

Plan Départemental de l'Habitat de l'Eure 2021-2026

Sommaire (1/2)

#1	Préambule	p.05
#1.1	Qu'est-ce qu'un PDH ?	p.06
#1.2	Le choix d'une approche territorialisée	p.13
#2	Diagnostic	p.20
#2.1	Des dynamiques territoriales polarisées qui dépassent les frontières départementales	p.22
	Un dynamisme démographique contrasté qui bénéficie aux tissus périurbains	p.23
	Une économie au profil productivo-résidentiel qui reste dépendante des territoires voisins	p.35
	Une situation qui génère d'importants déplacements domicile travail	p.53
#2.2	Un système logement dichotomique, entre modèle de la propriété occupante en individuel et concentration de l'offre locative dans le collectif	p.59
	Une problématique de vacance qui ne touche pas que le parc ancien	p.60
	Un parc de logements dominé par le modèle de la maison individuelle occupée par son propriétaire	p.69
	Qui positionne le marché locatif comme un marché de report ou de transition	p.85
	Une spécialisation du parc social dans l'accueil des plus modestes	p.90
	Un vieillissement du parc de logement à anticiper dont la rénovation permettrait de lutter contre l'étalement urbain	p.118
	Une dynamique de la production neuve portée par l'individuel et consommatrice de foncier	p.130

Sommaire (2/2)

#2.3	Un réseau d'acteurs à coordonner pour mieux répondre aux besoins des publics spécifiques	p.140
	Un enjeu de coordination et de cohérence entre acteurs et dispositifs	p.141
	Répondre aux besoins en hébergement des publics fragiles	p.149
	Une diversité de profils de « jeunes » à appréhender	p.158
	Le maintien à domicile et l'offre dédiée aux personnes âgées et handicapées	p.168
	Les autres publics spécifiques nécessitant un accompagnement transversal	p.175
#2.4	Les enjeux issus du diagnostic	p.185
#3	Orientations stratégiques	p.198
#4	Programme d'actions	p.206
#5	Annexes	p.235
#6	Fiches territoriales	P.264

#1 Préambule

#1.1

Qu'est-ce qu'un
PDH?

Le Plan Départemental de l'Habitat, un outil de cohérence territoriale

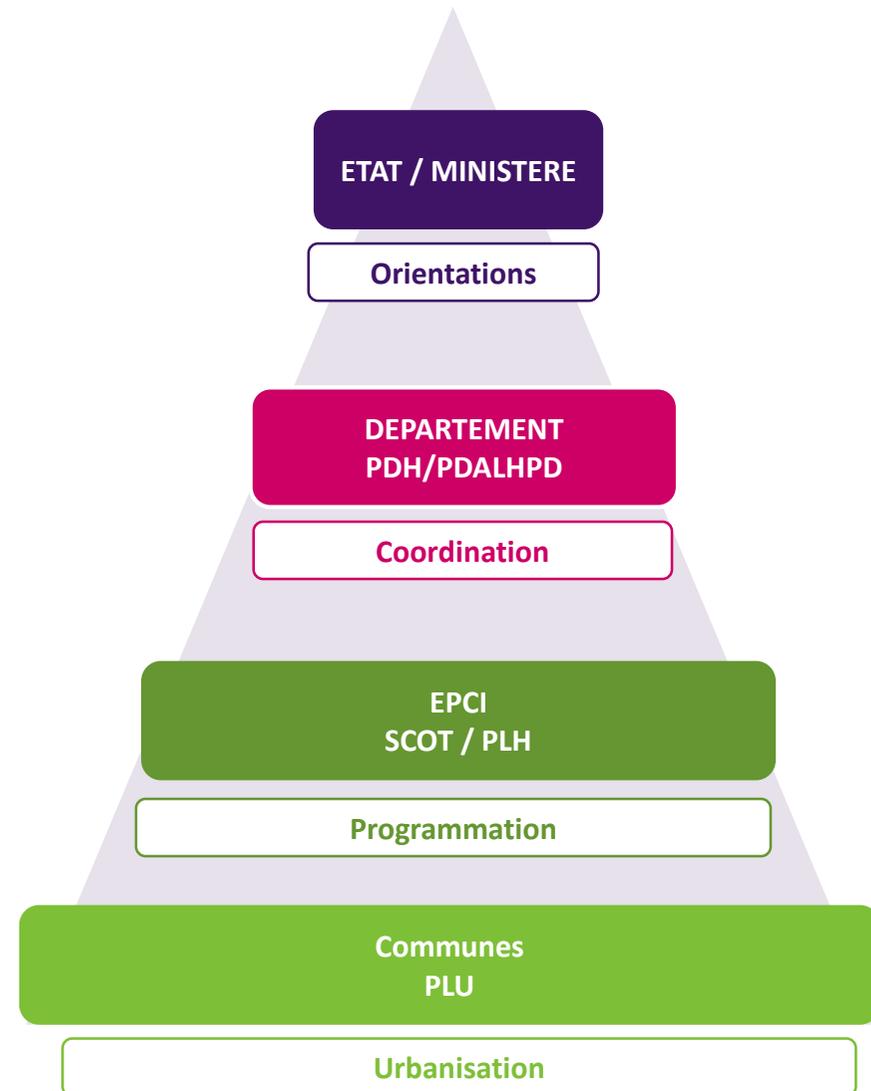
Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) a été instauré par la loi du 13 juillet 2006 portant sur l'Engagement National pour le Logement (ENL), permettant ainsi aux Départements de se doter d'un cadre stratégique transversal en matière d'habitat, à la croisée des différentes politiques publiques locales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

En parallèle, **le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)** créé par la loi du 31 mai 1990 (art. 2) comprend les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, ainsi que de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins.

Ces deux documents fixent ainsi la stratégie en matière d'habitat et de logement et une articulation entre les deux est nécessaire. Des ponts sont à construire entre les acteurs œuvrant dans le domaine du logement volet social de l'habitat et ceux œuvrant dans le domaine de l'habitat volet aménagement/construction.



Que contient le PDH ?

Un document stratégique, copiloté par le Département et la Préfecture et élaboré en concertation avec les acteurs du territoire, notamment les EPCI.

Le PDH comporte :

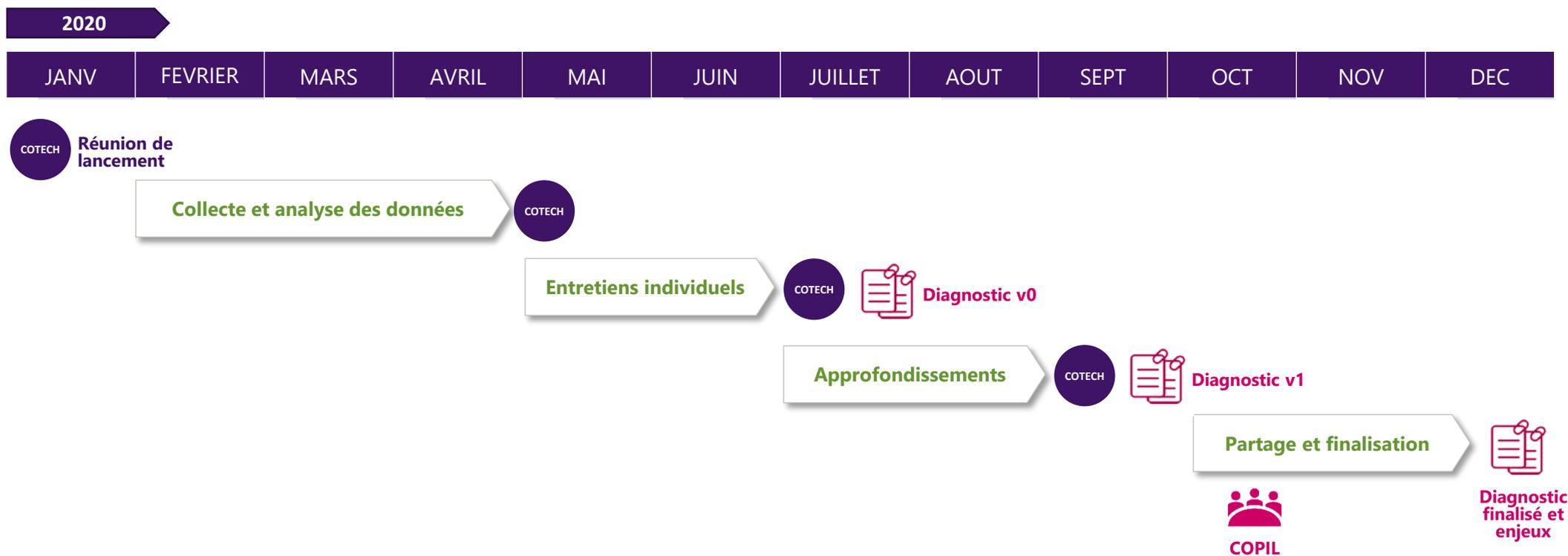
- **un diagnostic.**
- **un document d'orientations.**
- **un dispositif d'observation.**

Le PDH ne comporte pas de programme d'actions mais peut être le cadre stratégique de la mise en place de dispositifs départementaux.

Les objectifs et enjeux de l'élaboration du PDH de l'Eure :

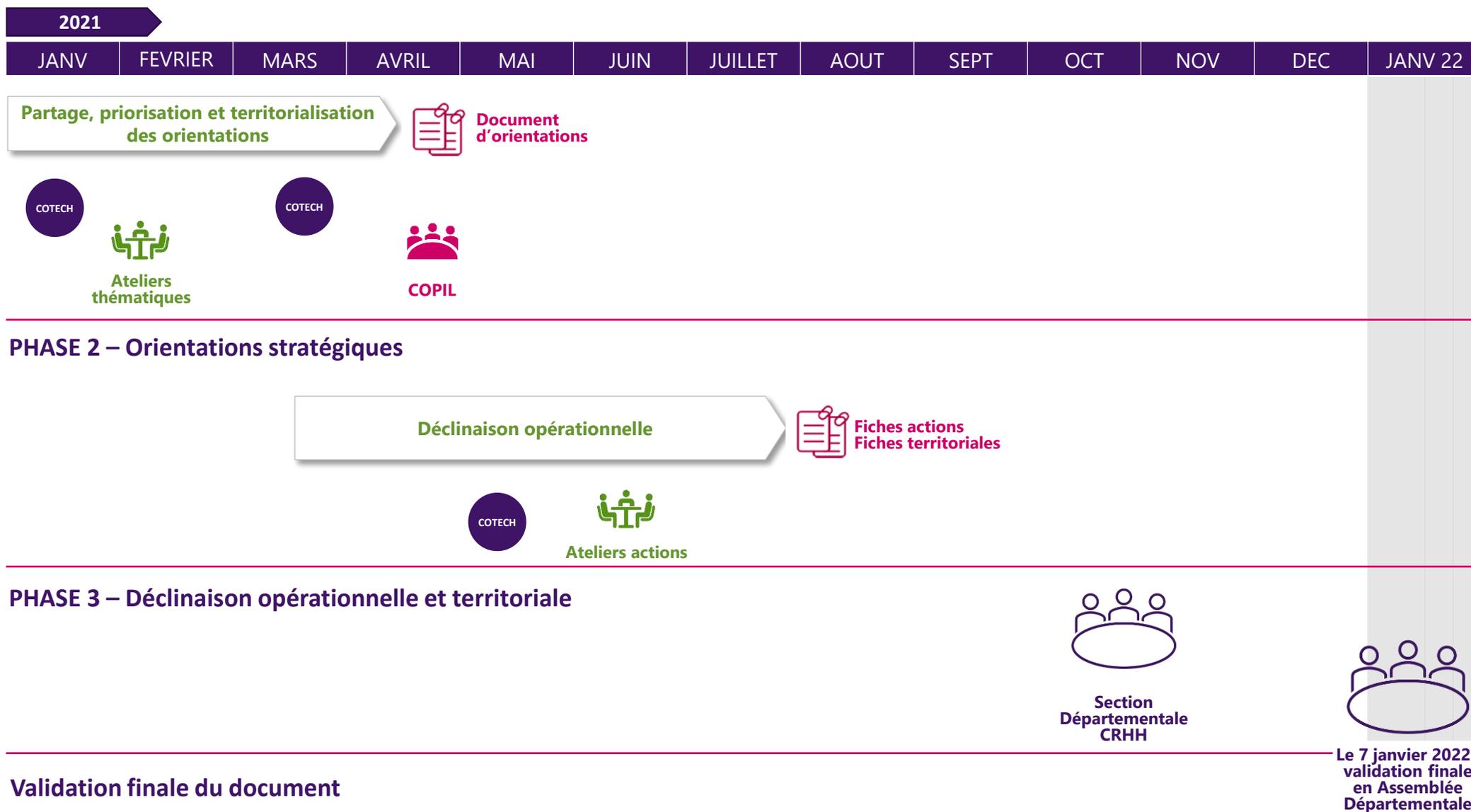
- **Affirmer la politique départementale en matière d'habitat.**
- **Renforcer le partenariat avec les acteurs de l'habitat, notamment les EPCI.**
- **Affiner et partager la connaissance du territoire et de ses enjeux en matière d'habitat.**
- **Disposer d'outils pérennes et dynamiques, notamment en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

Le calendrier de la démarche (1/2)



PHASE 1 – Diagnostic et enjeux

Le calendrier de la démarche (2/2)



Les données analysées et entretiens réalisés en 2020



Base de donnée	Description
RPLS	Caractéristiques du parc locatif social
SNE	Caractéristiques de la demande locative sociale
FILOCOM (FILIS)	Caractéristiques du parc de logements et de ses occupants
CROISEMENTS PPPI	Connaissance du parc privé potentiellement indigne
Répertoire des copropriétés	Connaissance du parc de copropriétés privées
ECLN	Commercialisation des logements neufs
DVF	Suivi des transactions immobilières
SRU	Taux de logements locatifs sociaux par commune
INSEE	Recensement de la population
DGFIP	Revenus des ménages
Agréments / suivi DAP	Suivi de la programmation des aides
ANAH	Suivi de la programmation des aides dans le parc privé
Sitadel	Permis de construire



Structure	Intitulé structure
EPCI	CA Evreux Portes de Normandie
	CA Seine Normandie Agglomération
	CA Seine Eure
	CC Bernay Terres de Normandie
	CC de Pont-Audemer / Val de Risle
Bailleurs sociaux	CC du Pays de Honfleur-Beuzeville
	CC Vexin normand
	SECOMILE
	EURE HABITAT
	LFE
	SILOGE
Fédération	Poste Habitat Normandie
Collecteur	SAIEM Agire
Associations	USH Haute Normandie
	Action Logement
	Soliha
Etat	CAUE
	ADIL
	DREAL
	DDTM
CD27	DDCS
	DSA
Promoteurs	DIAL
	OLONN (FPI)

Du diagnostic aux actions, une large concertation

Janvier 2021 5 ateliers thématiques approfondir le diagnostic

- Rôle de l'habitat existant face aux perspectives de développement du parc neuf
- Place et perspectives pour le parc public
- Stratégies de revitalisation des centres anciens
- Accès au logement des publics spécifiques
- Anticipation et accompagnement du vieillissement de la population

Mai 2021 7 ateliers pour co-construire le programme d'actions

- Maximiser l'utilisation des outils existants pour accélérer l'amélioration et l'adaptation du parc privé existant
- Renforcer la coordination PDH / PDALHPD
- Accompagner la politique de reconquête des centres-villes et centres-bourgs
- Faciliter les parcours résidentiels des jeunes de 16 à 30 ans (étudiants, alternants, décohabitants, jeunes actifs, seuls ou en couple)
- Anticiper et accompagner le vieillissement de la population
- Rôle des bailleurs sociaux dans la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat
- Mobiliser et faire vivre le PDH à travers une animation et une communication adaptées

Séquence 1
Brainstorming, recensement et territorialisation des enjeux

**Séquence 2
Déclinaison de chaque enjeu**

- **Qu'est-ce qui ajoute du ?**
 - Fin de phase pour les EIS existants dans l'Eure
 - Des enjeux de développement de l'habitat social et de l'habitat adapté aux besoins, notamment en zones de revitalisation
 - Amélioration des conditions de logement existant
 - Développement de la qualification des centres anciens : développer un cadre de référence
- **Quelles difficultés rencontrées ?**
 - Difficulté : offre PSA limitée en zones
 - Besoin d'un produit adapté
 - Concurrence avec le privé : base de construction en EIS
 - Difficulté de communication avec les bailleurs sociaux
 - Développement de la qualification des centres anciens : développer un cadre de référence
- **Solutions pour répondre ?**
 - Communication - identification et accompagnement des bailleurs sociaux existants
 - Localisation de la nouvelle offre de logements sociaux
 - Partenariat public-privé
 - EIS (et non pas EIS) - Logement social adapté
 - Développement de la qualification des centres anciens : développer un cadre de référence

Séquence 1 : Brainstorming – les outils et dispositifs existants

Interventions	Champs d'intervention		
	Commune Ville	EPIC	Département
Adaptation et amélioration	CAH	Ades (Associations d'habitants)	Centre de services, gestion, rénovation de logements
Fonctionnement	Ades (Associations d'habitants), syndicats de copropriétaires, syndicats de locataires	CAH	Centre de services, gestion, rénovation de logements
Reconversion	CAH, CAH (Associations d'habitants), syndicats de copropriétaires, syndicats de locataires	CAH	Centre de services, gestion, rénovation de logements
Financement	CAH, CAH (Associations d'habitants), syndicats de copropriétaires, syndicats de locataires	CAH	Centre de services, gestion, rénovation de logements
Accompagnement	CAH, CAH (Associations d'habitants), syndicats de copropriétaires, syndicats de locataires	CAH	Centre de services, gestion, rénovation de logements

Séquence n°2 : Quels sont les besoins non ou insuffisamment couverts ?

Message clé	Pour quels besoins ou besoins n'est pas suffisamment couverts ?	Plans de soutien ?
Accompagnement, conseil, appui pour les bailleurs	<ul style="list-style-type: none"> • Le manque d'organismes de soutien pour les bailleurs sociaux • Le manque de services de soutien pour les bailleurs sociaux • Le manque de services de soutien pour les bailleurs sociaux • Le manque de services de soutien pour les bailleurs sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre les pouvoirs de soutien des bailleurs sociaux à disposition • Mettre les pouvoirs de soutien des bailleurs sociaux à disposition • Mettre les pouvoirs de soutien des bailleurs sociaux à disposition • Mettre les pouvoirs de soutien des bailleurs sociaux à disposition
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Le manque de soutien des bailleurs sociaux pour les bailleurs sociaux • Le manque de soutien des bailleurs sociaux pour les bailleurs sociaux • Le manque de soutien des bailleurs sociaux pour les bailleurs sociaux • Le manque de soutien des bailleurs sociaux pour les bailleurs sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer un kit à l'attention des bailleurs sociaux (Eure, Seine, etc.) pour les bailleurs sociaux • Proposer un kit à l'attention des bailleurs sociaux (Eure, Seine, etc.) pour les bailleurs sociaux • Proposer un kit à l'attention des bailleurs sociaux (Eure, Seine, etc.) pour les bailleurs sociaux • Proposer un kit à l'attention des bailleurs sociaux (Eure, Seine, etc.) pour les bailleurs sociaux

#1.2

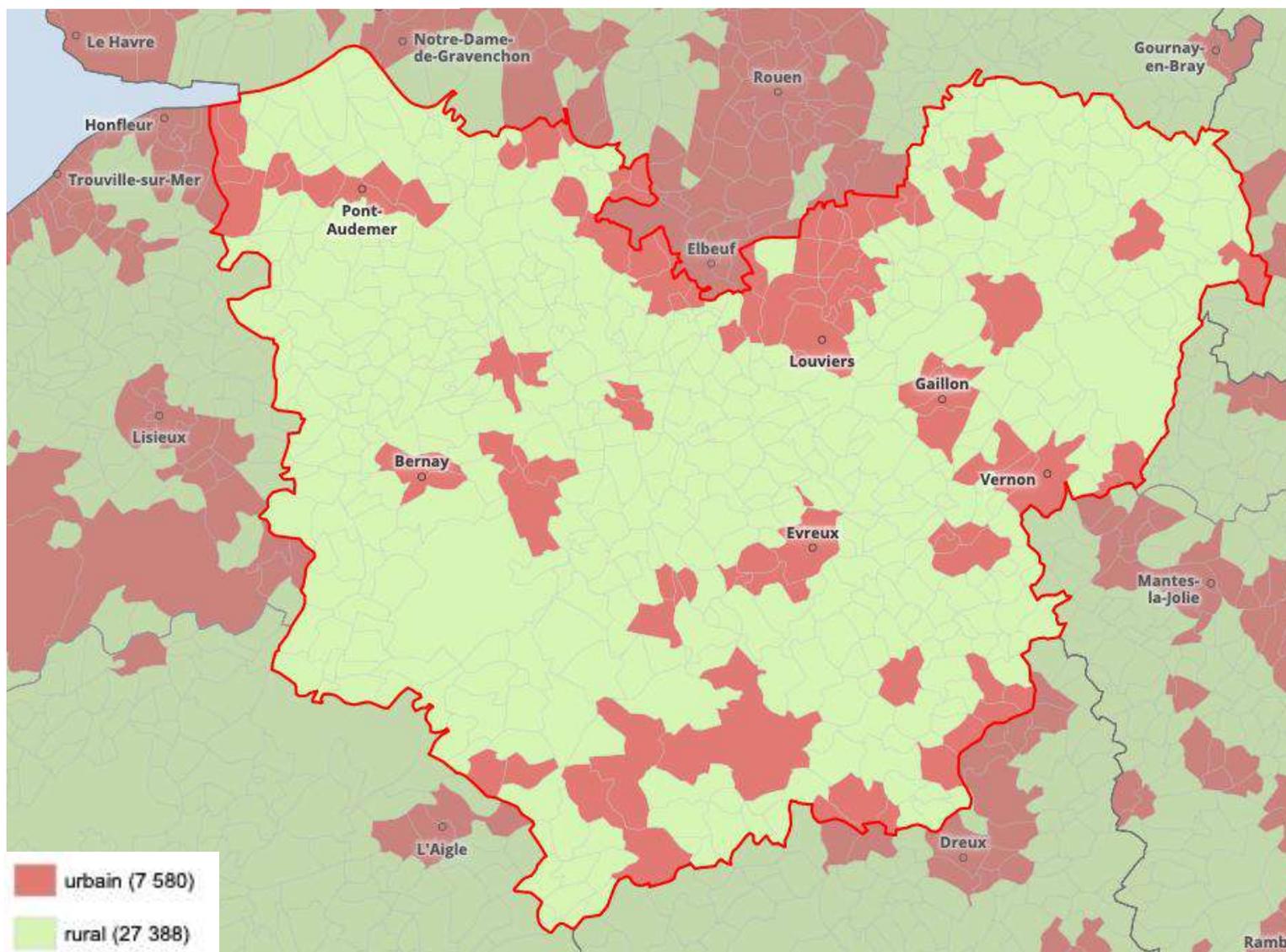
Le choix d'une
approche
territorialisée

Un territoire à dominante rurale

Selon l'INSEE, la très large majorité des communes de l'Eure sont considérées comme rurales.

Note méthodologique : Les communes urbaines, dans ce découpage, regroupent les villes isolées, les villes-centre et les banlieues. Les communes rurales sont les communes hors unité urbaine. La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. Les unités urbaines sont construites en France métropolitaine et dans les DOM d'après la définition suivante : une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants. Lorsqu'une unité urbaine est constituée d'une seule commune, on la désigne sous le terme de ville isolée.

typologie urbain rural, 2020 - Source : Insee



Mais une ruralité qui rencontre des caractéristiques variées

Malgré son caractère principalement rural, le département de l'Eure se distingue par :

- **Des espaces à faible densité et croissance résidentielle modérée ou en déprise**, il s'agit notamment des communes situées au sud-ouest du département.
- **Des espaces à croissance résidentielle modérée à forte, et accessibilité modérée** qui correspondent aux tissus périurbains des villes centres.
- **Des espaces à fortes croissance résidentielle et forte accessibilité**. Il s'agit notamment des communes situées sur la frange Est du département, autour de Vernon et Gisors, influencées par l'Île de France.
- **Des bassins, bourgs et petites villes en déprise démographique**. Ce sont principalement les communes périurbaines d'Evreux et Bernay, et la commune de Pont-Audemer.

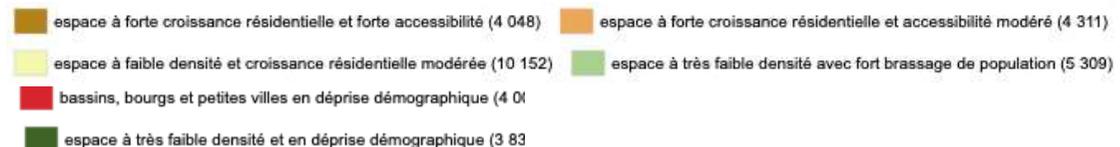
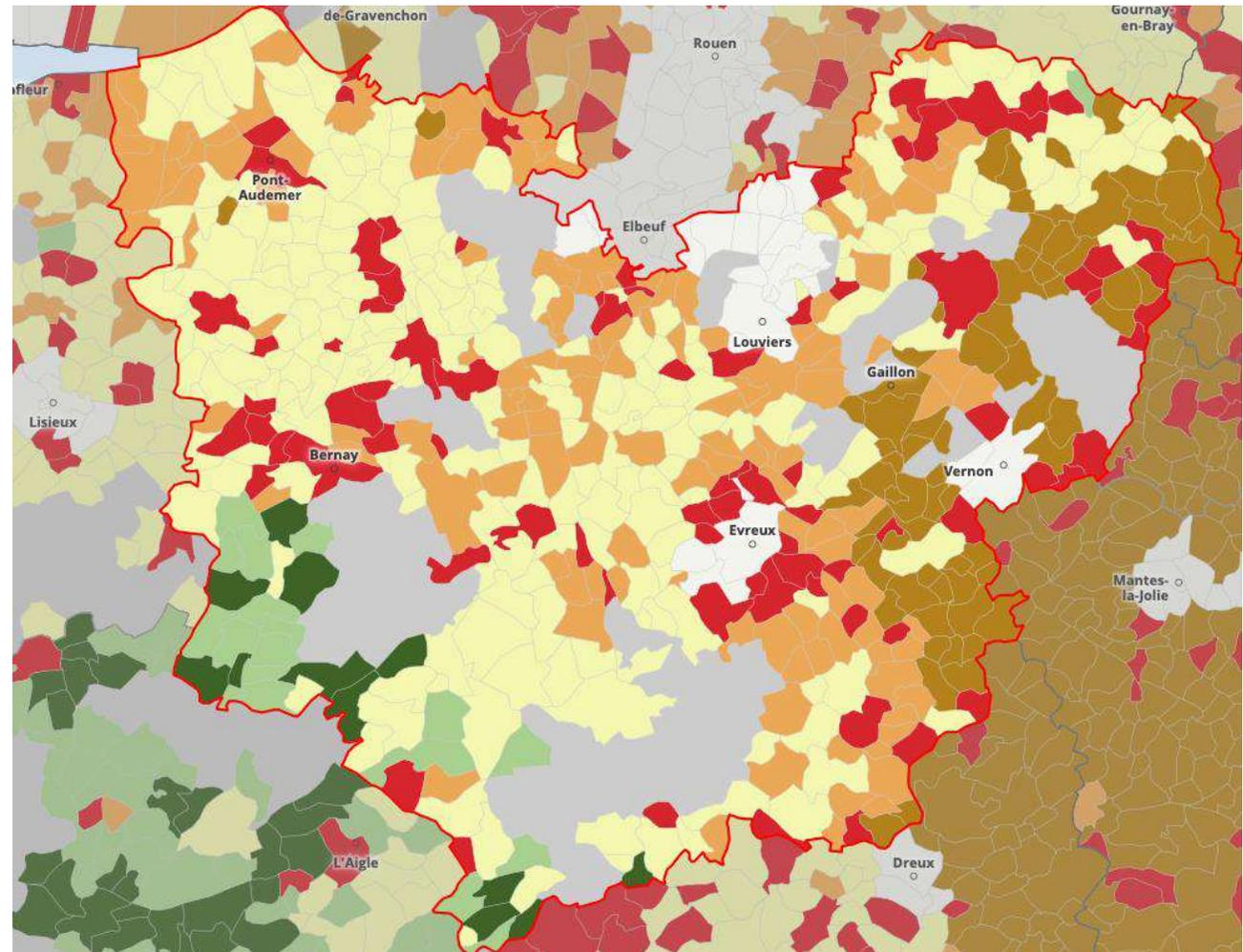
Note méthodologique : La typologie des espaces ruraux dirigée par la Datar vise à caractériser les campagnes françaises et les espaces à enjeux spécifiques (montagne et littoral) en dépassant le seul critère de densité et l'approche selon laquelle le rural est le négatif de l'urbain. Elle met en évidence les récentes évolutions socio-économiques de ces territoires en utilisant un série de descripteurs statistiques pouvant être regroupés autour de 3 thématiques :

- Espace, population et conditions de vie : organisation spatiale, accessibilité, démographie;
- Emploi et activités économiques : marché du travail, structure économique ;
- Paysages : occupation du sol, relief.

Les zones grises correspondent à des espaces dont les données concernant cette variable sont indisponibles.

Typologie thématique des espaces ruraux « Espaces, population, conditions de vie », 2020

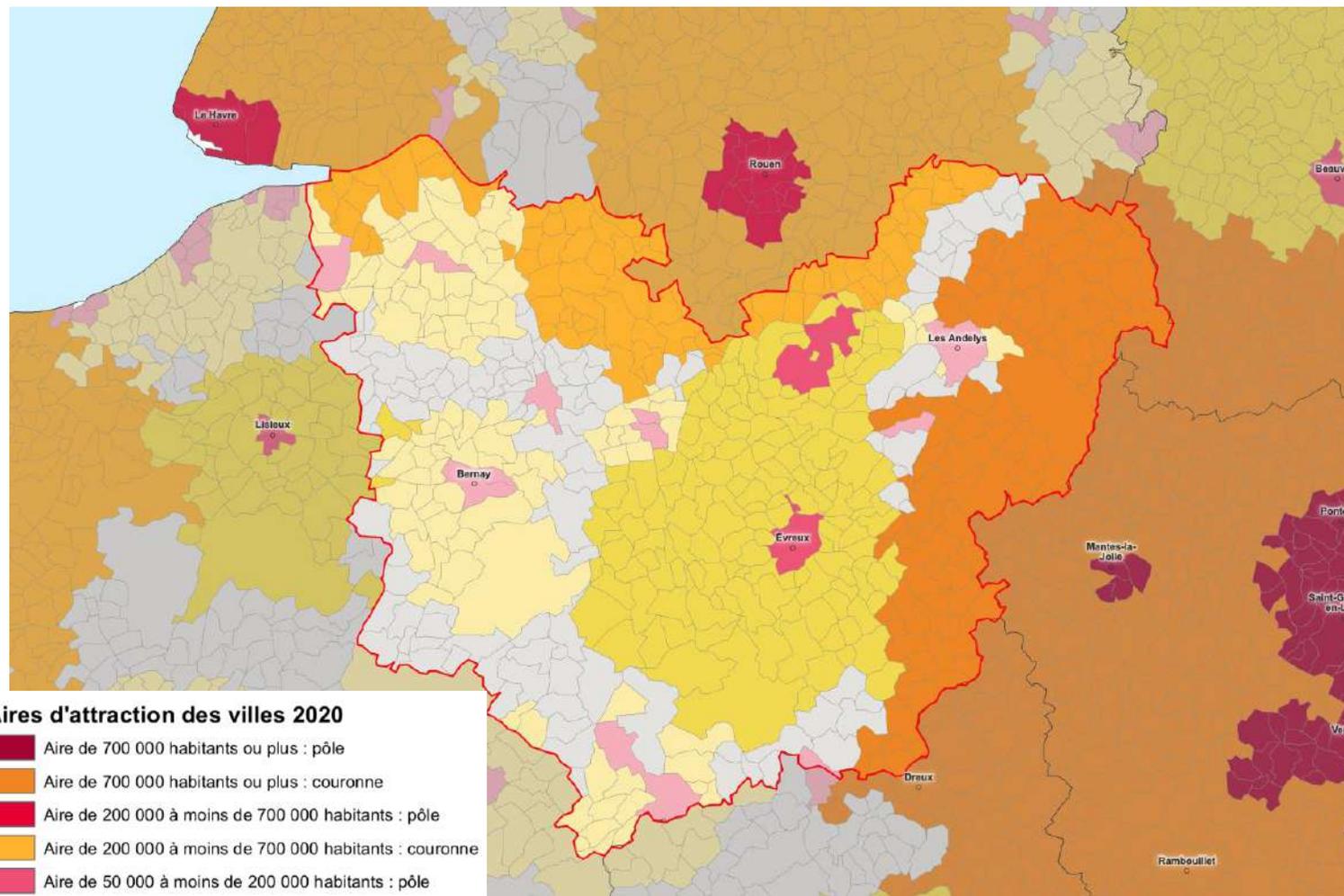
Source : CGET – INRA CESAER/UFS-CNRS ThéMA/ Cemagref DTMA METAFORT



Structuré par des polarités internes mais également fortement influencé par les territoires voisins

Selon le zonage 2020 de l'Insee (qui remplace le découpage historique en aires urbaines), le département de l'Eure compte :

- **2 pôles irriguant des aires de 50 000 à 200 000 habitants : Evreux et Louviers/Val-de-Reuil** (ces deux polarités étaient précédemment considérées comme grand pôle) ;
- **9 pôles irriguant des aires de moins de 50 000 habitants** : Pont-Audemer, Bernay, les Andelys, Gaillon, Le Neubourg, Brionne, Verneuil-d'Avre-et-d'Iton, Beuzeville et Nonancourt (ces communes étaient précédemment considérées comme couronnes périurbaines, petits, moyens ou grands pôles).
- **Ce nouveau découpage illustre l'extension de l'influence de l'aire parisienne avec la disparition de la polarité de Vernon.**
- **Et dans une moindre mesure de l'extension de l'influence des aires de Rouen et du Havre.**



Aires d'attraction des villes 2020

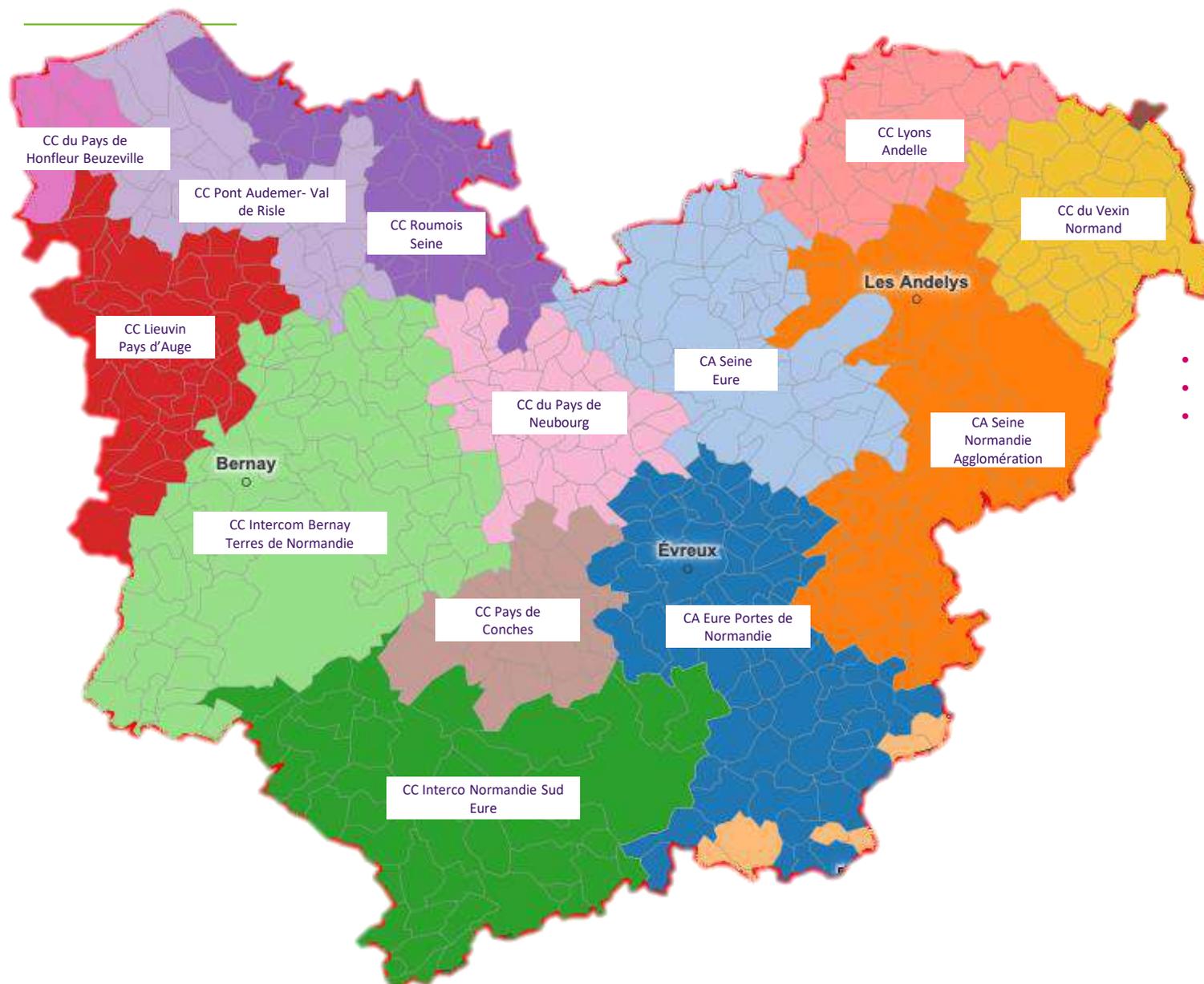
	Aire de 700 000 habitants ou plus : pôle
	Aire de 700 000 habitants ou plus : couronne
	Aire de 200 000 à moins de 700 000 habitants : pôle
	Aire de 200 000 à moins de 700 000 habitants : couronne
	Aire de 50 000 à moins de 200 000 habitants : pôle
	Aire de 50 000 à moins de 200 000 habitants : couronne
	Aire de moins de 50 000 habitants : pôle
	Aire de moins de 50 000 habitants : couronne
	Commune hors attraction des pôles

Note méthodologique : L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.

Le zonage en aires d'attraction des villes succède au zonage en aires urbaines de 2010.

Une aire est constituée d'un pôle et d'une couronne.

Une approche territorialisée à l'échelle des EPCI dans une logique de coordination des politiques publiques locales



- **3 Communautés d'Agglomération.**
- **12 Communautés de Communes.**
- **3 intercommunalités sont rattachées à des départements limitrophes :**
 - La CC des Quatres Rivières : 1 commune est implantée sur l'Eure; les autres en Seine-Maritime.
 - La CA du Pays de Dreux : 6 communes sont présentes sur le département, les autres en Eure-et-Loire.
 - La CC du Pays de Honfleur-Beuzeville: 11 communes implantées sur le département, les autres sur le Calvados.

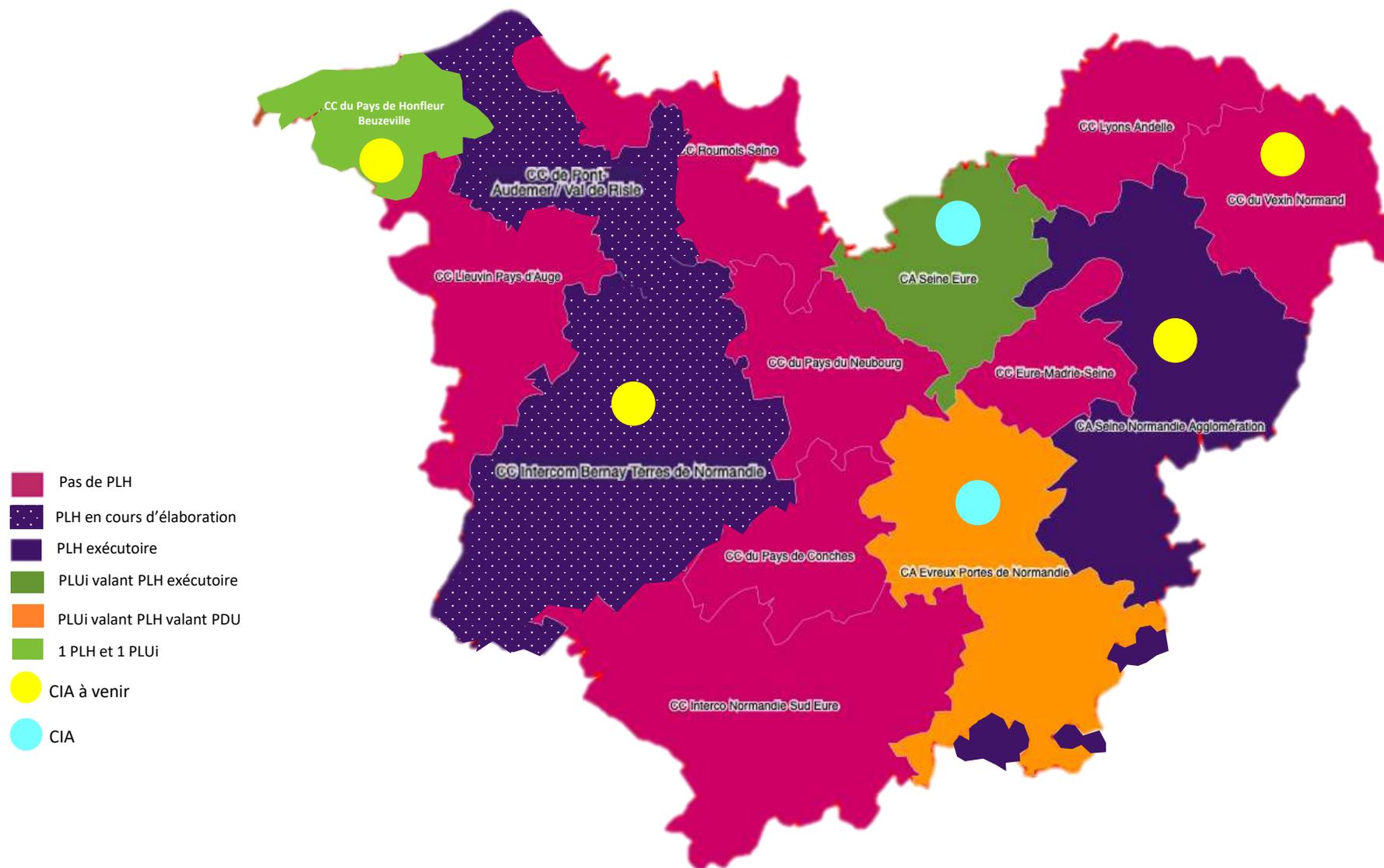
Un PDH à articuler avec les politiques locales de l'habitat déjà présentes sur le territoire

- 2 EPCI sont dotés d'un PLUiHD, et 1 PLUiH est en cours d'élaboration
- 1 EPCI est doté d'un PLH, et 2 sont en cours d'élaboration

En termes d'orientations, les 3 PLH et PLUiHD en vigueur abordent le sujet de la diversification de l'offre d'habitat et souhaitent réinvestir le parc existant afin de limiter l'étalement urbain.

EPCI	Type de document	Etat	Période	Production de logements au global par an	Nombre de logements pour 1000 habitants	Orientations stratégiques
CA Evreux Portes de Normandie	PLUiHD	PLUiHD exécutoire à compter du 7 février 2020	2020-2026	590	5,3	Favoriser le réinvestissement de l'existant; Diversifier les offres d'habitat pour mieux répondre à la diversité des besoins et améliorer la mixité aux différentes échelles; Piloter, animer et mettre en œuvre la politique de l'habitat.
CA Seine Eure	PLUiHD	mis en application au 01/01/2020	2020-2026	400	5,3	Développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée ; Miser sur la diversité du territoire pour se développer harmonieusement ; Se développer en limitant l'étalement urbain; des projets de qualité; répondre à tous les besoins assurer les parcours résidentiels.
CA Seine Normandie Agglomération	PLH	En vigueur	2019-2025	350	4,2	Mobiliser prioritairement l'existant pour le développement et la diversification de l'offre d'habitat ; Inscrire les objectifs du PLH dans un projet de développement durable de l'habitat à plus LT; Diversifier l'offre en s'appuyant sur le parc existant et l'offre nouvelle; Améliorer les équilibres socio territoriaux et la mixité dans l'occupation des logements aux différentes échelles; Mieux répondre aux besoins spécifiques de certains publics.
CC Intercom Bernay Terres de Normandie	PLH	Elaboration lancée en Février 2020 Phase diagnostic en cours	ND	ND	ND	ND
CC du Pays de Honfleur Beuzeville	PLH	2014-2020 – Nouveau en cours d'élaboration Phase diagnostic en cours	ND	ND	ND	ND
CC Pont Audemer	PLUiH	En cours d'élaboration			ND	ND

Les documents en vigueur ou en cours d'élaboration (au 1^{er} janvier 2021)



#2 LE DIAGNOSTIC

SOMMAIRE DIAGNOSTIC

I. Des dynamiques territoriales polarisées qui dépassent les frontières départementales

1. Un dynamisme démographique contrasté qui bénéficie aux tissus périurbains
2. Une économie au profil productivo-résidentiel qui reste dépendante des territoires voisins
3. Une situation qui génère d'importants déplacements domicile travail

II. Un système logement dichotomique, entre modèle de la propriété occupante en individuel et concentration de l'offre locative dans le collectif

1. Une problématique de vacance qui ne touche pas que le parc ancien
2. Un parc de logements dominé par le modèle de la maison individuelle occupée par son propriétaire
3. Qui positionne le marché locatif comme un marché de report ou de transition
4. Une spécialisation du parc social dans l'accueil des plus modestes
5. Un vieillissement du parc de logement à anticiper dont la rénovation permettrait de lutter contre l'étalement urbain
6. Une dynamique de la production neuve portée par l'individuel et consommatrice de foncier

III. Un réseau d'acteurs à coordonner pour mieux répondre aux besoins des publics spécifiques

1. Un enjeu de coordination et de cohérence entre acteurs et dispositifs
2. Répondre aux besoins en hébergement des publics fragiles
3. Une diversité de profils de « jeunes » à appréhender
4. Le maintien à domicile et l'offre dédiée aux personnes âgées et handicapées
5. Les autres publics spécifiques nécessitant un accompagnement transversal

IV. Les enjeux issus du diagnostic

#2.1

Des dynamiques
territoriales
polarisées qui
dépassent les
frontières
départementales

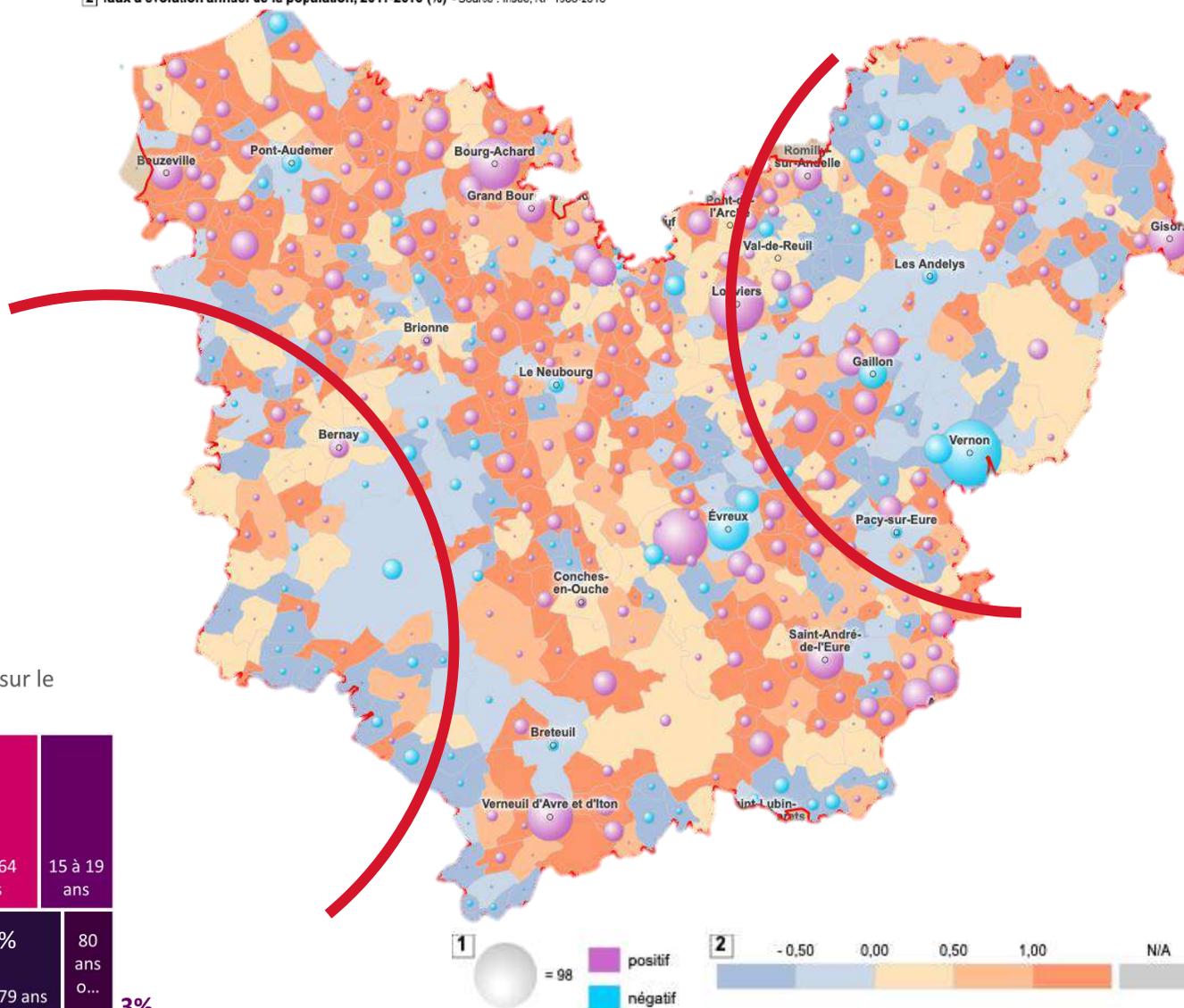
Un dynamisme démographique contrasté qui bénéficie aux tissus périurbains

- Globalement, le département de l'Eure est un territoire attractif qui se démarque à l'échelle régionale puisqu'il est le seul à accueillir de nouveaux habitants.
- Cependant, ce dynamisme est contrasté selon les intercommunalités. Les territoires du Nord et de l'Est du département accueillent davantage de nouveaux habitants, jouant un rôle de desserrement des métropoles voisines (Rouen, et dans une moindre mesure l'Île de France).
- Parmi les problématiques majeures du territoire, le département n'échappe pas à la tendance nationale de déprise des villes centres et des secteurs ruraux les moins accessibles au profit des tissus périurbains.
- Les gares constituent des éléments d'attractivité très forts, notamment pour les ménages travaillant à Rouen et en Île de France.
- Si 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.
- Il se caractérise néanmoins pas le maintien d'une population très familiale et des revenus globalement plus élevés que la moyenne régionale.

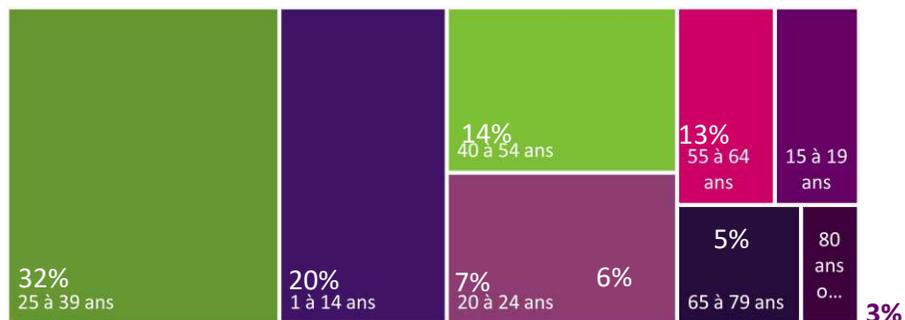
Une croissance démographique positive à l'échelle départementale mais des dynamiques territoriales contrastées

- Le département de l'Eure est à part dans la région normande puisqu'il est le seul à bénéficier d'un taux de croissance annuel moyen positif grâce à des soldes migratoires et naturels tous deux positifs.
- Le taux de croissance annuel moyen régional est de 0,1%.
- Celui de l'Eure est de +0,5% entre 2011 et 2016, soit 14 714 habitants supplémentaires chaque année dont 11 119 naissances et 3 595 arrivées.
- Pour autant cette croissance demeure limitée. Cette dernière est essentiellement portée par les secteurs périurbains tandis que les villes centres sont en déprise.
- La frange sud-ouest et celle du nord-est parviennent difficilement à maintenir leurs habitants. La difficulté à attirer des populations nouvelles et à maintenir les jeunes dans ces secteurs renforce le vieillissement de la population et favorise la vacance.

