorisation des ménages y est plus élevée qu'ailleurs². Ainsi, les déplacements quotidiens générés par la distanciation domicile/activités, consacre le « **tout automobile** » **sur ces territoires**. Ils mènent à une impasse en termes de pollution (émission de gaz à effet de serre) et pèsent également sur la gestion du réseau routier par les services du Département.

Par ailleurs, ces déplacements en direction de territoires les plus éloignés des pôles urbains, et de faible densité, se traduisent par une **consommation foncière importante**. Alors que la moyenne européenne est d'environ 600 m² et la moyenne nationale est de 800 m², la surface moyenne des terrains à destination d'habitat dans l'Eure est particulièrement élevée³, avec des surfaces de plus de 1000 m². Cette surconsommation d'espace est synonyme d'étalement urbain, sur des territoires plutôt sous influence rurale, en particulier à l'ouest du département.

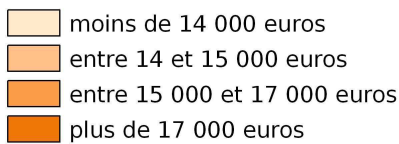
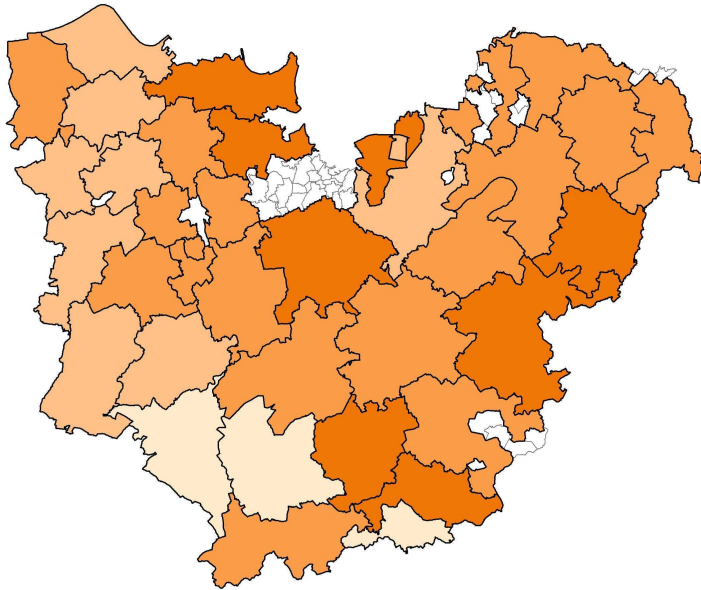
A la périphérie de territoires comme la Seine-Maritime et la Région Parisienne, l'Eure a su mettre en avant son foncier comme une véritable richesse. Cet avantage comparatif concerne bien sûr l'habitat mais aussi l'implantation d'activités économiques. Cette richesse est aujourd'hui en grande partie le fait d'espaces rurbains, rendant ainsi possible des projets ambitieux d'implantation d'activités économiques (comme par exemple sur Bourneville, Bourg-Achard et Beuzeville). Seulement, face à une très forte consommation d'espace et une pression démographique couplée à une dynamique de construction neuve majoritairement localisée dans les secteurs rurbains, c'est cette richesse euroise qui est mise en péril.

¹Plan de Déplacement Régional, Conseil Régional

²cf partie I

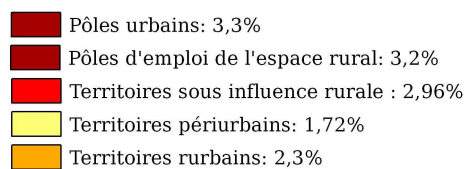
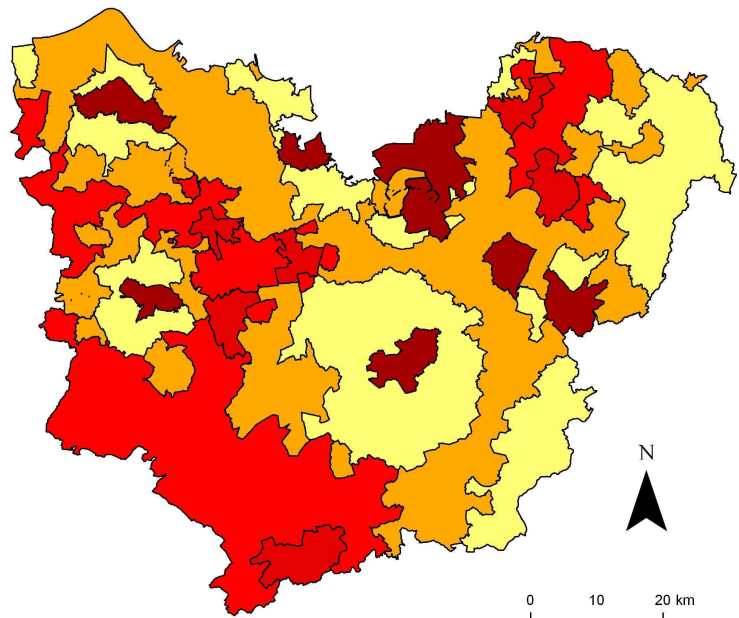
³EPFN

Carte N°35: Revenu moyen par foyer fiscal et par communauté de communes en 2003



Source: DGI
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Carte N°36: Part des ménages à bas revenus par type d'espace dans l'Eure



Source: Fichier des allocataires de la CAF
Réalisation: Étudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

2] Une urbanisation qui renforce la ségrégation socio-spatiale

Le logement est une dépense qui pèse fortement sur le budget des ménages. La dépense logement qu'un ménage doit consentir représente le taux d'effort des ménages. Ce taux d'effort est difficile à supporter pour les ménages en situation difficiles, personnes les plus démunies mais aussi personnes de revenus modestes, ce qui est le cas d'une part importante de la population du département. Or, les lois du marché rendent l'accès à certaines zones du territoire tributaires des revenus. Ce processus d'exclusion par le prix est la base d'une ségrégation sociale de l'espace du département:

-entre l'est et l'ouest¹, avec des revenus plus importants dans l'est du département et dans les cantons péri-urbains d'Evreux, Bernay et Louviers. En 1998, le revenu net imposable dans ces zones étaient situés entre 15000 et 30000 euros. Les revenus les plus faibles se concentrent quant à eux dans l'ouest (cantons de Broglie, Beaumesnil, Rugles, Breteuil, Brionne...) avec des revenus situés entre 9000 et 12000 euros annuels. Pour comparaison, la moyenne dans le département est située à 14000 euros cette même année.

-selon le type d'espace plus ou moins central, avec une concentration importante de publics à bas revenus dans les communes centres des principaux pôles urbains¹ (Louviers, Val-de-Reuil...). Hors de ces pôles, l'éloignement au centre semble jouer, avec des revenus plus faibles et des situations de précarité plus importantes à mesure qu'on s'éloigne des pôles urbains. Ainsi, la part des ménages à bas revenus² de la CAF (calculé en revenu par unité de consommation RUC) est plus importante en moyenne dans le rurbain (2,3%), que dans le périurbain (1,7%) et plus importante encore dans le rural (3%). Cela se traduit par des situations d'endettement pour des ménages qui accèdent à la propriété en périphérie des pôles urbains, sur des territoires de plus en plus éloignés, avec des coûts de déplacements qui sont rarement pris en compte par les ménages au moment de l'acquisition du bien. La répartition des allocataires d'aides de la CAF à l'accession à la propriété, appuie ce constat et met plus particulièrement en avant les territoires rurbains.

-selon la catégorie socio-professionnelle des ménages, car les comportements observés diffèrent selon la « classe sociale » à laquelle appartient le ménage. Si toutes les CSP actives connaissent en moyenne des mouvements de même type : départ des pôles urbains surtout vers les communes périurbaines, l'ampleur des flux varie toutefois. Les cadres et les professions intermédiaires s'avèrent plus mobiles que les catégories moins qualifiées (employés et ouvriers) et s'orientent davantage que les autres groupes sociaux vers les zones périurbaines. Ainsi, par le seul jeu des migrations, les couronnes périurbaines de la région ont vu le nombre de leur cadre majoré de 64% et celui des professions intermédiaires de 35% tandis que les pôles urbains perdaient plus de 10% de ces mêmes catégories³. En 2003, près de la moitié des acquéreurs de maisons exercent une profession intermédiaire ou bien sont ouvriers¹. Les cadres supérieurs bien que moins nombreux (6% des CSP) représentent 15% des acquéreurs. La nature même du bien acquis diffère selon la CSP⁴: les ouvriers ne représentent que 8% des acquisitions d'appartements, 19% des maisons alors qu'ils acquièrent 1 terrain sur 3. Au contraire, les cadres représentent 18% des acquisitions de maisons et 15 % d'appartements, 8 % des achats de terrains. Ceci signifie que les ménages plutôt modestes, sont de fait, relégués vers des terrains périphériques encore abordables, y achètent le plus souvent un terrain pour y construire leur maison individuelle. Ils deviennent de fait, acteurs de la périurbanisation

¹Habitat et développement, Situation du logement dans l'Eure

²Fichiers des allocataires de la CAF dans l'Eure

³AVAL Lettre statistique et économique de Haute-Normandie

⁴Etude 2007, DRE Haute-Normandie

3] Des impacts forts qui interpellent l'action publique

Le marché du logement dans l'Eure consacre aujourd'hui le modèle de l'accession à la propriété en pavillonnaire, sur des territoires éloignés périurbains proches et éloignés (rurbains). Or, Ce modèle impact aujourd'hui fortement l'environnement à travers une consommation importante d'espace et la pollution induite par l'usage quasi-unilatéral de la voiture individuelle.

Ce modèle impact également fortement le tissu social et l'économie du département à travers la ségrégation socio-spatiale à l'œuvre mais aussi à travers les situations de précarité qu'elle continue d'affirmer. Quant à l'évolution des activités économiques (horaires variables, temps partiels...), elle entraîne toujours plus de besoins de mobilité accentuant ainsi les inégalités d'accès à l'emploi entre ceux qui ont ou disposent d'une voiture et ceux qui n'en ont pas et qui se retrouvent en situation de dépendance¹.

Les conséquences de l'urbanisation telle qu'elle se pratique aujourd'hui du fait du jeu du marché **vont dans le sens d'un développement peu soutenable du territoire départemental** qui ne peut manquer d'interpeller l'action publique. Elles placent inexorablement la maîtrise du foncier et le rapprochement du logement et de l'emploi comme les conditions du **maintien d'une cohésion sociale et territoriale dans l'Eure, énoncées comme priorité par le Département à travers son Livre blanc**. Une des clés pour répondre à ses priorités est le jeu d'acteurs à l'œuvre sur le territoire départemental.

¹Plan de Déplacement Régional, Conseil Régional de Haute-Normandie



BILAN: MARCHÉ DE L'HABITAT

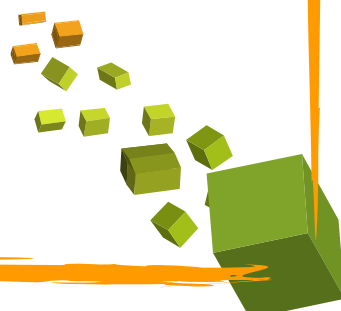
► Fonctionnement

► Valorisation des territoires dans l'Eure

- ✓ Un marché foncier et immobilier en hausse
- ✓ Pôles urbains et espaces périmétropolitains connaissent une forte tension sur les marchés fonciers et immobiliers
- ✓ Le rurbain : un nouveau territoire de pression sur les marchés

► Impacts sociaux et environnementaux

- ✓ Un développement diffus de l'habitat, fortement consommateur d'espace, en particulier sur les territoires périurbains et rurbains
- ✓ Une dispersion de l'habitat sur le territoire Eurois, qui consacre la suprématie de la voiture individuelle et des pollutions induites
- ✓ Des phénomènes d'exclusions par les prix qui contraignent les choix résidentiels des ménages, et génèrent une ségrégation socio-spatiale
- ✓ La nécessité d'une maîtrise du foncier et d'un rapprochement logement/emploi



III. Les logiques d'acteurs : un déterminant fort du marché du logement Eurois

L'action publique vise à réguler les logiques de marché et à répondre aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés à accéder au bien logement. L'intervention publique concerne un ensemble d'acteurs qui répondent chacun à des logiques propres et qui sont en interaction permanente afin de répondre à cette ambition.

1] Recensement des acteurs et positionnement : acteurs de l'offre et de la demande

A. Une place de l'État recentrée sur des missions d'orientations

a) DRE/DDE/ANAH

Avant la délégation par l'Etat des aides à la pierre, celui-ci exerçait, au travers de ses services déconcentrés dans l'Eure, les missions d'exécution et de redistribution.

La DDE de l'Eure assurait notamment la programmation des aides à la pierre (suite à l'attribution de l'enveloppe correspondante via la DRE) et mettait en œuvre les aides au logement (instruction des dossiers à l'engagement, de paiement, conventionnement ANAH). Avec la délégation des aides à la pierre au profit du Département de l'Eure, la DDE conserve plus spécifiquement les aspects qui touchent à la mise en œuvre des aides au logement.

La DRE quant à elle prépare la programmation et la répartition de la tranche régionale relative à l'aide au logement. Pour la période en cours, cette répartition a été calculée sur la base d'un travail d'un bureau d'étude : le CRESGE qui a permis, après avis du Comité Régional de l'Habitat, de répartir les montants des crédits publics entre les CA et les Départements. Le bureau d'étude a également fourni les bases de la mise en place d'un Observatoire Régional de l'Habitat en mars 2006 dans l'objectif de favoriser une connaissance partagée du logement en Région.

b) DDASS

La DDASS intervient dans le champ des politiques sanitaires et social. Concernant le logement, la DDASS intervient sous forme de tutelle des CHRS et gère la subvention Allocation Logement Temporaire (ALT) qui permet de financer les structures d'hébergement temporaires. Les services de la DDASS interviennent aussi dans l'expertise des situations d'insalubrité dans les logements notamment en réceptionnant les plaintes des locataires. Il s'agit d'un partenaire du Département vis-à-vis de sa compétence solidarité envers les publics spécifiques.

B. Une place prépondérante des collectivités territoriales, instances décisives pour l'avenir du logement

a) Région et Départements : Co-financeurs

La Région et les Départements se situent dans une logique de cofinancement des projets. Un investissement beaucoup plus conséquent est fourni par le Département en lien avec sa compétence solidarité et son échelle de proximité. Grâce au 276 (instance de collaboration entre les deux Départements et la Région Haute-Normandie), le Département de l'Eure et la Région Haute-Normandie se sont entendus pour se placer dans une logique de complémentarité pour les financements accordés dans le cadre de la politique du logement.

La Région Haute-Normandie s'était engagée sur la période 2000-2006 dans la politique du logement en s'inscrivant dans le cadre des CPER. Leur intervention se concentrait donc sur le soutien à la démarche Pays et aux agglomérations. Ainsi, les axes d'interventions de la Région intéressaient les territoires des Pays constitués et les sites prioritaires de la politique de la ville pour le Renouvellement Urbain. En 2007, la Région Haute-Normandie a refondue l'ensemble de ses politiques d'aide au renouvellement urbain et au logement social afin de se recentrer sur :

- d'une part, la convention cadre signée avec l'ANRU
- d'autre part, l'objectif de promotion de la qualité environnementale des logements sociaux dans le double souci de limiter les charges locatives et les dépenses énergétiques

Aussi, sur la période 2007-2013, la Région s'est engagée sur :

- une enveloppe de 20 millions d'euros, chaque année, pour l'amélioration des performances énergétiques des logements sociaux en sites ANRU
- la Région et le Département de l'Eure lancent un appel à projet pour des opérations pilotes HQE en construction neuve sur des PLUS hors ANRU avec l'exigence d'une performance énergétique équivalente à la THPE 2010 (3,5 millions d'euros)
- la poursuite de la réhabilitation des patrimoines communaux sur des communes de moins de 3000 habitants hors agglomérations

Le Conseil Général de l'Eure conduit depuis plusieurs années une politique volontariste en faveur du logement, en lien avec les compétences qui sont les siennes, à travers :

- l'accompagnement de la restructuration des quartiers d'habitat social
- le soutien de l'offre de logements locatifs sociaux, notamment en secteur rural
- le renforcement de la prise en compte des besoins des publics les plus fragiles

En 2007, le Département, au même titre que la Région, refond sa politique en faveur du logement de manière à l'amplifier et à mieux la coordonner avec sa politique sociale à travers la prise de délégation de compétence des aides à la pierre. Cette dernière, à travers la démarche PDH, place le Conseil Général de l'Eure comme **chef de file de la politique du logement sur son territoire.**

b) Échelons infra départementaux: échelles de compétence

Les Communautés d'agglomération

Les agglomérations sont déjà dotées d'un PLH (Evreux et Seine-Eure) ou sont en cours (CA des Portes de l'Eure). Cette démarche leur a permis de définir, suite à un diagnostic habitat, des objectifs propres déclinés en un plan d'action et destinés à orienter la politique du logement sur leurs territoires. Leur réflexion est portée sur leur périmètre d'agglomération ne recouvrant ainsi pas certains espaces périurbains et les franges des agglomérations bien que ces territoires soient effectivement liés aux agglomérations. Le lien entre ces territoires passe par des migrations alternantes ainsi que par un pourcentage important d'accession à la propriété réalisé sur ces territoires. Les agglomérations attendent du Département qu'il prenne pleinement en compte leur stratégie sur son territoire de manière à ce que les objectifs du PDH autour de ces territoires aillent dans le même sens.

Les Pays

Structures de réflexion et d'expertise à une échelle intermédiaire entre le territoire départemental et le territoire intercommunal, les Pays au nombre de 5 dans l'Eure recouvrent les $\frac{3}{4}$ du département. Ces structures disposent de peu de moyens et ne sont pas maîtres d'ouvrages. Pourtant, c'est souvent les Pays qui ont la vision la plus aboutie de l'habitat sur leur territoire.

Communes et EPCI

Les communautés de commune n'interviennent qu'en complément des communes qui n'ont, pour aucune d'entre elles, déléguée leur compétence en matière d'habitat. Cette situation ne pousse pas les communautés de commune à avoir une vision stratégique de l'habitat sur leur territoire. C'est donc aux communes que revient cet enjeu fort de gérer le développement de leur territoire à travers la gestion du droit des sols. Une politique de gestion du développement communal est conditionnée à l'élaboration d'un document de planification; le document d'urbanisme, et la mobilisation d'outils de mise en œuvre de cette planification ; la stratégie foncière. Or, près d'une commune sur deux dans l'Eure ne dispose d'aucun document d'urbanisme. Quant à celles qui en disposent, elles disposent rarement d'une stratégie foncière.

c) Les acteurs du secteur privé et public, partenaires clés

► Partenaires financiers

CAF de l'Eure

La CAF de l'Eure s'implique financièrement depuis quelques années dans le domaine de l'amélioration du cadre de vie des familles et donc aussi sur le logement. Ainsi la CAF a signé des conventions de partenariat avec deux organismes intervenant dans l'amélioration de l'habitat : Habitat&Développement et Pact-Arim. Par ailleurs, la CAF soutient l'association Habitat et Humanisme qui réhabilite les logements anciens pour reloger les familles en difficulté. L'intervention de la CAF dans le cadre de l'amélioration du logement et l'accès à un logement social a évolué d'à peu près 99 000 euros en 2001 à plus de 238 000 euros en 2004. Parallèlement, elle a maintenu son effort financier directement en faveur des foyers des jeunes travailleurs pour le logement autonome des jeunes ou encore en contribuant aux fonds partenariaux comme le FSL (Fond de Solidarité Logement) géré par le Département.

Caisse des Dépôts et Consignations et Union d'Économie Sociale pour le Logement

La mobilisation pour la production de logements sociaux est appuyée aussi sur les deux principaux établissements financiers que sont la CDC (Caisse des Dépôts et Consignation) et l'UESL (Union d'Économie Sociale pour le Logement : 1% logement) qui octroient des prêts et subventions aux bailleurs sociaux. A titre informatif, en 2006, la CDC a affecté sur les trois domaines d'intervention que sont le logement locatif social, la politique de la ville et l'entretien du patrimoine et l'hébergement des populations spécifiques, 243,6 millions d'euros pour 11378 logements financés.

De son côté, l'UESL au titre du « 1% relance » a engagé 3,79 millions d'euros de subvention dans l'Eure, auprès de 16 bailleurs sociaux pour le financement de 1035 logements répartis sur 58 opérations. Par ailleurs l'UESL au titre des autres opérations financées en PLUS-CD (hors site ANRU), PALULOS, PLS, et location-accession est intervenue sous forme de prêts auprès des bailleurs pour un montant de 8,8 millions d'euros.

► Les organismes constructeurs et les bailleurs

21 bailleurs interviennent dans l'Eure, dont sept n'ont plus d'activité de construction et ne font plus que gérer leur parc. Les organismes producteurs de logement social sont une dizaine à intervenir régulièrement sur le territoire départemental. Parmi ces structures, on en dénombre 4 principales qui interviennent sur tout le territoire départemental. On trouve l'OPAC27 (Eure Habitat) , 2 SAHLM (la Siloge, et le LFE) et 1 SEM (la Secomile)

Les bailleurs sociaux de l'Eure contribuent activement à offrir une offre locative accessible aux revenus globalement faibles de la population euroise. En intervenant sur tout le territoire eurois, ils contribuent à la cohésion sociale. Face à l'augmentation croissante de la demande locative sociale, l'enjeu pour les bailleurs consiste à développer leur patrimoine tout en veillant à ce qu'il reste attractif.

Les bailleurs sociaux ont été incités depuis le Comité Interministériel à la Ville du 1^{er} octobre 2001 à s'engager dans les démarches de Plan Stratégiques Patrimoniaux visant à fixer sur le moyen et long terme (5 à 10 ans) les évolutions possibles de leur patrimoine dans le souci d'une meilleure adaptation de l'offre de logements à la demande. Le PSP se doit donc d'être l'expression d'une stratégie de l'organisme et fournir aux bailleurs une vision prospective. Quatre organismes (Siloge, SAIEM Agire, Eure Habitat et la Secomile) représentant à eux seuls plus de 70% du parc social dans le département ont un PSP au contenu suffisamment avancé pour avoir des suites opérationnelles. Pour autant, les PSP cités restent pour la plupart limités à des objectifs quantitatifs à atteindre en termes de constructions et de réhabilitations sans que l'on puisse parler de réelle vision prospective et stratégique.

Les difficultés rencontrées par les bailleurs

Les bailleurs sont confrontés à deux obstacles majeurs dans l'atteinte de ces objectifs : la disponibilité à des prix raisonnables du foncier et le degré de volonté des élus.

Bien que les bailleurs n'aient pas d'objectifs de rentabilité, ils se doivent de conserver un certain équilibre financier pour poursuivre leur action sociale en faveur du logement. Aussi, les bailleurs sociaux sont particulièrement affectés par le prix de la matière première : le foncier. En effet, dans les secteurs où une demande forte se conjugue à une rareté de l'offre en terrain, on se trouve en situation de tension avec une forte concurrence pour l'acquisition des terrains. Les propriétaires des terrains sont alors en droit d'attendre un prix plus élevé pour la vente de leur terrain. Confrontés à cette montée des prix de l'immobilier et à une forte reprise de la construction, les bailleurs sociaux sont de plus en situation de concurrence avec la promotion privée pour l'acquisition de terrains.

Or, le prix qu'un bailleur social peut proposer vis-à-vis de l'achat du terrain est souvent inférieur à celui d'un promoteur privé. De plus, les bailleurs sociaux disposent de peu de moyens de prospective foncière et ils ne possèdent pas ou peu de réserves foncières mobilisables, ce qui contribue à les rendre peu concurrentiels vis-à-vis du secteur privé. Les opérations de construction de logement social sur des territoires attractifs requièrent ainsi la coopération des élus. C'est pourquoi le degré de volonté des élus est déterminant, puisque sans volonté locale de mise à disposition des terrains les bailleurs sont contraints d'abandonner certaines opérations.

Ainsi, la combinaison de ces facteurs **mène les bailleurs à saisir la plupart des opportunités qui se présente parfois au détriment de la localisation des opérations afin d'atteindre les objectifs quantifiés** dans les PSP. Ces contraintes ne permettent pas toujours aux bailleurs de contribuer à une politique patrimoniale qui intégrerait les déséquilibres et disparités du territoire eurois ainsi que la possibilité pour les locataires de bénéficier d'une localisation avantageuse.

Les organismes HLM sont amenés à s'inscrire dans une démarche de sensibilisation et de pédagogie vis-à-vis des produits immobiliers qu'ils proposent à des élus parfois réticents.

L'**USH** (Union Sociale pour l'Habitat) de Haute-Normandie, fédérant les 34 organismes HLM de Haute-Normandie, fait état de ces difficultés. En effet, lors d'un séminaire sur le financement du logement social et la mobilisation du foncier organisé en mars 2006, témoigne que l'augmentation du rythme de construction tout en minimisant les financements à mobiliser devra passer par :

- La réalisation ponctuelle par les organismes HLM d'opérations d'aménagement pour des opérations mixant des logements locatifs sociaux à d'autres types de produits (logements intermédiaires, libre, en accession)
- Un travail partenarial avec les communes pour anticiper les ouvertures à l'urbanisation du foncier
- Des fonctionnements dynamiques et de maîtrise des couts fonciers

d) Les structures d'étude et de conseil

► ADIL

L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement de l'Eure appartient au réseau des ADIL. L'ADIL de l'Eure assure un rôle de conseil. Elle a pour vocation d'offrir au public un **conseil personnalisé juridique, financier et fiscal** sur toutes les questions relatives au logement et à l'urbanisme, mais aussi de présenter aux particuliers l'offre de logements et de terrains disponibles dans le département.

► Habitat et Développement, acteur quasi exclusif d'accompagnement des collectivités territoriales dans leur projet habitat

Habitat et développement dans l'Eure, appartient au réseau H&D, et est membre de l'Union régionale H&D. Il s'agit d'une association loi 1901, bien implantée dans le département où elle agit depuis plus de 50 ans. Dès l'origine, H&D, a développé un partenariat étroit avec le Département de l'Eure avec lequel il continue d'entretenir des relations privilégiées. Habitat et Développement fait partie des organismes associés au Département de l'Eure qui **contribuent à l'accompagnement et à l'animation des dispositifs départementaux** décidés par les élus. Ce partenariat conduit dans un cadre contractuel, porte sur des missions d'intérêt général en faveur du logement, du cadre de vie, de l'aménagement et du développement local. Ses interventions intéressent autant les particuliers que les collectivités et se déclinent selon deux approches complémentaires:

- Les missions de conseil à vocation sociale ou d'intérêt général

- Les prestations de service dans le cadre de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage ou de marché public (par exemple dans le cadre de l'animation d'OPAH et PIG) pour lesquels H&D ne connaît pas de concurrence réelle dans le département à l'exception du PACT ARIM du Calvados et de l'AURH (Agence d'Urbanisme de la Région Havraise) qui interviennent occasionnellement à des endroits très ciblés du territoire eurois.

► Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement

Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) de l'Eure a été créé en 1979. Les principales missions de la structure étaient des actions de conseil auprès des communes (logements communaux, aménagement urbain) ou des services de l'Etat (auprès des subdivisions DDE chargées de l'instruction des permis de construire), de participations à des jurys de concours, et enfin d'actions de sensibilisation et de communication. En 1995, suite à une crise interne à la structure, les activités du CAUE et la perception de la taxe correspondante ont été suspendues conformément à la délibération du Conseil général et l'accord de la Préfecture. La structure était depuis considérée "en sommeil".

Dans la droite ligne de son action en faveur du logement, le Conseil Général, se prononce aujourd'hui en faveur de la **relance de ce CAUE**, suspendue à la réinstauration de la taxe départementale pour le financement des CAUE. **Le département disposerait ainsi d'une structure d'information, de sensibilisation, d'accompagnement et d'information concernant l'architecture, l'urbanisme et l'aménagement.** Une partie des missions de conseil aux collectivités dans le domaine de l'architecture et du paysage avait été confiée provisoirement au Comité départemental "Habitat & Développement" en 1999. Ces interventions restent néanmoins ponctuelles et ciblées, à la demande des collectivités et dans une logique de conseil sur des projets existants. Elles seront transférées logiquement au CAUE et les missions d'Habitat et Développement seront redéfinies au regard de celles confiées au CAUE, et ceci en étroite concertation avec l'association.

Carte N°36: Zone de compétence de l'établissement public foncier de Normandie



0 30km

Cartographie Issue de BD CARTO® IGN-2006
Autorisation n°43-90030

D.D.E. de l'Eure - avril 2007
Service Aménagement, Urbanisme, Habitat et Développement durable

■ Préfecture
■ Sous Préfecture

e) Un acteur particulier : l'EPFN

L'Etablissement Public Foncier de Normandie intervient sur le foncier en général et donc sur tout les volets potentiels d'une politique foncière : activité économique, équipements publics, environnement et bien entendu l'habitat qui nous intéresse plus particulièrement.

Pour aider à la réalisation de leurs objectifs, l'EPFN met à disposition des collectivités et des bailleurs sociaux, un certain nombre d'outils spécifiques en faveur du logement, dont le principal est le portage foncier qui représente le cœur de métier de l'EPFN.

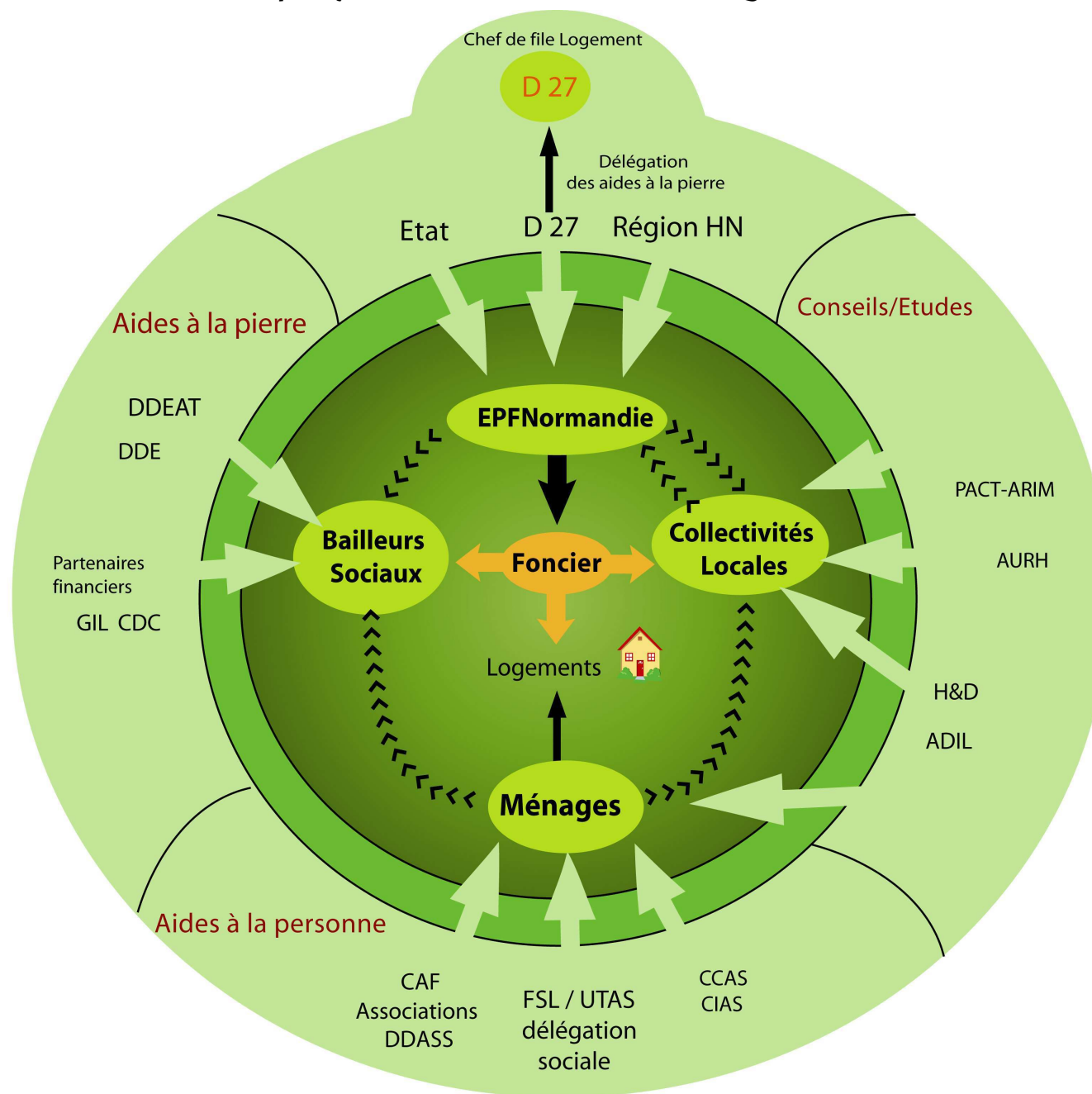
L'EPF Normandie intervient sur tous les aspects du volet foncier¹ : de l'étude foncière jusqu'à la programmation foncière en passant par le recyclage du foncier, la minoration, le portage bonifié pour les opérations de logement ainsi que l'aide au montage d'opérations expérimentales :

- Étude foncière
- Programmation de l'action foncière : PAF (Programme d'Action Foncière)
- CAF (Convention d'Action Foncière)
- Conseil et ingénierie foncière : prestations foncières et outils fonciers
- Portage foncier : Convention de réserve foncière, portage bonifié pour les opérations de logements
- Recyclage foncier : Fond friches, pré-aménagement, Fond Mutualisé d'Intervention
- Minoration foncière : Fond de minoration foncière, aide au montage d'opérations expérimentales

Sur les deux régions normandes qui constituent son secteur d'intervention (Haute et Basse-Normandie), l'EPF porte en 2006 pour le compte des collectivités 260 ha à vocation habitat (8% du stock), et 1080 ha à vocation mixte (35% du stock). Au titre de l'année 2006, pour les deux régions, sur les 27,9 millions d'euros d'acquisition, la destination Habitat représente 10,4 millions d'euros (37%), en hausse de 11% par rapport à 2005. Par ailleurs, les cessions foncières destinées au développement de l'habitat représentent 6,1 millions d'euros, soit 40% de l'ensemble des cessions de l'EPFN. A noter qu'en matière d'action foncière, à partir du 1^{er} janvier 2007, le taux d'actualisation des biens portés par l'EPF est abaissé à 1% par an. ce qui le portage foncier encore plus intéressant pour les collectivités.

¹Ces différents outils sont détaillés en annexe.
Source: Entretien et plaquettes EPFN

Graphique n° 29 : Les acteurs du logement dans l'Eure



Réalisation: Etudiants du département Aménagement
de l'Ecole Polytechnique de Tours

Conclusion : La description du positionnement de chacun des acteurs intervenant dans le domaine du logement est synthétisée sur le schéma ci-contre.

Il illustre qu'au cœur du jeu d'acteur on retrouve les bailleurs, les collectivités locales et ménages. C'est l'interaction entre collectivités et les bailleurs et/ou promoteurs qui assure la production d'un cadre bâti qui se veut être adapté au mieux à la demande des ménages. La matière première de ce cadre bâti est représenté par le foncier. Aussi l'EPF Normandie peut constituer en sa qualité d'expert un outil permettant de faciliter la mobilisation de ce foncier indispensable à la production du cadre bâti.

Autour de ce cœur opérationnel « gravite » un ensemble d'acteurs qui interviennent à des niveaux différents. Que ce soit à travers l'aide à la pierre (DDEAT, DDE, GIL, CDC...), les aides à la personne (CAF, FSL...) ou le conseil et l'ingénierie (CAUE, H&D...) ces acteurs jouent tous un rôle dans la dynamique du cœur.

Dans le nouveau contexte qu'est la prise de compétence des aides à la pierre par le Département de l'Eure, c'est au Conseil Général de l'Eure (D27) que reviendra le rôle d'organiser ce réseau d'acteurs qui gravitent autour du cœur.

2] Un impératif de rapprochement entre collectivités territoriales et bailleurs sociaux

Comme vu précédemment, l'Eure est marqué par un déficit en logements liée à une inadéquation partielle de l'offre et de la demande.

L'effort de construction à consentir est certain et le rôle du logement aidé est important dans le contexte d'une offre locative restreinte. Pourtant les bailleurs témoignent de la **difficulté croissante de construire avec comme obstacle principal l'acquisition du foncier** et parfois un manque certain de volonté de la part des élus. Aussi, les bailleurs sociaux dans leur choix de développement sont contraints à un certain opportunisme quand les collectivités locales font preuve d'une relative absence de stratégie en matière de développement de l'habitat.

Dès lors l'EPF Normandie peut constituer un acteur privilégié de rapprochement et de coopération entre les collectivités locales et les bailleurs sociaux par son expertise, son expérience et ses outils en termes d'intervention foncière. **Pourtant, l'EPFN est un outil très peu sollicité par les collectivités de l'Eure** au moins concernant l'intervention foncière en matière d'habitat.

En effet, en dehors des deux agglomérations CAE et CASE qui ont contractualisés avec l'EPFN autour d'un PAF, seules quelques communautés de communes ont contractualisés autour de CAF (PAF simplifiés) comme c'est le cas du territoire de Pont-Audemer. Les autres communautés de communes font appel à l'EPFN soit ponctuellement majoritairement sur de l'intervention foncière à vocation économique voire n'y font pas appel du tout.

Ceci peut s'expliquer par une méconnaissance des missions de cette structure et par le niveau d'intervention de l'EPFN. En effet, cet EPIC **ne peut intervenir que lorsqu'un territoire s'est doté d'une politique foncière**. La définition d'une telle stratégie ne peut s'effectuer qu'à travers la mise en œuvre d'un document de planification : que ce soit un document d'urbanisme (PLU ou SCoT) ou une étude locale de l'habitat (type PLH). Or, à l'échelle d'une communauté de commune, il ne peut s'agir que d'un PLU intercommunal ou d'une étude locale de l'habitat de type PLH voire le volet Habitat d'un SCoT.

Or, le taux de couverture en documents d'urbanisme de l'Eure reste relativement faible (de l'ordre de 50% contre...), **il n'existe qu'un seul PLU intercommunal dans l'Eure et seule quelques collectivités hors agglomérations se sont lancées dans des études locales de l'habitat**¹ (Pont-Audemer, Verneuil-sur-Avre et Conches-en-Ouche...).

Ceci trouve une explication dans la nécessité d'un accord parfait entre l'échelon intercommunal et communal pour pouvoir mettre en place une programmation de l'action foncière à l'échelle intercommunale, aussi sommaire soit-elle. En effet, au-delà de la planification et de la définition d'une stratégie, une réflexion quand au droit des sols doit être menée au préalable par les collectivités qui font appel à l'EPFN. Les terrains visés doivent être placés en zones constructibles notamment afin que l'EPFN soit en mesure de mettre en place le droit de préemption voire, dans les cas plus complexes, une procédure d'expropriation.

Aussi, ce qui apparaît comme faisant particulièrement défaut au territoire eurois pour une réelle prise en compte des problématiques liées à l'habitat est la planification d'une stratégie Habitat dont les objectifs seraient spatialisés. C'est aussi, pour les territoires où les dynamiques de construction sont plus faible et moins problématiques, un manque de couverture en documents d'urbanisme leur permettant de faire appel à l'EPFN ponctuellement vis-à-vis de l'habitat.

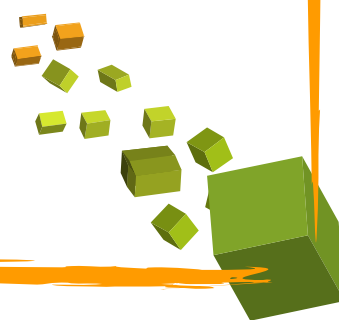
Le rapprochement entre les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux ne passe bien entendu pas exclusivement par la mobilisation de l'EPFN. Un travail de sensibilisation, d'information et de communication a été mené par le Département via des rencontres cantonales sur le logement pilotées par le Conseil Général et les services de l'État



BILAN: MARCHÉ DE L'HABITAT

► Logiques d'acteurs

- ✓ Trois acteurs clés : les ménages, les collectivités locales et les bailleurs
- ✓ Un impératif de rapprochement entre collectivités locales et bailleurs sociaux
- ✓ Le foncier au cœur de l'interaction entre ces trois acteurs
- ✓ L'EPFN : un acteur capable de faciliter la mobilisation du foncier au service d'une stratégie
- ✓ Peu de collectivités qui se dotent de stratégie, d'où une faible sollicitation de l'EPFN
- ✓ Un réseau d'acteurs aux logiques propres qui « gravite » autour de ces quatre acteurs
- ✓ La relance du Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE)
- ✓ Le Département à travers la délégation des aides à la pierre devient chef de file de la politique de l'habitat dans l'Eure
- ✓ L'intervention du Conseil Général doit donc viser à coordonner le réseau d'acteurs du marché du logement dans l'Eure



BILAN PARTIE I: PROPOSITION D'UNE TYPOLOGIE DES TERRITOIRES POUR LA COMPRÉHENSION DES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT

En matière de logement, dans l'Eure, on constate le libre jeu du marché. Dans ces conditions, on observe une spécialisation socio-spatiale des territoires au sein du département, qui valorise certains territoires au détriment d'autres. Les territoires les plus valorisés sont ceux qui offrent de l'emploi, ceux qui sont les plus équipés, les plus fonctionnels... Compte tenu d'une telle importance des dynamiques urbaines, les choix de localisation résidentielle des ménages sont fortement liés aux conditions de mobilité. Or, les impacts sociaux et environnementaux de ces choix de localisation marquent aujourd'hui le territoire départemental, qui consacre l'automobile comme mode de déplacement principal.

- Ceci appelle à une vision globale de la politique de l'habitat et à une corrélation forte avec les politiques de transport, d'environnement, l'aménagement... dans l'idée d'un développement durable de l'habitat dans l'Eure.
- Ceci appelle également à appréhender la question du logement à une échelle vécue, qui est celle de la mobilité quotidienne des ménages depuis leur domicile. Dès lors, les bassins de vie INSEE semble être une unité d'observation pertinente pour distinguer les situations locales rencontrées sur le territoire en matière de logement et qui sont autant de marchés locaux de l'habitat.

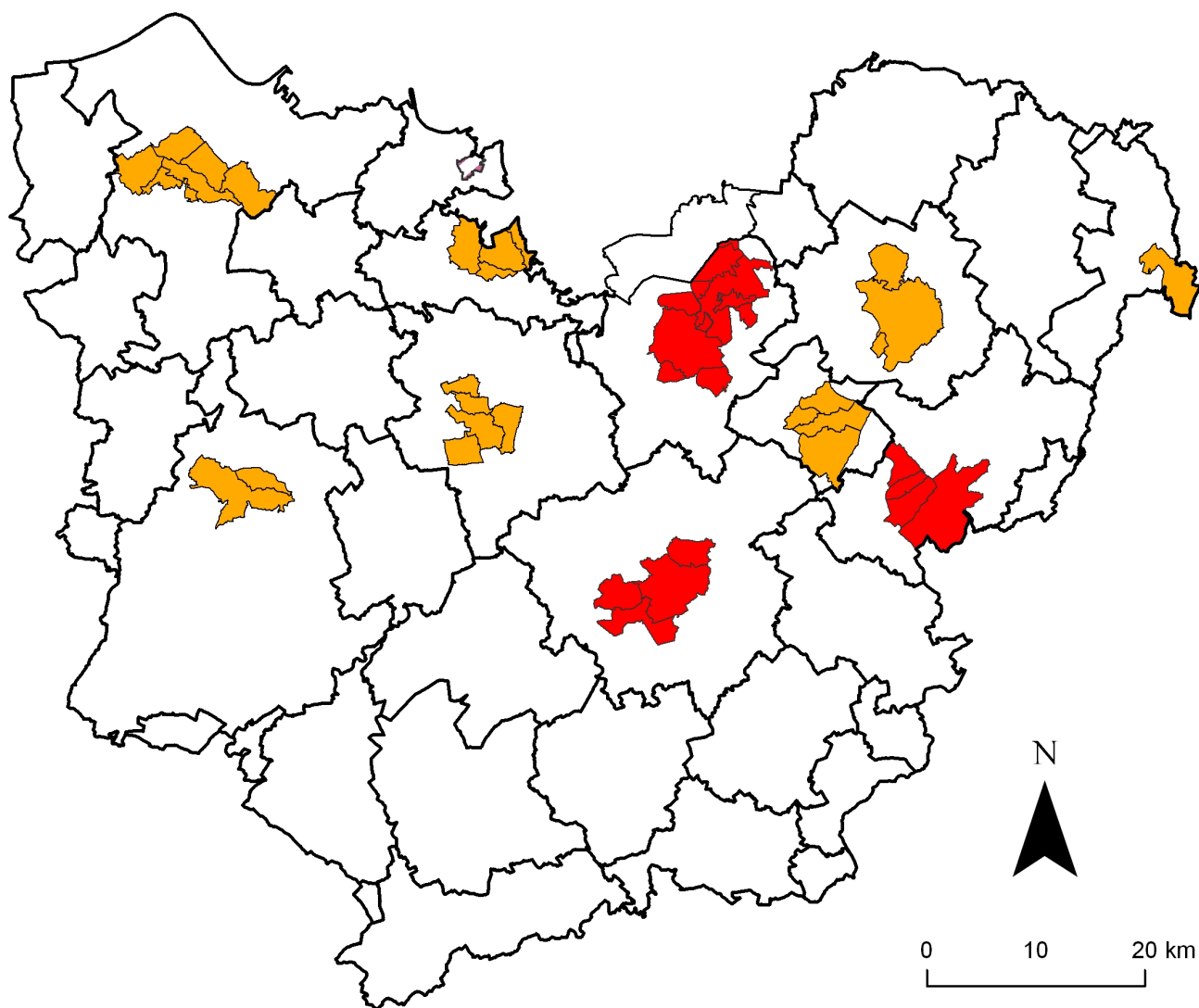
La typologie des territoires au regard de la situation du logement.

La typologie proposée, reprend le découpage par bassin de vie et se veut être une clé pour la compréhension des marchés locaux de l'habitat. Elle a été élaborée à partir de la carte des zonage aires urbaines INSEE/INRA/DATAR (2001), basée sur une approche statistique, et qui distingue les espaces à dominante urbaine des espaces à dominante rurale au regard de la situation par rapport à l'emploi. Cette typologie, enrichie et affinée à partir d'un certain nombre de conclusions liées à la situation du logement, permet de distinguer 7 grandes familles de situations.

Ces situations ont été élaboré sur la base de 7 grands critères:

- Situation au regard de l'emploi
- Situation démographique
- Situation sociale
- Desserte en transports
- Grands caractéristiques de l'offre en logement
- Dynamiques de construction
- Situation du marché

Carte N°37: Typologie des communes de l'Eure au regard de la situation du logement (1)



- Configuration de type pôle urbain
- Configuration de type pôle urbain secondaire
- Délimitations des bassins de vie INSEE

Sources: Zonage en aires urbaines, INSEE/INRA 2001, analyses personnelles
Réalisation: étudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

La présente typologie des grandes situations de l'habitat dans l'Eure vient illustrer qu'il existe une corrélation forte entre les situations locales en matière de logement et les dynamiques urbaines dans le département :

- Les territoires les plus valorisés, et dont le marché est le plus tendu correspondent aux territoires les plus urbains, quelque soit l'échelle territoriale à laquelle on se place (pôle urbain, pôle urbain secondaire).
- Viennent ensuite les territoires qui subissent le plus les influences urbaines. C'est le cas des espaces périurbains et des territoires multi polarisés (rurbains) et au sein même encore de ces espaces, il convient de différencier les espaces périurbains et rurbains qui subissent une influence d'origine métropolitaine (périmétopolisation francilienne, rouennaise et havraise et rurbanisation à contribution métropolitaine).
- Au sein des espaces ruraux, on trouve des espaces qui présentent des dynamiques nouvelles, comme des espaces en recul démographique et/ou économique. D'une manière générale il s'agit d'espaces moins valorisés.

1. Configuration type pôle urbain (Evreux, Louviers, Vernon)

Contexte de la demande

- Principaux pôles d'emplois du département
- Secteurs attractifs et jeunes
- Croissance démographique régulière
- Part importante de ménages de petite taille
- Forts contrastes sociaux
- Relativement bonne desserte en transports (réseau de transports urbains, ligne ferroviaire, A13)

Contexte de l'offre

- Dominante locative, notamment en collectifs,
- Parcs sociaux les plus importants du département mais ancien avec situations de vacance
- Forte concentration du parc social dans le cœur d'agglomération

► Marché tendu

2. Configuration type pôle urbain secondaire (Gaillon, Pont Audemer)

Contexte de la demande

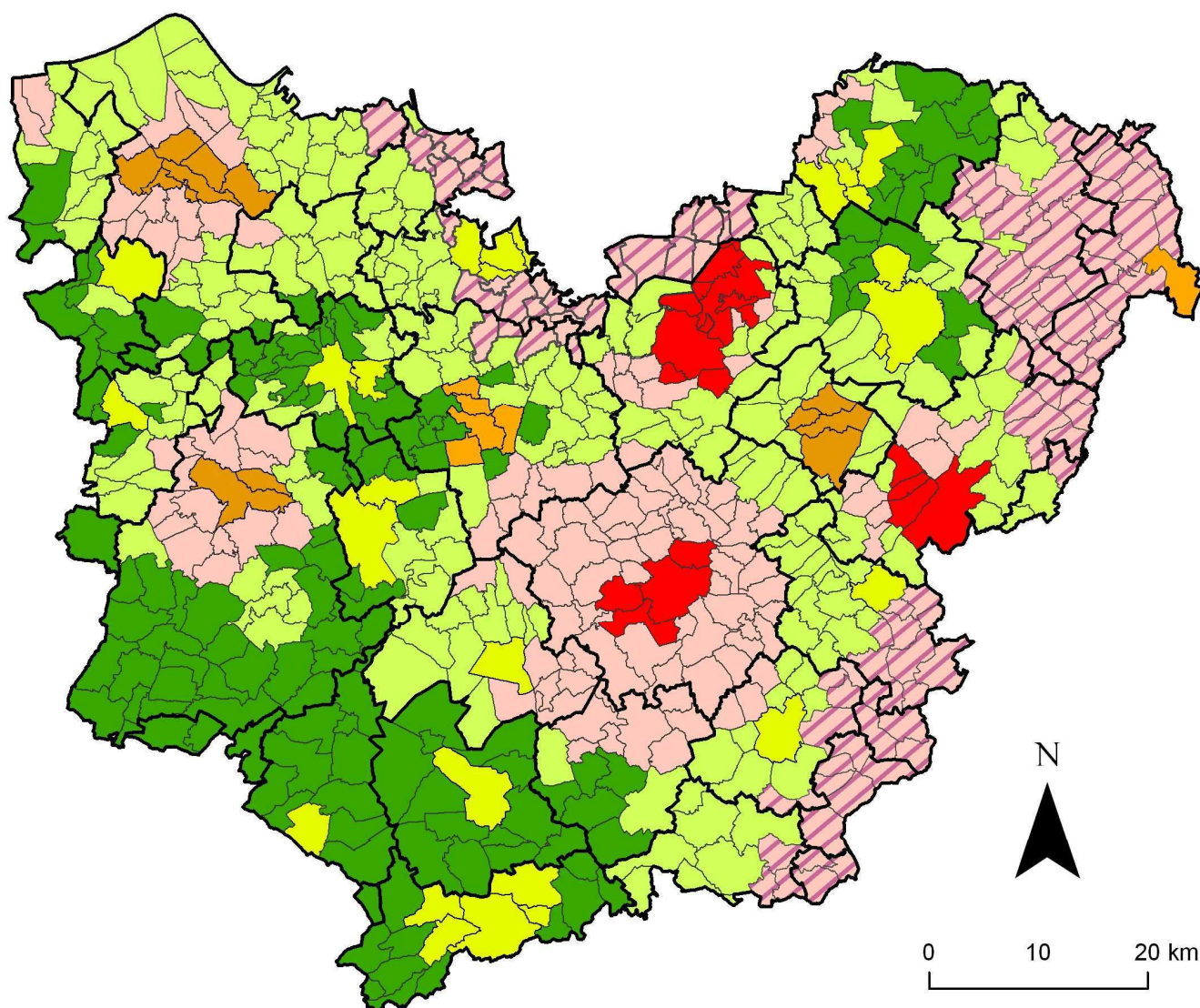
- Secteurs attractifs, pôles locaux d'emplois
- Bonne voir très bonne santé démographique
- Assez bonne desserte en transports (cars départementaux, réseau ferroviaire et routier)

Contexte de l'offre

- Habitat plutôt diversifié
- Parc locatif relativement important (social et privé)
- Dynamique de construction importante

► Marché relativement tendu

Carte N°38: Typologie des communes de l'Eure au regard de la situation du logement (2)



- Configuration de type pôle urbain
- Configuration de type pôle urbain secondaire
- Configuration de type pôle rural
- Configuration de type périurbaine
- Configuration de type péri-métropolitaine
- Configuration de type ruraine
- Configuration de type rurale
- Délimitations des bassins de vie INSEE

Sources: Zonage en aires urbaines, INSEE/INRA 2001, analyses personnelles
Réalisation: étudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

3. Configuration type pôle rural (Brionne, Verneuil, Rugles...)

Contexte de la demande

- ▶ Pôles locaux d'emplois
- ▶ Dynamisme démographique instable, avec risques de dévitalisation
- ▶ Mauvaise desserte en transports en commun, bonne desserte routière

Contexte de l'offre

- ▶ Habitat plus ou moins diversifié (avec cependant un locatif assez peu représenté..)
- ▶ Présence d'un parc ancien présentant des signes de fragilité
- ▶ Des disparités dans les dynamiques de construction
- ▶ Offre sociale inégale

▶ Marché encore relativement tendu

4. Configuration type périurbaine

Situation périurbaine classique

Contexte de la demande

- ▶ Dynamisme démographique stable
- ▶ Ménages familiaux avec fort potentiel de décohabitation
- ▶ Des zones sous-équipées, en forte dépendance des pôles urbains
- ▶ Hégémonie de la voiture individuelle, le transports collectif est très peu attractif..

Contexte de l'offre

- ▶ Habitat peu diversifié.
- ▶ Vacance relativement faible
- ▶ Fort taux d'accession à la propriété, très peu de locatif
- ▶ Parc récent et confortable
- ▶ Logements de grande taille et type individuel
- ▶ Dynamique de construction en ralentissement

▶ Secteur valorisé, marché tendu

Situation périmétropolitaine

Assez similaire au périurbain classique mais :

- ▶ Taux d'équipement vraiment insuffisant
- ▶ Dynamisme démographique plus fort

Dynamique de construction importante

▶ Tension plus sensible du marché

5. Configuration rurale (rurale type multipolarisée)

Contexte de la demande

- ▶ Dépendance à divers pôles d'emplois (métropole, pôles urbains, ruraux...)
- ▶ Attractivité croissante, bonne santé démographique
- ▶ Situations contrastées entre ménages familiaux aux revenus moyens et modestes et ménages à revenus plus élevés
- ▶ Hégémonie de la voiture individuelle

Contexte de l'offre

- ▶ Situations contrastées entre un habitat rural ancien, parfois en mauvais état et une prédominance en construction neuve du modèle pavillonnaire en propriété occupante.
- ▶ Un habitat relativement ancien et inconfortable
- ▶ Vacance relativement faible
- ▶ Dynamique de construction importante

▶ Marché en voie de tension

6. Configuration type rurale

Contexte de la demande

- ▶ Dépendance aux pôles d'emplois
- ▶ Populations les plus modestes
- ▶ Érosion des dynamismes démographiques avec toutefois sensible amélioration depuis les années 90
- ▶ Population âgée et vieillissante
- ▶ Hégémonie de la voiture individuelle

Contexte de l'offre

- ▶ Habitat peu diversifié, très majoritairement individuel marqué par la vacance, l'ancienneté et l'inconfort
- ▶ Une forte proportion de résidences secondaires
- ▶ Parc social quasiment inexistant
- ▶ Faible dynamique de construction

▶ Marché peu tendu

AU SUJET DE LA DISTINCTION RURBAIN/PÉRIURBAIN...

Il convient d'apporter un éclairage complémentaire, sur la distinction faite entre situations périurbaines et situations rurbaines. Il s'agit en effet d'un élément fondamental de la compréhension de cette typologie.

Les zones périurbaines, selon la définition INSEE, concentrent une population résidente qui pour plus de 40% d'entre-elle dépend d'un seul pôle d'emploi, celui de l'Aire Urbaine. Par conséquent, les relations sont étroites avec le pôle en question. Dans les territoires rurbains, cette dépendance est également présente mais elle est partagée entre différents pôles d'emplois allant de pôles ruraux d'emplois à des espaces métropolitains.

Par ailleurs, les territoires rurbains se démarquent également des zones périurbaines, par le fait que ce sont les territoires très divers, du point de vue des situations sociales des populations comme du point de vue du parc de logement. Dans l'Eure, le périurbain est globalement caractérisé par une population d'un seul type, plutôt modeste et relégués des villes-centres sous contrainte de revenus souvent sous forme d'accession à la propriété. Les zones rurbaines se situent au croisement de plusieurs logiques résidentielles : des population originelles au mode de vie plus rural avec un habitat parfois dégradé, des populations de type périurbain reléguée encore plus loin par l'augmentation des prix de l'immobilier (donc du foncier) en première couronne et enfin de plus en plus de personnes, aux revenus plus élevés, qui font ce choix en quête notamment d'un certain cadre et d'un certain mode de vie.

Une situation à enjeux : le rurbain

« Mon territoire n'est pas rural, ni urbain pas plus que périurbain, c'est un territoire rurbain... » Alfred Recours, Conseiller général (en parlant du canton de Conches-en-Ouche)

Si chacune de ces situations présente des enjeux qui lui sont propres et qui méritent une réflexion approfondie, il s'agit d'attirer l'attention sur une situation plus particulière: la situation de type rurbaine.

► Les territoires rurbains sont une spécificité de l'Eure, en lien étroit avec son maillage urbain

Ce maillage territorial est en effet très structurant mais pas très rayonnant ce qui éclate le territoire en autant de situations locales (bassins de vie). Le territoire départemental subit ensuite de fortes influences extérieures, il est entouré par des territoires à extension urbaine de type métropolitaine (Ile-de-France, Rouen, le Havre), très tendus au regard des prix du logement et qui sont autant de fronts de pression de la population vers l'intérieur du département. Toutes ces influences urbaines, augmentent d'autant, les probabilités de placer les communes au croisement d'aires d'influences multiples. Les communes à profils rurbains apparaissent ainsi prépondérantes sur la carte.

► Les territoires rurbains apparaissent comme présentant des enjeux nouveaux en terme de logement, ceci du fait de l'importance des évolutions qu'elles continueront d'accueillir.

-Sur le plan démographique, on remarque que l'évolution des conditions de mobilité tend à valoriser de plus en plus ces territoires rurbains et on constate, parmi les tendances démographiques récentes, une croissance notable en leur direction et qui paraît devoir se poursuivre et se traduire en terme de ménages. Sur le plan social, la diversité des populations qui cohabitent sur ces espaces crée des risques de conflits d'usages et de ségrégation socio-spatiale à l'échelle locale.

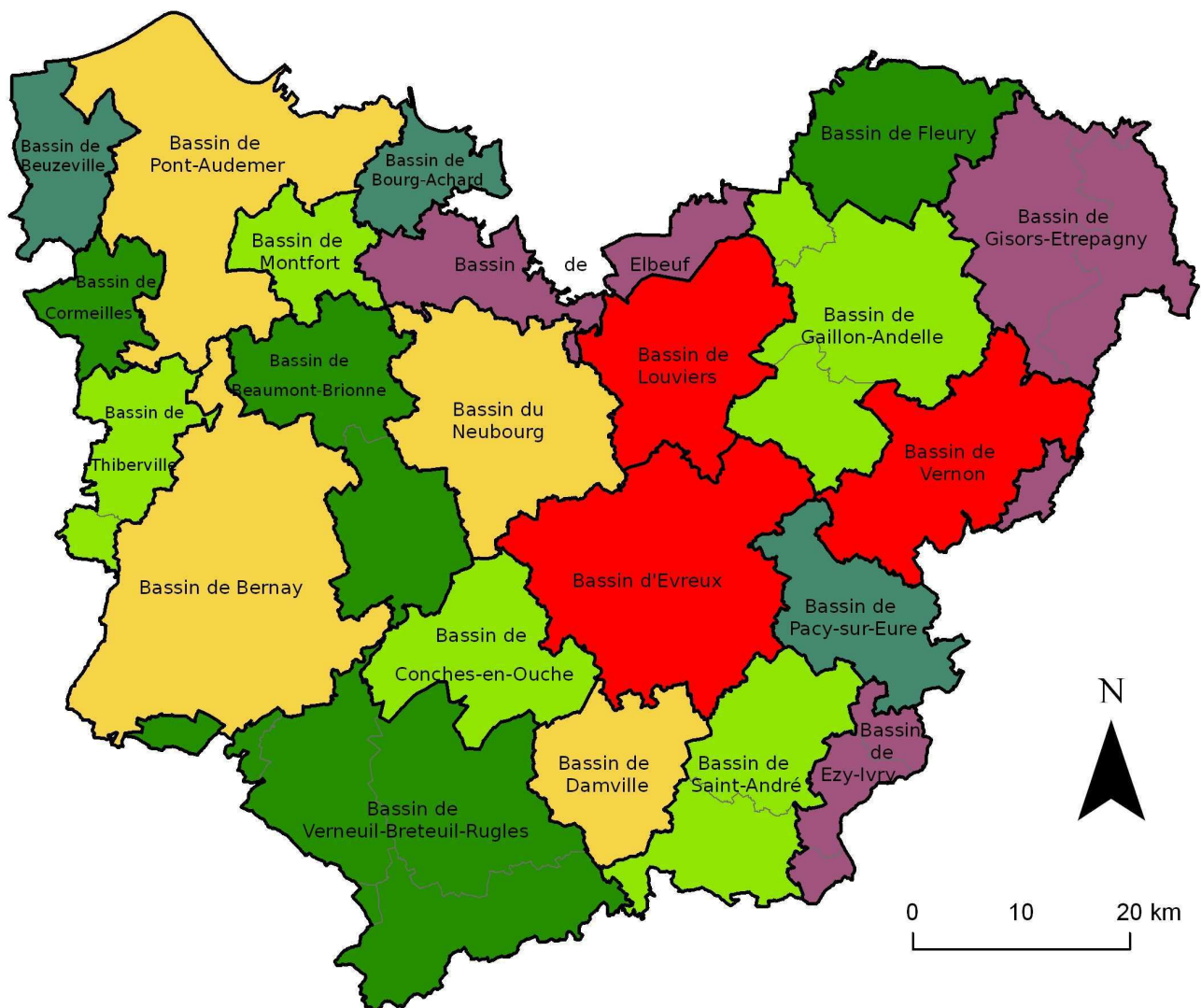
-Sur le plan économique, de nouvelles opportunités se présentent, par rapport à de nouveaux projets (exemple Port 2000), et en particulier à proximité des grands axes de communication (autoroute A28, vallée de la Seine...).

-Sur le plan environnemental enfin, sur ces territoires plus éloignés des pôles de commerces et de services, l'hégémonie de la voiture individuelle prime avec les pollutions induites. Le modèle de la maison individuelle en accession à la propriété mite l'espace.

Pour ces raisons, il semble que le Département, tout comme les collectivités territoriales concernées, ont le devoir de se positionner par rapport à l'évolution de ces territoires rurbains:

► Quel devenir pour ces territoires en voie de résidentialisation ?

Carte N°39: Les « bassins d'observation de l'habitat » et leur profil



— Limites des bassins d'observation

22 Bassins d'observation aux profils variés:

- 3 bassins à dominante urbaine et périurbaine
- 3 bassins à dominante péri-métropolitaine
- 3 bassins à dominante rurale, sous influence péri-métropolitaine
- 5 bassins à dominante rurale, polarisés
- 4 bassins à dominante rurale, polarisés
- 4 bassins au profils mixte

Source: Analyse personnelle, carte INSEE-INRA-Ministère de l'Agriculture-DATAR "Territoires vécus" 2002, BDcarto
Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, Polytech'Tours, 2007

Proposition d'un découpage pour l'observation de l'habitat :

Le découpage proposé s'appuie sur les 34 bassins de vie de l'Eure, considérant qu'il s'agit là d'**espaces vécus, d'espace des mobilités des ménages**. Partant de ces unités d'observation, des Bassins d'Observation de l'Habitat ont été défini. Ceux-ci regroupent des bassins de vie adjacents et qui présentent un profil similaire au regard de la situation du logement.

Cette délimitation du territoire départemental en **22 zones d'observation** doit permettre de prendre en compte les aires d'influence des différents marchés locaux. Il sera constamment fait référence à ces Bassins d'Observation dans la suite de l'étude PDH.

Pour autant, si ce découpage de base, facilite une vision d'ensemble des marchés du logement dans le département, s'avère néanmoins insuffisant pour rendre compte de problématiques spécifiques. Par ailleurs, il est possible que l'introduction de ce nouveau périmètre ne soit pas évident à rapprocher des territoires administrés. D'autres périmètres d'analyse seront ainsi adoptés en fonction de thématiques particulières, ou en l'absence de données à l'échelle voulue. Il nous arrivera donc de faire référence selon le cas aux périmètres des Pays, cantons...

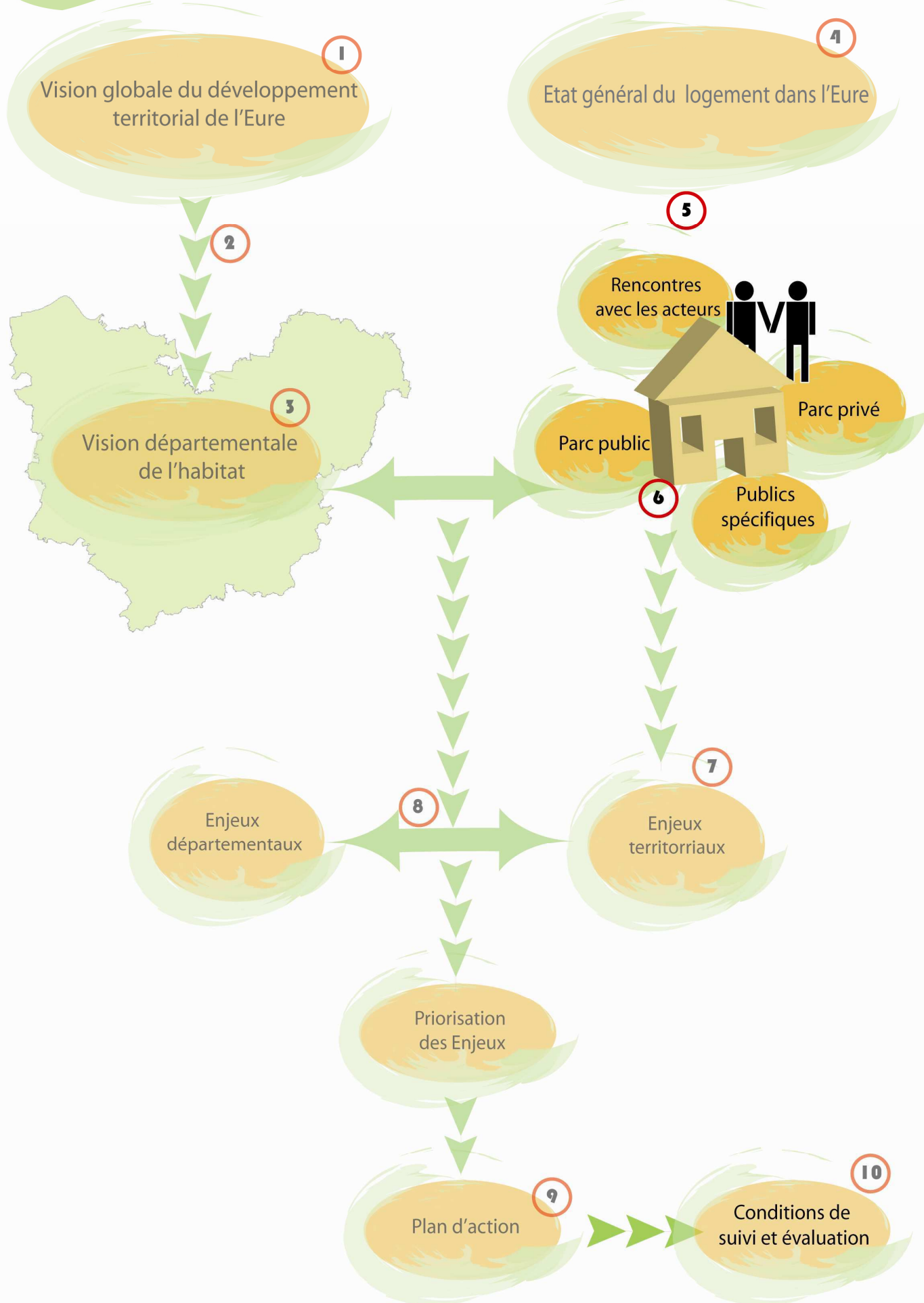
Il s'agit pour le moment de relever des enjeux sur des territoires homogènes. C'est bien à cette fin que ce découpage est proposé, pour le bien de l'analyse. L'action territoriale ne peut-elle s'ancrer que dans des limites politico-administratives. Cette difficulté sera inévitablement à surmonter au moment d'élaborer un plan d'action.

Schéma méthodologique pour l'élaboration du Plan départemental de l'Habitat

DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN D'ACTION



Analyse par segments de marché

- Analyses et réflexions sur le segment social
- Analyses et réflexions sur le segment privé
- Analyses et réflexions sur le segment des publics dits "spécifiques"



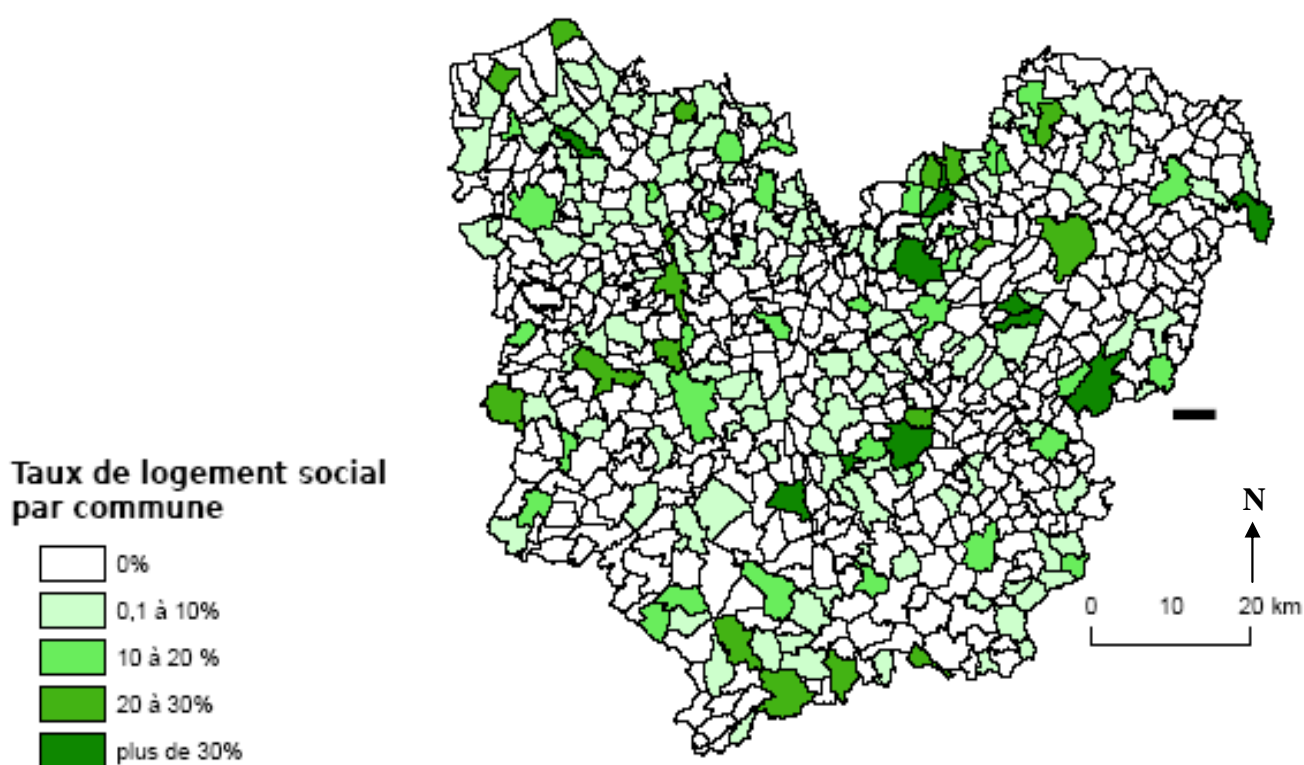
Cette analyse permettra de préciser les contours de l'offre et ceux de la demande sur chacun des segments du marché du logement dans l'Eure. Elle s'intéressera également à la mise en perspective de ce marché à travers l'observation des tendances qui s'y exercent. Ce diagnostic du marché du logement révèle les tensions du marché, sous l'angle de la demande sociale et des besoins prioritaires du parc de logement. Il met également en avant les potentiels de réhabilitations des territoires. Au terme de cette partie, il est présenté une carte de synthèse sur la situation actuelle des segments de marchés étudiée à l'échelle des bassins de vie mais aussi une projection des évolutions potentielles au regard des grandes tendances observées.

Analyse par segments de marché

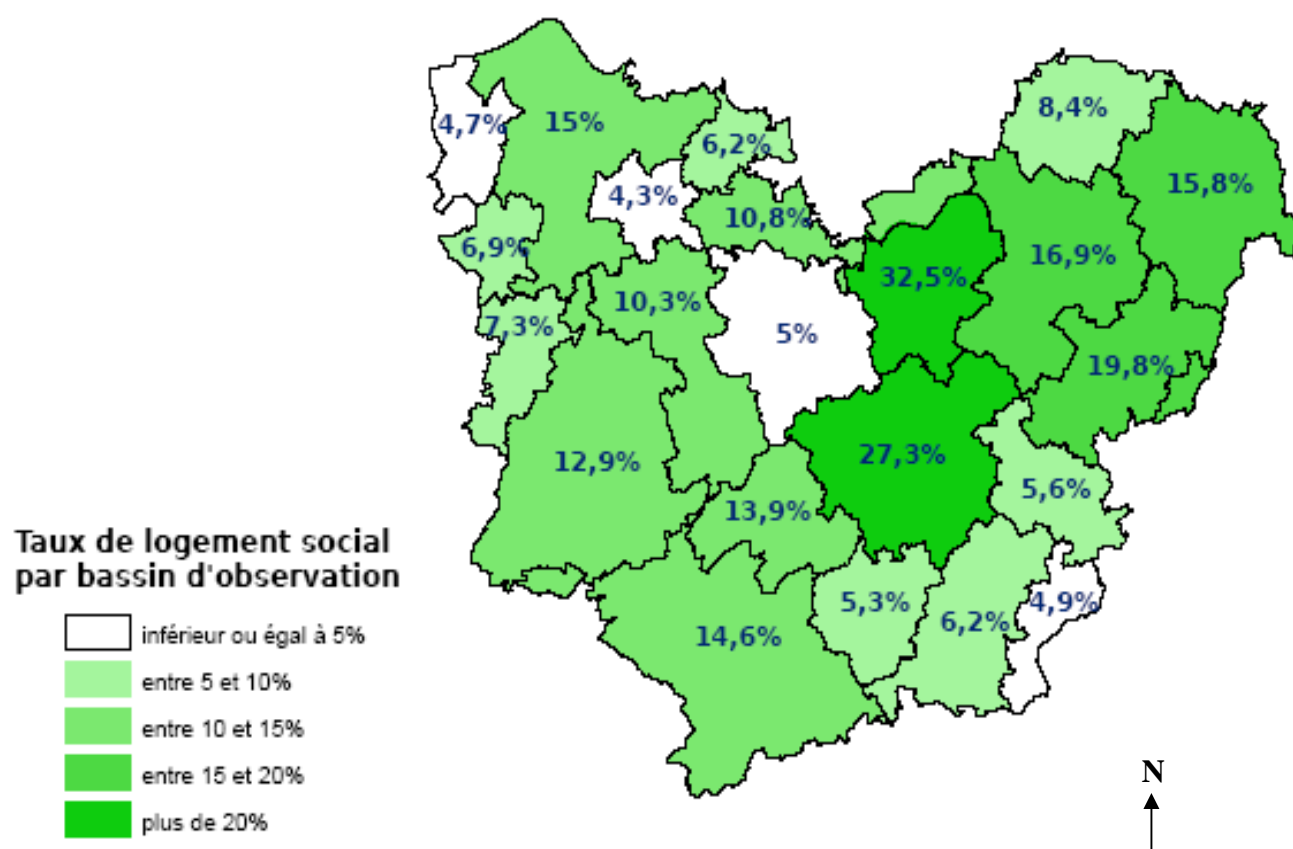
- Analyses et réflexions sur le segment social
- Analyses et réflexions sur le segment privé
- Analyses et réflexions sur le segment des publics dits « spécifiques »



Carte N°40 : Le logement locatif social dans l'Eure



(Taux moyen pour le département: 16,8%)



Source: DRE EPLS au 1/01/2008

Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

I. Une offre sociale relativement peu équilibrée, une dynamique de construction à poursuivre

1] La structure du parc HLM dans l'Eure ¹

A. Un parc concentré dans les agglomérations Euroises et dans les pôles secondaires :

La répartition actuelle des 37 862 logements sociaux dans l'Eure met en évidence la concentration la plus importante du parc social au niveau des agglomérations Euroises (Evreux, Vernon et Louviers). Il faut préciser que le parc de logement locatif social représente 18,4% des résidences principales en 2006. Ce dernier a été majoritairement créé à partir des années 70.

En dehors des agglomérations, seuls les principaux pôles urbains ou ruraux (Pont-Audemer, Bernay, Verneuil-sur-Avre, les Andelys et Gisors) présentent un taux important de logement. En dehors de ces pôles, hormis au niveau des bourgs centres, l'offre en logements locatifs sociaux est quasi-inexistante.

Aujourd'hui, 21,9% des logements locatifs sociaux sont classés en zone urbaine sensible (ZUS), ils sont majoritairement concentrés dans la ville d'Evreux (15,4%) mais aussi dans d'autres pôles urbains tels que Pont Audemer

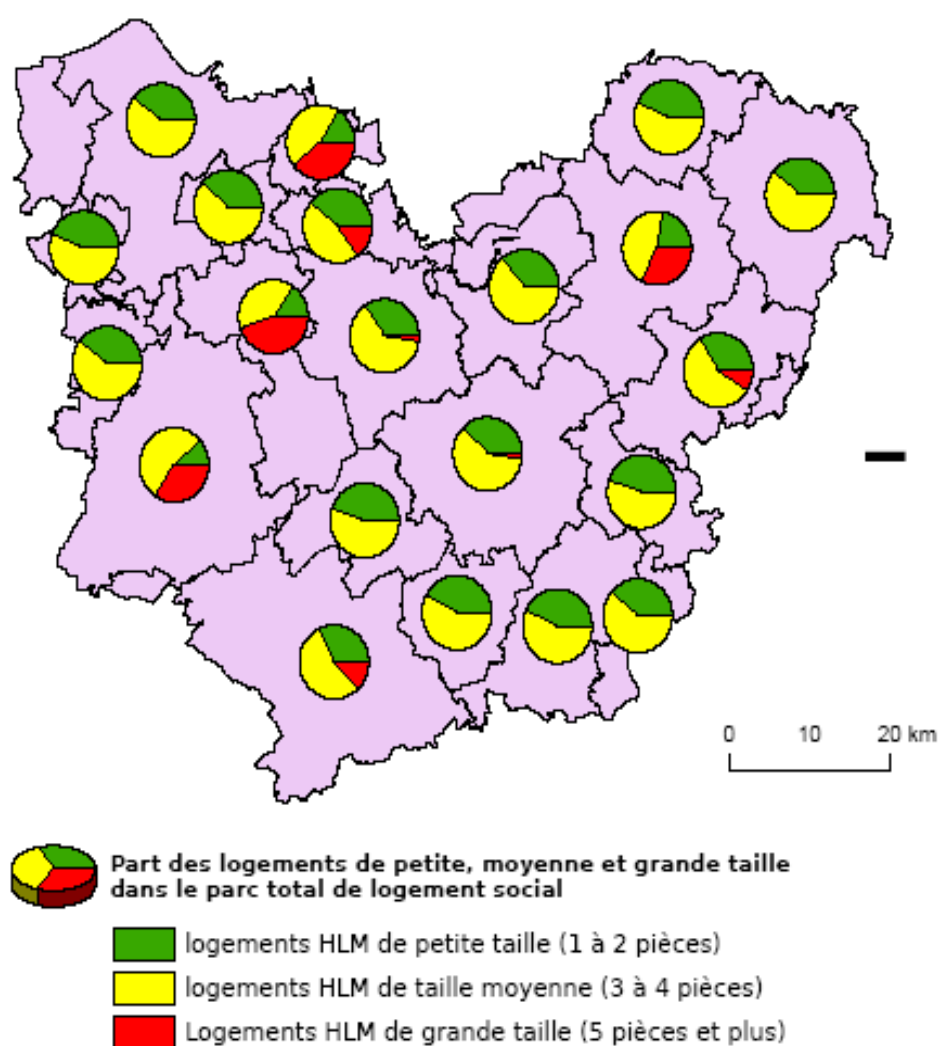
Tableau n°10 : Répartition du parc social sur les communautés d'agglomérations

Zonage	Territoires des ZUS	EPLS nombre total de logements au 1 janvier 2004	en % des CA	en % du département	en % de la région
CA Evreux	total	10 750		28,7%	6,5%
	en ZUS	5 780	53,8%	15,4%	3,5%
	hors ZUS	4 970	46,2%	13,3%	3,0%
CA Seine Eure	total	7 633		20,4%	4,6%
	en ZUS	726	9,5%	1,9%	0,4%
	hors ZUS	6 907	90,5%	18,4%	4,2%
CA Porte de l'Eure	total	4 090		10,9%	2,5%
	en ZUS	1 710	41,8%	4,6%	1,0%
	hors ZUS	2 380	58,2%	6,4%	1,4%
Total des CA de l'Eure	total	22 473		60,0%	13,6%
	en ZUS	8 216	36,6%	21,9%	5,0%
	hors ZUS	14 257	63,4%	38,1%	8,6%
Département de l'Eure	total	37 459		100,0%	22,6%
	en ZUS	8 216		21,9%	5,0%
	hors ZUS	29 243		78,1%	17,6%

Sources: Rapport d'activité DRE 2004

¹ Les données utilisées pour étudier l'offre locative sociale dans l'Eure sont issues de FILOCOM 2003, des rapports d'activités 2004, 2005 et 2006 de la DRE, de « la situation du logement dans l'Eure », éditée par Habitat et Développement en 2003, des PSP des différents bailleurs sociaux, des rapports du comité régional de l'Habitat, de l'« étude logement 2007 » réalisée par la DRE et de l'« enquête sur le parc locatif social » réalisée également par la DRE en 2004.

Carte n° 41: Taille des logements dans le parc social



Source: DRE, EPLS au 1-01-2006

Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

B. Une offre essentiellement en individuel hors des agglomérations

En 2006, la part des logements individuels dans le parc HLM eurois est de 25% représentant 9456 logements et sont plus représentés en dehors des agglomérations. La production récente témoigne d'une forte augmentation des constructions de type maison individuelle dans le parc locatif social (37,4% en 2003, 41,9% en 2004 et 60,8% de maisons individuelles en 2005). On note cependant une diminution des maisons individuelles proposées dans les nouvelles locations, par rapport aux deux années précédentes.

Les logements sociaux de type collectifs représentent 75% du parc. La majorité de ces logements est localisée aux niveaux des agglomérations.

C. Des écarts à la moyenne notables en petits et grands logements

La taille des logements, composant le parc, va conditionner la capacité d'accueil selon la taille des ménages. Les logements sont ici étudiés selon 3 catégories de taille : les petits logements (1 à 2 pièces), les logements moyens (3 à 4 pièces) et enfin les grands logements (5 pièces et plus).

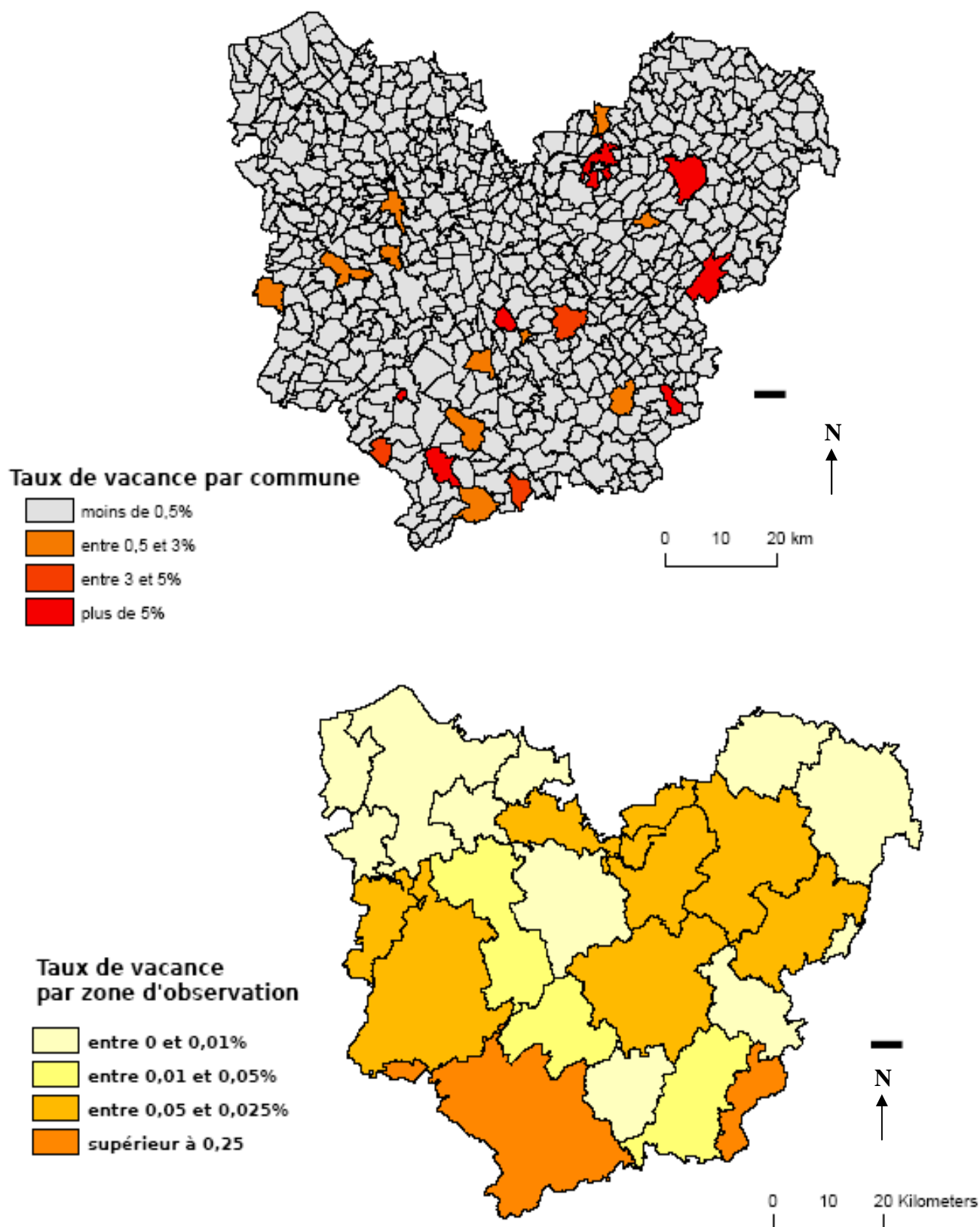
Concernant les logements de petites tailles:

Les petits logements représentent 34 % de l'offre locative sociale du département. Leur répartition est globalement équilibrée sur l'ensemble du territoire. Cependant, certains territoires font état d'une réelle carence du point de vue de leur offre en petits logements.

On remarque, d'une manière générale, que **l'ouest du département s'avère être moins en mesure de fournir des petits logements que l'est. L'offre en T2 en particulier paraît nettement insuffisante** particulièrement au regard de l'évolution de la taille des ménages prévue (diminution continue de la taille des ménages).

Ainsi, les bassins d'observation de Beaumont-Brionne, Bernay et Bourg-Achard possèdent une part respective de 15,5 %, 15,4 % et 16,5%, de petits logements, soit environ 20 points en dessous de la moyenne départementale. Dans une moindre mesure le bassin de Gaillon-Andelle avec une part de 22,4% de petits logements propose une offre locative sociale déséquilibrée vis-à-vis des petits logements.

Carte n°42 : Vacance dans le parc HLM



Source: OPLS, DRE

Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Concernant les logements de taille moyenne et grande :

L'ensemble du territoire se révèle bien pourvu en logement de taille moyenne (57% du parc total). Cependant vis-à-vis du déséquilibre entre logements moyens et petits, dans plusieurs bassins, on peut émettre l'hypothèse d'une surreprésentation du type de logement T4 sur certains bassins.

La part de grands logements est de 9 %, cette offre en grands logements est bien plus conséquente à l'ouest qu'à l'est. Cinq bassins d'observation sont dépourvus de grands logements (bassins de Thiberville, Conches en Ouche, Cormeilles, Montfort et Damville). Par ailleurs, on note sur certains territoires une part de grands logements très nettement supérieure à la moyenne départementale (44,7 % pour Beaumont-Brionne, 43,7 % pour Bernay, 32,2 % pour Gaillon-Aubevoye et 16,1% pour Elbeuf).

Certains bassins d'observation apparaissent donc déséquilibrés du point de vue de la structure de l'offre en logement : en particulier les bassins du nord ouest (Bourg-Achard, Beuzeville, Beaumont/Brionne) ainsi que le bassin de Gaillon Andelle. L'offre en logements de grande taille paraît surreprésentée face à une offre assez faible en petits logements.

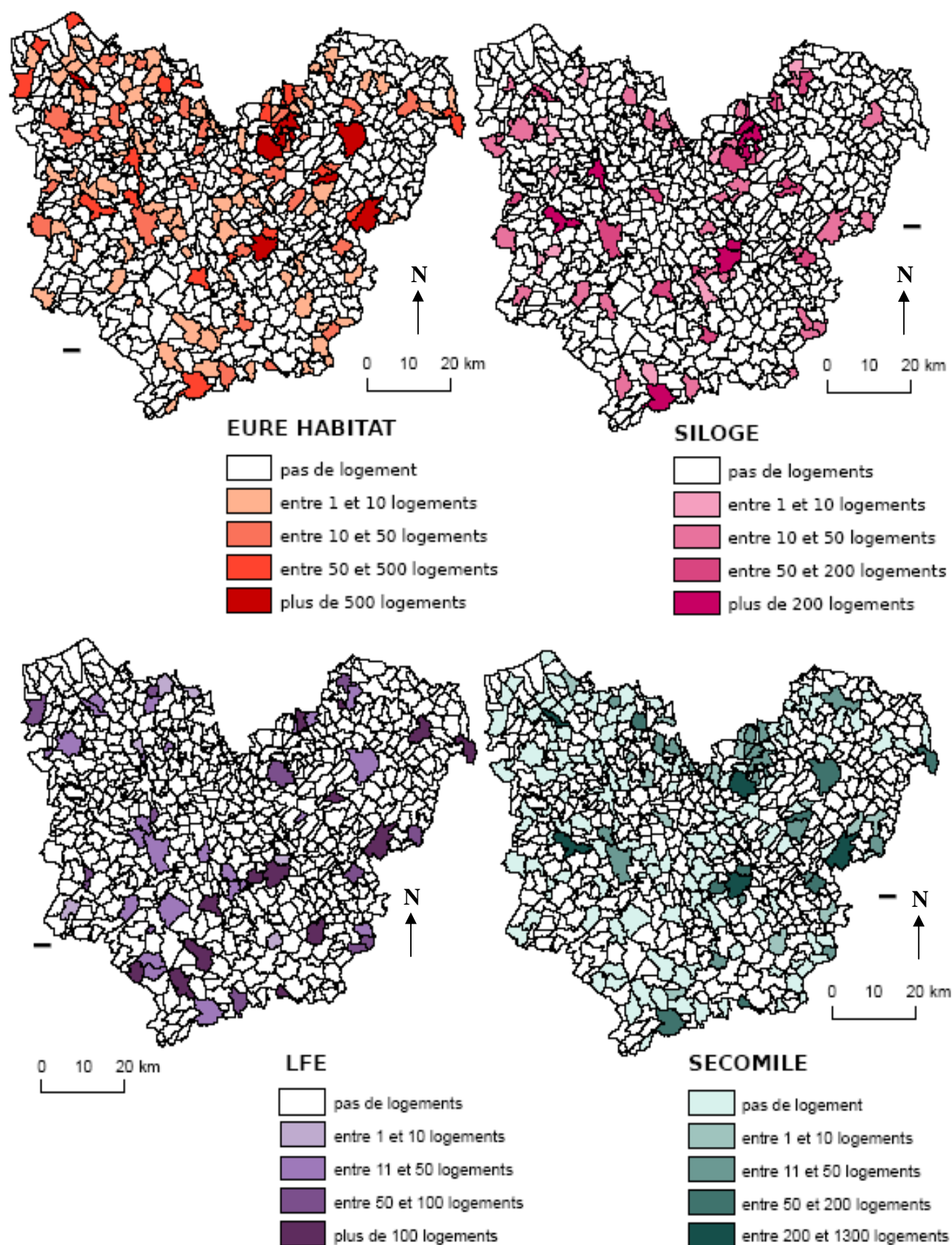
D. Une vacance principalement concentrée dans les agglomérations et dans le sud du département :

Le taux de vacance¹ du parc locatif social sur le territoire Eurois reste globalement stable. Il était de 2,2% en 2004 et de 2,4% en 2005 comme en 2006. La vacance nécessite d'être analysée car elle est la résultante de plusieurs caractéristiques du parc social, telles que la vétusté. C'est assez logiquement dans les agglomérations que la vacance se révèle être la plus importante (3,6% à la CASE, 5,2% à la CAPE et 1,9% à la CAE en 2005). La plupart des pôles urbains secondaires connaissent également une vacance relativement importante, avec cependant moins d'ampleur.

La vacance apparaît comme très faible, sur les bassins d'observation situés en bordures Nord-est et Nord-ouest et en particulier autour des pôles de ces bassins. Cela correspond aux bassins de Gisors-Etrepagny, Fleury, d'Elbeuf, de Bourg Achard, de Pont-Audemer, de Montfort, de Beuzeville, de Cormeilles. On observe également une faible vacance dans d'autres bassins bien identifiés: bassins du Neubourg, de Pacy et de Saint-André.

¹ Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple d'un logement très vétuste...). Source: Définition Insee

Carte n°43 : Localisation du parc des principaux bailleurs



Source: OPLS, DRE au 1/01/2006

Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

2] Une dynamique de production et de diversification de l'offre sociale à poursuivre pour rester dans les objectifs du PCS

A. Une offre sociale dépendant essentiellement de quatre bailleurs

L'offre locative sociale dans l'Eure dépend de façon quasi-exclusive des bailleurs sociaux. Comme expliqué précédemment, le parc locatif communal, n'a qu'une influence minime.

En effet, celui-ci pèse peu, surtout en secteur urbain. Il est généralement très peu conséquent et a souvent vocation fournir une offre en logements de fonction. Cependant, en milieu rural, il peut avoir une fonction de logement social voir très social. Ce parc est localisé majoritairement dans l'ouest du département, particulièrement dans le Sud Ouest, au niveau des bassins et de Verneuil-Breteuil-Rugles et de Bernay. Le Vexin Normand présente également un parc locatif communal qui n'est pas négligeable.

L'Eure compte 4 bailleurs principaux : Eure Habitat, ancien OPAC27, disposant du parc le plus important, et deux S.A. H.L.M. , la Siloge et L.F.E, et une SEM, la Secomile.

Tableau n° 11 : part des parcs des bailleurs sociaux au sein du parc social total

Organismes		Logements	Part du parc départemental
80%	O.P.A.C. de l'Eure	15 591	41,34%
	Société immobilière du logement de l'Eure	5 726	15,18%
	S.A.E.M. Le Logement de l'Eure	4 624	12,26%
	S.A. H.L.M. Le Logement familial de l'Eure	4 143	10,99%
	GFF Habitat	2 046	5,43%
	S.A. H.L.M. Immobilière 3F - Siège	1 536	4,07%
	S.A. H.L.M. Logement et gestion immobilière pour la région parisienne	722	1,91%
	S.A. H.L.M. de construction immobilière familiale de Normandie	705	1,87%
	S.A. H.L.M. Le Foyer stéphanois	615	1,63%
	S.A.E.M. Logement de gestion immobilière de la région d'Évreux	590	1,56%
	S.A. H.L.M. La Plaine normande	501	1,33%
	S.A. H.L.M. rurale de l'Eure	448	1,19%
	S.C.P. d'H.L.M. Propriété familiale Normandie	131	0,35%
	SNI (Siège)	98	0,26%
	S.A. H.L.M. de la région d'Elbeuf	77	0,20%
	S.A. H.L.M. Coopération et Famille	53	0,14%
	S.A. Normande d'H.L.M. d'Habitation	42	0,11%
	S.I.E.M. d'Oissel et de la région	42	0,11%
	S.A. H.L.M. Atlantique	10	0,03%
	S.A. H.L.M. Picardie Habitat	7	0,02%
	Société foncière d'habitat et d'humanisme	3	0,01%
Total		37 710	

Sources : Comité Régionale de l'Habitat 2005

Ces quatre bailleurs se partagent 79,8% du parc Eurois. Les 20,2 % restant sont détenus par de nombreux autres bailleurs sociaux, d'importance moindre en termes de volumes, effectuant des opérations ponctuelles dans l'Eure. On peut citer à titre d'exemple les S.A. H.L.M. la Plaine Normande, Rurale de l'Eure, IBS, SAIEM Agir, Propriété familiale de Normandie...

Eure Habitat possède 41% du parc locatif social soit 15 561 logements, la Siloge 15% du parc locatif social soit 5684 logements, la Secomile 12,4 % du parc pour 4500 logements et L.F.E. 11,4% soit 4316 logements.

B. Une nécessaire diversification du financement pour répondre à une demande plus large

Il existe plusieurs produits destinés au financement du logement social qui sont à la disposition des bailleurs. Sans ces outils, une activité économique dans le domaine du logement social serait impossible dans le contexte du marché immobilier actuel. Ces produits destinés au financement du logement peuvent combiner différentes formes d'aides publiques : subvention directes de l'Etat, des collectivités locales ou du 1% logement, aides fiscales ou accès aux prêts sur fond d'épargne centralisés par la CDC.

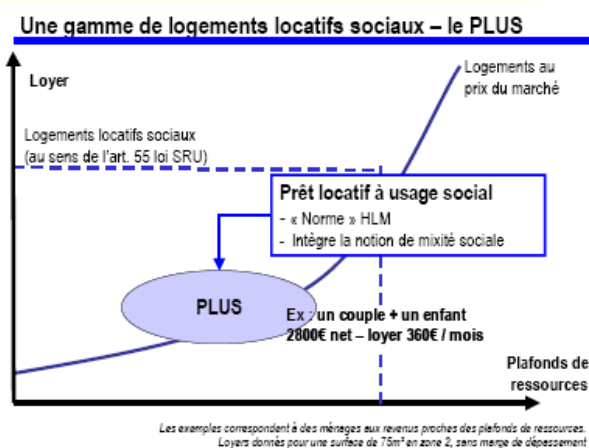
Le prêt locatif à usage social (PLUS) est très majoritairement distribué. La diversification du financement s'est faite au profit du PLS sans nuire à la production du PLUS. Le poids des logements PLA-I dans la production totale est marginal. La mauvaise image de ce type d'opérations et le difficile équilibre financier (coût du foncier élevé et plafonds de loyers très bas) peuvent expliquer la difficulté de soutenir un rythme de production régulier.

Tableau n°12 : Répartition selon les produits du parc des 4 principaux bailleurs sociaux

	PLUS (ex-PLA)	PLAI (ex-PLATS)	PLS	PLI	PSLA	PALULOS	Libre
Eure habitat	4206	491	26	87	-	4886	113
Secomile	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Siloge	2971	78	143	22	NC	NC	NC
L.F.E.	2062	133	NC	NC	NC	2433	NC

Sources : PSP Eure Habitat, Secomile, Siloge et L.F.E.

Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours



► Le PLUS:

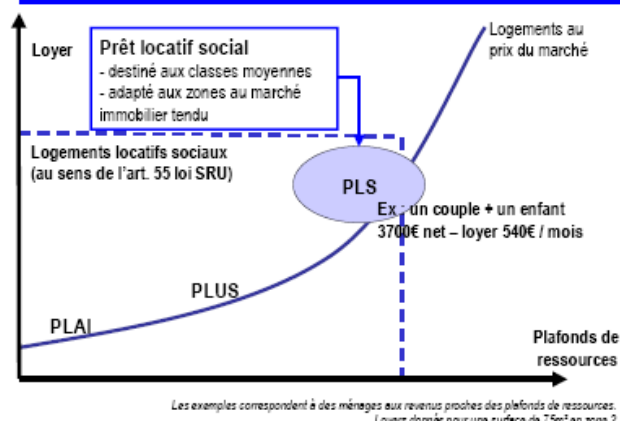
-Le prêt locatif à usage social se situe en dessous des plafonds de logements locatifs sociaux et de ressources.

-Il est ouvert aux 3/4 de la population française en matière de plafonds de ressources.

Source: « Se loger dans le Haut-Rhin »

► Le PLS:

Une gamme de logements locatifs sociaux – le PLS

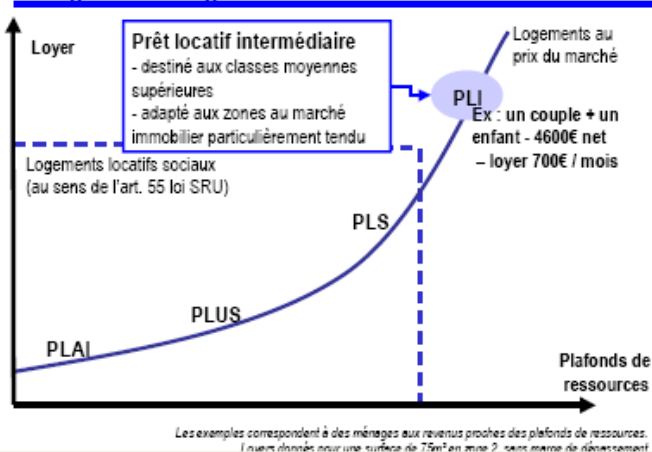


- Le prêt locatif social est ouvert aux bailleurs publics et privés, il finance des opérations à loyer intermédiaire.
- Il se situe au dessus de 30 % des plafonds de ressource PLUS et 50 % des loyers PLUS.

Source: « Se loger dans le Haut-Rhin »

► Le PLI:

Une gamme de logements locatifs sociaux – le PLI

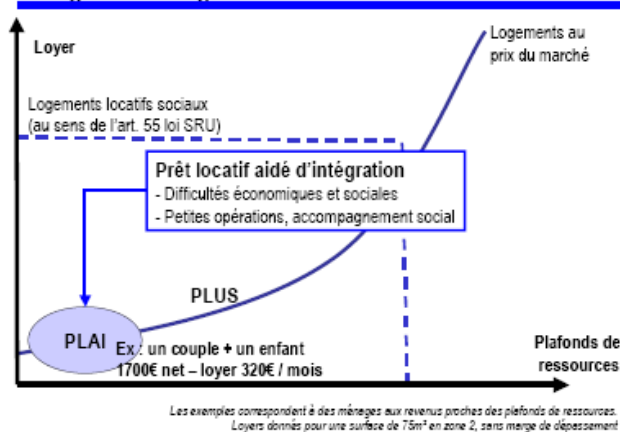


- Le prêt locatif intermédiaire est destiné aux ménages dont les ressources excèdent les plafonds d'accès au logement social et qui rencontrent cependant des difficultés à se loger au prix du marché.
- Les loyers maximum doivent être inférieurs de 35 à 40% aux loyers de marché et 85% des ménages sont éligibles.

Source: « Se loger dans le Haut-Rhin »

► Le PLAI:

Une gamme de logements locatifs sociaux – le PLAI



- Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) permet de réaliser des logements destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales, et dont l'objectif est de contribuer à leur réinsertion sociale.
- Il concerne des ménages qui ont des ressources inférieures à 40 % des plafonds PLUS pour des loyers inférieurs à 80 % des loyers PLUS.

Source: « Se loger dans le Haut-Rhin »

► *Le parc locatif communal:*

Quant au parc locatif des communes, celui-ci pèse peu, surtout en secteur urbain. Il est généralement très peu conséquent et sert souvent de logements de fonction. Cependant, en milieu rural, il peut avoir une fonction de logement social voir très social. Ce parc est localisé majoritairement dans l'ouest du département, particulièrement dans le Sud Ouest, au niveau des bassins de Verneuil-Breteuil-Rugles et de Bernay. Le Vexin Normand présente également un parc locatif communal qui n'est pas négligeable.

► *L'accession sociale à la propriété peine à se développer :*

Enfin il est important d'attirer l'attention sur le PSLA, nouvel outil apparu en 2004 . Il permet de faire le lien entre le secteur locatif public et le secteur privé par le biais d'une accession à la propriété sociale. Ce produit étant très récent, il a été très peu mis en œuvre dans le département.

L'insertion sociale à travers l'accession à la propriété se développe petit à petit, mais les précautions prises par les pouvoirs publics sont plus fortes qu'auparavant. Ce produit présente les mêmes avantages fiscaux que le PLS (TVA à taux réduit et exonération de TFPB) et est éventuellement transférable de l'opérateur à un ménage accédant. Il ne peut se cumuler avec un prêt à taux zéro.

Selon les chiffres communiqués par la DGHUC, les services de l'Etat ont délivré 995 agréments PSLA en 2005 contre 243 en 2004, témoignant de la montée en puissance de ce nouveau produit. Face à ça le PSLA se développe peu ou pas du tout dans l'Eure (0 agréments en 2005) ,contrairement à la seine Maritime (67 agréments en) .La SA-HLM Logement Familial de l'Eure, livre une opération cette année dans l'est du département.

Graphique n°30 : Nombre de PSLA agréés en 2005 et 2006 en Haute-Normandie



Sources : DGHUC 2005, 2006; www.hlm.coop.fr
 Réalisation : Etudiants du département Aménagement,
 Polytech Tours

C. Un taux de production à soutenir pour atteindre les objectifs du Plan de Cohésion Sociale

a) Les dynamiques de construction: un parc en faible progression ces dernières années

Avec une augmentation de +5,8% entre 1999 et 2006, le parc locatif social haut-normand s'est légèrement accru ces dernières années (à raison de moins de 1% par an). Le taux de croissance a faibli entre 2005 et 2006, s'établissant à 0,2 % au 1er janvier 2006.

Evolution du parc locatif crée dans l'Eure (hors ANRU)			
	2005	2006	2007
PLUS	529	683	441
PLAI	86	53	16
PLS	187	193	91

Sources : Rapport d'activité DRE 2006

On note cette année un rythme de construction de logements aidés bien inférieur à celui des années précédentes.

b) Analyse quantitative des futurs besoins en logements sociaux (à horizon 2010) ¹:

A partir de l'étude réalisée par le CRESGE en 2005, nous avons évalué les besoins à combler pour la période 2004-2010.

Cette étude estime que 66% des besoins concernent les **trois agglomérations** (226 à Evreux, 224 à Seine Eure et 119 à Porte de l'Eure). Ces besoins sont **liés à la pression de la demande à Evreux et sur la CAPE**, et **aux ménages démunis dans le parc locatif de la CASE**.

Les estimations des Pays (34 %) sont inférieures à celles des trois agglomérations, le Pays du Vexin Normand est celui où le taux d'effort est le plus important (40% des effort des territoires hors agglomérations). Enfin, les **ménages démunis dans le parc locatif** caractérisent les Pays de Risle Charentonne, et la **pression de la demande** concerne particulièrement le Pays du Roumois et les communes proches. Ainsi sur les 865 logements locatifs estimés à créer de 2004 à 2010 (par an), 569 concernent les trois agglomérations et 296 concernent le reste du territoire en considérant un maintien des disparités à l'œuvre en terme d'offre sociale.

Malgré une diminution du rythme de construction depuis trois ans, les objectifs de 296 logements sociaux à construire par an sont satisfaits. Rappelons que ces objectifs n'ont pas valeur de production annuelle à satisfaire, ils fixent juste le nombre de logements à construire pour que les territoires maintiennent leurs taux de logements locatifs sociaux.

¹ Analyse basée sur l'étude réalisée par le CRESGE, missionné par la DRE en 2005. Cette étude, précédemment utilisée pour évaluer les futurs besoins en logement sur le département, nous permet de déterminer comment les efforts en matière de construction de logements sociaux peuvent être répartis dans le territoire du département d'ici 2010 selon une hypothèse de maintien par territoires du taux de logements sociaux existants. Précisons que ces chiffres ne feront pas office d'objectifs quantifiés pour la suite de notre étude, l'intérêt ici est de montrer quels efforts doivent faire les territoires pour maintenir leur taux de logement social.

c) Les objectifs fixés par le Plan de Cohésion Sociale

La relance de la production de logements sociaux pour répondre aux besoins des ménages français a été élevée au rang de priorité de l'intervention de l'État en matière d'Habitat. L'atteinte des objectifs du PCS (500 000 logements locatifs sociaux sur 5 ans et 200 000 logements à loyer maîtrisé pour l'habitat privé), nécessite l'engagement de tous les acteurs. Ces engagements ont été actés au niveau national par la signature de différents accords entre l'État, les bailleurs sociaux, les SEM, l'UESL, les opérateurs du parc privé, les promoteurs privés.

En Haute-Normandie, les objectifs fixés par le plan de cohésion sociale s'élèvent à 11 610 logements locatifs sociaux (hors ANRU et foncière) sur 5 ans.

Dans le cadre de la signature de la convention des aides à la pierre, le **département de l'Eure s'est engagé à respecter les objectifs fixés par le Plan de Cohésion Sociale**, notamment en terme de construction de logements locatifs sociaux.

Ainsi, pour l'année 2007, ces objectifs, en terme de **construction neuve** sont de :

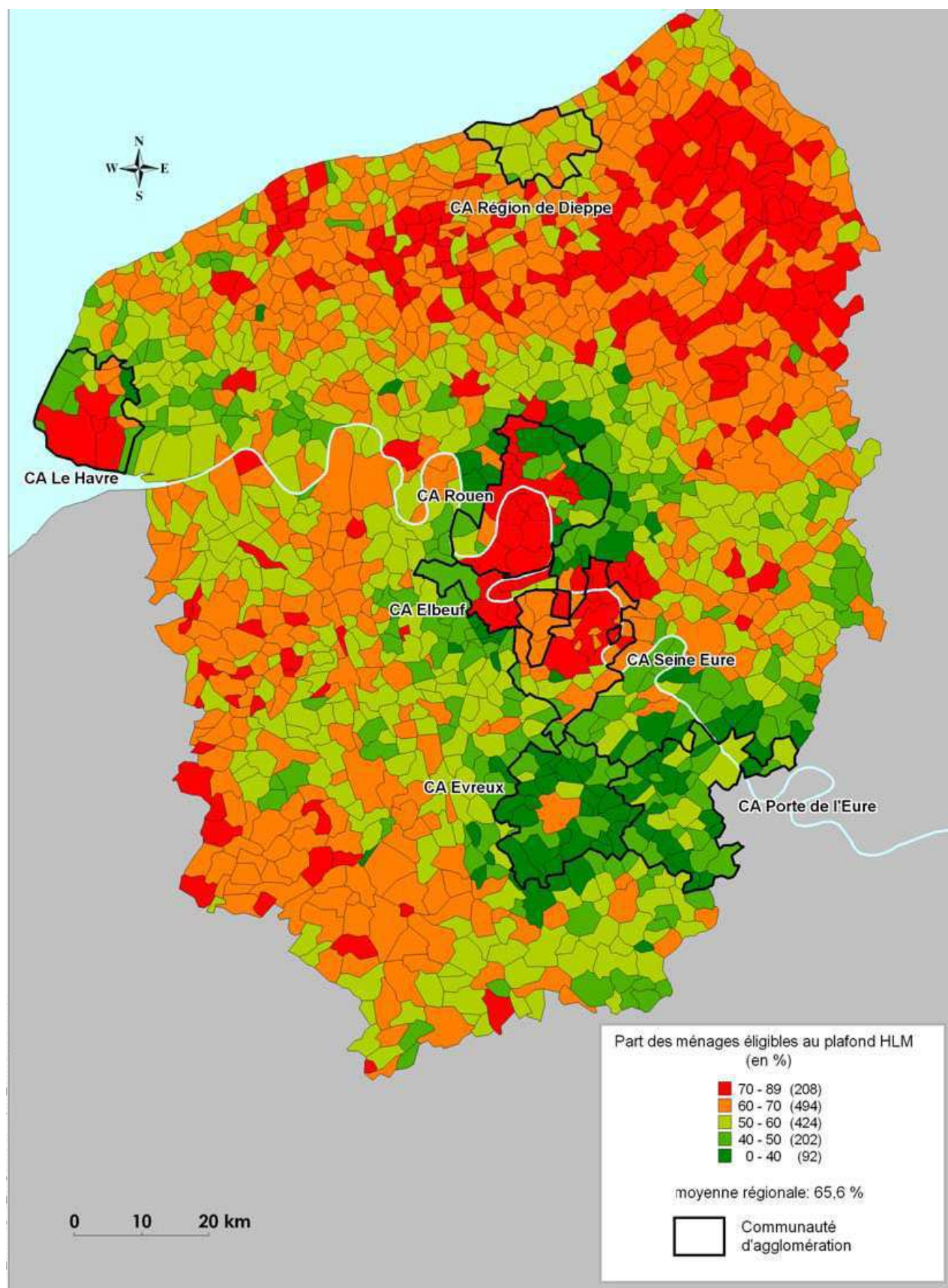
- ▶ 510 logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) / PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- ▶ 62 logements PLS (Prêt Locatif Social)

Mais aussi **la réhabilitation** de 733 logements et **la démolition** de 80 logements sociaux en 2007.

Face à ces objectifs, se confronte la réalité : **en 2007, 417 logements PLUS et 14 logements PLAI seront construits dans le département de l'Eure.**

Les évolutions de la population va conditionner la demande en logements aidés. Une prise en compte de cette augmentation est nécessaire dans la construction des logements dans les années à venir. Il est probable que, face à cette évolution, due à l'arrivée de nouvelles populations et au phénomène de décohabitation, une révision à la hausse des objectifs de constructions soit à envisager. En tous les cas, pour atteindre les objectifs du Plan de Cohésion Sociale, il s'agit de relancer l'offre en logement social en légère baisse ces dernières années

Carte n° 44 : Part des ménages éligibles au plafond HLM, par communes, en Haute-Normandie



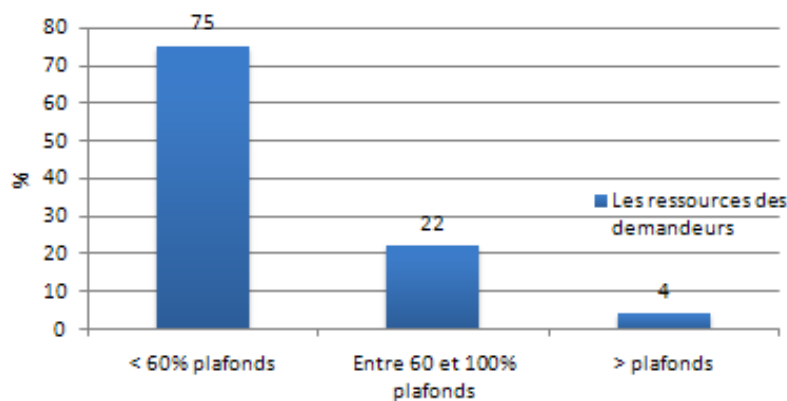
II. Une demande conséquente fortement différenciée selon les territoires ¹

Aujourd'hui, **65,4% des ménages sont éligibles à un logement social** dans l'Eure. D'une manière générale, l'ouest du département présente plus de ménages éligibles que l'est. On remarque ainsi que ces derniers sont en majorité localisés au niveau de l'agglomération Seine Eure et à l'ouest du département. Les centres-bourg présentent aussi une part importante de ménages éligibles.

1] Un grand nombre de ménages éligibles aux logements PLAI ²:

Environ trois quarts des demandeurs se situent en dessous de 60% des plafonds de ressources du PLUS. Cela signifie que les trois quarts des ménages demandeurs de logements répondent aux critères de ressources des logements de type PLAI.

Graphique n°31 : Parts des demandeurs de logements sociaux selon leurs ressources



Sources : la demande locative sociale en Haute-Normandie en 2006

Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

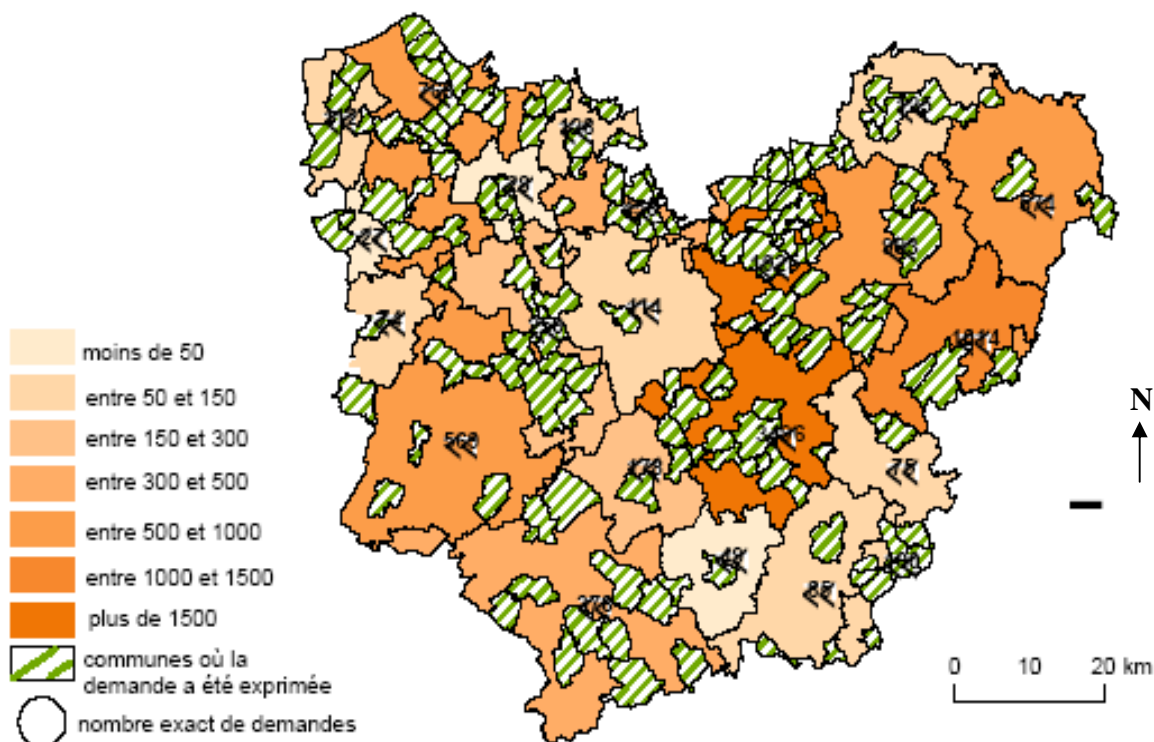
Le Pays Risle Charentonne est caractérisé par la plus grande part de ménages demandeurs, potentiellement logeables en PLAI (78%). Les Pays Avre et Iton et du Roumois ont eux aussi une part très importante de ménages demandeurs en dessous de 60% des plafonds de ressources du PLUS, avec respectivement 74% et 73% des ménages demandeurs.

Cette tendance à l'échelle du département s'évalue à environ 7 785 ménages potentiellement éligibles (2878 hors agglomérations).

Cette part importante de ménages potentiellement éligibles à un logement PLAI met en évidence le niveau de vie moyen assez bas des ménages à la recherche d'un logement locatif social. Cette demande, bien que majoritairement localisée au niveaux des agglomérations, est toutefois importante sur le reste du département de l'Eure.

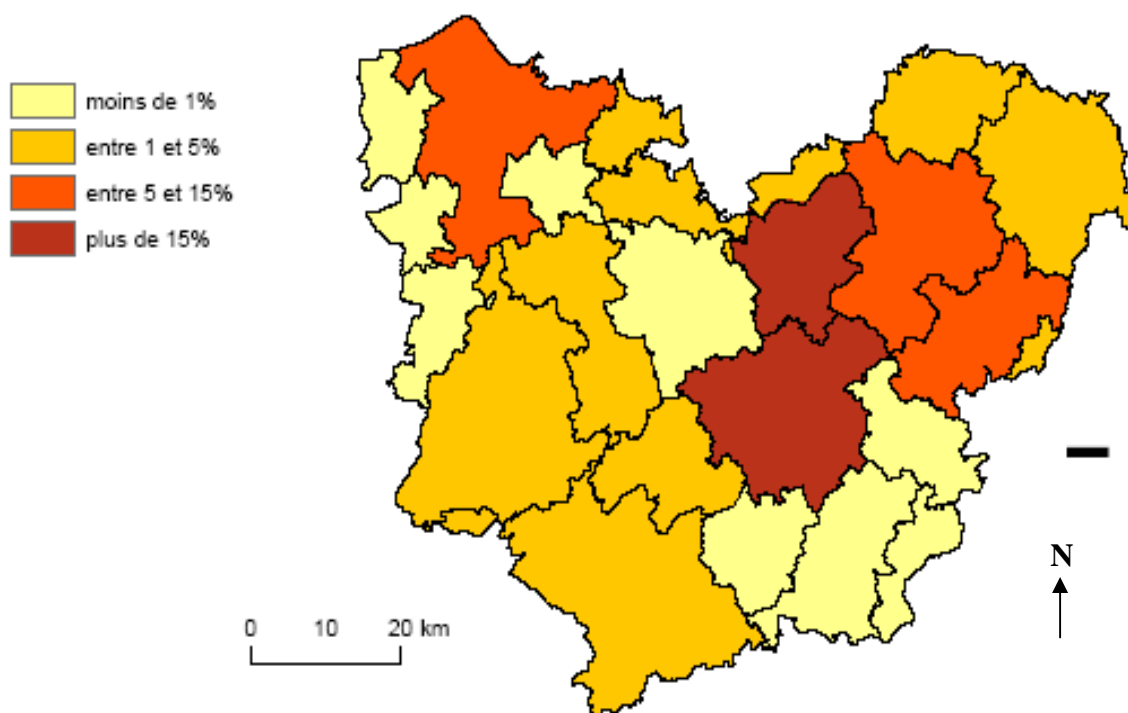
¹ Les données utilisées pour notre étude de la demande locative sociale nous ont été fournies par l'USH: observatoire de la demande sociale 2006, « la demande locative sociale en Haute-Normandie » en 2006.

Carte n° 45 : Nombre moyen de demandes en instance entre 2004 et 2006 par bassin d'observation



Source: Fichier Ush de la demande locative sociale 2006, BD carto
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Carte n°46 : Part des différents bassins d'observation de l'Habitat dans la demande locative sociale en instance



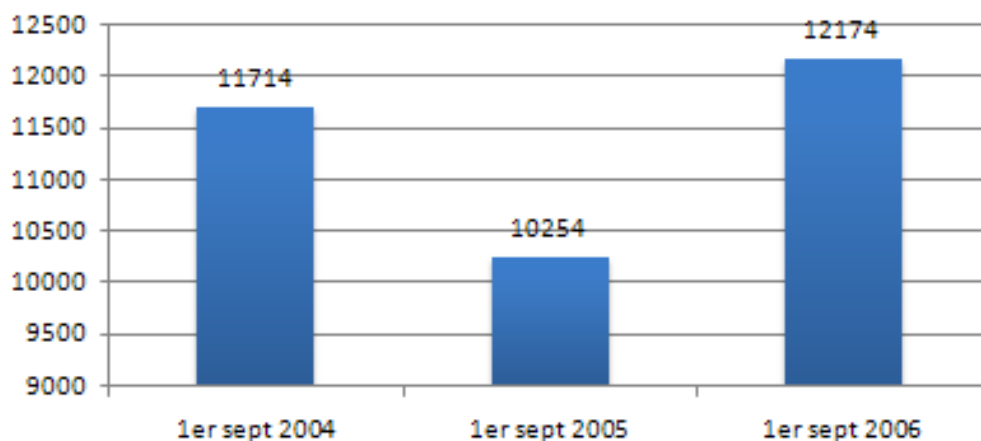
Source: Fichier Ush de la demande locative sociale 2006, BD carto
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

2] Une demande en augmentation globale, des spécificités territoriales :

A. Une demande en augmentation depuis 2004 :

Malgré une diminution sensible en 2005, la demande en 2006 au niveau départemental est plus importante que les deux années précédentes. L'Eure compte au 1^{er} Septembre 2006, 12174 ménages à la recherche d'un logement.

Graphique n°32 : Evolution de la demande départementale en logement locatif social entre 2004 et 2006



Sources : données USH 2006 (Observatoire de la demande sociale)

Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

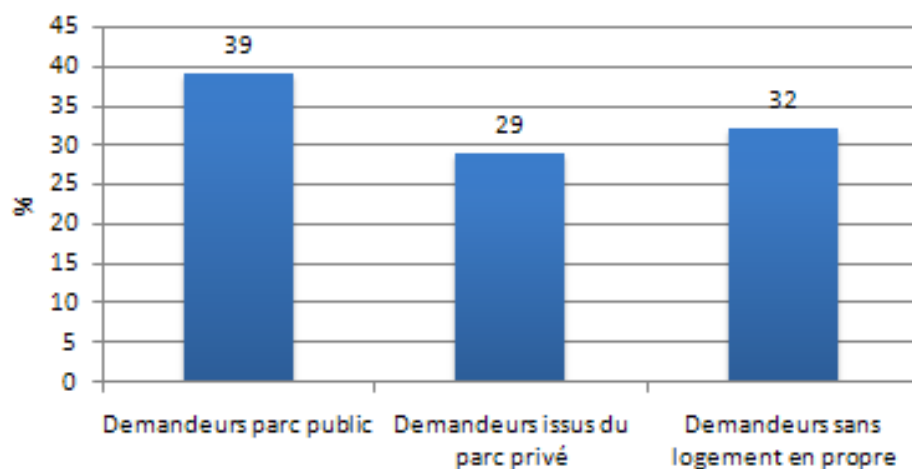
B. Une demande localisée au niveau des agglomérations, dans l'ouest et le nord-est du département :

Il est important de préciser que la demande n'est bien souvent recensée que là où l'offre existe. Ainsi, en première approximation, les données relatives aux villes centres de chacun des bassins d'observation ont été étendu au reste du bassin concerné, de sorte que la demande d'un bassin d'observation correspond à la somme des demandes exprimées dans les villes centres. Cette approximation paraît judicieuse dans le sens où les bassins d'observations, basées sur les bassins de vie INSEE, correspondent aux territoires dans lesquels les ménages font leurs choix résidentiels.

En terme de volume de ménages demandeurs, il ressort que la majorité de la demande (60%) est concentré au niveau des agglomérations, surtout Evreux. Puis par ordre d'importance, les bassins de Gaillon-Andelle, de Pont-Audemer, de Gisors-Etrepagny et Bernay, enregistrent les plus importants taux de demande. La demande est moins importante au niveau des communes sud rurales du département.

LE PROFIL DES DEMANDEURS DANS LE DÉPARTEMENT

Graphique n°33 : Les catégories de demandeurs

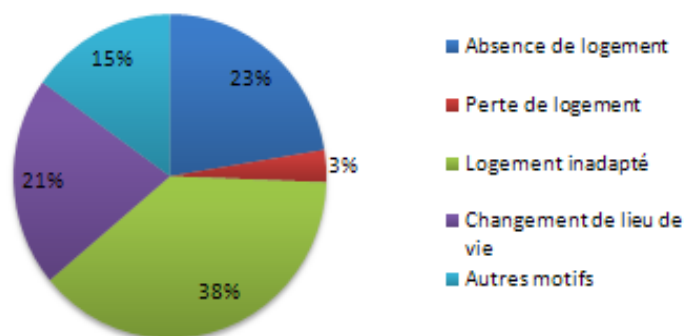


► Les demandeurs sont principalement issus du parc public. On note également la part importante de demandeurs sans logement en propre.

Sources : données USH 2006 (Observatoire de la demande sociale)
Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

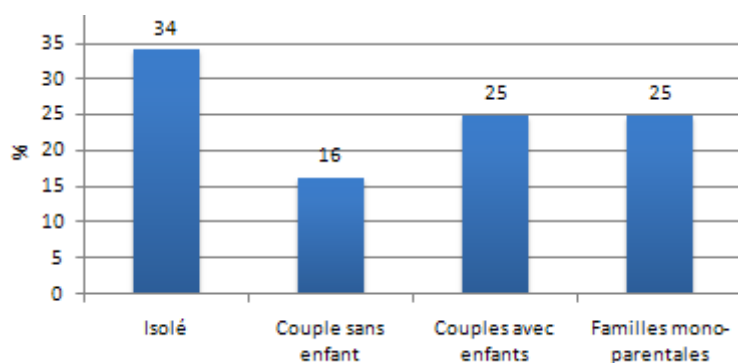
Graphique n°34 : Les motifs de la demande

► Le motif principal des demandeurs est l'inadaptation de leur logement



Sources : données USH 2006 (Observatoire de la demande sociale)
Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Graphique n°35 : La composition familiale des demandeurs



► Les personnes isolées sont fortement représentées parmi les demandeurs

Sources : données USH 2006 (Observatoire de la demande sociale)
Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Le volume de demandeurs n'est pas suffisant pour apprécier l'état de la demande sociale. La demande en logement locatif social sur le département peut être caractérisée par des profils de demandeurs différents à la recherche de types de logements différents. Après avoir défini le profil du demandeur dans le département sur la base des bassins d'observation, nous étudierons les spécificités de la demande à l'échelle du Pays, des agglomérations, et des communautés de communes hors Pays.

3] Profils de demandeurs dans le département

A. Le profil « type » du demandeur eurois¹

Les ménages demandeurs du département **sont plus mobiles** (changement de commune de résidence) que ceux de la région. Entre 2004 et 2005, le taux de mobilité, en Haute-Normandie et dans les deux départements, a baissé de façon significative. Cette baisse « des emménagements depuis un an » est accentuée dans l'Eure ; en effet son taux de mobilité passe de 13,1 % à 11,9 %, perdant ainsi 1,2 point. Il reste néanmoins supérieur à la moyenne régionale qui se situe à 10,5%. Cette diminution est à nuancer avec les données entre 2005 et 2006 où le nombre d'emménagements a légèrement baissé dans la région **excepté dans l'Eure où le taux de mobilité a progressé de 0,6 point et demeure largement supérieur au taux de la Seine-Maritime**.

La majeure partie des demandeurs a formulé sa demande **depuis moins d'un an et demi** (report de la demande d'une année sur l'autre).

Les demandeurs de logement sont, en majorité, des personnes qui entrent dans le parcours résidentiel. Ils sont **assez jeunes** (60% a moins de 40 ans) et en très grande majorité **actifs** (à 67%). Le jeune âge des demandeurs justifie probablement le rôle transitoire, que joue le logement social dans un parcours résidentiel, avec l'entrée des jeunes ménages dans la vie active.

Une catégorie de composition familiale de demandeurs se démarque : les ménages avec enfant (50%) avec égale répartition entre les couples et les familles monoparentales. Viennent ensuite les **personnes seules** (34%), corroborant l'hypothèse d'une demande importante en logements de petite taille.

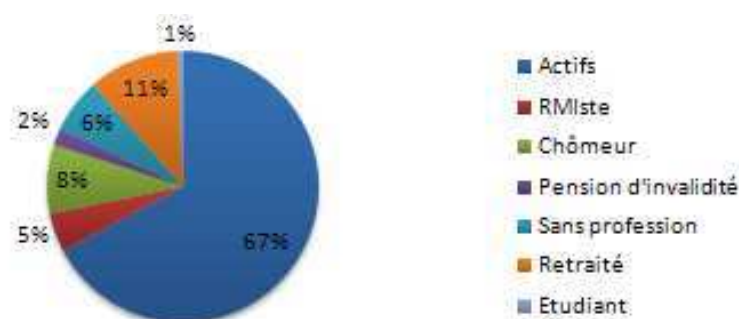
Les demandeurs dans l'Eure disposent, en majorité, d'un revenu situé en dessous de 60% **des plafonds de ressources** (74%) et sont principalement à la recherche de **logement de type T3** (37%) **collectifs** (75%). D'ailleurs, les deux classes les plus représentées, après les personnes seules, sont les familles monoparentales et les couples avec enfants qui, conjuguées, représentent 50% de la demande. Les besoins de ces deux catégories de ménages correspondent à un logement de type 3, ce qui justifie l'importance de la demande pour cette taille de logement.

Parmi les demandeurs disposant déjà d'un logement, le principal motif invoqué par les demandeurs est l'inadaptation de leur logement actuel à leur structure familiale. (38%) suivi d'assez loin par le changement de lieu de vie (21% des demandeurs).

¹ L'étude des données départementales de l'USH nous a permis de définir le profil du demandeur moyen de logement locatif social dans l'Eure.

LE PROFIL DES DEMANDEURS À L'ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE (SUITE)

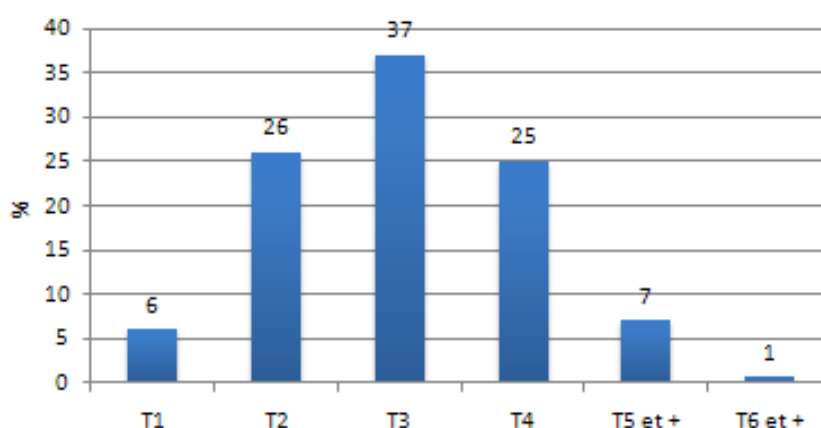
Graphique n° 36 : La situation professionnelle des demandeurs



- Une grande majorité d'actifs à la recherche d'un logement locatif social

Sources : données USH 2006 (Observatoire de la demande sociale)
Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

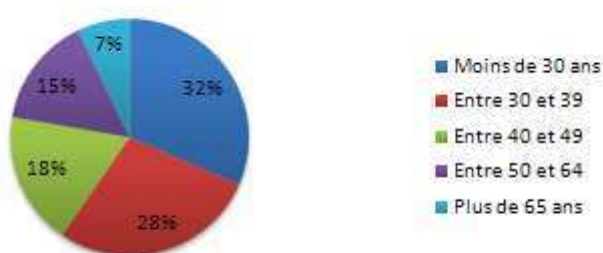
Graphique n°37 : Les types de logement recherchés



- Les T3 sont la cible de la demande la plus forte.

Sources : données USH 2006 (Observatoire de la demande sociale)
Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Graphique n° 38 : L'âge des demandeurs



- Une demande émanant, pour une part, importante des populations jeunes

Sources : données USH 2006 (observatoire de la demande sociale)
Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Ainsi, on peut distinguer aujourd'hui trois types de ménages à la recherche d'un logement social dans l'Eure :

► **Les ménages issus du parc public**

Il s'agit de la majorité des demandeurs, et ceux-ci sont plus représentés que dans le reste de la région (39% des demandeurs contre 31% en moyenne régionale).

Les demandeurs issus du parc public s'inscrivent dans une logique de parcours résidentiels. La très grande majorité de ces demandeurs ont entre 30 et 64 ans. Il s'agit pour la plupart de ménages ayant des enfants qui sont en situation de suroccupation dans leur logement (logement inadapté) et peuvent souhaiter ou pas un logement dans leur commune actuelle de résidence. Le type de bien demandé correspond majoritairement à des logements familiaux de taille moyenne (T3 et T4).

► **Les ménages sans logement en propre**

Ce type de demandeurs est également plus représenté que dans le reste de la région (32%, contre 24% en moyenne régionale).

D'une manière générale, cette catégorie concerne des ménages de petite taille, jeunes et majoritairement seuls (50%). Précisons qu'il ne s'agit pas en majorité de sans domicile fixe, bien que ces derniers intègrent cette catégorie. Il s'agit plutôt de jeunes en début de parcours résidentiel qui vivent chez leurs parents et souhaitent décohabiter. Ce type de demandeur est la plupart du temps à la recherche de logements de petite taille (du T1 au T3). Par ailleurs, les demandeurs appartenant à ce profil cherchent à maximiser leur chance d'accéder à un logement en se montrant moins exigeant sur les autres critères de la demande. Il s'agit enfin, de la part des demandeurs qui fait montre des revenus les plus faibles par rapport aux plafonds de ressources.

