

# Plan Départemental de l'Habitat de l'Eure

## Synthèse

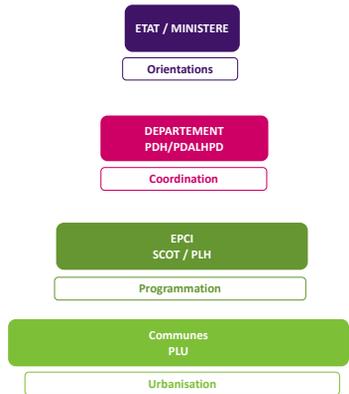


**Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)** a été instauré par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL), permettant ainsi aux Départements de se doter d'un cadre stratégique transversal en matière d'habitat, à la croisée des différentes politiques publiques locales et nationales.

**Le rôle du PDH :**

- **Un rôle de coordination stratégique, d'observation et d'analyse des besoins,**
- **Mais également d'équité de traitement des territoires dans un département inégalement doté en PLH.**

Le PDH, un document stratégique, copiloté par le Département et la Préfecture et élaboré en concertation avec les acteurs du territoire, notamment les EPCI. Il comporte :



**Les enjeux :**

- **Affirmer la politique départementale en matière d'habitat.**
- **Renforcer le partenariat avec les acteurs de l'habitat, notamment les EPCI.**
- **Affiner et partager la connaissance du territoire et de ses enjeux en matière d'habitat.**
- **Disposer d'outils pérennes et dynamiques, notamment en matière d'observation.**
- **Prendre en compte la diversité territoriale du Département mais également les interactions avec les territoires voisins.**
- **Mettre en cohérence la politique de l'habitat avec les autres politiques sectorielles, notamment avec le PDALHPD.**

**LA DEMARCHE D'ELABORATION**



<p><b>Analyses statistiques et cartographiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dynamiques sociodémographiques</li> <li>• Parc existant privé et public</li> <li>• Parc locatif social</li> <li>• Constructions neuves</li> <li>• Marchés immobiliers</li> <li>• Publics spécifiques</li> <li>• ...</li> </ul>	<p><b>Entretiens individuels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les services de l'Etat</li> <li>• Les services du Conseil Départemental</li> <li>• Les EPCI</li> <li>• Les bailleurs sociaux</li> <li>• Les associations et fédérations concernées</li> </ul>	<p><b>Diagnostic finalisé et enjeux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rôle de l'habitat existant face aux perspectives de développement du parc neuf</li> <li>• Place et perspectives pour le parc public</li> <li>• Stratégies de revitalisation des centres anciens</li> <li>• Accès au logement des publics spécifiques</li> <li>• Anticipation et accompagnement du vieillissement de la population</li> </ul>	<p><b>Ateliers thématiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accélérer l'amélioration et l'adaptation du parc privé existant</li> <li>• Renforcer la coordination PDH / PDALHPD</li> <li>• La reconquête des centres-villes et centres-bourgs</li> <li>• Les parcours résidentiels des jeunes de 16 à 30 ans</li> <li>• Le vieillissement de la population</li> <li>• Rôle des bailleurs sociaux dans la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat</li> <li>• Mobiliser et faire vivre le PDH à travers une animation et une communication adaptées</li> </ul>
--	---	---	---



# QUELQUES CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

- +0,5% de croissance démographique par an entre 2011 et 2016 soit 14 714 habitants supplémentaires chaque année dont 3 595 nouveaux arrivants

- 20% des emplois restent des emplois industriels
- 198 609 emplois au lieu de travail en 2016
- 80,9% de taux de couverture de l'emploi

- 68 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans
- 2,4 personnes en moyenne par ménage
- 34% de personnes seules et 30% de couples avec enfant
- 13% de taux de pauvreté
- 20% de taux de pauvreté parmi les jeunes

- 86% de résidences principales
- 7% de résidences secondaires, 8% de logements vacants
- 78% de logements individuels au sein du parc
- 65% de propriétaires
- 71% des transactions réalisées dans l'ancien (2015-2019)
- 89% des transactions en individuel (2015-2019)

- 18% de logements locatifs privés sur le territoire
- 45% de collectif (contre 72% au sein du parc social)
- 55% individuel

- 43 615 logements locatifs sociaux en 2019 (RPLS)
- 1 logement sur 3 localisé en QPV
- 50% du parc social de l'Eure appartient à la SEM