1 Variation annuelle de la population, 2011-2016 (habitants) - Source : Insee, RP 1968-2016
 2 Taux d'évolution annuel de la population, 2011-2016 (%) - Source : Insee, RP 1968-2016



Répartition par âge des personnes nouvellement arrivées sur le territoire en 2017 - INSEE RP2017



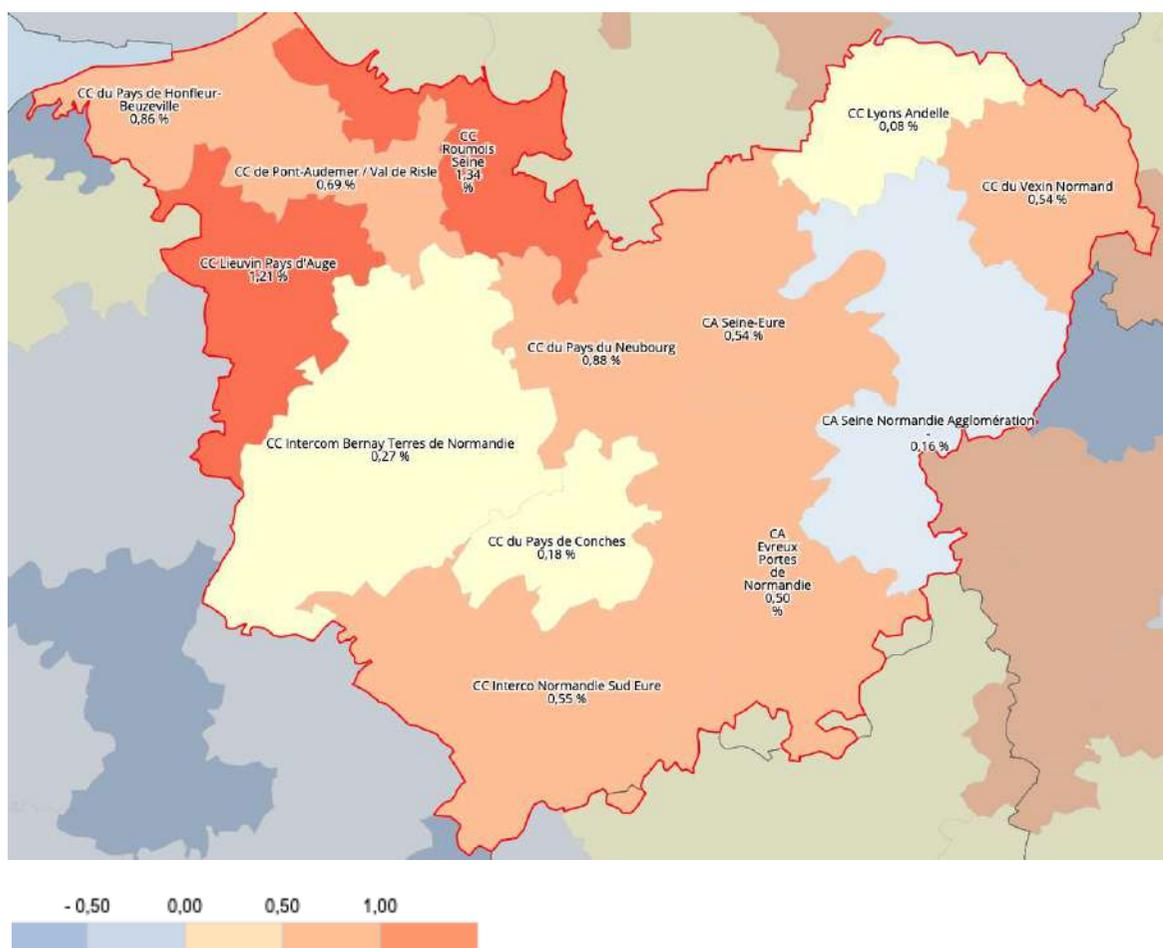
Des ressorts de croissance différents d'un territoire à l'autre

En 2016, le département est ainsi le seul de la région à bénéficier d'un taux de croissance annuel moyen positif. 7 EPCI dépassent la moyenne départementale de 0,5% : la CC Pont Audemer/ Val de Risle (0,7%), la CC du Pays de Honfleur-Beuzeville (1,4%), CC du Pays de Neubourg (0,9%), la CC Eure Madrie Seine (0,6%), la CC Interco Normandie Sud Eure (0,6%), la CC Lieuvin Pays d'Auge (0,3%), et enfin, la CC Lyons Andelle (1,3%). Pour la plupart, ce taux positif est essentiellement porté par le solde migratoire. Néanmoins les situations sont contrastées selon le territoire:

- **1 EPCI perd des habitants** : il s'agit de la CA Seine Normandie Agglomération qui présente un solde migratoire négatif fort qui l'emporte sur les naissances.
- **Les EPCI dont le taux de croissance annuel moyen est positif mais qui ont un solde migratoire négatif** : ces intercommunalités n'attirent pas suffisamment de nouveaux arrivants mais maintiennent une croissance positive grâce aux naissances.
- **Une majorité d'EPCI qui gagnent des habitants en cumulant solde migratoire et solde naturel positifs** : les intercommunalités qui gagnent le plus de nouveaux arrivants sont celles situées au nord-ouest du département. Ces franges bénéficient donc d'une attractivité plus forte que le sud ou l'est du département.

EPCI	TCAM 2011-2016	taux naturel	taux migratoire
CA Evreux Portes de Normandie	0,5%	0,6%	-0,1%
CA Seine Eure	0,5%	0,6%	-0,1%
CA Seine Normandie Agglomération	-0,2%	0,4%	-0,5%
CC de Pont-Audemer / Val de Risle	0,7%	0,2%	0,5%
CC du Pays de Conches	0,2%	0,3%	-0,2%
CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	1,4%	0,5%	0,9%
CC du Pays du Neubourg	0,9%	0,4%	0,5%
CC du Vexin Normand	0,5%	0,3%	0,3%
CC Eure-Madrie-Seine	0,6%	0,6%	0,0%
CC Interco Normandie Sud Eure	0,6%	0,0%	0,5%
CC Intercom Bernay Terres de Normandie	0,3%	0,0%	0,3%
CC Lieuvin Pays d'Auge	1,2%	0,4%	0,8%
CC Lyons Andelle	0,1%	0,3%	-0,2%
CC Roumois Seine	1,3%	0,5%	0,9%
Eure	0,50%	0,4%	0,1%

taux de variation annuel moyen de la population (%) 2011-2016



Des dynamiques essentiellement portées par les communes périurbaines, au détriment des polarités et des zones les plus rurales

Au sein même de ces intercommunalités, on observe des disparités en termes de dynamisme démographique. À l'échelle communale, trois mouvements se démarquent.

Les communes périurbaines qui gagnent des habitants :

- Au nord particulièrement, les communes en frange bénéficient de l'influence de la métropole de Rouen et affichent un solde migratoire positif.

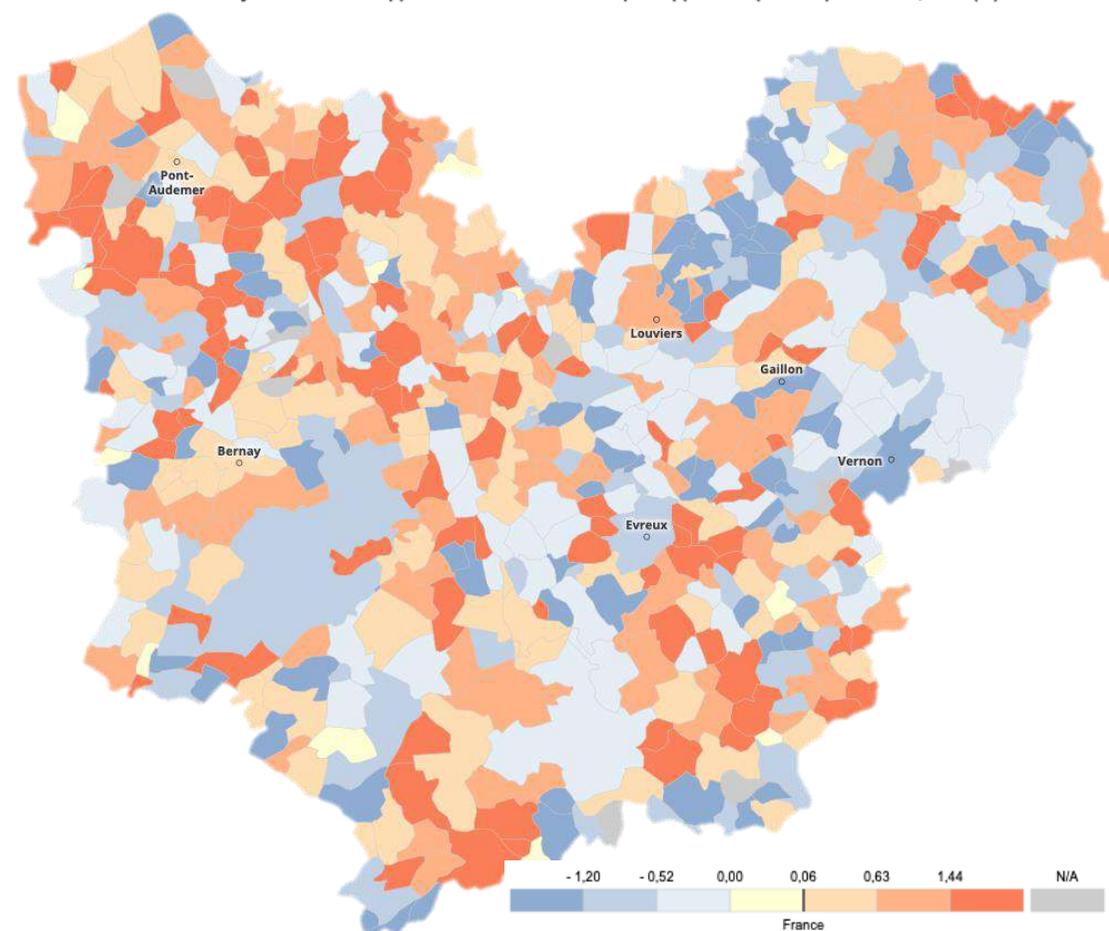
Les villes centres en perte d'habitants :

- Sur l'ensemble du département, ce sont les communes périurbaines qui captent davantage de nouveaux arrivants, au détriment des pôles centraux.
- Ainsi les trois villes Évreux, Vernon et Bernay perdent des habitants entre 2011 et 2016.

Les communes rurales qui peinent à maintenir et attirer les habitants :

- Les communes rurales perdent également des habitants, toujours au profit des communes périurbaines. La CC Intercom Bernay Terres de Normandie et la CA Seine Normandie Agglomération sont les territoires les plus impactés par ce phénomène.

taux de variation annuel moyen du au solde apparent des entrées sorties par rapport à la période précédente, 2016 (%) - Source : Insee, RP



De nouveaux arrivants majoritairement originaires d'Ile de France et de la Métropole Rouennaise

L'ensemble des EPCI du département attire une population qui dépasse les frontières de la Normandie : 78% des nouveaux arrivants proviennent d'une autre région (vert clair sur la carte) contre 13% d'un autre département normand (violet) et 8% d'un pays étranger (rose).

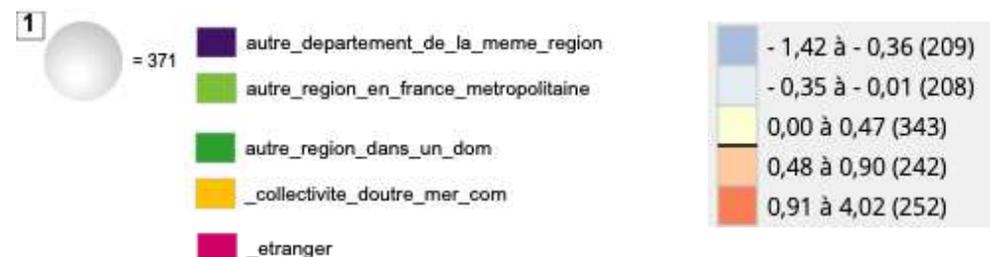
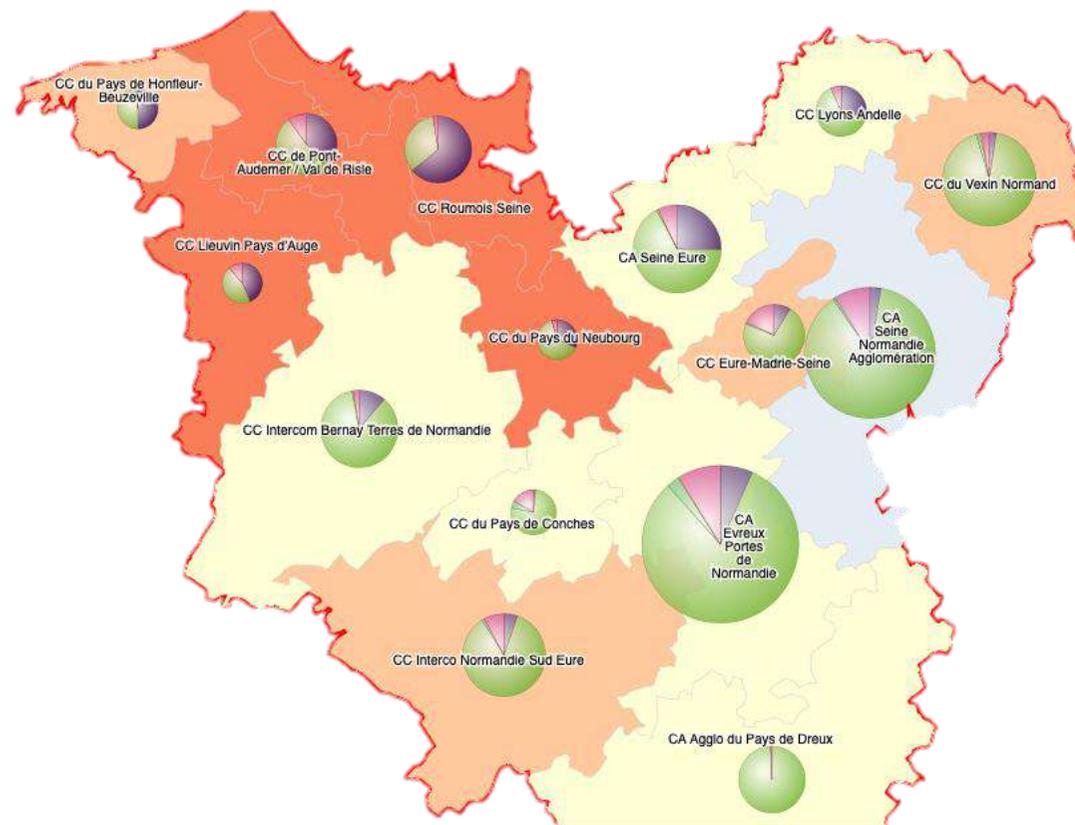
Les intercommunalités qui bénéficient d'une attractivité intra régionale sont les secteurs de report de la métropole de Rouen :

- La CC Roumois Seine accueille 64% de nouveaux arrivants d'un autre département de la région Normandie.
- Dans une moindre mesure : la CC Pont-Audemer est à 36%, la CC Lyons Andelle à 29%, la CA Seine Eure à 25%.

D'autres intercommunalités bénéficient d'une attractivité qui dépasse les frontières régionales.

- Cette attractivité s'explique notamment par la proximité avec la région Île de France, frontalière de l'Eure et est particulièrement marquée à l'est du département : CC du Vexin Normand, CA Seine Normandie Agglomération, etc.
- Selon les entretiens conduits au cours du diagnostic auprès des acteurs du territoire plusieurs communes bénéficient d'une attractivité croissante vis-à-vis des ménages franciliens. C'est le cas par exemple de Gisors, située à une demi heure de Cergy-Pontoise ou encore de la commune de Vernon.
- Un phénomène qui pourrait s'accroître dans les années à venir avec le développement de l'offre ferroviaire (projet EOLE), mais également avec le développement du télétravail suite à la crise de la COVID 19.

- 1 Répartition des nouveaux arrivants de moins d'un an selon le territoire d'origine - Source : INSEE 2016
- 2 taux de variation annuel de la population, 2010-2015 (%) - Source : Insee, RP



Un vieillissement marqué de la population dans les secteurs ruraux mais un tissu périurbain qui parvient à garder ses familles

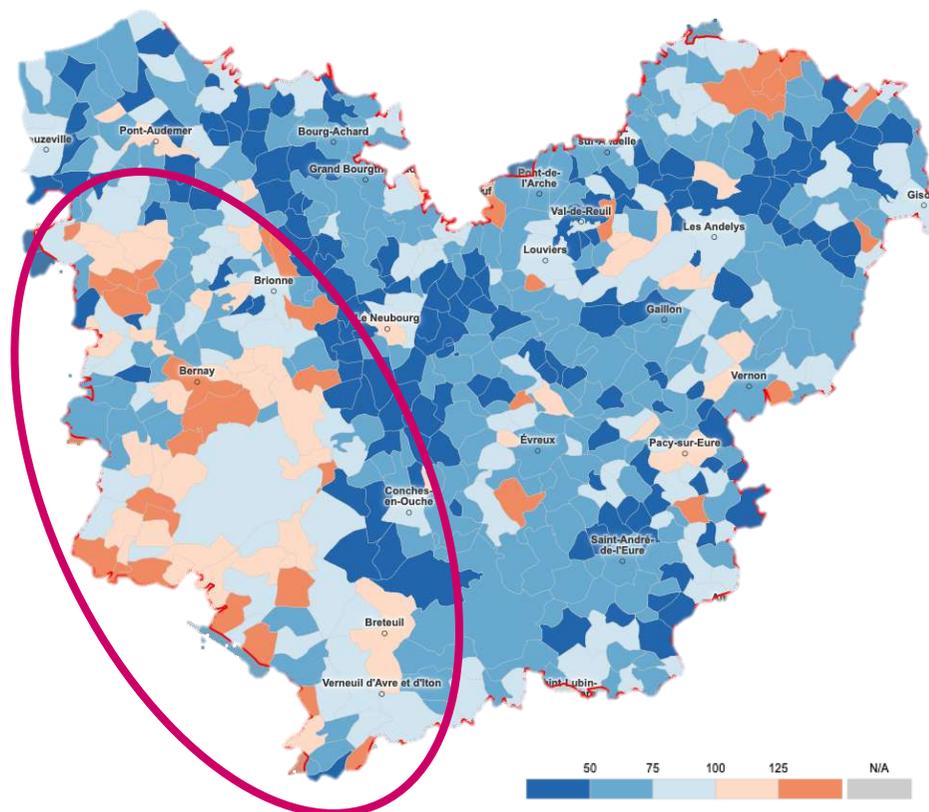
Un département moins touché que la région par le vieillissement de la population

- L'indice de vieillissement de la population selon la définition Insee est le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans. Il permet de mesurer le degré de vieillissement de la population.
- L'indice de vieillissement de l'Eure est de 68 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans. En Normandie, il est de 82. Le vieillissement de la population y est ainsi beaucoup moins marqué.
- Toutefois, l'évolution de la part des plus de 65 ans y est plus rapide avec un taux de croissance annuel moyen entre 2011 et 2016 de 3,5% contre 2,6% en Normandie.

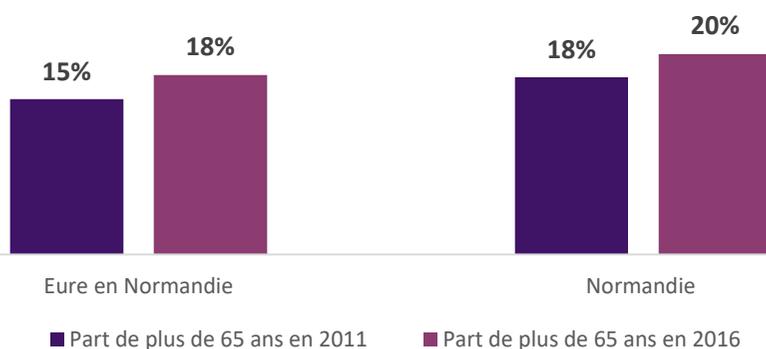
Au sein du département, l'indice de vieillissement est très marqué à l'ouest.

- En effet, au sein des secteurs ruraux, la CC Intercom Bernay Terres de Normandie atteint un indice de 92. La CC Normandie Sud Eure de 82. Le poids des plus de 65 ans parmi la population y est respectivement de 22% et 21%, une part plus élevée que sur le reste du territoire.
- Les territoires qui présentent un taux de croissance annuel moyen des plus de 65 ans les plus élevés sont : la CA Seine Eure, la CC du Pays de Conches, la CC du Pays de Honfleur, la CC Roumois Seine et la CC Eure Madrie Seine.

Indice de vieillissement, 2016 (personnes >=65 ans pour 100 jeunes de <20 ans) - Source : Insee, RP 1968-2016



Evolution de la part des plus de 65 ans entre 2011 et 2016 (insee)



Une concentration de personnes âgées à l'ouest du département qui génère des situations de dépendance économique

Le vieillissement soutenu de la population engendre des situations de dépendance économiques également importantes.

- L'Insee définit le taux de dépendance économique comme le rapport entre la population des jeunes et des personnes âgées (moins de 20 ans et 60 ans et plus) et la population en âge de travailler (20 à 59 ans). Il est défavorable lorsqu'il est supérieur à 100 (ou « fort »), c'est-à-dire lorsqu'il y a davantage de jeunes et seniors que de personnes en âge de travailler.
- Par exemple à l'échelle nationale, ce taux est de 98. En Normandie, il est de 105. Le département présente un taux de dépendance économique de 102. Il y a donc davantage de jeunes et de personnes âgées que de population en âge de travailler au sein du département.

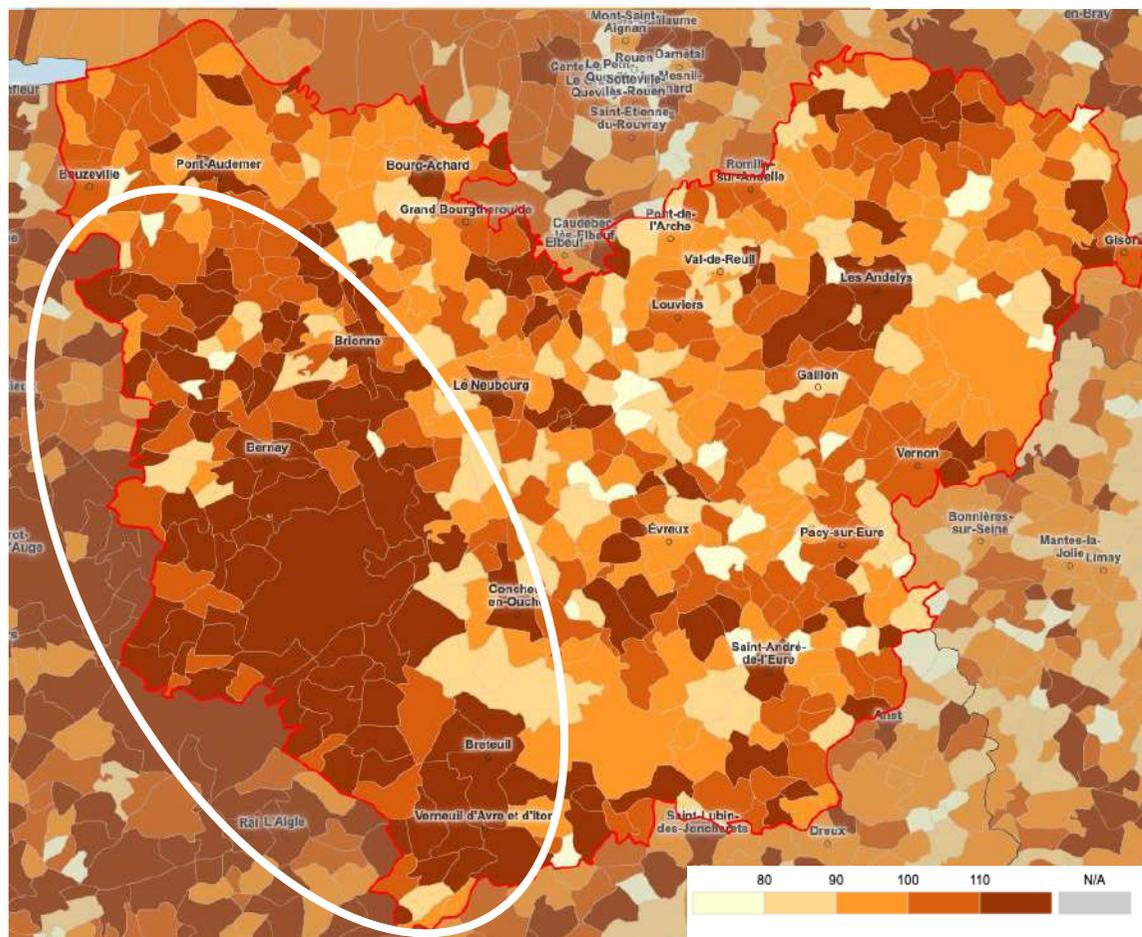
Les territoires ruraux, par leur vieillissement de la population plus marqué, sont plus enclins à la dépendance économique

- La zone rurale ouest du département est plus impactée par des risques de dépendance économique : la CC Bernay Terres de Normandie (113) et la CC Normandie Sud Eure (112) en particulier.
- Au niveau départemental et dans la plupart des territoires, en particulier ruraux, les ménages de 85 ans ou plus sont davantage concernés par la pauvreté que ceux de 75 à 84 ans. Il s'agit d'une conséquence mécanique de la part de personnes seules, catégorie de ménages plus touchée, qui s'accroît avec l'âge et le veuvage, mais aussi d'un effet de génération inverse de celui constaté pour les moins de 75 ans.
- Les CA Évreux Portes de Normandie et Seine Eure font exception, avec un taux de pauvreté des 85 ans ou plus inférieur à 6 %, les seniors les plus âgés de ces deux territoires urbains sont relativement épargnés par la pauvreté car il s'agit plus souvent d'anciens cadres, avec des pensions plus élevées, et moins souvent d'anciens agriculteurs, aux pensions plus faibles.

Les villes centres, qui accueillent une population plus jeune, ne sont pas épargnées par le risque de dépendance économique :

- Vernon 102, Gisors 104, Louviers 102, Pont-Audemer 116, Bourg Achard 112, Le Neubourg 116.
- Seule la commune d'Evreux maintient un taux inférieur à 100 (94), témoignant d'une population plus mixte en termes d'âge mais qui témoigne aussi de la fuite des familles de la ville-centre (moins d'enfants).

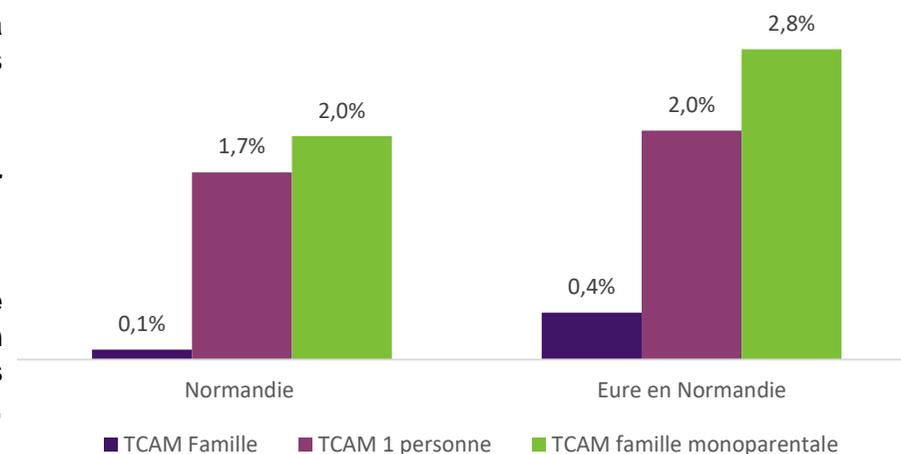
Indicateur de dépendance économique, 2016 - Source : Insee, RP 1968-2016



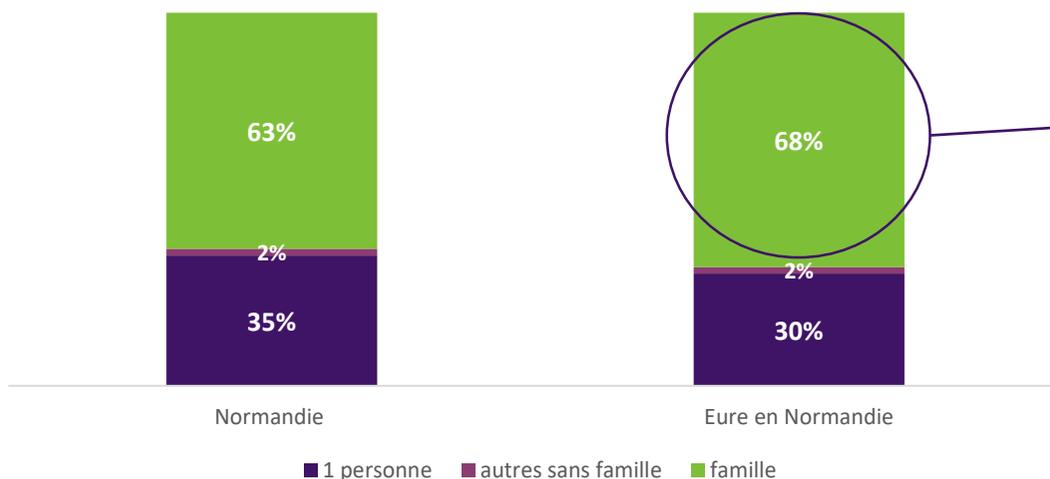
Une population qui reste très familiale mais n'échappe pas à l'augmentation du nombre de personnes seules

- Le département accueille des ménages légèrement plus grands qu'à l'échelle régionale (2,4 contre 2,2). En effet, l'Eure se distingue par son profil davantage familial qu'à l'échelle de la Normandie. L'Eure est composé de 30% de couples avec enfant tandis que la région de seulement 26%.
- **Néanmoins, la part des familles diminue au profit des personnes seules sauf pour les familles monoparentales qui augmentent.**
- **La CA Evreux Portes de Normandie se distingue puisqu'elle accueille davantage de personnes seules qu'à l'échelle du département (34% contre 30% en moyenne).** Cette caractéristique se justifie par une présence plus importante de jeunes au sein de la CA Evreux Portes de Normandie. En termes de familles monoparentales, la CA en compte deux points de plus que la moyenne départementale et régionale.

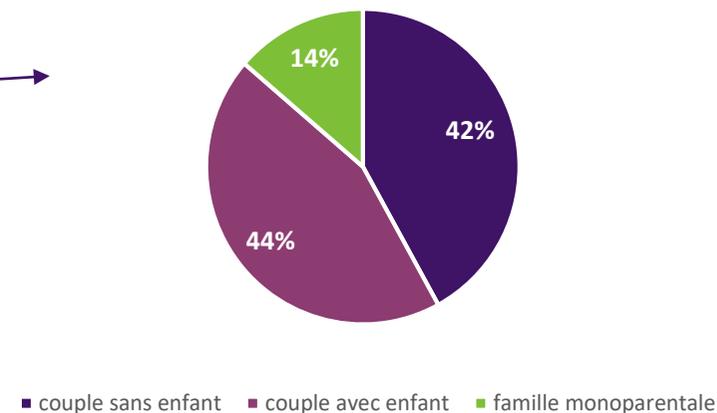
Taux de croissance annuel moyen selon la composition des ménages par territoire sur la période récente (insee 2011-2016)



Répartition de la composition familiale par territoire (insee 2016)



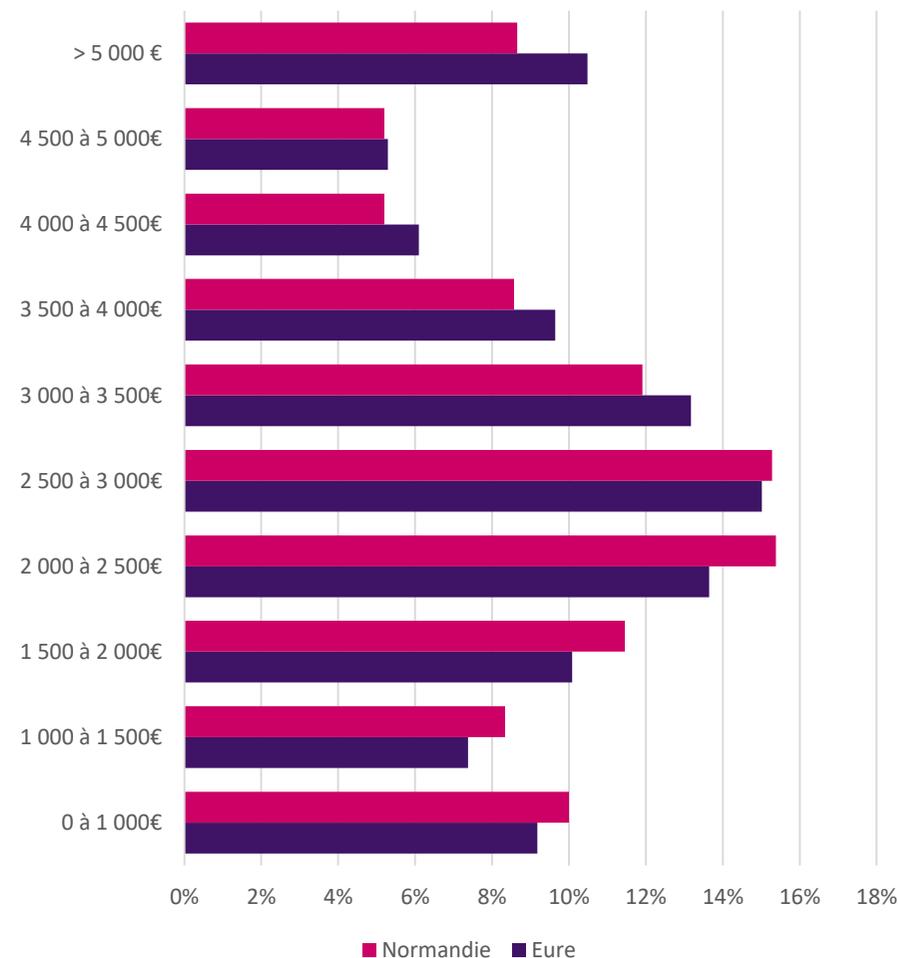
Répartition de la composition des familles au sein du département de l'Eure (insee 2016)



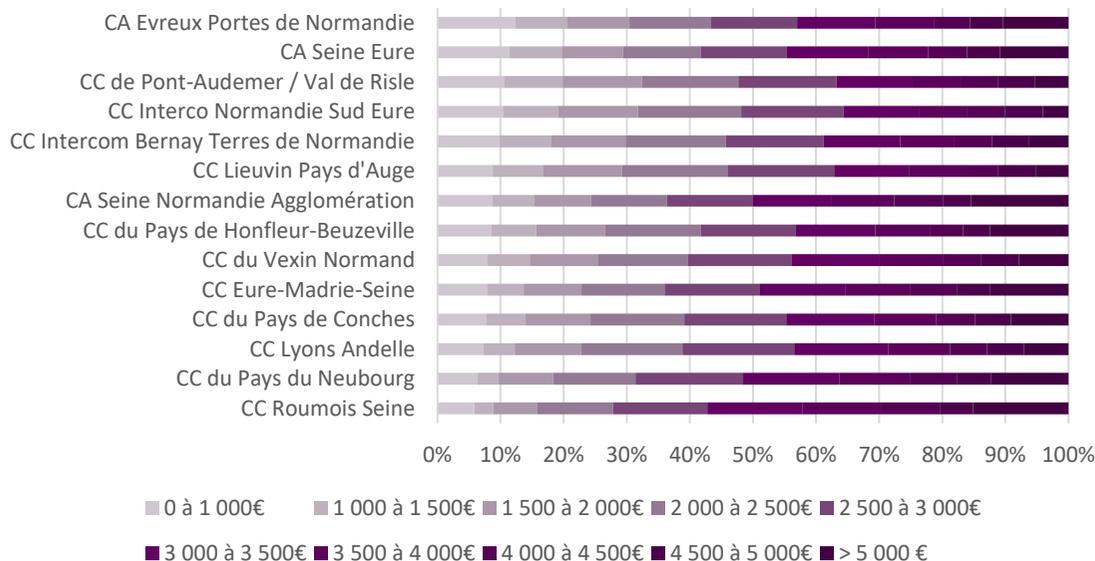
Des ménages aux revenus globalement plus élevés qu'à l'échelle régionale

- **A l'échelle départementale, le revenu médian des ménages apparaît plus élevé qu'à l'échelle régionale et le taux de pauvreté y est plus faible (13% contre 13,7% pour la région Normandie).**
- *Par exemple, 45% des ménages eurois ont des revenus supérieurs à 3000 € par mois contre seulement 40% à l'échelle régionale.*
- *Les jeunes sont les plus touchés par les situations de précarité avec un taux de pauvreté qui dépasse les 20%.*
- **Les disparités sont cependant importantes d'un EPCI à l'autre.**
- *Par exemple, la part des ménages dont les revenus sont supérieurs à 3000 € par mois atteint 57% dans la CC Roumois Seine.*

Répartition de l'ensemble des ménages par tranche de revenus mensuels - source INSEE Filosofi 2017



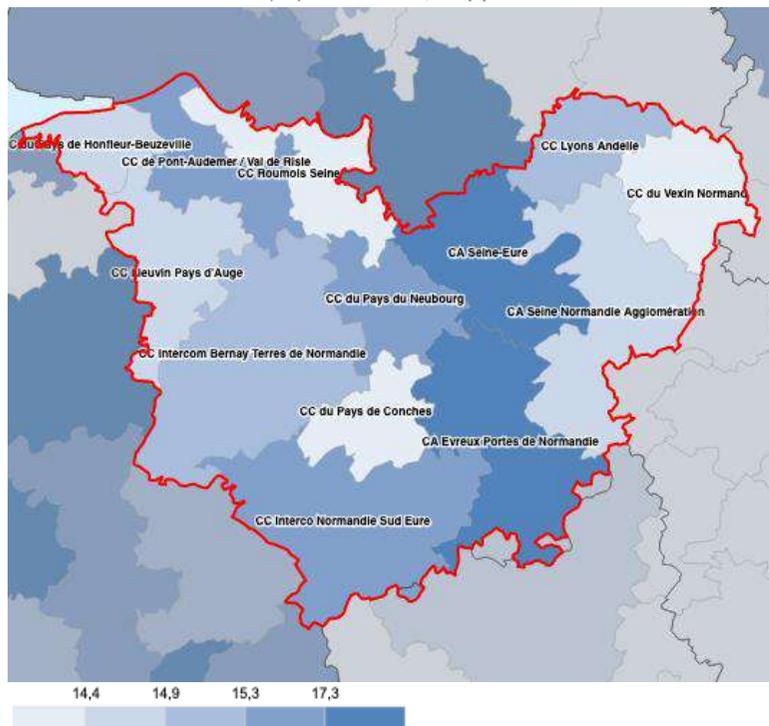
Répartition de l'ensemble des ménages par tranche de revenus mensuels - source INSEE Filosofi 2017



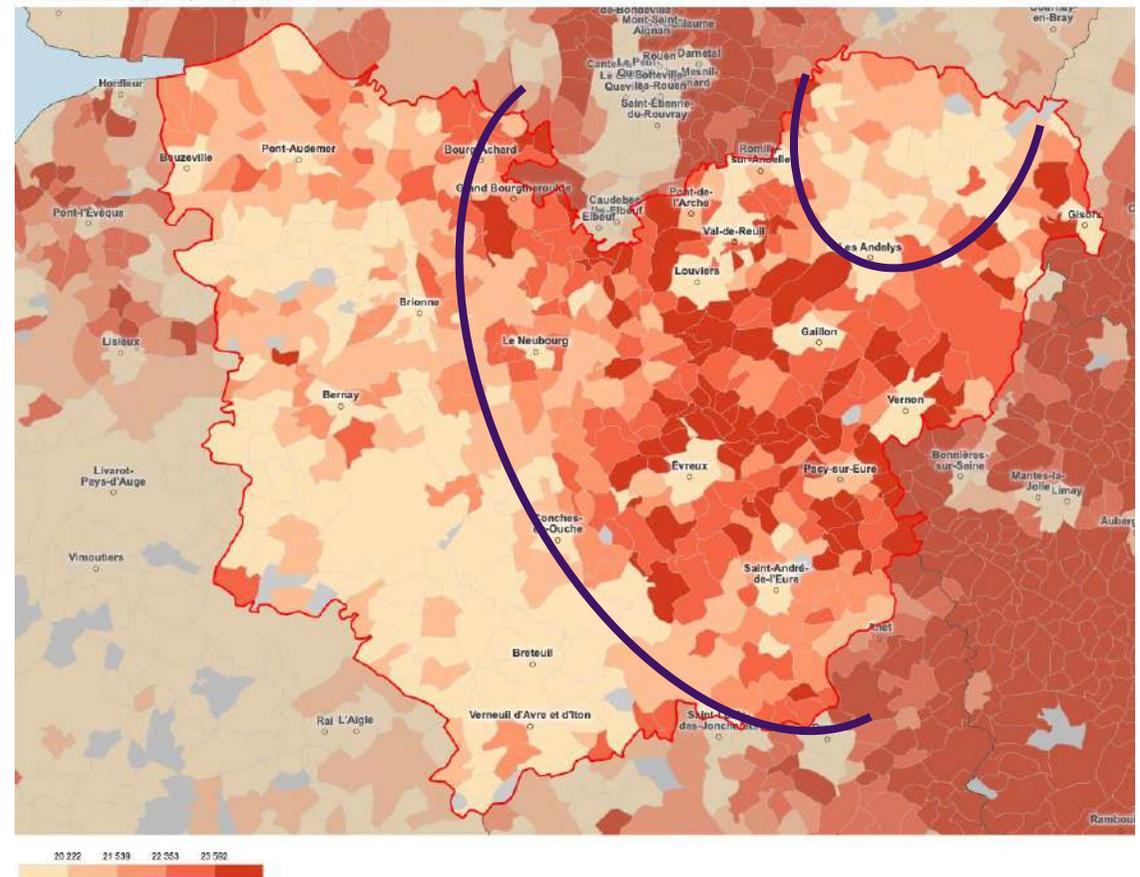
Un contraste entre secteurs urbains, périurbains et ruraux qui s'illustre par d'importantes inégalités de revenus

- On observe ainsi une concentration des situations de pauvreté dans les villes centres.
- Mais également dans les **communes rurales** de la frange sud-est, et celle du nord-ouest et dans la vallée de l'Andelle.
- Alors que les communes périurbaines autour d'Évreux, Louviers, Vernon ou Rouen attirent des ménages plus aisés.

Part des salariés de 15-64 ans en emploi précaire - Ensemble, 2017 (%) - Source : Insee, RP 2007-2012-2017



Médiane du revenu disponible par UC (euros) - Source : Insee, Fliodf 2015

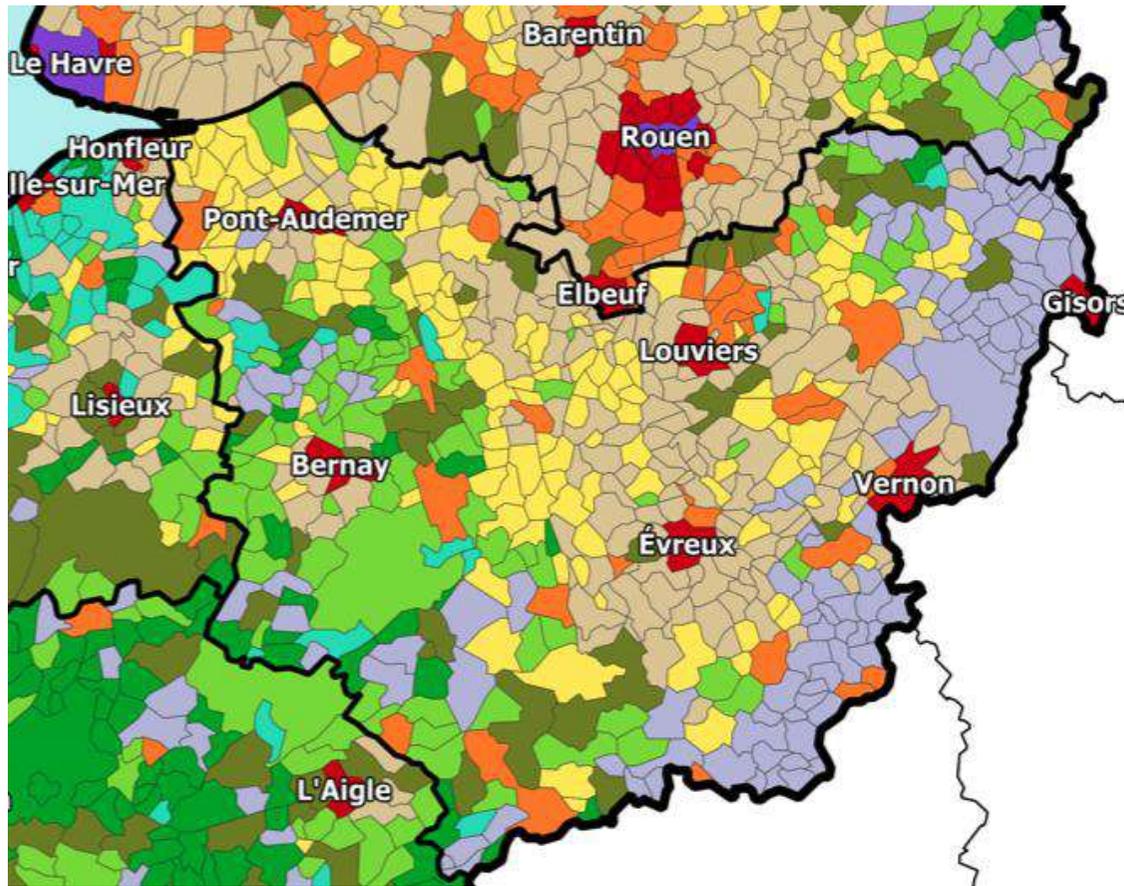


Précision sur l'indicateur de l'emploi précaire : la part des 15-64 ans en emploi précaire correspond à la part des emplois qui ne sont pas des contrats à durée indéterminée. Il s'agit des contrats en intérim, apprentissage, les emplois jeunes, CES (contrats emploi solidarité), contrats de qualification ou autres emplois aidés, les stages rémunérés en entreprise et les autres emplois à durée limitée, CDD (contrats à durée déterminée), contrats courts, saisonniers, vacataires, etc.

Un contraste entre secteurs urbains, périurbains et ruraux qui s'illustre par d'importantes inégalités de revenus

Distribution des revenus déclarés par unité de consommation Filosofi 2017	Limite du 1er décile – revenu mensuel médian par UC (€)	Revenu mensuel médian par UC (€)	Rapport inter décile	Part des foyers fiscaux imposables
Eure	8100	20960	4,6	51,9
CA Evreux Portes de Normandie	6100	20600	6,2	51,8
CC du Pays de Conches	9460	20940	3,8	50,7
CC Interco Normandie Sud Eure	7400	19620	4,7	46,6
CA Seine Eure	6430	20610	5,8	51,1
CA Seine Normandie Agglomération	8460	22030	4,9	57
CC du Vexin Normand	9250	20700	3,8	50,6
CC Eure-Madrie-Seine	9270	21490	4,1	55,2
CC Lyons Andelle	10280	20890	3,4	52,3
CC de Pont-Audemer / Val de Risle	7340	19860	4,8	45,8
CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	8920	20990	4,5	51,6
CC du Pays du Neubourg	11340	22140	3,3	55,6
CC Intercom Bernay Terres de Normandie	7860	20150	4,6	48,8
CC Lieuvin Pays d'Auge	8530	19440	4	45,5
CC Roumois Seine	12110	23070	3,2	57,3

Différentes typologies de territoires à prendre en compte pour guider la programmation future



Une typologie des communes en dix catégories réalisée par la DREAL et l'Insee en 2018

- Ces contrastes urbains, périurbains, et ruraux, mais également sociodémographiques doivent être pris en compte afin de quantifier et de qualifier l'offre future à développer. Ils se traduisent dans la déclinaison typologique présentée ci-contre qui permettra d'alimenter la programmation et les orientations stratégiques du PDH.
- Les **cœurs métropolitains**, les **cœurs urbains** et les **villes relais** composent une famille de communes urbaines en trois niveaux. À la fois reflet d'une concentration de logements et expression d'un offre graduelle de services, cette hiérarchie met en évidence différents degrés de polarité des territoires.
- Des **villes relais aux cœurs métropolitains**, la densité de logements est 4 à 35 fois plus importante qu'en moyenne. Les logements de ces communes, souvent de taille modeste, sont plus fréquemment sur-occupés qu'ailleurs, notamment dans les **cœurs métropolitains** où le taux de sur occupation est cinq fois plus important qu'en région. La mobilité résidentielle y est plus forte qu'ailleurs (entre un tiers et la moitié des ménages sont présents dans leur logement depuis moins de 4 ans), traduisant la présence de ménages plus jeunes et plus mobiles. Les logements sociaux sont davantage représentés dans les **cœurs urbains** (28 % contre 25 % dans les **cœurs métropolitains** et 23 % dans les **villes relais**). Les **villes relais** proposent une gamme de services de proximité équivalente à celle des communes plus importantes, mais moins diversifiée pour les services intermédiaires ou supérieurs.
- Les **communes périurbaines** se distinguent par une plus forte présence de propriétaires. Pour les résidences principales situées dans les communes de la classe des **périurbaines résidentielles**, cette part culmine à 86 %. L'habitat individuel, souvent de grande taille, y est davantage prisé, en lien avec une taille des ménages généralement plus importante.
- Derrière cette apparente uniformité, l'habitat périurbain ne s'inscrit pas dans une même temporalité. Les communes périurbaines résidentielles résultent d'un processus d'étalement urbain (installation de familles en périphérie de pôles concentrant l'emploi). Ce premier ensemble de communes, où la croissance du parc de logements s'essouffle, s'est vu prolongé par des communes généralement plus éloignées des pôles, où la population résidente est globalement moins aisée, plus jeune et moins hautement qualifiée que celle des communes périurbaines résidentielles. Dans ces **communes, dites périurbaines en essor**, l'évolution du nombre de logements sur période récente (2008-2013) a été deux fois supérieure à la moyenne des communes périurbaines résidentielles.
- Les **communes périurbaines des longues distances** affichent quant à elles une configuration spatiale singulière. L'essentiel des communes de cette catégorie forme une frange au Sud-Ouest de la région, limitrophe de la région parisienne. Une part importante des actifs résidents de ces communes travaille au quotidien en Île-de-France et effectue des trajets domicile-travail conséquents. Par ailleurs, d'autres communes forment des isolats à l'intérieur de la Normandie (dans la partie ouest de l'Eure ou centre-nord de l'Orne), en lien avec des actifs travaillant dans les grands pôles urbains de la région et effectuant également des trajets longs.

Cœurs métropolitains :
communes principales des pôles urbains majeurs

Cœurs urbains :
communes denses et bénéficiant d'équipements supérieurs au centre des pôles ou accompagnant les cœurs métropolitains

Villes relais :
communes bénéficiant d'équipements intermédiaires et de logements collectifs, relais des territoires et des grandes agglomérations

Communes périurbaines résidentielles :
communes périurbaines des « premières couronnes », au niveau de vie des habitants plutôt aisé

Communes périurbaines en essor :
communes périurbaines des « secondes couronnes », de fort développement récent porté par les familles avec enfants

Communes périurbaines des longues distances :
communes périurbaines dont les actifs sont éloignés de leur lieu de travail, notamment sur les « franges franciliennes »

Bourgs de proximité :
communes équipées d'équipements de proximité et de logements collectifs, pôles d'appui des territoires ruraux ou des cœurs urbains

Communes rurales à tendance périurbaine :
communes rurales au parc de logements ancien, en bordure du périurbain et à la population moins aisée

Communes à caractère rural préservé :
communes rurales au parc de logements ancien, à population âgée et à plus forte présence d'agriculteurs

Communes de villégiature :
communes rurales au parc de logements fortement composé de résidences secondaires, présentant des attraits touristiques, notamment sur le littoral

Source : Les communes normandes sous l'angle de l'habitat et du cadre de vie, DREAL, INSEE 2018

Une économie au profil productivo-résidentiel qui reste dépendante des territoires voisins

- L'économie du département de l'Eure est fortement tournée vers des activités résidentielles (commerces, services, administration, santé...).
- Pour autant, l'activité industrielle demeure très présente, notamment dans les secteurs de la vallée de l'Andelle et autour du Neubourg.
- Le nombre d'emplois offerts sur le département est en baisse. Avec 198 609 emplois « au lieu de travail » en 2016 pour une population active en emploi de 245 379 personnes, le taux de couverture de l'emploi n'est que de 80,9%.
- L'Eure dépend ainsi des territoires limitrophes, et notamment de la métropole de Rouen et de l'Île de France.
- Le département accueille une population diversifiée en termes de CSP, mais inégalement répartie avec une concentration des cadres dans les secteurs périurbains du centre du département (autour d'Evreux, à la frontière de l'Île de France et au nord près de Rouen).

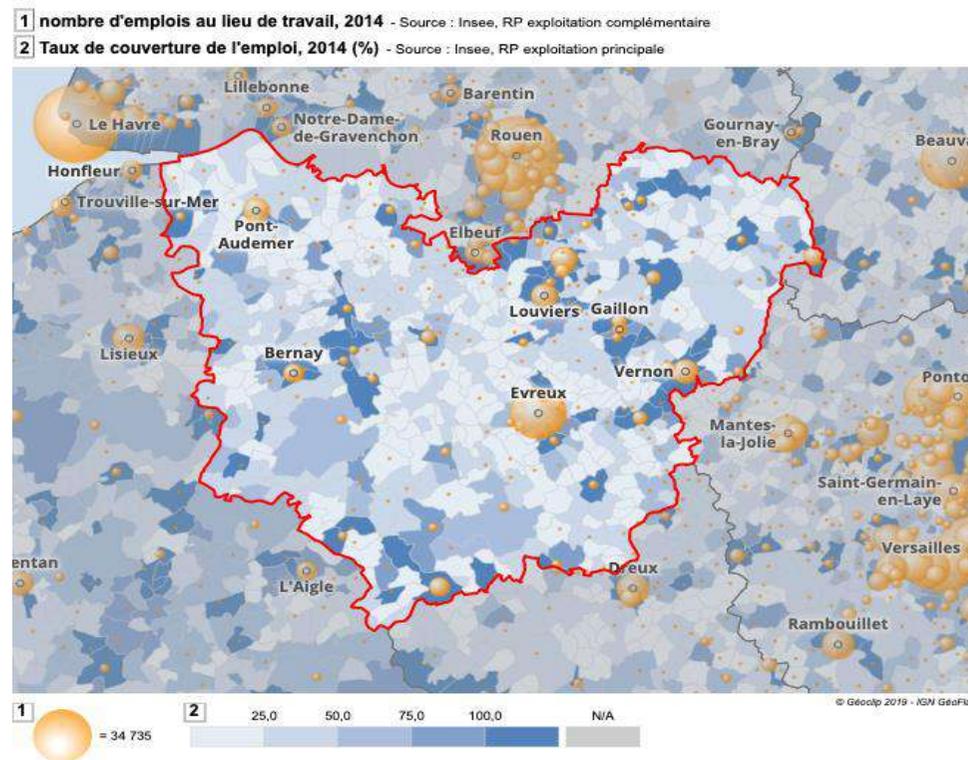
Préambule méthodologique:

- *Les données ACOSS ne comptabilisent que les établissements employeurs cotisant à l'URSAFF et les emplois salariés, ACOSS n'inclut pas les professions agricoles, les emplois publics, les professions indépendantes et microentreprises.*
- *Les données ACOSS nous permettent d'observer facilement les évolutions de l'emploi. Elles concernent également de manière générale des entreprises ayant des besoins fonciers ou immobiliers.*

Des emplois largement concentrés dans les polarités urbaines

- Le département de l'Eure compte 198 609 emplois au lieu de travail en 2016, représentant ainsi 16% des emplois régionaux.
- Ces derniers sont largement concentrés dans les polarités urbaines, au premier titre desquelles l'agglomération d'Evreux qui totalise ¼ des emplois du département.
- Le taux de concentration de l'emploi supérieur à 110 que l'on retrouve sur la CA d'Evreux témoigne de son attractivité forte en tant que bassin d'emploi.
- Un taux largement supérieur à celui du département de l'Eure (80,9) que l'on peut plutôt qualifier de résidentiel.
- Le département de l'Eure est caractérisé par des taux d'activité et d'emploi plus élevés que la moyenne régionale. Au total sur 100 personnes entre 15 et 64 ans en 2016:
 - 75 étaient actives dont 65 avaient un emploi et 10 étaient chômeurs.
 - 25 étaient inactives.