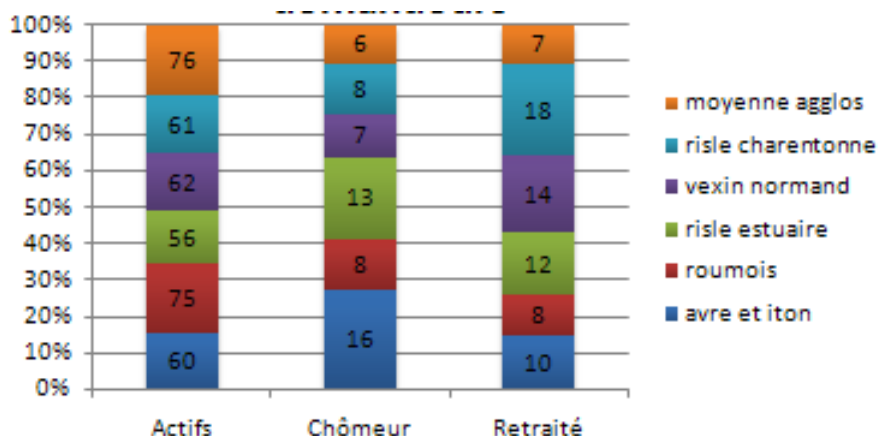
► **Les ménages issus du parc privé**

Ce type de demandeurs est beaucoup moins représenté dans l'Eure que dans le reste de la région (29% de demandeurs contre 45% en moyenne régionale).

Les demandeurs sont plus jeunes que dans le parc public et leurs profils sont beaucoup plus diversifiés, ainsi que les logements recherchés. Enfin, il y a peu de demandeurs de logements de grande taille et ces derniers sont peu exigeants (20% sont indifférents à de l'individuel ou du collectif).

LES PROFIL DE DEMANDEURS PAR TERRITOIRES

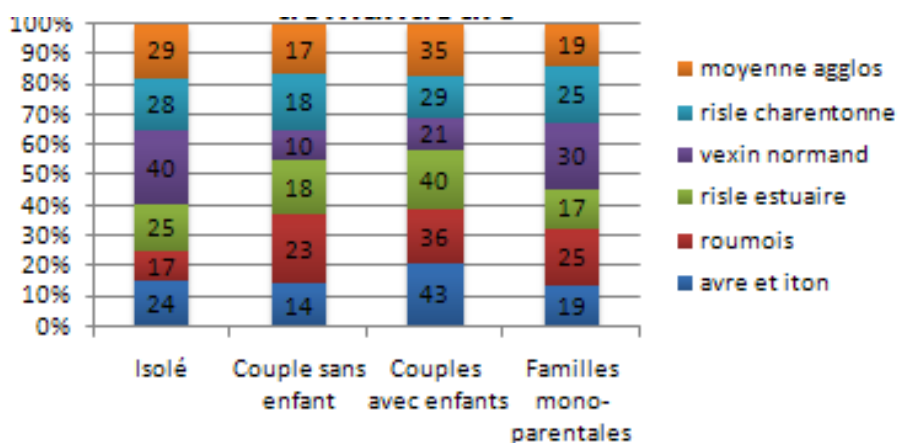
Graphique n°39 : Situation professionnelle des demandeurs



Sources : données USH 2006
(Observatoire de la demande sociale)
Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

- Les tendances départementales se retrouvent au niveau des territoires, à noter toutefois la part importante de demandeurs chômeurs dans le Pays d'Avre et Iton et de demandeurs retraités dans le Pays Risle Charentonne.

Graphique n°40 : Composition familiale des demandeurs



Sources : données USH 2006
(Observatoire de la demande sociale)
Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

- Les plus grandes parts de demandeurs isolés et de familles monoparentales sont localisées dans le Pays du Vexin Normand. Les ménages demandeurs en couples avec enfants sont les plus représentés dans le Pays d'Avre et Iton, et ceux sans enfants dans le Pays du Roumois.

B. Territorialisation des profils de demandeurs :

Les caractéristiques des demandeurs sont présentées ici à l'échelle de chaque Pays et des communautés de communes hors Pays. L'intérêt est ici de faire ressortir les caractéristiques principales des demandeurs sur chacun des territoires Eurois.

Le Pays d'Avre et Iton :

Les demandeurs de logement locatif social dans ce Pays du sud de l'Eure présentent un profil assez similaire au profil moyen du demandeur eurois. Néanmoins, on observe une plus grande fragilité sociale des demandeurs avec la part de **personnes sans emploi (16%) la plus importante du territoire**.

Le Pays d'Avre-et-Iton présente aussi la plus importante part de demandeurs issus du parc privé (40%).

La part **de couples avec enfants est la plus importante du territoire (43%)**, ce qui explique **la forte demande en logement de grande taille (T3, T4 et T5)** observée.

Par rapport au reste du département,

- une demande plus forte de familles avec enfants pour des logement de grande taille
- une demande plus importante issue du parc privé

Le Pays du Roumois :

Les caractéristiques des demandeurs dans ce Pays sont sensiblement les mêmes que celles présentées au niveau départemental. On peut cependant noter **la très grande part d'actifs demandeurs (75%)**, majoritairement **issus du parc public (50%)** et celle non négligeable **de familles monoparentales et de couples sans enfants**.

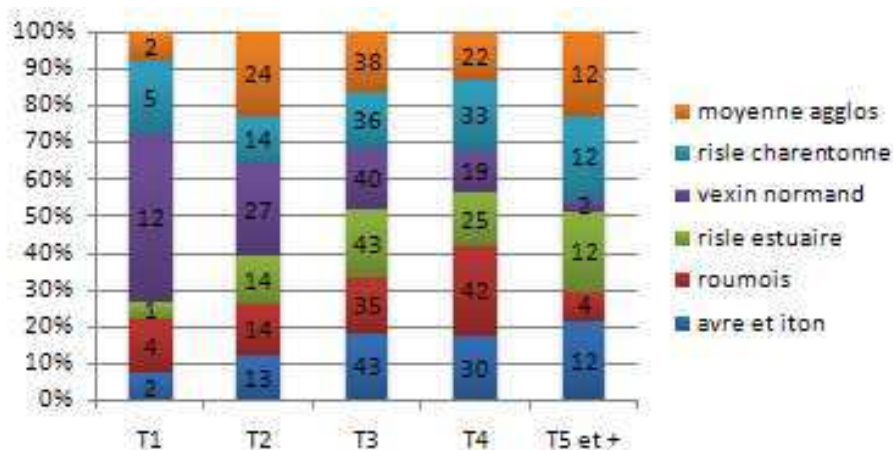
La spécificité de la demande dans le Pays du Roumois est que la majorité des logements demandés concerne des **logements de type T4 (42%)**, puisque la demande concerne essentiellement les ménages de grandes tailles (couples avec enfants). Il est à noter qu'une part importante des demandes ne sont pas issues du Pays. Ces caractéristiques sont probablement liées aux fort taux de migrations alternantes et à l'installation croissante de ménages travaillant à Rouen.

Par rapport au reste du département,

- une demande très importante en T4
- une demande pour moitié issue du parc public
- une demande constituée de manière notable par des afflux de populations nouvelles

LES PROFIL DE DEMANDEURS PAR TERRITOIRES (SUITE)

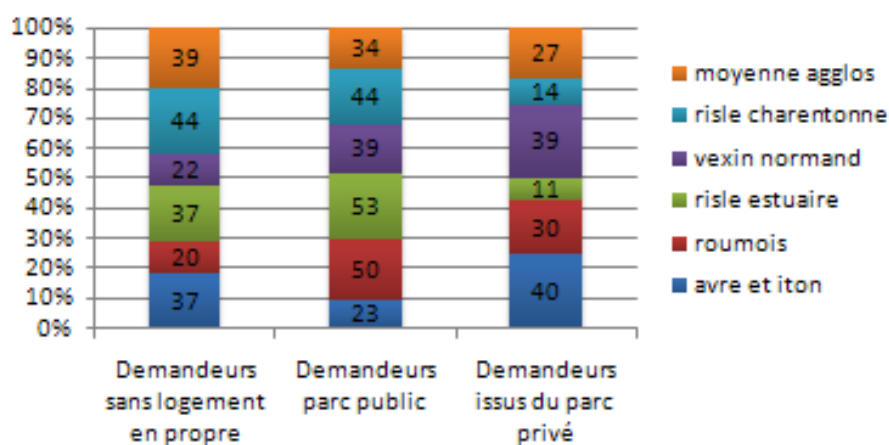
Graphique n°41 : Type de logement recherché



Sources : données USH 2006
(Observatoire de la demande sociale)
Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

- Les logements de type T3 sont globalement les plus recherchés sur les territoires. Le Pays du Vexin Normand recense le plus de demande en petits logements (T1 et T2). Le Pays du Roumois présente la plus grande part de demande en T4.

Graphique n°42 : Catégorie de demandeurs



Sources : données USH 2006
(Observatoire de la demande sociale)
Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

- Les tendances sur les territoires sont le reflet des moyennes départementales pour ce critère.

Le Pays Risle Estuaire :

57% des demandeurs de logements sur ce territoire ont moins de 40 ans. Il s'agit du Pays où il y a **le moins de demandeurs actifs** (55%) avec, de façon logique, la part la importante de personnes sans emplois et de retraités (13% et 12% respectivement). Le **nombre important de couples avec enfants** à la recherche d'un logement (40%) est illustré par une **demande en logement T3 parmi les plus fortes** (43%). Enfin, il s'agit du Pays où la catégorie de **demandeurs issus du parc public est la plus importante** (53%).

Par rapport au reste du département:

- une demande fortement issue du parc public
- une demande constituée pour une part non négligeable de ménages de personnes sans emplois ou retraités

Le Pays du Vexin Normand :

Le profil du demandeur s'éloigne ici le plus du profil départemental. La principale caractéristique des demandeurs en logement locatif social de ce Pays est la grande part de personnes **seules** (40%). C'est aussi le Pays où il y a le **plus de demandeurs retraités du département** (14%). Ces deux tendances sont à mettre en relation avec la demande plus forte en logements de petites tailles (T1 et T2) que les autres Pays.

Une grande part des demandeurs est **issue du parc privé**, et une part importante de la demande provient de ménages en situation fragile. Ils se tournent majoritairement vers des **logements collectifs** (59%), ce qui fait figure d'exception à l'échelle du département. Une demande provenant du parc privé si importante peut mettre en évidence la tension sur le marché locatif privé, et des lacunes dans la fonction sociale du parc privé.

Par rapport au reste du département,

- une demande très forte de personnes seules pour des petits logements
- une demande plus importante en provenance du parc privé

Le Pays Risle Charentonne :

Le pays Risle Charentonne est le seul Pays du département dont **les demandeurs viennent autant du parc public que du parc privé (44 %)**. Les caractéristiques des demandeurs sont identiques aux observations à l'échelle départementale. On note toutefois la part la plus importante de demandeurs retraités (18 %) et surtout la **part significative de demandeurs sans logement en propre**. Une part aussi importante de demandeurs sans logement est révélatrice d'un fort potentiel de décohabitation.

Par rapport au reste du département,

- une demande issue autant du parc public que du parc privé
- des besoins plus importants de demandeurs sans logements en propres

Les communautés de communes hors Pays :

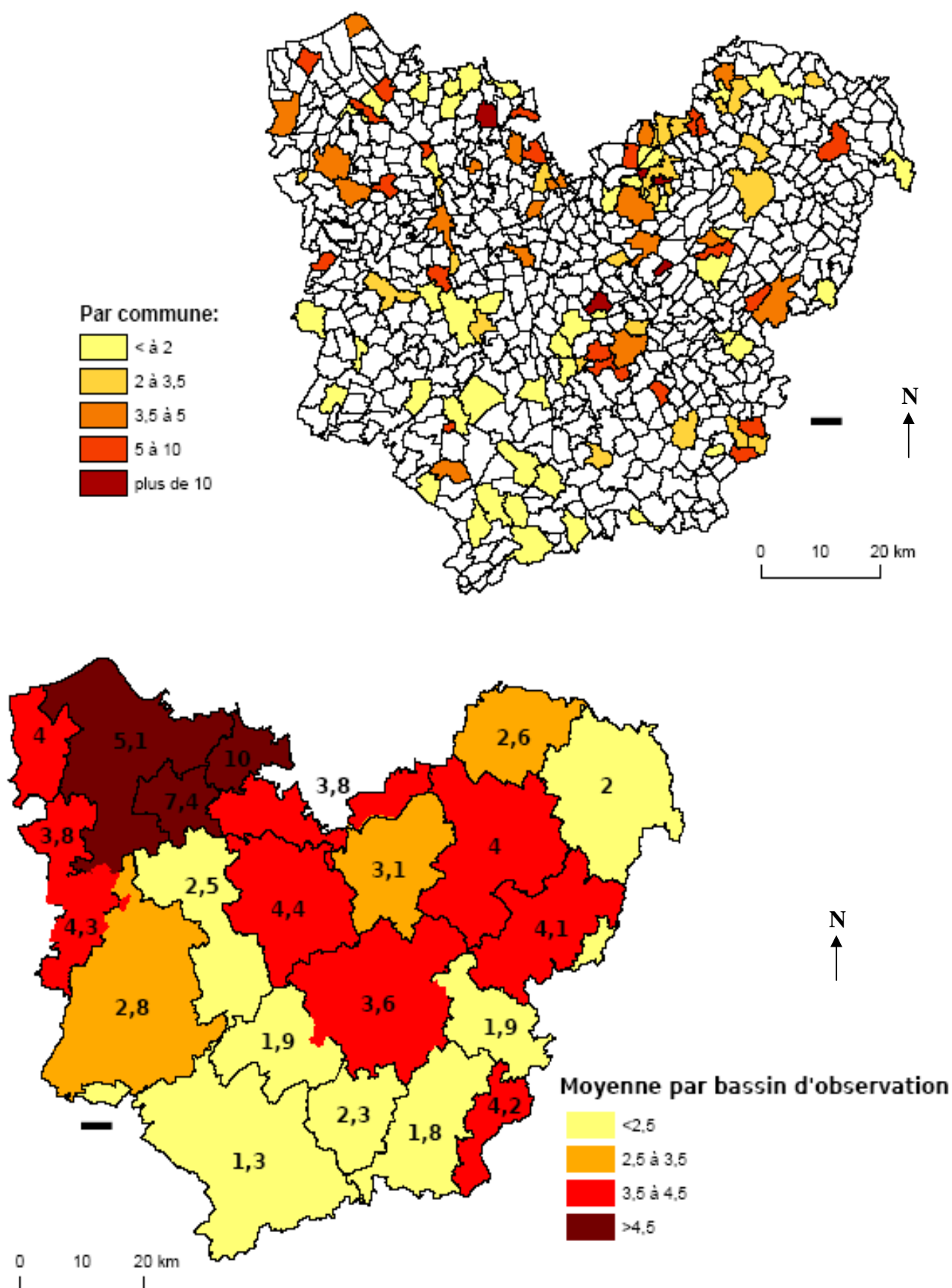
La communauté de communes Seine Bord se distingue des autres par le fait que **la totalité des demandeurs provient du secteur privé**, que ces derniers sont **seuls** (69%), **jeunes** (52% à moins de 30 ans) et plus **aisés** que le reste du département.

La communauté de communes Eure-Madrie-Seine, qui subit l'influence des trois agglomérations, se caractérise par une demande portant en majorité sur des T2 (34%), et des logements collectifs (53%). Les demandeurs sont principalement jeunes (42%).

Les trois agglomérations :

Les demandeurs en logement locatif social dans les agglomérations sont en **grande majorité actifs** (71%) et **issus du parc public**. Comme la moyenne départementale, ils sont à la recherche de logements **collectifs**, de type T3 en majorité (38%). Cette demande, spécifique à ces principaux pôles urbains, se retrouve sur l'ensemble de l'aire urbaine, d'où la nécessité de répondre à cette demande sur les territoires périphériques des agglomérations.

Carte n° 47 : Tension sur le marché locatif social
Nombre de demandes pour une attribution au 1/09/2006



Source: USH Observatoire de la demande sociale
 Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours, 2007

III. La rencontre entre l'offre et la demande sociale à travers l'analyse de la satisfaction des demandeurs ¹:

1] Un marché locatif social en voie de tension

La rencontre entre l'offre et la demande nous permet dans une approche générale de connaître l'écart entre l'existant et le souhaité. C'est en confrontant les attributions avec les demandes que nous pouvons avoir une analyse précise quant à l'état de la tension du marché locatif social dans l'Eure. Cette étude du taux de satisfaction² dans l'Eure nous permet de localiser les zones de tensions de la demande sur le département, mais aussi, de définir quels types de demande n'est pas assez prise en compte.

Le taux d'insatisfaction est de 3,2 demandes pour une attribution dans l'Eure en 2006, il est légèrement en dessous de celui de la région (3,5 demandes pour une attribution). Ce taux d'insatisfaction est en augmentation puisqu'il était **autour de 2,8 en 2004 et en 2005**. En proportion, moins de demandes ont donc été satisfaites en 2006 que lors des deux années précédentes. Ce chiffre indique que le **marché locatif social est de plus en plus tendu et ce d'autant plus que le nombre de demandes augmente**.

A. Une tension du marché locatif social localisée dans le nord du département

La carte de localisation de la tension de la demande met en évidence les zones où ce taux d'insatisfaction est le plus important, c'est-à-dire, là où le marché social est le plus tendu. La moitié nord du département connaît une insatisfaction de la demande beaucoup plus marquée que la moitié sud. **Deux secteurs de tension émergent** correspondant à des zones où la demande a été la moins satisfaite en 2006, :

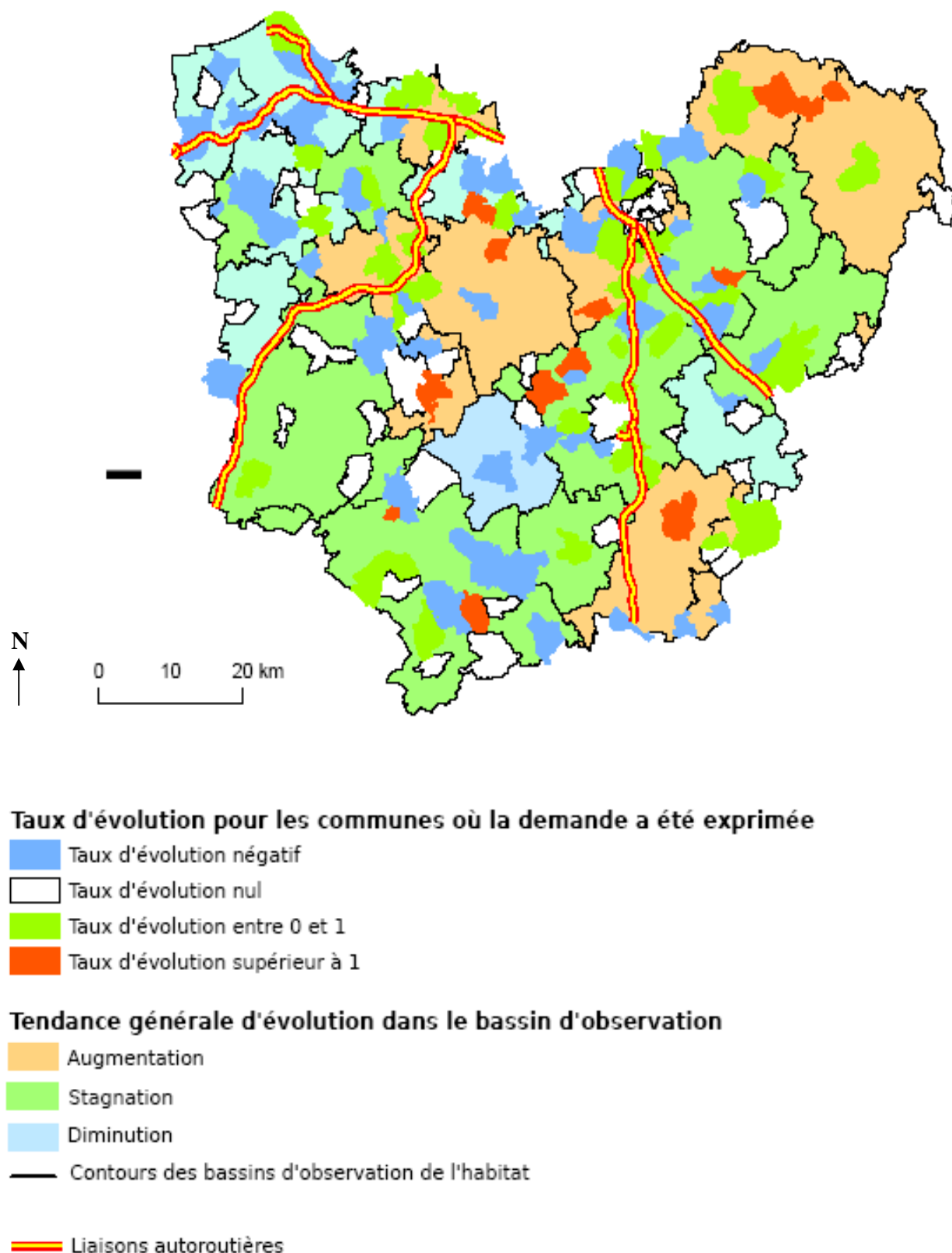
- **Le premier secteur correspond aux territoires sous l'influence du département de la Seine Maritime et de ses agglomérations.** Il comprend le Pays Risle-Estuaire, avec un gradient de tension décroissant de l'est vers l'ouest du Pays. La tension se révèle particulièrement marquée sur la frange est du Pays au niveau des bassins de Bourg-Achard, Monfort et Pont-Audemer. Ce secteur s'étend jusqu'à l'est du département au niveau du bassin de Fleury.
- **Le deuxième secteur est le secteur des agglomérations de l'Eure**, et des bassins qui se retrouvent intercalés (bassin du Neubourg, de Gaillon et de l'Andelle) entre ces agglomérations et la métropole rouennaise. Ce secteur comprend aussi sur sa frange sud est le bassin de Ezy-Ivry.

Au final, l'influence de la Seine Maritime ainsi que le rayonnement des agglomérations Euroises se font sentir sur le marché locatif social. On localise de manière générale ces influences sur les secteurs périurbains et rurbains.

C'est **dans le sud et dans l'ouest de l'Eure qu'il est le moins difficile de trouver un logement locatif social** avec les valeurs de tensions les moins importantes du département.

¹ Les données nous permettant d'analyser le taux de satisfaction nous ont été fournies par l'USH (requêtes non satisfaites, indicateur de tension sur un territoire).
² nombre de demandes par logements attribués)

Carte n°48 : Tendances d'évolution de la demande entre 2004 et 2006



Source: USH observatoire de la demande
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

B. L'évolution de la demande dans les années à venir

La localisation de l'évolution de la demande entre 2004 et 2006 met en évidence une augmentation inégale des bassins d'observation du département. Ces données restent partielles car elles n'illustrent qu'une évolution sur deux années et, non des tendances fiables.

a) Les zones de diminution ou de stagnation de la demande

On constate entre 2004 et 2006 une stagnation, voire une diminution de la demande sur la majorité des bassins des agglomérations (Evreux notamment), ainsi que ceux au nord ouest du département sous l'influence du Havre. Il en est de même pour les territoires du sud-ouest du département (bassins de Verneuil-Breteuil-Rugles et de Bernay).

Dans le prolongement de ces tendances, ceci laisse à penser que deux types de territoires seront concernés dans les années à venir par une stagnation ou une diminution de la demande locative sociale :

► Les territoires sous tension locative :

Les ménages localisés dans les bassins à fort rayonnement subissent **la tension du marché** locatif qui caractérise ces territoires. La difficulté à trouver un logement sur ces bassins contraint sans doute les ménages à modifier la destination de leur demande. On aura tendance à observer une stagnation de la demande sur ces espaces.

► Les territoires en manque d'attractivité :

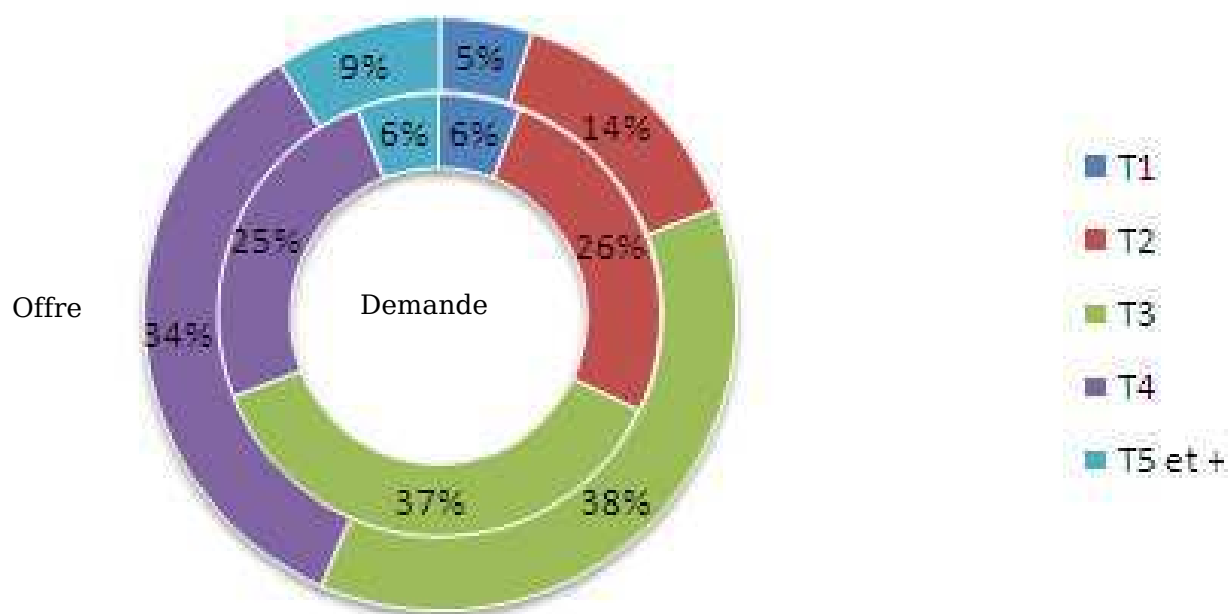
Ces territoires correspondent à des territoires du sud du département, plutôt sous influence rurale et/ou écartés des dynamiques urbaines.

b) Les zones d'augmentation de la demande

A l'inverse, l'augmentation de la demande sur les 3 dernières années se localise sur des territoires à l'interface des bassins à forte influence et de ceux les moins rayonnants. Cela concerne entre autres les bassins du Neubourg, de Fleury, de Bourg Achard et de Beaumont Brionne. Les bassins qui témoignent **d'une tendance à l'augmentation de la demande entre 2004 et 2006**, correspondent donc à des territoires **périurbains et rurbains**. Il semble bien que **ces territoires sous influences voient leurs demandes probablement augmenter dans un avenir proche**. Cette tendance confirme l'attractivité résidentielle mise en évidence sur ces territoires. Elle est à relier au diagnostic établi précédemment concernant les risques de résidentialisation et les nouveaux enjeux de développement pour ce type de territoire.

Enfin, il est possible que le nord ouest du département qui connaît déjà une tension de la demande voit celle-ci augmenter sous l'influence **de l'A 28** et l'essor du projet Port 2000, dont les conséquences sont encore mal mesurées.

Graphique n° 43 : L'inadéquation entre l'offre et la demande dans l'Eure pour le paramètre taille des logements, en 2006



L'offre en petits logement paraît insuffisante au vu de la demande (32% de la demande en 2006 pour une offre de seulement 19%). On note en particulier un écart important entre l'offre et la demande de logements de type T2 avec une demande près de 2 fois supérieure à l'offre actuelle dans le département.

*Sources : données USH 2006 (Observatoire de la demande sociale)
Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours*

2] Des profils de demandeurs encore insuffisamment satisfaits :

A. Satisfaction selon les origines résidentielles des ménages et le type de demande:

L'origine résidentielle des demandes les moins satisfaites est le parc public. En effet, au 1er septembre 2005, **les demandeurs logés dans le parc public représentaient 43% des demandeurs**. Entre cette même date et le 31 Août 2006, seules **33% des attributions** de logement ont concerné des demandeurs logés dans le parc public. Les demandeurs du parc privé et ceux sans logements en propre sont quant à eux les mieux satisfaits dans leur démarche de recherche de logement.

En terme de type de logement recherché, ce sont les **demandes en T2 et en grands logements qui sont les moins bien satisfaites**.

Pistes de réflexion:

Si l'accès au logement dans le parc public est permis et même plutôt bien satisfait pour les demandeurs en début de parcours résidentiel, on constate en revanche un engorgement des parcours résidentiels dans ce même parc public. Les possibilités de mutations au sein du parc public sont limitées et l'évolution résidentielle s'en retrouve contrainte voire bloquée. Ceci est à relier avec la diminution du taux de rotation dans le parc social, observée ces dernières années. L'engorgement du parc public conduit les ménages à rester plus longtemps au sein de leur logement, diminuant de fait les nouvelles mises en location.

Parmi les ménages les plus concernés, on retrouve des ménages familiaux dont les enfants grandissent et qui sont souvent à la recherche d'un logement plus grand ou du moins plus adapté à leur structure familiale. Il s'agit de remarquer à ce titre qu'on observe dans le département beaucoup de situations de surpeuplement des logements. Ce phénomène de surpeuplement des logements mériterait une étude complémentaire remontant aux causes de l'engorgement du parc public, d'autant plus que les autres origines résidentielles sont plutôt bien satisfaites.

A ce titre, les demandes des ménages sans logements en propre sont les mieux satisfaites (33% d'attribution pour 32% de demande) alors pourtant que le parc de logement semble défaillant structurellement pour satisfaire ces demandes avec, en proportion, une offre trop faible en logement de petite taille au regard de la demande.

B. Satisfaction selon le cycle de vie, la structure familiale et les ressources des demandeurs:

La très grande majorité des attributions concerne **des actifs en situation d'emploi**. On note une **bonne satisfaction** pour :

- ▶ les **ménages de moins de 40 ans, particulièrement en dessous de 30 ans**. En effet, 38% des attributions de logement entre le 01/09/05 et le 31/08/06 ont concerné des personnes de moins de 30 ans (qui représentent 32% des demandeurs)
- ▶ les **familles monoparentales**, particulièrement dans les Agglos de la CAPE et de la CASE, avec 29% d'attribution pour 24% des demandeurs

Une **satisfaction insuffisante** pour:

- ▶ les **personnes seules**, avec 33% des attributions pour 35% des demandeurs.
- ▶ les **30-64 ans**, avec 57% d'attribution pour 61% des demandeurs.
- ▶ les personnes dont les ressources se situent à **moins de 60% des plafonds PLUS**, avec 70% des attributions pour 75% des demandeurs. Les demandeurs se situant au-delà de ce pourcentage voient tous leur demande aboutir.

Pistes de réflexion:

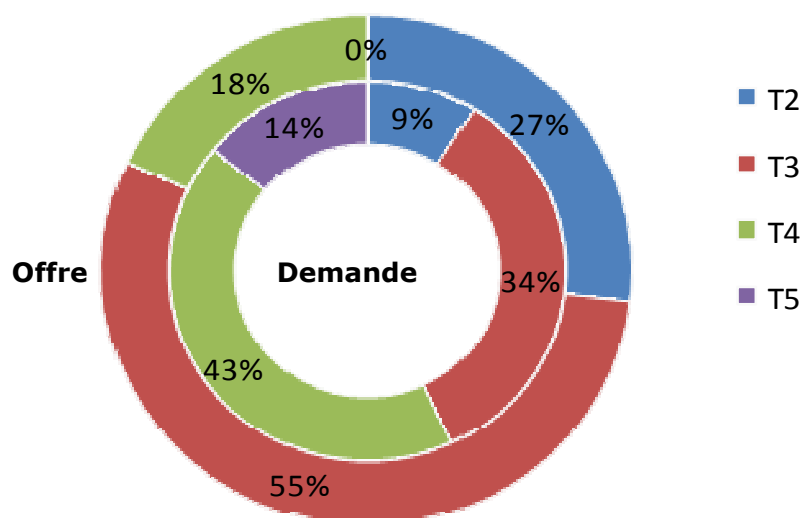
L'insatisfaction des 30-64 ans (correspondant davantage à un profil chef de famille) est à mettre en lien avec l'engorgement des parcours résidentiels traité précédemment. Au contraire, ce sont logiquement les jeunes demandeurs, en début de parcours, qui se retrouvent les mieux satisfaits.

De même en ce qui concerne la taille des logements, il a été observé qu'un renforcement de la demande va se faire sentir en direction des logements de petite taille, en raison du desserrement des ménages actuellement à l'œuvre. Celui-ci se traduit déjà **par un nombre important de demandeurs isolés**. Une attention particulière mérite alors d'être accordée en ce qui concerne ce type de demandeur puisqu'aujourd'hui, l'offre est globalement insuffisante.

Par ailleurs, même si elle n'est encore que trop partiellement satisfaite, une large part d'attributions (70%) concerne **des ménages ayant des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS**. Il s'agit d'attirer l'attention sur deux éléments :

- ▶ Aujourd'hui, seulement une dizaine de nouveaux logements par an en PLAI est offerte à la location. L'offre est clairement insatisfaisante au regard des ressources des 7 785 ménages éligibles (75% des ménages demandeurs).
- ▶ Le parc actuel connaît déjà une précarité marquée puisque 73% des locataires actuels ont des ressources inférieures à 60% des plafonds. L'attribution actuelle contribue donc à maintenir ce taux et à concentrer les populations modestes. Si le rôle social des commissions d'attribution prend tout son sens, se pose pourtant la question de la mixité sociale au du parc public..

Graphique n°44 : Insatisfaction qualitative sur la communauté de communes de Pont de l'Arche (tension=8,8)

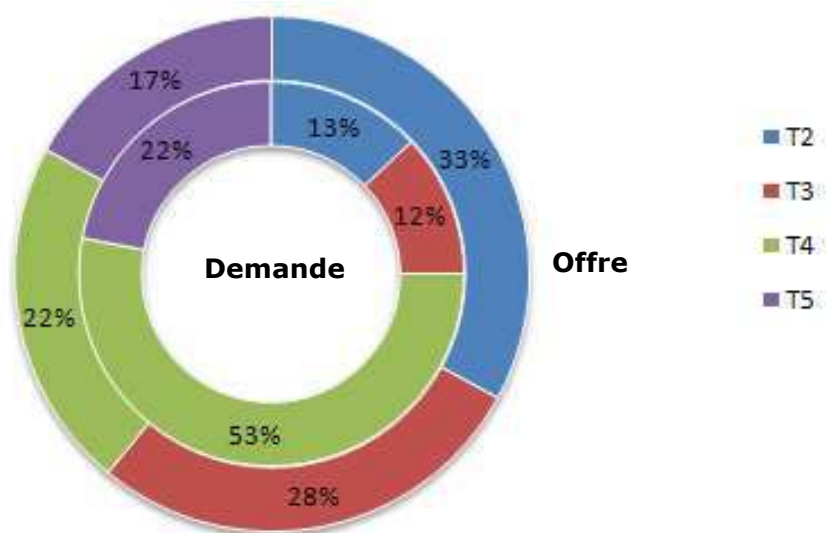


La communauté de communes de Pont de l'Arche appartient au bassin d'observation d'Elbeuf.

Sur cet exemple on constate que l'offre ne satisfait pas qualitativement la demande. En effet, il n'y a aucune offre en T5 malgré une demande significative.

Sources : données USH 2006 (Observatoire de la demande sociale)
Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Graphique n° 45 : Insatisfaction qualitative sur la communauté de communes de Conteville (tension=9)



La commune de Conteville appartient au bassin d'observation de Pont-Audemer.

Sur cet autre exemple il y a d'une part une demande très importante de logement de type T4 et T5 à laquelle l'offre peu élevée pour ces types de logement ne semble pas pouvoir répondre.

D'autre part, on note la forte part de logement T2 et T3 pour une demande moindre.

Cette inadaptation structurelle du parc ne semble pas étrangère à la forte tension observée sur cette commune.

Sources : données USH 2006 (Observatoire de la demande sociale)
Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

3] Une tension du marché qui s'explique à trois niveaux

Chacun des bassins d'observation est caractérisé par une tension plus ou moins importante de la demande en logement social. Cette tension peut s'expliquer par trois niveaux d'insatisfaction qui se conjuguent:

A. Insatisfaction quantitative:

L'insatisfaction quantitative est la plus communément rencontrée sur le territoire. Elle correspond à des situations où la structure de l'offre ne répond pas à l'importance de la demande. Les territoires concernés par cette inadéquation correspondent à des **territoires situés dans des zones de tension mais qui présentent une offre faible en logement social** (moins de 10% dans l'ensemble du bassin). C'est le cas des bassins du Neubourg, de Bourg-Achard, de Beuzeville.

B. Insatisfaction qualitative:

On parle d'insatisfaction qualitative lorsque que la structure de l'offre en terme de taille des logements ne correspond pas, en proportion, à la demande formulée par les ménages. Elle s'explique par **une connaissance trop peu approfondie du profil des demandeurs**, due à un manque de communication et de coopération entre les différents acteurs. Une commune qui connaît le profil de ses demandeurs peut apporter des renseignements aux bailleurs sur le type de logements à favoriser dans les constructions. L'émergence de **nouvelles influences**, notamment sur les territoires périurbains et rurbains, peut aussi être en cause dans cette inadéquation. Ainsi l'augmentation de la demande en logement de petites tailles par des nouveaux arrivants actifs n'est pas satisfaite sur des territoires rurbains qui présentent essentiellement des logements de grandes tailles.

Ce type d'inadéquation est observé sur les bassins d'observation d'Elbeuf, de Monfort et de Gisors-Etrepagny, de Pont-Audemer, Bourg-Achard ou encore du Neubourg.

C. Insatisfaction géographique:

L'insatisfaction géographique tient à des situations où c'est la répartition spatiale de l'offre en logement social qui ne serait pas adaptée à la répartition de la demande et ne permettrait pas de la satisfaire. C'est la plus difficile à évaluer.

La majorité de l'offre en logement social étant localisée au niveau des centres bourgs qui polarisent chacun des bassins d'observation, c'est l'ensemble de la demande du bassin qui se reporte sur ces centre-bourgs. Étant donné que la capacité d'accueil d'un centre-bourg est limitée, ceux qui concentrent déjà une offre conséquente en logement sociaux ont des difficultés à accueillir de nouvelles populations. **Une certaine partie de la demande se retrouve ainsi insatisfaite, particulièrement pour les populations qui n'en sont pas originaires.**

C'est pour exemple, le cas de la commune de Pont-Audemer, qui avec déjà plus de 45% de logements sociaux, se voit de plus en plus en difficulté dans l'accueil des demandeurs de son bassin.

Carte n° 49 :
SYNTHESE
Les tensions sur le marché locatif social dans l'Eure



- Zones de pression de la demande
- Zones de dépression de l'offre
- + Zones de tension sur le marché locatif social
- Zones où la tension sur le marché locatif social est inférieure ou égale à la moyenne départementale
- Zones de renforcement probable de la demande

Source: Analyse personnelle
 Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Synthèse: Les tensions sur le marché locatif social

La carte ci-contre fait apparaître deux grandes zones de tensions:

► **Une zone au nord du département sous l'influence des agglomérations de la Seine-Maritime (Le Havre et Rouen).**

Cette zone de tension est la plus tendue, en particulier au Nord-ouest du département autour des bassins de Bourg-Achard, Beuzeville, Pont-Audemer, Cormeilles... Cette zone de tension correspond à une grande zone de pression de la demande, qui tend qui plus est à se renforcer et à s'étendre vers la zone qui la sépare des agglomérations, autour du Plateau du Neubourg et de Brionne. Elle se renforce également autour du bassin de Fleury-sur-Andelle.

Les raisons de la tension sur cette zone sont certainement multiples et méritent d'être approfondies par des études à des échelles locales. Toutefois, d'ores et déjà peuvent être soulignés dans cette zone de tension des espaces de dépression de l'offre qui présentent une offre aujourd'hui quantitativement insuffisante au regard de cette situation de tension (moins de 10% pour certains bassins). Par ailleurs, l'offre paraît souvent mal calibrée à la nature de la demande avec des situations fréquentes d'inadaptation en type de logement.

► **Une zone formant un anneau comprenant les trois agglomérations euroises ainsi que le bassin d'observation d'Ezy-Ivry.**

Cette zone de tension correspond à une zone de forte pression de la demande, dans le triangle des agglomérations, mais à la différence de la zone précédente, l'offre sociale globale sur cette zone est beaucoup plus importante que dans la zone de tension précédente. Certes, il existe des secteurs dépressionnaires (sud-est autour du bassin d'Ezy-Ivry et de celui de Pacy-sur-Eure ou encore nord de l'agglomération d'Evreux) mais l'insatisfaction tient sans doute plus à une offre inadaptée:

-en terme de localisation géographique où il s'agit de penser la répartition du logement locatif social, notamment dans les premières couronnes urbaines

-en terme d'adéquation de la taille des logements avec les besoins des demandeurs (exemple du bassin de Gaillon-Andelle).



BILAN : SEGMENT DE MARCHÉ SOCIAL

La situation de l'offre sociale

- ✓ Une offre majoritairement individuelle concentrée dans les pôles urbains ou ruraux
- ✓ Quatre principaux bailleurs sociaux responsables de 80% de l'offre sociale
- ✓ Une production sociale largement dominée par les PLUS au détriment d'autres produits (PSLA, PLA-I...)
- ✓ Une production annuelle (de l'ordre de 600 logements par an) hors agglomérations qui atteint les objectifs du Plan de Cohésion Sociale (510 logements par an)

La situation de la demande sociale

- ✓ 74% des demandeurs d'un logement social font état de ressources type PLA-I
- ✓ L'inadaptation de leur logement actuel : motif principal invoqué par les demandeurs
- ✓ Une demande qui augmente avec près de 12 000 demandes en 2006
- ✓ Une forte part de demandeurs issus du parc public lui-même

La situation sur le marché locatif social

- ✓ Un marché en voie de tension avec une progression des demandes non satisfaites
- ✓ Une offre insuffisante en logement très sociaux
- ✓ Une offre insuffisante en logements de petite taille (T1 et T2)
- ✓ Une bonne satisfaction pour les jeunes en début de parcours résidentiel et au contraire un engorgement du parc qui contraint les parcours résidentiels des 30-64 ans
- ✓ Deux zones de tensions se distinguent:
 - le Nord du département, sous l'influence de Rouen et le Havre
 - l'Est du département autour des agglomérations
- ✓ Un renforcement probable de la demande sociale qui devrait concerner les territoires de périphérie urbaine (territoires périurbains, rurbains et sous influence périmétropolitaine).

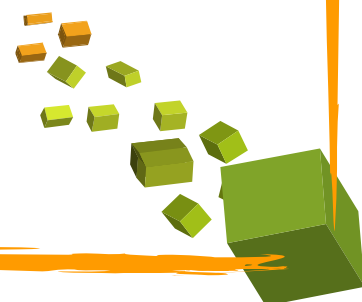
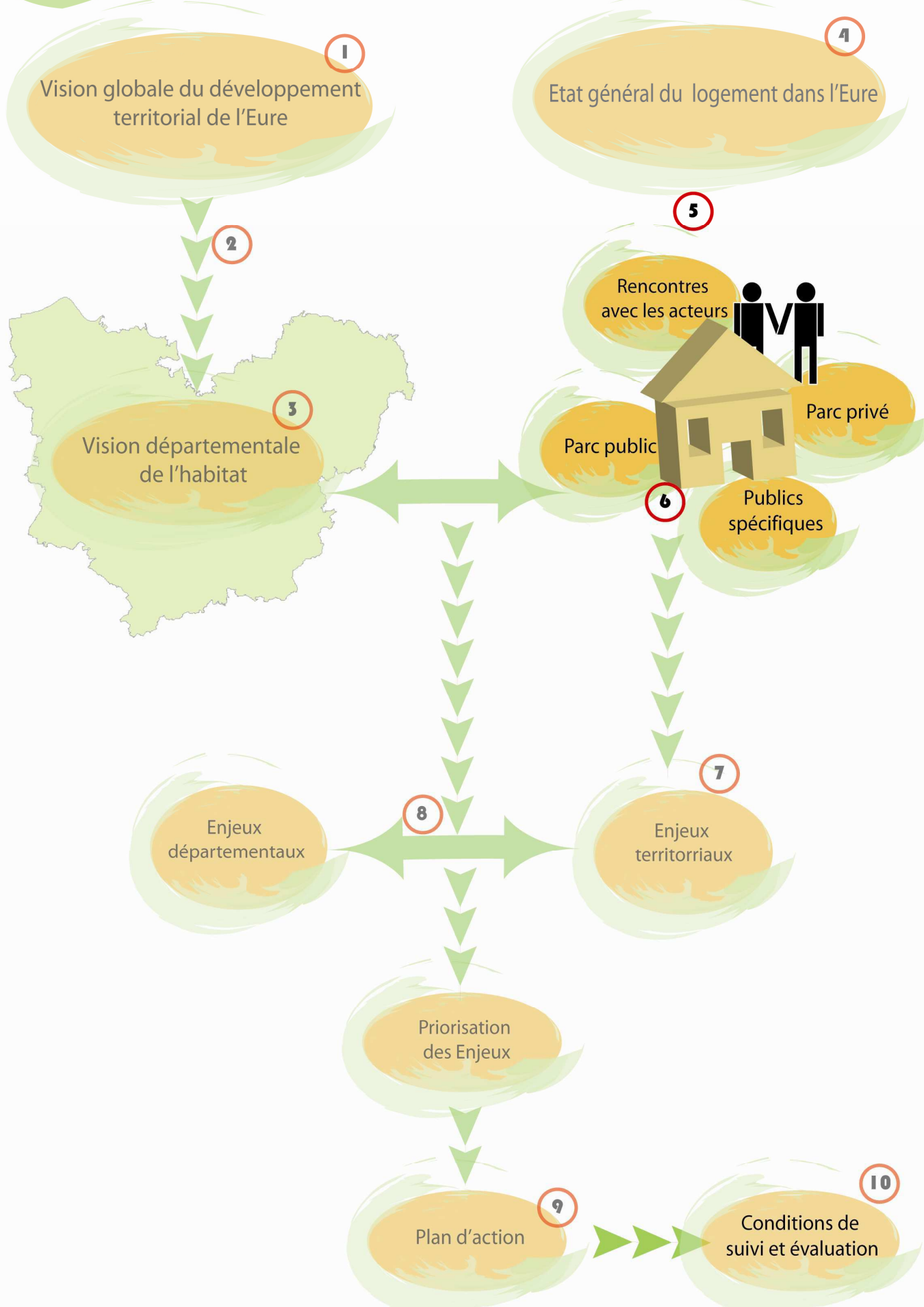


Schéma méthodologique pour l'élaboration du Plan départemental de l'Habitat

D
I
A
G
N
O
S
T
I
C

E
N
J
E
U
X

P
L
A
N
D
A
C
T
I
O
N

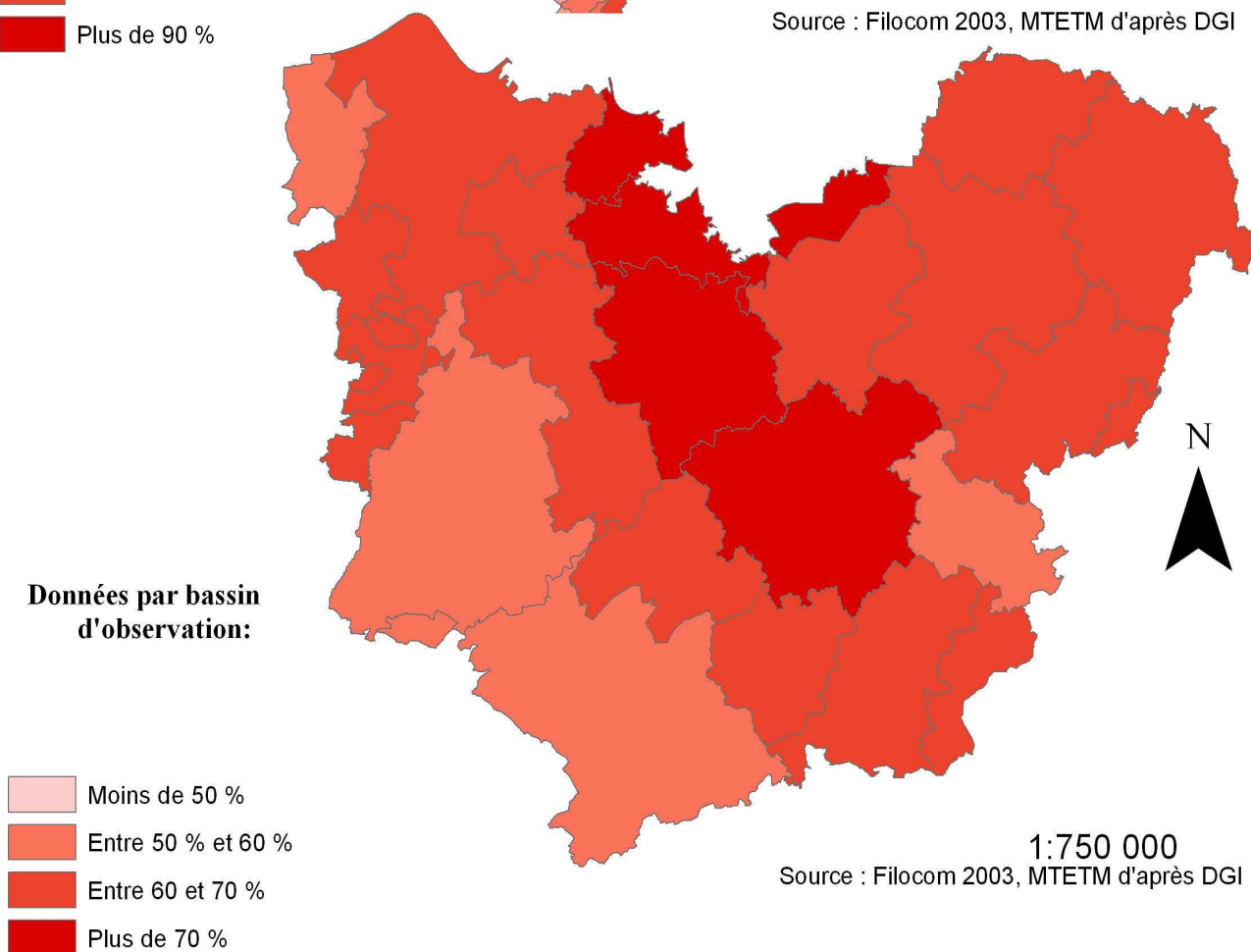
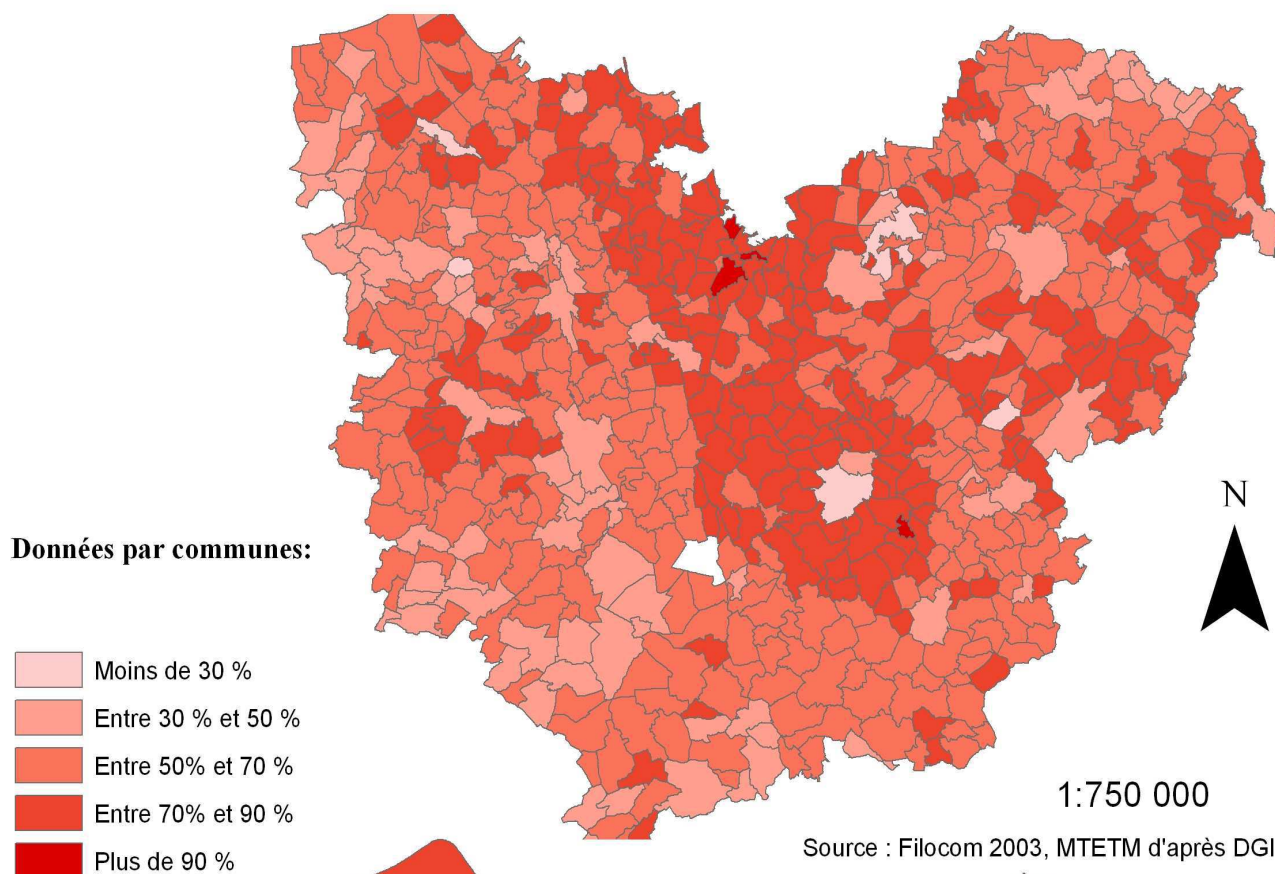


Analyse par segments de marché

- Analyses et réflexions sur le segment social
- Analyses et réflexions sur le segment privé
- Analyses et réflexions sur le segment des publics dits « spécifiques »



Carte n°50 : Part des propriétaires occupants par bassin d'observation



Réalisateur: Etudiants du département Aménagement de Polytech'Tours
DDEAT Conseil Général de L'Eure

Le parc privé est le parc majoritaire du département eurois, avec une très forte proportion de résidences principales habitées par des propriétaires. Le parc locatif privé est en volume, comparable au parc locatif social.

Du fait de son importance et de sa diversité, il est une composante majeure des marchés locaux de l'habitat. Connaître et intervenir sur le fonctionnement de ce parc est donc une nécessité pour assurer dans l'Eure, cohérence et efficacité aux politiques locales de l'habitat. Prendre en compte le parc privé suppose que le Plan Départemental de l'Habitat identifie son rôle et définisse des objectifs territoriaux concernant son développement, son fonctionnement, son amélioration.

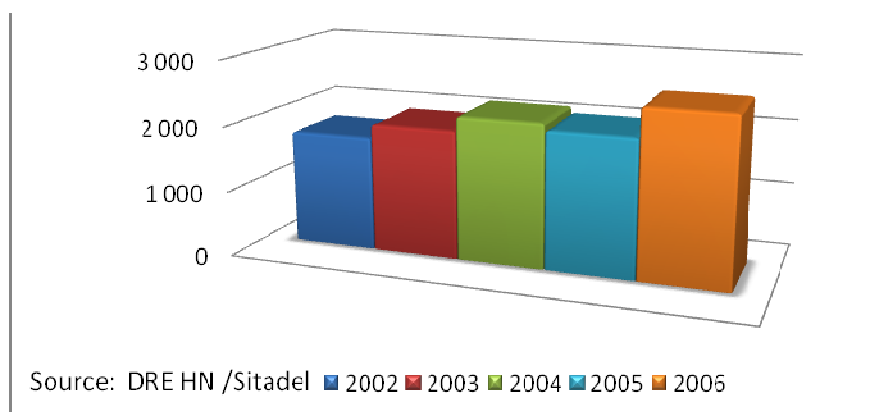
I. L'accession à la propriété ¹:

1] L'offre en accession :

A. Un département d'accédants à la propriété :

Comme vu précédemment, l'Eure est un département de propriétaires (plus de 61%). De plus, on assiste à une « course à l'accession à la propriété » observable sur tout le département puisque **le nombre de constructions neuves destinées à l'accession a augmenté de 45 % en 5 ans** (1754 constructions neuves en 2002, contre 2546 en 2006...).

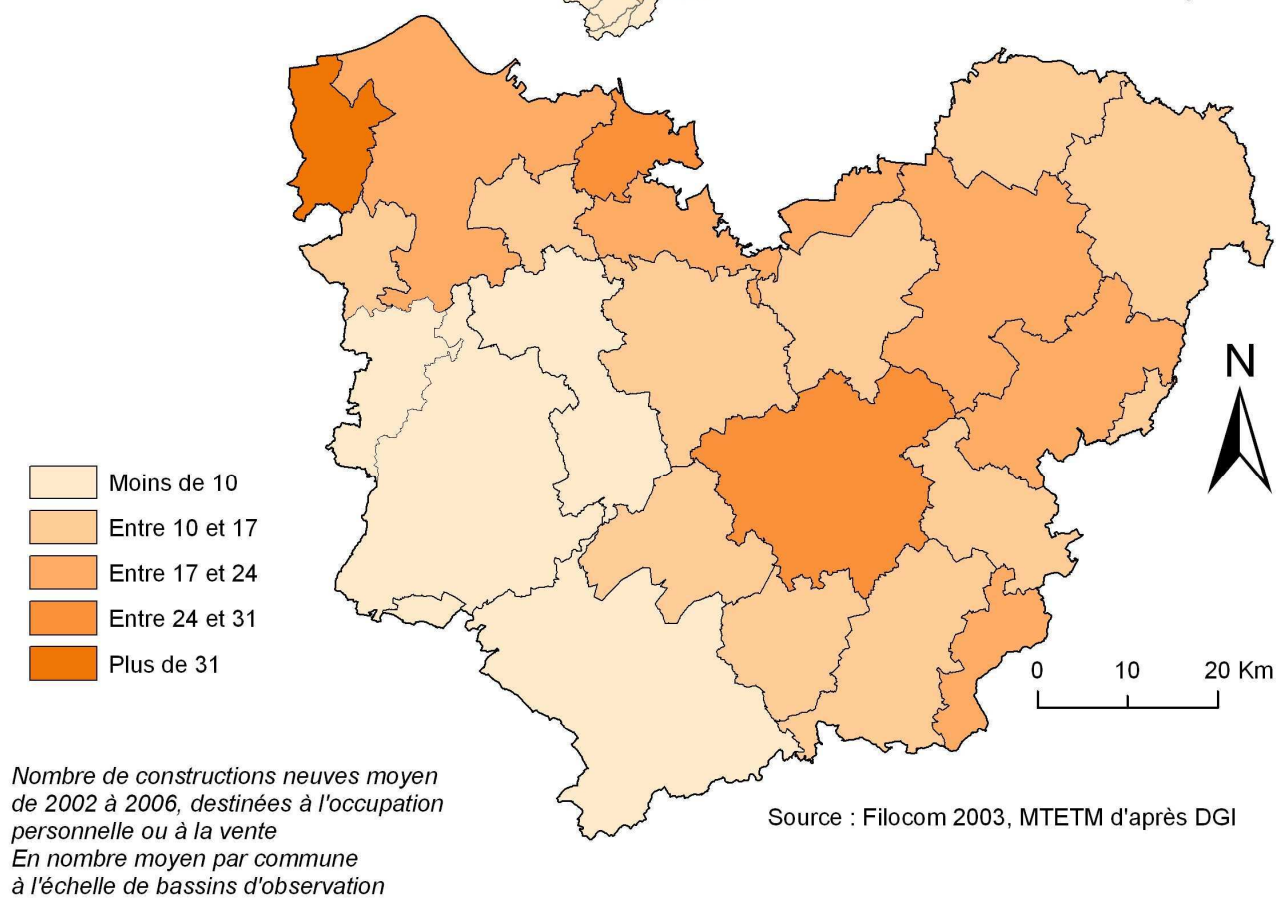
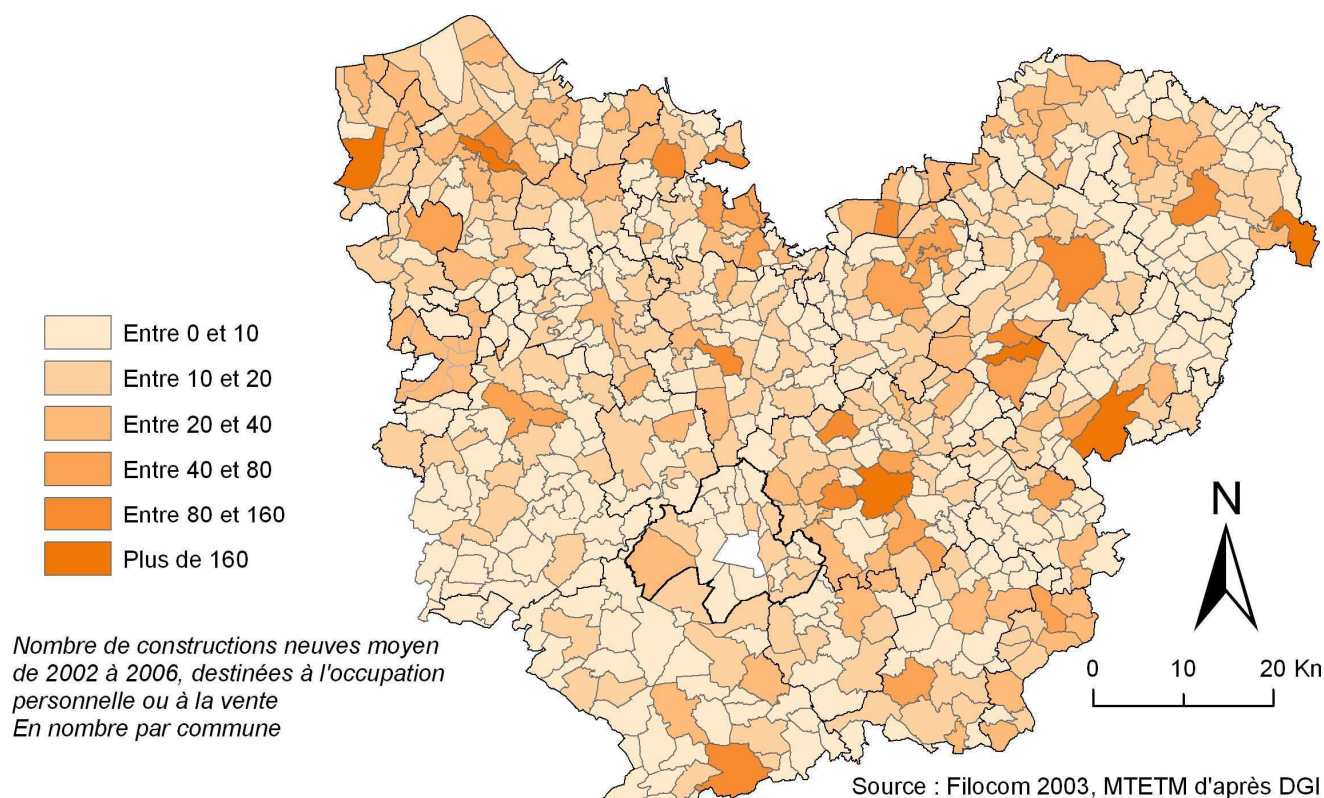
Graphique n°46 : Evolution des constructions neuves destinées à l'accession de 2002 à 2006



Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

¹ Les données utilisées lors de notre étude de l'accession à la propriété dans l'Eure sont issues de la base de données FILOCOM 2003, de l'« Atlas de l'Habitat, région Haute-Normandie, éditée par l'ANAH en 2004, de « la prise en compte du parc privé dans les programmes locaux de l'Habitat », du RGP 1999, de la base de données SITADEL et de l'étude « la situation du logement dans l'Eure » éditée par Habitat et Développement en 2003.

Carte n° 51 : Nombre de constructions neuves destinées à l'accès- sion de 2002 à 2006



Réalisateur: Etudiants du département Aménagement de Polytech'Tours
DDEAT Conseil Général de L'Eure

B. Des territoires privilégiés d'accession à la propriété :

- Le périurbain : territoire privilégié des propriétaires occupants

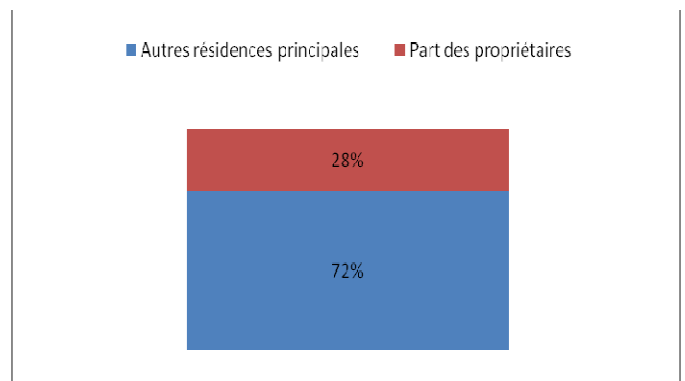
Les territoires périurbains ,avec plus de 70 % de propriétaires occupants apparaissent comme les territoires de prédilection de l'accession à la propriété. Un foncier moins cher, un terrain plus grand, un meilleur cadre de vie, la présence des aménités nécessaire à satisfaire des comportements urbains sont autant de facteurs qui séduisent la population accédante actuelle.

Cette « vague » de propriétaires s'étale à partir de la limite des pôles urbains (Evreux, Louviers, Vernon, qui présentent quant à eux une prédominance du locatif), jusqu'au franges nord du département, à la rencontre du périurbain rouennais et eurois.

- Les propriétaires occupants sous représentés dans les centres villes :

La part des propriétaires occupants est beaucoup plus faible dans les pôles urbains. Par exemple, **la ville d'Evreux compte seulement 28 % de propriétaires.** Du fait de l'hypertension du marché immobilier et foncier dans les centres villes, il apparaît difficile d'acheter ou construire un bien et ce même pour les populations aisées qui ont aujourd'hui du mal à accéder en cœur de pôle urbain. Les populations modestes elles se reportent sur le locatif privé ou social (parc prédominant des zones urbaines) ou sur l'accession en zone périurbaine.

Graphique n°47 : Part des propriétaires dans la commune d'Evreux



Source: FILOCOM 2003 d'après DGI
Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

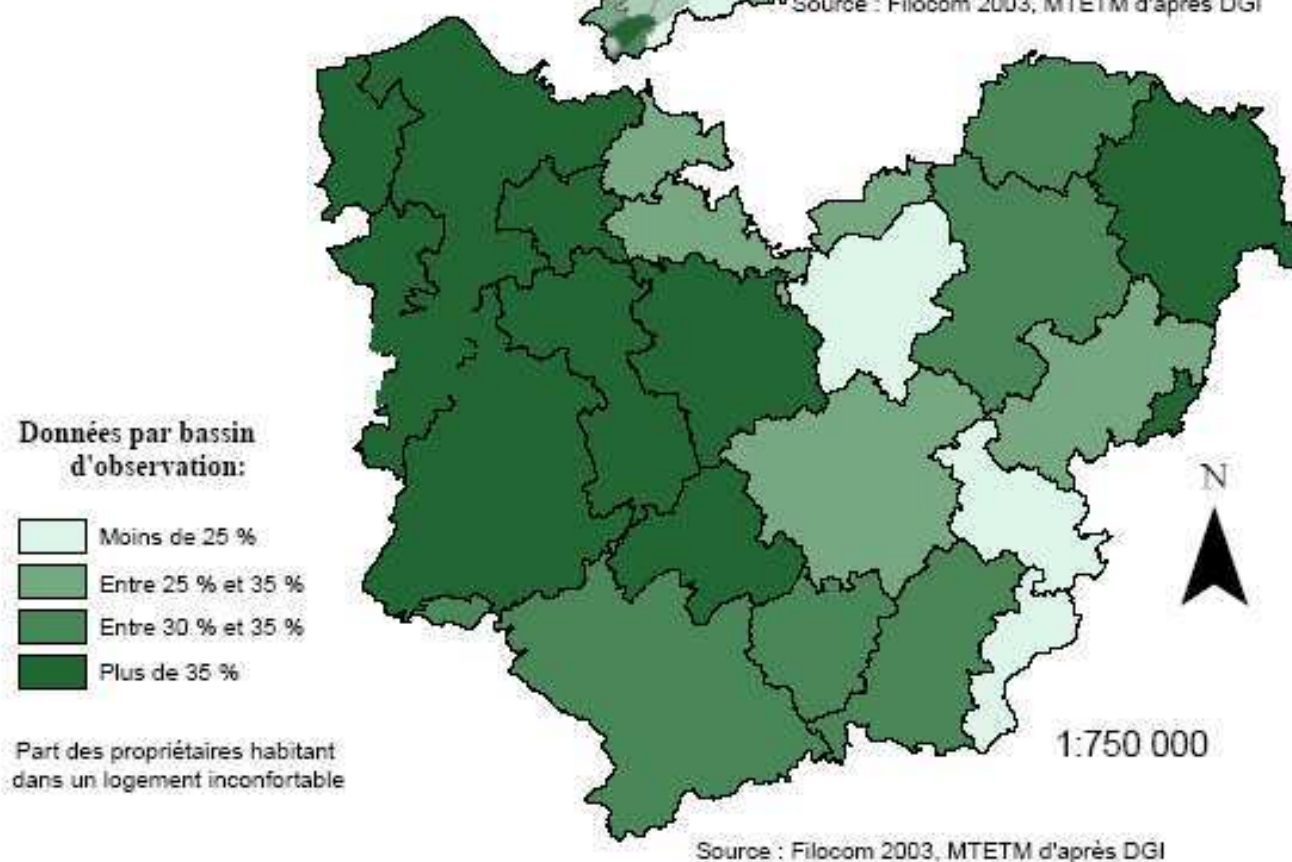
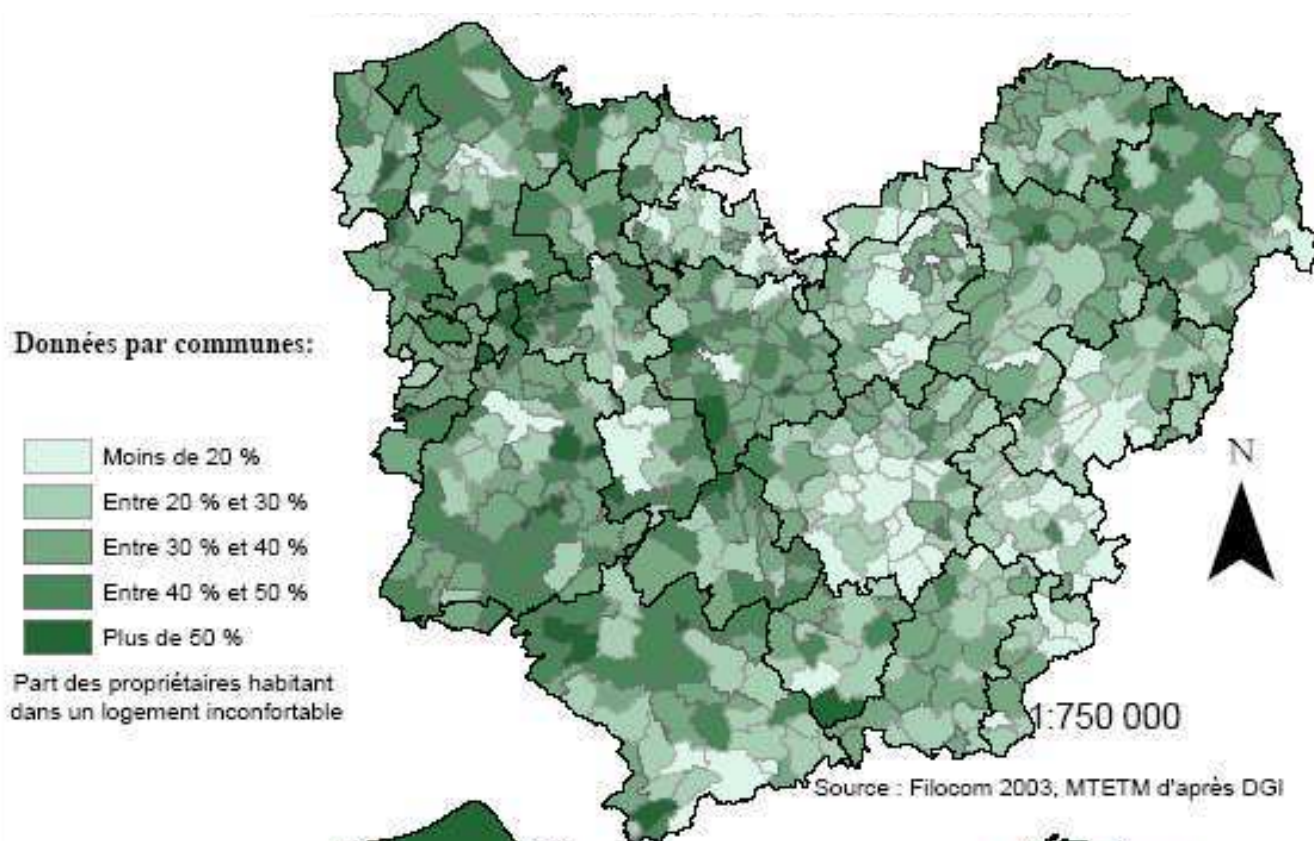
- Le rurbain : territoire attractif pour les futurs accédants

Les territoires rurbains sont caractérisés par un cadre de vie à dominante rurale et une population au comportement urbain, lié à leur multipolarisation par les pôles d'emplois. **Ces espaces rurbains (Gaillon -Andelle, Conches en Ouche..) font aujourd'hui face à la pression des accédants** qui veulent profiter d'un cadre de vie agréable avec une situation et un foncier attractifs. Le rurbain limitrophe du périurbain, absorbe aujourd'hui son excroissance, avec un nombre croissant de propriétés neuves sur son territoire ces quatre dernières années.

- Le Sud Ouest eurois faiblement représenté en propriétaires :

Les bassins d'observation du Sud ouest eurois avec entre 50 % et 60 % de propriétaires apparaissent comme des territoires en deçà de la moyenne départementale des propriétaires occupants

Carte n° 52 : Les propriétaires occupants vivant dans un logement inconfortable



Réalisateur: Etudiants du département Aménagement de Polytech'Tours
DDEAT Conseil Général de L'Eure

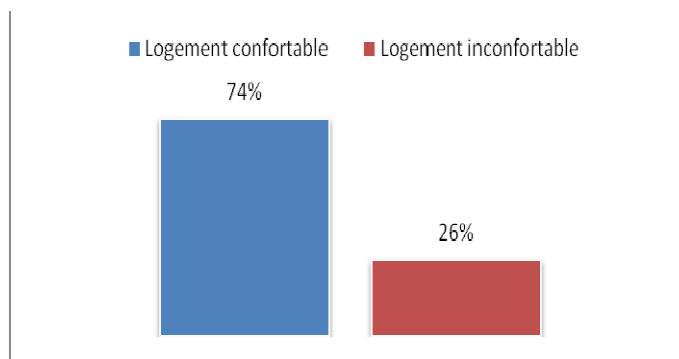
Sources : FILOCOM 2003 MTETM d'après DGI

Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

C. L'état du parc (ancienneté, vétusté..)

Un logement de propriétaires sur quatre est considéré comme inconfortable dans le département. La détermination de la part des logements locatifs privés inconfortables a été définie à partir de la notion d'inconfort du fichier *FILOCOM*. Le logement est considéré comme inconfortable lorsqu'il manque au moins un élément de confort ¹.

Graphique n°48 : Le confort du parc privé des propriétaires occupants



Sources : *FILOCOM 2003 MTETM d'après DGIRéalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours*

On constate que l'inconfort dans les logements des propriétaires occupants est assez clairement différencié sur les bassins d'observation. Ainsi, les bassins de l'Ouest et du Nord-Ouest ainsi que le bassin de Fleury du Vexin Normand apparaissent à cet égard les plus préoccupants. La situation se révèle plutôt bonne dans les bassins d'observation des agglomérations et au Sud-est du département. Le degré d'inconfort est ici directement lié à la ruralité du territoire et à son habitat plus ancien que sur le reste du département.

2] La demande en accession à la propriété²

La demande en accession à la propriété est très difficile à évaluer, car elle provient directement des ménages et il apparaît aujourd'hui difficile de la quantifier réellement. Néanmoins on peut avoir une idée à travers les dynamiques de constructions d'après le fichier *Sitadel* en 2006, qui fait état de 78 % des constructions destinées à l'accession.

On observe une forte demande en maisons individuelles depuis 2 ans. Cette demande s'avère non-satisfaite dans son ensemble. Face à ce constat et de façon logique, la production immobilière peut être qualifiée d'insuffisante dans le département.

En ce qui concerne les motifs de cet engouement, le choix de l'accession à la propriété représente le sortie des contraintes de la vie en commun pour aller vers l'agrément d'évoluer dans « son » propre espace de vie.

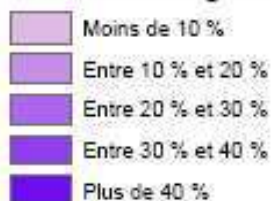
¹ Chauffage central, Douche ou baignoire, WC intérieurs

² « enquête annuelle sur le marché privé de l'Eure », DDE

Carte n°53 : Part des ménages modestes au sein des propriétaires occupants

Données par communes:

Part des ménages modestes:



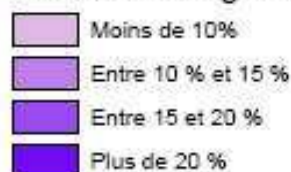
Part des ménages dont les revenus s'inscrivent dans les plafonds HLM, PLUS, au sein du parc privé occupant. En % par commune

1:750 000

Source : Filocom 2003, MTETM d'après DGI

Données par bassin d'observation:

Part des ménages modestes:



Part des ménages dont les revenus s'inscrivent dans les plafonds HLM, PLUS, au sein du parc privé occupant. En % par bassin d'observation

1:750 000

Source : Filocom 2003, MTETM d'après DGI

Réalisateur: Etudiants du département Aménagement de Polytech'Tours
DDEAT Conseil Général de L'Eure

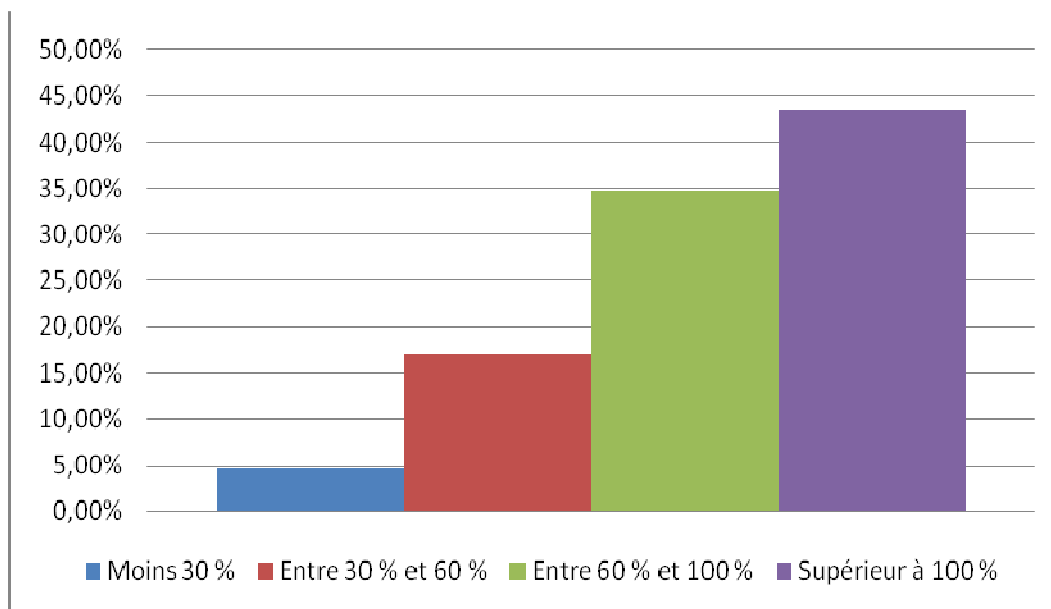
► Ressources des propriétaires occupants ²:

La part des ménages modestes propriétaires est forte dans l'Eure, **56,40 % des ménages rentrent dans les plafonds HLM-PLUS**. Ils se situent majoritairement au *Nord Ouest* dans le Pays Risle-Estuaire et au *Nord-est* dans le Pays du Vexin-Normand. Les bassins d'observations caractérisés par les taux les plus faibles sont ceux d'Evreux et de Vernon.

De manière assez logique, les ménages disposant de ressources supérieures à 100 % du plafond HLM sont les plus représentés dans le parc en accession (43,50%). Cependant le poids de cette catégorie diminue dans le parc, comparé à 2003 (- 7,6 %). Ce phénomène est plus marqué dans le département de l'Eure qu'en Seine Maritime.

La part des ménages modestes au sein des propriétaires occupants est plus importante à l'ouest du département, sur les territoires ruraux, rurbains et périurbains. A l'est, l'agglomération de la CASE se distingue également avec des parts importantes de populations modestes parmi les propriétaires.

Graphique n° 49 : Répartition des ménages propriétaires selon le plafond d'accès au HLM-PLUS en 2003



- **La moitié des ménages eurois propriétaires rentrent dans les plafonds HLM**, Ceci met en avant la fragilité des accédants dans le parc privé.

Source: FILOCOM 2003, MTETM d'après DGI

Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

² DRE Haute Normandie/SHC.

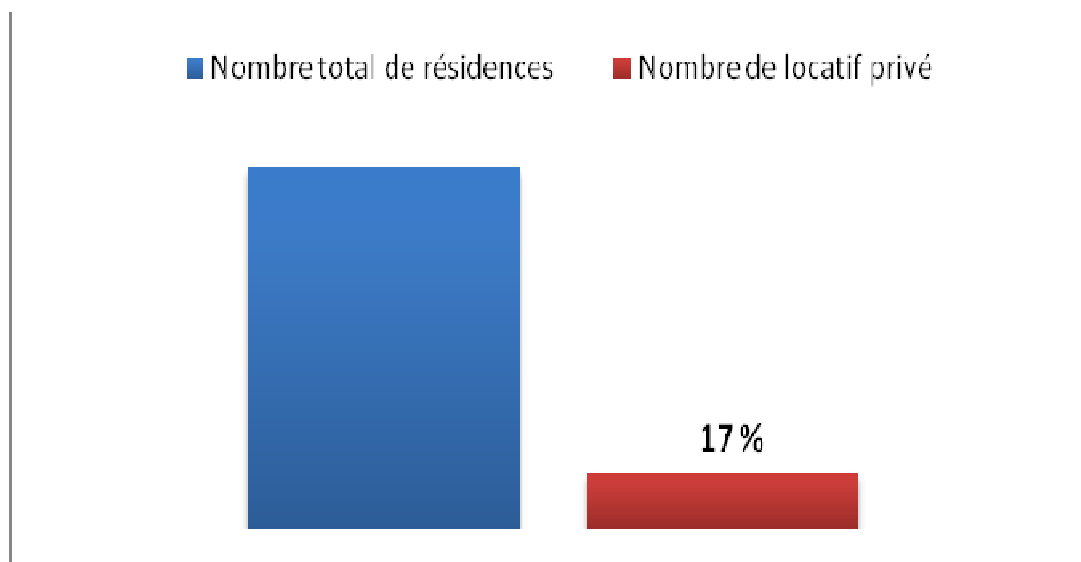
II. Le locatif privé ¹:

Il s'agit d'apprécier l'importance et la répartition géographique des logements locatifs privés, notamment afin d'estimer, par comparaison avec les autres territoires de même nature l'éventuel déficit en qualité de l'offre locale. En terme de fluidité le parc locatif privé est celui qui a la durée d'occupation la plus courte, ce qui met en évidence son rôle de transition et d'étape dans les itinéraires résidentiels. La présence et la qualité d'une offre locative privée permet d'instaurer un certain équilibre. **La disparition ou la dégradation du parc locatif privé accessible peut induire une pression accrue sur la demande de logements locatifs publics.**

1] L'offre en locatif privé :

A. Avec 35 821 logements le locatif privé représente 17 % des résidences principales :

Graphique n° 50 : Part du locatif privé sur le marché immobilier eurois



► 35 821 logements, soit 17% des résidences principales

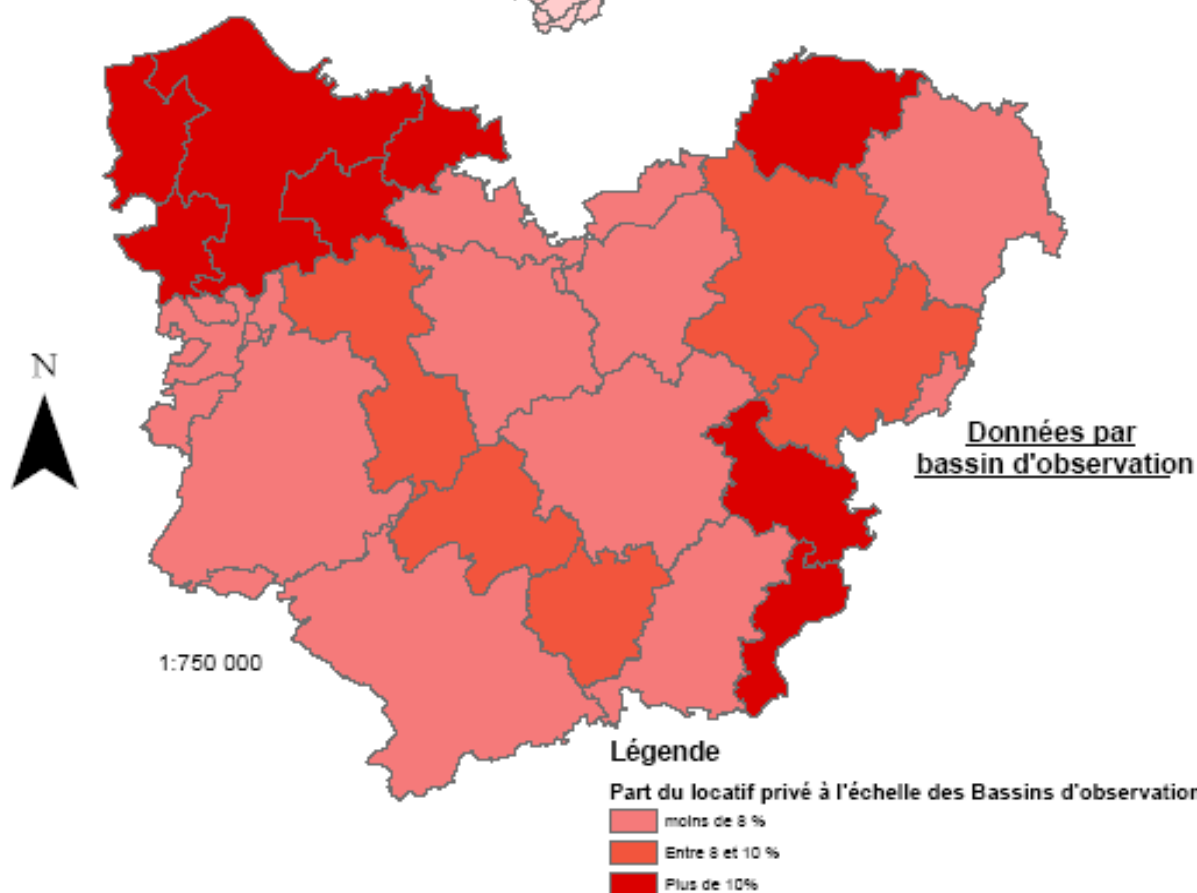
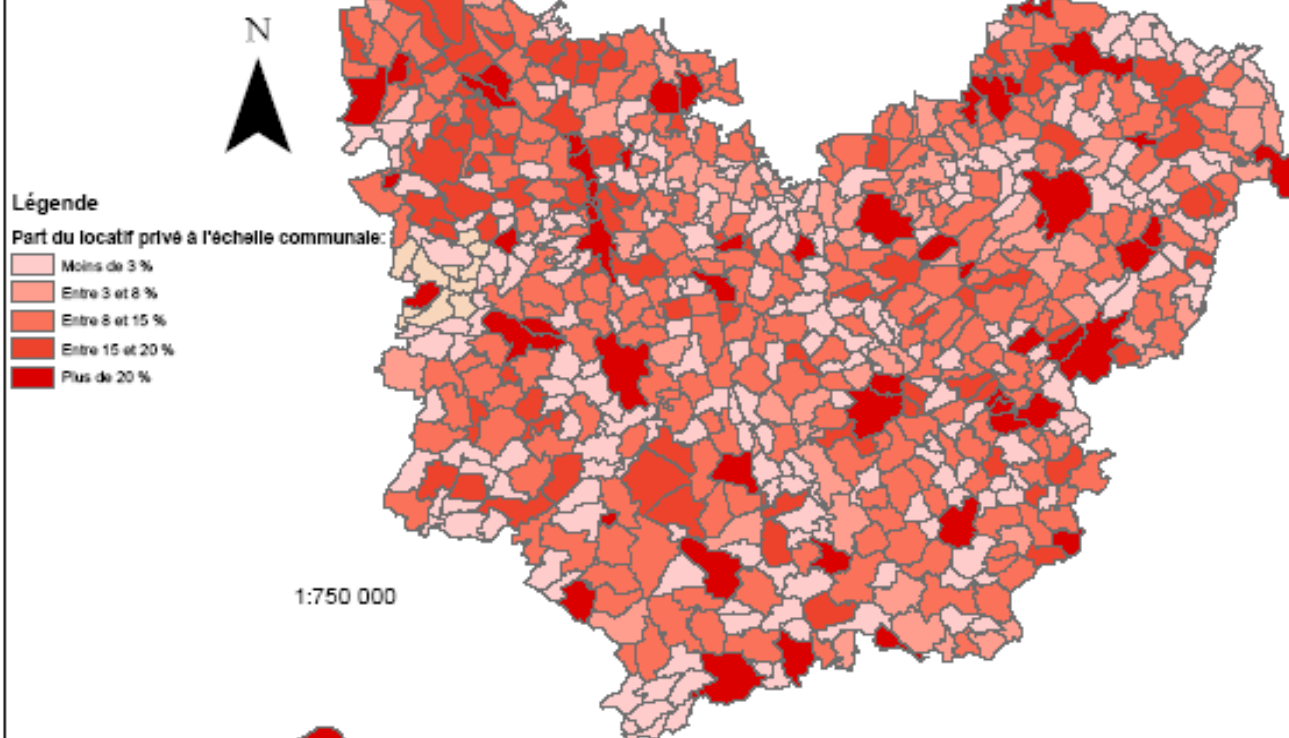
Source: FILOCOM 2003, MTETM d'après DGI

Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

¹ Les données utilisées lors de notre étude du parc locatif privé dans l'Eure sont issues des mêmes sources que celles ayant servi pour dresser l'état des lieux de l'accès à la propriété dans l'Eure, hormis la base de données SITADEL.

Carte n°53 : Répartition du parc locatif privé sur le département de l'Eure

Données par Communes:



B. Une répartition territoriale diffuse du parc locatif privé :

Le parc locatif privé est réparti de manière diffuse sur le département de l'Eure, cette diffusion ne signifie pas pour autant une homogénéité dans la répartition.

- Les agglomérations concentrent une part importante du parc locatif privé.

La répartition en valeur absolue du nombre de logements locatifs privés met en évidence **le poids considérable des agglomérations dans ce segment de marché**. Ainsi les villes d'Evreux, Vernon et de Louviers concentrent environ 24 % du parc locatif privé eurois.

- Un parc sous-représenté dans les territoires périurbains :

Les espaces périurbains connaissent des **taux de logements locatifs privés relativement faibles compris entre 0 et 8 %**. Le pôle urbain concentrant aujourd'hui l'essentiel de l'offre du secteur, celle-ci a du mal à se développer en périphérie car la demande en zone périurbaine est avant tout une demande en accession à la propriété. Ceci permet d'expliquer la faible proportion relative du parc locatif privé au niveau des bassins d'observations d'Evreux et de Louviers (effet de taille, bassins qui englobe les agglomérations et leur couronne périurbaine).

- Un parc locatif privé bien développé dans les territoires périmétropolitains

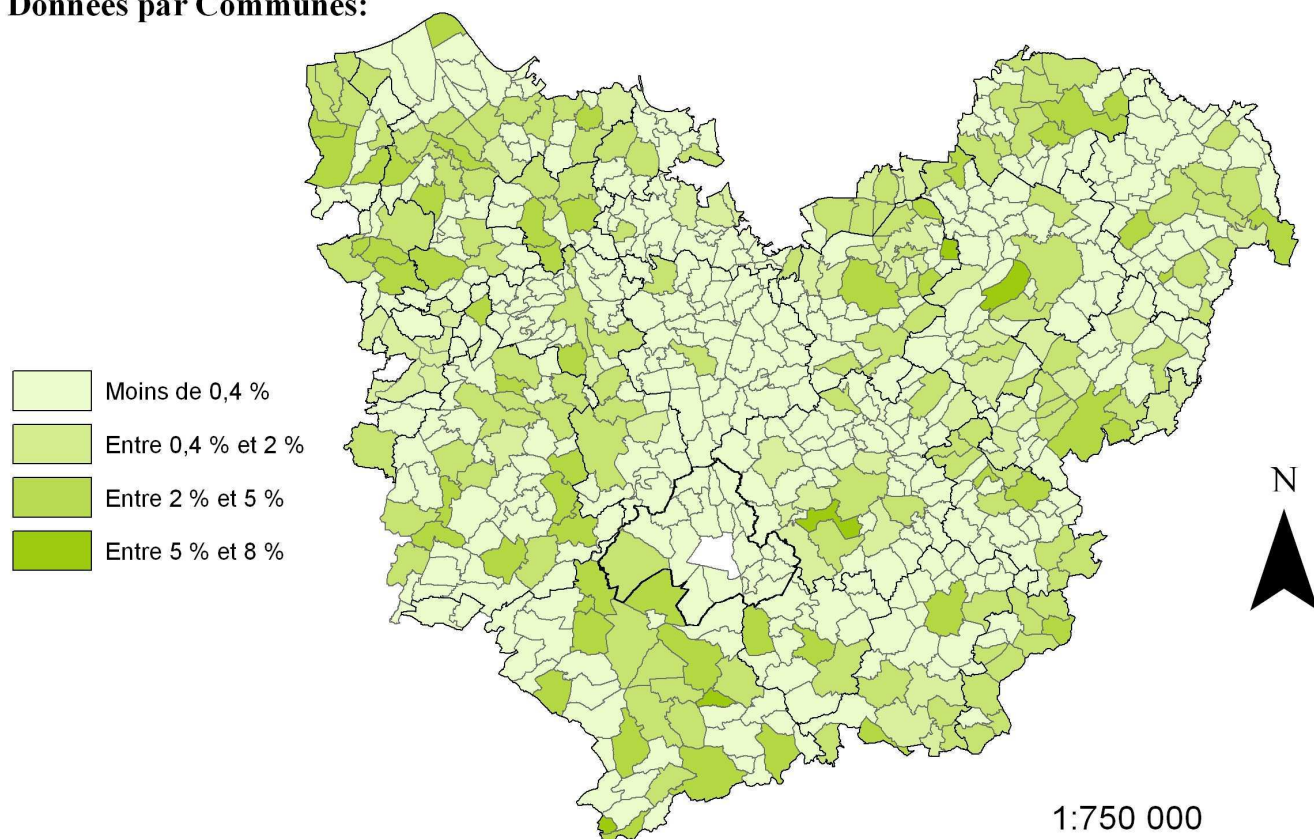
Le phénomène de périmétropolisation, semble avoir une influence forte sur le parc locatif privé. En effet, **la part du locatif privé est relativement forte sur toute la frange nord du département** avec des taux de plus de 10 %, et plus particulièrement sur la partie Nord-Ouest, à savoir les bassins de Pont-Audemer, Cormeilles, Bourg-Achard, Beuzeville, et sur la partie Est, à savoir les bassins de Fleury, de Gaillon Andelle, de Vernon, de Ezy-Ivry et de Pacy sur Eure. Cette forte représentation du parc locatif privé fait donc face à une demande effective sur un territoire que l'on pourrait qualifier de zone report des ménages seino-marins ou franciliens. En conséquence, ces territoires pâtissent de la forte tension immobilière de leurs pôles urbains respectifs.

- Le locatif privé : un rôle non négligeable dans les territoires rurbains

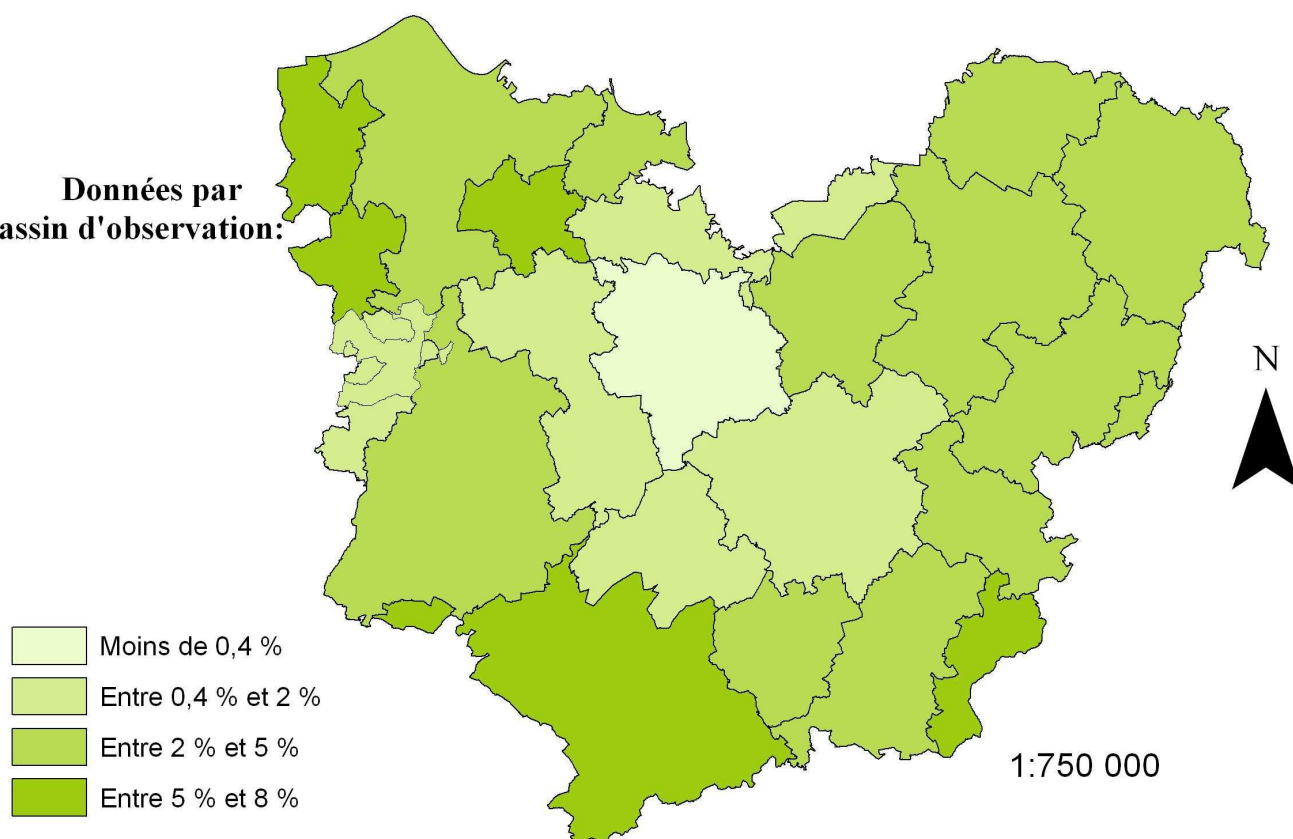
Le parc locatif privé joue un rôle non négligeable dans les territoires rurbains en logeant une part de plus en plus significative de la population. Il représente souvent plus de 8 % à l'échelle des bassins d'observation rurbains. La part du parc locatif privé est relativement importante dans les bourgs ruraux du territoire eurois : plus de 20 % à Verneuil sur-Avre, Conches en Ouche, Bernay, au Neubourg. Cette répartition se répartit de manière relativement homogène à partir des bourgs ruraux, et de ce fait les communes rurales limitrophes présentent une offre locative privée acceptable.

Carte n°54 : La part de la vacance dans le parc privé

Données par Communes:



Données par
Bassin d'observation:



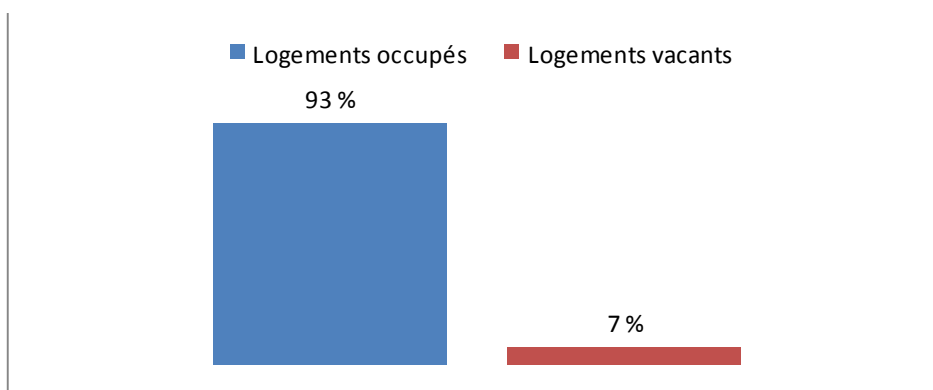
Source: FILOCOM 2003, MTETM d'après DGI
Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

- Un parc sous représenté dans les communes rurales

Le parc locatif privé apparaît comme sous représenté dans les communes rurales, souvent moins de 3 % des résidences principales de la commune. Ces communes sont avant tout peuplées de propriétaires occupants, et la demande en locatif est très faible du fait de l'éloignement des zones d'emplois, et de la faible présence de commerces et de services.

C. Une vacance ¹ de 7 % dans le parc locatif privé :

Graphique n°50 bis: Part des logements vacants dans le parc privé



Source: FILOCOM 2003, MTETM d'après DGI

Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

La vacance dans le privé apparaît comme relativement forte, mais cela est justifiable car c'est le parc privilégié de la mobilité résidentielle. Il occasionne donc une vacance dite « de rotation » relativement importante, liée à la mise en vente et à la location. Elle est par ailleurs nécessaire au bon fonctionnement des marchés immobiliers.

a) Une vacance plus ou moins marquée selon les territoires :

- Un taux de vacance élevé dans les pôles urbains de 1^{er} et de 2nd rang

Le nombre de logements vacants privés est fort au niveau des agglomérations (Evreux, Louviers, Vernon, Val de Reuil) et dans les villes moyennes (Les Andelys, Bernay, Pont Audemer...). Ce constat est justifiable car ce sont les pôles urbains qui concentrent les logements locatifs privés. Le parc étant important, il se révèle ainsi plus dynamique en termes de mouvements en son sein. De ce fait, le taux de vacance se révèle plus élevé que sur les autres territoires.

¹ Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple d'un logement très vétuste...). Définition Insee

- Un taux de vacance plus faible dans les espaces périurbains

Les zones périurbaines, qui sont les territoires privilégiés de l'accès à la propriété, présentent un taux de vacance plus faible que les pôles urbains. L'offre locative privée est donc faible sur ces territoires. La demande qui s'exerce doit se contenter de l'offre existante.

- Un taux de vacance fort dans les espaces ruraux :

Le taux de vacance dans les zones dites de type rural (bassins d'observations de Rugles-Verneuil sur Avre-Breteuil, de Corneilles, de Fleury) est relativement fort. Le manque de confort et d'entretien, sans doute dû à l'ancienneté du bâti dans ces zones, est facteur de vacance. Ainsi la présence de logements parfois vétustes, de taille mal adaptée, d'autre part peu valorisés par leur localisation, influe sur une demande potentielle qui ne s'exprime pas sur ce territoire.

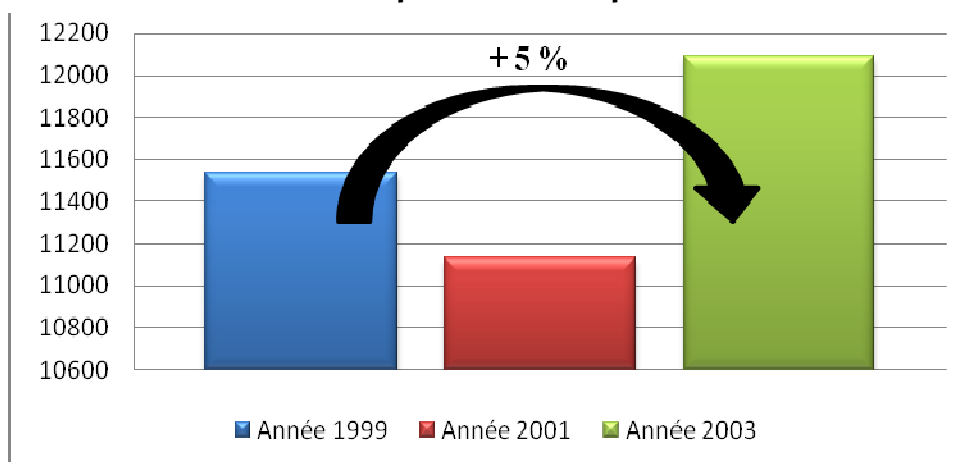
b) Une vacance qui augmente

La vacance dans le parc locatif privé a augmenté de 5 % de 1999 à 2003, date à laquelle les logements vacants étaient au nombre de 12090.

Cette évolution est hétérogène sur le territoire. Ainsi les bassins d'observations des franges Nord et Est (bassins d'observation de Pont-Audemer, Corneilles, Bourg Achard) ont vu leur vacance augmenter de 1 à 3 % de 1999 à 2003. Cette vacance peut être en partie expliquée par la tension du marché sur ces secteurs, qui est responsable d'une augmentation des loyers. Les populations modestes de ces territoires ont donc, de fait, plus de mal à accéder à un logement.

De plus une évolution de la vacance s'observe sur les bassins d'observation dits à dominante rurales, à savoir Verneuil-Breteuil-Rugles et Fleury. Une hypothèse très plausible serait de faire la corrélation avec la localisation du degré d'inconfort du parc locatif privé.

Graphique n°51 : Evolution de la vacance dans le parc locatif privé

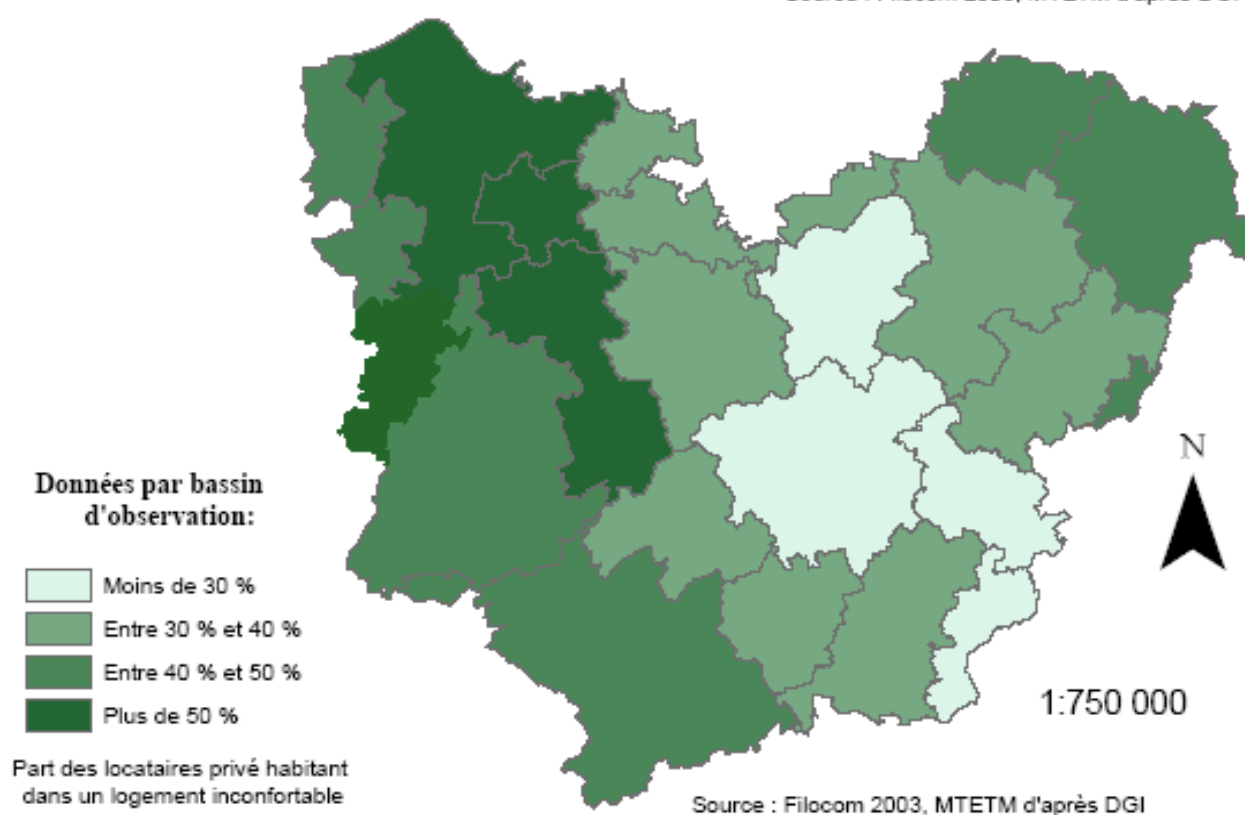
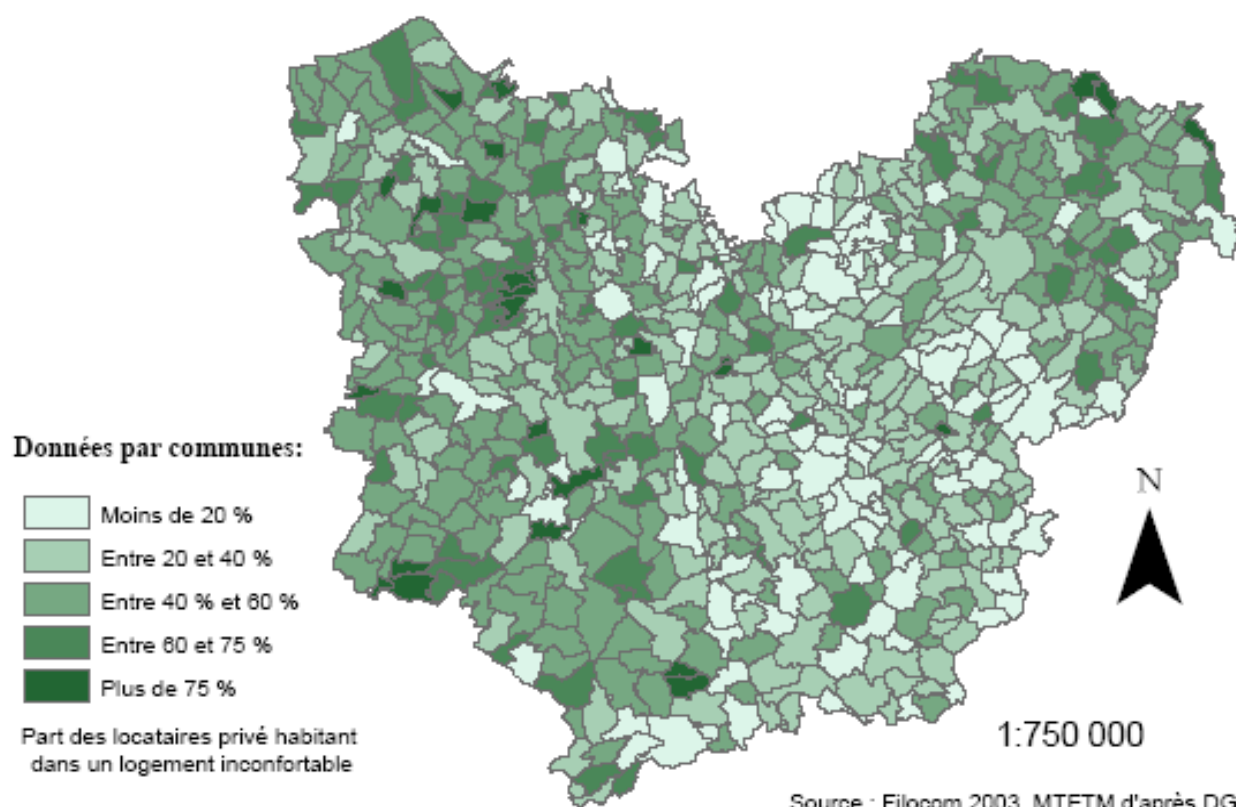


- 2003 marque une hausse de la vacance de 5% par rapport à 1999

Sources : FILOCOM 2003, MTETM, d'après DGI

Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Carte n°55 : L'inconfort du parc locatif privé



Réalisateur: Etudiants du département Aménagement de Polytech'Tours
DDEAT Conseil Général de L'Eure

D. État du parc locatif privé (confort¹, ancienneté)

La partie Ouest de l'Eure apparaît statistiquement comme l'espace le plus confortable du département, avec des taux de plus de 50 % sur certains bassins d'observation comme Pont-Audemer ou Brionne-Beaumont le Roger. On remarque une « poche » d'inconfort dans la partie Nord-est du Vexin normand, dans les bassins d'observations de Gisors-Etrépagne et Fleury. Cet inconfort peut être expliqué par la dominante rurale de ces espaces, qui présentent une part de bâti ancien relativement forte. Ce constat du fort degré d'inconfort dans ces espaces n'est pas nouveau. C'est une tendance lourde qui s'exprime depuis plusieurs années. Malgré la prise de conscience et le lancement d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat dans ces zones la part de logements en locatif privé inconfortable reste importante.

2] La demande en logement privé : une fonction sociale affirmée du parc privé

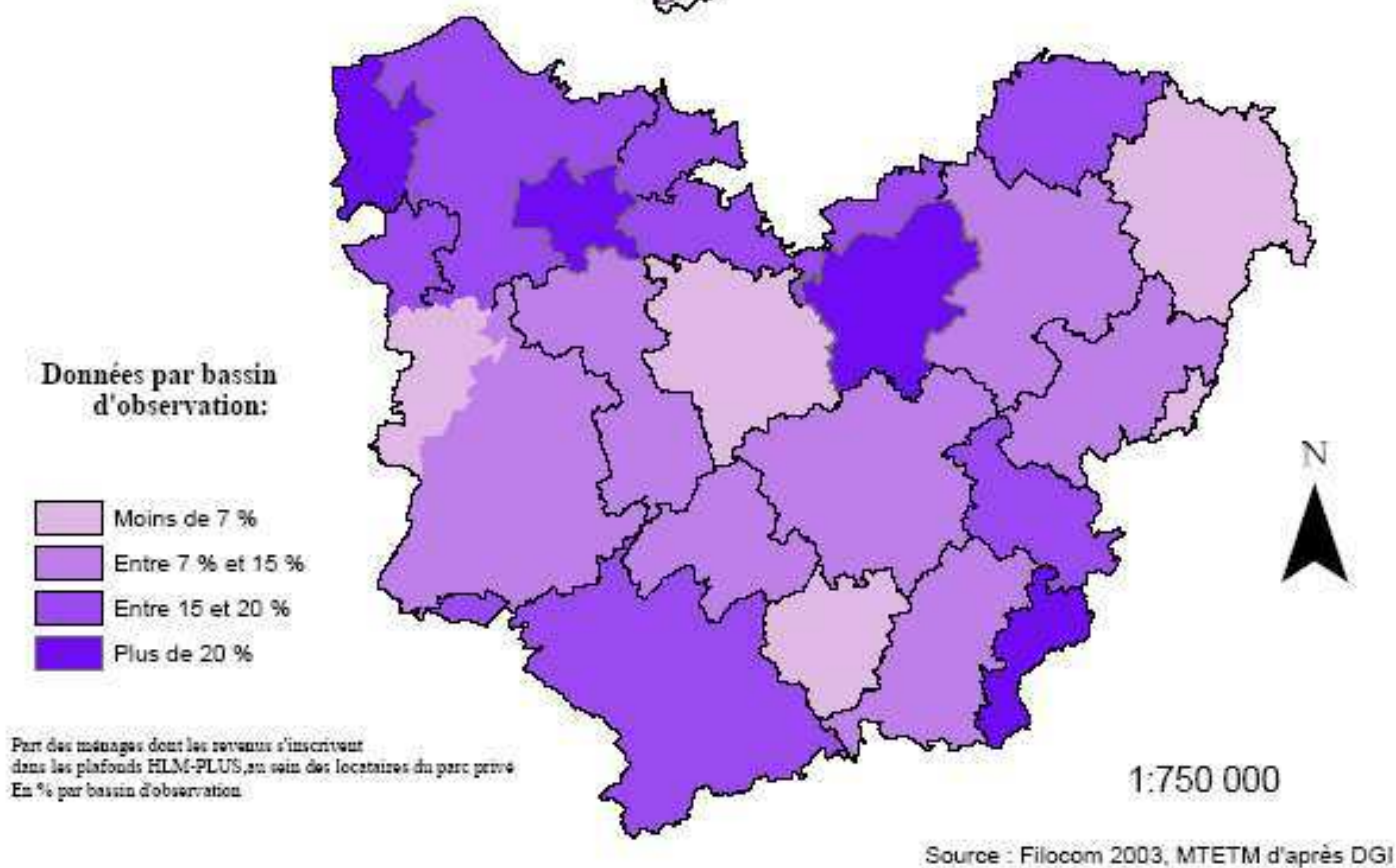
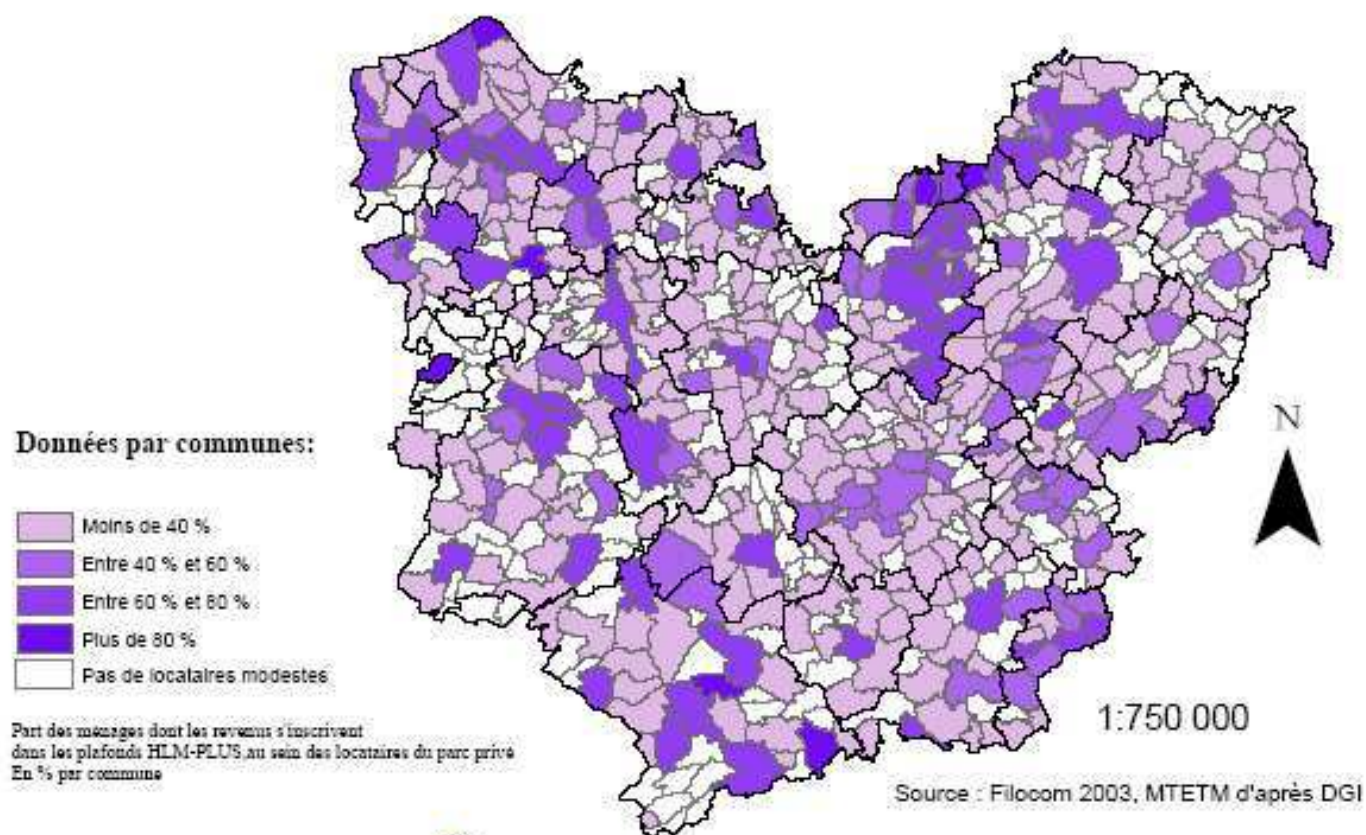
Néanmoins, on peut appréhender la demande en logement locatif privé à travers les évolutions démographiques de la population², à savoir la positivité du solde migratoire et la composition des ménages (dessalement, décohabitation). Ces dynamiques démographiques aléatoires selon les bassins ont un impact certain sur les marchés locaux de l'habitat. L'évolution de la typologie des ménages a une influence certaine sur la taille des logements, et le marché doit tendre vers une adéquation entre taille des logements et taille des ménages. Une croissance du nombre de ménages sur un territoire implique nécessairement une augmentation des besoins en logements.

Ce que l'on peut dire sur la tension du marché d'après l'EPLP 2006 (« enquête sur le marché locatif privé 2006 », réalisée par la DDE), c'est que le marché locatif privé apparaît comme tendu avec une demande supérieure à l'offre notamment dans les villes de Brionne, Gisors et Vernon (à l'inverse, le marché est plus équilibré à Bernay ou à Verneuil). La tension du marché locatif se fait sentir sur la frange nord avec la pression immobilière des métropoles rouennaises et havraises (cf. partie marché immobilier).

¹ La détermination de la part des logements locatifs privés inconfortables a été définie à partir de la notion d'inconfort du fichier FILOCOM. Le logement est considéré comme inconfortable lorsqu'il manque au moins un élément de confort (Chauffage, Douche ou baignoire, WC intérieurs).

² La demande locative privée est particulièrement difficile à appréhender dans le département. Elle ne bénéficie pas, au même titre que la demande locative sociale, d'un observatoire. Les demandes ne font l'objet d'aucun recensement. Il apparaît donc difficile de les évaluer et d'en cerner précisément les caractéristiques. Cette analyse ne peut être effectuée qu'à travers les enquêtes réalisées auprès des professionnels de l'immobilier, des communes...

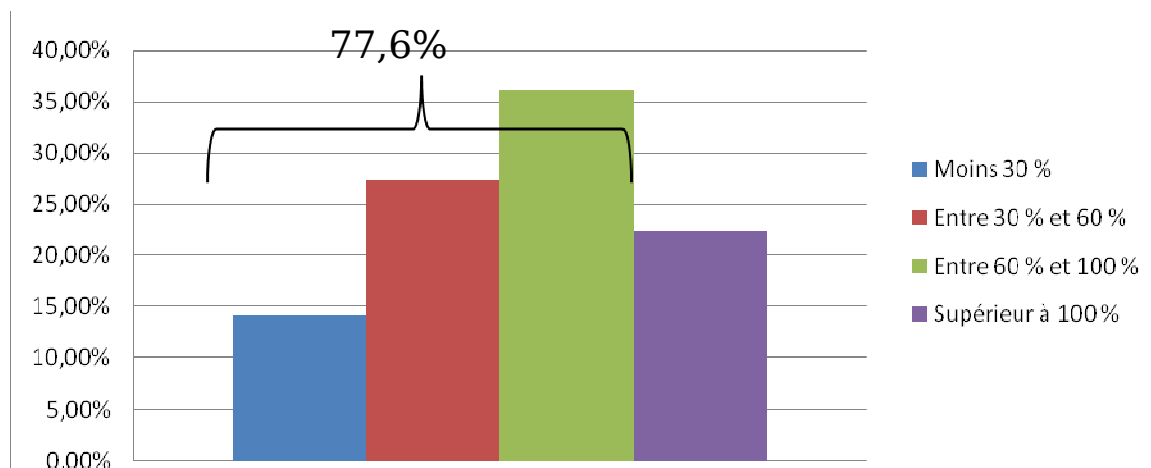
Carte n° 56 : Part des ménages modestes au sein des locataires du secteur privé



Réalisateur: Etudiants du département Aménagement de Polytech'Tours
DDEAT Conseil Général de L'Eure

- *Un parc privé qui assure une fonction sociale :*

Graphique n°52 : Répartition des ménages locataires dans le privé selon le plafond d'accès au HLM-PLUS en 2003



Sources: FILOCOM 2003, MTETM, d'après DGI

Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Le parc locatif privé¹ eurois accueille 77,60 % de ménages éligibles aux plafonds HLM-PLUS. Les ménages disposant de ressources supérieures à 100 % du plafond HLM sont représentés à hauteur de 22,40% dans le parc locatif privé, et le poids de cette catégorie diminue dans le parc par rapport à 2003 (- 7,8 %).

Les bassins d'observation concernés par une plus forte répartition des ménages locataires modestes sont les bassins de la frange Nord et plus particulièrement le Nord Ouest.

Ce graphique et la carte N°56 mettent en évidence la fonction sociale affirmée du parc locatif privé. Ce constat permet de « dédramatiser » le conventionnement et les logements sociaux en montrant que de fait, **les produits HLM pourraient potentiellement concerner une très grande majorité des locataires actuels.**

¹ Ce pourcentage comprend les logements conventionnés.



BILAN : SEGMENT DE MARCHÉ PRIVÉ

L'accession à la propriété

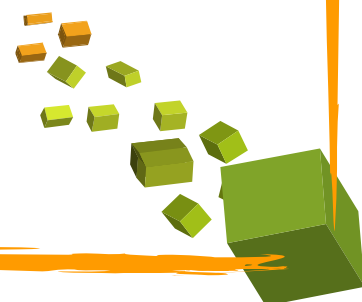
- ✓ Un fort déséquilibre quantitatif du parc privé au profit de l'accession à la propriété, conforté par les dynamiques de constructions actuelles :
 - 61,6% de propriétaires occupants dans l'Eure,
 - 45 % de constructions neuves destinées à l'accession entre 2002 et 2006
- ✓ Le rural : un territoire de plus en plus privilégié d'accession à la propriété

Le locatif privé

- ✓ Le faible poids de l'offre locative privé (17% du parc total)
- ✓ Une offre locative privée:
 - essentiellement concentré dans les pôles urbains et ruraux
 - fortement concentrée (20 %) sur les communes des franges Nord et Est
- ✓ Un parc privé à forte composition sociale, 77,60 % de ménages aux revenus inférieurs aux plafonds PLUS dans le parc locatif et 56,40% chez les propriétaires occupants

Vacance et inconfort

- ✓ Un taux d'inconfort frappant dans l'Ouest du département où plus d'un logement sur trois est considéré comme inconfortable
- ✓ Un parc privé potentiellement indigne fortement représenté à l'Ouest et au Nord-Est, traduisant l'ancienneté d'un parc peu entretenu
- ✓ Une vacance relativement forte dans les territoires ruraux de l'Ouest du département, qui s'explique en partie par le fort degré de vétusté et d'inconfort des logements
- ✓ Une vacance en augmentation
- ✓ Un fort potentiel de réhabilitation



Territorialisation

Les principales problématiques concernant le logement privé se révèlent être principalement de trois ordres :

- ▶ **La vétusté du parc** regroupant les situations d'habitat indigne et d'habitat inconfortable (qui finira par devenir indigne si rien n'est fait),
- ▶ **La situation sociale des ménages** occupants ce parc privé et plus particulièrement les ménages dont les ressources les rendent éligibles au logement social sans qu'ils en bénéficient pour autant,
- ▶ **La vacance dans le parc privé** qui correspond en fait à la vacance du locatif privé.

Ces trois problématiques rejoignent d'ailleurs les trois piliers de la politique du Plan de Cohésion Sociale en termes d'amélioration de l'habitat privé.

Aussi, **le potentiel de réhabilitation** privé s'exprime ici à travers le croisement d'indicateurs « clés » cartographiés : **le taux de vacance, la part des ménages modestes logés dans le parc privé, le parc privé potentiellement indigne et le taux de logements privés considérés comme inconfortable.**

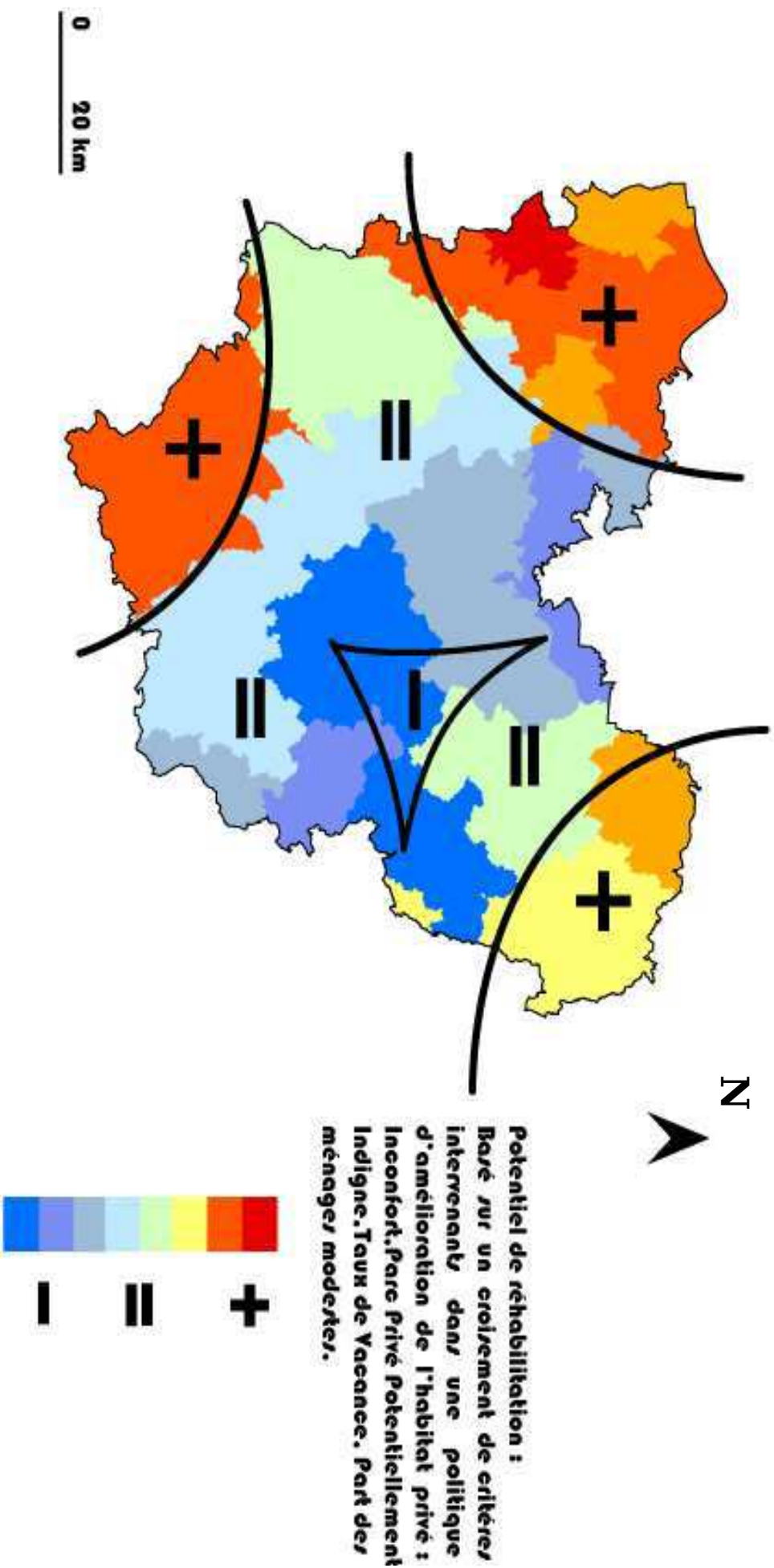
A travers ce croisement il nous a été possible d'appréhender les bassins d'observation où les besoins en réhabilitation et en conventionnement semblent être potentiellement les plus vifs. Les spécificités de ces territoires sont explicitées à travers la carte de synthèse légendée.

Les cartes qui ont permis de faire émerger nos conclusions quant au potentiel de réhabilitation et au conventionnement sont présentées en annexe n ° 13.

Dénomination des bassins d'observations	Analyse carte Ménages modestes	Analyse carte Inconfort	Analyse carte Indigne	Analyse carte Vacance	Somme	Classement des bassins d'observation en fonction du croisement de leurs critères
Bassin Corneilles	1	1	1	1	4	Bassin Corneilles
Bassin Verneuil-Breteuil Rugles	2	2	1	1	6	Bassin Verneuil-Breteuil-Rugles
Bassin Pont Audemer	2	1	1	2	6	Bassin Pont audemer
Bassin Thiberville	1	1	1	3	6	Bassin Thiberville
Bassin Beuzeville	1	2	3	1	7	Bassin Beuzeville
Bassin Fleury	2	2	1	2	7	Bassin Fleury
Bassin Monfort sur Risles	3	2	1	1	7	Bassin Monfort sur Risles
Bassin Gisors Etrepagny	3	2	1	2	8	Bassin Gisors Etrepagny
Bassin Gaillon-Andelle	2	3	3	2	10	Bassin Gaillon-Andelle
Bassin Bernay	3	2	3	2	10	Bassin Bernay
Bassin Saint André	3	3	3	2	11	Bassin Saint André
Bassin Damville	3	3	3	2	11	Bassin Damville
Bassin Conches	3	2	3	3	11	Bassin Conches
Bassin Beaumont - brionne	3	2	3	3	11	Bassin Beaumont Brionne
Bassin Bourg Achard	3	4	3	2	12	Bassin Bourg Achard
Bassin Louviers	2	4	4	2	12	Bassin Louviers
Bassin Ezy Pacy	3	4	3	2	12	Bassin Ezy Ivry
Bassin Le Neubourg	3	2	3	4	12	Bassin Le Neubourg
Bassin Elbeuf	3	4	3	3	13	Bassin Elbeuf
Bassin Pacy sur Eure	3	5	3	2	13	Bassin Pacy sur Eure
Bassin Vernon	4	4	4	2	14	Bassin Vernon
Bassin Evreux	4	4	4	3	15	Bassin Evreux

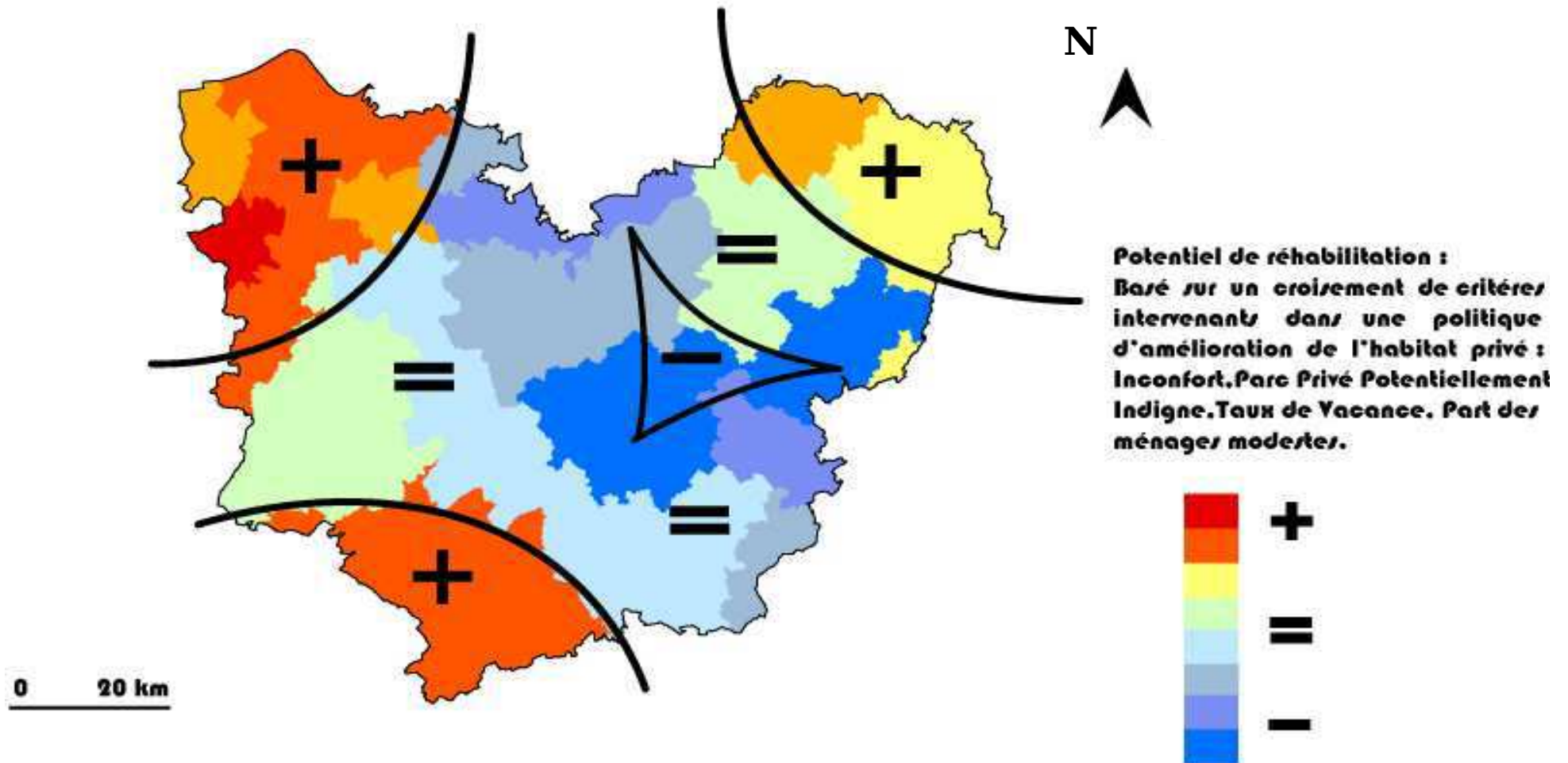
Ce tableau est le fruit du croisement des cartes précédentes, dans lesquelles les différents bassins d'observation ressortent plus ou moins en fonction de la thématique de la carte. Plus un bassin comptabilise de points, plus son potentiel de réhabilitation est faible et inversement.