- 49% des RP construites avant 1975
- 1 copropriété sur 4 considérée comme potentiellement fragile
- 61% des copropriétés de la catégorie D sont occupés à plus de 80% par des locataires

Un **département attractif** avec un dynamisme contrasté selon les intercommunalités ainsi qu'une **déprise des villes centre et secteurs ruraux** au profit des tissus périurbains

Une **activité industrielle** très présente  
Un nombre d'emplois offerts en baisse et une dépendance vis-à-vis des territoires limitrophes

Un **vieillesse** marqué dans les **secteurs ruraux**  
Un **tissu périurbain** qui parvient à garder ses **familles**  
Une **augmentation** du nombre de personnes seules et de **familles monoparentales**

Un revenu médian des ménages plus élevé qu'à l'échelle régionale  
Des **disparités importantes**

Une **majorité de logements individuels** occupés par des **propriétaires**  
Un parc collectif plus restreint, concentré dans les zones urbaines, et essentiellement occupé par des locataires, notamment du parc social.  
Un **marché de l'accession** essentiellement **porté par l'ancien** dont les prix abordables permettent à une majorité de ménages d'accéder à la propriété.

Une part du **collectif plus importante** en **secteurs urbains**  
Un marché **locatif privé abordable** et peu tendu  
Une **demande** qui augmente sur la **frange francilienne**  
Des ménages du parc locatif privé **modestes** et de petites tailles

Un parc locatif social concentré dans les **pôles urbains** et les bourgs structurants. Une offre qui répond à **l'essentiel des besoins**, un **développement à calibrer** pour ne pas pénaliser l'offre existante et pour répondre aux besoins non couverts

Une **vacance qui augmente** au sein des pôles urbains  
Des **secteurs périurbains** qui sont plus attractifs et peu touchés  
Une **vacance présente** au sein du **parc récent** qui interroge sur l'adéquation de l'offre aux besoins des habitants  
Un **parc collectif** plus impacté par les problématiques de vacance

## SYNTHESE DES ENJEUX

### FAIRE DU PDH UNE POLITIQUE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE AU SERVICE DE TOUS LES EUROIS



#### ACTEURS INSTITUTIONNELS

ETAT – REGION – DEPARTEMENT – EPCI – COMMUNES

#### OPERATEURS

BAILLEURS SOCIAUX – PROMOTEURS – EPF – OPERATEURS ANAH – AMENAGEURS

#### ASSOCIATIONS

ADIL – CAUE – SOLIHA – USH ...

#### COORDINATION DES ACTEURS

#### PRODUCTION DE L'OFFRE NEUVE

#### REHABILITATION DU PARC EXISTANT



#### REPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS



JEUNES



FAMILLES



ACTIFS



PERSONNES AGEES

Des jeunes qui se logent facilement sur un territoire peu tendu mais des difficultés croissantes pour les alternants

Une augmentation du nombre de personnes seules et de familles monoparentales qui génère des besoins en petits et grands logements

Des cadres qui se reportent sur les territoires limitrophes  
Un territoire industriel qui accueille de nombreux ouvriers et employés

Une offre à destination des seniors importante mais des besoins croissants à anticiper



**Orientation 1 - Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins en logement et maintenir son attractivité**

Le département de l'Eure se caractérise par un **parc de logement vieillissant** en proie à des problématiques de **précarité énergétique et de vacance**. En effet, 29% des logements ont été construits avant 1949 et 16,2% des ménages sont en situation de vulnérabilité énergétique.

La **vacance atteint 8% des logements**, un chiffre en hausse signe de détente du marché. Elle concerne majoritairement le parc privé ancien, notamment dans les villes centres et les centres-bourgs ruraux. Face à un modèle dominant d'accession en maison individuelle, le parc collectif ancien peine à attirer et se dégrade, contribuant à la désaffection des centres-villes.

**Face à ces enjeux, les acteurs locaux sont engagés et les efforts doivent être poursuivis :**

- **Les dispositifs locaux et nationaux sont bien mobilisés** dans l'Eure (ANAH, OPAH, OPAH RU, PIG, ORT, etc.). Néanmoins, la multiplicité des dispositifs manque parfois de lisibilité pour les habitants.
- On observe par ailleurs **des difficultés à toucher certains publics** : propriétaires bailleurs, logements très dégradés, indignité..., avec des restes à charge qui sont souvent trop élevés pour les opérations complexes.