Les non actifs déterminent également une part importante de l'économie notamment résidentielle. Parmi ces flux économiques non négligeables on retrouve notamment les revenus des retraités et ceux tirés des prestations sociales.



	Population 15-64 ans	Actifs	Taux d'activité (%)	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi (%)	Nombre total d'emplois	Nombre de résidents qui ont un emploi	Indice de concentration de l'emploi
CA Evreux	70 782	52 322	73,9	44 448	62,8	49 637	44 908	110,5
Eure	373 930	280 998	75,1	242 578	64,9	198 609	245 379	80,9
Normandie	2 059 195	1 508 785	73,3	1 299 731	63,1	1 273 113	1 315 264	96,8

Source: INSEE, RP 2016, exploitation principale géographie au 01/01/2019

L'indice de concentration d'emploi (aussi appelé taux de couverture de l'emploi) mesure le rapport entre le nombre d'emplois proposés dans le territoire et la population active qui y réside. Un pôle qualifié d'attractif générera un nombre d'emplois supérieur à celui des actifs.

Un territoire au profil productivo-résidentiel

Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère. Le dynamisme des activités présentes est ainsi fortement lié à l'importance de la croissance démographique et de la fréquentation touristique.

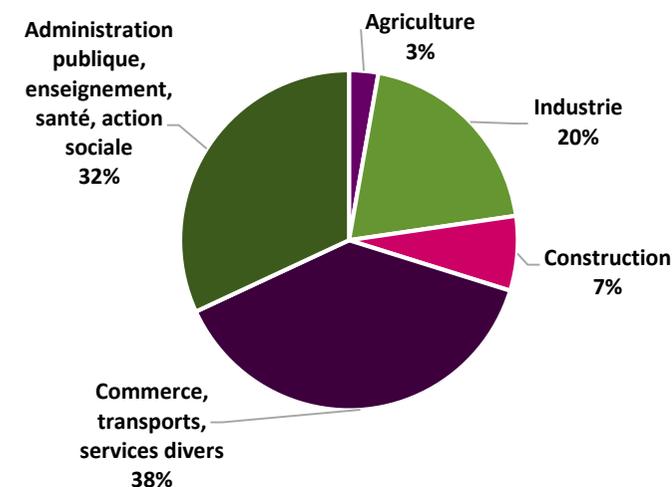
61% des emplois du département de l'Eure appartiennent à la sphère résidentielle

- Une tendance qui s'illustre par la place prépondérante de l'administration, des commerces et des services dans la répartition des emplois.
- Pour autant, la place de l'industrie reste importante et se maintient (19,9% des emplois en 2016 contre 20,7% en 2011). En effet, la particularité d'Evreux Portes de Normandie en tant que ville préfecture concentre une attractivité forte en termes de sphère résidentielle. Or, la sphère productive est très représentée par ailleurs sur le territoire.

Des situations infra départementales différenciées

- Qui témoignent d'un caractère industriel beaucoup plus marqué sur certains territoires comme la CA Seine Eure ou encore les CC Lyons Andelle et du Pays du Neubourg dont les emplois productifs représentent plus de la moitié des emplois locaux.
- D'autres territoires concentrant moins d'emplois productifs en proportion, se distinguent par une proportion d'établissements à vocation productive importante: 44,6% des établissements pour la CC Interco Normandie Sud Eure, 42,7% des établissements pour la CC du Pays du Conches.
- Le rôle joué par les entreprises productives dans le maintien du tissu de TPE-PME et de l'emploi sur le territoire reste essentiel pour le département.

Répartition des emplois par secteur d'activité en % pour le département de l'Eure



Répartition de l'emploi par sphère en 2016

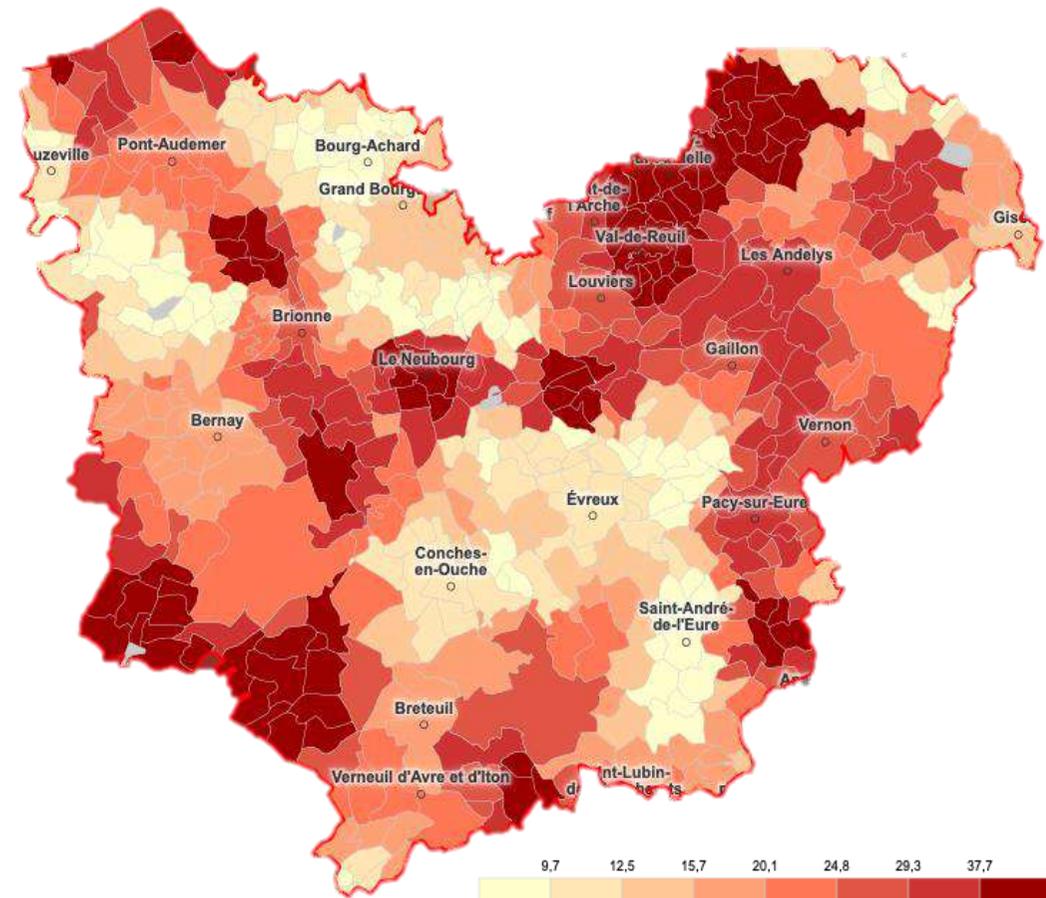


Source: INSEE, CLAP 2016 en géographie 01/01/2019

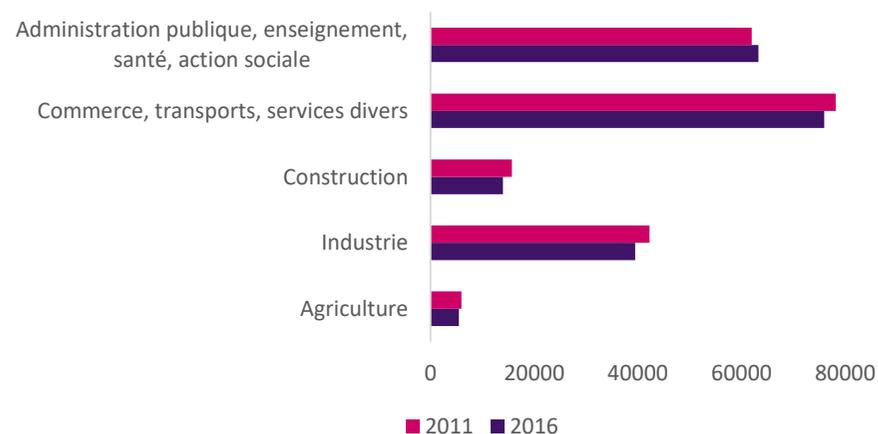
Une économie peu créatrice d'emplois très liée au secteur public

- Avec un taux de croissance annuel moyen négatif (-0,3% entre 2011 et 2016), le département perd des emplois, dans des proportions proches des tendances régionales (-0,4% en Normandie).
- Sur cette période, seuls les secteurs de l'administration publique, de l'enseignement, de l'action sociale et de la santé ont été créateurs d'emplois (+ 1266 emplois entre 2011 et 2016). Ces emplois sont largement concentrés dans les villes centres, et notamment dans la CA d'Evreux Portes de Normandie (44% de ces emplois).
- Si l'économie de l'Eure est de plus en plus résidentielle. **L'industrie garde une place importante dans certains secteurs du département**, notamment dans la vallée de l'Andelle, autour du Neubourg ou à l'extrême sud-ouest. Dans ces secteurs, les emplois industriels représentent plus d'un tiers des emplois salariés.
- Le secteur agricole se maintient également dans les zones rurales, il est ainsi fortement représenté au nord de la CC du Pays de Conches et au sud de la CC de Pays du Neubourg.

Part de l'emploi salarié dans l'industrie (%) - Source : Insee (Clap), 31/12/2015



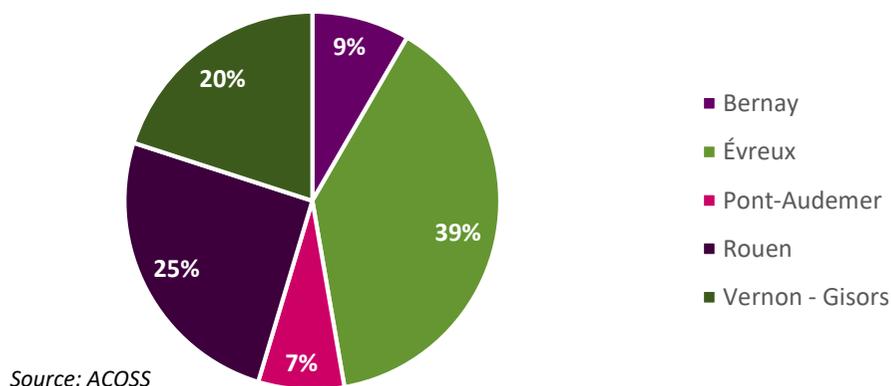
Evolution du nombre d'emplois par secteur d'activité entre 2011 et 2016 - Eure - INSEE CLAP



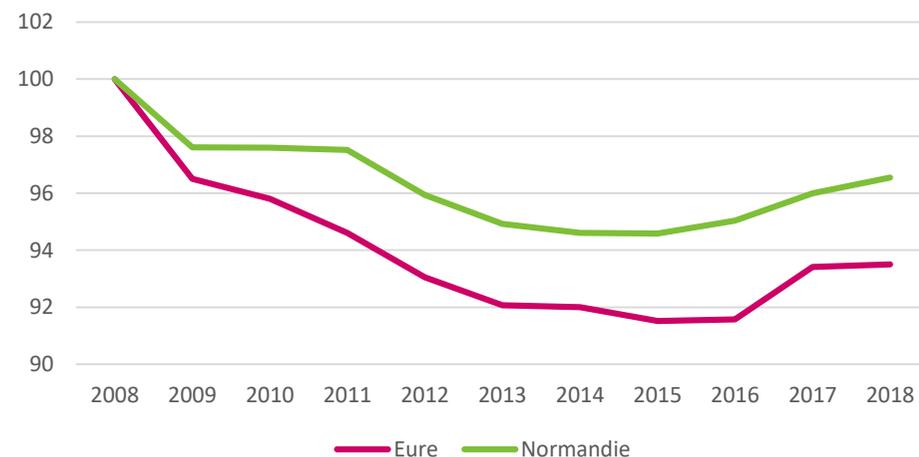
Avec une tendance à la baisse de l'emploi salarié sur le territoire...

- En 2018, on dénombre un effectif salarié égal à 125 153 à l'échelle du département de l'Eure, soit 15,3% de l'effectif salarié régional.
- L'évolution comparée des emplois salariés à l'échelle du département de l'Eure et de la région Normandie entre 2009 et 2016 met en avant une tendance à la baisse. Entre 2008 et 2018, cette baisse a été **plus limitée à l'échelle régionale (-3,5%) que pour le département de l'Eure (-6,5%)**
- Cette tendance tend à s'inverser sur les dernières années, corrélativement à la légère reprise en matière de création d'établissements qui fait suite à une baisse d'environ 4,5% sur la période d'étude.
- C'est la **zone d'emploi d'Evreux qui rassemble toujours la part la plus importante de l'emploi salarié départemental (39%) en 2018, malgré une baisse de 10,5% des effectifs salariés sur les 10 dernières années.**
- **Seule la zone de l'emploi de Rouen a connu une croissance de ses effectifs salariés (+1,9%) et de ses établissements (0,2%).**
- Si la dominante présentielle du département lui permet potentiellement d'être moins exposé aux aléas conjoncturels, la sphère productive (construction, industrie) a néanmoins pu faire les frais de la crise de 2008 et de la dynamique macroéconomique de désindustrialisation. La précarisation d'une partie de la population est ainsi constatée avant même les effets de la crise COVID 19 qui devront être analysés avec attention.

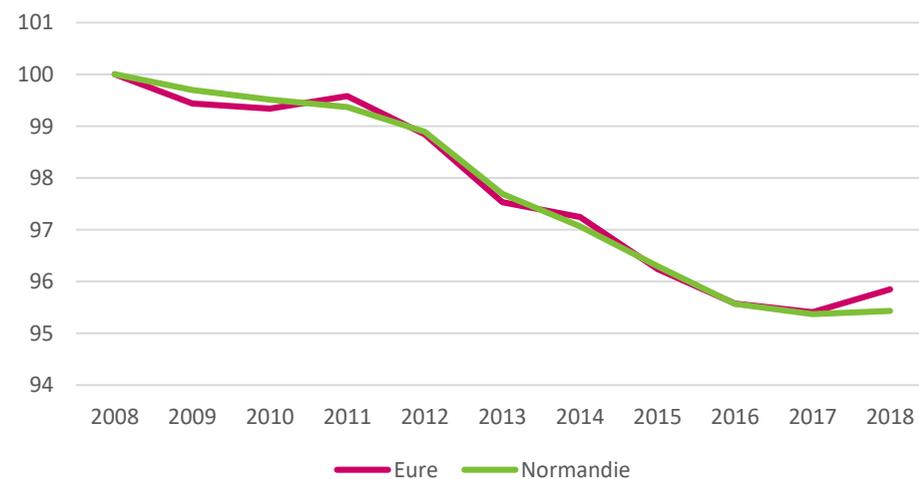
Répartition de l'emploi salarié du département par zone d'emploi en 2018



Evolution des effectifs salariés - Base 100



Evolution des établissements - Base 100



Sources: ACOSS

... particulièrement marquée dans le secteur industriel, qui reste néanmoins le secteur le plus employeur en volume

- C'est entre 2008 et 2012 qu'on a assisté à la destruction d'emplois la plus importante, une tendance qui s'est inversée depuis 2016 sur le territoire.
- Le secteur « autres produits industriels » occupe une place importante en tant qu'employeur du territoire. Il regroupe notamment les entreprises d'industries plastiques, de la métallurgie, chimiques, textiles... C'est néanmoins le secteur dont le poids a le plus diminué à l'échelle départementale sur les 10 dernières années (20,76% en 2008 contre 18,45% en 2018).
- Seul le secteur public a connu une hausse continue de ses emplois sur les 10 dernières années.
- Soulignons également le dynamisme du « secteur activités scientifiques et techniques » sur les dernières années.

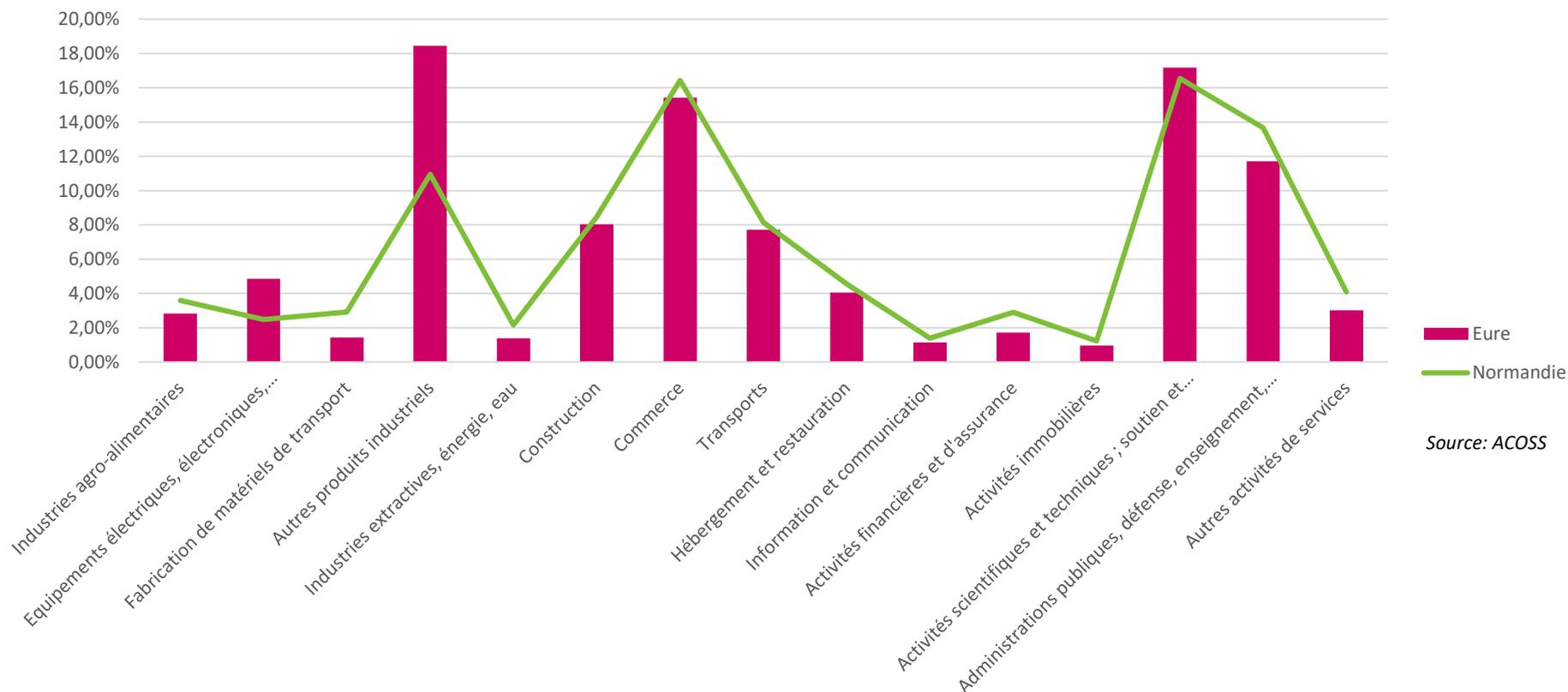
Analyse des emplois par secteur d'activités détaillés à l'échelle du département de l'Eure	Effectifs 2008	Effectifs 2012	Effectifs 2015	Effectifs 2018	Poids des secteurs en 2018	Evolution en valeur 2008-2018	Evolution en valeur 2008-2012	Evolution en valeur 2012-2015	Evolution en valeur 2015-2018
Industries agro-alimentaires	4030	4013	3717	3554	2,84%	-476	-17	-296	-163
Equipements électriques, électroniques, informatiques	7388	6536	6375	6084	4,86%	-1304	-852	-161	-291
Fabrication de matériels de transport	1929	1759	1801	1791	1,43%	-138	-170	42	-10
Autres produits industriels	27787	24136	23005	23093	18,45%	-4694	-3651	-1131	88
Industries extractives, énergie, eau	1838	1784	1738	1732	1,38%	-106	-54	-46	-6
Construction	12669	11359	10019	10054	8,03%	-2615	-1310	-1340	35
Commerce	20763	19564	19129	19318	15,44%	-1445	-1199	-435	189
Transports	9695	9045	9411	9665	7,72%	-30	-650	366	254
Hébergement et restauration	4703	4775	4612	5083	4,06%	380	72	-163	471
Information et communication	1815	1531	1389	1443	1,15%	-372	-284	-142	54
Activités financières et d'assurance	2350	2213	2171	2169	1,73%	-181	-137	-42	-2
Activités immobilières	1571	1373	1290	1223	0,98%	-348	-198	-83	-67
Activités scientifiques et techniques ; soutien et services administratifs	19931	18598	19521	21493	17,17%	1562	-1333	923	1972
Administrations publiques, défense, enseignement, santé humaine et action sociale	13350	13821	14474	14657	11,71%	1307	471	653	183
Autres activités de services	4032	4043	3852	3794	3,03%	-238	11	-191	-58
Total général	133851	124550	122504	125153	100,00%	-8698	-9301	-2046	2649

Source: ACOSS

Une spécialisation industrielle affirmée à l'échelle régionale

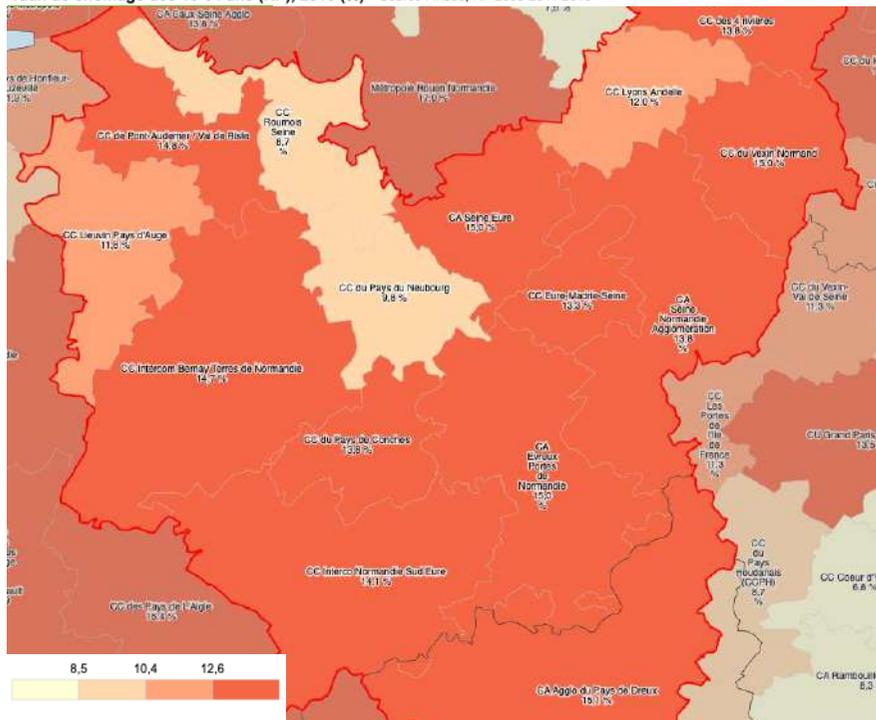
- Une spécialisation forte du département sur le secteur « autres industries » vis-à-vis de la région: 18,48% de l'emploi en 2018 contre 10,96% pour la Normandie; mais également dans les équipements électriques et électroniques.
- Le département de l'Eure s'inscrit d'ailleurs partiellement dans la démarche « Territoire d'Industrie », à travers les EPCI Evreux-Portes de Normandie, Agglomération Seine Eure, Lyons Andelle ou encore Seine Normandie Agglo qui sont intégrés au territoire « Axe Seine ».
- La part des effectifs dans des secteurs tels que les activités financières et d'assurance, les activités immobilières ou encore les autres activités de services est certes légèrement inférieure à l'échelle du département de l'Eure. Néanmoins, comparé à la région, **on ne dénote pas de sous-représentation sectorielle forte du département de l'Eure vis-à-vis de la Normandie. Ce constat témoignant de la présence d'un tissu économique diversifié à l'échelle départementale.**

Poids des effectifs salariés par secteur (2018)

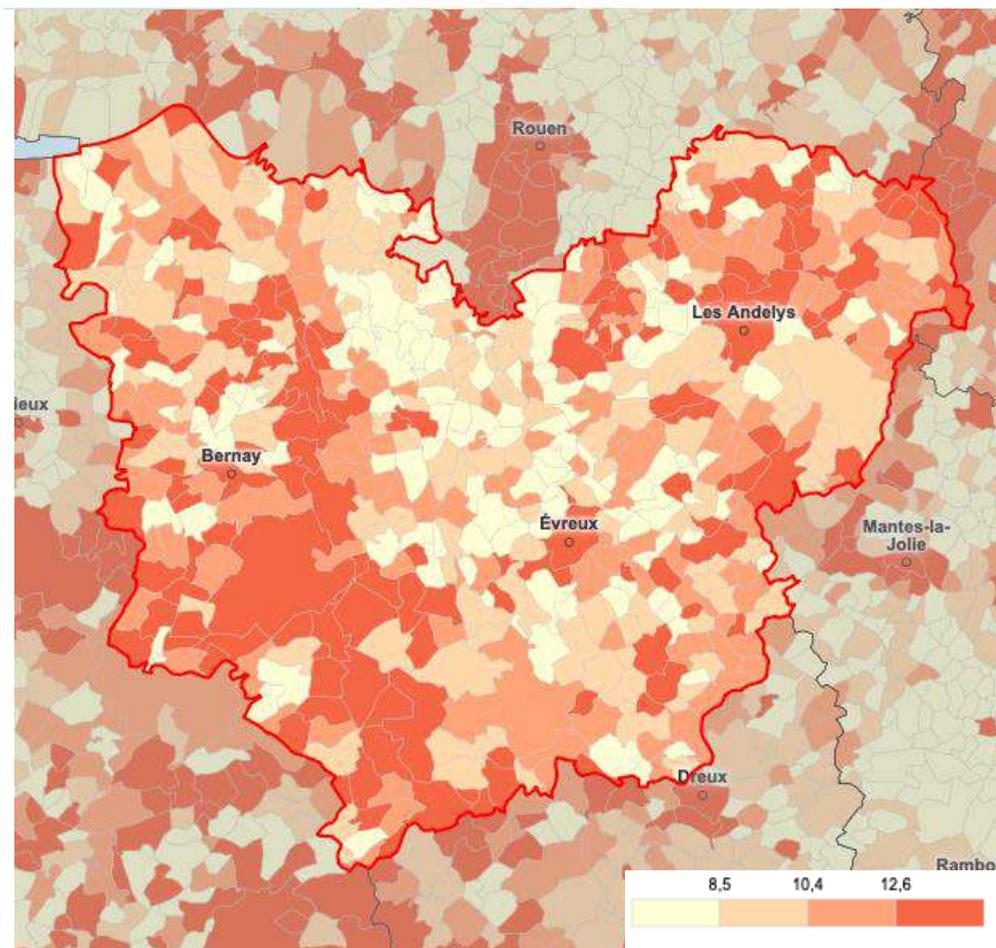


Les secteurs industriels et la ville d'Evreux plus touchés par le chômage

Taux de chômage des 15-64 ans (RP), 2016 (%) - Source : Insee, RP 2006-2011-2016



Taux de chômage des 15-64 ans (RP), 2016 (%) - Source : Insee, RP 2006-2011-2016



- A l'image des tendances nationales et régionales, le taux de chômage augmente entre 2011 et 2016 passant de 12,5 à 13,7%.
- La situation est cependant hétérogène d'un EPCI à l'autre avec des taux de chômage particulièrement élevés : à Evreux, dans la vallée de l'Andelle et au nord-ouest du département.
- A l'inverse les CC de Roumois Seine et du Pays du Neubourg qui bénéficient de l'attractivité de la Métropole de Rouen ont su maintenir des taux de chômage inférieurs à 10%.

Mais un emploi local qui reste de qualité avec une majorité de contrats longue durée

La prédominance de l'emploi salarié

- À l'échelle du département de l'Eure, 88,7% des emplois sont des emplois salariés, une part relativement similaire à celle de la région (88%).
- Parmi les travailleurs non salariés, 11 726 sont employeurs soit 65,7% de cette catégorie. Une proportion qui s'explique notamment par le tissu de TPE présent sur le territoire.

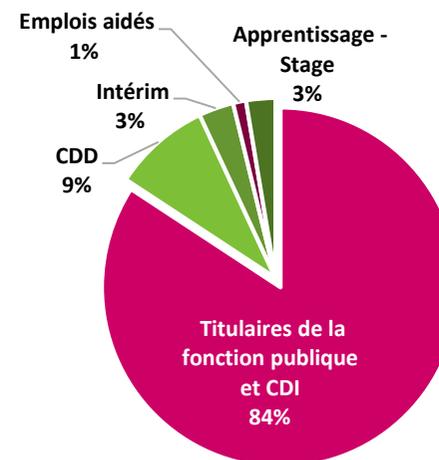
Parmi les salariés 8 actifs sur 10 disposent d'un contrat stable

- Une proportion qui s'explique notamment par le poids du secteur public à l'échelle départementale.

L'Eure concentre 14% des intentions d'embauche de la région notamment

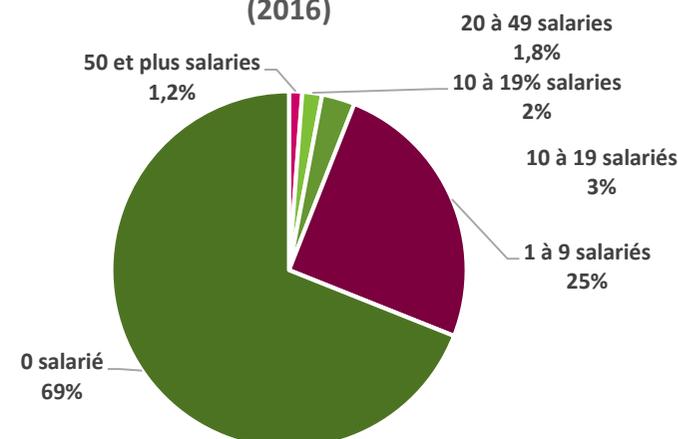
- L'enquête des besoins en main d'œuvre 2019 de Pôle Emploi recense 15 350 projets de recrutement émis à l'échelle départementale.
- Un tiers des projets de recrutement émane des entreprises de moins de 10 salariés, une tendance plus marquée dans les zones d'emploi de Vernon et de Bernay en 2019.
- Mais ce sont bien les entreprises de + de 50 salariés qui restent les plus dynamiques en matière de recrutement (+ 1 660 projets entre 2018 et 2019 pour atteindre un potentiel de 3 890 recrutements), alors qu'elles ne représentent que 1,2% des établissements actifs à l'échelle du département.
- Un projet sur 5 émerge dans le secteur de l'industrie manufacturière, une tendance plus marquée dans le secteur de Louviers (31%).
- 21% des projets de recrutement ont un caractère saisonnier en lien notamment avec le secteur agricole, agroalimentaire, mais aussi touristique.

Répartition de l'emploi salarié du département de l'Eure par condition d'emploi



Source: INSEE, RP2016, exploitation principale en géographie 01/01/2019

Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif (2016)



Source: INSEE, CLAP 2016 en géographie 01/01/2019

Une économie qui repose sur un tissu diversifié..

- Le département se caractérise par un dynamisme économique qui se traduit, tant à travers **des filières traditionnelles** (agroalimentaire, métallurgie...) que **plus porteuses** (électronique...). Le territoire se situe en effet au croisement de la Cosmetic Valley et de la Vallée de la Seine reconnue pour son excellence en matière de chimie mais aussi à proximité des pôles de compétitivité Nova@log dédié à la logistique et MOV'EO sur la mobilité automobile.
- Par ailleurs, le territoire départemental, de par sa géographie et ses vastes plateaux, se prête particulièrement aux industries agroalimentaires.

Plusieurs grands secteurs d'excellence se détachent :

- Aéronautique
- Automobile
- Chimie
- Pharmaceutique et cosmétique
- Electricité et électronique
- Agro-industrie

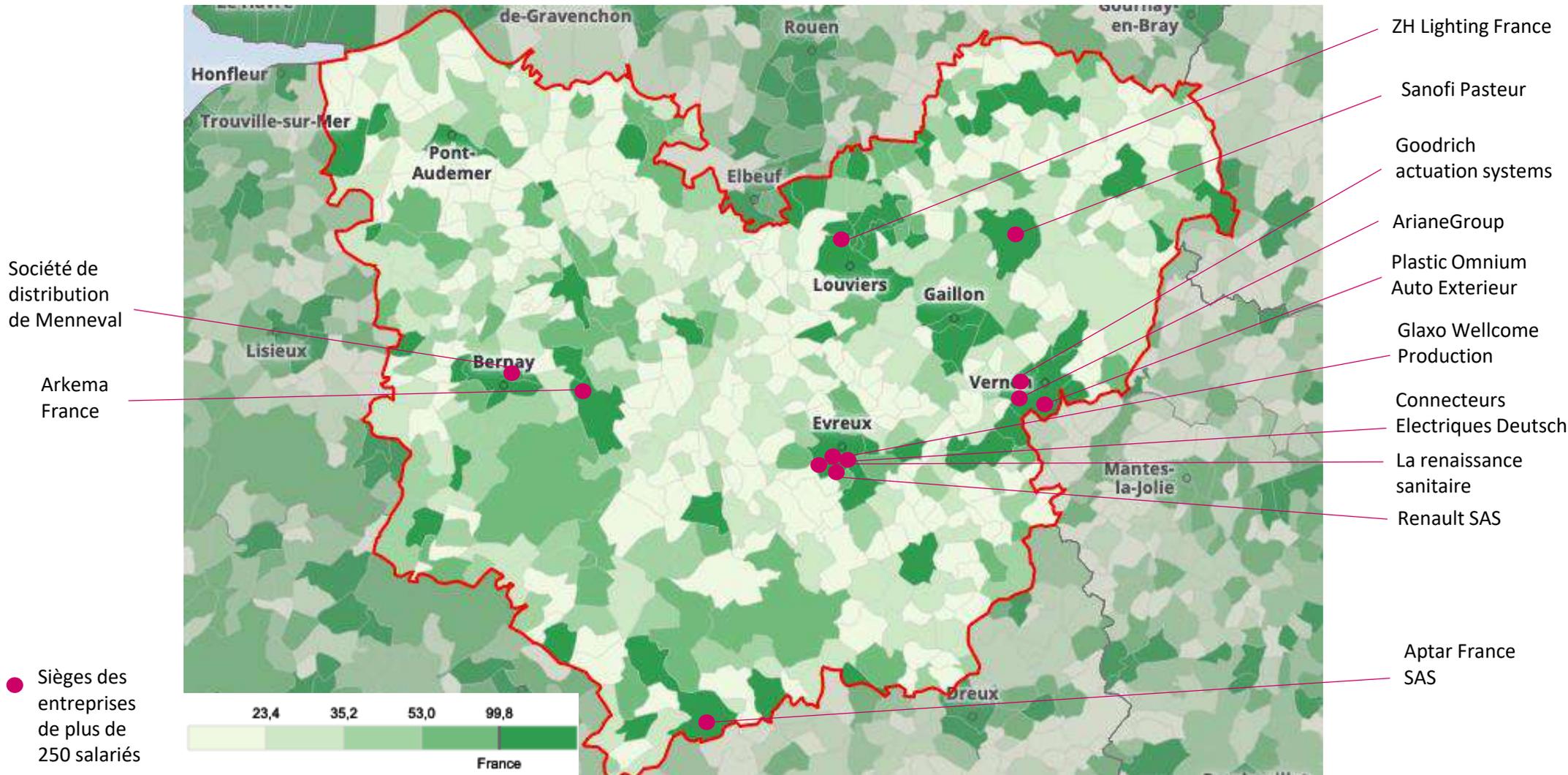
- A l'instar de nombreux territoires industriels français, le secteur industriel local a connu des fragilités ces dernières années. En témoignent les difficultés rencontrées sur certains territoires comme la CC Bernay Terres de Normandie qui a vu certaines de ses industries diminuer leur production, voire fermer. Ces problématiques de désindustrialisation font directement écho aux opportunités d'emploi locales qui disparaissent concomitamment et aux difficultés d'ancrage des jeunes sur le territoire.
- Néanmoins, la présence de grandes entreprises industrielles pourvoyeuses d'emploi, d'un tissu de TPE-PME maillé ou encore la présence de certaines friches industrielles ou commerciales peuvent également représenter des opportunités intéressantes pour encourager l'implantation d'activités nouvelles.
- Enfin, riche d'un patrimoine aux multiples facettes (Giverny, les châteaux, Marais-Vernier, proximité de Paris et de la Seine, de la côte normande...), **le département entend bien conforter le volet touristique sur le territoire**, notamment en attirant de nouveaux investisseurs afin de renforcer l'offre existante.

Les principaux établissements du secteur marchand de l'Eure (octobre 2019 , source carif-oref)

SANOFI PASTEUR (Industrie pharmaceutique)	2 000 à 4 999 salariés
GLAXO WELLCOME PRODUCTION (Industrie pharmaceutique)	1 000 à 1 999 salariés
PLASTIC OMNIUM AUTO EXTERIEUR (Fabrication de matériels de transport)	1 000 à 1 999 salariés
ARIANE GROUPE (Aéronautique et spatial)	1 000 à 1 999 salariés
APTAR FRANCE SAS (Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique ainsi que d'autres produits minéraux non métalliques)	500 à 999 salariés
CONNECTEURS ELECTRIQUES DEUTSCH (Fabrication d'équipements électriques)	500 à 999 salariés
LA RENAISSANCE SANITAIRE (Activités pour la santé humaine)	500 à 999 salariés
GOODRICH ACTUATION SYSTEMS SAS (Fabrication de machines et équipements n.c.a.)	500 à 999 salariés
APTAR FRANCE SAS (Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique ainsi que d'autres produits minéraux non métalliques)	500 à 999 salariés
RENAULT SAS (Fabrication de matériels de transport)	500 à 999 salariés
SOCIETE DE DISTRIBUTION DE MENNEVAL (Commerce - réparation d'automobiles et de motocycles)	250 à 499 salariés
ARKEMA FRANCE (Industrie chimique)	250 à 499 salariés
ARKEMA FRANCE (Industrie chimique)	250 à 499 salariés
LIDL (Commerce - réparation d'automobiles et de motocycles)	250 à 499 salariés
SCHNEIDER ELECTRIC FRANCE (Fabrication d'équipements électriques)	250 à 499 salariés
ZG LIGHTING FRANCE (Commerce - réparation d'automobiles et de motocycles)	250 à 499 salariés

Une concentration de l'emploi liée à l'implantation des principaux établissements

taux couverture emploi, 2017 (%) - Source : Insee, RP exploitation principale



..et des stratégies économiques volontaristes

Au sein du département, certains secteurs en développement se distinguent, citons notamment (de manière non exhaustive):

La CA Evreux Portes de Normandie

- Ce territoire bénéficie **d'une position stratégique et privilégiée** aux portes de 5 bassins économiques, et donc d'emplois, et s'appuie sur la ville centre Evreux qui rayonne sur les communes périphériques. La partie sud du territoire est quant à elle plus rurale.
- Elle concentre 830 hectares d'espaces à vocation économiques (pas moins de 7 000 entreprises), majoritairement concentrés dans la ville centre et ses communes limitrophes.
- Ses orientations économiques sont les suivantes :
 - Développer une offre économique et industrielle complémentaires et équilibrée ;
 - Dynamiser les conditions d'emplois et d'accueil ;
 - Maintenir l'équilibre commercial existant ;
 - Développer le tourisme pour valoriser et faire connaître le territoire intercommunal ;
 - Conforter l'agriculture et faciliter la coexistence avec son voisinage ;
 - Agir sur les services et les équipements pour maintenir un équilibre et une attractivité territoriale.

D'une manière générale l'agglomération entend travailler au renforcement de son attractivité, en s'appuyant aussi bien sur le développement de ses avantages comparatifs économiques que sur l'aménagement du cadre de vie. De nombreux projets sont à venir, notamment concourant à la revitalisation des centres, à leur aménagement ou bien à leur accessibilité.

La CA Seine Eure

- Elle compte 1 511 entreprises réparties comme suit : 353 entreprises industrielles, 592 commerces, 566 entreprises de services et d'artisanat.
- Elle accueille 5 grands domaines d'activités : la pharmaceutique, la cosmétique, la logistique, l'équipement industriel et l'électronique.
- Et accueille pas moins de 35 parcs d'activités situés pour majorité autour des pôles urbains principaux, le long de l'autoroute et de la ligne ferroviaire
- Ses orientations économiques sont les suivantes :
 - Poursuivre le développement des filières performantes ou à haute valeur ajoutée : encourager le développement sur le bi-pôle Louviers/Val de Reuil ;
 - Poursuivre la politique de développement d'une offre économique attractive et diversifiée sur le territoire ;
 - Promouvoir un aménagement numérique au service du territoire;
 - Assurer le développement des commerces et services au sein des pôles d'équilibre et des village.

L'agglomération Seine Eure porte une attention toute particulière à évoluer vers un développement durable au service d'un emploi non délocalisable. Un engagement qui prend vie à travers la valorisation des circuits courts et de l'agriculture biologique, le lancement d'un appel à projet en 2019 en faveur de l'ESS, le soutien à l'artisanat d'art...

...alignées sur la stratégie régionale

La CA Seine Normandie Agglomération

- Tout comme le territoire de la CA Evreux Normandie, Seine Normandie Agglomération dispose d'une position privilégiée aux portes de l'Île-de-France. Le territoire s'articule autour du pôle principal Vernon/Saint Marcel ainsi que des pôles secondaires des Andelys et de Pacy-sur-Eure, qui concentrent à eux trois la majorité de l'emploi.
- Au sein de SNA, la notion de développement économique est aujourd'hui fortement associée à celle de l'attractivité, notamment à travers l'offre foncière dont le potentiel d'attractivité a été longtemps sous exploité. En effet, selon le SCoT, le territoire Seine Normandie Agglomération dénombre 22 zones d'activités économiques, notamment concentrées dans la Vallée de la Seine et de l'Eure. Depuis quelques années, le territoire a notamment concentré ses efforts sur la structuration de l'offre foncière, l'envisageant comme un levier en faveur de la création d'emplois.
- L'agglomération porte à ce titre une attention forte à l'accompagnement des projets économiques, à la recherche d'opportunités foncières à vocation économiques, mais aussi au maintien du commerce de proximité dans les zones plus rurales. L'émergence de nouveaux projets est au centre des ambitions économiques du territoire, en témoigne par exemple le projet de Village de Marques sur la zone nord de Normandie Parc.
- Le territoire a un caractère industriel fort avec 28,8% (INSEE) des postes salariés dédiées à l'industrie, notamment porté par la filière de l'aéronautique et du spatial, et la présence de grands donneurs sur le territoire comme Airbus, Safran, Collins Aerospace ou encore UTC Aerospace Systems, mais aussi d'un tissu de PME.
- Si les activités productives contribuent à l'identité économique du territoire, le volet touristique et culturel contribue également à l'économie présente de Seine Normandie Agglomération. La présence de Giverny est une locomotive touristique majeure, mais le territoire est également en pleine diversification notamment grâce au développement d'un tourisme plus vert permettant de valoriser ses atouts paysagers (tourisme fluvial et maritime dans la vallée de la Seine notamment).

Ces politiques font écho à la stratégie économique régionale exprimée dans le SRDEII et qui s'articule autour d'un trépied d'orientations:

- Exploiter et valoriser le positionnement de la région;
- S'affirmer comme une région plus compétitive par l'excellence et la valeur ajoutée;
- Enclencher un changement de modèle vers une économie plus innovante et dématérialisée.

Et repose sur un certain nombre de volontés transverses: l'équité territoriale, le travail en réseau, la recherche de l'excellence, la transformation numérique, la place centrale donnée à l'expérimentation...

Le SRDEII se voit renforcé par le Schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation (SRESRI) élaboré conjointement. Ces 2 documents cadres sont étroitement liés et coordonnés notamment autour des sujets des compétences, de la formation, de la recherche, de l'innovation ou encore d'exigences environnementales qui constituent des leviers clés en faveur du développement du territoire.

Une dépendance économique importante vis-à-vis des territoires voisins

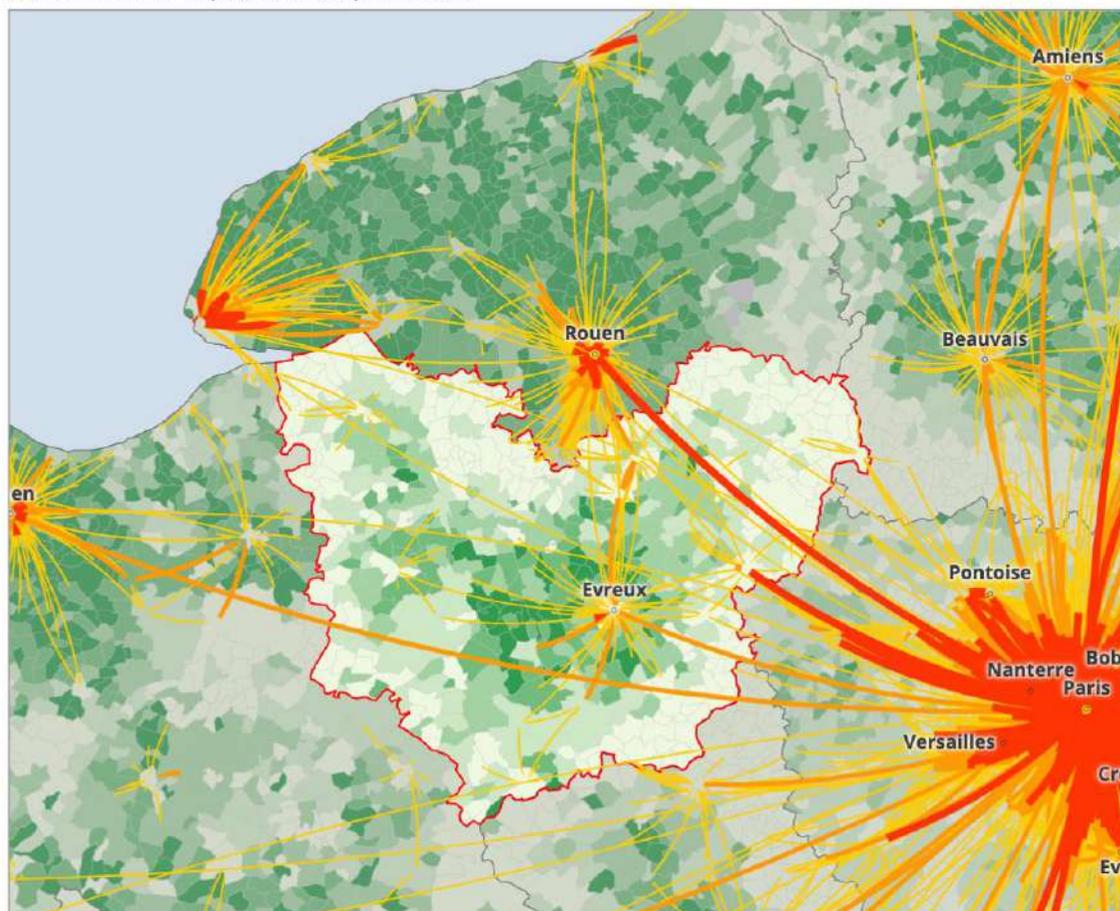
- En 2016, le département de l'Eure offrait 198 609 emplois pour une population active en emplois de 245 379 personnes.
- On compte ainsi 80,9 emplois pour 100 actifs en emploi (contre 81,9 en 2011), le territoire est donc dépendant des emplois offerts par les départements limitrophes.
- Si les villes centres « nourrissent » en emploi leur périphérie directe, les franges du département sont largement dépendantes des emplois des territoires voisins.
- Parmi les pourvoyeurs d'emplois, on compte notamment la métropole de Rouen, mais également l'Île de France et dans une moindre mesure la zone touristique de Deauville / Trouville ainsi que la CA Seine Eure qui accueille de nombreuses entreprises.
- Les fortes relations des navetteurs avec les zones d'emploi limitrophes rendent centrale la question de la mobilité: routière, ferroviaire, en transport en commun...
- Toutefois les dessertes des gares de Bernay, Evreux, Vernon vont s'améliorer. Les trains seront davantage directs et permettront ainsi de faciliter les déplacements.

1 Nombre de navettes domicile-travail (navetteurs) 2016

Source : Insee, RP

2 part de la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi et travaillant dans une autre commune du département de résidence 2014

Source : Insee, RP exploitation complémentaire



Des cadres qui s'installent majoritairement dans les communes périurbaines du centre-est du département

La répartition des CSP à l'échelle du département est à l'image des tendances régionales :

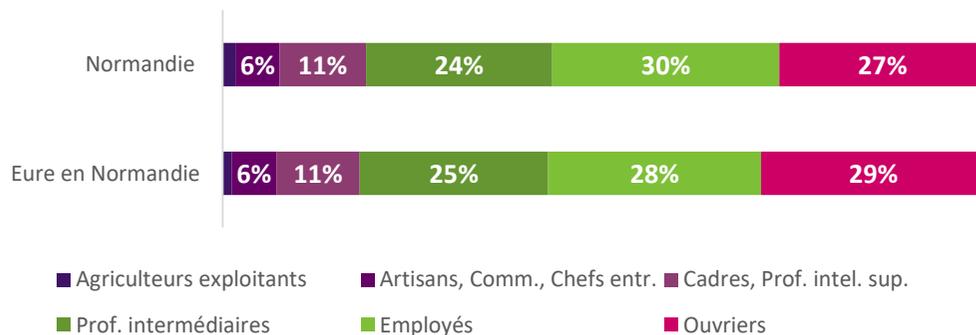
- Les principales catégories sont les ouvriers (29%), les employés (28%) et les professions intermédiaires (25%). Les ouvriers sont légèrement plus représentés au sein de l'Eure qu'à l'échelle régionale (2 points supplémentaires).

A l'échelle des EPCI, cette répartition est également homogène, à l'exception de la CA d'Evreux qui se distingue du reste du département :

- Sa part d'ouvriers est inférieure à la moyenne de l'Eure tandis que celles des CSP intermédiaires et supérieures sont surreprésentées.
- Néanmoins, la situation au sein de l'agglomération est elle-même contrastée : alors que la ville centre accueille seulement 7,1% de CSP supérieures, leur part double dans une majorité de communes périurbaines (14,4% à Parville, 12,7% à Aviron, 11,3% à Caugé).

D'une manière générale, les cadres s'installent majoritairement dans les communes périurbaines, autour d'Evreux, à l'est du Département ou encore dans la CC Roumois Seine proche de Rouen.

Répartition de la population selon la catégorie socioprofessionnelle (insee 2016)



Part des "cadres et professions intellectuelles supérieures" dans la population, 2016 (%) - Source : Insee, RP 2006-2011-2016



Un territoire qui attire une diversité de profils de population

Si la majorité des nouveaux arrivants qui s'installent de l'Eure sont des actifs, une part non négligeable ne l'est pas. En effet, 31% d'entre eux sont des chômeurs ou des inactifs, et 10% des retraités.

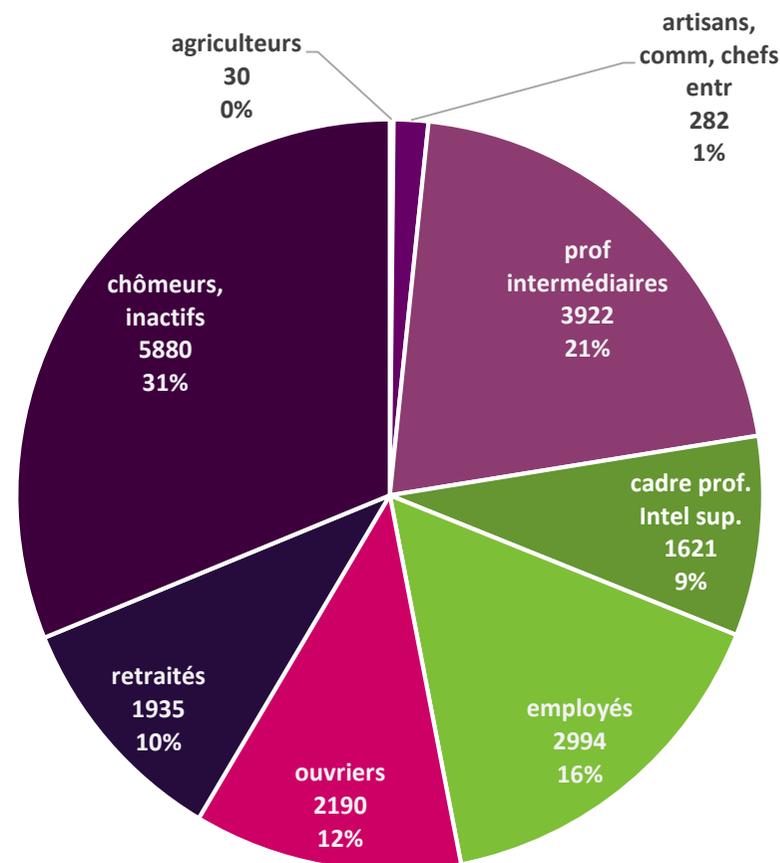
Parmi les actifs ce sont les professions intermédiaires qui sont les plus représentées. On observe cependant des situations différenciées selon les territoires d'accueil.

Nous pouvons observer que l'ouest et l'est du département accueillent davantage de nouveaux arrivants. Cependant, des spécificités en termes de catégories socioprofessionnelles se dessinent selon le territoire d'accueil.

- L'est du département jouit d'une influence de l'Île de France et se démarque en accueillant la majorité des cadres et professions supérieures ainsi que les personnes issues de professions intermédiaires.
- Ces nouveaux arrivants auront des attentes plus spécifiques en termes de logements. Leurs revenus supérieurs à la moyenne seront également à prendre en compte dans le développement d'une nouvelle offre.
- La CA Evreux Portes de Normandie accueille une diversité de profil (intermédiaires, supérieurs, employés, ouvriers, chômeurs et inactifs).
- Enfin, le sud accueille davantage de retraités et d'ouvriers parmi ses nouveaux arrivants.