Carte n°57: Synthèse diagnostic du parc privé Potentiel de réhabilitation des territoires



Sources: à partir de RIUOOM 2005
Réalisation: Etudiant du département Aménagement de Polytech'Tours
DDEMT Conseil Général de l'Eure

Carte n° 57 : Synthèse diagnostic du parc privé Potentiel de réhabilitation des territoires



Sources : à partir de FILOCOM 2003

Réalisation : Etudiants du département Aménagement de Polytech'Tours
DDERT Conseil Général de l'Eure

+

Le Nord-Ouest, le Sud Ouest et le Nord Est, au regard de la combinaison de plusieurs critères sont identifiés comme des secteurs à fort potentiel de réhabilitation.

- ▶ Une **vacance forte**, malgré une tension du marché locatif privé au niveau des franges Nord et Est.
- ▶ Une vacance qui peut être en partie expliquée par le **fort degré d'inconfort** du parc.
- ▶ Un **parc indigne toujours présent** malgré les nombreuses opérations lancées ces dernières années à cet effet.
- ▶ Une **part importante de ménages modestes** à l'intérieur du parc privé.

=

Le cœur du département Eurois, à savoir le centre Ouest, le Sud, le Nord présentent quant à eux des potentiels de réhabilitations notables. L'amélioration du parc de ces territoires apparaît moins urgente mais nécessaire. Néanmoins certains d'entre eux caractérisés par une pression de l'accession à la propriété mérite une attention particulière.

- ▶ Un **parc inconfortable conséquent** dans le centre ouest.
- ▶ Une **part notable de ménages modestes** à l'intérieur du parc privé, notamment dans les bassins d'observations du Nord (Louviers).
- ▶ Une **pression de l'accession à la propriété** sur des nouveaux territoires dits « rurbains » qui sont confrontés à des enjeux d'étalement urbain et de consommation d'espace
- ▶ Des territoires en marges d'agglomérations qui présentent un **parc locatif privé limité**

-

Le triangle aggloméré, affiche des potentiels de réhabilitations plus réduits. Il apparaît comme moins prioritaires au regard de l'amélioration du parc privé, mais nécessite une attention de manière plus ponctuelle sur certaines communes.

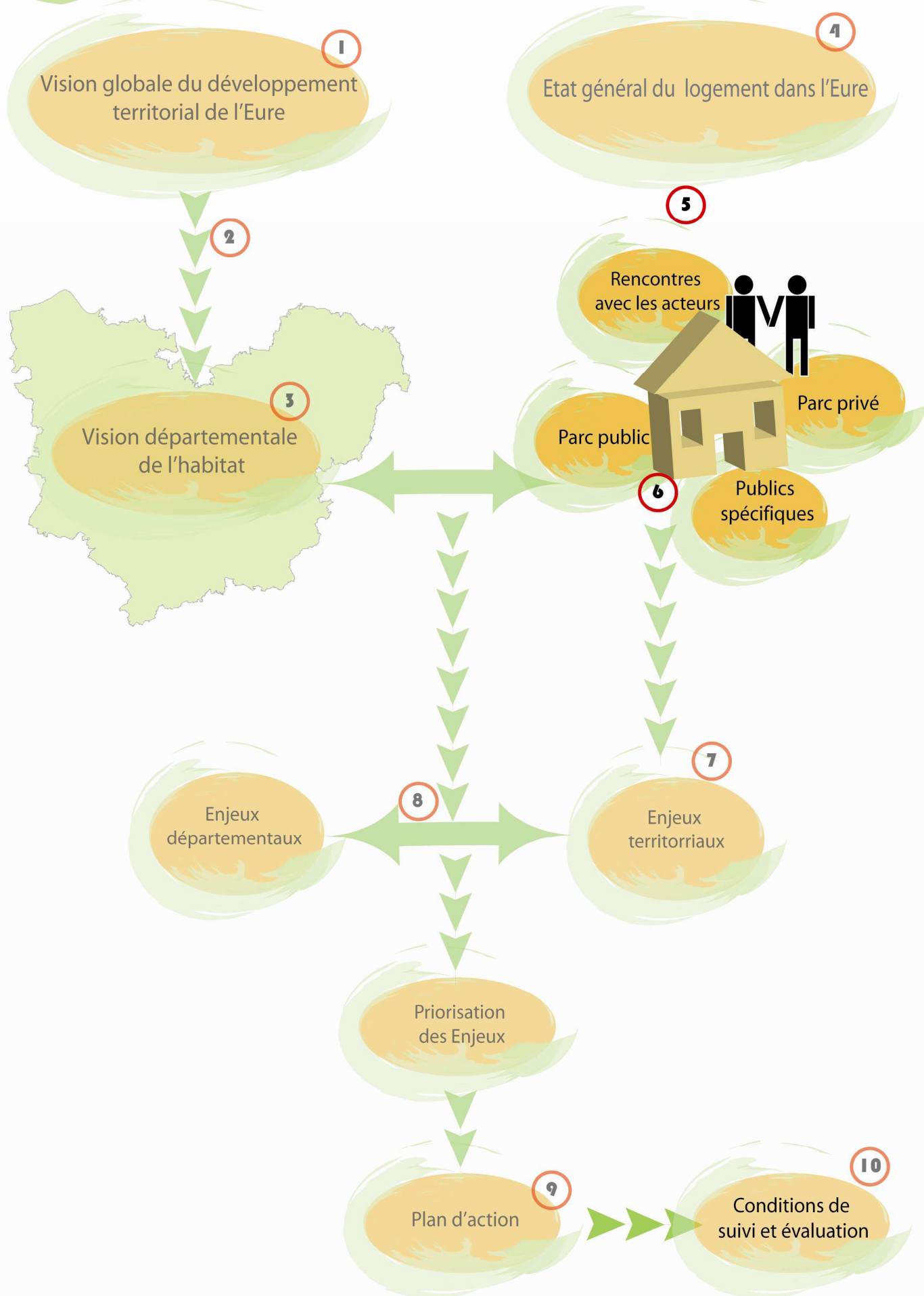
- ▶ Le **parc locatif prédomine** sur les propriétaires occupants, et le taux de vacance est plus fort ce qui peut s'expliquer par la fluidité de rotation plus que par l'inconfort du parc.
- ▶ Les ménages modestes à l'intérieur du parc privé sont **moins nombreux** que dans les territoires plus ruraux.
- ▶ Les zones urbaines concentrent le **parc locatif le plus récent**, et donc le **plus « confortable »**, ainsi qu'un parc indigne relativement peu présent comparativement aux autres territoires.

Schéma méthodologique pour l'élaboration du Plan départemental de l'Habitat

D
I
A
G
N
O
S
T
I
C

E
N
J
E
U
X

P
L
A
N
D
A
C
T
I
O
N



Analyse par segments de marché

- Analyses et réflexions sur le segment social
- Analyses et réflexions sur le segment privé
- Analyses et réflexions sur le segment des publics dits « spécifiques »



L'objectif de cette partie réside dans la mise en lumière d'enjeux spécifiques aux publics dits fragiles au regard de la problématique Habitat. Elle doit être la base d'une cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale.

Il s'agit ainsi de mettre en évidence les besoins en logements définis par le PDALPD et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergements ou structures spécialisées. Cette cohérence est d'autant plus à rechercher que la coordination et la mise en œuvre des politiques sociales favorisant l'accès et le maintien dans le logement relèvent de la compétence du Conseil Général. Aussi, seront distingués dans cette analyse les problématiques d'accès au logement et de maintien dans un logement que ce soit pour les personnes âgées et les handicapés physiques et pour les publics dits fragiles.

I. Les besoins spécifiques des publics en situation de perte d'autonomie¹

1] Parti pris et clé de lecture :

A travers le croisement des situations des personnes âgées et des personnes handicapées, c'est la question de la dépendance qui est soulevée. Face à ces situations variable de dépendance, la question de l'adaptation du logement apparaît comme un facteur majeur d'autonomie. En effet, quelque soit le niveau de dépendance d'une personne, l'intégration optimale en milieu de vie ordinaire passe aussi par la politique de maintien à domicile.

Cette politique se traduit par des besoins variés de services à domicile et interroge aussi les interventions en termes d'adaptation et d'accessibilité du logement. Cette exigence de l'adaptation du logement est essentielle car **l'offre en hébergements spécialisés ne suffit pas à répondre aux besoins des populations « dépendantes »**. Aussi, les enjeux spécifiques des populations âgées et handicapées physiques au regard du PDH concerne particulièrement la réponse aux besoins en adaptation des logements aux différentes situations de dépendance. Ces besoins s'expriment dans tout type de cadre bâti : du parc public au parc privé, sur l'existant comme sur la construction neuve.

Le parti pris est d'analyser les besoins au niveau de l'habitat existant. En effet, la prise en compte de la dépendance dans les constructions neuves fait l'objet de la loi du 11 février 2005 qui fixe pour le parc public comme le parc privé des règles d'accessibilité aux personnes handicapées et personnes âgées à mobilité réduite dans les constructions neuves.

Extrait de la loi du 11 février 2005 :

> Rendre le logement accessible

En matière de logement, l'objectif de la loi est de permettre aux personnes handicapées de pouvoir disposer d'un logement adapté et d'élargir le parc immobilier accessible, afin d'ouvrir le choix de leur lieu de vie.

Les bâtiments d'habitation collectifs neufs doivent être accessibles et permettre une adaptation ultérieure plus facile des logements aux personnes handicapées. Des exigences proches s'imposent également aux maisons individuelles neuves.

Les bâtiments d'habitation collectifs existants doivent être rendus accessibles en cas de réhabilitation importante.

Les mesures de mise en accessibilité des logements sont évaluées dans un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi.

Sources : Internet

¹ Schéma Départemental en faveur des Personnes âgées 2005-2009

Projet de Schéma Départemental en faveur des enfants et adultes handicapés 2004-2008, parcours de vie

Tableau n°13 : Répartition des personnes âgées dans l'Eure par tranches d'âge (2006)

	Eure					
	Hommes	%	Femmes	%	Ensemble	%
65-74 ans	19 967	7,3	23 609	8,4	43 576	7,8
75-84 ans	11 632	4,2	17 634	6,2	29 266	5,3
85 ans et plus	2 098	0,8	5 712	2,0	7 810	1,4
65 ans et plus	33 697	12,3	46 955	16,6	80 652	14,5

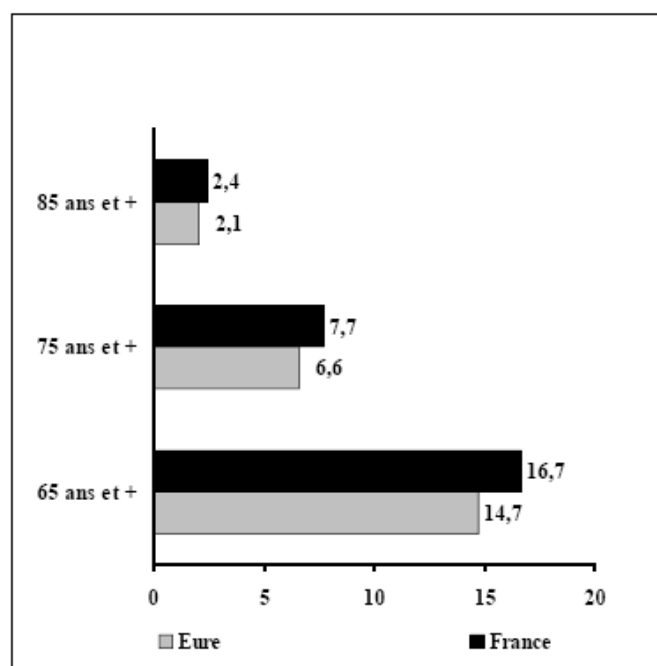
Source : Insee, estimations localisées de population
Proportions calculées sur l'ensemble de la population

Tableau n°14 : Répartition de la population âgée française par tranches d'âge (2006)

France métropolitaine					
Hommes	%	Femmes	%	Ensemble	%
2 313 048	7,9	2 790 857	9,0	5 103 905	8,5
1 424 676	4,9	2 247 785	7,2	3 672 461	6,1
293 342	1,0	780 695	2,5	1 074 037	1,8
4 031 066	13,7	5 819 337	18,8	9 850 403	16,3

Source : Insee, estimations localisées de population
Proportions calculée sur l'ensemble de la population

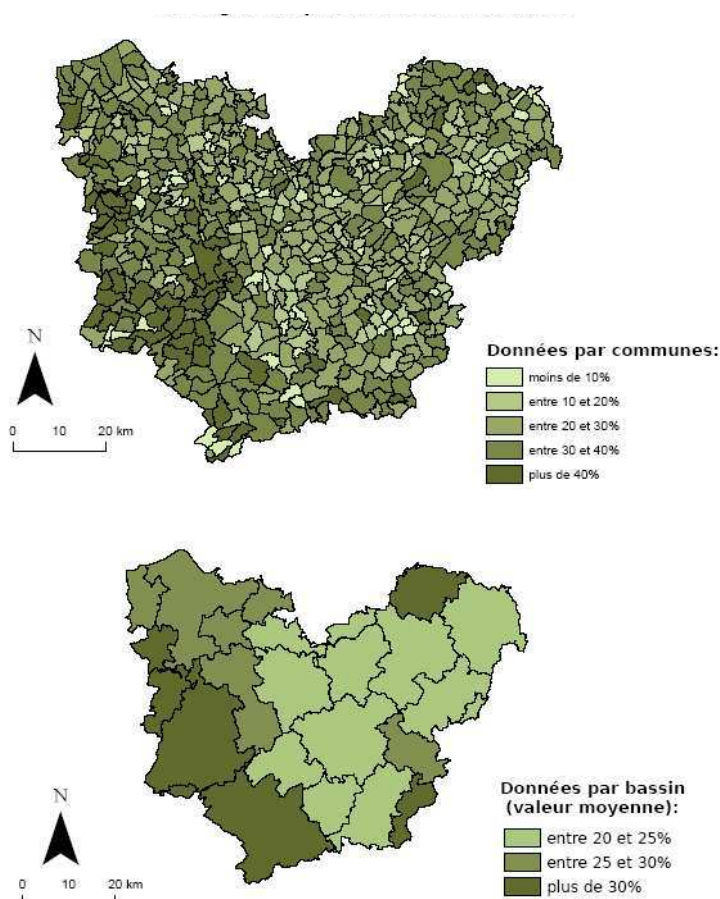
Graphique n° 53: Proportion de la population âgée dans la population totale en 1999



Source : INSEE RP 99

Exploitation ORS

Carte n°58 : Part des ménages dont la personne de référence est âgée de plus 60 ans en 2003



Source: FILOCOM 2003

Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech/Tours

L'évolution des besoins en terme de maintien à domicile des personnes dépendantes est à mettre en lien avec l'évolution démographique des personnes « dépendantes », leurs modes de vie et leur trajectoire résidentielle.

2] Modes de vie, répartition et trajectoire résidentielle des personnes dépendantes dans l'Eure : des caractéristiques qui accentuent la problématique logement de ces publics

A. Répartition et évolutions démographiques

La population euroise est moins âgée qu'en France métropolitaine et ce quelques soit les classes d'âges. En effet, la part des personnes âgées de 65 ans et plus dans l'Eure représentait 14,5% de la population totale en 2006 contre 16,3% au niveau national.. Cette différence existait déjà en 1999 quelques soient les tranches d'âge des 65 ans et plus avec une variation de 1,1 à 2 points selon la tranche d'âge.

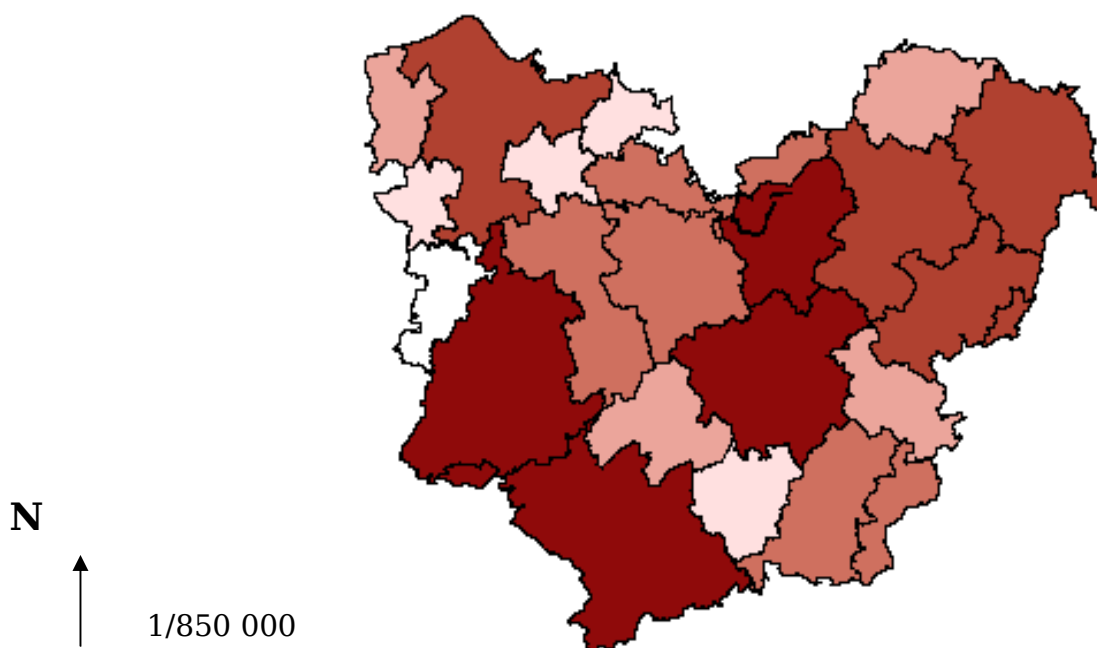
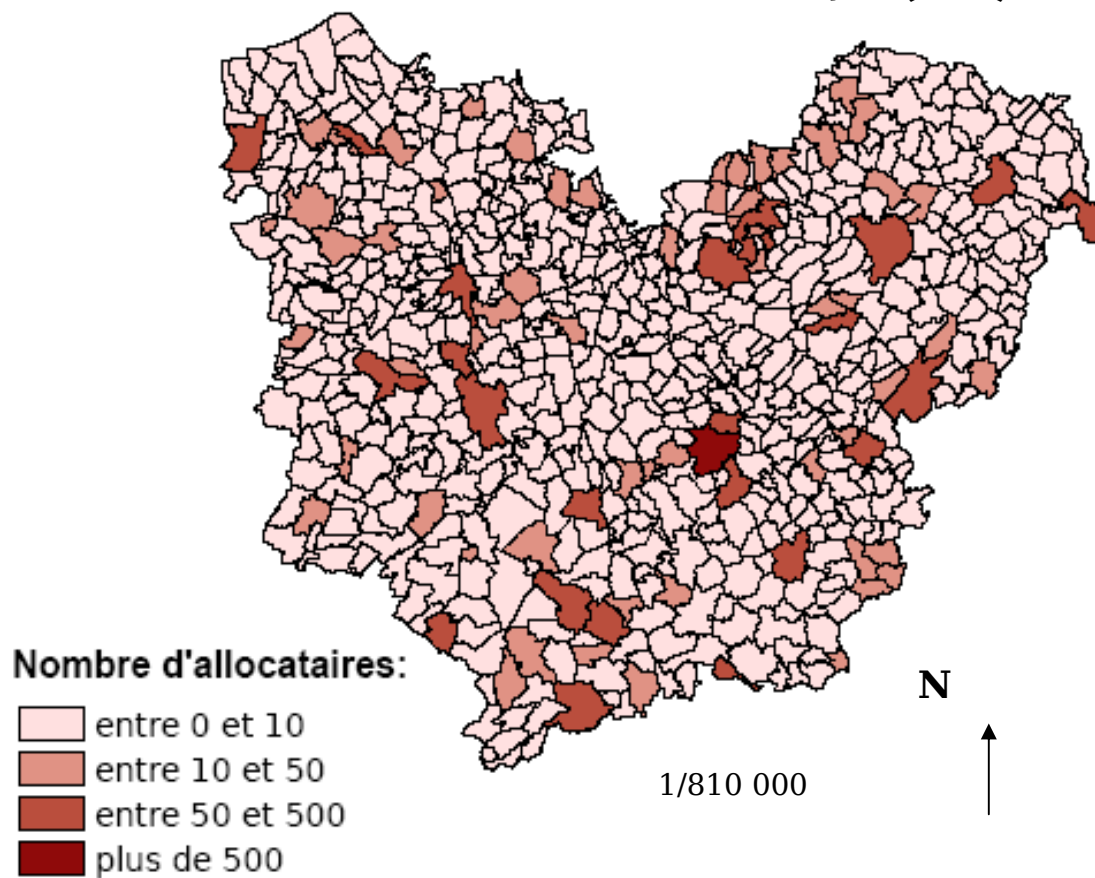
Toutefois, on note une tendance lourde depuis 1962 : **l'évolution plus importante du poids relatif des personnes âgées de plus de 60 ans** par rapport aux autres tranches d'âge. Cette expansion démographique de 1982 à 1999 ne s'est pas déroulée au même rythme dans les différents bassins d'observation, faisant apparaître des déséquilibres assez prononcés en termes de proportion de personnes âgées. En effet, **la part des ménages où la personne de référence a plus de 60 ans est ainsi plus forte dans l'Ouest**. Ces disparités sont plus particulièrement marquées à l'extrême Ouest allant des bassins d'observation de Breteuil-Verneuil-Rugles au bassin d'observation de Cormeilles, et dans une moindre mesure au Nord-Ouest dans le secteur de Pont-Audemer.

Dans la partie Est, la part relative des personnes âgées dans la population est moins forte et ce de manière globalement homogène exception faite des bassins de Fleury et Ezy-Ivry. D'après les projections Omphale réalisées par l'Insee, entre 1999 et 2030, cette tendance devrait se confirmer. **Le nombre de personnes âgées de 60 à 79 ans devrait atteindre le niveau des autres tranches d'âge à partir de 2025.**

La répartition des allocataires de l'Allocation Adultes Handicapés (AAH) permet d'appréhender les disparités en termes de répartition de la population handicapée dans le département. Ces disparités sont moins marquées que pour les personnes âgées mais on note une proportion plus importante de personnes handicapées dans certains bassins d'observation.

La carte de répartition des bénéficiaires des AAH met en évidence la présence de plus de 500 allocataires dans les bassins de Bernay, Breteuil-Verneuil-Rugles, Evreux et Louviers contre moins de 10 pour des bassins comme Bourg-Achard et Montfort. Les territoires du Vexin Normand et de Pont-Audemer sont aussi concernés avec un nombre moyen compris entre 50 et 500 allocataires.

**Carte n°59 : Répartition des bénéficiaires
des Allocations Adultes Handicapés (AAH)**



Sources : FILOCOM 2003, d'après DGI
Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

B. Modes de vie et trajectoire résidentielle

On peut mettre en évidence un certain nombres de caractéristiques propres à la vie des personnes âgées dans l'Eure :

- En 1999, 5 254 personnes âgées de 60 ans et plus vivaient en collectivité (soit 5,1%), dont plus des trois quarts en maison de retraite. Les autres collectivités les plus fréquentées sont les longs séjours hospitaliers (7,9 %), les communautés religieuses (4,4 %) et les foyers de travailleurs (2,1 %).

En conséquence, la quasi-totalité des personnes âgées vit à domicile (95%).

**Tableau n° 15 : Mode de vie des personnes
âgées dans l'Eure en 1999**

Tranche d'âge	60-74 ans	75-79 ans	80 ans et +	Ensemble
Nombre de personnes :				
= vivant en collectivité	1 195	661	3 398	5 254
= vivant à domicile *	66 406	16 437	15 128	97 971
Proportion de personnes vivant à domicile**	98,2%	96,1%	81,7%	94,9%
Proportion France**	98,4%	96,6%	84,2%	95,5%

Source : INSEE RP99

Exploitation ORS

* Logements-foyers compris

**Proportion dans la population de la tranche d'âge

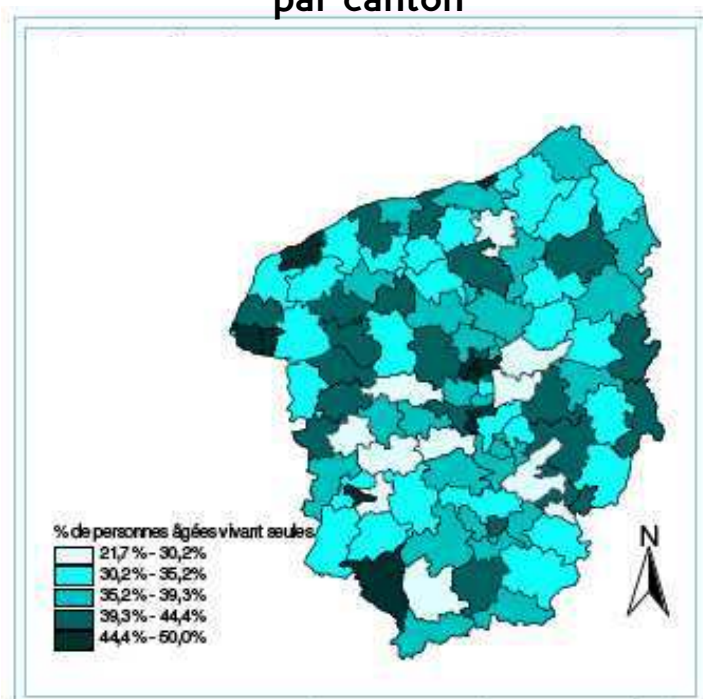
- D'autre part, au recensement de la population 1999, **45 % de la population âgée de 60 ans et plus dans l'Eure résidait en milieu rural** contre 27,5 % de la population française. Cette population âgée vit proportionnellement plus dans des petites communes. En effet, la proportion des personnes âgées atteint 21,4% dans les communes de moins de 200 habitants contre 19,2% dans les communes urbaines.

Cette forte proportion de personnes âgées vivant à domicile trouve plusieurs explications :

- une volonté affirmée de rester dans son environnement
- un nombre limité de places en collectivités
- un coût pas toujours assumable dans les structures spécialisées
- un bon niveau de service de maintien à domicile
consécutif à un renforcement de la prise en charge des personnes âgées à domicile mis en place par le Département ¹

¹recul du plafond des ressources pour pouvoir bénéficier d'une aide à domicile, actions favorisant l'attribution de la prestation spécifique dépendance

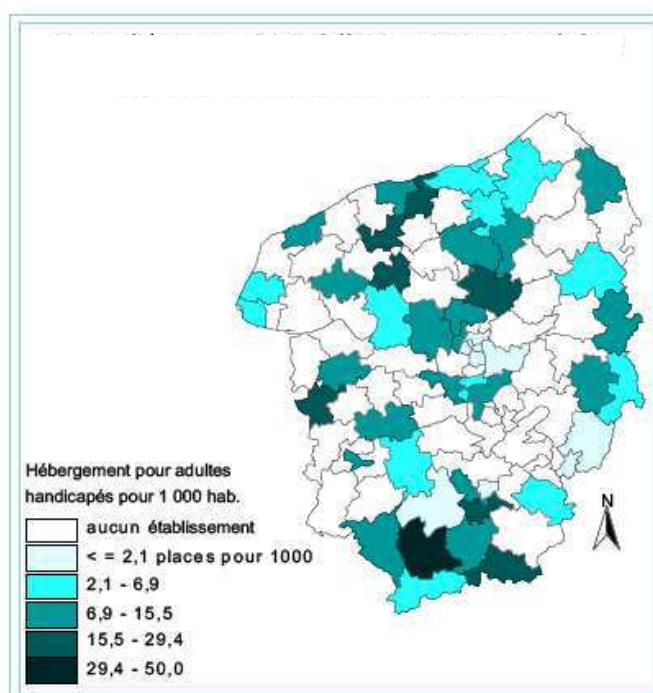
Carte n°60 : Proportion de personnes âgées de 75 ans et plus vivant seules par canton



Source : Insee - RP 1999 exploitation principale Unité : %
Année de référence : 1999

- Plus de la moitié des cantons ne sont pas pourvus en établissement d'accueil pour adultes handicapés notamment au cœur du territoire à travers une diagonale qui va du Sud-ouest au Nord-est du Département.

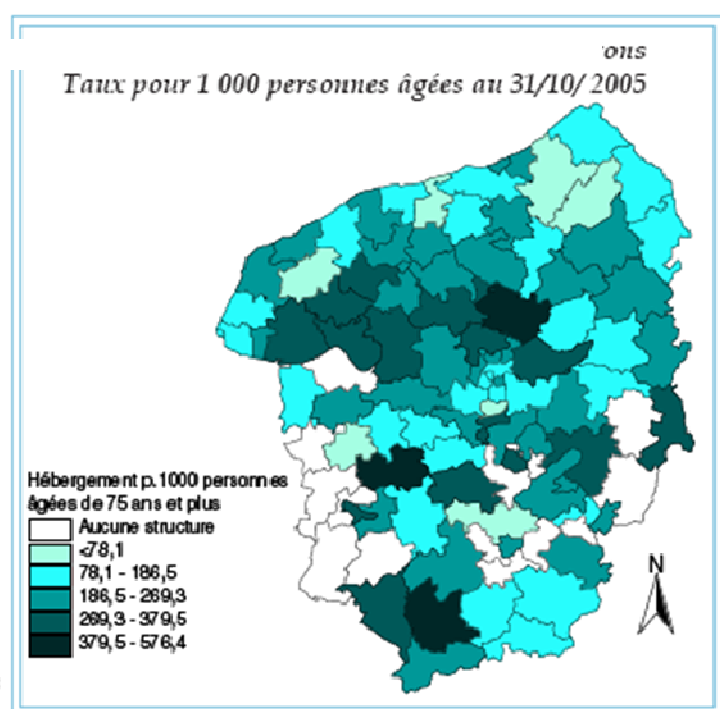
Carte n°61 : Taux d'équipement en hébergement pour adultes handicapés par canton au 31/10/2005



Sources : Drass, Ddass, Insee Unité : Taux pour 1 000 personnes âgées de 20-59 ans
Année de référence : 31/10/2005

- La pointe Sud du département est bien équipée en hébergement pour adultes handicapés. Dans le reste du département, l'offre n'est que ponctuelle (canton de Beaumont-Brionne et Gisors-Etrepagny)

Carte n°62 : Hébergement pour personnes âgées par canton



- On relève sur le département des zones fortement lacunaires en termes d'hébergement des personnes âgées dans le Vexin Normand et dans l'Ouest du territoire du Pays de Risle-Charentonne.

- Si l'Eure présente une proportion de personnes âgées moins élevée que celle observée en France métropolitaine, cette **population vit davantage seule**. En effet, 4 personnes âgées de plus de 60 ans sur 10 vivent seules. Ce taux moyen augmente avec les tranches d'âges.
- **3 personnes âgées de plus de 60 ans sur 4 sont propriétaires**, dans un logement dont la surface est comprise entre 40 et 100 m².

On peut ainsi dégager le **profil type** d'une personne âgée dans l'Eure :

Elle est âgée de plus de 65 ans, vit seule à domicile, est propriétaire de son logement plutôt de type individuel et vit plus dans des petites communes rurales.

Ce profil relativement induit un risque plus important d'isolement et de dépendance notamment concernant le logement. Ces caractéristiques en termes de lieux et de modes de vie spécifiques à l'Eure accentuent la problématique de l'habitat des personnes dépendantes avec une fragilité plus prononcée en milieu rural

C. Des besoins importants en maintien à domicile

Cette situation engendre donc des besoins importants en maintien à domicile. Ces besoins sont à nuancer à travers le relativement bon taux d'équipements global en structures d'hébergement pour personnes âgées et handicapées. Bien que l'Eure soit moins bien dotée en lits médicalisés que la France métropolitaine, le Schéma Gérontologique fait état d'un département suffisamment pourvu en places d'accueil et qui devrait pouvoir faire face à l'augmentation du nombre de personnes âgées sur les années à venir.

Cependant, la carte représentant l'hébergement pour personnes âgées par cantons en 2005, permet de mettre en évidence des disparités sur le territoire. Bien que les fortes capacités d'hébergement suivant la présence de cette population soient relativement bien dispersées, on ne note **pas moins de 14 cantons qui disposent d'une capacité nulle d'hébergement pour personnes âgées**. Ces cantons sans équipements sont regroupés, faisant apparaître des zones du territoire fortement lacunaires dans le Vexin Normand et dans l'Ouest du territoire du Pays de Risle-Charentonne.

Concernant les besoins des populations handicapées physiques, la carte représentant l'hébergement pour adultes handicapés par cantons en 2005 met en évidence que **plus de la moitié des cantons ne sont pas pourvus en établissements d'accueil pour adultes handicapés notamment au cœur du territoire à travers une diagonale qui va du Sud-ouest au Nord-est du Département**.

3] Les enjeux liés à la vie des personnes dépendantes vont s'accroître en particulier sur certains territoires

Le maintien à domicile est la solution retenue tant au niveau national que localement pour faire face aux évolutions démographiques. Le succès de cette politique dans l'Eure a été mis en évidence par les résultats d'une enquête, effectuée pour les besoins du diagnostic du *Schéma Gérontologique auprès des personnes âgées* ayant fait une demande d'APA à domicile. Cette enquête illustre l'importance donnée par les personnes âgées aux aides à domicile.

Cet enjeu d'une amélioration des conditions de vie au domicile des personnes âgées ne peut trouver pour seules réponses les services d'aide à domicile, d'autant plus que cette même enquête a montré que **plus d'un tiers des personnes interrogées habitent en maison ou en appartement d'accès difficile**.

L'augmentation du nombre d'attributaires de cette aide (5759 en 2003 à 6021 en 2004) témoigne de **situations de perte d'autonomie renforcées sur certains territoires eurois**.

En effet, cette aide mise en place par les services du Département depuis janvier 2002 intervient lorsque la perte d'autonomie devient urgente en constituant une aide financière mobilisable pour des services à domicile mais aussi pour des dépenses liées à l'adaptation du logement¹. La délivrance d'une telle aide intervient dès lors qu'une équipe composée d'intervenants médico-sociaux ont recensés un niveau de dépendance urgent allant du recensement GIR1 au GIR4.

L'intervention en amont de ces situations sur des situations de perte d'autonomie moins urgentes² est prise en charge par les services de l'Etat à travers la CRAM (Caisse Régionale Assurance Maladie) dans le cadre de sa mission « prévention des effets de la perte d'autonomie ». Le Conseil Général établit un signalement auprès d'Habitat et Développement lorsque les équipes médico-sociales constatent un besoin chez une personne âgée. Par convention de partenariat avec le Conseil Général, Habitat et Développement aide ensuite les personnes âgées au maintien à domicile, en mobilisant des financements du service social de la CRAM sur l'amélioration et l'adaptation du logement.

Aussi, des complémentarités doivent être trouvées à travers la politique habitat du Département notamment dans l'anticipation et la prévention des situations de dépendance vis-à-vis de l'accessibilité et de l'adaptation du logement.

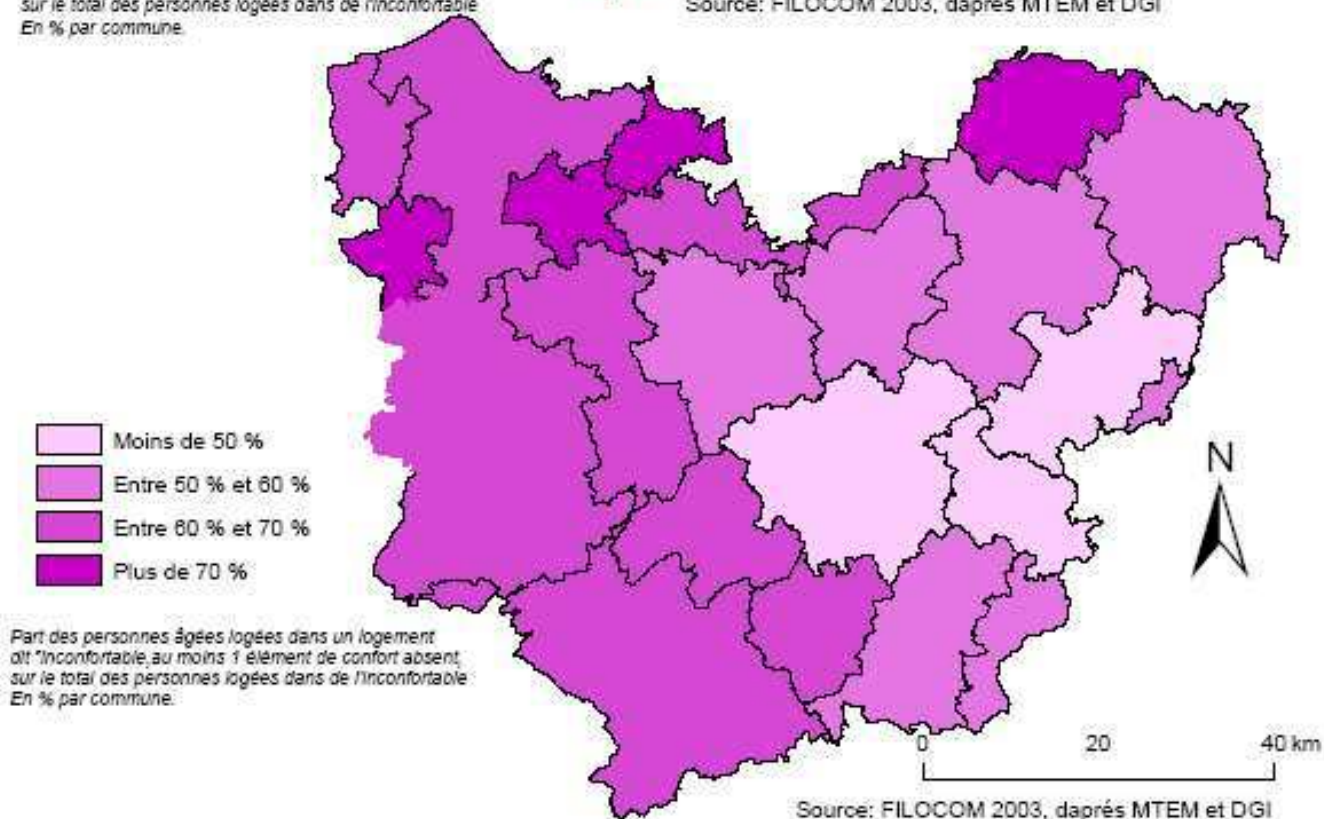
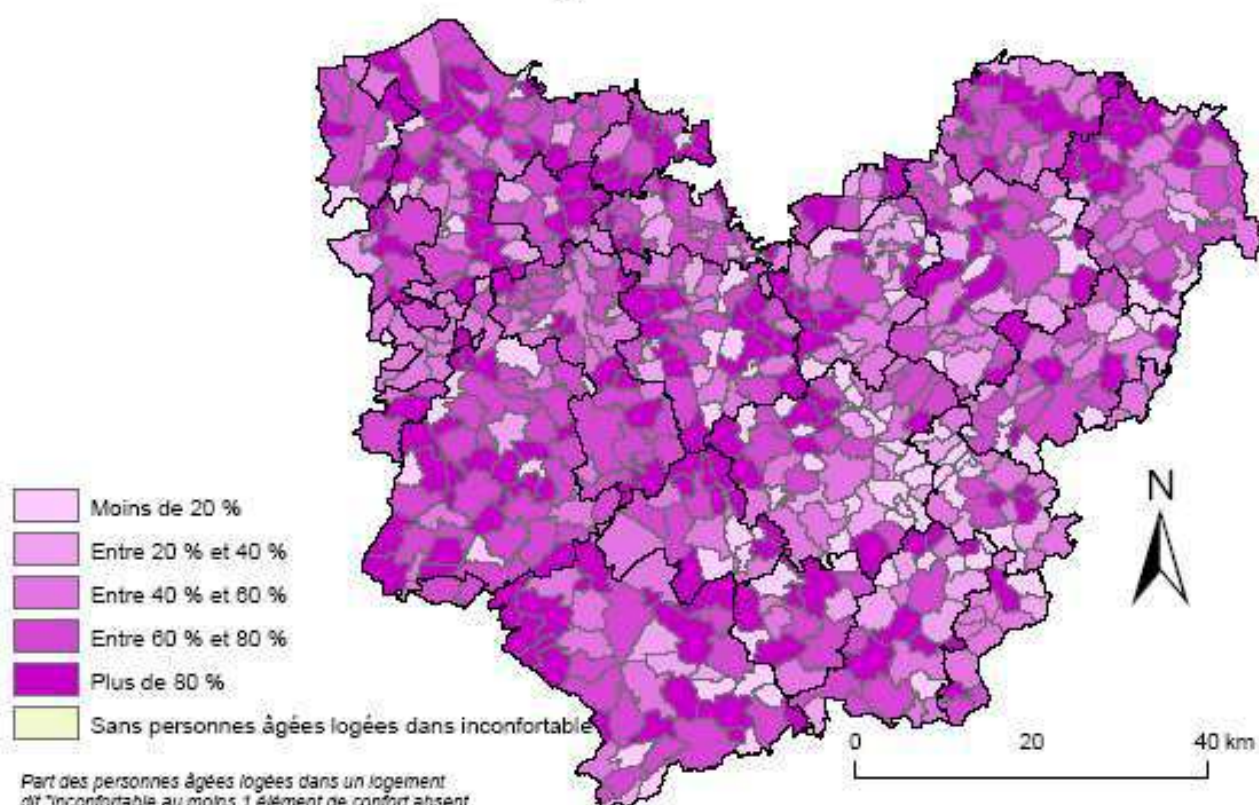
Concernant les personnes handicapées, la prise en compte de leurs besoins spécifiques est traitée dans le *Schéma Départemental en faveur des enfants et des adultes handicapés*. Or, le Schéma Départemental ne traite pas explicitement de cette question de l'adaptation des logements et donc ne priorise pas certains secteurs par rapport à d'autres en termes de besoins d'adaptabilité des logements des personnes handicapées.

Les données sur cette question sont inexistantes dans le Schéma Départemental et font défaut pour la prise en compte des besoins en logement pour les personnes handicapées. Aussi, un des enjeux est d'améliorer la connaissance et de communiquer sur ce point.

¹par exemple installation d'une douche à la place d'une baignoire

²correspondant à un niveau de dépendance GIR5 ou GIR6

Carte n°63 : Part des personnes âgées logées dans un logement inconfortable



Réalisateurs: Etudiants du département Aménagement de Polytech'Tours
DDEAT Conseil Général de l'Eure

4] Un facteur aggravant : l'état du logement

Ces besoins en termes d'adaptation des logements sont d'autant plus urgents lorsque l'inconfort voire la vétusté s'ajoute à la perte d'autonomie. La carte de la répartition du taux de propriétaires de plus de 60 ans qui vivent dans un logement inconfortable ou potentiellement indigne vient ajouter un enjeu supplémentaire sur les territoires de l'Ouest.

Ce facteur aggravant est particulièrement marqué sur les territoires de l'Ouest du département. Les bassins d'observation de Fleury, Cormeilles, Montfort-sur-Risle et Bourg-Achard où plus de 70% des logements indignes sont occupés par des personnes âgées, sont les plus touchés.

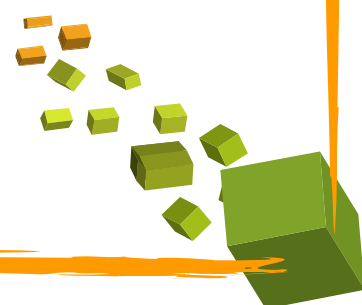


BILAN ET TERRITORIALISATION:

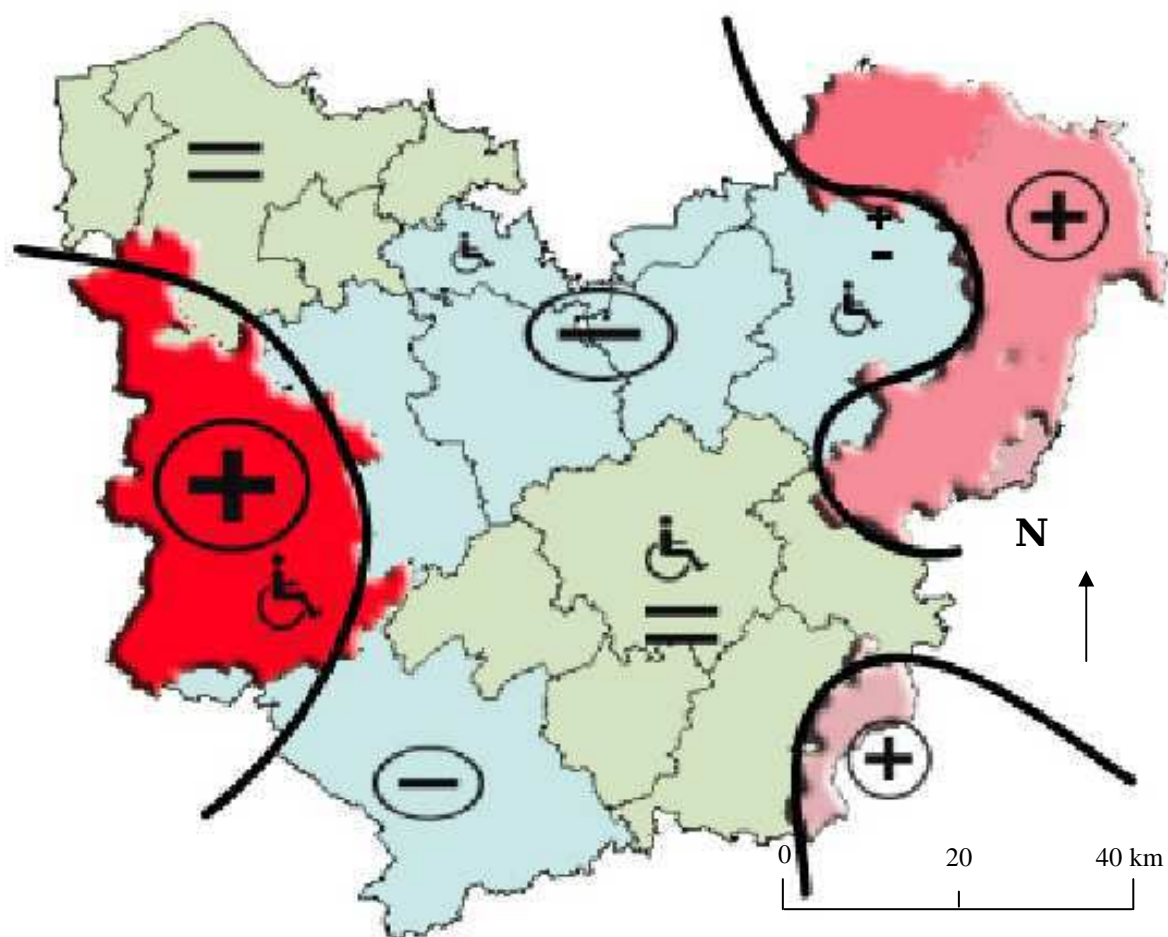
- ✓ L'objectif consiste à présent à déterminer où se situent les territoires les plus concernés par des besoins en adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes âgées et handicapées.

Ainsi, le croisement entre le taux d'équipements des territoires, la répartition de la population dépendante et les situations dans lesquelles se trouvent ces populations au regard du logement donne une idée des différenciations des territoires concernant la problématique de l'adaptation du logement des personnes dépendantes. On fait ainsi apparaître les territoires déficitaires en structures d'accueil pour les personnes dépendantes vis-à-vis de la demande potentielle (évaluée à travers la proportion et le mode de vie des personnes dépendantes sur les territoires). Ces territoires n'offrant comme seule solution aux populations dépendantes que le maintien à leur domicile, il apparaît d'autant plus urgent sur ces territoires d'adapter les logements aux besoins liés à la perte d'autonomie, voire de les rendre dignes .

Cette analyse se base sur des données qui ont trait exclusivement au parc privé que ce soit en locatif ou en accession. La situation des besoins en adaptation des logements du parc public est l'objet d'une initiative en cours. En effet, les bailleurs sociaux du département de l'Eure, à travers l'USH Haute-Normandie, travaille actuellement à la constitution d'une grille permettant d'évaluer au sein du bâti existant les besoins en adaptation de logements pour les personnes à mobilité réduite. Cette démarche doit conduire à moyen terme à une intervention sur le patrimoine existant des bailleurs pour répondre aux besoins identifiés.



Carte n°64 : Besoins potentiels en adaptation des logements pour les personnes dépendantes



Besoins en logements adaptés pour les personnes âgées

- (+)** Forts besoins en logements adaptés
- (=)** Besoins assez importants en logements adaptés
- (-)** Besoins localisés en logements adaptés
- (-)** Besoins moindre en adaptation de logements
- (♿)** Besoins en logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite

Source: Analyse personnelles, CAF, DRASS, FILOCOM
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours



BILAN ET TERRITORIALISATION (SUITE) :

- ✓ La carte de synthèse qui résulte de ce croisement fait apparaître trois territoires particulièrement dans le besoin vis-à-vis de la problématique de l'adaptation du logement dans le parc privé aux besoins spécifiques des personnes dépendantes :

► *Dépendance liée à l'âge*

- Le territoire autour de Bernay comprenant les bassins d'observation de Bernay, Corneilles et Thiberville ; le territoire comprenant les bassins d'observation de Fleury, Gisors-Etrepagny et Vernon ainsi que le bassin d'observation de Ezy-Ivry. Il est à noter que ces trois territoires ne sont pas homogènes entre eux avec des problématiques plus prononcées sur le territoire autour de Bernay et de Fleury et qu'ils ne sont pas homogènes en leur sein avec des disparités infra-bassins d'observation

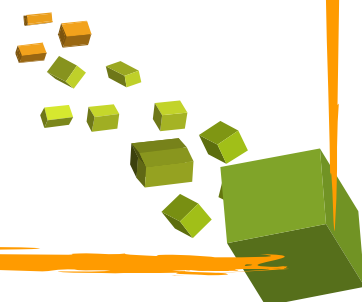
- Les parties Nord et Sud du territoire notamment autour du bassin Breteuil-Rugles-Verneuil présente une relative bonne situation à travers notamment un bon taux d'équipements en structures spécialisées

- Les parties Nord-Ouest et Sud-Est du département, où l'on se trouve dans une situation intermédiaire

► *Dépendance liée au handicap physique*

- Les territoires plus spécifiquement dans le besoin au regard des besoins au niveau des personnes handicapées ne recoupe pas cette territorialisation exception faite du bassin d'observation de Bernay qui concentre donc les enjeux en terme d'adaptation à la dépendance.

- En effet, c'est dans les bassins d'observation d'Elbeuf, d'Evreux et de Gaillon-Aubevoye pourtant relativement bien placés vis-à-vis de l'adéquation entre l'offre et la demande spécifique aux personnes âgées que les besoins potentiels en logements adaptés sont les plus exprimés.



II. Les besoins spécifiques des publics dits fragiles au regard du logement

La perte du logement est la marque du basculement dans l'exclusion. L'accès au logement est, elle, la condition de la réinsertion sociale. Or, l'Eure connaît une proportion de ménages en difficulté sociale relativement importante dans le parc privé comme dans le parc public.

Toujours dans ce souci d'une plus grande cohérence entre politique de l'Habitat et politique sociale, le PDH doit être vu en tant qu'outil capable d'apporter une réponse complémentaire aux besoins en logements des personnes défavorisées évalués dans le Plan départemental d'actions pour le logement des personnes les plus défavorisées.

L'objet de cette partie est de dresser un tableau synthétique des politiques et des outils qui œuvrent en faveur des publics les plus démunis dans l'Eure et d'en évaluer les difficultés et les freins. La finalité est de mettre en lumière l'articulation nécessaire entre ces documents départementaux (PDH-PDALPD), le Schéma départemental de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion 2002-2006 de la DDASS et d'identifier les liens qui sont à renforcer pour plus d'efficacité.

La loi Besson 31 mai 1990 article 1^{er} : a institué dans chaque département un PDALPD :

« Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »

Source : www.legifrance.gouv.fr

La loi relative à la lutte contre les exclusions 29 juillet 1990 est venue renforcer ce droit en distinguant

« Les situations des personnes ou des familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou de cumul des difficultés d'insertion sociale »

Source : www.legifrance.gouv.fr

La loi Engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 complète le contenu du PDALPD en renforçant ses actions par un certain nombre de mesures :

- ▶ La prise en compte d'un volet spécifique sur l'habitat indigne
- ▶ La possibilité de créer une commission spécialisée de coordinations des actions de prévention des expulsions locatives

Source : www.legifrance.gouv.fr

² **26 %** de personnes en dessous du plafond HLM PLA-I (60 % en dessous des plafonds PLUS) contre **33 %** en Seine-Maritime (données FILOCOM 2003, d'après DGI).

L'analyse qui suit s'attarde sur les publics dits « démunis », qui par leur fragilité sociale et financière rencontrent des difficultés pour accéder à un logement abordable, adapté et décent, que ce soit dans le parc privé ou dans le parc public.

1] Le rôle et les actions des différents acteurs dans la politique sociale :

Les associations et le Département de l'Eure sont aujourd'hui les structures qui accompagnent les publics les plus démunis en association avec les services de l'Etat tels que la DDASS.

A. Le Département au cœur de l'action sociale en faveur des personnes défavorisées :

L'action sociale est la politique première du Département de l'Eure avec un budget de 188,7 millions d'€ en 2007 (sur un budget total départemental de 348,5 million d'€). L'outil financier et d'action de sa politique sociale en faveur du logement est le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL) qui intervient sous forme d'aides financières ou de mesures d'accompagnement social lié au logement, dans le but d'assurer l'insertion ou le maintien durable des ménages défavorisés à un logement autonome décent.

a) Le PDALPD de l'Eure :

Les personnes qui entrent dans la dénomination « publics dit fragiles », d'après le PDALPD, sont les personnes et familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant et/ou s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

L'accès au logement peut être abordé de deux manières pour ces publics. On considère les familles où les personnes vivent dans un logement sans parvenir à s'y maintenir durablement, et celles qui n'ont pas de logements en propre. Leurs difficultés à s'insérer ou à se maintenir dans un logement sont d'ordre financières ou comportementales voire les deux. Les 7 publics identifiés comme étant les plus fragiles au regard du droit au logement sont les publics qui sont dans les situations décrites ci-dessous :

- ▶ Publics immigrés ou issus de l'immigration,
- ▶ Publics menacés de perdre leur logement,
- ▶ Personnes autonomes mais ayant connu ou connaissant des fragilités sociales,
- ▶ Personnes gens du voyage sédentaires ou en voie de sédentarisation,
- ▶ Publics vivant dans un logement indigne,
- ▶ Femmes seules avec enfants privées de logement suite à une rupture familiale,
- ▶ Publics jeunes.

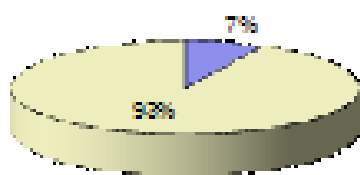
LES DOSSIERS TRANSMIS AU CDAPL SUITE À DES SITUATIONS DE SURENDETTEMENT

**Tableau n°16 : Nombre de dossiers de surendettement saisis en
2003 et détails de dettes**

Saisines	2000	2001	2002	2003
nombre dossiers renseignés	1039	1202	1104	1114
montant total dettes	152 046	166 177	173 131	187 414
montant moyen dettes	146	138	157	172
en accession	230	269	303	437
en locatif	138	126	137	151

Source : PDALPD

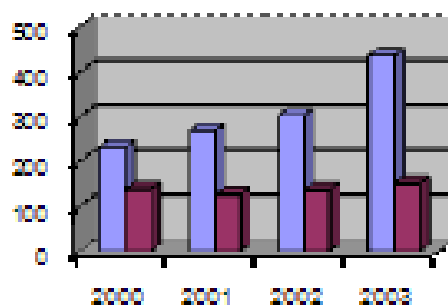
**Graphique n° 54 : Répartition des saisines
selon leur parc d'origine
(parc en accession/parc locatif)**



■ Accession
■ Locatif

Source : PDALPD

**Graphique n° 55: Montants moyens
des dettes entre 2000 et 2003**



■ en accession
■ en locatif

Source : PDALPD

Ci-dessous, les axes d'interventions du PDALPD pour répondre à l'accès au logement de ces publics défavorisés, confrontés à une double difficulté, sociale et économique :

- ▶ Accès et maintien dans le logement des publics immigrés ou issus de l'immigration, les bénéficiaires du regroupement familial, les réfugiés statutaires, les publics en sur occupation ;
- ▶ Maintien des publics menacés de perdre leur logement (les ménages menacés d'expulsion locative, les accédants à la propriété en difficulté) ;
- ▶ Accès au logement des personnes autonomes mais ayant connu ou connaissant des fragilités sociales (les sortants de structures C.H.R.S ou A.L.T, les publics justice) ;
- ▶ Accès et maintien à un habitat adapté pour les personnes gens du voyages sédentaires ou en voie de sédentarisation
- ▶ Public logé en habitat indigne
- ▶ Accès au logement des femmes seules avec enfants privées de logement suite à une rupture familiale
- ▶ Accès et maintien des jeunes au logement.

b) La commission départementale des aides publiques au logement : responsable du Fond de Solidarité Logement

La Commission Départementale des Aides Publiques au Logement (CDAPL) est la commission spécialisée qui permet de gérer l'outil financier FSL. Elle est habilitée à prendre des décisions en matière d'aide personnalisée au logement (APL) dans les cas d'impayés de loyers ou de mensualités d'accession à la propriété. En 2006, 1 563 dossier ont été reçus et 46% des aides attribuées ont concernées l'accès à un logement et 54 %, le maintien dans les lieux. Enfin 201 mesures d'accompagnement social liées au logement ont été contractualisées pour un montant de 200 750 €. Le Fond de Solidarité Logement voit ses crédits diminuer fortement depuis de nombreuses années.

Les membres de la commission décident après avoir apprécié la situation globale du ménage en difficulté de maintenir, suspendre ou rétablir l'APL. Cette phase doit permettre au locataire en situation d'impayé de tout mettre en œuvre pour rétablir sa situation : plan d'apurement avec le bailleur, saisine de la commission de surendettement, saisine du fonds de solidarité pour le logement.

En 2003, 22 % des ménages eurois bénéficiaient d'une aide au logement de type (ALS, ALF, APL). Les zones du département affichant un taux de 30 % et plus, sont les cantons de Pont-Audemer, Bernay, Gaillon, Louviers/Val de Reuil et Evreux

Pour l'année 2003, la CDAPL a enregistré 1114 situations d'impayés (locatif et accession) pour un montant de dette moyen de 172 € contre 157 € en 2002. Les ménages en difficulté sont essentiellement des petits ménages. On peut noter la forte croissance du montant moyen de dettes pour les dossiers en accession. : 437 € en 2003 contre 230 € en 2000 avec un nombre important de situations préoccupantes : près de 250 familles d'accédants chaque année se retrouve en situation de surendettement avec un dossier en banque de France.¹

¹Discours d'Andrée Oger conseillère générale du canton de Saint-André-de-l'Eure au CESR)

²DRASS Haute Normandie Observation Santé/Social des territoires).

Le FSL intervient en augmentation constante sur le nombre de ménages **aïdés à l'accès au logement** alors que son intervention est stable en ce qui concerne les ménages **aïdés au maintien dans le logement**. Toutefois, les montants affectés aux aides sont en augmentation constante sur les 3 années : + 30% pour les aides financières à l'installation et + 23% pour les aides au maintien. Les ménages aïdés financièrement par le FSL sont logés pour une part d'environ 76% dans le parc public et pour 24% par des bailleurs privés. Pour les ménages en accession, le montant moyen d'impayés est en 2003 trois fois supérieur à celui des ménages en locatif (437 € contre 151 €).

L'importance des locataires en situation de précarité persiste avec un maintien du nombre des situations d'impayés de loyers et une croissance constante des recours au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Il convient aussi de renforcer toutes les actions permettant de prévenir les expulsions, la perte du logement pour un ménage. C'est pourquoi les bailleurs sociaux sont tenus de saisir la commission départementale des aides publiques au logement, préalablement à toute procédure d'expulsions. L'élaboration de charte départementale de prévention des expulsions constitue l'outil indispensable. Cette charte est en cours de finalisation dans le département de l'Eure¹.

c) La faible portée du FAAD :

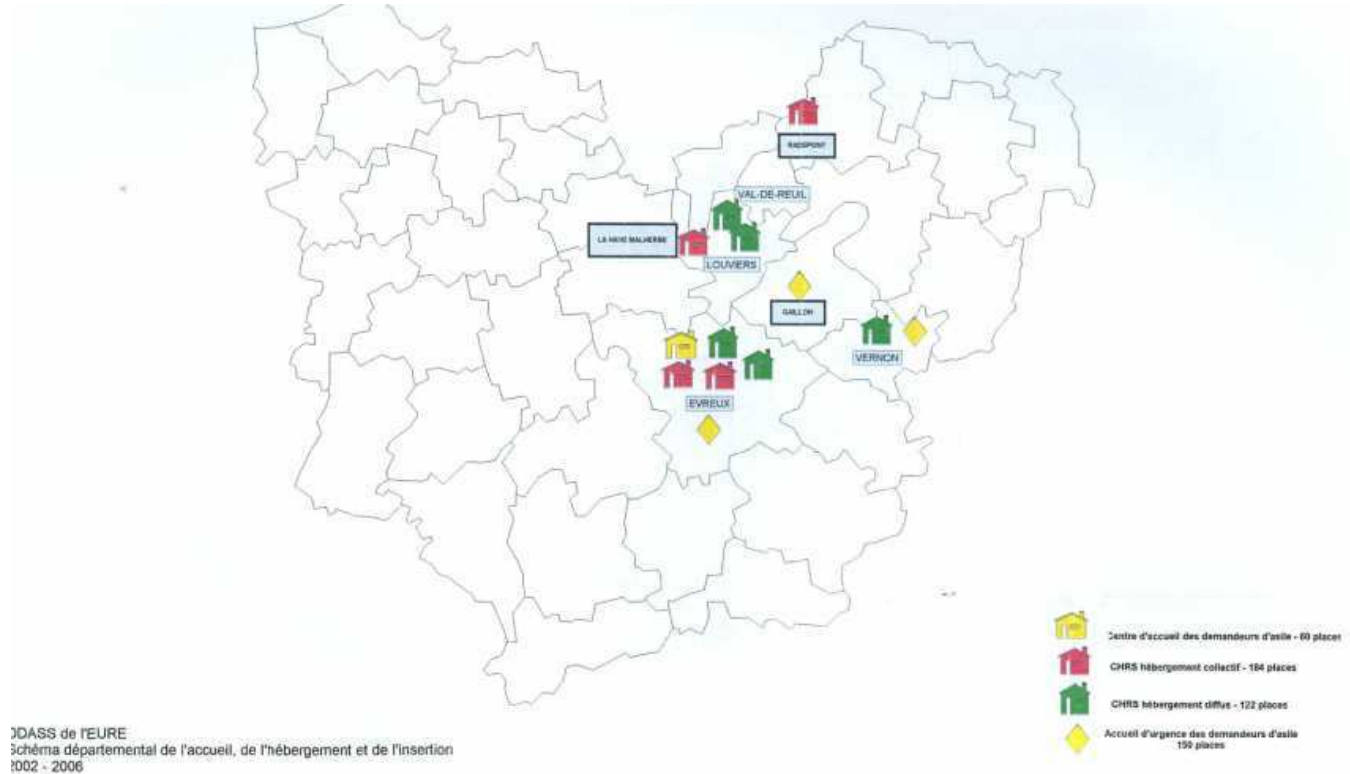
L'action sociale départementale a développé en 1997 la FAAD (Fond d'aides aux accédants en difficultés). En réponse aux difficultés rencontrées par certains accédants à la propriété, l'État avait mis en place, depuis 1989, conjointement avec les collectivités locales, un dispositif départemental d'aide à ces accédants. Dans ce contexte, l'Eure fait partie des quarante deux départements dans lesquels l'Etat et le Département ont mis en place un FAAD, mais ce prêt apparaît comme limité car ils ne touchent que les anciens accédants qui se sont endettés il y a plus de 10 ans.

Parallèlement, le Département de l'Eure et la Caisse d'Allocations Familiales accordent des subventions à ces familles rencontrant des difficultés à poursuivre leur projet d'accession (SAAD). **Le dispositif FAAD est plus difficilement mobilisable du fait de son champ d'application restrictif**. Aussi, une possibilité d'aide est identifiée pour environ 150 ménages par an en difficulté par rapport à leur accession ; nombre susceptible d'augmenter compte tenu d'un contexte économique et sociale s'aggravant ces derniers mois, et de la précarité croissante des ménages à bas revenus.

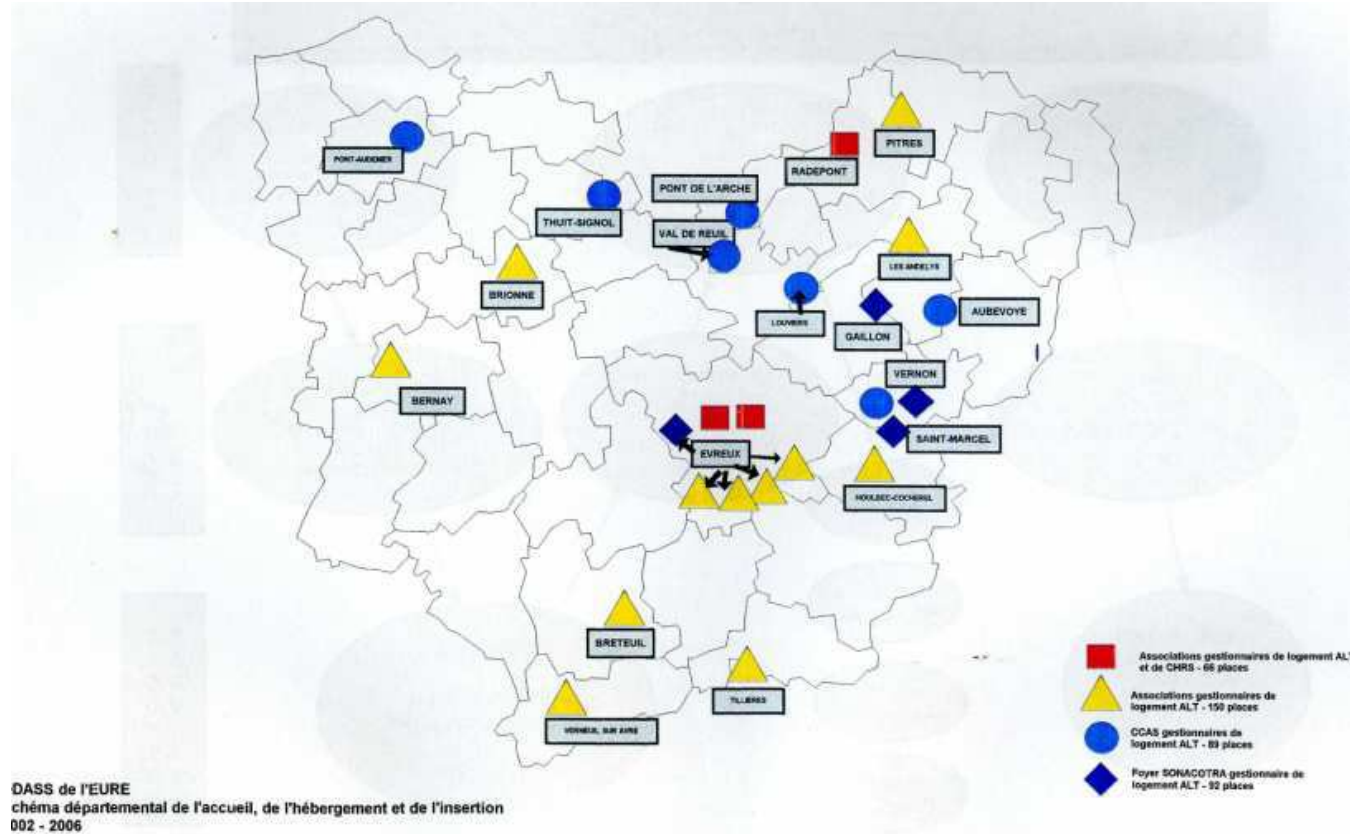
Compte tenu de la diminution des fonds disponibles, le conseil général et la DDE ont décidés fin 2006 du devenir des fonds destinés à aider les accédants en difficulté, en associant la préfecture, la Banque de France, la C.A.F, l'U.D.A.F , les collecteurs 1 %, le crédit immobilier, l'ADIL.

¹Etude DRE SHC 2007
Source: PDALPD de l'Eure

Carte n° 65 : Centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centre d'accueil des demandeurs d'asile dans l'Eure et accueil d'urgence des demandeurs d'asile



Carte n°66 : Structures en allocation logement temporaire (ALT)



B. La DDASS, service technique traitant de l'urgence sociale

La Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales est une administration déconcentrée départementale de l'État qui intervient dans le champ des politiques sanitaires ¹, sociales ², **accueil et hébergement des demandeurs d'asile, politiques d'insertion, tutelle sur les CHRS**) et médico-sociales. Les missions de la DDASS de l'Eure apparaissent dans le dernier Schéma départemental de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion 2002-2006 (actuellement en cours de révision).

Le noyau dur des dispositifs de la DDASS en tant que maîtrise d'ouvrage sont : l'urgence sociale, les CHRS, dont les ateliers et les centres d'adaptation à la vie, l'ALT. A ce titre elle cofinance les structures d'hébergement temporaire et d'urgence. La DDASS, partenaire du département dans la politique envers les publics défavorisés a participé notamment à l'élaboration du PDALPD.

Les structures relais présentées ci-dessous, n'ont pas vocation à offrir un logement permanent à des familles ou des personnes défavorisées. En tant que structures d'accompagnement d'urgences elles doivent permettre et faciliter le relogement de ces publics en les orientant vers le parc public ou privé à travers des logements « passerelles » ou « relais ».

► Les CHRS :

Les CHRS, établissements d'insertion, sont des établissements destinés à accueillir des personnes ou des familles qui connaissent de graves difficultés sociales, économiques et de santé en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. Ils proposent une prestation d'hébergement avec ou sans restauration ainsi qu'une prestation d'accueil et d'accompagnement social, pour une durée de séjour allant jusqu'à 6 mois. **Il existe aujourd'hui 6 CHRS dans le département de l'Eure** □. Les places offertes se situent à Evreux, Bernay, Louviers, Radepond, Vernon et Val de Reuil. Les associations (AURORE, ALFA...) sont en charge de gérer ces centres avec le conseil général, le CCAS et le 115.

► L'hébergement temporaire, subventionné par l'ALT :

Les associations à but non lucratif ainsi que les CCAS et les foyers SONACOTRA, dont l'une des missions est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et qui ont conclues une convention avec l'Etat, bénéficient d'une aide pour loger ³, à titre transitoire, des personnes défavorisées. Même si aujourd'hui dans le département de l'Eure, le logement traditionnel (locatif ou en accession) reste la réponse essentielle à apporter aux besoins en logement des publics défavorisés. **Le logement temporaire n'a vocation à offrir une solution à leur difficulté que pour une durée limitée**. Les maisons relais (financées par l'ALT) représentent une variété de résidences sociales qui sont des petites structures collectives regroupant au plus une vingtaine de logements (studios), avec quelques espaces collectifs qui permettent le développement d'une vie sociale dans un encadrement souple.

¹ tutelle hospitalière, politiques de santé publique, suivi des professions de santé, santé environnementale

² dispositifs de veille et d'urgence sociale, accueil et intégration des populations immigrées

³ ALT : Allocation de Logement Temporaire gérée par la DDASS depuis 2005

□ représentant une capacité de 341 places (191 en collectif et 150 places en diffus)

Source: PDALPD de l'Eure

**Tableau n°17 : Accord collectif départemental entre l'Etat et les
organismes HLM**

Territoires	Objectif quantifié annuel d'attributions	Attributions prononcés en 2002 en vertu de l'objectif	Attributions prononcés en 2003 en vertu de l'objectif
Département Eure	200	383	333
Territoires	Objectif fixé par territoire	Attributions par territoire 2002	Attributions par territoire 2003
CA Evreux	58	185	119
CA Seine-Eure	18	66	83
Territoire Est	53	61	90
Territoire Sud	28	19	20
Territoire Ouest	43	48	21

Source : PDALPD

- Une implantation géographique inégale des centres d'hébergement temporaire et d'urgence

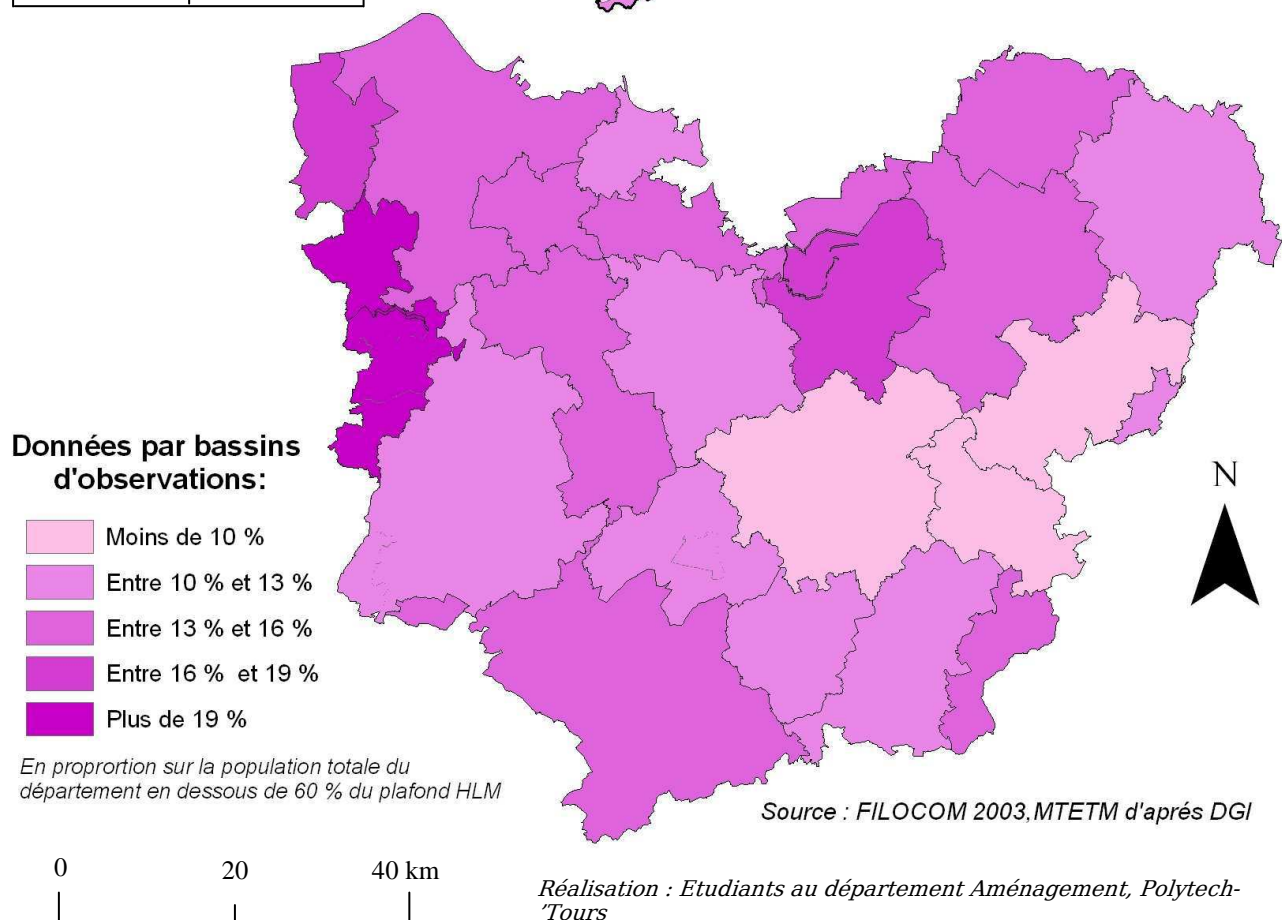
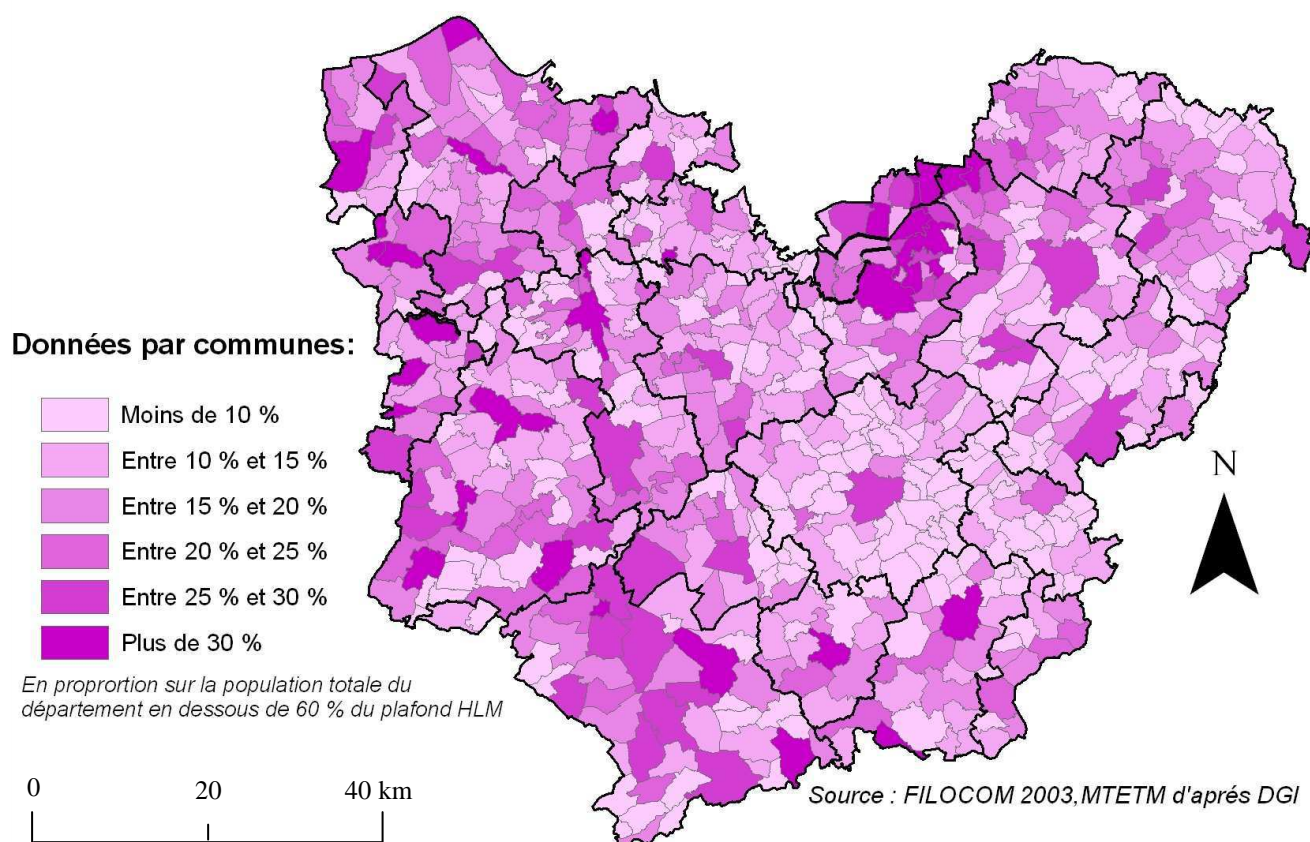
D'après les cartes des structures ALT et CHRS, on remarque une implantation des structures inégales selon les zones géographiques: faible sur l'ouest du département et plus denses sur le triangle aggloméré de Louviers, Evreux, Vernon. Néanmoins, l'analyse de l'activité des différentes structures démontre que ce déséquilibre apparent, est en cohérence avec une demande qui est plus faible sur l'Ouest et importante sur les centres urbains de plus de 15 000 habitants. Ces derniers offrent par ailleurs davantage de possibilités en terme d'insertion sociale et professionnelle. En dépit de cette bonne répartition des différentes structures, **des solutions en logements proposés aux pensionnaires des structures est essentiellement localisée dans les principaux pôles urbains**, et, de ce fait, les besoins en logements dans les milieux ruraux de l'Ouest de l'Eure sont peu satisfaits

- Un accord collectif départemental entre l'État et les organismes HLM

Un accord collectif départemental a été signé en 2002 entre l'État et les organismes HLM ,pour définir un engagement annuel quantifié d'attributions de logements au profit de personnes cumulant des difficultés économiques et sociales. Les objectifs annuels d'attributions (200 attributions) ont largement été dépassés en 2002 et 2003, mais uniquement sur les communautés d'agglomération. **Les objectifs n'ont par contre pas été atteints sur les secteurs Sud et Ouest.**

¹ Schéma départementale de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion DDASS 2002-2006)

Carte n°67 : Ménages dont le revenu imposable est inférieur à 60% du plafond d'accès au logement social (plafonds PLUS)



C. La concertation entre les acteurs intervenant pour l'accès aux logements des publics défavorisés :

La Concertation pour l'Accès au Logement mise en place en 2004 constitue un lieu d'échange entre les partenaires (Bailleurs, élus, associations, Conseil Général 27, Etat/DDE/DDASS) sur les problématiques qui se posent dans le département pour l'accès au logement des populations en difficultés. La CAL permet de mieux comprendre les logiques et les pratiques de chacun des acteurs du logement. Cet enrichissement est propice à l'émergence de solutions.

Au cours des réunions de concertation, la mise en lumière des freins qui nuisent à l'accès au logement viennent enrichir les connaissances existantes :

- ▶ Un manque de logements adaptés : l'offre en PLA-I est très faible. L'important coût du foncier et la réticence de certains élus à l'accueil des populations les plus en difficulté rendent la réalisation de ces opérations très difficile.
- ▶ Un manque de structure adaptée : l'absence de suivi pour les populations présentant des problèmes d'ordre psychiatriques freine les institutions.
- ▶ Un besoin de mesures supplémentaires d'aide à la médiation locative octroyées dans le cadre des baux glissants.

2] Territorialisation des besoins des publics les plus démunis sur le département :

Cette analyse de la répartition spatiale des publics les plus démunis, a été basée sur la part des ménages dont les revenus se situent en dessous de 60 % du plafond HLM, c'est-à-dire les ménages qui pourraient potentiellement demander un logement de type PLA-I (Prêt locatif aidés d'Insertion). L'Eure avec un total de **26 % de ménages en dessous de 60 % des plafonds HLM** apparaît mieux placée que la Seine-Maritime et le territoire national (respectivement 33 % et 31 % des ménages¹).

La différence observée entre les deux départements est néanmoins à nuancer. La Seine-Maritime concentre le parc HLM haut-normand et donc de fait plus de PLA-I.

De plus, ce pourcentage départemental cache **une forte disparité de ressources Est-Ouest**. En effet, **les ménages les plus modestes sont concentrés à l'Ouest de l'Eure avec plusieurs communes qui affichent plus de 30 %** de ménages éligibles au PLA-I: Pont-Audemer, Bernay, Brionne, Breteuil...

Dans le bassin de Louviers le constat est le même. Une explication partielle apparaît être la surconcentration de ménages modestes dans la ville de Val de Reuil. Les bassins d'observation ruraux du Nord-est (Vexin Normand) et du Sud Ouest font aussi état de taux relativement fort en publics démunis.

On constate globalement une part importante des ménages modestes dans les pôles ruraux et leurs communes limitrophes.

¹ Ces pourcentages prennent en compte tous les ménages issus du privé comme du public, FILOCOM 2003

Ce constat de la précarité des ménages Eurois, est conforté par la répartition des ménages eurois touchant le RMI (Revenu minimum d'insertion), qui sont fortement représentés dans les bassins ruraux de l'Ouest du département avec localement des taux supérieurs à 5 % (Pont-Audemer, Rugles, Bernay, Brionne, Thiberville...) quand la moyenne départementale se situe à 4,8 %¹.

Cette forte proportion de ménages éligibles aux produits HLM PLA-I est à mettre en lien avec **l'offre en PLA-I** du département de l'Eure. L'offre en PLA-I (6% des financements accordés), **apparaît comme nettement insuffisante face au nombre de ménages dits « démunis »**. D'autant plus que ce produit apparaît comme un outil de maintien dans leur domicile pour des propriétaires, qui au vu de la somme d'investissement dans la construction ou dans l'achat s'endettent fortement. Cette forte proportion de ménages éligibles aux produits HLM ainsi que ce nombre croissant d'accédants en difficultés n'est pas suffisamment pris en compte dans **les objectifs du PCS qui ne prescrivent pour l'année 2007 qu'une petite quinzaine de PLA-I**. L'offre locative sociale demeure insuffisante pour répondre à une demande persistante provenant des ménages les moins solvables.

3] Un manque de fluidité dans les parcours résidentiel des publics les plus démunis :

A. Une inadéquation entre offre très sociale et besoin de la population :

Il a été montré précédemment l'inadéquation entre les besoins des populations Euroises démunies et l'offre en logements abordables. Plus d'un quart de la population euroise est en dessous du seuil de 60 % des plafonds HLM. Il en résulte que le parc privé eurois fait état d'une fonction sociale affirmée. Face au constat d'une demande sociale « potentiellement » éligible au logement HLM PLA-I importante, l'offre privée très sociale apparaît comme insuffisante. Il a été montré dans l'analyse du fonctionnement du parc social eurois la tension sur ce segment de marché et la nécessité de poursuivre les efforts. Ici, l'accent est mis sur **l'absence d'offre très sociale, c'est-à-dire l'offre en prêt locatif aidé d'insertion, et en logement privé très social**.

L'offre en hébergement d'urgence, se veut avant tout temporaire, et doit permettre aux publics démunis et/ou avec des problèmes psychologiques d'être accompagnés. Les centres en hébergements d'urgence connaissent un afflux de publics important mais l'offre apparaît comme relativement suffisante. Le rôle de transition assuré par les CHRS doit permettre aux publics de se réinsérer socialement à travers le retour à un logement de droit commun abordable et décent. **Le dispositif connaît des tensions liées à l'inadaptation de certains locaux, à la situation géographique de certaines structures, et à un manque de fluidité**. La DDASS à travers son schéma départemental de l'accueil de l'hébergement et de l'insertion de l'Eure identifie des freins à la sortie des hébergements d'urgence. Ces freins à la sortie des publics sont d'ordres diverses : problèmes de santé mentale, d'addiction, de manque d'autonomie, accompagnement social insuffisant... Il ne faut cependant pas perdre de vue que le problème doit être envisagé dans l'autre sens : l'accès à un logement abordable et décent est aussi au-delà de ses caractéristiques d'habitation, l'outil qui permet de palier à ces problèmes personnels en donnant une certaine autonomie et en permettant une réinsertion sociale.

¹DRASS Haute Normandie Observation Santé/Social des territoires).

Tableau n°18 : Evolutions de la production locative sociale selon les types de produits sociaux

LIBELLES	2000 - 2001 - 2002				
	total finance-ments	neuf	AA	Individuel	Collectif
PLUS	1215	1186	29	803	412
PLA-LM	6	6	0	6	0
PLA-I	90	5	85	53	37
PLUS-CD	88	88	0	35	53
PCLS	192	190	2	81	111
EURE	1591	1475	116	978	613

- Entre 2000 et 2002, seuls 5 PLA-I neufs ont été mis sur le marché dans l'Eure. Cette statistique illustre bien le réel déséquilibre à l'œuvre entre la demande locative très sociale et l'offre.

Source : PDALPD

Le manque ici n'est pas mis sur l'offre en hébergement d'urgence qui apparaît suffisante d'après les associations rencontrées, mais plutôt sur l'offre transitoire, passerelle vers le retour à du logement de droit commun, et qui, de fait, permet d'avoir un turnover dans ces structures. Les directeurs des associations AURORE et ALPHA, parlent du « manque de fluidité » dans le parcours résidentiel des publics en besoin et prônent la généralisation de structures relais, qui permettrait d'accueillir et de stabiliser des personnes pendant un ou deux ans, le temps que ces dernières trouvent un emploi stable et les moyens de se loger ¹.

B. Un accès au logement difficile pour les publics démunis : Réinsertion sociale à la sortie d'un hébergement d'urgence

Le relogement suite à une expulsion ou un séjour en centre d'hébergement d'urgence apparaît comme difficile. Les associations, gérant les CHRS, rencontrées ont fait le constat des lacunes existantes dans le suivi des publics, et trouvent préoccupant le manque d'offre en structures intermédiaires, entre l'hébergement d'urgence et le logement de droit commun.

► Un relogement difficile à travers l'offre en PLA-I :

Premier constat, les PLA-I, produit HLM, concernant ces publics, sont le fruit d'opérations d'acquisition-amélioration de logements dans lesquels la famille ou les personnes, propriétaires, sont endettées. Le nombre de constructions neuve en PLA-I est faible et de fait l'offre disponible sur le marché en PLA-I est quasiment inexistante. Pour exemple sur **la période de 2000 à 2002 la construction neuve a concerné de 5 PLA-I contre 85 en acquisition-amélioration** Ce produit est aujourd'hui développé prioritairement pour le maintien des personnes défavorisées plutôt que pour la réinsertion sociale suite à un séjour dans une structure de type CHRS.

Le PLUS qui se veut être un outil de mixité sociale en accueillant des personnes en dessous de 60 % des plafonds HLM, joue et peut jouer son rôle aussi dans l'accueil des personnes ou des familles défavorisées. Aujourd'hui les bailleurs sociaux travaillent étroitement avec les associations et arrivent à reloger des familles, notamment avec un bailleur peu connu dans l'Eure « Coopération et Famille » et l'intervention du GIL².

► Le parc privé assure une fonction sociale :

La forte proportion de ménages modestes dans le parc privé a affirmé sa fonction sociale. Le parc privé peut et doit venir compléter l'offre sociale dans des secteurs sous tension. Les conventionnements ANAH avec ou sans travaux participe à cet équilibre. Mais ces conventionnements, dépendant de la volonté des propriétaires, apparaissent parfois insuffisants notamment dans les secteurs ruraux de l'Ouest du département.³

¹ Entretien avec Monsieur DANDEVILLE et Monsieur NITZUNGA des associations Aurore et Alfa

² 1 % logement, service assistance aux salariés en difficulté). Rapport d'activité Aurore 2006

³ cf. partie parc privé

Certes, il existe des moyens comme la sous-location et les baux glissants, mais ces derniers ne sont que très peu utilisés dans le département de l'Eure. Aujourd'hui les structures associatives apportent une offre sociale supplémentaire aux logements conventionnés, en créant des agences immobilières à vocation sociale. **Cependant, cette structure novatrice qui fait déjà ses preuves, manque de soutien**¹. Les AIVS ont pour objet principal de gérer des logements appartenant à des propriétaires privés et de les louer, dans le cadre d'une gestion locative adaptée, à des personnes et ménages en difficultés financières et sociales. En règle générale, elles privilégient le statut de locataire de droit de commun. Elles jouent vis à vis des propriétaires bailleurs un rôle de médiation pour permettre l'accueil de ces populations tant au niveau de leur solvabilité², qu'au niveau de leur accompagnement social (formation aux droits et devoirs des locataires, prévention et gestion des impayés). Pour convaincre les bailleurs et développer une offre de logements accessible aux personnes défavorisées, les AIVS s'appuient, avec l'aide de leurs partenaires, sur l'ensemble des dispositifs financiers et juridiques mis en place par les pouvoirs publics (OPAH, PST, bail à réhabilitation)³.

C. Des publics démunis qui ont du mal à se maintenir dans leur logement : PLA-I, Aides FSL, endettement...

Le nombre et l'augmentation d'aides accordées aux locataires et aux propriétaires traduit la forte présence de familles et de personnes défavorisées dans des situations d'endettement et parfois de très fort endettement (250 dossiers de surendettement par an à la Banque de France). Même si les villes restent les plus touchées, **le surendettement n'épargne pas le monde rural**, et il est sensiblement plus important dans le rural stable que dans le rurbain□.

Les aides apportées aux publics à travers le FSL et l'ancien FAAD/SAAD ne permettent de maintenir les ménages endettés que sur du court ou sur du moyen terme pour tenter de les sortir d'une situation d'urgence. Les **ménages surendettés sur le long terme, ne peuvent sortir de cette situation d'urgence par les seules aides à la personne**. Sans actions autres et complémentaires, la finalité se révèle être leur expulsion s'ils sont locataires ou la précarisation de leurs conditions de vie s'ils sont propriétaires.. L'expulsion implique leur rapprochement vers le cercle des hébergements d'urgence dont nous avons décrits les difficultés de sortie et de réinsertion. **Le produit PLA-I apparaît comme l'outil de maintien adéquat, de propriétaires en voie de précarisation dans leur logement, en leur donnant le statut de locataires dans « leur propre logement »**. Ce type de produit, comme nous l'avons expliqué, peu présent et peu développé, est sans doute à privilégier, notamment dans les zones rurales qui font état de nombreux critères alarmants.

¹ Entretien avec Monsieur DANDEVILLE Aurore

² Maîtrise des loyers et charges, mise en place des dispositifs d'aides personnelles au logement, garantie de paiement des loyers

³<http://www.ufjt.org/AIVS>

□ Diagnostic Ouest 2006 association AURORE

4] Les aides à la personne : complémentaires des aides à la pierre

Les aides à la personne attribuées par le biais du Fond Solidarité Logement accompagnent les publics en difficultés, mais elles ne peuvent constituer, à elles seules, une solution. Les publics défavorisés pâtissent aujourd'hui des lacunes et parfois de l'absence d'une offre sociale adaptée à leurs attentes et à leur solvabilité. En ce sens, le Plan départemental de l'Habitat (2007-2013) qui oriente les aides à la pierre, se doit de soutenir et de développer l'offre sociale destinée à ces publics. Le Plan Départemental de l'Habitat de l'Eure à la volonté de créer une offre nouvelle adaptée aux territoires et aux besoins, de manière à satisfaire les demandes des ménages eurois et plus particulièrement ceux qui éprouvent de réelles difficultés à accéder à un logement de droit commun.

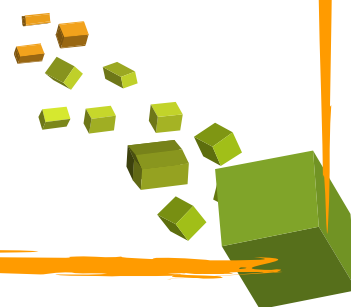
Le Plan Départemental d'Aide au Logement des Publics les plus Défavorisés (PDALPD), quant à lui, vient **accompagner** les personnes par des actions de suivi et de soutien envers ces publics en difficulté. L'étude préalable au Plan Départemental de l'Habitat a révélé les priorités d'actions sur des territoires spécifiques. **Le PDALPD révisé, devra s'appuyer sur la base du diagnostic Habitat pour orienter ces actions d'accompagnement vers les territoires valorisés par les actions du Plan Départemental de l'Habitat.** En ce sens les actions du PDALPD seront complémentaires à celles préconisées dans le PDH. Comme le souligne *Lucas AUZOU, chargé de mission à la délégation sociale du Conseil Général de l'Eure* : « Les aides à la personne doivent être complémentaires des aides à la pierre, et non l'inverse . Il ne s'agit pas d'orienter et d'accompagner des familles en difficulté dans un logement vétuste et mal adapté ».



BILAN : SEGMENT DE MARCHÉ DES PUBLICS DITS « SPÉCIFIQUES »

Les publics âgés et handicapés :

- ✓ Des populations « dépendantes » qui vivent plus seules et en milieu rural que la moyenne nationale conduisant à des situations d'isolement plus prononcées
- ✓ Des territoires sous équipés en structures spécialisées sur lesquels les besoins en maintien à domicile sont alors plus prégnants
- ✓ Des situations aggravées par l'état des logements des personnes « dépendantes »
- ✓ Une action d'urgence du Département et de la CRAM qui ne permet pas l'anticipation des situations de perte d'autonomie
- ✓ La nécessité d'adapter et de rendre accessible les logements pour le maintien à domicile des publics en perte d'autonomie :
- ✓ Des besoins potentiels en adaptation des logements des personnes âgées: les territoires autour de Bernay et le Nord-est du département :
- ✓ Des besoins potentiels en adaptation des logements des personnes handicapées: les territoires autour de Bernay, le bassin de Gaillon-Andelle, Evreux et Elbeuf Ouest (Pays du Roumois)

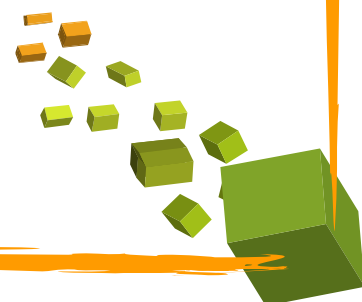




BILAN SUR LA SITUATION DES PUBLICS LES PLUS DÉMUNIS

Les publics démunis :

- ✓ Des situations de précarité marquée en particulier dans les territoires ruraux ou rurbains : le Nord-Ouest du département, le Sud rural et le bassin d'Elbeuf
- ✓ Des difficultés qui concernent le maintien et l'accès à un logement
- ✓ Une offre en logement peu adaptée aux situations des publics les plus démunis :
 - avec une offre insuffisante en PLA-I
 - avec peu de passerelles vers le parc privé
- ✓ Des outils d'accompagnement social des publics démunis fortement sollicités et qui ne peuvent constituer, à eux-seuls, une solution efficace
- ✓ Des besoins de complémentarité entre aides à la pierre et aides à la personne
- ✓ Des situations qui peuvent déboucher sur des besoins en hébergement d'urgence
- ✓ Des capacités d'accueil des structures d'hébergement d'urgence satisfaisantes mais des difficultés à établir des passerelles vers le logement de droit commun notamment par manque de structures intermédiaires (type Agence Immobilière à Vocation Sociale).



Profils et Stratégie de Développement de l'Habitat dans les territoires de projets

- Etat d'avancement de la prise de conscience des territoires
- Des stratégies qui enrichissent la vision départementale



Cette partie vise à présenter comment les territoires eurois se sont appropriés la problématique habitat et d'analyser la capacité des opérateurs publics à répondre à la demande en logements. Aussi, on s'intéresse aux comportements des EPCI et des Pays (au sens de la LOADT de 1995) vis-à-vis de la question du logement. Ce diagnostic vise à fournir une connaissance des stratégies de développement à l'œuvre sur les territoires administratifs de l'Eure et avec laquelle la politique départementale de l'habitat doit composer.

Carte n° 68 : Les communautés de communes et d'agglomération de l'Eure



Cartographie Issue de BD CARTO ©
IGN-PARIS-1999
Autorisation n°43-90030

D.D.E. de l'Eure - Janvier 2007
Service Aménagement, Urbanisme, Habitat et Développement durable

— Limite de canton

Cette partie vise à caractériser l'appropriation par les territoires eurois de la problématique habitat et à analyser la capacité des opérateurs publics à répondre à la demande en logements. Il ne s'agit pas ici de juger la plus ou moins grande concordance des stratégies locales avec celles impulsées par le Département mais bien d'identifier des éléments de convergence afin d'intégrer au mieux les initiatives locales et les spécificités de chaque territoire.

La démarche s'effectue en deux temps :

- Présentation de l'état d'avancement de la prise de conscience sur la question habitat par les territoires eurois

- Identification des complémentarités entre les « visions » locales et la vision départementale en matière d'habitat

Les analyses sont basées sur le retour de nombreux entretiens semi-directifs réalisés la plupart du temps en vis-à-vis avec les collectivités :

- ▶ 3 Communautés d'agglomérations (CAE, CASE et la CAPE)
- ▶ 5 Pays constitués
- ▶ 21 Communautés de Communes sur les 33 possibles couvrant des profils de territoires variés (périurbain, rural...)

I. Une prise de conscience hétérogène sur le territoire eurois qui se traduit par des lacunes en termes de stratégie

1] Des agglomérations qui se sont saisies de la question habitat à travers la démarche PLH (Plan Local de l'Habitat)

Les trois agglomérations se sont lancées dans la mise en place d'un Plan Local de l'Habitat. Les PLH des agglomérations d'Evreux et de Seine-Eure ont été respectivement approuvés en 2006 et en 2004, le PLH de la CA des Portes de l'Eure est en cours d'élaboration au stade de la définition des enjeux.

A. Des problématiques communes qui conduisent à des convergences en termes de stratégie :

Les territoires des trois communautés d'agglomérations (CA Evreux, CA Seine-Eure et la CA Portes de l'Eure) sont caractérisés par un cœur d'agglomération de taille modeste avec une commune centre urbaine (Evreux, Louviers et Vernon) et une périphérie à fort caractère rural. Ces communes centres concentrent la grande majorité du secteur locatif et notamment des logements sociaux sur leur territoire (plus de 30% en moyenne). Ainsi, l'offre en dehors de la commune centre est largement dominée par de l'accession à la propriété privée de type individuelle.

Elles sont également concernées par un habitat privé relativement ancien. Ces agglomérations, de part la diversité de l'offre et la relativement haute qualité de services qu'elles proposent, concentrent aussi la plus grande part des publics spécifiques (publics en situation de dépendance, publics démunis...). Pour autant, l'habitat est perçu pour les trois agglomérations comme un facteur puissant d'accompagnement du renforcement de l'emploi à condition que l'habitat soit suffisamment diversifié.

Des convergences apparaissent en termes d'orientations stratégiques sur leur territoire. En effet, les trois agglomérations, à travers leur PLH, visent à repenser l'offre à l'échelle de la communauté, rééquilibrer l'habitat sur le territoire de l'agglomération en parallèle d'un travail de requalification et de rénovation de leur parc. Ces PLH expriment également la **volonté de se saisir de la délégation des aides à la pierre sur leur territoire.**

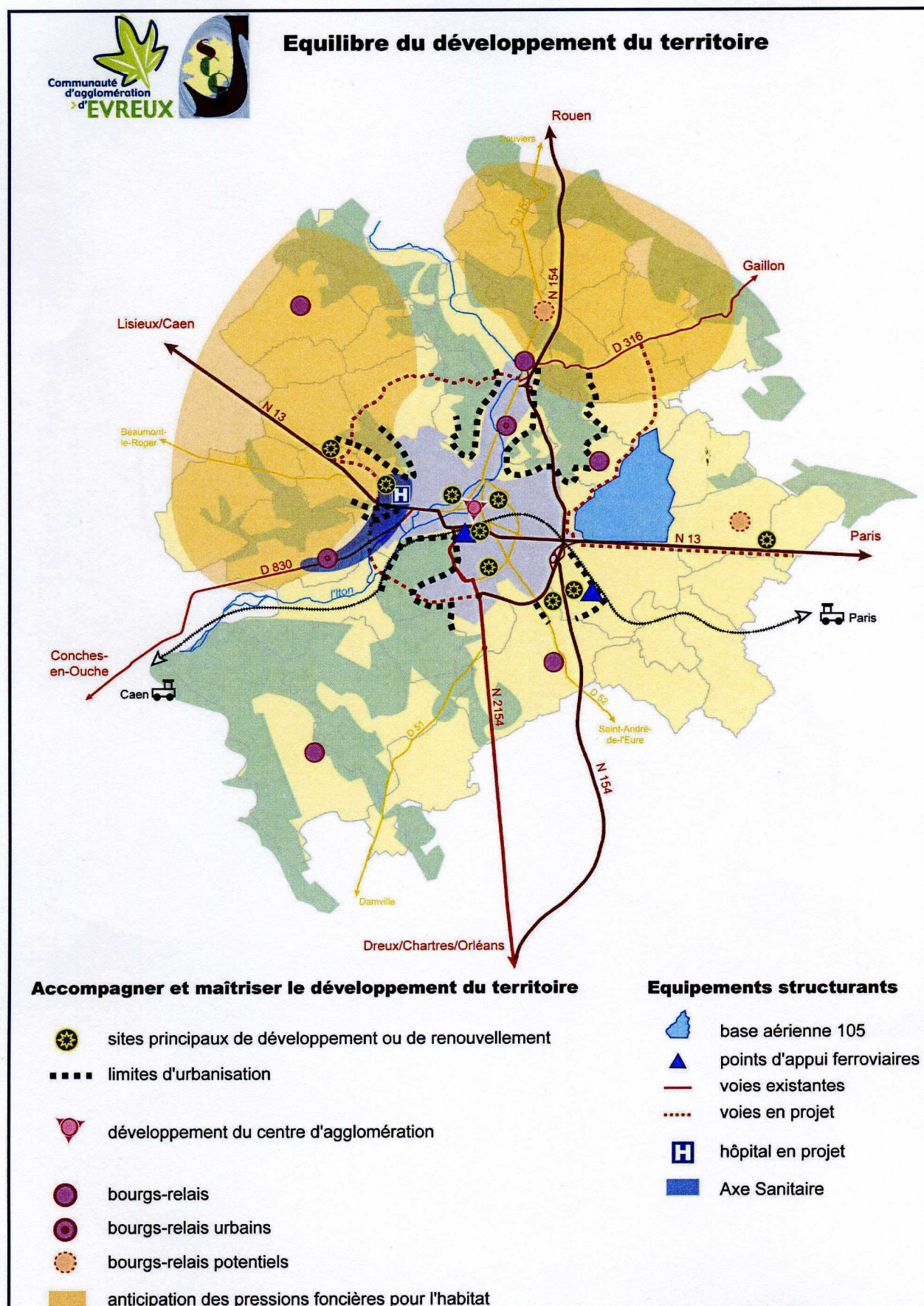
Ainsi, les PLH des trois agglomérations reposent sur quatre objectifs partagés :

- ▶ Sur le parc existant, **les villes centres (Evreux, Louviers et Vernon) sont toutes concernées par des Opérations de Rénovation Urbaines (ORU)** qui prévoient une restructuration profonde avec des démolitions et des reconstructions hors sites. D'autre part, la politique sur l'amélioration de l'habitat privé ancien est poursuivie dans un triple objectif : résorption de l'habitat « indigne », remise sur le marché de logements vacants et incitation à la mise sur le marché de locatif privé à loyers maîtrisés.
- ▶ Concernant la dynamique de construction, on note la **volonté de se développer et donc de continuer d'accueillir de la population.** Ainsi, les agglomérations se basent sur un rythme de construction suffisant pour répondre à l'accroissement du nombre de ménages. Cette planification tient compte de la volonté partagée de mieux répartir l'offre en logement sur l'ensemble de l'agglomération notamment concernant le logement social. Au contraste marqué entre ville centre et périphérie en termes de typologie de logements (habitat privé individuel et habitat public collectif), les agglomérations opposent un développement de l'initiative privée plus important sur les villes centres et une dynamique de construction de logements sociaux en dehors des villes centres.

Pour exemple, l'agglomération d'Evreux fixe comme objectif d'accroître l'offre globale par la production de 600 logements par an dont 200 logements sociaux en répartissant trois quarts de ces objectifs sur le bassin de vie d'Evreux (450 logements par an dont 150 logements sociaux) et un quart sur les huit autres bassins de vie de proximité situés en périphérie proche (150 logements dont 50 logements sociaux par an).

- ▶ Que ce soit par des interventions sur le parc existant (renouvellement) ou sur les projets de construction, les PLH mettent tous en avant un **impératif de diversification du parc** dans les différents segments de marché dans une idée de mixité sociale. Pour exemple, les PLH de la CASE et de la CAE pose comme objectif de favoriser des opérations d'habitat mixte en associant sur une même opération des logements en accession à la propriété à du locatif social type PLAI, PLUS et PLS.
- ▶ Enfin, le dernier grand objectif partagé par les communautés d'agglomération de l'Eure est la volonté de répondre aux besoins **d'adaptation aux populations spécifiques comme les personnes âgées et les personnes handicapées.**

Carte n°62: Vision stratégique du développement de l'Habitat dans l'Agglomération d'Evreux



Source: Diagnostic PLH de la CAE

La mise en œuvre de ces stratégies repose pour les trois agglomérations sur une recherche de cohérence avec leur SCoT, en tenant compte des dynamiques communales et sur l'élaboration d'une stratégie foncière. Cette stratégie est élaborée à partir des enjeux des PLH et développer dans les documents d'urbanisme (SCoT et PLU). Les agglomérations travaillent avec l'EPFN :

- ▶ sur la planification de l'acquisition foncière communautaire à travers la mise en place d'un PAF (Programme d'Action Foncière)
- ▶ sur la négociation foncière de manière à ce que les projets de développement notamment en habitat puissent émerger selon la programmation fixée.

Ainsi, la CASE et la CAE ont contractualisé avec l'EPFN autour d'un PAF afin d'atteindre les objectifs fixés dans leur PLH.

B. Les spécificités des stratégies des agglomérations:

Cœur d'agglomération: Bassin de proximité d'Evreux

Taux de logement social en cœur d'agglomération: 45%

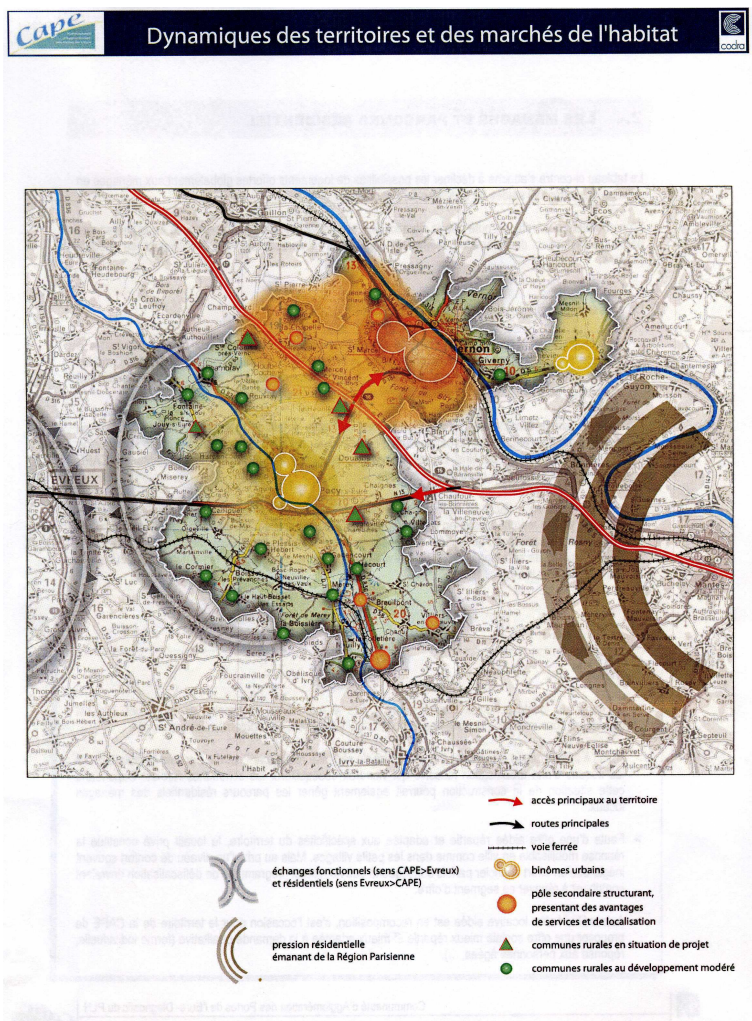
Spécificités de la stratégie:

- ▶ Définition de bourgs relais destinés à accueillir prioritairement l'offre en logement notamment social
- ▶ Prise en compte dans le choix de ses bourgs relais des dessertes actuelles ou prévues en transports collectifs ainsi que du taux d'équipements
- ▶ Prise en compte des besoins spécifiques des étudiants par le développement de logements étudiants
- ▶ Investissement sur un ensemble d'actions de type conceptuel et stratégique comme le conseil aux communes

Les principaux enjeux du PLH

- ▶ Contenir l'étalement urbain qui s'est produit en 25 ans pour se concentrer autour de la requalification du centre de l'agglomération
- ▶ **Répondre aux** besoins toujours plus nombreux notamment dans la possibilité pour des primo accédants d'investir et de s'installer en cœur d'agglomération
- ▶ **Développer l'offre en logements** pour maintenir le niveau de population avec une demande en T1-T2 importante dans le secteur public comme le secteur privé
- ▶ **Constituer des réserves foncières face à un marché foncier** marqué par une extension des surfaces réservées à l'habitat
- ▶ Diversifier le parc de logements hors Evreux par l'introduction de locatif
- ▶ **Saisir** l'opportunité de réhabilitation de certains logements vacants en périurbain à des fins locatives sociales et pour combler offre en structure d'hébergement pour les personnes âgées insuffisante

Carte n° 70 : Carte extraite du PLH de la CAPE



Carte n° 71: Carte extraite du PLH de la CASE



Cœur d'agglomération : Conurbation Louviers-Incarville-Val de Reuil-Le Vaudreuil

Taux de logement social en cœur d'agglomération : de l'ordre de 50%

Spécificités de la stratégie :

- ▶ **L'habitat comme moyen d'accompagnement** et de maintien du développement économique d'un territoire qui actuellement fournit plus d'emploi aux populations extérieures qu'à celle de son agglomération en raison du haut degré de qualification des emplois proposés
- ▶ Un effort conséquent de construction (400 logements/an) est prévu représentant un doublement par rapport au taux de construction de 1999.
- ▶ **Limiter le poids du parc locatif social à 34%** avec notamment $\frac{3}{4}$ des nouvelles constructions prévues dans le segment privé, en développant des opérations d'amélioration de l'habitat privé et en incitant à la diversification de la gamme des logements locatifs sociaux
- ▶ Définition d'un **outil d'aide au financement** à travers des points accordés aux demandes de financement en fonction du type de financement, de la taille des logements et du type d'opérations

Les principaux enjeux du PLH :

- ▶ **Développer l'offre locative et l'accession** à des niveaux de prix en rapport avec les structures sociales
- ▶ Maintenir un rythme de construction suffisant
- ▶ **Renforcer le segment locatif privé** par les opérations d'amélioration de l'Habitat, le développement d'une offre locative intermédiaire et une incitation à l'investissement privé en libérant une offre foncière bien située
- ▶ **Améliorer l'adaptation de l'offre locative sociale aux besoins réels**
- ▶ Diversification géographique et gestion des équilibres

Cœur d'agglomération : Vernon

Taux de logement social en cœur d'agglomération : 35%

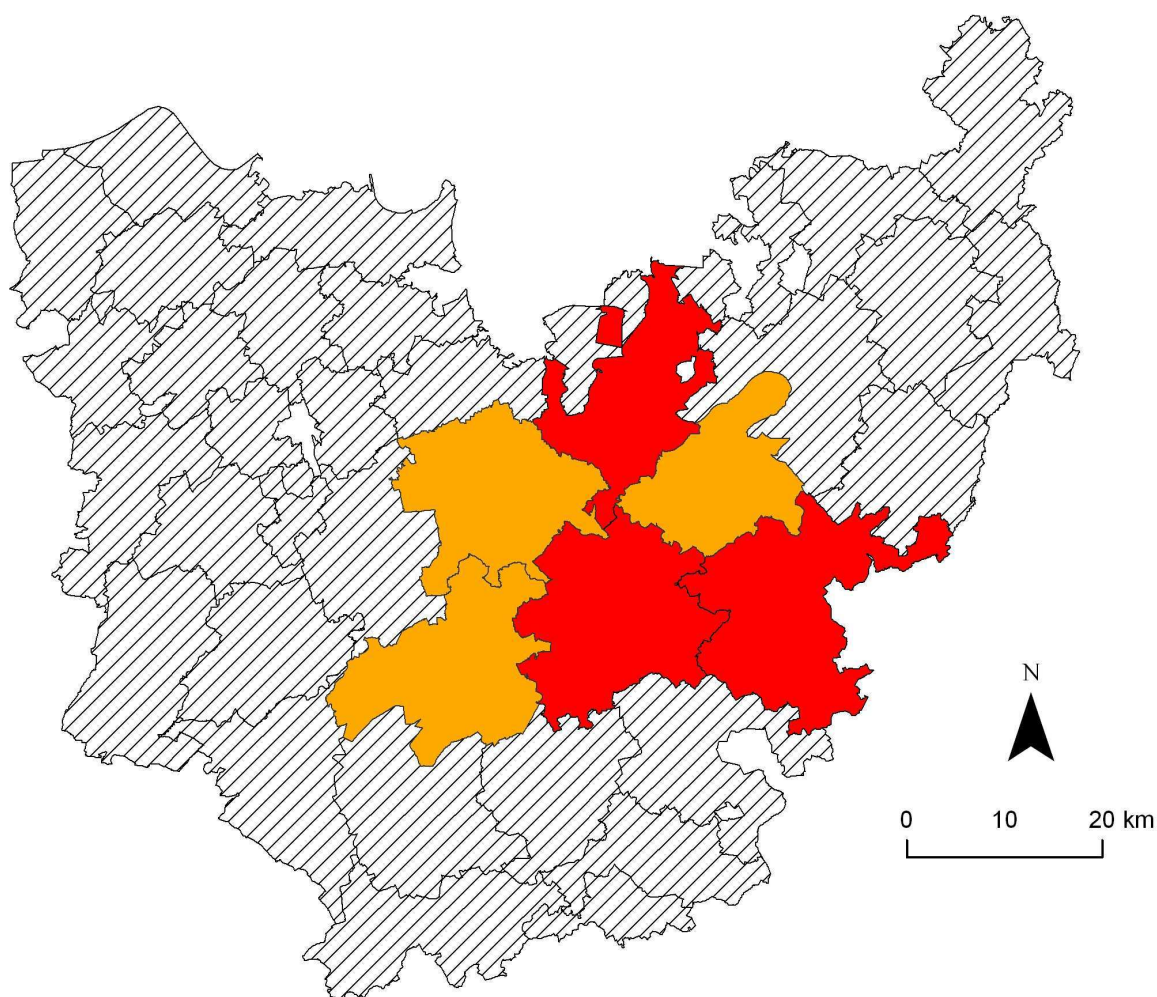
Spécificités de la stratégie :

La stratégie est en cours d'élaboration, donc seules les conclusions du diagnostic permettent d'identifier les spécificités de la future stratégie PLH sur la CAPE. La spécificité majeure qui apparaît est celle du positionnement dans le contexte de développement du large Bassin Parisien

Les principales conclusions du diagnostic du PLH :

- ▶ Une demande locale qui est concurrencée par celle des franciliens générant de futurs gênes dans les parcours résidentiels des ménages locaux, ainsi que des risques d'urbanisation massive déséquilibrant les communes rurales
- ▶ Répartir et adapter l'offre aidée en tenant compte des spécificités du territoire
- ▶ Une offre locative aidée en recomposition, occasion de proposer une offre sociale mieux répartie et adaptée à la demande qualitative

Carte n° 72: Positionnement des Agglomérations et des inter-communalités voisines vis-à-vis de la question du logement



EPCI consciente des enjeux et engagées dans une stratégie

- Stratégies en application pour les Agglomérations
- Stratégies en élaboration pour les communauté de communes au voisinage des agglomérations

*Source: 2007, entretiens et analyses personnelles
Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, Polytech'Tours*

La synthèse des stratégies développées dans les PLH, apparaît comme indispensable afin d'assurer une cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH et celles qui sont menées sur le reste du département.

Un des enjeux importants de cette articulation réside dans les territoires aux franges des agglomérations, représentés par les territoires hors de la communauté d'agglomération mais qui appartiennent au bassin d'observation et à l'aire urbaine de l'agglomération en question. Ces territoires ne sont ainsi pas couverts par les PLH et dépendent des intercommunalités limitrophes des agglomérations alors qu'ils sont directement impliqués dans les enjeux soulevés par les PLH.

2] Une proximité des agglomérations qui a poussé certaines intercommunalités limitrophes à s'organiser¹

Les intercommunalités du Plateau du Neubourg, d'Eure-Madrie-Seine, de Conches-en-Ouche et de la Porte-Normande sont situées dans le voisinage direct des agglomérations. Ces CC sont caractérisées par une très forte attractivité résidentielle liée à leur typologie urbaine. Comme souligné dans le diagnostic², ce profil de territoire concentre dans le département de l'Eure de nombreux enjeux.

A. Des territoires engagés en matière d'Habitat

Face à de tels enjeux, ces territoires se sont saisis de la problématique Habitat, à même de permettre une action efficace sur les dynamiques auxquelles ils sont confrontés.

Ces CC **possèdent une vision du développement de l'Habitat** qu'ils souhaitent donner à leur territoire et possèdent ou sont en train de bâtir une stratégie poursuivant cette vision. En outre, ils réfléchissent pour la plupart d'entre eux à la mise en place d'un SCoT (et de son volet Habitat), qui pourrait être suivi d'un PLH. La structure porteuse de cette intervention en matière d'Habitat est la communauté de communes, relayée à l'échelon inférieure par les communes qui la composent.

Il convient de faire un cas particulier de la communauté de communes de la Porte Normande. En effet, elle souhaite intégrer prochainement le Pays Avre et Iton où une démarche SCoT est engagée. La CC est dans une position d'attente vis-à-vis du volet Habitat du SCoT.

¹ Entretiens, SCoT Eure-Madrie-Seine

² cf Partie I

B. Un objectif commun

Le positionnement vis-à-vis de l'Habitat de ces intercommunalités est globalement identique. En effet, leurs positions consiste à souhaiter bénéficier de l'afflux de nouveaux résidents tout en veillant à protéger leur cadre de vie. Pour exemple, la communauté de communes Eure-Madrie-Seine, à travers le PADD de son SCoT, met en avant la volonté d' « un développement urbain qui accompagne le développement économique, respectueux et adapté au territoire ».

Cet objectif les amène à orienter l'évolution de leur offre en logement. **La diversification de l'offre en logement est recherchée**, notamment en faveur de l'offre locative sociale. En effet, malgré un taux de logements sociaux conséquent le parc se révèle insuffisant au vu de la demande et est bien trop polarisé sur les bourgs centres. Cette diversification de l'offre doit s'opérer de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire pour **davantage de mixité sociale**.

De plus, les communautés de communes concernées souhaitent également **continuer à oeuvrer dans le sens de l'amélioration du bâti ancien**. Les procédures d'OPAH ou PIG, mises en œuvre par le passé sont ainsi amenées à être mobilisées à nouveau.

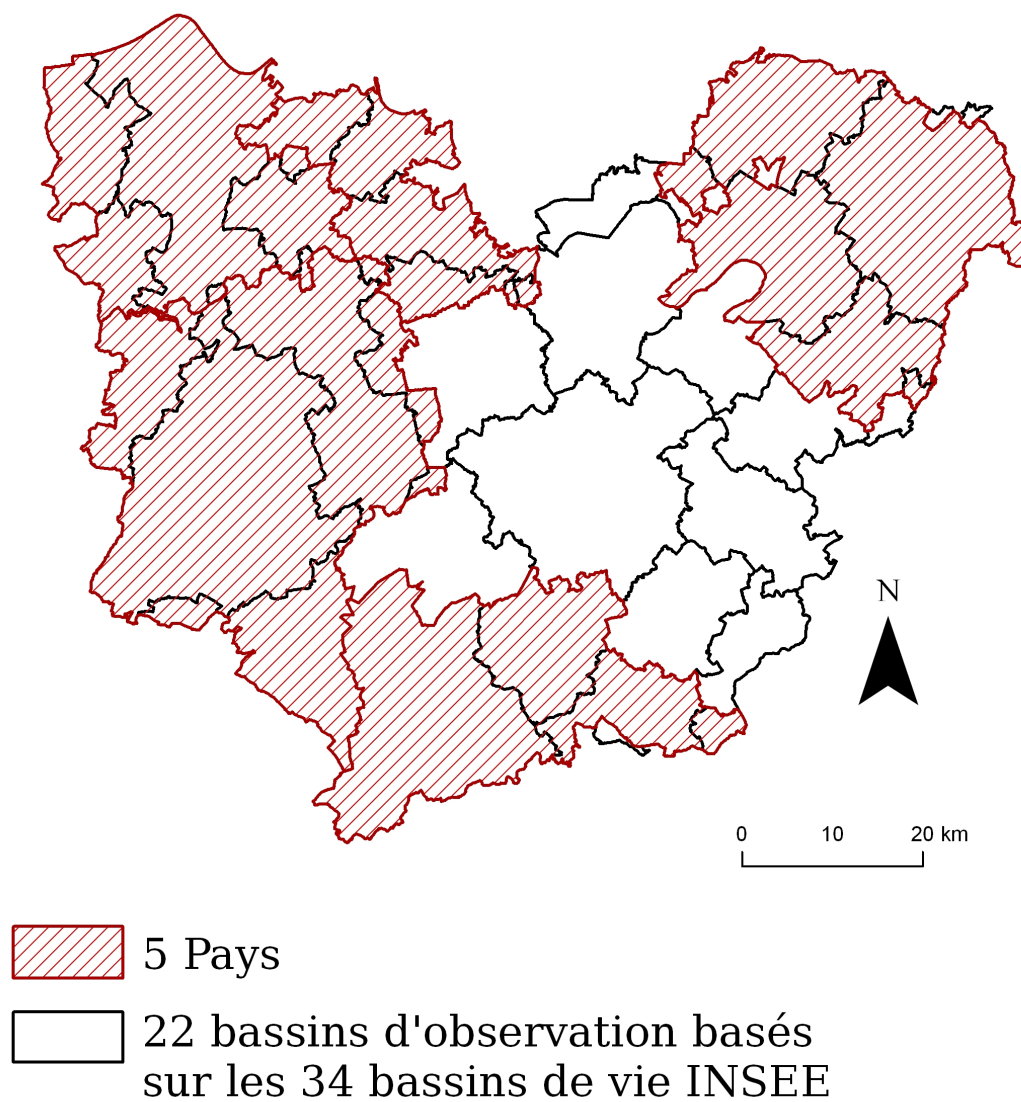
C. Des territoires aux capacités d'actions foncière permises par une bonne couverture en documents d'urbanisme

Il est logique, étant donné la réelle prise de conscience des communautés de communes concernées, que ces territoires soient globalement **bien couverts par des documents d'urbanisme**. En effet, elles les considèrent comme des instruments de nature à faciliter leurs actions et à veiller à ce que le développement résidentiel ne se fasse pas au détriment des espaces naturels. Pour exemple, toutes les communes de la Communauté de Communes d'Eure-Madrie-Seine sont dotées de documents d'urbanisme opposables ou en cours d'élaboration.

Les intercommunalités ont encouragées les élus des communes dans la voie d'une maîtrise de leur droit du sol afin de leur permettre de mener une politique d'action foncière. Cette politique d'action foncière est ensuite plus ou moins bien développée selon les collectivités. Cependant, l'Etablissement Public Foncier de Normandie constitue pour les Communauté de Communes du Neubourg, de Conches-en-Ouche et d'Eure-Madrie-Seine un partenaire régulier pour mener des actions foncières. Cette collaboration ne va pourtant pas jusqu'à la mise en place d'une CAF (convention d'action foncière ; planification de l'action foncière sur 10 ans). Pour exemple, l'analyse des différents documents d'urbanisme sur le territoire Eure-Madrie-Seine fait état de réserves foncières susceptibles de répondre aux besoins théoriques pour l'accueil de nouveaux logements (environ 280 ha de réserves foncières sur l'ensemble du territoire communautaire). Cela exprime bien la volonté de croissance du parc de logements sur cet espace.

Il est important de préciser que les intercommunalités, mènent en parallèle une réflexion en matière de services et équipements, de loisirs, de transports, d'activités économiques. En effet, les territoires que nous évoquons ne sont actuellement pas en mesure de répondre aux attentes des nouvelles populations, majoritairement d'origine citadine, dans tous ces domaines. Une fois encore, le constat se révèle variable d'un territoire communautaire à un autre.

Carte n°73 : Correspondance entre les Zones d'Observation de l'Habitat et les Pays



Source: BD carto, INSEE

Réalisation: Etudiants du département Aménagement Polytech'Tours

3] Des visions stratégiques développées par la plupart des Pays à travers le volet Habitat du SCoT¹

La rencontre avec les élus et les techniciens des Pays a globalement mis en évidence l'émergence voire **l'existence d'une vision stratégique à cette échelle supra-territoriale**. Cette échelle est intéressante d'un point de vue stratégique car les limites des Pays révèlent une **réelle cohérence en termes d'enjeux d'aménagement du territoire**. Cette cohérence tient notamment au fait que les limites des Pays et des bassins de vie se confondent assez souvent.

Aussi, c'est à travers une vision de développement de leurs territoires que la vision stratégique habitat est exprimée. C'est au travers de la démarche SCoT, via son volet Habitat, que les Pays ont formalisé ou amorcé leur réflexion sur une stratégie Habitat à leur échelle territoriale. C'est actuellement le cas sur les Pays Risle-Charentonne et du Vexin Normand. Dans la vision stratégique des Pays, l'habitat est souvent mis en relation avec les autres dimensions de l'aménagement du territoire.(emploi/transport/équipements...)

Les Pays sont apparus pour la plupart fortement conscients des enjeux de l'habitat sur leur territoire voire ont exprimé des pistes de réflexion sur les réponses à apporter. Pour autant, ils sont **conscients de leur capacité d'intervention limitée à des rôles de coordinateurs des initiatives** (Pays Risle-Estuaire) **ou d'incitateur** (Pays du Vexin Normand).

Les problématiques et les contextes territoriaux dans lesquels s'insèrent les Pays sont trop divers pour pouvoir trouver des convergences dans les visions stratégiques exprimées. Cependant, il apparaît important de présenter certains des enjeux forts ressortis lors des entretiens afin de pouvoir tenir compte de ces prérogatives.

¹Entretiens avec les Pays, SCoT Pays du Vexin Normand, Risle Charentonne, Charte de Pays Risle Estuaire, Charte de Pays du Roumois et Charte du Pays d'Avre-et-Iton

Les objectifs des stratégies Habitat des Pays:

- ✓ Pays Risle-Estuaire : Développement du parc locatif et meilleure répartition du logement sur le territoire
 - ▶ Développement de l'habitat autour des bourgs où va se développer l'activité économique engendrée par le développement du Havre et de Port 2000
 - ▶ Maîtrise de l'étalement urbain
 - ▶ Rattrapage des territoires en termes de documents d'urbanisme
 - ▶ PDH attendu comme un élément déclencheur d'une démarche d'étude Habitat à l'échelle Pays suivie de PLH intercommunaux
- ✓ Pays Risle-Charentonne : Amélioration de l'habitat afin de résorber les poches d'habitat indigne
 - ▶ Initier un PLH de Pays
- ✓ Pays Avre et Iton : Revitalisation des bourgs centres à travers une intervention sur l'habitat notamment l'habitat locatif social
 - ▶ Encourager et promouvoir les petites opérations de logements sociaux
 - ▶ Lutter contre l'étalement urbain et promouvoir un habitat durable
- ✓ Pays du Roumois : Mettre en place une stratégie Habitat qui accompagne la stratégie de développement économique
 - ▶ Une moins grande dépendance au rayonnement métropolitain à travers la création de pôles de vie et d'emplois aptes à fixer les populations de manière durable sur le territoire
- ✓ Pays du Vexin Normand: Diminution du rythme de construction afin de maîtriser les multiples influences
 - ▶ Effort partagé pour le développement du logement social (au minimum 1 à 2 logement social par commune)
 - ▶ Communication et pédagogie vis-à-vis des communes

4] Des stratégies qui ne sont pas relayées à l'échelle des intercommunalités

A. De réels moyens d'action, mais un engagement encore trop faible des communautés de communes

Remarques préalables: L'analyse présentée, pour les communautés de communes incluses dans une structure de Pays, repose sur les entretiens réalisés avec 22 d'entre elles. Ces rencontres permettent une première analyse de leur degré d'implication en matière de logement. Les communautés de communes étant rarement en mesure de nous communiquer des données statistiques, les informations obtenues font largement appel à la subjectivité. L'analyse se base donc essentiellement sur des discours et l'interprétation de ces mêmes discours. . A titre d'exemple, les questions touchant à l'évaluation de la demande privée sur un territoire quelconque nécessitaient bien souvent un jugement personnel. Il faut donc appréhender cette analyse comme un travail qualitatif, qui ne prétend pas à l'exhaustivité.

Le niveau d'implication des communautés de communes appartenant à une structure Pays est globalement faible et ne permet pas de relayer les dynamiques impulsées par les Pays dont elles dépendent. Pour certaines d'entre elles, elles ne se sont pas constituées de vision dans le champ du logement. La raison invoquée de façon quasi systématique met en avant que « le logement relève des compétences communales ». En effet, face aux communes conservant la compétence de maîtrise du droit des sols et l'élaboration des documents d'urbanisme, certaines communautés de communes s'estiment non légitime vis-à-vis des problématiques habitat. Ainsi, à leur sens, l'intercommunalité n'a pas vocation ni les moyens de développer une stratégie en matière d'Habitat.

Cependant, la **structure intercommunale** est, dans le cadre de ses compétences optionnelles, **en mesure de se saisir la compétence logement**. Elle dispose dans ce domaine d'un réel pouvoir en termes de stratégie, formalisée **sous la forme d'un PLH**, qui a ensuite vocation être mis en œuvre sur les communes. De plus, la compétence logement confère tout de même aux communautés de communes un pouvoir dans la mise en œuvre partielle de la stratégie concernant l'amélioration du secteur privé.

En effet, **elles ont à leur disposition les procédures OPAH et PIG¹**. De ce point de vue, l'ensemble des entretiens a révélé que cet outil était largement utilisé par les communautés de communes euroises. En effet, tous les territoires rencontrés ont fait état d'une utilisation plus ou moins récente, souvent répétée, de ce type d'outil. D'ailleurs, pour les territoires les moins avancés face aux enjeux que soulève le logement, l'OPAH ou le PIG constitue bien souvent la seule intervention en faveur du logement. A l'heure actuelle, les communautés de communes du Roumois Nord, de Pont-Audemer et de Bernay et ses environs sont engagées dans une OPAH. Les communautés de communes de Quillebeuf sur Seine, du canton de Beuzeville, du canton de Cormeilles, du canton de Thiberville, d'Amfreville la campagne, du Vièvre Lieuvin, Val de Risle, de l'Andelle, du canton de Lyons la forêt et du canton de Breteuil sur Iton mènent, quand à elles, un PIG.

Enfin, **les intercommunalités peuvent soutenir financièrement le logement aidé**, en attribuant des subventions d'investissement, ou bien en prenant en charge tout ou partie des travaux préalables d'aménagement.

¹Opération Programmée d'amélioration de l'habitat
Programme d'Intérêt Général

B. Différents degrés d'engagement dans le domaine du logement¹

a) Des pôles urbains et ruraux volontaires qui portent la stratégie de leur intercommunalité

Certaines communautés de communes disposent d'une stratégie, en matière d'Habitat, établie ou en élaboration. Les communautés de communes de Pont-Audemer, des Andelys et de ses environs, de Bernay et ses environs apparaissent comme les plus impliquées dans la problématique Habitat.

Elles correspondent à des intercommunalités où la politique dans la ville-centre est volontaire. Celle-ci concentre fortement **l'initiative et la stratégie en matière d'Habitat**, le reste du territoire demeurant globalement non mobilisé. Ainsi, les villes de Pont-Audemer, Bernay, Brionne et les Andelys agissent, de manière presque exclusive, en faveur du logement social le territoire communautaire. La commune des Andelys, 10 000 habitants environ, dispose d'une offre sociale à hauteur de 37% de son parc total de logements. Généralement, ces «communes centre» désirent développer leur parc qualitativement et en termes de mixité. De plus, elles souhaitent le plus souvent un rééquilibrage territorial de l'offre sociale. Pour aller dans ce sens, elles préconisent le plus souvent la constitution de bourg-relais, destinés à enrichir le parc social communal et possédant les capacités d'accueil nécessaire à l'arrivée de nouvelles populations (services, transports, loisirs). Cependant les réticences des communes ne faisant pas figure de pôles structurants rend difficile la mise en application de cette volonté. Sur la communauté de communes rurales du canton de Brionne par exemple (qui n'inclut pas la commune de Brionne), l'offre en logements sociaux s'avère être quasi nulle et les élus locaux ne souhaitent pas développer cette offre.

- Ces territoires se caractérisent également par une **bonne couverture en documents d'urbanisme** (P.O.S., P.L.U., carte communale). Cela leur permet d'être engagés dans un étroit partenariat avec l'EPFN pour mener leurs acquisitions foncières. Cette collaboration va même, pour les villes de Bernay et de Pont-Audemer jusqu'à déboucher sur une C.A.F (convention d'action foncière), outil majeur dans la mise en place d'une politique foncière. Bernay et Pont-Audemer ont mis en place une C.A.F. avec l'EPFN sur leur territoire.
- Comme la plupart des Communautés de communes de l'Eure, **ces territoires mènent des OPAH, des PIG** et sont engagés dans une démarche Scot par l'intermédiaire de leur structure de Pays respective.

¹ L'étude des informations recueillies lors des entretiens avec les acteurs du logement au sein des communautés de communes nous permettent cette analyse concernant la prise en compte des enjeux relatifs à l'Habitat. Des fiches territoires, permettant de saisir le niveau d'engagement en matière d'Habitat, ont été constituées pour chaque communauté de communes rencontrée et peuvent être retrouvées dans le tome 4

b) Des intercommunalités en attente de stratégie

D'autres Communautés de communes semblent être conscientes des problématiques que soulèvent l'Habitat mais ne se sont pas positionnées sur une stratégie claire et sont en général **en attente du volet Habitat du SCoT** de leur Pays. Leur action en matière d'habitat consiste souvent à recourir aux outils OPAH et PIG. Parmi les EPCI rencontrées, celles qui se situent à ce stade d'engagement en matière d'Habitat sont les communautés de communes du Roumois Nord, de Beaumont le Roger, de la Porte Normande, de Quillebeuf sur Seine, de Verneuil sur Avre, d'Epte Vexin Seine, et de Gisors Epte Lévrière.