- **Des opportunités à saisir avec le plan de relance et le déploiement du SPPEH** (service public de la performance énergétique de l'habitat) qui prévoient la mise en place d'un guichet unique et le déplafonnement des aides en faveur de la rénovation énergétique pour les propriétaires occupants comme bailleurs.
- Mais également dans le cadre des **opérations cœur de ville et petites villes de demain** visant à accélérer la revitalisation des centres anciens retenus.

La meilleure mobilisation du parc existant passe par la **rénovation énergétique**, mais également par **l'adaptation du patrimoine à la perte d'autonomie, la reconfiguration des logements, les réhabilitations lourdes ou encore les projets d'ensemble de requalification des centres bourgs**. Cela doit permettre de mieux répondre aux standards d'aujourd'hui (pièces ouvertes, stationnement, espaces extérieurs...).

Concernant le parc social, s'il est moins touché que le parc privé par la vacance (3% de vacance de plus de 3 mois en 2019), il n'échappe pas pour autant aux problématiques de vieillissement, d'inadaptation et de précarité énergétique. Les efforts pour **maintenir sa qualité et son attractivité doivent ainsi être poursuivis**.

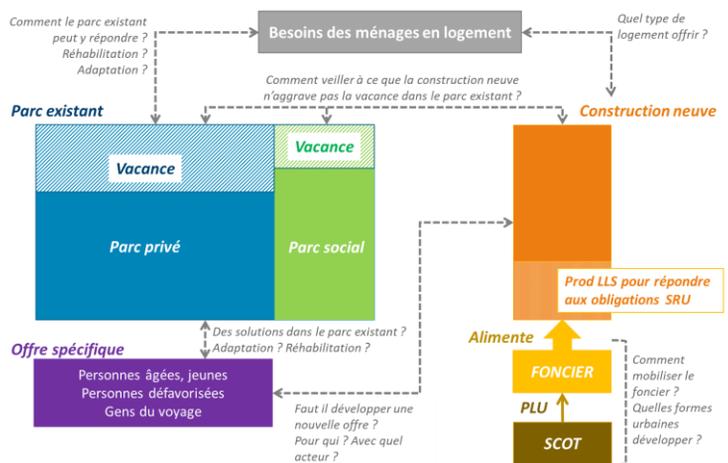
**Orientation 2 – Poursuivre le développement de l'offre neuve de manière ciblée et territorialisée**

La dynamique de production dans l'Eure est modérée et en baisse sur la période récente : **1 836 logements ont été construits en 2019 contre 2 686 logements en moyenne par an** au cours des 10 dernières années.

La construction neuve est largement portée par le **produit individuel** qui se développe dans les tissus périurbains et représente les **¾ des logements construits** dans le département. Un modèle fortement **consommateur de foncier**, qui répond à une aspiration forte des ménages mais n'est pas toujours compatible avec l'enjeu de réduire la périurbanisation et reconquérir les centres anciens.

Si la production a permis **d'accompagner la croissance démographique du territoire**, elle a également **alimenté la vacance dans le parc ancien**, signe d'une surproduction. La situation est néanmoins hétérogène sur le territoire et une tension modérée n'est pas synonyme d'absence de besoin. Il faut ainsi distinguer

- **Les différents secteurs** : tendus (Vernon notamment) à très détendus (sud du département limitrophe de l'Orne) ;
- **Mais également les différents produits** : logement social, locatif privé, accession abordable, accession libre dans le neuf ou dans l'ancien, produits spécifiques, etc. pour lesquels la demande et le niveau de tension varient.