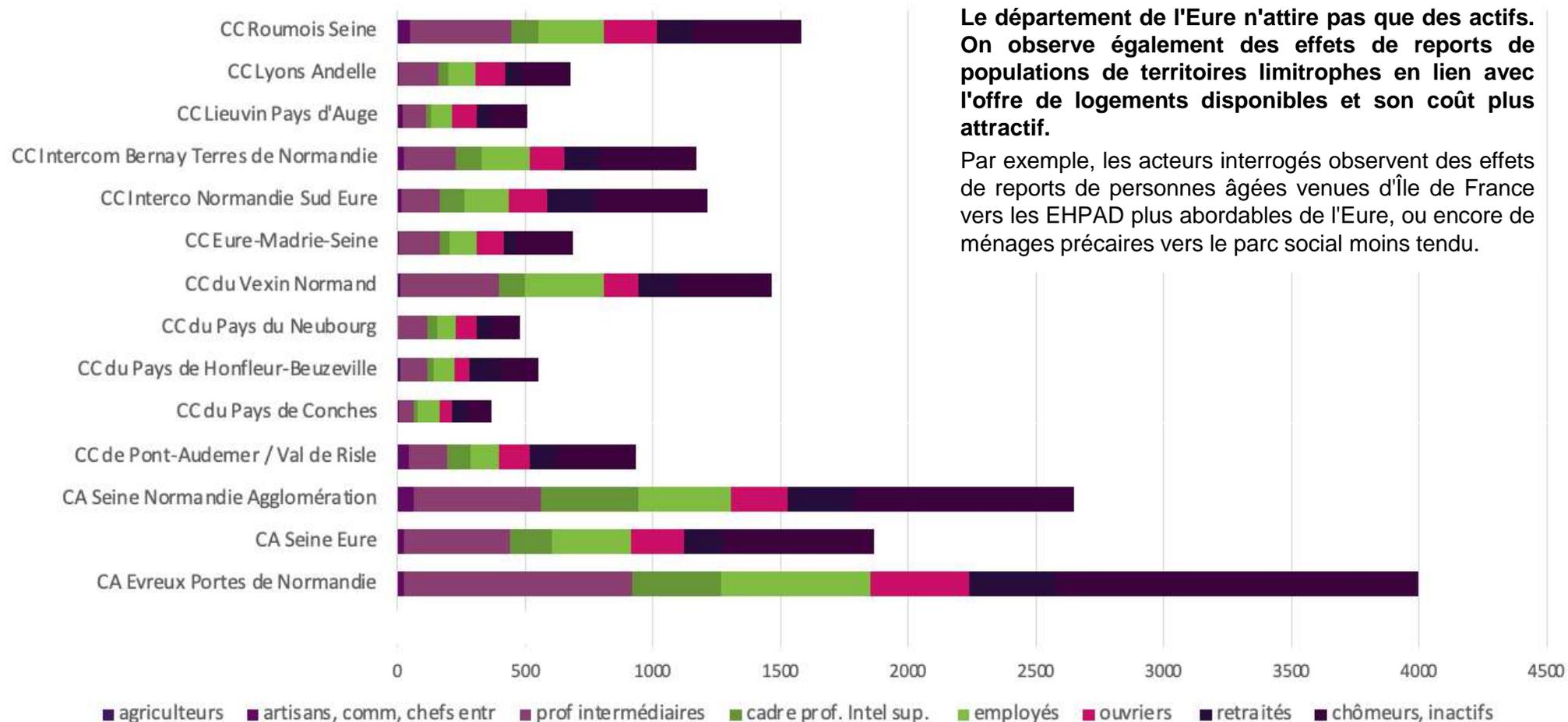
Le lien entre emplois et logements est cependant insuffisamment traité. Par exemple, la base aérienne d'Evreux prévoit en 2021 d'accueillir 200 militaires allemands. Cette arrivée va générer des besoins spécifiques en logements, notamment pour les familles et doivent être anticipés au risque de voir ces ménages s'installer en dehors du département.

Répartition de la nouvelle population au sein du département selon sa catégorie socioprofessionnelle (Insee 2015-2016)



Un territoire qui n'attire pas que les actifs

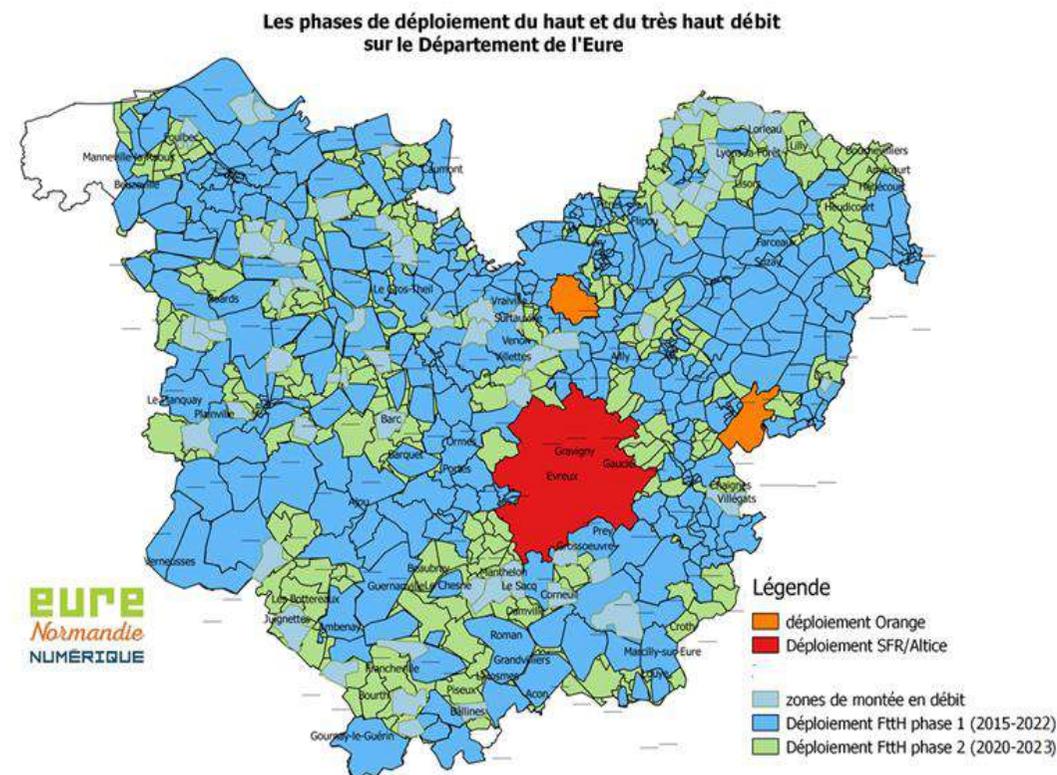
Répartition des nouveaux arrivants entre 2015 et 2016
selon la catégorie socioprofessionnelle et le territoire
d'accueil (Insee 2015,2016)



Quelques zones blanches et grises persistantes mais une couverture départementale intégrale par la fibre d'ici à la fin 2021

Un territoire qui s'est saisi de l'enjeu d'attractivité associé à la connectivité:

- Un territoire historiquement peu connecté mais un Département qui se donne l'ambition de rattraper son retard au service des habitants et des entreprises de son territoire afin de limiter la fracture territoriale.
- Des annonces départementales récentes qui font état d'une accélération du déploiement d'ici à 2021 et non 2023 comme initialement prévu.
- La couverture par la fibre optique du territoire est un enjeu majeur pour les entreprises locales afin de leur permettre de bénéficier des gains de productivité et de croissance associés. En effet, elle permet aux entreprises une meilleure connexion à leurs partenaires, une productivité accrue, une capacité de stockage plus élevée ou encore une meilleure sécurisation de leurs données. Cet enjeu concerne de nombreux secteurs d'activités: l'industrie évidemment, le commerce et le tourisme, mais également l'éducation ou la médecine.
- Pour les particuliers, la fibre améliore leur utilisation quotidienne d'internet et répond aux nouveaux usages: rapidité de connexion, accès à la télé très haute définition, téléchargement de fichiers volumineux, jeux en ligne...
- Par ailleurs, le contexte de ces derniers mois a mis au centre des préoccupations ces problématiques de connexion et les enjeux associés: télétravail, télémedecine...



Mais qui peine encore à satisfaire l'intégralité des besoins à travers le territoire

- Le département de l'Eure compte encore quelques zones blanches (aucun opérateur présent sur le territoire), notamment au nord-ouest de Breteuil par exemple, mais aussi des zones grises qui sont plus nombreuses (signal faible et instable).
- Le manque de 4G ou simplement d'accès aux services mobiles freinent les promoteurs immobiliers dans leurs projets (témoignage).
- Cette problématique a également été identifiée par certaines intercommunalités notamment lorsqu'un futur habitant souhaite s'installer et y ouvrir son entreprise. C'est un cas récurrent où le nouvel arrivant peut être freiné par l'acquisition ou la location d'un bien sur le territoire. Les problèmes de connexion peuvent représenter une difficulté dans l'emménagement des nouveaux ménages.

Une situation qui génère d'importants déplacements domicile travail

- Des ménages qui privilégient largement l'usage de la voiture pour leurs déplacements. Les ménages eurois sont plus motorisés que la moyenne régionale et nationale.
- En lien avec une offre de transports collectifs insuffisante et parfois inadaptée. Par conséquent, les ménages non motorisés se retrouvent de fait fragilisés et isolés s'ils ne vivent pas dans une centralité.
- Mais des projets de développement de l'offre de transports publics qui devraient favoriser les alternatives à la voiture.
- Des secteurs qui restent néanmoins plus enclavés, comme le sud-ouest du département, impactant leur attractivité résidentielle.

Une concentration des emplois qui génère d'importants déplacements domicile-travail

Au niveau régional, le desserrement des pôles économiques profite au département qui bénéficie de nouveaux arrivants :

- Le desserrement de la Métropole de Rouen,
- Le desserrement de la CC Portes de l'Île de France.

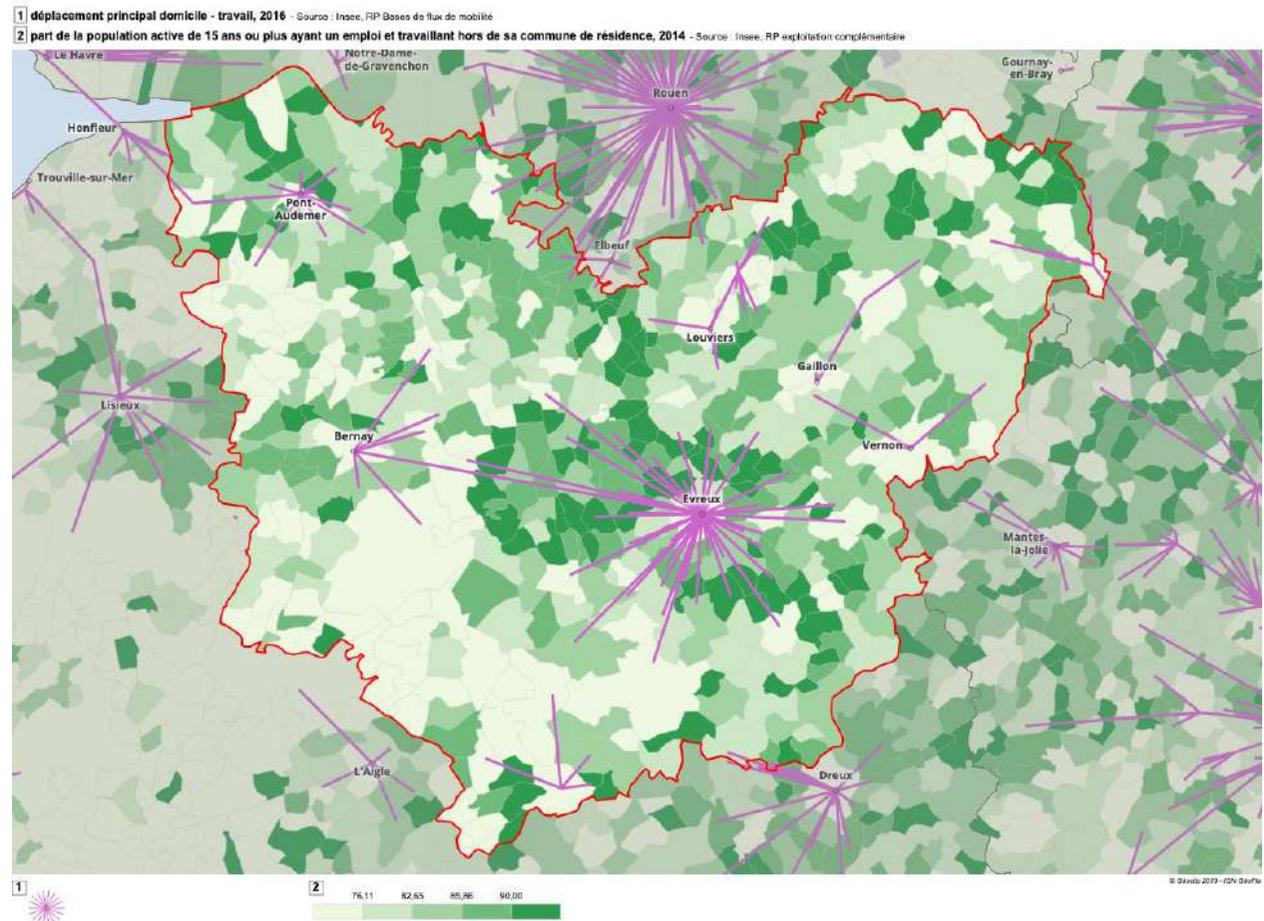
Le même constat s'observe à l'intérieur du département :

- Le parc périurbain départemental attire les actifs en dehors des zones d'emplois.
- Ce phénomène engendre la désaffection des centres-villes et des problématiques de mobilité pour s'y rendre.

Un constat à l'échelle intercommunale qui impacte les villes centres :

Témoignage d'acteurs

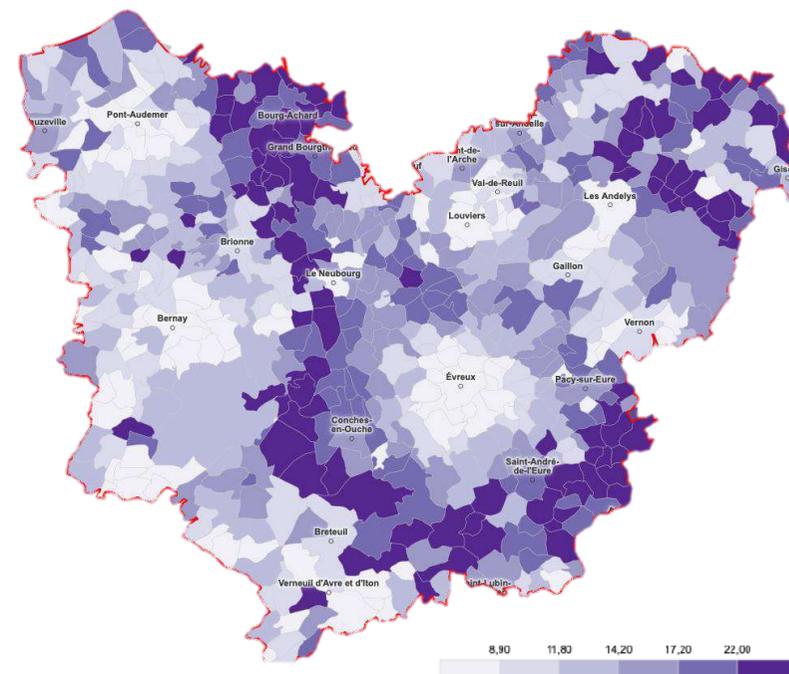
- La CA Evreux Portes de Normandie souligne que « près de 41% des actifs ayant un emploi sur EPN résident sur un autre territoire (Pays de Conches-en-Ouche, Intercommunalités Seine Eure et Seine Normandie Agglomération, etc.) » Source PADD
- L'agglomération Seine Eure présente cette problématique comme l'un des enjeux majeurs du PLUiH « il a été démontré que l'offre immobilière actuelle ne permet pas l'installation des nouveaux ménages et que le territoire souffre d'un manque de visibilité et n'est pas assez connu. »



Pour lesquels la voiture reste le mode de transport privilégié

- Les actifs réalisent des distances importantes en périphérie des pôles majeurs et moyens qui engendrent des déplacements importants.
- De plus, l'Eure est le département dont la part des ménages ayant deux voitures ou plus est la plus importante à l'échelle régionale (43,60% contre 37,50%) (d'après l'étude ONDE, 2019). De ce fait, les problématiques d'encombrement des routes sont amplifiées.
- Cet enjeu a été notamment identifié par la CA Seine Eure qui dans le PADD du PLUiH présente la situation comme telle : « près de 50% des salariés travaillant au sein du territoire n'y résident pas, générant par leur trajet domicile-travail la première cause d'émission de gaz à effet de serre, des encombrements routiers, et du gaspillage d'énergie. Il est donc nécessaire de proposer une offre qualitative et quantitative de logements qui permettront de capter une partie des ménages dont au moins un des membres travaillent sur le territoire. »

Distance médiane des trajets domicile-travail, 2014 (kilomètres) - Source : INSEE (RP), 2014



	Calvados	Eure	Manche	Orne	Seine maritime	Normandie	France métropolitaine
	2015						
Part des ménages sans voiture	15,20 %	11,60 %	12,50 %	13,50 %	19,50 %	15,70 %	18,80 %
Part des ménages ayant une seule voiture	47,20 %	44,80 %	46,60 %	48,00 %	47,20 %	46,80 %	46,60 %
Part des ménages ayant deux voitures ou plus	37,60 %	43,60 %	40,90 %	38,50 %	33,30 %	37,50 %	34,60 %

Source : Insee 2015 (Institut National de la Statistique et des Études Économiques).

Des déplacements, et donc une attractivité résidentielle, fortement liée à l'infrastructure routière

- Au niveau de la Haute Normandie, une offre ferroviaire concentrée autour de Rouen. Si l'Eure est traversé par l'axe Paris/Rouen et l'axe Paris/Deauville, cette offre ne semble pas pour autant répondre aux besoins des salariés.
- Ainsi l'offre est très limitée, notamment dans les communautés de communes. Cette situation implique un fort enjeu à renforcer l'offre d'habitat au plus proche des services et des emplois.
- En effet, le nombre de gares desservies, la fréquence et l'amplitude horaire de l'offre ferrée haut-normande ne répond que partiellement aux besoins. Sur la ligne Evreux <> Rouen, le dernier départ de Rouen se fait par exemple à 19h.
- De plus, l'offre tarifaire n'est pas toujours attractive. Par exemple, « certains des voyageurs se rendant chaque jour en Île-de-France (ceux résidant aux franges sud de la Région Haute-Normandie) sont confrontés à un écart tarifaire important entre l'Île-de-France et les premières gares haut-normandes. Par exemple, le titre Paris <> Vernon à l'unité est 65% plus cher que le titre Mantes-la-Jolie <> Paris. Quant à l'abonnement annuel, il est plus de 200% plus élevé. »
- Ainsi, l'offre en transport en commun n'apparaît pas aujourd'hui comme un élément déterminant des choix résidentiels des ménages, qui privilégient la voiture et donc la desserte routière.
- Celle-ci favorise les territoires situés sur l'axe nord / sud et l'axe centre-est, au détriment du sud-ouest du Département, plus enclavé.



Une offre de transports alternatifs qui tend à se développer mais qui reste secondaire

La Région a mis en place un plan de modernisation des transports 2020 structuré autour de deux priorités :

- Faciliter les déplacements quotidiens des habitants.
- Renforcer l'attractivité des territoires. Les trains, les routes, les aéroports et les ports sont concernés par cette mobilisation.

Ce plan se traduit par plusieurs mesures bénéficiant au Département de l'Eure (extrait du communiqué de presse de la région Normandie du 4 juin 2019), notamment :

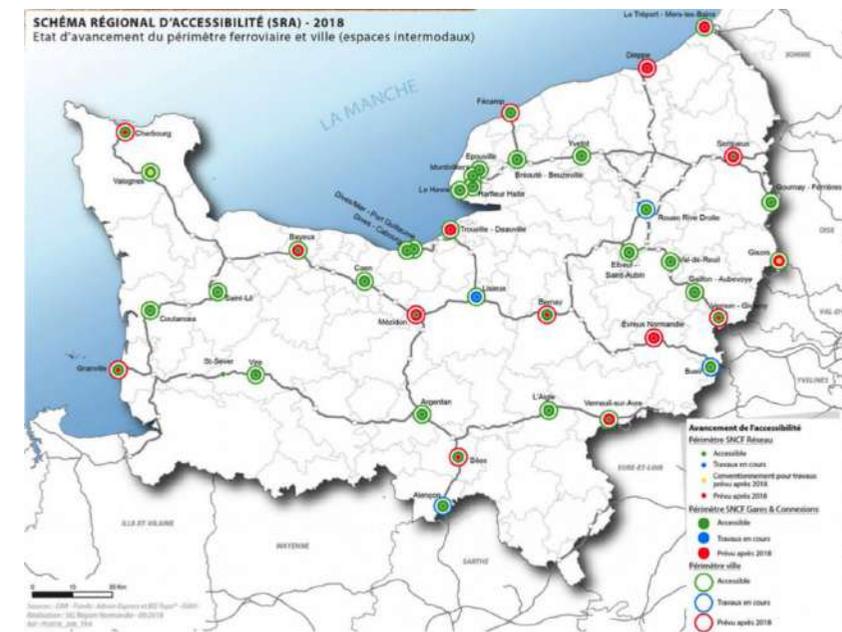
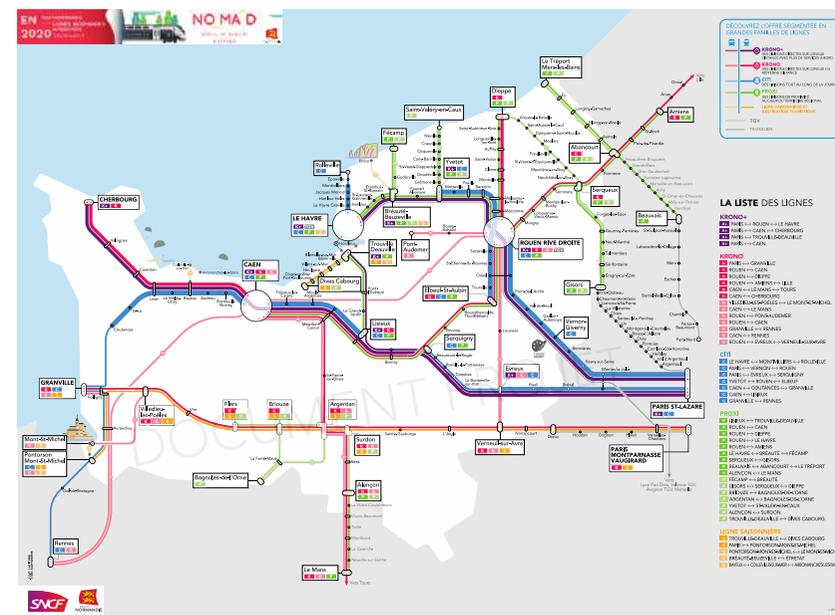
- Circulation de nouveaux trains OMNEO entre Bernay et Evreux;
- Augmentation du nombre de trains à Bourgheroulde – Thuit Hebert, à Brionne, Bueil, Gaillon et Vernon-Giverny;
- Augmentation de la desserte de Vernon-Giverny / Paris .

A cela s'ajoute le projet Eole qui a pour ambition de prolonger le RER E sur 55 kilomètres et jusque Mantes-la-Jolie à horizon 2022.

Des mesures ont également été engagées par les intercommunalités :

- Les objectifs fixés par le PADD de la CA Seine Eure sont orientés vers la mise en place de lignes de transports en commun avec des plages horaires élargies, l'encouragement au covoiturage, la poursuite du développement des modes doux.
- Les orientations de la CA Evreux Portes de Normandie vise à affirmer EPN comme une véritable autorité organisatrice mobilité (AOM), déployer un système de mobilité cohérent et hiérarchisé, favorisant l'intermodalité, déployer l'offre de transports publics de façon pertinente et réaliste, permettre le choix entre l'usage de la voiture individuelle et les pratiques alternatives, développer la pratique du vélo et de la marche à pied, à toutes les échelles pertinentes.

Néanmoins, la structuration et le caractère rural du département ne permettront pas aux transports en commun de prendre le pas sur la voiture qui restera dominante. **Dans ce contexte, l'enjeu du rapprochement géographique des emplois et des logements apparaît incontournable pour réduire les déplacements et leurs impacts (financiers comme environnementaux).**



En résumé...

Un dynamisme démographique contrasté qui bénéficie aux tissus périurbains

- Globalement, le département est un territoire attractif qui se démarque à l'échelle régionale puisqu'il est le seul à accueillir de nouveaux habitants. Néanmoins, le dernier recensement indique un tassement de la croissance démographique.
- De plus, ce dynamisme est contrasté selon les intercommunalités. Les territoires du Nord et de l'Est du département accueillent davantage de nouveaux habitants, jouant un rôle de desserrement des métropoles voisines (Rouen, et dans une moindre mesure l'Île de France).
- Parmi les problématiques majeures du territoire, le département de l'Eure n'échappe pas à la tendance nationale de déprise des villes centres et des secteurs ruraux les moins accessibles au profit des tissus périurbains.
- Les gares constituent des éléments d'attractivité très forts, notamment pour les ménages travaillant à Rouen et en Île de France.

Vieillesse, paupérisation, reconfigurations familiales : une population en évolution

- Si le Département de l'Eure n'échappe pas aux tendances nationales:
 - Vieillesse de la population,
 - Augmentation des familles monoparentales,
 - Paupérisation des villes centre et des campagnes.
- Il se caractérise néanmoins pas le maintien d'une population très familiale et des revenus globalement plus élevés que la moyenne régionale.

Une économie au profil productivo-résidentiel qui reste dépendante des territoires voisins

- L'économie du département de l'Eure est fortement tournée vers des activités résidentielles (commerces, services, administration, santé...).
- Pour autant, l'activité industrielle demeure très présente, notamment dans les secteurs de la vallée de l'Andelle et autour du Neubourg.
- Le nombre d'emplois offert sur le département est en baisse. Avec 198 609 emplois « au lieu de travail » en 2016 pour une population active en emploi de 245 379 personnes, le taux de couverture de l'emploi n'est que de 80,9%.
- L'Eure dépend ainsi des territoires limitrophes, et notamment de la métropole de Rouen et de l'Île de France.
- Le département accueille une population diversifiée en termes de CSP, mais inégalement répartie avec une concentration des cadres dans les secteurs périurbains du centre du département (autour d'Evreux, à la frontière de l'Île de France et au nord près de Rouen).

Une situation qui génère d'importants déplacements domicile travail

- Des ménages qui privilégient largement l'usage de la voiture pour leurs déplacements. Les ménages eurois sont plus motorisés que la moyenne régionale et nationale.
- En lien avec une offre de transports collectifs insuffisante et parfois inadaptée. Par conséquent, les ménages non motorisés se retrouvent de fait fragilisés et isolés s'ils ne vivent pas dans une centralité.
- Mais des projets de développement de l'offre de transports publics qui devraient favoriser les alternatives à la voiture.
- Des secteurs qui restent néanmoins plus enclavés, comme le sud-ouest du département, impactant leur attractivité résidentielle.

#2.2

Un système logement dichotomique, entre modèle de la propriété occupante en individuel et concentration de l'offre locative dans le collectif

Une problématique de vacance qui ne touche pas que le parc ancien

- **L'essentiel des logements du territoire est des résidences principales (86%).**
- **Le parc de résidences secondaires reste relativement limité dans l'Eure (7%) et plus fortement représenté dans les franges Ouest et Est.**
- **La vacance est par contre en hausse et appelle à la vigilance (8%). Cette problématique, déjà soulevée lors du précédent PDH, interroge la stratégie de développement de l'offre neuve sur le territoire et ses impacts sur l'offre existante.**
- **Elle concerne majoritairement le parc collectif ancien, notamment dans les secteurs ruraux et les villes-centres, mais n'est pas pour autant absente dans le parc récent ce qui interroge l'adéquation entre l'offre produite et la réalité des attentes des ménages eurois.**

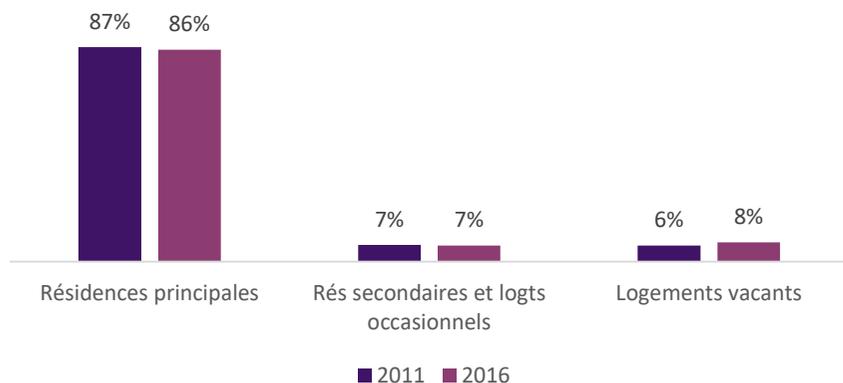
Un parc de logement naturellement dominé par les résidences principales

Parmi les 292 969 logements sur le département en 2016, 86% sont des résidences principales, un taux élevé qui s'explique par la part limitée de résidences secondaires sur le territoire.

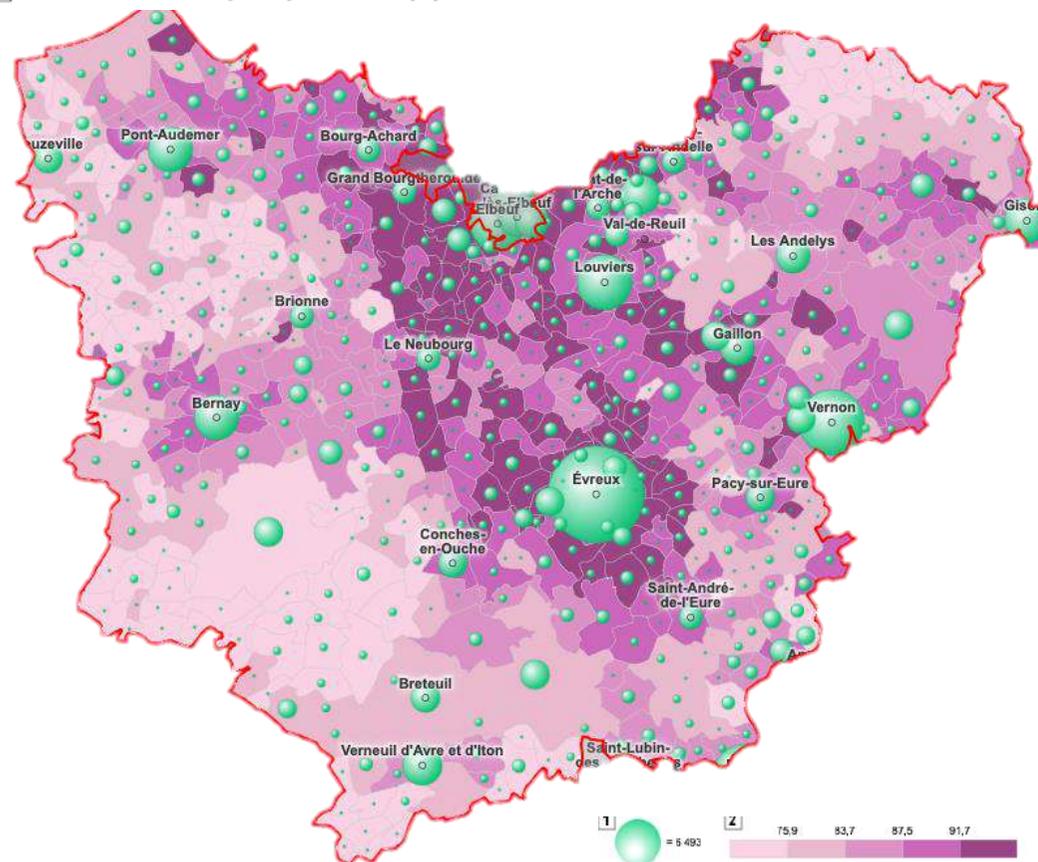
- Le département se distingue en effet du reste de la région par une part de résidences secondaires de seulement 6,5% contre 9,9% à l'échelle normande et 9,6% à l'échelle nationale, situation qui s'explique notamment par l'absence de littoral.
- Son taux de logements vacants est pour sa part légèrement inférieur (7,8%) à la moyenne régionale et nationale (8,1%), mais reste néanmoins à surveiller.
- En termes de volume, le parc de résidences principales se concentre au sein des pôles urbains et leurs communes périphériques.

En termes d'évolution, cette répartition reste stable entre 2011 et 2016. Seul le nombre de logements vacants augmente significativement (+5% en moyenne par an sur la période), confirmant la vigilance à avoir sur cette thématique.

Evolution de la répartition des logements au sein de l'Eure (Insee 2011,2016)



- 1 Nombre de résidences principales, 2016 (logements) - Source : Insee, RP 1968-2016
- 2 Part des résidences principales, 2016 (%) - Source : Insee, RP 1968-2016

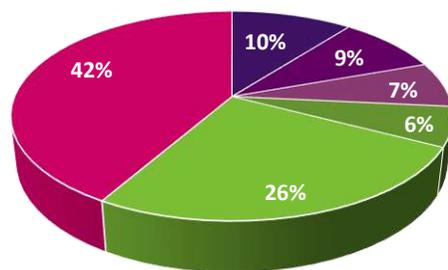


Une occupation relativement stable du parc de logement eurois

42% des résidences principales sont occupées par des ménages installés dans leur logement depuis plus de 10 ans, et 26% depuis 4 à 10 ans.

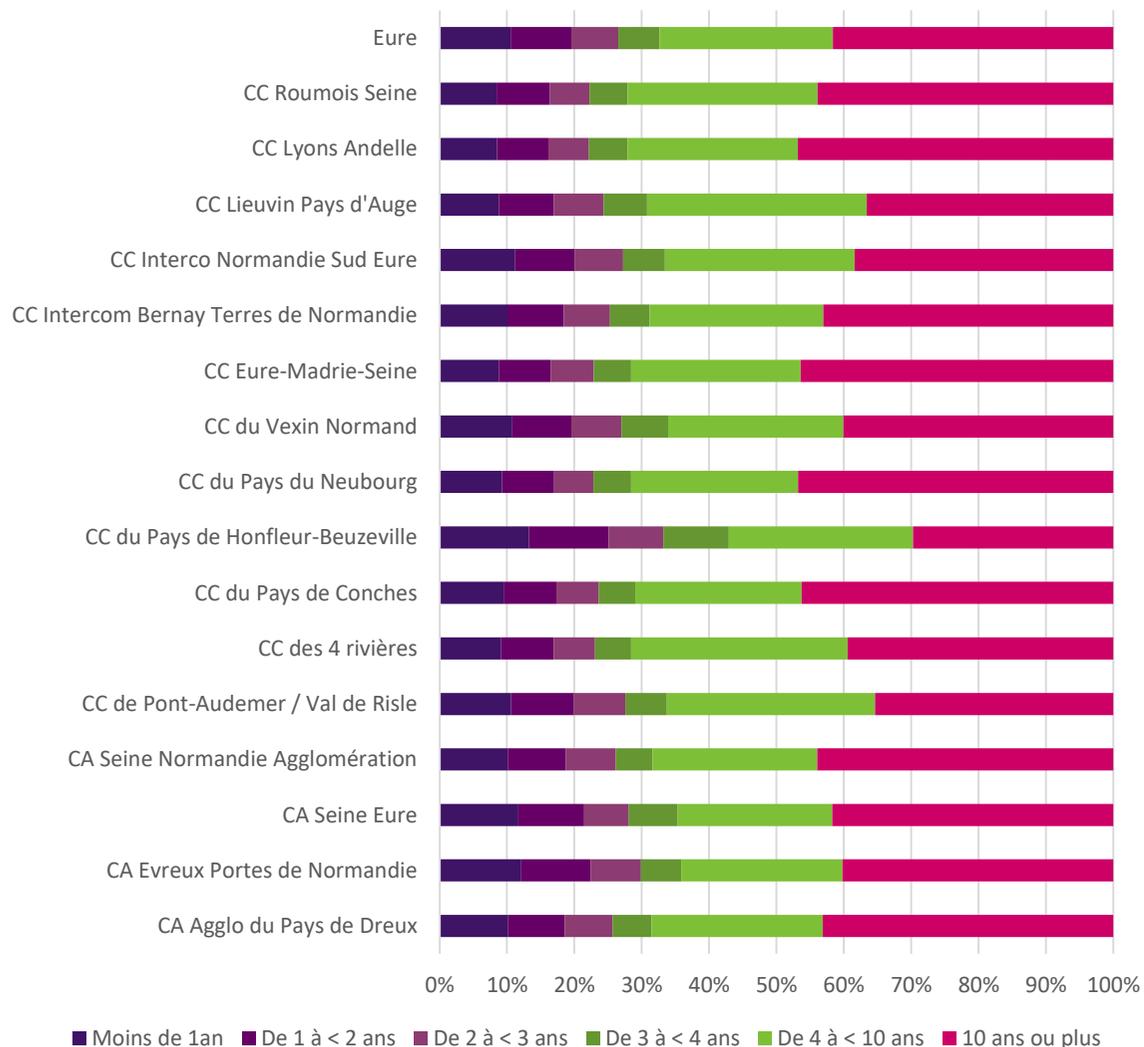
- Cette répartition correspond à celle des départements voisins (Calvados, Eure-et-Loir et Seine-Maritime) dont la part est de 41% pour les ménages installés de plus de 10 ans et 26% de 4 à 10 ans.
- Ces chiffres témoignent de la stabilité de l'installation des ménages sur le territoire.
- La rotation apparait ainsi limitée, seulement 1 résidence principale sur 10 a changé d'occupant au cours de l'année précédente (2017).
- La CC Evreux Portes de Normandie, la CA Seine Eure, et la CC du Pays de Honfleur sont celles qui comptent le plus d'emménagements récents avec un taux de rotation sur l'année écoulée atteignant les 12%.

Répartition des résidences principales selon la durée d'occupation (Filocom 2017)



- Moins de 1an
- De 1 à < 2 ans
- De 2 à < 3 ans
- De 3 à < 4 ans
- De 4 à < 10 ans
- 10 ans ou plus

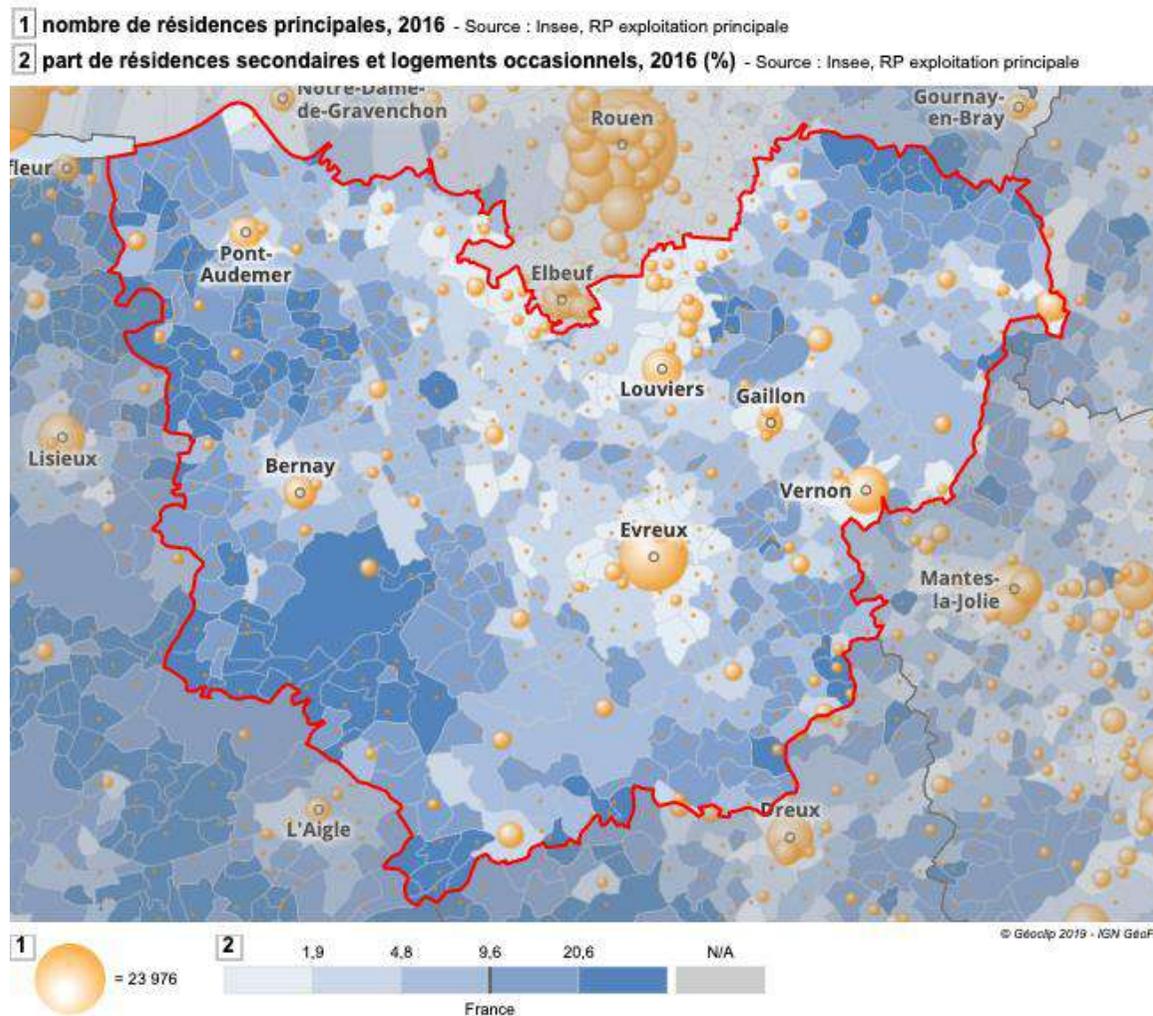
Durée d'occupation des résidences principales selon l'EPCI (Filocom 2017)



Un parc de résidences secondaires relativement limité

Si la part des résidences secondaires dans le parc de logement est plus élevée dans les secteurs ruraux et notamment dans la frange Ouest du département, leur volume reste limité et plutôt concentré dans les villes centres.

- C'est sur les franges Ouest et Est que les résidences secondaires sont les plus représentées au sein du parc de logements : 17,4% pour la CC Lieuvain Pays d'Auge, 14,4% pour la CC Normandie Sud Eure, 10% pour la CC Bernay Terres de Normandie.
- Cette dernière observe par exemple que « les communes attractives en termes de résidences secondaires sont plutôt les communes proches de l'A13. Beaucoup de parisiens et d'Anglais sont attirés par une maison en campagne, quelques américains également. »
- Cependant, bien que la part de résidences secondaires soit très faible au sein de la CA Portes Evreux de Normandie (4%), c'est l'EPCI qui en compte le nombre le plus important et son taux de croissance annuel moyen est le plus élevé (+4% entre 2011 et 2016).
- D'autres territoires à l'inverse, voient leurs parts de résidences secondaires diminuer entre 2011 et 2016 avec un taux de croissance annuel moyen négatif de -1%: la CC du Pays de Conches, la CC du Pays du Neubourg, la CC Lyons Andelles, la CC Roumois Seine.
- Cette évolution a lieu sur des territoires périurbains proches de pôles économiques. Le report des populations actives favorise les résidences principales au détriment du parc de résidences secondaires.

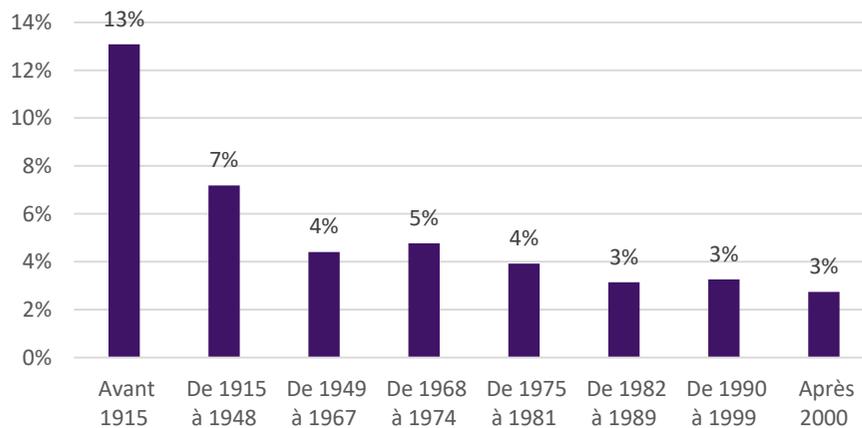


Des résidences secondaires surreprésentées dans le parc très ancien

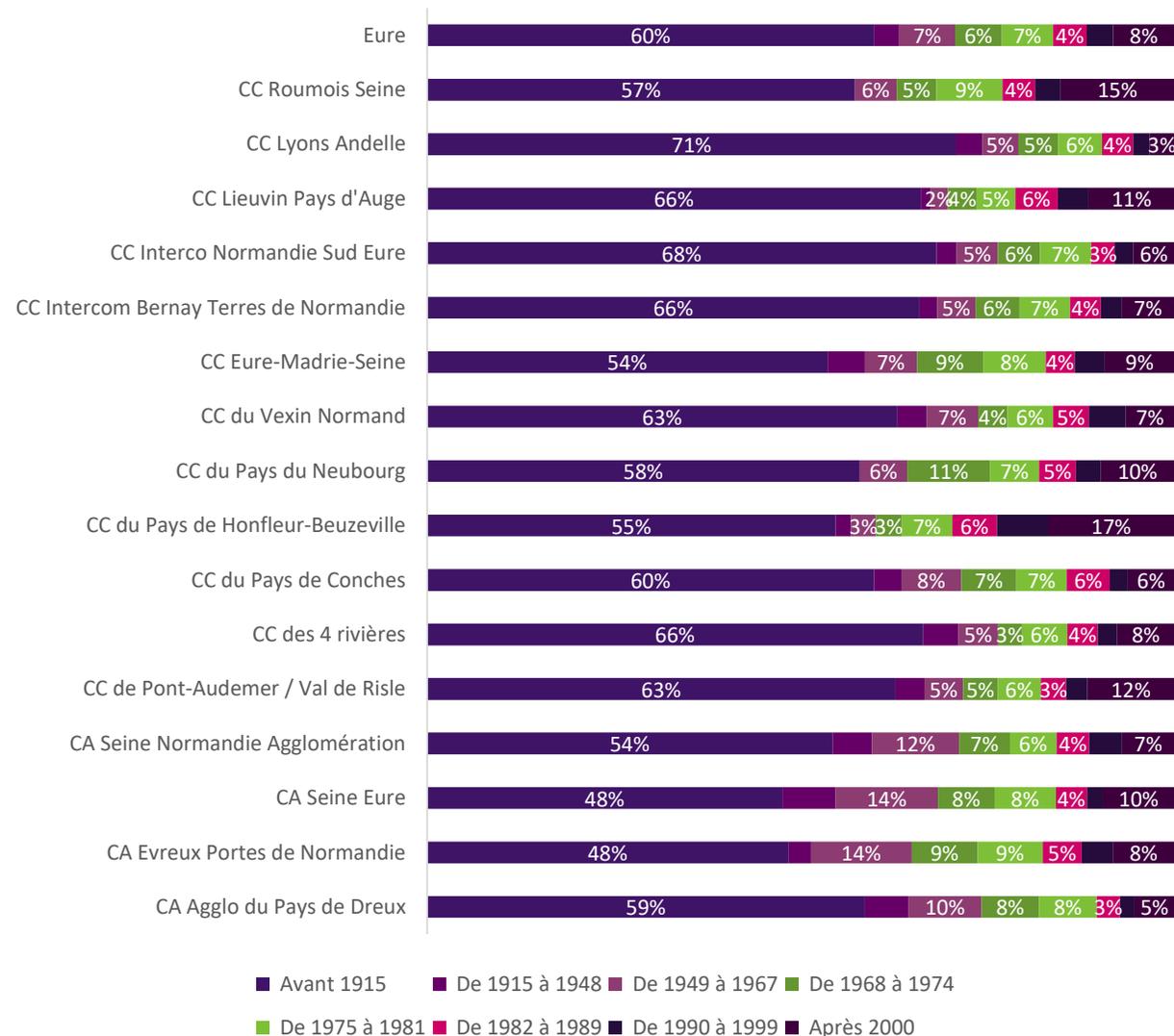
Les résidences secondaires sont majoritairement des logements très anciens. Une situation qui appelle à la vigilance concernant le risque de dégradation de ce patrimoine qui n'est pas occupé à l'année.

- Les résidences secondaires sont très peu représentées dans le parc récent. Ainsi, seulement 3% des logements construits depuis le début des années 1980 sont des résidences secondaires.
- A l'inverse, elles représentent 13% des logements construits avant 1915.
- Au total ce sont 60% des résidences principales qui ont été construites avant 1915.
- Un patrimoine qui pourrait être réinvesti suite à l'accélération du développement du télétravail ?

Part des résidences secondaires sur le parc total de logements selon l'année de construction (Filocom 2017)



Répartition des résidences secondaires selon l'année de construction (Filocom 2017)



Une problématique de vacance qui touche particulièrement les villes centres et les secteurs ruraux

Au sein du département la part de logements vacants est de 8% en 2016 (selon l'Insee), un taux à l'image du reste de la région.

- Le taux d'évolution annuel moyen entre 2011 et 2016 est également similaire entre département et région (respectivement +5,01% et 4,99%).

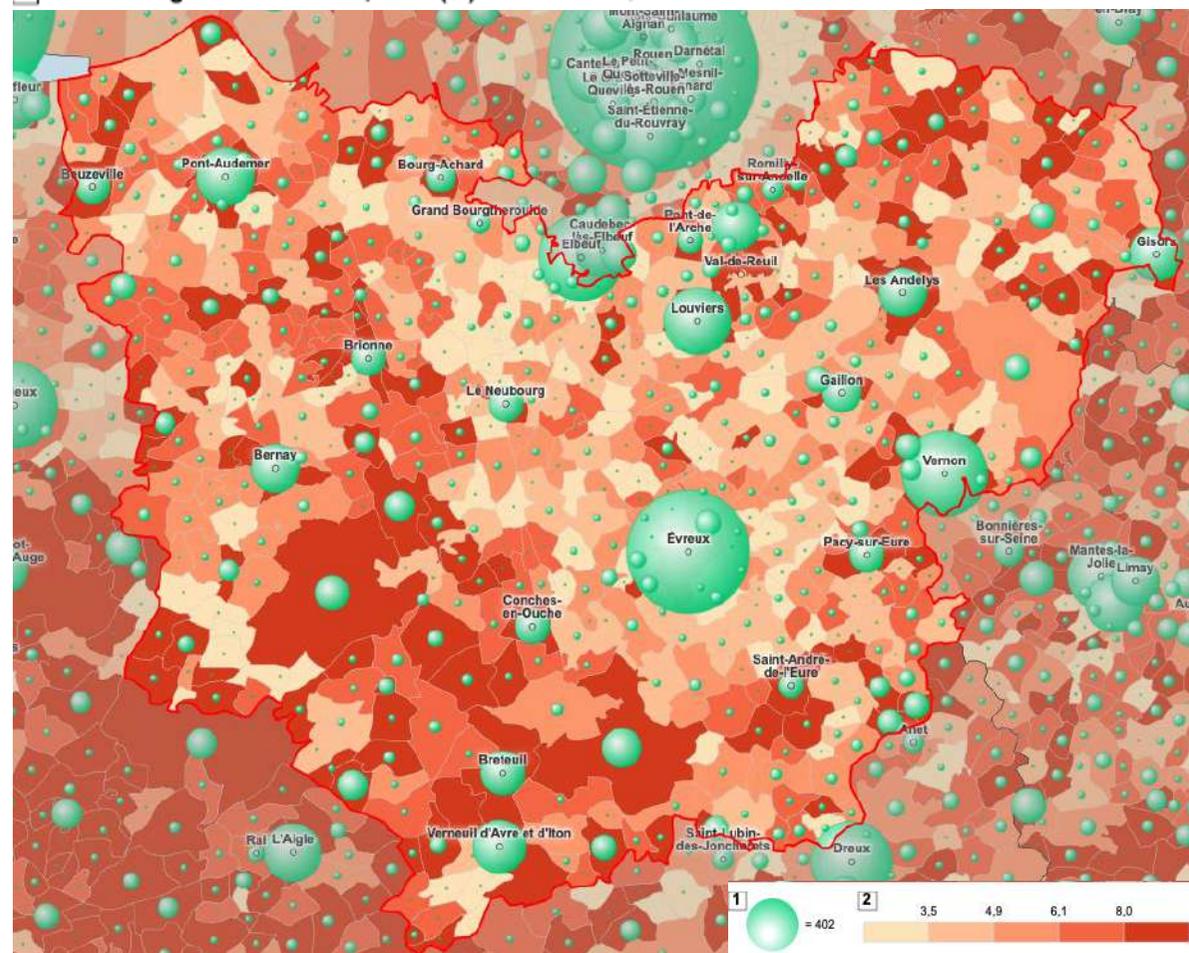
Les problématiques de vacance se concentrent dans les villes centres (11,5% à Évreux, 12,5% à Vernon et aux Andelys) et les secteurs ruraux.

- Si la situation semble stable en milieu rural, elle s'aggrave dans les pôles urbains où la vacance augmente.
- La CA Évreux Portes de Normandie est la plus impactée par l'augmentation de ses logements vacants : + 7,41% entre 2011 et 2016.

A l'inverse, les secteurs périurbains dont le parc de logement est plus attractif apparaissent peu touchés par cette problématique.

1 Nombre de logements vacants, 2016 (logements) - Source : Insee, RP 1968-2016

2 Part des logements vacants, 2016 (%) - Source : Insee, RP 1968-2016



Une vacance de longue durée plus marquée à l'ouest du département

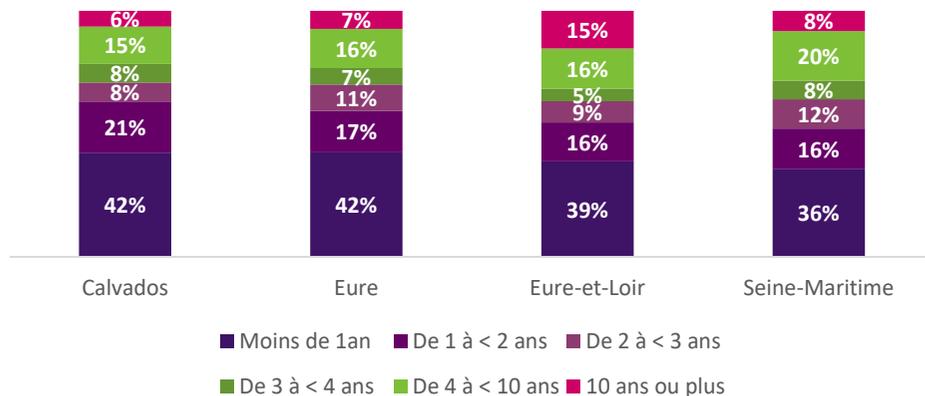
Par rapport aux territoires voisins, le département de l'Eure bénéficie d'une vacance structurelle moins marquée, au même titre que le Calvados.