Là encore, les intercommunalités portées par un bourg centre volontaire sont plus en avance au niveau de la prise de conscience des enjeux. Ce bourg centre concentre fortement l'offre en logement social de l'intercommunalité (Beaumont-le-Roger : 19,5% de logements sociaux, Gisors 21,4%...). Ces intercommunalités font en général état d'un taux de couverture par les documents d'urbanisme bien plus important que d'autres EPCI qui serait dans la même situation d'attentisme par rapport à une véritable stratégie habitat (exemple CC de Beaumont le Roger avec une couverture de près de 80%). En termes de politique foncière, ces intercommunalités très actives au niveau du logement social, font globalement plus appel à l'EPFN pour des actions foncières, sans aller cependant jusqu'à la mise en place d'une C.A.F. Les acquisitions foncières, réalisées en lien avec l'EPFN, se font au cas par cas.

Lorsqu'une structure intercommunale ne dispose pas d'une ville capable de fournir une offre en logement social conséquente, les actions sont portées par plusieurs communes de poids similaire. Celles-ci sont **moins bien couvertes par les documents d'urbanisme** (50% pour Epte-Vexin-Seine par exemple). Par ailleurs, quoique sensibilisées à l'outil EPFN elles sont moins désireuses d'y recourir.

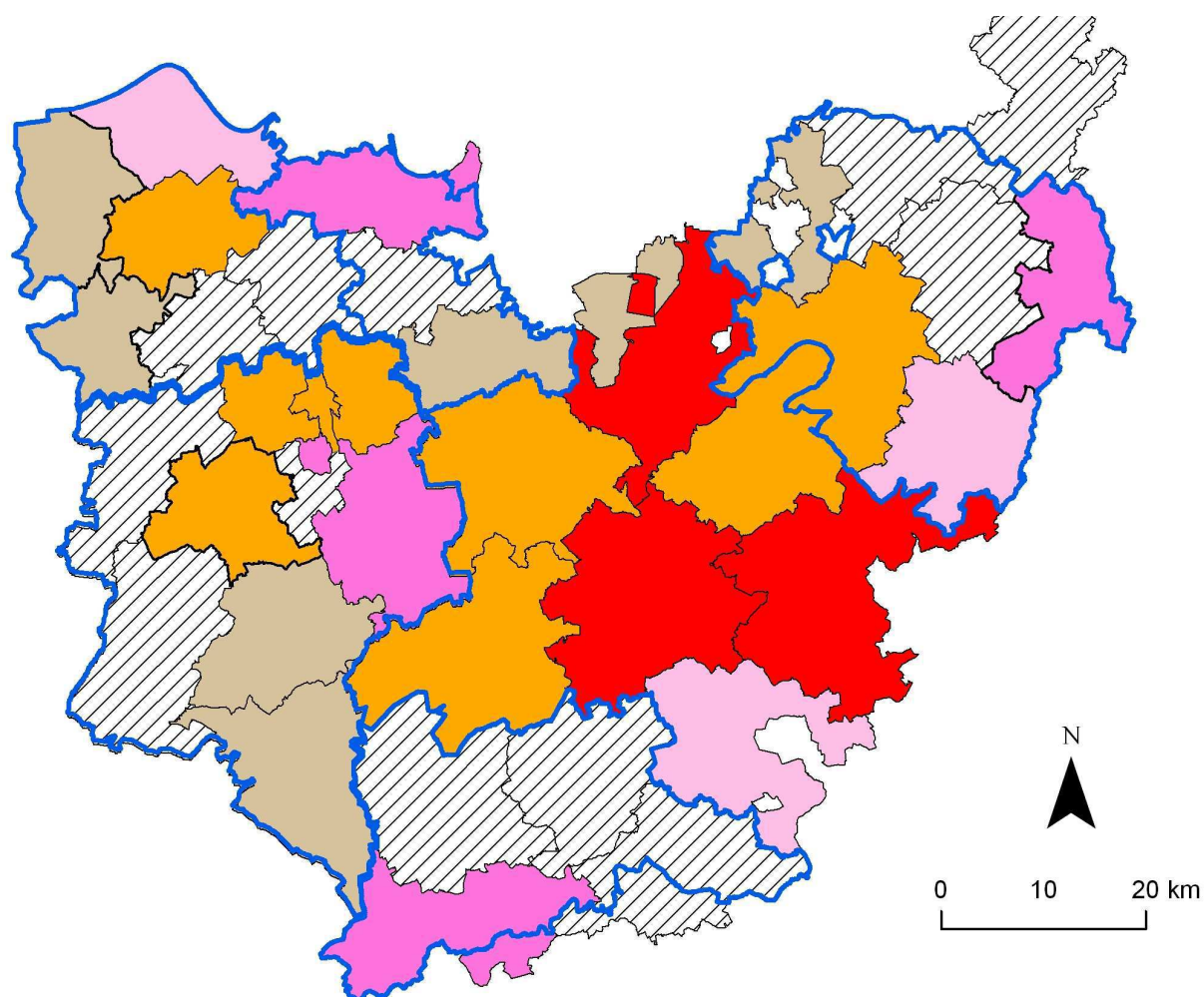
c) Des territoires en retrait sur la question du logement

Enfin, le département compte une quantité non négligeable de territoires qui se sont révélés être **peu sensibilisés à la question de l'Habitat**. Ces communautés de communes ne possèdent pas de vision, ni de stratégie clairement formulées. Les structures intercommunales auxquelles nous faisons référence sont les communautés de communes de Rugles, du canton de Beaumesnil, de Seine Bord, de l'Andelle, d'Amfreville-la-campagne, du canton de Beuzeville et du canton de Cormeilles. Ces territoires font montre d'un faible volume de l'offre en logement social, et d'un faible niveau de construction, malgré une demande non négligeable.

Ces EPCI sont confrontés également, pour la plupart, à un **vieillessement de leur parc privé, avec des situation d'indignité dans le parc**. Cette situation est particulièrement prégnante dans le Sud Ouest du département, notamment sur les communautés de Rugles et du canton de Beaumesnil. Face à ces constats, les territoires mènent des OPAH et/ou des PIG, seul champ d'intervention qu'ils mobilisent en termes d'habitat. Par exemple, la Communauté de communes du canton de Beaumesnil envisage de mettre en place une OPAH. Enfin, ces structures intercommunales sont **très faiblement couvertes par les documents d'urbanisme**. Cela les empêche de mener une réflexion sur leur territoire en termes de foncier. Ainsi, nous avons noté une **absence de stratégies d'action foncière** sur ces espaces. L'EPFN s'avère être rarement saisi à des fins de logement.

¹ L'étude des informations recueillies lors des entretiens avec les acteurs du logement au sein des communautés de communes nous permettent cette analyse concernant la prise en compte des enjeux relatifs à l'Habitat. Des fiches territoires, permettant de saisir le niveau d'engagement en matière d'Habitat, ont été constituées pour chaque communauté de communes rencontrée et peuvent être retrouvées dans le tome 4

Carte n ° 74 : Positionnement des EPCI de l'Eure vis-à-vis de la question du logement



1. EPCI consciente des enjeux et engagée dans une stratégie

- 1.1 Stratégies en application pour les Agglomérations
- 1.2 Stratégies en élaboration pour les communauté de communes

2. EPCI consciente des enjeux mais non engagée dans une stratégie

- 2.1 Conscience portée par un bourg-centre
- 2.2 Conscience relativement partagée des enjeux

3. EPCI peu sensibilisée à la problématique habitat



4. EPCI au positionnement non renseigné



Limites administratives des Pays: vision stratégique sur la question Habitat (volet habitat des ScoT)

Source: 2007, tirés d'entretiens et d'analyses personnelles
Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, Polytech'Tours

C. Le positionnement des EPCI de l'Eure vis-à-vis de la question du logement

L'avancement des collectivités locales de l'Eure sur la question Habitat apparaît hétérogène. Toutefois, sur la base des grandes convergences observées et dans le but de simplifier l'appréhension de ce jeu d'acteurs, des profils ont été déterminés, fonctions du degré d'engagement des EPCI en faveur de l'Habitat.

► les EPCI conscients des enjeux et possédant une stratégie Habitat formalisée ou en élaboration

-sous catégorie 1: les 3 communautés d'agglomérations

Elles constituent les seuls EPCI de l'Eure qui se sont dotés d'un PLH (CASE et CAE) ou qui sont largement engagés dans ce type de démarche (CAPE). Les territoires des agglomérations sont aujourd'hui les seuls du département où une stratégie Habitat est en application.

-sous catégorie 2: les EPCI où une stratégie est en phase d'élaboration.

Les communautés de communes limitrophes des agglomérations et qui ne dépendent pas d'une structure Pays prennent place au sein de ce profil. Il s'agit des structures intercommunales de Conches en Ouche, du plateau du Neubourg, et Eure-Madrie-Seine. A celles-ci viennent s'ajouter les communautés de communes de Pont-Audemer, des Andelys et de ses environs, de Bernay et ses environs ainsi que Brionne, qui, pour les besoins de l'étude, a été assimilée à la communauté de communes rurales du canton de Brionne

► les EPCI conscients des enjeux mais qui, à l'heure actuelle, ne se sont pas engagés dans l'élaboration d'une stratégie

Ce type comprend lui aussi deux catégories déterminées à partir d'un critère majeur, à savoir, la présence ou pas au sein du territoire communautaire d'un bourg-centre concentrant la majeure partie du parc social et impliqué en faveur du logement social. Les EPCI ne faisant pas état de cette polarisation de l'engagement en faveur du logement, sont constitués de villes de poids homogène, qui mènent pour une part d'entre elles des actions en faveur du logement social. La distinction en deux profils devait être faite pour mettre en évidence le degré d'avancement plus important des EPCI possédant un bourg-centre engagé.

Ainsi, les intercommunalités n'ayant pas élaboré de stratégie mais pour lesquelles on trouve une conscience des enjeux portée par un bourg-centre sont celles de Beaumont le Roger, du Roumois Nord, de Verneuil-sur-Avre et de Gisors-Epte-Lévrière.

Le second profil correspond aux communautés de communes dont la conscience des enjeux est « partagée » sur le territoire. Il comprend les communautés de communes d'Epte Vexin Seine, de la Porte Normande et de Quillebeuf sur Seine.

► les EPCI peu sensibilisés à la question de l'Habitat, ne possédant pas de vision, ni de stratégie clairement formulée.

Les communautés de communes qui composent cette classe sont les structures intercommunales de Rugles, du canton de Beaumesnil, de Seine Bord, de l'Andelle, d'Amfreville-la-campagne, du canton de Beuzeville et du canton de Cormeilles.

D. Exploitation de la typologie

Il est difficile d'établir une corrélation évidente entre le degré d'urbanisation d'un territoire et le positionnement qui est le sien en termes de stratégie Habitat. Pour exemple, les communautés de communes de Pont-Audemer, Brionne, Conches en Ouche, Eure-Madrie-Seine, Les Andelys et du plateau du Neubourg, composant les territoires possédant une vision stratégique de l'Habitat présentent des profils variés : rural polarisé, périurbain, rurbain et mixte. Les territoires appartenant au type 1.2. sur la carte regroupent ainsi la majeure partie des profils établis par bassins d'observation. Malgré tout, on peut constater que les **communautés de communes peu sensibilisées aux problématiques relevant de l'Habitat possèdent majoritairement un profil à dominante rurale polarisée.**

En outre, on peut mettre en lumière que les communautés de communes appartenant à un Pays se révèlent être globalement moins avancées par rapport à la prise en compte de la problématique Habitat que les communautés de communes hors-Pays. Ce constat tient certainement essentiellement à la localisation périphérique des agglomérations des CC hors Pays. Ce constat peut trouver une explication dans le volontarisme des élus qui se placent souvent dans une position d'attente vis-à-vis du volet Habitat du SCoT ou d'impuissance vis-à-vis de l'échelon communal. Enfin, au regard des profils, **il apparaît que les territoires les plus avancés en terme de stratégie Habitat sont ceux sur lesquels les enjeux se font les plus prégnants.**

II. Des stratégies locales qui recoupent globalement les orientations du Département et qui contribuent à les enrichir

Une des finalités du PDH est de parvenir « à une mise en cohérence des interventions des collectivités publiques selon leurs compétences »¹

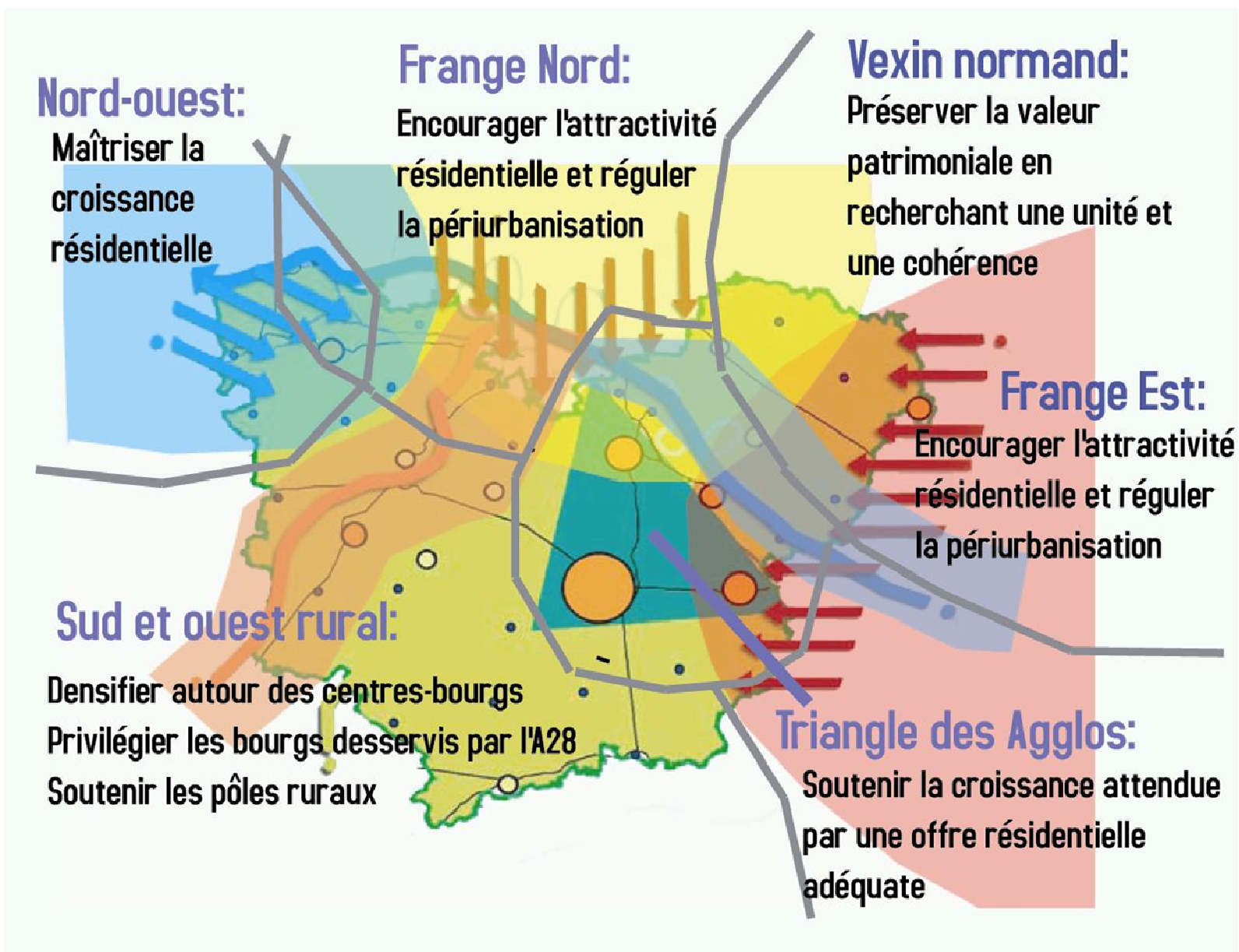
Il s'agit donc de mettre en évidence les divergences et les convergences de stratégie entre les territoires et le Département. Cette « confrontation » n'a pas pour vocation d'arbitrer entre les différentes positions des territoires vis-à-vis de la problématique Habitat mais plutôt **d'enrichir la vision départementale de l'habitat**. L'objectif est de réaliser le meilleur compromis entre la vision Habitat du Conseil Général, qui consiste en une traduction en matière d'Habitat des orientations stratégiques énoncées dans le Livre blanc² et la vision des territoires.

- Les stratégies mises en place par les agglomérations d'Evreux et Seine-Eure, et en cours d'élaboration pour la CAPE à travers les PLH enrichissent les orientations du Département en matière d'Habitat. La vision départementale rend compte d'un rayonnement plus conséquent du triangle des agglomérations ; espace aggloméré comprenant la communauté de commune Eure-Madrie-Seine. Cette orientation stratégique s'appuie notamment sur une densification en termes d'habitat. La stratégie des agglomérations sur leur territoire recoupe cette orientation en apportant une nuance : **le rééquilibrage du territoire à travers le développement de bourgs relais**. Concernant la communauté de communes de Eure-Madrie-Seine, la stratégie va dans les sens d'une expansion de l'habitat mais ils visent à trouver une cohérence sur leur territoire ; c'est-à-dire tirer parti de leur position stratégique tout en maîtrisant l'influence des agglomérations.
- Les territoires limitrophes des agglomérations et qui n'appartiennent pas à un ors Pays (communautés de communes du Neubourg et de Conches-en-Ouche) mais aussi des territoires comme Pont-Audemer sont **impliqués dans l'orientation du renforcement du maillage existant**. Cependant, ces territoires peu mobilisés en dehors de leurs bourgs centre se place dans un désir de **développement d'un maillage plus fin qui répond à un objectif de rééquilibrage du territoire**. Ils préconisent ainsi le développement de l'habitat sur des **bourgs relais** présentant des capacités d'accueil nécessaire (services, loisirs, commerces, transports...).

¹Circulaire n° 2007-32 du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat

²cf Tome 1

Carte n° 75 : Vision Habitat du Département, traduite du Livre Blanc



Source: Livre Blanc, Conseil général 27

Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech-Tours

Globalement, les Pays intègrent la plupart des orientations stratégiques du Département resumées sur la carte ci-contre:

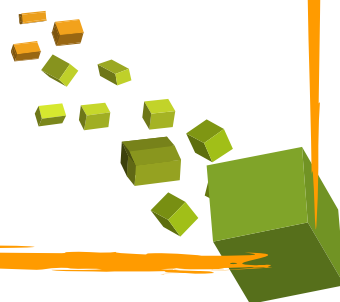
- ▶ Concernant le Pays Risle Estuaire, un des enjeux retenu est de tirer parti du développement de Port 2000 à travers l'accueil d'activités économiques et des populations associées.
- ▶ Le Pays du Roumois a l'intention de bénéficier et de maîtriser l'influence de l'agglomération rouennaise par le développement de pôles de vie sur leur territoire.
- ▶ Le Pays Avre-et-Iton a conscience de l'extension francilienne qui va concerner encore plus le territoire comme l'illustre l'intégration prochaine dans son périmètre de la communauté de communes « Porte Normande ». Le Pays désire par ailleurs revitaliser les pôles ruraux en particulier à travers le levier habitat allant, dans le sens du renforcement de l'armature urbaine euroise.
- ▶ Concernant Risle Charentonne, les orientations mises en avant par le Département apparaissent partagée dans la démarche SCoT en cours: mobilisation des territoires autour de l'A28, renforcement de l'armature urbaine...
- ▶ Enfin, seul le Pays du Vexin Normand apparaît quelque peu en décalage avec la vision Départementale. En effet, par rapport aux influences multiples à l'œuvre, le Pays souhaite ralentir le rythme de construction alors que la vision du Département laisse penser que cette zone doit bénéficier de sa proximité francilienne en encourageant l'attractivité résidentielle mais en limitant les effets néfastes en terme d'atteinte à l'environnement et à la vie locale.

Par ailleurs, le Vexin Normand prône une répartition homogène sur l'ensemble des communes de l'effort en termes d'habitat aidé. Cette vision ne correspond pas à celle exprimée par le Département qui souhaite une offre en logement adaptée aux spécificités des territoires.



BILAN: PROFILS ET STRATÉGIE DANS LES TERRITOIRES DE PROJET

- ✓ Des agglomérations qui disposent ou vont disposer d'une stratégie Habitat complète : de la planification (PLH) à la mise en œuvre (politique foncière et délégation des aides à la pierre).
- ✓ Des intercommunalités périphériques des agglomérations conscientes des enjeux mais pas encore engagées dans une réelle stratégie.
- ✓ Des Pays qui disposent d'une réelle vision stratégique rarement relayée aux échelles inférieures.
- ✓ Un positionnement très hétérogène des communautés de communes; une implication plutôt faible dans les stratégies Habitat, souvent portée par les pôles urbains et ruraux.
- ✓ Des communautés de communes à dominante rurale ou urbaine souvent impuissante face au développement de l'habitat sur leur territoire.
- ✓ La vision Départementale intègre et enrichit son positionnement :
 - ▶ En distinguant les territoires qui souhaitent déconcentrer l'offre sociale vers des « bourgs relais », de ceux qui souhaitent concentrer l'offre en logement dans le bourg centre afin de le redynamiser.
 - ▶ En ayant une attention particulière pour les franges d'agglomérations pour qu'elles accordent leur stratégie avec celles des agglomérations.
 - ▶ En prenant en compte les volet Habitat des SCoT menés par des Pays.



La situation du logement dans l'Eure	5
Section 1 : Contexte de la demande.....	7
I. Déterminants de localisation des ménages dans l'Eure	9
1] L'emploi facteur premier de localisation	9
A. Une situation relativement favorable de l'emploi	9
a) Un emploi concentré dans les pôles urbains	9
b) La diminution des emplois industriels et la croissance du secteur tertiaire	9
c) Une population active en augmentation	11
d) Un taux de chômage en augmentation depuis 2000	11
B. Des déplacements domicile travail de longue distance	13
a) L'important poids des navettes domicile travail vers l'extérieur	13
b) Des navettes domicile travail qui s'allongent autour des pôles urbains	15
c) Une typologie pour traduire l'influence de l'emploi sur les territoires	17
2] Le cadre d'insertion du logement	21
A. Cadre urbain: répartition des équipements et des services	21
a) Le bassin de vie : une maille territoriale pertinente pour analyser l'accès aux services	21
b) Les bassins de vie du centre et des franges sont les moins bien équipés	21
c) Des pôles urbains qui concentrent les équipements et des espaces périurbains sous équipés	23
B. Cadre environnemental: un facteur d'attractivité	25
3] Transports et déplacements au coeur des préoccupations liées au logement	27
A. Des territoires disqualifiés des choix résidentiels	27
B. La domination sans partage de la voiture individuelle	27
C. Une faible desserte en transport collectif	29
Bilan: Déterminants de la demande	31
II. Dynamiques démographiques et besoins en logement dans la période couverte pour la délégation	33
1] Démographique et perspectives d'évolution de la population	35
A. Une croissance démographique forte, qui se poursuit	33
B. Une croissance inégalement répartie sur le territoire	35
a) Des naissances importantes à l'Est du département, autour des pôles urbains	35
b) Un solde migratoire positif sur les franges et dans une moindre mesure dans les espaces centraux du département	37
c) Des situations contrastées au regard de la croissance démographique	39
C. Un département jeune, mais qui connaît un vieillissement de sa population	42
a) Structure par âge de la population dans le département	43
b) Par âge de la population selon le profil des territoires	45
Bilan : Structure démographique et perspective d'évolution de la population euroise	47

III. Les ménages: évolution en nombre et en statut 49

- 1] Une diminution générale de la taille des ménages avec
une part importante de grands ménages 49
 - A. Une part importante de ménages avec enfants 49
 - B. Une diminution de la taille des ménages 49
 - C. Des ménages de grande taille dans les espaces périurbains,
plus de ménages de petite taille dans les pôles urbains 51
- 2] Un desserrement des ménages qui se poursuit 51
 - A. Un accroissement situé entre 2500 et 3000 ménages par an 51
 - B. Une augmentation des ménages plus marquée sur les
territoires périurbains et rurbains 53
 - C. Projection territorialisée de la croissance des ménages 55
- 3] Prospective démographique: l'évolution des ménages
dans le temps de la délégation (2007-2013) 57

Bilan: Évolutions des ménages eurois 59

Section 2 : L'offre en logements 61

I. État des lieux de l'offre en logements en 1999 63

- 1] Des résidences secondaires localisées dans les territoires ruraux 63
- 2] L'Eure : un département de propriétaires occupants en maison individuelle 65
 - A. Une domination écrasante de la propriété dans le périurbain 65
 - B. Une prédominance de la maison individuelle 66
- 3] Un secteur locatif peu développé représenté pour moitié par le parc public 67
- 4] Un parc de logement majoritairement individuel et de grande taille 67
- 5] Vacance, état du logement et attractivité résidentielle 69
 - A. Un parc plus ancien et moins confortable dans les territoires ruraux 69
 - B. Une vacance plus forte dans le rural et dans les pôles urbains 69

II. Les dynamiques de l'offre en logements 71

- 1] Le renouvellement du parc 71
 - A. Une dynamique de construction nettement ralentie entre 1982 et 1999 71
 - B. Depuis 1999, une dynamique de construction croissante 71
 - C. Une construction neuve qui concerne principalement les périphéries urbaines 73
- 2] L'évolution de la vacance 75
- 3] La transformation des résidences secondaires en résidences principales 75
- 4] Un parc qui évolue vers la propriété généralisée 77

III. Prospective 2007-2013: une offre nouvelle en logements qui ne suffirait pas à répondre aux besoins 79

Bilan: l'offre en logements 83

Section 3 : Le marché de l'Habitat.....85

I. Territoires valorisés, territoires dévalorisés : de forts déterminismes du marché 87

- 1] Précautions et clés de lecture pour l'analyse du marché 87
- 2] Marchés immobilier et foncier : une hausse générale marquée
par des disparités territoriales 89
 - A. Des marchés immobiliers et fonciers en hausse 89
 - B. Une pression foncière et immobilière à l'oeuvre sur les territoires
urbains périmétropolitains... 91
 - C. ...et en cours de renforcement sur les territoires rurbains 91
- 3] Des tendances confirmées par le niveau des loyers 93

II. Un mode de production du cadre bâti qui impacte aujourd'hui fortement le tissu social comme le cadre environnemental 95

- 1] Une urbanisation diffuse qui porte atteinte à l'environnement 95
- 2] Une urbanisation qui renforce la ségrégation socio-spatiale 97
- 3] Des impacts forts qui interpellent l'action publique 99

Bilan: Fonctionnement des marchés de l'habitat 101

III. Les logiques d'acteurs : un déterminant fort du marché du logement eurois 103

- 1] Recensement des acteurs et positionnement : acteurs de l'offre
et de la demande 103
 - A. Une place de l'État recentrée sur des missions d'orientations 103
 - a) DRE/DDE/ANAH 103
 - b) DDASS 103
 - B. Une place prépondérante des collectivités territoriales,
instances décisives pour l'avenir du logement 105
 - a) Région et Départements : Co-financeurs 105
 - b) Échelons infra départementaux: échelles de compétence 105
 - c) Les acteurs du secteur privé et public, partenaires clés 109
 - d) Structures d'étude et de conseil 113
 - e) Acteur particulier : l'EPFN
- 2] Un impératif de rapprochement entre collectivités et bailleurs sociaux 117

Bilan Partie I: Proposition d'une typologie des territoires pour la compréhension des marchés locaux de l'habitat 127

Section 1 : Analyses et réflexions sur le parc locatif social.....141

I. Une offre sociale relativement peu équilibrée dans une dynamique de construction encore insuffisante : 143

1] La structure du parc HLM dans l'Eure	143
A. Un parc concentré dans les agglomérations euroises et dans les pôles secondaires :	143
B. Une offre essentiellement en individuel hors des agglomérations	145
C. Des écarts à la moyenne notables en petits et grands logements	145
D. Une vacance principalement concentrée dans les agglomérations et dans le sud du département :	147
2] Une dynamique de production et de diversification de l'offre sociale encore insuffisante	149
A. Une offre sociale dépendant essentiellement de quatre bailleurs	149
3] Territoires et profils de demandeurs	151
A. Le profil « type » du demandeur eurois	151
B. Une diversification du financement pour répondre à une demande plus large	153
C. Un taux de production qui dépasse globalement les objectifs du PCS	159
a) Les dynamiques de construction: Un parc en faible progression	159
b) Analyse quantitative des futurs besoins en logements sociaux (à horizon 2010)	159
c) Les objectifs fixés par le Plan de Cohésion Sociale	161

II. Une demande conséquente fortement différenciée selon les territoires 163

1] Un grand nombre de ménages éligibles aux logements PLAI	163
2] Une demande en augmentation globale, des spécificités territoriales	165
A. Une demande en augmentation depuis 2004	165
B. Une demande localisée au niveau des agglomérations, dans l'ouest et le nord-est du département	165
C. Territorialisation et profils des demandeurs	
3] Trois phénomènes caractérisent les zones de tension de la demande	169

III. La rencontre entre l'offre et la demande à travers l'analyse du taux de satisfaction 175

- 1] La tension sur le marché locatif social et son évolution dans l'Eure 175
- 2] Des profils de demandeurs encore insuffisamment satisfaits : 179
- 3] Trois phénomènes caractérisent les zones de tension de la demande 183

Bilan : Segment de marché social 186

Section 2: Analyses et réflexions sur le segment privé.....190

I. L'accession à la propriété : 191

- 1] L'offre en accession : 191
 - A. Un département d'accédants à la propriété 191
 - B. Des territoires privilégiés d'accession à la propriété 193
 - C. L'état du parc (ancienneté, vétusté..) 195
- 2] La demande en accession à la propriété 195

II. Le locatif privé : 199

- 1] L'offre en locatif privé : 199
 - A. Le locatif privé représente 17 % des résidences principales 199
 - B. Une répartition territoriale diffuse du parc privé 201
 - C. Une vacance de 7 % dans le parc locatif privé 203
 - a) Une vacance plus ou moins marquée selon les territoires : 203
 - b) Evolution du parc de logements vacants 205
 - D. Etat du parc locatif privé (confort , ancienneté) 207
- 2] La demande en logement privé : une fonction sociale affirmée du parc privé 207

Bilan segment de marché privé :Evaluation du potentiel de réhabilitation 211

Section 3: Analyses et réflexions sur les publics dits « spécifiques ».....219

I. Les besoins spécifiques des publics en situation de perte d'autonomie au regard du logement 221

- 1] Parti pris et clé de lecture 221
- 2] Modes de vie, répartition et trajectoire résidentielle des personnes dépendantes dans l'Eure 223
 - A. Répartition et évolution démographiques 223
 - B. Modes de vies et trajectoires résidentielles 225
 - C. Des besoins importants en maintien à domicile 227
- 3] Les enjeux liés à la vie des personnes dépendantes vont s'accroître en particulier sur certains territoires 229
- 4] Un facteur aggravant : l'état du logement 231

Bilan et territorialisation 233

II. Les besoins spécifiques des publics dits fragiles au regard du logement 237

1] Le rôle et les actions des différents acteurs dans la politique sociale	239
A. Le département au coeur de l'action sociale en faveur des personnes défavorisées	239
a) Le PDALPD de l'Eure	239
b) La commission départementale des aides publiques au logement : responsable du Fond de Solidarité Logement	241
c) La faible portée du FAAD	243
B. La DDASS, service technique traitant de l'urgence sociale	245
C. La concertation entre les acteurs intervenant pour l'accès aux logements des publics défavorisés	249
2] Territorialisation des besoins des publics les plus démunis	249
3] Un manque de fluidité dans les parcours résidentiel des publics les plus démunis	251
A. Une inadéquation entre offre très sociale et besoin de la population :	251
B. Un accès au logement difficile pour les publics démunis	253
C. Des publics démunis qui ont du mal à se maintenir dans leur logement	255
4] Les aides à la personne : complémentaires des aides à la pierre	257

Bilan des publics dits « spécifiques » 259

Section 4 : Stratégie de développement de l'habitat dans les territoires de projet.....260

I. Une prise de conscience hétérogène sur le territoire eurois qui se traduit par des lacunes en termes de stratégie 262

1] Des agglomérations qui se sont saisies de la question habitat à travers la démarche PLH	262
A. Des problématiques communes qui conduisent à des convergences en termes de stratégie	262
B. Les spécificités des stratégies des agglomérations:	266
2] Une proximité des agglomérations qui a poussé certaines communautés de communes limitrophes à s'organiser	270
A. Des territoires engagés en matière d'Habitat	270
B. Un objectif commun	272
C. Des territoires aux capacités d'actions foncière permises par une bonne couverture en documents d'urbanisme	274

3] Des visions stratégiques développées par la plupart des Pays à travers le volet Habitat du SCoT	274
4] Des stratégies qui ne sont pas relayées à l'échelle des intercommunalités	278
A. De réels moyens d'action, mais un engagement encore trop faible des communauté de communes	278
B. Différents degrés d'engagement dans le domaine du logement	280
a) Des pôles urbains et ruraux volontaires qui portent la stratégie de leur intercommunalité	280
b) Des intercommunalités en attente de stratégie	282
c) Des territoires en retrait sur la question du logement	282
C. Le Positionnement des EPCI de l'Eure vis-à-vis de la question du logement et exploitation de la typologie	284
D. Exploitation de la typologie	286
<u>II. Des stratégies locales qui recoupent globalement les orientations du Département et qui contribuent à les enrichir</u>	288
Bilan: Stratégie des territoires	292

• **Cartes situation du logement**

PAGES

<u>Carte n°1:</u> Nombre d'employés par commune dans chaque zone d'emploi en 1999	8
<u>Carte n°2:</u> Nombre de chômeurs par commune et par bassin d'emploi en 1999	10
<u>Carte n°3 :</u> Actifs ayant un emploi dans leur commune de résidences	12
<u>Carte n°4 :</u> Les navettes domicile-travail du département	12
De l'Eure avec l'extérieur	
<u>Carte n°5 :</u> Attractivité des communes par l'emploi: pourcentage d'actifs attirés par le pôle d'emploi dominant	14
<u>Carte n°6:</u> Les Aires Urbaines et leurs périphéries dans l'Eure	16
<u>Carte n°7:</u> Le degré d'autonomie des bassins de vies	20
<u>Carte n°8:</u> Densité de services à la population par bassin de vie	20
<u>Carte n°9 :</u> Localisation des collèges de Haute-Normandie	22
<u>Carte n°10 :</u> Localisation des lycées de Haute-Normandie	22
<u>Carte n°11:</u> Répartition des logements individuels construits par des franciliens de 1997 à 2006 dans l'Eure	24
<u>Carte n°12:</u> Temps d'accès au pôle urbain ou rural le plus proche	26
<u>Carte n°13:</u> Taux de motorisation des ménages	26
<u>Carte n°14 :</u> Le réseau ferré Haut-Normand	28
<u>Carte n°15:</u> Le réseau de cars départementaux	28
<u>Carte n°16:</u> Le solde naturel dans le département de l'Eure en 1999	34
<u>Carte n°17 :</u> Le solde migratoire dans le département de l'Eure en 1999	36
<u>Carte n°18 :</u> Evolution démographique par canton entre 1990 et 1999	38
<u>Carte n°19 :</u> Evolution démographique par canton entre 1999 et 2003	38
<u>Carte n°20 :</u> Evolution démographique entre 1999 et 2003	40
<u>Carte n°21 :</u> Composantes des évolutions démographiques par communes entre 1999 et 2003	40
<u>Carte n°22 :</u> Indice de jeunesse des communes pour chaque canton	44
<u>Carte n°23 :</u> Evolution du nombre de ménages entre 1990 et 2003 dans l'Eure	52
<u>Carte n°24 :</u> Projection des variations en nombre de ménages pour 2015	54
<u>Carte n°25 :</u> Représentation du parc de résidences secondaires dans le parc total des communes en 1999	62
<u>Carte n°26 :</u> Les propriétaires dans le parc de logements, par commune, en 1999	64
<u>Carte n°27 :</u> Les maisons individuelles dans le parc de logement par commune en 1999	64
<u>Carte n°28 :</u> Les locataires dans le parc de logements par commune en 1999	66
<u>Carte n°29 :</u> La vacance dans le parc de logements par canton en 1999	68
<u>Carte n°30 :</u> Construction neuve par commune entre 2001 et 2006	72
<u>Carte n°31 :</u> Besoins en logements pendant la période de la délégation (2007-2013) par territoire	80

• **Cartes marché du logement:**

<u>Carte n°32 :</u> Valeurs immobilières dans l'Eure en 2007	88
<u>Carte n°33 :</u> Valeurs moyenne des terrains à destination d'Habitat dans l'Eure	88
<u>Carte n°34 :</u> Surface moyenne des terrains à destination d'Habitat dans l'Eure	94
<u>Carte n°35 :</u> Revenu moyen par foyer fiscal et par communauté de communes en 2003	96
<u>Carte n°36 :</u> Part des ménages à bas revenus par type d'espace dans l'Eure	96
<u>Carte n°36 bis:</u> Zone de compétence de l'EPFN	116
<u>Carte n°37 :</u> Typologie des communes de l'Eure au regard de la situation du logement (1)	128
<u>Carte n°38 :</u> Typologie des communes de l'Eure au regard de la situation du logement (2)	130
<u>Carte N°39 :</u> Les « bassins d'observation de l'habitat » et leurs profils	134

- Cartes segment social:**

<u>Carte n°40 : Le logement locatif social dans l'Eure</u>	142
<u>Carte n°41 : Taille des logements dans le parc social</u>	144
<u>Carte n°42 : Vacance dans le parc HLM</u>	146
<u>Carte n°43 : Localisation du parc des principaux bailleurs</u>	148
<u>Carte n°44 : Part des ménages éligibles au plafond HLM, par communes, en Haute-Normandie</u>	162
<u>Carte n°45 : Nombre moyen de demandes en instance entre 2004 et 2006 par bassin d'observation</u>	163
<u>Carte n°46 : Part des différents bassins d'observation de l'Habitat dans la demande locative sociale en instance</u>	163
<u>Carte n°47 : Tension sur le marché locatif social, Nombre de demandes pour une attribution au 1/09/2006</u>	174
<u>Carte n°48 : Tendances d'évolution de la demande entre 2004 et 2006</u>	178
<u>Carte n°49 : Les tensions sur le marché locatif social dans l'Eure</u>	186

- Cartes segment privé:**

<u>Carte n°50 : Part des propriétaires occupants par bassin d'observation</u>	190
<u>Carte n°51 : Nombre de constructions neuves destinées à l'accession de 2002 à 2006</u>	192
<u>Carte n°52 : Les propriétaires occupants vivant dans un logement inconfortable</u>	194
<u>Carte n°53 : Répartition du parc locatif privé sur le département de l'Eure</u>	196
<u>Carte n°54 : La part de la vacance dans le parc privé</u>	200
<u>Carte n°55 : L'inconfort du parc locatif privé</u>	202
<u>Carte n°56 : Part des ménages modestes au sein des locataires du secteur privé</u>	208
<u>Carte n°57 : Synthèse diagnostic du parc privé</u>	215-216
<u>Potential de réhabilitation des territoires</u>	

- Cartes publics spécifiques:**

<u>Carte n°58 : Part des ménages dont la personne de référence est âgée de plus 60 ans en 2003</u>	222
<u>Carte n°59 : Répartition des bénéficiaires des Allocations Adultes Handicapés (AAH)</u>	224
<u>Carte n°60 : Proportion de personnes âgées de 75 ans et plus vivant seules par canton</u>	226
<u>Carte n°61 : Taux d'équipement en hébergement pour adultes handicapés par canton au 31/10/2005</u>	226
<u>Carte n°62 : Hébergement pour personne âgées par canton</u>	226
<u>Carte n°63 : Part des personnes âgées logées dans un logement inconfortable</u>	230
<u>Carte n°64 : Besoins potentiels en adaptation des logements pour les personnes dépendantes</u>	234
<u>Carte n°65 : Centres d'hébergement et de réinsertion sociale</u>	234
<u>Carte n°66 : Structures en allocation logement temporaire (ALT)</u>	234
<u>Carte n°67 : Ménages dont le revenu imposable est inférieur à 60% du plafond d'accès au logement social (plafonds PLUS)</u>	248

- Carte stratégie**

<u>Carte n°68 : Les communautés de communes et d'agglomération de l'Eure</u>	261
<u>Carte n°69 : Vision stratégique du développement de l'Habitat dans l'Agglomération d'Evreux</u>	265
<u>Cartes n°70: Carte extraite du PLH de la CAPE</u>	267
<u>Cartes n°71 : Carte extraite du PLH de la CASE</u>	267
<u>Carte n°72 : Positionnement des Agglomérations et des intercommunalités voisines vis-à-vis de la question du logement</u>	269
<u>Carte n°73 : Correspondance entre les Zones d'Observation de l'Habitat et les Pays</u>	273
<u>Carte n°74 : Positionnement des EPCI de l'Eure vis-à-vis de la question logement</u>	284
<u>Carte n°75: Carte vision de l'habitat du département, traduite du livre blanc</u>	289

Graphiques situation du logement:	PAGES
<u>Graphique n° 1: Evolution de l'emploi par secteur d'activité de 1998 à 2003 dans le département de l'Eure</u>	8
<u>Graphique n° 2 : taux de chômage au sens du BIT 31 /12/04</u>	11
<u>Graphique n° 3: Mobilité des actifs eurois en 1999</u>	13
<u>Graphique n° 4: Flux entre les villes de l'Eure</u>	15
<u>Graphique n° 5 : Répartition de la superficie des régions entre espaces urbain, périurbain et rural</u>	18
<u>Graphique n° 6: Répartition des communes par types d'espaces et par pôles d'emplois</u>	18
<u>Graphique n° 7: Répartition des communes par types d'espaces</u>	19
<u>Graphique n° 8 : Part des logements réalisés par des franciliens sur les logements construits dans l'Eure</u>	25
<u>Graphique n° 9 : Taux de motorisation des eurois</u>	27
<u>Graphique n° 10: Evolution de la population depuis 1962</u>	32
<u>Graphique n° 11: Evolution du solde migratoire dans l'Eure depuis 1972</u>	32
<u>Graphique n° 12: Evolution du taux de natalité par catégorie de commune entre 1982 et 1999</u>	34
<u>Graphique n° 13: Pyramides des âges en 1999, 2015 et 2030</u>	42
<u>Graphique n° 14: Structures par âges de la population de l'Eure en 1999</u>	43
<u>Graphique n° 15: Taille des ménages dans l'Eure en 2003</u>	48
<u>Graphique n° 16: Nombre moyen de personnes par ménages</u>	50
<u>Graphique n° 17: Variation annuelle du nombre de ménages</u>	50
<u>Graphique n° 18: Prévision de Population totale à l'horizon 2030 selon 3 Scénarii</u>	56
<u>Graphique n° 19: Projection de population et de ménages à l'horizon 2015- Moyenne Annuelle 1999-2015</u>	56
<u>Graphique n° 20 : Le statut d'occupation des résidences principales en 1999</u>	66
<u>Graphique n° 21: La part du collectif et de l'individuel dans les résidences principales</u>	67
<u>Graphique n° 22: Evolution de la part des résidences principales, secondaires et vacantes</u>	68
<u>Graphique n° 23: Logements commencés depuis 20 ans</u>	70
<u>Graphique n° 24: Construction récente (1998 -2001) par statut d'occupation</u>	70
<u>Graphique n° 25: Evolution du nombre de logements vacants de 1999 à 2003</u>	74
<u>Graphique n° 26: Evolution du nombre de résidences secondaires entre 1999 et 2003</u>	75
<u>Graphique n° 27: Evolution du nombre de résidences principales entre 1999 et 2003</u>	75
<u>Graphique n° 28 : Principales évolutions de l'occupation du parc de logements entre 2001 et 2003</u>	76
<u>Graphique/Schéma n° 29: Les acteurs du logement dans l'Eure</u>	118
Graphiques segment social:	
<u>Graphique n° 30 : Nombre de PSLA agréées en 2005 et 2006 en Haute-Normandie</u>	155
<u>Graphique n° 31 : Parts des demandeurs de logements sociaux selon leur ressources</u>	161
<u>Graphique n° 32 : Evolution de la demande départementale en logement locatif social entre 2004 et 2006</u>	163
<u>Graphique n° 33 : Les catégories de demandeurs</u>	164
<u>Graphique n° 34: Les motifs de la demande</u>	164
<u>Graphique n° 35 : La composition familiale des demandeurs</u>	164
<u>Graphique n° 36 : La situation professionnelle des demandeurs</u>	166
<u>Graphique n° 37 : Les types de logement recherchés</u>	166
<u>Graphique n° 38 : L'âge des demandeurs</u>	166
<u>Graphique n° 39 : Situation professionnelle des demandeurs</u>	168

<u>Graphique n°40</u> : Composition familiale des demandeurs	168
<u>Graphique n°41</u> : Type de logement recherché	170
<u>Graphique n°42</u> : Catégorie de demandeurs	170
<u>Graphique n° 43</u> : L'inadéquation entre l'offre et la demande dans l'Eure	179
<u>Graphique n°44</u> : Insatisfaction qualitative sur la communauté de communes de Pont de l'Arche (tension=8,8)	183
<u>Graphique n° 45</u> : Insatisfaction quantitative sur la communauté de communes de Conteville (tension=9)	185

• Graphiques segment privé:

<u>Graphique n°46</u> : Evolution des constructions neuves destinées à l'accession de 2002 à 2003	191
<u>Graphique n°47</u> : Part des propriétaires dans la ville d'Evreux	193
<u>Graphique n°48</u> : Le confort du parc privé des propriétaires occupants	195
<u>Graphique n° 49</u> : Répartition des ménages propriétaires selon le plafond d'accès au HLM-PLUS en 2003	197
<u>Graphique n°50</u> : Part des logements vacants dans le parc privé	199
<u>Graphique n°51</u> : Evolution de la vacance dans le parc locatif privé	203
<u>Graphique n°52</u> : Répartition des ménages locataires dans le privé selon le plafond d'accès au HLM-PLUS en 2003	205

• Graphiques segment spécifiques:

<u>Graphique n° 53:</u> Proportion de la population âgée dans la population totale en 1999	209
<u>Graphique n° 54</u> : Répartition des saisines selon leur parc d'origine (parc en accession/parc locatif)	222
<u>Graphique n° 55:</u> Montants moyens des dettes entre 2000 et 2003	240

- Tableaux situation du logement:

<u>Tableau n °1: Les soldes migratoires entre 1990 et 1999 des différents types de communes</u>	37
<u>Tableau n °2: Répartition des ménages Hauts-normands</u>	44
<u>Tableau n °3: Répartition des ménages Hauts-normands</u>	48
<u>Tableau n °4: Projections de population à l'horizon 2015</u>	56
<u>Tableau n °5: Répartition et caractéristiques des types de logements et statut d'occupation</u>	62
<u>Tableau n °6: Les besoins en logements à l'horizon 2010</u>	78
<u>Tableau n °7: Les besoins en logements pour la période de la délégation par Territoire</u>	81

- Tableaux marché de l'habitat:

<u>Tableau N°8: Évolutions des loyers entre 2000 et 2006</u>	92
<u>Tableau N°9: Loyers dans quelques pôles urbains et ruraux de l'Eure en 2006</u>	92

- Tableaux segment social:

<u>Tableau n°10 : Répartition du parc social sur les communautés d'agglomérations euroises</u>	143
<u>Tableau n° 11 : part des parcs des bailleurs sociaux au sein du parc social total</u>	149
<u>Tableau n°12 : Répartition selon les produits du parc des 4 principaux bailleurs sociaux</u>	153

- Tableaux segment spécifique:

<u>Tableau n°13 : Répartition des personnes âgées dans l'Eure par tranches d'âge (2006)</u>	222
<u>Tableau n°14 : Répartition de la population âgée française par tranches d'âge (2006)</u>	222
<u>Tableau n° 15 : Mode de vie des personnes âgées dans l'Eure en 1999</u>	225
<u>Tableau n°16 : Nombre de dossiers de surendettement saisis en 2003 et détails de dettes</u>	240
<u>Tableau n°17 : Accord collectif départemental entre l'État et les organismes HLM</u>	246
<u>Tableau n°18 : Évolutions de la production locative sociale selon les types de produits sociaux</u>	252

AAH : Allocation Adultes Handicapés
ADEME : Agence Départementale pour la Maîtrise de l'Energie
ADIL : Agence départementale d'information sur le logement
AL : Allocation logement
ALF : Allocation Logement familial
ALT : Aide au logement temporaire
ANAH: Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
ANPE : Agence Nationale pour l'Emploi
ANRU: Agence Nationale de Rénovation Urbaine
AAH : Allocation aux Adultes Handicapés
APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie
APL : Aide Personnalisée au Logement
ASLL : Aide Social Lié au Logement
BD : Base de données
CAE: Communauté d'Agglomération d'Evreux
CAF: Caisse d'Allocation Familiale
CAPE: Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure
CASE: Communauté d'Agglomération de Seine Eure
CCAS : Centre Communal d'Action
CDC : Caisse des Dépôts et Consignation
CESA : Centres d'Etudes Supérieures d'Aménagement
CGLLS: Caisse Générale des Logements Locatifs Sociaux **CHRS** : Centre d'Hébergement Sanitaire et Social
CIAS : Centre Intercommunal d'Action Sociale
CPER: Contrat Plan Etat Région
CSP : Catégories Socio Professionnelles
DALO: Droit Au Logement Opposable
DDASS : Direction Départementale des Actions Sanitaires et Sociales
DDE: Direction Départementale de l'Equipeement
DDEAT: Délégation Départementale de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire
DGI : Direction Générale des Impôts
DPU : Droit de Préemption Urbain
DRE: Direction Régionale de l'Equipeement
DRASS: Direction Régional des Affaires Sanitaires et Sociales **EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPFN : Etablissement Public Foncier de Normandie
EPLSH: Enquête sur le Parc Locatif Social
FILOCOM: Fichier Logements Communaux
FSL: Fond Solidarité Logement
FMI : Fonds Mutualisé d'Intervention
FMM : Fonds de Minoration Foncière
FSH :Fond de Solidarité Habitat
FSL :Fond de Solidarité Logement
HLM :Habitat à Loyer modéré
HQE :Haute Qualité Environnementale
INSEE: Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
MOA : Maître d'Ouvrage
MO : Maître d'oeuvre
OPAC :Office Public d'Aménagement et de Constructions
OPAH: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH RR: Opération d'Amélioration de l'Habitat type Rénovation Rurale
OPS: Occupation du Parc Social

PALULOS: Prime à l'Amélioration de Logement à Usage Locatif Social

PB : Propriétaires Bailleurs

PC : Prêts conventionnés

PCS: Plan de Cohésion Social

PDALPD: Plan Départemental d'Aide au Logement des Publics Défavorisés

PDH: Plan Départemental de l'Habitat

PDR: Plan de Déplacements Régional

PIG: Programme d'Intérêt Général

PLAI: Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH :Programme Local de l'Habitat

PLU :Plan Local d'urbanisme

PLUS: Prêt Locatif à Usage Social

PMR :Personne à Mobilité Réduite

PME: Petites et Moyennes Entreprises

PNR: Parc Naturel Régional

PO : Propriétaires occupants

POS : Plan d'occupation des Sols

PPPI :Parc privé Potentiellement Indigne

PST: Plan Social Thématique

PTZ :Prêt à taux zéro

RGP :Recensement Général de la Population

RHI : Résorption d'Habitat Insalubre

RMI :Revenu Minimum d'insertion

RP : Résidence Principale

RS : Résidence Secondaire

SEM : Société d'Economie Mixte

SIG : Système d'Information Géographique

SITADEL: Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaire sur les Logements et les locaux

USH: Union Social pour l'Habitat

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

SRADT: Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire

• Ouvrages;

Albrecht Patrick, Aubry Denise, « Intervenir en quartiers anciens » (1999), Ministère de l'équipements, des transports et du logement, Editions le Moniteur, 541 p.

Emmanuel Edou Le logement en France: économie, politique et société /, Economica 1996, 111p

François Ascher/PUCA, Le logement en questions : l'habitat dans les années quatre-vingt-dix : continuité et ruptures ,324p

François Ascher, Yvonne Bernard, Augustin Berque... [et al.] ; textes réunis par Jean-Claude Driant, Habitat et villes : l'avenir en jeu /, Paris : Éd. l'Harmattan, 1992, 161p

La Haute-Normandie sur deux horizons, sous la direction de Yves Guermond, Editions reclus, la documentation Française, collection Dynamique du territoire,

Legrand Nicolas, « Atlas socio-économique de la Haute-Normandie », (2002), ASI Editions, 174p.

Mégard Dominique, Gilbert Alain, « Haute-Normandie l'encyclopédie » (Collection Régionales), (1998), Musnier-Gilbert Editions, 534p.

Lamine Claire, Vourc'h Anne, » L'habitat locatif en milieu rural », le rôle d'un groupement de communes, édition La documentation Française, 154p.

Métais Hervé et Droulez Nathalie, « Le marché immobilier français 2005-2006 », Delmas éditions, 308 pages.

-Wiel Marc, Transition urbaine ou le passage de la ville pédestre à la ville motorisée, Collection Architecture-Recherches édition Mardaga, 1999, 149p

L'habitat locatif en milieu rural : le rôle d'un groupement de communes, Caisse des dépôts et consignations Paris : la Documentation française, 1994 (Paris : Impr. Lescure-Théol) 173p

Mettre en oeuvre le droit au logement, PUCA, Paris : la Documentation française, 2004

Le marché immobilier français 2005-2006 , Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, 307p

Politique du logement : 50 ans pour un échec, Éditeur, L'HARMATTAN, 1991

• Revues :

Cahiers de l'ANAH, N° de mars 2000, juin 2001, mars 2003, décembre 2003, septembre 2005, mars 2006

Études foncières n°100, Novembre-décembre 2002, 58p

Habitat et Société, Financement du logement Social État des Lieux, Septembre 2005, N° 39, édition : Union sociale de l'Habitat, 67 pages

Une Réhabilitation de grande ampleur », dans les cahiers de l'ANAH, N° 92, mars 2000, 31 pages.

Un logement adapté pour tous, dans les cahiers de l'ANAH, N° 92, mars 2003, 31 pages.

- **Revue:**

Le financement du logement social, Caisse des dépôts et Consignations, 45p.

L'éradication de l'Habitat indigne, dans les cahiers de l'ANAH, N° 97, juin 2001, 31 pages.

L'Habitat indigne, dans les cahiers de l'ANAH, N° 116, mars 2006, 31 pages

Les marchés immobiliers tendus, dans les cahiers de l'ANAH, décembre 2003, N° 107.

OPAH Revitalisation Rurale, dans les cahiers de l'ANAH, septembre 2005, N° 114.

- **Documents méthodologiques :**

La connaissance des marchés locaux de l'habitat, ANAH 106 p Observation de l'habitat et analyse des territoires, CERTU-DGHUC, Avril 2002

Les marchés locaux du logement, savoir et comprendre pour agir, Jean-Claude Driant Publications des Presses des Ponts, 223p

Prendre en compte le foncier dans un programme local de l'habitat, DGHUC, Novembre 2004, 78p

Rapport sur les marchés locaux du logement, DRE Franche-Comté 2005

Le logement locatif en milieu rural, Situations et enjeux, Rapport final, Habitat et Développement, 114p

Le périurbain, quelle connaissance ? Quelles approches ?, CERTU, 61p, 2003.

Quelle est la répartition spatiale des différents types de logements et son évolution ? CERTU, 2006, 121p.

Conduire une équipe projet: différenciation, cohésion, organisation, observation, production / Henri-Pierre Maders, Editions d'Organisation, 2000, 270p

- **Études « Habitat » :**

Communauté d'agglomération de Clermont-Ferrand, Programme Local de l'Habitat, Orientations, 45p.

Communauté d'agglomération d'Evreux, Programme local de l'Habitat 2006-2011, diagnostic, documents d'orientation et programme d'actions, 324p.

Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure, Programme Local de l'Habitat, 2007, diagnostics, 120p.

Communauté d'agglomération Seine-Eure, Programme Local de l'Habitat, 2004-2010, diagnostics documents d'orientation, programme d'actions, et grille de critères de financements, 311p.

Conseil général de la Seine maritime, «un droit, un patrimoine, un avenir », 2006, 31p.

Conseil Général de Haute-Saône, « Pour une stratégie de l'habitat en Haute-Saône, Observatoire de l'Habitat » (2007-2012), 88p.

Conseil Général Loire Atlantique, Diagnostic des marchés de l'Habitat, décembre 2006

DRE Aquitaine, L'habitat en Aquitaine, Avril 2005, 139p

Eléments décisionnels pour une OPAH de Pays (Risle Estuaire), Habitat et développement, 1^{er} juillet 2002

Etude pré-opérationnelle OPAH (CCAE-Les Andelys), Habitat et développement, mars 2006

Etude pré-opérationnelle pour l'OPAH de la ville de Bernay, Habitat et développement, mai 2005

Mouvement Pact'Arin pour l'amélioration de l'Habitat, rapport d'activités 2003

Programme local de l'habitat de la Communauté Urbaine de Nantes

Programme local de l'Habitat de la Communauté Urbaine du Grand-Lyon, Agence d'Urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise

• Articles scientifiques :

Castel Jean-Charles, Les coûts de la ville dense ou étalée, CERTU 2006,8p.

Christel Virginie, Trajectoires résidentielles des personnes âgées, éditions la société française 2006, 7 p.

CNRS, Observatoire des rapports entre Rural et Urbain, Dynamiques sociales et recomposition des espaces Paris 8, 1,(1999),N °8, 7 pages.

Comby Joseph« Les collectivités locales et leurs politiques foncières », Etudes foncières n°110, Juillet-Aout 2004, 8p

Filippi Benoît, Mobilité Résidentielle et fonctionnement des marchés de l'habitat dans l'aire métropolitaine marseillaise, 8 p.

Rizk Cyril, Le cadre de vie des ménages les plus pauvres, Insee première, N° 928 octobre 2003,5 p.

Robert Anne-lise, Plateau Claire, Mesure la vacance pour évaluer les tensions sur les marchés du logement ,12 p.

Thomsin Laurence, « Un concept pour le décrire : l'espace rural rurbanisé », Ruralia, Septembre 2001

• Colloques/Rencontres :

Financement du logement social et mobilisation du foncier, Séminaire du 31 mars 2006, Direction Régionale de l'Equipement de Haute-Normandie

La politique du logement des départements, états des lieux et perspectives, 5^{ème} assises nationales des Conseillers Généraux, Nantes les 5,6 et 7 avril 2005

La ville en mouvement, habitat et habitants : actes de l'atelier "Mobilités résidentielles et mutations urbaines", 4e Conférence internationale de recherche sur le logement...Paris, 3-6 juillet 1990, l'Harmattan, 1992, 357p

Les enjeux du foncier pour le logement social, contribution à la réflexion, Union sociale pour l'Habitat FNAU, Congrès de Nantes en 2005, 50p.

- Rapports universitaires :

Le logement social en creuse, quelle réalité aujourd'hui? (Barbou Pauline, Blondel Cyril, Grelaud Gladys, Le Pallec Cédric, Stage de groupe Magistère d'Aménagement 2ème année), CESA, Avril-juin 2005.

PLH du Pays Civraisien (Région Poitou-Charentes), (Fourel Anna, Moussi Alice, Ayrault Noémie, Stage de groupe Magistère d'Aménagement 2ème année), CESA, Avril-juin 2005.

- Textes de lois :

« Plan de Cohésion Social », (2003)

« Loi portant Engagement National pour le Logement », (13 Juillet 2006)

« Loi relative aux responsabilités locales », (13 Aout 2004)

- Documents de planification:

Communauté de communes, Eure-Madrie-Seine, Schéma de Cohérence Territoriale, 2005

Conseil Général de l'Eure (Délégation Sociale), « Schéma Départemental en faveur des personnes âgées 2005-2009 », (Janvier 2005), 112p.

Conseil Général de l'Eure (Délégation Sociale), « Projet de Schéma Départemental en faveur des enfants et adultes handicapés 2004- 2008, parcours de vie », (Février 2004), 92p.

Conseil Général de l'Eure, Plan départemental d'action pour le logement des personnes les plus défavorisées », 114p.

Conseil Régional de Haute-Normandie, Plan de Déplacement Régional

Direction départementale de l'Eure, « Plan d'Action Stratégique de l'Etat dans le Département de l'Eure » (2002), 140p.

Direction départementale des affaires sanitaires et sociale de l'Eure, Schéma départemental, de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion de l'Eure, 2002-2006, 48p.

- Données statistiques et références liées au département :

Analyse territoriale selon la méthode ESOPE, 2005, DRE Haute-Normandie, 36p

AVAL/INSEE, lettres statistiques et économiques de la Haute-Normandie

Connaissance des besoins en logement en Haute-Normandie, DRE de Haute-Normandie, juin 2005

Enquête annuelle sur le marché locatif privé 2005, Direction départementale de l'Eure, 15p.

- Données statistiques et références liées au département :

Fichiers logements communaux 2003 (BD FILOCOM DDE)

Fichiers des allocataires de la CAF (BD CAF27)

Fichier du Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données, Haute-Normandie, (BD SITADEL DRE)

Fichier des impôts 2005, (DGI)

L'intercommunalité dans l'Eure, Conseil Général de l'Eure, 2002, 33p

La demande sociale en 2006, Observatoire de la demande sociale de Haute-Normandie, Union sociale pour l'Habitat, BD

La situation du logement dans le département de l'Eure, Conseil Général de l'Eure, Habitat et Développement (2003), 41p.

Le parc locatif social en Haute-Normandie, 2005, Brèves 'Habitat et construction' de la Direction Régionale de l'Équipement Haute-Normandie

Le parc locatif social en Haute-Normandie, 2005-2006, Brèves « Habitat et construction » DRE

Les besoins en foncier en Haute-Normandie, EPFN 2006

Observatoire « Santé/Social » des territoires 2004, données et profils pour la région Haute-Normandie, DRASS, 89p.

Observatoire de la demande sociale 2004, 2005, 2006, Union sociale pour l'Habitat en Haute Normandie,

Perspectives démographiques de la Haute-Normandie horizon 2030, INSEE, 2004

Plan Stratégique Patrimoniale 2006-2015, Eure-Habitat

Programme d'actions de l'ANAH dans l'Eure, 2003-2006

Rapport au Conseil Départemental de l'Habitat, , Direction Départemental de l'Équipement , 26 mai 2004

Rapport d'activités du Comité régional de l'habitat, 2005, Direction régionale de l'Équipement de Haute Normandie, 128p.

- **Sites internet:**

www.cg27.fr

www.eure.equipement.gouv.fr

<http://www.haute-normandie.equipement.gouv.fr/>

<http://www.eure.equipement.gouv.fr/>

www.insee.fr

http://www.insee.fr/fr/insee_regions/haute-normandie

<http://www.haute-normandie.drire.gouv.fr/>

<http://www.eure-habitat.fr/>

www.immoprix.fr

<http://www.haute-normandie.pref.gouv.fr/>

www.perval.fr

www.cg76.fr

www.hd27.fr

www.adil.org/27

www.anah.fr

www.hlm-coop.fr

www.impots.gouv.fr

www.ladocumentationfrancaise.fr

www.legifrance.fr

<http://www.legifrance.gouv.fr/>

<http://www.cohesionsociale.gouv.fr>

www.vie-publique.fr

www.logement.equipement.gouv.fr

<http://www.habitat-developpement.tm.fr/>

<http://www.ac-rouen.fr>

<http://www.cesr-haute-normandie.fr/>

<http://www.territoires-haute-normandie.net/>

Annexe n° 1: Rapport d'activités des politiques de l'habitat en région Haute-Normandie 2007

Annexe n° 2: Aide départementale au logement , politique départementale mars 2007

Annexe n° 3: Suivi des projets de rénovation urbaine validés par l'ANRU CG27 mars 2007

Annexe n° 4: Grille d'entretien type utilisée au cours des entretiens avec les bailleurs sociaux

Annexe n° 5: Grille d'entretien type utilisée au cours des entretiens avec les communautés de communes

Annexe n° 6: Grille d'entretien type utilisée au cours des entretiens avec les pays

Annexe n° 7: Tableau de correspondance entre échelles administratives et bassins d'observation

Annexe n° 8: Tableau de la situation typologique des bassins de vie

Annexe n° 9: Compte rendu ADIL et Habitat et Développement

Annexe n° 10: Compte rendu entretien avec Lucas Auzou direction des exclusions CG 27

Annexe n° 11: Compte rendu entretien avec Lionel Prévost, président de la commission logement au département de l'Eure.

Annexe n° 12: Compte rendu entretien avec Michel Houbbron, Etablissement Public Foncier De Normandie

Annexe n° 13: Cartes permettant de définir le potentiel de réhabilitation du parc privé

- Carte sur le Taux de vacance
- Carte sur le Parc Privé Potentiellement Indigne
- Carte sur la part des ménages modestes dans le privé
- Carte sur l'inconfort dans le privé

Monsieur le Directeur régional,

Dans le cadre de l'élaboration du rapport d'activités des politiques de l'habitat en région Haute-Normandie, vous souhaitez présenter les politiques de l'habitat des collectivités, et vous sollicitez le Conseil général de l'Eure sur le bilan des actions menées en 2006 et les perspectives pour 2007.

Le Conseil général de l'Eure conduit depuis plusieurs années une politique volontariste en faveur de l'habitat, soutenue par des moyens financiers conséquents. Les 3 axes prioritaires d'intervention sont la restructuration des quartiers d'habitat social, le soutien à l'offre de logements locatifs sociaux dans les communes rurales, et la prise en compte des besoins des publics les plus fragiles.

Le bilan des interventions du Conseil général de l'Eure en 2006 illustre la mise en œuvre concrète de ces actions prioritaires, avec la mobilisation de 5 543 894 d'euros.

En 2007, le Département de l'Eure amplifie son action en faveur du logement, en prenant la délégation des aides à la pierre.

1/ Accompagner la restructuration des quartiers d'habitat social

Pour appuyer son soutien aux dossiers de rénovation urbaine de l'Eure, le Conseil général a été le 1^{er} département à signer une convention-cadre avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) qui englobe l'ensemble des dossiers existants et à venir, et s'est engagé sur un financement à hauteur de 10 % du montant total des dossiers.

Les opérations de rénovation urbaine d'Evreux-La Madeleine et du Germe de Ville de Val de Reuil, validées en 2005 par l'ensemble des partenaires, se sont poursuivies en 2006 avec le lancement de nombreux chantiers financés par le Département.

Le projet de rénovation urbaine de la Communauté de Communes de Pont-Audemer, inscrit par l'ANRU dans sa programmation 2006, a été finalisé fin 2006. Les 2 dossiers de candidature pour le quartier des Boutardes à Vernon et celui de Maison-Rouge à Louviers ont été instruits par l'ANRU.

En 2006, le Conseil général de l'Eure a mobilisé 2 907 978 € pour la rénovation urbaine :

Accompagnement social lié au relogement : 57 000 € pour 396 logements,

Réhabilitation / résidentialisation des logements : 1 230 778 € pour 1275 logements,

Reconstitution de l'offre locative : 659 769 € pour 69 logements,

Amélioration du cadre de vie : 837 000 € pour les espaces

et les équipements publics.

2/ Soutenir l'offre de logements locatifs sociaux, notamment en secteur rural

Le Conseil général de l'Eure encourage la mixité spatiale de l'habitat à l'échelle du département, en apportant un soutien financier à la création d'une offre locative sociale en milieu rural, et en accompagnant la réhabilitation du parc public et notamment communal.

En 2006, le Conseil général de l'Eure a consacré 980 207 € en soutien à l'offre locative sociale, plus particulièrement en milieu rural :

Création de logements sociaux en milieu rural : 851 567 € pour 110 logements,

Réhabilitation des logements sociaux : 99 853 € pour 80 logements,

Réhabilitation des logements communaux : 28 787 € pour 8 logements ;

auxquels s'ajoutent 13 340 445 € de garanties d'emprunts départementales, correspondant à 1615 logements répartis en 70 opérations.

3/ Renforcer la prise en compte des besoins des publics les plus fragiles.

Au titre de sa principale compétence qu'est la solidarité, le Département a renforcé ses dispositifs d'aides en faveur des plus démunis, qu'ils soient locataires ou propriétaires de leur logement. Le Conseil général intervient ainsi en faveur de l'acquisition par les bailleurs de logements pour les publics du Fonds Solidarité Habitat, en difficulté dans l'accès à un logement autonome.

En 2006, le Conseil général de l'Eure a mobilisé 1 655 709 € pour les plus modestes :

Acquisition-amélioration de logements très sociaux : 327 793 € pour 55 logements,

Amélioration habitat des propriétaires occupants : 1 220 991 € pour 913 logements,

Etude et suivi d'OPAH : 106 925 € pour 60 opérations.

La direction du développement économique et de l'aménagement du territoire se tient à votre disposition pour tout renseignement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur régional, en l'expression de ma considération.

Le Président du Conseil général,
Jean Louis DESTANS

Annexe n° 2: Aide départementale au logement, politique départementale

AIDES DEPARTEMENTALES AUX LOGEMENTS

Evolution, typologie et répartition territoriale

En 2003, le Conseil général de l'Eure a défini 3 grandes priorités stratégiques pour guider ses interventions en faveur du logement. Ce tableau de bord propose un suivi de la mise en oeuvre des projets en fonction des axes d'intervention (nombres de logem

La politique du logement est déclinée selon les 3 axes suivants : **1/ accompagner la restructuration des quartiers d'habitat social** (projets ANRU et opérations de construction-démolition ponctuelles), **2/ soutenir l'offre locative sociale**, essentiellement e

	Axe 1				Axe 2				Axe 3				TOTAL			
	Restructuration des quartiers d'habitat social				Soutien à l'offre locative sociale				Accompagnement des publics modestes							
	Constructions ou créations		Réhabilitations		Créations		Réhabilitations		Créations logements locatifs très sociaux		Réhabilitation (propriétaires occupants)		construits		réhabilités	
	nbre	subv° D27	nbre	subv° D27	nbre	subv° D27	nbre	subv° D27	nbre	subv° D27	nbre	subv° D27	nbre	subv° D27	nbre	subv° D27
1er trim			230	0,544 M€	78	0,697 M€	41	0,053 M€	23	0,139 M€	225	0,291 M€	101	0,835 M€	496	0,888 M€
2ème trim																
3ème trim																
4ème trim																
TOTAL 2007			230	0,544 M€	78	0,697 M€	41	0,053 M€	23	0,139 M€	225	0,291 M€	101	0,835 M€	496	0,888 M€
TOTAL 2006	91	1,040 M€	605	1,229 M€	88	1,956 M€	87	0,107 M€	57	0,328 M€	980	1,165 M€	236	3,324 M€	1 672	2,500 M€
TOTAL 2005	14	0,147 M€			128	0,898 M€	285	0,694 M€	13	0,144 M€	1 052	1,360 M€	155	1,189 M€	1 337	2,054 M€
TOTAL 2004	22	0,300 M€	462	0,593 M€	11	0,186 M€	412	0,661 M€	36	0,441 M€	1 450	1,771 M€	69	0,927 M€	2 324	3,025 M€
TOTAL 2003	65	0,597 M€	399	0,787 M€	58	0,563 M€	695	0,588 M€	4	0,037 M€	1 403	1,722 M€	127	1,196 M€	2 497	3,097 M€
TOTAL 2003-2007	192	2,084 M€	1 696	3,152 M€	363	4,300 M€	1 520	2,103 M€	133	1,088 M€	5 110	6,309 M€	688	7,472 M€	8 326	11,564 M€
dépense moyenne D27	10 854 €		1 859 €		11 845 €		1 384 €		8 181 €		1 235 €		10 860 €		1 389 €	

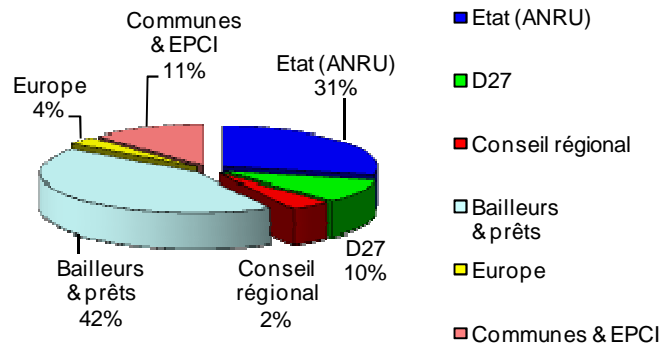
RENOVATION URBAINE

Suivi des projets de rénovation urbaine validés par l'ANRU

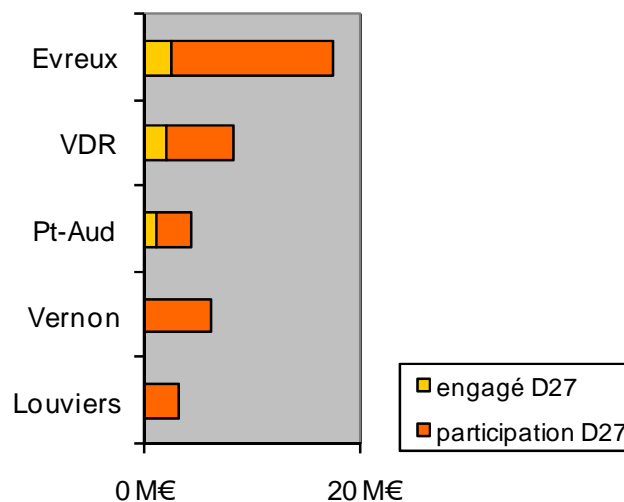
Ce tableau de bord présente les 5 projets de rénovation urbaine de l'Eure, validés ou en cours de validation par l'ANRU : Evreux-La Madeleine, Val de Reuil-Le Germe de Ville, Pont-Audemer-L'Europe et les Etangs, Vernon-Les Boutardes et Louviers-Maison rouge.
Le suivi proposé ici vise à disposer d'un état de la mobilisation des financements des principaux partenaires.
L'Etat finance ainsi près d'1/3 de ces projets à travers l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine), guichet unique pour les investissements de la politique de la ville depuis 2004.
Le D27 s'est engagé à financer 10% de ces projets à travers une convention-cadre signée avec l'ANRU le 2 juin 2005.

	COUT TOTAL DES TRAVAUX	Coût total HT	Financements												Réalisation	
			Etat (ANRU)		D27		Conseil régional		Europe		Communes et EPCI		Bailleurs y compris prêts		Engagements D27	
			Montant	% HT	Montant	% HT	Montant	% HT	Montant	% HT	Montant	% HT	Montant	% HT	Montant	engagé / part° D27
Evreux La Madeleine	206,0 M€	186,1 M€	57,0 M€	31%	17,6 M€	9,46%	8,0 M€	4%	7,2 M€	4%	22,3 M€	12%	89,2 M€	48%	2,7 M€	15%
Val de Reuil Germe de ville	87,9 M€	78,2 M€	27,8 M€	36%	8,4 M€	10,71%	4,1 M€	5%	5,6 M€	7%	12,2 M€	16%	23,9 M€	31%	2,2 M€	26%
CDC Pont Audemer Les Etangs-L'Europe	48,9 M€	45,2 M€	12,9 M€	29%	4,4 M€	9,74%	1,7 M€	4%	/	/	2,2 M€	5%	27,1 M€	60%	1,3 M€	30%
Vernon Les Boutardes	67,4 M€	60,8 M€	19,8 M€	33%	6,3 M€	10,37%	3,1 M€	5%	/	/	7,1 M€	12%	28,2 M€	46%		
Louviers Maison Rouge	38,8 M€	34,5 M€	5,0 M€	14%	3,4 M€	9,85%	1,7 M€	5%	/	/	7,3 M€	21%	16,4 M€	47%		
Total	448,9 M€	404,8 M€	122,4 M€	29%	40,1 M€	10%	18,6 M€	5%	12,8 M€	3%	51,1 M€	13%	184,9 M€	46%	6,2 M€	15%

Répartition des financements



Réalisation des conventions ANRU



La participation du D27 correspond à 10% du montant des travaux Hors Taxes de la maquette financière validée par l'ANRU. Elle se répartit pour 30% à des opérations liées aux logements sociaux (constructions, réhabilitations, résidentialisations) et pour 40% à des aménagements et équipements publics. Les maquettes financières d'Evreux et de Val de Reuil intègrent chacune la construction de la Maison sociale du département, financée à 30% par l'ANRU. Le projet de Vernon comprend en outre certains travaux liés à la restructuration du Collège Cervantès, pour une meilleure adaptation au projet urbain. Les conventions concernant les projets d'Evreux, de Val-de-Reuil et de Pont-Audemer sont signées. Les dossiers de Louviers et Vernon ont été déposés en septembre 2006 auprès de l'ANRU.

Annexe n° 4: Grille d'entretien type utilisée au cours des entretiens avec les bailleurs sociaux

QUESTIONS
Connaissance de la structure
Historique?
Moyens? Objectifs? Leurs valeurs?
Quelle approche du locataire
Place sur le marché de l'habitat
Volume de logements produits, y a-t-il des aires de localisations préférentielles?
Relations avec les autres bailleurs?
Relations avec le département?
Activité de la structure/dimension opérationnelle
Quelles difficultés rencontrent-ils?
Acquisition du foncier?
Quelle relation avec les élus locaux?
Quelles attentes vis-à-vis des élus?
Comment remplissent-ils aux objectifs qu'ils se fixent?
Comment gèrent-ils le parc? Relation avec les locataires?
Rotation du parc?
Stratégie de la Structure
Quelles est leur stratégie patrimoniale?
Quels sont les grands objectifs qu'ils se fixent?
Se basent-ils sur une analyse de la demande? Si oui, quelles études, dans quelle mesure ils en tiennent compte? Quelles sont les limites?
Vision du logement sur le territoire
Quelle est leur vision du logement sur le territoire?
D'après leur connaissance de l'Eure:
Où sont les zones de tensions du marché? Où sont localisés les grands enjeux? Où sont les besoins?
Quelle approche pour le logement en milieu rural?

Annexe n° 5: Grille d'entretien type utilisée au cours des entretiens avec les Communautés de communes

GRILLE d'ENTRETIEN Communauté de Communes

Présentation des objectifs de notre étude (fiche entretien) On vient pour leur vision stratégique de l'habitat

QUESTIONS

Quelles sont vos Compétences optionnelles ? Compétences obligatoire ?

Comment fonctionne votre territoire?à quelle bassin de vie appartient votre comcom?

LOGEMENT

Quelle demande/offre en logement sociaux?Disparités au niveau des communes?

L'offre est elle suffisamment adaptée à la demande?

Au niveau des logements sociaux,quel(s) bailleur(s)construit(sent) sur votre territoire?

Quel rôle joue le parc privé?

Des difficultés pour faire venir des promoteurs privés sur votre territoire?

Envisagez-vous à plus ou moins long termes d'engager une stratégie d'habitat ? Sinon pourquoi ? rôle du pays ?

FONCIER

Le foncier est-il difficile à mobiliser?

Mener vous une politique spécifique d'acquisition en vue de projet logement?

Rôle du Conseil Général

Quel rôle attendez vous du département?

Que pensez vous de la mise en place d'un PDH et qu'en attendez vous?

Quelles orientations selon vous le département devrait-il mettre en place?

Annexe n° 6: Grille d'entretien type utilisée au cours des entretiens avec les pays

GRILLE d'ENTRETIEN pays

Présentation des objectifs de notre étude (fiche entretien) On vient pour leur vision stratégique de l'habitat

QUESTIONS
Connaissance de la structure
présentation du territoire? Les gdes tendances? Forces/faiblesses?
Place sur le marché de l'habitat
quelles sont les communautés de communes les plus avancées en termes d'habitat? Les plus intéressantes à contacter?
quelle est la situation du logement social sur le territoire? (offre/demande; population concernée)
Activité de la structure/dimension opérationnelle
Le pays essaye t-il de mener une politique en terme d'habitat?
Stratégie de la Structure
Se basent-ils sur une analyse de la demande? Si oui, quelles études, dans quelle mesures ils en tiennent compte? Quelles sont les limites?
Vision du logement sur le territoire
Si structuration de l'offre en logement social il devait y avoir au niveau dptmental, quelle serait elle au sens du pays sur son territoire?
D'après leur connaissance de l'Eure:
Où sont les zones de tensions du marché? Où sont localisés les grands enjeux? Où sont les besoins?
Quelles sont les possibilités d'action sur le territoire? Freins, réticences? Avantages, elmts favorables?
Quelle approche pour le logement en milieu rural?
Disposent-ils d'études qui pourraient nous être utiles pour notre travail?

Annexe n° 7: Tableau de correspondance entre échelles administratives et bassins d'observation

Commune	code insee	Intercommunalité	Bassin d'observation
Aclou	27001	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Acon	27002	CC Rurales du Sud de l'Eure	Saint André
Acquigny	27003	CA Seine - Eure	Louviers
Aigleville	27004	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Ailly	27005	CC Eure Madrie Seine	Gaillon-Andelle
Aizier	27006	CC de Quillebeuf sur Seine	Pont Audemer
Ajou	27007	CC du Canton de Beaumesnil	Bernay
Alizay	27008	CC Seine rd	Elbeuf
Ambenay	27009	CC du Canton de Rugles	Verneuil-Breteuil-Rugles
Amécourt	27010	CC Gisors-Epte-Lévrière	Gisors Etrepagny
Amfreville-la-Campagne	27011	CC d'Amfreville la Campagne	Le Neubourg
Amfreville-les-Champs	27012	aucun	Gaillon-Andelle
Amfreville-sous-les-Monts	27013	CA Seine - Eure	Gaillon-Andelle
Amfreville-sur-Iton	27014	CA Seine - Eure	Louviers
Andé	27015	CA Seine - Eure	Louviers
Angerville-la-Campagne	27017	CA d'Évreux	Evreux
Apperville-Annebault	27018	CC Val de Risle	Montfort
Armentières-sur-Avre	27019	CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	Verneuil-Breteuil-Rugles
Arnières-sur-Iton	27020	CA d'Évreux	Evreux
Asnières	27021	CC du Canton de Corneilles	Corneilles
Aubevoye	27022	CC Eure Madrie Seine	Gaillon-Andelle
Aulnay-sur-Iton	27023	CC de Conches	Evreux
Authueil-Authouillet	27025	CC Eure Madrie Seine	Evreux
Authernes	27026	CC Gisors-Epte-Lévrière	Gisors Etrepagny
Authou	27028	CC Val de Risle	Beaumont brionne
Aviron	27031	CA d'Évreux	Evreux
Avrilly	27032	CC du Pays de Damville	Damville
Bacquepuis	27033	CC du Plateau de Neubourg	Evreux
Bacqueville	27034	CC du Bassin de l'Emploi de l'Andelle	Gaillon-Andelle
Bailleul-la-Vallée	27035	CC du Canton de Corneilles	Corneilles
Bâlines	27036	CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	Verneuil-Breteuil-Rugles
Barc	27037	CC du Canton de Beaumont le Roger	Beaumont brionne
Barneville-sur-Seine	27039	CC du Roumois Nord	Bourg achard
Barquet	27040	CC du Canton de Beaumont le Roger	Beaumont brionne
Barville	27042	CC de Thiberville	Thiberville
Bazincourt-sur-Epte	27045	CC Gisors-Epte-Lévrière	Gisors Etrepagny
Bazoques	27046	CC de Thiberville	Bernay
Beaubray	27047	CC de Conches	Conches
Beauficel-en-Lyons	27048	CC du Canton de Lyons la Forêt	Fleury
Beaumesnil	27049	CC du Canton de Beaumesnil	Bernay
Beaumontel	27050	CC du Canton de Beaumont le Roger	Beaumont brionne
Beaumont-le-Roger	27051	CC du Canton de Beaumont le Roger	Beaumont brionne
Bémécourt	27054	CC du Canton de Breteuil sur Iton	Verneuil-Breteuil-Rugles
Bérengeville-la-Campagne	27055	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Bernay	27056	CC de Bernay et ses environs	Bernay
Bernienville	27057	CC du Plateau de Neubourg	Evreux
Bernières-sur-Seine	27058	CC Eure Madrie Seine	Gaillon-Andelle
Bernouville	27059	CC Gisors-Epte-Lévrière	Gisors Etrepagny
Berthenonville	27060	CC Epte vexin seine	Vernon
Berthouville	27061	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Berville-en-Roumois	27062	CC de Bourgtheroulde Infreville	Elbeuf
Berville-la-Campagne	27063	CC du Canton de Beaumont le Roger	Conches
Berville-sur-Mer	27064	CC de Beuzeville	Beuzeville
Beuzeville	27065	CC de Beuzeville	Beuzeville
Bézu-la-Forêt	27066	CC du Canton de Lyons la Forêt	Gisors Etrepagny
Bézu-Saint-Éloi	27067	CC Gisors-Epte-Lévrière	Gisors Etrepagny

Annexe n° 7: Tableau de correspondance entre échelles administratives et bassins d'observation

Commune	code insee	Intercommunalité	Bassin d'observation
Bois-Anzeray	27068	CC du Canton de Rugles	Bernay
Bois-Arnault	27069	CC du Canton de Rugles	Verneuil-Breteuil-Rugles
Boisemont	27070	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle
Bois-Jérôme-Saint-Ouen	27072	CC Epte vexin seine	Vernon
Bois-le-Roi	27073	CC de la Porte Normande	Ezy Ivry
Boisney	27074	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Bois-Normand-près-Lyre	27075	CC du Canton de Rugles	Verneuil-Breteuil-Rugles
Boisset-les-Prévanches	27076	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Boissey-le-Châtel	27077	CC de Bourghtheroulde Infreville	Elbeuf
Boissy-Lamberville	27079	CC de Thiberville	Bernay
Boncourt	27081	CA d'Évreux	Pacy
Boneville-Aptot	27083	CC Val de Risle	Montfort
Bosc-Bénard-Commin	27084	CC de Bourghtheroulde Infreville	Elbeuf
Bosc-Bénard-Crescy	27085	CC de Bourghtheroulde Infreville	Bourg achard
Bosc-Renoult-en-Ouche	27088	CC du Canton de Beaumesnil	Bernay
Bosc-Renoult-en-Roumois	27089	CC de Bourghtheroulde Infreville	Elbeuf
Bosgouet	27091	CC du Roumois Nord	Bourg achard
Bosguérard-de-Marcouville	27092	CC de Bourghtheroulde Infreville	Elbeuf
Bosnormand	27093	CC de Bourghtheroulde Infreville	Elbeuf
Bosquentin	27094	CC du Canton de Lyons la Forêt	Gisors Etrepagny
Bosrobert	27095	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Bouafles	27097	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle
Bouchevilliers	27098	CC du Canton de Gournay	Gisors Etrepagny
Boulleville	27100	CC de Beuzeville	Beuzeville
Bouquelon	27101	CC de Quillebeuf sur Seine	Pont Audemer
Bouquetot	27102	CC du Roumois Nord	Bourg achard
Bourg-Achard	27103	CC du Roumois Nord	Bourg achard
Bourg-Beaudouin	27104	CC du Bassin de l'Emploi de l'Andelle	Fleury
Bourghtheroulde-Infreville	27105	CC de Bourghtheroulde Infreville	Elbeuf
Bournanville-Faverolles	27106	CC de Thiberville	Thiberville
Bourneville	27107	CC de Quillebeuf sur Seine	Pont Audemer
Bourneville	27107	CC Quillebeuf-sur-Seine	Thiberville
Bourth	27108	CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	Verneuil-Breteuil-Rugles
Bray	27109	CC du Canton de Beaumont le Roger	Beaumont brionne
Brestot	27110	CC Val de Risle	Pont Audemer
Bretagnolles	27111	CC de la Porte Normande	Saint André
Breteuil	27112	CC du Canton de Breteuil sur Iton	Verneuil-Breteuil-Rugles
Brétigny	27113	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Breuilpont	27114	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Breux-sur-Avre	27115	CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	Verneuil-Breteuil-Rugles
Brionne	27116	aucun	Beaumont brionne
Brogie	27117	CC du Canton de Broglie	Bernay
Brosville	27118	CC du Plateau de Neubourg	Evreux
Bueil	27119	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Buis-sur-Damville	27416	CC du Pays de Damville	Damville
Burey	27120	CC de Conches	Conches
Bus-Saint-Rémy	27121	CC Epte vexin seine	Vernon
Cahaignes	27122	CC Epte vexin seine	Gisors Etrepagny
Caillouet-Orgeville	27123	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Cailly-sur-Eure	27124	CC Eure Madrie Seine	Evreux
Calleville	27125	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Campigny	27126	CC de Pont Audemer	Pont Audemer
Canappeville	27127	CC du Plateau de Neubourg	Louviers
Cantiers	27128	CC Epte vexin seine	Gisors Etrepagny
Caorches-Saint-Nicolas	27129	CC de Bernay et ses environs	Bernay

Annexe n° 7: Tableau de correspondance entre échelles administratives et bassins d'observation

Commune	code insee	Intercommunalité	Bassin d'observation
Capelle-les-Grands	27130	CC du Canton de Broglie	Bernay
Carsix	27131	CC de Risle - Charentonne	Bernay
Caugé	27132	CA d'Évreux	Evreux
Caumont	27133	CC du Roumois Nord	Bourg achard
Cauverville-en-Roumois	27134	CC du Roumois Nord	Pont Audemer
Cesseville	27135	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Chaignes	27136	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Chaise-Dieu-du-Theil	27137	CC du Canton de Rugles	Verneuil-Breteuil-Rugles
Chamblac	27138	CC du Canton de Broglie	Bernay
Chambray	27140	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Champ-Dolent	27141	CC de Conches	Conches
Champenard	27142	CC Eure Madrie Seine	Gaillon-Andelle
Champignolles	27143	CC du Canton de Rugles	Verneuil-Breteuil-Rugles
Champigny-la-Futelaye	27144	CC de la Porte Normande	Saint André
Chamrd	27139	CC du Canton de Rugles	Verneuil-Breteuil-Rugles
Chanteloup	27145	CC du Pays de Damville	Damville
Charleval	27151	CC du Bassin de l'Emploi de l'Andelle	Fleury
Château-sur-Epte	27152	CC Epte vexin seine	Gisors Etrepagny
Chauvincourt-Provemont	27153	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrepagny
Chavigny-Bailleul	27154	CC de la Porte Normande	Saint André
Chennebrun	27155	CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	Verneuil-Breteuil-Rugles
Chéronvilliers	27156	CC du Canton de Rugles	Verneuil-Breteuil-Rugles
Cierrey	27158	CA d'Évreux	Evreux
Cintray	27159	CC du Canton de Breteuil sur Iton	Verneuil-Breteuil-Rugles
Civières	27160	CC Epte vexin seine	Vernon
Claville	27161	CC de Conches	Evreux
Collandres-Quincarnon	27162	CC de Conches	Conches
Colletot	27163	CC de Pont Audemer	Pont Audemer
Comn	27164	CC du Canton de Beaumont le Roger	Le Neubourg
Conches-en-Ouche	27165	CC de Conches	Conches
Condé-sur-Iton	27166	CC du Canton de Breteuil sur Iton	Verneuil-Breteuil-Rugles
Condé-sur-Risle	27167	CC Val de Risle	Montfort
Connelles	27168	CA Seine - Eure	Louviers
Conteville	27169	CC de Beuzeville	Pont Audemer
Cormeilles	27170	CC du Canton de Cormeilles	Cormeilles
Corneuil	27172	CC du Pays de Damville	Damville
Corneville-la-Fouquetière	27173	CC de Bernay et ses environs	Bernay
Corneville-sur-Risle	27174	CC de Pont Audemer	Pont Audemer
Corny	27175	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle
Coudray	27176	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrepagny
Coudres	27177	CC de la Porte Normande	Saint André
Courbépine	27179	CC de Bernay et ses environs	Bernay
Courcelles-sur-Seine	27180	CC Eure Madrie Seine	Gaillon-Andelle
Courdemanche	27181	CC Rurales du Sud de l'Eure	Saint André
Courteilles	27182	CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	Verneuil-Breteuil-Rugles
Crasville	27184	CA Seine - Eure	Louviers
Crestot	27185	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Criquebeuf-la-Campagne	27187	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Criquebeuf-sur-Seine	27188	CC Seine rd	Elbeuf
Croisy-sur-Eure	27190	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Crosville-la-Vieille	27192	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Croth	27193	CC de la Porte Normande	Ezy Ivry
Cuverville	27194	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle
Dame-Marie	27195	CC du Canton de Breteuil sur Iton	Verneuil-Breteuil-Rugles
Dampsmesnil	27197	CC Epte vexin seine	Vernon

Annexe n° 7: Tableau de correspondance entre échelles administratives et bassins d'observation

Commune	code insee	Intercommunalité	Bassin d'observation
Damville	27198	CC du Pays de Damville	Damville
Dangu	27199	CC Gisors-Epte-Lévrière	Gisors Etrepagny
Dardez	27200	CA d'Évreux	Evreux
Daubeuf-la-Campagne	27201	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Daubeuf-près-Vatteville	27202	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle
Douains	27203	CA des Portes de l'Eure	Vernon
Doudeauville-en-Vexin	27204	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrepagny
Douville-sur-Andelle	27205	CC du Bassin de l'Emploi de l'Andelle	Gaillon-Andelle
Droisy	27206	CC Rurales du Sud de l'Eure	Saint André
Drucourt	27207	CC de Thiberville	Thiberville
Duranville	27208	CC de Thiberville	Thiberville
Écaquelon	27209	CC Val de Risle	Montfort
Écardenville-la-Campagne	27210	CC du Canton de Beaumont le Roger	Le Neubourg
Écardenville-sur-Eure	27211	CC Eure Madrie Seine	Evreux
Écauville	27212	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Écos	27213	CC Epte vexin seine	Vernon
Écouis	27214	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle
Ecquetot	27215	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Émalleville	27216	CA d'Évreux	Evreux
Émanville	27217	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Épaignes	27218	CC du Canton de Corneilles	Corneilles
Épégard	27219	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Épieds	27220	CC de la Porte Normande	Ezy Ivry
Épinay	27221	CC du Canton de Beaumesnil	Bernay
Épreville-en-Lieuvin	27222	CC Vièvre-Lieuvin	Pont Audemer
Épreville-en-Roumois	27223	CC de Bourgtheroulde Infreville	Bourg achard
Épreville-près-le-Neubourg	27224	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Étrépagne	27226	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrepagny
Étréville	27227	CC du Roumois Nord	Pont Audemer
Éturqueraye	27228	CC du Roumois Nord	Pont Audemer
Évreux	27229	CA d'Évreux	Evreux
Ézy-sur-Eure	27230	aucun	Ezy Ivry
Fains	27231	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Farceaux	27232	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrepagny
Fatouville-Grestain	27233	CC de Beuzeville	Beuzeville
Fauville	27234	CA d'Évreux	Evreux
Faverolles-la-Campagne	27235	CC de Conches	Conches
Ferrières-Haut-Clocher	27238	CC de Conches	Evreux
Ferrières-Saint-Hilaire	27239	CC du Canton de Broglie	Bernay
Feuguerolles	27241	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Fiquefleur-Équainville	27243	CC de Beuzeville	Beuzeville
Flancourt-Catelon	27244	CC de Bourgtheroulde Infreville	Bourg achard
Fleury-la-Forêt	27245	CC du Canton de Lyons la Forêt	Fleury
Fleury-sur-Andelle	27246	aucun	Fleury
Flipou	27247	CC du Bassin de l'Emploi de l'Andelle	Gaillon-Andelle
Folleville	27248	CC de Thiberville	Thiberville
Fontaine-Bellenger	27249	CC Eure Madrie Seine	Gaillon-Andelle
Fontaine-HeudeBourg	27250	CC Eure Madrie Seine	Evreux
Fontaine-l'Abbé	27251	CC de Risle - Charentonne	Bernay
Fontaine-la-Louvet	27252	CC de Thiberville	Thiberville
Fontaine-la-Soret	27253	CC du Canton de Beaumont le Roger	Beaumont brionne
Fontaine-sous-Jouy	27254	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Fontenay	27255	CC Epte vexin seine	Vernon
Forêt-la-Folie	27257	CC Epte vexin seine	Gaillon-Andelle
Fort-Moville	27258	CC de Beuzeville	Beuzeville
Foucraiville	27259	CC de la Porte Normande	Saint André

Annexe n° 7: Tableau de correspondance entre échelles administratives et bassins d'observation

Commune	code insee	Intercommunalité	Bassin d'observation
Foucraiville	27259	CC de la Porte Normande	Saint André
Foulbec	27260	CC de Beuzeville	Beuzeville
Fouqueville	27261	CC d'Amfreville la Campagne	Le Neubourg
Fourges	27262	CC Epte vexin seine	Gisors Etrepagny
Fourmetot	27263	CC de Pont Audemer	Pont Audemer
Fours-en-Vexin	27264	CC Epte vexin seine	Vernon
Francheville	27265	CC du Canton de Breteuil sur Iton	Verneuil-Breteuil-Rugles
Franqueville	27266	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Freneuse-sur-Risle	27267	CC Val de Risle	Montfort
Fresne-Cauverville	27269	CC du Canton de Corneilles	Pont Audemer
Fresne-l'Archevêque	27270	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle
Fresney	27271	CC de la Porte Normande	Saint André
Gadencourt	27273	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Gaillardis-Cressenville	27274	aucun	Fleury
Gaillon	27275	CC Eure Madrie Seine	Gaillon-Andelle
Gamaches-en-Vexin	27276	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrepagny
Garencières	27277	CC de la Porte Normande	Saint André
Garennes-sur-Eure	27278	CC de la Porte Normande	Ezy Ivry
Gasny	27279	CA des Portes de l'Eure	Gisors Etrepagny
Gauciel	27280	CA d'Évreux	Evreux
Gaudreville-la-Rivière	27281	CC de Conches	Conches
Gauville-la-Campagne	27282	CA d'Évreux	Evreux
Gisay-la-Coudre	27283	CC du Canton de Beaumesnil	Bernay
Gisors	27284	CC Gisors-Epte-Lévrière	Gisors Etrepagny
Giverny	27285	CA des Portes de l'Eure	Vernon
Giverville	27286	CC de Thiberville	Bernay
Glisolles	27287	CC de Conches	Evreux
Glos-sur-Risle	27288	CC Val de Risle	Montfort
Goupillières	27290	CC du Canton de Beaumont le Roger	Beaumont brionne
Gournay-le-Guérin	27291	CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	Verneuil-Breteuil-Rugles
Gouttières	27292	CC du Canton de Beaumesnil	Beaumont brionne
Gouville	27293	CC du Pays de Damville	Damville
Grainville	27294	CC du Bassin de l'Emploi de l'Andelle	Fleury
Grand-Camp	27295	CC du Canton de Broglie	Bernay
Grandchain	27296	CC du Canton de Beaumesnil	Bernay
Grandvilliers	27297	CC du Pays de Damville	Damville
Graveron-Sémerville	27298	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Gravigny	27299	CA d'Évreux	Evreux
Grosley-sur-Risle	27300	CC du Canton de Beaumont le Roger	Beaumont brionne
Grossoeuvre	27301	CC de la Porte Normande	Evreux
Guernanville	27303	CC du Canton de Breteuil sur Iton	Verneuil-Breteuil-Rugles
Guerny	27304	CC Gisors-Epte-Lévrière	Gisors Etrepagny
Guichainville	27306	CA d'Évreux	Evreux
Guiseniers	27307	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle
Guitry	27308	CC Epte vexin seine	Vernon
Hacqueville	27310	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrepagny
Harcourt	27311	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Hardencourt-Cocherel	27312	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Harquency	27315	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle
Hauville	27316	CC du Roumois Nord	Pont Audemer
Hébécourt	27324	CC Gisors-Epte-Lévrière	Gisors Etrepagny
Hecmanville	27325	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Hécourt	27326	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Hectomare	27327	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Hennezis	27329	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle

Annexe n° 7: Tableau de correspondance entre échelles administratives et bassins d'observation

Commune	code insee	Intercommunalité	Bassin d'observation
Herqueville	27330	CA Seine - Eure	Louviers
Heubécourt-Haricourt	27331	CC Epte vexin seine	Vernon
Heudeville	27332	CA Seine - Eure	Louviers
Heudicourt	27333	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrepagne
Heudreville-en-Lieuvin	27334	CC de Thiberville	Thiberville
Heudreville-sur-Eure	27335	CC Eure Madrie Seine	Louviers
Heuqueville	27337	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle
Hondouville	27339	CC du Plateau de Neubourg	Louviers
Honguemare-Guenouville	27340	CC du Roumois Nord	Bourg achard
Houetteville	27342	CC du Plateau de Neubourg	Louviers
Houlbec-Cocherel	27343	CA des Portes de l'Eure	Vernon
Houlbec-près-le-Gros-Theil	27344	CC d'Amfreville la Campagne	Elbeuf
Houville-en-Vexin	27346	CC du Bassin de l'Emploi de l'Andelle	Gaillon-Andelle
Huest	27347	CA d'Évreux	Evreux
Igovie	27348	CC Seine rd	Elbeuf
Illeville-sur-Montfort	27349	CC Val de Risle	Montfort
Illiers-l'Évêque	27350	CC Rurales du Sud de l'Eure	Saint André
Incarville	27351	CA Seine - Eure	Louviers
Irreville	27353	CA d'Évreux	Evreux
Iville	27354	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Ivry-la-Bataille	27355	aucun	Ezy Ivry
Jonquerets-de-Livet	27356	CC du Canton de Beaumesnil	Bernay
Jouy-sur-Eure	27358	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Juignettes	27359	CC du Canton de Rugles	Verneuil-Breteuil-Rugles
Jumelles	27360	CC de la Porte Normande	Saint André
La Barre-en-Ouche	27041	CC du Canton de Beaumesnil	Bernay
La Boissière	27078	CA des Portes de l'Eure	Saint André
La Bonneville-sur-Iton	27082	CC de Conches	Evreux
La Chapelle-Bayvel	27146	CC du Canton de Corneilles	Corneilles
La Chapelle-du-Bois-des-Faulx	27147	CA d'Évreux	Evreux
La Chapelle-Gauthier	27148	CC du Canton de Broglie	Bernay
La Chapelle-Hareng	27149	CC de Thiberville	Thiberville
La Chapelle-Réanville	27150	CA des Portes de l'Eure	Vernon
La Couture-Boussey	27183	CC de la Porte Normande	Ezy Ivry
La Croisille	27189	CC de Conches	Conches
La Croix-Saint-Leufroy	27191	CC Eure Madrie Seine	Evreux
La Ferrière-sur-Risle	27240	CC de Conches	Conches
La Forêt-du-Parc	27256	CC de la Porte Normande	Saint André
La Goulafrière	27289	CC du Canton de Broglie	Bernay
La Guéroulde	27305	CC du Canton de Breteuil sur Iton	Verneuil-Breteuil-Rugles
La Harengère	27313	CC d'Amfreville la Campagne	Le Neubourg
La Haye-Aubrée	27317	CC du Roumois Nord	Pont Audemer
La Haye-de-Calleville	27318	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
La Haye-de-Routot	27319	CC du Roumois Nord	Pont Audemer
La Haye-du-Theil	27320	CC d'Amfreville la Campagne	Le Neubourg
La Haye-le-Comte	27321	CA Seine - Eure	Louviers
La Haye-Malherbe	27322	CA Seine - Eure	Louviers
La Haye-Saint-Sylvestre	27323	CC du Canton de Rugles	Bernay
La Heunière	27336	CA des Portes de l'Eure	Vernon
La Houssaye	27345	CC du Canton de Beaumont le Roger	Beaumont brionne
La Lande-Saint-Léger	27361	CC de Beuzeville	Beuzeville
La Madeleine-de-Nonancourt	27378	CC Rurales du Sud de l'Eure	Saint André
La Neuve-Grange	27430	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrepagne
La Neuve-Lyre	27431	CC du Canton de Rugles	Verneuil-Breteuil-Rugles

Annexe n° 7: Tableau de correspondance entre échelles administratives et bassins d'observation

Commune	code insee	Intercommunalité	Bassin d'observation
La Neuville-du-sc	27432	CC du Canton de Brionne	Le Neubourg
La Noë-Poulain	27435	CC Vièvre-Lieuvain	Pont Audemer
La Poterie-Mathieu	27475	CC Vièvre-Lieuvain	Pont Audemer
La Pyle	27482	CC d'Amfreville la Campagne	Le Neubourg
La Roquette	27495	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle
La Roussière	27499	CC du Canton de Beaumesnil	Bernay
La Saussaye	27616	CC d'Amfreville la Campagne	Elbeuf
La Trinité	27659	CA d'Évreux	Evreux
La Trinité-de-Réville	27660	CC du Canton de Broglie	Bernay
La Trinité-de-Thouberville	27661	CC du Roumois Nord	Bourg achard
La Vacherie	27666	CA Seine - Eure	Evreux
La Vieille-Lyre	27685	CC du Canton de Rugles	Verneuil-Breteuil-Rugles
Landepéreuse	27362	CC du Canton de Beaumesnil	Bernay
Launay	27364	CC de Risle - Charentonne	Bernay
Le Bec-Hellouin	27052	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Le Bec-Thomas	27053	CC d'Amfreville la Campagne	Elbeuf
Le Bosc-Roger-en-Roumois	27090	CC de Bourgheroulde Infreville	Elbeuf
Le Boulay-Morin	27099	CA d'Évreux	Evreux
Le Chesne	27157	CC du Canton de Breteuil sur Iton	Verneuil-Breteuil-Rugles
Le Cormier	27171	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Le Favril	27237	CC de Thiberville	Thiberville
Le Fidelaire	27242	CC de Conches	Conches
Le Fresne	27268	CC de Conches	Conches
Le Gros-Theil	27302	CC d'Amfreville la Campagne	Le Neubourg
Le is-Hellain	27071	CC du Canton de Cormeilles	Cormeilles
Le Landin	27363	CC du Roumois Nord	Bourg achard
Le Manoir	27386	CA Seine - Eure	Elbeuf
Le Mesnil-Fuguet	27401	CA d'Évreux	Evreux
Le Mesnil-Hardray	27402	CC de Conches	Conches
Le Mesnil-Jourdain	27403	CA Seine - Eure	Louviers
Le Neubourg	27428	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Le Noyer-en-Ouche	27444	CC du Canton de Beaumesnil	Beaumont brionne
Le Planquay	27462	CC de Thiberville	Thiberville
Le Plessis-Grohan	27464	CA d'Évreux	Evreux
Le Plessis-Hébert	27465	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Le Plessis-Sainte-Opportune	27466	CC du Canton de Beaumont le Roger	Beaumont brionne
Le Roncenay-Authenay	27024	CC du Pays de Damville	Damville
Le Sacq	27503	CC du Pays de Damville	Damville
Le Theil-Nolent	27627	CC de Thiberville	Thiberville
Le Thil	27632	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrépagne
Le Thuit	27635	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle
Le Thuit-Anger	27636	CC d'Amfreville la Campagne	Elbeuf
Le Thuit-Signol	27638	CC d'Amfreville la Campagne	Elbeuf
Le Thuit-Simer	27639	CC d'Amfreville la Campagne	Elbeuf
Le Tilleul-Lambert	27641	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Le Tilleul-Othon	27642	CC du Canton de Beaumont le Roger	Beaumont brionne
Le Torpt	27646	CC de Beuzeville	Beuzeville
Le Tremblay-Omonville	27658	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Le Troncq	27663	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Le Tronquay	27664	CC du Canton de Lyons la Forêt	Fleury
Le Val-David	27668	CA d'Évreux	Evreux
Le Vaudreuil	27528	CA Seine - Eure	Louviers
Le Vieil-Évreux	27684	CA d'Évreux	Evreux
Léry	27365	CA Seine - Eure	Louviers

Annexe n° 7: Tableau de correspondance entre échelles administratives et bassins d'observation

Commune	code insee	Intercommunalité	Bassin d'observation
Les Andelys	27016	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle
Les Authieux	27027	CC de la Porte Normande	Saint André
Les Barils	27038	CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	Verneuil-Breteuil-Rugles
Les Baux-de-Breteuil	27043	CC du Canton de Breteuil sur Iton	Verneuil-Breteuil-Rugles
Les Baux-Sainte-Croix	27044	CA d'Évreux	Evreux
Les Bottereaux	27096	CC du Canton de Rugles	Verneuil-Breteuil-Rugles
Les Damps	27196	CC Seine rd	Elbeuf
Les Essarts	27225	CC du Pays de Damville	Damville
Les Hogues	27338	CC du Canton de Lyons la Forêt	Fleury
Les Places	27459	CC de Thiberville	Thiberville
Les Préaux	27476	CC de Pont Audemer	Pont Audemer
Les Thilliers-en-Vexin	27633	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrepagne
Les Ventes	27678	CA d'Évreux	Evreux
Letteguives	27366	CC du Bassin de l'Emploi de l'Andelle	Fleury
L'Habit	27309	CC de la Porte Normande	Ezy Ivry
L'Hosmes	27341	CC du Pays de Damville	Verneuil-Breteuil-Rugles
Lieurey	27367	CC Vièvre-Lieuvain	Pont Audemer
Lignerolles	27368	CC de la Porte Normande	Saint André
Lilly	27369	CC du Canton de Lyons la Forêt	Gisors Etrepagne
Lisors	27370	CC du Canton de Lyons la Forêt	Fleury
Livet-sur-Authou	27371	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Longchamps	27372	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrepagne
Lorleau	27373	CC du Canton de Lyons la Forêt	Fleury
Louversey	27374	CC de Conches	Conches
Louviers	27375	CA Seine - Eure	Louviers
Louye	27376	CC Rurales du Sud de l'Eure	Ezy Ivry
Lyons-la-Forêt	27377	CC du Canton de Lyons la Forêt	Fleury
Mainneville	27379	CC Gisors-Epte-Lévrière	Gisors Etrepagne
Malleville-sur-le-Bec	27380	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Malouy	27381	CC de Bernay et ses environs	Bernay
Mandeville	27382	CC d'Amfreville la Campagne	Elbeuf
Mandres	27383	CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	Verneuil-Breteuil-Rugles
Manneville-la-Raoult	27384	CC de Beuzeville	Beuzeville
Manneville-sur-Risle	27385	CC de Pont Audemer	Pont Audemer
Manthelon	27387	CC du Pays de Damville	Damville
Marais-Vernier	27388	CC de Quillebeuf sur Seine	Pont Audemer
Marbeuf	27389	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Marcilly-la-Campagne	27390	CC Rurales du Sud de l'Eure	Saint André
Marcilly-sur-Eure	27391	CC de la Porte Normande	Ezy Ivry
Martigny	27392	CC du Canton de Gournay	Gisors Etrepagne
Martainville	27393	CC de Beuzeville	Beuzeville
Martot	27394	CC Seine rd	Elbeuf
Mélicourt	27395	CC du Canton de Broglie	Bernay
Ménesqueville	27396	aucun	Fleury
Ménilles	27397	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Menneval	27398	CC de Bernay et ses environs	Bernay
Mercey	27399	CA des Portes de l'Eure	Vernon
Merey	27400	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Mesnil-Rousset	27404	CC du Canton de Broglie	Verneuil-Breteuil-Rugles
Mesnil-sous-Vienne	27405	CC Gisors-Epte-Lévrière	Gisors Etrepagne
Mesnil-sur-l'Estrée	27406	CC Rurales du Sud de l'Eure	Saint André
Mesnil-Verclives	27407	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle
Mézières-en-Vexin	27408	CC Epte vexin seine	Vernon
Miserey	27410	CA d'Évreux	Evreux

Annexe n° 7: Tableau de correspondance entre échelles administratives et bassins d'observation

Commune	code insee	Intercommunalité	Bassin d'observation
Moisville	27411	CC Rurales du Sud de l'Eure	Saint André
Montaure	27412	CC Seine rd	Louviers
Montfort-sur-Risle	27413	CC Val de Risle	Montfort
Montreuil-l'Argillé	27414	CC du Canton de Broglie	Bernay
Morainville-Jouveaux	27415	CC du Canton de Corneilles	Corneilles
Morgny	27417	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrepagne
Morsan	27418	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Mouettes	27419	aucun	Ezy Ivry
Mouflaines	27420	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrepagne
Mousseaux-Neuville	27421	aucun	Saint André
Muids	27422	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle
Muzy	27423	CC Rurales du Sud de l'Eure	Ezy Ivry
Nagel-Séez-Mesnil	27424	CC de Conches	Conches
Nassandres	27425	CC de Risle - Charentonne	Beaumont brionne
Neaufles-Auvergny	27427	CC du Canton de Rugles	Verneuil-Breteuil-Rugles
Neaufles-Saint-Martin	27426	CC Gisors-Epte-Lévrière	Gisors Etrepagne
Neuilly	27429	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Neuville-sur-Authou	27433	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Noards	27434	aucun	Pont Audemer
Nogent-le-Sec	27436	CC de Conches	Conches
Nojeon-en-Vexin	27437	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrepagne
Nonancourt	27438	CC du Val d'Avre	Saint André
Normanville	27439	CA d'Évreux	Evreux
Notre-Dame-de-l'Isle	27440	CC des Andelys et Environs	Vernon
Notre-Dame-d'Épine	27441	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Notre-Dame-du-Hamel	27442	CC du Canton de Broglie	Verneuil-Breteuil-Rugles
Noyers	27445	CC Gisors-Epte-Lévrière	Gisors Etrepagne
Ormes	27446	CC de Conches	Evreux
Orvaux	27447	CC de Conches	Conches
Pacy-sur-Eure	27448	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Panilleuse	27449	CC Epte vexin seine	Vernon
Parville	27451	CA d'Évreux	Evreux
Perriers-la-Campagne	27452	CC du Canton de Beaumont le Roger	Beaumont brionne
Perriers-sur-Andelle	27453	CC du Bassin de l'Emploi de l'Andelle	Fleury
Perruel	27454	CC du Bassin de l'Emploi de l'Andelle	Fleury
Piencourt	27455	CC de Thiberville	Thiberville
Pinterville	27456	CA Seine - Eure	Louviers
Piseux	27457	CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	Verneuil-Breteuil-Rugles
Pîtres	27458	CA Seine - Eure	Elbeuf
Plainville	27460	CC de Bernay et ses environs	Bernay
Plasnes	27463	CC de Bernay et ses environs	Bernay
Pont-Audemer	27467	CC de Pont Audemer	Pont Audemer
Pont-Authou	27468	CC Val de Risle	Beaumont brionne
Pont-de-l'Arche	27469	CA Seine - Eure	Elbeuf
Pont-Saint-Pierre	27470	CC du Bassin de l'Emploi de l'Andelle	Gaillon-Andelle
Porte-Joie	27471	aucun	Louviers
Portes	27472	CC de Conches	Conches
Port-Mort	27473	CC des Andelys et Environs	Vernon
Poses	27474	CA Seine - Eure	Louviers
Pressagny-l'Orgueilleux	27477	CC Epte vexin seine	Vernon
Prey	27478	CC de la Porte Normande	Evreux
Puchay	27480	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrepagne
Pullay	27481	CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	Verneuil-Breteuil-Rugles
Quatremare	27483	CA Seine - Eure	Louviers

Annexe n° 7: Tableau de correspondance entre échelles administratives et bassins d'observation

Commune	code insee	Intercommunalité	Bassin d'observation
Quessigny	27484	CC de la Porte Normande	Saint André
Quillebeuf-sur-Seine	27485	CC de Quillebeuf sur Seine	Pont Audemer
Quittebeuf	27486	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Radepont	27487	aucun	Fleury
Renneville	27488	aucun	Fleury
Reuilly	27489	CA d'Évreux	Evreux
Richeville	27490	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrépagne
Roman	27491	CC du Pays de Damville	Damville
Romilly-la-Puthenaye	27492	CC du Canton de Beaumont le Roger	Beaumont brionne
Romilly-sur-Andelle	27493	CC du Bassin de l'Emploi de l'Andelle	Gaillon-Andelle
Rosay-sur-Lieure	27496	CC du Canton de Lyons la Forêt	Fleury
Rougemontiers	27497	CC du Roumois Nord	Pont Audemer
Rouge-Perriers	27498	CC du Canton de Beaumont le Roger	Le Neubourg
Routot	27500	CC du Roumois Nord	Pont Audemer
Rouvray	27501	CA des Portes de l'Eure	Vernon
Rugles	27502	CC du Canton de Rugles	Verneuil-Breteuil-Rugles
Sacquenville	27504	CA d'Évreux	Evreux
Saint-Agnan-de-Cernières	27505	CC du Canton de Broglie	Bernay
Saint-Amand-des-Hautes-Terres	27506	CC d'Amfreville la Campagne	Le Neubourg
Saint-André-de-l'Eure	27507	CC de la Porte Normande	Saint André
Saint-Antonin-de-Sommaire	27508	CC du Canton de Rugles	Verneuil-Breteuil-Rugles
Saint-Aquilin-de-Pacy	27510	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Saint-Aubin-d'Écrosville	27511	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Saint-Aubin-de-Scellon	27512	CC de Thiberville	Thiberville
Saint-Aubin-des-Hayes	27513	CC du Canton de Beaumesnil	Bernay
Saint-Aubin-du-Thenney	27514	CC du Canton de Broglie	Bernay
Saint-Aubin-le-Guichard	27515	CC du Canton de Beaumesnil	Bernay
Saint-Aubin-le-Vertueux	27516	CC de Bernay et ses environs	Bernay
Saint-Aubin-sur-Gaillon	27517	CC Eure Madrie Seine	Gaillon-Andelle
Saint-Aubin-sur-Quillebeuf	27518	CC de Quillebeuf sur Seine	Pont Audemer
Saint-Benoît-des-Ombres	27520	CC Vièvre-Lieuvain	Pont Audemer
Saint-Christophe-sur-Avre	27521	CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	Verneuil-Breteuil-Rugles
Saint-Christophe-sur-Condé	27522	CC Vièvre-Lieuvain	Montfort
Saint-Clair-d'Arcey	27523	CC de Bernay et ses environs	Bernay
Saint-Cyr-de-Salerne	27527	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Saint-Cyr-la-Campagne	27529	CC d'Amfreville la Campagne	Elbeuf
Saint-Denis-d'Augerons	27530	CC du Canton de Broglie	Bernay
Saint-Denis-des-Monts	27531	CC de Bourgtheroulde Infreville	Elbeuf
Saint-Denis-du-Béhélan	27532	CC du Canton de Breteuil sur Iton	Verneuil-Breteuil-Rugles
Saint-Denis-le-Ferment	27533	CC Gisors-Epte-Lévrière	Gisors Etrépagne
Saint-Didier-des-Bois	27534	CC d'Amfreville la Campagne	Elbeuf
Sainte-Barbe-sur-Gaillon	27519	CC Eure Madrie Seine	Gaillon-Andelle
Sainte-Colombe-la-Commanderie	27524	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Sainte-Colombe-près-Vernon	27525	CA des Portes de l'Eure	Vernon
Sainte-Croix-sur-Aizier	27526	CC de Quillebeuf sur Seine	Pont Audemer
Sainte-Geneviève-lès-Gasny	27540	CA des Portes de l'Eure	Gisors Etrépagne
Saint-Élier	27535	CC de Conches	Conches
Saint-Éloi-de-Fourques	27536	CC du Canton de Brionne	Le Neubourg
Sainte-Marguerite-de-l'Autel	27565	CC du Canton de Breteuil sur Iton	Verneuil-Breteuil-Rugles
Sainte-Marguerite-en-Ouche	27566	CC du Canton de Beaumesnil	Bernay
Sainte-Marie-de-Vatimesnil	27567	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrépagne
Sainte-Marthe	27568	CC de Conches	Conches
Sainte-Opportune-du-co	27576	CC du Canton de Beaumont le Roger	Le Neubourg

Annexe n° 7: Tableau de correspondance entre échelles administratives et bassins d'observation

Commune	code insee	Intercommunalité	Bassin d'observation
Saint-Étienne-du-Vauvray	27537	CA Seine - Eure	Louviers
Saint-Étienne-l'Allier	27538	CC Vièvre-Lieuvain	Pont Audemer
Saint-Étienne-sous-Bailleul	27539	CC Eure Madrie Seine	Vernon
Saint-Georges-du-Mesnil	27541	CC Vièvre-Lieuvain	Bernay
Saint-Georges-du-Vièvre	27542	CC Vièvre-Lieuvain	Pont Audemer
Saint-Georges-Motel	27543	CC Rurales du Sud de l'Eure	Ezy Ivry
Saint-Germain-de-Fresney	27544	CC de la Porte Normande	Saint André
Saint-Germain-de-Pasquier	27545	CC d'Amfreville la Campagne	Elbeuf
Saint-Germain-des-Angles	27546	CA d'Évreux	Evreux
Saint-Germain-la-Campagne	27547	CC de Thiberville	Thiberville
Saint-Germain-sur-Avre	27548	CC Rurales du Sud de l'Eure	Saint André
Saint-Germain-Village	27549	CC de Pont Audemer	Pont Audemer
Saint-Grégoire-du-Vièvre	27550	CC Vièvre-Lieuvain	Pont Audemer
Saint-Jean-de-la-Léqueraye	27551	CC Vièvre-Lieuvain	Pont Audemer
Saint-Jean-du-Thenney	27552	CC du Canton de Broglie	Bernay
Saint-Julien-de-la-Liègue	27553	CC Eure Madrie Seine	Gaillon-Andelle
Saint-Just	27554	CA des Portes de l'Eure	Vernon
Saint-Laurent-des-is	27555	aucun	Saint André
Saint-Laurent-du-Tencement	27556	CC du Canton de Broglie	Bernay
Saint-Léger-de-Rôtes	27557	CC de Bernay et ses environs	Bernay
Saint-Léger-du-Gennetey	27558	CC de Bourgtheroulde Infreville	Elbeuf
Saint-Luc	27560	CA d'Évreux	Evreux
Saint-Maclou	27561	CC de Beuzeville	Beuzeville
Saint-Marcel	27562	CA des Portes de l'Eure	Vernon
Saint-Mards-de-Blacarville	27563	CC de Pont Audemer	Pont Audemer
Saint-Mards-de-Fresne	27564	CC de Thiberville	Thiberville
Saint-Martin-du-Tilleul	27569	CC de Bernay et ses environs	Bernay
Saint-Martin-la-Campagne	27570	CA d'Évreux	Evreux
Saint-Martin-Saint-Firmin	27571	CC Vièvre-Lieuvain	Pont Audemer
Saint-Meslin-du-sc	27572	CC d'Amfreville la Campagne	Le Neubourg
Saint-Nicolas-d'Attez	27573	CC du Canton de Breteuil sur Iton	Verneuil-Breteuil-Rugles
Saint-Nicolas-du-sc	27574	CC d'Amfreville la Campagne	Le Neubourg
Saint-Ouen-d'Attez	27578	CC du Canton de Breteuil sur Iton	Verneuil-Breteuil-Rugles
Saint-Ouen-de-Pontcheuil	27579	CC d'Amfreville la Campagne	Elbeuf
Saint-Ouen-des-Champs	27581	CC de Quillebeuf sur Seine	Pont Audemer
Saint-Ouen-de-Thouberville	27580	CC du Roumois Nord	Bourg achard
Saint-Ouen-du-Tilleul	27582	CC de Bourgtheroulde Infreville	Elbeuf
Saint-Paul-de-Fourques	27584	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Saint-Philbert-sur-Boissey	27586	CC de Bourgtheroulde Infreville	Elbeuf
Saint-Philbert-sur-Risle	27587	CC Val de Risle	Montfort
Saint-Pierre-d'Autils	27588	CA des Portes de l'Eure	Vernon
Saint-Pierre-de-Bailleul	27589	CC Eure Madrie Seine	Gaillon-Andelle
Saint-Pierre-de-Cernières	27590	CC du Canton de Broglie	Bernay
Saint-Pierre-de-Cormeilles	27591	CC du Canton de Cormeilles	Cormeilles
Saint-Pierre-de-Salerne	27592	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Saint-Pierre-des-Fleurs	27593	CC d'Amfreville la Campagne	Elbeuf
Saint-Pierre-des-Ifs	27594	CC Vièvre-Lieuvain	Pont Audemer
Saint-Pierre-du-Bosguérard	27595	CC d'Amfreville la Campagne	Elbeuf
Saint-Pierre-du-Mesnil	27596	CC du Canton de Beaumesnil	Bernay
Saint-Pierre-du-Val	27597	CC de Beuzeville	Beuzeville
Saint-Pierre-du-Vauvray	27598	CA Seine - Eure	Louviers
Saint-Pierre-la-Garenne	27599	CC Eure Madrie Seine	Gaillon-Andelle
Saint-Quentin-des-Isles	27600	CC du Canton de Broglie	Bernay
Saint-Samson-de-la-Roque	27601	CC de Quillebeuf sur Seine	Pont Audemer

Annexe n° 7: Tableau de correspondance entre échelles administratives et bassins d'observation

Commune	code insee	Intercommunalité	Bassin d'observation
Saint-Sébastien-de-Morsent	27602	CA d'Évreux	Evreux
Saint-Siméon	27603	CC du Canton de Cormeilles	Pont Audemer
Saint-Sulpice-de-Grimuville	27604	CC de Beuzeville	Pont Audemer
Saint-Sylvestre-de-Cormeilles	27605	CC du Canton de Cormeilles	Cormeilles
Saint-Symphorien	27606	CC de Pont Audemer	Pont Audemer
Saint-Thurien	27607	CC de Quillebeuf sur Seine	Pont Audemer
Saint-Victor-de-Chrétienville	27608	CC de Bernay et ses environs	Bernay
Saint-Victor-d'Épine	27609	CC du Canton de Brionne	Beaumont brionne
Saint-Victor-sur-Avre	27610	CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	Verneuil-Breteuil-Rugles
Saint-Vigor	27611	CA d'Évreux	Evreux
Saint-Vincent-des-is	27612	CA des Portes de l'Eure	Vernon
Saint-Vincent-du-Boulay	27613	CC de Thiberville	Thiberville
Sancourt	27614	CC Gisors-Epte-Lévrière	Gisors Etrepagny
Sasse	27615	CA d'Évreux	Evreux
Saussay-la-Campagne	27617	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrepagny
Sébécourt	27618	CC de Conches	Conches
Selles	27620	CC de Pont Audemer	Pont Audemer
Serez	27621	CC de la Porte Normande	Saint André
Serquigny	27622	CC de Risle - Charentonne	Bernay
Surtauville	27623	CA Seine - Eure	Louviers
Surville	27624	CA Seine - Eure	Louviers
Suzay	27625	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle
Sylvains-les-Moulins	27693	CC du Pays de Damville	Damville
Theillement	27626	CC de Bourgtheroulde Infreville	Elbeuf
Thevray	27628	CC du Canton de Beaumesnil	Bernay
Thiberville	27629	CC de Thiberville	Thiberville
Thierville	27631	CC Val de Risle	Montfort
Thiuville	27630	CC du Canton de Beaumont le Roger	Le Neubourg
Thomer-la-Sône	27634	CC du Pays de Damville	Damville
Thuit-Hébert	27637	CC de Bourgtheroulde Infreville	Elbeuf
Tilleul-Dame-Agnès	27640	CC de Conches	Conches
Tillières-sur-Avre	27643	CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	Verneuil-Breteuil-Rugles
Tilly	27644	CC Epte vexin seine	Vernon
Tocqueville	27645	CC de Quillebeuf sur Seine	Pont Audemer
Tosny	27647	CC Eure Madrie Seine	Gaillon-Andelle
Tostes	27648	CC Seine rd	Louviers
Touffreville	27649	CC du Canton de Lyons la Forêt	Fleury
Tournedos-is-Hubert	27650	CC du Plateau de Neubourg	Evreux
Tournedos-sur-Seine	27651	CA Seine - Eure	Louviers
Tourneville	27652	CA d'Évreux	Evreux
Tourny	27653	CC Epte vexin seine	Vernon
Tourville-la-Campagne	27654	CC d'Amfreville la Campagne	Le Neubourg
Tourville-sur-Pont-Audemer	27655	CC de Pont Audemer	Pont Audemer
Toutainville	27656	CC de Pont Audemer	Pont Audemer
Touville	27657	CC Val de Risle	Montfort
Triqueville	27662	CC de Pont Audemer	Pont Audemer
Trouville-la-Haule	27665	CC de Quillebeuf sur Seine	Pont Audemer
Valailles	27667	CC de Bernay et ses environs	Bernay
Val-de-Reuil	27701	CA Seine - Eure	Louviers
Valletot	27669	CC du Roumois Nord	Pont Audemer
Vandrimare	27670	CC du Bassin de l'Emploi de l'Andelle	Fleury
Vannecrocq	27671	CC de Beuzeville	Pont Audemer
Vascoeul	27672	CC du Canton de Lyons la Forêt	Fleury
Vatteville	27673	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle

Annexe n° 7: Tableau de correspondance entre échelles administratives et bassins d'observation

Commune	code insee	Intercommunalité	Bassin d'observation
Vaux-sur-Eure	27674	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Venables	27676	CC Eure Madrie Seine	Gaillon-Andelle
Venon	27677	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Verneuil-sur-Avre	27679	CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	Verneuil-Breteuil-Rugles
Verneusses	27680	CC du Canton de Broglie	Bernay
Vernon	27681	CA des Portes de l'Eure	Vernon
Vesly	27682	CC Gisors-Epte-Lévrière	Gisors Etrepagny
Vézillon	27683	CC des Andelys et Environs	Gaillon-Andelle
Vieux-Port	27686	CC de Quillebeuf sur Seine	Pont Audemer
Vieux-Villez	27687	CC Eure Madrie Seine	Gaillon-Andelle
Villalet	27688	CC du Pays de Damville	Damville
Villegats	27689	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Villers-en-Vexin	27690	CC du Canton d'Étrépagne	Gisors Etrepagny
Villers-sur-le-Roule	27691	CC Eure Madrie Seine	Gaillon-Andelle
Villettes	27692	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Villeze-sous-Bailleul	27694	CA des Portes de l'Eure	Vernon
Villeze-sur-le-Neubourg	27695	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Villiers-en-Désœuvre	27696	CA des Portes de l'Eure	Pacy
Vironvay	27697	CA Seine - Eure	Louviers
Vitot	27698	CC du Plateau de Neubourg	Le Neubourg
Voiscreville	27699	CC de Bourgtheroulde Infreville	Elbeuf
Vraiville	27700	CC d'Amfreville la Campagne	Louviers

Annexe n° 8: Tableau de la situation typologique des bassins de vie

Nom du bassin de vie	Situation typologique du bassin de vie					
	Dominante urbaine et périurbaine	Dominante péri-métropolitaine	Dominant rurale, péri-métropolitaine	Dominante rurale, polarisée	Dominante rurale, polarisée	Mixte
Bassin de vie de Vernon	X					
Bassin de vie Evreux	X					
Bassin de vie de Louviers	X					
Bassin de vie Elboeuf		X				
Bassin de vie Etrepagny		X				
Bassin de vie de Ivry		X				
Bassin de vie Ezy-sur-Eure		X				
Bassin de vie de Gisors		X				
Bassin de vie de Pacy			X			
Bassin de vie de Beuzeville			X			
Bassin de vie de Bourg-Achard			X			
Bassin de vie de Gail-lon-Aubevoye				X		
Bassin de vie de Montfort-sur-Risle				X		
Bassin de vie de Conches-en-Ouche				X		
Bassin de vie de Saint André de l'Eure				X		
Bassin de vie de Nonancourt				X		
Bassin de vie de Thiberville				X		
Bassin de vie des Andelys					X	
Bassin de vie Verneuil					X	
Bassin de vie de Fleury					X	
Bassin de vie de Breteuil					X	
Bassin de vie de Brionne					X	
Bassin de vie de Cormeille					X	
Bassin de vie de Beaumont					X	
Bassin de vie de Rugles					X	
Bassin de vie de Damville						X
Bassin de vie du Neubourg						X
Bassin de vie de Pont-Audemer						X
Bassin de vie de Bernay						X

Annexe n° 9: Compte rendu ADIL et Habitat et Développement

CR ADIL/Habitat et Développement

Ordre du jour :

Bilan d'activités et convention CG 2007

Délégation des compétences aides à la pierre : quel accompagnement pour le PDH?

Bilan d'activités et convention CG 2007

CG veut se positionner sur l'aide à la maîtrise de l'énergie dans l'habitat à travers un système d'avances remboursables sans critères de ressources.

Cette proposition sera rediscuter au cours du Comité de pilotage Plan énergie autour la présentation d'un rapport d'orientations

Autre axe à développer : mise en place de volets énergie dans OPAH et PIG

Besoin d'un travail dans le PDH autour du recensement des besoins prioritaires? Critère de sélectivité pour les aides du département?

Réponse : pas engagement du département sur cette question. Doit faire parti de l'apport des animations.

Habitat et Développement à répondu à un appel d'offre lancé par l'ANAH sur la prise en compte de l'énergie dans les opérations habitat. Habitat et Développement s'est engagé sur Brionne. ANAH financerait les diagnostic énergie en amont et en aval des travaux et les délégataires des aides à la pierre auraient en charge le financement des travaux.

CG souhaite également s'engager sur le financement d'un nouveau PIE itinérant à condition d'une équité, d'une territorialisation, d'une contractualisation autour d'un programme d'activités mutualisé et d'une mise en lien avec les permanences déjà présentes.

maiH&D doit préparer sa proposition autour de cette démarche pour le 7 mai.

Mise en évidence d'un manque d'échanges avec le département autour de la contractualisation avec les partenaires de ces initiatives.

Rappel de la volonté du CG d'un accès équitable à l'information sur tout le territoire au niveau des permanences afin que cela rentre dans les missions d'intérêt général confiées par le département à Habitat et Développement et à l'ADIL. Le département ne souhaite pas mélanger ce qui relève des missions d'opérateur (suivi des permanences sur certains territoires suite aux OPAH, PIG...) des missions d'intérêt général.

H&D pose le problème de la fréquentation des permanences rendant problématique la mise en place répartie sur le territoire.

Programme d'activité ADIL 2007 et bilan 2006 :

bilan 2006 : petite contraction par rapport à 2005

Objectif de 7000 à 7500 consultations par an. Des questions de plus en plus fréquentes autour de l'accession sociale à la propriété et l'accompagnement des collectivités sur ces questions (procédures PLSA, Pass Foncier, majoration PTZ). Actuellement aucune collectivité ne s'est engagée sur une aide à l'accession sociale à la propriété.

programme 2007 : développer l'information et la sensibilisation sur ces questions

Travail avec le FJT sur Louviers-Vernon et avec UDAF.

Préoccupation de l'accession sociale à la propriété dans l'ancien qui se fait souvent sans réelle prise en compte de la charge travaux par les familles. Pistes à redéployer sur ces questions avec la CAF afin de fournir une aide aux montages financiers sur les travaux à mener.

Chantier important sur les locataires en situation de commandement de payer leur loyer. Volonté de communiquer une charte sur les conventions d'expulsion.

Conseil général souhaite que soit mieux valoriser son financement dans les actions de l'ADIL.

Délégation des compétences aides à la pierre : quel accompagnement pour le PDH?

Actuellement, à peu près, 12 OPAH et PIG qui court sur le département.

Permanences fixes de H&D et ADIL dans les mairies des chefs lieux de cantons

Double RDV travail avec groupe PDH : autour de la méthodologie du PDH et la présentation détaillée des deux structures

Validation par H&D du diagnostic à travers CP et CT

Autre session de travail prévue pour travailler sur les enjeux du PDH et l'approche territorialisée.

Ce compte rendu est issu d'un entretien avec un acteur du logement dans le département de l'Eure, aussi les propos qui sont retranscrit ici, sous forme de note avec abréviation, n'ont pas vocation à être diffusé ou pris comme tel. Néanmoins il est révélateur de la richesse des nombreux entretiens ayant ponctué l'étude préalable au Plan départemental de l'Habitat.

Annexe n° 10: Compte rendu entretien avec Lucas Auzou direction des exclusions CG 27

Entretien avec Lucas Auzou 02/05/07

Notre Travail devra être prospectif et perspectif. Le Challenge est double :

Photographier le territoire tout en ayant une vision sur son évolution.

Aujourd'hui , des bassins de vie et des bassins d'habitats existent sur le territoire, encore faut-il aujourd'hui les réactualiser, les affiner...

La promotion de ces zones devra être en cohérence avec le développement du département (Livre Blanc).

Les stratégies d'acteurs sont importantes et il faudra les prendre en compte :

Tout d'abord les bailleurs qui agissent selon une demande, selon une logique de marché..

Comment pousser les bailleurs sociaux à construire dans des zones « désertiques »,typiquement sud ouest de l'Eure ?

L'objectif est d'aboutir à des actions opérationnelles ?

-Grâce à l'outil/levier financier ?

Il faut des complémentarité, cohérence, entre les aides à la pierre du département et les autres aides.

Notamment en terme de développement durable : avance à taux zéro, pour l'habitat privé des aides pour l'utilisation de matériaux durables et d'énergies renouvelables. Plan énergie : OPATB (opération programmée d'amélioration de la thermicité du bâtiment).Cet aspect est complémentaire.

La délégation sociale c'est 45 % du budget du département, c'est la collectivité en charge de l'action sociale avant tout.

Il est alors nécessaire de prendre en compte et donc d'identifier les publics les plus démunis,de manière quantitative qui nécessitent des aides et des actions plus spécifiques.(Mal logés et mal nourris) Ceci grâce aux :

Associations,UTAS,CCAS,DDAS,obs régional de la demande social,CAF,

Ces publics démunis (RMistes) ne sont pas touchés par l'aménagement du territoire du département. Attention alors à cette dynamique territoriale qui créer une fracture sociale entre les populations intégrées à cette dynamique et les populations en marge de cette stratégie de développement, un des objectifs du PDH est de ne pas accentuer cette fracture.

Une typologie d'habitat particulière doit être à adaptée pour répondre à la demande des publics démunis, qui font parfois état d'une culture éminemment rurale qui s'adapte difficilement à du locatif en « milieu urbain ».

Au delà de ces publics démunis il faudra prendre en compte des publics spécifiques tel que les Handicapés et les personnes âgées, qui nécessitent aussi des typologies d'habitat particulières du fait de leur maintien à domicile.

Voir avec Habitat et développement service APA, production d'un travail sur l'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite.

Au niveau du plan d'action :

Fiches actions : qui mettent en avant les besoins prioritaires de certains zonages à un instant « t » donné.

Fiches moyens : Moyens volontaire de l'institution à travers les subventions, qui pourront stipuler la création de PIG ou d'OPAH pour rectifier des prévisions non vérifiées sur le terrain.

Fiches évaluation : qui font état de l'évolution du territoire à un instant « t + n », et qui deviennent de nouvelles fiches actions.

Annexe n° 11: Compte rendu entretien avec Lionel Prévost, président de la commission logement au département de l'Eure.

Entretien avec L. Prévost (8/04/07)

- Cohésion sociale, équité territoriale :
accession à la propriété généralisée en France, problème de la mobilité des travailleurs. Le locatif permet d'y remédier.