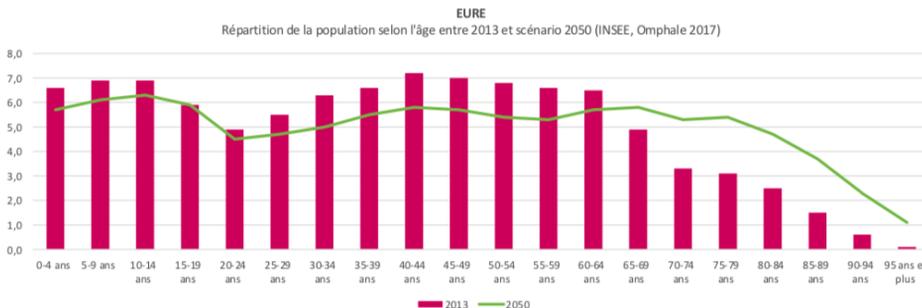


**Tout l'enjeu pour le département de l'Eure est de maintenir une dynamique de production suffisante pour accompagner le développement du territoire, sans pénaliser le parc ancien en perte de vitesse. Cela nécessite de suivre de manière fine et territorialisée l'évolution des besoins en logements afin de développer une offre neuve ciblée, complémentaire aux dispositifs d'amélioration du parc existant.**



**Orientation 3 – Coordonner les moyens pour répondre ensemble aux publics cibles du PDH**

**Le département de l'Eure n'échappe pas aux tendances nationales** : vieillissement de la population, augmentation des familles monoparentales, paupérisation des villes centre et des campagnes, etc.



Le PDH, en **articulation étroite avec le PDALHPD** (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), doit permettre d'apporter des réponses pérennes à tous les eurois, aux différentes étapes de leurs parcours résidentiels. Parmi les besoins spécifiques identifiés dans le diagnostic du PDH, on observe :

- **Une problématique de paupérisation des jeunes** (19,7% des moins de 30 ans vivent en dessous du seuil de pauvreté) et un manque de petits logements meublés à bas loyers, notamment pour les apprentis.
- **Une accélération du vieillissement de la population et une paupérisation des seniors.** Entre 2019 et 2030, le nombre de seniors dépendants dans l'Eure pourrait progresser de 4 800 personnes, soit une hausse de 24 % (INSEE). Si l'offre spécifique (résidences autonomes notamment) apparaît aujourd'hui suffisante, cette augmentation doit être anticipée. Par ailleurs, une majorité de seniors (3/4) est propriétaire de son logement, souvent ancien, et doit être accompagnée pour rester à domicile.
- **Un besoin de coordonner accompagnement et offre d'habitat adapté pour répondre aux situations fragiles** ou complexes : trouble de la santé mentale, personnes victimes de violence, gens du voyage sédentarisés, etc.

**Orientation 4 – Mobiliser et faire vivre le PDH**

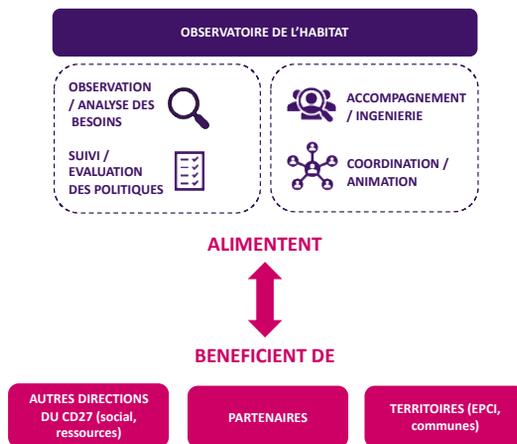
Au-delà du temps de mobilisation des acteurs au moment de l'élaboration du PDH, il est nécessaire de mettre en place des **outils pérennes d'animation et de gouvernance**.

Ces outils sont la **condition de réussite de la mise en œuvre du PDH**. Les acteurs interrogés ont par ailleurs exprimé de très fortes attentes en la matière.

Parmi ces outils, la mise en place d'un observatoire départemental de l'habitat fait partie des obligations légales liées au PDH. Selon le format et les modalités retenus, l'observatoire de l'habitat peut ainsi relever plusieurs fonctions, parmi lesquelles :

- Être un outil de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation de la politique menée ;
- Être un outil d'aide à la décision pour les élus afin que ces derniers décident et arbitrent en disposant d'une connaissance fine et territorialisées des besoins du territoire et des impacts attendus des actions proposées ;
- Être un outil d'animation, d'échange et de partage avec l'ensemble des acteurs locaux qui permette à la fois de donner plus de visibilité à l'action départementale et de renforcer les partenariats existants, notamment entre Département et EPCI, mais également avec les acteurs publics et privés de l'habitat.