- La vacance de longue durée (plus de 3 ans) ne concerne que 30% des logements vacants du territoire contre 36% en Seine-Maritime et en Eure-et-Loir.

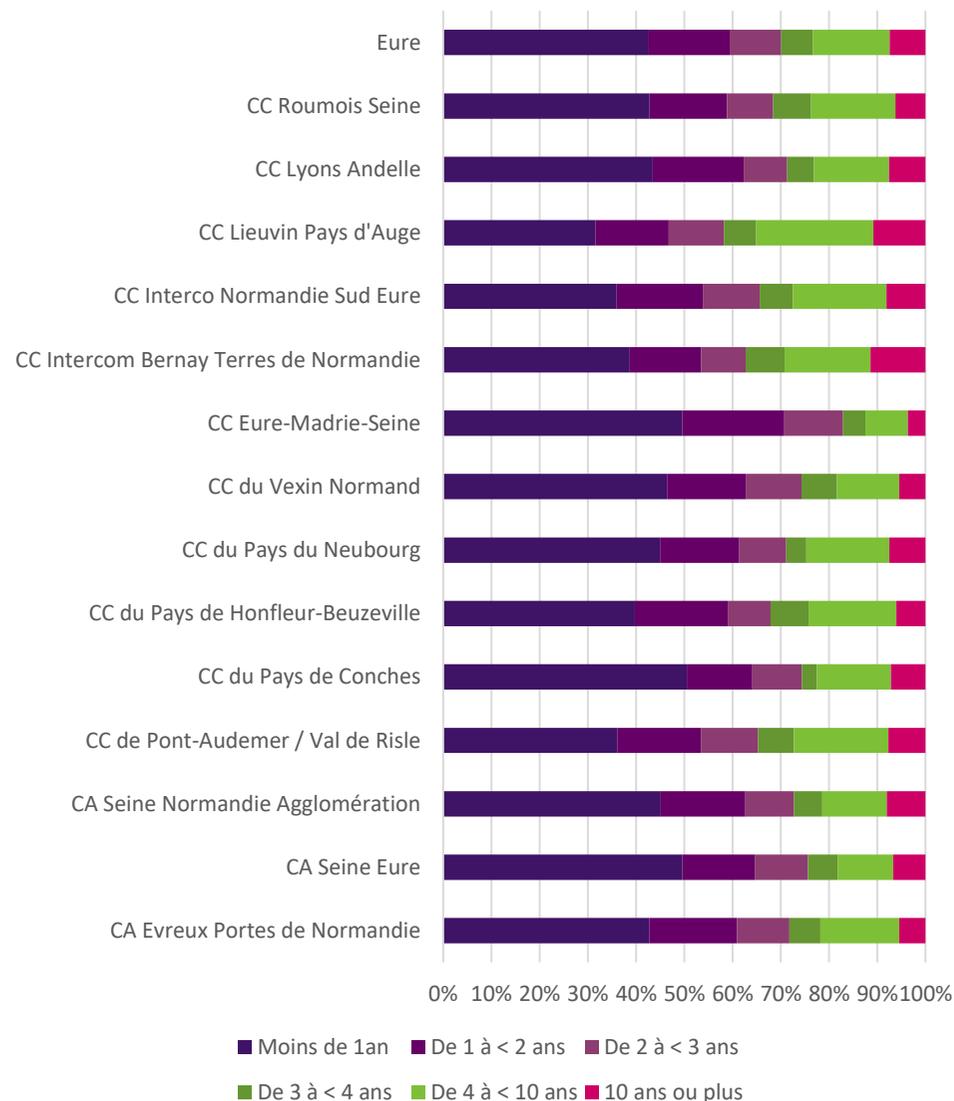
La situation est néanmoins contrastée au sein du Département:

- La vacance de longue durée est en effet particulièrement marquée dans les territoires ruraux de l'ouest et atteint par exemple 42% sur la CC Lieuvain Pays d'Auge, 37% sur la CC Bernay Terres de Normandie. **Cette vacance structurelle peut s'expliquer à la fois par le manque d'attractivité résidentielle de ces secteurs plus détendus et par un patrimoine ancien qui se dégrade (cercle de la vacance : le logement est inoccupé, il se dégrade et a de fait moins de chance d'attirer de nouveaux locataires ou propriétaires, les propriétaires en place perdent des ressources et n'ont pas les moyens de faire des travaux).**
- A l'inverse la CC Eure Madrie Seine et la CA Seine Eure rencontrent moins de difficultés face à cette problématique avec la moitié de leur parc vacant inoccupé depuis moins de un an. **Ici la vacance est plus conjoncturelle, notamment liée à la mobilité des ménages plus volatiles.**

Répartition de la durée de vacance selon le département (Filocom) 2017)



Répartition de la durée de vacance selon l'EPCI (Filocom 2017)



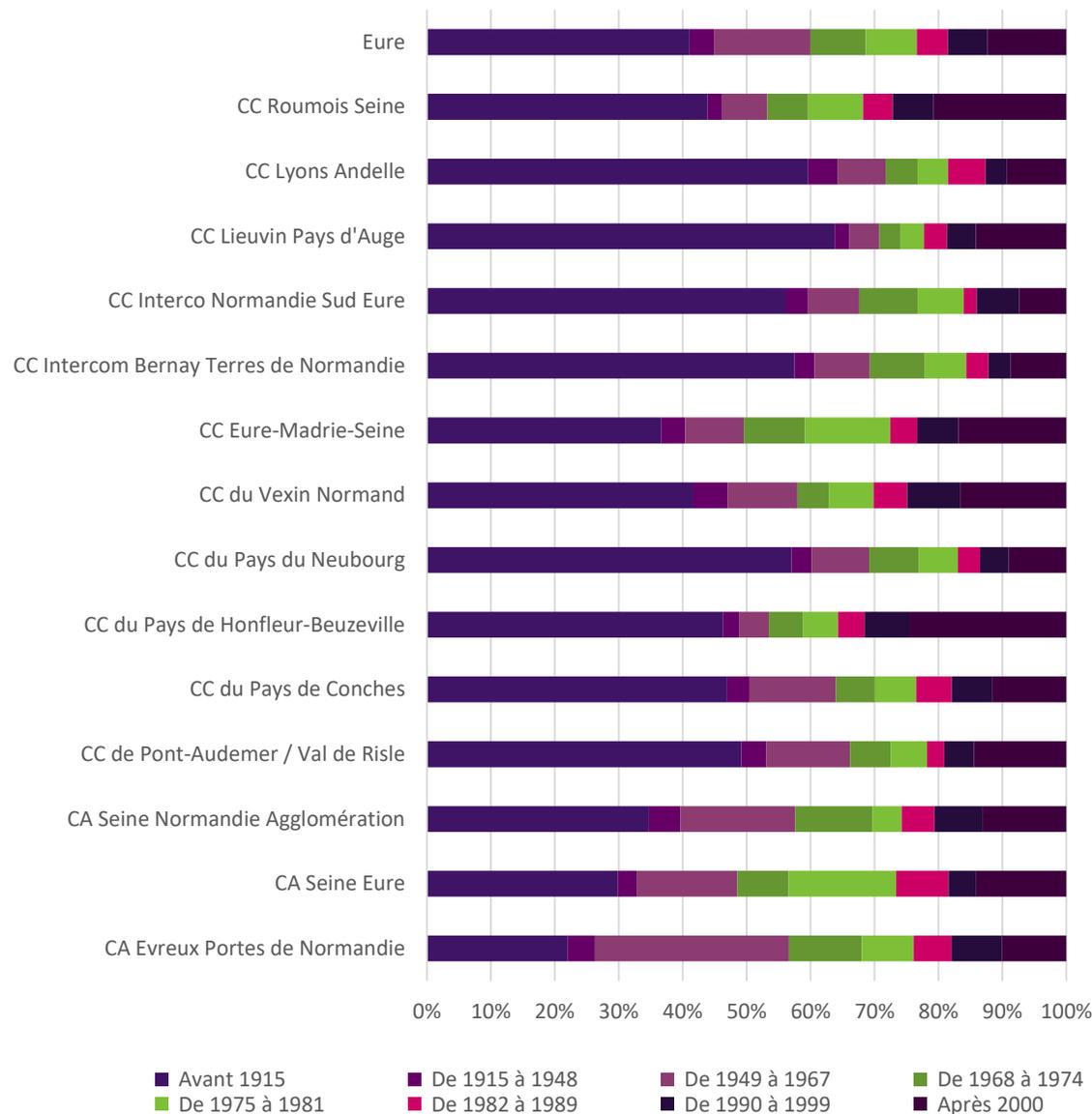
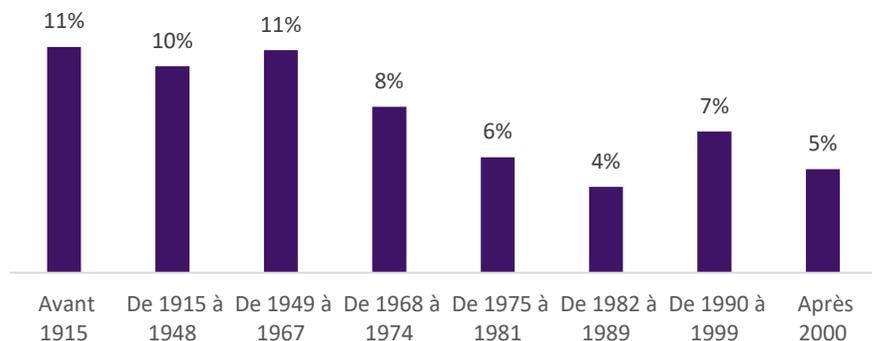
Une vacance plus marquée dans l'ancien mais un parc récent qui reste à surveiller

Répartition des logements vacants selon l'année de construction (Filocom 2017)

Si la vacance est plus marquée dans le parc ancien, notamment celui construit avant 1968, elle n'est pas non plus négligeable dans le parc récent ce qui peut interroger l'adéquation entre les logements récemment produits et les attentes des ménages.

- En effet, le taux de vacance des logements construits avant 1968 dépasse les 10% et ces derniers représentent plus de la moitié des logements aujourd'hui vacants.
- Une situation encore plus marquée dans certains secteurs où la vacance concerne majoritairement des logements très anciens construits avant 1915 : CC Lyons Andelle, Lieuvin Pays d'Auge, Normandie Sud Eure, Bernay Terres de Normandie, Pays du Neubourg.
- Si le taux de vacance a tendance à baisser avec l'avancée de l'année de construction pour atteindre son taux le plus bas pour le patrimoine des années 1980, il augmente de nouveau pour les logements construits dans les années 90 et 2000.
- Dans certains secteurs, plus de 20% des logements vacants sont des logements construits après 2000 : CC Roumois Seine, Pays de Honfleur Beuzeville.

Part des logements vacants selon la date de construction sur le parc total de logements (Filocom 2017)

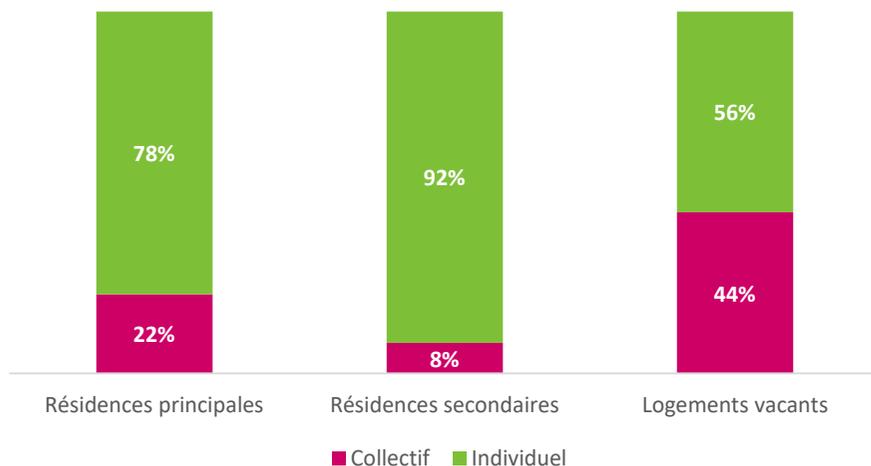


Un parc collectif plus impacté par les problématiques de vacance

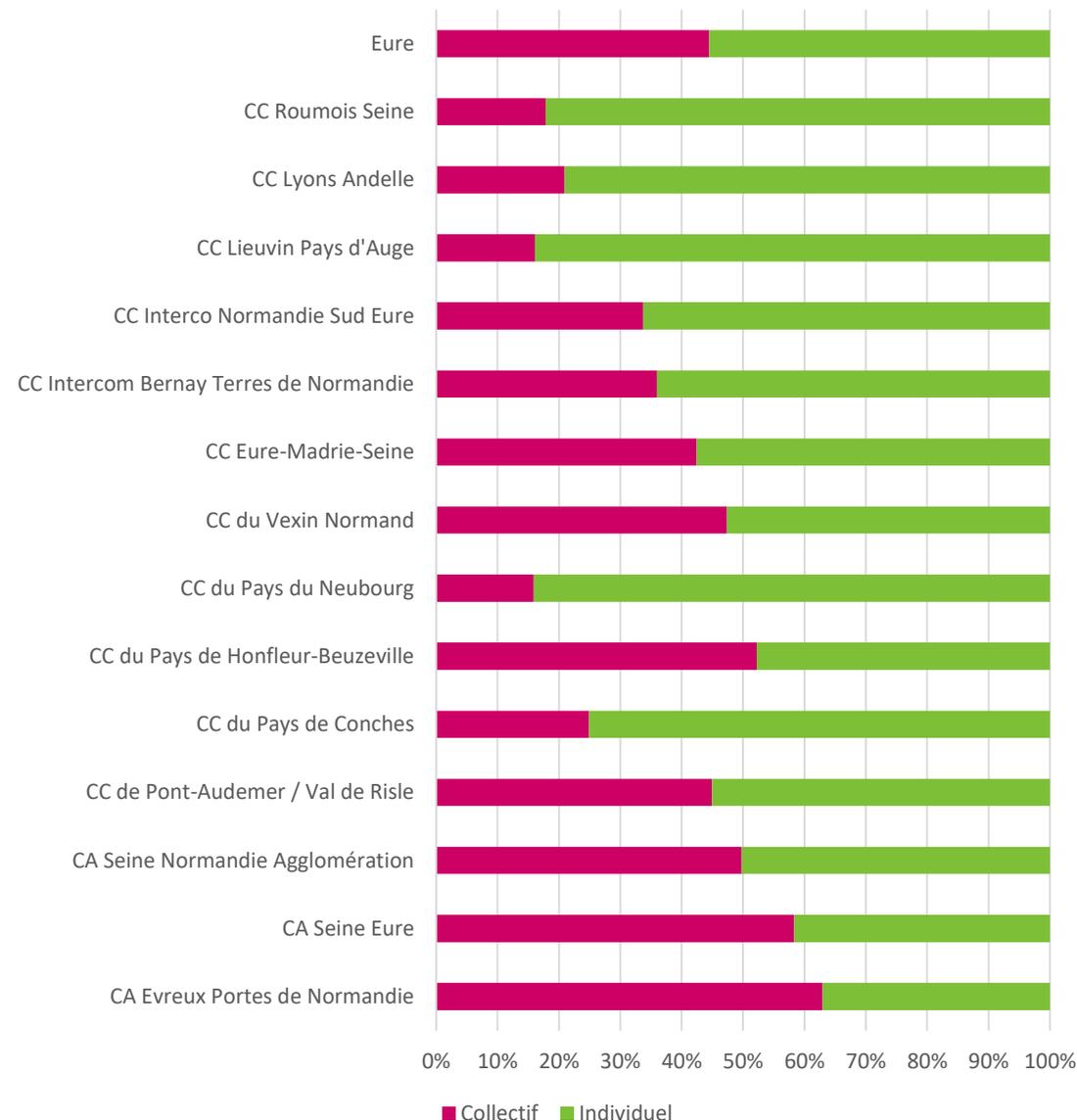
A l'échelle départementale, le collectif représente seulement 22% des résidences principales et 8% des résidences secondaires. Pourtant, cette forme urbaine représente 44% des logements vacants en 2017.

- Cette difficulté illustre le manque d'attractivité de ce type de bien au profit de la maison individuelle qui rencontre moins de difficultés à être commercialisée.
- Sur certains territoires, c'est plus de la moitié de la vacance qui se concentre dans le collectif : CC du Pays de Honfleur Beuzeville, CA Seine Normandie Agglomération, la CA Seine Eure et la CA Évreux Portes de Normandie qui se distingue avec 63% de son parc vacant en collectif. Ce constat est encore plus marqué au sein du parc social dont la vacance se situe à 85% dans les logements collectifs et à 15% en individuel (RPLS 2019).

Répartition du type de logement selon le statut d'occupation (Filocom 2017)



Répartition des logements vacants selon la typologie (Filocom 2017)



Un parc de logements dominé par le modèle de la maison individuelle occupée par son propriétaire

- **On observe dans l'Eure une véritable dichotomie entre:**
 - **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.**
- **Cette spécialisation s'observe également au niveau du profil des occupants des différents segments du parc avec:**
 - **Des propriétaires occupants plus aisés et plus âgés que la moyenne;**
 - **Une spécialisation du parc social dans l'accueil des très modestes, quel que soit leur âge;**
 - **Un parc locatif privé qui accueille des ménages plus jeunes, et plutôt modestes.**
- **Un modèle permis par un marché de l'accession abordable : un marché globalement accessible bien qu'hétérogène.**
 - Un marché de l'individuel attractif et abordable qui permet à une majorité de ménages d'accéder à la propriété.
 - Néanmoins, un marché qui se tend dans les zones les plus attractives (franges franciliennes, secteurs près des gares de Vernon, Gaillon...). Dans ces secteurs, les primo-accédants rencontrent des difficultés pour accéder à la propriété, par exemple sur la CA SNA.
 - On observe ainsi une dichotomie entre des secteurs tendus (Vernon notamment), très détendus (sud du département limitrophe de l'Orne), et l'agglomération d'Evreux qui se positionne entre les deux.
- **Le marché de l'accession est très largement porté par la maison individuelle.**
- **Un marché du collectif limité, et qui dans le neuf a du mal à trouver sa place en raison de ses prix.**
- **Les ménages eurois passent rapidement à l'accession à la propriété dans leur parcours résidentiels.**

Un parc collectif limité et essentiellement localisé dans les polarités urbaines

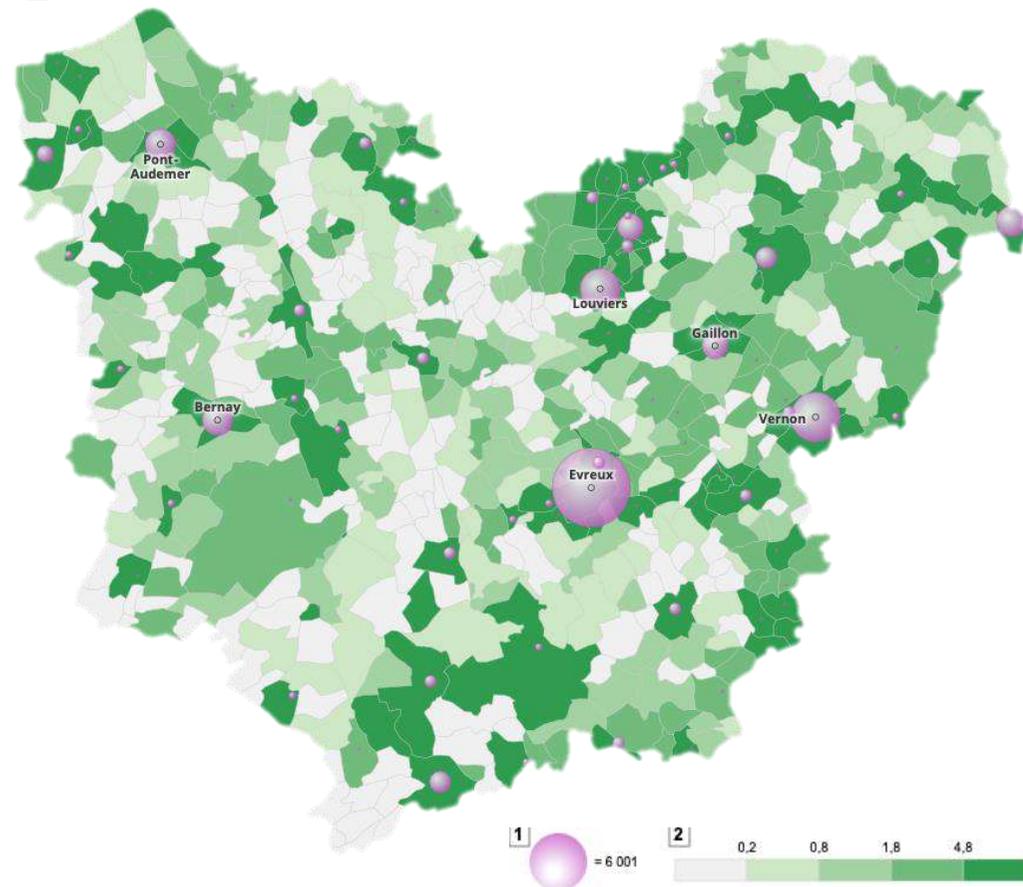
La maison individuelle domine l'ensemble du département. Son poids s'élève à 78% du parc de logements, une part largement supérieure à la moyenne régionale (67%).

- Dans plusieurs EPCI, la part des maisons individuelles dépasse les 90% : CC Lyons Andelle, Lieuvain Pays d'Auge, Pays du Neubourg.
- Seule la CA d'Evreux (63%) compte moins de 70% de maisons individuelles.

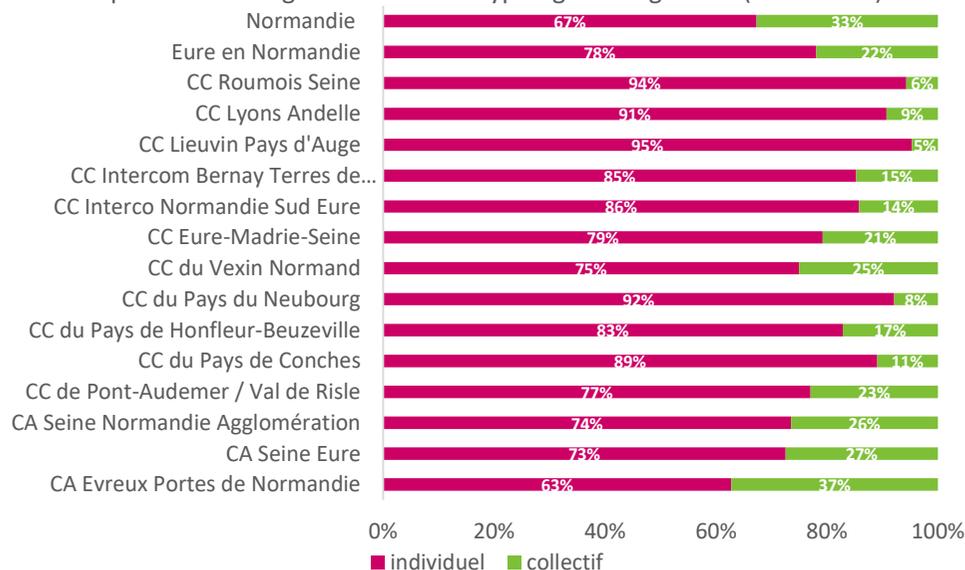
Une situation qui tend d'ailleurs à s'accroître :

- En effet entre 2011 et 2016, le nombre de maisons augmente plus rapidement que le nombre d'appartements. A l'échelle du département son taux de croissance annuel moyen est de +1,2% contre +0,8% en collectif.

- 1 nombre d'appartements, 2016 - Source : Insee, RP exploitation principale
- 2 part des appartements, 2016 (%) - Source : Insee, RP exploitation principale



Répartition des logements selon la typologie du logement (insee 2016)



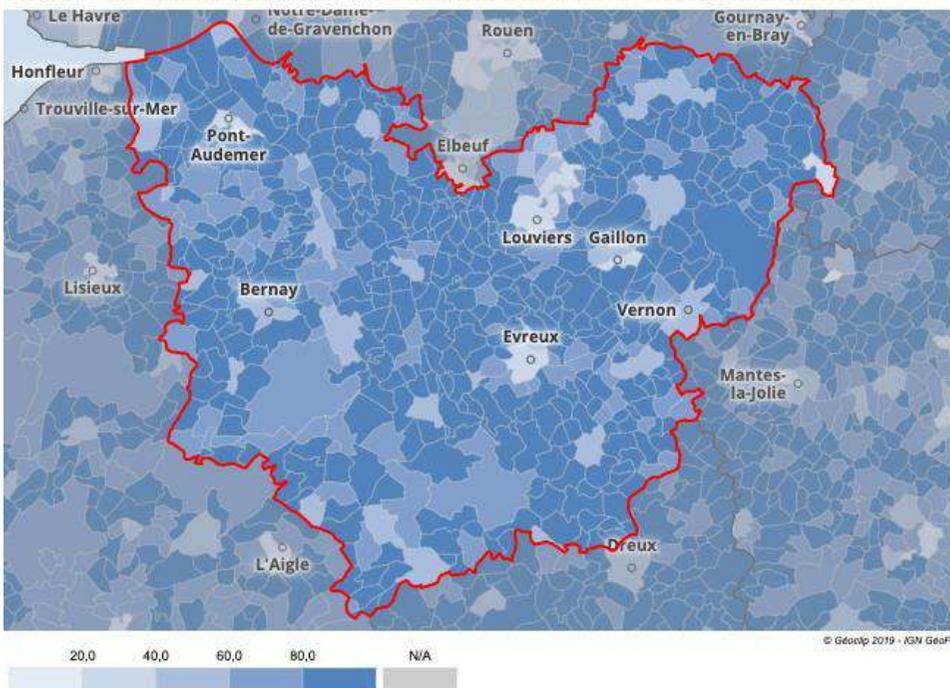
Un parc de logements occupé majoritairement par des propriétaires, en hausse sur le territoire

La répartition entre propriétaires occupants, locataires du parc privé et locataires du parc public est comparable dans l'Eure à la moyenne régionale.

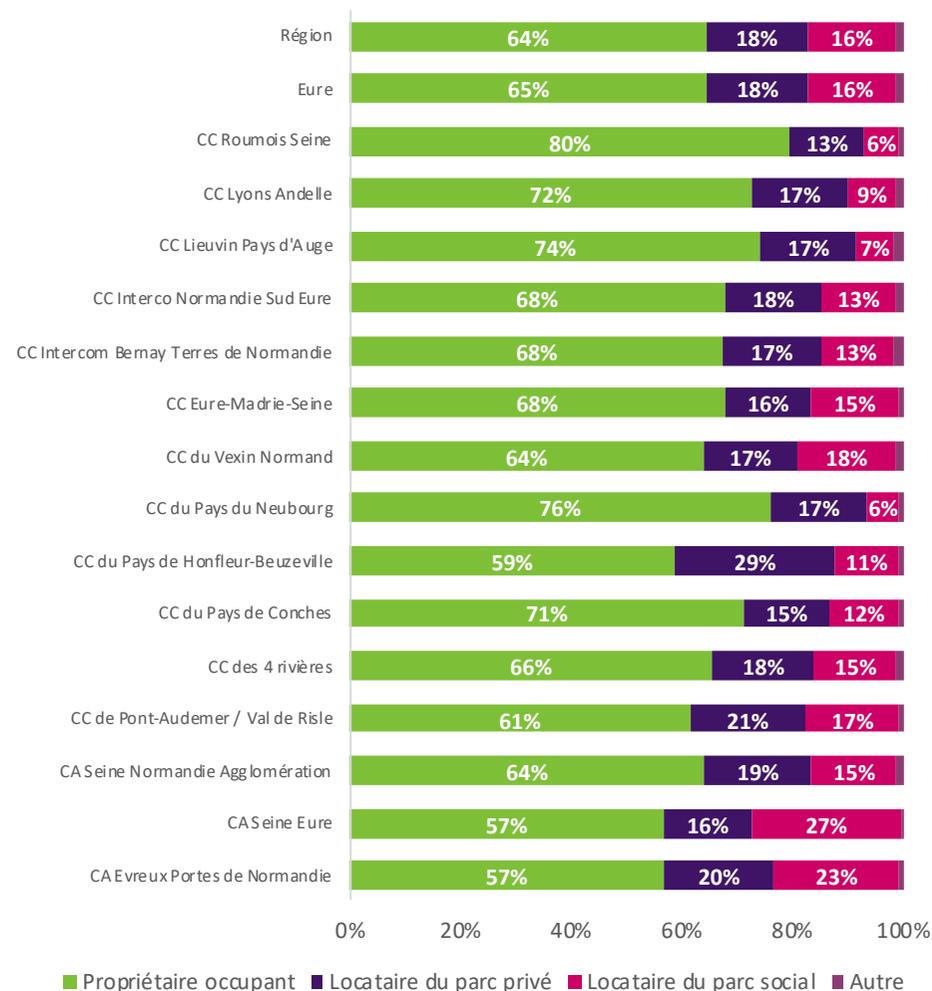
- Le propriétaire occupant domine et représente 65% des ménages, une part largement supérieure à la moyenne nationale (58%).
- Tandis que le parc locatif privé est légèrement plus important que le parc social (18% contre 16%).
- Une situation qui se conforte : entre 2011 et 2016, le taux de croissance annuel moyen de propriétaires a augmenté de +1,1% sur le département.

La situation est néanmoins contrastée selon les secteurs avec une concentration de l'offre locative dans les secteurs urbains et notamment les villes centres.

part des résidences principales occupées par un propriétaire, 2016 - Source : Insee, RP exploitation principale



Répartition des RP par statut d'occupation – FILOCOM 2017



Un territoire ainsi dominé par le modèle de la propriété occupante en individuel

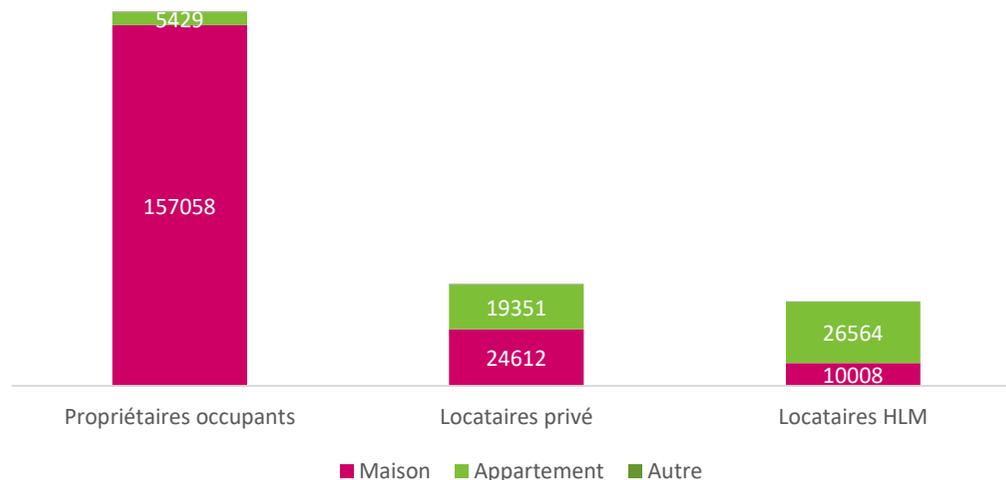
Les propriétaires sont ainsi largement représentés au sein du département et la grande majorité d'entre eux le sont d'une maison individuelle (96%).

- Les propriétaires de biens en collectifs sont légèrement plus représentés au sein de la CA Seine Normandie Agglomération (6%) et la CA Évreux Portes de Normandie mais restent néanmoins très minoritaires.

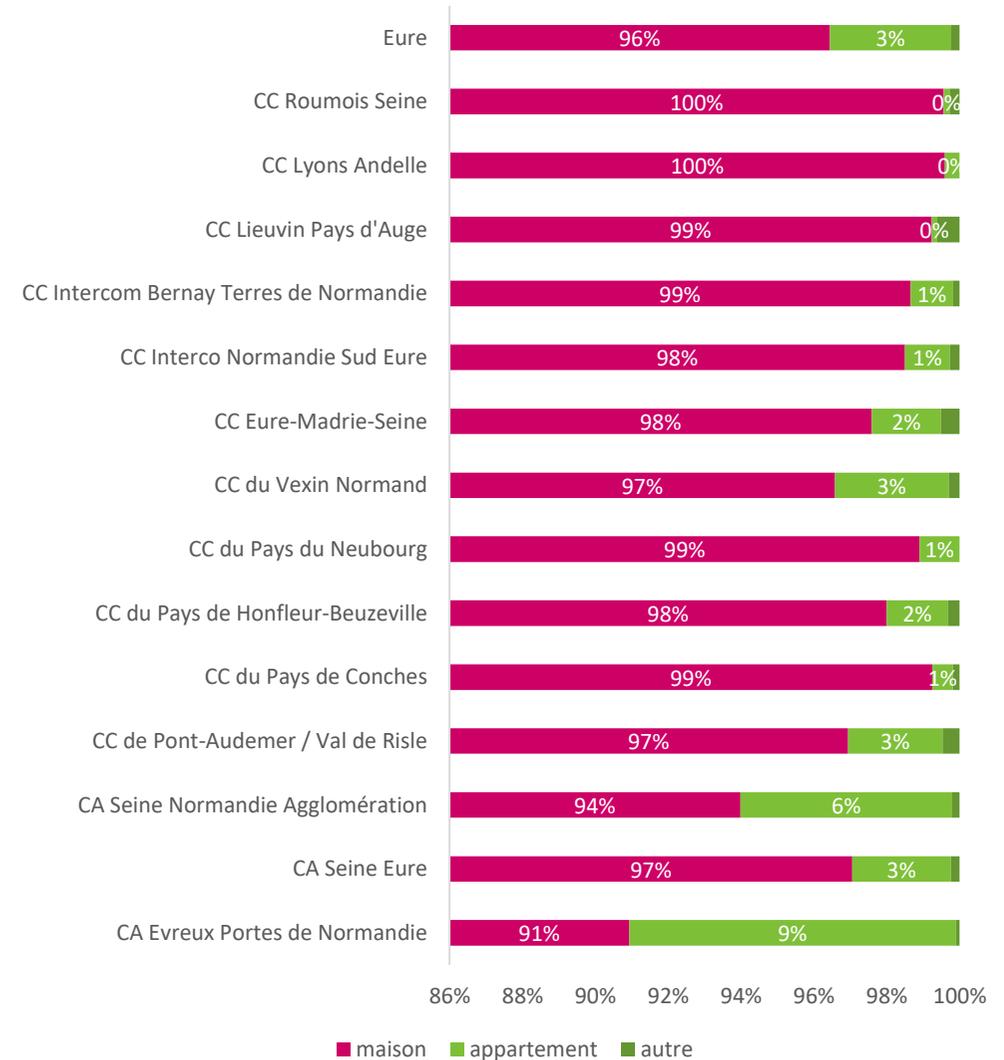
La forme collective reste ainsi très largement associée au produit locatif :

- 89% des logements collectifs sont des logements locatifs, publics ou privés.
- Parmi le parc locatif privé, la répartition reste équilibrée entre parc collectif et individuel (44%/56%), tandis que dans le parc social le collectif domine (73%/27%).

Répartition des occupants selon leurs statuts d'occupation et la typologie de leur résidence principale (Insee 2016)



Répartition des propriétaires occupant selon la typologie de leurs résidence principale (Insee 2016)



Des propriétaires plus âgés et plus aisés que les locataires

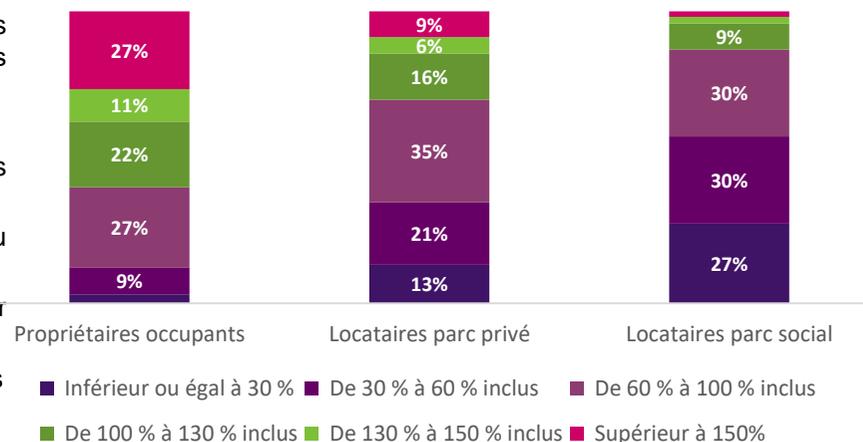
Les ménages propriétaires occupants sont plus âgés et plus aisés que les locataires du parc public comme privé.

- Dès passé l'âge de 40 ans, la majorité des occupants sont propriétaires de leurs logements au sein du département. Pour autant, près de la moitié des 25 à 39 ans (45%) sont d'ores et déjà propriétaires de leurs logements.

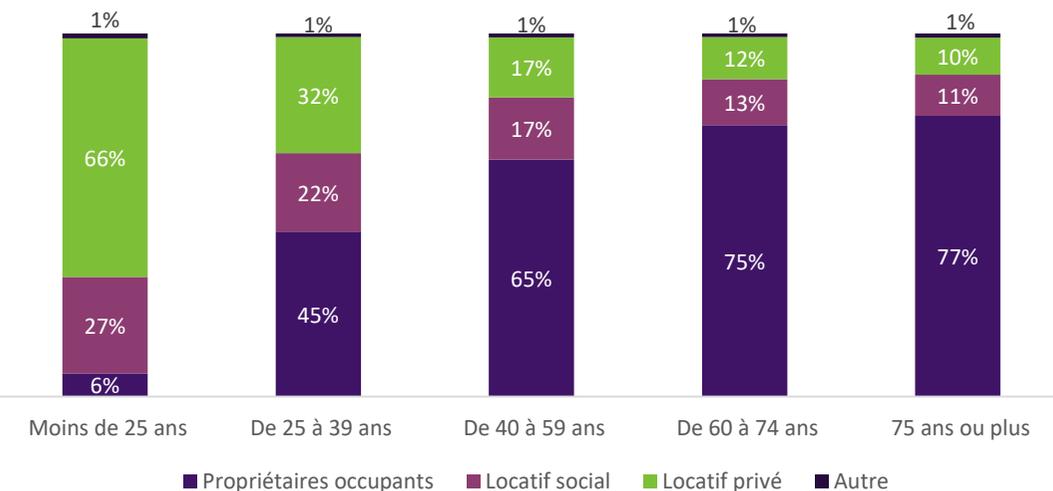
On observe également des écarts de revenus significatifs entre statuts d'occupation.

- Ainsi, on observe une véritable spécialisation du parc social dans l'accueil des ménages très modestes, notamment ceux relevant du PLAI.
- Pour autant ces derniers sont également nombreux à être locataires d'un logement privé ou propriétaires ce qui appelle à la vigilance (marchands de sommeil, parc privé dégradé).
- A l'inverse, dès le plafond PLUS, la majorité des ménages sont propriétaires de leur logement et la part du locatif devient ensuite de plus en plus faible.
- En 2017, 16% des ménages aux ressources très modestes et propriétaires leurs logements ont un revenu inférieur ou égal à 2 181€ par mois et sont donc éligibles aux aides de l'ANAH (PO très modeste). 33% des ménages ont un revenu inférieur à 2 796€ par mois dans l'Eure et sont donc éligibles aux aides de l'ANAH (PO modeste).

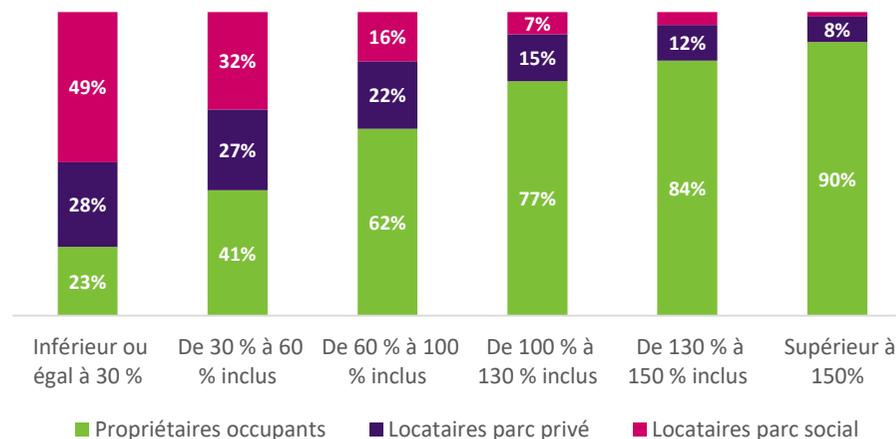
Répartition par niveau de revenus pour chaque statut d'occupation – Eure - FILOCOM 2017



Répartition du statut d'occupation du logement selon la tranche d'âge au sein du département (Filocom 2017)



Répartition par statut d'occupation pour chaque tranche de revenus – Eure – Filocom 2017



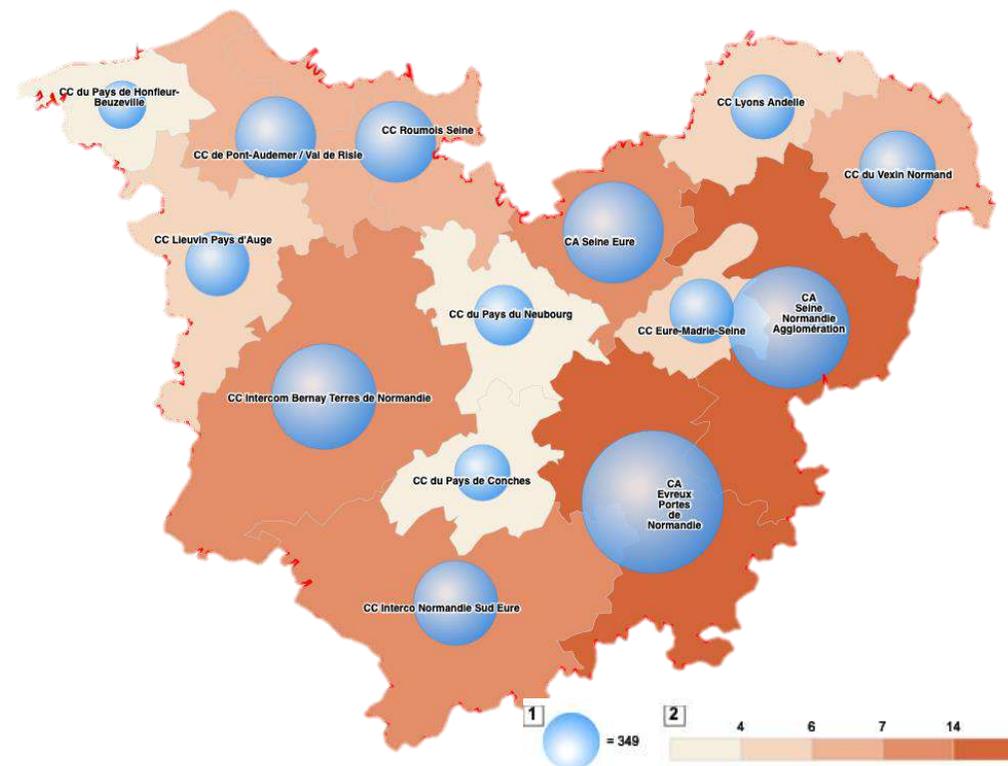
Un marché de l'accession qui se joue essentiellement dans l'ancien

1 Nombre de ventes dans l'ancien - Source : DVF 2019

2 Part des ventes dans l'ancien au sein du département (%) - Source : DVF 2019

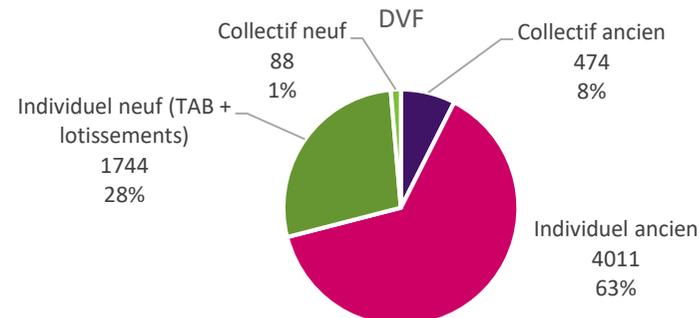
Sur la période 2015-2019, 71% des transactions ont été réalisées dans l'ancien, et essentiellement en individuel. Le marché du neuf représente 29% des transactions.

- Ce contraste s'explique notamment par le poids d'une construction neuve relativement limité et des efforts orientés vers l'amélioration de l'habitat existant sur la période récente. C'est en partie pour cela que certains quartiers anciens sont en voie de mutation comme par exemple les couronnes périurbaines des années 80 qui se prêtent facilement à la réhabilitation.
- Le plus grand nombre de transactions dans l'ancien a été effectué au sein de la CA Évreux Portes de Normandie (19%), la CA Seine Normandie Agglomération (14%) et enfin la CC Intercom Bernay Terres de Normandie et CA Seine Eure (toutes deux 10%).



Note méthodologique : les transactions non identifiées par leur nature ont été retirées de l'analyse

Segmentation du marché immobilier - Moyenne annuelle 2015/2019 - Sit@del /

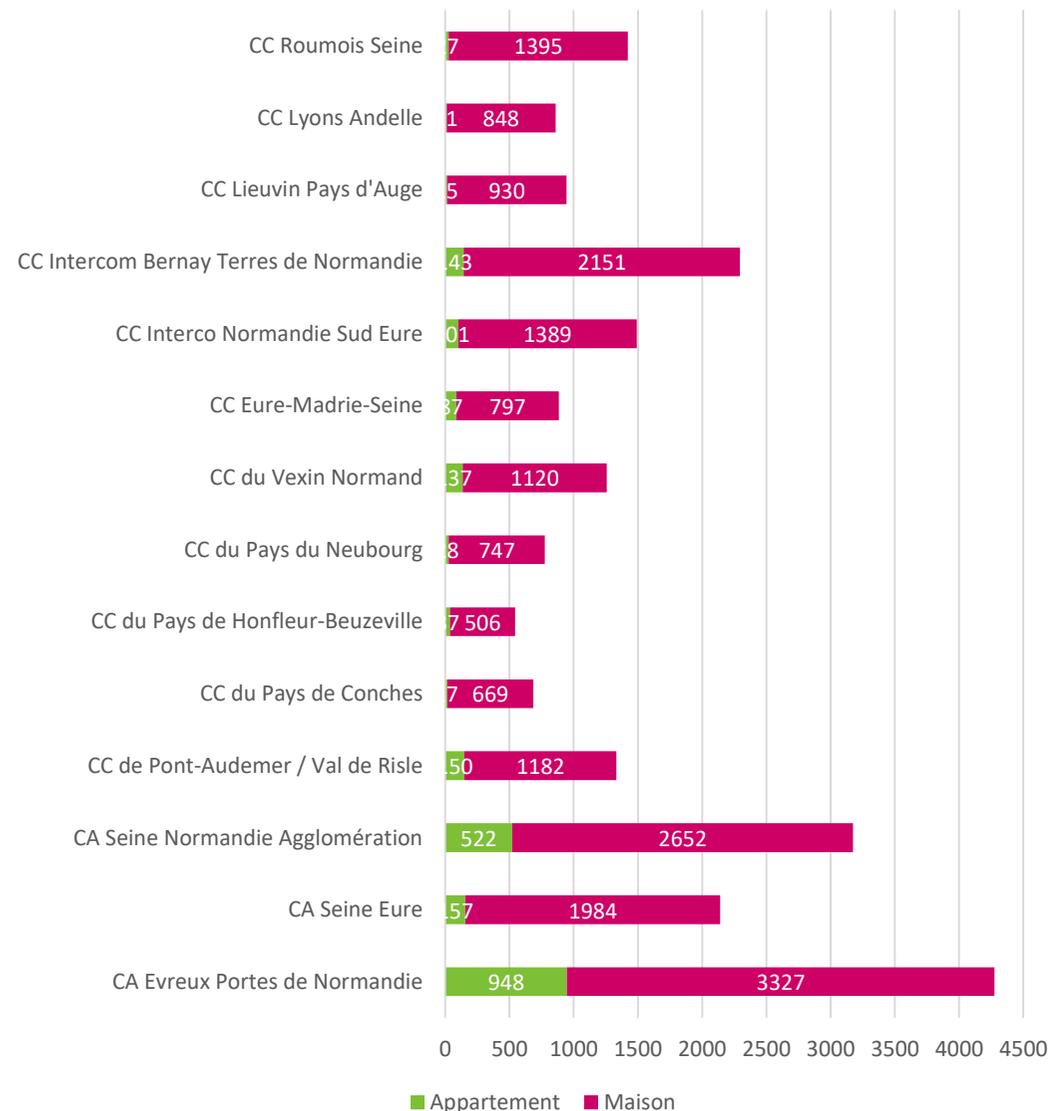


Témoignage d'acteurs

- **CA Seine Eure** : Les transactions immobilières concernent essentiellement des biens « d'occasion » (77% des biens vendus en 2016 selon la source notariale Perval) et en particulier des maisons (67%): « Le volume de transactions pour des biens « neufs » est plus limité et concerne essentiellement des lots de terrains à bâtir. L'offre en promotion immobilière correspond à moins de 20 transactions en 2016 (mais en augmentation). »
- **ADIL** : Au niveau départemental, on constate un marché globalement peu tendu porté par l'ancien avec ou sans travaux à 81,5% (selon le rapport d'activité de l'ADIL en 2018)
- **CA Évreux Portes de Normandie** : Le marché des terrains à bâtir est présent mais les délais de commercialisation sont longs.
- **DDT** : les marchés sont très variables d'un bout à l'autre du département, des zones très attractives avec un marché qui peut aller jusqu'à tendu (franges franciliennes, secteurs près des gares de Vernon, Gaillon...) où les primo accédants rencontrent des difficultés pour se loger.

Un marché de l'ancien peu tendu orienté vers la propriété individuelle ancienne

Répartition des ventes dans l'ancien selon l'EPCI sur la période 2015-2019 (DVF 2019)



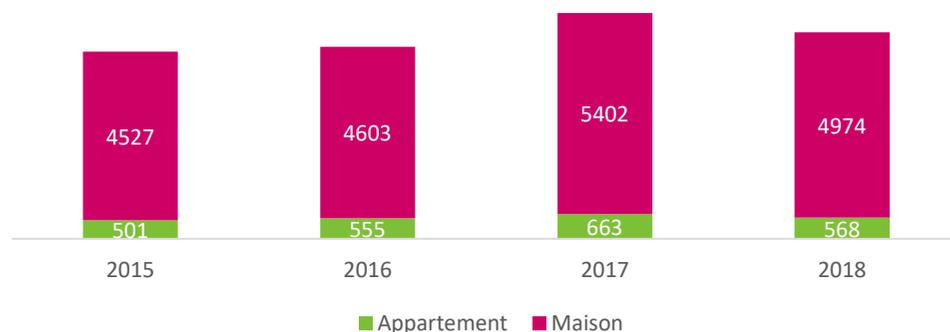
Au total sur la période, la maison ancienne représente 89% du segment de marché. L'appartement est ainsi moins porteur en termes de transactions représentant 11%.

- Ce phénomène ne concerne pas uniquement les zones rurales mais également les pôles urbains puisqu'au sein de la CA Evreux Portes de Normandie par exemple, bien que les ventes d'appartements y soient plus importantes qu'ailleurs, la vente de maisons représente tout de même 78%.

En volume, la majorité des ventes est réalisée au sein et aux alentours des villes les plus importantes. En effet, 6 communes dépassent les 500 transactions dans l'ancien sur la période récente: Evreux (1 971), Vernon (1 053), Louviers (687), Gisors (627), Pont-Audemer (596) et Bernay (575).

L'essentiel du marché collectif se concentre dans les CA Evreux Portes de Normandie et Seine Normandie Agglomération.

Evolution des volumes de ventes dans l'ancien selon le type de produit (DVF 2019)



Des prix relativement abordables dans l'ancien, qui permettent à une majorité de ménages d'accéder à la propriété

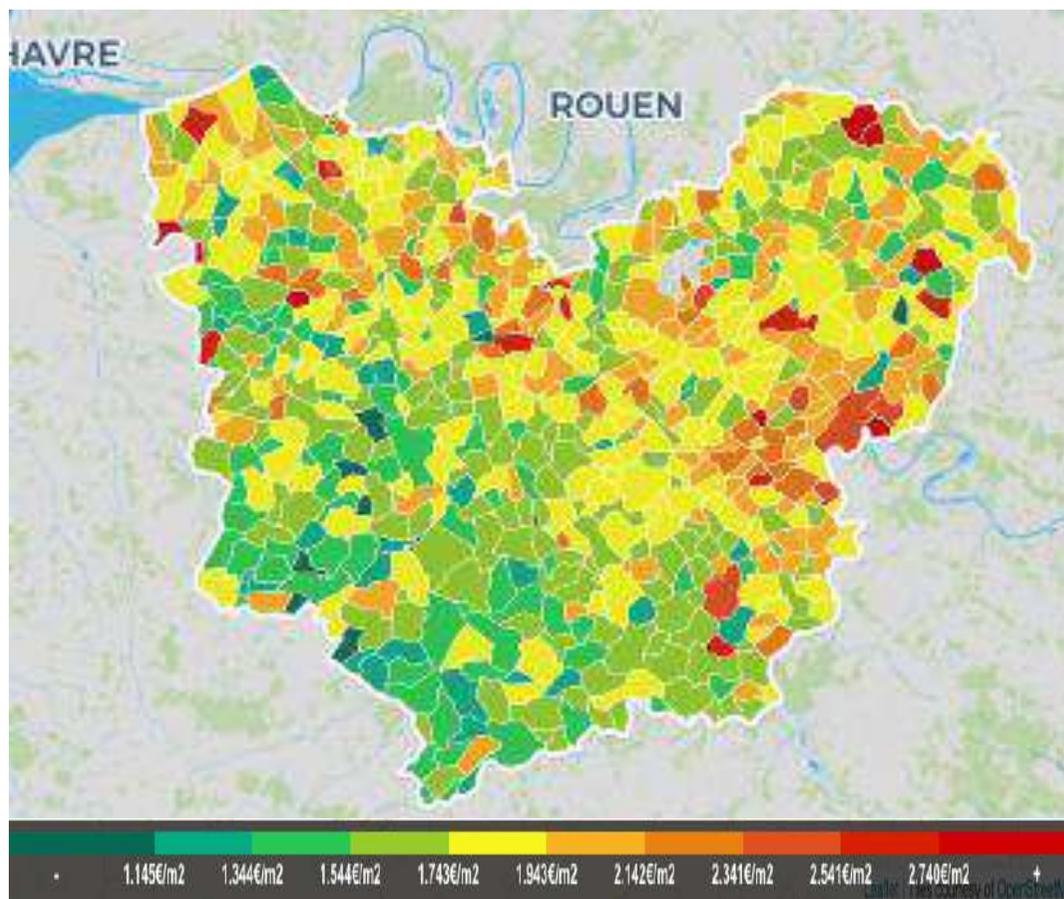
Des prix globalement accessibles et stables :

- **Le prix médian d'une maison ancienne s'élève à 152 000 €.** Les prix dans l'ancien suivent une courbe légèrement descendante (-0,7% sur les 3 derniers mois après avoir augmenté de 4,1% sur les 5 dernières années), signe d'une tension modérée sur le marché. Les prix oscillent entre 120k€ et 190k€ (données du 01.12.2019 au 29.02.2020, notaires de France-base de données PERVAL).
- **En collectif, le prix médian s'élève à 1 420€ / m², soit 92 300€ pour un appartement de 65m².** Les prix oscillent dans une fourchette comprise entre 1 140 €/m² et 1 750 €/m² (données du 01.12.2019 au 29.02.2020, notaires de France-base de données PERVAL) et les transactions concernent majoritairement des T2/T3 (60,2% des ventes). Après une période de baisse continue (-5,3% sur les 5 dernières années), les prix semblent se stabiliser (-0,1% entre novembre 2019 et février 2020).