Nécessité de concevoir le logement autrement par rapport à aujourd'hui en terme de qualité car les problèmes dans le logement social, prenant la forme de nuisances, de conflits, d'oppositions sont issus de la mauvaise qualité de construction de l'habitat social.

Question d'une meilleure utilisation de l'espace : les grandes parcelles ac maisons individuelles ne peuvent perdurer

pb du foncier : des zones au sein desquels le marché devient très tendu (ex: Vernon)

pb des loyers : plafond trop bas --> pb en terme de mixité, on concentre les populations les plus difficiles. De plus, besoin de fonds pour rentrer dans un logement locatif (ex : caution)

- En terme d'aménagement du territoire :

attention: les aides à la pierres = façon d'inciter les EPCI à mettre en place leur politique.

dans le rural :

les petites communes doivent être associées au logement social (petit programme de 2-3 logement pour une commune de 300 hab par exemple). Nombreux effets bénéfiques dont : la réhabilitation du patrimoine ancien (insérer 2 ou 3 logements dans une ancienne bâtisse)--> sauvegarde du petit patrimoine rural. Un autre effet : le maintien des services publics ...

Importance des bourg centre : politique du logement qui doit se baser sur les bourg centres pour conforter l'armature urbaine Euroi-se.

Cependant, populations qui reviennent à la campagne issues des villes posent des pb car demandent les mêmes aménités qu'en ville.

Les comcom ont permis de réduire les écarts en termes d'équipements et de services publics par rapport aux zones urbaines.

Pour favoriser 1 meilleur équilibre, aider les communes à avoir une réflexion sur leur territoire (PLU, carte communale...)

Nécessité de sensibiliser les maires vis-à-vis de la question du logement social (nombreux à priori)

=> ne pas tout concentrer dans les villes majeurs du département (tt en restant raisonnable au vu de la population communale)

impôts : 3 fois moins élevés qu'en ville

Ne pas omettre la microéconomie pour le dév des communes très rurales (centres de loisirs, gymnase--> consommation dans les commerces). Possibilité de services, tourisme, artisanat. En plus cela lutte contre la constitution de ghettos culturels

ex : canton de Beaumesnil

- Les agglos (Rouen, Val de Reuil, Evreux, Paris)

influence des agglos, comment cela doit se traduire en terme d'habitat.

Ac l'ANRU, aider les villes, les décongestionner.

Pour avoir une politique harmonieuse, il faut prendre en compte la globalité des problématiques : s'appuyer sur un projet de territoire.

Toujours mêler le locatif à l'accession pour assurer la mixité de l'offre, pour garder un équilibre e la population (classes d'âges homogènes, ne pas prévoir des arrivées qui sont vouées à se transformer en départ à court terme-ex : des jeunes couples qui vont envoyer leurs enfants faire leur études dans d'autres villes).

- A28

Il aurait été mieux de créer 1 gde zone d'activité sur la région. Mais politiquement ingérable. Chacun fait la sienne de son côté

Ne pas négliger le chemin de fer Paris, Caen, Cherbourg --> DD--> gd intérêt

- IdF

difficile d'aller contre le développement

Mais par dessus les dynamique en place, on peut instaurer 1 politique de DD--> il faut être incitatif

- Louvier-Val de Reuil; Vernon; Evreux (le triangle) :

potentiel éco important sur Louvier Val de Rueil

Evreux esseulée, difficile

Vernon, Pacy, augmentation très forte du foncier source de gdes difficulté pour monter des opérations sociales

Dans les petites communes, possibilité d'implication financière conséquente de la part de la municipalité pour que la politique soit efficace (ex : don du terrain).

- Publics ciblés :

double discours : PCG (non aux maisons de retraites parisiennes)/ élus ruraux (oui car source d'emplois)

Le CG doit aider la construction de maisons médicales et de foyers (structurer l'offre).

Cependant, des lois freinent (interdiction d'implanter des médecins dans du locatifs social)

Faire attention à ne pas communautariser les publics ciblés (handicapés, personnes âgées, personnes en gde difficulté sociale...)

- la noblesse de l'action publique : fournir à tous les conditions d'accéder à la même chose malgré les disparités au départ (déf de l'équité). L'action publique doit permettre d'accéder à l'ascenseur social base de la démocratie (sinon on bascule dans la société de classes). Action privée a bcp d'avantages mais rudes car sources d'inégalités.

Eure : pas de gde métropole, dpt où l'on passe

Sur le pays pas de politique de l'habitat. Président pas incitatif, le Scot a été fait en réaction de celui de Lisieux.

Contrebalancer le poids des agglos : développer les pays

CAUE amené à se mettre en place

Il a le sentiment d'une uniformisation de l'allure des logements sociaux

Ce compte rendu est issu d'un entretien avec un acteur du logement dans le département de l'Eure, aussi les propos qui sont retranscrits ici, sous forme de note avec abréviation, n'ont pas vocation à être diffusés ou pris comme tel. Néanmoins il est révélateur de la richesse des nombreux entretiens ayant ponctué l'étude préalable au Plan départemental de l'Habitat.

Annexe n° 12: Compte rendu entretien avec Michel Houbron, Etablissement Public Foncier De Normandie

Entretien avec Michel houbron, directeur action foncière EPFN (30/05/07)

● mission de l'EPFN : ACTION FONCIERE AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

- demande forte de l'état en matière de logement vis-à-vis de l'EPFN
- 50% des acquisitions ont vocation à devenir du logement
- 70 % de son action se situe au niveau des agglomérations
- plusieurs champs d'acquisition ayant vocation à fournir du foncier en vue de développer le logement : → la résorption de friche

45 % des anciennes friches sont dévolues à l'habitat

Depuis 93 (début du dispositif) : 300 ha de friches ont été acquises

Le coût de l'acquisition est supporté à 1/3 par l'EPF, 1/3 par la Région et 1/3 par la collectivité concernée (comcom ou commune).

→ habitat et politique de la ville (logement social)

Voir plaquette pour savoir s'il ya d'autres champs

L'EPFN fournit également des études. Cela peut même aller jusqu'à la mise à disposition de territoires, caractérisés par un contexte très défavorable au logement social (Honfleur, Dauville), d'une aide en ingénierie foncière, avec un financement à hauteur de 75 % du coût des études à la charge de l'EPFN.

● causes principales de recours à l'EPFN :

- l'expertise : l'EPFN est spécialisé dans l'acquisition foncière (négociation, mobilisation des meilleurs outils...)
- effet de mutualisation de l'EPFN : 3,5 % de prestation + 1 % de portage → au final c'est toujours moins cher que le circuit habituel (2,5 % au max contre + de 3 %)

Malgré cela difficulté pour les interco à saisir l'EPFN car lorsque l'on touche au logement, on touche à l'urbanisme qui est de la compétence des communes (elles sont loin d'être favorables à cela)

● outils accessibles par le biais de l'EPFN afin de faciliter l'acquisition du foncier :

ATTENTION : l'action de l'EPFN doit s'inscrire dans une logique d'anticipation. Une réflexion quand au droit des sols doit être menée au préalable par les collectivités qui font appel à l'EPFN. Ainsi, les terrains visés doivent être placés en zones constructibles.

- La présence de documents d'urbanisme permet à l'EPFN de mettre en place le droit de préemption
 - dans les cas compliqués, l'EPFN est en droit de mener une procédure d'expropriation
- minoration foncière : outil très puissant car l'EPFN cède le foncier acquis 30 à 40 % en deça de la valeur à laquelle il l'a acheté. Ne concerne que les terrains ayant vocation à accueillir du logement social.

L'EPF prend à sa charge 10 % du prix du terrain, la région 10 % également, enfin, la collectivité concernée supporte 10 %. La minoration foncière équivaut à une aide de 3000 à 3500 € par logement, soit 1000 € venant de l'EPF.

Le fond mutualisé d'intervention, outil récent, applicable depuis avril 2007. Permet d'assurer une maîtrise d'ouvrage sur l'ensemble d'un îlot vétuste en centre-bourg (ex : commerces en déshérence). Dans les faits, cela se traduit par un remembrement foncier suivi d'une revente des charges foncières à hauteur de 70 % de la valeur. Les 30 % restants sont partagés entre la région, l'EPF, et les collectivités locales concernées. L'ANAH n'est pas mobilisable sauf si il y a réhabilitation de bâtiments présents initialement sur l'îlot.

Objectif de l'outil : favoriser l'implantation de logement sociaux en centre-ville et lutter contre l'habitat insalubre.

● 2 types d'acquisition du foncier :

Tout d'abord, il faut voir que l'EPFN essaie tant que possible de régler ses acquisitions à l'amiable. Cependant il a la capacité de mener une procédure d'expropriation.

2 types d'acquisition : - au coup par coup : une commune a besoin de foncier pour monter une opération

Programmation de l'action foncière (sur une période de 10 ans). Avec la plupart des agglomérations : mise en place de programmes d'action foncière en fonction de leur besoins (se fait très souvent dans le cadre d'un PLH)

Cependant, se fait principalement sur les agglomérations car il y a nécessité d'un accord parfait entre interco et communes pour pouvoir mettre en place un programme d'action foncière.

Ex : Evreux étude très poussée qui ne va pas tarder à déboucher sur un programme d'action foncière

● les questions cruciales :

Question cruciale 1 : Le programme d'action foncière est-il réellement envisageable en zone rurale ? Possibilité de conventions d'action foncière pour les territoire ruraux venant après le PLH pour aller contre le manque d'anticipation qui fait défaut à ces espaces et qui conduit à des opérations de logement peu satisfaisante (lotissements en périphérie de bourg)

Ce compte rendu est issu d'un entretien avec un acteur du logement dans le département de l'Eure, aussi les propos qui sont retranscrit ici, sous forme de note avec abréviation, n'ont pas vocation à être diffusé ou pris comme tel. Néanmoins il est révélateur de la richesse des nombreux entretiens ayant ponctué l'étude préalable au Plan départemental de l'Habitat.

Annexe n° 12: Compte rendu entretien avec Michel Houbron, Etablissement Public Foncier De Normandie

Question 2 : Est-ce que n'importe quel bourg rural, qui souhaite faire du logement social et qui possède la masse critique nécessaire, est en mesure d'acheter n'importe quel terrain sur son territoire communal ? OUI avec l'EPFN

Question 3 : Est-ce que l'EPFN est en mesure d'aider dans leur action foncière toutes les communes désirant faire du logement social (sous réserve d'une masse critique suffisante) au niveau du territoire Eurois ? OUI, jusqu'à présent l'EPFN a su s'adapter. Etablissement déficitaire par définition dc le volume de personnel n'est pas figé tout comme le volume de terrain acheté par an.

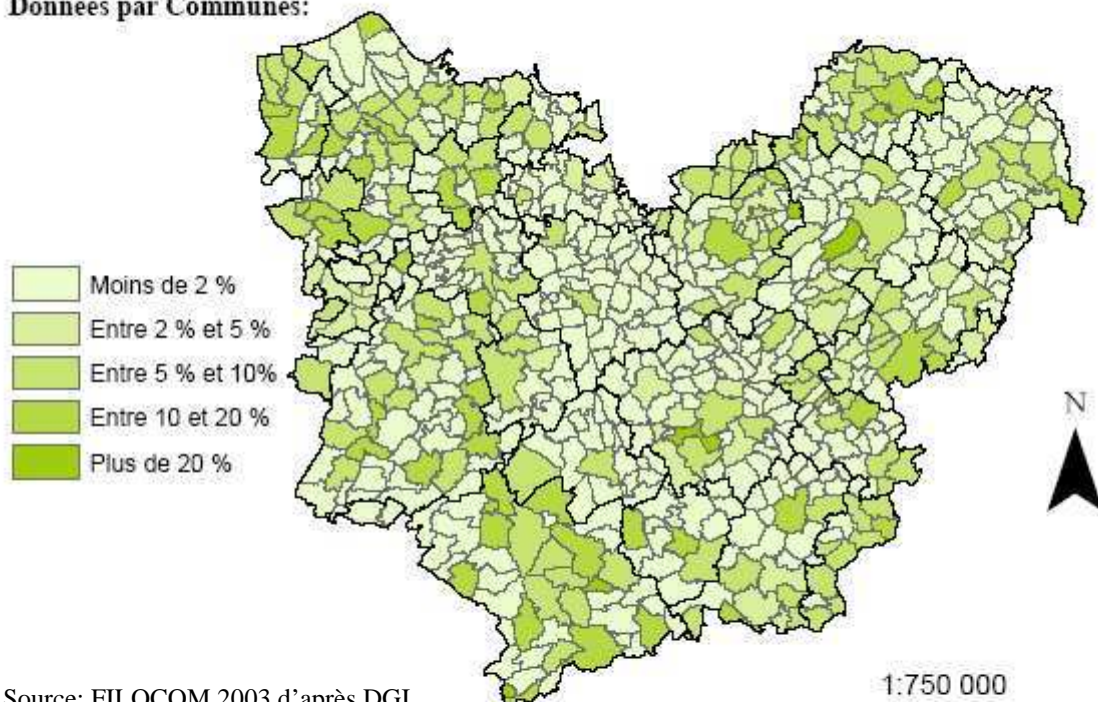
● informations complémentaires :

- attention : les bailleurs sociaux ont la capacité d'intégrer le coût du terrain dans une opération même s'il est vrai que les coûts de constructions ont explosé ces dernières années.
- EPFN : gouvernance totale des élus ; le préfet n'a qu'un droit de veto
- L'EPFN réalise entre 25 et 30 millions d'€/an d'acquisitions.
- L'EPFN est en partie financé par la taxe spéciale d'équipement mais la majeure partie de ses fonds provient de la revente de ses acquisitions (pas d'impératif de rentabilité ; établissement déficitaire)
- L'obstacle du foncier est réel dans le logement public mais c'est en majeure partie à cause de la mobilisation des fonds. L'EPFN permet de différer l'achat (5 ans), ce qui laisse le temps à la collectivité d'intégrer l'investissement dans son budget. De plus, possibilité que l'EPFN cède le terrain aux bailleurs et non aux collectivités : cela règle le problème. Cependant, les terrains sont souvent cédés par les collectivités aux bailleurs à des conditions plus qu'avantageuses. Donc les bailleurs ne sont pas souvent intéressés par l'acquisition de foncier via l'EPFN.
- possibilité de moduler le fond de modulation foncière (ex : au lieu de 10, c'est à hauteur de 20 % que l'EPFN s'engage sur la vente du terrain si l'opération est dense (collectifs en continuité du bourg) ou de caractère très social (PLAI).

Annexe n° 13: Cartes permettant de définir le potentiel de réhabilitation du parc privé

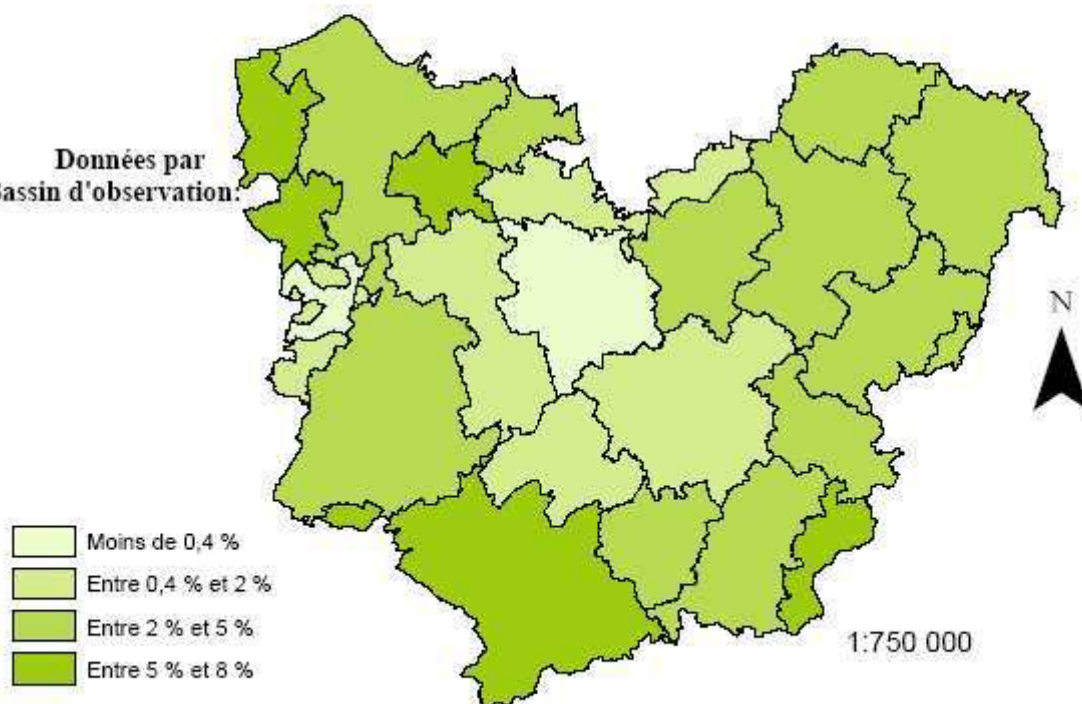
La part de la vacance dans le privé

Données par Communes:



Source: FILOCOM 2003 d'après DGI
Réalisateur: Etudiants du DA de l'EPU de Tours

Données par
Bassin d'observation:

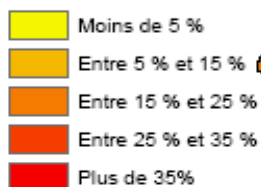


Source: FILOCOM 2003 d'après DGI
Réalisateur: Etudiants du DA de l'EPU de Tours

Annexe n° 13: Cartes permettant de définir le potentiel de réhabilitation du parc privé

Les ménages modestes dans le parc privé

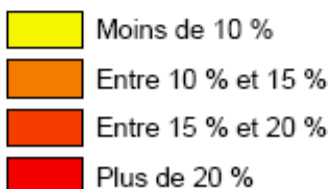
Données par Communes:



Source: FILOCOM 2003 d'après DGI
Réalisateur: Etudiants du DA de l'EPU de Tours

1:750 000

Données par
Bassin d'observations :

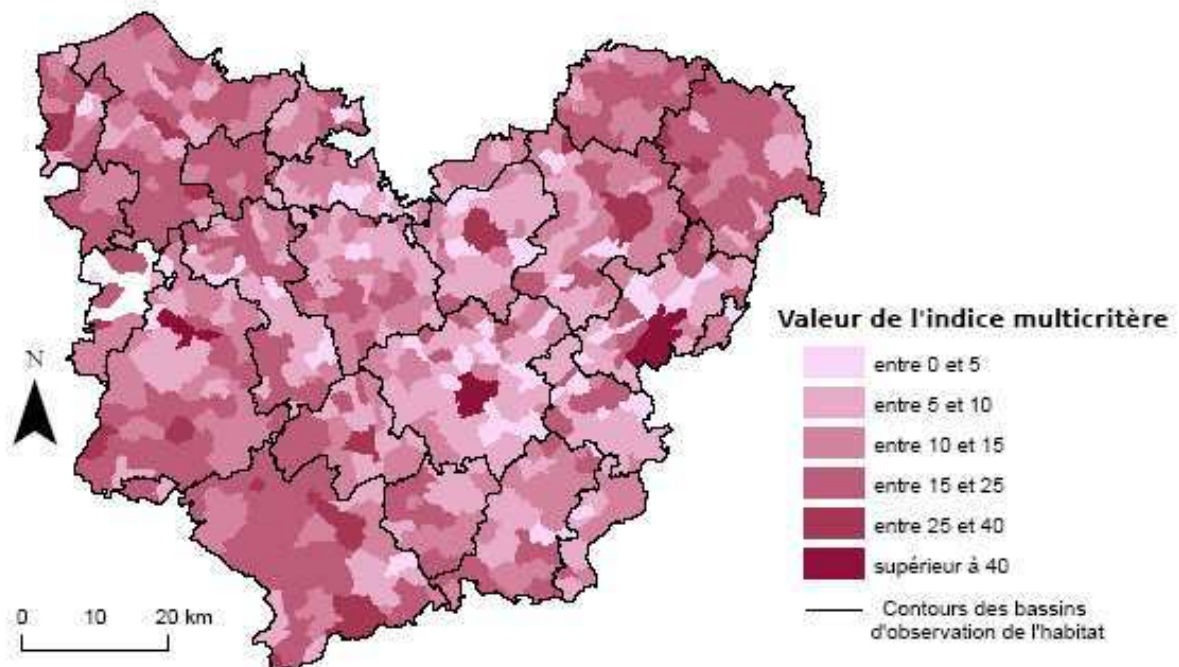


Source: FILOCOM 2003 d'après DGI
Réalisateur: Etudiants du DA de l'EPU de Tours

1:750 000

Annexe n° 13: Cartes permettant de définir le potentiel de réhabilitation du parc privé

Parc privé potentiellement indigne à l'échelle communale en 2003



Sources: DGHUC/ANAH, DDE 2003

Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, Polytech Tours

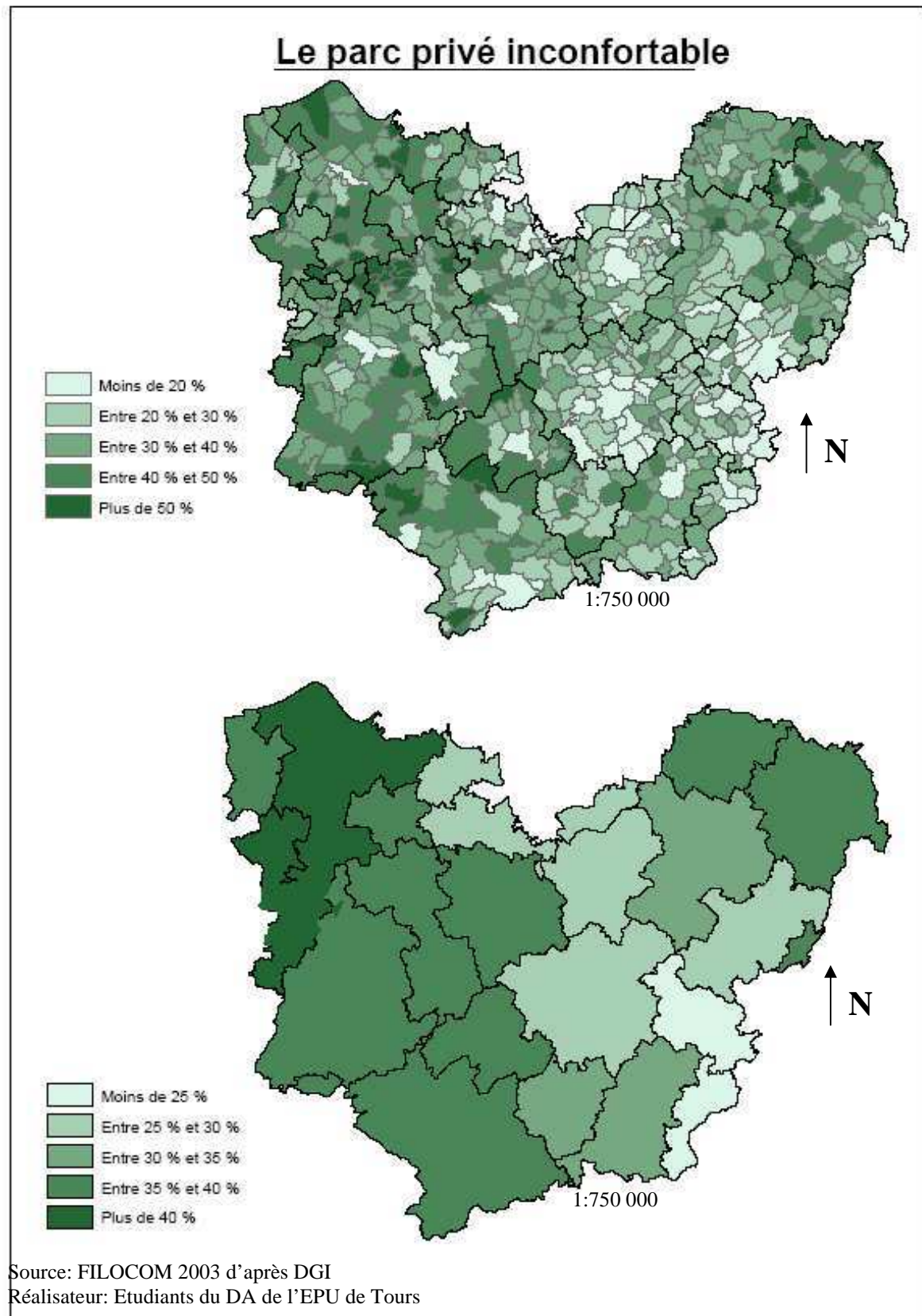
Parc privé potentiellement indigne par bassin d'observation en 2003

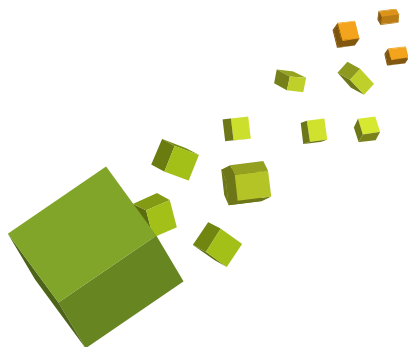


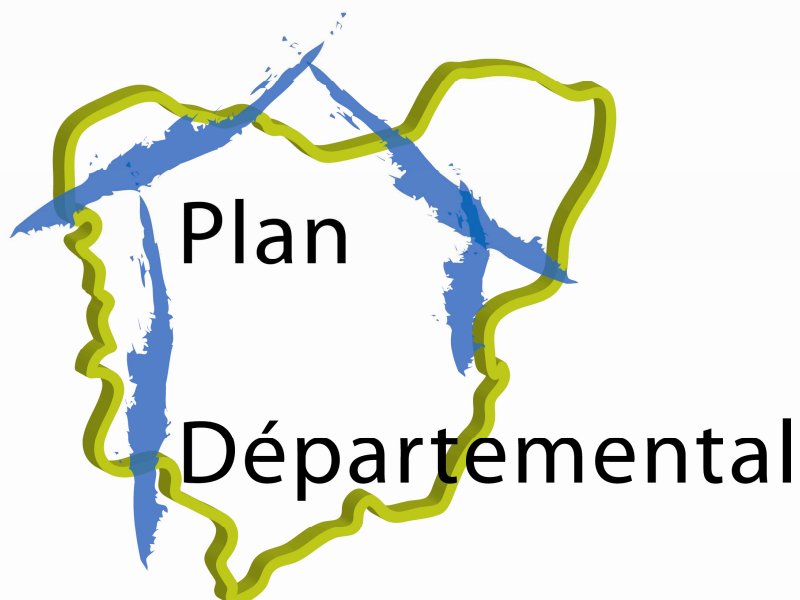
Sources: Fichier PPPI, DDE 2003

Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, Polytech Tours

Annexe n° 13: Cartes permettant de définir le potentiel de réhabilitation du parc privé







de l' Habitat 2007 - 2013



Tome 3

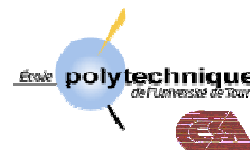
Enjeux et Plan d'actions



Conseil Général de l'Eure
Direction de l'Economie
et de l'Aménagement du
territoire
Bd Georges-Chauvin
Tél:02.32.31.50.30



École Polytechnique de l'Université
de Tours
Département Aménagement-
35, Allée Ferdinand de Lesseps
B.P. 30553
37205 Tours



Etude préalable au PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

TOME 3 : Enjeux territorialisés/Plan d'action/ Conditions de suivi et d'évaluation

Tuteur professionnel: Lecointre Emilie, Responsable Logement/rénovation urbaine
Délégation du développement durable

Tuteur Universitaire: Marchand Jeannine, professeur au département aménagement
de l'école polytechnique de l'université de tours

Stage de groupe 2ème année d'ingénieur : Avril-juillet 2007

Jean-Christophe BAIN, Nicolas DOM, Etienne GUYOT, Cyrille MANSOUR, Xavier VILAMITJANA

1 seule étude...divisée en 4 tomes

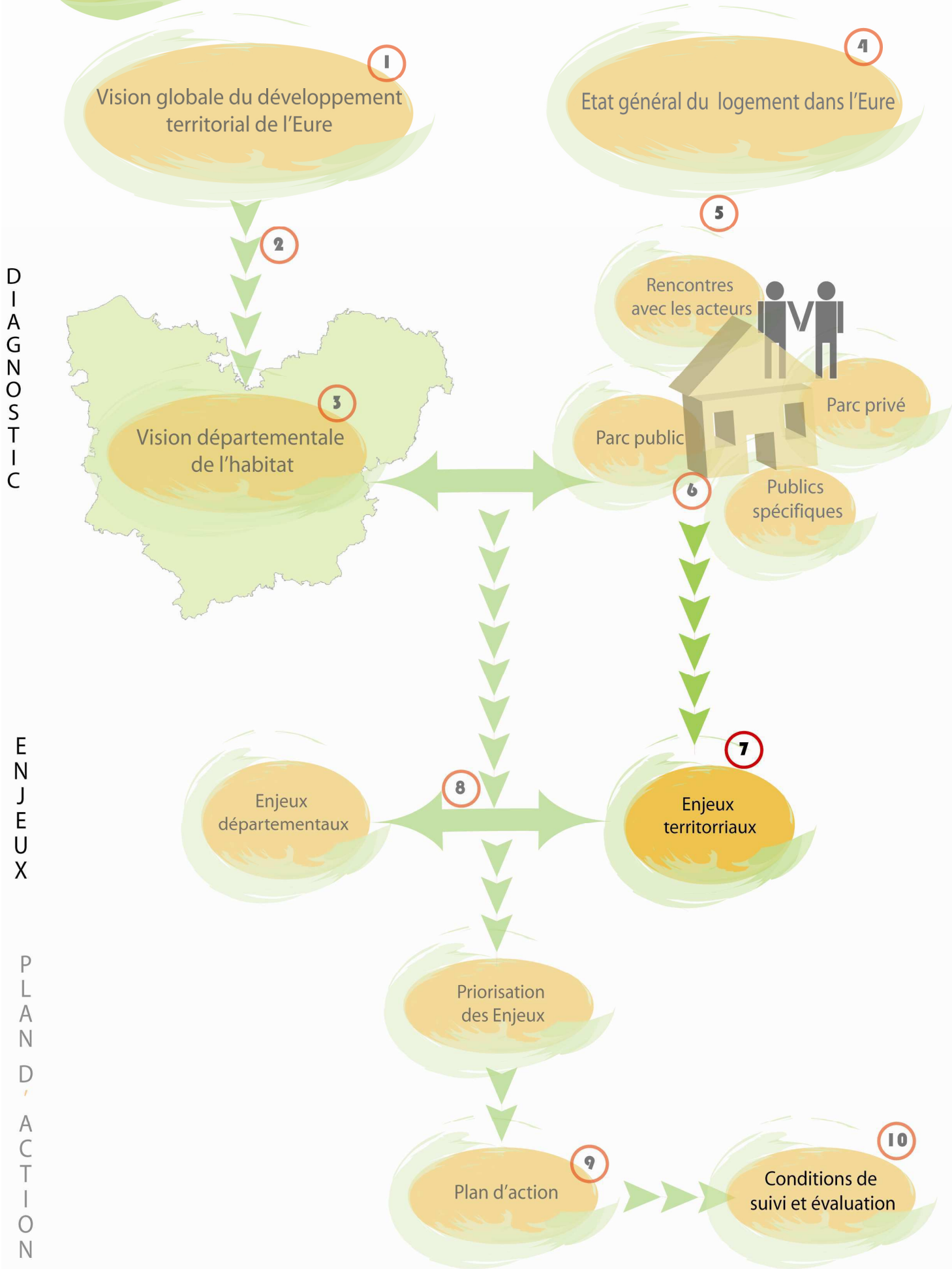
Dans un souci de lisibilité et pour plus de facilité, étant donné la densité de nos propos, cette étude est présentée sous la forme de quatre tomes, tous complémentaires:

DIAGNOSTIC	Tome 1	Il présente le cadre régional et départemental de l'étude et croise l'ensemble des politiques du département pour en extraire la vision globale de développement territorial de l'Eure. Il se termine par la définition de la vision départementale de l'habitat.
	Tome 2	Il analyse l'état du logement dans le département avant d'en faire une analyse par segment de marché.
ENJEUX ET PLAN D'ACTION	Tome 3	Il territorialise et priorise les enjeux en matière d'habitat sur le département, et propose un plan d'action pour le Conseil Général au vu du diagnostic précédemment réalisé.
<hr/>		
PORTEE OPERATIONNELLE	Tome Aide à la décision	Sous la forme de fiches, ce tome reprend les enjeux par bassin d'observation, les caractéristiques des collectivités qui les constituent ainsi que les actions préconisées durant la durée du Plan.
	Synthèse	Un sixième et dernier rapport synthétise l'ensemble des précédents. Il a pour objet d'être diffusé à l'ensemble des acteurs du logement dans l'Eure et aux élus du Conseil Général.

Vers une nouvelle stratégie habitat pour le Département	5
<u>I. La territorialisation des enjeux dans le département comme base d'une action différenciée sur les territoires</u>	7
1] Enjeux sur le marché locatif social par territoire d'observation	9
2] Enjeux pour la lutte contre l'inconfort dans le parc privé, par territoire d'observation	11
3] Enjeux pour les publics spécifiques, par territoire d'observation	13
4] Enjeux de développement de l'Habitat, par territoire d'observation	15
5] Enjeux de développement de l'Habitat, par territoire d'observation	17
<u>II. Retour sur la politique de l'habitat dans le département depuis 2001</u>	23
1] Etat et Département : des politiques de l'habitat qui se veulent complémentaires	23
2] La politique départementale volontariste en faveur du logement social	25
3] La politique de l'Etat en faveur du logement dans le département	29
4] La politique départementale, complémentaire des actions ANAH	35
Bilan : Retour sur la politique habitat dans le Département	39
<u>III. Les enjeux pour le Conseil Général comme garants d'une action cohérente sur tout le territoire</u>	43
1] <u>Orientations stratégiques 1</u> : Développer une offre de logements suffisants, adaptés, dignes et accessibles dans un esprit de mixité, de cohésion sociale et territoriale	47
2] <u>Orientation stratégique 2</u> : Répondre aux besoins des publics spécifiques par des solutions de proximité	49
3] <u>Orientation stratégique 3</u> : Mobiliser et coordonner les partenaires et les porteurs de stratégie en faveur d'un développement durable de l'habitat	51
Une mise en œuvre durable pour le Plan Départemental de l'Habitat	53
<u>I. Plan d'action</u>	53
1] Objectif de la mise en œuvre du P.D.H	55
2] Parti pris : Les acteurs, au cœur de l'action départementale en faveur du logement	57
3] Contenu du plan d'action	59

<u>II. Conditions de suivi et d'évaluation</u>	69
1] Etat des lieux des études et des dispositifs d'observation existants	71
2] Objectifs de l'Observatoire de l'Habitat de l'Eure	75
3] Contenu de l'observatoire	79
4] Organisation et fonctionnement de l'observatoire	83
 Table des illustrations	 93
 Glossaire	 95
 Table des matières	 97
 Bibliographie	 101
 Annexes	 103

Schéma méthodologique pour l'élaboration du Plan départemental de l'Habitat



Vers une nouvelle Stratégie Habitat pour le Département

- Enjeux territorialisés
 - Retour sur la politique logement depuis 2001
 - Enjeux départementaux



I. La territorialisation des enjeux dans le département comme base d'une action différenciée sur les territoires

Le diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat a permis d'établir différents types de conclusions (contextuelles, par segment de marché et stratégiques). Le croisement de l'ensemble de ces conclusions permet d'aboutir à une territorialisation du diagnostic, de sorte qu'à chaque bassin d'observation soient associés les éléments principaux du diagnostic. Ces derniers permettent de dégager les grands enjeux territorialisés dans le cadre d'une vision départementale.

En matière d'enjeux, une différenciation a parfois été faite au sein-même d'un bassin d'observation, quand des zones à enjeux bien distincts s'y dégageaient nettement (Bassin de Bernay et de Elbeuf).

Par ailleurs, au sein des bassins incluant le périmètre d'une agglomération, une distinction a été faite entre territoire de compétence de l'agglomération, et des franges, afin de prendre en compte la nécessaire articulation entre les enjeux des PLH et ceux du PDH.

L'ensemble de ces enjeux territorialisés par bassin d'observation fait l'objet de fiches -bassins composant le Tome 4 « Aide à la décision », accompagnées de l'ensemble des entretiens avec les territoires administratifs qui les composent et qui ont été consultés¹. Ce document permettra un accès facilité aux données « territoires ». Il permet de décliner les enjeux des bassins d'observation et les actions correspondantes à l'échelle des territoires intercommunaux concernés, établissant ainsi la correspondance entre échelle d'observation et échelle d'action.

La territorialisation des enjeux sur le territoire départemental est ici présentée de manière synthétique, à travers un jeu de cartes qui permet de prioriser ces enjeux au regard de chacune des trois thématiques retenues dans le cadre des compétences du Département : enjeux sur le marché locatif social, enjeux sur le parc privé, enjeux en terme de réponse aux besoins des publics spécifiques².

A ces trois thématiques s'ajoute celle du développement de l'habitat². Cette thématique qui se veut prospective, intègre l'idée d'une vision d'aménagement durable du territoire. Elle concerne des enjeux à plus long terme qui doivent inciter les territoires à aller au devant des évolutions en matière d'urbanisation. Elle place la gouvernance au cœur du développement du territoire départemental, tant par la nécessité d'articuler les politiques que par son action sur les acteurs.

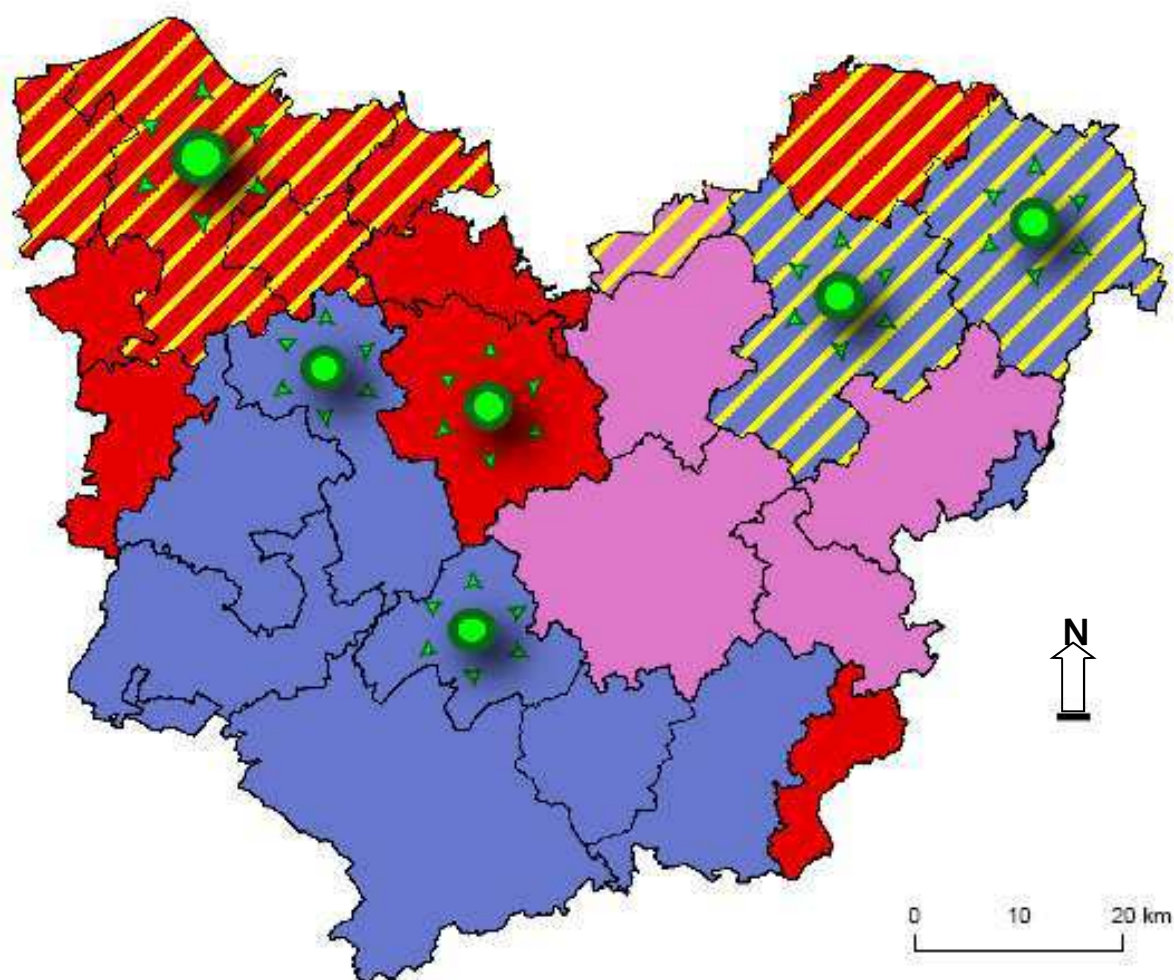
Ces enjeux cartographiés sont les enjeux qui apparaissent les plus prégnants sur les différents bassins d'observation. Les enjeux mis ainsi en évidence ne sont pas pour autant exclusifs.

¹ Cf. Tome 4 : Fiches territoires






² Cf. Cartes thématiques à suivre

Carte n°1 :

Thème 1: Enjeux sur le marché locatif social, par territoire d'observation



Enjeu(x) dans chacun des 22 bassins d'observation:

-  Augmenter significativement l'offre locative sociale
-  Poursuivre l'effort de création de logements sociaux dans les bourgs-centres
-  Diversifier et adapter l'offre l'offre locative sociale aux évolutions des ménages
-  Accompagner la stratégie des agglomérations en matière de logement (PLH)
-  Equilibrer l'offre locative sociale dans le bassin

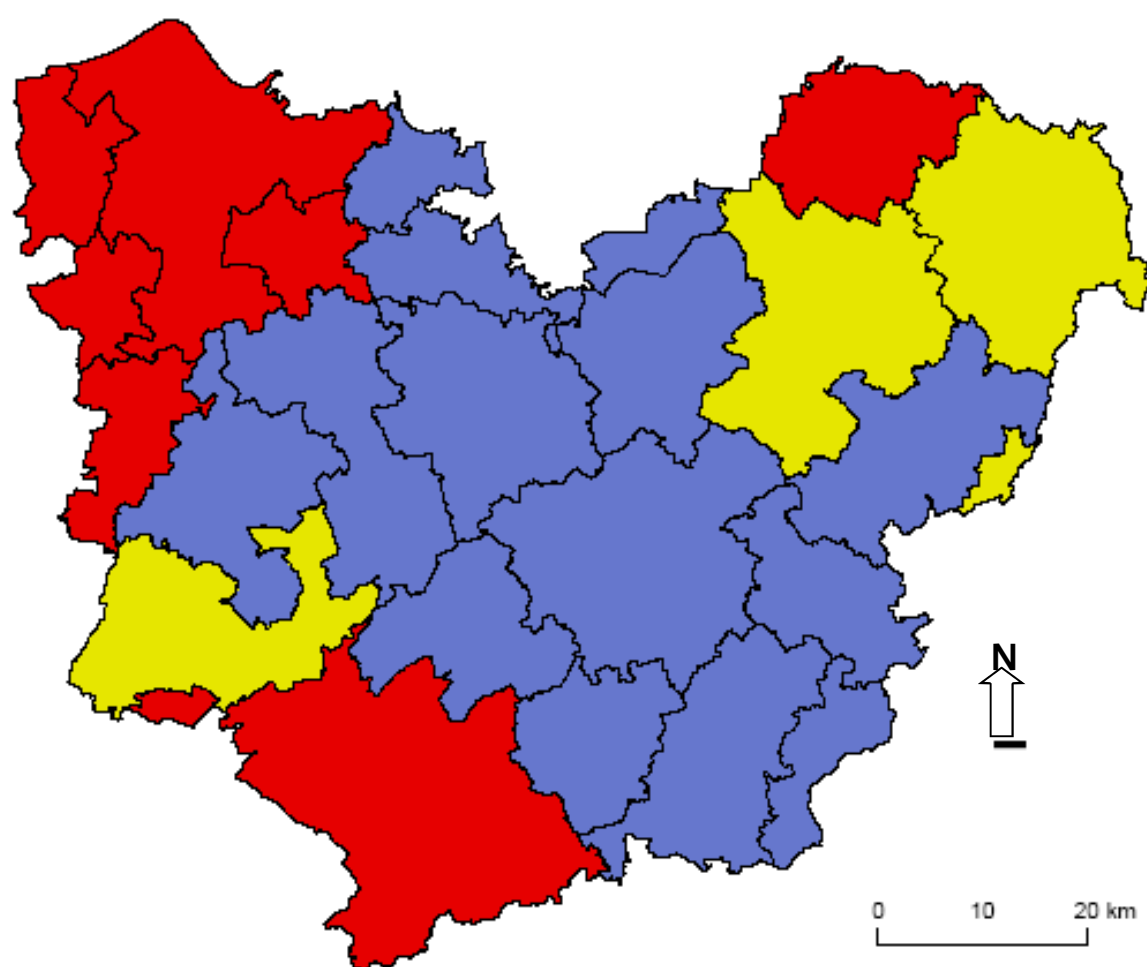
Source: Ush Observatoire de la demande sociale, EPLS DRE, analyses personnelles
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

1] Enjeux sur le marché locatif social par territoire d'observation

- ▶ Les territoires prioritaires du point de vue du développement de l'offre sociale apparaissent en rouge. Ils correspondent aux zones de tension du marché et sont majoritairement localisés dans la partie nord-ouest du département.
- ▶ Un enjeu spécifique apparaît pour les franges d'agglomérations afin que leurs stratégies soient rendues compatibles avec celles des agglomérations.
- ▶ Pour les modalités de développement de l'offre nouvelle en logements sociaux, les bourgs centres sont prioritaires et ce sur l'ensemble du territoire, sauf mention de la nécessité d'un rééquilibrage (figuré vert), qui apparaît quand les bourgs-centres présentent une offre déjà importante en logement sociaux ou quand la stratégie habitat des territoires veut aller dans le sens d'un rééquilibrage.
- ▶ Enfin, sur les territoires hachurés, l'enjeu est d'adapter la taille des logements au sein du parc, car il existe une inadéquation entre l'offre et la demande.

Carte n°2 :

Thème 2: Enjeux sur le parc privé par territoire d'observation



Enjeu dans chacun des 22 bassins d'observation

- Accroître significativement l'effort vis-à-vis de l'habitat inconfortable et indigne
- Agir sur la part inconfortable du parc
- Poursuivre les efforts de résorption envers l'habitat inconfortable

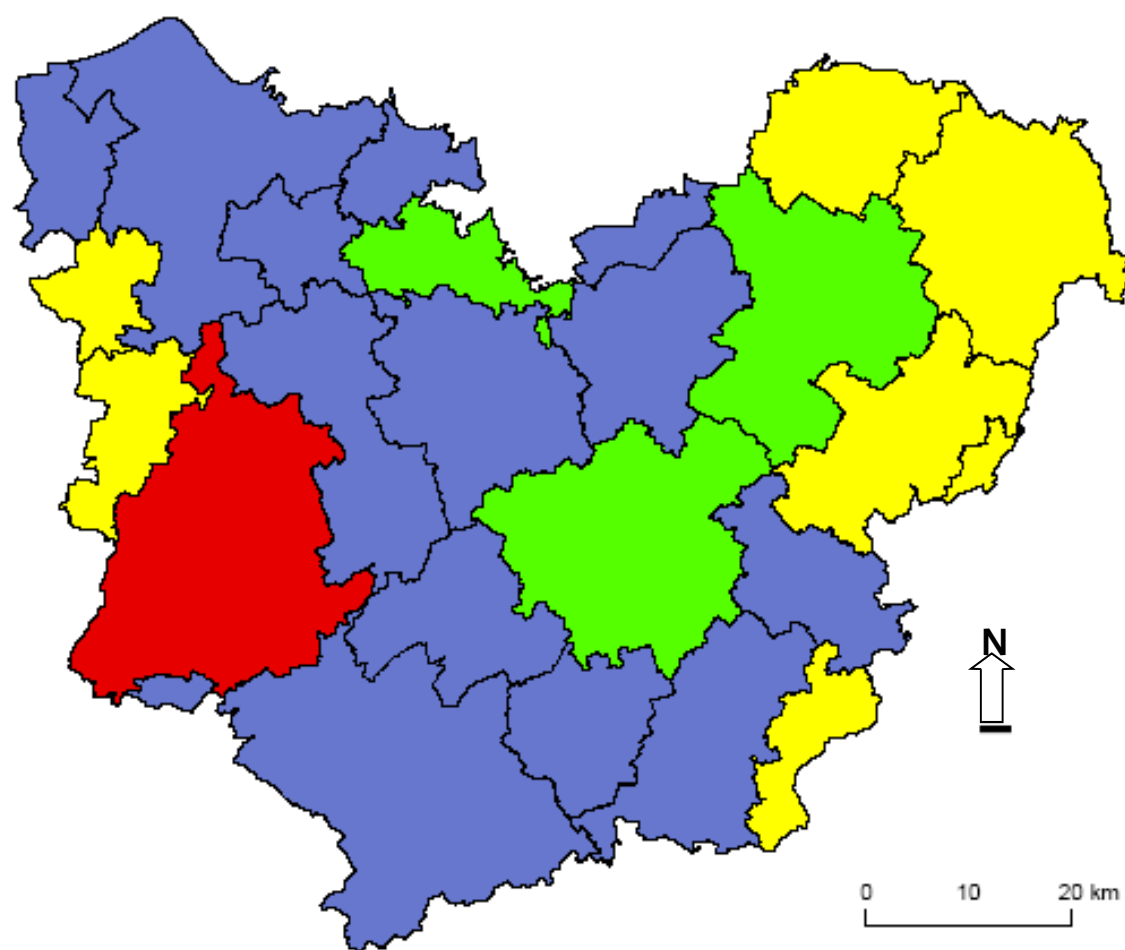
Source: DDE Filocom 2003, analyses personnelles
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

2] Enjeux pour la lutte contre l'inconfort dans le parc privé, par territoire d'observation

- Les territoires qui présentent les enjeux les plus forts en terme de résorption de l'habitat insalubre, voire indigne (en rouge) se trouvent sur le quart nord-ouest du département, ainsi que sur certains territoires ruraux (Bassins de Verneuil-Breteuil-Rugles et de Fleury-sur-Andelle)
- Dans une moindre mesure, la partie sud rurale du bassin de Bernay, le bassin de Gisors-Etrepagny ainsi que son prolongement autour de la vallée de l'Andelle présentent un parc inconfortable à priori persistant, qu'il s'agirait de cibler en vue d'une action d'amélioration
- Sur les autres territoires, on trouve une part non négligeable d'inconfort dans le parc privé, pour laquelle les acteurs doivent continuer à se mobiliser

Carte n°3 :

Thème 3: Enjeux pour les publics spécifiques, par territoire d'observation



Enjeu dans chacun des 22 bassins d'observation

- Accentuer significativement l'effort d'adaptation pour les personnes dépendantes
- Accentuer l'effort d'adaptation des logements pour les personnes âgées
- Accentuer l'effort d'adaptation des logements pour les personnes handicapées
- Poursuivre l'adaptation des logements des personnes dépendantes

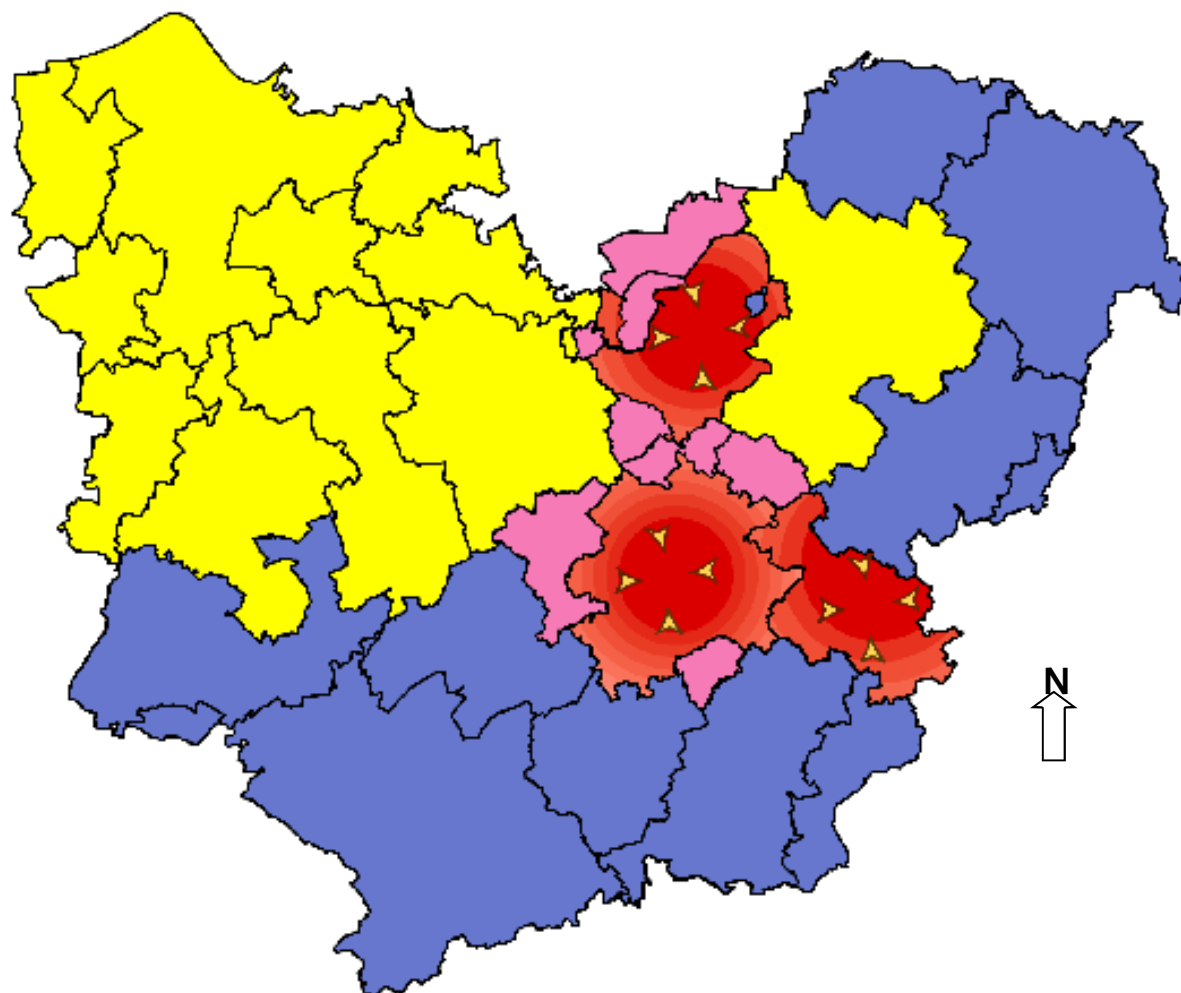
Source: DDE Filocom 2003, DRASS, PDALPD, Analyses personnelles
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

3] Enjeux pour les publics spécifiques, par territoire d'observation





- ▶ En ce qui concerne l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes « dépendantes » le bassin de Bernay apparaît comme prioritaire. Il existe un enjeu fort pour le maintien à domicile de ces publics par le biais de travaux d'adaptation des logements.
- ▶ D'autres territoires présentent un faible niveau d'équipement en structures adaptées pour des publics plus ciblés (personnes âgées ou handicapés) qui renvoient également à des enjeux en terme d'adaptation des logements (bassins en jaune et en vert).
- ▶ Au final, deux zones à enjeux concernant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie apparaissent : le centre-ouest et le nord-est. L'agglomération ébroïcienne se distingue également par l'effort à consentir dans le maintien à domicile des personnes handicapées.

Carte n°4 :

Thème 4: Enjeux Développement de l'habitat, par territoire d'observation



Enjeu pour chacun des 22 bassin d'observation

-  Densifier autour du coeur d'agglomération et réguler le développement périphérique
-  Définir rapidement une stratégie habitat résolument tournée vers la maîtrise du foncier
-  Maîtriser la croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler le développement d'une urbanisation périphérique
-  Limiter et concentrer la croissance résidentielle par une politique volontariste

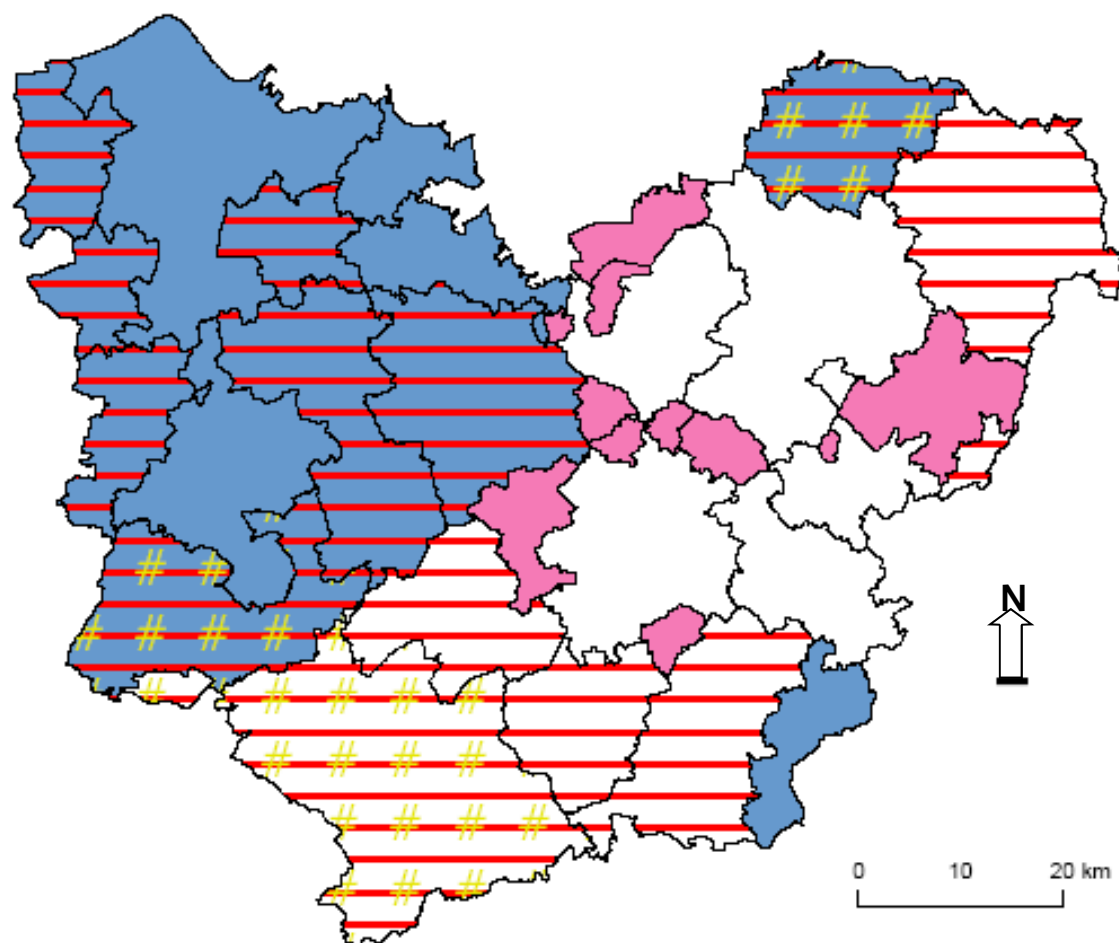
Source: INSEE, entretiens, PLH CAE, CAPE, CASE
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

4] Enjeux de développement de l'Habitat, par territoire d'observation



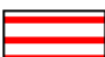
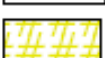
- ▶ Des enjeux spécifiques apparaissent pour le développement urbain des agglomérations dans un esprit de re-densification autour de la ville-centre et autour du choix de bourgs-relais qui canalisent la croissance urbaine.
- ▶ L'enjeu pour les franges d'agglomérations est d'accompagner cette stratégie en limitant la croissance résidentielle de 2ème couronne.
- ▶ Pour le reste du territoire, il s'agit d'arriver à maîtriser la croissance résidentielle par une gestion du foncier.
Cet enjeu est plus prégnant sur les territoires fortement exposés aux influences urbaines et qui connaissent une consommation foncière importante (en jaune sur la carte), au premier rang desquels on retrouve les territoires au profil rurbain (multi polarisés).

Carte n°5 :

Thème 5: Enjeux Acteurs



Enjeu(x) dans chacun des 22 bassins d'observation

-  Sensibiliser plus particulièrement les acteurs au logement social
-  Amener les acteurs à se saisir rapidement d'une politique habitat et à la rendre compatible avec celle de l'agglomération
-  Rattraper le retard en documents d'urbanisme
-  Accompagner plus particulièrement les élus dans la lutte contre la résorption de l'habitat insalubre

Source: Ush Observatoire de la demande sociale, EPLS, DDE Filocom 2003, analyses personnelles
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

5] Enjeux acteurs, par territoire d'observation

En lien avec l'ensemble des autres enjeux thématiques, des enjeux spécifiques apparaissent autour de la gouvernance des territoires et des préoccupations des acteurs.

- ▶ Les franges d'agglomérations doivent prendre conscience de leur position, et rentrer dans une démarche de coopération avec les agglomérations correspondantes afin de trouver une cohérence pour l'ensemble de l'unité urbaine.
- ▶ Pour les territoires qui vont être amenés à consentir des efforts pour développer leur offre sociale, l'enjeu est de lever les freins existants chez les élus comme chez les habitants.
- ▶ Pour de nombreux territoires, à l'Ouest et au Nord-est, le retard en termes de documents d'urbanisme semble un enjeu important dans l'optique d'une future stratégie Habitat.
- ▶ Enfin, certains territoires rencontrent des difficultés à résorber l'insalubrité de leur parc privé par des procédures classiques (OPAH ou PIG) ou dans le cadre de leur pouvoir de police. Ceci soulève l'enjeu de trouver des actions nouvelles, plus ciblées.

Vers une nouvelle Stratégie Habitat pour le Département

- Enjeux territorialisés
- Retour sur la politique logement depuis 2001
- Enjeux départementaux



Après avoir défini les enjeux territorialisés, un retour sur la politique de l'habitat menée depuis 2001 dans le département s'impose.

En effet, il s'agit de replacer dans son contexte la nouvelle compétence déléguée par l'Etat au Département pour une durée de six ans au moins. Aussi, les enjeux et la stratégie qui guideront l'action du Département pour les six années à venir devront tenir compte des nouveaux leviers d'action qu'offrent la délégation des aides à la pierre. Cette prise en compte doit aussi amener le Département à se poser la question de la pertinence de sa propre politique.

Ainsi, l'objet de cette partie est de dresser un bilan synthétique de l'action du Département et de l'Etat au moment de la prise de la délégation des aides à la pierre par le Département.

II. Retour sur la politique de l'habitat dans le département depuis 2001

1] Etat et Département : des politiques de l'habitat qui se veulent complémentaires

Le Département mène depuis plusieurs années une politique volontariste en faveur du logement privé comme public, soutenue par des moyens conséquents. Ces interventions volontaristes se traduisent par diverses aides dont les bénéficiaires sont les bailleurs sociaux, les communes et groupements de communes, les propriétaires occupants¹. Les aides du Département sont soit complémentaires aux dispositifs nationaux, soit spécifiques.

Bien que se positionnant dans une logique de partenariat, l'Etat a gardé la « main mise » pendant de nombreuses années sur la politique du logement à travers ses services déconcentrés (DDE et DRE). L'Etat, à travers son enveloppe de subvention pour le logement social, finance toutes les opérations de logements sociaux.

L'enveloppe de crédits de l'Etat, est suffisante pour financer à faible pourcentage l'ensemble des projets proposés par les bailleurs, à condition de ne pas dépasser 2,5% du coût de l'opération. La politique de l'Etat vise à financer l'ensemble des projets sans regard sur la localisation de l'opération.

Le Département, pour sa part, finance les logements sociaux sur ses fonds propres² de manière plus forte³, car de manière plus ponctuelle, en « sélectionnant » les opérations prioritaires au regard d'objectifs définis par l'Assemblée départementale.

Les actions départementales, depuis 2001, ont permis d'agir localement pour répondre aux besoins des populations les plus modestes mais aussi de populations aux revenus plus élevés. Ces aides se répartissent selon deux catégories : **les aides à la pierre** et **les aides à la personne**. La politique en faveur du logement du Département comprend donc deux volets, qui se veulent complémentaires : la première ayant pour objet l'investissement (dans le bâti et la réhabilitation) et la seconde ayant comme terrain d'action le domaine social et l'aide directe aux publics ciblés pour accéder au logement.

Suite à *La loi sur les libertés et responsabilités locales de 2004*, et depuis le 1er janvier 2007, le Département de l'Eure est délégataire des aides à la pierre. Elles étaient auparavant attribuées par la Direction Départementale de l'Equipement. La délégation donne la possibilité au Département de l'Eure de devenir l'autorité organisatrice de la politique du logement sur l'ensemble du territoire de l'Eure, exception faite des zones couvertes par les trois communautés d'agglomérations elles-mêmes délégataires.

¹ sous conditions de ressources pour l'aide à l'amélioration de l'habitat existant

² avec une enveloppe quasiment équivalente aux aides à la pierre octroyées par la DDE

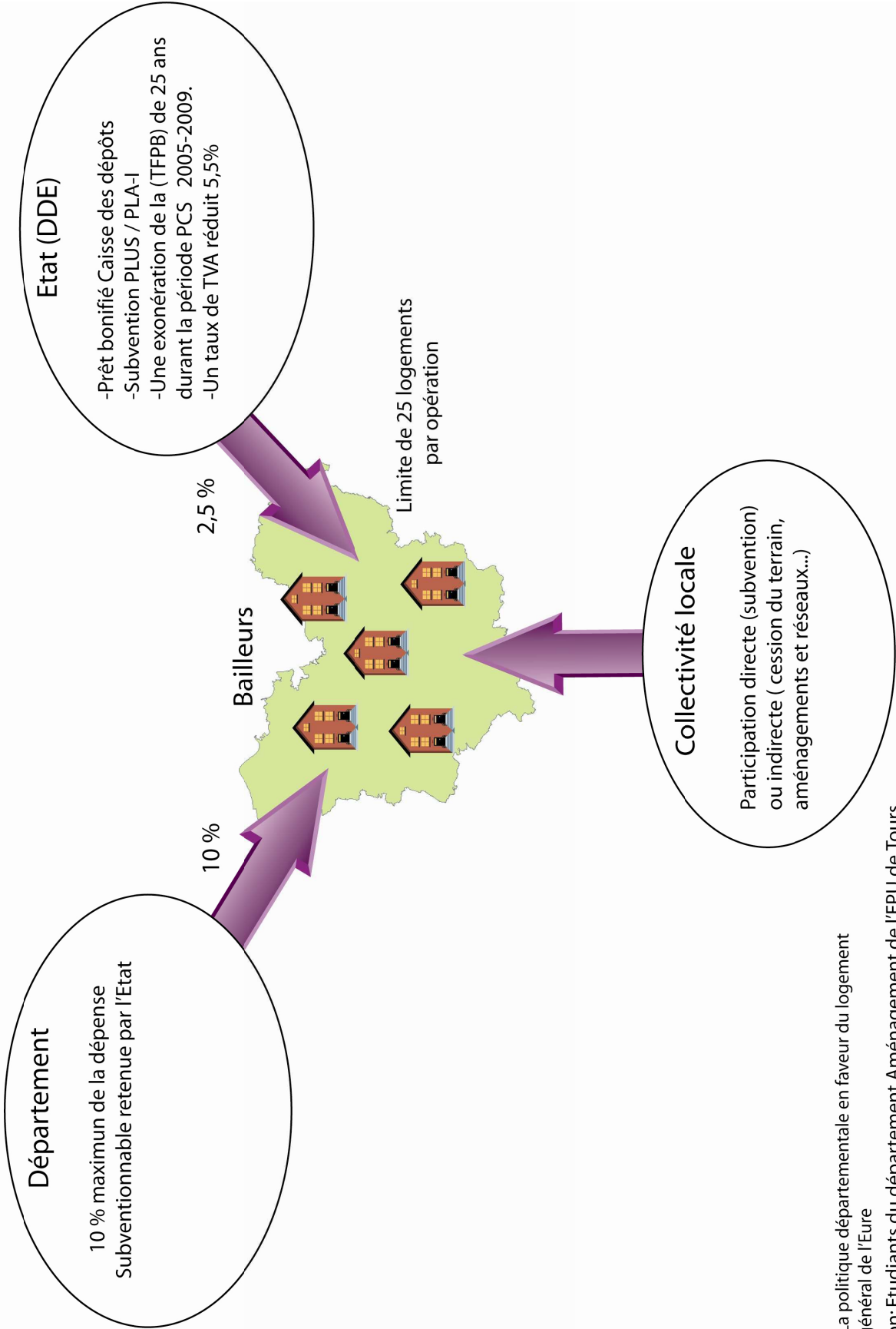
³ 10 % maximum de la dépense subventionnable retenue par l'Etat

Source : entretien DDE

Schéma n°1 :

La construction neuve ou acquisition amélioration de logements sociaux en milieu rural

Financement des logements locatif sociaux dans les communes de moins 3500 habitants (15 juin 2005) Département de l'Eure



Source: La politique départementale en faveur du logement
Conseil général de l'Eure
Réalisation: Etudiants du département Aménagement de l'EPU de Tours

2] La politique départementale volontariste en faveur du logement social¹

Comme cela a été vu précédemment, le Département intervenait activement dans le cadre de ses compétences en faveur du logement : à travers des aides sociales (provenant du FSL et inscrites dans le PDALPD), des aides pour la politique de rénovation urbaine et des aides de soutien au logement social tant pour le développement d'une offre locative qu'une meilleure attractivité du parc existant (PALULOS).

A. Aides sociales, provenant du FSL et inscrites dans le PDALPD

Le Département est en charge des prestations d'aides sociales et notamment des aides destinées aux locataires depuis le transfert du FSL en 2004.

Avec un budget de 188,5 M d'€, l'action sociale constitue la principale politique du Département.

Le FSL permet d'accompagner les eurois en difficultés dans l'accès au logement et l'aide sociale à l'hébergement des personnes âgées et handicapées.

B. Fonctionnement de l'attribution des aides à la pierre avant délégation

Le Département conduit depuis plusieurs années une politique volontariste en faveur du logement, soutenue par des moyens financiers conséquents. Ci-dessous les trois axes d'intervention du département en faveur du logement, ces axes ont représentés en 2006 environ **5,5 M d'€ d'autorisations de programmes**.

Le dispositif d'aides en faveur du logement social :

Financement Hors ANRU en milieu rural :

► **Axe 1** : Soutenir l'offre locative sociale en milieu rural

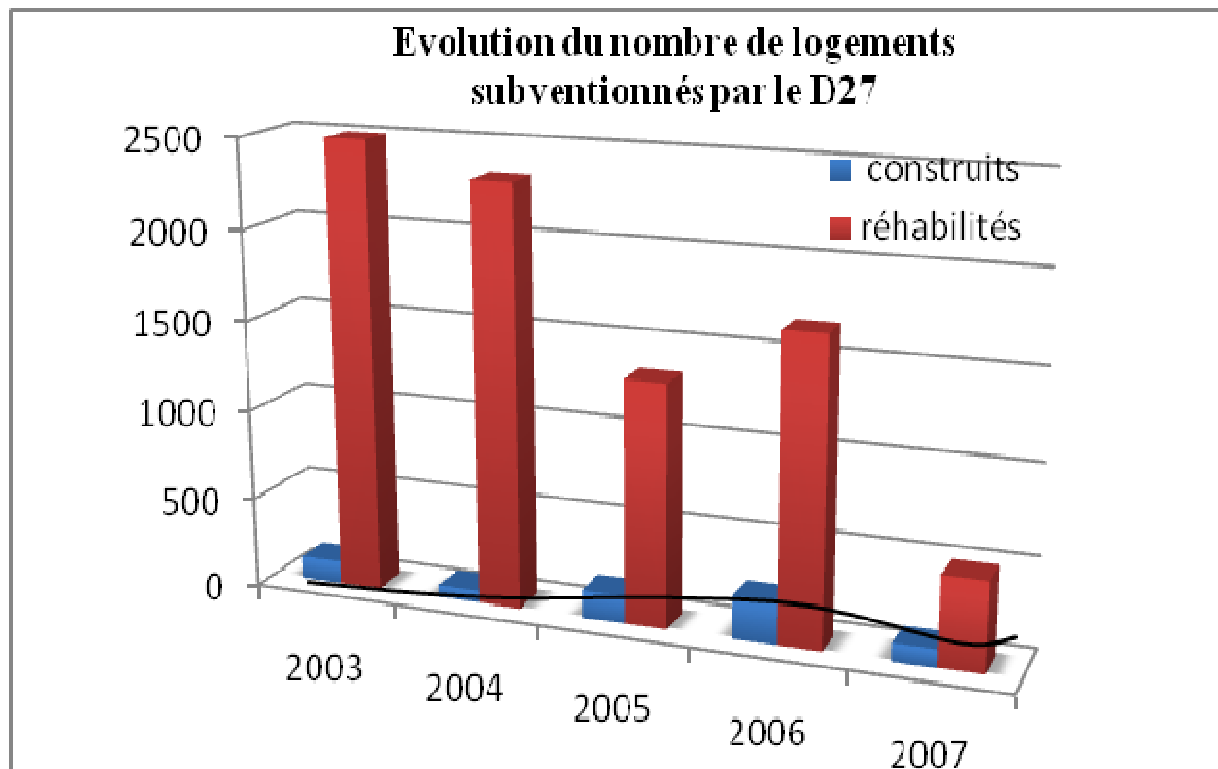
Le Conseil général de l'Eure encourage la mixité spatiale de l'habitat à l'échelle du département, en apportant un soutien financier à la création d'une offre locative sociale en milieu rural, et en accompagnant la réhabilitation du parc public, notamment communal.

Pour exemple, en 2005, le Conseil général de l'Eure a consacré 1 785 994 € en soutien à l'offre locative sociale, plus particulièrement en milieu rural. L'aide départementale s'adresse aux petites opérations de création de logements locatifs sociaux localisées dans les communes de **moins de 3 500 habitants**. Elle est complémentaire au financement PLUS de l'Etat.

En milieu rural le Département aide également les communes à renforcer leur parc public communal, en leur accordant **une aide de 40 % maximum** du coût HT de l'opération.

¹ Fichier Aides départementales aux logements de 2003 à 2007 (source DDEAT)
La politique en faveur du logement et de la rénovation urbaine (source DDEAT)
La délégation des aides à la pierre au Conseil Général de l'Eure

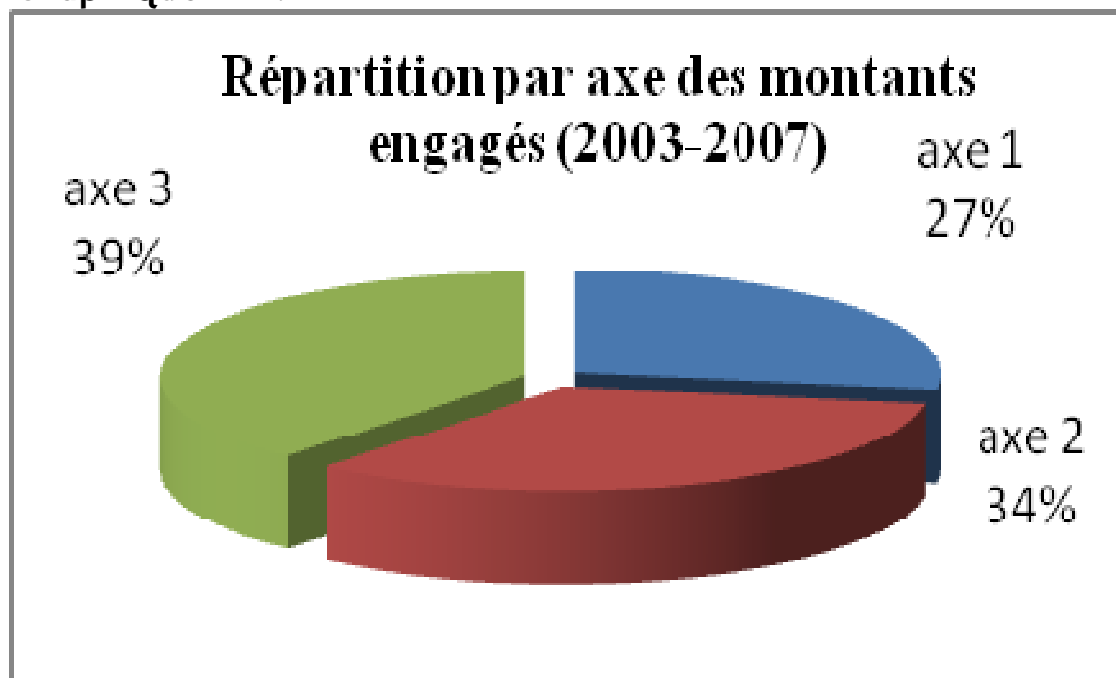
Graphique n°1 :



Source : DDEAT Département de l'Eure

Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Graphique n°2 :



Source: DDEAT Département de l'Eure

► **Axe 2 :** Accompagner la restructuration des quartiers d'habitat social

Financement Hors ANRU :

Le Département veut accompagner la restructuration des quartiers d'habitat social en milieu rural (hors ANRU). Les bénéficiaires de cette subvention sont les bailleurs sociaux, à hauteur de 10 % de la dépense subventionnable retenue par l'Etat.

L'aide départementale est complémentaire de la subvention PLUS-CD de l'Etat et doit permettre d'intervenir ponctuellement sur des conditions de logements dégradés en démolissant puis reconstruisant.

Financement ANRU :

Pour appuyer son soutien aux dossiers de rénovation urbaine de l'Eure, le Conseil général a signé une convention-cadre avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) qui englobe l'ensemble des dossiers existants et à venir, et s'est engagé sur un financement à hauteur de 10 % du montant total des dossiers. Le Département complète et garantit le financement de l'ANRU sur les 5 sites eurois de renouvellement urbain. Pour exemple en 2005, le Conseil général de l'Eure a mobilisé 2 318 324 € pour la rénovation urbaine.

► **Axe 3 :** Renforcer la prise en compte des plus modestes

Aides aux publics les plus démunis, création de logements très sociaux :

Au titre de sa principale compétence qu'est la solidarité, le Département a renforcé ses dispositifs d'aides en faveur des plus démunis. L'aide du département est complémentaire au financement PLAI de l'Etat.

Le montant de l'aide accordée est de 15 % maximum du coût HT de l'opération. Pour la programmation de l'année 2007, le Département a négocié auprès de l'Etat pour une augmentation du nombre de PLAI financé, sans réponse positive.

Cofinancement des PALULOS (primes à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale)

Le Conseil général apporte un soutien financier en milieu rural et urbain en accompagnant la réhabilitation du parc public et notamment communal, complémentaire au crédit PALULOS. Les bailleurs sociaux, bénéficient d'une subvention de 10 % maximum de la dépense subventionnable retenue par l'Etat.

3] La politique de l'Etat en faveur du logement dans le département

A. La politique de l'Etat en faveur du logement social

Garants du financement du logement social et responsables du bon fonctionnement des structures HLM, les services déconcentrés de l'Etat mènent diverses actions.

A l'occasion de l'exercice annuel de programmation, les services de l'Etat ont pour mission de contrôler la bonne situation financière, la qualité de la gestion des bailleurs sociaux de l'équilibre financier prévisionnel des opérations de construction.

La DDE de l'Eure a la responsabilité de faire respecter les objectifs du PCS en terme de création et de réhabilitation de logements sociaux. Les objectifs du PCS du département de l'Eure ont été définis à travers l'étude des besoins en logements en Haute-Normandie, définie par la DRE.

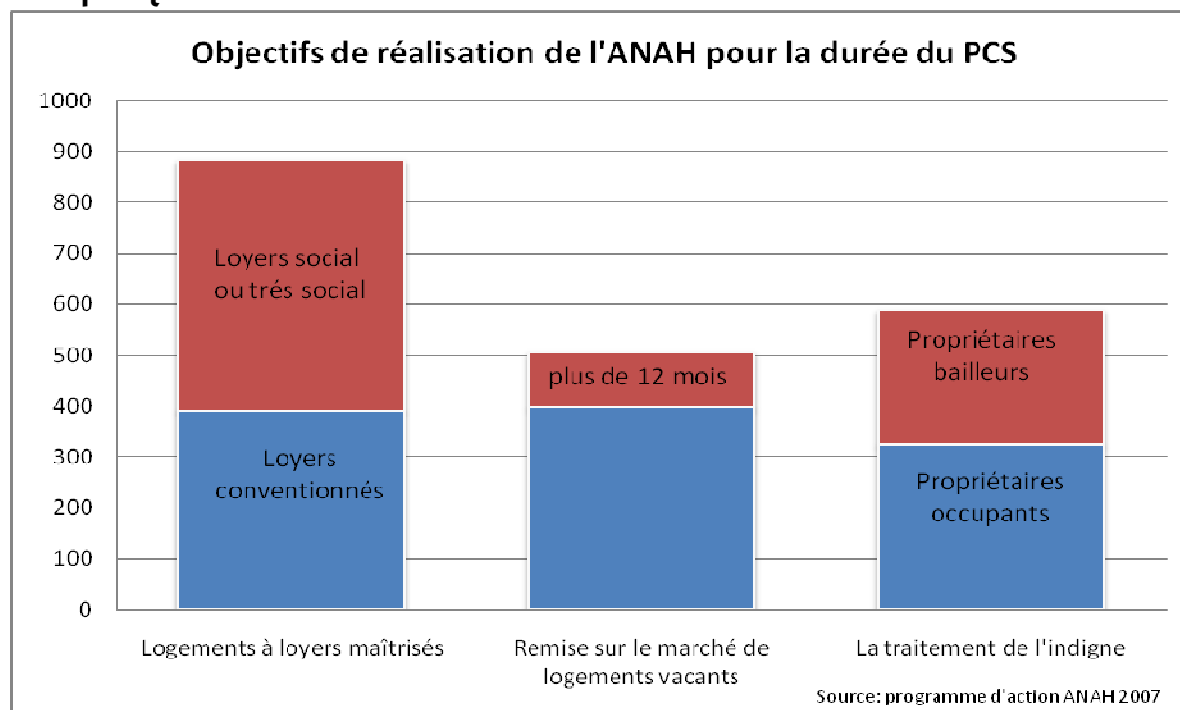
L'enveloppe accordée alors à la DDE pour la délégation des aides à la pierre a été fonction des objectifs du PCS. Cette enveloppe, d'environ 2 M €, doit être utilisée de manière à financer toutes les nouvelles opérations de logements sociaux et ceci à hauteur de 2,5 %.

La localisation spatiale des opérations et leur capacité à répondre aux besoins réels des populations n'intervient pas dans la sélection des projets. Cette sélection ne se fait qu'au niveau des produits HLM proposés par les bailleurs et leur correspondance avec les objectifs du Plan de Cohésion Sociale. On assiste alors plus à une logique de guichet que de projet.

L'absence de diagnostic précis et détaillé du marché du logement à l'échelle du département eurois, ne permet pas d'avoir cette sélection dans les opérations notamment en termes de localisation spatiale. En termes de réhabilitation, la DDE intervient dans le versement des crédits PALULOS destinés à améliorer le parc HLM existant.

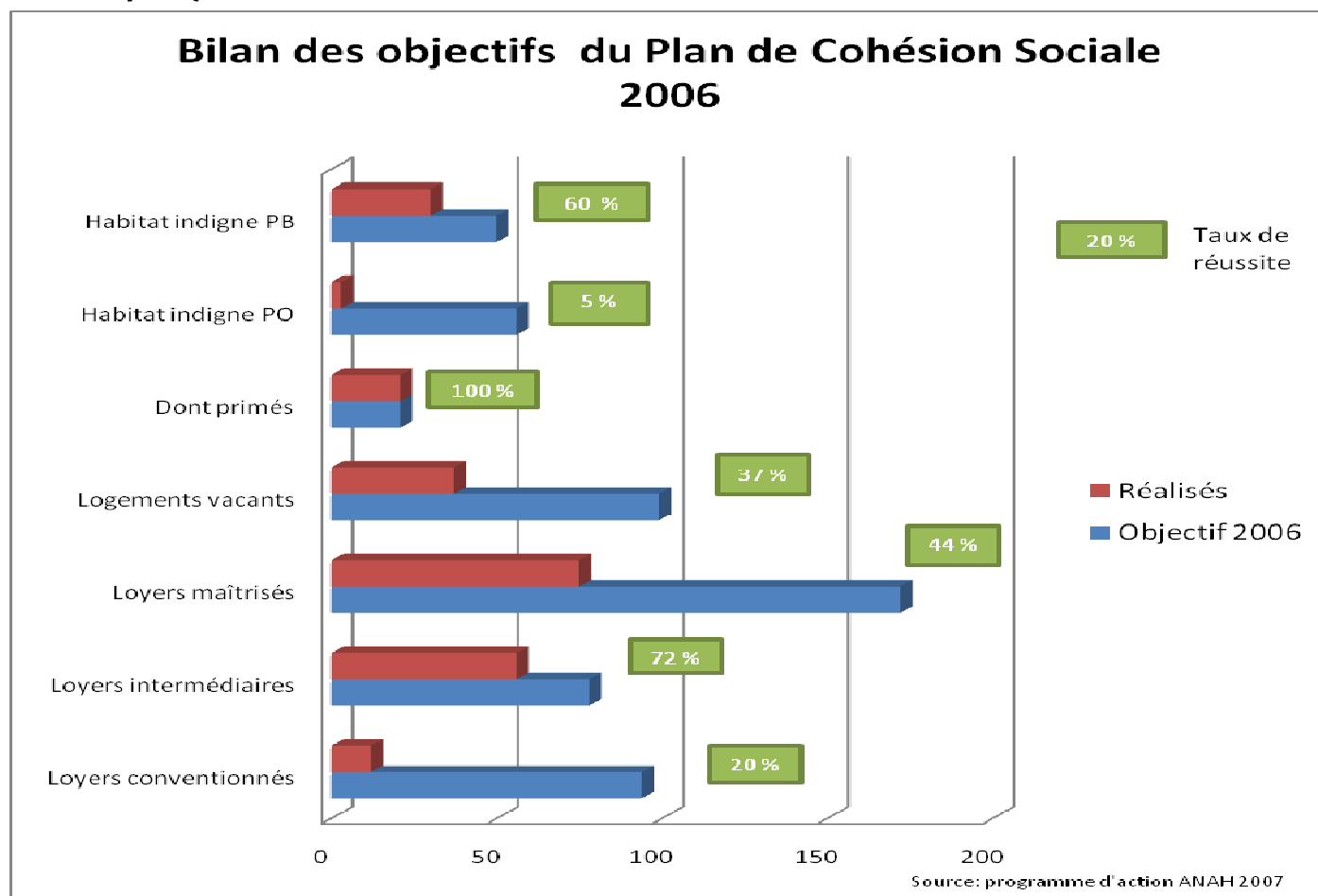
La tendance actuelle est au désengagement de l'Etat en matière d'aides directes au logement. Néanmoins, suite aux délégations, ce sont les services déconcentrés de l'Etat qui continuent à instruire les différents dossiers.

Graphique n°3 :



Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Graphique n°4 :



Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

B. La politique de l'Etat dans l'amélioration du parc privé

a) Le rôle de l'Etat à travers l'ANAH et ses services déconcentrés

Les aides de l'Etat à l'habitat privé sont attribuées par l'ANAH, établissement public de l'Etat doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, placé sous la tutelle du ministre chargé du logement et du ministre chargé des finances. La nouvelle agence (2006) s'est concrétisée par la prise en compte des aides pour tous les logements dès lors qu'ils sont à usage de résidence principale et par le nouveau conventionnement sans travaux.

La délégation ANAH de l'Eure était jusqu'alors la structure qui octroyait les aides aux propriétaires privés, occupants et bailleurs. La délégation locale d'amélioration de l'habitat de l'Eure déclinait jusqu'à 2007 les priorités nationales, conditionnées par le PCS, et hiérarchisait son intervention au niveau des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs à travers des niveaux de priorité¹.

Outre le versement d'aides aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs la délégation locale de l'ANAH assurait le financement pour l'Etat des études d'OPAH et de PIG ainsi que leur suivi et leur évaluation depuis 2005.

b) Les services déconcentrés dans la lutte contre l'habitat indigne

L'ANAH indique que les résultats sont en bonne voie pour les logements locatifs mais encore trop faible pour les propriétaires occupants. Concernant l'ANAH, au titre du PCS, la lutte contre l'habitat indigne concerne les sorties d'insalubrité ou de péril ainsi que le traitement du risque saturnin.

c) Les objectifs fixés par l'ANAH dans le plan de cohésion sociale

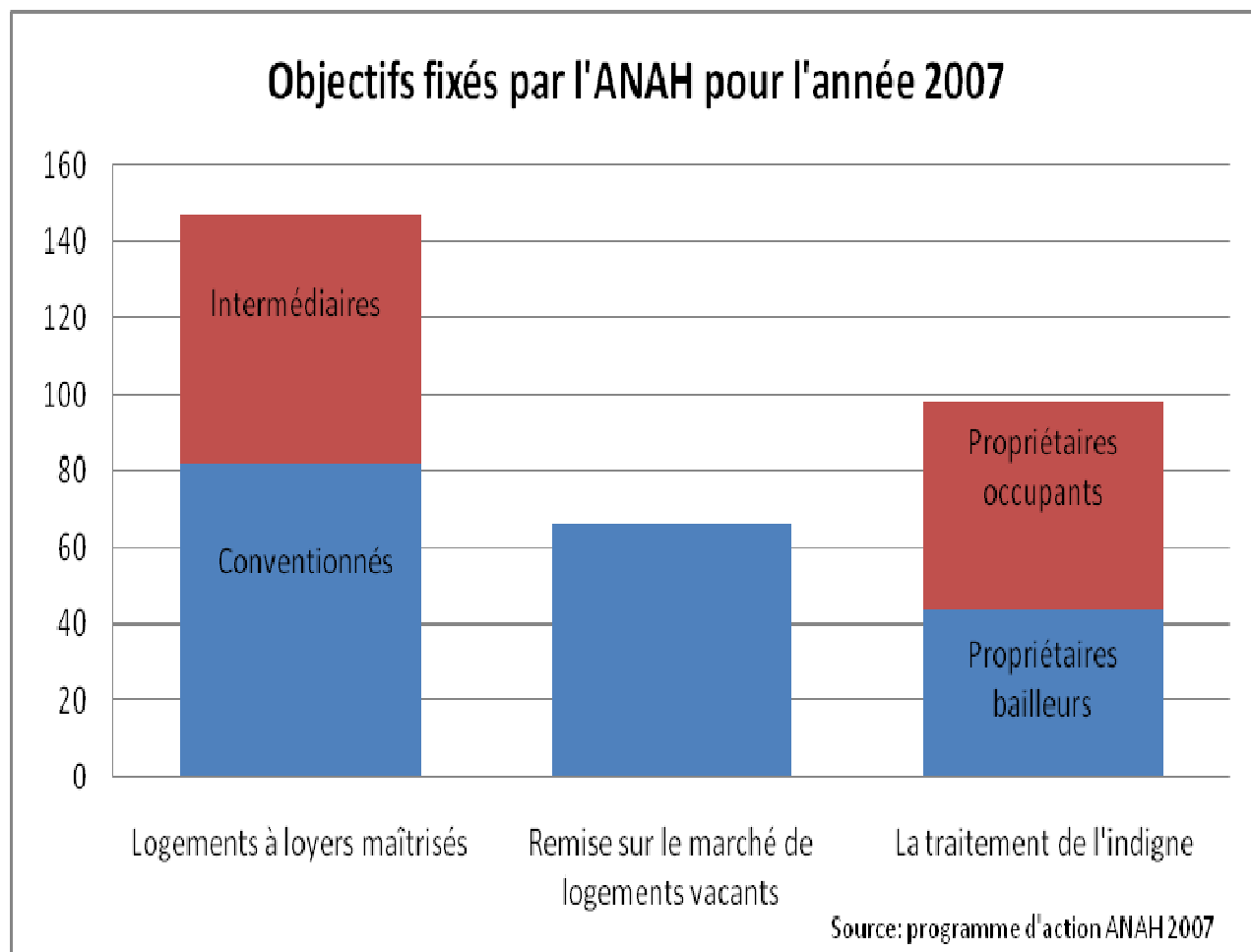
Pour ce qui est du bilan de l'année dernière *du PCS de 2006*, aucun des six objectifs attribués à la délégation locale de l'Eure n'ont été dépassés (notamment en ce qui concerne la création de logements locatifs à conventionner et la lutte contre l'habitat indigne concernant les propriétaires occupants).

La mise en œuvre d'une OPAH RR sur les communautés de communes de Broglie et Beaumesnil et d'un PIG « habitat indigne » sur la communautés de communes de Rugles devraient contribuer à améliorer ces résultats, obtenus en 2006. Néanmoins le manque de résultats sur le parc indigne concernant les propriétaires occupants traduit la faiblesse des outils mis en place et devra impliquer une mobilisation accrue du nouveau délégataire.

¹ Annexe tableau PO PB Priorités

Source : Programme d'actions 2004-2007 Délégation de l'ANAH de l'Eure

Graphique n° 5 :



Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Les priorités de l'ANAH pour l'année 2007 s'inscrivent dans la continuité des précédentes années.

Dans le cadre du plan de cohésion sociale il s'agit :

- ▶ d'augmenter la production de logements locatifs à loyers maîtrisés
- ▶ de développer le conventionnement sans travaux
- ▶ de remettre sur le marché des logements vacants
- ▶ de lutter contre l'habitat indigne et les problèmes de sécurité dans l'habitat

Hors de ce cadre il s'agit également :

- ▶ d'adapter les logements aux personnes âgées, à mobilité réduite ou handicapées
- ▶ de promouvoir le développement durable
- ▶ d'améliorer les logements des propriétaires occupants.

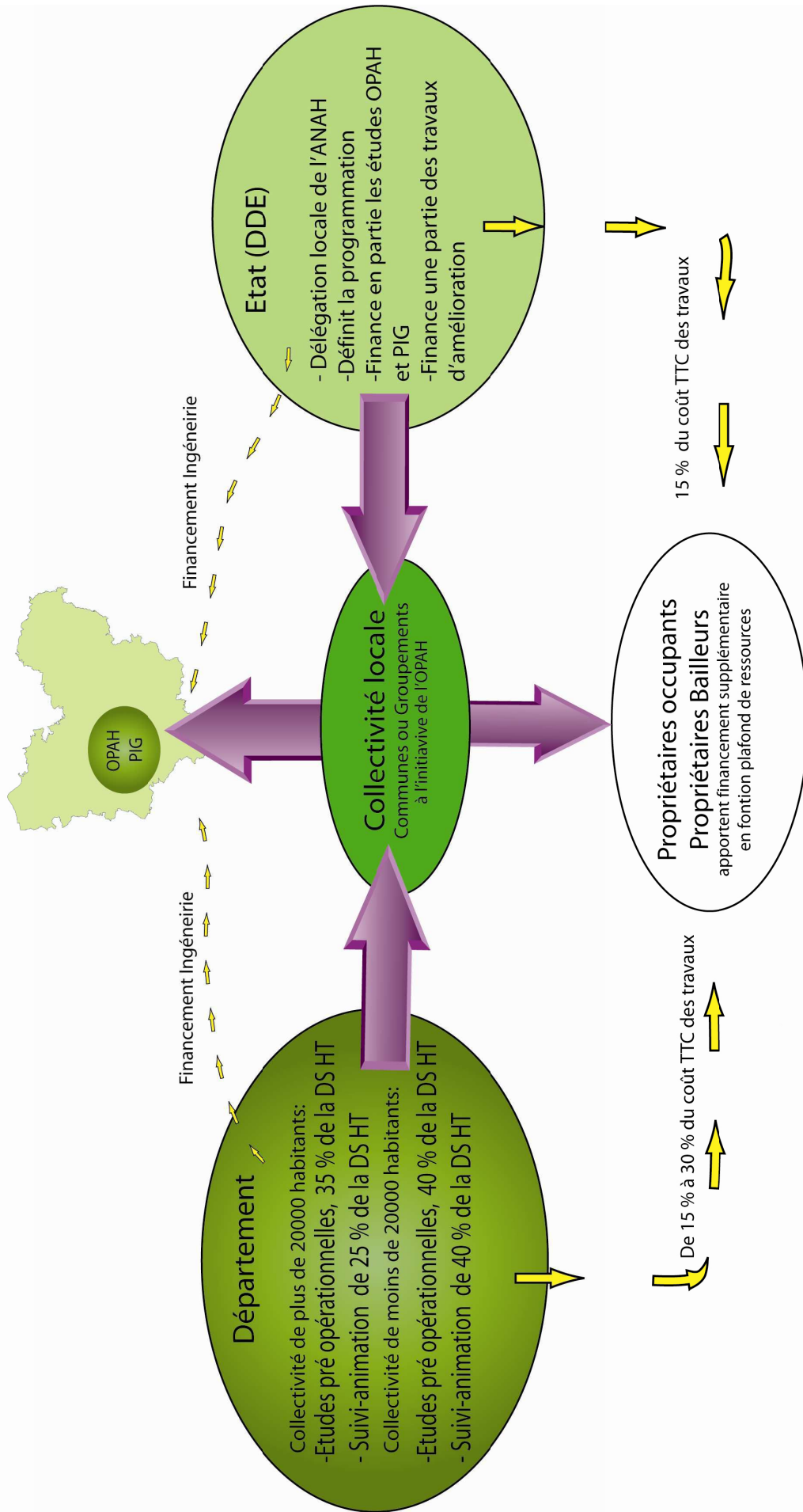
Ces priorités se traduisent en objectifs quantifiés pour le département de l'Eure, hors agglomérations.

Ci-contre, on trouve les objectifs fixés à la délégation locale de l'ANAH pour l'année 2007. La délégation locale de l'ANAH dispose, pour l'année 2007, d'une enveloppe de **2 603 710 €** pour concourir à l'atteinte de ces objectifs.

Schéma n°2 :

Le Financement des opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat

Financement des OPAH PIG et propriétaires occupants(15 juin 2005) Département de l'Eure



Source: La politique départementale en faveur du logement Conseil général de l'Eure

Réalisation: Etudiants du département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours

4] La politique départementale, complémentaire des actions ANAH

Le Département dispose depuis le 1er janvier 2007 de la délégation des crédits de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), traitant de la **requalification et la réhabilitation du parc privé** au même titre que pour l'habitat public.

Auparavant, cette compétence était gérée par la commission d'amélioration de l'habitat de l'ANAH de l'Eure.

Le Département accompagne les propriétaires occupants dans l'amélioration de leur logement. Il appuie également les collectivités locales dans l'étude et le suivi des OPAH et des PIG à travers des cofinancements de la mission d'ingénierie.

Aide complémentaire pour les propriétaires occupants modestes dans l'amélioration de leur logement

Cette aide départementale vise à soutenir les propriétaires occupants à revenus modestes dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur logement. Les projets financés par le Conseil général à travers cette aide correspondent à des travaux d'adaptabilité des logements au handicap ou liés à l'âge, à la mise aux normes d'habitabilité.

Cette subvention est comprise entre **15 % et 30 %** du coût TTC des travaux. Le montant de cette subvention dépend des conditions de ressources des locataires, de leur localisation géographique. En OPAH ou PIG, le propriétaire voit sa subvention majorée.

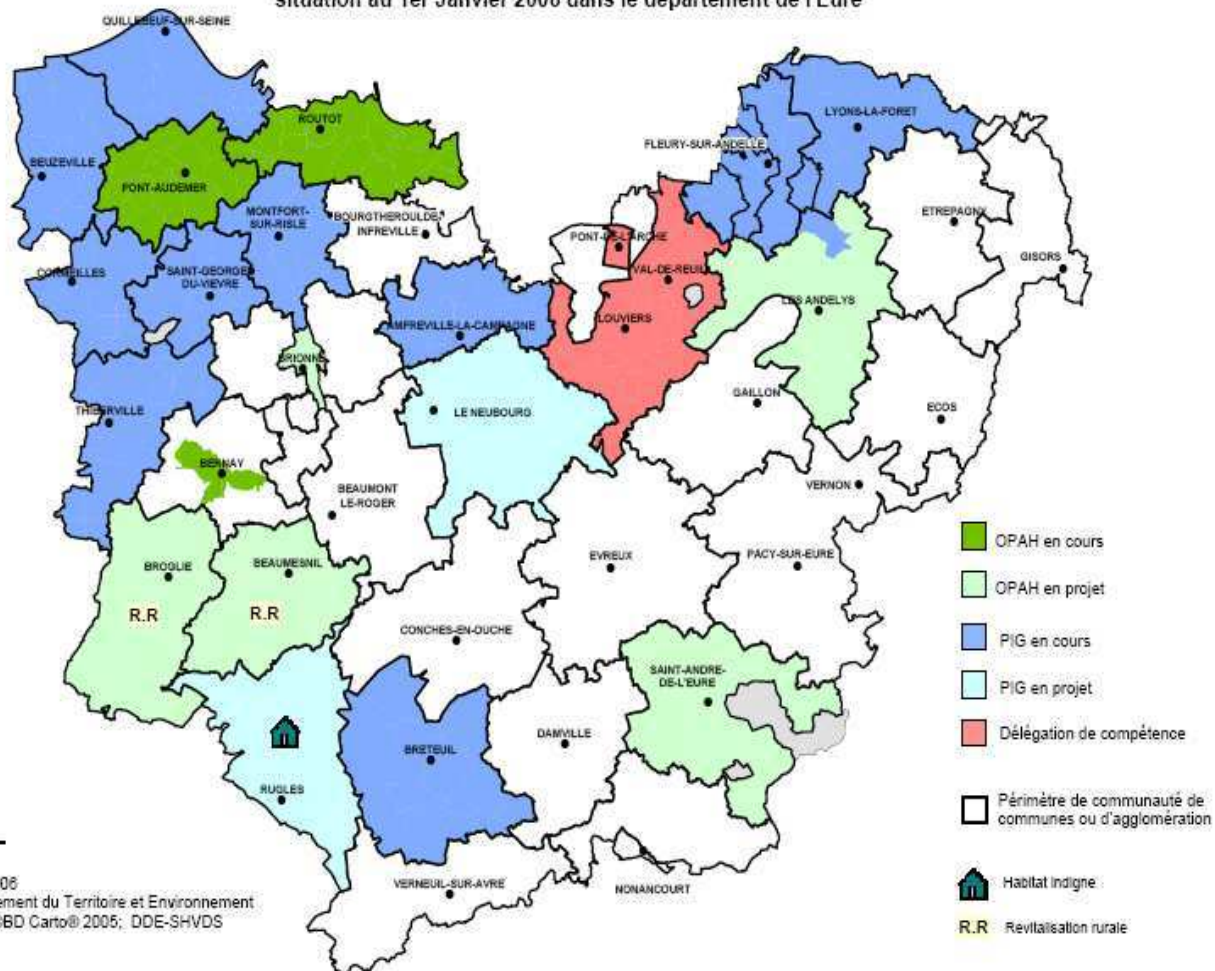
Aide complémentaire pour les études préalables et le suivi d'opérations groupées d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG)

Le Département soutient les programmes d'amélioration de l'habitat initiés par les communes et les structures intercommunales compétentes en la matière. L'aide s'adresse aux **études pré-opérationnelles** qui permettent d'estimer le potentiel des travaux de réhabilitation avec **un taux de subvention de 35 % ou 40% de la dépense subventionnable HT.**

L'aide s'adresse aussi aux phases de suivi-animation d'une durée de 3 ans avec un taux de subvention **de 25 ou 40 % de la dépense subventionnable HT.**

Carte n°6 :

Les Opérations Programmées d'Amélioration d'Habitat et les Projets d'Intérêt Général
situation au 1er Janvier 2006 dans le département de l'Eure



Les outils d'amélioration de l'habitat privé¹

Les OPAH et les PIG sont entreprises par les communes, les communautés de communes. Cette procédure permet de réhabiliter des logements à l'aide de subventions octroyées par l'ANAH, elle permet d'une part d'accueillir de nouveaux résidents et d'autre part, de maintenir sur le secteur une population résidente dans des logements conventionnés.

Les OPAH cofinancées par la délégation locale de l'ANAH, le Conseil Général de l'Eure en 2006, et les collectivités, sont les suivantes:

Les OPAH en 2006

- ▶ Trois OPAH en cours : Communauté d'Agglomération Seine Eure, villes de Bernay et des Andelys
- ▶ Deux se sont achevées : Communauté de communes de Pont-Audemer (qui va être prolongée) et du Roumois Nord
- ▶ Quatre étaient en phase d'étude : ville de Brionne, communautés de communes de Beaumesnil/Broglie sur une thématique de revitalisation rurale, communauté de communes de la Porte Normande et les copropriétés dégradées Aubépine – Acacia de la communauté d'agglomération d'Evreux

Les PIG en 2006

- ▶ Quatre étaient en cours : Communauté de communes de Breteuil, communauté de communes d'Amfreville-la-Campagne, communauté de communes de Thiberville et communauté de communes du Neubourg
- ▶ Six en phase d'achèvement : communauté de communes de Fleury-sur-Andelle et les cinq PIG du Pays Risle-Estuaire
- ▶ Huit étaient en projet avec ceux de Rugles (habitat indigne), Risle Estuaire, communauté de communes de Fleury-sur-Andelle (nouvelle opération) et communauté de communes du Pays de Conches.

Les OPAH en 2006 affichent un taux de réussite² relativement faible au regard des objectifs fixés, le taux de consommation des crédits réservés aux propriétaires bailleurs ainsi qu'aux propriétaires occupants est de 50 %. Les PIG en 2006 affichent, quant à eux, un taux de 43 % de réussite .

¹ Cf. Annexes

² Rapport des propriétaires (occupants ou bailleurs) subventionnés rapportés aux objectifs fixés
Source : DRE SHC Haute-Normandie



BILAN : RETOUR SUR LA POLITIQUE HABITAT

La politique du logement du Conseil Général peut être considérée comme relativement efficace tant quantitativement que qualitativement. Cette politique volontariste et active accompagne les aides à la pierre de l'Etat. Le conseil général est allé plus loin en mettant en place des aides spécifiques sur certaines opérations, notamment en milieu rural.

Néanmoins un manque de cohérence est à noter. En effet, le manque de lien et d'équilibre quantitatif entre aides à la pierre et aides à la personne au sein de la collectivité départementale, des budgets, des commissions politiques différenciés ne permettent pas une réelle cohérence dans la politique du logement.

Les aides à la personne, compétence principale du département, constituent le « pilier » principal de la politique départementale autour de laquelle s'articulent les autres politiques.

Aujourd'hui, à travers la prise de délégation des aides à la pierre, un second « pilier » apparaît. Le Département peut donc gérer les différentes aides à l'investissement qui se veulent complémentaires, dans une même logique.

De plus avec cette nouvelle enveloppe on doit s'attendre à un meilleur équilibre entre l'entrée personne et l'entrée logement, laissant envisager une meilleure cohérence pour une efficacité renforcée.

Les différentes aides du Département ont montré leur utilité : par l'ampleur des sommes versées et la nature des opérations dont elles ont permis le montage financier. En ce qui concerne la programmation des opérations de grande ampleur en milieu urbain, qui s'établissent en amont de la demande d'aides départementale, cette intervention ne permet qu'une partie du montage financier et l'effet levier est donc limitée. Il s'agit donc bien d'une politique de soutien, d'autant plus que les agglomérations sont délégataires.

Cependant, pour ce qui est de l'aide à la création de logements locatifs en milieu rural, l'effet de levier est plus marqué. En effet, sans l'intervention du Conseil Général la grande majorité des opérations n'aurait pas été réalisée.

Néanmoins certains impacts ou « effets pervers » peuvent se ressentir sur des communes rurales de petites tailles, notamment en matière d'urbanisme, lorsque ces dernières montent des projets de lotissements très consommateurs d'espace aux abords des villages.

Ces « effet pervers » n'ont pas pu être pris en compte dans l'action en faveur du logement du Département ces dernières années notamment en raison de l'absence de diagnostics précis de la situation du logement sur le territoire départemental.

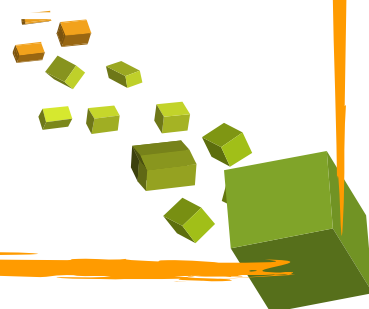
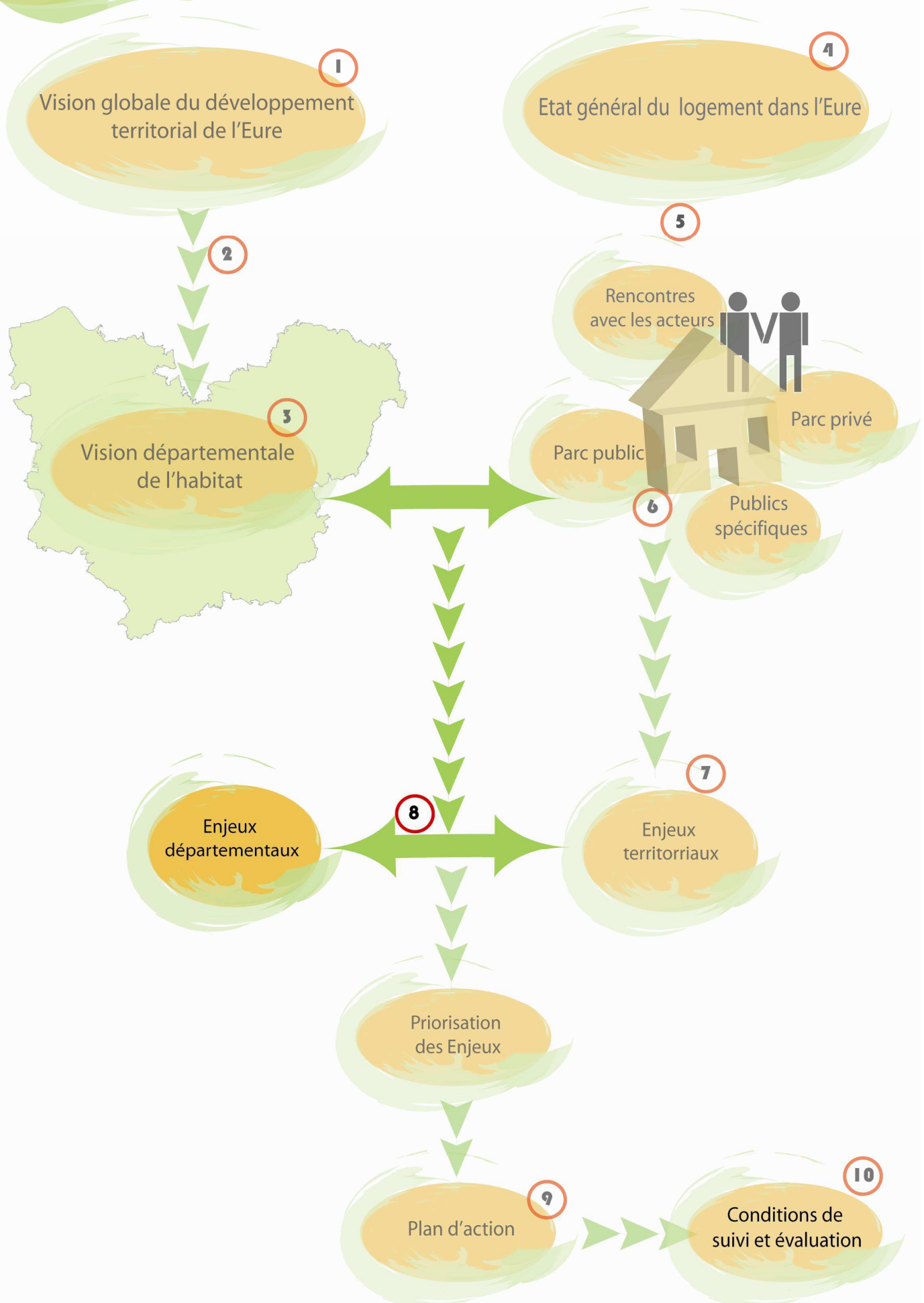


Schéma méthodologique pour l'élaboration du Plan départemental de l'Habitat

DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN D'ACTION



Vers une nouvelle Stratégie Habitat pour le Département

- Enjeux territorialisés
- Retour sur la politique logement depuis 2001
- Enjeux départementaux



III. Les enjeux pour le Conseil Général, comme garants d'une action cohérente sur tout le territoire

A travers le Livre Blanc, le Conseil Général prône la vision d'un territoire solidaire, affirmant la volonté d'une cohésion territoriale pour l'épanouissement de tous les eurois. La question du logement apparaît, après l'emploi, comme une préoccupation primordiale de la population. La vision départementale de l'habitat, validée par le Président du Conseil Général, fait du logement un levier de développement et d'aménagement de l'espace, en accompagnement du développement économique des territoires¹.

Par ailleurs, l'Etat à travers le Plan de Cohésion Sociale et, plus récemment la loi DALO sur le droit opposable au logement, fixe également des objectifs ambitieux pour résoudre la crise du logement. Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, ceux-ci se traduisent par des objectifs chiffrés, que le Département s'engage à atteindre.

Il s'agit donc de déterminer une stratégie départementale qui permettra, à la fois, de répondre à cette vision globale, d'intégrer les enjeux territorialisés et de prendre en compte les nouveaux leviers d'action du Département afin de définir les grandes orientations stratégiques qui guideront son action en matière d'habitat. Cette stratégie doit se fixer un cap à atteindre afin d'assurer la cohérence de l'action.

Le Département se refuse en effet à un scénario tendanciel qui dans la prolongation des grands constats du diagnostic verrait :

- ▶ Sur le marché du logement : un renforcement croissant de la tension avec une sélectivité croissante des ménages qui aboutirait à la multiplication des situations de sur-occupation, d'inconfort et de non-adaptation aux besoins, en particulier pour les publics les plus fragiles et les plus dépendants ;
- ▶ Du point de vue social : une affirmation de la ségrégation socio-spatiale, avec une augmentation des disparités, une précarisation et une marginalisation croissante au sein de la population rendant ainsi de plus en plus difficile la mission de solidarité du Département ;
- ▶ Sur le territoire départemental : un développement anarchique de l'urbanisation qui se traduirait par une consommation excessive d'espace et des atteintes au cadre de vie rural de l'Eure, à l'augmentation des pollutions liées à l'usage des véhicules individuels, à la perte de vitalité de certains territoires, qu'ils soient désertés ou résidentialisés à outrance.

¹ Cf. Tome 1

Ce scénario tendanciel serait la conséquence d'une conjugaison de processus déjà à l'œuvre aujourd'hui :

- ▶ une production insuffisante en logements et trop partiellement adaptée aux caractéristiques de la population euroise ;
- ▶ une réponse insuffisante aux besoins spécifiques de certaines catégories de population au regard du logement ;
- ▶ une approche encore trop sectorielle des politiques publiques (logement, social, transport, environnement...) ;
- ▶ des logiques d'acteurs fortement enracinées, qui pour peu qu'elles existent, manquent de coordination.

Ce sont ces processus, conduisant inévitablement au scénario tendanciel refusé, que le conseil général qu'il s'agit de rompre. Sont ainsi identifiés trois niveaux d'action, qui sont autant d'orientations stratégiques, déclinées en enjeux pour le département

1] Orientation stratégique 1 : Développer une offre de logements suffisante, adaptées, digne et accessible dans un esprit de mixité, de cohésion sociale et territoriale

Développer une offre nouvelle

- ▶ Contribuer à l'augmentation du rythme de production de logements pour répondre aux besoins (5000 nouveaux logements par an soit une augmentation d'1/3 de la production actuelle)
- ▶ Favoriser le développement du parc locatif, en donnant une priorité aux territoires à forte tension
- ▶ Remettre sur le marché des logements vacants afin de créer des logements locatifs et améliorer l'attractivité des centres-bourgs

Agir sur l'existant

- ▶ Poursuivre la politique départementale en faveur de la rénovation urbaine, en rappelant le soutien aux dossiers ANRU
- ▶ Repérer l'habitat indigne dans le parc privé et mettre en oeuvre les moyens pour le résorber en donnant une priorité aux territoires les plus concernés
- ▶ Accompagner les élus dans la résorption de l'habitat indigne persistant

Adapter et anticiper

- ▶ Améliorer la connaissance du marché du logement, développer une vision prospective
- ▶ Diversifier et adapter la taille des logements à la demande des ménages et à ses évolutions

2] Orientation stratégique 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques par des solutions de proximité

Assurer la complémentarité entre politique de l'habitat et politique sociale en favorisant l'insertion

- ▶ Accroître la production de logements très sociaux
 - en développant des logements très sociaux : sur les territoires prioritaires pour le maintien dans le logement des publics fragiles
 - en mettant en place des PST : en priorisant les territoires où la fonction sociale du parc privé est forte
- ▶ Favoriser l'insertion dans le logement de droit commun des publics sans logements en propre ou en situation d'hébergement

Assurer la complémentarité entre politique de l'habitat et politique sociale en aidant au maintien dans le logement

- ▶ Coordonner l'offre nouvelle avec les préconisations du plan énergie afin de réduire les charges qui pèsent sur les ménages locataires
- ▶ Soutenir l'adaptation des logements pour les personnes dépendantes (âgées et handicapées), en donnant priorité aux territoires où la seule solution est le maintien à domicile
- ▶ Aider au maintien dans le logement des populations en difficulté

3] Orientation stratégique 3 : Mobiliser et coordonner les partenaires et les porteurs de stratégie en faveur d'un développement durable de l'habitat

Engager les acteurs autour d'une urbanisation durable articulant emploi, transport et logement

- ▶ Articuler la politique du logement avec le développement économique des territoires en orientant la production de logements (territoires accessibles et porteurs de développement économique)
- ▶ Articuler la politique de logement avec les politiques de transport afin de ne pas engendrer de déplacements supplémentaires
- ▶ Faire de la politique du logement un soutien au maillage territorial en fixant une population susceptible de quitter le secteur par faute de logements adaptés et en accueillant des populations nouvelles
- ▶ Penser la politique du logement dans le souci d'une urbanisation durable et de qualité, d'une réduction des consommations énergétiques, d'un respect des paysages et d'une architecture de qualité

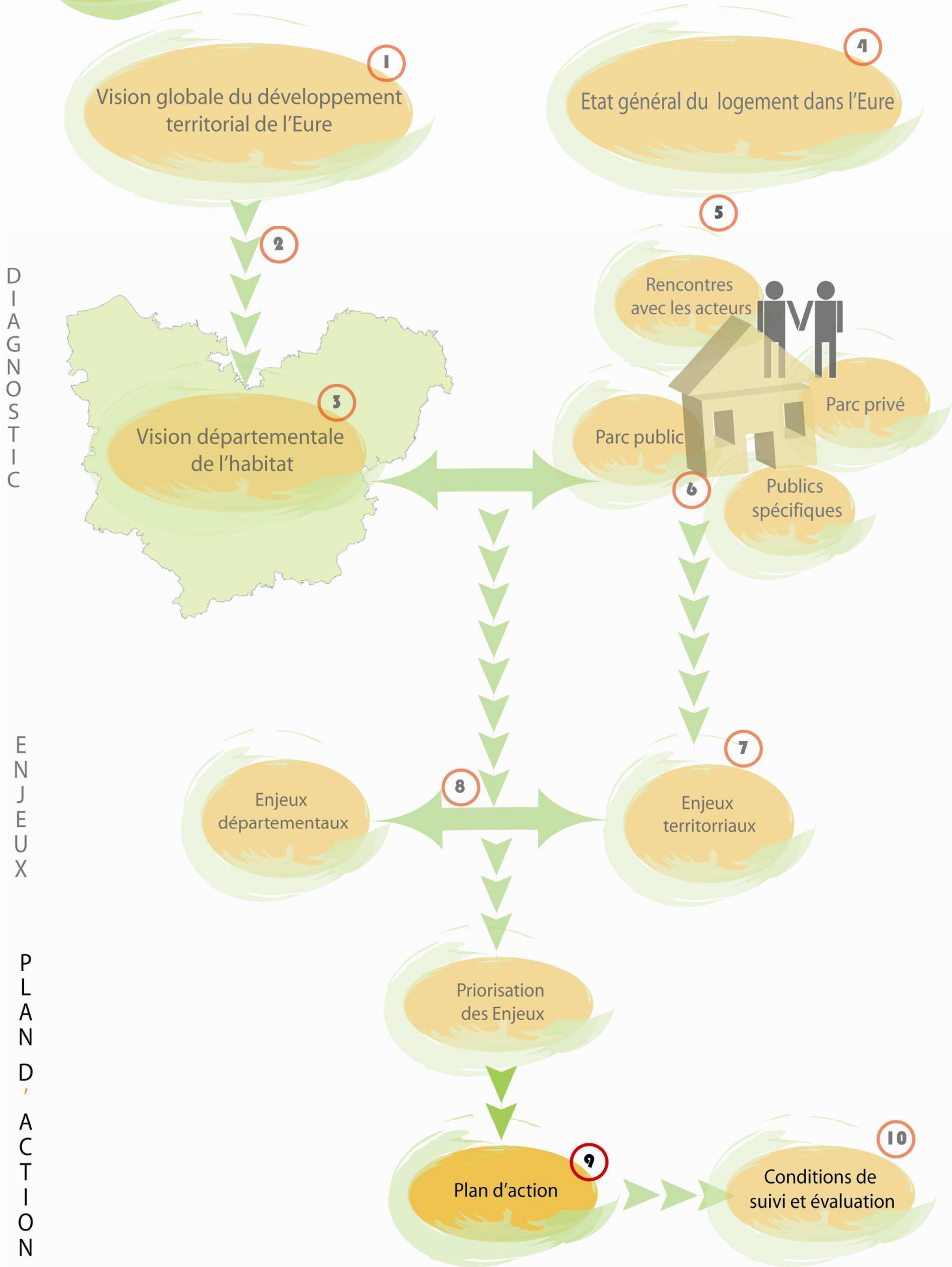
Amener les collectivités à se saisir d'une stratégie Habitat

- ▶ Sensibiliser les élus aux enjeux de l'habitat
- ▶ Inciter à la mise en place de politiques locales de l'habitat
- ▶ Inciter les collectivités, particulièrement où la tension est forte, à se doter de documents d'urbanisme pour réguler au mieux les constructions et se donner les moyens d'une politique foncière

Promouvoir des formes urbaines denses à travers la maîtrise du foncier

- ▶ Arrêter le mitage urbain et freiner la consommation d'espace
- ▶ Appuyer la politique du logement par une politique foncière pour réduire l'impact de l'habitat sur la consommation d'espace, en particulier dans les territoires rurbains et périurbains
- ▶ Inciter les collectivités à constituer des réserves foncières pour répondre aux besoins en logements et faire face aux dynamiques territoriales

Schéma méthodologique pour l'élaboration du Plan départemental de l'Habitat



Une mise en oeuvre durable pour le Plan départemental de l'Habitat

- Plan d'action
- Conditions de suivi et d'évaluation



1] Objectif de la mise en œuvre du P.D.H

Comme dans toute prise de compétence le principe de subsidiarité doit s'appliquer. Il apparaît clairement que l'échelle pertinente pour la délégation des aides à la pierre correspond à l'intercommunalité. Cette échelle représente le niveau où peuvent être apportées les réponses concrètes à la crise du logement.

Cependant, le diagnostic a montré que la majorité des communautés de communes de l'Eure n'étaient pas actuellement en mesure de s'en saisir. Le positionnement des communautés de communes sur la délégation des aides à la pierre engendrerait de plus un risque fort d'éparpillement des objectifs et des crédits.

La délégation des aides à la pierre donne les moyens financiers nécessaires pour accompagner un projet de développement de l'habitat sur un territoire. Un tel projet requiert la définition d'une stratégie qui doit être pensée à l'échelle de la structure délégataire. Or les communautés de communes dans l'Eure, pour la plupart, ne sont pas sensibilisées à la mise en place d'études locales de l'habitat (équivalent des PLH) qui permettraient de donner corps à une stratégie de développement communautaire de l'habitat.

C'est pourquoi le Département s'est légitimement positionné sur cette délégation, apparaissant comme l'échelon le plus pertinent dans le contexte eurois. L'objectif est bien à travers le plan d'action d'amener les échelons pertinents à s'engager dans une meilleure prise en compte de la question de l'habitat sans pour autant devoir se saisir de la délégation de la compétence aides à la pierre.

Le plan d'action doit donc répondre à un double objectif :

- ▶ Assurer pendant 6 ans la délégation des aides à la pierre au Conseil Général de la manière la plus efficace
- ▶ Amener les échelles de projet à poser les bases d'une déclinaison locale cohérente de cette délégation en les incitant à se saisir elle-même d'une stratégie habitat

Pour répondre à cet objectif, le Département doit définir un plan d'action complet qui dépasse la seule mobilisation des missions attribuées par cette délégation.

Ainsi, le plan d'action du PDH vise à intervenir à tous les niveaux d'enjeux identifiés :

- ▶ Puissant effet de levier sur le logement en orientant et en modulant les moyens d'action en fonction du degré de priorité des territoires (locatif social, privé et besoins des publics spécifiques)
- ▶ Amener les collectivités à maîtriser le développement de l'urbanisation sur leur territoire à travers la maîtrise du droit des sols
- ▶ Rapprocher les acteurs du logement en favorisant leur coopération

L'action du département devra donc être exigeante vis-à-vis de sa propre action mais aussi avec l'ensemble des partenaires.

2] Parti pris : Les acteurs, au coeur de l'action départementale en faveur du logement

*Dans le domaine des politiques urbaines, **la notion de dysfonctionnement est fortement liée à la logique des acteurs.** Un dysfonctionnement l'est toujours pour un acteur ou un groupe d'acteurs, par rapport à un point de vue¹.*

Le Département dispose d'un domaine d'intervention relativement nouveau en matière de logement, dans le cadre d'enveloppes de l'Etat bien définies. La définition des enjeux et des orientations stratégiques a pris en compte ces contraintes liées à une action sectorisée : le logement social d'une part, le logement privé ensuite, l'action sociale du département pour les publics spécifiques et enfin le travail auprès des acteurs.

Or, le dysfonctionnement principal, révélé tout au long du diagnostic, est le manque de coordination des acteurs et de leurs stratégies.

En effet, les actions sont encore pensées trop isolément, la prise en compte des interactions entre secteurs d'intervention est encore faible. Par ailleurs, les outils et les moyens existent et paraissent adaptés pour apporter des solutions en matière de logement mais ils ne sont utilisés que pour partie de leurs potentialités.

Ils sont parfois pas ou peu connus des acteurs (comme les outils proposés par l'EPFN), souffrent de réticences (logement social, police du maire pour des actions poussées en matière de traitement de l'indigne), sont trop récents pour pouvoir produire des effets (PLH des agglomérations, délégation des aides à la pierre). Enfin, souvent, les acteurs n'ont qu'une vue partielle des enjeux liés à une politique de l'habitat.

Il s'agit là d'un niveau d'intervention, qui relève de l'action publique, contrairement à d'autres dysfonctionnements sur lesquels il serait beaucoup moins évident d'intervenir.

Le parti pris du plan d'action, dans le cadre des nouvelles compétences départementales, est de proposer des actions qui œuvrent à une meilleure coordination entre acteurs et entre politiques. Il s'agit de développer et de promouvoir sur l'ensemble du territoire départemental de nouveaux modes de gestion et de gouvernances pour les questions de l'habitat.

¹ Observatoire de la Haute-Saône

Ce parti pris doit permettre de se placer dans une démarche :

- ▶ dynamique
- ▶ qui réunit l'ensemble des acteurs du logement
- ▶ en vue d'apporter des réponses aux besoins actuels et futurs des eurois en matière de logement
- ▶ et d'optimiser les choix de long terme en gardant comme point de mire un développement durable du territoire départemental

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, le Département doit assumer le rôle de chef de file en matière de logement et il lui revient d'impulser cette démarche. Toutes nos actions placent donc les acteurs au centre, que ce soit dans la sensibilisation, dans l'accompagnement ou à travers l'incitation, au service d'une vision à long terme de l'habitat sur le territoire.

Ce parti pris ne pourra être atteint que par :

- ▶ une utilisation de l'enveloppe de la délégation adaptée au mieux aux spécificités des territoires, avec une programmation pluriannuelle dans le cadre des objectifs fixés par le Plan Départemental de l'Habitat
- ▶ une réorientation de l'enveloppe départementale vers la coordination et le soutien aux acteurs

Les orientations stratégiques définies dans le cadre des enjeux départementaux doivent présider à l'action du Département. Aussi, le plan d'action est décliné par rapport à ces orientations stratégiques exception faite de l'orientation qui vise à articuler les différentes politiques avec la politique en faveur du logement. Une telle articulation ne peut se traduire à travers des actions isolées mais doit transparaître dans toutes les actions qui relèvent des différentes orientations stratégiques.

Le plan d'action est décliné en fonction des orientations stratégiques et des enjeux qui ont été préalablement définis. Le détail de chacune des 25 actions se trouve dans des fiches actions contenues dans le Tome 4.

3] Contenu du plan d'action

A. Orientation stratégique 1 : Développer une offre de logements suffisante, adaptée, digne et accessible dans un esprit de mixité, de cohésion sociale et territoriale

Développer une offre nouvelle

- ▶ Fiche action n°1 : Prioriser le financement des opérations de logements sociaux à travers la modulation des crédits DDE
- ▶ Fiche action n°2 : Moduler le financement départemental des opérations de logements sociaux selon des critères d'urbanisation durable et de qualité
- ▶ Fiche action n°3 : Encourager la production de logements conventionnés en majorant les financements ANAH
- ▶ Fiche action n°4 : Mettre en place un PIG départemental pour réaliser des logements privés à loyers conventionnés

Agir sur l'existant

- ▶ Fiche action n° 5 : Encourager la production de logements locatifs sociaux dans le cadre de la réhabilitation du patrimoine bâti vacant des communes
- ▶ Fiche action n° 6 : Poursuite de l'engagement en faveur des dossiers ANRU
- ▶ Fiche action n° 7 : Créer une cellule opérationnelle d'appui aux élus pour traiter l'habitat indigne
- ▶ Fiche action n° 8 : Repérer ponctuellement l'habitat indigne afin d'initier des démarches de résorption
- ▶ Fiche action n°9 : Développer des opérations alternatives pour le traitement de l'habitat indigne

Adapter et anticiper

- ▶ Fiche action n°10 : Mettre en place l'Observatoire Départemental de l'Habitat
- ▶ Fiche action n°11 : Engager une étude d'opportunité pour les différents types de produits de logements sociaux

B. Orientation stratégique 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques par des solutions de proximité

Assurer la complémentarité entre politique de l'habitat et politique sociale en favorisant l'insertion

- ▶ Fiche action n°12 : Développer l'offre de logements très sociaux
- ▶ Fiche action n°13 : Développer la complémentarité de l'action départementale entre les aides à la pierre et les aides à la personne
- ▶ Fiche action n°14 : Soutenir le fonctionnement des services immobiliers à vocation sociale existants
- ▶ Fiche action n°15 : Développer les services immobiliers à vocation sociale

Assurer la complémentarité entre politique de l'habitat et politique sociale en aidant au maintien dans le logement

- ▶ Fiche action n°17 : Favoriser la mise en place d'opérations thématiques liées à la dépendance
- ▶ Fiche action n°18 : Promouvoir l'outil PIG Energie

C. Orientation stratégique 3 : Mobiliser et coordonner les partenaires et les porteurs de stratégie en faveur d'un développement durable de l'habitat

Engager les acteurs autour d'une urbanisation durable articulant emploi, transport et logement

- ▶ Fiche action n°19 : Instaurer une charte de « l'Habitat Durable dans l'Eure » avec les aménageurs privés ou publics
- ▶ Fiche action n°20 : Organiser des rencontres intercommunales du logement
- ▶ Fiche action n°21 : Encourager les bailleurs sociaux à intégrer les enjeux du PDH dans leurs stratégies

Amener les collectivités à se saisir d'une stratégie Habitat

- ▶ Fiche action n°21 : Inciter les études locales de l'habitat
- ▶ Fiche action n°22 : Inciter les collectivités à se doter de documents d'urbanisme

Promouvoir des formes urbaines denses à travers la maîtrise du foncier

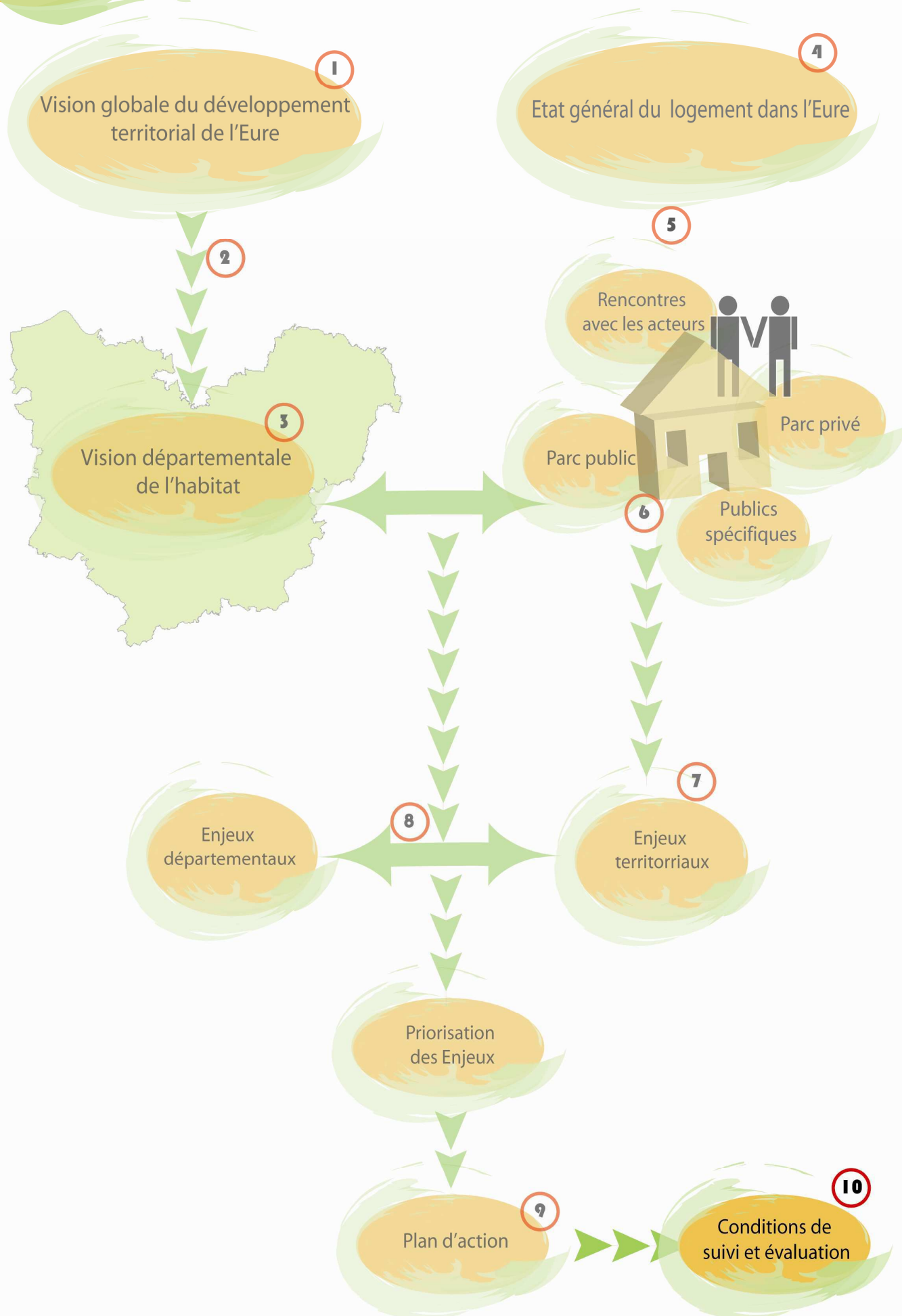
- ▶ Fiche action n°23 : Favoriser la qualité des documents d'urbanisme
- ▶ Fiche action n°24 : Aider à la maîtrise du foncier des collectivités

Schéma méthodologique pour l'élaboration du Plan départemental de l'Habitat

D
I
A
G
N
O
S
T
I
C

E
N
J
E
U
X

P
L
A
N
D
A
C
T
I
O
N



Une mise en oeuvre durable pour le Plan départemental de l'Habitat

- Plan d'action
- Conditions de suivi et d'évaluation



II. Conditions de suivi et d'évaluation

« Au carrefour des marchés et des politiques locales, les observatoires sont d'indispensables lieux de connaissance et de débat dans le domaine de l'habitat. »¹

La loi du 13 Août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales donne un caractère obligatoire à la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre (article 61).

La circulaire du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat précise que :

« la qualité du PDH dépendra de la pertinence du dispositif d'observation partenarial et du diagnostic partagé sur les dysfonctionnements des marchés du logement. »

Le dispositif d'observation apparaît donc comme un élément central de la délégation des aides à la pierre, insistant notamment sur le partenariat à mettre en place.

Très peu d'observatoires départementaux ont pour le moment été mis en place. Il s'agit donc d'une démarche nouvelle. Une enquête a été réalisée auprès des départements par le réseau IDEAL/INTERLOCAL, au sujet de leur positionnement vis-à-vis d'un dispositif d'observation. Parmi les 20 Départements ayant répondu à cette enquête :

- ▶ 25% n'ont pas mis en place d'observatoire (soit 5 Départements)
- ▶ 21% disent avoir mis en place un observatoire départemental (4 Départements)
- ▶ 54% répondent indirectement à la question (11 Départements)

Ainsi, plusieurs Départements n'ont pas créé d'observatoire de l'Habitat propre, mais se sont associés à d'autres structures ; d'autres encore le laissent prendre en charge par d'autres organismes ou collectivités ; d'autres enfin sont en pleine réflexion et attendent des retours de leurs homologues sur les expériences déjà mises en œuvre.