Par ailleurs, **l'habitat est un axe structurant de la politique d'aménagement du Département** et entre en **interaction forte avec d'autres politiques publiques** (social, mobilité, économie et emploi, etc.). La mise en place d'un observatoire représente l'occasion de **renforcer la transversalité en apportant une vision globale des enjeux du territoire** et en sensibilisant l'ensemble des acteurs.





Orientations	Actions	Priorité
<b>Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins en logement et maintenir son attractivité</b>	Maximiser l'utilisation des outils existants pour accélérer l'amélioration et l'adaptation du parc privé existant	1
	Poursuivre les efforts déjà bien engagés de réhabilitation du parc social existant	1
	Accompagner la politique de reconquête des centres-villes et centres-bourgs	1
<b>Poursuivre le développement de l'offre neuve de manière ciblée et territorialisée</b>	Conforter une offre de logements accessibles à tous les ménages eurois, y compris les plus modestes et favoriser la mixité	2
	Cibler le développement de l'offre neuve et reconstruire la ville sur la ville	2
	Renforcer les liens entre emploi et logement, anticiper les besoins futurs pour renforcer l'attractivité du territoire	3
<b>Coordonner les moyens pour répondre ensemble aux publics cibles du PDH</b>	Faciliter les parcours résidentiels des jeunes de 16 à 30 ans	2
	Anticiper pour accompagner le vieillissement de la population	1
	Renforcer la coordination avec le PDALHPD et répondre aux besoins des publics fragiles	1
<b>Mobiliser et faire vivre le PDH</b>	Insuffler une culture commune de l'habitat, coordonner les acteurs et renforcer la transversalité	1
	Piloter, suivre et évaluer le PDH	1

LE DISPOSITIF DE PILOTAGE ET D'ANIMATION DU PDH



1 outil support : l'Observatoire de l'habitat

**Comité de suivi**

Co-piloté par le Préfet et le Président du Département, il réunit une fois par an l'ensemble des membres du SDCRHH afin de partager les avancées du PDH, les retours d'expérience de terrain, et de fixer la feuille de route pour l'année à venir (thématiques à approfondir, actions prioritaires...).

**Comité technique**

Instance technique et restreinte (CD27 / DDTM), le comité technique prépare le comité de suivi en mobilisant les différentes ressources locales (partenaires, territoires...).

Chaque année, le comité de suivi définit une thématique prioritaire qui sera le fil rouge des différentes instances. Ex : logement des jeunes, vieillissement, etc.

**Groupe de travail avec les bailleurs sociaux**

A minima deux fois par an, les cinq bailleurs eurois seront réunis aux côtés de la DAT et de la DDTM afin de co-construire une vision prospective et territorialisée des besoins du territoire et d'alimenter les stratégies patrimoniales des organismes. Une conférence annuelle avec les présidents des organismes.

Renforcement du partenariat avec les bailleurs sociaux

**Instances techniques de mise en œuvre du PDH**

Au quotidien, la DDTM et la DAT animent des réunions et instances opérationnelles qui participent à la mise en œuvre du PDH : réunions de programmation, dialogue de gestion avec les bailleurs, réunions de coordination PDH / PDALHPD, CLHD... L'enjeu est ici de renforcer la transversalité et la coordination interservices.

Mise en œuvre opérationnelle du PDH

**Club habitat**

Le club habitat réunit les référents techniques de chaque EPCI à minima 2 fois par an. Il est animé par la DAT. Il a vocation à mettre les acteurs en réseau, contribuer à la montée en compétence des participants, partager les retours d'expérience, la veille juridique, etc.

Création et animation d'un réseau des techniciens habitat

**Petits déjeuners de l'habitat**

Destinés aux élus locaux (présidents d'EPCI et leurs VP habitat, conseillers départementaux), ces petits déjeuners ont vocation à sensibiliser les élus aux problématiques de l'habitat sur un format court et régulier. Ils seront organisés à minima 2 fois par an par la DAT. En complément, chaque année, une conférence des EPCI pourra être dédiée à la thématique de l'habitat.

Sensibilisation des élus locaux

**Journée de l'habitat**

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, une journée annuelle de l'habitat est organisée. Elle réunit l'ensemble des acteurs locaux (élus, techniciens, partenaires), autour d'une thématique et de différentes interventions (tables rondes, ateliers, etc.).

Communication et animation en lien avec l'observatoire