Des prix hétérogènes selon les secteurs du territoire :

- On observe néanmoins des écarts de prix importants selon les secteurs du territoire. Les prix sont particulièrement bas au sud du département, mais augmentent sur la frange Est et dans les zones périurbaines autour des villes centralités d'Evreux, Vernon, Louviers ou encore Pont-Audemer.

Prix au mètre carré Eure (27) et évolution des prix du marché immobilier local



Estimation du prix moyen au m²

	Appartements	Maisons
Prix haut dans l'Eure	2 035 €	1 909 €
Moyenne dans l'Eure	1 644 €	1 598 €
Prix bas dans l'Eure	1 347 €	1 306 €
Moyenne en Haute-Normandie	1 677 €	1 677 €

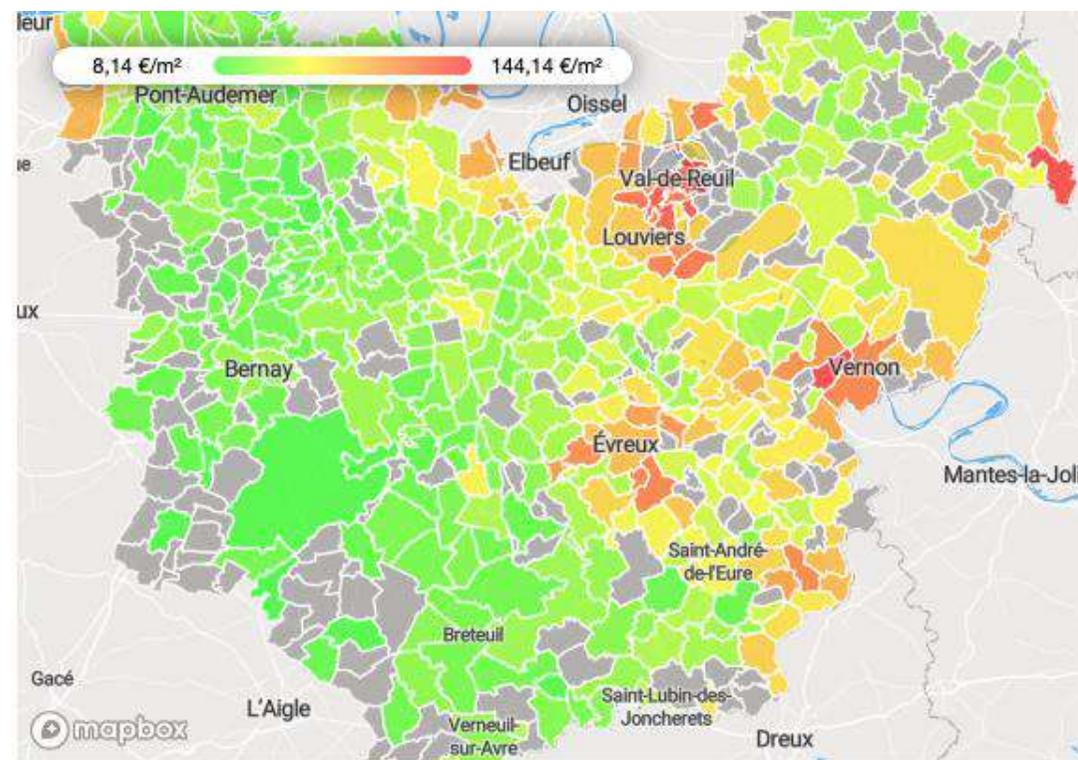
Sources : indicateurs clés du marché immobilier fournis à titre indicatif par Netvendeur sur la base de 20652 biens mis en vente sur le secteur (01/02/2020)

Des prix également accessibles pour faire construire sa maison individuelle, à l'exception des secteurs les plus attractifs

- **L'offre de terrains à bâtir est importante dans l'Eure** : 5 785 terrains à vendre dans l'Eure avec un prix moyen de 76 €/m² en juin 2020 (source : terrains-construction.com).
- **Les prix des terrains sont néanmoins très variables selon les secteurs du département** : très abordables à l'ouest et au sud du territoire où acheter un terrain et faire construire sa maison est parfois moins coûteux que d'acheter une maison ancienne nécessitant des travaux, ce qui ne favorise pas le réinvestissement du parc ancien.
- D'après le rapport 2018 de l'ADIL, le prix moyen d'une construction neuve s'établit à 210 199 €.
- **A l'inverse, les prix grimpent dans les secteurs en tensions, en particulier autour de Louviers, Vernon et Evreux.**

Terrains à vendre sur l'Eure (source: terrains-construction.com, février 2020)

Commune	Nombre d'annonces	Prix en €/m ²
Les Andelys	118	59
Le Val d'Hazey	20	62,76
Bernay	66	35,13
Conches-en-Ouche	57	43,06
Vexin-sur-Epte (Fourgues)	59	82,68
Évreux	127	93,51
Gaillon	161	72,95
Gisors	20	141,78
Louviers	252	89,39
Pacy-sur-Eure	148	74,6
Pont-Audemer	28	32
Saint-Sébastien-de-Morsent	40	112,8
Verneuil d'Avre et d'Iton	22	32
Vernon	281	116
Val-de-Reuil	253	133



Source : <https://www.terrain-construction.com> (février 2020) 5785 terrains

Un marché du collectif neuf restreint et très localisé

Un marché localisé : les opérations recensées sont toutes localisées sur les CA Seine Eure, Evreux Portes de Normandie et Seine Normandie Agglomération.

En 2019, 99 logements ont été mis en vente selon l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN).

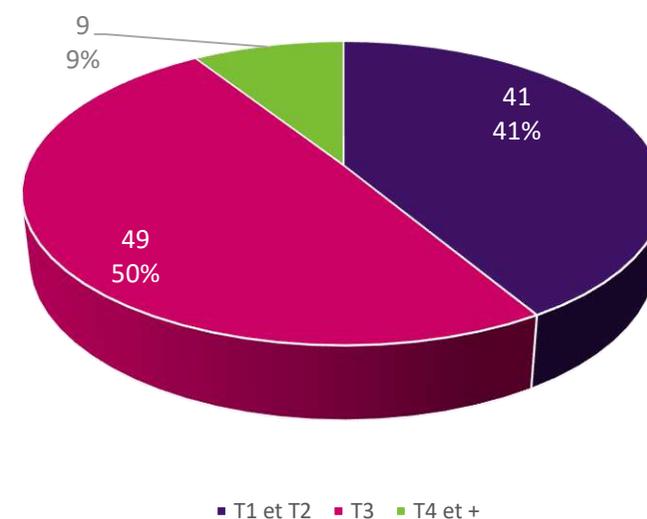
- En termes de typologies, les logements mis en vente en collectif sont essentiellement des T3 (50%) et des T1 et T2 (41%).
- A la fin de l'année 2019, le stock de logements sur le marché est très faible : il n'est constitué que de 32 logements soit l'équivalent de 3,5 mois de ventes. Il est en forte baisse (176 logements disponibles à la vente au 1^{er} trimestre 2019) ce qui s'explique par un faible volume de logements mis en vente alors que le nombre de transactions est constant (une dizaine de ventes par mois).
- L'insuffisance de l'offre par rapport à la demande a fortement réduit les délais de commercialisation : 4,5 mois en moyenne fin 2019 contre 15 mois au début de l'année 2019. Un équilibre est donc à trouver entre une situation de sur-offre observée au début de l'année et de sous-offre à présent.
- Les investisseurs apparaissent peu présents sur le marché du collectif neuf, à l'exception de la CA Seine Normandie Agglomération (66% contre 33% sur EPN). Des données à analyser néanmoins avec précautions compte-tenu du faible nombre de transactions.

Des prix élevés qui ne sont pas concurrentiels par rapport l'offre individuelle.

- Les prix en collectifs neufs sont relativement élevés, il faut compter en moyenne 2 600€/ m² et les opérations dans les secteurs les plus attractifs comme Vernon dépassent les 3 000 € / m².
- Il faut ainsi compter 170 000 € en moyenne pour acquérir un appartement de type T3, budget avec lequel un ménage peut facilement prétendre à une maison individuelle dans l'ancien, voire construire une maison neuve dans un secteur un peu plus éloigné.
- **Par conséquence, le marché du collectif neuf s'avère restreint et se concentre sur les petites typologies. Des prix plus abordables permettraient d'élargir la cible de clientèle.**

Répartition des logements réservés à la vente en collectif sur l'Eure en 2019 (source ECLN)	Surface moyenne (m ²)	Prix moyen (€/m ²)
T1 et T2	46	2 593
T3	66	2 600
T4 et +	96	2 641

Répartition des typologies des logements mis en vente en collectif (source ECLN 2019)



Qui rencontre des difficultés de commercialisation

Témoignage d'acteurs

- **CA Evreux Portes de Normandie** : « le marché neuf se concentre sur Evreux mais il y a peu de disponibilités foncières. Les délais de commercialisation sont assez longs. Les opérations sont essentiellement portées par des promoteurs locaux. »
- **CA Seine Eure** : « Sur Val de Reuil, un investisseur local est implanté et d'autres plus petits réalisent des maisons individuelles. Les nouvelles constructions concernent très peu de collectif privé. Elles rencontrent des difficultés à sortir. Un promoteur rouennais est présent sur le territoire avec un ancrage local. Sur Louviers, une opération portée par Eiffage n'a pas fonctionné (seule la première tranche est sortie, les logements locatifs sociaux). Ils ne sont pas parvenus à commercialiser l'accession. La commercialisation a été freinée car les prix étaient trop élevés. Un nouveau permis de construire sera déposé avec des tarifs réajustés car la demande est présente. »
- **CC Bernay Terres de Normandie**: « Le marché du neuf est plutôt faible. Les promoteurs ne cherchent pas à s'implanter. Le marché du neuf est essentiellement porté par des propriétaires privés qui divisent leurs parcelles et les vendent à des petits promoteurs. Il n'y a pas de grandes opérations sur le territoire. En général quand il y a des lotissements il est rare que ça dépasse les 10 parcelles. »

Programmes collectifs commercialisés (source Olonn bilan 2019)	Commune	Opérateur	Date de mise en vente	Stock initial	Vente par mois du programme	Financement	Prix au m2 Hors parking	Prix au m2 Avec parking
CA Seine Eure	Louviers	Le Logement familial de l'Eure	Janvier 2017	18	0,33	Accession sociale	TVA pleine : 2 074€	TVA pleine : 2 186€
CA Evreux Portes de Normandie	Evreux	Adim Normandie centre Primea résidence 1 Primea résidence 2	Janvier 2017	27	0,67	Libre	TVA pleine : 2 286€	TVA pleine : 2 447€
			Mars 2018	27	0,73	Libre	TVA pleine : 2 290€	TVA pleine : 2 453€
CA Seine Normandie Agglomération	Vernon	Sogeprom	Octobre 2018	59	3,07	Libre	TVA pleine : 3 163€	TVA pleine : 3 265€

Des projets en primo accession parfois précaires

Dans l'Eure, les ménages passent à l'accèsion relativement tôt dans leur parcours résidentiel : 45% des 25/39 ans sont déjà propriétaires de leur logement.

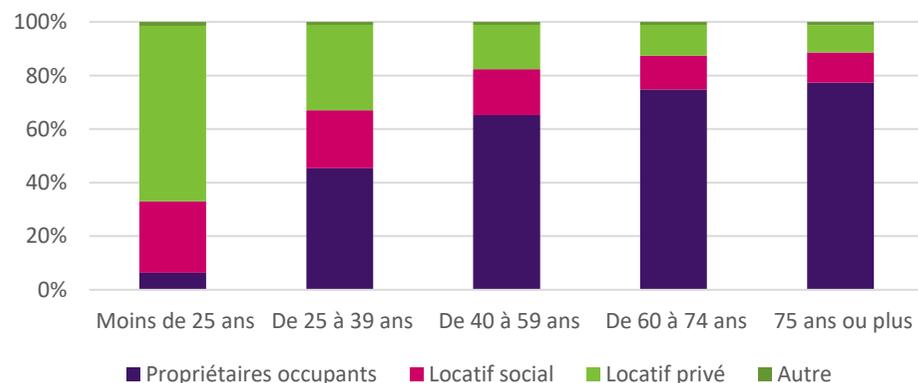
Néanmoins, certains projets de primo-accession sont précaires, notamment dans les secteurs tendus.

- Selon le rapport d'activité 2018 de l'ADIL, « un grand nombre de ménages reçus à l'ADIL offre un profil d'accèsion modeste. Il s'agit principalement de ménages primo-accédants (96 %), qui proviennent, à 71 % du parc locatif privé et à 19 % du parc public. Parmi les consultants de l'ADIL dans le cadre de ces projets primo accessions, 54 % des consultants ont moins de 30 ans. »

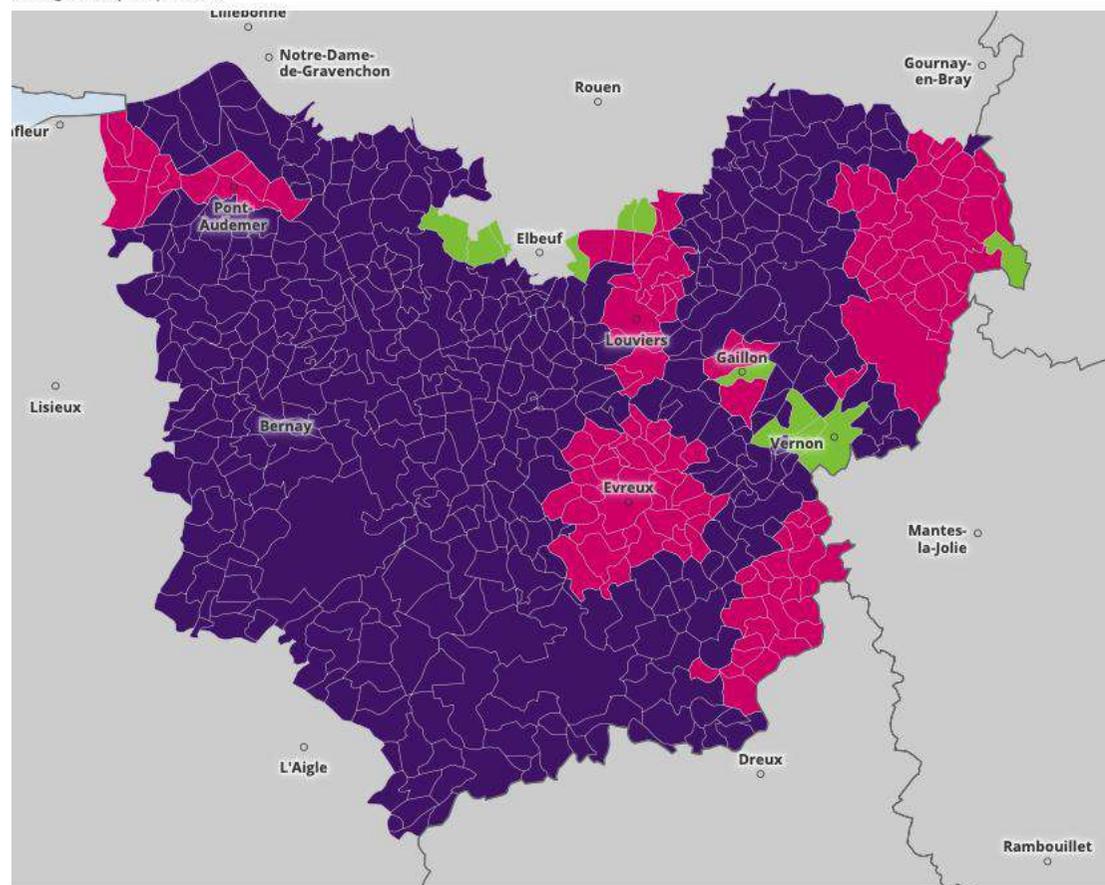
Témoignage d'acteurs : les aides à l'accèsion mises en place par les intercommunalités

- **CA Seine Eure** : « l'intercommunalité connaît bien le marché et propose une prime à l'accèsion jusqu'à 6000 euros dans le collectif neuf. Cette aide existe depuis 2017, à l'initial, elle était destinée seulement aux primo accédants puis elle a été élargie aux secondo accédants afin de cibler les seniors qui souhaitent se rapprocher de la ville et quitter la campagne. »

Statut d'occupation par tranche d'âge - FILOCOM



Zonage ABC (2019) - Source :

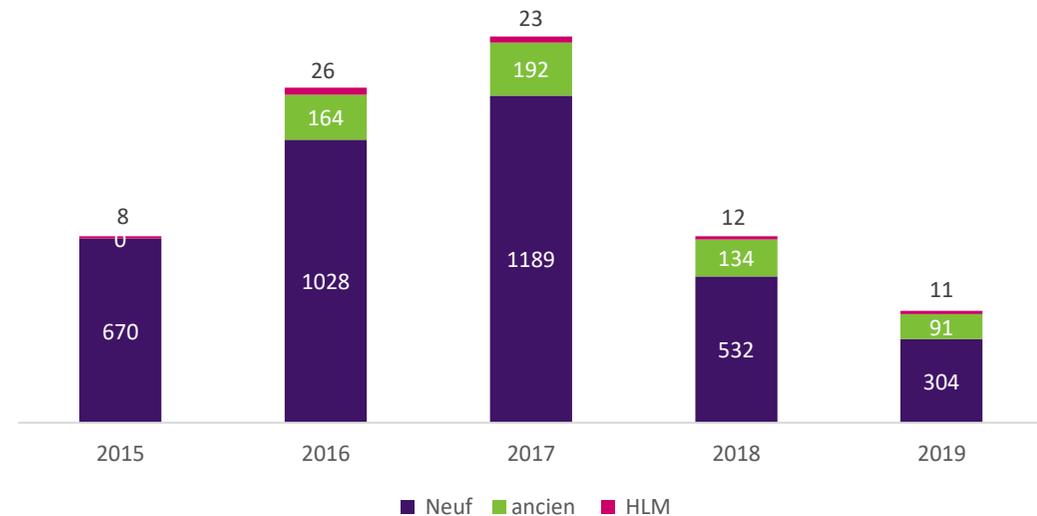


Un recul de la primo accession lié aux évolutions du PTZ

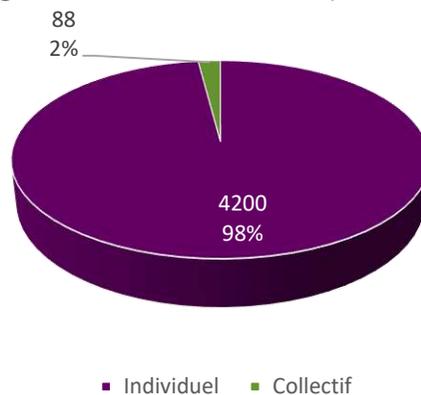
Sur la période 2015-2019, 4 394 prêts à taux zéro ont été délivrés, avec une moyenne annuelle de 879. Le PTZ a largement soutenu le marché de la primo accession dans le neuf sur la période 2016/2017. Cependant, depuis 2018, la restriction de son usage aux zones A et B1 a entraîné la chute du nombre de PTZ accordés dans l'Eure.

- La mobilisation de ce dispositif dépend en effet largement de ses évolutions (cf. page suivante). Au fil des années, le PTZ a connu des modifications selon la nature du bien (neuf/ancien), les plafonds de revenus (mais également le statut familial) et la zone géographique.
- Cela explique notamment que le PTZ est plus largement mobilisé dans le neuf (85%), les conditions d'accès au PTZ dans l'ancien étant plus contraignantes (les travaux réalisés doivent représenter 1/4 du montant global du projet soit 1/3 du coût d'acquisition initial).
- Ainsi, le PTZ bénéficie essentiellement à l'individuel neuf.

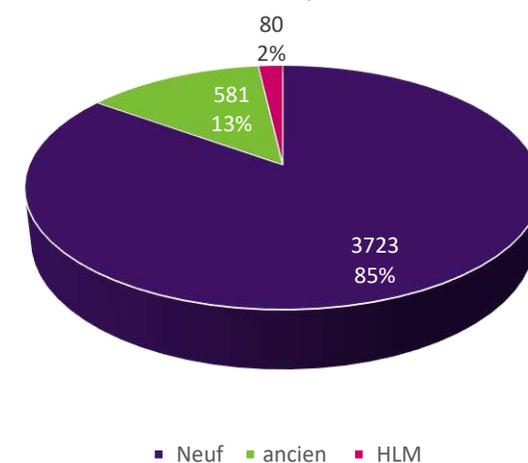
Evolution du volume de prêts à taux zéro émis entre 2015 et 2019 (SGFGAS 2019)



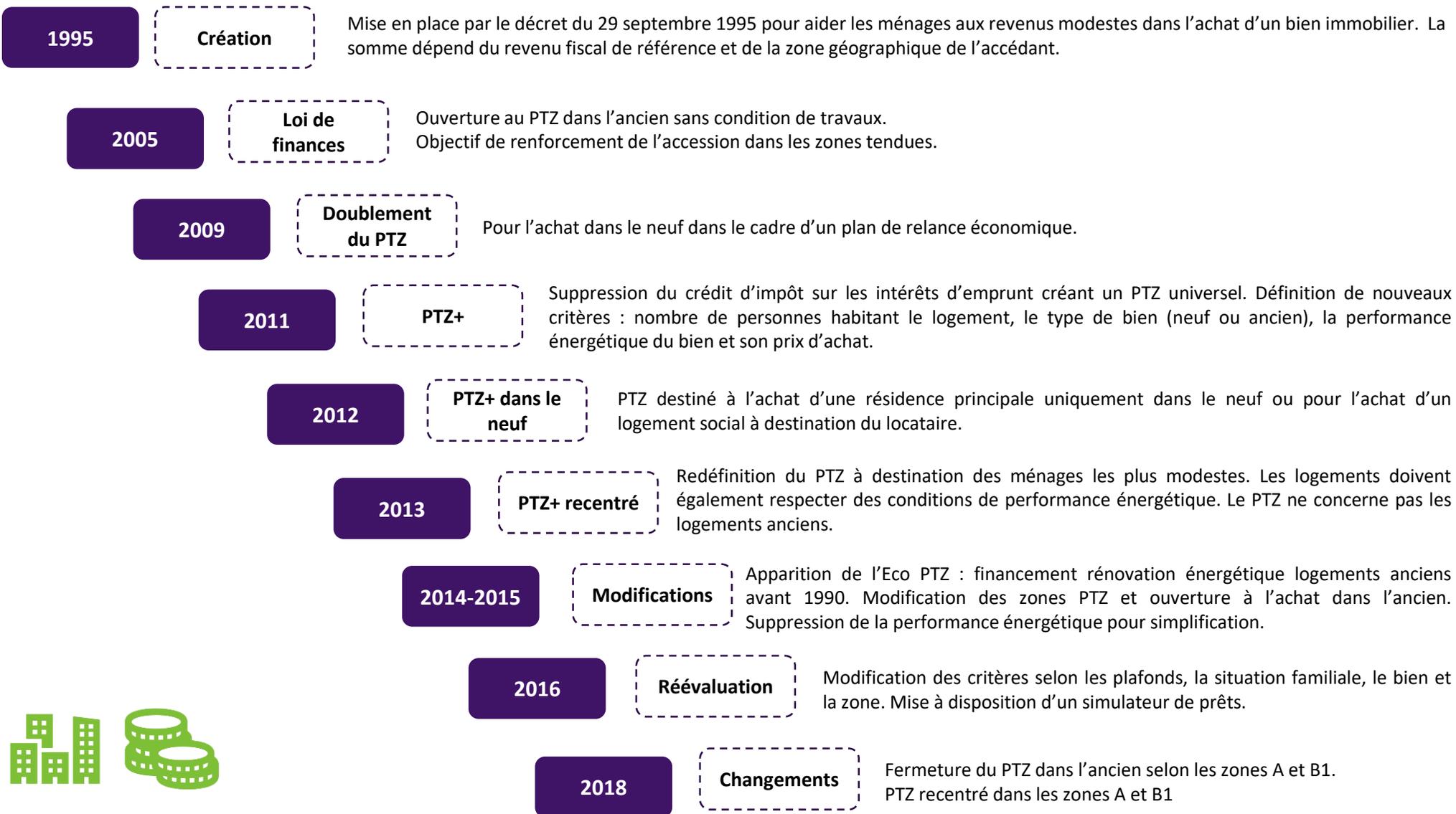
Répartition du volume de prêts à taux zéro émis selon la typologie de logements entre 2015 et 2019 (SGFGAS 2019)



Répartition du volume de prêts à taux zéro émis entre 2015 et 2019 (SGFGAS 2019)



Focus : Les évolutions du PTZ



L'accession sociale et la vente HLM : des outils pour favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes dans des conditions sécurisées

La majorité des bailleurs du territoire pratique la vente HLM, essentiellement sur le parc individuel. Cette pratique permet aux organismes de récupérer des liquidités et d'accompagner leurs locataires dans des parcours résidentiels ascendants.

- **Témoignage d'acteurs** : « Eure Habitat présente une politique volontariste de vente HLM afin d'offrir l'opportunité aux locataires de devenir propriétaires et de répondre aux enjeux de mixité sociale. Eure Habitat dispose de 2 services dédiés à la vente et au syndic de copropriété. Eure Habitat oriente la vente autant pour les individuels que pour les collectifs. La configuration d'Eure Habitat permet de répondre à cet enjeu, fortement incité par l'Etat. Toutefois, les difficultés à l'accès aux emprunts constituent parfois une difficulté pour les acquéreurs potentiels. »

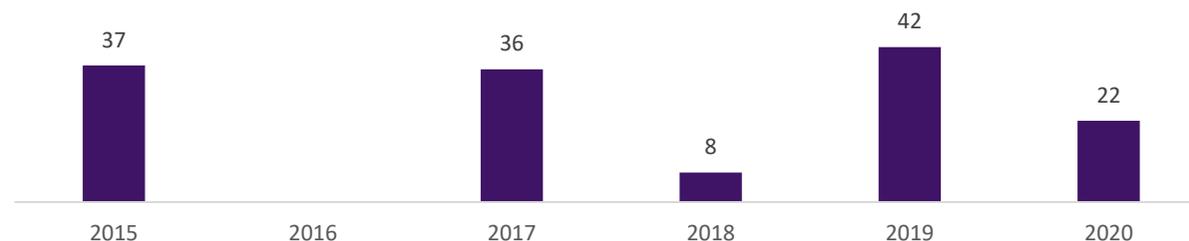
Le PSLA et de l'accession sociale : des produits qui peuvent trouver leur place dans les secteurs les plus tendus

- L'accession sociale dans le neuf ne trouve sa place que lorsque le marché est tendu et qu'il existe une clientèle à la fois exclue du marché libre et suffisamment solvable pour accéder à la propriété. Aujourd'hui, les bailleurs privilégient donc le secteur de CASE où s'expriment la demande la plus importante, notamment sur Louviers.
- Dans l'Eure, la coopérative « Habitat Coopératif de Normandie » a noué un partenariat avec plusieurs bailleurs (Siloge, SECOMILE) afin de promouvoir l'accession sociale à la propriété dans l'Eure. La coopérative propose essentiellement des programmes en individuel et en individuel groupé.

Difficultés rencontrées

- En revanche, le développement de l'offre en accession sociale rencontre plusieurs freins tels que l'inadéquation entre la recherche de maison individuelle en périphérie et la volonté de densifier les centre-bourgs.

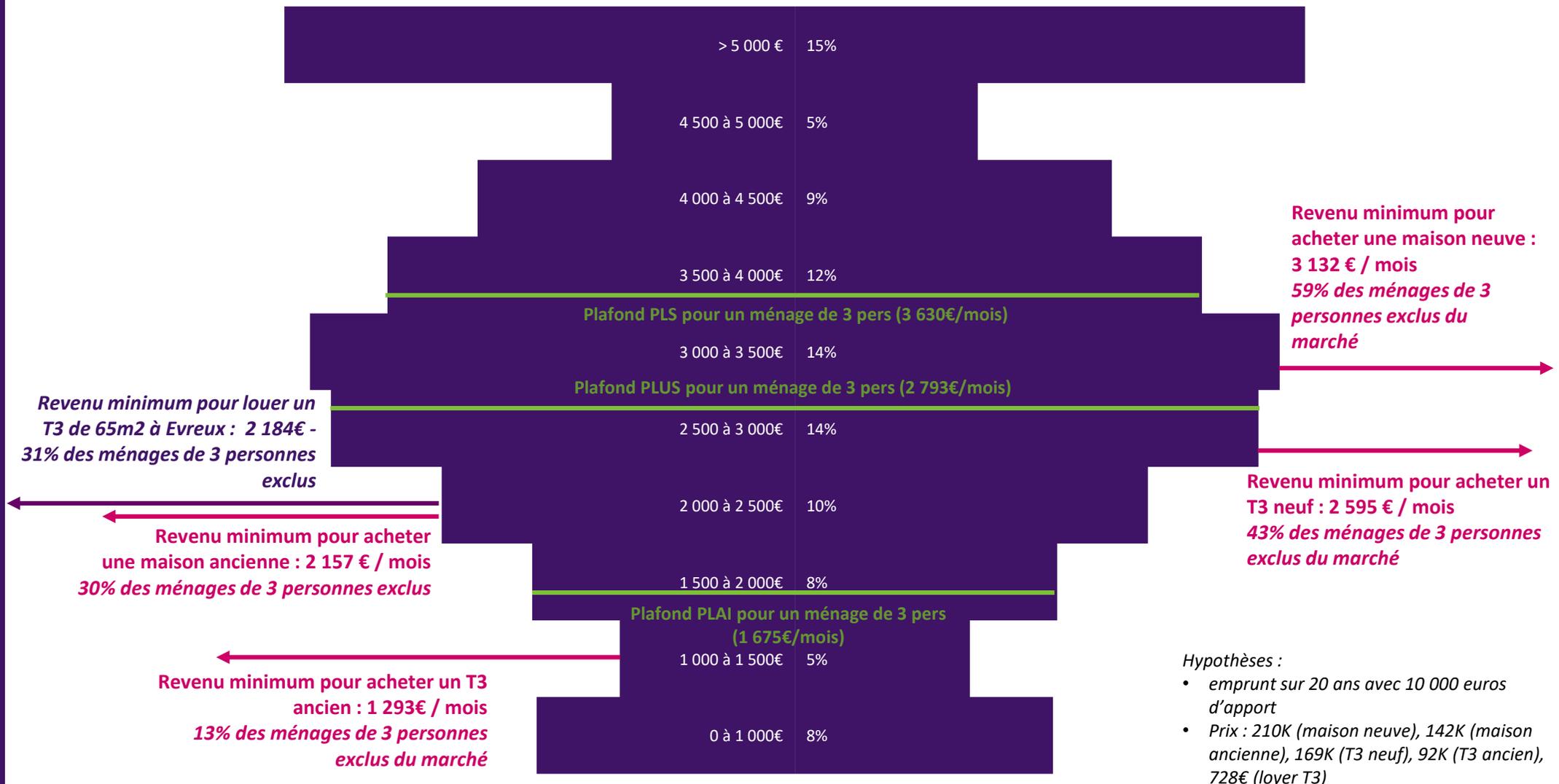
Programmation PSLA sur le département de l'Eure - Source : DAP



Une large majorité de ménages a les moyens d'accéder à la propriété, notamment dans l'ancien

Détail des pyramides par EPCI en annexes

Pyramide de revenus des ménages de trois personnes dans l'Eure - Source : INSEE Filosofi 2017



- Hypothèses :
- emprunt sur 20 ans avec 10 000 euros d'apport
 - Prix : 210K (maison neuve), 142K (maison ancienne), 169K (T3 neuf), 92K (T3 ancien), 728€ (loyer T3)

Qui positionne le marché locatif comme un marché de report ou de transition

- **Un marché locatif privé relativement limité, qui se concentre notamment dans les centralités.**
- **Des niveaux de loyers abordables et en baisse, qui témoignent d'une faible tension.**
- **Un parc qui accueille une majorité de ménages modestes et entre en concurrence avec le parc locatif social.**
- **Des besoins qui augmentent néanmoins dans les secteurs les plus attractifs, et notamment sur la frange francilienne.**

Un parc locatif privé limité mais présent sur l'ensemble du territoire

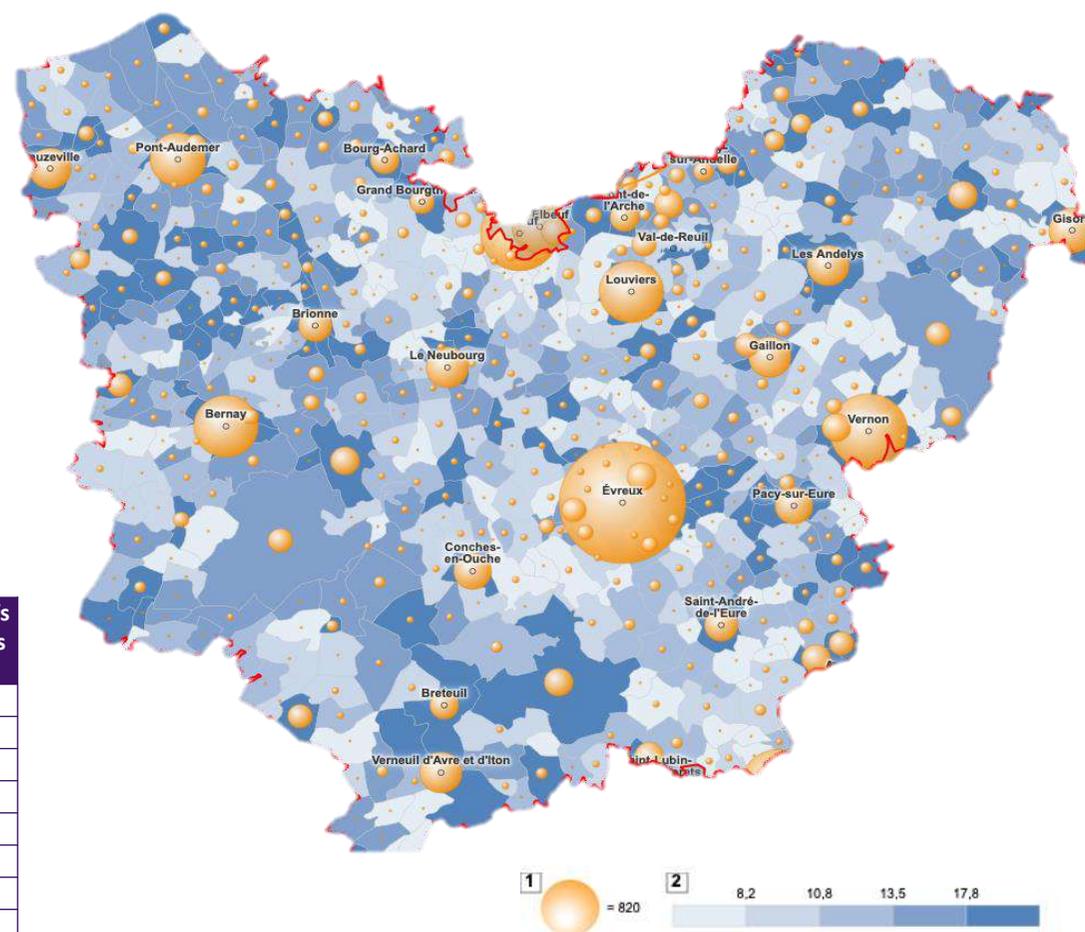
En 2017, le parc locatif privé du département compte 45 278 logements (filocom 2017), représentant ainsi 18% du parc total de logements. Il est légèrement plus important que le parc social qui représente quant à lui 16%. Ce parc locatif privé se répartit sur l'ensemble du département mais sa présence est plus importante au sein de la CA Evreux Portes de Normandie et la CA Seine Normandie Agglomération.

Témoignage d'acteurs

- **CA Evreux Portes de Normandie** : « Le parc locatif privé est très déséquilibré. Au global, on retrouve une proportion équivalente entre parc locatif privé et social. Mais en réalité, le parc locatif est très présent sur la ville centre par rapport au reste du territoire. Dans les axes du PADD, il y a la volonté d'inverser la tendance en développant du locatif privé : c'est-à-dire proposer une offre locative privée sur les strates périurbaines ayant peu développé ce segment de marché et de favoriser l'offre en accession pour les propriétaires occupants sur la ville centre et Gravigny. »

Recensement du parc locatif privé (Insee 2016)	Volume de logements locatifs privés	Part de logements locatifs privés sur l'ensemble des résidences principales
CA Evreux Portes de Normandie	19 582	41%
CA Seine Eure	12 231	41%
CA Seine Normandie Agglomération	11 475	33%
CC de Pont-Audemer / Val de Risle	5 399	37%
CC du Pays de Conches	2 177	28%
CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	1 490	31%
CC du Pays du Neubourg	1 954	22%
CC du Vexin Normand	4 444	34%
CC Eure-Madrie-Seine	3 586	31%
CC Interco Normandie Sud Eure	4 994	30%
CC Intercom Bernay Terres de Normandie	7 350	30%
CC Lieuvain Pays d'Auge	2 013	24%
CC Lyons Andelle	2 239	26%
CC Roumois Seine	2 926	19%
Département de l'Eure	83528	33%

- 1 Nombre de résidences principales occupées par des locataires du secteur libre, 2016 (résidences principales) - Source : Insee, RP 2006-2011-2016
- 2 Part de résidences principales occupées par des locataires du secteur libre, 2016 (%) - Source : Insee, RP 2006-2011-2016



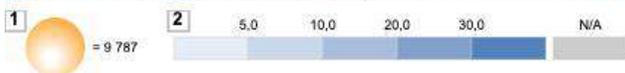
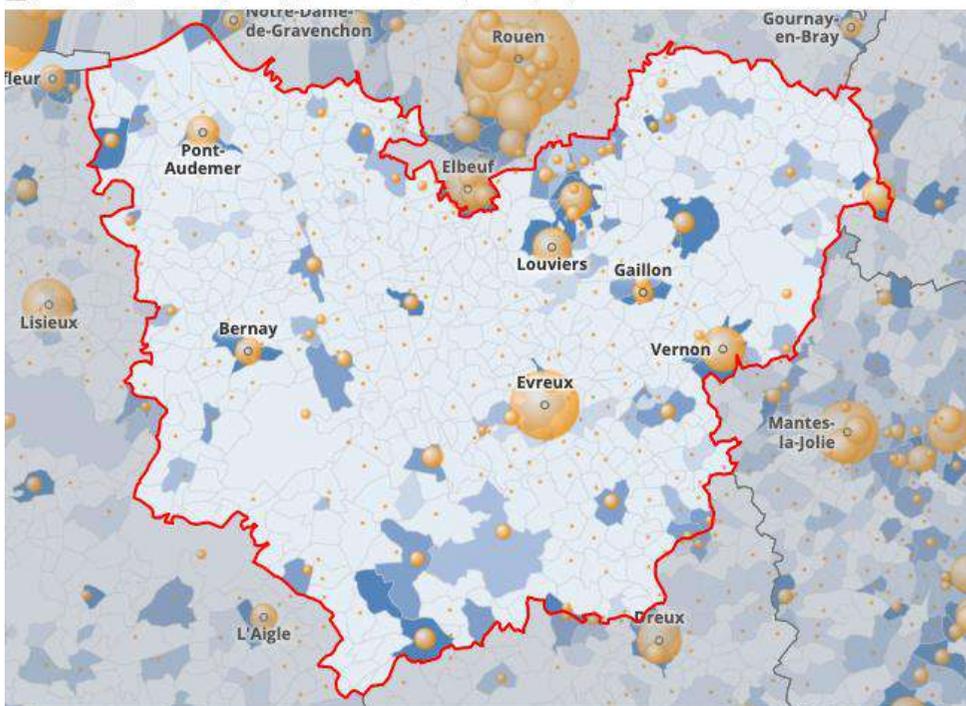
Une offre locative plus souvent synonyme de collectif

Alors que la majorité des propriétaires de leur logement vivent dans une maison individuelle, la situation est plus contrastée dans le parc locatif.

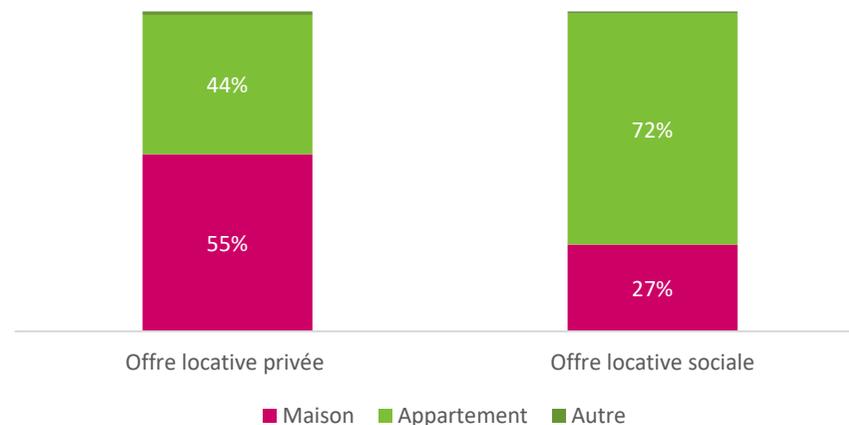
- Dans le parc locatif privé, la répartition entre collectif et individuel est proche (45% / 55%), tandis que dans le parc social le collectif est largement majoritaire (72%).
- La part du collectif est naturellement plus importante dans les secteurs urbains.

1 nombre de rés princ occupées locataires, 2016 - Source : Insee, RP exploitation principale

2 part des appartements, 2016 (%) - Source : Insee, RP exploitation principale



Répartition de la typologie de bâti selon le type d'offre locative (Insee 2016)



Une offre locative privée qui pourrait se développer sous l'effet des dispositifs de défiscalisation ?

Témoignage d'acteurs

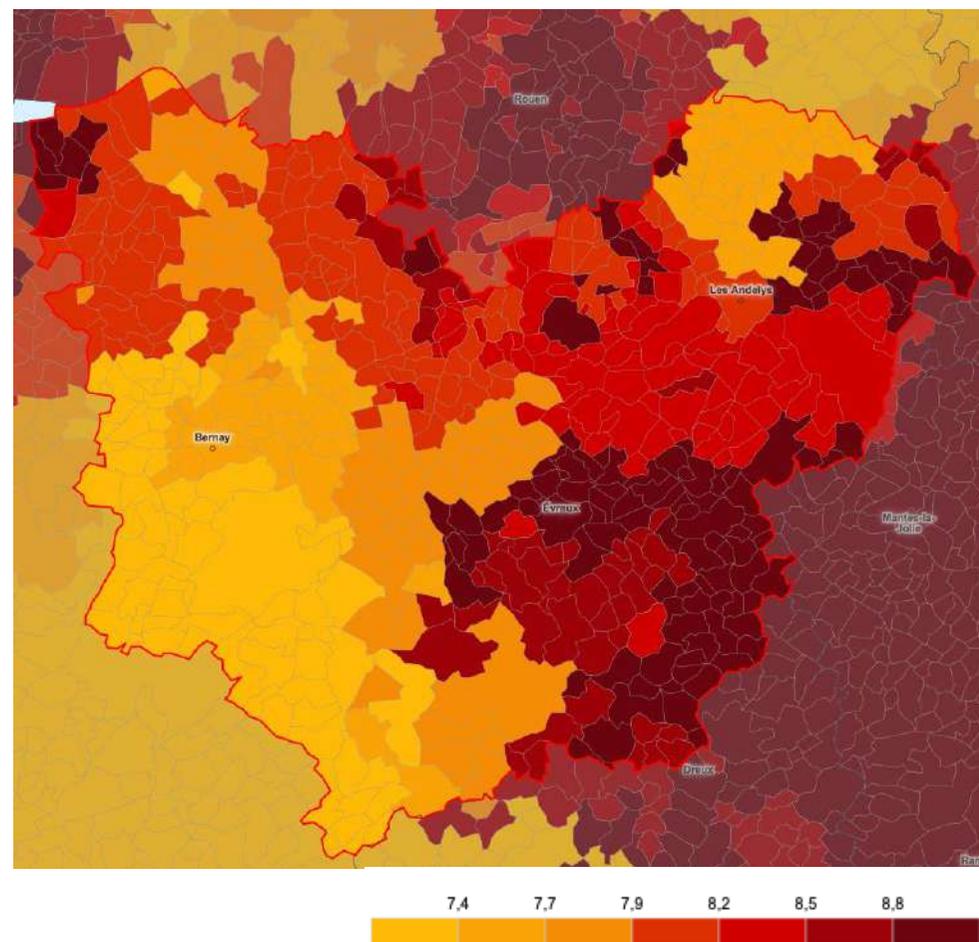
- **CA Roumois Seine** : « L'intercommunalité observe un nombre important de ventes investisseurs qui louent des appartements en centre-ville de Bourgtheroulde. En effet, la commune est attractive par sa localisation stratégique et attractive. Il s'agit d'un petit bourg avec des commerces et des services à proximité de grandes villes telles que d'Elbeuf/Rouen. »
- **CA Seine Normandie Agglomération** : « 66% d'investisseurs ont été recensés d'après le bilan des réservations 2019, Des investisseurs qui viennent pour louer avec défiscalisation et pourront y vivre plus tard. »

Un marché locatif privé abordable et peu tendu, mais une demande qui augmente notamment sur la frange francilienne

- Le loyer mensuel sur le département de l'Eure oscille entre un prix de 6,6 € et 14,9 € / m² selon la localisation et la typologie du logement. Ce loyer moyen est inférieur à la plupart des départements limitrophes.
- Après avoir suivi une courbe descendante depuis 2008 témoignant d'une tension modérée, les loyers remontent sur la période récente (2018/2019), sur tous les EPCI à l'exception de la CC Pont-Audemer.
- On observe néanmoins des situations hétérogènes selon les secteurs du département avec notamment des situations de tensions dans les communes proches de Mantes la Jolie dont les prix sont tirés vers le haut par la dynamique francilienne, mais également à Evreux et Louviers.
- Les prix varient également selon la qualité de l'offre avec une offre récente attractive, notamment dans les centralités comme Evreux.

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€) 2018

Source : Estimations UMR 1041 CESAER (AgroupSup Dijon - INRAE), à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr, 2018



EPCI- Source : Clameur	Loyers 2019 en €/m ² (variation 2019 en %)						Loyers parc social (RPLS 2019)
Loyers 2019 en €/m ² (variation 2019 en %)	Studio / T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Ensemble	
CC INTERCOM RISLE ET CHARENTONNE	13,1	9,4	8,0	6,7	6,8	9,2 (1,3)	3,87
CC BERNAY ET ENVIRONS	12,5	9,1	7,8	7,0	6,6	9,2 (1,1)	3,54
CC CANTON DE BEUZEVILLE	8,6	8,3	7,9	8,9	7,7	8,4 (1,8)	3,94
CA PORTES DE L EURE	11,9	10,8	8,9	8,1	9,7	9,7 (1,4)	
CA GRAND EVREUX AGGLOMERATION	13,3	10,5	8,9	8,0	7,1	11,2 (2,3)	3,84
CC PAYS DU NEUBOURG	14,3	10,5	8,9	8,2	7,0	9,5 (1,6)	3,80
CC EURE-MADRIE-SEINE	14,9	10,0	8,8	8,7	7,8	9,9 (1,5)	3,87
CA SEINE EURE	14,8	10,1	8,7	8,0	8,1	9,6 (0,7)	3,99
CC PONT-AUDEMER	11,8	8,6	7,9	8,0	6,8	7,8 (-0,8)	3,90

Qui accueille une majorité de ménages modestes et de petite taille

Le parc locatif privé accueille une population relativement modeste

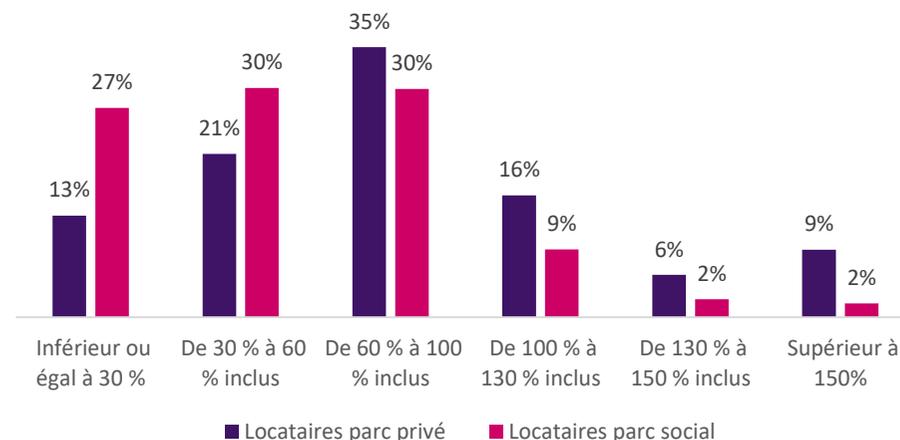
- En effet, 70% des occupants du parc locatif privé ont des revenus inférieurs au plafond du logement social (PLUS) et 1/3 ont des ressources inférieures au plafond du PLAI.

En termes de catégorie socioprofessionnelle, les occupants du parc locatif privé sont représentés principalement par des ouvriers (27%), des employés (20%) et des retraités (19%).

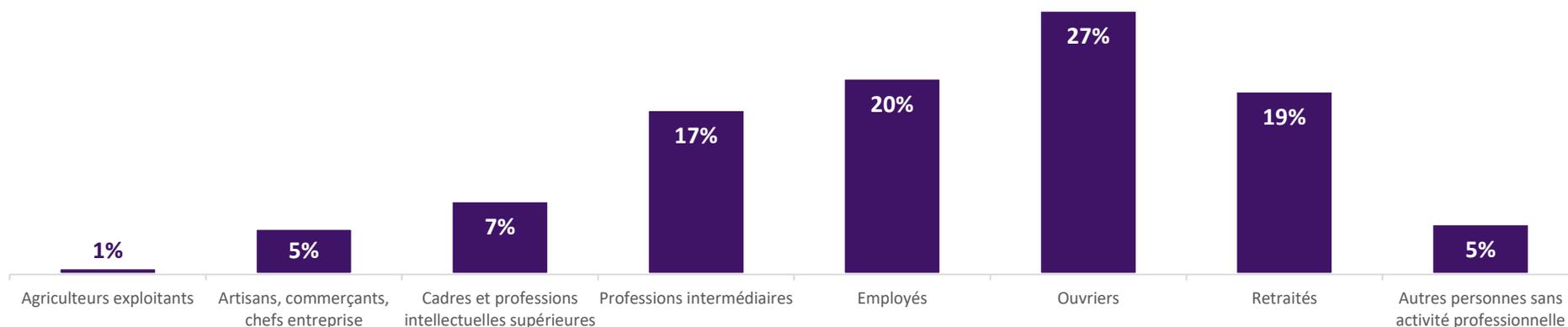
- Les catégories socioprofessionnelles supérieures représentent seulement 7%. Elles s'orientent ainsi davantage vers des produits en accession.

En termes de composition du ménage les locataires du parc privé sont majoritairement des ménages d'une à deux personnes (respectivement 43% et 27%).

Répartition des locataires du parc social et du parc privé par plafonds de ressources (en % des plafonds PLUS) – filocom 2017



Répartition des locataires du parc privé selon la catégorie socioprofessionnelle (Insee 2016)



Une spécialisation du parc social dans l'accueil des plus modestes

- Au sein du département, 65% des ménages sont potentiellement éligibles au logement social en PLS, 38% en PLUS et 16% en PLAI.
- Un parc social de plus de 40 000 logements qui représente 16% du parc de résidences principales de l'Eure.
- Dont la moitié est gérée par la SEM départementale issue de la fusion entre Eure Habitat et la SECOMILE.
- Une offre qui se concentre sur les secteurs urbains et les bourgs structurants en cohérence avec l'armature urbaine du territoire.
- Une offre qui permet de répondre à l'essentiel des besoins et une tension aujourd'hui modérée.
- Un développement qui est donc à calibrer pour ne pas pénaliser l'offre existante et pour répondre aux besoins non couverts:
 - Produits spécifiques,
 - Offre très sociale,
 - Accompagnement du développement des secteurs en tension.
- Une priorité à porter sur la requalification du parc existant avec des efforts entamés mais qui restent à poursuivre, en particulier au sein du patrimoine de l'ex Eure Habitat mais également du LFE et de la SAIEM Agire.