La mise en place du dispositif d'observation pour le futur Plan Départemental de l'Habitat de l'Eure pourra ainsi s'enrichir de l'expérience d'autres Départements.

¹ Charte des observatoires locaux de l'habitat, Prescriptions générales et enjeux, septembre 2003
Source : Complément d'enquête interlocal (Réseau idéal : reseau-interlocal.net)

1] Etat des lieux des études et des dispositifs d'observation existants

« Un état des lieux des études et des dispositifs d'observation existants au niveau local permettra notamment d'identifier les pratiques les plus intéressantes et les éventuelles lacunes des dispositifs existants. Le dispositif d'observation du PDH doit se construire après identification des dispositifs infra départementaux existants, qu'ils soient thématiques ou définis à différentes échelles, qu'ils soient portés ou non par des acteurs différents, de manière à construire un dispositif partenarial qui utilise les données et observations déjà formalisées. »¹

✓ Les dispositifs existants dans l'Eure

Les observatoires locaux ne sont pas assez avancés pour qu'il soit possible de penser aujourd'hui à de réelles articulations. La CAE et la CASE identifient l'intérêt d'un observatoire départemental pour replacer leur territoire dans un espace plus large, et considérer les franges et les territoires voisins de leur agglomération.

Aujourd'hui, seule l'agglomération d'Evreux possède un observatoire local de l'habitat qui mobilise une personne à temps partiel. Il est pour le moment peu mis au service de l'action, puisqu'aucune commande politique n'oriente son activité sur une étude ou une autre. Il a servi de banque de données pour l'élaboration du PDH et permet des contributions ponctuelles à des publications. L'agglomération souhaite développer son activité d'observation, au titre d'un Observatoire pluri-thématique, dont le logement ne serait qu'un des aspects.

L'articulation de l'observatoire départemental avec les observatoires locaux devra s'opérer dans le cadre d'une démarche partenariale en les associant étroitement à la mise en place de l'Observatoire départemental. Ceci permettra de fonctionner dans une logique où l'Observatoire départemental contextualisera les données des Observatoires locaux et où les Observatoires locaux zooment sur leur territoire et apportent des données à un niveau de détail plus précis.

¹ Circulaire PDH mai 2007

✓ Les dispositifs supra-départementaux

- L'Observatoire Régional de l'Habitat, porté par la DRE, fonctionne également dans la logique de provoquer échanges et débats, et d'avoir une vision partagée des enjeux du PDH. Cependant l'échelle d'observation distingue fortement ce dispositif d'un observatoire qui serait départemental. En effet, l'Observatoire Régional apporte une attention plus importante aux agglomérations (Rouen, le Havre, Evreux) mais ne développe pas de vision sur les autres pôles urbains et encore moins au niveau des secteurs ruraux.

L'Observatoire départemental se démarquerait donc par cette possibilité d'avoir un regard hors du territoire d'agglomération pour faire apparaître les évolutions sur l'ensemble du territoire eurois.

- L'Observatoire de la demande sociale, piloté par l'USH Haute-Normandie, produit une analyse annuelle intéressante et un recueil de données disponibles auprès des bailleurs sociaux. Il permet de réunir les données sur la typologie des demandeurs et sur les demandes non-satisfaites à partir des données transmises par les bailleurs sociaux. Les limites de la fiabilité de ces données sont qu'elles ne peuvent être obtenues que là où les bailleurs sont présents, c'est-à-dire là où l'offre existe.
- L'EPFN met en place un dispositif d'observation foncière, sur plusieurs niveaux d'observation, basé sur l'exploitation des données notariales PERVAL. Actuellement en phase de préfiguration, l'outil doit encore convaincre, mais vise à devenir un dispositif complet à disposition des collectivités. Il s'agit donc d'une réelle opportunité pour une expertise plus poussée sur la thématique foncière.
- Au final, les dispositifs d'observation supra-départementaux constituent une ressource importante, pour contribuer aux réflexions et aux débats du futur observatoire départemental en éclairant sur des perspectives plus larges et des tendances régionales. Ils apporteraient également données et études sur des thématiques bien ciblées.

D'une manière générale, les outils d'observation existants ou qui projettent de se mettre en place ont des champs de vision assez ciblés. Les approches sont thématiques et sectorisées (demandes locatives sociales, foncier, privé...) et principalement orientées vers l'offre en logement (nombre de permis de construire, nombre de logements construits...) au dépend d'une bonne connaissance des besoins et des enjeux globaux sur les territoires.

C'est là tout l'enjeu de l'Observatoire départemental qui doit rendre accessible une vue plus globale et prospective sur l'ensemble du territoire et en même temps aider à la décision sur des thématiques plus particulières qui correspondent à des demandes des acteurs départementaux.

2] Objectifs de l'Observatoire de l'Habitat de l'Eure

Les objectifs de l'observatoire répondent à différentes orientations stratégiques du Département :

- ▶ se placer dans une vision prospective de la situation du logement pour aider à la décision
- ▶ favoriser les passerelles entre les différentes politiques du Département
- ▶ participer à la coordination des acteurs sur les questions relatives au logement dans le département

Par ailleurs, en plus de répondre aux enjeux fixés du Département, l'observatoire doit permettre le suivi et l'évaluation de la politique départementale en matière d'habitat.

- ✓ Un instrument d'aide à la décision pour l'ensemble des acteurs

L'observatoire n'est utile que dans la perspective d'une connaissance nécessaire à l'action. Celles des puissances publiques qui ont à définir et à mettre en œuvre des politiques spécifiques mais aussi celles des différents acteurs de l'habitat (bailleurs sociaux, organismes privés...) qui ont à élaborer leur propre stratégie en la matière. L'observatoire doit donc permettre l'ajustement des actions en éclairant la décision

Ceci sera rendu possible à travers une capitalisation de connaissances, aujourd'hui éparses dans le département, au moyen d'**articulations** à trouver avec les banques de données déjà existantes et les dispositifs d'observations déjà en place.

Cette connaissance doit donc être **ciblée et structurée**. Dans le cadre des enjeux du département, elle vise :

- ▶ l'adéquation de l'offre aux besoins en fonction des types de ménages ;
- ▶ la réponse aux besoins de publics spécifiques ;
- ▶ le souci d'équilibre territorial de l'habitat dans une logique d'aménagement durable du territoire ;
- ▶ la coordination des acteurs (veille sur les documents d'urbanisme, action des bailleurs).

L'observatoire doit être **dynamique**, c'est-à-dire mis à jour régulièrement, pour être en phase avec les évolutions du territoire départemental (démographiques, économiques, sociales...) qui évoluent en permanence en fonction des besoins et des enjeux.

Ces données doivent enfin faire l'objet d'**analyses et de publications régulières**, permettant leur exploitation et leur large diffusion auprès des acteurs.

✓ Un instrument de suivi et d'évaluation de l'action

L'observatoire départemental doit se trouver au cœur du Plan Départemental de l'Habitat, à travers le suivi et l'évaluation de l'ensemble de la politique départementale en faveur du logement et de l'habitat.

L'observatoire doit permettre de mesurer l'état d'avancement de la politique départementale, au regard des objectifs qu'elle s'est fixée. Ce suivi passe par la mise en place de tableaux de bord pour les attributions des aides et de leurs cibles.

L'observatoire doit permettre de juger dans quelle mesure ces objectifs ont été atteints. Cette évaluation doit permettre des ajustements potentiels de la politique départementale. Nous proposons qu'elle soit réalisée à mi-parcours de la délégation (2010) et en fin de délégation (2013) à travers un audit extérieur (bureau d'étude). Si l'observatoire sera le support de cette évaluation, nous partons du principe qu'il n'a pas vocation à être juge et parti.

✓ Une opportunité de structuration des échanges

La mobilisation des partenaires et des acteurs a été identifiée comme un puissant levier d'action dans le cadre de la future politique départementale de l'habitat. L'observatoire doit permettre d'œuvrer dans le sens d'une meilleure coordination, dans la mesure où il permet d'établir une vision partagée des besoins et des enjeux dans le département.

Il offre l'opportunité :

- ▶ d'une dynamique de **travail en réseau** autour des questions relatives à l'habitat dont les partenaires devront être identifiés et se réunir régulièrement, avec une fréquence à définir
- ▶ d'une capitalisation des **expériences et savoir-faire** des partenaires

Au final les grands principes de l'observatoire sont les suivants :

- ▶ Une approche globale et transversale
- ▶ Un outil réactif et prospectif
- ▶ Un outil partenarial : vers une culture commune et partagée en complémentarité avec les acteurs locaux de l'habitat

3] Contenu de l'observatoire

« L'intérêt d'un observatoire départemental réside dans la capacité à construire une grille d'indicateurs homogènes sur la totalité du département, suivie dans la durée et partagée par tous les protagonistes. »¹

L'observatoire départemental doit se doter d'une base de données riche et pertinente au regard des problématiques observées, autour de 3 grands pôles de fonctionnement. Il s'agit de choisir un nombre limité de thématiques et de critères, et de les mettre au service de l'action.

A. Pôle généraliste :

Outil pour apprécier les enjeux, les besoins, les évolutions de l'offre et de la demande

B. Pôle thématique :

Outil d'approfondissement avec un cadrage sur certaines thématiques bien fixées selon les enjeux des territoires :

- ▶ marché foncier et immobilier, ressources et précarité, autre publics (handicapés...)
- ▶ veille des territoires (urbanisme règlementaire). Le contenu de ce pôle thématique sera défini selon le souhait des élus et pourra être enrichi au gré des années.

C. Pôle suivi opérationnel

Sous forme de tableaux de bords des aides attribuées et de leurs cibles

Chaque pôle s'organise en plusieurs volets, avec une liste de critères, eux-mêmes décomposés en indicateurs. L'architecture générale est ici proposée ci-après accompagnée d'un tableau des indicateurs retenus avec les sources et l'organisme à rapprocher pour passer convention et avoir accès à ces données, qui alimenteront l'observatoire.

¹ Circulaire PDH mai 2007

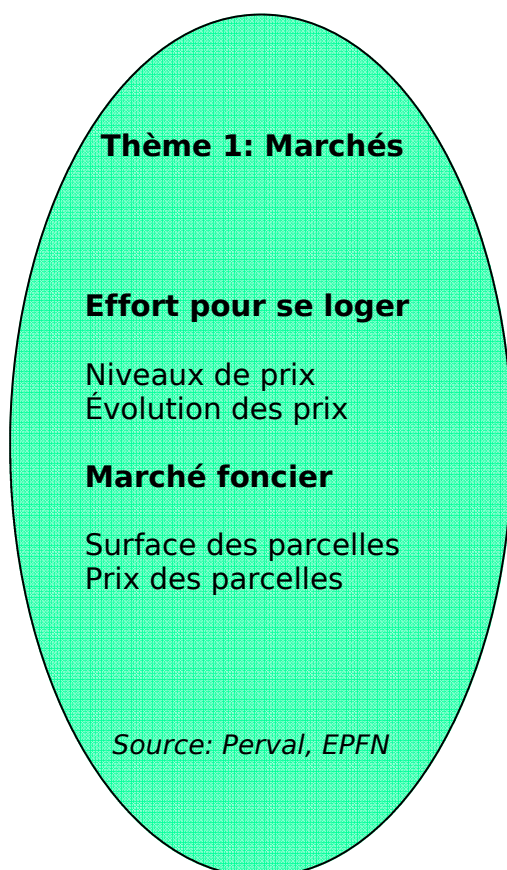
Schéma n°4 : Proposition de l'architecture pour le contenu de l'Observatoire de l'habitat

Pôle généraliste

Données de cadrage:	Segments de marchés	
Cadrage sur la demande: <ul style="list-style-type: none"> -Evolution de la population -Evolution du nombre de ménages -Répartition des ménages -Taille des ménages Cadrage sur l'offre: <ul style="list-style-type: none"> -Offre quantitative et qualitative -Dynamiques de construction -Évolutions dans le parc 	Parc locatif et logements sociaux <ul style="list-style-type: none"> -Localisation du parc -Occupation du parc -Typologie de la demande -Insatisfaction de la demande 	Etat du parc privé <ul style="list-style-type: none"> -Parc potentiellement indigne -Vacance -Confort

Source: INSEE, SITADEL, FILOCOM d'après DGI, OPS, EPLS

Pôle thématique



Thème 2: Ressources des ménages et précarité

Evolution de l'emploi
Ressources
Aides de la CAF
Ménages démunis

Source: INSEE, CAF, DDASS, FILOCOM

Thème 3: Veille des territoires

Documents d'urbanisme
Stratégies locales habitat

Source: Collectivités

Pôle suivi opérationnel

Tableaux de bords des aides à la pierre

- Historique des aides
- Aides attribuées aux bailleurs sociaux dans le temps de la délégation
- Aides de l'ANAH accordées dans le temps de la délégation
- Aides en fonds propres du Département

Source: DDE/ANAH, services du département

Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Parmi les sources principales figurent :

- ▶ les données INSEE
- ▶ les données FILOCOM disponibles auprès de la DDE/DRE, réalisés d'après les fichiers de la Direction Générale des Impôts (DGI)
- ▶ les données SITADEL, disponibles auprès de la DRE
- ▶ les données CAF sur les aides au logement
- ▶ les données de la demande locative sociale, disponibles auprès de l'Union Sociale de l'Habitat (USH)
- ▶ les enquêtes OPS et EPLS disponibles auprès de la DRE

✓ Les périmètres

La pertinence du périmètre doit permettre à l'observatoire de remplir son rôle d'analyse adéquate du territoire et de mesure de l'adaptation des politiques publiques aux problèmes qui s'y posent.

Dans ce sens, définir des périmètres pertinents pour l'observatoire revient à trouver un juste équilibre entre deux approches :

- ▶ le territoire comme lieu d'ajustement entre offre et demande. Ce territoire est défini par l'aire de marché, c'est-à-dire un espace relativement homogène d'un point de vue fonctionnement du marché. Les 22 bassins d'observation définis souhaitent répondre à ce type d'observation
- ▶ le territoire administré, espace de stratégies des acteurs politiques, économiques et sociaux. La prise en compte de cet aspect est indispensable pour assurer le bon relai entre l'observation et l'action. Pour remplir cette mission nous proposons les limites administratives des communautés de communes.

Le tome 4 établit la correspondance entre ces deux types de périmètres au travers de fiches, des enjeux et des retours d'entretiens. Ces deux types de périmètres seront systématiquement utilisés pour toute agrégation de données et analyses.

Cependant, la définition de ces zones systématiques d'observation n'exclut pas d'envisager des focales différentes selon les thèmes ou de réaliser des zooms sur certains territoires pour peu que la disponibilité des données le permette.

4] Organisation et fonctionnement de l'observatoire

En rythme de croisière le fonctionnement de l'observatoire comprend pour l'essentiel :

- ▶ l'alimentation régulière et le suivi des bases de données
- ▶ la production des tableaux de bord et des analyses
- ▶ les publications
- ▶ l'animation du partenariat

✓ Un partenariat structuré et organisé

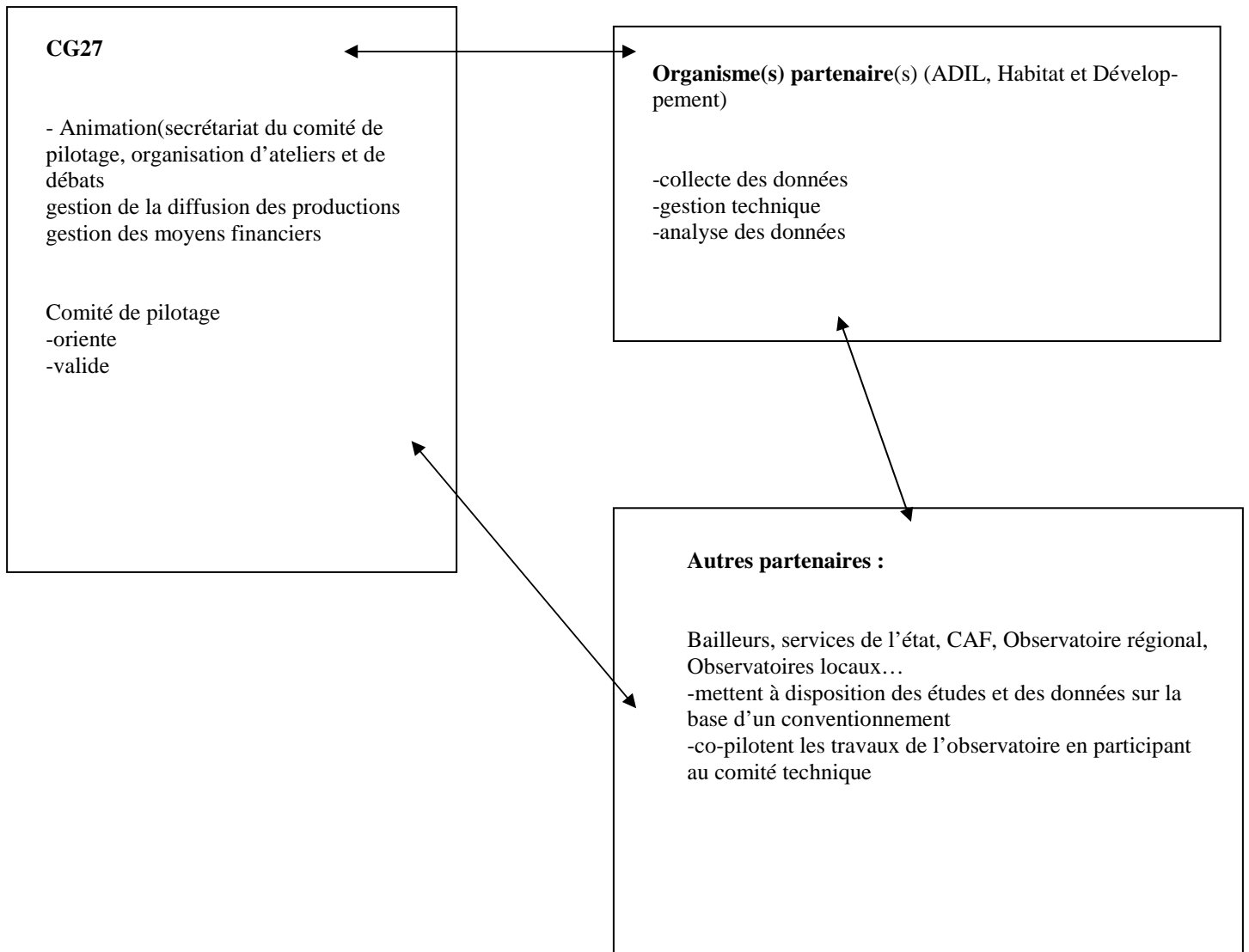
Dans le but d'assurer son fonctionnement et de capitaliser connaissances et savoir-faire en matière d'habitat, l'observatoire doit se structurer autour d'un comité de pilotage et d'un travail technique.

Compte tenu des moyens à la disposition du département de l'Eure, pour cet observatoire, il paraît intéressant d'adosser la gestion de la production technique à un partenaire (ADIL, Habitat et Développement...). Cette gestion technique consistera :

- ▶ à collecter et coordonner des données
- ▶ à alimenter la base en contenu et mettre-à-jour régulièrement les données, avec une fréquence variable selon l'indicateur¹
- ▶ l'analyse des données de l'observatoire

¹ exemple : mensuelle pour le tableau de bord des aides à la pierre, bi-annuellement pour FILOCOM, à chaque recensement pour les données INSEE

Schéma n°5 : Proposition d'organisation pour l'Observatoire de l'habitat



*Réalisation : Etudiants du département Aménagement,
Polytech Tours*

✓ Outils

Il s'agira de réaliser une base de données fidèle à l'architecture, qui sera validée par le Conseil Général. Le traitement des données sera fait sous forme de cartographie aux échelles systématiques d'observation, ainsi que sous formes de tableaux de bords. L'ensemble des publications seront mises en ligne sur un site internet à disposition des territoires.

✓ Publications et périodicités

Une des missions de l'observatoire, sera de produire, périodiquement, un contenu qui lui permette d'assurer sa fonction d'aide à la décision. Ces publications pourront prendre des formes multiples, mais dans tous les cas devront être agréables à la lecture et diffusables. La périodicité de ces publications serait semestrielle pour la publication d'indicateurs et annuelle pour les grandes analyses des tendances. La charge d'étude et les thématiques retenues seront validées annuellement.

Par ailleurs, au-delà de la mission de recueil et d'analyse des données, l'observatoire doit remplir une mission d'animation. Cette mission pourra être assurée en interne par un référent bien identifié. Celui-ci sera chargé de l'animation du partenariat, de la gestion et de la diffusion des publications.

Un comité de pilotage sera chargé d'orienter et valider l'action de l'observatoire. Pour cela il se réunira à chaque fois que cela sera nécessaire. Il sera composé de partenaires bien identifiés et associés au comité de pilotage. Parmi les partenaires indispensables figurent : la Région, les EPCI, les services de l'état, les bailleurs sociaux, l'EPFN, la CAF...

✓ Deux évaluations dans le temps de la délégation

En ce qui concerne les conditions d'évaluation de la politique départementale, deux audits externes qui pourront être réalisés respectivement à mi-parcours (2010) et en fin de délégation (2012), par des bureaux d'études. Cette évaluation sera réalisée sur la base des données de l'observatoire et dans l'idée de ne pas être juge et parti. Elle jugera :

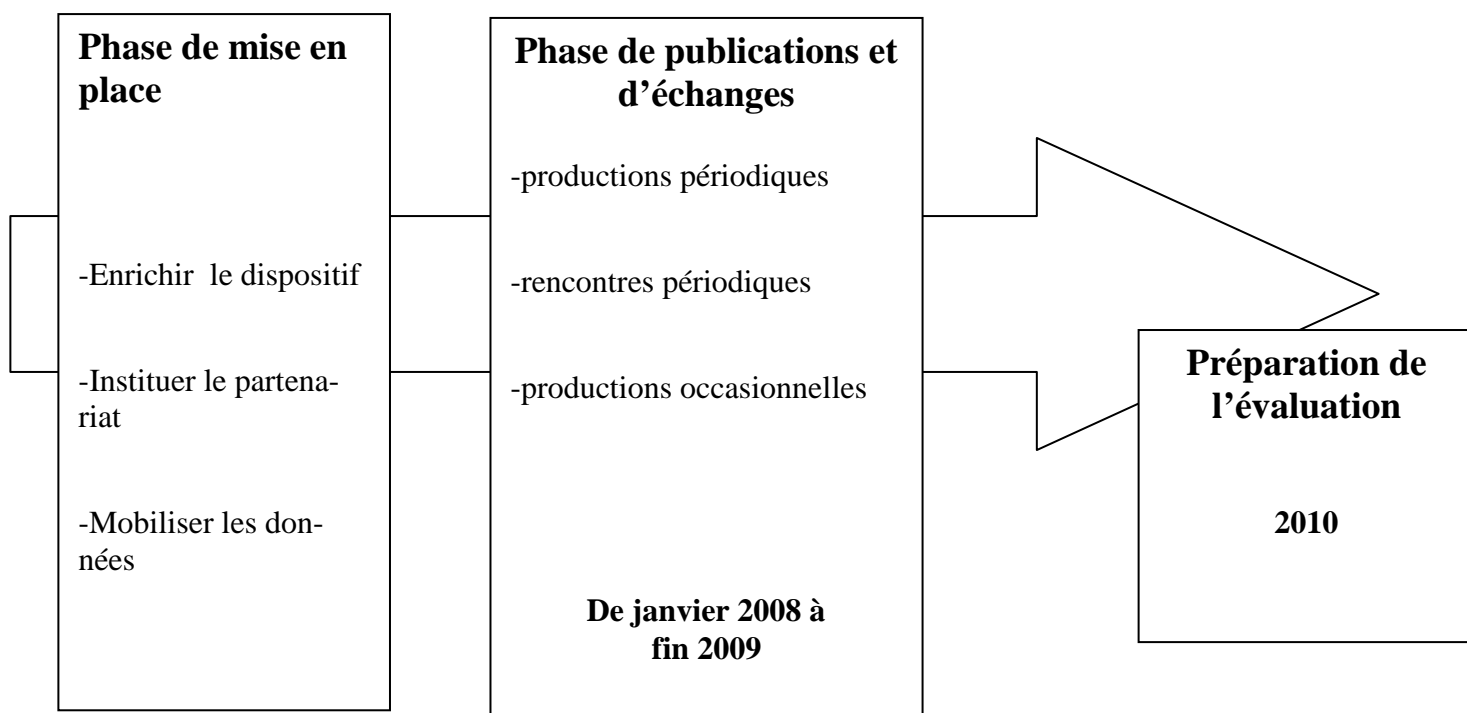
- ▶ du fonctionnement de l'observatoire en lui-même et devra être force de propositions pour son amélioration ;
- ▶ des effets de la politique départementale en matière d'habitat, plus particulièrement en ce qui concerne l'efficacité des dispositifs d'attribution d'aides à la pierre par rapport aux objectifs fixés. Pour cela il serait intéressant de mettre en balance chaque action du plan d'action avec les effets qui en sont attendus, afin de poser les bases de l'évaluation.

✓ Démarche d'élaboration et échéancier

La démarche d'élaboration de l'observatoire se réalise en plusieurs étapes qui amènent à une première évaluation à mi-parcours (2010).

- ▶ une phase de mise en place
- ▶ une phase de publication et d'échanges
- ▶ une phase de préparation à l'évaluation

Schéma n°6 : Etapes de mise en place de l'Observatoire de l'Habitat



Réalisation : Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

✓ Phase de mise en place (septembre 2007 à janvier 2008)

Prise de contact avec d'autres départements pour enrichir la démarche d'un échange d'expérience autour des observatoires départementaux.

Identification des partenaires :

- ▶ Prise de contact avec les observatoires déjà existants pour penser l'articulation et 1er comité de pilotage pour valider la maquette générale (architecture de l'observatoire) et engager les partenariats
- ▶ Mise en place d'une charte de fonctionnement de l'observatoire
- ▶ 2^{ème} Comité de pilotage pour adopter la charte de fonctionnement
- ▶ Acquisition des données
- ▶ Mise en place de l'outil

✓ Phase de publication et d'échanges (janvier 2008 au 2^{ème} trimestre 2009)

- ▶ Utilisation et premières analyses
- ▶ Comité de pilotage
- ▶ Premières publications au 2^{ème} trimestre 2008
- ▶ Fonctionnement en rythme de croisière

✓ Phase de pré-évaluation

Lancement de l'appel d'offre pour une évaluation par un bureau d'études extérieurs sur la base des données de l'observatoire.

Table des illustrations

✓ Cartes

Carte n°1 : Enjeux sur le marché locatif social par territoire d'observation	Page 8
Carte n°2 : Enjeux sur le parc privé par territoires d'observation	Page 10
Carte n°3 : Enjeux pour les publics spécifiques, par territoire d'observation	Page 12
Carte n°4 : Enjeux Développement de l'habitat, par territoire d'observation	Page 14
Carte n°5 : Enjeux Acteurs	Page 16
Carte n°6 : Les OPAH et les PIG situation au 1er janvier 2006 dans le département de l'Eure	Page 36

✓ Schémas

Schéma n°1 : La construction neuve ou acquisition amélioration de logements sociaux en milieu rural	Page 24
Schéma n°2 : Le financement des opérations programmées d'amélioration de l'habitat	Page 34
Schéma n°3 : Etat d'avancement des autres Départements de France dans leur observatoires de l'habitat	Page 68
Schéma n°4 : Proposition de l'architecture pour le contenu de l'Observatoire de l'habitat	Page 80
Schéma n°5 : Proposition d'organisation pour l'Observatoire de l'habitat	Page 84
Schéma n°6 : Etapes de mise en place de l'Observatoire de l'Habitat	Page 88

✓ Graphiques

Graphique n°1 : Evolution du nombre de logements subventionnés par le D27	Page 26
Graphique n°2 : Répartition par axe des montants engagés (2003-2007)	Page 26
Graphique n°3 : Objectifs de réalisation de l'ANAH pour la durée du PCS	Page 30
Graphique n°4 : Bilan des objectifs du Plan de Cohésion sociale 2006	Page 30
Graphique n°5 : Objectifs fixés par l'ANAH pour l'année 2007	Page 32

Glossaire

ADIL: Agence Départementale d'Information pour le Logement
ANAH: Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
ANRU: Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
CAE: Communauté d'Agglomération d'Evreux
CAF: Caisse d'Allocation Familiale
CAPE: Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure
CASE: Communauté d'Agglomération de Seine Eure
CGLLS: Caisse Générale des Logements Locatifs Sociaux
DDEAT: Direction du Développement Economique et de l'Aménagement du Territoire
DDE: Direction Départementale de l'Equipeement
DRASS: Direction Régional des Affaires Sanitaires et Sociales
DALO: Droit Au Logement Opposable
EPFN: Etablissement Public Foncier de Normandie
EPLSH: Enquête sur le Parc Locatif Social
FILOCOM: Fichier Logements Communaux
FSL: Fond Solidarité Logement
HLM: Habitat à Loyer Modéré
INSEE: Institut National de Statistique
MOA: Maitre d'Ouvrage
OPAH RR: Opération d'Amélioration de l'Habitat type Rénovation Rurale
OPS: Occupation du Parc Social
PALULOS: Prime à l'Amélioration de Logement à Usage Locatifs
PCS: Plan de Cohésion Social
PDALPD: Plan Départemental d'Aide au Logement des Publics Démunis
PDH: Plan Départemental de l'Habitat
PLAI: Prêt Locatif à Usage Social
PLH: Plan Local de l'Habitat
PLUS: Prêt Locatif à Usage Social
SITADEL: Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Elémentaire sur les Logements et les locaux
USH: Union Social de l'Habitat

Table des matières

Vers une nouvelle stratégie habitat pour le Département	5
<u>I. La territorialisation des enjeux dans le département comme base d'une action différenciée sur les territoires</u>	7
1] Enjeux sur le marché locatif social par territoire d'observation	9
2] Enjeux pour la lutte contre l'inconfort dans le parc privé, par territoire d'observation	11
3] Enjeux pour les publics spécifiques, par territoire d'observation	13
4] Enjeux de développement de l'Habitat, par territoire d'observation	15
5] Enjeux de développement de l'Habitat, par territoire d'observation	17
<u>II. Retour sur la politique de l'habitat dans le département depuis 2001</u>	23
1] Etat et Département : des politiques de l'habitat qui se voulaient complémentaires	23
2] La politique départementale volontariste en faveur du logement social	25
A. Aides sociales, provenant du FSL et inscrites dans le PDALPD	25
B. Fonctionnement de l'attribution des aides à la pierre avant délégation	25
3] La politique de l'Etat en faveur du logement dans le département	29
A. La politique de l'Etat en faveur du logement social	29
B. La politique de l'Etat dans l'amélioration du parc privé	31
a) Le rôle de l'Etat à travers l'ANAH et ses services déconcentrés	31
b) Les services déconcentrés dans la lutte contre l'habitat indigne	31
c) Les objectifs fixés par l'ANAH dans le plan de cohésion sociale	31
4] La politique départementale, complémentaire des actions ANAH	35
Bilan : Retour sur la politique habitat dans le Département	39
<u>III. Les enjeux pour le Conseil Général comme garants d'une action cohérente sur tout le territoire</u>	43
1] <u>Orientations stratégiques 1 : Développer une offre de logements suffisants, adaptés, dignes et accessibles dans un esprit de mixité, de cohésion sociale et territoriale</u>	47
2] <u>Orientation stratégique 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques par des solutions de proximité</u>	49
3] <u>Orientation stratégique 3 : Mobiliser et coordonner les partenaires et les porteurs de stratégie en faveur d'un développement durable de l'habitat</u>	51

Table des matières

Une mise en œuvre durable pour le Plan Départemental de l'Habitat	53
<u>I. Plan d'action</u>	53
1] Objectif de la mise en œuvre du P.D.H	55
2] Parti pris : Les acteurs, au cœur de l'action départementale en faveur du logement	57
3] Contenu du plan d'action	59
A. <u>Orientations stratégiques 1</u> : Développer une offre de logements suffisants, adaptés, dignes et accessibles dans un esprit de mixité, de cohésion sociale et territoriale	61
B. <u>Orientation stratégique 2</u> : Répondre aux besoins des publics spécifiques par des solutions de proximité	63
C. <u>Orientation stratégique 3</u> : Mobiliser et coordonner les partenaires et les porteurs de stratégie en faveur d'un développement durable de l'habitat	65
<u>II. Conditions de suivi et d'évaluation</u>	69
1] Etat des lieux des études et des dispositifs d'observation existants	71
2] Objectifs de l'Observatoire de l'Habitat de l'Eure	75
3] Contenu de l'observatoire	79
A. Pôle généraliste	79
B. Pôle thématique	79
C. Pôle suivi opérationnel	78
4] Organisation et fonctionnement de l'observatoire	83
Table des illustrations	93
Glossaire	95
Bibliographie	101
Annexes	103

Bibliographie

✓ Ouvrages:

Lettre Habitat et développement Hors série numéro 34, « 10 clefs pour réussir son observatoire de l'Habitat », (2004), 8p.

Conseil Général de la Haute-Saône (DADD-Service Logement), « Pour une stratégie de l'habitat en Haute-Saône, observatoire de l'habitat, 2007/2013 », (Février 2007)

Conseil Général de la Drome « Le logement, un enjeu majeur au cœur des solidarités, plan d'action drômois 2007/2009 », (2005), 39p.

« Charte des observatoires locaux de l'habitat, Prescriptions générales et enjeux », (septembre 2003)

Conseil Général de l'Eure « La délégation des aides à la pierre au Conseil Général de l'Eure », (2007)

Délégation de l'ANAH de l'Eure, « Programme d'action 2004-2007 » (2003)

Conseil Général de l'Eure (DDEAT), « La politique en faveur du logement et de la rénovation urbaine », (Juin 2005), 26p.

✓ Sites internet

www.adil.org (Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin)

www.adeus.org (Observatoire de l'Habitat du Bas-Rhin)

www.adilo3.org (Observatoire de l'Habitat de l'Allier)

Annexes

- ✓ Annexe 1: Outils de financement des logements sociaux
- ✓ Annexe 2: Opérations visant à l'amélioration du parc privé potentiellement indigne

✓ Annexe 1 : Les outils de financements de logements sociaux

Il existe une gamme étendue d'outils de financements. Cela permet de fournir une offre de logements sociaux qui soit la plus à même de répondre aux différentes caractéristiques des demandeurs, le niveau de revenus étant le critère majoritairement pris en compte. La plus grande partie des logements locatifs produits aujourd'hui bénéficie d'une aide publique à l'investissement, dont le propriétaire soit un organisme de logement social ou un investisseur privé bénéficie. Les différents outils à la production du locatif social sont le PLA-I et le PLUS, destinés aux organismes de logement social et les PLI et PLS, mis à disposition de tout investisseur, social ou privé. Le « Robien » ne bénéficie qu'aux personnes physiques. Enfin il est important d'attirer l'attention sur un nouvel outil, apparu en 2004 : le PSLA qui permet de faire le lien entre le secteur locatif public et le secteur privé par le biais d'une accession à la propriété sociale. Ce produit étant très récent, il a été très peu mis en œuvre dans le département.

Le PLUS (prêt locatif à usage social) :

Il a remplacé en 99 le PLA (prêt locatif aidé). Il s'agit du principal financement mis à disposition des organismes de logement social. Il concerne près des 2/3 de la population française et mobilise toute la gamme des aides disponibles : subventions, aides fiscales à l'investissement (TVA à taux réduit), et à l'exploitation (exonération de TFPB), aides de circuits, gratuité de la garantie financière au prêt CDC. Les loyers max sont inférieurs de 60% à ceux pratiqués sur le marché pour des logements comparables. Les obligations (loyers et plafond de ressources) ont une durée illimitée.

Le PLA-I (logements financés en prêt locatif d'intégration) :

Ils sont destinés à des populations qui cumulent de faibles ressources et des difficultés d'adaptation sociale. L'objectif de production est plus limité que pour le PLUS et les loyers sont inférieurs de 10% à ceux des PLUS. Les plafonds de ressources sont quand à eux fixés à moins de 60% de ceux du PLUS.

Le PLS (prêt locatif social) :

Il est accessible à 4 ménages français sur 5. Il ouvre droit à l'exonération de TFPB, au taux de TVA minoré et à un prêt sur fond d'épargne. Il n'y a pas de subventions prévues si ce n'est celle engagées par certaines collectivités territoriales (ex : IdF, réservées aux bailleurs sociaux). L'aide par logement s'élève à 30 000€ d'aide par logement (dont 50% de l'aide émanant de l'Etat) soit 30% du prix de revient. Les exigences sont moins fortes que dans le cas d'un PLUS ou d'un PLA-I : le loyer maximum doit se situer à moins de 50% des loyers du marché.

L'engagement est illimité pour les bailleurs sociaux et de 30 ans pour les investisseurs privés.

Il faut également mentionner le cas particulier du PLS de l'association foncière logement créée en 2002. Il est mobilisé dans les communes disposant de moins de 20% de logement sociaux. Il donne droit à une exonération de TFPB, un taux de TVA minoré, une subvention du 1% logement, mais pas de prêt sur fond d'épargne. Les productions de l'association foncière logement se caractérisent par des prix de revient nettement plus élevés que ceux des PLS classiques, vraisemblablement par des choix de localisations et de prestations différents.

› Le PLI (le prêt locatif intermédiaire) :

Il est destiné aux ménages dont les ressources excèdent les plafonds d'accès au logement social et qui rencontrent cependant des difficultés à se loger au prix du marché. Il n'y a pas de subventions d'Etat et pas d'aide fiscale. En revanche, il ouvre droit à un prêt sur fond d'épargne assorti éventuellement d'un prêt du 1% et d'aides de certaines collectivités locales. Le montant total des aides est limité : 9000 € / logement. Les contraintes se révèlent moins fortes que celles des produits précédents : les loyers maximum doivent être inférieurs de 35 à 40% aux loyers de marché et 85% des ménages sont éligibles.

Le Robien :

Le dispositif fiscal de soutien à l'investissement locatif succède au Besson et avant lui au Périssol dont il reprend l'économie générale. L'amortissement général est calculé sur le prix d'acquisition (8% pendant 5ans, puis 2,5% par an pendant 4, 7 ou 10 années suivantes, ce qui porte l'amortissement cumulé à 65% au plus) et s'impute sur le revenu foncier annuel (dans la limite de 10 700 € /an) tandis que la déduction forfaitaire sur le revenu foncier est ramenée de 14% à 6%. L'aide peut être estimée à un peu plus de 22 000 € par logement, soit environ 15% du montant de l'investissement moyen. Les obligations sont limitées : pas de plafond de ressources, loyer max équivalent à 90% des prix du marché, pendant 15ans au plus.

En 2005 « le Robien social » est apparu : il se situe entre le PLI et le Robien « classique ». L'investisseur peut à la fois bénéficier de l'amortissement fiscal du Robien neuf classique et d'un abattement forfaitaire sur le revenu foncier majoré (40% au lieu de 14%). En contrepartie en termes de plafonds de ressources, ceux du PLI doivent être respectés et les loyers maximums doivent être inférieurs de 20 à 25% à ceux du Robien classique. Au final, l'aide est estimée ici à 30 000€ (20% du prix de revient).

le PSLA (prêt social location-accession) :

Ce produit est récent. Il a été mis en place en 2004. Il est très particulier car il permet de faire le lien entre le secteur locatif public et le privé. Il est ouvert à 60% des ménages. A l'issue d'une phase locative, au cours de laquelle il verse une redevance (plafonnée au niveau de loyer du PLS), l'occupant peut opter pour l'achat du logement qu'il occupe. Les prix de vente doivent respecter des plafonds identiques à ceux des opérations d'accession à la propriété réalisées par les organismes. En outre, les opérations en PSLA doivent être sécurisées en offrant aux ménages des garanties de relogement et de rachat de bien. Le PSLA bénéficie d'avantages fiscaux : - TVA à taux réduit et exonération de TFPB sur 15 ans.

✓ Annexe 2 : Opérations visant à l'amélioration du parc privé potentiellement indigne

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

L'OPAH concerne des quartiers ou zones présentant un bâti dégradé, voire indigne, en milieu rural, péri-urbain, ou urbain, dans tous types de bourgs, de villes ou d'agglomérations, et, souvent confrontés à des phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance, quantitative et qualitative, de logements, et, enfin, d'insuffisance des équipements publics et ou de déclin des commerces.

En lien avec le Département et l'ANAH, l'objectif de l'OPAH est de remédier à ces situations à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements et de services, répondant aux besoins des populations résidentes, tout en préservant la mixité sociale du quartier, en cohérence avec les objectifs du programme local de l'habitat, s'il existe, et du plan local d'urbanisme (ou du POS). Il s'agit là de démarches incitatives menées dans une logique de coopération entre acteurs.

La durée de l'OPAH est portée à 5 ans maximum, et celle-ci doit s'inscrire dans une politique globale d'aménagement du territoire.

Le Département finance à hauteur de :

- ▶ 35% du coût réel HT de l'étude
- ▶ 25% du coût réel HT du suivi-animation

Le Programme d'Intérêt Général (PIG)

Le programme d'intérêt général (PIG) est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, il autorise le conventionnement des logements grâce aux subventions attribuées par l'ANAH.

Sous l'impulsion politique de la collectivité territoriale sur la base d'une contractualisation préalable avec le Département, voire à défaut, sur décision propre du Département, l'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique.

Contrairement à l'OPAH, le PIG travaille sur un périmètre étendu qui va de la communauté de communes au département, selon une approche transversale thématique.

Il existe plusieurs thématiques de PIG en fonction de la problématique traitée :

- ▶ Le PIG personnes âgées : dont l'objectif est le maintien à domicile,
- ▶ Le PIG handicap : qui a pour vocation d'adapter les logements aux besoins quotidiens des personnes handicapées,
- ▶ Le PIG énergie : dont l'objectif est la réduction de la consommation d'énergie du foyer.

La durée du PIG est portée à 5 ans maximum, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire.

Le Département peut majorer de 10 points les subventions de l'ANAH (dont il récupère la charge par la délégation) qui peuvent aller jusqu'à 30% du coût de l'opération. Ainsi les subventions du Département peuvent aller jusqu'à 40% du coût de l'opération.

La RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) :

C'est une opération lourde qui traite l'insalubrité irrémédiable par **l'acquisition des immeubles sous DUP (Déclaration d'Utilité Publique) par la collectivité**. Cette opération assure la démolition, la reconstruction et le relogement des occupants. L'opération n'est lancée que si l'immeuble est frappé d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable ou d'un arrêté de péril, ainsi que d'une ordonnance de démolition ou une interdiction définitive d'habiter.

Le Département qui **n'a pas ici la maîtrise d'ouvrage** peut moduler ses financements selon des critères de localisation et la nature de l'opération. **Il peut ainsi financer de 70% à 100% du déficit opérationnel.**

La Maîtrise d'Oeuvre Urbaine Sociale (MOUS) insalubrité :

Opération **moins contraignante que la RHI**, il s'agit d'une démarche effectuée par une équipe spécialisée et dédiée à cet effet, permettant le traitement individualisé de l'habitat indigne. La MOUS est tout particulièrement adaptée au traitement de **l'insalubrité diffuse** et à **des échelles diverses** (arrondissement, agglomération, cantons ruraux...).

La MOUS comprend des missions **d'aide par l'accompagnement des propriétaires, occupants ou bailleurs, pour la réalisation de sortie d'insalubrité** (constitution des dossiers, aide au montage financier, recherche de solutions d'hébergement ou de relogement et suivi et accompagnement social des occupants).

La collectivité est en général à la maîtrise d'ouvrage, sinon le Département peut assurer cette fonction en cas de nécessité. C'est le maître d'ouvrage qui rédige le cahier des charges et distribue les rôles à chacun des acteurs intervenant dans l'opération.

La durée de la MOUS peut être portée à **3 ans** et la contribution du Département peut aller jusqu'à **50% du coût de l'opération**.

Le Programme Social Thématique (PST) :

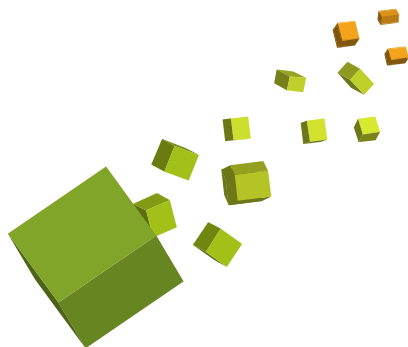
Le PST a pour objectif prioritaire de mettre **sur le marché locatif privé des logements** destinés aux personnes telles que les bénéficiaires du RMI, les familles monoparentales aux revenus modestes, les jeunes en cours d'insertion, les ménages sans logement ou menacés d'expulsion ou logés dans des habitations insalubres.

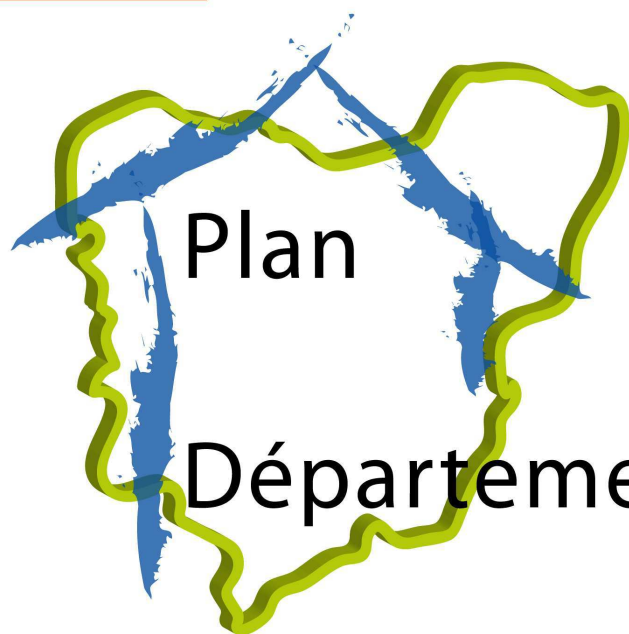
Les locataires doivent relever des catégories de personnes ciblées par le PST et les logements doivent être loués pendant au moins 9 ans conformément aux dispositions de la convention APL. Les revenus des locataires **ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources fixés pour l'attribution des logements financés à l'aide d'un prêt PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)**.

La mise en place d'un PST fait l'objet **d'une convention entre le Département, l'ANAH et une ou plusieurs collectivités locales et éventuellement d'autres personnes morales** (FSL, CAF, organisme agréé et chargé du logement des personnes défavorisées, association FJT).

La maîtrise d'ouvrage du PST revient en principe à la **collectivité locale** (le Département peut en prendre lui-même l'initiative) et l'opération peut être portée à **3 ans**.

Le Département peut financer **jusqu'à 50% du coût de l'opération**.





Plan

Départemental

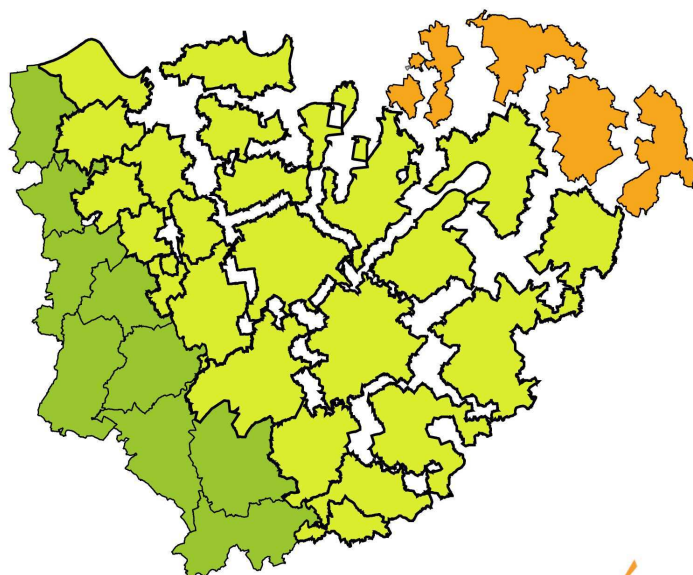
de l'Habitat 2007 - 2013



Tome 4

Document Opérationnel

Aide à la décision



Conseil Général de l'Eure
Direction de l'Economie
et de l'Aménagement du
territoire
Bd Georges-Chauvin
Tél:02.32.31.50.30

École Polytechnique de l'Université
de Tours
Département Aménagement-
35, Allée Ferdinand de Lesseps
B.P. 30553
37205 Tours



Etude préalable au PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

TOME 4 : Document opérationnel d'aide à la décision

Tuteur professionnel: Lecointre Emilie, Responsable Logement/rénovation urbaine
Délégation du développement durable

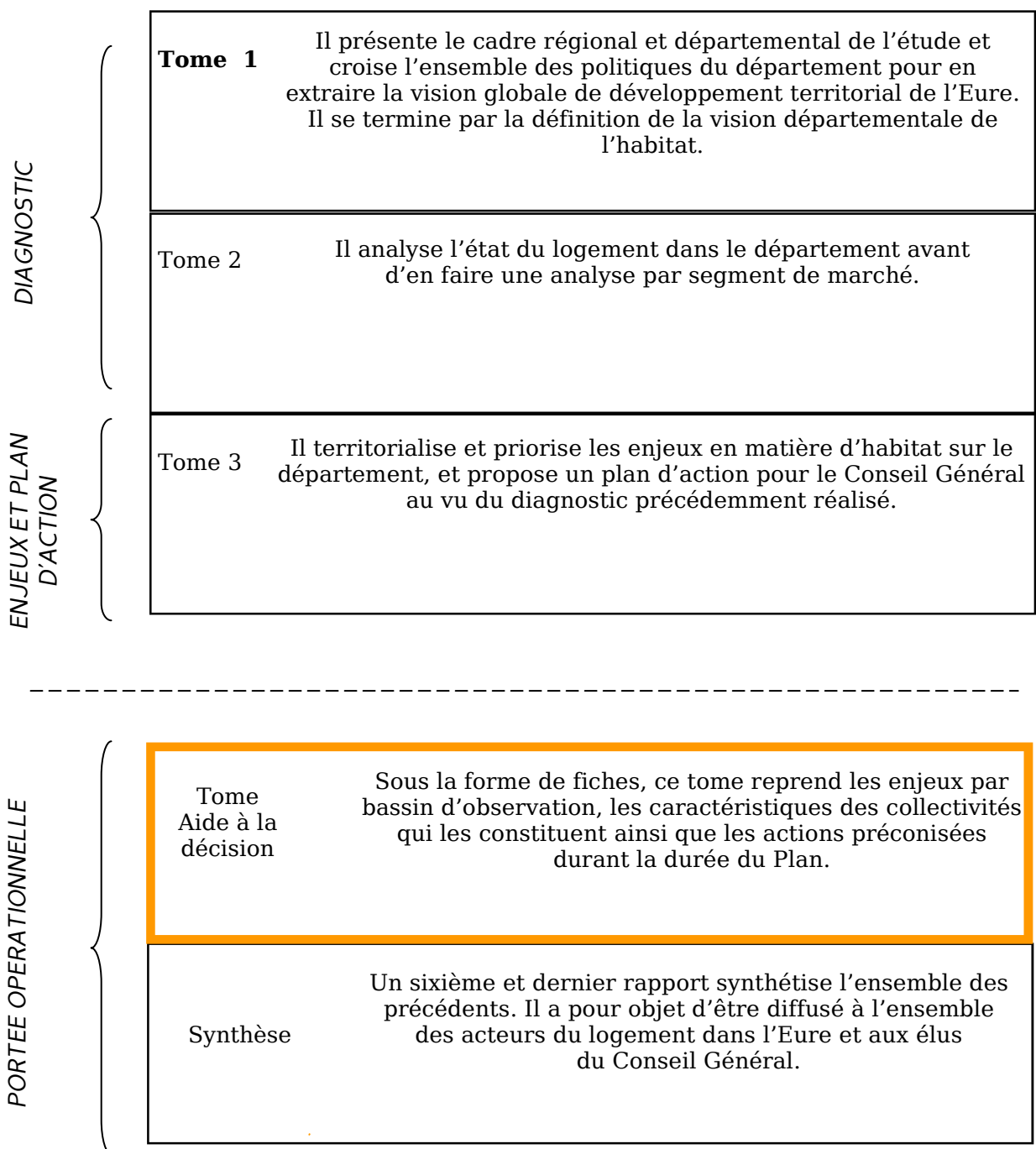
Tuteur Universitaire: Marchand Jeannine, professeur au département aménagement
de l'école polytechnique de l'université de tours

Stage de groupe 2ème année d'ingénieur : Avril-juillet 2007

Jean-Christophe BAIN, Nicolas DOM, Etienne GUYOT, Cyrille MANSOUR, Xavier VILAMITJANA

1 seule étude...divisée en 4 tomes

Dans un souci de lisibilité et pour plus de facilité, étant donné la densité de nos propos, cette étude est présentée sous la forme de quatre tomes, tous complémentaires:



Fiches territoires

Pays

Bassins d'observation

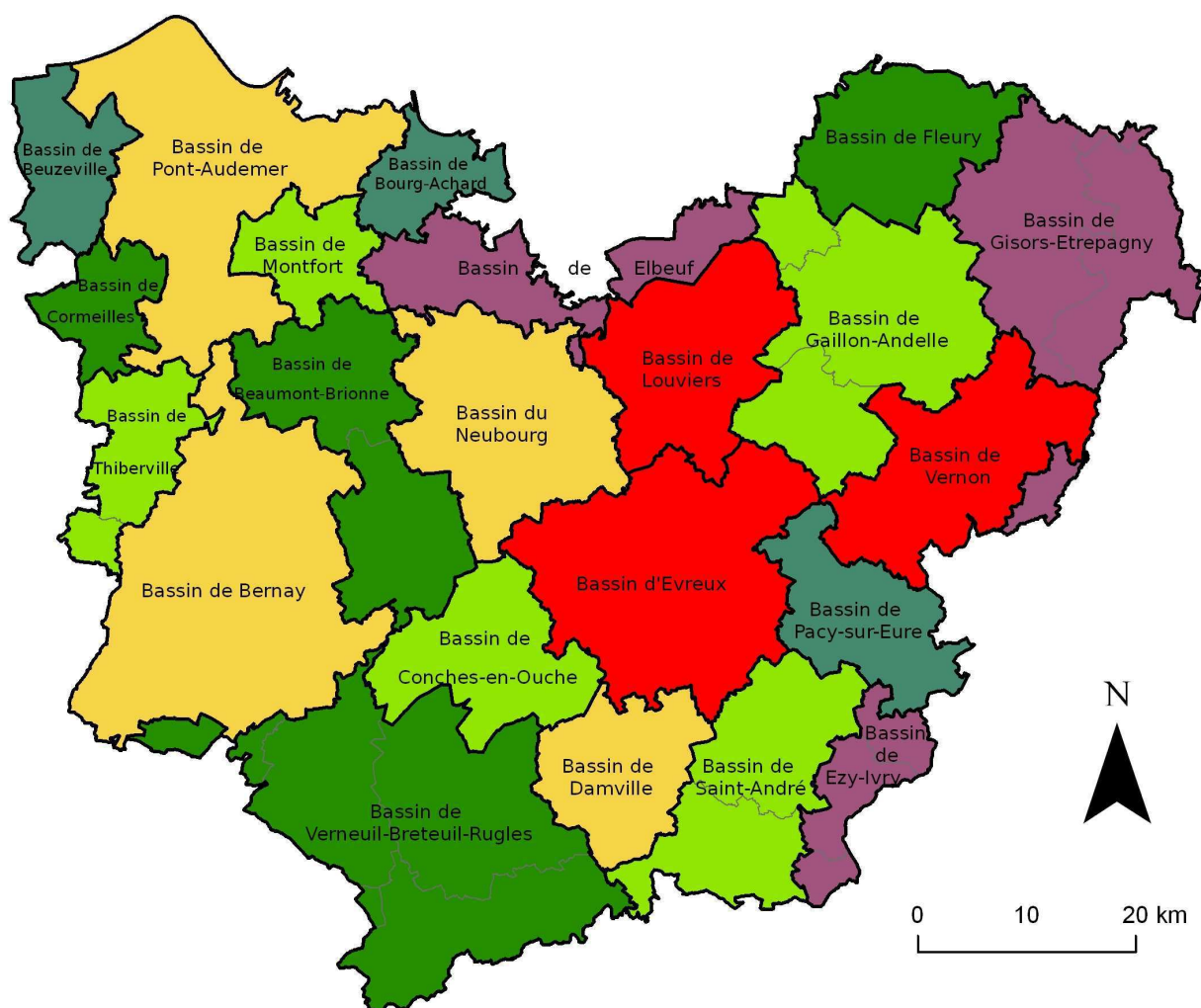
Intercommunalités

Sur la base du diagnostic Habitat
et des entretiens avec les élus et
techniciens des collectivités



Cette partie présente l'ensemble des enjeux territorialisés par bassin d'observation à travers des fiches-bassins. Ces fiches bassins sont accompagnées des fiches informations qui les composent, fruit de l'ensemble des entretiens avec les territoires administratifs qui ont été consultés.

Délimitations et profils des bassins d'observation de l'habitat proposés pour le Plan Départemental de l'Habitat de l'Eure



— Limites des bassins d'observation

22 Bassins d'observation aux profils variés:

- 3 bassins à dominante urbaine et périurbaine
- 3 bassins à dominante péri-métropolitaine
- 3 bassins à dominante rurale, sous influence péri-métropolitaine
- 5 bassins à dominante rurale, polarisés
- 4 bassins à dominante rurale, polarisés
- 4 bassins aux profils mixtes

Source: Analyse personnelle, carte INSEE-INRA-Ministère de l'Agriculture-DATAR "Territoires vécus" 2002, BDcarto
Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, Polytech'Tours, 2007

Sommaire

Pays

<i>Pays d'Avre et Iton.....</i>	11
<i>Pays Risle Charentonne.....</i>	13
<i>Pays Risle-Estuaire.....</i>	15
<i>Pays du Roumois.....</i>	17
<i>Pays du Vexin Normand.....</i>	19

Bassins d'observation:

<i>Bassin d'observation de BEAUMONT-BRIONNE.....</i>	23
<i>Bassin d'observation de BEUZEVILLE.....</i>	35
<i>Bassin d'observation de BERNAY.....</i>	39
<i>Bassin d'observation de BOURG-ACHARD.....</i>	47
<i>Bassin d'observation de CONCHES-EN-OUCHE.....</i>	53
<i>Bassin d'observation de CORMEILLES.....</i>	59
<i>Bassin d'observation de DAMVILLE.....</i>	63
<i>Bassin d'observation d' ELBEUF.....</i>	67
<i>Bassin d'observation EVREUX.....</i>	77
<i>Bassin d'observation de EZY-IVRY.....</i>	89
<i>Bassin d'observation de FLEURY.....</i>	95
<i>Bassin d'observation GAILLON-ANDELLE.....</i>	101
<i>Bassin d'observation de GISORS-ETREPAGNY.....</i>	109
<i>Bassin d'observation LOUVIERS.....</i>	119
<i>Bassin d'observation de MONTFORT.....</i>	131
<i>Bassin d'observation du NEUBOURG.....</i>	135
<i>Bassin d'observation de PACY-SUR-EURE.....</i>	145
<i>Bassin d'observation de PONT-AUDEMER.....</i>	149
<i>Bassin d'observation de ST ANDRE.....</i>	163
<i>Bassin d'observation de THIBERVILLE.....</i>	169
<i>Bassin d'observation de VERNEUIL-BRETEUIL-RUGLES.....</i>	173
<i>Bassin d'observation VERNON.....</i>	181

<u>Fiches Actions</u>	191
------------------------------------	-----

Mode de consultation du Pays lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mr DESNOS, président du syndicat mixte et Mr AUBERT, agent de développement

Données générales :

Localisation: zones frontalières de l'Eure et Loire

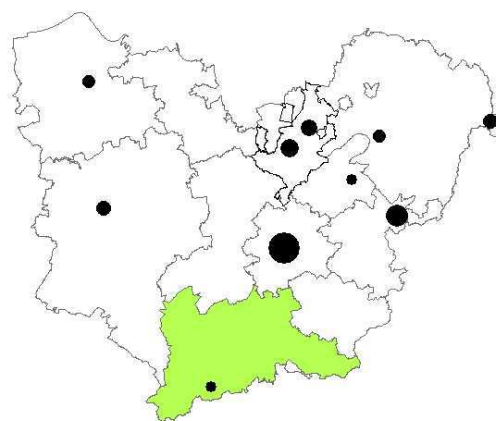
Communauté de communes membres: communauté de communes du pays de Verneuil-sur-Avre; communauté de communes du canton de Breteuil-sur-Iton; communauté de communes rurales du sud de l'Eure; communauté de communes du pays de Damville.

Date de création: 1994

SCOT ou charte de territoire: SCoT en élaboration

Activité du Pays :

- Aménagement et développement
- Mise en marché de l'offre
- Animation touristique, locale et événementielle
- Accueil-information et promotion
- Professionnalisation et formation
- Evaluation et suivi des politiques engagées



Organisation et fonctionnement du territoire:

• Un territoire rural soumis à des problématiques périurbaines de plus en plus prégnantes et qui ont déjà conquis les territoires alentours (périurbanisation forte à Damville, Breteuil, Nonancourt mais cela est moins ressenti à Verneuil)

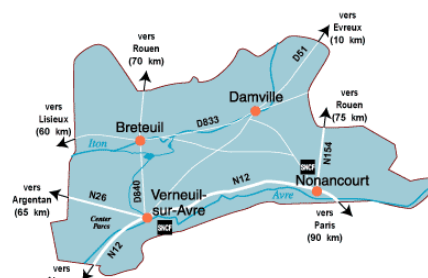
• Verneuil-sur-Avre: pôle urbain

• Breteuil, Damville, Nonancourt: les 3 pôles ruraux du pays d'Avre et Iton

• Territoire où l'habitat individuel est omniprésent et en fort développement.

• Intégration imminente du canton de Saint André (le pays passe de 4 à 5 cantons) ➔ renforcement des problématiques périurbaines.

• Services centrés sur les centres-bourg; cependant dans certaines communautés de communes, pas de bourgs centre, donc aucun services et pourtant elles croissent de population ➔ mise en évidence que le facteur prépondérant dans la périurbanisation : distance domicile-travail (si pas de services ils s'adaptent; mères au foyer...).



Perspectives de développement:

• Un rural qui doit rester rural, volonté de conserver l'identité d'un territoire paisible; volonté de maîtriser la périurbanisation grandissante, de la contrôler, ne pas voir de croissance à outrance chez certaines communes (le canton de Saint André veut se joindre au pays et à son SCOT pour limiter la périurbanisation à l'œuvre sur son territoire).

Données Habitat :

Situation du marché du logement sur le territoire Pays:

- dynamique de construction faible en terme de politique publique.
- offre inadaptée à la demande (pas assez de terrains à bâtir).
- existence d'une certaine crainte vis-à-vis du locatif social, générateur d'une « population à problème »
- certaines communes actives dans le locatif social, mais cela reste marginal (6 ou 7 sur 60 dont Verneuil et Breteuil); concentration sur les centre-bourgs.
- Un phénomène préoccupant : les centres-bourgs se vident, alors que les périphéries croissent (exemple le plus flagrant : Tillières).
- La demande pour les logements de centre-bourgs n'existe pas.
- surtout une demande de grands logements (issue de la périurbanisation) → couples + enfants
- une demande non satisfaite : les jeunes qui sont du pays, pas de logements donc ils occupent des logements de mauvaise qualité en centre-bourgs ou restent chez leur parents → besoin de petits locatifs
- La construction pavillonnaire se développe sur les communes en périphérie des bourg-centre . Quand aux bourgs-centre, ils ne sont concernés que par l'initiative publique.
- 1 processus particulier : avant, il y avait une grande quantité de résidences secondaires mais aujourd'hui, on observe une substitution de ces résidences secondaires en résidences principales (cela a répondu à une partie de la demande).

Stratégie Habitat et modalités de mise en œuvre:

- 1 projet porté par le pays : lancer un programme type OPAH pour aider les acteurs du logement à maîtriser l'énergie et utiliser les matériaux renouvelables dans le domaine de l'habitat (LEADER + peut s'y adjoindre).
- Le pays a annoncé un objectif Habitat pour permettre aux communautés de communes de bénéficier d'aides dans la mise en place de logements sociaux (si plafond de 14 logements non dépassé).
- idée forte aux yeux de la communauté de communes du pays de Verneuil-sur-Avre : recréer les bourgs-centre par le locatif (social le plus souvent car le plus simple à mettre en œuvre). Cette idée permettrait, entre autre de répondre au manque de logements adaptés à la demande émanant des jeunes.
- point négatif de la périurbanisation pour le pays : dégradation du paysage, perte de typicité des villages

Mode de consultation du Pays lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mme MOREL

Données générales :

Localisation: Sud Ouest du département de l'Eure

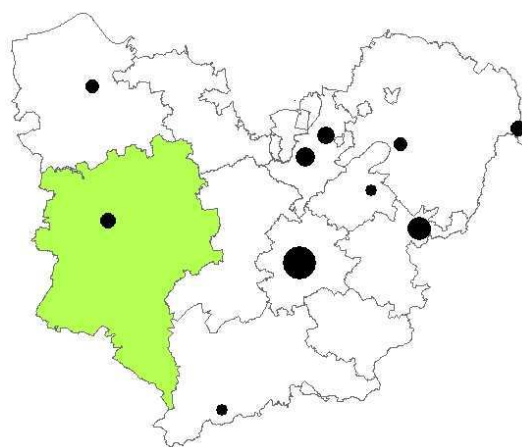
Communautés de communes membres : Communautés de communes de Beaumesnil, de Beaumont le Roger, de Risle Charentonne, rurales du canton de Brionne, du Canton de Broglie, de Bernay et des environs, du Canton de Rugles, du Canton de Thiberville; commune de Brionne

Date de création: Février 2003

SCOT ou charte de territoire: charte de territoire et SCoT en élaboration

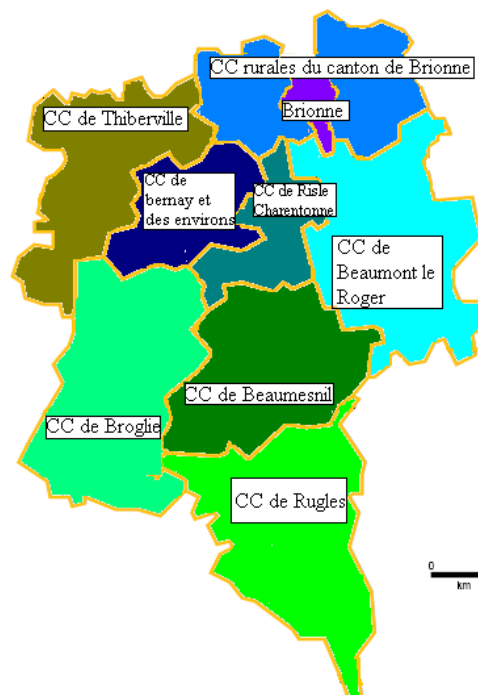
Activités du Pays :

- Amélioration de l'attractivité du Pays,
- Maintenir et favoriser les activités économiques et les emplois sur le Pays,
- Sauvegarder et valoriser économiquement les ressources du Pays,
- Améliorer l'organisation territoriale et l'organisation entre acteurs.



Organisation et fonctionnement du territoire:

- organisation territoriale qui fonctionne bien.
- pas de problèmes profonds sur le territoire mais pas de réels points forts non plus → territoire médian.
- nord du territoire plus urbanisé que le Sud.
- Certaines zones du territoire perdent de la population.
- A28: présence de 3 diffuseurs sur le territoire.
→ Certaines communes ont connu une augmentation du nombre de permis de construire.
- territoire charnière entre l'openfield de l'Est de l'Europe et le bocage de l'Ouest; le bocage commence à partir de Bernay.
- présence de maire agriculteurs sur 70% du territoire.
- Bernay constitue le bourg le plus polarisateur du territoire.



Données Habitat :

Situation du marché du logement sur le territoire Pays:

- demande qui n'est pas supérieure à la moyenne départementale sur l'ensemble du territoire; elle résulte surtout du desserrement des ménages.
- la demande la plus importante est localisée aux niveaux de Bernay et de Brionne.
- en termes de résidences principales, chaque année l'offre privée nouvelle se compose à 80% de logements neufs, de 10% de logements vacants remis sur le marché et de 10% de logements secondaires transformés en résidences principales.
- en ce qui concerne l'habitat privé on assiste à un phénomène problématique, à savoir, un mitage constitué de grandes parcelles sur des secteurs très peu urbanisés → Absence de réflexion sur la consommation d'espace.
- beaucoup de lotissements communaux qui sont montés selon les opportunités (pas de stratégie claire) → création de besoins en services et équipements qui ne peuvent être satisfaits.
- un volume conséquent de propriétaires privés jeunes qui acquiert du bâti ancien dégradé et le rénove.
- taux élevé de logements insalubres mais les procédures OPAH et PIG sont largement utilisées.
- deux communautés de communes en revitalisation rurale (Broglie et Beaumesnil) → volonté de mener une OPAH de revitalisation rurale sur les deux territoires communautaires.
- quantité de résidences secondaires qui diminue.
- un phénomène particulier : demande forte en centre-bourg qui émane des personnes âgées (volonté de se rapprocher des aménités et d'occuper un logement plus adapté).
- parc de logements sociaux non négligeable sur le territoire mais concentré sur quelques bourgs-centre, à savoir, Bernay, Brionne, Serquigny...
- bailleurs sociaux qui interviennent sur le territoire selon leur connaissances et de ce fait, pas forcément selon les besoins; d'une manière générale, les communes rurales sont réticentes à développer une offre en logements sociaux.
- les opérations de locatifs sociaux en centres-bourg souffrent souvent d'une mauvaise intégration.
- pression foncière qui est globalement dans la moyenne du département de l'Eure, voir en deçà, sauf sur Bernay et Brionne ; pression foncière assez forte sur ces deux communes.

Stratégie Habitat et modalités de mise en œuvre:

- le Pays Risle Charentonne est engagé dans une procédure SCoT.
- actuellement, réflexion quant à la mise en place d'un PLH de Pays qui ferait suite au SCoT.



Mode de consultation du Pays lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mr BOUCHER, président du syndicat mixte et Mr DU RIVAU, agent de développement

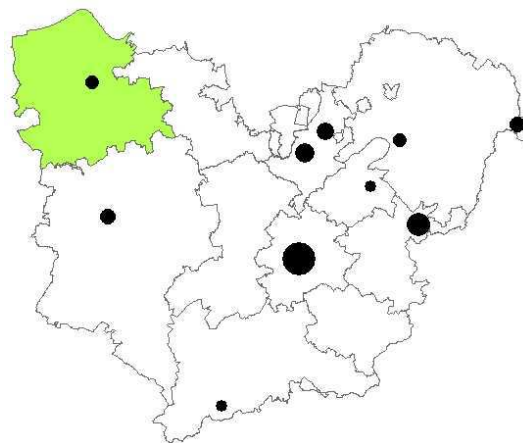
Données générales :

Localisation: extrême nord-ouest du département dans l'aire d'influence du Havre (83 communes et 47 629 habitants)

Communauté de communes membres: communauté de communes du canton de Beuzeville, communauté de communes du canton de Corneilles, communauté de communes du canton de Pont-Audemer, communauté de communes du canton de Quillebeuf-sur-Seine, communauté de communes Val de Risle, communauté de communes Vièvre-Lieuvin

Date de création: 20 juin 2003

SCoT ou charte de territoire: charte de territoire et SCoT en élaboration



Organisation et fonctionnement du territoire:

- un territoire très fortement structuré autour de Pont-Audemer; des différenciations sont à faire au sein du Pays.
- Sud-Est plutôt tourné vers le plateau du Neubourg, une partie ouest autour de Corneilles tournée vers le littoral bas-normand et une zone nord-ouest tournée vers Le Havre et le trafic engendré par Port 2000.
- milieu rural à l'identité très prononcée.



Perspectives de développement:

- influence importante de Port 2000; charte d'accueil des entreprises au niveau du Pays Risle Estuaire notamment à proximité du futur échangeur à Bourneville → volonté de développer les activités logistiques.
- Port 2000 en activité depuis peu et le traitement de l'hinterland n'est pas encore bien structuré; activité faible de même que l'impact.
- Port 2000, pour l'instant, ne génère qu'un trafic de camions, source de nuisances pour les populations occupant des logements à proximité des voiries.
- problématique d'accueil des populations qui travaillent sur Le Havre.

Données Habitat :

Situation du marché du logement sur le territoire Pays:

- De grandes infrastructures induisent des tensions sur le marché de l'habitat; zones de tensions très fortes sur Beuzeville et sur toute la partie Nord notamment au niveau des axes routiers le long de la D27. Quillebeuf-sur-Seine, Bourneville et Pont-Audemer et ses alentours constituent des secteurs tendus également.
- problématiques particulières au niveau du tourisme et des résidences secondaires vers Corneilles, liées à l'attractivité de la côte du Calvados (Honfleur, Trouville...).
- prise de conscience qui se développe face à la lacune en termes d'offre et particulièrement en termes de logement social (on trouve une vacance élevée dans le logement privé neuf); malgré cette prise de conscience, on trouve 90% du logement social concentré sur Pont Audemer.
- habitat ancien avec majorité de propriétaires occupants.

Stratégie Habitat et modalités de mise en œuvre:

- Jusqu'à présent, la politique du logement au niveau de l'existant était ciblée sur l'habitat privé (PIG et OPAH qui ont couvert tous le Pays).
- Développement du parc locatif et volonté d'une meilleure répartition du logement sur le territoire pour éviter la concentration sur Pont-Audemer des publics fragiles et des personnes âgées; volonté d'un développement en dehors de Pont-Audemer tout en maîtrisant le périurbain → Logique de développement du locatif dans des bourgs disposant d'un taux d'équipements minimum. Or, cette stratégie doit reposer sur une politique foncière. Mais le territoire est couvert à peine à 50% par les documents d'urbanisme et on a uniquement des opérations communales.
- PDH vu comme l'élément déclencheur d'une politique du logement; rôle moteur du département qui va être suivie par une étude Habitat Pays dans l'optique d'engager une procédure PLH sur chacune des communautés de communes.

Mode de consultation du Pays lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mr GOT, président du syndicat mixte, et Mr TURQUOIS, animateur Pays

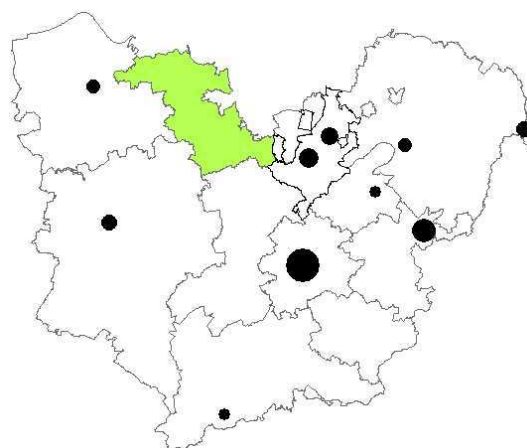
Données générales :

Localisation: en périphérie sud de l'ensemble urbain Rouen-Elbeuf (61 communes pour 40 000 habitants)

Communautés de communes membres: communauté de communes du Roumois Nord, communauté de communes de Bourtheroulde-Infreville, communauté de communes d'Amfreville-la-campagne

Date de création: 19 septembre 2003

SCoT ou charte de territoire: Charte de territoire et SCoT en élaboration



Organisation et fonctionnement du territoire:

- le Roumois n'est pas un bassin de vie. Il appartient à des bassins de vie extérieurs, notamment les bassins de vie de Rouen et du secteur de Port 2000.
- forte dépendance du territoire vis-à-vis des agglomérations. Les deux communautés de communes de Bourtheroulde et d'Amfreville sont dépendantes de Rouen et d'Elbeuf. La communauté de communes du Roumois Nord est sous nette influence de Port 2000, notamment avec la dynamique lancée par le nœud autoroutier A13-A28.
- fuite des jeunes populations, qui tentent de revenir par la suite.



Perspectives de développement:

- un enjeu de développement très fort au niveau de Bourg-Achard avec la création d'une ZA communautaire → création de plus de 1000 logements à termes.
- volonté de structurer le Pays avec cette zone d'emplois afin d'être moins dépendant des agglomérations.

Données Habitat :

Situation du marché du logement sur le territoire Pays:

- le rythme de construction : 250 logements/an contre 80 logements/an dans les années 80
- 17 500 logements sur le territoire avec 800 logements sociaux (4 %).
- logements sociaux concentrés dans les bourgs; un faible pourcentage qui s'explique par une absence d'offre dans les communes rurales. L'offre est cependant équitablement concentrée dans les bourgs.
- une insuffisance en offre locative évidente sur le territoire notamment vis-à-vis des populations jeunes qui veulent revenir sur le territoire.
- un parc locatif faiblement représenté induisant des difficultés à se loger pour les personnes à faibles revenus (personnes démunies, jeunes couples).
- un habitat peu adapté aux besoins spécifiques (personnes âgées, handicapées...).
- des lacunes en hébergement d'urgence

Stratégie Habitat et modalités de mise en œuvre:

- pas de stratégie Habitat formalisé pour le Pays et les communautés de communes constitutives du Pays mais des intentions. Le contrat de pays 2002-2006 prévoyait une étude portant sur l'habitat en 2004 mais les communes l'ont refusé.

- une stratégie Habitat qui sera vouée à être au service du développement économique :

Le souhait du Pays est de fixer les populations liées au développement économique sur le territoire, de les accueillir en leur apportant les services et les aménités nécessaires (crèches, commerces, cinéma, école de musique...). Même s'il ne pourra jamais lutter contre, le pays a la volonté d'être moins dépendant du rayonnement métropolitain. Le pays a également la volonté de ne pas devenir un territoire dortoir. Le Roumois ne doit pas s'apparenter à un territoire dit de périurbanisation, issu du développement de l'agglomération Rouennaise. Si des centres de vie et d'emplois sont créés, ils permettraient de capter de manière durable la population.



Mode de consultation du Pays lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mr MARCHAND, agent de développement

Données générales :

Localisation: Partie du département à l'est de la Seine (107 communes)

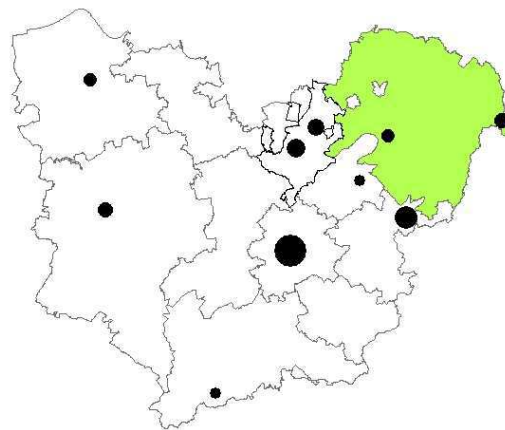
Communautés de communes membres: C.C. des Andelys et de ses environs, C.C. du canton d'Etrépagne, C.C. du canton de Lyons la Forêt, C.C. de l'Andelle, C.C. Epte Vexin Seine, C.C. de Gisors

Date de création: 22 décembre 2000

SCOT ou charte de territoire: charte de territoire et SCoT en élaboration

Activité du Pays:

- enfance,
- enseignement,
- sport,
- transport,
- santé,
- loisir et culture,
- personnes âgées



Organisation et fonctionnement du territoire:

- un territoire sous influence forte : agglomération Rouennaise et Ile de France.
- 3 pôles d'emplois dans le Vexin Normand : Les Andelys, Gisors, la vallée de l'Andelle. Cependant, la vallée de l'Andelle est en train de périlcliter (Metzeler délocalise à Charleval).
- une agriculture prédominante sur le territoire.



Perspectives de développement:

Non abordé lors de l'entretien.

Données Habitat :

Situation du marché du logement sur le territoire Pays:

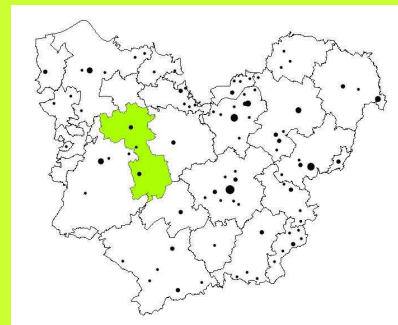
- en 99 : 31 725 logements → parc assez réduit
- zone la plus tendue de l'Eure concernant le marché foncier.
- A cause de la pression foncière, les habitants de la région ont du mal à demeurer sur le territoire, surtout les jeunes.
- De plus, cette pression foncière joue un rôle important dans la perte de qualité architecturale observée actuellement.
- accession à la propriété prédominante.
- 80 % de résidences principales; le canton de Lyons la Forêt est le seul canton à majorité secondaire.
- maison individuelle : 81 % ; collectif : 19 %
- 11 % de logements sociaux concentrés sur Gisors et les Andelys (frilosité des élus ruraux du pays à s'engager dans le logement social, éviter l'accueil de populations « difficiles »).
- en termes de logements locatifs, en milieu rural : majorité de maisons individuelles.

Stratégie Habitat et modalités de mise en œuvre:

- démarche SCoT engagée (volet habitat).
- nécessité d'un contrôle des espaces mis à construction.
→ Actuellement : 350 logements / an, aller vers 250 logements / an sur la période du SCoT
- pas de politique foncière au niveau des communes (70 communes qui ont une carte communale ou un PLU mais pas de stratégie foncière).
- sur la période SCoT (10 ans) : objectif d'arriver à 15 % de logements sociaux sur l'ensemble du territoire avec 1 à 2 logements social par commune, hors grosses communes.
- rôle du Pays du Vexin Normand de son propre avis dans le cadre du PDH : communication, évènementiel.

Bassin d'observation de BEAUMONT-BRIONNE

Bassins de vie INSEE :
Beaumont-le-Roger ; Brionne



♦ Caractéristiques du bassin:

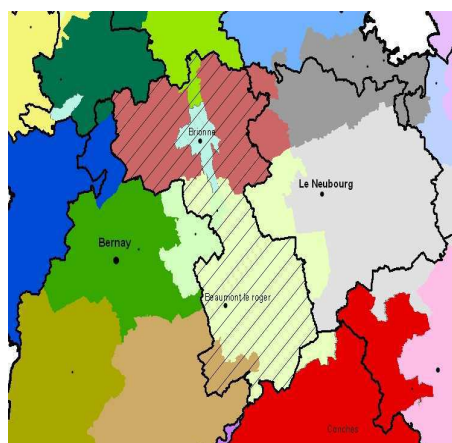
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 20 188 habitants

Pôles urbains : Beaumont-le-Roger, Brionne

Composition administrative

- **CC du Canton de Beaumont le Roger**
CC du Canton de Brionne
- Nassandre : **CC de Risles-Charentonne**
Authou, Pont-Authou, St-Pierre de Salerne : **CC Val de Risles**
Gouttières, Le Noyer en Ouche : **CC du Canton de Beaumesnil**
- **Brionne : commune isolée**



♦ Éléments de diagnostic:

Profil	<ul style="list-style-type: none"> • Territoire à dominante rurale polarisé par les pôles ruraux (Beaumont le Roger et Brionne)
Marché social	<ul style="list-style-type: none"> • Territoire traversé par l'A28, dont les impacts ne sont pas encore établis
Situation foncière	<ul style="list-style-type: none"> • Zone peu tendue vis-à-vis du marché locatif social malgré son appartenance à une zone du département beaucoup plus tendue à cet égard ; Les récentes évolutions démographiques confirment cette tendance à la hausse de la pression locative
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation forte des valeurs foncières • Territoire conscient des enjeux et dont les acteurs sont en train de s'engager dans le champs des problématiques habitat

♦ Enjeux

Accompagner et maîtriser les dynamiques de l'A28

- Par une densification de l'habitat notamment au niveau des bourgs et à proximité des échangeurs
- En amenant rapidement les territoires à définir une stratégie habitat résolument tournée vers la maîtrise du foncier
- Par un rééquilibrage de l'offre en termes de logements aidés au profit des territoires les mieux desservis
- Maintenir un effort de réhabilitation du parc privé sur tout le territoire

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

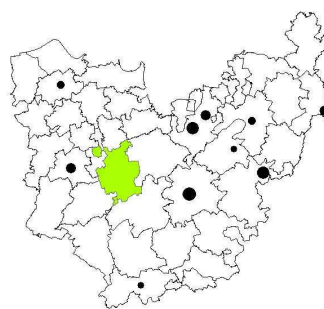
Personnes consultées: Mr DESSON, président de la communauté de communes, Mme PAPELOREY, DGS, et Mr HERVIEU, vice-président

Données générales :

Nombre de communes: 19

Démographie: 10 159 hab.

Situation: Ouest de l'Eure, Pays de Risle Charentonne



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: Beaumont le Roger (3000 hab. environ).
- Pôles ruraux: Barc (900 hab. environ) mais le territoire communautaire n'est pas pleinement en mesure de proposer des alternatives à une polarisation par Beaumont-le-Roger (masses critiques des communes insuffisantes pour pouvoir tenir le rôle de bourg relais).
- Axes structurants: N13 à proximité (vers Evreux).
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Evreux et Bernay constituent les pôles d'emplois et d'équipements auxquels se rattache le territoire ; présence également de l'usine Schneider à Beaumont (400 emplois).



Perspectives de développement:

- peu de retombées à espérer de l'A28 (trop éloignée).
- volonté d'amélioration du cadre de vie par une politique en termes de services et d'équipements : haltes garderies, relais d'assistantes maternelles, crèches, équipements sportifs...
- vis-à-vis du développement des communes, les maires ne veulent pas freiner leurs évolutions, mais pas d'explosion démographique possible : la demande n'est pas suffisante.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- Beaumont le Roger : opérations de logements sociaux depuis 20 ans → 19,5% de logements sociaux
20 logements tous les 2-3 ans (volonté d'en faire assez pour que le préfet n'intervienne pas et n'impose pas une population au maire).
- un grand principe à Beaumont : le terrain est donné aux bailleurs.
- quantité satisfaisante de communes qui se sont engagées dans une démarche d'habitat social (ex : Bac et son fort taux de logements sociaux, 2nde ville du canton grâce à son parc social).
- le manque de terrains est relatif : toutes les communes peuvent s'en procurer si elles souhaitent réellement lancer des opérations.

Le parc privé (locatif/accession) :

- OPAH menée il y a 15 ans sur le territoire avec succès
- problème majeur sur le territoire : l'insalubrité concentré en centre-ville (beaucoup de logements qualifiables de « taudis », loués par des « vendeurs de sommeil »).
- étude Pact Arim achevée en 2004.
- service d'aide à domicile dans une logique de maintien à domicile des personnes âgées.
- beaucoup de résidences secondaires sur le territoire il y a 40 ans; de nos jours, elles sont revendues et transformées en résidences principales (mais il demeure toujours une proportion non négligeable de résidences secondaires ; 1h de Paris).

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- la demande est grosso-modo satisfaite par l'offre existante.
- gain de population sur le canton, mais pas conséquent.
- pas de réflexion au niveau de la localisation de l'habitat : pas d'attention particulière quand à la situation des terrains ouverts à l'urbanisation (lotissements en périphérie de bourg).
- Au niveau des publics les plus démunis, la situation n'est pas préoccupante, la demande n'est pas flagrante. Cependant, Beaumont le Roger ne veut pas répondre à la demande émanant de publics en difficulté sociale venant des pôles urbains alentours (Bernay, Evreux).
- actions à mener au niveau de la lutte contre les logements insalubres.

Stratégies locales en matière d'habitat :



*Existence d'une
stratégie Habitat*



*Stratégie Habitat en
cours d'élaboration*



*Prise de conscience des
enjeux*



*Ni réelle prise de conscience,
ni stratégie*

Politique foncière: pas de politique foncière mais collaboration fréquente avec l'EPFN (souplesse de l'outil, simplification) pour l'acquisition de terrains qui seront cédés aux bailleurs.

Couverture par les docs d'urbanisme: Le canton est bien couvert par les documents d'urbanisme (80% des communes).

Contenu de la stratégie: La communauté de communes ne dispose pas encore d'une stratégie en matière d'Habitat. Mais, elle a conscience de la nécessité d'une telle démarche, notamment au travers de la problématique des logements insalubres.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

☒

Echange téléphonique

☐

Pas d'entretien

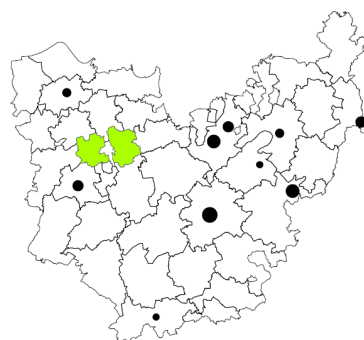
Personnes consultées: Mr DELEU, DGS

Données générales :

Nombre de communes: 22

Démographie: 6 263 habitants

Situation: territoire situé autour de la ville de Brionne



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: Brionne (4500 habitants), qui n'appartient pas à la communauté de communes.
- Pôles ruraux: Harcourt (921 hab.).
- Axes structurants: A 28 et ligne SNCF.
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Brionne, Bernay ; Rouen, également exerce son influence jusqu'au territoire communautaire.

Perspectives de développement:

- canton sinistré économiquement .
- A 28 avec échangeur à Brionne : beaucoup de difficulté de la part de la commune à maîtriser l'impact de cette infrastructure
- influence de la région Rouennaise qui se fait sentir à l'est du territoire; elle est d'autant plus renforcée depuis la construction de l'A28 et de son échangeur.
- Elbeuf, également, par le biais de l'A28, exerce son influence sur le territoire communautaire.

Données Habitat :

Le parc locatif social:

- offre sociale très faible
- La demande est non chiffrée mais elle est estimée assez faible.

Le parc privé (locatif/accession):

- demande importante de la part des personnes âgées du canton qui souhaitent revenir vers les services de la ville centre (Brionne)
- demande sur la partie Est plus importante que sur la partie Ouest

Vision locale sur la situation de l'habitat:

- Les élus sont très réticents vis-à-vis du logement social → volonté de laisser l'initiative, en termes de logements sociaux, à Brionne
- Il y a une hausse sensible de la construction neuve localisée à l'est du canton. Il s'agit là de résidences principales résultant de l'influence de l'agglomération de Rouen.

Stratégies locales en matière d'habitat:



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière : inexistante

Couverture par les docs d'urbanisme : non communiqué

Stratégie : En termes de logements sociaux, la communauté de communes s'en remet à la commune de Brionne. La dynamique de construction est réelle sur le territoire. Cependant, il n'y a pas de réflexion intercommunale. Chaque commune mène les opérations qui lui apparaissent judicieuses. L'absence de politique foncière vient renforcer la désorganisation au niveau de la prise en compte de l'Habitat.



Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



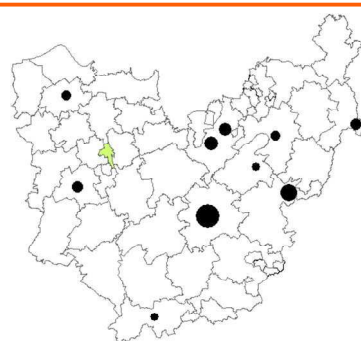
Pas d'entretien

Personnes consultées: Mr Malvasio, chargé d'urbanisme à la ville de Brionne

Données générales :

Démographie: 4 449 habitants

Situation: dans la vallée de la Risle,
entre Beaumont-le-Roger et Pont-Audemer.
Brionne n'appartient à aucune communauté de
communes.



Organisation et fonctionnement du territoire:

- A 28 avec échangeur à Brionne : beaucoup de difficultés de la part de la commune à maîtriser l'impact de cette infrastructure → influence des agglomérations Rouennaise et Elbeuvienne renforcée
- bonne capacité d'emploi sur la commune (plus d'emplois que de population active) ; mais en parallèle, canton sinistré économiquement tout comme le bassin d'emploi de l'ouest du département
- Brionne concentre l'essentiel des difficultés du territoire (sociales notamment).

Perspectives de développement:

- A28 : Ils attendent de voir ce qu'ils peuvent faire pour profiter de cette opportunité car pour le moment ils ne maîtrisent pas vraiment ses répercussions.
- peu de terrains constructibles encore disponibles : Brionne est soumise à un périmètre des 500 m (ABF), à un périmètre SEVESO, et à un PPRI → tout le fond de vallée est inconstructible (peu d'urbanisation possible)
- Restructuration du centre ville (îlot en restructuration)

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- 200 nouveaux logements sur Brionne dont des logements en hyper-centre.
- 26% de logements sociaux sur Brionne : malgré cela la demande n'est pas satisfaite ; actuellement 150 demandes en attentes.
- Restructuration du quartier de la vallée aux bœufs (déconstruction/reconstruction de 5 immeubles de logements sociaux + réhabilitation d'un parc vieillissant)
- large mixité quand aux logements sociaux et prise en compte des personnes âgées et des PMR.
- pas de lien pour la mairie avec le privé → prévision de logement type PSLA pour y remédier.
- beaucoup plus de demandes que d'offre du point de vue des publics en difficultés.
- gros efforts fournis de la part de la commune pour trouver du foncier aux bailleurs (terrains quasi donnés).

Le parc privé (locatif/accession) :

- demande importante de la part des personnes âgées du canton qui souhaitent revenir vers les services de la ville centre et des jeunes couples primo-accédant.
- politique de lotissements communaux menée par la mairie : actuellement 60 terrains à lotir, peu chers pour que le plus grand nombre puisse acquérir.
- grosse demande résultant de l'influence de Rouen/Elbeuf, influence renforcée par l'A28.
- une OPAH qui va être lancée prochainement (convention signée à la fin du mois).

Vision locale sur la situation de l'habitat

- Brionne = ville pouvant supporter au maximum 6000 habitants → L'expansion démographique est donc maîtrisée par la mairie.
- peu de terrains constructibles encore disponibles : Brionne est soumise à un périmètre des 500 m (ABF), à un périmètre SEVESO, et à un PPRI → tt le fond de vallée est inconstructible → peu d'urbanisation possible

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élabora-



Prise de conscience des enjeux, pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière: La mairie a acquis tous les terrains constructibles non bâtis à l'exception d'une parcelle (quantité qui n'est pas non plus énorme au vu des contraintes réglementaires). De plus, recours fréquent à l'EPFN pour bénéficier de trois plus-value, aux yeux de la mairie : éviter l'avance de fonds, spécialistes de la négociation foncière, prise en charge complète des friches industrielles

Couverture par les documents d'urbanisme : POS actuellement et PLU à l'horizon 2008 mais pas de structure intercommunale (adhérent au pays Risle Estuaire tout de même)

Contenu de la stratégie: gestion des sols stricte pour détenir un maximum de foncier qui sera dévolu à l'habitat social. Volonté de restructuration du bourg par l'habitat social. Actions menées sur le parc social vieillissant. Volonté de ne pas satisfaire l'ensemble de la demande privée pour que le taux de services et d'équipements reste en rapport avec la population. Volonté de répondre au mieux à la demande en logement social.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mr VAMPA, maire de Beaumesnil, député, conseiller général et vice président de la C3B ; Mr COURVALLET, maire de la Barre-en-Ouche et vice président de la C3B ; Mme CHAUFFERIE-

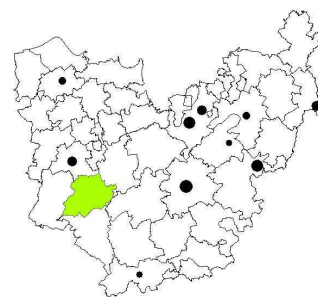
Données générales :

Nombre de communes: 17

Superficie: 176,30 km²

Démographie: 4 380 habitants

Situation: appartient au pays Risle Charentonne,
Sud Ouest de l'Eure



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: aucun
- Pôles ruraux: Beaumesnil (environ 600 hab.) ; la Barre en Ouche (environ 800 hab.)
- Axes structurants: pas à proprement parler
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: absence de pôles d'emplois et de pôles d'équipement sur le territoire ; pôles d'emplois et d'équipements les plus proche : Bernay, Rugles
- Usines importantes à Rugles (CEZUS, 150 emplois) et Montreuil (ZELKIN, 300 emplois), cantons voisins

Perspectives de développement:

- canton très rural ; communes faisant état d'une population comprise entre 80 et 300 hab., hors Beaumesnil et la Barre en Ouche
- territoire sous faible influence extérieure (au sens des agglomérations Euroise et de celles limitrophes de l'Eure)
- peu de répercussions de l'A28
- beaucoup de migrations alternantes car faible volume d'offres d'emplois sur le territoire migrations qui se font majoritairement vers les pôles d'emplois limitrophes (Rugles, Bernay, l'Aigle...)
- canton enclavé : très mauvaise desserte, quel que soit le moyen de transport, sur l'ensemble du territoire
- faible niveau de revenus
- Seul espoir de développement pour le canton : un développement de Bernay, notamment via un regain de dynamisme en terme de volume d'emplois ; dans ce cas précis, au vu de sa situation on peut raisonnablement espérer des retombées pour le canton.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- faible offre en logement sociaux : toute l'offre est concentrée sur Beaumesnil et la Barre en Ouche (50 logements).
- demande non satisfaite par l'offre, notamment celle émanant des publics les plus démunis.
- demande émanant des publics les plus démunis relativement importante (90 % vient de l'extérieur, département limitrophes au premier rang desquels l'Orne).
- pas de prise en compte des PMR dans les programmes développés.
- une demande venant de Paris qui n'est pas négligeable.

Le parc privé (locatif/accession) :

- 1703 résidences principales sur le cantons, 685 résidences secondaires (sur certaines communes, on recense plus de résidences secondaires que de principales) → problématique de la résidentialisation secondaire très prégnante sur ce territoire.
- en 2005 : 110 permis de construire sur le canton ; chiffre en augmentation depuis plusieurs années.
Ex : St Aubin, 126 habitants et 5 maisons en construction actuellement.
- OPAH et PIG mis en œuvre sur le canton (1^{ère} OPAH entre 95 et 2000).
- PIG en projet avec Broglie car ces deux cantons sont en revitalisation rurale → mêmes problématiques
- parc de logements globalement vieillissant .

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- pas de réelle prise en compte de la question de l'habitat sur le canton hormis concernant l'habitat vétuste par le biais d'OPAH et de PIG

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élabora-



Prise de conscience des enjeux sans réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière : foncier qui reste abordable au regard de l'Eure mais en forte augmentation (10 000 m² agricoles : 150 000 € à la Barre en Ouche) ; l'EPFN n'est pas saisi sur le territoire.

Pas de stratégie d'acquisition foncière pour la communauté de communes (« il faut laisser le foncier aux communes sinon qu'est ce qu'il leur reste », le maire de la Barre en Ouche).

La Barre en Ouche a une volonté d'acquisition foncière en réaction au manque de réserves dont la commune souffre.

Couverture par les documents d'urbanisme : 3-4 communes qui disposent d'une carte communale → territoire très faiblement couvert.

Contenu de la stratégie : Pas de stratégie en matière d'Habitat pour la communauté de communes (existence d'une prise de conscience à la Barre en Ouche).

Communauté de Communes de la Risle Charentonne

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

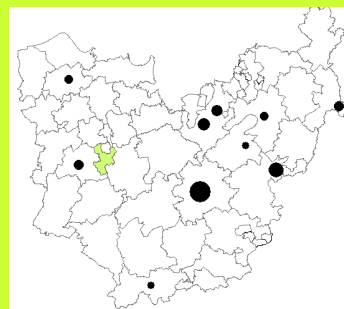
☐

Echange téléphonique

☒

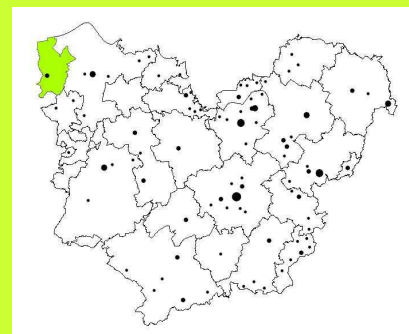
Pas d'entretien

Personnes consultées:



Bassin d'observation de BEUZEVILLE

Bassins de vie INSEE :
Beuzeville



♦ Caractéristiques du bassin:

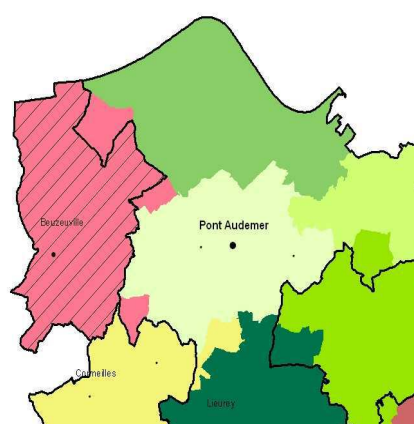
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 9 808 habitants

Pôles urbains : Beuzeville

Composition administrative

- CC de Beuzeville



♦ Éléments de diagnostic:

Profil

Marché social

Etat parc privé

Situation foncière

- Territoire rural sous influence périmétropolitaine du Havre
- Tension forte sur le marché locatif social ; une offre relativement faible et un renforcement de la demande en cours et à venir
- Part importante de logements inconfortables
- Forte consommation d'espace (domination du modèle pavillonnaire)

♦ Enjeux

- Augmenter significativement la part de logements aidés
- Nécessité d'une mise en adéquation de l'offre, en termes de taille des logements, avec la demande
- Agir sur la part inconfortable du parc
- Maîtriser la croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler la périmétropolisation
- Amener les acteurs publics locaux à se saisir rapidement de la problématique Habitat

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

☒

Echange téléphonique

☐

Pas d'entretien

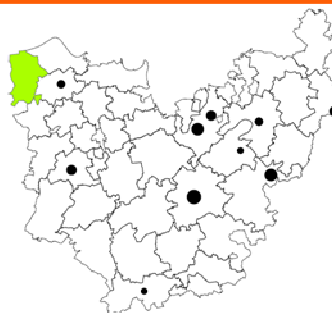
Personnes consultées: Mr LEPREVOST

Données générales :

Nombre de communes : 16 communes

Superficie : 145 km²

Démographie : plus de 10 000 habitants.



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: pas de pôles urbains à proprement parler; mais proximité du Havre et de Pont-Audemer
- Pôles ruraux: Beuzeville (plus de 3000 habitants)
- Axes structurants: A 13 et son échangeur
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: la côte du Calvados et Le Havre
Dans une moindre mesure : Pont Audemer

Perspectives de développement:

- vitalité démographique intense due à la proximité de la côte du Calvados et du Havre (+14% entre 90 et 99 ; Beuzeville : environ 3000 hab. en 2007 ; en 2008 : environ 4000) → envolée des prix du foncier et de l'immobilier.
- un échangeur au Sud du territoire couplé à un bon maillage routier → potentiel économique réel mais peu exploité. Projet de zone d'activités qui n'a pas vu le jour en raison de l'opposition des habitants.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- La demande est très supérieure à l'offre en logements sociaux
- Offre faible et concentrée sur Beuzeville voir Conteville dans une moindre proportion (une vingtaine de logements).
- Demande conséquente de la part des populations jeunes

Le parc privé (locatif/accession) :

- Engagement de la communauté de communes dans des procédures de type OPAH ou PIG de façon régulière (territoire concerné par l'Habitat dégradé). dernier PIG en date qui a pris fin en novembre 2006 → réelles difficultés à produire des logements conventionnés ; les propriétaires privés ne se sont pas engagés.

Actuellement projet d'un PIG à l'échelle du pays Risle Estuaire

Actions en matière d'économie d'énergie (depuis mars 2007)

- Volume de construction important sur le territoire communautaire (Boulleville : lotissement de 80 à 90 pavillons à construire prochainement pour une commune de 800 habitants)
- Phénomène de mitage très prégnant sur le canton
- Problématique de la demande en résidences secondaires présente sur le territoire et due à la proximité de la côte du Calvados

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- Enjeux liés à l'Habitat très prégnant sur le territoire communautaire : expansion démographique très forte sur le territoire → demande en logements très forte. Face à ce constat, les élus locaux sont dans une situation de laisser faire voir d'encouragement
- Difficulté des jeunes à trouver une offre adaptée, notamment dans le parc locatif social ; ils accèdent à la propriété, pour ceux qui le peuvent, souvent avec des moyens très réduits.
- Population âgée qui cherche à se rapprocher des centres-ville

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une
stratégie Habitat



Stratégie Habitat en
cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux
pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience,
ni stratégie

Politique foncière: marché foncier très tendu ; face à cela, il n'y a aucune politique d'acquisition foncière menée par la communauté de communes (elle n'en a pas la compétence).

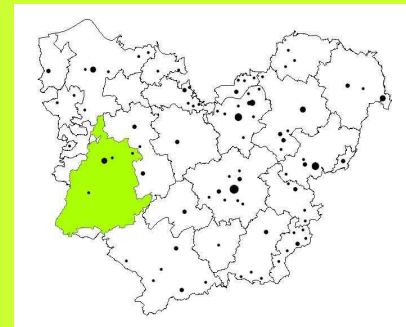
Seule la commune de Beuzeville possède une politique d'acquisition foncière. Elle préempte via l'EPFN un volume de terrains important afin de conserver une certaine maîtrise des sols. Hormis Beuzeville, très peu de recours à l'EPFN ; faible connaissance de l'outil (utilisation occasionnelles pour le foncier destiné aux activités économiques)

Couverture par les docs d'urbanisme : 50 % du territoire est couvert

Contenu de la stratégie: La communauté de communes n'a pas de stratégie en matière d'Habitat. Cependant, elle est consciente de la presque absence de gestion qui est celle d'aujourd'hui et des enjeux que cristallise l'Habitat sur son territoire. Elle compte sur le PDH pour l'aider à les maîtriser, à les canaliser.

Bassin d'observation de BERNAY

Bassins de vie INSEE :
Bernay



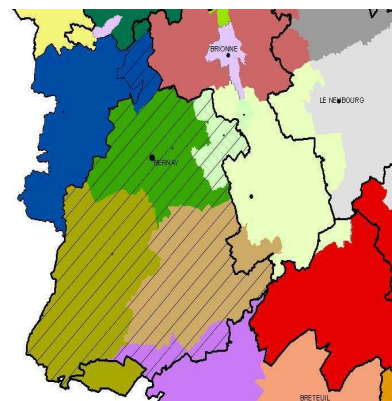
♦ Caractéristiques du bassin

Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 31 366 habitants
Pôles urbains : Bernay

Composition administrative

- CC de Bernay et de ses environs
CC du Canton de Beausmenil
CC du Canton de Broglie
CC de Risles-Charentonne
CC de Thiberville
- St-Georges-du-Mesnil : CC Vièvre-Lieuvain
La Haye-Saint-sylves, Bois-Anzeray : CC du Canton de Rugles



♦ Éléments de diagnostic

Profil

- Deux situations à distinguer sur le territoire :
 - une partie, polarisée par Bernay, à dominante périurbaine
 - un sud rural qui fait montre d'une population plus âgée et de revenus plus faibles que la moyenne départementale

Marché social

- Une tension sur le marché locatif social encore supportable, localisée autour de Bernay

Etat parc privé

- Une part importante de logements inconfortables dans le parc privé, dans le sud du bassin

Publics spécifiques

- De forts besoins en adaptation des logements pour les personnes âgées et handicapées

Situation foncière

- Territoire traversé par l'A28, impacts prévisibles sur le foncier et l'urbanisation
- Territoire peu conscient des dynamiques à l'œuvre en termes d'habitat

Gouvernance

♦ Enjeux

Accompagner les dynamiques de l'A28 par une densification de l'Habitat

Nord :

- Maintenir l'effort de création de logements aidés
- Mobiliser les territoires autour du soutien du pôle rural dans l'effort de création en logements aidés

Sud :

- Adapter de manière urgente les logements pour le maintien à domicile des populations dépendantes
- Répondre aux besoins des publics les plus démunis
- Agir sur la part inconfortable du parc
- Sensibiliser et accompagner les acteurs notamment autour de la résorption de l'habitat indigne

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

☒

Echange téléphonique

☐

Pas d'entretien

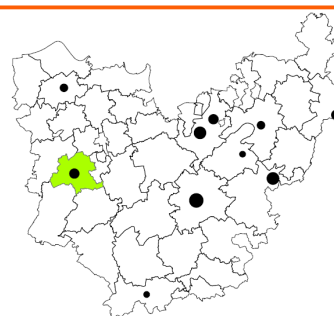
Personnes consultées: Mr HUBERT, directeur des affaires juridiques et économique de la ville de Bernay (en charge également de l'urbanisme)

Données générales :

Nombre de communes : 14

Démographie : 18 057 habitants

Situation : Ouest du département de l'Eure



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: Bernay (11 620 habitants)
- Pôles ruraux: absence de communes ayant une masse critique leur permettant de tenir le rôle de bourg- relais complémentaire de Bernay (hors Menneval (1599 hab.), en continuité de Bernay), la commune la plus peuplée du territoire est Saint Aubin le Vertueux avec 848 habitants)
- Axes structurants: A13, ligne SNCF qui mène à Paris
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Bernay possède un bassin d'emplois non négligeable, cependant le tissu économique est en difficultés, notamment dans le secteur industriel (fermeture de l'usine Yves Saint Laurent, il y a quelques années). Evreux et la région parisienne constituent les pôles d'emplois majeurs du territoire. A noter la présence de l'usine Arkéma, à Serquigny, qui emploie 790 personnes.

Perspectives de développement:

- A 28 : les retombées sont peu importantes ; malgré l'infrastructure Rouen demeure trop loin en distance temps (le Roumois est beaucoup plus concerné par d'éventuelles retombées)
- La CCBE mène une politique de développement économique, notamment au travers de la création d'une zone d'activités au niveau du quartier Nord de Bernay
- Bernay possède une gare qui la place à 1h20 de Paris. → flux de personnes importants
- pression démographique qualifiée de « normale »

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- Seules Menneval et Bernay sont engagées dans une logique de logements sociaux sur le territoire communautaire. → parc social très concentré
- 23 % de logements sociaux à Bernay
- parc social relativement en mesure d'absorber la demande
- augmentation constante du parc social
- un objectif de la municipalité de Bernay : améliorer le parc social en termes de qualité (les lilas et les iris, soit 90 logements, deux quartiers concernés par cette problématique d'un parc social dégradé)

Le parc privé (locatif/accession) :

- Bernay se situe au fond d'une vallée. De ce fait, ses capacités d'expansion géographique sont limitées. La demande étant importante, l'offre apparaît largement insuffisante sur la commune.
- lotissements qui se développent de manière relativement rapide sur les communes alentours de Bernay, communes qui ne disposent pas de l'offre en services et équipements nécessaire à l'accueil de nouvelles populations
- forte pression sur les logements situés en ville avec un niveau de confort important
- friches de bâtiments communaux au centre-ville de Bernay qui ont vocation à créer du logements par le biais de promoteurs privés
- problématique du parc privé dégradé présente sur le territoire → OPAH qui est menée actuellement (précédente qui remonte à 10 ans)

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- 2 phénomènes majeur sur le territoire communautaire :
 - une part importante de la population accède à la propriété en périphérie de Bernay et lorsqu'ils vieillissent, ils vendent leur biens et cherchent à venir s'installer en ville pour se rapprocher des services et équipements et occuper des logements plus adaptés en termes de taille (petits logements) → forte demande émanant des seniors sur la ville de Bernay
 - la gare de Bernay provoque un afflux d'habitants de la région parisienne qui se trouvent à l'âge de la retraite et qui recherche la tranquillité de la campagne aux environs de Bernay, tout en demeurant à une distance temps acceptable de leurs proches restés sur Paris
- Vis-à-vis de la pression démographique, le territoire se positionne de façon intermédiaire. Les communes souhaitent accueillir de nouvelles populations sans pour autant tomber dans l'outrance. Les élus locaux souhaitent conserver le cadre de vie, facteur d'attraction de leur commune.
- manque de logements adaptés aux PMR

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une
stratégie Habitat



Stratégie Habitat en
cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux,
pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience,
ni stratégie

Politique foncière : Seules Bernay et Menneval mènent une politique foncière (Bernay a mis en place une CAF avec l'EPFN). Aucune politique foncière sur le reste du territoire

Couverture par les documents d'urbanisme : non communiqué

Contenu de la Stratégie : La CCBE n'a pas encore pris conscience des enjeux relatifs à l'Habitat. Actuellement, Bernay et sa plus grosse commune limitrophe, Menneval concentrent l'initiative et la stratégie en matière d'habitat.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mr VAMPA, maire de Beaumesnil, député, conseiller général et vice président de la C3B ; Mr COURVALLET, maire de la Barre-en-Ouche et vice président de la C3B ; Mme CHAUFFERIE-

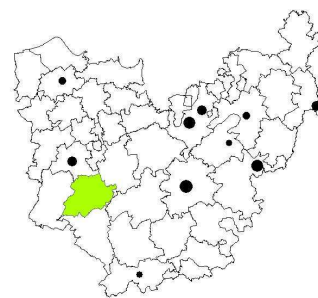
Données générales :

Nombre de communes: 17

Superficie: 176,30 km²

Démographie: 4 380 habitants

Situation: appartient au pays Risle Charentonne,
Sud Ouest de l'Eure



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: aucun
- Pôles ruraux: Beaumesnil (environ 600 hab.) ; la Barre en Ouche (environ 800 hab.)
- Axes structurants: pas à proprement parler
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: absence de pôles d'emplois et de pôles d'équipement sur le territoire ; pôles d'emplois et d'équipements les plus proche : Bernay, Rugles
- Usines importantes à Rugles (CEZUS, 150 emplois) et Montreuil (ZELKIN, 300 emplois), cantons voisins

Perspectives de développement:

- canton très rural ; communes faisant état d'une population comprise entre 80 et 300 hab., hors Beaumesnil et la Barre en Ouche
- territoire sous faible influence extérieure (au sens des agglomérations Euroise et de celles limitrophes de l'Eure)
- peu de répercussions de l'A28
- beaucoup de migrations alternantes car faible volume d'offres d'emplois sur le territoire migrations qui se font majoritairement vers les pôles d'emplois limitrophes (Rugles, Bernay, l'Aigle...)
- canton enclavé : très mauvaise desserte, quel que soit le moyen de transport, sur l'ensemble du territoire
- faible niveau de revenus
- Seul espoir de développement pour le canton : un développement de Bernay, notamment via un regain de dynamisme en terme de volume d'emplois ; dans ce cas précis, au vu de sa situation on peut raisonnablement espérer des retombées pour le canton.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- faible offre en logement sociaux : toute l'offre est concentrée sur Beaumesnil et la Barre en Ouche (50 logements)
- demande non satisfaite par l'offre, notamment celle émanant des publics les plus démunis
- demande émanant des publics les plus démunis relativement importante (90 % vient de l'extérieur, département limitrophes au premier rang desquels l'Orne)
- pas de prise en compte des PMR dans les programmes développés
- une demande venant de Paris qui n'est pas négligeable
- bailleurs présents sur le territoire : LFE, Eure Habitat, Siloge

Le parc privé (locatif/accession) :

- 1703 résidences principales sur le cantons, 685 résidences secondaires (sur certaines communes, on recense plus de résidences secondaires que de principales) → problématique de la résidentialisation secondaire très prégnante sur ce territoire
- en 2005 : 110 permis de construire sur le canton ; chiffre en augmentation depuis plusieurs années
Ex : St Aubin, 126 habitants et 5 maisons en construction actuellement
- OPAH et PIG mis en œuvre sur le canton (1^{ère} OPAH entre 95 et 2000)
- PIG en projet avec Broglie car ces deux cantons sont en revitalisation rurale → mêmes problématiques
- parc de logements globalement vieillissant

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- pas de réelle prise en compte de la question de l'habitat sur le canton hormis concernant l'habitat vétuste par le biais d'OPAH et de PIG

Stratégies locales en matière d'habitat :



*Existence d'une
stratégie Habitat*



*Stratégie Habitat
en cours d'élabora-*



*Prise de conscience des enjeux
sans réelle stratégie Habitat*



*Ni réelle prise de cons-
cience, ni stratégie*

Politique foncière: foncier qui reste abordable au regard de l'Eure mais en forte augmentation (10 000 m² agricoles : 150 000 € à la Barre en Ouche) ; l'EPFN n'est pas saisi sur le territoire.

Pas de stratégie d'acquisition foncière pour la communauté de communes (« Il faut laisser le foncier aux communes sinon qu'est ce qu'il leur reste », le maire de la Barre en Ouche)

La Barre en Ouche a une volonté d'acquisition foncière en réaction au manque de réserves dont la commune souffre.

Couverture par les documents d'urbanisme : 3-4 communes qui disposent d'une carte communale → territoire très faiblement couvert

Contenu de la stratégie: Pas de stratégie en matière d'Habitat pour la communauté de communes (existence d'une prise de conscience à la Barre en Ouche)

Communauté de Communes du Canton de Broglie



Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

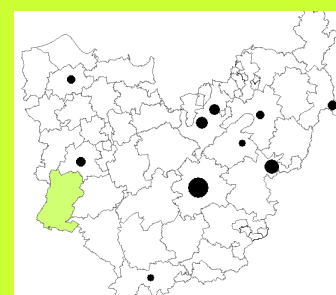
☐

Echange téléphonique

☒

Pas d'entretien

Personnes consultées:



Communauté de Communes de la Risle Charentonne

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

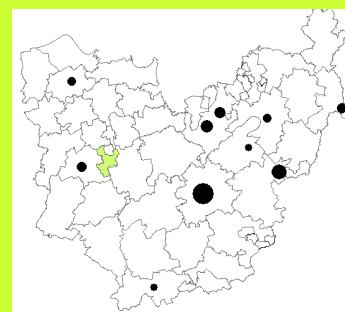
☐

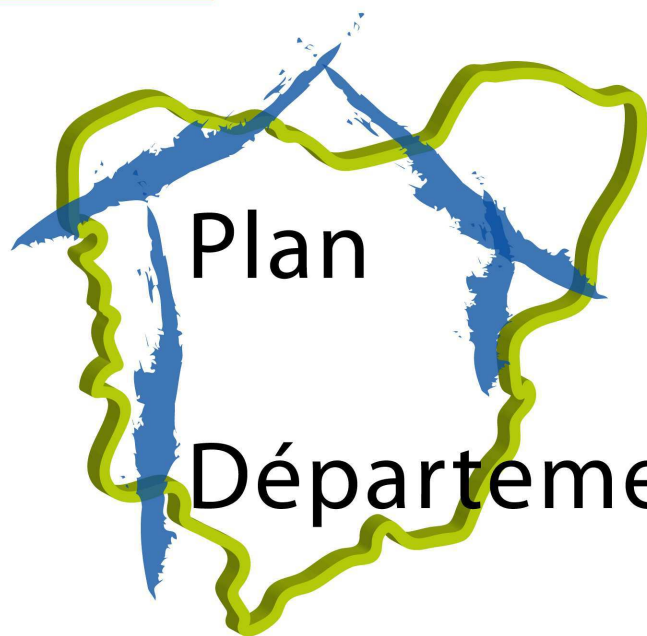
Echange téléphonique

☒

Pas d'entretien

Personnes consultées:





Plan

Départemental

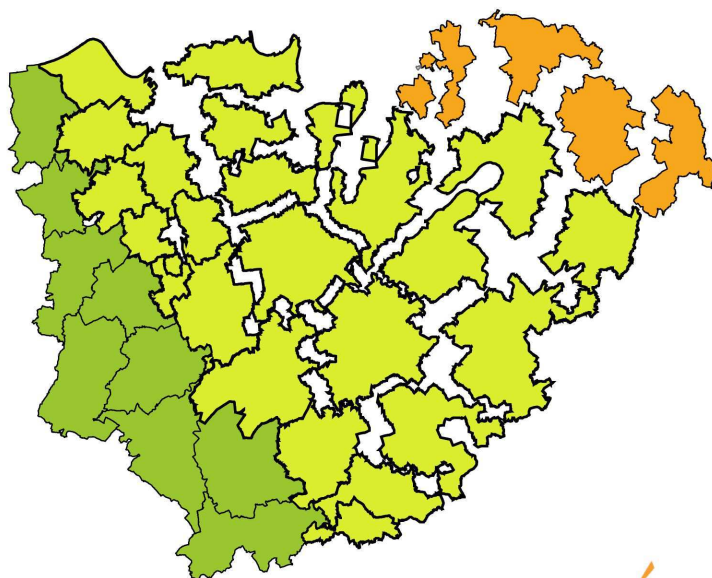
de l'Habitat 2007 - 2013



Tome 4

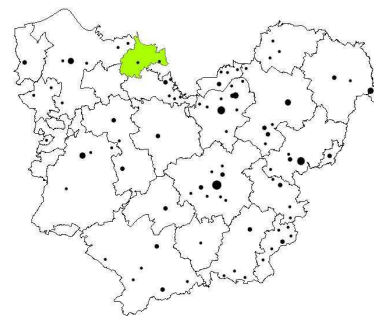
Document Opérationnel

Aide à la décision



Bassin d'observation de BOURG ACHARD

Bassins de vie INSEE :
Bourg-Achard



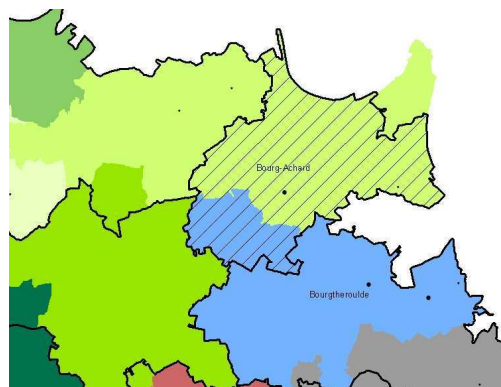
♦ Caractéristiques du bassin:

Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 9 685 habitants
Pôles urbains : Bourg-Achard

Composition administrative

- **CC du Roumois Nord**
- Flancourt-Catelon, Epreville en Roumois, Bosc-Benard-Crescy : **CC de Bourgheroulde-Infreville**



♦ Éléments de diagnostic:

Profil	• Territoire rural sous forte influence de Rouen avec un risque de périurbanisation marqué ; un territoire desservi par l'A28 dont les impacts en termes d'habitat ne sont pas encore établis
Marché social	• Tous les indicateurs du marché locatif social désignent le territoire comme étant l'un des bassins soumis à la tension la plus importante.
Etat parc privé	• Situation satisfaisante en ce qui concerne l'état du parc privé.
Situation foncière	• Pression foncière qui s'accroît
Gouvernance	• Prise de conscience des impacts de l'influence rouennaise (elle se limite au seul bourg-centre)

♦ Enjeux

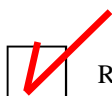
- Augmenter très significativement la part de logements sociaux
- Accompagner la dynamique A28 par une densification de l'habitat autour des centres bourgs et des échangeurs
- Mobiliser les territoires dans le sens d'un soutien à Bourg-Achard dans son effort de création de logements sociaux
- Développer l'adaptation des logements aux populations dépendantes
- Maîtriser la croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler la périurbanisation
- Amener les territoires à définir une stratégie habitat résolument tournée vers la maîtrise du foncier

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Communauté de Communes du Roumois Nord

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

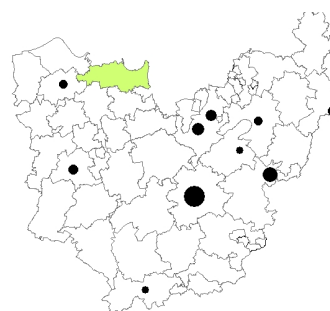
Personnes consultées: Mr ROUAS, président de la communauté de communes et Mme PIPEROT, secrétaire générale

Données générales :

Nombre de communes : 19 communes

Démographie : 13 133 habitants

Situation : territoire situé au Nord Ouest de l'Eure



Organisation et fonctionnement du territoire:

● Pôles urbains: aucun pôle urbain sur le territoire, cependant proximité de Pont-Audemer et d'Elbeuf

● Pôles ruraux: Bourg-Achard (2 517 habitants), qui polarise de manière forte le territoire

● Axes structurants: l'A13, la Seine

● Pôles d'emplois, pôles d'équipements:

Pont-Audemer, Elbeuf et Rouen

constituent les pôles d'emplois et d'équipements

principaux pour le territoire. Bourg-Achard et Bourtheroulde constituent également des pôles d'équipements pour le territoire communautaire.



Perspectives de développement:

● territoire présentant un profil rural (mode de vie très rural mais majorité des actifs qui travaillent à l'extérieur)

● recul de l'agriculture sur le territoire communautaire et au sein de l'économie locale

● territoire dynamique économiquement (présence de la vallée de la Seine et proximité des agglomérations Elbeuvienne, Rouennaise et Havraise qui en font une zone stratégique → beaucoup d'entreprises délocalisent des agglomérations seino-marines vers le Roumois Nord)

● volonté de bénéficier du projet de parc d'activité du Roumois Nord, situé à l'intersection des deux autoroutes A28 et A13

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- demande sociale qui n'a pas été étudiée de façon approfondie mais elle est ressentie ; de plus tendance à l'augmentation de cette demande
- offre très faible sur le territoire (environ 5% du parc total de la communauté de communes avec 5 à 6 communes possédant une offre locative sociale)
→ marché locatif social très tendu

Le parc privé (locatif/accession) :

- part importante du parc privé qui est dégradée → la communauté de communes s'est saisie de cette problématique. Une OPAH est en cours sur le territoire communautaire.

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- faible prise en compte des problématique liées à l'Habitat, notamment social, sur le territoire.
- conscience de la situation difficile du marché locatif social (offre très faible face à une demande importante)
- actions allant dans le sens d'une amélioration du parc privé → OPAH en cours
- La communauté de communes est consciente du fait que le développement du parc d'activités du Roumois Nord aura des conséquences importantes en matière d'Habitat.

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux, pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière : absence de politique foncière à vocation Habitat hormis sur Bourg-Achard qui sollicite régulièrement l'EPFN ; en revanche, le développement économique fait l'objet d'un recours très fréquent à l'EPFN.

Couverture par les documents d'urbanisme : relativement bonne couverture par les documents d'urbanisme

Contenu de la Stratégie : prise de conscience vis-à-vis des enjeux relatifs à l'Habitat sur le territoire, mais la communauté de communes ne s'est pas encore saisie de la problématique. Sur le territoire communautaire, la communauté de communes souhaite développer l'Habitat en accompagnement du développement économique à l'œuvre actuellement (afflux de personnes générés par l'implantation d'entreprises).



Communauté de Communes de Bourgheroulde-Infreville



Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

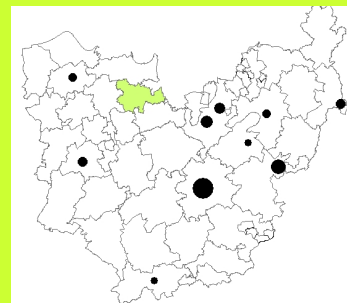
☐

Echange téléphonique

☒

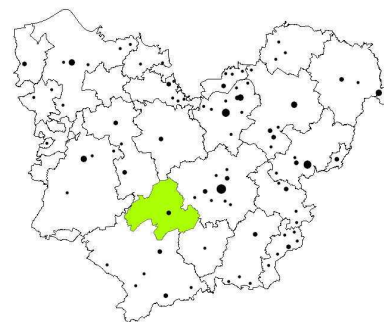
Pas d'entretien

Personnes consultées:



Bassin d'observation de CONCHES-EN-OUCHE

Bassins de vie INSEE :
Conches-en-Ouche



♦ Caractéristiques du bassin:

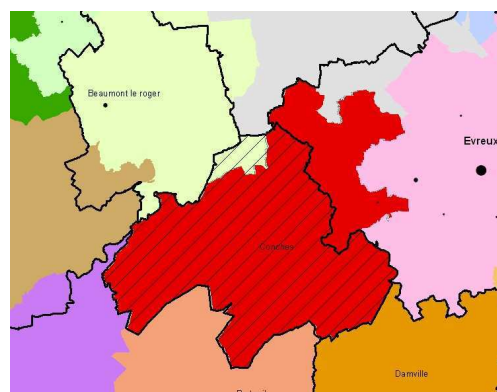
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 11 108 habitants

Pôles urbains : Conches-en-Ouche

Composition administrative

- CC de Conches-en-Ouche
- Berville-la-campagne : CC Beaumont-le-Roger



♦ Eléments de diagnostic:

Profil

Marché social
Etat parc privé

Gouvernance

- Territoire urbain polarisé par la commune de Conches-en-Ouche et exposé à la périurbanisation d'Evreux sur la frange est
- Le marché privé comme le marché locatif social se révèlent peu tendus.
- Une prise de conscience de la problématique habitat traduite par une stratégie en cours d'élaboration avec un important volet foncier

♦ Enjeux

- Maintenir l'effort de lutte contre le logement inconfortable
- Mobiliser les territoires dans le sens d'un soutien à Conches-en-Ouche et son effort de production de locatif social
- Poursuivre l'effort de maintien des personnes dépendantes dans leur logement
- Aboutir à une stratégie Habitat formalisée en mobilisant les territoires autour de Conches-en-Ouche

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

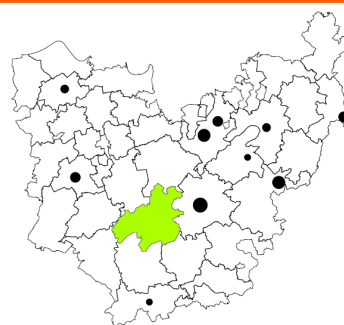
Personnes consultées: Mr RECOURS, président de la Communauté de communes et maire de Conches-en-Ouche

Données générales :

Nombre de communes: 27

Démographie: 17 595 habitants

Situation: au Sud Ouest de la C.A.E.



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: Conches-en-Ouche (environ 5000 habitants)
- Pôles ruraux: Claville, La Bonne Ville sur Iton, Ferrière Haut Clocher
- Axes structurants: absence d'axes structurants notables
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Conches-en-Ouche constitue un pôle d'emplois et d'équipements. Evreux constitue également pour le territoire un pôle d'emplois et d'équipements.

Perspectives de développement:

- autosuffisance relative vis-à-vis d'Evreux malgré l'influence existante, particulièrement en termes d'offre de services
- Les services sont bien répartis sur le territoire.
- 50 Ha de réserves foncières, dont 30 Ha sont destinées au développement économique.

Données Habitat :

Le parc locatif social:

- demande importante, l'offre était suffisante jusqu'à peu (pavillonnaire locatif essentiellement)
- offre concentrée sur Conches-en-Ouche
- taux de logements sociaux satisfaisant (supérieur à la moyenne nationale)
- Eure-Habitat, LFE et la Siloge: les trois bailleurs sociaux opérant sur le territoire, par ordre d'importance

Le parc privé (locatif/accession):

- demande conséquente sur le territoire communautaire résultant en partie de la proximité immédiate d'Evreux
- Présence de nombreux lotissements privés sur le territoire.
- territoire engagé dans une procédure d'OPAH actuellement (procédure déjà appliquée auparavant) —> 2 objectifs : amélioration de parc privé ancien (200 logements concernés), et conventionnement de locatifs privés (50 logements concernés).

Vision locale sur la situation de l'habitat

- Volonté de bénéficier de l'afflux de nouveaux résidents tout en veillant à protéger le cadre de vie de qualité qui se rattache au territoire communautaire
- Volonté de la part de la communauté de communes d'équilibrer l'offre sociale sur le territoire —> l'ensemble du territoire a vocation à accueillir du locatif social (à terme l'objectif est d'avoir au moins un logement social par commune)
- besoin assez important de T2 et de T3 permettant l'accueil de petits ménages.
- Les outils de la collectivité sont aujourd'hui la concertation avec les élus pour la mise en place de documents d'urbanisme. Pour la communauté de communes, une politique Habitat efficace doit être précédée d'une bonne couverture du territoire par les documents d'urbanisme, étant sous-entendu qu'une réflexion doit être menée par chaque commune sur son territoire préalablement à l'adoption du document d'urbanisme.

Stratégies locales en matière d'habitat



Existence d'une stratégie Habitat

Stratégie Habitat en cours d'élaboration

Prise de conscience des enjeux pas de réelle stratégie Habitat

Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière: La communauté de communes mène une politique d'acquisition foncière (50 Ha de réserves foncières) par le biais de l'EPFN et des SAFER.

Couverture par les documents d'urbanisme : Territoire très bien couverts par les documents d'urbanisme, SCoT mis en place, et bientôt engagement d'un PLH.

Stratégie : La collectivité a pris la compétence logement. La stratégie poursuivie consiste en une diversification de l'offre, notamment en faveur du locatif social, en un rééquilibrage territorial de la répartition de l'offre sociale et enfin en une amélioration de l'Habitat.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

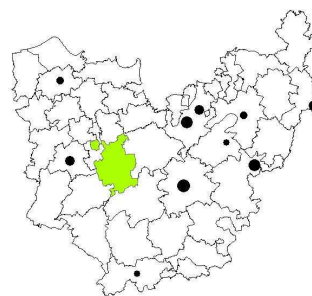
Personnes consultées: Mr DESSON Président de la communauté de communes, Mme PAPELOREY, DGS, et Mr HERVIEU, vice-président

Données générales :

Nombre de communes: 19

Démographie: 10 159 hab.

Situation: Ouest de l'Eure, Pays de Risle Charentonne



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: Beaumont le Roger (3000 hab. environ)
- Pôles ruraux: Barc (900 hab. environ) mais le territoire communautaire n'est pas pleinement en mesure de proposer des alternatives à une polarisation par Beaumont-le-Roger (masses critiques des communes insuffisantes pour pouvoir tenir le rôle de bourg relais)
- Axes structurants: N13 à proximité (vers Evreux)
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Evreux et Bernay constituent les pôles d'emplois et d'équipements auxquels se rattache le territoire ; présence également de l'usine Schneider à Beaumont (400 emplois)



Perspectives de développement:

- peu de retombées à espérer de l'A28 (trop éloignée)
- volonté d'amélioration du cadre de vie par une politique en terme de services et d'équipements : haltes garderies, relais d'assistantes maternelles, crèches, équipements sportifs...
- vis-à-vis du développement des communes, les maires ne veulent pas freiner leurs évolutions, mais pas d'explosion démographique possible : la demande n'est pas suffisante

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- Beaumont le Roger : opérations de logements sociaux depuis 20 ans —>19,5% de logements sociaux
20 logements tous les 2-3 ans
(volonté d'en faire assez pour que le préfet n'intervienne pas et n'impose pas une population au maire)
- un grand principe à Beaumont : le terrain est donné aux bailleurs
- quantité satisfaisante de communes qui se sont engagées dans une démarche d'habitat social (ex : Bac et son fort taux de logements sociaux, 2^{nde} ville du canton grâce à son parc social)
- le manque de terrains est relatif : toutes les communes peuvent s'en procurer si elles souhaitent réellement lancer des opérations

Le parc privé (locatif/accession) :

- OPAH menée il y a 15 ans sur le territoire avec succès
- problème majeur sur le territoire : l'insalubrité concentré en centre-ville (beaucoup de logements qualifiables de « taudis », loués par des « vendeurs de sommeil »)
- étude Pact Arim achevée en 2004
- service d'aide à domicile dans une logique de maintien à domicile des personnes âgées
- beaucoup de résidences secondaires sur le territoire il y a 40 ans; de nos jours, elles sont revendues et transformées en résidences principales (mais il demeure toujours une proportion non négligeable de résidences secondaires ; 1h de Paris)

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- la demande est grosso-modo satisfaite par l'offre existante
- gain de population sur le canton, mais pas conséquent
- pas de réflexion au niveau de la localisation de l'habitat : pas d'attention particulière quand à la situation des terrains ouverts à l'urbanisation (lotissements en périphérie de bourg)
- Au niveau des publics les plus démunis, la situation n'est pas préoccupante, la demande n'est pas flagrante. Cependant, Beaumont le Roger ne veut pas répondre à la demande émanant de publics en difficulté sociale venant des pôles urbains alentours (Bernay, Evreux).
- actions à mener au niveau de la lutte contre les logements insalubres

Stratégies locales en matière d'habitat :



*Existence d'une
stratégie Habitat*



*Stratégie Habitat en
cours d'élaboration*



*Prise de conscience des
enjeux*



*Ni réelle prise de conscience,
ni stratégie*

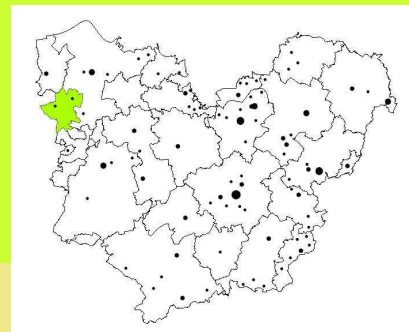
Politique foncière: pas de politique foncière mais collaboration fréquente avec l'EPFN (souplesse de l'outil, simplification) pour l'acquisition de terrains qui seront cédés aux bailleurs

Couverture par les docs d'urbanisme: Le canton est bien couvert par les documents d'urbanisme (80% des communes)

Contenu de la stratégie: La communauté de communes ne dispose pas encore d'une stratégie en matière d'Habitat. Mais, elle a conscience de la nécessité d'une telle démarche, notamment au travers de la problématique des logements insalubres.