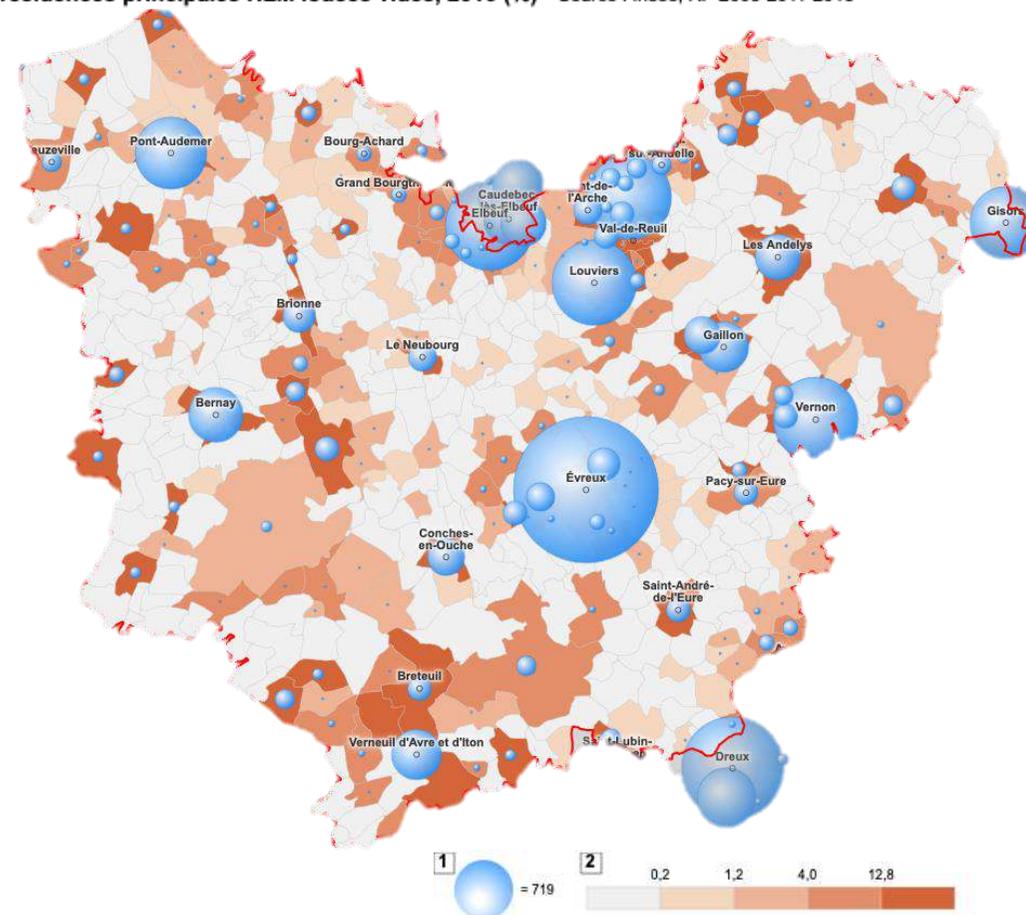
Un parc locatif social concentré dans les pôles urbains

Le département de l'Eure compte au total 43 615 logements locatifs sociaux en 2019 (RPLS). La localisation de ce parc reflète une forte hétérogénéité puisqu'il se concentre principalement sur trois intercommunalités :

- La CC Evreux Portes de Normandie dispose d'une place prépondérante puisqu'elle représente à elle seule près d'un tiers du patrimoine (29%).
- La CA Seine Eure (20%).
- La CA Seine Normandie Agglomération (13%).

Intercommunalité	Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2019)	Part du parc social sur les res. Princ. En (RPLS 2019/insee 2016)
CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	359	8%
CC du Pays du Neubourg	481	5%
CC Lieuvin Pays d'Auge	510	6%
CC Lyons Andelle	666	8%
CC du Pays de Conches	1034	13%
CC Roumois Seine	1279	8%
CC Eure-Madrie-Seine	1798	15%
CC Interco Normandie Sud Eure	2250	14%
CC du Vexin Normand	2335	18%
CC de Pont-Audemer / Val de Risle	2393	16%
CC Intercom Bernay Terres de Normandie	2777	11%
CA Seine Normandie Agglomération	5786	17%
CA Seine Eure	8624	29%
CA Evreux Portes de Normandie	12744	27%

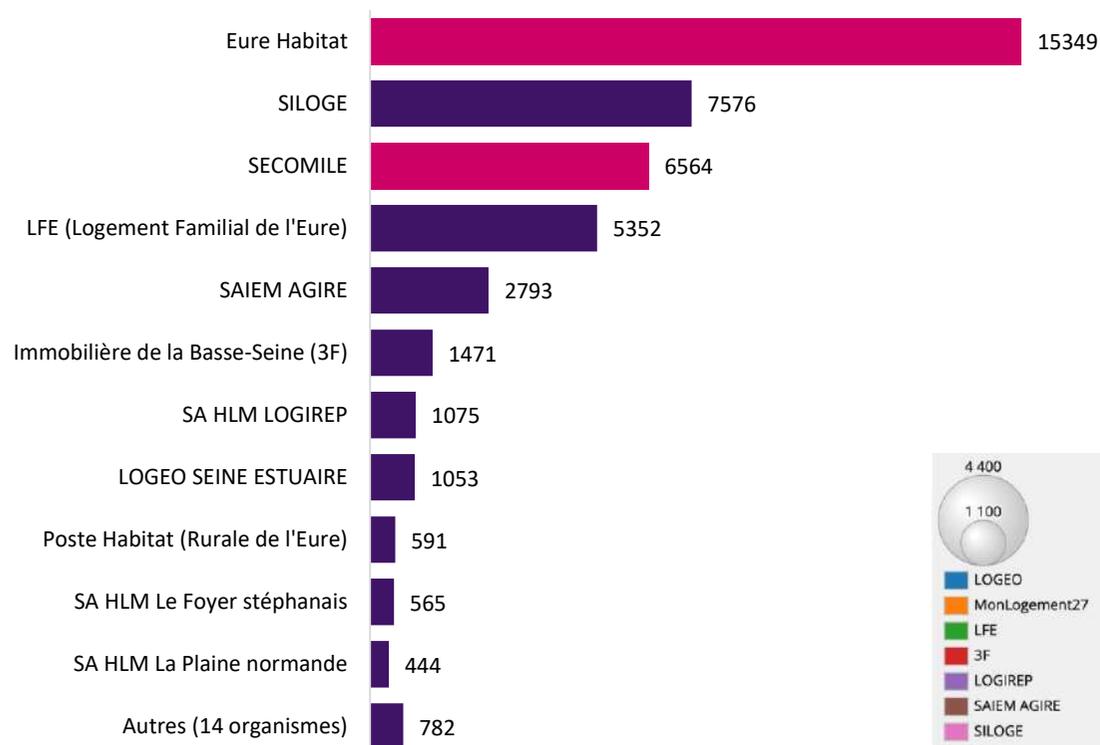
- 1 Nombre de résidences principales HLM louées vides, 2016 (résidences principales) - Source : Insee, RP 2006-2011-2016
- 2 Part de résidences principales HLM louées vides, 2016 (%) - Source : Insee, RP 2006-2011-2016



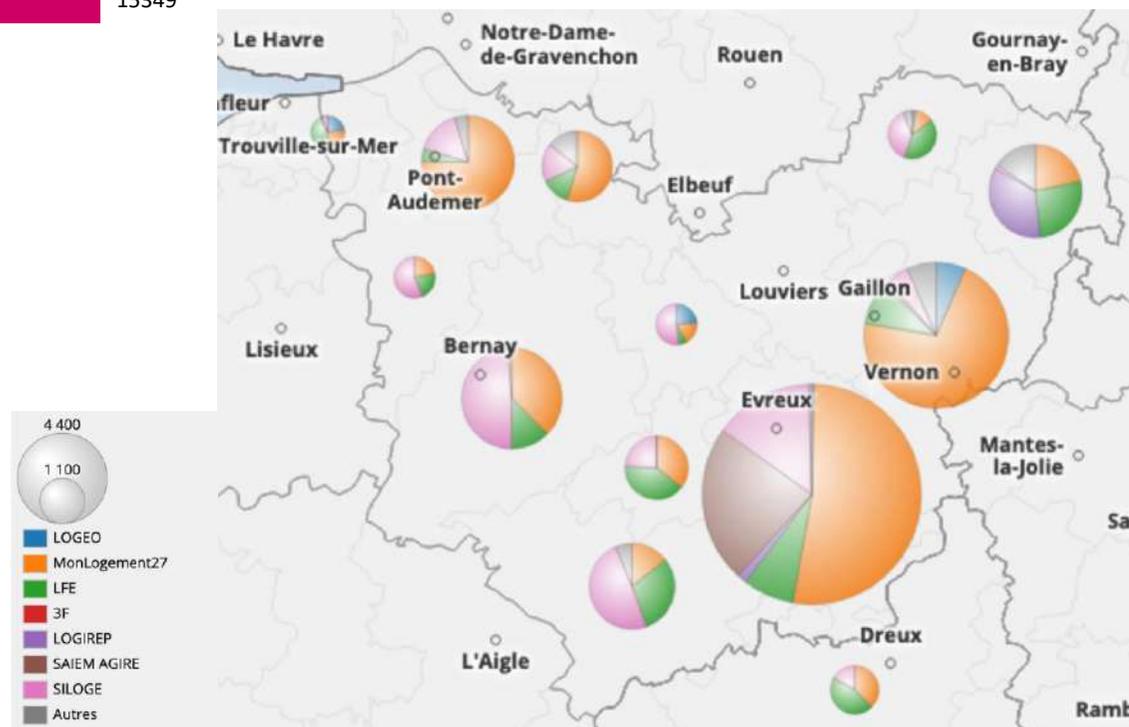
Un paysage des bailleurs sociaux en cours de reconfiguration

- Le parc social de l'Eure se compose actuellement de 43 615 logements locatifs sociaux (RPLS 2019) détenus par 25 bailleurs. Parmi eux, 4 organismes détiennent 80% du parc : Eure Habitat, la Siloge, la Secomile et le Logement Familial de l'Eure.
- Pour répondre à la volonté du Département de se doter d'un outil public suffisamment solide pour déployer la politique départementale de l'Habitat et suite à la loi ELAN, les bailleurs Eure Habitat et SECOMILE ont fusionné au 1^{er} janvier 2021 donnant naissance à la SEM Mon Logement 27.
- 1^{er} bailleur du département avec près de 22 000 logements, la SEM issue de la fusion détient 50% du parc social de l'Eure, répartis sur 152 communes du territoire.**

Répartition du parc social de l'Eure par organisme - RPLS 2019



Répartition territoriale des organismes – RPLS 2019



1 logement social sur 3 est localisé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville

Le département de l'Eure compte 11 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) qui totalisent 12 825 logements sociaux, cela représente 29% du parc locatif social. Ce taux élevé témoigne d'une concentration importante de l'offre locative sociale dans certains quartiers cumulant les difficultés économiques et sociales.

Les 11 QPV sont répartis au sein de 5 intercommunalités et 7 communes.

- Les communes concernées sont : Bernay, Évreux, Louviers, Pont-Audemer, Saint-Germain-Village, Val-de-Reuil, Vernon.
- Parmi les 12 825 logements en QPV, plus de la moitié appartient à MonLogement 27.

7 quartiers ont été concernés par le premier programme de rénovation urbaine :

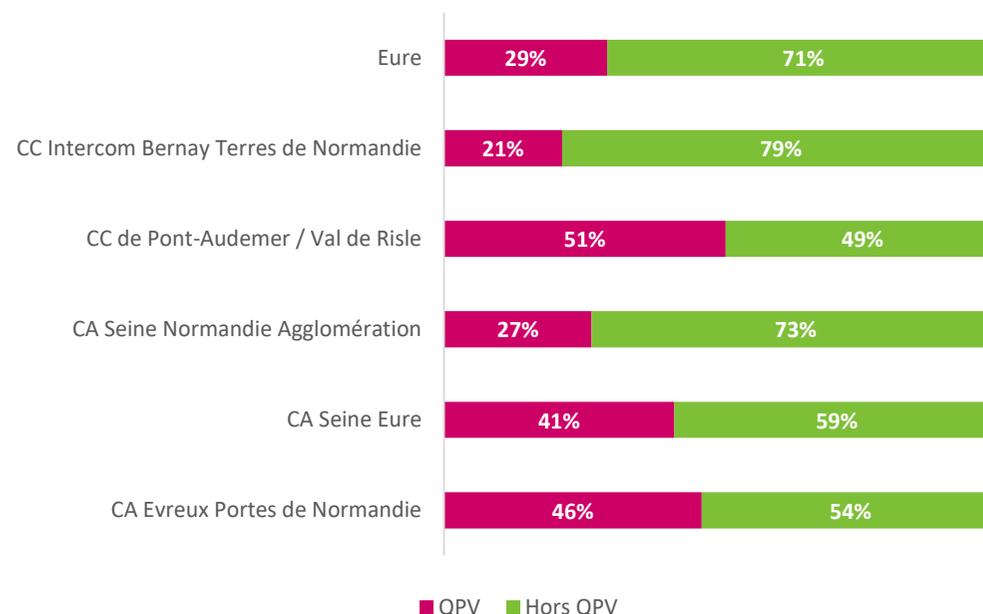
- Evreux - quartier de La Madeleine et quartier Nétreville
- Val-de-Reuil - quartier Germe de Ville
- Pont-Audemer - quartier de l'Europe et quartier des Etangs
- Louviers - quartier Maison Rouge
- Vernon - quartier Les Boutardes

La programmation du NPNRU en cours prévoit des opérations complémentaires :

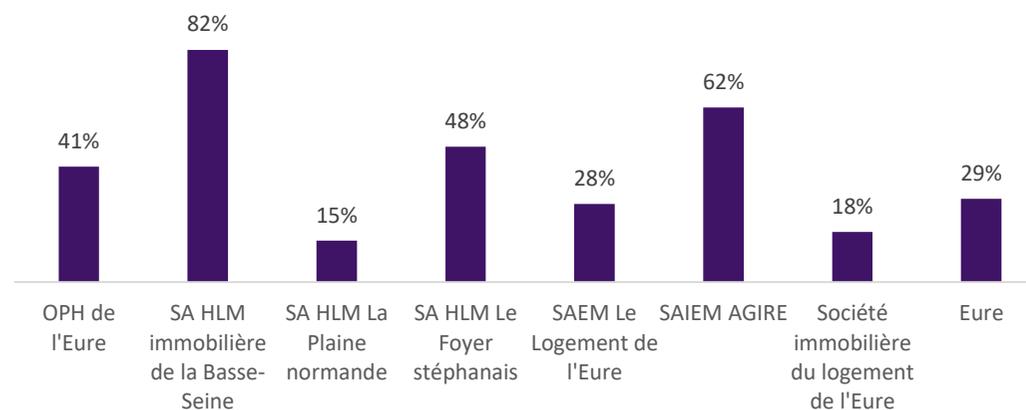
- Deux opérations de priorité nationale : le quartier Nétreville à Évreux et le Centre-Ville de Val-de-Reuil.
- Deux quartiers ont également été retenus au titre des priorités régionales : Acacias -La Londe -Les Oiseaux à Louviers et Europe-La Passerelle à Pont-Audemer.

Ces opérations participent à la dynamique de rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale dans une logique de mixité et d'équilibre de peuplement. Une vigilance doit néanmoins être apportée au maintien d'une offre à très bas loyer (généralement concentrée dans les QPV et qui a tendance à se raréfier au gré des opérations de rénovation urbaine).

Répartition du parc locatif social en QPV et hors QPV (RPLS 2019)



Part du parc en QPV selon le bailleur social (RPLS 2019)

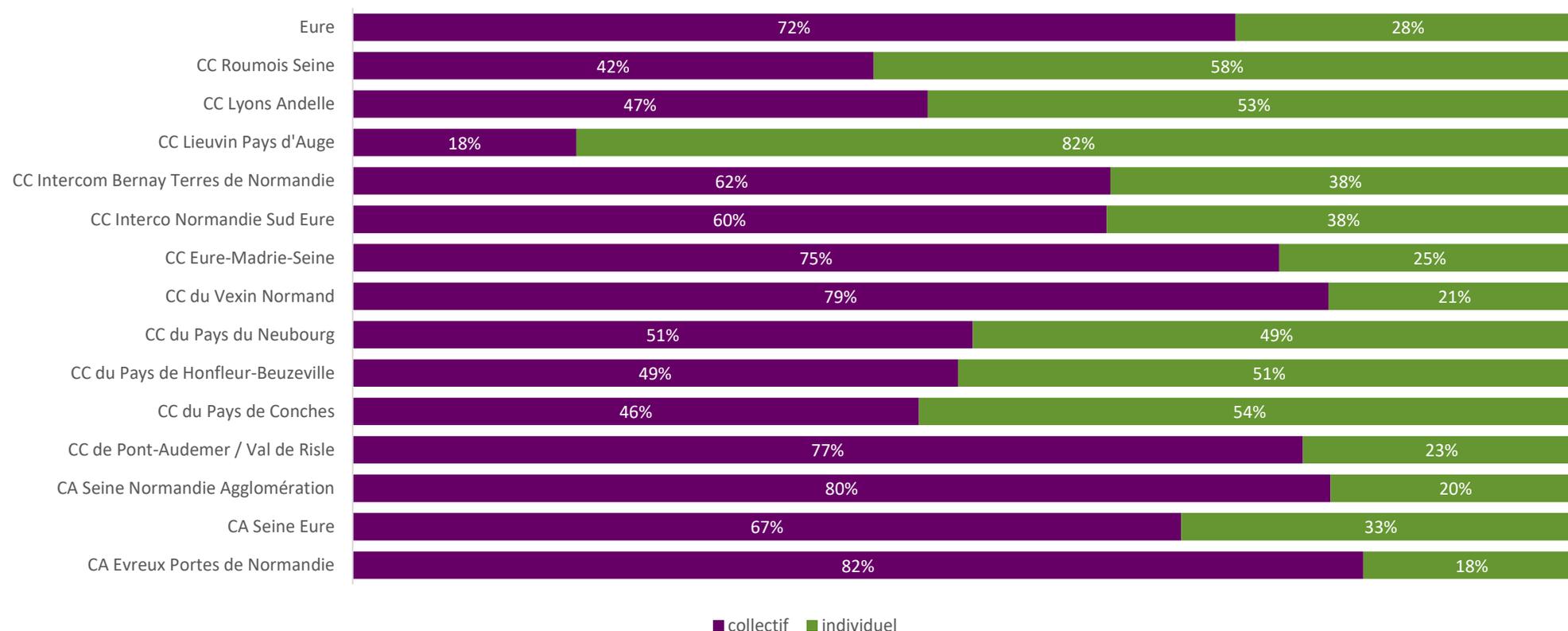


Un patrimoine social essentiellement collectif

En termes de formes urbaines, le modèle collectif domine le parc social (72%). Cependant, dans certains secteurs, la part de l'individuel est plus importante.

- Le parc collectif est nettement plus important au sein des intercommunalités qui accueillent le plus de logements telles que la CA Evreux Portes de Normandie (82%), la CA Seine Normandie Agglomération (80%).
- Certaines intercommunalités se distinguent par une part plus importante de logements individuels. Il s'agit notamment de territoires ruraux tels que : la CC Lieuvain Pays d'Auge (82%), la CC du Pays du Neubourg (49%), la CC du Pays de Honfleur (51%) et la CC du Pays de Conches (54%). Le volume concerné reste néanmoins limité.

Répartition du parc locatif social selon son type de construction (RPLS 2019)



Une demande locative sociale en hausse mais une tension qui reste modérée

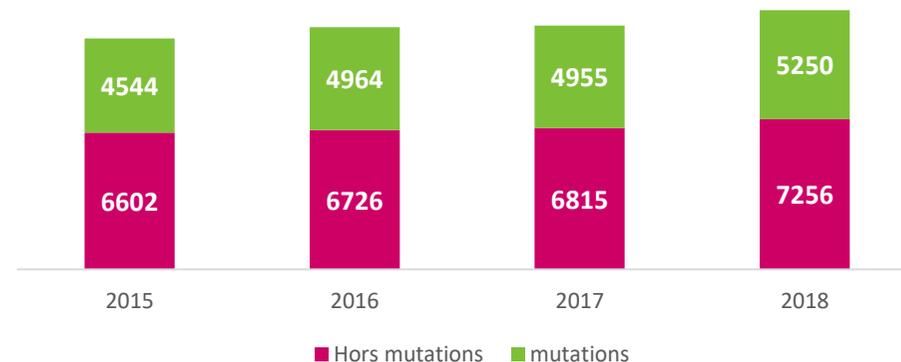
Le département de l'Eure compte 12 506 demandes actives en 2018 (SNE). La demande locative sociale est en hausse depuis 2015 avec un taux de croissance annuel moyen de 4%.

- On compte en 2018, 21 demandes pour 1 000 habitants.
- Les demandes de mutation représentent 42% des demandes, une part qui demeure constante depuis 2015 et qui reste dans la moyenne nationale.
- En moyenne au sein du département le niveau de tension, c'est-à-dire le nombre de demandes pour une attribution, est de 2,7. Ce niveau de tension est plus élevé en ce qui concerne les demandes de mutation puisqu'il est de 3,2.
- Cela reste néanmoins des taux de tension modérés. **Une large majorité des demandes attendent ainsi un logement depuis moins d'un an (76%).**

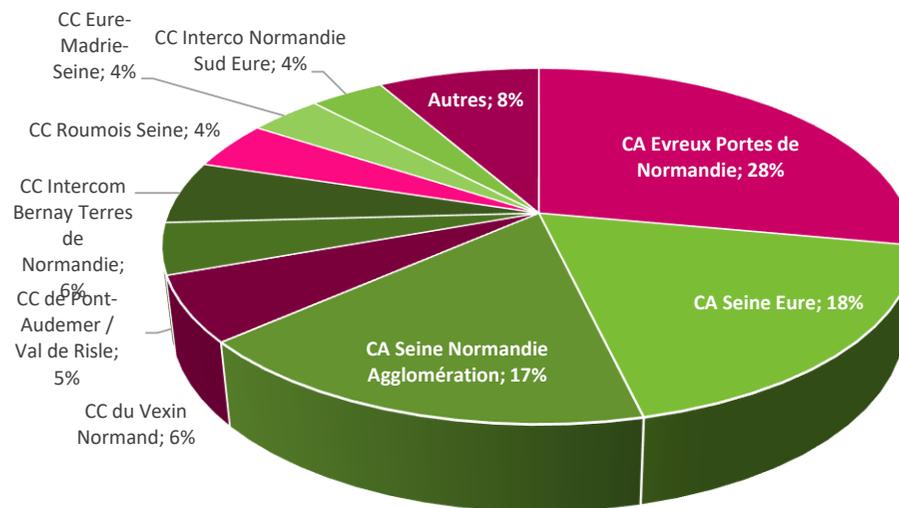
En termes de répartition territoriale, la demande locative sociale se concentre principalement sur trois intercommunalités :

- La CA Evreux Portes de Normandie porte 28% de la demande départementale ; son niveau de tension est identique à celui de l'Eure.
- La CA Seine Eure représente 18% de la demande locative sociale euroise ; son niveau de tension est également dans la moyenne départementale (2,7).
- Enfin, la CA Seine Normandie Agglomération porte 17% de la demande ; il s'agit de l'agglomération qui présente le niveau de tension le plus élevé à l'échelle départementale (4,4 demandes pour une attribution) ; ce sont les demandes de mutation qui peinent davantage à obtenir satisfaction avec un niveau de tension de 6,6.
- On observe également une tension plus importante sur les CC du pays du Neubourg (4,3) et de la CC Roumois Seine (3,7), bien qu'en volume la demande y soit moins importante.

Evolution de la demande locative sociale (SNE 2018)



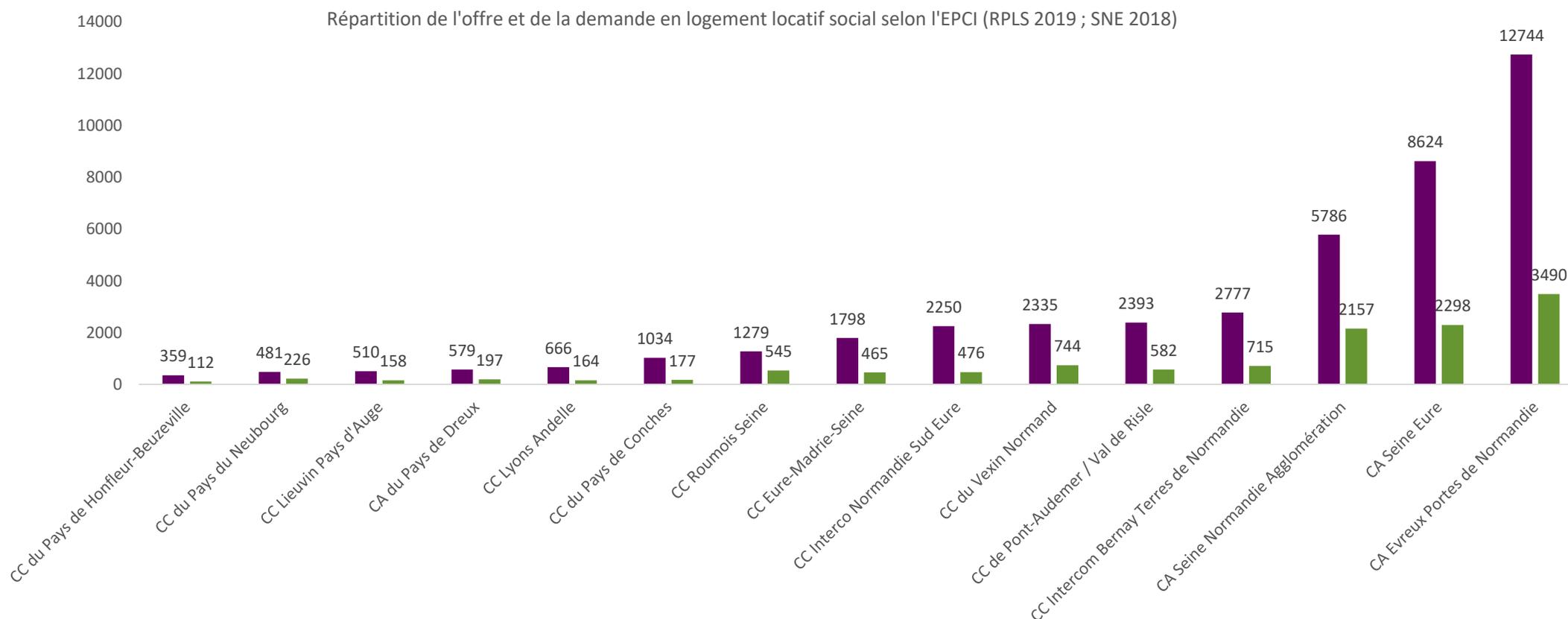
Répartition de la demande locative sociale au sein du département (SNE 2019)



Une demande proportionnelle à l'offre sur le territoire

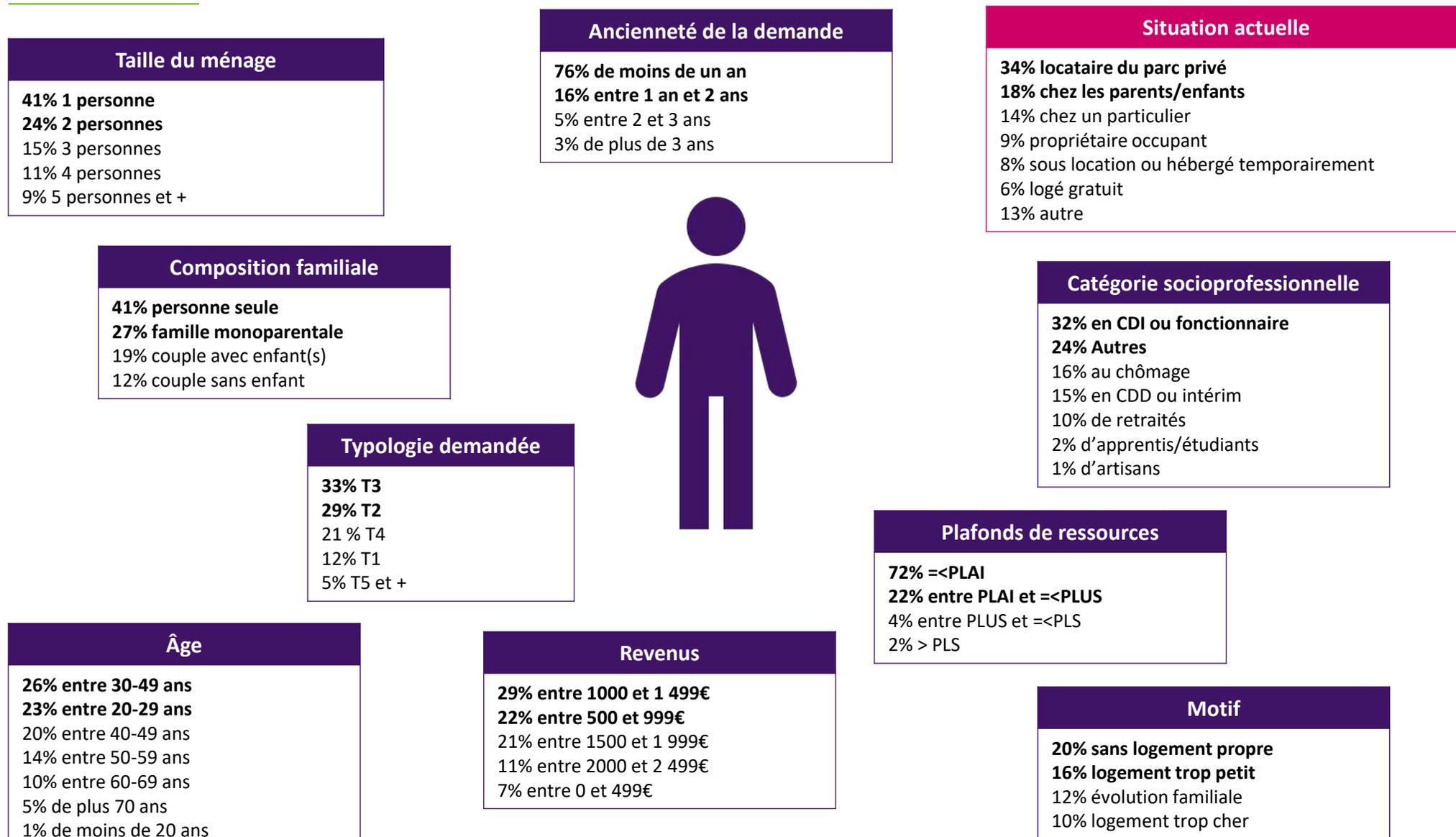
Classiquement, la demande locative sociale se répartit proportionnellement à l'offre et se concentre donc sur les trois agglomérations du département (63% de l'offre et de la demande). Cela ne signifie pas qu'il n'y a pas plus de besoin sur les territoires moins dotés en offre mais les ménages ne déposeront pas de demande s'il n'y a pas d'offre répondant à leur besoin.

A l'échelle du département, le niveau de tension est donc faible (2,7 demandes pour une attribution) mais il peut y avoir des besoins non exprimés. Le niveau de tension de la CA Evreux Portes de Normandie est similaire à celui de la moyenne départementale tandis que celui de la CA Seine Normandie Agglomération est plus élevé (4,4 demandes pour une attribution). Plusieurs communautés de communes dépassent également la moyenne départementale: la CC du Pays du Neubourg (4,3), la CC Lyons Andelle (3), la CC Roumois Seine (3,7) et enfin, la CC du Vexin Normand (3).



Profil type du demandeur

Source : SNE 2018



Profil du demandeur mutation et hors mutation

Profil du demandeur hors mutation

Des logements majoritairement de taille intermédiaire et un manque de petits logements

On observe une inadéquation entre la répartition de l'offre existante par typologie et celle de la demande, en particulier sur les petites et les grandes typologies.

- Les T1/T2 représentent seulement 22% de l'offre de logements sociaux contre 41% des demandes.
- A l'inverse, 41% des logements sont des T4/T5 alors que seulement 26% des demandeurs recherchent ces typologies.

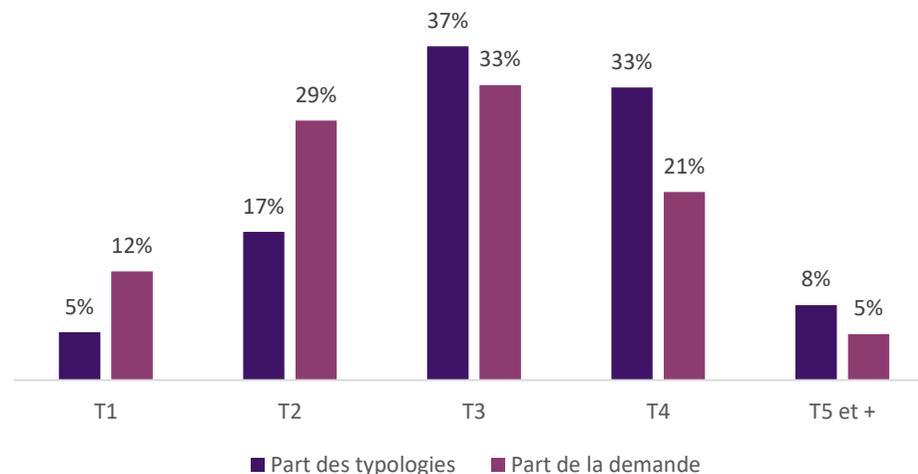
Les besoins des demandeurs sont différents selon qu'ils soient externes (hors mutation) ou internes (mutation) au parc social.

- Les grands logements sont majoritairement demandés par des ménages habitants déjà dans le parc social.
- Tandis que les nouveaux entrants, souvent jeunes, se tournent plus majoritairement vers de petits logements.
- Une vigilance est cependant à avoir concernant la demande qui s'exprime sur les petites typologies qui sont liées à la taille des ménages mais ne correspondent pas forcément à leur aspiration (notamment à avoir un logement plus grand).

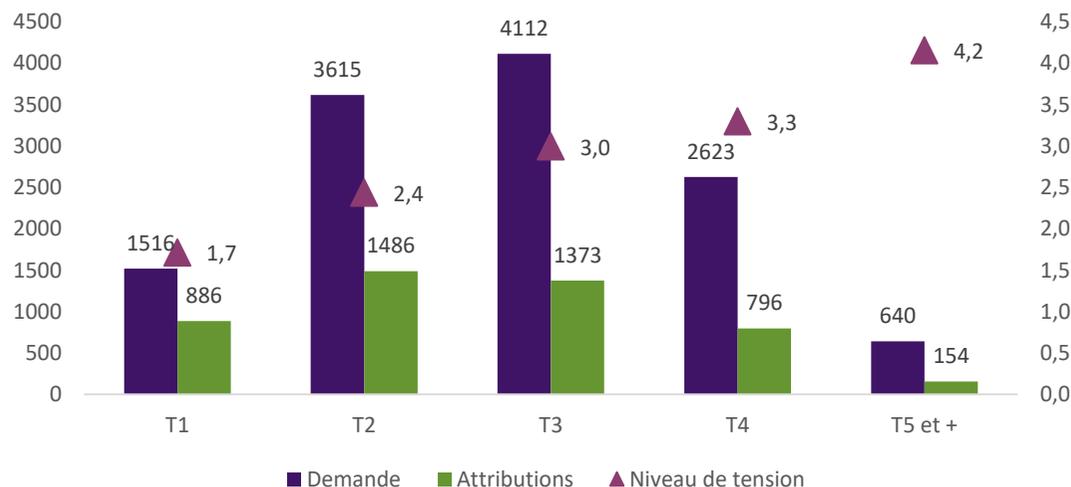
Une tension importante sur les grands logements due à une faible rotation

- Malgré une demande limitée en volume sur les grandes typologies, les grands logements sont généralement absents de la programmation neuve, et leur taux de rotation reste faible. Les délais d'attente peuvent donc être importants.

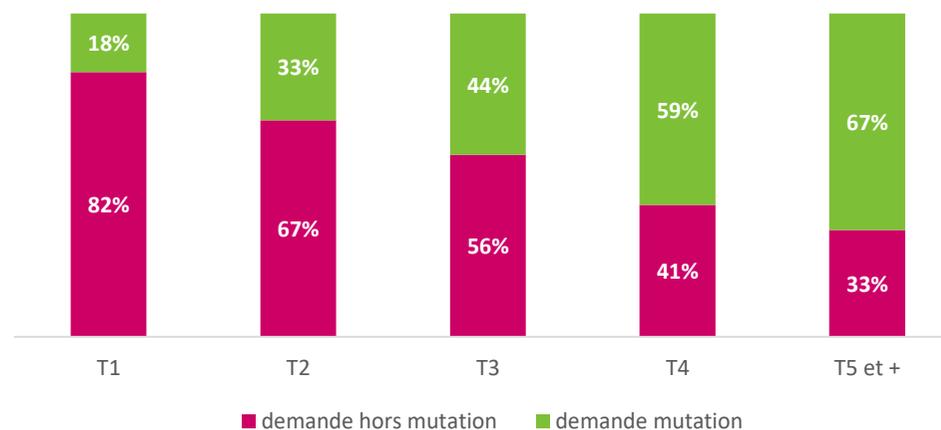
Répartition de l'offre et de la demande locative sociale selon la typologie (RPLS 2019;SNE 2018)



Volume de demande et offre locative sociale et niveau de tension (SNE 2019)



Répartition de la demande mutation et hors mutation selon le type de logement recherché (sne 2018)

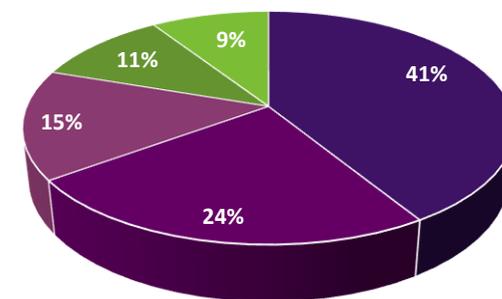


Tandis que la grande majorité des demandeurs est composée de ménages d'1 ou 2 personnes

A l'échelle départementale, les ménages demandeurs de logements locatifs sociaux composés d'une personne sont les plus représentés (41%).

- Parmi les personnes seules, les demandes hors mutation sont largement majoritaires représentant 70% de la demande.
- Parmi ces demandeurs, les bailleurs sociaux identifient une part importante de jeunes qui souhaiteraient quitter le domicile et s'assumer mais n'en ont pas forcément les moyens. Il s'agit de profils assez précaires au démarrage de leurs parcours résidentiels.
- Les ménages constitués de deux personnes représentent la deuxième composition la plus importante avec 24%.
- A contrario, les ménages constitués de 4 et 5 personnes sont moins représentés. En revanche, la part de demandes de mutation y est plus importante.

Répartition de la demande par taille de ménage (sne 2018)



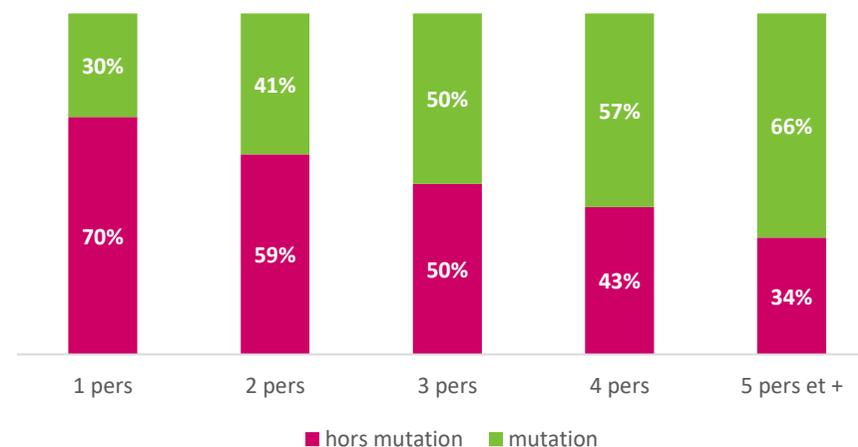
■ 1 pers ■ 2 pers ■ 3 pers ■ 4 pers ■ 5 pers et +

On observe ainsi une tendance à l'augmentation de la part des demandes de mutation avec l'augmentation de la taille du ménage. Ce phénomène s'explique par l'entrée dans le parc social de petits ménages en début de parcours (1 ou 2 personnes) qui par la suite voient leur composition familiale évoluer.

- On observe cependant une plus grande difficulté pour obtenir un nouveau logement pour les ménages déjà en place que pour ceux venant de l'extérieur.
- En effet, le taux de rotation au sein des grands logements est plus faible que la moyenne puisqu'il est de 9% au sein des T5, de 5% pour les T6 et 8% pour les T7.

Typologie (RPLS 2019)	Taux de rotation
T1	10%
T2	12%
T3	12%
T4	10%
T5	9%
T6	5%
T7	8%
Moyenne	11%

Répartition de la demande selon la taille du ménage et par type de demande mutation/hors mutation (sne 2018)

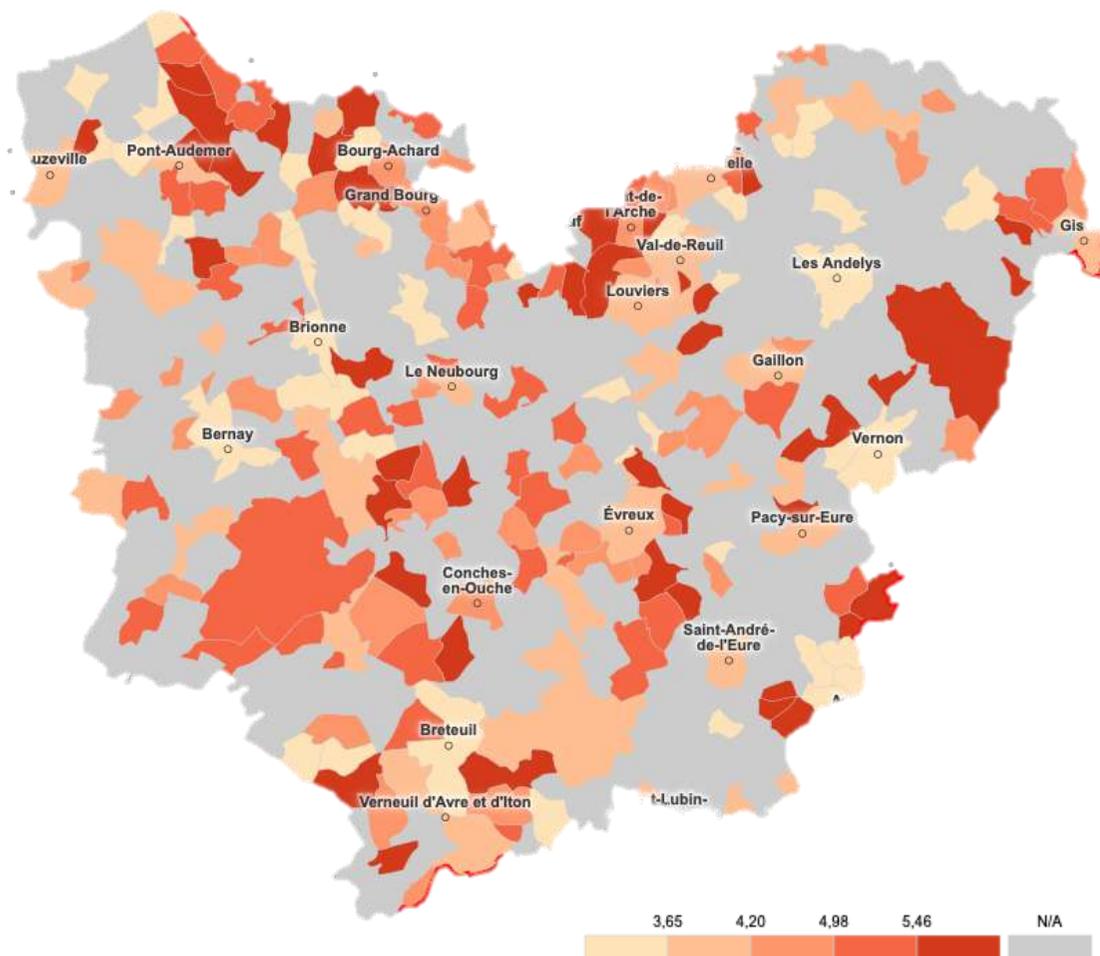


Des niveaux de loyers relativement bas dans le parc social

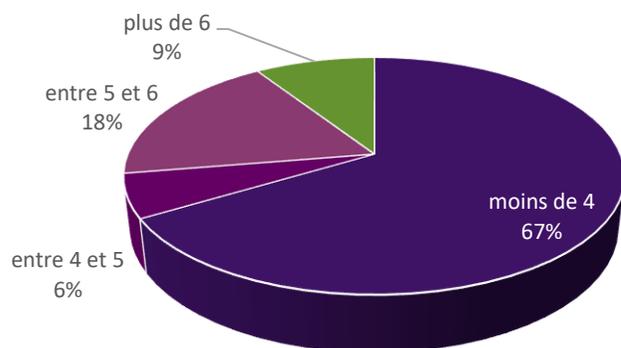
Le parc locatif social a principalement fait l'objet de financements apparentés au PLUS (83%).

- Cette répartition est néanmoins à relativiser car les modalités de financement ont fortement évolué et la répartition par produit ne reflète pas la réalité des loyers. Par exemple, les logements très peu chers financés dans les années 1960 sont considérés comme du PLUS alors qu'ils sont parfois moins chers que le PLAI financé sur la période récente.
- En termes de loyers, la moyenne départementale est de 3,84€/m².
- 67% des logements ont un loyer de moins 4€ du m², soit un "bas loyer", tandis que 9% ont un niveau de loyer relativement élevé (supérieur à 6€), se rapprochant du parc privé.
- Le parc le plus abordable se situe dans les centralités et notamment les quartiers prioritaires, tandis que les communes périurbaines qui ont développé leur offre locative sociale plus récemment proposent des niveaux de loyers plus élevés.

Prix au m² du parc locatif social (RPLS 2019) -



Répartition des logements par tranche de loyer en €/m² (RPLS 2019)



Mais qui augmentent fortement sur la période récente

Depuis les années 1970, le loyer au m² des logements locatifs sociaux ne cesse d'augmenter.

- Les logements récents sont nettement plus chers au m² que le patrimoine bâti ancien, en lien avec l'évolution des modes de financement du logement social, les coûts de construction et les différentes normes.
- Cela a des impacts sur l'accessibilité du parc social pour les plus modestes et les stratégies de peuplement possibles. En effet, dans un contexte de paupérisation de la demande, les ménages les plus précaires n'ont pas accès au parc social neuf souvent trop cher et sont donc contraints de se diriger vers le parc ancien (notamment localisé dans les QVP).
- Deux bailleurs sociaux se distinguent avec un niveau de loyers au m² supérieur à la moyenne départementale : la SECOMILE (3,92€/m²) et la SILOGE (4,16€/m²).

Dans les secteurs détendus, la concurrence est importante entre les bailleurs, mais également parfois avec le parc privé.

- En effet, si les loyers dans le parc privé se situent en moyenne entre 7 et 9 euros, ils sont en réalité beaucoup plus bas dans les communes détendues de la zone 2. On observe alors une mobilité forte des locataires, d'un bailleur à l'autre mais également en réalisant des mouvements entre parc privé et parc public.

Loyer au m² selon l'époque de construction (RPLS 2019)



Loyer au m² selon le bailleur social (RPLS 2019)



Plus d'une famille sur deux éligible au logement social

Il existe quatre types de logements sociaux

Ils correspondent à différents plafonds de ressources et niveaux de loyers.



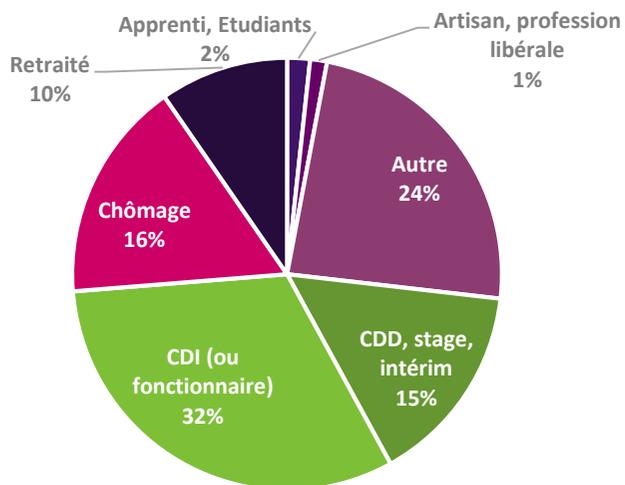
- Au sein du département, 38% des ménages sont potentiellement éligibles au logement social de type PLUS. Un niveau légèrement inférieur à la moyenne régionale.
- Parmi eux, la moitié des ménages ont des ressources inférieures au plafond du PLAИ.
- Si une part importante de ménages sont potentiellement éligibles au PLS, la demande est néanmoins très limitée pour ce produit (4% des demandeurs) dont le niveau de loyer n'est pas concurrentiel par rapport au parc privé. D'ailleurs, les bailleurs interrogés ont tendance à baisser les loyers de leurs logements financés en PLS afin de parvenir à les commercialiser.

	PLAИ	PLUS	PLS
Eure	16%	38%	65%
Normandie	17%	40%	67%
CA Seine Eure	19%	40%	65%
CC de Pont-Audemer / Val de Risle	17%	40%	67%
CC Lieuvain Pays d'Auge	15%	44%	71%
CC Roumois Seine	9%	28%	57%
CC Intercom Bernay Terres de Normandie	19%	41%	68%
CC Interco Normandie Sud Eure	18%	44%	71%
CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	15%	39%	67%
CC Lyons Andelle	12%	35%	66%
CA Evreux Portes de Normandie	19%	41%	66%
CC du Vexin Normand	14%	37%	66%
CA Seine Normandie Agglomération	13%	33%	57%
CC du Pays de Conches	14%	38%	67%
CC du Pays du Neubourg	11%	33%	63%
CC Eure-Madrie-Seine	14%	37%	63%

Qui ne correspondent pas toujours aux ressources des demandeurs, majoritairement très modestes

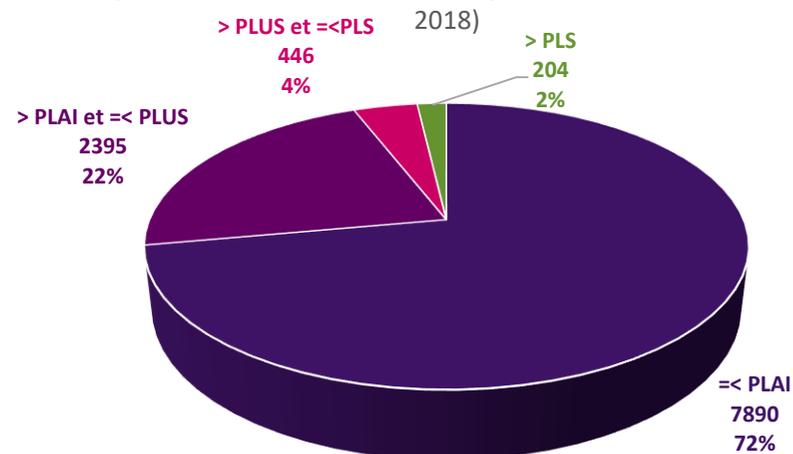
- On observe une certaine homogénéité dans le profil financier des demandeurs d'un logement locatif social.
- Si 48% des demandeurs sont en emploi (CDI, CDD, professions libérales...) la très large majorité d'entre eux dispose de faibles ressources : en effet, 72% des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond du PLAI (soit 7 890 demandeurs au sein du département), une part encore plus élevée pour les demandeurs en mutation.
- On observe une véritable difficulté du parc social à diversifier le profil des ménages accueillis dans un contexte où le marché privé, et notamment l'accession, est relativement abordable. Naturellement, seuls les ménages exclus du parc privé, et donc les plus modestes, se tournent vers le parc social.

Répartition des demandes selon la catégorie socioprofessionnelle au sein du département de l'Eure (SNE 2018)



Note méthodologique : la répartition des CSP repose sur le déclaratif des demandeurs au moment de la saisie de leur demande en ligne, ces données sont donc à prendre avec précautions.

Répartition de la demande selon le plafonds de ressources (SNE



Répartition de la demande selon le plafond de ressources (SNE 2018)



Une situation qui ne favorise pas le développement de la mixité dans un parc qui accueille déjà une majorité de ménages très modestes

Comme pour les demandeurs, le profil des occupants du parc social est relativement homogène.

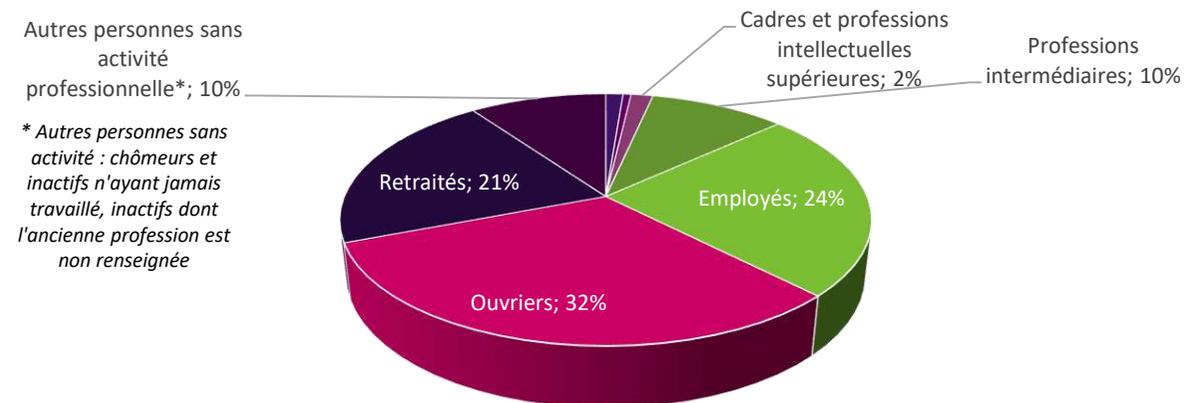
La majorité des locataires du parc social ont des revenus inférieurs au plafond du PLAI (57%).

- Parmi cette catégorie de ressources, près de la moitié relève des ménages les plus modestes puisque 27% des locataires ont un revenu inférieur ou égal à 30% du plafond PLUS.
- A contrario, seulement 9% des locataires ont des ressources correspondant au PLS et 4% ont des ressources supérieures au PLS (et donc potentiellement soumis à un surloyer).
- Enfin, le PLS ne semble pas être un produit aujourd'hui approprié aux locataires du parc social puisqu'ils ne représentent que 2% des ménages.
- Cette répartition des plafonds de ressources peut être mise en corrélation avec la catégorie socioprofessionnelle des locataires du parc social. En effet, plus d'un tiers des locataires est issu de la classe ouvrière (32%). Les retraités représentent 21% et les employés 24%. Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent seulement 2% des locataires du parc social.

Répartition des locataires issus du parc social par plafonds de ressources – en % du Plafonds PLUS (Filocom 2017)



Répartition des locataires issus du parc social selon la catégorie socioprofessionnelle (insee 2016)



Des difficultés prégnantes pour les familles monoparentales dont le nombre augmente

Au total, l'ensemble des demandes familiales représente 59% des demandes réparties comme suit :

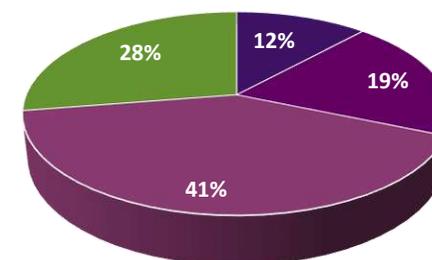
- 12% de couples sans enfant,
- 19% de couples avec enfants,
- 27% de familles monoparentales.