Bassin d'observation de CORMEILLES

Bassins de vie INSEE :
Cormeilles



◆ Caractéristiques du bassin:

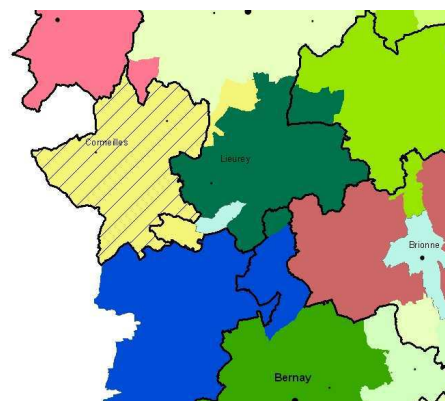
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 4 283 habitants

Pôles urbains : Cormeilles, Epaignes

Composition administrative

- CC du Canton de Cormeilles



◆ Éléments de diagnostic:

Profil

Marché social

Etat parc privé

Publics spécifiques

Situation foncière

- Territoire à dominante rurale
- Tension relativement importante sur le marché locatif social ; dépression de l'offre pour une demande de plus en plus forte
- Territoire le plus concerné par les besoins en résorption de l'habitat inconfortable
- De forts besoins en logements adaptés pour les personnes dépendantes
- Territoire d'élection pour les résidences secondaires, qui appuie une pression croissante sur le foncier, ainsi qu'une forte consommation d'espace

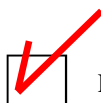
◆ Enjeux

- Augmenter significativement la part de logements aidés
- Accroître très significativement l'effort vis-à-vis de l'habitat indigne et inconfortable
- Adapter de manière urgente les logements pour le maintien à domicile des personnes âgées
- Maîtriser la croissance résidentielle par une véritable politique foncière
- Amener rapidement les territoires à définir une stratégie habitat résolument tournée vers la maîtrise du foncier

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

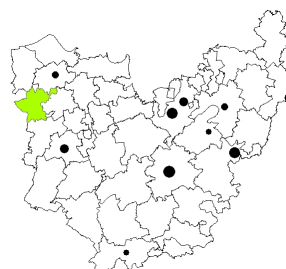
Personnes consultées: Mr VIQUESNEL, maire d'Asnières, conseiller général

Données générales :

Nombre de communes : 11 communes

Démographie : 4 712 habitants

Situation : Nord Ouest du département, proximité de l'estuaire de la Seine



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: aucun pôle urbain sur le territoire, cependant proximité forte de Pont-Audemer
- Pôles ruraux: Cormeilles (1 227 hab.), Epaignes (1 184 hab.), Saint Pierre de Cormeilles (585 hab.)
- Axes structurants: pas d'axe structurant notable
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Pont-Audemer, Bernay, Lisieux et Le Havre constituent des pôles d'emplois et d'équipements pour le territoire



Perspectives de développement:

- canton à l'identité rurale marquée
- Le territoire ressent une forte influence du Havre.
- Le volume d'emplois sur le territoire est satisfaisant.
- maillage médical quelque peu déficient (manque de médecins généralistes)
- Epaignes mène une réflexion quant à l'achat de terrains à vocation d'activités économiques.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- offre sociale très faible est concentrée sur trois communes : Cormeilles et Epaignes, avec une douzaine de logements chacune, et Saint Pierre de Cormeilles, avec quelques logements → demande sociale loin d'être satisfaite
- La demande sociale se compose majoritairement de personnes issues de communes rurales et qui veulent se rapprocher des bourgs structurants (personnes âgées pour la plupart).
- demande sociale en augmentation mais les communes qui possèdent une offre locative sociale ne comptent pas la développer
- faible demande de la part des publics les plus démunis

Le parc privé (locatif/accession) :

- augmentation raisonnable du volume de construction : 50 à 60 logements par an actuellement
- foncier abordable auparavant mais qui est devenu cher : des prix qui ont plus que doublés en 5 ans
- Cormeilles et Epaignes font montent d'un parc vieillissant. → procédure OPAH qui a été menée avec réussite (création d'un bon volume d'offre locative privée conventionnée supplémentaire et résorption significative de l'habitat indigne)
- offre locative privée satisfaisante sur le canton
- Les logements de taille moyenne sont les plus demandés : les demandes proviennent majoritairement de jeunes (seuls, ou en couples) ou de personnes âgées ; peu de familles parmi les demandeurs
- problématiques liées aux résidences secondaires très prégnantes sur le territoire (environ 30% de résidences secondaires par commune, le plus souvent dans d'anciens corps de fermes)

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- offre sociale très insuffisante sur le canton et qui ne se trouve pas dans une dynamique d'augmentation actuellement
- forte pression foncière sur le territoire communautaire (stabilisation actuellement mais le foncier demeure cher) ; dynamique de construction qui reste cependant raisonnable
- Cormeilles se retrouve confrontée à une raréfaction de ses capacités foncières. Dans le même temps, Epaignes se développe en matière d'habitat.
- canton jeune ; de plus, ce type de public n'éprouve pas trop de difficultés à se loger sur le territoire

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux, pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

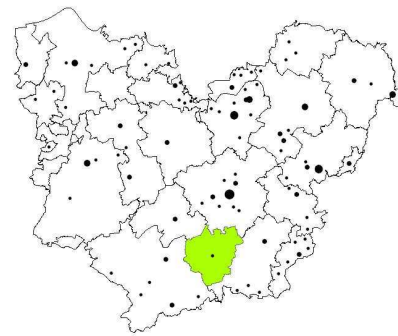
Politique foncière : faible connaissance de l'EPFN sur le territoire ; seules quelques communes ont une stratégie foncière (Epaignes, Saint Siméon...), le reste du territoire ne menant aucune réflexion sur la question foncière

Couverture par les documents d'urbanisme : 50 % du territoire couvert environ

Contenu de la Stratégie : territoire peu saisi en matière d'Habitat ; l'initiative se résume à des procédures d'OPAH

Bassin d'observation de DAMVILLE

Bassins de vie INSEE :
Damville



♦ Caractéristiques du bassin:

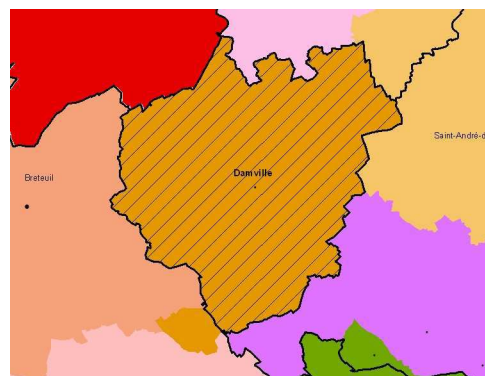
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 7 256 habitants

Pôles urbains : Damville

Composition administrative

- CC du Pays de Damville



♦ Éléments de diagnostic:

Profil	•Territoire au profil mixte: périurbains au Nord (influence Ebroïcienne), rurbains et plutôt ruraux au Sud-ouest
Marché social	•Tension faible sur le marché locatif social malgré une offre faiblement conséquente en volume
Etat parc privé	•Potentiel de réhabilitation du parc privé important
Situation foncière	•Un marché foncier en voie de tension

♦ Enjeux

- Poursuivre l'effort de création de logements aidés
- Maîtriser la croissance résidentielle sur la moitié nord par une véritable politique foncière, réguler la périurbanisation
- Valoriser la diversité du cadre bâti

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Communauté de Communes du Pays de Damville

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

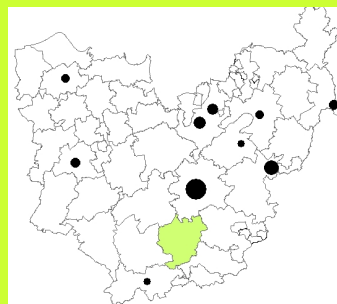
☐

Echange téléphonique

☒

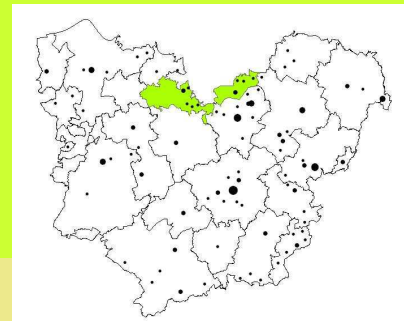
Pas d'entretien

Personnes consultées:



Bassin d'observation d'ELBEUF

Bassins de vie INSEE :
Elbeuf



◆ Caractéristiques du bassin:

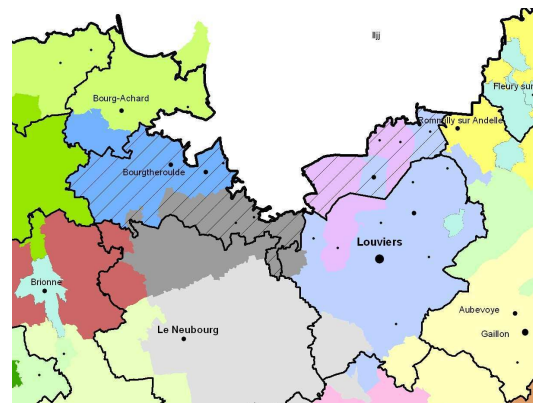
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 33 122 habitants

Pôles urbains : Bourgtheroulde, Pont de l'Arche

Composition administrative

- CA Seine-Eure
- CC Seine-Bord
- CC Amfreville-la-campagne
- CC Bourgtheroulde-Infreville



◆ Éléments de diagnostic:

Profil

Marché social Situation foncière

Etat parc privé Publics spécifiques Gouvernance

- Deux situations à distinguer sur le territoire:
 - zone sous influence elbeuvienne marquée considérée comme une frange d'Elbeuf
 - zone plutôt rurale polarisée par Bourgtheroulde
- Tension importante et diffuse sur le marché locatif social, perspectives de renforcement (foncier élevé, dépression de l'offre, renforcement de la demande)
- Situation satisfaisante de l'état du parc privé
- Besoins en adaptation des logements pour les personnes handicapées
- Lacunes dans la prise de conscience des enjeux habitat du territoire au vu de l'importance de ces derniers

◆ Enjeux

Frange de l'agglomération elbeuvienne

- Accompagner la stratégie de l'agglomération d'Elbeuf (PLH)
- Limiter la croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler la péri-métropolisation rouennaise et elbeuvienne
- Amener les acteurs à se saisir rapidement d'une politique habitat, la rendre compatible avec celle de l'agglomération

Zone polarisée autour de Bourgtheroulde

- Augmenter significativement l'offre locative sociale
- Mobiliser les territoires dans le sens d'un soutien au pôle rural dans son effort d'étoffement de l'offre locative sociale et sensibiliser plus particulièrement les acteurs autour du logement social
- Accentuer significativement l'effort d'adaptation des logements aux personnes handicapées
- Inciter plus particulièrement les EPCI à se doter de documents d'urbanisme et mettre en garde contre les conséquences néfastes d'un développement anarchique du logement

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

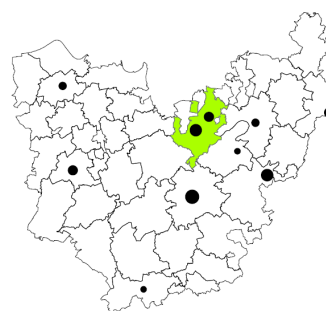
Personnes consultées : Mme LIGONESCHE, responsable Habitat

Données générales :

Nombre de communes : 29

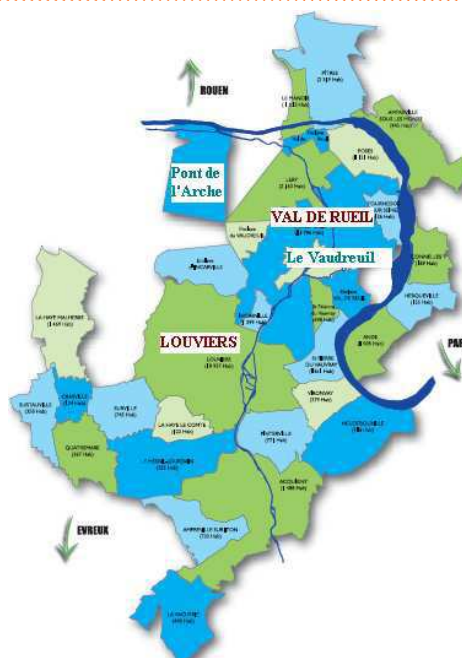
Démographie : 60 773 habitants

Situation : territoire frontalier de l'agglomération d'Elbeuf, traversé par la Seine



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Communes centres : Louviers (18 937 habitants), Val de Rueil (13 796 habitants)
- Pôles secondaires : Pont de l'Arche (4207 habitants), le Vaudreuil (3482 habitants)
- Axes structurants : l'A13, la Seine
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements : La conurbation Louviers-Incarville-Val de Rueil-le Vaudreuil constitue l'un des tout premiers pôles d'emplois et d'équipements Eurois. Cependant elle fournit plus d'emplois aux populations extérieures qu'à la sienne en raison du haut degré de qualification des emplois proposés. Elbeuf et Rouen de part leur grande proximité géographique influence beaucoup le territoire communautaire et notamment grâce à leurs emplois et équipements.



Perspectives de développement:

- un territoire hétérogène car à la croisée d'influences extérieures : Nord sous influence Rouennaise, Sud sous influence Ebroïcienne et Est marqué par le passage de la Seine.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- territoire concerné par des opérations de renouvellement urbain localisées sur les communes de Louviers et Val de Rueil (particulièrement sur le germe de ville à Val de Rueil, soit 1600 logements et sur Maison Rouge à Louviers) → démolitions- reconstructions
- Le PLH de l'agglomération fixe un objectif de 110 nouveaux logements sociaux par an.
- Le poids du secteur social est très important sur ce territoire (73% de logements sociaux sur Val de Rueil, 36% à Louviers, 18% à Pont de l'Arche, 19% au Vaudreuil).
- un parc social bien réparti sur le territoire communautaire (Val de Rueil, Louviers, Pont de l'Arche, le Vaudreuil, Pitres, Acquigny, Le Manoir sur Seine possèdent un parc social représentant de 10 à 73% de leur parc total) → Une part importante des communes les plus peuplées sont engagées dans le logement social.
- une demande largement supérieure à l'offre (taux de satisfaction des demandes aux alentours de 25 %)

Le parc privé (locatif/accession) :

- un bâti âgé sur le territoire communautaire
- Actuellement le territoire communautaire connaît une augmentation de 400 nouveaux logements par années (dont 100 logements sociaux).
- La demande privée est en augmentation.

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- volonté de réduire le poids du parc social à 34% en privilégiant l'initiative privée (mise à disposition d'une offre foncière en rapport avec les objectifs de construction) et l'engagement dans des opérations d'amélioration de l'habitat privé
- volonté de diversification du parc social
- prise en compte de la nécessité d'accompagner le développement économique par l'Habitat, notamment en ce qui concerne les zones d'activités

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux, pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière : PAF établi en collaboration avec l'EPFN

Couverture par les documents d'urbanisme : n.c.

Contenu de la Stratégie : PLH qui oriente le développement de l'Habitat dans le sens d'une réduction du poids du secteur locatif social et dans le sens d'une diversification de ce même parc locatif social. La CASE considère que l'Habitat doit venir en accompagnement du dynamisme économique que connaît le territoire.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

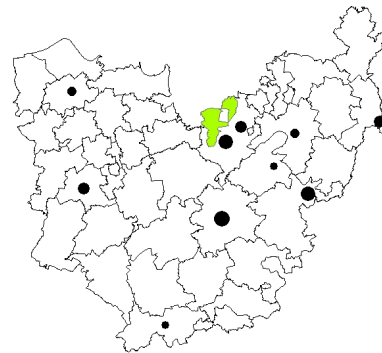
Personnes consultées: Mr DELAMARE, président de la communauté de communes et Mr AUBINAIS, DGS

Données générales :

Nombre de communes: 7

Démographie: 6 653 habitants

Situation: Territoire au contact d'Elbeuf et du grand Rouen avec une influence prépondérante pour Rouen —> bassin de vie à cheval entre l'Eure et la Seine Maritime



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: pas de pôle urbain à proprement parler, cependant, proximité forte d'Elbeuf
- Pôles ruraux: Igoville, Alizay, Criquebeuf sur Seine, Montaure
- Axes structurants: la Seine, l'A13
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Usine Renault Cléon, très proche de la communauté de communes, qui emploie une part importante des actifs du territoire
De part sa proximité immédiate, Elbeuf constitue le principal pôle d'emplois et d'équipements du territoire; l'influence de Rouen étant elle-aussi conséquente.
—> Problématiques liées au périurbain très présentes (5% des emplois occupés par les habitants —> très grande mobilité)

Perspectives de développement:

- volonté d'expansion démographique de la part de la communauté de communes (toutes les communes connaissent une croissance de leur population ; pas de réticence vis-à-vis de la stratégie intercommunale); dans tous les cas, pression foncière qui est telle, qu'il est difficile de lutter contre
- création de la communauté de communes autour de l'échangeur sur l'A13 et de sa zone d'activités créatrice d'activités économiques (territoire qui jouit d'un très bon niveau d'activités économiques)
- politique de services et d'équipements qui est menée : augmentation de l'offre recherchée pour accompagner l'expansion démographique du territoire (niveau de services important sur la communauté de communes)

Données Habitat :

Le parc locatif social:

- 1 % de logements sociaux sur le territoire intercommunal
- faible volume en termes de construction de logement social
- compétence OPAH dans les statuts mais elle n'a jamais été mise en œuvre (taille des communes insuffisante pour ce type d'actions)
- forte demande en logement social qui n'est pas satisfaite
- Lorsqu'il y a une occasion, les communes font appel à la communauté de communes pour racheter du patrimoine à réhabiliter (à chaque fois, du logement social est créé dans le cadre de l'opération).
- intervention des bailleurs uniquement sous la forme de l'habitat individuel

Le parc privé (locatif/accession):

- demande principalement exogène : difficile à quantifier et à apprécier
- difficulté des communes à porter des lotissements communaux car à l'heure actuelle, les prix du foncier sont trop élevés. Situation d'arrêt à venir car lorsque les parcelles proches des voiries seront urbanisées, il sera trop cher de faire venir de nouvelles voiries et l'assainissement.
- programmes mixtes sur le territoire (accession et locatif social)
- territoire caractérisé par l'habitat individuel
- peu d'habitat insalubre, dégradé à cause de la pression foncière (l'intercommunalité n'est pas contre-mener une OPAH, tout de même)

Vision locale sur la situation de l'habitat:

- difficulté d'appréciation de la demande car elle est en grande partie exogène
- niveau du locatif insuffisant pour les élus locaux
- fournir une offre adaptée aux jeunes pour les retenir sur le territoire

Stratégies locales en matière d'habitat:



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux



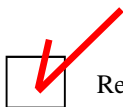
Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière: marché foncier très tendu (vallée de la Seine ; emplois ; au contacts des agglomérations Elbeuvienne et Rouennaise); pas de réelle stratégie d'acquisition foncière : compétence non détenue par la communauté de communes ; travail en collaboration avec l'EPFN sur les zones d'activités mais pas en matière d'habitat (niveau des projets insuffisant); En outre, Criquebeuf et Martot : anciens villages maraîchers → morcellement des terrains très important → besoin de regroupement pour constituer des terrains à bâtir

Couverture par les docs d'urbanisme: non communiqué

Stratégie: La communauté de communes par le biais de sa politique en matière de services et équipements vise à faciliter au mieux le développement de l'habitat sur son territoire. Il appartient aux maires, ensuite, d'organiser le développement du logement sur leur commune (selon elle, le logement relève de l'urbanisme, qui est une compétence communale).

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

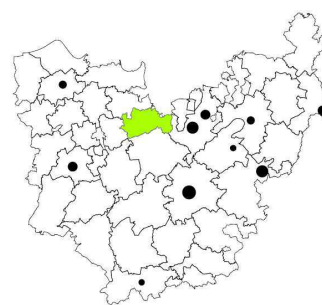
Personnes consultées:

Données générales :

Nombre de communes : 24 communes

Démographie : 13 530 habitants

Situation : territoire limitrophe de l'agglomération Elbeuvienne



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: aucun pôle urbain sur le territoire, cependant proximité du Neubourg et d'Elbeuf
- Pôles ruraux: Le Thuit Signol (1 766 habitants), La Saussaye (1 954 habitants), Saint Pierre des Fleurs (1 249 habitants), Amfreville la Campagne (873 habitants)
- Axes structurants: pas d'axe structurant ayant un impact suffisant pour être mentionné
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Le Neubourg, Elbeuf et Rouen constituent les pôles d'emplois et d'équipements principaux pour le territoire. Bourtheroulde constitue également un pôle d'équipements pour le territoire communautaire.

Perspectives de développement:

- territoire présentant un profil rural → poids très important de l'agriculture dans l'économie locale ; existence d'une zone d'activités sur Thuit Signol
- peu d'entreprises sur le territoire communautaire, communauté de communes ayant des moyens financiers limités en raison du faible volume de taxe professionnelle collectée → Les impôts ont dû être augmentés .
- faible volume d'emplois sur le territoire communautaire → Les habitants travaillent dans les pôles d'emplois environnants (beaucoup de migrations alternantes sur le canton).
- population vieillissante ; l'expansion démographique est faible sauf sur certaines communes qui voient se développer des lotissements sur leur territoire.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- demande sociale qui est présente sur le territoire mais qui ne fait pas l'objet d'études approfondies (pas quantifiée à l'heure actuelle)
- offre très faible sur le territoire (3 ou 4 communes possèdent du logement social, en faible quantité par ailleurs ; Thuit Signol développe actuellement son parc)
- élus réticents à s'engager dans le logement social

Le parc privé (locatif/accession) :

- mise en œuvre d'un PIG depuis 2ans (création de logements conventionnés)
- La communauté de communes a signé une convention avec Habitat et Développement.

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- prise en compte très faible de la question du logement social sur le territoire (faible évaluation de la demande)
- utilisation des outils d'amélioration de l'habitat (procédure OPAH en cours)

Stratégies locales en matière d'habitat :



*Existence d'une
stratégie Habitat*



*Stratégie Habitat en
cours d'élaboration*



*Prise de conscience des enjeux,
pas de réelle stratégie Habitat*



*Ni réelle prise de conscience,
ni stratégie*

Politique foncière : Pas de politique foncière dans le but de réaliser du logement ; cependant, pour l'acquisition de réserves foncières à vocation économique, la communauté de communes s'adresse prioritairement à la SAFER en raison du caractère très rural de son territoire. Sollicitation de l'EPFN, une unique fois, pour une acquisition de 9 ha destinée à créer une zone d'activités, l'opération n'a pas abouti en raison de difficultés lors de la négociation avec l'agriculteur concerné.

Couverture par les documents d'urbanisme : N.C.

Contenu de la Stratégie : La communauté de communes se contente uniquement d'agir en direction de l'amélioration de l'Habitat privé par le biais d'un PIG. La question du logement social, et de l'Habitat de manière générale, est très peu prise en compte sur le territoire. La communauté de communes espère que le Conseil Général par le biais du PDH fera prendre conscience aux élus locaux des enjeux soulevés par l'Habitat.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

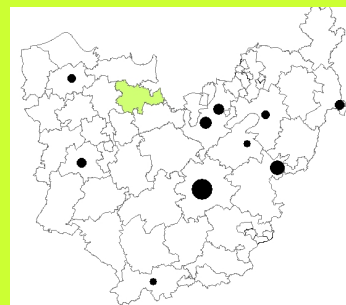
☐

Echange téléphonique

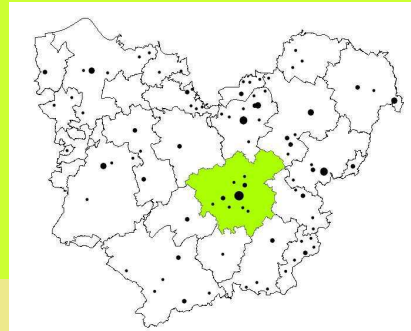
☒

Pas d'entretien

Personnes consultées:



Bassin d'observation d'EVREUX



Bassins de vie INSEE:
Evreux

♦ Caractéristiques du bassin:

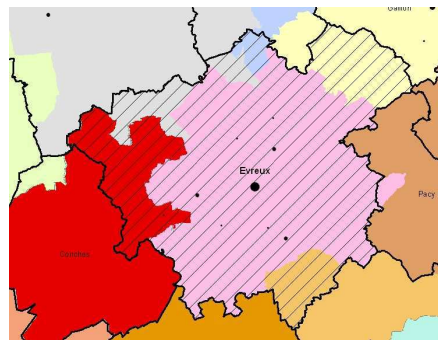
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 92 984 habitants

Pôles urbains : Evreux

Composition administrative

- **CA Evreux**
CC de Conches-en-Ouches
CC du Plateau du Neubourg
- La Vacherie : CA Seine-Eure
Prey, Grossoeuvre : CC Porte-Normande



♦ Éléments de diagnostic:

Profil

• Territoire polarisé autour d'Evreux, avec une majorité de communes de type périurbaine ; dichotomie entre le quart sud-ouest et le reste de l'agglomération en termes de dynamisme démographique

Marché social

• Forte tension sur le marché locatif social, vacance notable avec une offre locative sociale concentrée dans la ville-centre (34 % de logements sociaux)

Etat parc privé

• Un faible potentiel de réhabilitation dans le parc privé

Situation foncière

• Marchés foncier et immobilier tendus ; tension liée au développement de l'accession à la propriété en maison individuelle → tendance à l'étalement urbain

Gouvernance

• Territoire engagé dans une stratégie habitat (PLH) au sein de l'agglomération d'Evreux, mais les franges d'agglomération de type périurbaines s'avèrent non couvertes par cette stratégie.

♦ Enjeux

Enjeux agglomération (Enjeux du PLH)

- Densifier la construction autour du cœur d'agglomération pour contenir l'étalement urbain
- Développer l'offre locative par une stratégie de bourgs relais en première couronne
- Engager une véritable politique foncière
- Adapter la taille des logements aux évolutions de la structure des ménages et à la demande étudiante
- Proposer une offre adaptée aux personnes dépendantes

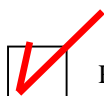
Franges d'agglomération

- Accompagner la stratégie de la communauté d'agglomération d'Evreux
- Limiter la croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler la périurbanisation
- Amener les acteurs à se saisir rapidement d'une politique habitat, qu'il s'agira de rendre compatible avec celle de l'agglomération

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

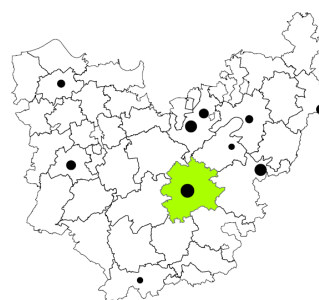
Personnes consultées : Mme MARTINEZ, chargée de PLH

Données générales :

Nombre de communes : 37

Démographie : 84 700 habitants

Situation : au centre du département, traversé par l'Iton



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Commune centre : Evreux (54 076 hab.)
- Pôles secondaires : Saint Sébastien de Morsent (3 922 hab.), Gravigny (3 712 hab.) et Guichainville (2 567 hab.)
- Axes structurants : N13, N154
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements : L'aire urbaine d'Evreux constitue un pôle d'emplois et d'équipements majeur au sein du territoire Eurois. Il existe également de nombreux échanges avec la région parisienne (ligne SNCF Evreux-Paris) et avec l'agglomération Rouennaise.



Perspectives de développement:

- des projets structurants portés par la CAE et qui sont amenés à générer du développement sur le territoire communautaire :
 - la ZAC de Cambolle avec, entre autres, la construction de l'hôpital d'Evreux
 - la ZFU instaurée sur un périmètre englobant le quartier de la Madeleine et le parc d'activités du grand buisson
 - la ZAC du vallon fleuri dévolue à l'Habitat (Saint Sébastien de Morsent)
 - un projet de ZAC à Arnières sur Iton

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- 10 699 logements sociaux sur Evreux soit 31,9 % du parc total
- Le PLH de la communauté d'agglomération fixe un objectif de 200 logements sociaux par an que ce soit dans le cadre du projet de rénovation urbaine de la Madeleine ou en réponse au plan de cohésion sociale (actuellement, objectif non atteints car les démolitions effectuées à la Madeleine n'ont pas encore été suivies des reconstructions).
- parc social soumis à une forte demande (3519 demandes en 2006 qui n'ont pu être satisfaites qu'à hauteur du tiers) ; de plus la demande augmente plus vite que l'offre sur le territoire communautaire.
- offre en T1 et T2 très insuffisante au sein du parc social
- concentration de l'offre locative sociale pour une grande majorité sur Evreux, Gravigny et Saint Sébastien de Morsent
- besoins considérable en logement de type PLAI : 80% des demandes proviennent de personnes situés à 60 % en dessous des plafonds PLUS ; de plus, demande conséquente également de la part des publics les plus en difficultés sociales.

Le parc privé (locatif/accession) :

- offre largement dominée par l'accession à la propriété de type individuelle en dehors d'Evreux, Gravigny et Saint Sébastien de Morsent
- pas de procédure d'amélioration de l'Habitat actuellement, cependant réflexion qui est menée quant à une OPAH copropriété dégradée sur deux immeubles (étude pré-opérationnelle achevée)
- très forte demande sur le secteur habitat privé ; l'important volume de construction en atteste :
 - site de l'ancienne usine Minessota (projet privé de logements portant sur plus de 250 appartements)
 - une quantité importante de lotissements est en train de voir le jour allant de 50 à 100 logements, certains d'entre-eux, étant mixtes (public/privé).
- Evreux et Gravigny comptent une part importante de logements collectifs (65% pour Evreux) ; le reste du territoire est très largement dominé par l'individuel.

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- Face à la forte demande que connaît le secteur privé sur le territoire communautaire et suite à la mise en œuvre de son PLH, la CAE a invité les communes à s'ouvrir à l'urbanisation lors de la refonte de leur document d'urbanisme. → Cela a été globalement fait.
- volonté au travers du PLH de diversifier l'offre et de rééquilibrer territorialement la répartition de l'offre locative sociale (travail de la CAE sur la définition de bourg relais du cœur d'agglomération, choisis sur des critères de desserte et d'équipements)
- volonté d'adaptation du parc aux personnes dépendantes (PMR et personnes âgées)

Stratégies locales en matière d'habitat :

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Existence d'une stratégie Habitat	Stratégie Habitat en cours d'élaboration	Prise de conscience des enjeux, pas de réelle stratégie Habitat	Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière : PAF, mis en œuvre avec l'EPFN, qui arrive à son terme, les actions foncières étant globalement réalisées ; réalisation en 2005-2006 d'une étude recensant les terrains disponibles en vue de mettre en place une politique foncière

Couverture par les documents d'urbanisme : 36 communes sur 37 possèdent un document d'urbanisme.

Contenu de la Stratégie : La CAE possède un PLH qui formalise sa politique Habitat. Elle est parfaitement consciente des enjeux relatifs à l'Habitat.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

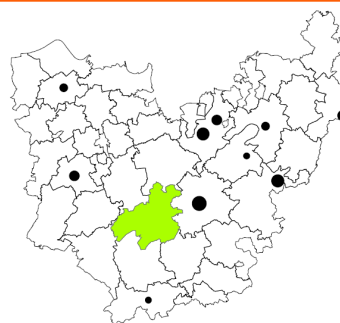
Personnes consultées: Mr RECOURS, président de la Communauté de communes et maire de Conches-en-Ouche

Données générales :

Nombre de communes: 27

Démographie: 17 595 habitants

Situation: au Sud Ouest de la C.A.E.



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: Conches-en-Ouche (environ 5000 habitants)
- Pôles ruraux: Claville, La Bonne Ville sur Iton, Ferrière Haut Clocher
- Axes structurants: absence d'axes structurants notables
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Conches-en-Ouche constitue un pôle d'emplois et d'équipements. Evreux constitue également pour le territoire un pôle d'emplois et d'équipements.

Perspectives de développement:

- autosuffisance relative vis-à-vis d'Evreux malgré l'influence existante, particulièrement en termes d'offre de services
- Les services sont bien répartis sur le territoire.
- 50 Ha de réserves foncières, dont 30 Ha sont destinées au développement économique.

Données Habitat :

Le parc locatif social:

- demande importante, l'offre était suffisante jusqu'à peu (pavillonnaire locatif essentiellement)
- offre concentrée sur Conches-en-Ouche
- taux de logements sociaux satisfaisant (supérieur à la moyenne nationale)
- Eure-Habitat, LFE et la Siloge: les trois bailleurs sociaux opérant sur le territoire, par ordre d'importance

Le parc privé (locatif/accession):

- demande conséquente sur le territoire communautaire résultant en partie de la proximité immédiate d'Evreux
- Présence de nombreux lotissements privés sur le territoire.
- territoire engagé dans une procédure d'OPAH actuellement (procédure déjà appliquée auparavant) —> 2 objectifs : amélioration de parc privé ancien (200 logements concernés), et conventionnement de locatifs privés (50 logements concernés).

Vision locale sur la situation de l'habitat

- Volonté de bénéficier de l'afflux de nouveaux résidents tout en veillant à protéger le cadre de vie de qualité qui se rattache au territoire communautaire
- Volonté de la part de la communauté de communes d'équilibrer l'offre sociale sur le territoire —> l'ensemble du territoire a vocation à accueillir du locatif social (à terme l'objectif est d'avoir au moins un logement social par commune)
- besoin assez important de T2 et de T3 permettant l'accueil de petits ménages.
- Les outils de la collectivité sont aujourd'hui la concertation avec les élus pour la mise en place de documents d'urbanisme. Pour la communauté de communes, une politique Habitat efficace doit être précédée d'une bonne couverture du territoire par les documents d'urbanisme, étant sous-entendu qu'une réflexion doit être menée par chaque commune sur son territoire préalablement à l'adoption du document d'urbanisme.

Stratégies locales en matière d'habitat



Existence d'une stratégie Habitat

Stratégie Habitat en cours d'élaboration

Prise de conscience des enjeux pas de réelle stratégie Habitat

Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière: La communauté de communes mène une politique d'acquisition foncière (50 Ha de réserves foncières) par le biais de l'EPFN et des SAFER.

Couverture par les documents d'urbanisme : Territoire très bien couverts par les documents d'urbanisme, SCoT mis en place, et bientôt engagement d'un PLH.

Stratégie : La collectivité a pris la compétence logement. La stratégie poursuivie consiste en une diversification de l'offre, notamment en faveur du locatif social, en un rééquilibrage territorial de la répartition de l'offre sociale et enfin en une amélioration de l'Habitat.

Communauté de Communes du Plateau du Neubourg

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

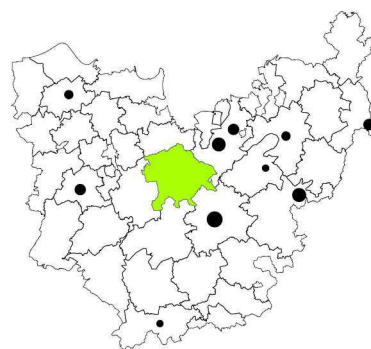
Personnes consultées: Mr LEGENDRE, président et conseiller général, maire du Neubourg, Mr WALLART et Mlle LEVASSEUR

Données générales :

Nombre de communes: 34

Démographie: 15 000 habitants

Situation: territoire situé entre Evreux et Elbeuf



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: Le Neubourg qui polarise de manière très forte son territoire
- Pôles ruraux: absence de commune ayant la masse critique nécessaire pour jouer le rôle de bourg relais du Neubourg
- Axes structurants: pas d'élément ayant un impact assez notable pour être mentionné
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Le Neubourg constitue un pôle d'emplois et d'équipements (presque autant d'emplois que d'habitants) avec une zone de chalandise de près de 35 000 habitants.



Perspectives de développement:

- La communauté de Communes est porteuse de projets bien que beaucoup d'initiatives soient menées par la ville centre.
- bonne desserte routière mais de grosses lacunes en termes de transport collectif
- dépendance à Evreux peu marquée avec autant de flux migratoires dans un sens que dans l'autre
- profil de territoire plutôt rural

Données Habitat :

Le parc locatif social:

- demande très forte et de nombreuses lacunes sur le territoire intercommunale en partie en raison de la méfiance des élus vis-à-vis du logement social
- 20% de logements sociaux sur le Neubourg (370 logements); cependant, ce taux est en diminution.
- forte concentration de l'offre sociale sur le Neubourg

Le parc privé (locatif/accession):

- pas de besoins spécifiques en termes d'amélioration de l'habitat d'autant que des démarches sont encourues mais de fortes problématiques avec les propriétaires malhonnêtes qui louent des logements indécents au prix du marché
- démarche PIG en cours qui avait été précédée par une OPAH qui avait remporté un franc succès.

Vision locale sur la situation de l'habitat:

- de forts besoins à tous les niveaux et pour tous les revenus; l'offre ne satisfait pas la demande croissante. Le logement locatif est un levier important notamment du fait de la surenchère foncière sur le territoire qui couplée à un turn-over faible dans le locatif induit des difficultés pour les jeunes foyers et notamment les jeunes familles à se loger
- Cette prise de conscience fait son chemin dans beaucoup de communes qui voient une explosion des constructions sur leur territoire sous l'influence d'Evreux et de ses projets de développement (ZAC Combolle).
- problématique importante autour des personnes âgées notamment dans le maintien à domicile

Stratégies locales en matière d'habitat:

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Existence d'une stratégie Habitat</i>	<i>Stratégie Habitat en cours d'élaboration</i>	<i>Prise de conscience des enjeux pas de réelle stratégie Habitat</i>	<i>Ni réelle prise de conscience, ni stratégie</i>

Politique foncière: seulement sur Le Neubourg, qui travaille régulièrement avec l'EPFN.

Couverture par les documents d'urbanisme : 6 communes sans aucun documents d'urbanisme et des territoires où la démarche est en cours.

Stratégie : Démarche amélioration de l'Habitat et volet Habitat du SCoT. Développer le locatif, notamment social, en dehors du Neubourg dans une logique de polarisation autour de bourgs relais, suffisamment équipés, afin de parvenir à un maillage du territoire plus équilibré . Volonté de rattrapage en termes de documents d'urbanisme; ceci permettant la mise en place de stratégies foncières. Orientation des opérations dans le sens de la mixité sociale, de la densification des bourgs et d'une démarche HQE. Sensibilisation auprès des élus.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mr DELAUNAY, président de la communauté de communes et Mr FIEVET, président de la commission logement

◆ Données générales :

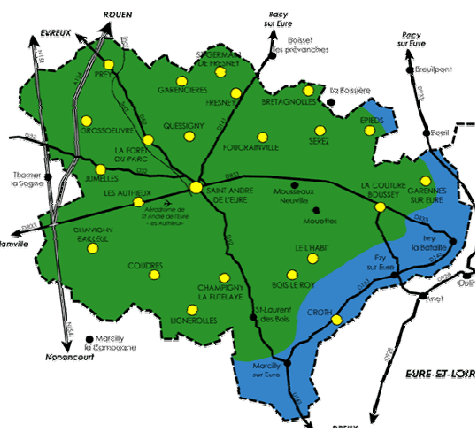
Nombre de communes: 24 communes

Démographie: 16 576 habitants

Situation: Au sud de l'Eure

◆ Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: absence de pôles urbains
- Pôles ruraux: Saint André de l'Eure, Grosseoeuvre, Ezy sur Eure, Ivry la Bataille
- Axes structurants: N154
- Pôles d'emplois et d'équipements: Dreux, Mantes-la-jolie, Saint André de l'Eure et Evreux constituent des pôles d'emplois et d'équipements pour le territoire communautaire.



◆ Perspectives de développement:

- ancien projet de faire un ScoT à l'échelle de la communauté de communes, refusé par le préfet.
- La communauté de communes intègre prochainement le Pays d'Avre-et-Iton.
- en terme de développement économique, 2 projets de zone d'activités artisanales

Données Habitat :

Le parc locatif social

- besoins en logements sociaux —————> nécessité d'augmenter l'offre pour maintenir certaines populations sur place
- sentiment de difficulté des acteurs locaux en ce qui concerne la production du logement social ; responsabilité imputée à la pression foncière
- offre locative sociale concentrée sur Saint André, Ezy et Dupreuil

Le parc privé (locatif/accession)

- demande très forte, construction privé active
- Des parcelles toujours plus reculées s'ouvrent à l'urbanisation. —————> extension des réseaux
- flambée des prix depuis 3 ans (actuellement : 75000 € pour un terrain de 1000 m²)
- forte insistance de la part des acteurs sur le lien entre croissance de l'urbanisation et capacités d'assainissement et réseaux
- niveau élevé des loyers dans le parc locatif privé : 600-700 euros
- volonté de créer du locatif privé à partir d'anciens bâtiments agricoles, grâce à des procédures de type OPAH
- une vacance qui se développe à l'étage des commerces (logements inconfortables que les commerçants rechignent à habiter ; cas le plus frappant : Saint André de l'Eure)

Vision locale sur la situation de l'habitat

- difficulté à produire du logement social —————> L'augmentation conséquente des prix du foncier rend difficile l'équilibre des opérations
- Les acteurs locaux voient le logement social comme un moyen de conserver et d'accroître le dynamisme du territoire communautaire et d'assurer le renouvellement des génération (maintien des écoles).
- conscience de la nécessité d'accroître l'offre locative privée comme sociale

Stratégies locales en matière d'habitat



Existence d'une réelle stratégie Habitat Stratégie Habitat en cours d'élaboration Prise de conscience des enjeux Ni réelle prise de conscience, pas de réelle stratégie Habitat Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière: pression foncière assez importante. Aux yeux de la communauté de communes, la construction de logements sociaux passe par une sollicitation de l'EPFN.

Couverture par les documents d'urbanisme: très faible couverture, quelques communes se lancent dans des PLU, d'autres ont un POS

Contenu de la stratégie: Ouvrir une partie du territoire à l'urbanisation mais volonté aussi de protéger son caractère rural ; attente, vis-à-vis du Conseil Général et éventuellement du CAUE, d'un soutien humain, méthodologique voire financier ; Priorité de la nouvelle équipe: acquérir la compétence habitat.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

Communauté de Communes
Eure - Madrie - Seine



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mr TRAISNEL, DGS de la communauté de communes Eure Madrie Seine

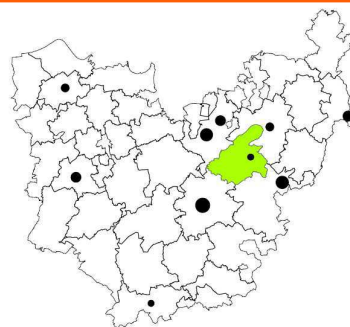
Données générales :

Nombre de communes: 23 communes

Superficie: 191 km²

Démographie: 25 000 habitants

Situation: au sein du triangle des trois agglomérations (Evreux, Louviers-Val de Reuil, Vernon) ; traversé par l'Eure et la Seine



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: Gaillon – Aubevoye
 - Pôles ruraux: absence de pôles ruraux notables
 - 3 axes structurants: l'A13, qui traverse le territoire, l'axe ferroviaire Paris-Gaillon-Val de Reuil-Rouen, et l'axe fluvial de la Seine
 - Pôles d'emplois, pôles d'équipements : Gaillon-Aubevoye constitue un pôle d'emplois et d'équipements conséquent. ZA à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A13
- Mais, territoire proche de plusieurs agglomérations et métropoles —> problématiques périurbaines très prégnantes (migrations pendulaires...)



Perspectives de développement:

- territoire dynamique, axé sur le développement économique des zones d'activités existantes ou en création
- collaboration autour de projets avec la CASE et la CAE
- renforcement du poids de la gare de Gaillon
- Le PADD du Scot met en avant des orientations, notamment la volonté de faire un développement urbain respectueux et adapté au territoire, qui accompagne le développement économique.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- Un parc locatif social bien représenté : 19,7 % du parc de résidences principales
- Un parc locatif social important mais concentré sur les deux pôles urbains (96 % du parc locatif social)
→ Cette situation complique aussi bien le maintien des personnes âgées que l'accueil des jeunes décohabitants et des jeunes ménages voulant s'installer.
- La demande sur ce segment du marché du logement demeure importante malgré une offre conséquente.

Le parc privé (locatif/accession) :

- Beaucoup de propriétaires dans les communes rurales du territoire
- Une demande privée trop importante pour l'offre actuelle

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- Une augmentation de population nouvelle qui s'amplifie aujourd'hui et des conditions d'accueil qui ne répondent pas complètement à ces nouveaux besoins (logements, services, équipements).
- Une activité de construction peu diversifiée. Le territoire Eure Madrie Seine est caractérisé par un parc de grands logements essentiellement de type résidence principal (88% du parc total) occupé par des propriétaires (64,3%).
- Le rythme de construction augmente chaque années depuis 1990.
- Eure Madrie Seine veut répondre aux besoins en logements de la population en diversifiant et en augmentant son offre.
- Profil rurbain et une dynamique résidentielle (une densité qui augmente : 127 hab./km²)

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

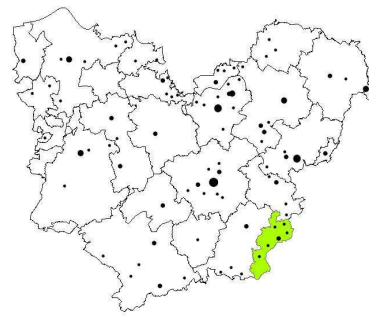
Politique foncière: pas de politique mais un territoire qui présente des capacités foncières importantes (raréfaction du foncier sur des territoires limitrophes) et qui les mobilisent (via les zones urbanisables des PLU).

Couverture par les documents d'urbanisme: SCoT en cours d'élaboration, PADD réalisé. Toutes les communes disposent de documents d'urbanisme locaux opposables ou en cours d'élaboration.

Contenu de la stratégie: volonté d'accompagner le développement économique par une politique Logement adaptée

Bassin d'observation EZY-IVRY

Bassins de vie INSEE :
Ivry-la-Bataille ; Dreux ; Ezy-sur-Eure



♦ Caractéristiques du bassin:

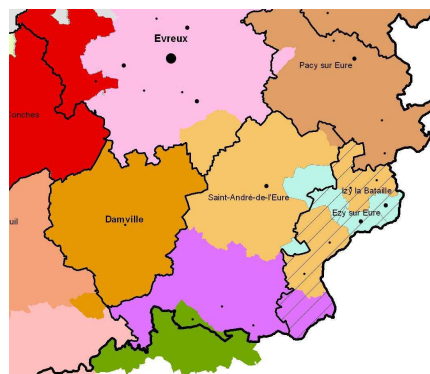
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 16 654 habitants

Pôles urbains : Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille

Composition administrative

- CC Rurales du Sud de l'Eure
CC Porte-Normande
- Ezy-sur-Eure, Mouettes : CC Val d'Eure-Vesgres



♦ Éléments de diagnostic:

Profil	<ul style="list-style-type: none"> • Territoire périmétropolitain de la région francilienne, organisé autour d'Ezy-sur-Eure et d'Ivry-la-Bataille
Marché privé	<ul style="list-style-type: none"> • Tension relativement forte sur le marché privé, domination de la maison individuelle et dynamique de construction importante
Situation foncière	
Marché social	<ul style="list-style-type: none"> • Tension forte sur le marché locatif social imputable au faible volume de l'offre locative sociale
Publics spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> • Un besoin en adaptation de logements pour les personnes dépendantes
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> • Une prise de conscience des enjeux habitat, pas de stratégie

♦ Enjeux

- Augmenter significativement l'offre locative sociale
- Développer l'offre locative privé par la mise sur le marché de logements vacants
- Accentuer significativement l'effort d'adaptation des logements pour les personnes âgées
- Maîtriser la forte croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler la périurbanisation
- Développer la prise de conscience autour des problématiques de développement de l'habitat

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mr DELAUNAY, président de la communauté de communes et Mr FIEVET, président de la commission logement

Données générales :

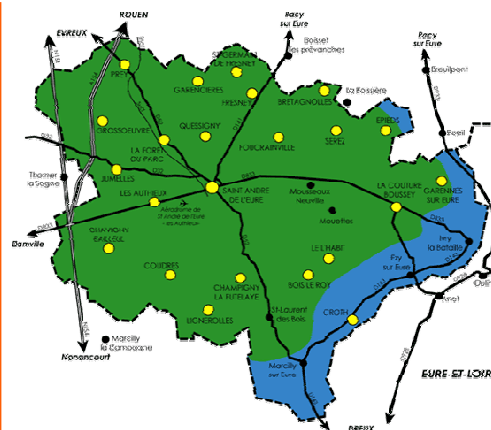
Nombre de communes: 24 communes

Démographie: 16 576 habitants

Situation: Au sud de l'Eure

Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: absence de pôles urbains
- Pôles ruraux: Saint André de l'Eure, Grosseoeuvre, Ezy sur Eure, Ivry la Bataille
- Axes structurants: N154
- Pôles d'emplois et d'équipements: Dreux, Mantes-la-jolie, Saint André de l'Eure et Evreux constituent des pôles d'emplois et d'équipements pour le territoire communautaire.



Perspectives de développement:

- ancien projet de faire un ScoT à l'échelle de la communauté de communes, refusé par le préfet.
- La communauté de communes intègre prochainement le Pays d'Avre-et-Iton.
- en terme de développement économique, 2 projets de zone d'activités artisanales

Communauté de Communes Rurales du Sud de l'Eure

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

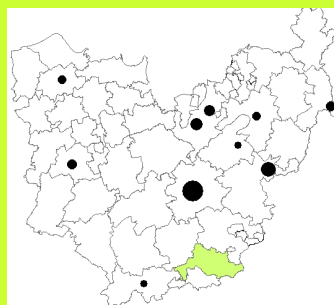
☐

Echange téléphonique

☒

Pas d'entretien

Personnes consultées:



Communauté de Communes Val d'Eure et Vesgre

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

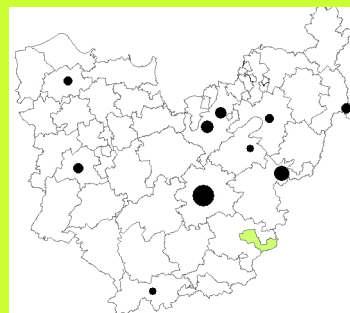
☐

Echange téléphonique

☒

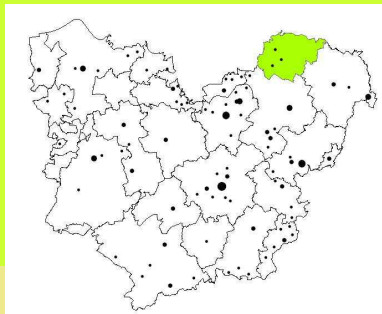
Pas d'entretien

Personnes consultées:



Bassin d'observation de Fleury

Bassins de vie INSEE :
Fleury-sur-Andelle



♦ Caractéristiques du bassin:

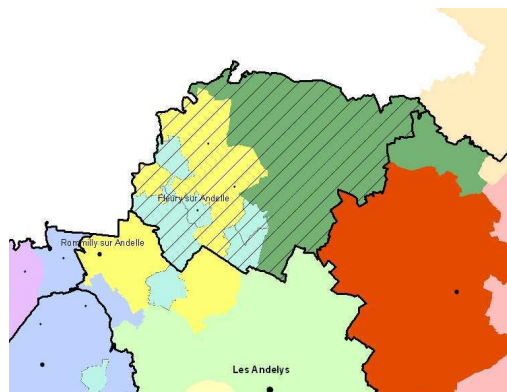
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 13899 habitants

Pôles urbains : Lyons-la-Forêt, Fleury-sur-Andelle

Composition administrative

- CC du Canton de Lyons-la-Forêt
CC de la vallée de l'Andelle
- Fleury sur Andelle, Radepont, Renneville, Menesqueville, Gaillardbois-Cressenville : **Communes isolées**



♦ Eléments de diagnostic:

Profil

• Territoire à dominante rurale polarisé et sous influence des agglomérations rouennaise et francilienne

• Disparités au sein du bassin entre une partie ouest sous influence péri-métropolitaine et une partie est rurale

Marché social

• Marché social tendu sur la partie ouest, offre sociale faible pour, intensification prévisible de la demande sur cette zone

Etat parc privé

• Parc privé caractérisé par des résidences secondaires et un potentiel de réhabilitation important sur la partie est

Publics spécifiques

• Population vieillissante en situation de dépendance insuffisamment prise en compte

Situation foncière

• Territoire encore plus ou moins préservé de l'influence péri-métropolitaine, un foncier encore attractif

♦ Enjeux

- Répondre et anticiper à la demande en logements aidés
- Accroître significativement l'effort vis-à-vis de l'habitat indigne et inconfortable, en particulier à l'est du bassin
- Adapter de manière urgente les logements pour le maintien à domicile des personnes âgées, en particulier à l'est
- Maîtriser la croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler la périurbanisation
- Sensibiliser et accompagner les acteurs notamment autour de la résorption de l'habitat indigne

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mme LETANTELE

Données générales :

Nombre de communes: 13

Démographie: 11026 habitants

Situation: Espace vécu comme la grande banlieue de Rouen, proximité également avec la région parisienne; territoire très morcelé (beaucoup de communes enclavées à l'intérieur du périmètre intercommunale)

Organisation et fonctionnement du territoire :

- Pôles urbains: aucun mais proximité forte de Rouen
- Pôles ruraux: Romilly sur Andelle, Charleval, Perriers sur Andelle
- Axes structurants: Pas d'axe structurant notable hormis la Seine qui vient border la communauté de communes à l'ouest
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Romilly sur Andelle, Charleval et Perriers sur Andelle sont des pôles d'emplois. L'usine Metzeler à Charleval emploie 1100 salariés. Romilly sur Andelle, Charleval, Perriers sur Andelle et Pont Saint Pierre sont pourvus d'une offre de services et d'équipements mais Rouen reste le principal pôle d'équipements et de services pour le territoire.

Perspectives de développement :

- Des contraintes d'inondabilité en certains points du territoire
- Un tissu industriel fragile
- Programme de redynamisation économique par la création d'un village artisans (contractualisation avec l'Etat en cours)
- Volonté de renforcer les transports collectifs.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- Certaines réticences des habitants vis-à-vis de la création de logements sociaux.

Le parc privé (locatif/accession) :

Non renseigné

Vision locale sur la situation de l'habitat

- Le nombre de permis de construire délivrés augmente fortement (indicateur : en assainissement autonome la prévision était de 1 à 2 nouveaux équipements par communes en fait la réalité est de 4 par communes).
- Chaque commune a aujourd'hui sa propre logique d'urbanisation, l'habitat se développe de manière anarchique.
- La CC avait la compétence habitat logement social jusqu'en 2006. Compétence abandonnée lors de la redéfinition de l'intérêt communautaire.

Stratégies locales en matière d'habitat



*Existence d'une
stratégie Habitat*



*Stratégie Habitat en
cours d'élaboration*



*Prise de conscience des
enjeux*



*Ni réelle prise de conscience,
ni stratégie*

Couverture par les docs d'urbanisme: SCoT en cours d'élaboration, 40 % du territoire non couvert par les documents d'urbanisme

Politique foncière: aucune politique d'acquisition , mais des potentialités foncières sur le plateau

Contenu de la stratégie: En attente d'une stratégie, et d'un soutien extérieur (Pays, Département) pour se mobiliser

Communauté de Communes du Canton de Lyons la Forêt

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

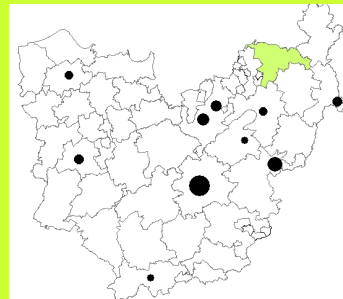
☐

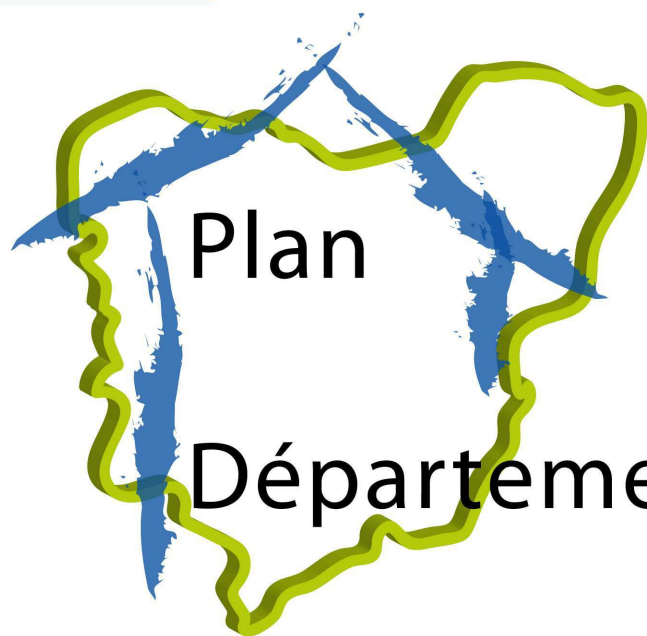
Echange téléphonique

☒

Pas d'entretien

Personnes consultées:





Plan

Départemental

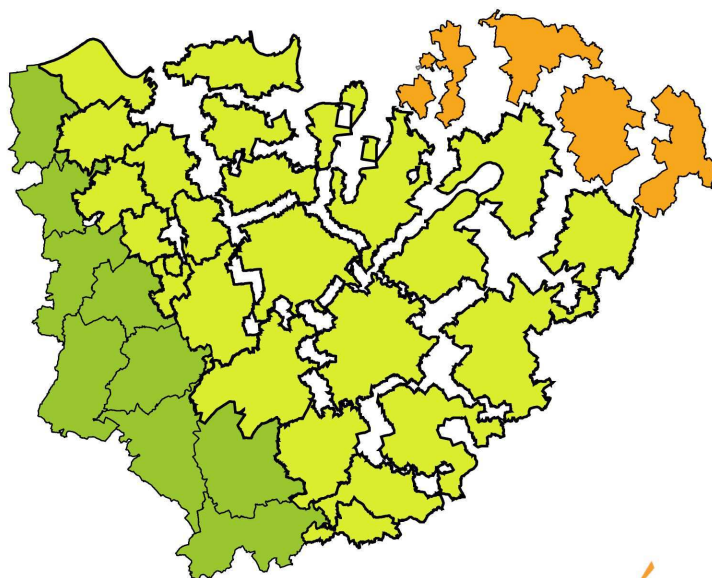
de l'Habitat 2007 - 2013



Tome 4

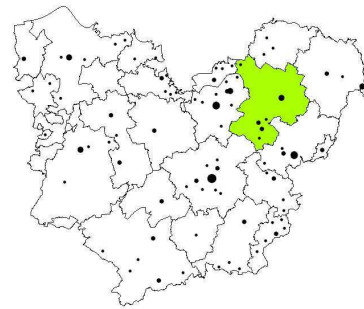
Document Opérationnel

Aide à la décision



Bassin d'observation de GAILLON-ANDELLE

Bassins de vie INSEE :
Gaillon ; Les Andelys ; Romilly-sur-Andelle



♦ Caractéristiques du bassin:

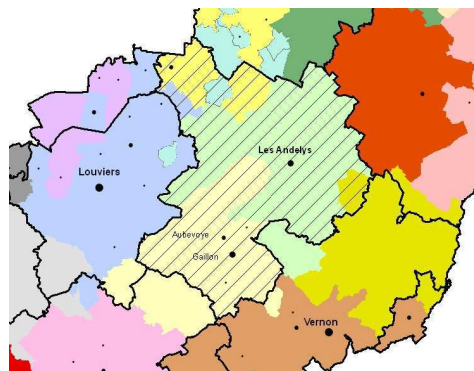
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 43 377 habitants

Pôles urbains : Gaillon-Aubevoye, Les Andelys et Romilly sur Andelle

Composition administrative

- CC des Andelys et de ses environs
CCEMS
- CC de la vallée de l'Andelle
- Amfreville-sous-les-monts : CA Seine-Eure
- Forêt la Folie : CC Epte-Vexin-Seine



♦ Eléments de diagnostic:

Profil	<ul style="list-style-type: none"> • Territoire urbain en croissance, sous forte influence du triangle des agglomérations ; présence de réels pôles structurants et cadre naturel d'une qualité certaine (vallée de l'Andelle notamment)
Marché social	<ul style="list-style-type: none"> • Tension importante sur le marché locatif social, avec un parc locatif aidé majoritairement localisé dans les principaux pôles structurants.
Etat parc privé	<ul style="list-style-type: none"> • Inadéquation de la taille des logements à la demande locative sociale (lacunes en petits logements aux Andelys et Gaillon-Aubevoye)
Publics spécifique	<ul style="list-style-type: none"> • Potentiel de réhabilitation relativement important dans le parc privé notamment dans les communes les plus rurales de la vallée de l'Andelle
Situation foncière	<ul style="list-style-type: none"> • Des besoins en adaptation des logements pour les personnes handicapées.
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> • Rythme de construction très soutenu, pression foncière importante et qui ne cesse de s'amplifier, avec une domination du modèle pavillonnaire • Territoire s'étant saisi de façon satisfaisante de la problématique Habitat à travers l'élaboration d'un SCoT

♦ Enjeux

Développer l'Habitat en accompagnement du développement économique tout en respectant le cadre de vie

- Maîtriser la croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler la périurbanisation (notamment pour la CC EMS)
- Promouvoir des formes d'habitat diversifiées et moins consommatrices d'espace
- Rééquilibrer, diversifier et adapter l'offre en logements

Maintenir l'effort de création de logements aidés

- Mobiliser les territoires autour du soutien aux pôles urbains
- Diversifier la taille des logements dans les constructions et l'adapter à la demande
- Agir sur la part inconfortable du parc privé de la vallée de l'Andelle
- Proposer une offre adaptée aux PMR

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mme LETANTELE

Données générales :

Nombre de communes: 13

Démographie: 11026 habitants

Situation: Espace vécu comme la grande banlieue de Rouen, proximité également avec la région parisienne; territoire très morcelé (beaucoup de communes enclavées à l'intérieur du périmètre intercommunale)

Organisation et fonctionnement du territoire :

- Pôles urbains: aucun mais proximité forte de Rouen
- Pôles ruraux: Romilly sur Andelle, Charleval, Perriers sur Andelle
- Axes structurants: Pas d'axe structurant notable hormis la Seine qui vient border la communauté de communes à l'ouest
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Romilly sur Andelle, Charleval et Perriers sur Andelle sont des pôles d'emplois. L'usine Metzeler à Charleval emploie 1100 salariés. Romilly sur Andelle, Charleval, Perriers sur Andelle et Pont Saint Pierre sont pourvus d'une offre de services et d'équipements mais Rouen reste le principal pôle d'équipements et de services pour le territoire.

Perspectives de développement :

- Des contraintes d'inondabilité en certains points du territoire
- Un tissu industriel fragile
- Programme de redynamisation économique par la création d'un village artisans (contractualisation avec l'Etat en cours)
- Volonté de renforcer les transports collectifs.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- Certaines réticences des habitants vis-à-vis de la création de logements sociaux.

Le parc privé (locatif/accession) :

Non renseigné.

Vision locale sur la situation de l'habitat

- Le nombre de permis de construire délivrés augmente fortement (indicateur : en assainissement autonome la prévision était de 1 à 2 nouveaux équipements par communes en fait la réalité est de 4 par communes).
- Chaque commune a aujourd'hui sa propre logique d'urbanisation, l'habitat se développe de manière anarchique.
- La CC avait la compétence habitat logement social jusqu'en 2006. Compétence abandonnée lors de la redéfinition de l'intérêt communautaire.

Stratégies locales en matière d'habitat



*Existence d'une
stratégie Habitat*



*Stratégie Habitat en
cours d'élaboration*



*Prise de conscience des enjeux
pas de réelle stratégie Habitat*



*Ni réelle prise de conscience,
ni stratégie*

Couverture par les docs d'urbanisme: SCoT en cours d'élaboration, 40 % du territoire non couvert pas les documents d'urbanisme

Politique foncière: aucune politique d'acquisition , mais des potentialités foncières sur le plateau

Contenu de la stratégie: En attente d'une stratégie, et d'un soutien extérieur (Pays, Département) pour se mobiliser



Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mme ALQUIER, Présidente de la communauté de communes et maire de Port Mort

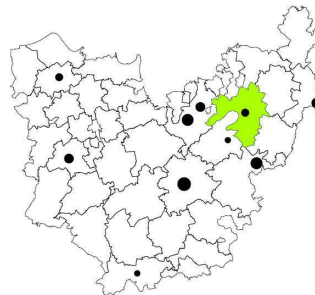
Données générales :

Nombre de communes: 21 communes

Superficie: 22 944 ha

Démographie: 17 651 habitants

Situation: La communauté de communes s'étend des méandres de la Seine au plateau du Vexin Normand. Elle se trouve également à proximité d'Evreux et de Louviers.



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: Les Andelys (9000 hab.) qui polarise son territoire rural, bourg dynamique (50 % de la population du territoire communautaire).
- Pôles ruraux: Port Mort
- Site Touristique: Château Gaillard
- Axes structurants: bien relié à Evreux et à Louviers
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements : Les Andelys constitue un pôle d'emplois et d'équipements pour le territoire. De plus, la vallée de la Seine et ses installations industrielles présente également un potentiel d'emplois important. Enfin, la proximité d'Elbeuf et de Rouen polarise fortement le territoire en termes d'emplois et d'équipements.



Perspectives de développement:

- Les Andelys est un bourg encaissé dans une vallée, les perspectives de développement sont donc limitées.
- Perspective de création et d'extension de ZA (15ha)
- Le Scot donnera les perspectives de développement notamment en définissant les futures zones urbanisables.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- Parc social très fortement concentré sur les Andelys (taux de logements sociaux aux Andelys : 37 %)
- Les andelys, en tant que ville ouvrière, connaît une demande en logement sociaux forte.
- Il y a beaucoup de familles monoparentales sur les territoires l'offre apparaît mal adaptée (beaucoup de T3,T4)

Le parc privé (locatif/accession) :

- Le parc privé est relativement délabré, d'où le portage d'une OPAH qui va participer à l'amélioration de l'habitat. L'OPAH se veut aussi être le moyen de remettre des logements vacants sur le marché.

Vision locale sur la situation de l'habitat

- La CCAE a la compétence logements sociaux. Cette compétence optionnelle a été prise pour des raisons de financements avant tout chose (taxe bonifiée, la compétence déchet était dédiée à un SIVOM). De ce fait cette compétence n'est pas véritablement portée par tous les élus qui n'ont pas tous la volonté de construire des logements sociaux.
- Aujourd'hui la communauté de communes au titre de sa compétence apporte des financements aux opérations HLM des bailleurs sociaux (entre 5 % et 10 % du projet).
- Les logements sociaux sont concentrés aux Andelys et quelques uns à Ecouis. La demande est très forte sur les communes rurales a proximité mais l'offre est aux Andelys et les constructions se poursuivent dans le pôle → Le premier objectif de la CCAE concernant l'habitat social, outre le fait de continuer à entretenir et améliorer l'existant, consiste à chercher le moyen de favoriser l'ouverture d'un parc locatif à loyers contrôlés dans les autres communes du territoire. En effet il paraît judicieux pour la CCAE de permettre à des petites communes d'offrir des possibilités de se loger aux personnes qui souhaitent rester ou venir dans ces communes pour y faire travailler le commerce, fournir de la main d'œuvre aux artisans et élever les « jeunes pousses » qui contribueront à maintenir les écoles sur place. Aujourd'hui malgré cette volonté affichée, les élus ont beaucoup de mal à créer une offre sur les communes rurales. Il est difficile de changer les mentalités vis à vis du logement social. La présidente affirme que la création de logement sociaux en milieu rural ne passera que par l'amélioration du réseau de transport collectif.

Stratégies locales en matière d'habitat



*Existence d'une
stratégie Habitat*

*Stratégie Habitat en
cours d'élaboration*

*Prise de conscience des enjeux
pas de réelle stratégie Habitat*

*Ni réelle prise de conscience,
ni stratégie*

Politique foncière: pas de politique foncière; apparemment, faible connaissance de l'EPFN.

Couverture par les docs d'urbanisme: SCoT en cours d'élaboration ; environ 50 % des communes disposent de documents d'urbanisme locaux opposables ou en cours d'élaboration.

Contenu de la stratégie: Redistribuer, rééquilibrer, les logements sociaux sur le territoire, dédensifier le parc locatif social des Andelys. Maintenir les services et les écoles dans les communes rurales → habitat, levier de cette orientation. La présidente met en avant les impacts de l'étalement urbain, mais pour elle la densification aujourd'hui n'est pas forcément la solution du fait de l'assainissement individuel et des constructions neuves qui dénature le patrimoine bâti.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mr TRAISNEL, DGS de la communauté de communes Eure Madrie Seine

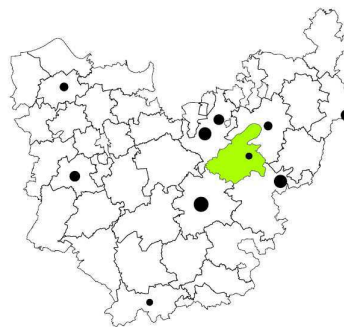
Données générales :

Nombre de communes: 23 communes

Superficie: 191 km²

Démographie: 25 000 habitants

Situation: au sein du triangle des trois agglomérations (Evreux, Louviers-Val de Reuil, Vernon); traversé par l'Eure et la Seine



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: Gaillon – Aubevoye
 - Pôles ruraux: absence de pôles ruraux notables
 - 3 Axes structurants: l'A13, qui traverse le territoire, l'axe ferroviaire Paris-Gaillon-Val de Reuil-Rouen, et l'axe fluvial de la seine.
 - Pôles d'emplois, pôles d'équipements : Gaillon-Aubevoye constitue un pôle d'emplois et d'équipements conséquent. ZA à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A13
- Mais, territoire proche de plusieurs agglomérations et métropoles → problématiques périurbaines très prégnantes (migrations pendulaires...)



Perspectives de développement:

- Territoire dynamique, axé sur le développement économique des zones d'activités existantes ou en création.
- Collaboration autour de projets avec la CASE et la CAE.
- Renforcement de la gare de Gaillon.
- Le PADD du Scot met en avant des orientations, notamment la volonté de faire un développement urbain respectueux et adapté au territoire, qui accompagne le développement économique.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- Un parc locatif social bien représenté : 19,7 % du parc de résidences principales
- Un parc locatif social important mais concentré sur les deux pôles urbains (96 % du parc locatif social)
→ Cette situation complique aussi bien le maintien des personnes âgées que l'accueil des jeunes décohabitants et des jeunes ménages voulant s'installer.
- La demande sur ce segment du marché du logement demeure importante malgré une offre conséquente.

Le parc privé (locatif/accession) :

- Beaucoup de propriétaires dans les communes rurales du territoire
- Une demande privée trop importante pour l'offre actuelle

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- Une augmentation de population nouvelle qui s'amplifie aujourd'hui et des conditions d'accueil qui ne répondent pas complètement à ces nouveaux besoins (logements, services, équipements).
- Une activité de construction peu diversifiée. Le territoire Eure Madrie Seine est caractérisé par un parc de grands logements essentiellement de type résidence principal (88% du parc total) occupé par des propriétaires (64,3%).
- Le rythme de construction augmente chaque années depuis 1990.
- Eure Madrie Seine veut répondre aux besoins en logements de la population en diversifiant et en augmentant son offre.
- Profil rural et une dynamique résidentielle (une densité qui augmente : 127 hab./km²)

Stratégies locales en matière d'habitat :



*Existence d'une
stratégie Habitat*



*Stratégie Habitat en
cours d'élaboration*



*Prise de conscience des enjeux
pas de réelle stratégie Habitat*



*Ni réelle prise de conscience,
ni stratégie*

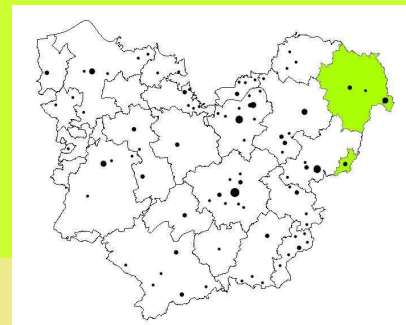
Politique foncière: pas de politique mais un territoire qui présente des capacités foncières importantes (raréfaction du foncier sur des territoires limitrophes) et qui les mobilisent (via les zones urbanisables des PLU).

Couverture par les documents d'urbanisme: SCoT en cours d'élaboration, PADD réalisé. Toutes les communes disposent de documents d'urbanisme locaux opposables ou en cours d'élaboration.

Contenu de la stratégie: volonté d'accompagner le développement économique par une politique logement adaptée

Bassin d'observation de GISORS-ETREPAGNY

Bassins de vie INSEE :
Gisors ; Etrepagny ; Gournay-en-Bray ; Gasny



◆ Caractéristiques du bassin:

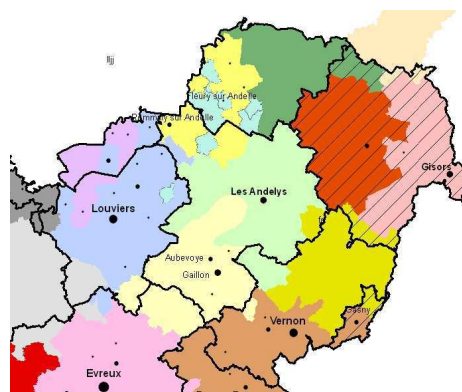
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 34243 habitants

Pôles urbains : Gisors, Etrepagny

Composition administrative

- CC du Canton d'Etrepagny
- CC Gisors-Epte-Levrière
- Cantiers, Cahaïgues, Château-sur-Epte, Fourges :
CC EpteVexinSeine
- Bezu-la-foret, Lilly, Bosquentin : CC du Canton
de Lyons-la-Forêt
- Maratigny, Bouchevilliers : CC du Canton de
Gournay
- Gasny, Ste Genevieve-les-Gasny : CAPE



◆ Eléments de diagnostic:

Profil	•Territoire à dominante périurbaine, polarisé par Gisors et Etrepagny
Marché social	•Tension sur le marché locatif social, particulièrement à Etrepagny ; parc locatif social concentré sur les pôles urbains
Etat parc privé	•Demande forte de personnes seules qui génère de forts besoins en petits logements •Parc privé marqué par la vétusté et l'inconfort
Publics spécifiques	• Des besoins en logements adaptés pour les personnes âgées
Gouvernance	•Un territoire qui subit fortement les impacts de l'urbanisation résultant de l'extension francilienne avec une pression foncière très forte

◆ Enjeux

- Maintenir l'effort de création de logements aidés en particulier à l'ouest du bassin
- Mobiliser les territoires autour du soutien des pôles ruraux dans l'effort de création en logements aidés
- Diversifier et adapter l'offre en logement aux évolutions de la demande des ménages, en particulier par une production en logement de petite taille
- Agir sur la part inconfortable du parc
- Adapter rapidement les logements pour le maintien à domicile des personnes âgées
- Limiter la croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler la périurbanisation francilienne
- Engager rapidement les acteurs dans une stratégie habitat résolument tournée vers la maîtrise du foncier

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

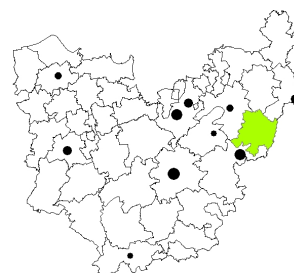
Personnes consultées: Mme HERMENAULT

Données générales :

Nombre de communes : 20

Démographie: 9 227 habitants

Situation: Sud du Vexin Normand, appartient aux franges franciliennes



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: pas de pôle urbain sur le territoire mais proximité de Vernon (CAPE)
- Pôles ruraux : Ecos (911 habitants), Tourny (910 habitants)
- Axes structurants : proximité de l'A13 et de la vallée de la Seine ; la départementale structure également le territoire.
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements : Vernon et la vallée de la Seine (activités industrielles) constituent des pôles d'emplois pour le territoire. Le val d'Oise emploie également une bonne part des actifs. Ecos et Tourny constituent des pôles d'équipements, de même que Vernon.

Perspectives de développement:

- ScoT du pays Vexin Normand en élaboration
- Il y a des projets de développement touristique par le biais des véloroutes, voies vertes, et de la mise en valeur du patrimoine bâti.
- Souhait de profiter de l'influence parisienne
- Volonté de mieux répartir l'offre en service

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- manque important de locatif social sur le territoire
- les demandeurs ont de faibles revenus en général.

Le parc privé (locatif/accession) :

- problématique des résidences secondaires présente sur le territoire
- forte demande d'origine francilienne
- potentiel de réhabilitation important sur le territoire
- la collectivité a lancé une OPAH qui a commencé en 2005. → faible succès (seulement 40% des objectifs atteints)

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- volonté de mettre en valeur l'habitat en terme de qualité de bâti
- manque d'un outil statistique pour la communauté de commune

Stratégies locales en matière d'habitat :



*Existence d'une
stratégie Habitat*



*Stratégie Habitat en
cours d'élaboration*



*Prise de conscience des enjeux,
pas de réelle stratégie Habitat*



*Ni réelle prise de conscience,
ni stratégie*

Politique foncière: pas de politique foncière. Cependant, actuellement, la collectivité souhaite se tourner vers l'EPFN pour acquérir des terrains.

Couverture par les docs d'urbanisme: peu de documents d'urbanisme sur le territoire (50% du territoire couvert)

Contenu de la stratégie: La collectivité attend le volet Habitat du SCOT du Pays du Vexin Normand pour définir une stratégie en matière d'habitat. Les élus ont conscience de leur rôle en la matière.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

☒

Echange téléphonique

☐

Pas d'entretien

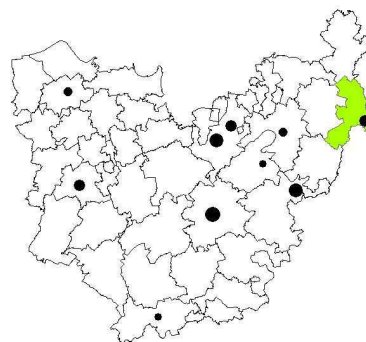
Personnes consultées: Mr MALPONTEL, DGS

Données générales :

Nombre de communes : 16

Démographie : 18 031 habitants

Situation : Est du Vexin Normand, territoire situé au cœur des franges franciliennes



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: Gisors (environ 12 000 habitants)
- Pôles ruraux: Aucun pôle rural notable
- Axes structurants: RN 14 qui relie les Andelys à Cergy-Pontoise et qui traverse le territoire communautaire
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Gisors constitue le seul pôle d'emplois et d'équipements du territoire. Cependant, le territoire est fortement polarisé par 3 pôles d'emplois et d'équipements extérieurs : Cergy-Pontoise, Beauvais et Rouen.

Perspectives de développement:

- un territoire présentant deux profils très distincts :
 - 15 communes n'excédant pas le millier d'habitants, à caractère rural voir rural,
 - 1 commune de 12 000 habitants environ, Gisors, qui répond à des problématiques urbaines
- territoire faisant état d'une réelle vitalité économique ; économie diversifiée (une centaine d'entreprises présentes sur le territoire communautaire dont 37 qui emploient plus de 10 salariés) ; + 13% de création d'entreprises en 2006 ; pôle économique concentré majoritairement sur Gisors
- territoire tourné vers la région parisienne mais qui conserve ses atouts en termes de qualité de vie
→ atout majeur de la communauté de communes : son cadre de vie (territoire voisin du PNR du Vexin Français)

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- 21,4% de logements sociaux sur la communauté de communes
- concentration presque exclusive du parc social sur Gisors (seules 2 communes, hormis Gisors, sont en mesure de fournir une offre en logements sociaux, mais seulement à hauteur de quelques unités)
- La demande sociale est supérieure à l'offre.

Le parc privé (locatif/accession) :

- pression démographique et foncière très importante, qui est le fait de la forte demande parisienne en majorité
→ prix fonciers et immobiliers parmi les plus élevés de l'Eure
- arrivée de populations citadines qui ont une exigence élevée en termes de services et équipements
→ offre actuelle qui n'est pas en mesure de combler la demande en services et équipements

Vision locale sur la situation de l'habitat

- une demande forte sur le secteur privé qui met en péril les atouts en termes de cadre de vie de la communauté de communes
- Les communes sont favorables globalement à une expansion démographique du territoire, mais elles sont conscientes des dangers imputable à un développement de l'urbanisation (proximité d'un PNR, qualité de vie...)
- attente du volet Habitat du SCoT du Vexin Normand ; la communauté de communes partage d'ores et déjà la volonté du Pays de protéger les avantages comparatifs que sont la qualité des espaces naturels et la qualité de vie.
- La communauté de communes tente actuellement de combler les lacunes en matière de services et d'équipements, consécutives à l'arrivée de population citadines.

Stratégies locales en matière d'habitat



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux, pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience ni stratégie

Politique foncière : Non communiqué

Couverture par les documents d'urbanisme : Quasiment toutes les communes sont engagées dans une démarche PLU.

Contenu de la stratégie : La communauté de communes de Gisors Epte Lévrière n'a pas de stratégie Habitat établie. Cependant, elle est consciente des enjeux qui sont à l'œuvre sur son territoire et des conséquences néfastes qu'une non prise en compte de la problématique Habitat pourraient engendrer. Ainsi, elle souhaite continuer à se développer démographiquement tout en veillant à sauvegarder son cadre de vie de qualité. Elle compte sur le volet habitat du SCoT pour lui permettre de mettre en application cette volonté au travers d'une stratégie Habitat.

Communauté de Communes du Canton d'Étrepagny

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

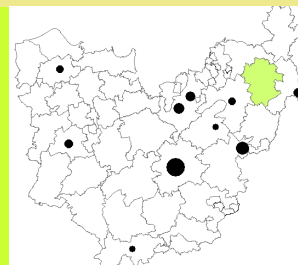
☐

Echange téléphonique

☒

Pas d'entretien

Personnes consultées:



Communauté de Communes du Canton de Gournay en Bray

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

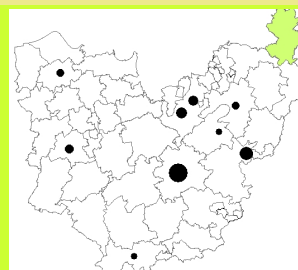
☐

Echange téléphonique

☒

Pas d'entretien

Personnes consultées:



Communauté de Communes du Canton de Lyons la Forêt

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

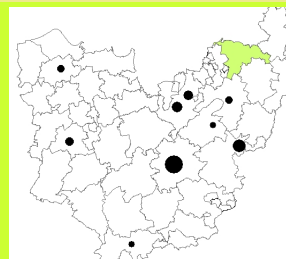
Rencontre

☐

Echange téléphonique

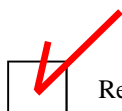
☒

Personnes consultées:



Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

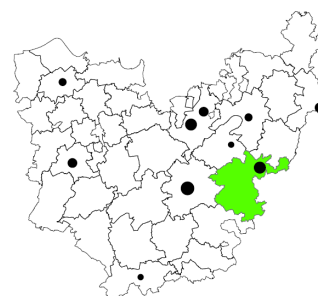
Personnes consultées : Mme DASSAS

Données générales :

Nombre de communes : 41

Démographie : 57 474 habitants

Situation : territoire au Sud Est de l'Eure, traversé par la Seine



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Commune centre : Vernon (25 003 hab.)
- Pôles secondaires : Saint Marcel (5 098 hab.), Pacy-sur-Eure (5 014 hab.) et Gasny (2 982 hab.)
- Axes structurants : l'A13, la Seine
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements : L'aire urbaine de Vernon constitue un pôle d'emplois majeur dans l'Eure. Présence d'entreprises comme Snecma moteurs (1 300 personnes), Goodrich Actuation Systems (530 personnes), Boursin, Rowenta, Valéo... La région parisienne exerce cependant une certaine influence en termes d'emplois sur le territoire.



Perspectives de développement:

- des projets qui vont impacter sur le développement de la CAPE :
 - Normandie parc, ZAC à vocation économique, destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, artisanales et tertiaires,
 - la zone commerciale Saint Just, village d'entreprises commerciales, amenée à créer à terme 150 emplois,
 - le futur quartier Fieschi, projet urbain dans le prolongement du centre ville,
 - le quartier des Boutardes, projet ANRU portant sur 588 logements avec démolition/reconstruction de 188 d'entre eux
- volonté d'expansion démographique

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- 35 % de logements sociaux sur la commune centre (Vernon)
- offre sociale globalement concentrée sur la commune centre
- territoire concerné par une ORU (quartier des Boutardes, 588 logements concernés)

Le parc privé (locatif/accession) :

- en dehors de la commune centre, offre largement dominée par l'accession à la propriété de type individuelle
- politique d'amélioration de l'habitat privé ancien qui est menée par le biais de procédures type OPAH ou PIG
- demande importante émanant de populations désirant s'installer sur le territoire

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- une demande locale concurrencée par celle des franciliens, générant de futures gênes dans les parcours résidentiels des ménages locaux ainsi que des risques d'urbanisation massive déséquilibrant les communes rurales
- PLH en élaboration destiné à formaliser la vision locale de l'Habitat et la stratégie pour y aboutir
- volonté de repenser l'offre à l'échelle de la communauté d'agglomération : rééquilibrage de l'habitat sur le territoire en parallèle d'un travail de requalification et de rénovation du parc
- volonté de répondre à la demande (volonté d'expansion démographique du territoire, moyen de développement) → accueil de nouvelles populations → rythme de construction adapté à cette volonté
- impératif de diversification du parc en termes de segments de marché et de types de produits de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PSLA...)
- besoin d'adaptation du parc aux PMR et personnes âgées

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux, pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

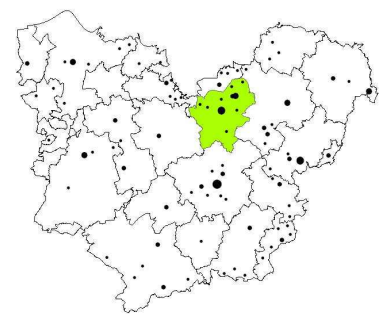
Politique foncière : bonne connaissance de l'outil EPFN, volonté de mettre en place un PAF (programme d'action foncière) pour traduire les orientations du futur PLH en termes de politique foncière

Couverture par les documents d'urbanisme : n.c.

Contenu de la Stratégie : PLH en cohérence avec le SCoT de la CAPE en élaboration ; la spécificité majeure qui apparaît est celle d'un positionnement dans le contexte de développement du large bassin parisien. De plus, volonté d'un rééquilibrage territorial, notamment en termes de locatif social, d'une diversification (du parc social prioritairement) et d'une adaptation aux publics spécifiques.

Bassin d'observation de Louviers

Bassins de vie INSEE :
Louviers



♦ Caractéristiques du bassin:

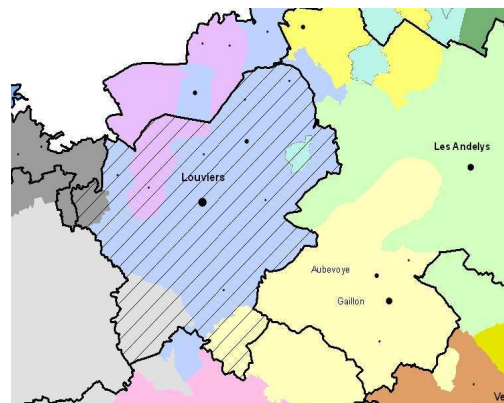
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 54 340 habitants

Pôles urbains : Louviers, Val de Reuil

Composition administrative

- **CASE**
- Montaure, Tostes : **CC Seine-Bord**
Heudreville-sur-Eure : **CCEMS**
Cannapeville, Hondouville, Houetteville : **CC du Plateau du Neubourg**
Vraiville : **CC Amfreville-la-Campagne**
- Porte-Joie : **Commune isolée**



♦ Éléments de diagnostic:

Profil

Marché social

Etat parc privé

Situation foncière

Gouvernance

- Territoire polarisé de Louviers-Val de Reuil, majorité de communes multipolarisées, sous influence de Rouen-Elbeuf.
- Tension moins importante que sur les bassins alentours vis-à-vis de la demande locative sociale, part importante du parc social sur le cœur d'agglomération
- Un faible niveau de besoin en terme de réhabilitation dans le parc privé
- Zone de tension foncière très importante au regard des prix en vigueur à l'échelle départementale
- Territoire engagé dans une stratégie habitat (PLH) au sein de l'agglomération Seine-Eure, mais franges d'agglomération de type multipolarisées non couvertes par cette stratégie

♦ Enjeux

Enjeux agglomération (Enjeux du PLH)

- Développement de l'offre locative et de l'accession qui s'adapte mieux aux besoins réels (à des niveaux de prix en rapport avec les structures sociales)
- Maintien d'un rythme de construction suffisant
- Renforcement du segment locatif privé par les opérations d'amélioration de l'Habitat, par le développement d'une offre locative intermédiaire et une incitation à l'investissement privé en libérant une offre foncière bien située
- Diversification géographique et gestion des équilibres

Franges d'agglomération

- Accompagner la stratégie de la CA Seine-Eure
- Limiter la croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler la périmétopolisation
- Amener les acteurs à se saisir rapidement d'une politique habitat, la rendre compatible avec celle de l'agglomération

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

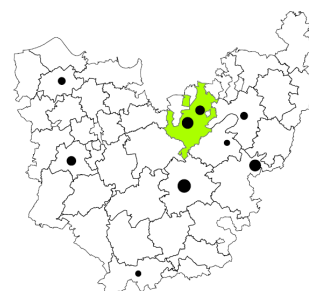
Personnes consultées : Mme LIGONESCHE, responsable Habitat

Données générales :

Nombre de communes : 29

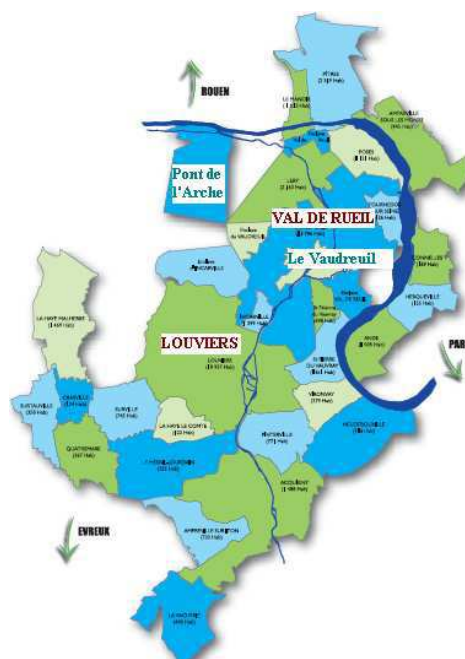
Démographie : 60 773 habitants

Situation : territoire frontalier de l'agglomération d'Elbeuf, traversé par la Seine



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Communes centres : Louviers (18 937 habitants), Val de Rueil (13 796 habitants)
- Pôles secondaires : Pont de l'Arche (4207 habitants), le Vaudreuil (3482 habitants)
- Axes structurants : l'A13, la Seine
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements : La conurbation Louviers-Incarville-Val de Rueil-le Vaudreuil constitue l'un des tout premiers pôles d'emplois et d'équipements Eurois. Cependant elle fournit plus d'emplois aux populations extérieures qu'à la sienne en raison du haut degré de qualification des emplois proposés. Elbeuf et Rouen de part leur grande proximité géographique influence beaucoup le territoire communautaire et notamment grâce à leurs emplois et équipements.



Perspectives de développement:

- un territoire hétérogène car à la croisée d'influences extérieures : Nord sous influence Rouennaise, Sud sous influence Ebroïcienne et Est marqué par le passage de la Seine.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- territoire concerné par des opérations de renouvellement urbain localisées sur les communes de Louviers et Val de Rueil (particulièrement sur le germe de ville à Val de Rueil, soit 1600 logements et sur Maison Rouge à Louviers) → démolitions- reconstructions
- Le PLH de l'agglomération fixe un objectif de 110 nouveaux logements sociaux par an.
- Le poids du secteur social est très important sur ce territoire (73% de logements sociaux sur Val de Rueil, 36% à Louviers, 18% à Pont de l'Arche, 19% au Vaudreuil).
- un parc social bien réparti sur le territoire communautaire (Val de Rueil, Louviers, Pont de l'Arche, le Vaudreuil, Pitres, Acquigny, Le Manoir sur Seine possèdent un parc social représentant de 10 à 73% de leur parc total) → Une part importante des communes les plus peuplées sont engagées dans le logement social.
- une demande largement supérieure à l'offre (taux de satisfaction des demandes aux alentours de 25 %)

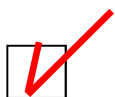
Le parc privé (locatif/accession) :

- un bâti âgé sur le territoire communautaire
- Actuellement le territoire communautaire connaît une augmentation de 400 nouveaux logements par années (dont 100 logements sociaux).
- La demande privée est en augmentation.

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- volonté de réduire le poids du parc social à 34% en privilégiant l'initiative privée (mise à disposition d'une offre foncière en rapport avec les objectifs de construction) et l'engagement dans des opérations d'amélioration de l'habitat privé
- volonté de diversification du parc social
- prise en compte de la nécessité d'accompagner le développement économique par l'Habitat, notamment en ce qui concerne les zones d'activités

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux, pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière : PAF établi en collaboration avec l'EPFN

Couverture par les documents d'urbanisme : n.c.

Contenu de la Stratégie : PLH qui oriente le développement de l'Habitat dans le sens d'une réduction du poids du secteur locatif social et dans le sens d'une diversification de ce même parc locatif social. La CASE considère que l'Habitat doit venir en accompagnement du dynamisme économique que connaît le territoire.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

Communauté de Communes
Eure - Madrie - Seine



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mr TRAISNEL, DGS de la communauté de communes Eure Madrie Seine

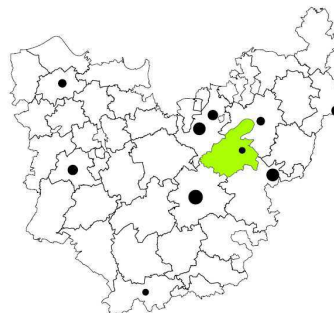
Données générales :

Nombre de communes: 23 communes

Superficie: 191 km²

Démographie: 25 000 habitants

Situation: au sein du triangle des trois agglomérations (Evreux, Louviers-Val de Reuil, Vernon); traversé par l'Eure et la Seine



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: Gaillon – Aubevoye
- Pôles ruraux: absence de pôles ruraux notables
- 3 Axes structurants: l'A13, qui traverse le territoire, l'axe ferroviaire Paris-Gaillon-Val de Reuil-Rouen, et l'axe fluvial de la seine.
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements : Gaillon-Aubevoye constitue un pôle d'emplois et d'équipements conséquent. ZA à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A13

Mais, territoire proche de plusieurs agglomérations et métropoles → problématiques périurbaines très prégnantes (migrations pendulaires...)



Perspectives de développement:

- Territoire dynamique, axé sur le développement économique des zones d'activités existantes ou en création.
- Collaboration autour de projets avec la CASE et la CAE.
- Renforcement de la gare de Gaillon.
- Le PADD du Scot met en avant des orientations, notamment la volonté de faire un développement urbain respectueux et adapté au territoire, qui accompagne le développement économique.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- Un parc locatif social bien représenté : 19,7 % du parc de résidences principales
- Un parc locatif social important mais concentré sur les deux pôles urbains (96 % du parc locatif social)
→ Cette situation complique aussi bien le maintien des personnes âgées que l'accueil des jeunes décohabitants et des jeunes ménages voulant s'installer.
- La demande sur ce segment du marché du logement demeure importante malgré une offre conséquente.

Le parc privé (locatif/accession) :

- Beaucoup de propriétaires dans les communes rurales du territoire
- Une demande privée trop importante pour l'offre actuelle

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- Une augmentation de population nouvelle qui s'amplifie aujourd'hui et des conditions d'accueil qui ne répondent pas complètement à ces nouveaux besoins (logements, services, équipements).
- Une activité de construction peu diversifiée. Le territoire Eure Madrie Seine est caractérisé par un parc de grands logements essentiellement de type résidence principal (88% du parc total) occupé par des propriétaires (64,3%).
- Le rythme de construction augmente chaque années depuis 1990.
- Eure Madrie Seine veut répondre aux besoins en logements de la population en diversifiant et en augmentant son offre.
- Profil rurbain et une dynamique résidentielle (une densité qui augmente : 127 hab./km²)

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière: pas de politique mais un territoire qui présente des capacités foncières importantes (raréfaction du foncier sur des territoires limitrophes) et qui les mobilisent (via les zones urbanisables des PLU).

Couverture par les documents d'urbanisme: SCoT en cours d'élaboration, PADD réalisé. Toutes les communes disposent de documents d'urbanisme locaux opposables ou en cours d'élaboration.

Contenu de la stratégie: volonté d'accompagner le développement économique par une politique logement adaptée

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

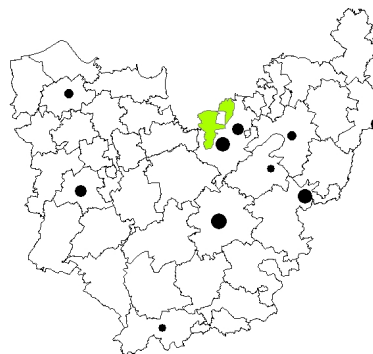
Personnes consultées: Mr DELAMARE, président de la communauté de communes et Mr AUBINAIS, DGS

Données générales :

Nombre de communes: 7

Démographie: 6 653 habitants

Situation: Territoire au contact d'Elbeuf et du grand Rouen avec une influence prépondérante pour Rouen ———> bassin de vie à cheval entre l'Eure et la Seine Maritime



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: pas de pôle urbain à proprement parler, cependant, proximité forte d'Elbeuf
- Pôles ruraux: Igoville, Alizay, Criquebeuf sur Seine, Montaure
- Axes structurants: la Seine, l'A13
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Usine Renault Cléon, très proche de la communauté de communes, qui emploie une part importante des actifs du territoire
De part sa proximité immédiate, Elbeuf constitue le principal pôle d'emplois et d'équipements du territoire; l'influence de Rouen étant elle-aussi conséquente.
——> Problématiques liées au périurbain très présentes (5% des emplois occupés par les habitants —> très grande mobilité)

Perspectives de développement:

- volonté d'expansion démographique de la part de la communauté de communes (toutes les communes connaissent une croissance de leur population ; pas de réticence vis-à-vis de la stratégie intercommunale); dans tous les cas, pression foncière qui est telle, qu'il est difficile de lutter contre
- création de la communauté de communes autour de l'échangeur sur l'A13 et de sa zone d'activités créatrice d'activités économiques (territoire qui jouit d'un très bon niveau d'activités économiques)
- politique de services et d'équipements qui est menée : augmentation de l'offre recherchée pour accompagner l'expansion démographique du territoire (niveau de services important sur la communauté de communes)

Données Habitat :

Le parc locatif social:

- 1 % de logements sociaux sur le territoire intercommunal
- faible volume en termes de construction de logement social
- compétence OPAH dans les statuts mais elle n'a jamais été mise en œuvre (taille des communes insuffisante pour ce type d'actions)
- forte demande en logement social qui n'est pas satisfaite
- Lorsqu'il y a une occasion, les communes font appel à la communauté de communes pour racheter du patrimoine à réhabiliter (à chaque fois, du logement social est créé dans le cadre de l'opération).
- intervention des bailleurs uniquement sous la forme de l'habitat individuel

Le parc privé (locatif/accession):

- demande principalement exogène : difficile à quantifier et à apprécier
- difficulté des communes à porter des lotissements communaux car à l'heure actuelle, les prix du foncier sont trop élevés. Situation d'arrêt à venir car lorsque les parcelles proches des voiries seront urbanisées, il sera trop cher de faire venir de nouvelles voiries et l'assainissement.
- programmes mixtes sur le territoire (accession + locatif social)
- territoire caractérisé par l'habitat individuel
- peu d'habitat insalubre, dégradé à cause de la pression foncière (l'intercommunalité n'est pas contre mener une OPAH, tout de même)

Vision locale sur la situation de l'habitat:

- difficulté d'appréciation de la demande car elle est en grande partie exogène
- niveau du locatif insuffisant pour les élus locaux
- fournir une offre adaptée aux jeunes pour les retenir sur le territoire

Stratégies locales en matière d'habitat:



*Existence d'une
stratégie Habitat*



*Stratégie Habitat en
cours d'élaboration*



*Prise de conscience des enjeux
pas de réelle stratégie Habitat*



*Ni réelle prise de conscience,
ni stratégie*

Politique foncière: marché foncier très tendu (vallée de la Seine ; emplois ; au contacts des agglomérations Elbeuvienne et Rouennaise); pas de réelle stratégie d'acquisition foncière : compétence non détenue par la communauté de communes ; travail en collaboration avec l'EPFN sur les zones d'activités mais pas en matière d'habitat (niveau des projets insuffisant); En outre, Criquebeuf et Martot : ancien villages maraîchers → morcellement des terrains très important → besoin de regroupement pour constituer des terrains à bâtir

Couverture par les docs d'urbanisme: n.c.

Stratégie: La communauté de communes par le biais de sa politique en matière de services et équipements vise à faciliter au mieux le développement de l'habitat sur son territoire. Il appartient aux maires, ensuite, d'organiser le développement du logement sur leur commune (selon elle, le logement relève de l'urbanisme, qui est une compétence communale).

Communauté de Communes du Plateau du Neubourg

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

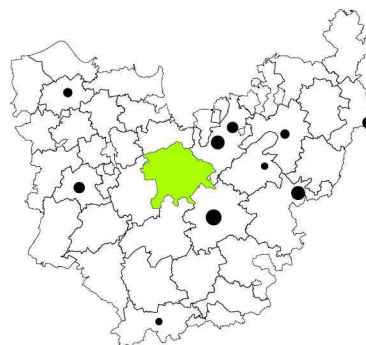
Personnes consultées: Mr Legendre, président et conseiller général, maire du Neubourg, Mr Wallart et Mlle Levasseur

Données générales :

Nombre de communes: 34

Démographie: 15 000 habitants

Situation: territoire situé entre Evreux et Elbeuf



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: Le Neubourg qui polarise de manière très forte son territoire
- Pôles ruraux: absence de commune ayant la masse critique nécessaire pour jouer le rôle de bourg relais du Neubourg
- Axes structurants: pas d'élément ayant un impact assez notable pour être mentionné
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Le Neubourg constitue un pôle d'emplois et d'équipements (presque autant d'emplois que d'habitants) avec une zone de chalandise de près de 35 000 habitants.



Perspectives de développement:

- La communauté de Communes est porteuse de projets bien que beaucoup d'initiatives soient menées par la ville centre.
- bonne desserte routière mais de grosses lacunes en termes de transport collectif
- dépendance à Evreux peu marquée avec autant de flux migratoires dans un sens que dans l'autre
- profil de territoire plutôt rural

Données Habitat :

Le parc locatif social:

- demande très forte et de nombreuses lacunes sur le territoire intercommunale en partie en raison de la méfiance des élus vis-à-vis du logement social
- 20% de logements sociaux sur le Neubourg (370 logements); cependant, ce taux est en diminution.
- forte concentration de l'offre sociale sur le Neubourg

Le parc privé (locatif/accession):

- pas de besoins spécifiques en termes d'amélioration de l'habitat d'autant que des démarches sont encours mais de fortes problématiques avec les propriétaires malhonnêtes qui louent des logements indécents au prix du marché
- démarche PIG en cours qui avait été précédée par une OPAH qui avait remporté un franc succès.

Vision locale sur la situation de l'habitat:

- de forts besoins à tous les niveaux et pour tous les revenus; l'offre ne satisfait pas la demande croissante. Le logement locatif est un levier important notamment du fait de la surenchère foncière sur le territoire qui couplée à un turn-over faible dans le locatif induit des difficultés pour les jeunes foyers et notamment les jeunes familles à se loger
- Cette prise de conscience fait son chemin dans beaucoup de communes qui voient une explosion des constructions sur leur territoire sous l'influence d'Evreux et de ses projets de développement (ZAC Combolle).
- problématique importante autour des personnes âgées notamment dans le maintien à domicile

Stratégies locales en matière d'habitat:



Existence d'une stratégie Habitat

Stratégie Habitat en cours d'élaboration

Prise de conscience des enjeux pas de réelle stratégie Habitat

Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière: seulement sur Le Neubourg, qui travaille régulièrement avec l'EPFN.

Couverture par les documents d'urbanisme : 6 communes sans aucun documents d'urbanisme et des territoires où la démarche est en cours.

Stratégie : Démarche amélioration de l'Habitat et volet Habitat du SCoT. Développer le locatif, notamment social, en dehors du Neubourg dans une logique de polarisation autour de bourgs relais, suffisamment équipés, afin de parvenir à un maillage du territoire plus équilibré . Volonté de rattrapage en termes de documents d'urbanisme; ceci permettant la mise en place de stratégies foncières. Orientation des opérations dans le sens de la mixité sociale, de la densification des bourgs et d'une démarche HQE. Sensibilisation auprès des élus.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

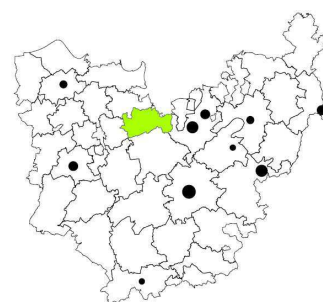
Personnes consultées:

Données générales :

Nombre de communes : 24 communes

Démographie : 13 530 habitants

Situation : territoire limitrophe de l'agglomération Elbeuvienne



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: aucun pôle urbain sur le territoire, cependant proximité du Neubourg et d'Elbeuf
- Pôles ruraux: Le Thuit Signol (1 766 habitants), La Saussaye (1 954 habitants), Saint Pierre des Fleurs (1 249 habitants), Amfreville la Campagne (873 habitants)
- Axes structurants: pas d'axe structurant ayant un impact suffisant pour être mentionné
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Le Neubourg, Elbeuf et Rouen constituent les pôles d'emplois et d'équipements principaux pour le territoire. Bourtheroulde constitue également un pôle d'équipements pour le territoire communautaire.

Perspectives de développement:

- territoire présentant un profil rural → poids très important de l'agriculture dans l'économie locale ; existence d'une zone d'activités sur Thuit Signol
- peu d'entreprises sur le territoire communautaire, communauté de communes ayant des moyens financiers limités en raison du faible volume de taxe professionnelle collectée → Les impôts ont dû être augmentés .
- faible volume d'emplois sur le territoire communautaire → Les habitants travaillent dans les pôles d'emplois environnants (beaucoup de migrations alternantes sur le canton).
- population vieillissante ; l'expansion démographique est faible sauf sur certaines communes qui voient se développer des lotissements sur leur territoire.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- demande sociale qui est présente sur le territoire mais qui ne fait pas l'objet d'études approfondies (pas quantifiée à l'heure actuelle)
- offre très faible sur le territoire (3 ou 4 communes possèdent du logement social, en faible quantité par ailleurs ; Thuit Signol développe actuellement son parc)
- élus réticents à s'engager dans le logement social

Le parc privé (locatif/accession) :

- mise en œuvre d'un PIG depuis 2ans (création de logements conventionnés)
- La communauté de communes a signé une convention avec Habitat et Développement.

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- prise en compte très faible de la question du logement social sur le territoire (faible évaluation de la demande)
- utilisation des outils d'amélioration de l'habitat (procédure OPAH en cours)

Stratégies locales en matière d'habitat :



*Existence d'une
stratégie Habitat*



*Stratégie Habitat en
cours d'élaboration*



*Prise de conscience des enjeux,
pas de réelle stratégie Habitat*



*Ni réelle prise de conscience,
ni stratégie*

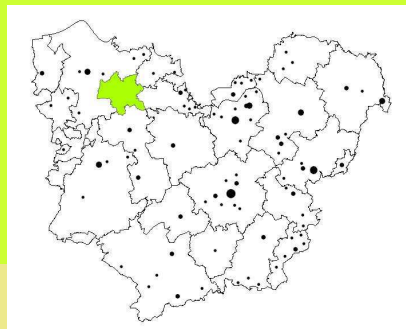
Politique foncière : Pas de politique foncière dans le but de réaliser du logement ; cependant, pour l'acquisition de réserves foncières à vocation économique, la communauté de communes s'adresse prioritairement à la SAFER en raison du caractère très rural de son territoire. Sollicitation de l'EPFN, une unique fois, pour une acquisition de 9 ha destinée à créer une zone d'activités, l'opération n'a pas abouti en raison de difficultés lors de la négociation avec l'agriculteur concerné.

Couverture par les documents d'urbanisme :N.C.

Contenu de la Stratégie : La communauté de communes se contente uniquement d'agir en direction de l'amélioration de l'Habitat privé par le biais d'un PIG. La question du logement social, et de l'Habitat de manière générale, est très peu prise en compte sur le territoire. La communauté de communes espère que le Conseil Général par le biais du PDH fera prendre conscience aux élus locaux des enjeux soulevés par l'Habitat.

Bassin d'observation de MONTFORT

Bassins de vie INSEE :
Montfort-sur-Risle



♦ Caractéristiques du bassin:

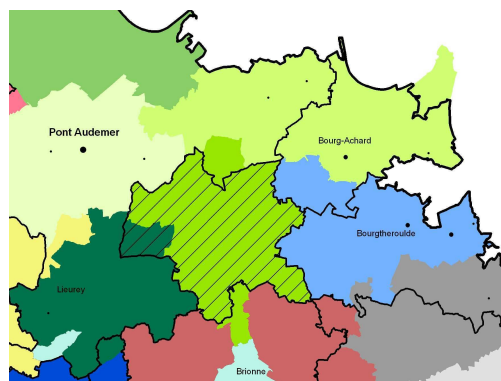
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 5 886 habitants

Pôles urbains : Montfort-sur-Risles

Composition administrative

- CC Val de Risle



♦ Eléments de diagnostic:

Profil

- Territoire à dominante rurale
- Un territoire desservi par l'A28 (conséquences non évaluées à l'heure actuelle)

Marché social

- Tous les indicateurs du marché locatif social désignent ce bassin comme étant l'un de ceux présentant la tension la plus forte.

Etat parc privé

- Part non négligeable du parc privé en situation d'inconfort

Situation foncière

- Domination du modèle pavillonnaire avec une forte consommation d'espace.

♦ Enjeux

- Augmenter très significativement l'offre locative sociale
- Accompagner la dynamique A28 par une densification de l'habitat autour des centres bourgs et des échangeurs
- Mobiliser les territoires dans le sens d'un soutien à Montfort-sur-Risle et son l'effort de production de logements locatifs sociaux
- Poursuivre l'effort de lutte contre l'habitat inconfortable
- Maîtriser la croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler la périurbanisation à l'ouest du bassin
- Amener le territoire à définir une stratégie habitat résolument tournée vers la maîtrise du foncier

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:



Communauté de Communes Val de Risle



Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

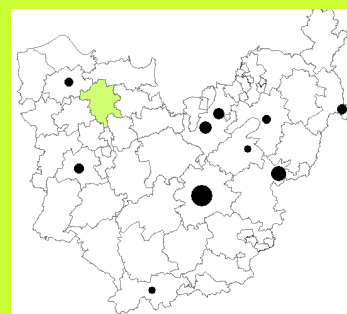
☐

Echange téléphonique

☒

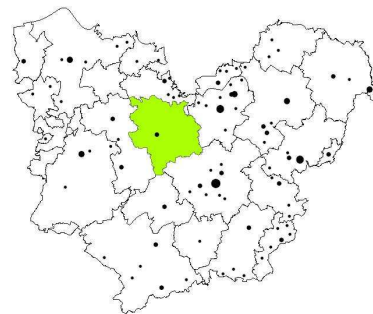
Pas d'entretien

Personnes consultées:



Bassin d'observation du Neubourg

Bassins de vie INSEE :
Neubourg



♦ Caractéristiques du bassin:

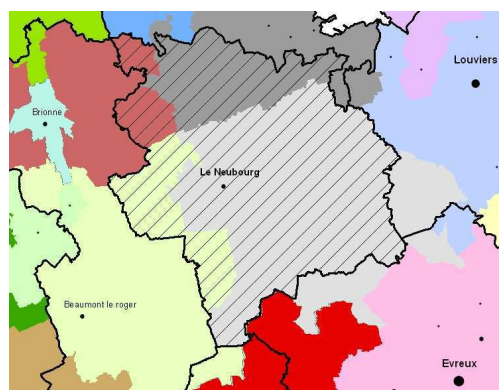
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 19 939 habitants

Pôles urbains : Le Neubourg

Composition administrative

- CC du Plateau du Neubourg
CC Amfreville-la-campagne
CC du Canton de Beaumont-le-Roger
- St-Eloi-de-Fourques, La Neuville-du-Bosc : CC du Canton de Brionne



♦ Eléments de diagnostic:

Profil

- Territoire à dominante rurale fortement polarisé autour du Neubourg

Marché social

- Tension sur le marché locatif social parmi les plus fortes du département ; offre locative sociale assez faible

Situation foncière

- Territoire où la pression foncière tend à s'accroître

Etat parc privé

- Territoire peu concerné par la réhabilitation dans le privé

Gouvernance

- Le Neubourg concentre la stratégie habitat au sein d'un bassin peu engagé

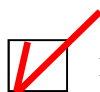
♦ Enjeux

- Augmenter significativement l'offre locative sociale
- Mobiliser les territoires dans le sens d'un soutien au pôle rural dans son effort de production de logements sociaux
- Maîtriser la croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler la périurbanisation
- Amener les territoires à définir une stratégie habitat résolument tournée vers la maîtrise du foncier

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

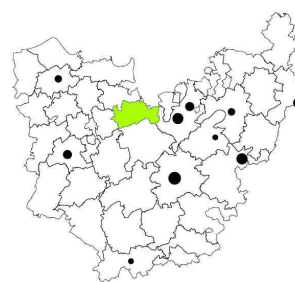
Personnes consultées:

Données générales :

Nombre de communes : 24 communes

Démographie : 13 530 habitants

Situation : territoire limitrophe de l'agglomération Elbeuvienne



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: aucun pôle urbain sur le territoire, cependant proximité du Neubourg et d'Elbeuf
- Pôles ruraux: Le Thuit Signol (1 766 habitants), La Saussaye (1 954 habitants), Saint Pierre des Fleurs (1 249 habitants), Amfreville la Campagne (873 habitants)
- Axes structurants: pas d'axe structurant ayant un impact suffisant pour être mentionné
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Le Neubourg, Elbeuf et Rouen constituent les pôles d'emplois et d'équipements principaux pour le territoire. Bourtheroulde constitue également un pôle d'équipements pour le territoire communautaire.

Perspectives de développement:

- territoire présentant un profil rural → poids très important de l'agriculture dans l'économie locale ; existence d'une zone d'activités sur Thuit Signol
- peu d'entreprises sur le territoire communautaire, communauté de communes ayant des moyens financiers limités en raison du faible volume de taxe professionnelle collectée → Les impôts ont dû être augmentés .
- faible volume d'emplois sur le territoire communautaire → Les habitants travaillent dans les pôles d'emplois environnants (beaucoup de migrations alternantes sur le canton).
- population vieillissante ; l'expansion démographique est faible sauf sur certaines communes qui voient se développer des lotissements sur leur territoire.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- demande sociale qui est présente sur le territoire mais qui ne fait pas l'objet d'études approfondies (pas quantifiée à l'heure actuelle)
- offre très faible sur le territoire (3 ou 4 communes possèdent du logement social, en faible quantité par ailleurs ; Thuit Signol développe actuellement son parc)
- élus réticents à s'engager dans le logement social

Le parc privé (locatif/accession) :

- mise en œuvre d'un PIG depuis 2ans (création de logements conventionnés)
- La communauté de communes a signé une convention avec Habitat et Développement.

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- prise en compte très faible de la question du logement social sur le territoire (faible évaluation de la demande)
- utilisation des outils d'amélioration de l'habitat (procédure OPAH en cours)

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux, pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière : Pas de politique foncière dans le but de réaliser du logement ; cependant, pour l'acquisition de réserves foncières à vocation économique, la communauté de communes s'adresse prioritairement à la SAFER en raison du caractère très rural de son territoire. Sollicitation de l'EPFN, une unique fois, pour une acquisition de 9 ha destinée à créer une zone d'activités, l'opération n'a pas abouti en raison de difficultés lors de la négociation avec l'agriculteur concerné.

Couverture par les documents d'urbanisme : N.C.

Contenu de la Stratégie : La communauté de communes se contente uniquement d'agir en direction de l'amélioration de l'Habitat privé par le biais d'un PIG. La question du logement social, et de l'Habitat de manière générale, est très peu prise en compte sur le territoire. La communauté de communes espère que le Conseil Général par le biais du PDH fera prendre conscience aux élus locaux des enjeux soulevés par l'Habitat.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

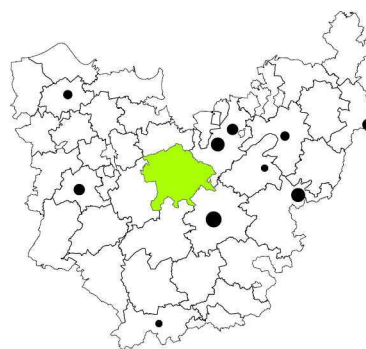
Personnes consultées: Mr LEGENDRE, président et conseiller général, maire du Neubourg, Mr WALLART et Mlle LEVASSEUR

Données générales :

Nombre de communes: 34

Démographie: 15 000 habitants

Situation: territoire situé entre Evreux et Elbeuf



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: Le Neubourg qui polarise de manière très forte son territoire
- Pôles ruraux: absence de commune ayant la masse critique nécessaire pour jouer le rôle de bourg relais du Neubourg
- Axes structurants: pas d'élément ayant un impact assez notable pour être mentionné
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Le Neubourg constitue un pôle d'emplois et d'équipements (presque autant d'emplois que d'habitants) avec une zone de chalandise de près de 35 000 habitants.



Perspectives de développement:

- La communauté de Communes est porteuse de projets bien que beaucoup d'initiatives soient menées par la ville centre.
- bonne desserte routière mais de grosses lacunes en termes de transport collectif
- dépendance à Evreux peu marquée avec autant de flux migratoires dans un sens que dans l'autre
- profil de territoire plutôt rural

Données Habitat :

Le parc locatif social:

- demande très forte et de nombreuses lacunes sur le territoire intercommunale en partie en raison de la méfiance des élus vis-à-vis du logement social
- 20% de logements sociaux sur le Neubourg (370 logements); cependant, ce taux est en diminution.
- forte concentration de l'offre sociale sur le Neubourg

Le parc privé (locatif/accession):

- pas de besoins spécifiques en termes d'amélioration de l'habitat d'autant que des démarches sont encourues mais de fortes problématiques avec les propriétaires malhonnêtes qui louent des logements indécents au prix du marché
- démarche PIG en cours qui avait été précédée par une OPAH qui avait remporté un franc succès.

Vision locale sur la situation de l'habitat:

- de forts besoins à tous les niveaux et pour tous les revenus; l'offre ne satisfait pas la demande croissante. Le logement locatif est un levier important notamment du fait de la surenchère foncière sur le territoire qui couplée à un turn-over faible dans le locatif induit des difficultés pour les jeunes foyers et notamment les jeunes familles à se loger
- Cette prise de conscience fait son chemin dans beaucoup de communes qui voient une explosion des constructions sur leur territoire sous l'influence d'Evreux et de ses projets de développement (ZAC Combolle).
- problématique importante autour des personnes âgées notamment dans le maintien à domicile

Stratégies locales en matière d'habitat:



*Existence d'une
stratégie Habitat*

*Stratégie Habitat en
cours d'élaboration*

*Prise de conscience des enjeux
pas de réelle stratégie Habitat*

*Ni réelle prise de conscience,
ni stratégie*

Politique foncière: seulement sur Le Neubourg, qui travaille régulièrement avec l'EPFN.

Couverture par les documents d'urbanisme : 6 communes sans aucun documents d'urbanisme et des territoires où la démarche est en cours.

Stratégie : Démarche amélioration de l'Habitat et volet Habitat du SCoT. Développer le locatif, notamment social, en dehors du Neubourg dans une logique de polarisation autour de bourgs relais, suffisamment équipés, afin de parvenir à un maillage du territoire plus équilibré . Volonté de rattrapage en termes de documents d'urbanisme; ceci permettant la mise en place de stratégies foncières. Orientation des opérations dans le sens de la mixité sociale, de la densification des bourgs et d'une démarche HQE. Sensibilisation auprès des élus.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

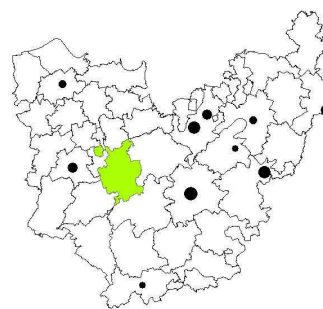
Personnes consultées: Mr DESSON Président de la communauté de communes, Mme PAPELOREY, DGS, et Mr Hervieu, vice-président

Données générales :

Nombre de communes: 19

Démographie: 10 159 hab.

Situation: Ouest de l'Eure, Pays de Risle Charentonne



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: Beaumont le Roger (3000 hab. environ)
- Pôles ruraux: Barc (900 hab. environ) mais le territoire communautaire n'est pas pleinement en mesure de proposer des alternatives à une polarisation par Beaumont-le-Roger (masses critiques des communes insuffisantes pour pouvoir tenir le rôle de bourg relais)
- Axes structurants: N13 à proximité (vers Evreux)
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Evreux et Bernay constituent les pôles d'emplois et d'équipements auxquels se rattache le territoire ; présence également de l'usine Schneider à Beaumont (400 emplois)



Perspectives de développement:

- peu de retombées à espérer de l'A28 (trop éloignée)
- volonté d'amélioration du cadre de vie par une politique en terme de services et d'équipements : haltes garderies, relais d'assistantes maternelles, crèches, équipements sportifs...
- vis-à-vis du développement des communes, les maires ne veulent pas freiner leurs évolutions, mais pas d'explosion démographique possible : la demande n'est pas suffisante

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- Beaumont le Roger : opérations de logements sociaux depuis 20 ans —>19,5% de logements sociaux
20 logements tous les 2-3 ans
(volonté d'en faire assez pour que le préfet n'intervienne pas et n'impose pas une population au maire)
- un grand principe à Beaumont : le terrain est donné aux bailleurs
- quantité satisfaisante de communes qui se sont engagées dans une démarche d'habitat social (ex : Bac et son fort taux de logements sociaux, 2^{nde} ville du canton grâce à son parc social)
- le manque de terrains est relatif : toutes les communes peuvent s'en procurer si elles souhaitent réellement lancer des opérations

Le parc privé (locatif/accession) :

- OPAH menée il y a 15 ans sur le territoire avec succès
- problème majeur sur le territoire : l'insalubrité concentré en centre-ville (beaucoup de logements qualifiables de « taudis », loués par des « vendeurs de sommeil »)
- étude Pact Arim achevée en 2004
- service d'aide à domicile dans une logique de maintien à domicile des personnes âgées
- beaucoup de résidences secondaires sur le territoire il y a 40 ans; de nos jours, elles sont revendues et transformées en résidences principales (mais il demeure toujours une proportion non négligeable de résidences secondaires ; 1h de Paris)

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- la demande est grosso-modo satisfaite par l'offre existante
- gain de population sur le canton, mais pas conséquent
- pas de réflexion au niveau de la localisation de l'habitat : pas d'attention particulière quand à la situation des terrains ouverts à l'urbanisation (lotissements en périphérie de bourg)
- Au niveau des publics les plus démunis, la situation n'est pas préoccupante, la demande n'est pas flagrante. Cependant, Beaumont le Roger ne veut pas répondre à la demande émanant de publics en difficulté sociale venant des pôles urbains alentours (Bernay, Evreux).
- actions à mener au niveau de la lutte contre les logements insalubres

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière: pas de politique foncière mais collaboration fréquente avec l'EPFN (souplesse de l'outil, simplification) pour l'acquisition de terrains qui seront cédés aux bailleurs

Couverture par les docs d'urbanisme: Le canton est bien couvert par les documents d'urbanisme (80% des communes)

Contenu de la stratégie: La communauté de communes ne dispose pas encore d'une stratégie en matière d'Habitat. Mais, elle a conscience de la nécessité d'une telle démarche, notamment au travers de la problématique des logements insalubres.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mr DELAUNAY, président de la communauté de communes et Mr FIEVET, président de la commission logement

Données générales :

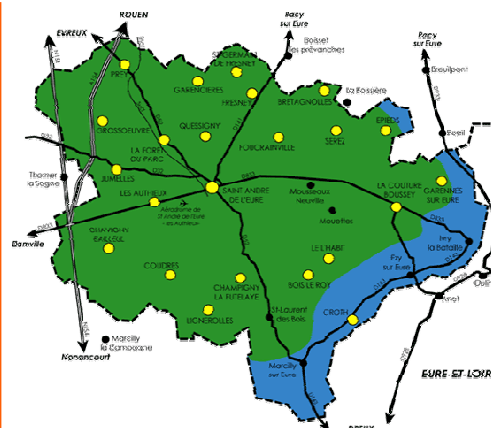
Nombre de communes: 24 communes

Démographie: 16 576 habitants

Situation: Au sud de l'Eure

Organisation et fonctionnement du territoire:

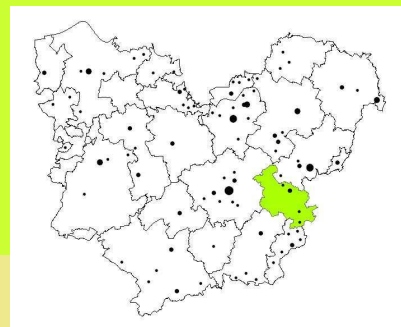
- Pôles urbains: absence de pôles urbains
- Pôles ruraux: Saint André de l'Eure, Grosseoeuvre, Ezy sur Eure, Ivry la Bataille
- Axes structurants: N154
- Pôles d'emplois et d'équipements: Dreux, Mantes-la-jolie, Saint André de l'Eure et Evreux constituent des pôles d'emplois et d'équipements pour le territoire communautaire.



Perspectives de développement:

- ancien projet de faire un ScoT à l'échelle de la communauté de communes, refusé par le préfet.
- La communauté de communes intègre prochainement le Pays d'Avre-et-Iton.
- en terme de développement économique, 2 projets de zone d'activités artisanales

Bassin d'observation de Pacy-sur-Eure



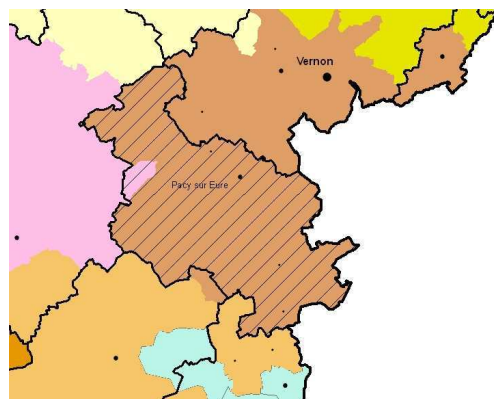
Bassins de vie INSEE :
Pacy-sur-eure

♦ Caractéristiques du bassin:

Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 16 959 habitants

Pôles urbains : Pacy-sur-Eure



Composition administrative

- CA Portes de l'Eure
- Boncourt : CA Evreux

♦ Éléments de diagnostic:

Profil

- Territoire urbain, polarisé par Pacy-sur-Eure, qui subit les influences du triangle des agglomérations, en particulier de Vernon
- Une influence périmétropolitaine francilienne sur la partie Est du bassin

Marché social

- Tension faible du marché locatif social par rapport aux bassins voisins, une offre locative de relativement faible importance

Gouvernance

- Territoire quasi-totalement couvert par la CAPE et son PLH

♦ Enjeux

Des enjeux qui sont ceux de la CAPE

- Densifier la construction autour du cœur d'agglomération pour contenir l'étalement urbain
- Développer l'offre locative par une stratégie de bourgs relais en première couronne
- Adapter l'offre pour les personnes âgées
- Engager une véritable politique foncière
- Adapter la taille des logements aux évolutions de la structure des ménages
- Développer l'offre locative sociale en vue d'équilibrer la demande dans un secteur fortement tendu (Vernon, Ezy-Ivry)
- Maîtriser la croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler la périurbanisation

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

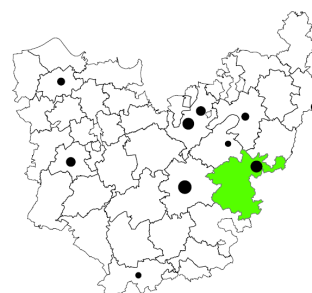
Personnes consultées : Mme DASSAS

Données générales :

Nombre de communes : 41

Démographie : 57 474 habitants

Situation : territoire au Sud Est de l'Eure, traversé par la Seine



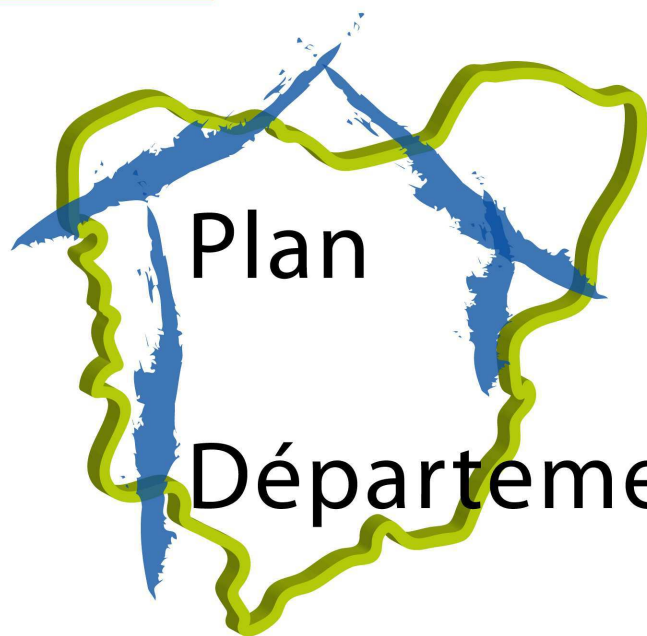
Organisation et fonctionnement du territoire:

- Commune centre : Vernon (25 003 hab.)
- Pôles secondaires : Saint Marcel (5 098 hab.), Pacy-sur-Eure (5 014 hab.) et Gasny (2 982 hab.)
- Axes structurants : l'A13, la Seine
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements : L'aire urbaine de Vernon constitue un pôle d'emplois majeur dans l'Eure. Présence d'entreprises comme Snecma moteurs (1 300 personnes), Goodrich Actuation Systems (530 personnes), Boursin, Rowenta, Valéo... La région parisienne exerce cependant une certaine influence en termes d'emplois sur le territoire.



Perspectives de développement:

- des projets qui vont impacter sur le développement de la CAPE :
 - Normandie parc, ZAC à vocation économique, destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, artisanales et tertiaires,
 - la zone commerciale Saint Just, village d'entreprises commerciales, amenée à créer à terme 150 emplois,
 - le futur quartier Fieschi, projet urbain dans le prolongement du centre ville,
 - le quartier des Boutardes, projet ANRU portant sur 588 logements avec démolition/reconstruction de 188 d'entre eux
- volonté d'expansion démographique



Plan

Départemental

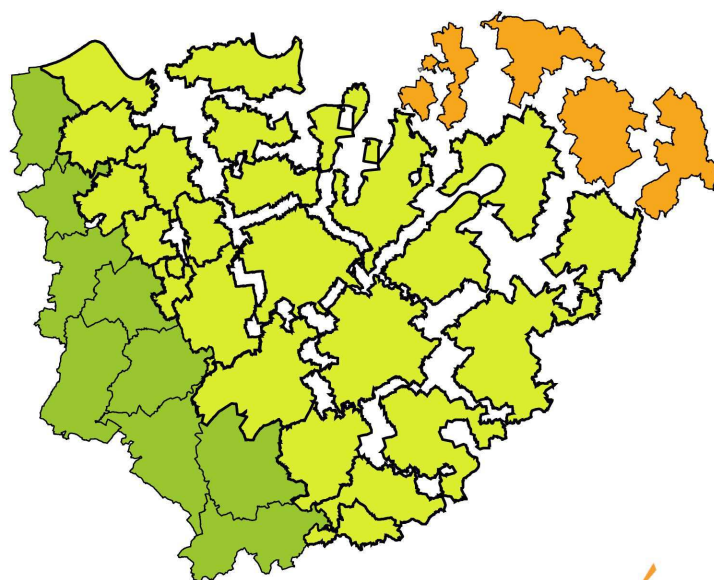
de l'Habitat 2007 - 2013



Tome 4

Document Opérationnel

Aide à la décision



Données Habitat :

Le parc locatif social :

- 35 % de logements sociaux sur la commune centre (Vernon)
- offre sociale globalement concentrée sur la commune centre
- territoire concerné par une ORU (quartier des Boutardes, 588 logements concernés)

Le parc privé (locatif/accession) :

- en dehors de la commune centre, offre largement dominée par l'accession à la propriété de type individuelle
- politique d'amélioration de l'habitat privé ancien qui est menée par le biais de procédures type OPAH ou PIG
- demande importante émanant de populations désirant s'installer sur le territoire

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- une demande locale concurrencée par celle des franciliens, générant de futures gênes dans les parcours résidentiels des ménages locaux ainsi que des risques d'urbanisation massive déséquilibrant les communes rurales
- PLH en élaboration destiné à formaliser la vision locale de l'Habitat et la stratégie pour y aboutir
- volonté de repenser l'offre à l'échelle de la communauté d'agglomération : rééquilibrage de l'habitat sur le territoire en parallèle d'un travail de requalification et de rénovation du parc
- volonté de répondre à la demande (volonté d'expansion démographique du territoire, moyen de développement) → accueil de nouvelles populations → rythme de construction adapté à cette volonté
- impératif de diversification du parc en termes de segments de marché et de types de produits de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PSLA...)
- besoin d'adaptation du parc aux PMR et personnes âgées

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat *Stratégie Habitat en cours d'élaboration* *Prise de conscience des enjeux, pas de réelle stratégie Habitat* *Ni réelle prise de conscience, ni stratégie*

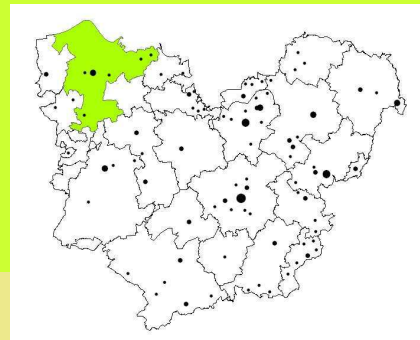
Politique foncière : bonne connaissance de l'outil EPFN, volonté de mettre en place un PAF (programme d'action foncière) pour traduire les orientations du futur PLH en termes de politique foncière

Couverture par les documents d'urbanisme : Non communiqué

Contenu de la Stratégie : PLH en cohérence avec le SCoT de la CAPE en élaboration ; la spécificité majeure qui apparaît est celle d'un positionnement dans le contexte de développement du large bassin parisien. De plus, volonté d'un rééquilibrage territorial, notamment en termes de locatif social, d'une diversification (du parc social prioritairement) et d'une adaptation aux publics spécifiques.

Bassin d'observation de Pont-Audemer

Bassins de vie INSEE :
Pont-Audemer



♦ Caractéristiques du bassin:

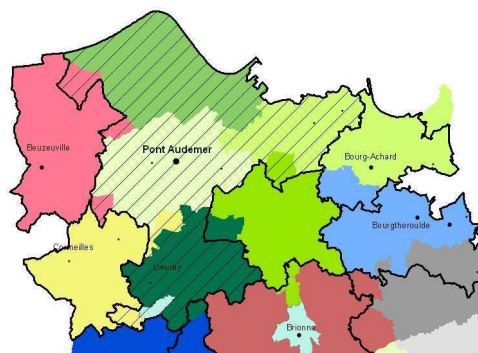
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 34 658 habitants

Pôles urbains : Pont-Audemer, Quillebeuf-sur-Seine

Composition administrative

- CC de Quillebeuf-sur-Seine
- CC de Pont-Audemer
- CC Vièvre-Lieuvin
- CC Roumois-Nord
- Conteville, St-Sulpice-de-Graimbouville, Vannecrocq : CC de Beuzeville
- St-Siméon, Fresne-Cauverville : CC du Canton de Cormeilles
- Brestot : CC du Val de Risle
- Noards : commune isolée



♦ Eléments de diagnostic:

Profil	• Territoire très hétérogène, soumis à des influences multiples, organisé autour de Pont-Audemer
Marché social	• Tension forte sur le marché locatif social, renforcement croissant de la demande, insuffisance et inadaptation de l'offre, parc social concentré sur Pont-Audemer
Etat parc privé	• Fort potentiel de réhabilitation du parc privé à l'exception de Pont-Audemer
Situation foncière	• Pression foncière inégale entre Pont-Audemer et le reste du bassin (meilleure maîtrise sur la ville centre)
Gouvernance	• Périurbanisation fortement consommatrice d'espace qui s'accroît • Prise de conscience générale des enjeux mais un positionnement stratégique disparate

♦ Enjeux

- Augmenter significativement la part de logements aidés
- Adapter la taille des logements à la demande des ménages
- Accroître significativement l'effort vis-à-vis de l'habitat inconfortable
- Maîtriser l'attractivité résidentielle déjà forte en prévention des évolutions à venir
- Promouvoir des formes d'habitat diversifiées et moins consommatrices d'espace
- Maintenir l'effort d'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes dépendantes.
- Amener rapidement les territoires, hors Pont-Audemer, à définir une stratégie habitat résolument tournée vers la maîtrise du foncier

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

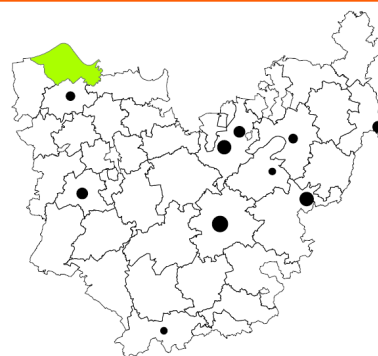
Personnes consultées: Mr CHEMIN , Président de la Communauté de communes, et Mme ION-BOURREAU, secrétaire générale

Données générales :

Nombre de communes: 14

Démographie: 5 325 habitants

Situation: sur la rive droite de l'estuaire de la Seine (position géographique stratégique), proche du pont de Tancarville, qui relie le territoire au Havre



Organisation et fonctionnement du territoire:

Pôles urbains: absence de pôles urbains sur le territoire mais présence du Havre et de Pont-Audemer à proximité

Pôles ruraux: Quillebeuf sur Seine (1100 hab.)

Axes structurants: la Seine, le pont de Tancarville, l'A13

Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Quillebeuf sur Seine est un pôle d'équipements. En ce qui concerne les pôles d'emplois, le Havre et Pont-Audemer ainsi que les territoire en bordure d'estuaire remplissent ce rôle.

Perspectives de développement:

- Volonté de susciter un dynamisme en terme de développement économique. Conscience cependant que ce potentiel est limité de par la position géographique proche de deux pôles très attractifs (Le Havre et Pont-Audemer). Suite à une étude de faisabilité, la communauté de communes a décidé de concentrer les efforts d'aménagement sur Bourneville (futur double échangeur) qui est déjà un pôle économique et qui se dote d'un PLU. Pour le reste du territoire, volonté de conserver l'artisanat et le potentiel touristique
- Sur les 3 dernières années, la demande en certificat d'urbanisme de la part de populations havraises a fortement augmenté notamment sur St Aubin ; accueil de population à prévoir
- La proximité du pont de Tancarville présente aussi des inconvénients : fort trafic et présence d'industries pétrolières soumises aux normes Seveso, empêchant tout développement sur une partie du territoire (cas de Quillebeuf sur Seine et de St Aubin).

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- Peu de logements sociaux sur le territoire mais dynamique de construction à l'œuvre (un projet tous les 2 ans).
- Bonne coopération entre collectivités territoriales et bailleurs; cas d'une opération mixte public/privé sur Trouville la Haule.
- Pour de telles opérations, les communes mettent à disposition leurs terrains et la communauté de communes les équipe pour revendre les parcelles viabilisées.

Le parc privé (locatif/accession) :

- Très forte demande en locatif et accession donc quasiment pas de logements vacants sur le territoire malgré l'état très dégradé du parc privé comme l'a démontré une étude Habitat et Développement.
- Plusieurs OPAH et PIG ont été menées sur le territoire mais toujours de gros besoins d'amélioration de l'habitat.
- Les populations qui accèdent à la propriété sont des familles du Havre en particulier ,et de la Seine Maritime en général (face au manque de foncier abordable), et des enfants de personnes âgées vivant sur le territoire. Communes plutôt réactives vis-à-vis de l'accueil en accession à la propriété de populations citadines.

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- Les communes n'ont pas ou plus de terrains car ils ont été utilisés ces dernières années. Conscience de la nécessité du relais qui doit être pris par l'EPFN.
- Double stratégie en matière d'habitat :
 - l'amélioration de l'habitat doit se poursuivre sans conditions restrictives pour aboutir à une rénovation globale. Priorité selon le président de la communauté de communes.
 - création d'opérations de logements sociaux sur certaines communes du territoire de manière à conserver les populations en difficulté.

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière: pression foncière qui tend à augmenter en lien avec l'influence de la Seine Maritime

Documents d'urbanisme: Les communes n'ont pas de documents d'urbanisme pour beaucoup d'entre elles.

Contenu de la stratégie: Plutôt favorable à l'initiative du Pays Risles-Estuaire proposant la mise en place de PLH intercommunaux.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

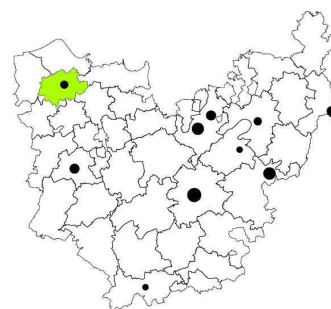
Personnes consultées: Mr LEROUX, Secrétaire général de la mairie de Pont-Audemer

Données générales :

Nombre de communes : 14

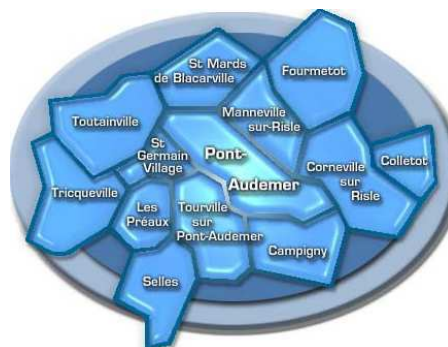
Démographie : 19 256 habitants

Situation : Nord Ouest de l'Eure, territoire traversé par la Risle



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: Pont-Audemer (9 360 habitants)
- Pôles ruraux: Pont-Audemer polarise très fortement le territoire, aucun pôle secondaire n'émerge.
- Axes structurants: absence d'axe structurant notable
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Pont-Audemer constitue un pôle d'emplois et d'équipements majeur pour le territoire. Proximité forte du Havre qui polarise également le territoire en termes d'emplois et d'équipements



Perspectives de développement:

- Certaines communes ont annoncé qu'elles n'étaient pas dans une logique de développement économique.
- Au niveau économique, le territoire communautaire profite de la proximité du Havre.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- Seulement 5 à 6 communes possèdent une offre locative sociale.
- parc social concentré sur Pont-Audemer (la commune présente un taux de 45% de logements sociaux)
- L'ensemble du parc social de Pont-Audemer a été réhabilité
- Pont-Audemer continue à développer son offre sociale dans une optique de mixité.
- La demande sociale a tendance à se dégonfler actuellement car l'offre est importante.

Le parc privé (locatif/accession) :

- situation très contrastée selon les communes ; gestion anarchique du développement du secteur privé sur Manneville
- Depuis, 8ans, la communauté de communes mène des OPAH sur le territoire. → Priorité donnée à la résorption de l'insalubrité et au conventionnement (objectifs fixés qui ont été atteints)

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- pas de volonté partagée, sur l'ensemble du territoire communautaire, de faire le point sur la question de l'Habitat → Seule Pont-Audemer possède une stratégie et une maîtrise de la question.
- Au sens de Pont-Audemer, l'intercommunalité doit venir tempérer les excès communaux. Cela se fait dans de nombreux domaines, mais peu au niveau du logement.
- volonté de mise en place d'un PLH sur l'ensemble du Pays Risle Estuaire (un maître d'ouvrage unique chargé de l'étude de ce PLH → souci de cohérence)
- attente du PDH : le département doit être incitatif envers les territoires, notamment par le biais de l'aspect financier (levier fort)
- Au sens de Pont-Audemer, il n'est pas judicieux de développer le parc de logements sociaux sur les communes très rurales. → Corneville sur Risle, Manneville sur Risle et Fourmetot sont en mesure de tenir le rôle de bourgs-relais ; en outre, elles commencent à développer une offre foncière à destination de l'habitat social.
- Selon Pont-Audemer, les priorités sont : - continuer à développer l'offre en logements sociaux sur les communes ayant le potentiel pour devenir des bourgs-relais, tout en réfléchissant aux problématiques de déplacements, - continuer à réhabiliter le parc privé.

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux, pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière : demande de foncier forte sur le territoire surtout au niveau des plateaux Nord, sous forte influence du Havre ; les prix du foncier restent cependant accessibles malgré une croissance forte (60 000€ les 10 000m²) ; absence de politique foncière sur le territoire hormis à Pont-Audemer qui possède une CAF et entretient de ce fait un étroit partenariat avec l'EPPN. La politique foncière de Pont-Audemer se veut serrée pour avoir au maximum la maîtrise du sol

Couverture par les documents d'urbanisme : 3-4 communes sans documents d'urbanisme

Contenu de la Stratégie : Pont-Audemer possède une stratégie établie en matière d'Habitat et qui est accompagnée par une politique foncière. Cependant, l'initiative au niveau de l'Habitat est presque exclusivement concentrée sur cette commune. Volonté que l'ensemble du territoire se saisissent de la question Habitat et s'engage dans la voie d'une meilleure répartition de l'offre sociale par l'intermédiaire de bourgs-relais. Projet de PLH intercommunal → moyen de mobiliser l'ensemble du territoire.

Communauté de Communes du Roumois Nord

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

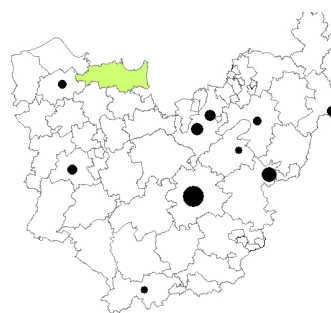
Personnes consultées: Mr ROUAS, président de la communauté de communes et Mme PIPEROT, secrétaire générale

Données générales :

Nombre de communes : 19 communes

Démographie : 13 133 habitants

Situation : territoire situé au Nord Ouest de l'Eure



Organisation et fonctionnement du territoire:

• Pôles urbains: aucun pôle urbain sur le territoire, cependant proximité de Pont-Audemer et d'Elbeuf

• Pôles ruraux: Bourg-Achard (2 517 habitants), qui polarise de manière forte le territoire

• Axes structurants: l'A13, la Seine

• Pôles d'emplois, pôles d'équipements:

Pont-Audemer, Elbeuf et Rouen

constituent les pôles d'emplois et d'équipements

principaux pour le territoire. Bourg-Achard et Bourtheroulde constituent également des pôles d'équipements pour le territoire communautaire.



Perspectives de développement:

• territoire présentant un profil rural (mode de vie très rural mais majorité des actifs qui travaillent à l'extérieur)

• recul de l'agriculture sur le territoire communautaire et au sein de l'économie locale

• territoire dynamique économiquement (présence de la vallée de la Seine et proximité des agglomérations Elbeuvienne, Rouennaise et Havraise qui en font une zone stratégique → beaucoup d'entreprises délocalisent des agglomérations seino-marines vers le Roumois Nord)

• volonté de bénéficier du projet de parc d'activité du Roumois Nord, situé à l'intersection des deux autoroutes A28 et A13

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- demande sociale qui n'a pas été étudiée de façon approfondie mais elle est ressentie ; de plus tendance à l'augmentation de cette demande
- offre très faible sur le territoire (environ 5% du parc total de la communauté de communes avec 5 à 6 communes possédant une offre locative sociale) → marché locatif social très tendu

Le parc privé (locatif/accession) :

- part importante du parc privé qui est dégradée → la communauté de communes s'est saisie de cette problématique. Une OPAH est en cours sur le territoire communautaire.

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- faible prise en compte des problématique liées à l'Habitat, notamment social, sur le territoire.
- conscience de la situation difficile du marché locatif social (offre très faible face à une demande importante)
- actions allant dans le sens d'une amélioration du parc privé → OPAH en cours
- La communauté de communes est consciente du fait que le développement du parc d'activités du Roumois Nord aura des conséquences importantes en matière d'Habitat.

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux, pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière : absence de politique foncière à vocation Habitat hormis sur Bourg-Achard qui sollicite régulièrement l'EPFN ; en revanche, le développement économique fait l'objet d'un recours très fréquent à l'EPFN.

Couverture par les documents d'urbanisme : relativement bonne couverture par les documents d'urbanisme

Contenu de la Stratégie : prise de conscience vis-à-vis des enjeux relatifs à l'Habitat sur le territoire, mais la communauté de communes ne s'est pas encore saisie de la problématique. Sur le territoire communautaire, la communauté de communes souhaite développer l'Habitat en accompagnement du développement économique à l'œuvre actuellement (afflux de personnes généré par l'implantation d'entreprises).

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

☒

Echange téléphonique

☐

Pas d'entretien

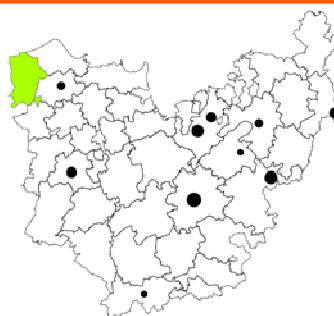
Personnes consultées: Mr LEPREVOST

Données générales :

Nombre de communes : 16 communes

Superficie : 145 km²

Démographie : plus de 10 000 habitants.



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: pas de pôles urbains à proprement parler; mais proximité du Havre et de Pont-Audemer
- Pôles ruraux: Beuzeville (plus de 3000 habitants)
- Axes structurants: A 13 et son échangeur
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: la côte du Calvados et Le Havre
Dans une moindre mesure : Pont Audemer

Perspectives de développement:

- vitalité démographique intense due à la proximité de la côte du Calvados et du Havre (+14% entre 90 et 99 ; Beuzeville : environ 3000 hab. en 2007 ; en 2008 : environ 4000) → envolée des prix du foncier et de l'immobilier
- Un échangeur au Sud du territoire couplé à un bon maillage routier → potentiel économique réel mais peu exploité. Projet de zone d'activités qui n'a pas vu le jour en raison de l'opposition des habitants

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- La demande est très supérieure à l'offre en logements sociaux
- Offre faible et concentrée sur Bezeville voir Conteville dans une moindre proportion (une vingtaine de logements).
- Demande conséquente de la part des populations jeunes

Le parc privé (locatif/acquisition) :

- Engagement de la communauté de communes dans des procédures de type OPAH ou PIG de façon régulière (territoire concerné par l'Habitat dégradé). dernier PIG en date qui a pris fin en novembre 2006 → réelles difficultés à produire des logements conventionnés ; les propriétaires privés ne se sont pas engagés.

Actuellement projet d'un PIG à l'échelle du pays Risle-Estuaire

Actions en matière d'économie d'énergie (depuis mars 2007)

- Volume de construction important sur le territoire communautaire (Boulleville : lotissement de 80 à 90 pavillons à construire prochainement pour une commune de 800 habitants)
- Phénomène de mitage très prégnant sur le canton
- Problématique de la demande en résidences secondaires présente sur le territoire et due à la proximité de la côte du Calvados

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- Enjeux liés à l'Habitat très prégnant sur le territoire communautaire : expansion démographique très forte sur le territoire → demande en logements très forte. Face à ce constat, les élus locaux sont dans une situation de laisser faire voir d'encouragement
- Difficulté des jeunes à trouver une offre adaptée, notamment dans le parc locatif social ; ils accèdent à la propriété, pour ceux qui le peuvent, souvent avec des moyens très réduits.
- Population âgée qui cherche à se rapprocher des centres-ville

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat

Stratégie Habitat en cours d'élaboration

Prise de conscience des enjeux pas de réelle stratégie Habitat

Ni réelle prise de conscience ni stratégie

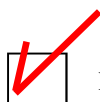
Politique foncière: marché foncier très tendu ; face à cela, il n'y a aucune politique d'acquisition foncière menée par la communauté de communes (elle n'en a pas la compétence).

Seule la commune de Bezeville possède une politique d'acquisition foncière. Elle préempte via l'EPFN un volume de terrains important afin de conserver une certaine maîtrise des sols. Hormis Bezeville, très peu de recours à l'EPFN ; faible connaissance de l'outil (utilisation occasionnelles pour le foncier destiné aux activités économiques)

Couverture par les docs d'urbanisme : 50 % du territoire est couvert

Contenu de la stratégie: La communauté de communes n'a pas de stratégie en matière d'Habitat. Cependant, elle est consciente de la presque absence de gestion qui est celle d'aujourd'hui et des enjeux que cristallise l'Habitat sur son territoire. Elle compte sur le PDH pour l'aider à les maîtriser, à les canaliser.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

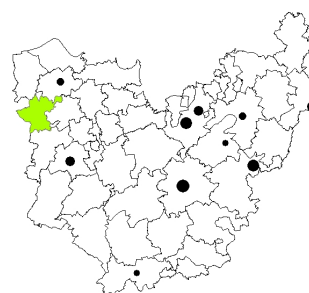
Personnes consultées: Mr VIQUESNEL, maire d'Asnières, conseiller général

Données générales :

Nombre de communes : 11 communes

Démographie : 4 712 habitants

Situation : Nord Ouest du département, proximité de l'estuaire de la Seine



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: aucun pôle urbain sur le territoire, cependant proximité forte de Pont-Audemer
- Pôles ruraux: Cormeilles (1 227 hab.), Epaignes (1 184 hab.), Saint Pierre de Cormeilles (585 hab.)
- Axes structurants: pas d'axe structurant notable
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Pont-Audemer, Bernay, Lisieux et Le Havre constituent des pôles d'emplois et d'équipements pour le territoire



Perspectives de développement:

- canton à l'identité rurale marquée
- Le territoire ressent une forte influence du Havre.
- Le volume d'emplois sur le territoire est satisfaisant.
- maillage médical quelque peu déficient (manque de médecins généralistes)
- Epaignes mène une réflexion quant à l'achat de terrains à vocation d'activités économiques.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- offre sociale très faible est concentrée sur trois communes : Cormeilles et Epaignes, avec une douzaine de logements chacune, et Saint Pierre de Cormeilles, avec quelques logements → demande sociale loin d'être satisfaite
- La demande sociale se compose majoritairement de personnes issues de communes rurales et qui veulent se rapprocher des bourgs structurants (personnes âgées pour la plupart).
- demande sociale en augmentation mais les communes qui possèdent une offre locative sociale ne comptent pas la développer
- faible demande de la part des publics les plus démunis

Le parc privé (locatif/accession) :

- augmentation raisonnable du volume de construction : 50 à 60 logements par an actuellement
- foncier abordable auparavant mais qui est devenu cher : des prix qui ont plus que doublés en 5 ans
- Cormeilles et Epaignes font montent d'un parc vieillissant. → procédure OPAH qui a été menée avec réussite (création d'un bon volume d'offre locative privée conventionnée supplémentaire et résorption significative de l'habitat indigne)
- offre locative privée satisfaisante sur le canton
- Les logements de taille moyenne sont les plus demandés : les demandes proviennent majoritairement de jeunes (seuls, ou en couples) ou de personnes âgées ; peu de familles parmi les demandeurs
- problématiques liées aux résidences secondaires très prégnantes sur le territoire (environ 30% de résidences secondaires par commune, le plus souvent dans d'anciens corps de fermes)

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- offre sociale très insuffisante sur le canton et qui ne se trouve pas dans une dynamique d'augmentation actuellement
- forte pression foncière sur le territoire communautaire (stabilisation actuellement mais le foncier demeure cher) ; dynamique de construction qui reste cependant raisonnable
- Cormeilles se retrouve confrontée à une raréfaction de ses capacités foncières. Dans le même temps, Epaignes se développe en matière d'habitat.
- canton jeune ; de plus, ce type de public n'éprouve pas trop de difficultés à se loger sur le territoire

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux, pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière : faible connaissance de l'EPFN sur le territoire ; seules quelques communes ont une stratégie foncière (Epaignes, Saint Siméon...), le reste du territoire ne menant aucune réflexion sur la question foncière

Couverture par les documents d'urbanisme : 50 % du territoire couvert environ

Contenu de la Stratégie : territoire peu saisi en matière d'Habitat ; l'initiative se résume à des procédures d'OPAH

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

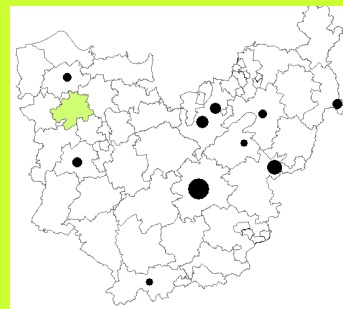
☐

Echange téléphonique

☒

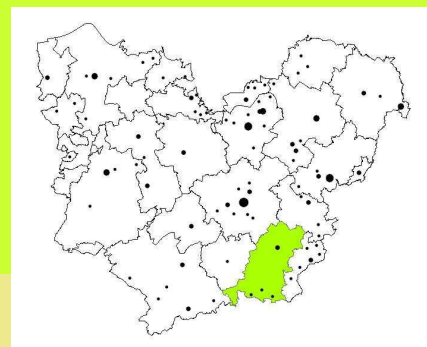
Pas d'entretien

Personnes consultées:



Bassin d'observation de SAINT ANDRE

Bassins de vie INSEE :
St-Andre de l'Eure ; Nonancourt



♦ Caractéristiques du bassin:

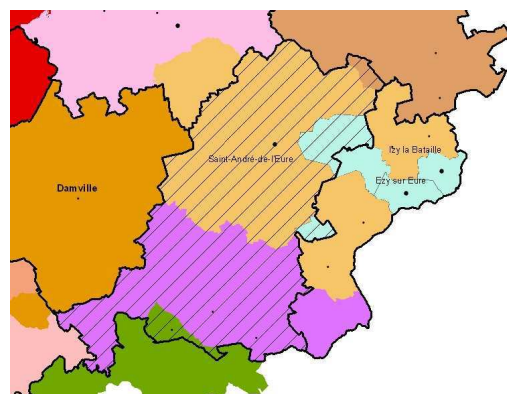
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 17 277 habitants

Pôles urbains : St-Andre de l'Eure

Composition administrative

- CC Porte-Normande
CC Rurales du Sud de l'Eure
- Nonancourt : CC du Val d'Avre
La Boissière : CAPE
- St-Laurent-des-Bois, Mousseaux-Neuville :
communes isolées



♦ Éléments de diagnostic:

Profil

- Territoire à dominante rurale, polarisé par Saint-André de l'Eure et sous influences francilienne et ébroïcienne

Marché social

Etat parc privé

- Un parc locatif privé et public concentré sur Saint André
- Un potentiel de réhabilitation notable

♦ Enjeux

- Poursuivre l'effort de création de logements aidés
- Poursuivre l'effort de résorption de la part inconfortable du parc privé
- Maîtriser la croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler la périurbanisation

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Communauté de Communes Rurales du Sud de l'Eure

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

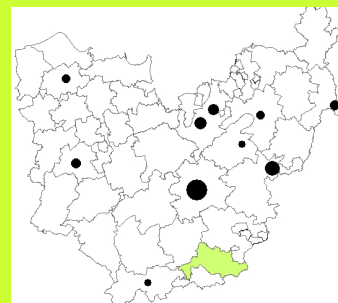
☐

Echange téléphonique

☒

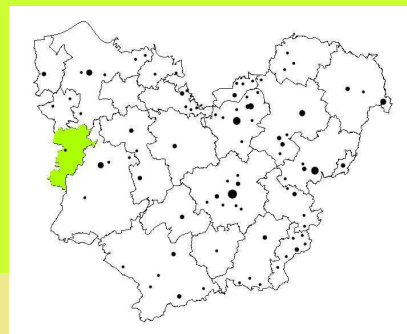
Pas d'entretien

Personnes consultées:



Bassin d'observation de THIBERVILLE

Bassins de vie INSEE :
Thiberville ; Orbec



♦ Caractéristiques du bassin:

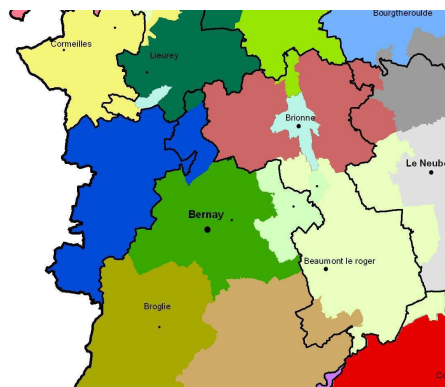
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 5 968 habitants

Pôles urbains : Thiberville

Composition administrative

- CC de Thiberville



♦ Éléments de diagnostic:

Profil	<ul style="list-style-type: none"> • Territoire à dominante rurale
Marché social	<ul style="list-style-type: none"> • Tension sur le marché locatif social (la plus importante de la bordure ouest) ; une dépression de l'offre pour une demande de plus en plus forte
Etat parc privé	<ul style="list-style-type: none"> • Besoin en résorption de l'habitat inconfortable
Publics spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> • Une importante demande en logements adaptés pour les personnes dépendantes
Situation foncière	<ul style="list-style-type: none"> • Une domination du modèle pavillonnaire qui s'accompagne d'une forte consommation d'espace

♦ Enjeux

- Augmenter significativement la part de logements aidés
- Accroître significativement l'effort vis-à-vis de l'habitat indigne et inconfortable
- Adapter de manière urgente les logements pour le maintien à domicile des personnes âgées
- Maîtriser la croissance résidentielle par une véritable politique foncière
- Amener rapidement les territoires à définir une stratégie habitat résolument tournée vers la maîtrise du foncier

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:



Communauté de Communes du Canton de Thiberville



Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

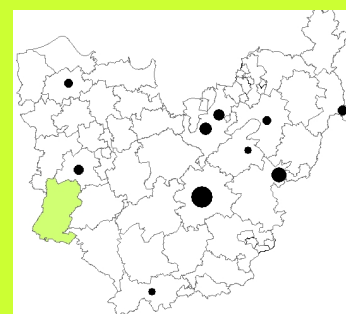
☐

Echange téléphonique

☒

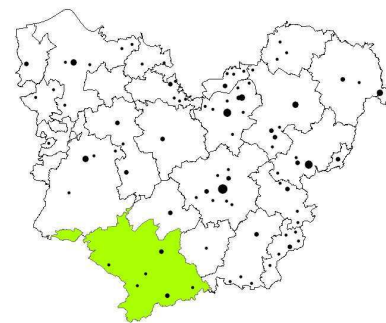
Pas d'entretien

Personnes consultées:



Bassin d'observation de VERNEUIL-BRETEUIL- RUGLES

Bassins de vie INSEE :
Verneuil-sur-Avre ; Breteuil-sur-Iton ; Rugles ; L'aigle



♦ Caractéristiques du bassin:

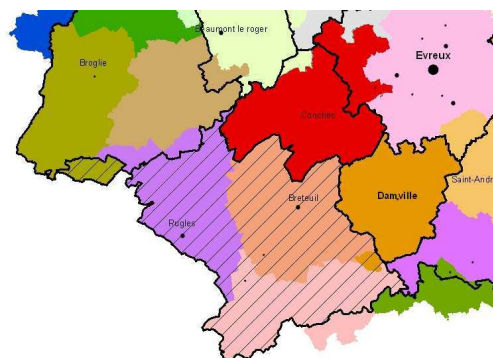
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 27 898 habitants

Pôles urbains : Verneuil, Breteuil, Rugles

Composition administrative

- CC du Canton de Breteuil-sur-Iton
CC du Canton de Rugles
CC du Pays de Verneuil-sur-Avre
- L'Hosmes : CC du Pays de Damville



♦ Éléments de diagnostic:

Profil	<ul style="list-style-type: none"> • Territoire à dominante rurale polarisé par les pôles ruraux de Verneuil, Breteuil et Rugles
Marché social	<ul style="list-style-type: none"> • Marché locatif social globalement détendu, tension concentrée sur Rugles
Etat parc privé	<ul style="list-style-type: none"> • Territoire parmi les plus concernés par la problématique de l'état inconfortable du parc privé, notamment hors des bourgs centres
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> • Peu de dynamiques à l'œuvre sur le territoire en termes de prise en compte de la question habitat

♦ Enjeux

- Maintenir l'effort de création de logements locatifs sociaux dans les bourgs ruraux, afin de conserver un certain dynamisme démographique en fixant les habitants et en accueillant de nouvelles population
- Accroître significativement l'effort vis-à-vis de l'habitat inconfortable et indigne, particulièrement hors des bourgs centres
- Sensibiliser et accompagner les acteurs autour de la résorption de l'habitat indigne

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

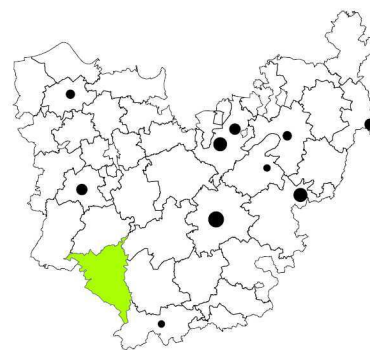
Personnes consultées: Mme COMPAGNON, Présidente de la communauté de communes, Mr MORREL, élu en charge de l'Habitat et Mme JOUBIN, DGS

Données générales :

Nombre de communes: 16 communes

Démographie: 8300 habitants

Situation: Sud Ouest de l'Eure, pays Risle Charentonne



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains : absence de pôle urbain sur le territoire communautaire; influence de l'Aigle en Eure et Loire et de manière plus faible de Verneuil sur Avre
- Pôles ruraux : Rugles (2500 hab.)
- Axes structurants : pas d'axes structurants notables
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements: Rugles constitue un pôle d'emplois et d'équipement. Cependant, Rugles est en perte de vitesse en terme d'emplois et de dynamisme du bourg. Verneuil sur Avre et l'Aigle constituent des pôles d'équipements et d'emplois pour le territoire.

Perspectives de développement:

- Territoire tiraillé par l'extérieur → Influence de l'Aigle en Eure-et-Loire avec sa gare qui mène à Paris; influence également de Verneuil-sur-Avre
- ZAE sans entreprises pour l'instant
- Territoire avec beaucoup de personnes âgées
- Population active importante sur le canton, mais faible activité des femmes
- Peu de bénéfices à attendre des retombées de l'A28
- Volonté de miser sur le tourisme avec le développement de centres d'hébergements et l'amélioration des chemins de randonnées
- Volonté de miser sur l'artisanat également et les petits commerces et sur le développement des services à la population

Données Habitat :

Le parc locatif social:

- Très faible taux de logements sociaux mais des projets sont en cours
- Crainte de la part des populations vis à vis du logement social
- Craintes au sujet du CCAS

Le parc privé (locatif/accession):

- La communauté de communes estime avoir des besoins importants en réhabilitation avec notamment de l'habitat indigne qui a été mis en évidence par les services sociaux départementaux.
- Problématique du vieillissement de la population très prégnante sur le territoire communautaire
→ adaptation des OPAH et PIG dans le sens du maintien des personnes âgées et de la résorption de l'habitat indigne et insalubre
- Rugles compte quelques logement collectifs mais le reste du territoire est largement dominé par la maison individuelle.
- Taux non négligeable de résidences secondaires sur le territoire

Vision locale sur la situation de l'habitat:

- Ce n'est pas tant l'habitat que l'emploi qui pose problème sur le territoire.
- Arrivée de nombreux jeunes couples en accession à la propriété car les terrains sont peu chers et les impôts sont faibles
- Dynamique de construction certaine sur le territoire

Stratégies locales en matière d'habitat:



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière: inexistante

Couverture par les docs d'urbanisme: 3 à 4 communes sur 16 qui possèdent un document d'urbanisme

Contenu de la stratégie: Se limite à des opérations d'amélioration de l'habitat; politique de construction qui s'opère commune par commune, l'intercommunalité ne s'en mêle pas.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mr LEROY, président de la communauté de communes

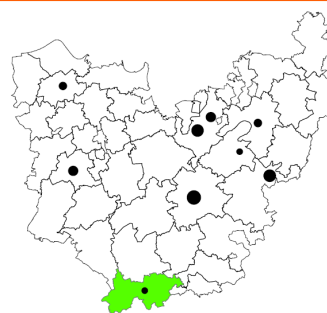
Données générales :

Nombre de communes: 17

Superficie : 201 km²

Démographie: 13 066 habitants

Situation: limitrophe de l'Eure et Loire;
Sud Ouest du département



Organisation et fonctionnement du territoire :

- Pôles urbains: Verneuil-sur-Avre.
- Pôles ruraux: Bourth et Tillières-sur-Avre.
- Axes structurants: ligne SNCF Paris-Grandville, N 26 et N 12
- Pôles d'emplois : Mandres et Courteilles
- Pôles d'équipements: Verneuil-sur-Avre

Perspectives de développement :

- La collectivité ressent l'influence Francilienne et veut en tirer parti tout en la maîtrisant.
- Le territoire étant bien structuré, il bénéficie d'un bon maillage urbain permettant une bonne répartition des services.
- Bassin d'emplois peu dynamique

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- La demande n'est pas clairement exprimée. La population ayant vocation à occuper le parc social est faiblement représentée du fait que le bassin d'emploi soit peu dynamique.
- L'offre est essentiellement localisée dans les bourgs principaux.
- Les trois principaux bailleurs sont Eure-Habitat, la Siloge et la Secomile.

Le parc privé (locatif/accession) :

- Les terrains à bâtir sont souvent bâtis par deux maisons mitoyennes, pas plus.
- territoire globalement bien couvert par les procédures d'OPAH, passées ou actuelles → cela a permis de revaloriser du patrimoine ancien, tout en permettant la création de quelques logements locatifs.

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- 2 problématiques: les terrains à bâtir, et le manque de logements locatifs.
- manque de cohérence entre les documents d'urbanisme des communes,
- un phénomène particulier : les centres des petits bourgs se vident, tandis que des lotissements se construisent en périphérie.
- Malgré une demande satisfaite en petits logements pour les actifs, les actifs avec des enfants n'arrivent pas à se loger (manque de grands logements).
- faible dynamique de construction (50 logements construits par an dont la moitié à Verneuil). De plus, la demande, principalement exogène, n'est pas satisfaite → renforcement du manque de logements

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

Politique foncière : pas de politique foncière

Couverture par les docs d'urbanisme : Non communiqué

Contenu de la stratégie : La communauté de communes du pays de Verneuil-sur-Avre ne possède pas la compétence « Habitat ». Elle vient tout de même de mener à terme une étude sur l'habitat par le biais d'Habitat et développement, mais beaucoup de travail reste à faire dans la sensibilisation des élus.



Communauté de Communes du Canton de Breteuil sur Iton

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH

☐

Rencontre

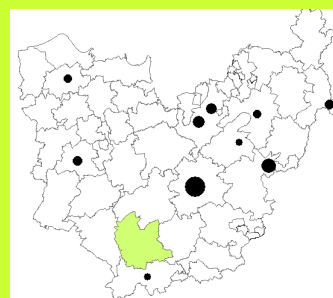
☐

Echange téléphonique

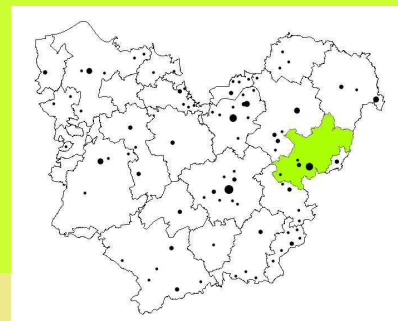
☒

Pas d'entretien

Personnes consultées:



Bassin d'observation de VERNON



Bassins de vie INSEE :
Vernon

◆ Caractéristiques du bassin:

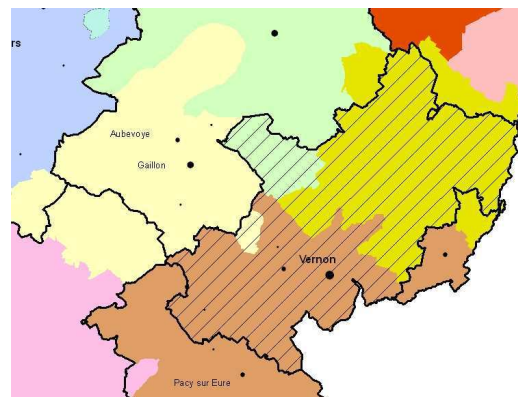
Caractéristiques générales

Démographie en 2003 : 45 311 habitants

Pôles urbains : Vernon, Ecos

Composition administrative

- **CAPE**
CC Epte-Vexin-Seine
- St Etienne-sous-Bailleul : **CCEMS**
Port-Mort, Notre-Dame-de-l'Isle : **CC des Andelys et de ses environs**



◆ Eléments de diagnostic:

Profil

Marché social

Situation foncière

Etat parc privé Gouvernance

- Territoire présentant plusieurs pôles structurants au premier rang desquels Vernon
- Forte tension sur le marché locatif social ; offre sociale faible et concentrée sur Vernon ; contexte de développement du large Bassin Parisien avec une demande locale concurrencée par celle des franciliens
- Un marché foncier et immobilier tendu dans la ville centre ; développement de l'accession à la propriété en maison individuelle et tendance à l'étalement urbain
- Faible potentiel de réhabilitation dans le parc privé
- Territoire engagé dans une stratégie habitat (PLH) au sein de l'agglomération des Portes de l'Eure ; franges d'agglomération de type péri-métropolitain (région francilienne) non couvertes par cette stratégie

◆ Enjeux

Enjeux agglomération (Enjeux du PLH)

- Densifier la construction autour du cœur d'agglomération pour contenir l'étalement urbain
- Développer l'offre locative selon une stratégie de bourgs relais en première couronne
- Adapter l'offre pour les personnes âgées
- Engager une véritable politique foncière
- Adapter la taille des logements aux évolutions de la structure des ménages

Franges de l'agglomération

- Accompagner la stratégie de la CA des Portes de l'Eure
- Limiter la croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler la péri-métropolisation francilienne
- Amener les acteurs à se saisir rapidement d'une politique habitat, et à la rendre compatible avec celle de l'agglomération

♦ Zonage:

♦ Plan d'action/Axes d'interventions:

Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

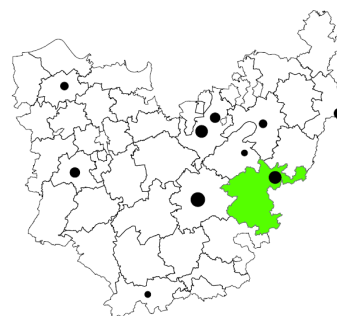
Personnes consultées : Mme DASSAS

Données générales :

Nombre de communes : 41

Démographie : 57 474 habitants

Situation : territoire au Sud Est de l'Eure, traversé par la Seine



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Commune centre : Vernon (25 003 hab.)
- Pôles secondaires : Saint Marcel (5 098 hab.), Pacy-sur-Eure (5 014 hab.) et Gasny (2 982 hab.)
- Axes structurants : l'A13, la Seine
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements : L'aire urbaine de Vernon constitue un pôle d'emplois majeur dans l'Eure. Présence d'entreprises comme Snecma moteurs (1 300 personnes), Goodrich Actuation Systems (530 personnes), Boursin, Rowenta, Valéo... La région parisienne exerce cependant une certaine influence en termes d'emplois sur le territoire.



Perspectives de développement:

- des projets qui vont impacter sur le développement de la CAPE :
 - Normandie parc, ZAC à vocation économique, destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, artisanales et tertiaires,
 - la zone commerciale Saint Just, village d'entreprises commerciales, amenée à créer à terme 150 emplois,
 - le futur quartier Fieschi, projet urbain dans le prolongement du centre ville,
 - le quartier des Boutardes, projet ANRU portant sur 588 logements avec démolition/reconstruction de 188 d'entre eux
- volonté d'expansion démographique

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- 35 % de logements sociaux sur la commune centre (Vernon)
- offre sociale globalement concentrée sur la commune centre
- territoire concerné par une ORU (quartier des Boutardes, 588 logements concernés)

Le parc privé (locatif/accession) :

- en dehors de la commune centre, offre largement dominée par l'accession à la propriété de type individuelle
- politique d'amélioration de l'habitat privé ancien qui est menée par le biais de procédures type OPAH ou PIG
- demande importante émanant de populations désirant s'installer sur le territoire

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- une demande locale concurrencée par celle des franciliens, générant de futures gênes dans les parcours résidentiels des ménages locaux ainsi que des risques d'urbanisation massive déséquilibrant les communes rurales
- PLH en élaboration destiné à formaliser la vision locale de l'Habitat et la stratégie pour y aboutir
- volonté de repenser l'offre à l'échelle de la communauté d'agglomération : rééquilibrage de l'habitat sur le territoire en parallèle d'un travail de requalification et de rénovation du parc
- volonté de répondre à la demande (volonté d'expansion démographique du territoire, moyen de développement) → accueil de nouvelles populations → rythme de construction adapté à cette volonté
- impératif de diversification du parc en termes de segments de marché et de types de produits de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PSLA...)
- besoin d'adaptation du parc aux PMR et personnes âgées

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une
stratégie Habitat

Stratégie Habitat en
cours d'élaboration

Prise de conscience des enjeux,
pas de réelle stratégie Habitat

Ni réelle prise de conscience,
ni stratégie

Politique foncière : bonne connaissance de l'outil EPFN, volonté de mettre en place un PAF (programme d'action foncière) pour traduire les orientations du futur PLH en termes de politique foncière

Couverture par les documents d'urbanisme : Non communiqué

Contenu de la Stratégie : PLH en cohérence avec le SCoT de la CAPE en élaboration ; la spécificité majeure qui apparaît est celle d'un positionnement dans le contexte de développement du large bassin parisien. De plus, volonté d'un rééquilibrage territorial, notamment en termes de locatif social, d'une diversification (du parc social prioritairement) et d'une adaptation aux publics spécifiques.

Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

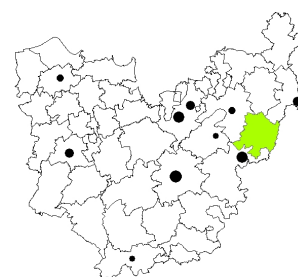
Personnes consultées: Mme HERMENAULT

Données générales :

Nombre de communes : 20

Démographie: 9 227 habitants

Situation: Sud du Vexin Normand, appartient aux franges franciliennes



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: pas de pôle urbain sur le territoire mais proximité de Vernon (CAPE)
- Pôles ruraux : Ecos (911 habitants), Tourny (910 habitants)
- Axes structurants : proximité de l'A13 et de la vallée de la Seine ; la départementale structure également le territoire.
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements : Vernon et la vallée de la Seine (activités industrielles) constituent des pôles d'emplois pour le territoire. Le val d'Oise emploie également une bonne part des actifs. Ecos et Tourny constituent des pôles d'équipements, de même que Vernon.

Perspectives de développement:

- ScoT du pays Vexin Normand en élaboration
- Il y a des projets de développement touristique par le biais des véloroutes, voies vertes, et de la mise en valeur du patrimoine bâti.
- Souhait de profiter de l'influence parisienne
- Volonté de mieux répartir l'offre en service

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- gros manque de locatif social sur le territoire
- Les demandeurs ont de faibles revenus en général.

Le parc privé (locatif/accession) :

- problématique des résidences secondaires présente sur le territoire
- forte demande d'origine francilienne
- potentiel de réhabilitation important sur le territoire
- La collectivité a lancé une OPAH qui a commencé en 2005. → faible succès (seulement 40% des objectifs atteints)

Vision locale sur la situation de l'habitat :

- volonté de mettre en valeur l'habitat en terme de qualité de bâti
- manque d'un outil statistique pour la communauté de commune

Stratégies locales en matière d'habitat :



Existence d'une stratégie Habitat en cours d'élaboration *Prise de conscience des enjeux, pas de réelle stratégie Habitat* *Ni réelle prise de conscience, ni stratégie*

Politique foncière: pas de politique foncière. Cependant, actuellement, la collectivité souhaite se tourner vers l'EPFN pour acquérir des terrains.

Couverture par les docs d'urbanisme: peu de documents d'urbanisme sur le territoire (50% du territoire couvert)

Contenu de la stratégie: La collectivité attend le volet Habitat du SCOT du Pays du Vexin Normand pour définir une stratégie en matière d'habitat. Les élus ont conscience de leur rôle en la matière.



Mode de consultation de l'EPCI lors de l'étude préalable à la mise en place du PDH



Rencontre



Echange téléphonique



Pas d'entretien

Personnes consultées: Mme ALQUIER, présidente de la communauté de communes et maire de Port Mort

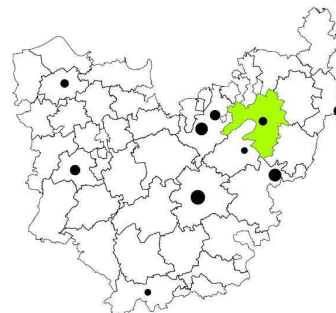
Données générales :

Nombre de communes: 21 communes

Superficie: 22 944 ha

Démographie: 17 651 habitants

Situation: La communauté de communes s'étend des méandres de la Seine au plateau du Vexin Normand. Elle se trouve également à proximité d'Evreux et de Louviers.



Organisation et fonctionnement du territoire:

- Pôles urbains: Les Andelys (9000 hab.) qui polarise son territoire rural, bourg dynamique (50 % de la population du territoire communautaire).
- Pôles ruraux: Port Mort
- Site Touristique: Château Gaillard
- Axes structurants: bien relié à Evreux et à Louviers
- Pôles d'emplois, pôles d'équipements : Les Andelys constitue un pôle d'emplois et d'équipements pour le territoire. De plus, la vallée de la Seine et ses installations industrielles présente également un potentiel d'emplois important. Enfin, la proximité d'Elbeuf et de Rouen polarise fortement le territoire en termes d'emplois et d'équipements.



Perspectives de développement:

- Les Andelys est un bourg encaissé dans une vallée, les perspectives de développement sont donc limitées.
- Perspective de création et d'extension de ZA (15ha)
- Le Scot donnera les perspectives de développement notamment en définissant les futures zones urbanisables.

Données Habitat :

Le parc locatif social :

- Parc social très fortement concentré sur les Andelys (taux de logements sociaux aux Andelys : 37 %)
- Les Andelys, en tant que ville ouvrière, connaît une demande en logement sociaux forte.
- Il y a beaucoup de familles monoparentales sur les territoires l'offre apparaît mal adaptée (beaucoup de T3,T4)

Le parc privé (locatif/accession) :

- Le parc privé est relativement délabré, d'où le portage d'une OPAH qui va participer à l'amélioration de l'habitat. L'OPAH se veut aussi être le moyen de remettre des logements vacants sur le marché.

Vision locale sur la situation de l'habitat

- La CCAE a la compétence logements sociaux. Cette compétence optionnelle a été prise pour des raisons de financements avant tout chose (taxe bonifiée, la compétence déchet était dédiée à un SIVOM). De ce fait cette compétence n'est pas véritablement portée par tous les élus qui n'ont pas tous la volonté de construire des logements sociaux.
- Aujourd'hui la communauté de communes au titre de sa compétence apporte des financements aux opérations HLM des bailleurs sociaux (entre 5 % et 10 % du projet).
- Les logements sociaux sont concentrés aux Andelys et quelques uns à Ecouis. La demande est très forte sur les communes rurales a proximité mais l'offre est aux Andelys et les constructions se poursuivent dans le pôle → Le premier objectif de la CCAE concernant l'habitat social, outre le fait de continuer à entretenir et améliorer l'existant, consiste à chercher le moyen de favoriser l'ouverture d'un parc locatif à loyers contrôlés dans les autres communes du territoire. En effet il paraît judicieux pour la CCAE de permettre à des petites communes d'offrir des possibilités de se loger aux personnes qui souhaitent rester ou venir dans ces communes pour y faire travailler le commerce, fournir de la main d'œuvre aux artisans et élever les « jeunes pousses » qui contribueront à maintenir les écoles sur place. Aujourd'hui malgré cette volonté affichée, les élus ont beaucoup de mal à créer une offre sur les communes rurales. Il est difficile de changer les mentalités vis à vis du logement social. La présidente affirme que la création de logement sociaux en milieu rural ne passera que par l'amélioration du réseau de transport collectif.

Stratégies locales en matière d'habitat



Existence d'une stratégie Habitat



Stratégie Habitat en cours d'élaboration



Prise de conscience des enjeux pas de réelle stratégie Habitat



Ni réelle prise de conscience, ni stratégie

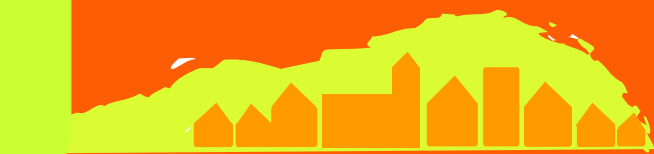
Politique foncière: pas de politique foncière; apparemment, faible connaissance de l'EPFN.

Couverture par les docs d'urbanisme: SCoT en cours d'élaboration ; environ 50 % des communes disposent de documents d'urbanisme locaux opposables ou en cours d'élaboration.

Contenu de la stratégie: Redistribuer, rééquilibrer, les logements sociaux sur le territoire, dédensifier le parc locatif social des Andelys. Maintenir les services et les écoles dans les communes rurales → habitat, levier de cette orientation. La présidente met en avant les impacts de l'étalement urbain, mais pour elle la densification aujourd'hui n'est pas forcément la solution du fait de l'assainissement individuel et des constructions neuves qui dénature le patrimoine bâti.

Fiches

Actions



A. Orientation stratégique 1 : Développer une offre de logements suffisante, adaptée, digne et accessible dans un esprit de mixité, de cohésion sociale et territoriale

Développer une offre nouvelle

- ▶ Fiche action n°1 : Prioriser le financement des opérations de logements sociaux à travers la modulation des crédits DDE
- ▶ Fiche action n°2 : Moduler le financement départemental des opérations de logements sociaux selon des critères d'urbanisation durable et de qualité
- ▶ Fiche action n°3 : Encourager la production de logements conventionnés en majorant les financements ANAH
- ▶ Fiche action n°4 : Mettre en place un PIG départemental pour réaliser des logements privés à loyers conventionnés

Agir sur l'existant

- ▶ Fiche action n° 5 : Encourager la production de logements locatifs sociaux dans le cadre de la réhabilitation du patrimoine bâti vacant des communes
- ▶ Fiche action n° 6 : Poursuite de l'engagement en faveur des dossiers ANRU
- ▶ Fiche action n° 7 : Créer une cellule opérationnelle d'appui aux élus pour traiter l'habitat indigne
- ▶ Fiche action n° 8 : Repérer ponctuellement l'habitat indigne afin d'initier des démarches de résorption
- ▶ Fiche action n°9 : Développer des opérations alternatives pour le traitement de l'habitat indigne

Adapter et anticiper

- ▶ Fiche action n°10 : Mettre en place l'Observatoire Départemental de l'Habitat
- ▶ Fiche action n°11 : Engager une étude d'opportunité pour les différents types de produits de logements sociaux

B. Orientation stratégique 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques par des solutions de proximité

Assurer la complémentarité entre politique de l'habitat et politique sociale en favorisant l'insertion

- ▶ Fiche action n°12 : Développer l'offre de logements très sociaux
- ▶ Fiche action n°13 : Développer la complémentarité de l'action départementale entre les aides à la pierre et les aides à la personne
- ▶ Fiche action n°14 : Soutenir le fonctionnement des services immobiliers à vocation sociale existants
- ▶ Fiche action n°15 : Développer les services immobiliers à vocation sociale

Assurer la complémentarité entre politique de l'habitat et politique sociale en aidant au maintien dans le logement

- ▶ Fiche action n°17 : Favoriser la mise en place d'opérations thématiques liées à la dépendance
- ▶ Fiche action n°18 : Promouvoir l'outil PIG Energie

C. Orientation stratégique 3 : Mobiliser et coordonner les partenaires et les porteurs de stratégie en faveur d'un développement durable de l'habitat

Engager les acteurs autour d'une urbanisation durable articulant emploi, transport et logement

- ▶ Fiche action n°19 : Instaurer une charte de « l'Habitat Durable dans l'Eure » avec les aménageurs privés ou publics
- ▶ Fiche action n°20 : Organiser des rencontres intercommunales du logement
- ▶ Fiche action n°21 : Encourager les bailleurs sociaux à intégrer les enjeux du PDH dans leurs stratégies

Amener les collectivités à se saisir d'une stratégie Habitat

- ▶ Fiche action n°21 : Inciter les études locales de l'habitat
- ▶ Fiche action n°22 : Inciter les collectivités à se doter de documents d'urbanisme

Promouvoir des formes urbaines denses à travers la maîtrise du foncier

- ▶ Fiche action n°23 : Favoriser la qualité des documents d'urbanisme
- ▶ Fiche action n°24 : Aider à la maîtrise du foncier des collectivités

Action 1

Prioriser le financement des opérations de logements sociaux à travers la modulation des crédits DDE

Orientation stratégique 1 : Développer une offre de logements suffisante, adaptée, digne et accessible dans un esprit de mixité, de cohésion sociale et territoriale

Axe d'intervention: Attribution des aides à la pierre selon le principe de l'équité territoriale

Enjeu : Développer une offre nouvelle



Dès 2008

Principe/objectif

« La noblesse de l'action publique, c'est de fournir à tous les conditions pour accéder à la même chose malgré l'existence de disparités au départ. Elle est garante de l'équité. » Lionel Prévost, maire de Serquigny, président de la communauté de communes Risle Charentonne et vice président du conseil général.

L'équité territoriale requiert d'attribuer les aides à la pierre en tenant compte des besoins spécifiques des territoires en termes de logements locatifs sociaux. Ainsi, il appartient au Département d'adapter ses financements aux degrés de priorité des territoires.

Le Département souhaite donc moduler les subventions accordées aux bailleurs sociaux dans le cadre de leurs opérations de construction sur la base des conclusions du diagnostic habitat partagé. Dans ce cadre, les opérations se déroulant sur les territoires où les besoins sont les plus manifestes se verront attribuer des financements plus conséquents.

Moyens

Déterminer des financements correspondants aux 4 niveaux de priorisation.

Financements

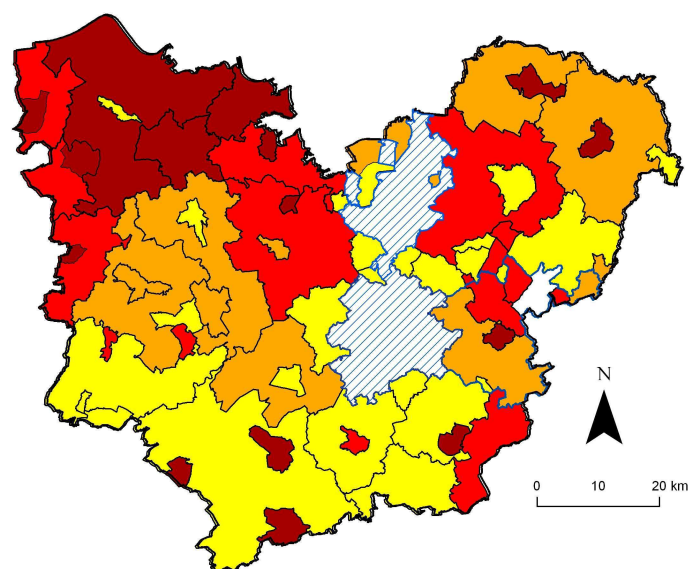
Utilisation et modulation des crédits publics délégués par la DDE.

Modalités

- Chef de file : Département
- Partenaires : Bailleurs sociaux, USH, Collectivités locales

Territoires ciblés

Proposition de zonage, pour un financement du logement social adapté aux territoires



- Zonage type I prioritaire (Zones sous fortes tensions, centres-bourgs)
- Zonage type II (Zones sous tension, certains centres-bourg)
- Zonage type III (situations intermédiaires, risques de renforcement de la tension)
- Zonage de type IV (secteur de moindres tensions, centres-bourgs où l'offre est déjà conséquente)
- Hors territoire couvert par la délégation
- Limites administratives des agglomérations
- Limites des bassins d'observation

Sources: INSEE/INRA 2001, Zonage en Aires Urbaines, analyses personnelles
Réalisation: Etudiants département Aménagement, Polytech'Tours

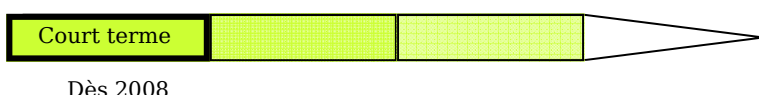
Les territoires présentent quatre degrés de priorisation représenté sur la carte ci-dessus. Elle permet de distinguer les bassins d'observation et aussi les villes-centre de ces bassins :

- lorsque l'offre en logement social est conséquente sur un territoire et concentrée sur un bourg, les opérations de logements sociaux pourraient bénéficier d'un financement moins conséquent ;
- Lorsque les pôles des bassins d'observation sont caractérisés par une offre sociale plus faible et plus diffuse, les opérations de logements sociaux doivent bénéficier d'un financement plus conséquent. Ainsi le financement départemental participe au soutien du maillage urbain existant ;
- les « **franges d'agglomération** » doivent bénéficier du niveau de financement le plus faible afin d'être en cohérence avec la volonté du Département et des agglomérations d'œuvrer pour une urbanisation durable. Ainsi, à travers le financement départemental, cette action vise à limiter la périurbanisation en incitant à la densification raisonnée des cœurs d'agglomérations.

Orientation stratégique 1 : Développer une offre de logements suffisante, adaptée, digne et accessible dans un esprit de mixité, de cohésion sociale et territoriale

Axe d'intervention: Attribution des aides à la pierre selon le principe de l'équité territoriale

Enjeu : Développer une offre nouvelle



Principe/objectif

Cette action vise à encourager financièrement les opérations de logements qui respecteront un certain nombre de critères d'une urbanisation qui soit la plus durable et de qualité possible. Cet encouragement sera subordonné à la concordance avec des critères « rédhitoires » et proportionnel à la prise en compte de critères bonifiants.

Critères rédhitoires :

Pour prétendre au financement supplémentaire une opération de logements sociaux doit satisfaire à l'ensemble des critères rédhitoires.

- L'opération prévue, si elle se situe sur un espace naturel remarquable, doit être en cohérence avec l'outil juridique mobilisé pour sa protection :
 - Lorsque l'outil juridique est réglementaire, il y a nécessité de contrôler que l'opération projetée n'outrepasse pas une éventuelle interdiction d'exécution de travaux publics et privés ;
 - Lorsque l'outil juridique instaure une protection conventionnelle (PNR, Natura 2000...), il y a nécessité de contrôler la convergence entre l'opération projetée et la charte en vigueur sur l'espace naturel considéré. ;
- L'opération prévue doit tenir compte des risques naturels et technologiques. Elle doit se soumettre aux zonages établis (PPR...) et, de ce fait, respecter les restrictions à la construction d'une zone ;
- L'opération de logements sociaux prévue doit concerner une commune répondant à une masse critique suffisante au développement d'une offre sociale. La mobilisation d'un indicateur pour évaluer simplement la masse critique est à envisager. Cet indicateur devra tenir compte de données comme la population, l'accessibilité aux pôles d'emplois, le niveau de services et d'équipements, l'offre en structures scolaires...
La masse critique doit permettre de concrétiser la volonté d'engendrer le minimum de déplacements supplémentaires.

Critères « bonifiants » :

Le financement se verra modulé suivant la quantité absolue de critères bonifiants remplis et leur importance relative.

- Localisation de l'opération :

Les première couronnes des agglomérations bénéficient d'un financement complémentaire. Ce parti pris traduit la recherche de cohérence avec les PLH des agglomérations en appuyant leurs stratégies de bourgs-relais (**cf. carte action 1**).

La préférence sera accordée à une implantation des nouvelles constructions en continuité du centre-bourg (opérations de renouvellement urbain).

- Formes urbaines :

La préférence sera accordée à une typologie de bâti dense ne déstructurant pas le tissu urbain existant :

- en continuité du bâti existant : un bâti de type collectif de faible hauteur (R+2 à R+4) ou de type individuel groupé est à privilégié par rapport à la typologie pavillonnaire ;
- en « hyper-centre » : Les logements collectifs de faible hauteur sont à privilégier par rapport à toute autre typologie de bâti.

- Diversification de l'offre sociale :

- Mixité publique/privé ;

- Mixité des produits offerts par les bailleurs : Les opérations offrant une gamme de produits variée (PLUS, PLAI, PLS, PSLA...) seront favorisés ;

- Mixité des fonctions (cf. critère de localisation).

- Qualité architecturale et diminution de l'empreinte écologique

Moyens

- Création d'une grille de critères sur laquelle le Département se basera pour attribuer des financements complémentaires, en collaboration avec le CAUE.
- Dans le cas d'une opération éligible au fond de minoration foncière, le Département pourra majorer de 10 % l'aide départementale liée au foncier, soit 20 %.

Financements

Mobilisation des fonds propres du Département consacrés au logement social.

Modalités

- Chef de file : Département
- Partenaires : CAUE, bailleurs sociaux, USH, EPFN

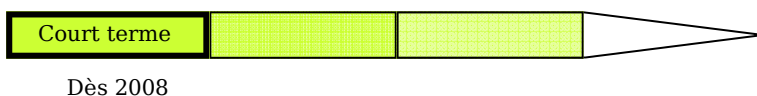
Action 3

Encourager la production de logements conventionnés en majorant les financements ANAH

Orientation stratégique 1 : Développer une offre de logements suffisante, adaptée, digne et accessible dans un esprit de mixité, de cohésion sociale et territoriale

Axe d'intervention: Favoriser le développement du parc locatif

Enjeu : Développer une offre nouvelle



Principe/objectif

Dans le cadre de la gestion de l'enveloppe de crédits ANAH, le Département attribue les subventions auprès des propriétaires bailleurs. Il souhaite disposer d'éléments d'éclairage sur l'intérêt de pratiquer une modulation de 10 points du taux de subvention initial de l'ANAH (notamment pour les logements locatifs conventionnés), telle que permise par la délégation. L'utilisation du zonage doit permettre de déterminer l'ampleur de cette majoration territorialisée. Cette réflexion doit aussi prendre en compte les besoins en logements très sociaux dans le parc privé, très prégnants sur certains territoires.

Moyens

- Utilisation de l'enveloppe ANAH déléguée
- Outil : PST (Programme Social Thématique) à l'initiative des collectivités

Financements

Rédaction de l'avenant à la convention de délégation des aides à la pierre pour 2008 afin d'organiser la majoration

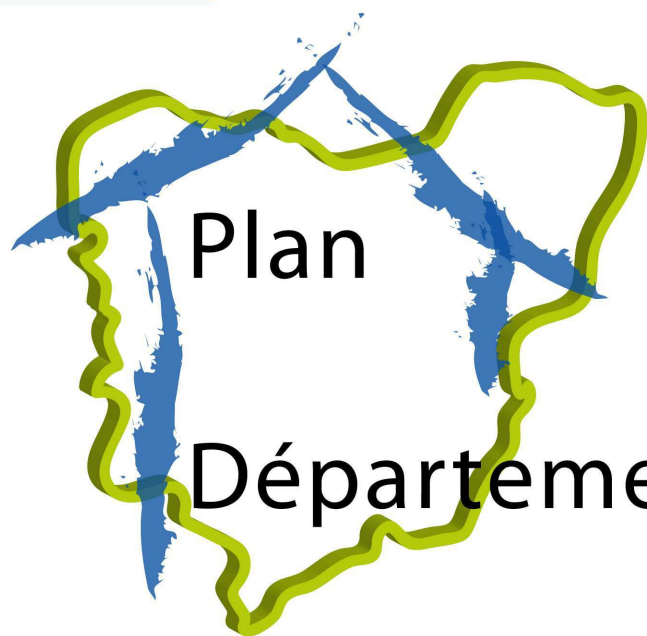
Majoration du financement de base mobilisé à travers les crédits ANAH, à hauteur de dix points maximum, fixant la subvention maximum à 40%

Mobiliser les crédits d'ingénierie ANAH pour les PST

Envisager un cofinancement départemental sur fonds propres pour le conventionnement des travaux

Modalités

- Chef de file : Département
- Partenaires : Communautés de communes (MOA), ANAH



Plan

Départemental

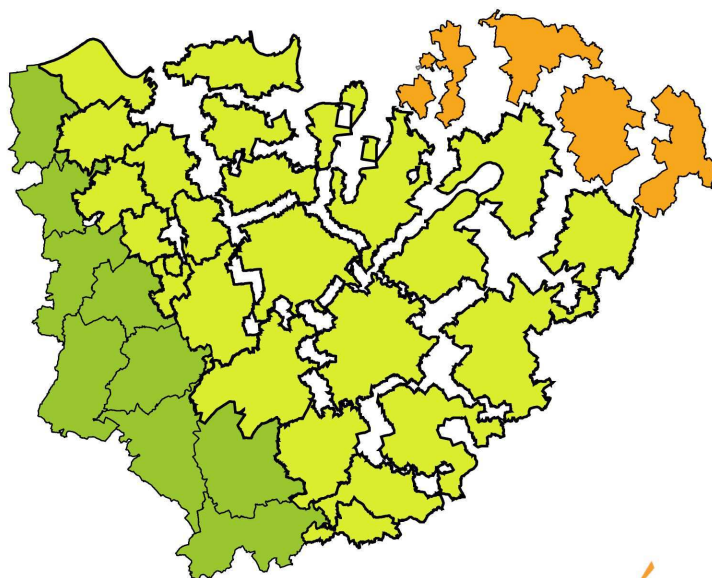
de l'Habitat 2007 - 2013



Tome 4

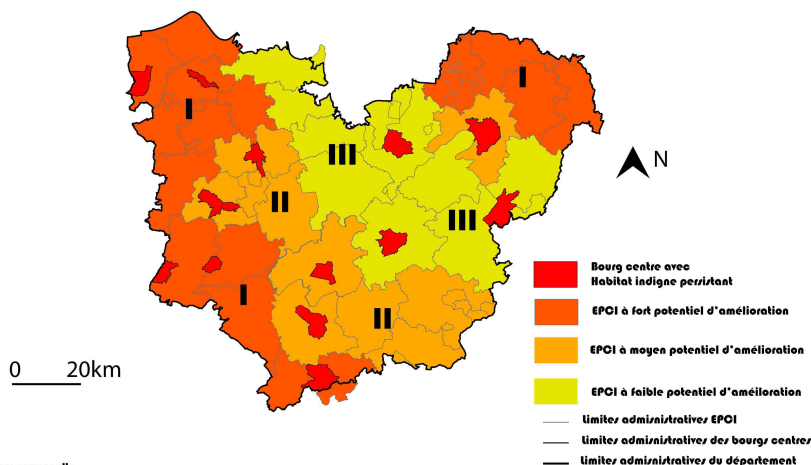
Document Opérationnel

Aide à la décision



Territoires ciblés

Zonage en vue de l'attribution des crédits ANAH



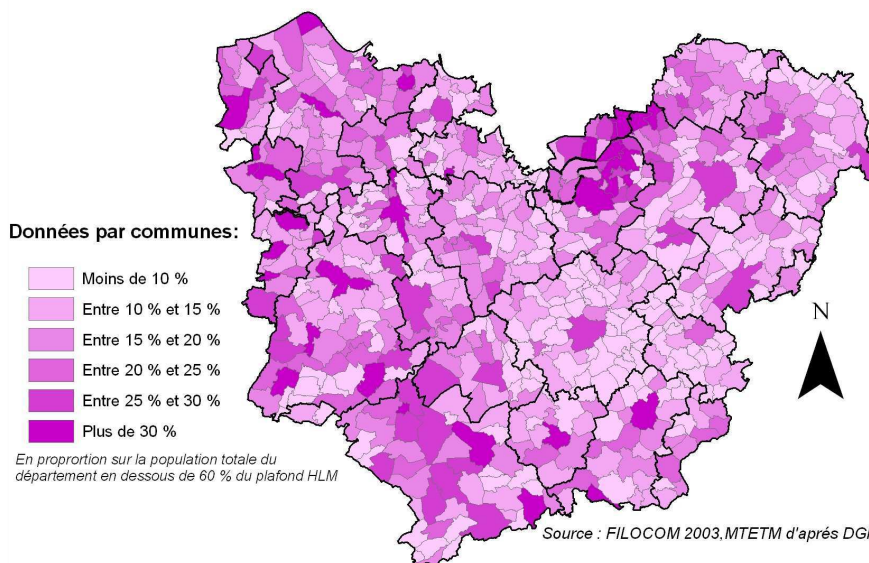
Source: personnelle
Réalisation: Etudiant de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours département Aménagement

Les territoires présentent quatre degrés de priorisation représenté sur la **carte ci-dessus**.

Elle permet d'estimer le degré de priorité des communautés de communes en ce qui concerne la production de logements locatifs privés.

Elle permet aussi de distinguer les communautés de communes ainsi que les villes-centre qui affichent des taux importants en logements inconfortables voir indignes. Cette distinction permet de mettre en avant que bien que certaines communautés de communes ne soient pas prioritaires, la ville centre se situe face à des besoins d'intervention sur le bâti existant.

Ménages dont le revenu imposable est inférieur à 60 % du plafond d'accès au logement social

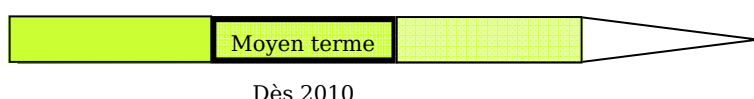


Les territoires, ciblés par la carte ci-jointe, comptent une population très modeste, qui justifie la production d'habitat très social dans le parc privé, particulièrement lorsque l'offre sociale fait défaut.

Orientation stratégique 1 : Développer une offre de logements suffisante, adaptée, digne et accessible dans un esprit de mixité, de cohésion sociale et territoriale

Axe d'intervention: Favoriser le développement du parc locatif

Enjeu : Développer une offre nouvelle



Principe/objectif

- La production de logements locatifs privés à loyers conventionnés est l'un des piliers de la convention de délégation des aides à l'habitat privé. Cet objectif est facilité dans le cadre des OPAH/PIG locaux, grâce à un travail d'animation sur le terrain.
- Par souci d'équité et d'atteinte de ses objectifs, le Département envisage d'intervenir lui-même dans la production de logements locatifs conventionnés dans le cas d'absence d'initiative locale. Cette intervention concerne les territoires où le parc locatif privé joue une fonction sociale forte.

Moyens

- Lancement d'un PIG départemental sur la thématique « logements locatifs à loyers conventionnés ».
- Le Département organise la maîtrise d'ouvrage à travers :
 - le lancement d'un marché public et le choix d'un bureau d'étude ;
 - le pilotage de la mission d'animation ;
 - la recherche de financements.

Financements

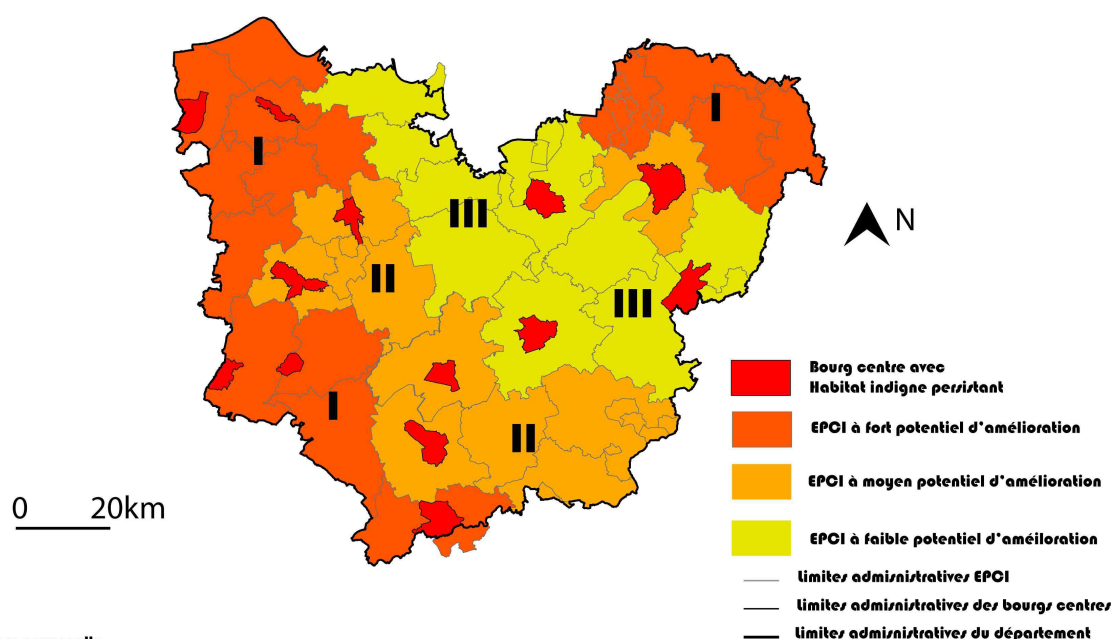
- Mobilisation des crédits d'ingénierie de l'ANAH.
- Fonds propres du Département.

Modalités

- Chef de file : Département et ANAH
- Partenaires : CAF, DDASS, opérateurs, GILE (1% logement), propriétaires bailleurs

Territoires ciblés

Zonage en vue de l'attribution des crédits ANAH



Source: peronnelle

Réalisation: Etudiants de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours département Aménagement

Les territoires prioritaires mis en évidence à travers la carte **ci-dessus**, qui n'auraient pas engagé en 2010 de procédures.

Action 5

Encourager la production de logements locatifs sociaux dans le cadre de la réhabilitation du patrimoine bâti vacant des communes

Orientation stratégique 1 : Développer une offre de logements suffisante, adaptée, digne et accessible dans un esprit de mixité, de cohésion sociale et territoriale

Axe d'intervention: Encourager les opérations de réhabilitation du patrimoine bâti

Enjeu : Agir sur l'existant

Court terme

Dès 2008

Principe/objectif

- Le Département souhaite accroître l'offre en logements locatifs aidés tout en restructurant les centres-bourg, dans une logique de renouvellement urbain, donc d'économie de la ressource foncière.
- Pour y parvenir, les communes peuvent mobiliser le patrimoine bâti communal vacant, présent sur leur territoire.
- Cette action doit concerner l'ensemble du territoire départemental.

Moyens

- Sensibilisation des élus locaux à ce type d'opérations et aux bénéfices que le territoire concerné peut en tirer (densification, restructuration du centre-bourg, gain d'attractivité, économie de ressource foncière,...).
- Mobilisation de l'aide départementale en faveur des logements locatifs conventionnés.

Financements

Mobilisation des crédits départementaux en faveur des logements locatifs conventionnés à hauteur de 40% maximum.

Modalités

- Chef de file : Département
- Partenaires : Communes, bailleurs sociaux, AIVS/SIRES (Agences ou Services immobiliers à vocation sociales)

Orientation stratégique 1 : Développer une offre de logements suffisante, adaptée, digne et accessible dans un esprit de mixité, de cohésion sociale et territoriale

Axe d'intervention: Poursuivre la politique départementale en faveur de la rénovation urbaine, en rappelant le soutien aux dossiers ANRU

Enjeu : Agir sur l'existant

Court terme

Dès 2008

Principe/objectif

- L'aide départementale s'adresse aux opérations liées à l'amélioration du cadre de vie inscrites dans les maquettes engagées par l'ANRU relatives aux :
 - Aménagements urbains ou paysagers, création ou réhabilitations d'équipements publics ;
 - Construction, réhabilitation, résidentialisation et amélioration des logements locatifs sociaux.

Moyens

Déclinaison de l'enveloppe départementale de 40 millions d'euros dédiée à la rénovation urbaine, dans la limite de 10% du montant sur chaque site (total HT de la maquette déposée auprès de l'ANRU)

Financements

- Logements : jusqu'à 10% du montant réel HT
- Espaces extérieurs : jusqu'à 20%
- Equipements : selon négociations jusqu'à 50%

Modalités

- Chef de file: Département
- Partenaires: Collectivités (Maitres d'ouvrage des dossiers), bailleurs sociaux, ANRU, Région

Territoires ciblés

Les territoires concernés correspondent aux quartiers ANRU :

- Evreux-La Madeleine
- Germe de Ville de Val de Reuil
- Communauté de Communes de Pont-Audemer
- Quartier des Boutardes à Vernon
- Quartier de Maison-Rouge à Louviers

Orientation stratégique 1 : Développer une offre de logements suffisante, adaptée, digne et accessible dans un esprit de mixité, de cohésion sociale et territoriale

Axe d'intervention: Accompagner les élus dans leur lutte contre la résorption de l'habitat indigne persistant

Enjeu : Agir sur l'existant



Principe/objectif

- Cette cellule doit accompagner les maires, des communes concernées par des cas d'habitat indigne persistant, à mobiliser les outils ou procédures adéquats.
- Cette cellule devra être :
 - une structure légère ;
 - une structure mobile afin d'être en mesure d'aller expertiser les situations sur le terrain ;
 - une structure d'assistance qui connaît et conseille sur la procédure à engagée en fonction du diagnostic qui aura été fait de la situation. Ces procédures seront progressives et adaptées aux situations rencontrées allant ainsi des aides ANAH « classiques » jusqu'à l'arrêté de péril en passant par des procédures comme la RHI ou le recours au FMI (Fond Mutualisé d'Intervention) de l'EPFN ;
 - une structure aux compétences multiples.
- Elle pourra accompagner l'initiative engagée par l'Etat à travers son pôle Habitat indigne.

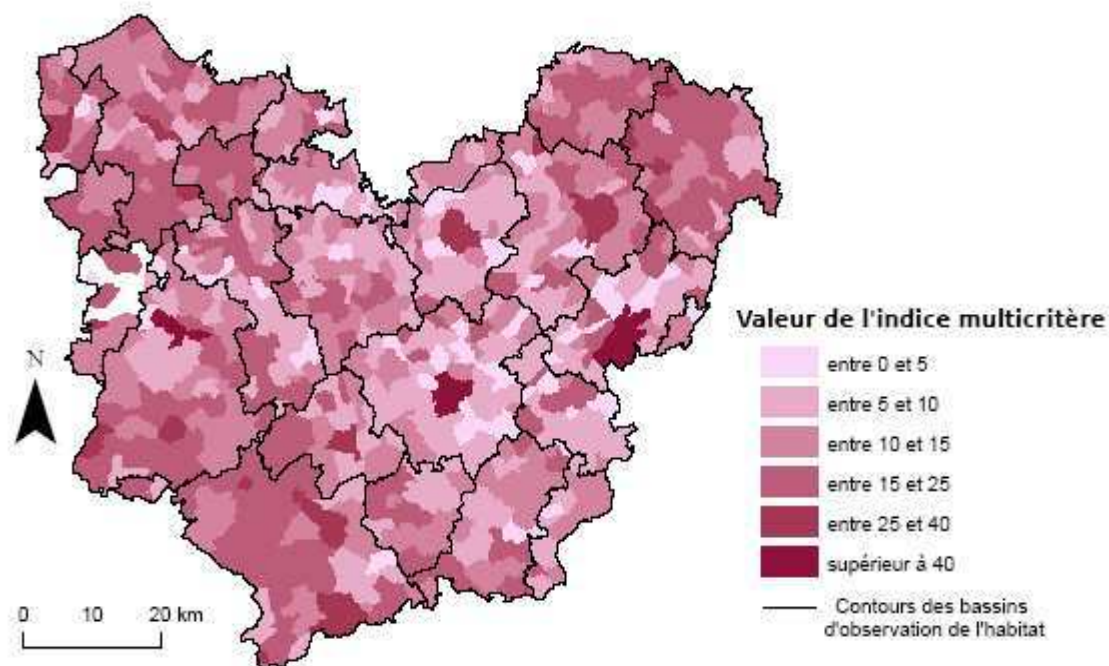
Moyens

Constituer cette équipe avec les services du département et en partenariat avec les services de l'Etat.

Modalités

- Chef de file : Département (MOA)
- Partenaires: ADIL, H&D, DDE, DDAS, Délégation sociale du Département...

Territoires ciblés

Parc privé potentiellement indigne
à l'échelle communale en 2003

Sources: DGHUC/ANAH, DDE 2003

Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, Polytech'Tours

Ce dispositif devra être amené à couvrir l'ensemble du département mais devra, cependant, être focalisé plus particulièrement sur les communes qui concentrent les situations d'habitat indigne persistant. (Cf. carte ci-dessus).

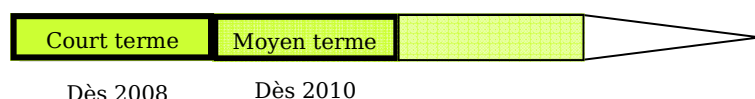
Action 8

Repérer ponctuellement l'habitat indigne afin d'initier des démarches de résorption

Orientation stratégique 1 : Développer une offre de logements suffisante, adaptée, digne et accessible dans un esprit de mixité, de cohésion sociale et territoriale

Axe d'intervention: Repérer l'habitat indigne dans le parc privé et mettre en place les moyens pour le résorber en donnant une priorité aux territoires les plus concernés

Enjeu : Agir sur l'existant



Principe/objectif

- Développer une attention particulière concernant l'habitat indigne dans les territoires affichant un fort taux de PPPI, lorsqu'ils sollicitent le Département en vue d'une opération d'amélioration de l'habitat
Echéance : Court terme (dès 2008)
- Encourager le lancement d'opérations de traitement de l'habitat indigne dans les territoires en déficit d'intervention et concernés par cette problématique
Echéance : Moyen terme (à partir de 2010)

Moyens

- Dans le cas de collectivités locales souhaitant mettre en place une opération groupée d'amélioration de l'habitat :
 - le Département fixe les objectifs en partenariat avec la collectivité et demande le traitement de la thématique habitat privé
 - le marché de consultation devra prévoir une mission spécifique de repérage
- Dans le cas d'une faible préoccupation locale de la thématique et de besoins de traitement réels, le Département sollicite la collectivité pour qu'elle mette en place une opération
- En dernier recours, le Département envisage une opération en MOA départementale dans une logique de substitution à l'initiative locale :
 - le lancement d'un marché public et le choix d'un bureau d'étude
 - le pilotage de la mission d'animation
 - la recherche de financements

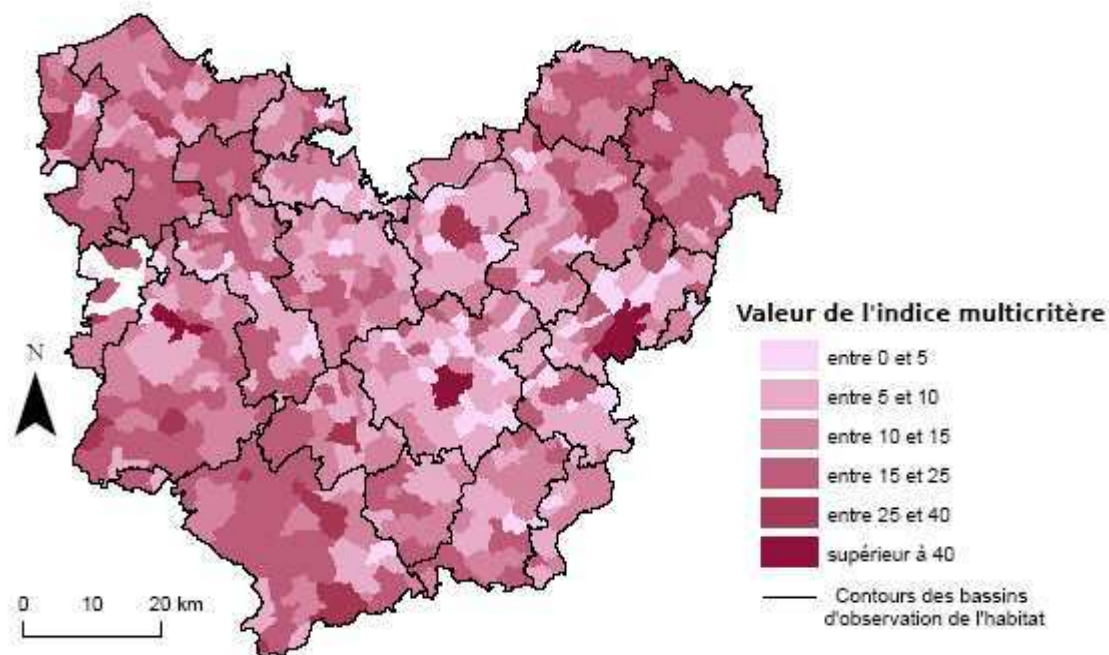
Financements

Créer un cofinancement départemental à hauteur de 50% maximum du coût des opérations labellisées « habitat indigne » : OPAH ou PIG dédiées ou option « habitat indigne » des opérations OPAH/PIG de droit commun

Modalités

- Chef de file : Département (MOA potentiel)
- Partenaires : Bureaux d'étude, collectivités locales, propriétaires privés,

Territoires ciblés

Parc privé potentiellement indigne
à l'échelle communale en 2003

Sources: DGHUC/ANAH, DDE 2003

Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, Polytech Tours

Les territoires concernés sont les communes ou communautés de communes caractérisés par un parc privé potentiellement indigne important, mis en évidence à travers la **carte ci-dessus**.

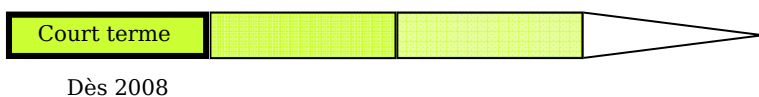
Action 9

Développer des opérations alternatives pour le traitement de l'habitat indigne

Orientation stratégique 1 : Développer une offre de logements suffisante, adaptée, digne et accessible dans un esprit de mixité, de cohésion sociale et territoriale

Axe d'intervention: Repérer l'habitat indigne dans le parc privé et mettre en place les moyens pour le résorber en donnant une priorité aux territoires les plus concernés

Enjeu : Agir sur l'existant



Principe/objectif

Accompagner les territoires fortement concernés par des situations d'insalubrité à mettre en œuvre des solutions adaptées au degré d'insalubrité.

Moyens

- Outils : RHI, MOUS insalubrité et PIG insalubrité.
- Opérations portées par les collectivités locales.
- Maîtrise d'ouvrage départementale possible en dernier recours.

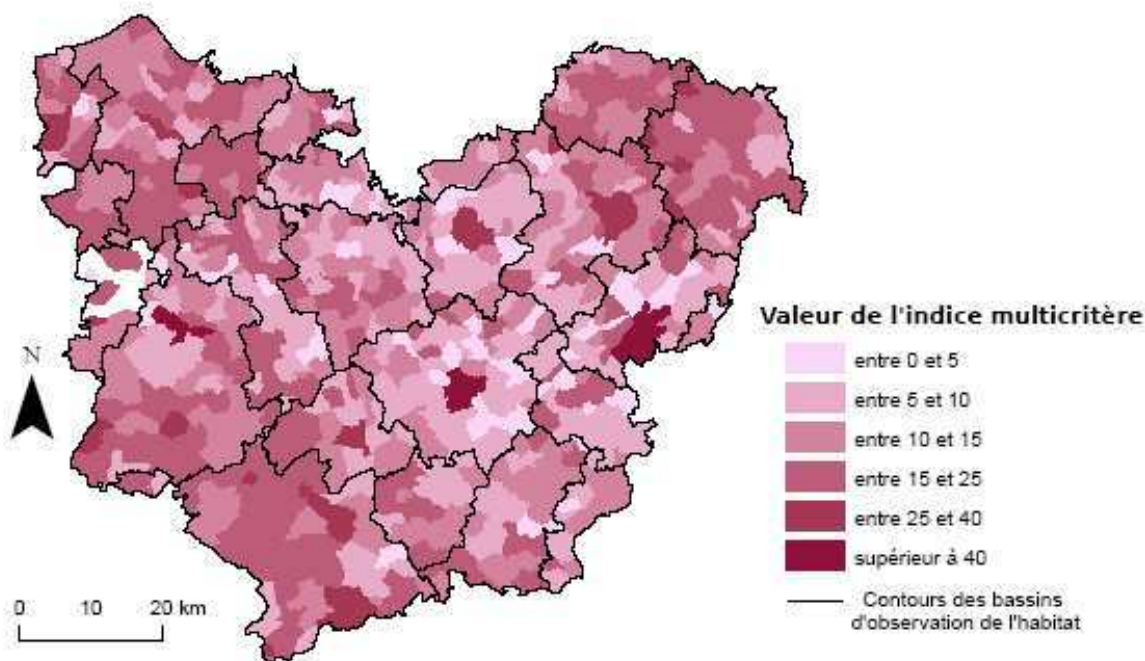
Financements

- Mobilisation des crédits d'ingénierie de l'ANAH.
- Mobiliser les crédits départementaux à l'ingénierie pour équilibrer le financement des opérations ; Le Département pourrait abonder jusqu'à 80% du coût de la mission d'animation..

Modalités

- Chef de file : Département (MOA potentiel) et collectivités locales
- Partenaires : Collectivités locales, opérateurs, ANAH, DDASS, CAF

Territoires ciblés

Parc privé potentiellement indigne
à l'échelle communale en 2003

Sources: DGHUC/ANAH, DDE 2003

Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, Polytech'Tours

Les territoires concernés sont les communautés de communes et les communes caractérisées par un parc privé potentiellement indigne important, mis en évidence à travers la **carte du PPPI ci-dessus** (une attention particulière sera apportée aux bourgs centres).

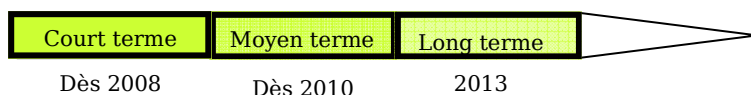
Rappels

- RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre): C'est une opération lourde qui traite l'insalubrité irrémédiable par **l'acquisition des immeubles sous DUP (Déclaration d'Utilité Publique) par la collectivité**. Cette opération assure la démolition, la reconstruction et le relogement des occupants.
- MOUS (Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale) insalubrité: Cette opération est tout particulièrement adaptée au traitement de **l'insalubrité diffuse** et à **des échelles diverses** (arrondissement, agglomération, cantons ruraux...). La MOUS comprend des missions **d'aide par l'accompagnement des propriétaires, occupants ou bailleurs, pour la réalisation de sortie d'insalubrité**.
- PIG (Programme d'Intérêt Général) insalubrité: Le PIG est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, il autorise le conventionnement des logements grâce aux subventions attribuées par l'ANAH. Le PIG insalubrité traite particulièrement sur la résorption de l'habitat insalubre.

Orientation stratégique 1 : Développer une offre de logements suffisante, adaptée, digne et accessible dans un esprit de mixité, de cohésion sociale et territoriale

Axe d'intervention : Améliorer la connaissance du marché du logement et développer une vision prospective

Enjeu : Adapter et anticiper



Principe/objectif

- Aider à la décision.
- Assurer le suivi et l'évaluation du P.D.H.
- Participer dans la structuration des échanges entre les acteurs.
- Couverture de l'ensemble du département.

Moyens

- **A court terme** : engager une démarche partenariale pour créer une dynamique de réseau, favorisant le partage des connaissances et des savoir-faire.
- **A moyen terme** : établir une charte de fonctionnement pour l'Observatoire et de mettre en place l'outil. Adosser la gestion de l'exploitation technique de l'Observatoire à Habitat et Développement et à l'ADIL.
- **A long terme** : organiser la restitution des informations (publications, rencontres...) et l'évaluation de l'outil.

Financements

Le financement de cette mission sera assuré à travers les conventions de missions entre le Département et l'ADIL/H&D.

Modalités

- Chef de file : Département
- Gestion technique : ADIL/Habitat et Développement
- Partenaires : DDE, Agglomérations, Observatoire régional, EPFN...

Action 11

Engager une étude d'opportunité pour les différents types de logements sociaux

Orientation stratégique 1 : Développer une offre de logements suffisante, adaptée, digne et accessible dans un esprit de mixité, de cohésion sociale et territoriale

Axe d'intervention : Diversifier et adapter la taille des logements à la demande des ménages et à ses évolutions

Enjeu : Adapter et anticiper



Principe/objectif

- Fournir au Département un diagnostic affiné des besoins en logements sociaux, par type de produits (PLUS, PLAI, PSLA, PLS...), à l'échelle des bassins d'observation. Ce diagnostic aura vocation à être intégré au PDH (il viendra enrichir la phase relative à l'état des lieux) et aura des répercussions au niveau de l'action.
- Affiner le financement des opérations de logements sociaux selon des critères d'urbanisation durable et de qualité, et plus particulièrement, au niveau des critères bonifiant intervenants dans la grille d'évaluation des opérations de logements sociaux.
- Cette étude d'opportunité devra être menée à l'échelle des bassins d'observation sur l'ensemble du département en intégrant les conclusions tirées lors des études PLH des agglomérations.

Moyens

Cette mission sera confiée à l'Observatoire Départemental de l'Habitat.

Financements

Mobilisation des fonds propres du Département.

Modalités

- Chef de file : Département
- Partenaires : Observatoire Départemental de l'Habitat, services déconcentrés de l'Etat, USH et bailleurs sociaux

Orientation stratégique 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques par des solutions de proximité

Axe d'intervention : Accroître la production de logements très sociaux sur les territoires prioritaires vis-à-vis du maintien dans le logement des publics fragiles

Enjeu : Assurer la complémentarité entre politique de l'habitat et politique sociale du Département en favorisant l'insertion



Dès 2008

Principe/objectif

- Développer l'effort de production de PLAI neuf et A-A (Acquisition-Amélioration).
- Augmenter progressivement la part de ce type de produit au sein de l'offre produite annuellement en logements HLM.
- Répondre aux besoins des personnes modestes qui ont du mal à se maintenir et à accéder à un logement abordable.

Moyens

- Négocier avec l'Etat au titre du Plan de cohésion sociale, l'obtention d'une programmation annuelle en PLA-I plus importante.
- Inciter les bailleurs à produire plus de PLA-I en créant des conventions d'objectifs de réalisation notamment dans les programmes neufs.
- Majorer la participation du Département au Fonds de Minoration Foncière ou Fond Mutualisé d'Intervention lorsque les programmes prévoient une offre en PLA-I neuf.
- Définir des conditions d'accompagnement social afin d'assurer un suivi plus affiné des publics du PLA-I (mobilisation du FSL et des outils du PDALPD).

Financements

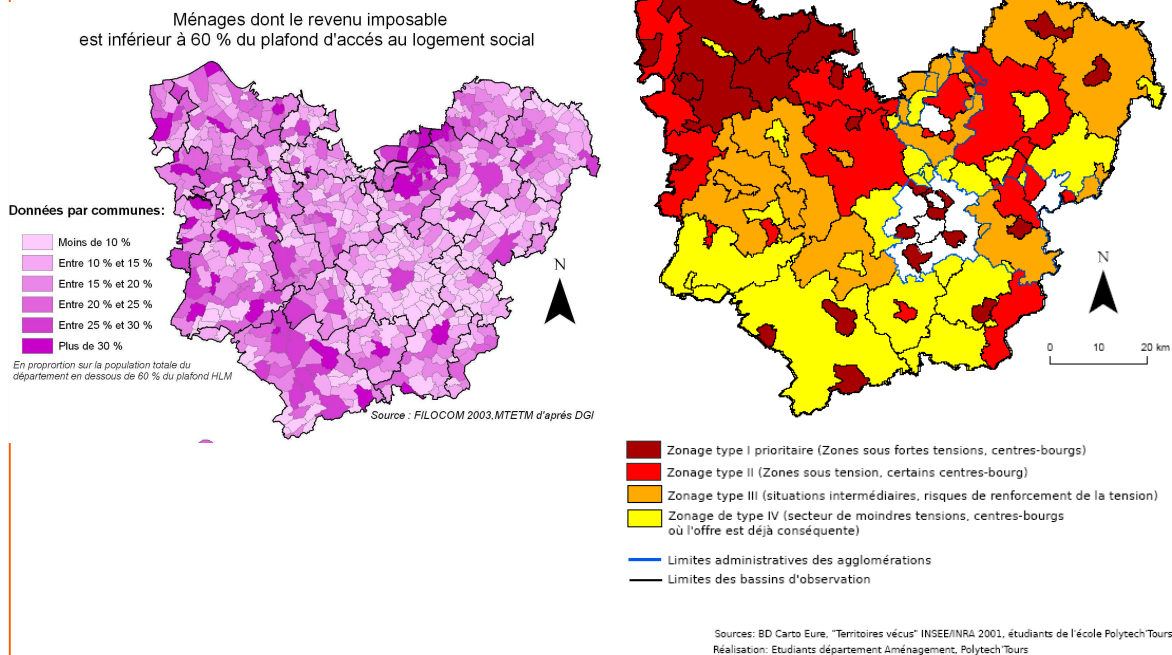
- Mobilisation de l'enveloppe de crédits « Aides à la pierre » dans sa partie logements publics
- Contribution départementale au fond de minoration foncière

Modalités

- Chef de file : Département
- Partenaires : Bailleurs sociaux, Collectivités locales, EPFN, DDE

Territoires ciblés

Proposition de zonage, pour un financement du logement social adapté aux territoires



Territoires où la proportion de ménages éligibles au PLA-I est forte et où le marché locatif social est tendu à travers la carte de la **part des ménages éligibles au PLA-I** et la **carte du zonage social**.

Rappels

- Le PLA-I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : Le PLA-I est destiné à des populations qui cumulent de faibles ressources et des difficultés d'adaptation sociale. L'objectif de production est plus limité que pour le PLUS et les loyers sont inférieurs de 10% à ceux des PLUS. Les plafonds de ressources sont quant à eux fixés à moins de 60% de ceux du PLUS.
- Le Fond de Minoration Foncière (FMF): le FMF permet d'abaisser le coût du foncier porté par l'EPFN lorsqu'un projet de logements sociaux est en surcharge foncière. Le financement est assuré en trois parts égales entre le Département, les collectivités locales et l'EPFN, chacun prenant à sa charge 10 % du prix du terrain. La minoration foncière équivaut à une aide totale de 3000 à 3500 € par logement.
- Le Fond Mutualisé d'Intervention (FMI) : ce nouveau dispositif permet de réhabiliter et restructurer des îlots dégradés, au travers de cofinancements et de maîtrise d'ouvrage EPF. Le FMI englobe les phases études, les travaux de curetage/réhabilitation voir même les travaux de démolition et pré-aménagement. Les opérations doivent avoir une vocation immobilière sociale.

Action 13

Développer la complémentarité de l'action départementale entre les aides à la pierre et les aides à la personne

Orientation stratégique 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques par des solutions de proximité

Axe d'intervention : Favoriser l'insertion dans le logement de droit commun des publics sans logement en propre ou en situation d'hébergement

Enjeu : Assurer la complémentarité entre politique de l'habitat et politique sociale du Département en favorisant l'insertion



Dès 2008

Principe/objectif

- Développer en interne au Département une complémentarité des actions se rapportant au logement entre la délégation sociale et celle du développement durable.
- Trouver un équilibre dans la distribution des aides à la pierre et des aides à la personne.
- Créer une offre adaptée digne et abordable en amont et en complémentarité de l'accompagnement social.
- Cette action doit permettre de servir tout le territoire eurois.

Moyens

- Alimentation du thème précarité de l'observatoire par la délégation sociale en données et statistiques concernant les locataires en difficulté en terme de :
 - localisation,
 - d'inadaptation du logement (inconfort, vétusté...),
 - de situation financière...
- Réunions de concertation (trimestrielles) entre la délégation du développement durable et la délégation sociale pour un suivi de la mise en œuvre des actions se rapportant au logement, propres au Département, avec comme finalité de réaliser une veille sur l'évolution du pôle thématique précarité de l'observatoire départemental de l'habitat, pour l'évaluation et la redéfinition possible de certaines actions en vue d'une meilleure complémentarité (cf. action 10 observatoire de l'habitat).

Modalités

Chef de file : Département à travers ses services

Orientation stratégique 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques par des solutions de proximité

Axe d'intervention: Favoriser l'insertion dans le logement de droit commun des publics sans logement en propre ou en situation d'hébergement

Enjeu : Assurer la complémentarité entre politique de l'habitat et politique sociale du Département en favorisant l'insertion

Court terme

Dès 2008

Principe/objectif

- Faciliter la captation de logements très sociaux dans le parc privé.
- Inciter les propriétaires privés à confier la gestion de leurs biens à un service immobilier à vocation sociale.
- Favoriser la création d'un parc privé à vocation sociale au centre des bourgs, complémentaire du parc social, afin de répondre aux réalités locales en créant de la mixité.

Moyens

- Poursuivre le financement du fonctionnement de ces structures intermédiaires par l'Aide à la médiation locative et l'Aide à la Gestion Locative Sociale (492 €/an/logement), actions inscrites au PDALPD.
- Créer un financement départemental en faveur de la création de logements privés à loyers maîtrisés mis en gestion auprès des services immobiliers à vocation sociale.
- Conduire des inventaires dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat des logements à loyers maîtrisés.
- Collaborer avec :
 - les collectivités locales : les sensibiliser pour qu'elles améliorent leur rôle de relais information auprès des propriétaires bailleurs. Leur proposer de faire gérer leur parc par les services immobiliers à vocation sociale ;
 - les propriétaires bailleurs : Faire connaître les services immobiliers à vocation sociale aux propriétaires de logements à loyers maîtrisés.

Financements

- Mobilisation des aides à la médiation locative et des aides à la gestion locative sociale.
- Coût d'une année de gestion : 835 €/logement en moyenne d'après la FAPIL.

Modalités

- Chef de file : Département ; Direction de lutte contre les exclusions et DDEAT
- Partenaires : Services immobiliers à vocation sociale : ARIM, Aurore, SIRES ; Propriétaires bailleurs ; Structures relais : CCAS, CDAS, communes et communautés de communes ; Partenaires institutionnels : DDASS, DDE

Territoires ciblés

Territoires actuellement concernés par la gestion de logements des services immobiliers à travers la carte « **Implantations et territoires d'interventions AIVS/SIRES/clés porte normande** ».

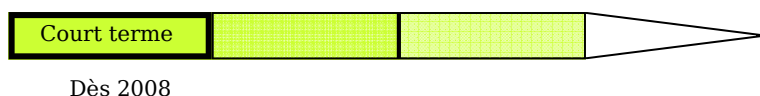
Rappels

- Les services immobiliers à vocation sociale (AIVS) permettent de mobiliser plus fortement et plus largement le parc privé à caractère social, et contribuer, de ce fait, à réaffirmer l'importance de celui-ci pour le logement des publics démunis. Ce sont des outils au service des politiques sociales et territoriales, offrant un service de gestion de logements à loyers maîtrisés pour les propriétaires bailleurs et les collectivités. Ils sont très présents dans des zones soumises à une forte tension locative sociale où ils s'avèrent être une offre complémentaire et permettent, combinés à la création de logement sociaux, à détendre le marché.
- Parmi ces structures on peut mettre en exergue, le *SIRES : Service Immobilier Rural et Social, géré par Habitat et Développement*, l'*AIVS de Bernay gérée par l'association Aurore*, les *Clés Normandes gérées par le PACT-ARIM*.

Orientation stratégique 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques par des solutions de proximité

Axe d'intervention: Favoriser l'insertion dans le logement de droit commun des publics sans logements en propre ou en situation d'hébergement

Enjeu : Assurer la complémentarité entre politique de l'habitat et politique sociale du Département en favorisant l'insertion



Principe/objectif

- Mobiliser le parc locatif privé pour établir des passerelles vers le logement de droit commun, en soutenant la création de services immobiliers à vocation sociale où les besoins sont importants.
- Faciliter la mise en œuvre de baux glissants de location.

Moyens

- S'appuyer sur les études locales de l'habitat et les OPAH/PIG pour évaluer les besoins des publics en difficulté et l'opportunité de créer une AIVS pour les satisfaire.
- Monter un partenariat local pour définir le projet : périmètre, structures porteuses, partenaires, objectifs, aide au démarrage...

Financements

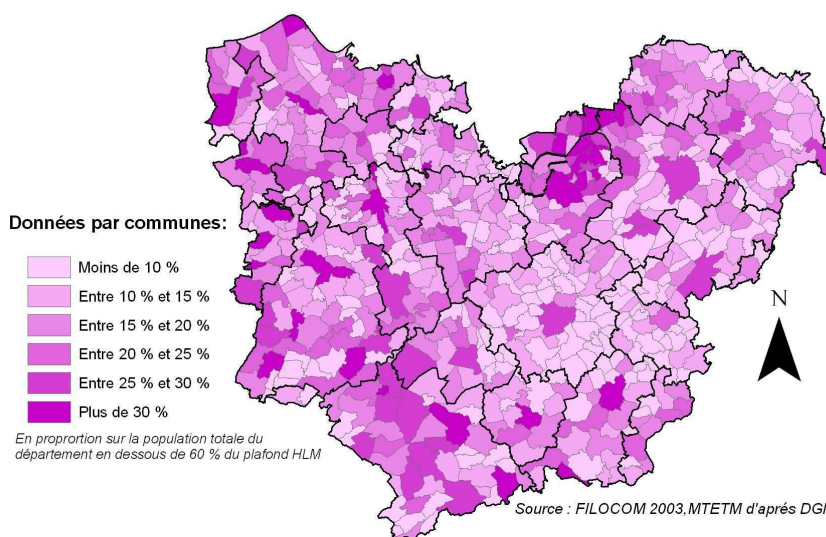
- Mobilisation de l'Aide à la médiation locative et l'aide à la gestion sociale locative.
- Mobilisation de fonds pour l'aide au démarrage de la structure.

Modalités

- Chef de file : Département : Direction de lutte contre les exclusions et DDEAT
- Partenaires : Services immobiliers à vocation sociale : ARIM, Aurore, SIREs ; Propriétaires bailleurs ; Structures relais : CCAS, CDAS, communes et communauté de communes ; Partenaires institutionnels : DDASS, DDE ; bailleurs sociaux

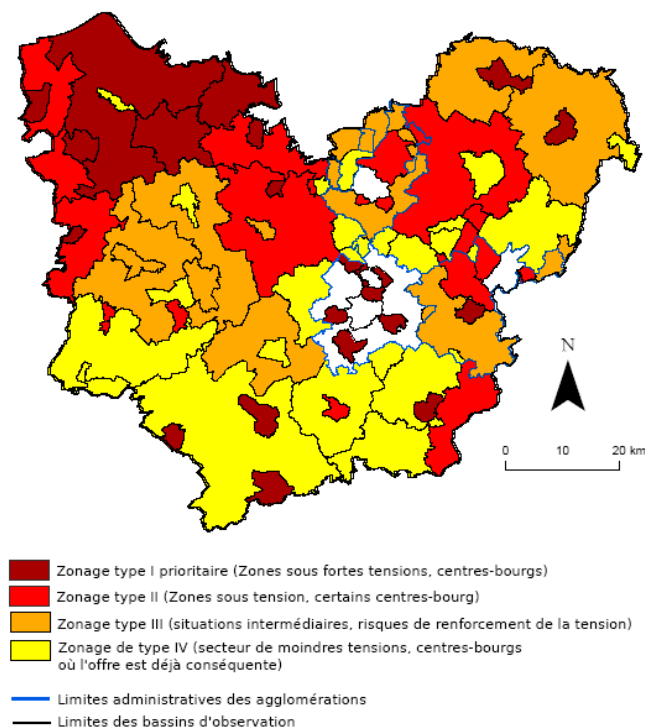
Territoires ciblés

Ménages dont le revenu imposable est inférieur à 60 % du plafond d'accès au logement social



Proposition de zonage, pour un financement du logement social adapté aux territoires

- Zones identifiées comme prioritaires au regard des publics les plus démunis (**part des personnes en dessous du plafond HLM P-LAI**)
- Zones où le manque de structures immobilières à vocation sociale fait défaut (**répartition des structures ALT et des CHRS (DDASS)**)
- Zones où le marché locatif social est tendu (**zonage parc social**)



Sources: BD Carthage, "Territoires vécus" INSEE/NRA 2001, étudiants de l'école PolytechTours
 Réalisation: Etudiants département Aménagement, PolytechTours

Orientation stratégique 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques par des solutions de proximité

Axe d'intervention : Soutenir l'adaptation des logements pour les personnes dépendantes (âgées et handicapées), en donnant priorité aux territoires où la seule solution est le maintien à domicile

Enjeu : Assurer la complémentarité entre politique de l'habitat et politique sociale en aidant au maintien dans le logement

Court terme

Dès 2008

Principe/objectif

- Encourager les territoires concernés par l'adaptation des logements aux publics dépendants à monter des opérations thématiques.
- Favoriser l'adaptation du parc de logements existant.

Moyens

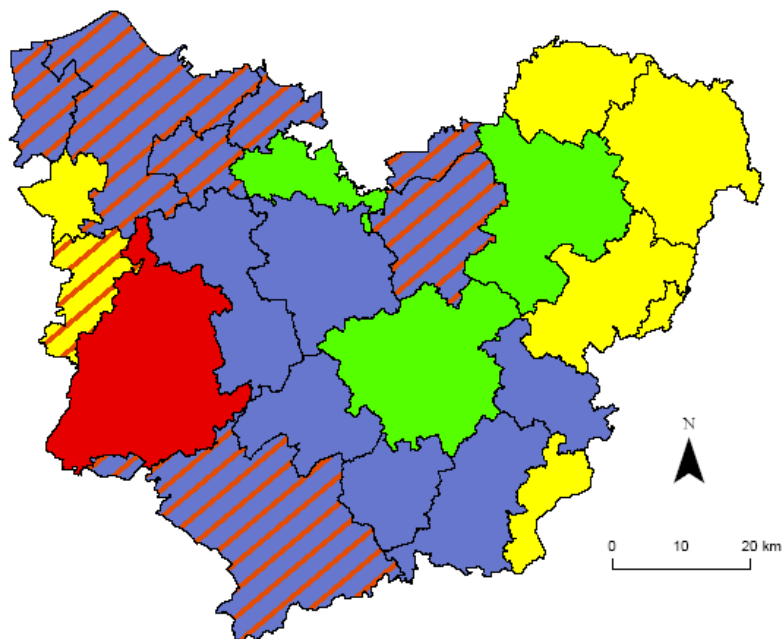
- PIG Handicap
- PIG Personnes âgées

Financements

- Mobiliser les aides à l'ingénierie et aux travaux de l'ANAH dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.
- Majorer la subvention départementale en faveur des propriétaires occupants jusqu'à 40% dans le cas où le ménage remplit les conditions de ressources et se trouve en situation de perte d'autonomie ou de handicap.

Modalités

- Chef de file : Département
- Partenaires : Collectivités locales (MOA), ANAH, propriétaires privés

Territoires ciblésThème 3: Enjeux pour les publics spécifiques,
par territoire d'observation**Enjeu dans chacun des 22 bassins d'observation**

- Accentuer significativement l'effort d'adaptation pour les personnes dépendantes
- Accentuer l'effort d'adaptation des logements pour les personnes âgées
- Accentuer l'effort d'adaptation des logements pour les personnes handicapées
- Poursuivre l'adaptation des logements des personnes dépendantes
- Accompagner plus particulièrement les publics démunis dans l'accès et le maintien dans le logement

Source: DDASS/DRASS Rapport 2006, CAF, FILOCOM, PDALPD, Schéma départemental en faveur des personnes âgées,
Schéma départemental en faveur des adultes handicapés, INSEE
Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, PolytechTours

Les territoires concernés correspondent aux bassins d'observation mis en évidence dans la carte ci-dessus.

Rappels

- Le PIG Handicap : L'objectif de ce dispositif contractuel entre la collectivité locale, l'Etat et le Conseil Général, est de favoriser les travaux d'adaptation des logements afin qu'ils puissent répondre aux besoins quotidiens de la personne handicapée qui l'occupe.
- Le PIG Personnes Agées : L'objectif est de maintenir les personnes âgées à domicile, grâce à des travaux d'adaptation (en complément des aides à domicile dans le cadre du PDALPD).

Orientation stratégique 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques par des solutions de proximité

Axe d'intervention: Coordonner l'offre nouvelle avec les préconisations du plan énergie afin de réduire les charges qui pèsent sur ces ménages

Enjeu : Assurer la complémentarité entre politique de l'habitat et politique sociale en aidant au maintien dans le logement



Dès 2008

Principe/objectif

Développer l'offre en logements privés économes en énergie en accompagnant les collectivités dans leurs démarches en tout point du territoire eurois.

Moyens

- Outil : PIG Energie
- Communiquer à travers le Point Info Energie au sujet de l'opportunité de financements sur des opérations d'amélioration de performances énergétiques.
- Négocier avec la Région une extension du champ d'application de son cofinancement (pour le moment concentré sur des sites ANRU).

Financements

- Mobiliser les crédits d'ingénierie de l'ANAH du Département.
- Mobilisation de l'enveloppe ANAH pour le financement des travaux des propriétaires.

Modalités

- Chefs de file : Département, Région
- Partenaires : Collectivités locales (MOA), ADEME, ADIL, ANAH

Rappels

PIG Energie : L'objectif est de réhabiliter des logements privés pour les rendre plus économes au niveau de la consommation d'énergie, et ainsi d'obtenir une diminution des charges allouées aux occupants.

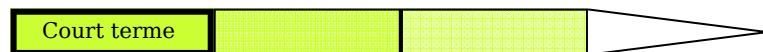
Action 18

Instaurer une charte de « l'Habitat Durable dans l'Eure » avec les aménageurs privés ou publics

Orientation stratégique 3 : Mobiliser et coordonner les partenaires et les porteurs de stratégie en faveur d'un développement durable de l'habitat

Axe d'intervention: Réunir les acteurs et articuler les différentes politiques départementales dans un souci d'aménagement durable

Enjeu : Engager les acteurs autour d'une urbanisation durable articulant emploi, transport et logement



Dès 2008

Principe/objectif

Mettre en synergie les acteurs/aménageurs volontaires et les collectivités sur des enjeux d'amélioration de l'offre de logements, dans un principe de mixité des produits et de développement durable.

Moyens

- Rédaction d'une Charte partenariale à l'initiative du CAUE en associant les services du Département : action sociale, service Transports, service du développement économique et de l'aménagement du territoire et les constructeurs/aménageurs.
- Elle s'organisera autour de plusieurs volets. Par exemple :
 - règles qui président aux choix de l'implantation des constructions,
 - insertion urbaine et environnementale de l'habitat,
 - mixité sociale des opérations,
 - qualité des constructions et durabilité des performances,
 - maîtrise des consommations d'eau et d'énergie,
 - confort de vie (confort acoustique, visuel, équipements, qualité du lien social...),
 - solidarité en matière de logement.
- Cette charte affirmera les grandes prescriptions défendues par le Département en matière de développement de l'Habitat, pour chacun des volets. Elle sera signée avec les aménageurs publics et privés ainsi qu'avec un ensemble de partenaires désignés, pour lesquels ces principes devront être des objectifs à atteindre. Cet engagement éthique sera ensuite promu auprès des collectivités locales ; il servira de référence pour juger de la qualité des opérations à venir.

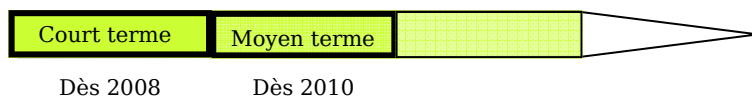
Modalités

- Chef de file : Département
- Partenaires : CAUE, aménageurs publics, privés, collectivités, Pays, Etat...

Orientation stratégique 3 : Mobiliser et coordonner les partenaires et les porteurs de stratégie en faveur d'un développement durable de l'habitat

Axe d'intervention: Réunir les acteurs et articuler les différentes politiques départementales dans un souci d'aménagement durable

Enjeu : Engager les acteurs autour d'une urbanisation durable articulant emploi, transport et logement



Principe/objectif

« Une action n'est efficace que si elle est partagée » JL Destans, Président du Conseil Général.

Les Assises Départementales du logement organisées pour septembre 2007 autour de la présentation du PDH doivent servir à favoriser l'échange entre les différents acteurs du logement (bailleurs sociaux, promoteurs, collectivités...). Cette démarche doit être poursuivie en s'adaptant aux enjeux spécifiques des territoires, dans l'esprit des Conférences sur le Logement de 2006.

Moyens

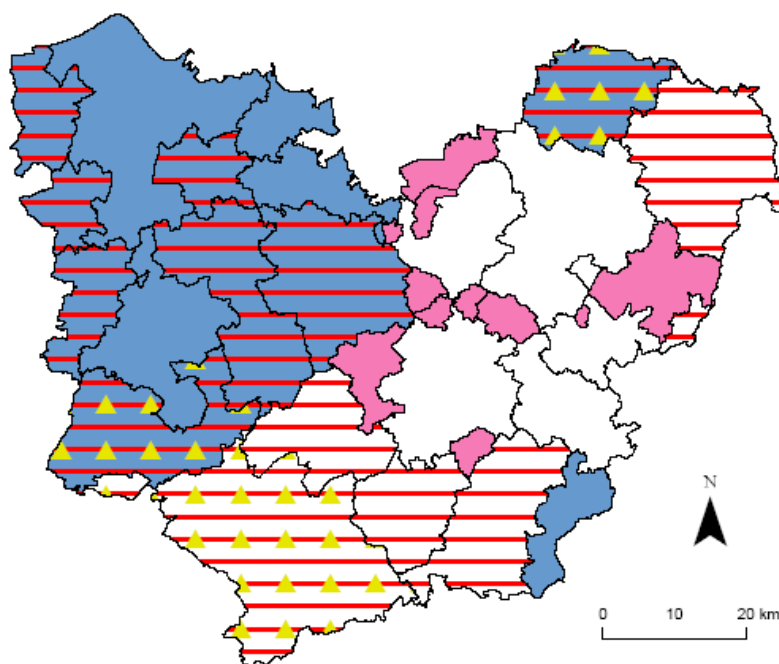
Organisation de rencontres régulières à l'échelle des Bassins d'Observation, autour des enjeux identifiés sur ces territoires, en mobilisant les acteurs appropriés.

Modalités





- Chef de file : Département
- Partenaires : collectivités locales, bailleurs, EPFN, Cellule opérationnelle Habitat indigne (Cf. action 6), services déconcentrés de l'Etat.

Territoires ciblés

Thème 5: Enjeux Acteurs



Enjeu(x) dans chacun des 22 bassins d'observation

-  Sensibiliser plus particulièrement les acteurs au logement social
-  Amener les acteurs à se saisir rapidement d'une politique habitat et à la rendre compatible avec celle de l'agglomération
-  Rattraper le retard en documents d'urbanisme
-  Accompagner plus particulièrement les élus dans la lutte contre la résorption de l'habitat insalubre

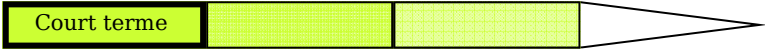
Source: Ush Observatoire de la demande sociale, EPLS, DDE Filocom 2003, analyses personnelles
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Les territoires concernés correspondent aux bassins d'observation qui cumulent les enjeux en termes d'habitat ou dont certains enjeux sont particulièrement prégnants. La carte ci-dessus localise ces territoires.

Orientation stratégique 3 : Mobiliser et coordonner les partenaires et les porteurs de stratégie en faveur d'un développement durable de l'habitat

Axe d'intervention: Articuler les différentes politiques dans un souci d'urbanisation durable

Enjeu : Engager les acteurs autour d'une urbanisation durable articulant emploi, transport et logement



Court terme

Dès 2008

Principe/objectif

Mettre en place des conventions d'objectifs avec les 4 grands bailleurs sociaux présents dans l'Eure (Eure Habitat, Secomile, Siloge, LFE). Ces accords revêtiront la forme de contrats d'objectifs portant sur :

- un contingent de logements à construire chaque année, reprenant les objectifs des PSP. Les bailleurs devront s'engager à cibler leurs opérations sur les zones prioritaires en logements sociaux définies par la carte « **priorisation des territoires en vue du financement à accorder aux opérations de logements sociaux** ». De plus, ils devront veiller à adapter leurs opérations en termes de tailles des logements et de type de produits (PLAI, PLUS, PLS, PSLA...) ;
- la mixité des opérations ; mixité en termes de tailles des logements, de types de produits de logements sociaux. Les bailleurs sociaux devront chercher à intégrer leurs opérations au sein de programmes de logements privés, qu'ils soient en accession ou en locatif.
- la garantie d'une meilleure adaptation des logements aux publics spécifiques (PMR, personnes âgées...), en ciblant cet objectif sur les territoires prioritaires au regard de la carte **besoins potentiels en adaptation des logements pour les personnes dépendantes** ;
- sur la qualité des opérations ; les opérations devront suivre les principes de l'urbanisation durable et l'impératif de maîtrise énergétique ;
- sur un développement de l'offre nouvelle en PLAI sur les territoires prioritaires mis en évidence par le biais de la carte **les ménages dont le revenu imposable est inférieur à 60% du plafond HLM**.

Moyens

- Négociation du Département avec les quatre principaux bailleurs de l'Eure pour quantifier les objectifs prévus par la convention de délégation des aides à la pierre.
- Décliner les réalisations en fonction des besoins locaux.

Financements

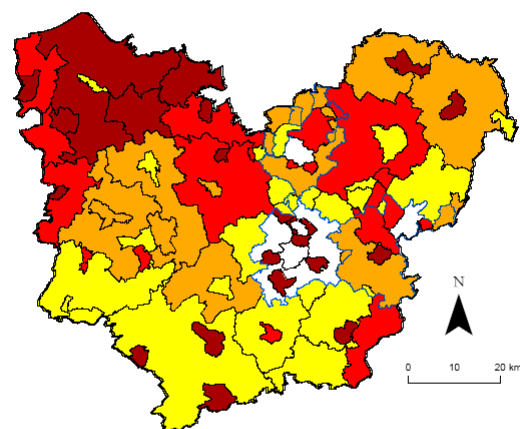
Mobilisation des crédits de l'Etat et du Département en faveur du logement social.

Modalités

- Chef de file : Département
- Partenaires : bailleurs sociaux, USH, DDE

Territoires ciblés

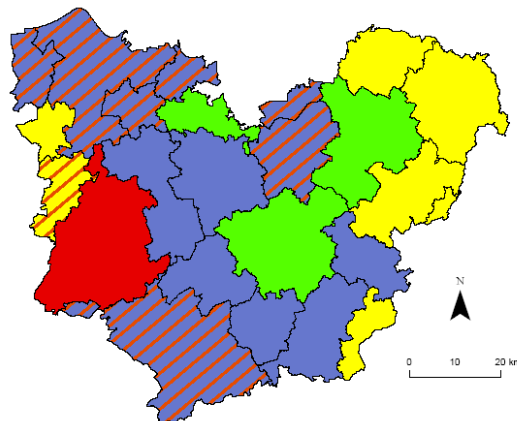
Proposition de zonage, pour un financement du logement social adapté aux territoires



■ Zonage type I prioritaire (Zones sous fortes tensions, centres-bourgs)
 ■ Zonage type II (Zones sous tension, certains centres-bourgs)
 ■ Zonage type III (situations intermédiaires, risques de renforcement de la tension)
 ■ Zonage de type IV (secteur de moindres tensions, centres-bourgs où l'offre est déjà conséquente)
 — Limites administratives des agglomérations
 — Limites des bassins d'observation

Sources: BD Carthage, "Territoires vécus" INSEE/INRA 2001, étudiants de l'école PolytechTours
Réalisation: Etudiants département Aménagement, PolytechTours

Thème 3: Enjeux pour les publics spécifiques, par territoire d'observation

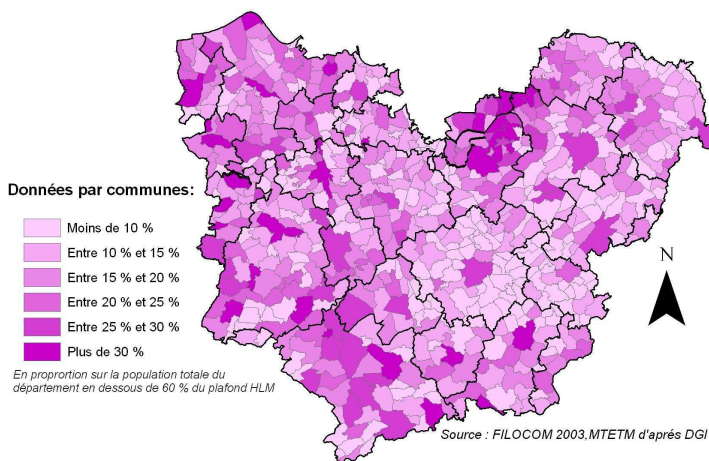


Enjeu dans chacun des 22 bassins d'observation

■ Accentuer significativement l'effort d'adaptation pour les personnes dépendantes
 ■ Accentuer l'effort d'adaptation des logements pour les personnes âgées
 ■ Accentuer l'effort d'adaptation des logements pour les personnes handicapées
 ■ Poursuivre l'adaptation des logements des personnes dépendantes
 ■ Accompagner plus particulièrement les publics démunis dans l'accès et le maintien dans le logement

Sources: DQASS/DRASS Rapport 2006, CAF, FILOCOM, PDALPD, Schéma départemental en faveur des personnes âgées, Schéma départemental en faveur des jeunes handicapés, INSEE
Réalisation: Etudiants du Département Aménagement, PolytechTours

Ménages dont le revenu imposable est inférieur à 60 % du plafond d'accès au logement social



Données par communes:

■ Moins de 10 %
 ■ Entre 10 % et 15 %
 ■ Entre 15 % et 20 %
 ■ Entre 20 % et 25 %
 ■ Entre 25 % et 30 %
 ■ Plus de 30 %

En proportion sur la population totale du département en dessous de 60 % du plafond HLM

Source : FILOCOM 2003, MTETM d'après DGI

- les territoires prioritaires mis en évidence au travers de la carte **priorisation des territoires en vue du financement à accorder aux opérations de logements sociaux**.
- concernant l'objectif d'adaptation des logements aux besoins des publics spécifiques, les territoires ciblés apparaissent sur la carte des **enjeux pour les publics spécifiques**.
- concernant l'accroissement de l'offre en PLAI, les territoires ciblés apparaissent sur la carte **les ménages dont le revenu imposable est inférieur à 60% du plafond HLM**.

Orientation stratégique 3 : Mobiliser et coordonner les partenaires et les porteurs de stratégie en faveur d'un développement durable de l'habitat

Axe d'intervention: Sensibiliser les élus aux enjeux de l'habitat et inciter à la mise en place de politiques locales de l'habitat

Enjeu : Amener les collectivités à se saisir d'une stratégie Habitat



Dès 2010

Principe/objectif

- Il s'agit d'impulser et d'accompagner les communautés de communes soumises à de forts enjeux habitat dans une démarche d'étude de type politique locale de l'habitat qui s'articule avec le volet Habitat du SCoT lorsqu'il existe.
- Ce type d'étude doit prévoir un diagnostic fin des problématiques liées à l'habitat, ainsi que des finalités opérationnelles comme précisé dans les articles du Code de la Construction :
 - disposer d'un volet foncier conséquent : c'est-à-dire analyser « l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat [...] qui porte notamment sur l'offre foncière » (art. R 302-1-1-a CCH) ;
 - être suivies d'une territorialisation notamment en matière d'intervention foncière : c'est-à-dire qu'elles doivent indiquer « les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme » (art. R302-1-3 -e CCH).

Moyens

- Sensibilisation des territoires ciblés à l'intérêt de la démarche type PLH.
- Aide financière à l'ingénierie (interne ou externe) mise en place pour les communautés de communes s'engageant dans une étude de définition d'une politique habitat (type PLH). Cette aide sera attribuée à condition que les études comportent explicitement un volet foncier territorialisé.

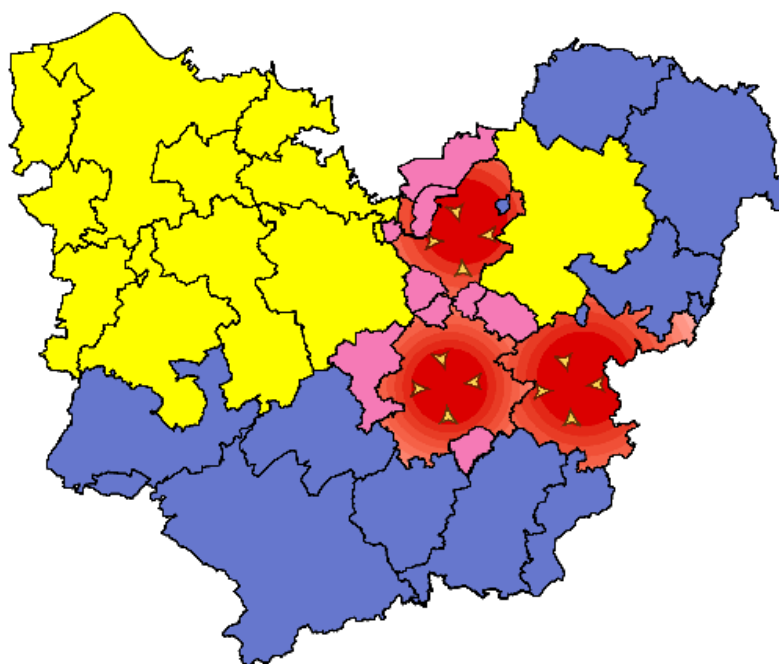
Financements

Financer sur fonds propres l'ingénierie du programme à hauteur de 50% maximum.





Modalités

- Chef de file : Département
- Partenaires : communautés de communes, EPFN à travers ses missions d'études foncières et de conseils, caisse des dépôts et consignation (cofinanceur potentiel)

Territoires ciblés

Thème 4: Enjeux Développement de l'habitat,
par territoire d'observation

Enjeu pour chacun des 22 bassin d'observation

-  Densifier autour du coeur d'agglomération et réguler le développement périphérique
-  Définir rapidement une stratégie habitat résolument tournée vers la maîtrise du foncier
-  Maîtriser la croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler le développement d'une urbanisation périphérique
-  Limiter et concentrer la croissance résidentielle par une politique volontariste

Source: INSEE, entretiens, PLH CAE, CAPE, CASE
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

L'ensemble du territoire départemental est concerné. Cependant des territoires prioritaires apparaissent à partir de la carte ci-dessus.

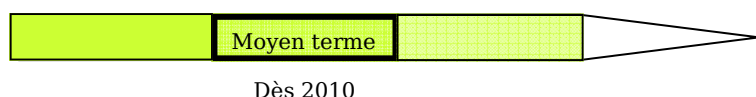
Action 22

Inciter les collectivités à se doter de documents d'urbanisme

Orientation stratégique 3 : Mobiliser et coordonner les partenaires et les porteurs de stratégie en faveur d'un développement durable de l'habitat

Axe d'intervention: Inciter les collectivités, particulièrement où la tension est forte, à se doter de documents d'urbanisme pour réguler au mieux les constructions et se donner les moyens d'une politique foncière

Enjeu : Amener les collectivités à se saisir d'une stratégie Habitat



Principe/objectif

- Impulser et accompagner l'élaboration de documents d'urbanisme adaptés aux profils des territoires qui prennent fortement en compte la dimension Habitat. Cette action concerne l'ensemble des documents d'urbanisme : carte communale, SCOT, PLU notamment intercommunaux.
- La mise en place de ces documents d'urbanisme doit tenir compte de la situation du territoire au regard des dynamiques Habitat.
- Proposer une incitation financière différenciée sur les territoires en fonction des enjeux Habitat recensés :
 - incitation à la mise en place de documents d'urbanisme communaux (PLU, Carte communale) sur les territoires à enjeux prégnants encadrés par une démarche SCoT ;
 - incitation à la mise en place de documents d'urbanisme intercommunaux encadrés par un SCoT sur les territoires aux dynamiques moins forte (au profil rural le plus souvent).

Moyens

- Poursuivre l'incitation financière à hauteur de 20% de 30 000 euros pour l'élaboration des documents d'urbanisme dans les territoires de catégorie 1.
- Expérimenter une aide financière encore plus incitative pour les territoires de catégorie 2.

Financements

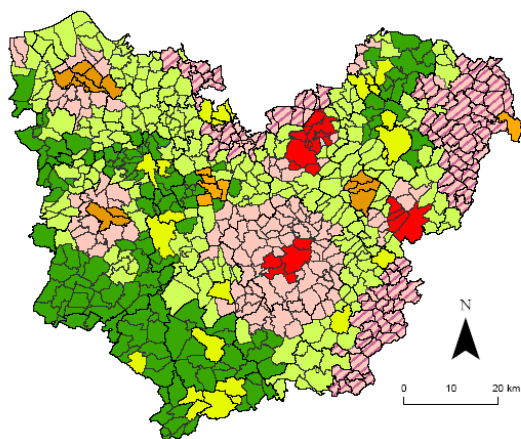
Financer sur fonds propres départementaux le soutien à l'ingénierie des documents d'urbanisme (bureaux d'études spécialisés).

Modalités

- Chef de file : Département
- Partenaires clés : Communautés de communes, Communes, Pays

Territoires ciblés

Typologie des communes de l'Eure pour la compréhension des marchés de l'habitat

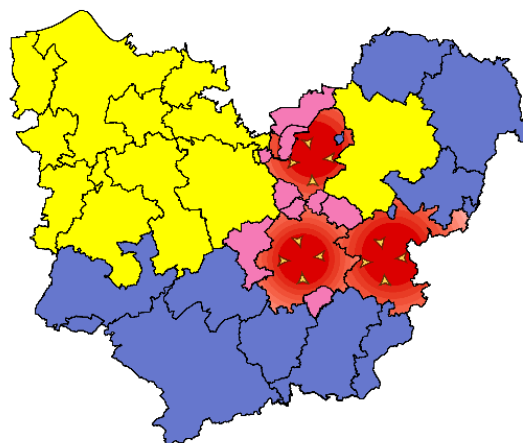


Typologie des communes de l'Eure au regard de la situation du logement

- Configuration de type pôle urbain
- Configuration de type pôle urbain secondaire
- Configuration de type pôle rural
- Configuration de type périurbain
- Configuration de type périurbain métropolitain
- Configuration de type rurale
- Configuration de type rurale
- Délimitations des bassins de vie

Sources: BD Carthage, "Territoires vécus" INSEE/INRA 2001, étudiants de l'école PolytechTours
Réalisation: Etudiants département Aménagement, PolytechTours

Thème 4: Enjeux Développement de l'habitat, par territoire d'observation



Enjeu pour chacun des 22 bassins d'observation

- Densifier autour du cœur d'agglomération et réguler le développement périphérique
- Définir rapidement une stratégie habitat résolument tournée vers la maîtrise du foncier
- Maîtriser la croissance résidentielle par une véritable politique foncière, réguler le développement d'une urbanisation périphérique
- Limiter et concentrer la croissance résidentielle par une politique volontariste

Source: INSEE, entretiens, PLH CAE, CAPE, CASE
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, PolytechTours

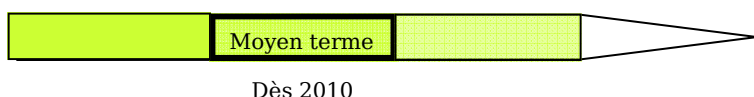
La distinction entre ces deux types d'incitation doit s'appuyer d'une part sur la carte des **enjeux de développement de l'habitat par territoire d'observation** et d'autre part sur le **profil des territoires élaborés à partir du ZAU INSEE**. En effet, pour les territoires à dominante rurale les PLU intercommunaux apparaissent plus adaptés que les documents d'urbanisme communaux en matière d'échelle de planification et de moyens financiers et humains :

- Documents d'urbanisme communaux : Territoires de type rurbains, périurbains et périurbains métropolitains (**catégorie 1**) ;
- Documents d'urbanisme intercommunaux : Communautés de communes présentant un profil à dominante rurale (**catégorie 2**).

Orientation stratégique 3 : Mobiliser et coordonner les partenaires et les porteurs de stratégie en faveur d'un développement durable de l'habitat

Axe d'intervention: Appuyer la politique du logement par une politique foncière pour réduire l'impact de l'habitat sur la consommation d'espace, en particulier dans les territoires rurbains et périurbains

Enjeu : Promouvoir des formes urbaines denses à travers la maîtrise du foncier



Principe/objectif

La seule mise en place d'un document d'urbanisme n'est pas suffisante pour une maîtrise du développement d'un territoire. Cette action vise à encourager les collectivités, sur l'ensemble du territoire départemental, à réaliser leurs documents en prenant en compte les besoins liés à l'habitat et au foncier, en favorisant la densification des espaces à urbaniser et une ouverture progressive des espaces constructibles en lien avec le développement durable (à proximité des services et notamment des transports en commun). Ces documents d'urbanisme doivent également intégrer, pour les rendre opérationnelles, les préconisations des études type PLH et/ou volet Habitat des SCoT.

Moyens

- Proposer aux collectivités l'appui du CAUE au moment de la rédaction du cahier des charges de documents d'urbanisme avec un suivi de l'élaboration de celui-ci.
- Moduler les aides du Département pour les documents d'urbanisme par rapport à une grille de critère élaborée par le CAUE sur la base de l'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).

Financements

- Financement de la mission d'appui à la rédaction des cahiers des charges.
- Création d'une majoration de l'aide aux documents d'urbanisme intégrant l'AEU.

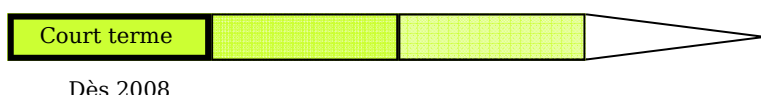
Modalités

- Chef de file : Département
- Partenaires : Communes et Communautés de communes, Habitat et Développement/ADIL, EPFN

Orientation stratégique 3 : Mobiliser et coordonner les partenaires et les porteurs de stratégie en faveur d'un développement durable de l'habitat

Axe d'intervention: Inciter les collectivités à constituer des réserves foncières pour répondre aux besoins en logements et faire face aux dynamiques territoriales

Enjeu :Promouvoir des formes urbaines denses à travers la maîtrise du foncier



Principe/objectif

Encourager les collectivités, notamment celles qui sont concernées par des enjeux forts en termes d'habitat, à mettre en œuvre, à l'échelle intercommunale ou locale, la politique foncière définie dans le cadre d'une démarche PLH et intégrée aux documents d'urbanisme.

Moyens

- Encourager les collectivités, à travers la sensibilisation, à engager des partenariats avec l'EPFN et/ou SAFER.
- Confirmer l'investissement du Département dans les outils fonciers à vocation Habitat de l'EPFN.

Financements

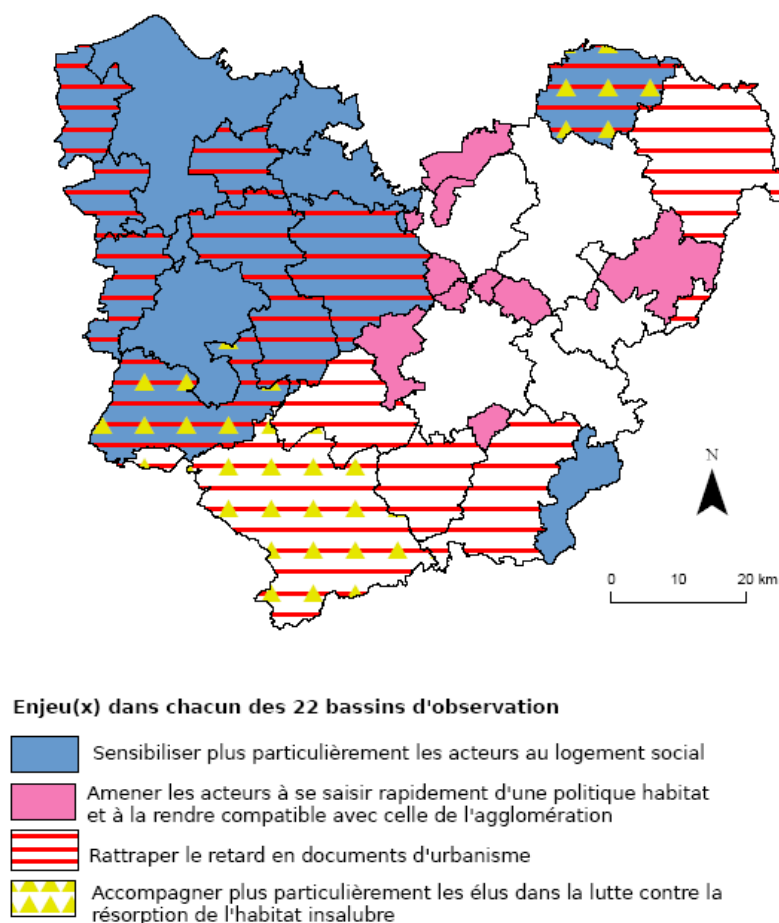
- Partenariat EPFN et SAFER.
- Mobilisation de la participation du Département aux dispositifs fonciers habitat de l'EPFN.
- Financement des études foncières des collectivités : 50%, jusqu'à 20 000 euros de dépenses.

Modalités

- Chef de file : Département
- Partenaires : Collectivités, EPFN, SAFER

Territoires ciblés

Thème 5: Enjeux Acteurs



Source: Ush Observatoire de la demande sociale, EPLS, DDE Filocom 2003, analyses personnelles
 Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech'Tours

Cette action concerne l'ensemble du territoire départemental et plus particulièrement les territoires **mis en évidence par la carte ci-dessus**.