Les familles monoparentales représentent 3 438 demandes en 2018, soit près de la moitié des demandes familiales (47%) :

- Les bailleurs sont unanimes sur ce constat, ce profil familial est en hausse ces dernières années et constitue la cible principale avec les personnes seules.

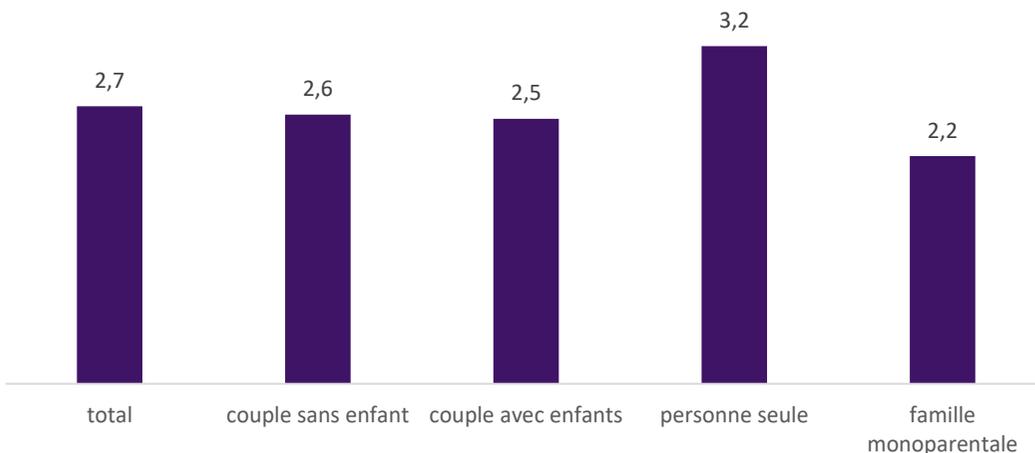
Les demandes émanant de couples avec enfants sont majoritairement des demandes de mutation, à l'inverse des couples sans enfants en début de parcours qui cherchent à entrer pour la première fois dans le parc social.

Répartition de la demande selon la composition familiale (SNE 2018)

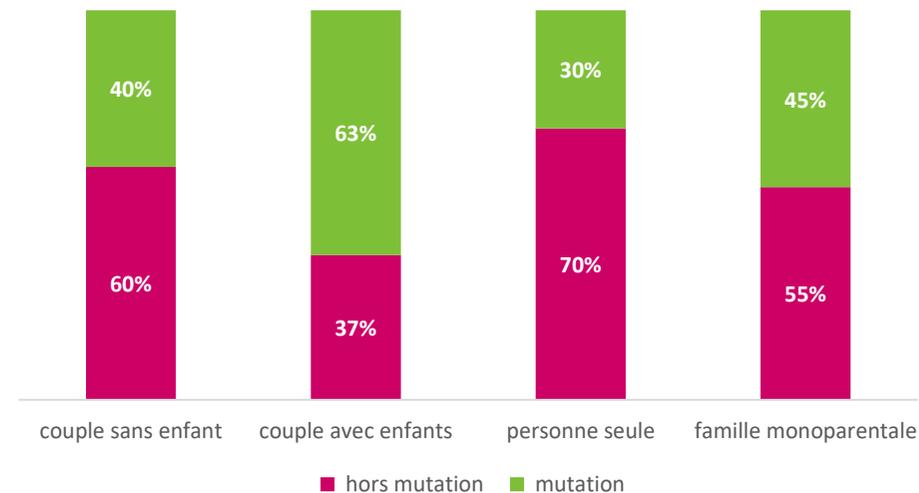


■ couple sans enfant ■ couple avec enfants ■ personne seule ■ famille monoparentale

Niveau de tension : nombre de demandes pour une attribution selon la composition familiale (SNE 2018)



Répartition de la demande selon la composition familiale (SNE 2018)

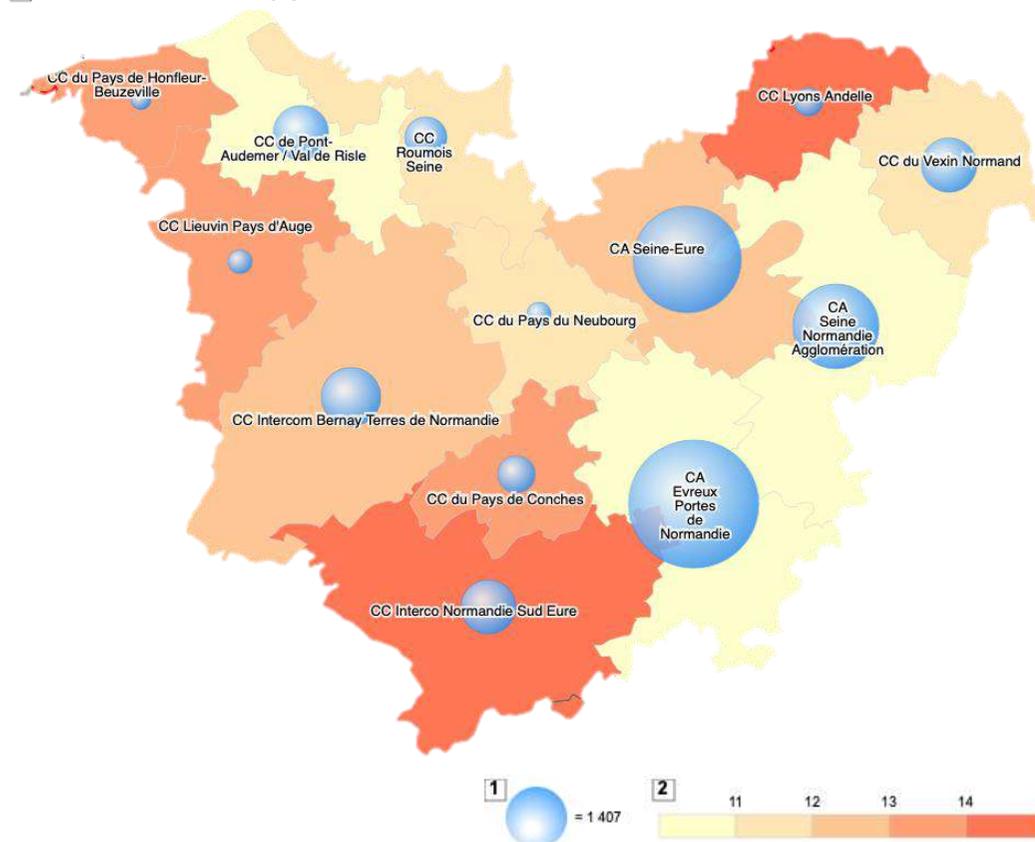


Une tension modérée et une concurrence entre bailleurs publics et privés qui favorisent la rotation

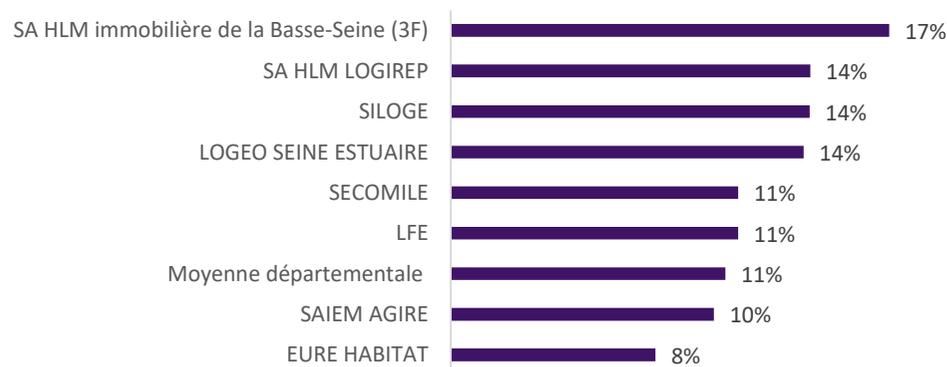
La rotation du parc social est relativement élevée et présente des causes multiples et variées selon la localisation. Elle peut être liée à la captivité des locataires les plus modestes ou à l'inverse à la volatilité de ceux qui ont les moyens d'accéder au parc privé, mais également à l'attractivité du patrimoine (localisation, qualité, surface...).

- Le taux de rotation à l'échelle départementale est de 11%, en adéquation avec la moyenne nationale.
- En terme de localisation, le taux de rotation est plus élevé que la moyenne départementale au sein de la CC interco Normandie Sud Eure et la CA Lyons Andelle (14%).
- A l'inverse, elle est plus basse au sein de la CA Seine Normandie Agglomération (8%).
- En ce qui concerne les bailleurs sociaux, le taux de rotation le plus faible est celui de Eure Habitat (8% au sein de son parc social) tandis que le plus élevé est au sein du parc de I3F (17%). La rotation est plus faible dans les logements les moins chers (ménages plus captifs), plus élevée dans les logements les plus chers (concurrence avec le parc privé).
- Enfin, la différence de taux de rotation hors QPV et en QPV n'est pas significative (11% et 10%).

- 1 Patrimoine - Source :
- 2 Taux de rotation en 2018 (%) - Source : RPLS 2019



Taux de rotation selon le bailleur social (RPLS 2018)



Mais une vacance qui reste faible et localisée dans les secteurs les moins attractifs

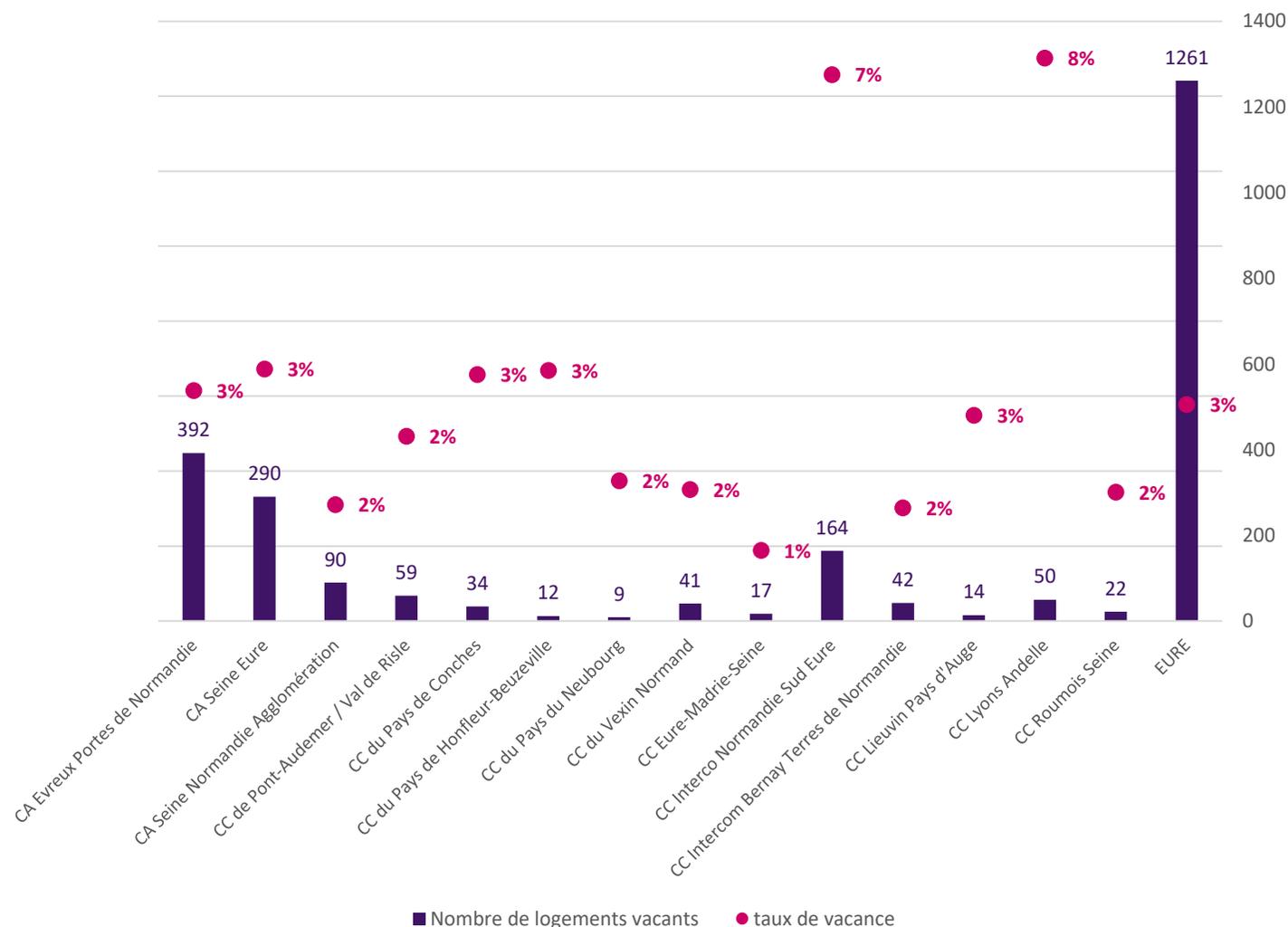
Le parc locatif social de l'Eure présente un taux de vacance supérieur à 3 mois relativement bas : 3% soit 1 261 logements en 2019.

- Si la vacance est en hausse ces dernières années en Normandie, le département de l'Eure présente une situation inversée, avec un nombre d'emménagement en forte hausse et une vacance de plus de trois mois en baisse entre 2016 et 2017.

Pour autant, ce faible taux masque des situations plus complexes selon la localisation et le type de produit concerné par la vacance.

- 2 EPCI présentent des taux de vacance relativement élevés : la CC Interco Normandie Sud Eure (7%) et la CC Lyons Andelle (8%).
- En terme de volume cependant, les logements vacants sont majoritairement situés dans CA Evreux Portes de Normandie (31%), la CA Seine Eure (23%), et la CC Normandie Sud Eure.
- La durée de vacance avant relocation sur le département s'élève à 5 mois en moyenne en 2019.

Nombre de logements vacants et taux de vacance par EPCI – RPLS 2019



Une vacance qui dépend également du financement et de la période de construction des logements

La vacance concerne essentiellement le parc collectif (85%) et ancien.

- Elle est généralement localisée dans les secteurs les moins attractifs : offre collective dans des secteurs périurbains ou ruraux à dominante individuelle, offre vieillissante dont les typologies / configurations ne correspondent plus aux attentes des ménages, secteurs dépréciés comme les QPV, etc.
- Les logements construits sur la période 1971-1980 concentrent un tiers de la vacance départementale, et le taux de vacance diminue dans le parc le plus récent, en particulier celui construit à partir des années 1980.
- **La vacance peut également s'expliquer par des loyers trop élevés : les taux de vacance sont plus élevés dans le patrimoine financé en PLUS et en PLS.**

Financement	Nombre de logements	Répartition du nombre de logements/parc locatif total	Taux de vacance selon le financement (ex : nombre de logement vacant en PLAI/nombre total de logements PLAI)	Répartition de la vacance (ex : nombre de logement vacant PLAI/nombre total logements vacants)
PLAI	1577	4%	1%	1%
PLA	11759	27%	0%	0%
PLUS	10681	24%	5%	43%
PLS	1457	3%	4%	4%
PLI	4673	11%		
HLM/O (avant 1977)	11907	27%	3%	28%
PLR/PSR (avant 1977)	1822	4%	2%	3%
Autres	4412	10%	4%	21%

Période de construction	Nombre de logements	Part de logements selon la période	Nombre de logements vacants	Taux de vacance selon la période de construction	Répartition de la vacance selon la période de construction
avant 1950	413	1%	7	2%	1%
1951-1960	2987	7%	109	4%	9%
1961-1970	8135	19%	234	3%	19%
1971-1980	10204	23%	379	4%	30%
1981-1990	5848	13%	124	2%	10%
1991-2000	5844	13%	175	3%	14%
2001-2010	5750	13%	135	2%	11%
2011-2018	4434	10%	98	2%	8%

Et qui diminue grâce aux efforts des bailleurs en termes de réhabilitation et de démolition

La faible vacance s'explique par l'engagement des bailleurs sociaux présents sur le territoire ces dernières années. Par exemple, de nombreuses réhabilitations ont été réalisées par les bailleurs afin de répondre aux besoins des présents et futurs locataires. Les axes principaux sont l'amélioration de l'accessibilité du patrimoine et la réhabilitation thermique et énergétique des bâtiments les moins classés.

La réduction de la vacance n'est pas uniquement liée aux actions de réhabilitation menées sur le parc existant. Les changements de pratiques des bailleurs sociaux sont également à valoriser :

- Par exemple, pour Eure Habitat cette baisse est aussi due aux actions déployées en matière d'outils de commercialisation : dématérialisation de la commission d'attribution (CAL), croisement entre l'offre et la demande, envoi en masse de permis de visite.
- Pour Poste Habitat Normandie : une pro-activité dans la recherche des candidats et des attributions.

Des démolitions parfois nécessaires

- Dans l'évolution des pratiques, les bailleurs sociaux envisagent de plus en plus systématiquement l'opportunité d'une démolition face à la réhabilitation avant d'arbitrer.
- Ces démolitions ne concernent pas uniquement les quartiers politiques de la ville. Elles peuvent être considérées selon leurs situations énergétiques liées à leurs âges ou selon leurs localisations (par exemple, en milieux ruraux où un collectif n'a plus sa place).

Quelques exemples de démolitions dans le Département de l'Eure :

- **Les Andelys, Tours du Levant, Eure Habitat** : quartier d'habitat social construit entre 1970 et 1974 sous la forme de 18 tours implantées sur le coteau. Le quartier souffre aujourd'hui de son éloignement du centre-ville, lié au dénivelé notamment de 20% et la population s'y est appauvrie. Eure Habitat a ainsi initié la démolition des tours. Le nouveau projet urbain du secteur doit être défini dans le cadre de l'élaboration du PLU de la ville des Andelys.

Le Département de l'Eure accompagne financièrement cette opération et des crédits du Fonds National des Aides à la Pierre ont également été mobilisés.

- **Verneuil d'Avre et d'Iton, SILOGE** : SILOGE a engagé la mutation du quartier Maurice-de-Vlaminck, en lien avec la ville de Verneuil d'Avre et d'Iton. Les immeubles sous forme de barres stigmatisaient le quartier. Par ailleurs, le marché de l'habitat local se détend dans le Sud du Département. Profitant de la présence de la gare de Verneuil et considérant que le quartier bénéficie d'atouts intéressants (proximité du centre-ville et d'équipements publics), SILOGE a engagé la démolition de certains immeubles. Sur les emprises foncières ainsi dégagées, du logement social sera reconstruit sous forme de petit collectif ou d'habitat individuel groupé, plus en lien avec la morphologie du centre tout proche. Des lots à bâtir seront également commercialisés pour apporter une mixité sur le quartier. Enfin, des logements destinés aux seniors seront également construits sous forme de béguinage.

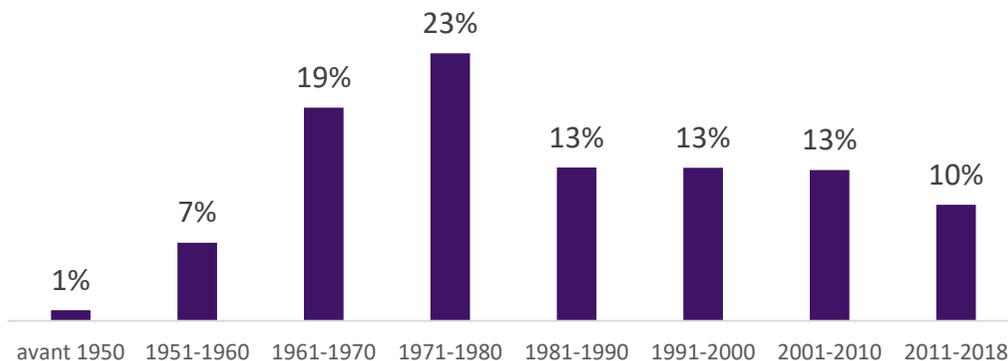
Le Département de l'Eure a accompagné financièrement cette opération.

Des efforts qui restent néanmoins à poursuivre

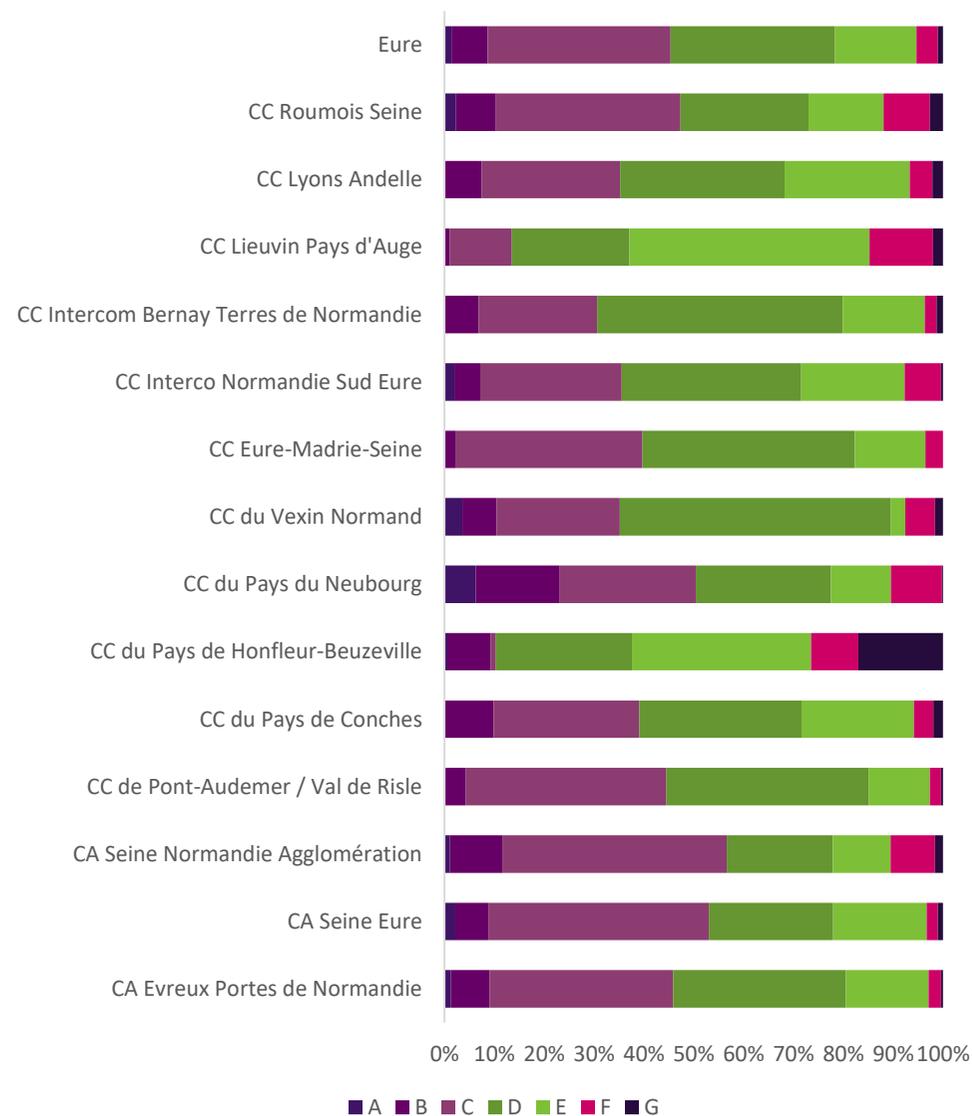
11 335 logements sociaux ont été construits avant les années 70, soit 26% du patrimoine construits avant la mise en place de la législation en matière énergétique.

- Ce parc nécessite souvent d'importants travaux de réhabilitation : avec un âge moyen de 40 ans, le parc locatif social doit aujourd'hui adapter son offre à la demande en évolution ces dernières années (vieillesse de la population, demande des jeunes actifs et des familles recomposées...).
- Sur le territoire on observe que 54 % du patrimoine dispose d'une classe énergétique inférieure ou égale à la classe D. La classe D représentant à elle seule 33%. Il est cependant compliqué d'augmenter cette notation, même avec des travaux de réhabilitation, lorsque le chauffage des logements est électrique.
- Toutefois, l'attractivité du parc social ne dépend pas uniquement des travaux sur les volets énergétiques, d'autres travaux peuvent être ainsi nécessaires pour l'améliorer (résidentialisation, reconfiguration des logements, etc.).
- On trouve entre les bailleurs une hétérogénéité très importante qui peut témoigner de l'état du parc, de l'historique de la politique d'entretien mais également des époques d'implantation sur le territoire.

Répartition du patrimoine selon l'année de construction (RPLS 2019)



Répartition du parc social par classe DPE (RPLS 2019)

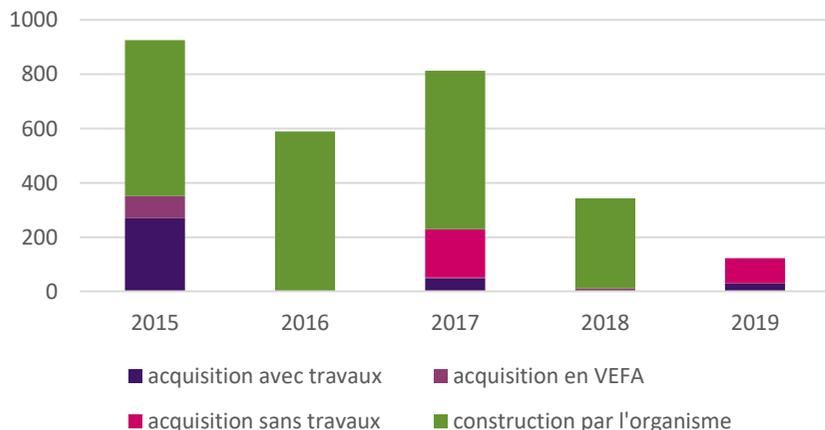


Des bailleurs qui privilégient la maîtrise d'ouvrage directe

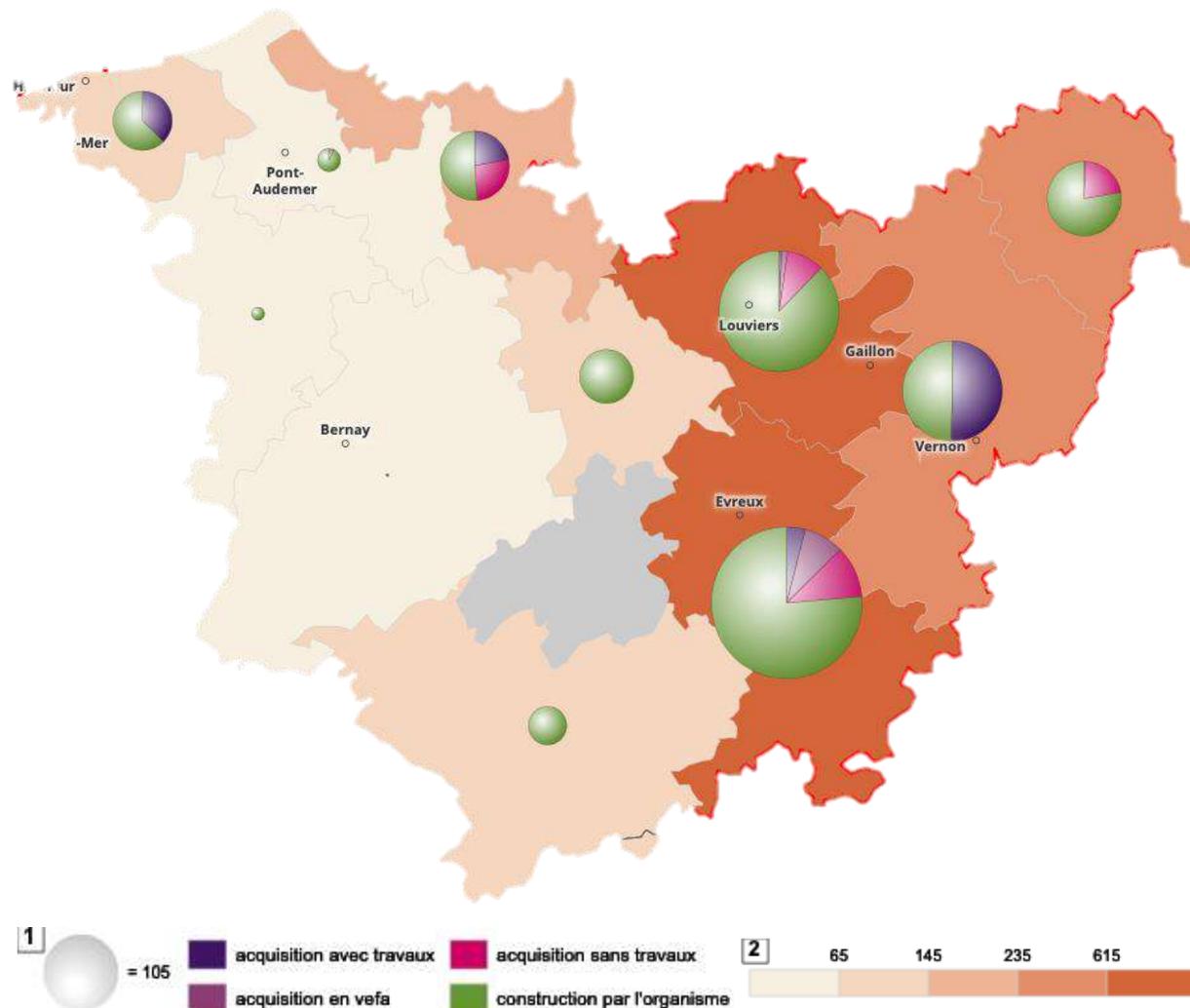
A l'échelle départementale, les modes de production entre 2015 et 2019 sont répartis de la manière suivante :

- **74% issus de la construction en maîtrise d'ouvrage directe par l'organisme.**
- **13% issus d'acquisition avec travaux**, une part non négligeable qui témoigne de l'engagement des organismes dans les projets d'amélioration du parc existant, notamment sur le secteur de Vernon.
- **10% issus d'acquisition sans travaux.**
- **3% issus d'acquisition en VEFA.** Celle-ci reste limitée sur un département où les grands acteurs de la promotion immobilière privée sont peu présents. La VEFA concerne quasi exclusivement l'agglomération d'Evreux.

Répartition des logements entrés dans le patrimoine locatif social entre 2015-2019 selon le mode de production (RPLS 2019)



- 1 Modes de production entre 2015-2019 - Source : RPLS 2019
- 2 Volume total de nouvelles entrées dans le parc locatif social entre 2015 et 2019



Une dynamique de construction concentrée autour des grands pôles mais présente aussi dans les zones périurbaines

Un rythme peu soutenu sur l'ensemble du département ces dernières années

- La construction est peu dynamique sur le département.
- Ce phénomène est en partie lié à la volonté des bailleurs sociaux et du département de concentrer les efforts sur la réhabilitation et l'adaptation du parc existant plutôt que le développement d'une offre neuve.

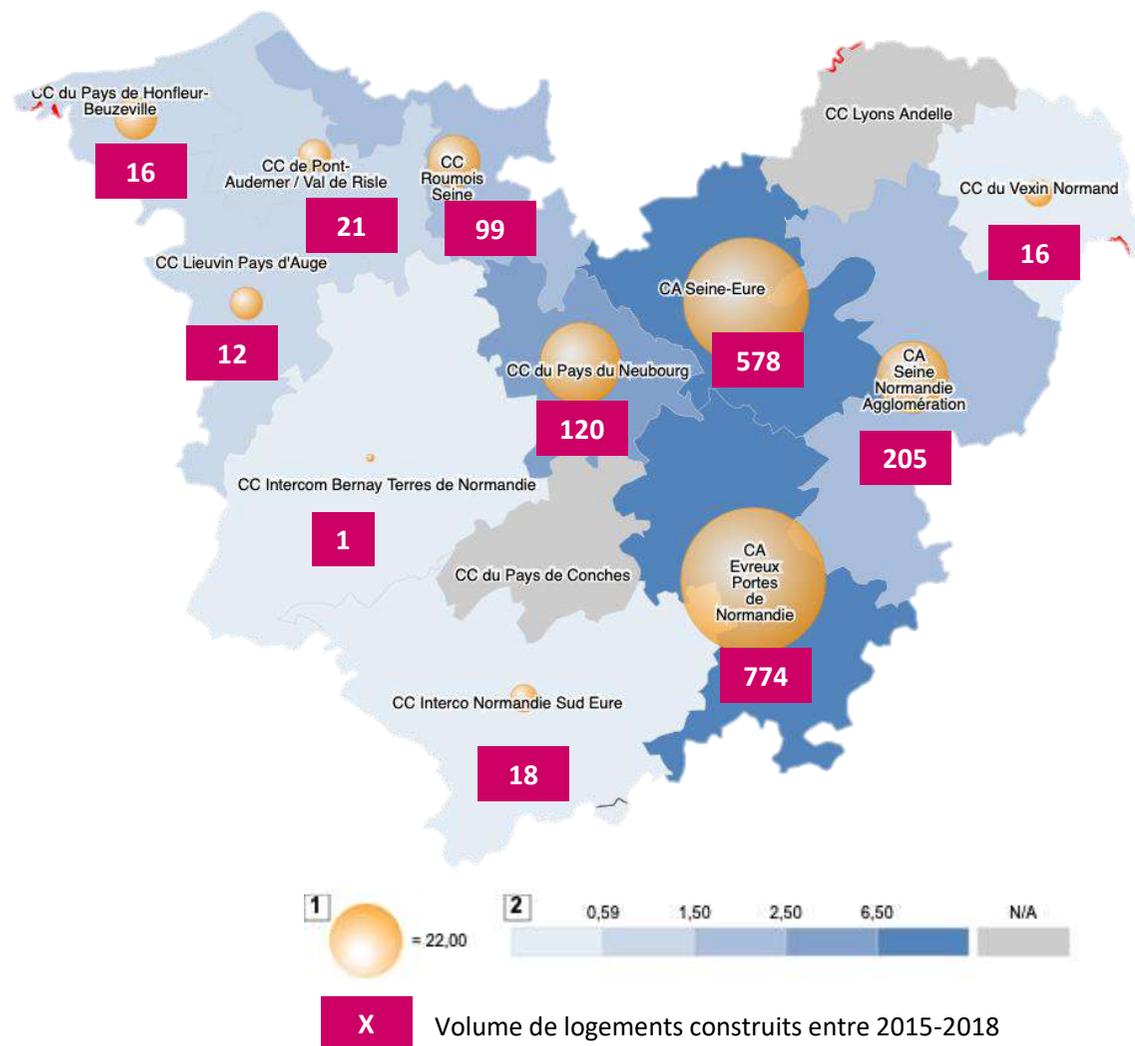
Des dynamiques de construction contrastées

- La dynamique de production de logement sociaux est plus importante autour d'Evreux, cependant, elle reste faible. On note une dynamique de production un peu plus importante sur l'axe de l'A13.
- L'ouest du département ne produit que peu de logements du fait de la faible demande, tout comme la vallée de l'Andelle.

La production neuve limitée s'explique également par les difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux

- La RLS qui a impacté fortement la situation financière des organismes.
- L'équilibre des opérations apparait comme la difficulté principale des bailleurs sociaux. Les coûts de construction sont élevés et ne permettent pas toujours d'assurer l'équilibre des opérations.
- Des réticences de la part de certains élus. Les bailleurs sociaux regrettent parfois le ralentissement de la politique en matière de construction neuve.
- La disponibilité du foncier est une des difficultés les moins prononcées sur le territoire.

- 1 Nombre de logements construits en moyenne par an (2015-2018); RPLS 2019 -
- 2 Nombre de logements pour 1000 habitants (2015-2018); RPLS 2019 - Source :



Une programmation qui se stabilise dans le neuf et des démolitions qui s'accroissent

Après un pic d'agrément en 2015 (769 logements locatifs sociaux) en partie lié à une opération sur la commune Réanville et Bouleville (cités Lohéac représentant 259 logements), la programmation annuelle se stabilise entre 300 et 400 logements par an.

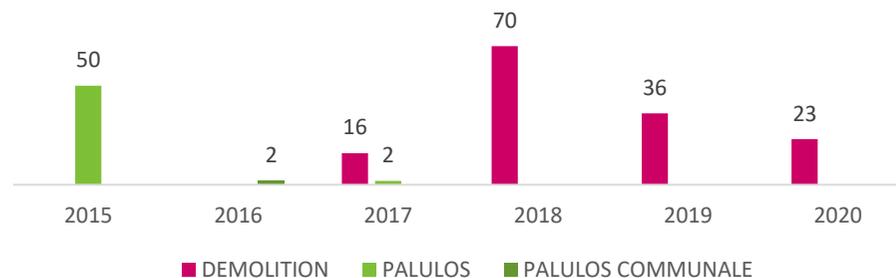
- La majorité des logements agréés sont financés en PLUS et en PLS. Cette forte production de PLS s'explique en 2015 par le conventionnement du patrimoine LOHEAC, où le choix a été guidé par les revenus des locataires en place dans le cadre de l'opération d'acquisition-amélioration (183 agréments) ; Ainsi que par la création de résidences pour personnes âgées (80 PLS pour la résidence autonomie de Nétreville en 2017, 57 PLS pour les résidences autonomies de Vernon et de Epaignes en 2018, 98 PLS pour une partie de l'EHPAD de Conches et la résidence autonomie de Pont de l'Arche en 2019).
- Le PLAI représente 30% des logements financés en PLUS/PLAI, une part relativement basse par rapport à la moyenne nationale (autour de 40%), et qui interroge compte tenu des caractéristiques de la demande des ménages relevant majoritairement du PLAI.
- 2 organismes portent la moitié du développement de l'offre nouvelle : le LFE (26%) et la SECOMILE (24%). A noter que dans le cadre de son plan de redressement, Eure Habitat avait acté une pause dans son activité de construction expliquant son absence sur la période.
- Les 3 agglomérations représentent à elles seules 60% de la programmation.

Une politique de démolition hors ANRU de nouveau soutenue par le FNAP

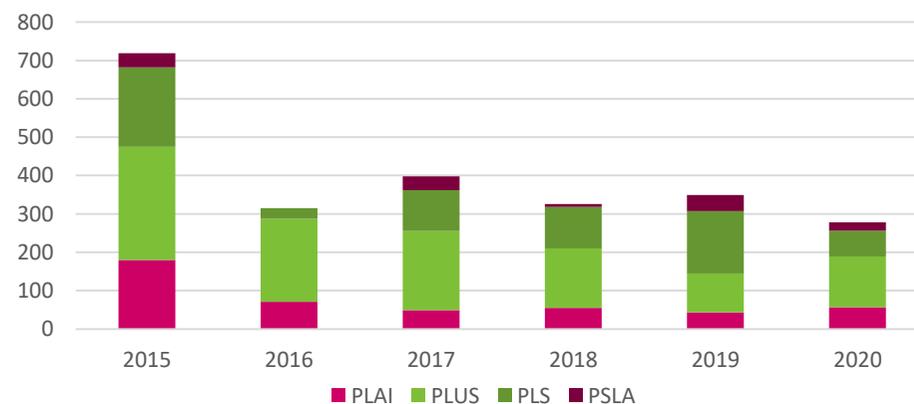
- Depuis 2017, le FNAP (Fonds National d'Aide à la Pierre) apporte de nouveau son soutien financier aux opérations de démolition portées par les bailleurs en dehors des quartiers financés par l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). Ce soutien devrait permettre de soutenir la politique de démolition des organismes, en complémentarité du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) et des fonds propres engagés.

Ces chiffres sont à prendre avec du recul car lors du bilan de la délégation des aides à la pierre le Conseil départemental et la DDTM ont noté un fort taux d'annulation d'opérations (proche de 10%) qui, s'il se maintient, va mécaniquement impliquer un nombre de logements livrés inférieur au nombre de logements programmés. Ce taux peut s'expliquer par le fait que les dossiers sont instruits dans l'Eure relativement tôt (le dépôt du permis de construire n'est pas obligatoire).

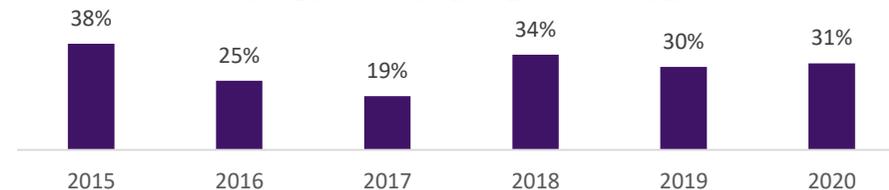
Programmation sur le parc locatif social existant au sein du département de l'Eure - Source : CD27



Evolution de la programmation de développement selon le produit - source : CD27



Part PLAI sur le total PLUS-PLAI - Source : CD27



Une tension modérée qui n'est pas synonyme d'absence de besoins mais qui nécessite de bien calibrer l'offre produite

La tension modérée observée sur le parc social eurois et les situations de concurrence entre organismes et le parc privé soulignées par les bailleurs ne sont pas synonymes d'une absence de besoins d'offre supplémentaire. En témoigne la vacance qui reste faible et maîtrisée à l'exception de certains secteurs.

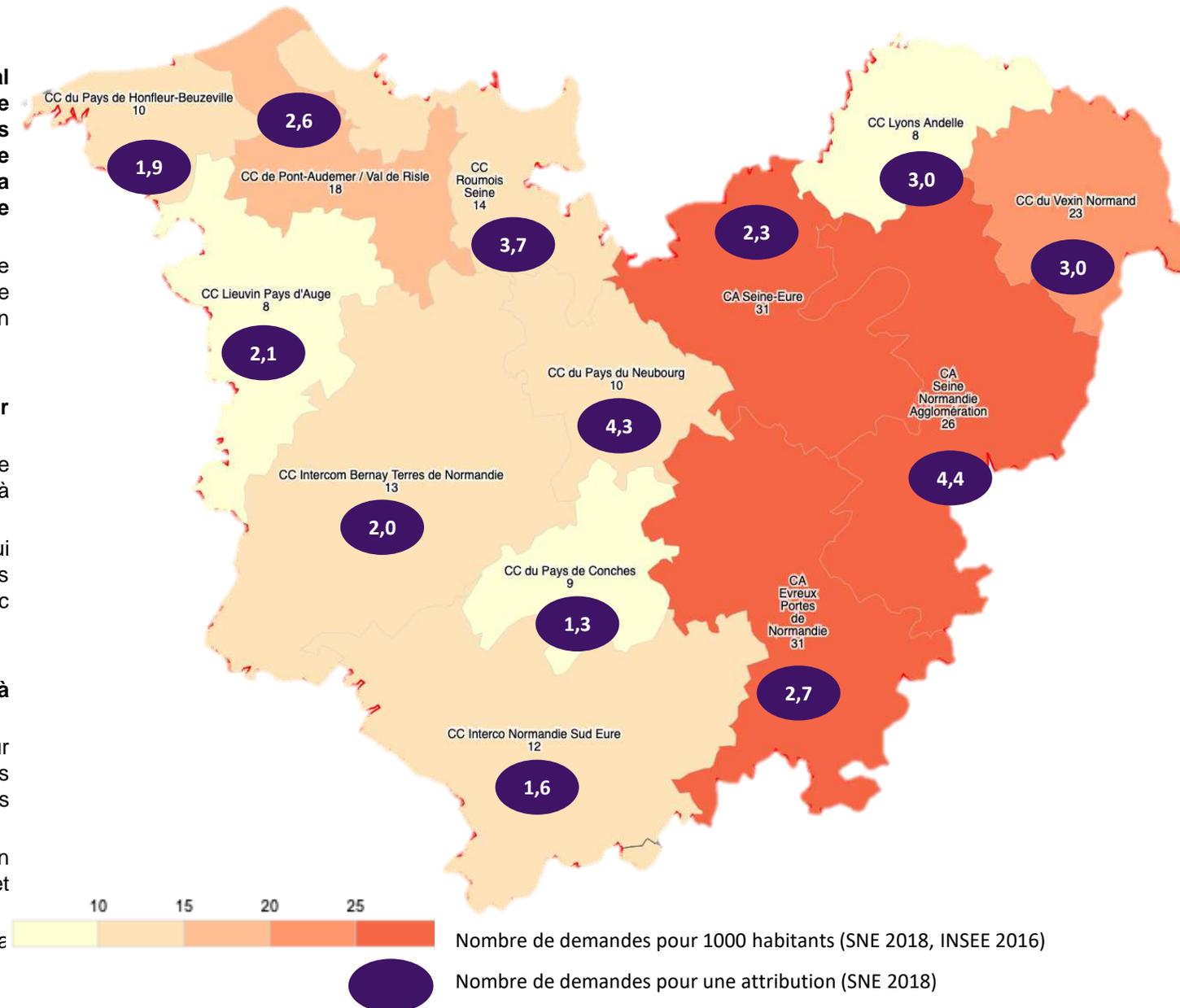
- Par contre, cela nécessite de bien calibrer l'offre neuve, quantitativement et qualitativement afin de ne pas venir concurrencer l'offre existante mais bien combler des besoins non couverts.

Ces besoins peuvent être quantitatifs, pour accompagner le développement du territoire :

- Certains secteurs font face à une demande croissante à laquelle l'offre existante ne suffit pas à répondre, notamment sur la frange est du territoire.
- Par exemple, les secteurs de Vernon et Gisors qui doivent répondre à des besoins liés aux travailleurs franciliens ou encore celui de la CASE en lien avec le desserrement de Rouen.

Ces besoins sont aussi qualitatifs pour répondre à des besoins plus spécifiques :

- Pour répondre à la tension plus forte observée sur les « petits logements pas chers » et aux besoins croissants de petits ménages (1/2 personnes) très modestes.
- Pour accompagner le vieillissement de la population en proposant une offre à la fois adaptée et abordable.
- Pour loger les plus modestes et accompagner la démarche de logement d'abord.



Une forte demande de la part des personnes sans logement propre à prendre en considération

A l'échelle départementale et sur l'ensemble des demandes nous constatons deux situations :

- La demande des publics en situation de fragilité (ayant pour motif : violences familiales, procédures d'expulsion, logement non habitable, handicap, et sans logement propre) est importante au sein du département puisqu'elle représente 3 478 demandes soit 28% de la demande totale.
- De plus, le déploiement de la stratégie du logement d'abord et les liens avec le PDALHPD soulignent la nécessité de faciliter l'accès au parc social des ménages les plus fragiles.
- L'évolution de la composition familiale est également un enjeu fort sur le territoire puisqu'elle ne signifie pas nécessairement qu'il y a plus d'habitants mais plus de demandes.

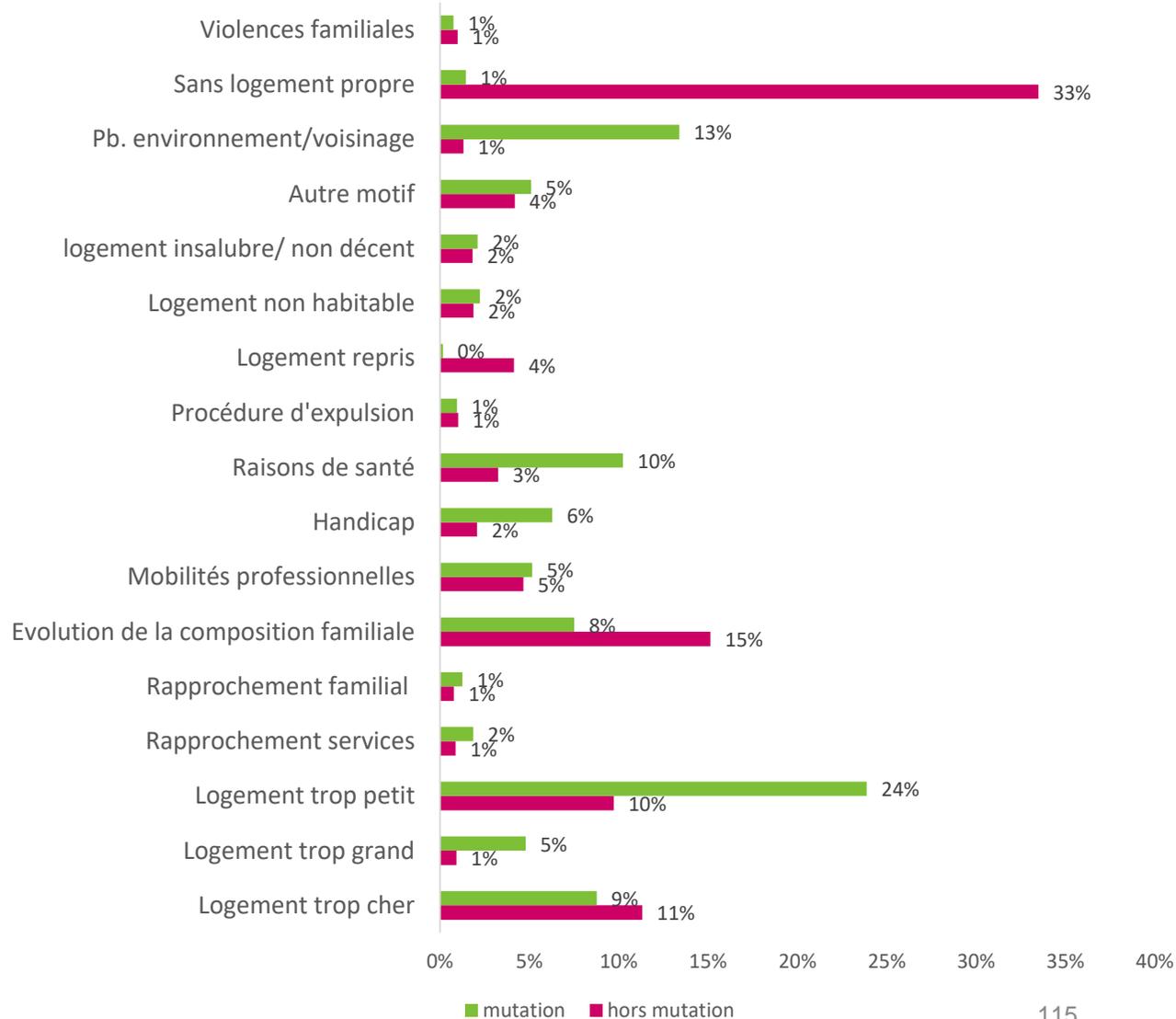
Les motifs les plus importants parmi les demandes de mutations sont les suivants :

- Le fait d'avoir un logement trop petit à 24%;
- Les locataires du parc social rencontrent davantage de problèmes d'environnement et de voisinage (13%);
- Les raisons de santé (9%).

Les motifs les plus importants parmi les demandes hors mutations sont les suivants :

- Les personnes sans logement propre (33%);
- L'évolution de la composition familiale due à la décohabitation, les futurs couples ou encore les divorces (15%);
- Le logement actuel est trop cher (11%).

Répartition de la demande locative sociale selon le motif mutation/hors mutation (SNE 2018)



Les enjeux du parc social dans l'Eure

Le parc social de l'Eure est déjà important, en particulier sur les bourgs structurants (Evreux, Pont-Audemer, Val de Reuil, Vernon...) mais également sur les bourgs secondaires où l'offre dépasse majoritairement les 20%.

Toutes les communes répondent aux obligations de la loi SRU ou en sont exemptées, à l'exception de Saint Marcel (19,2%) dont les projets en cours devraient permettre d'atteindre les 20%. Le passage du seuil des 3 500 habitants de plusieurs communes du département doit cependant être anticipé.

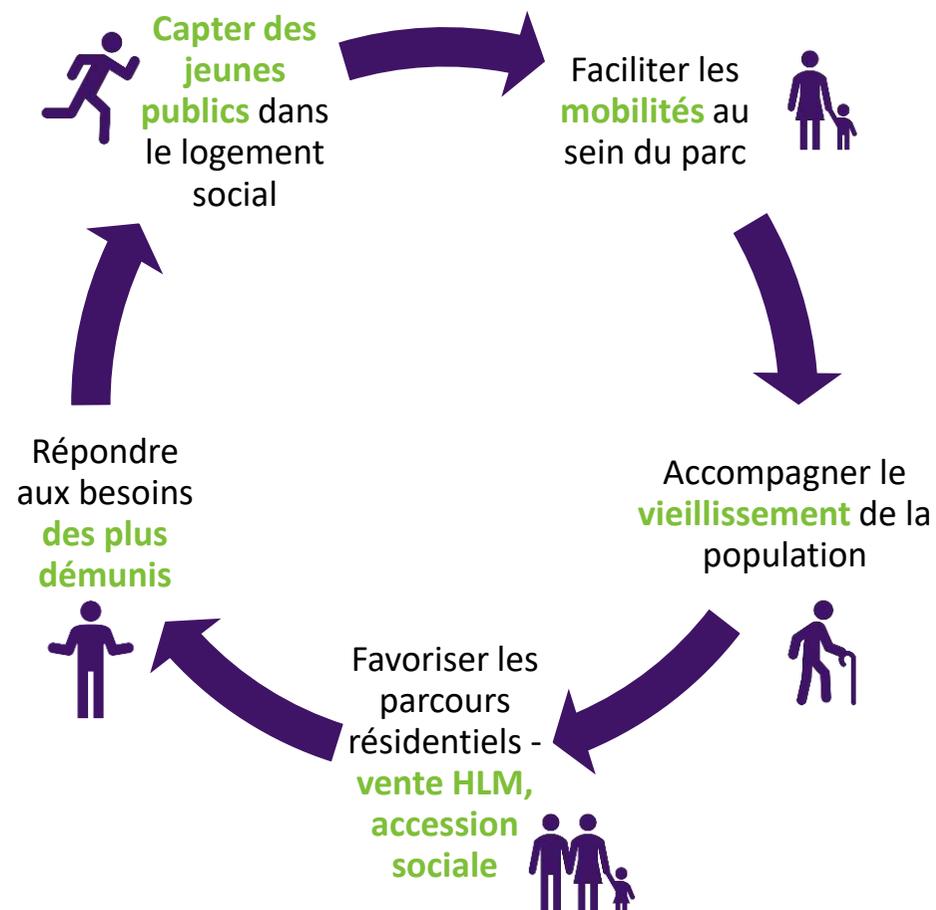
La priorité du territoire n'est donc pas de développer une offre nouvelle, à l'exception de besoins spécifiques et ponctuels (lien emploi logement, publics spécifiques), et de la reconstitution de l'offre qui mérite d'être démolie.

A l'inverse, les besoins sont importants en matière de réhabilitation et d'adaptation du parc existant:

- Thermique,
- Accessibilité,
- Restructuration,
- Résidentialisation,
- Rénovation urbaine...

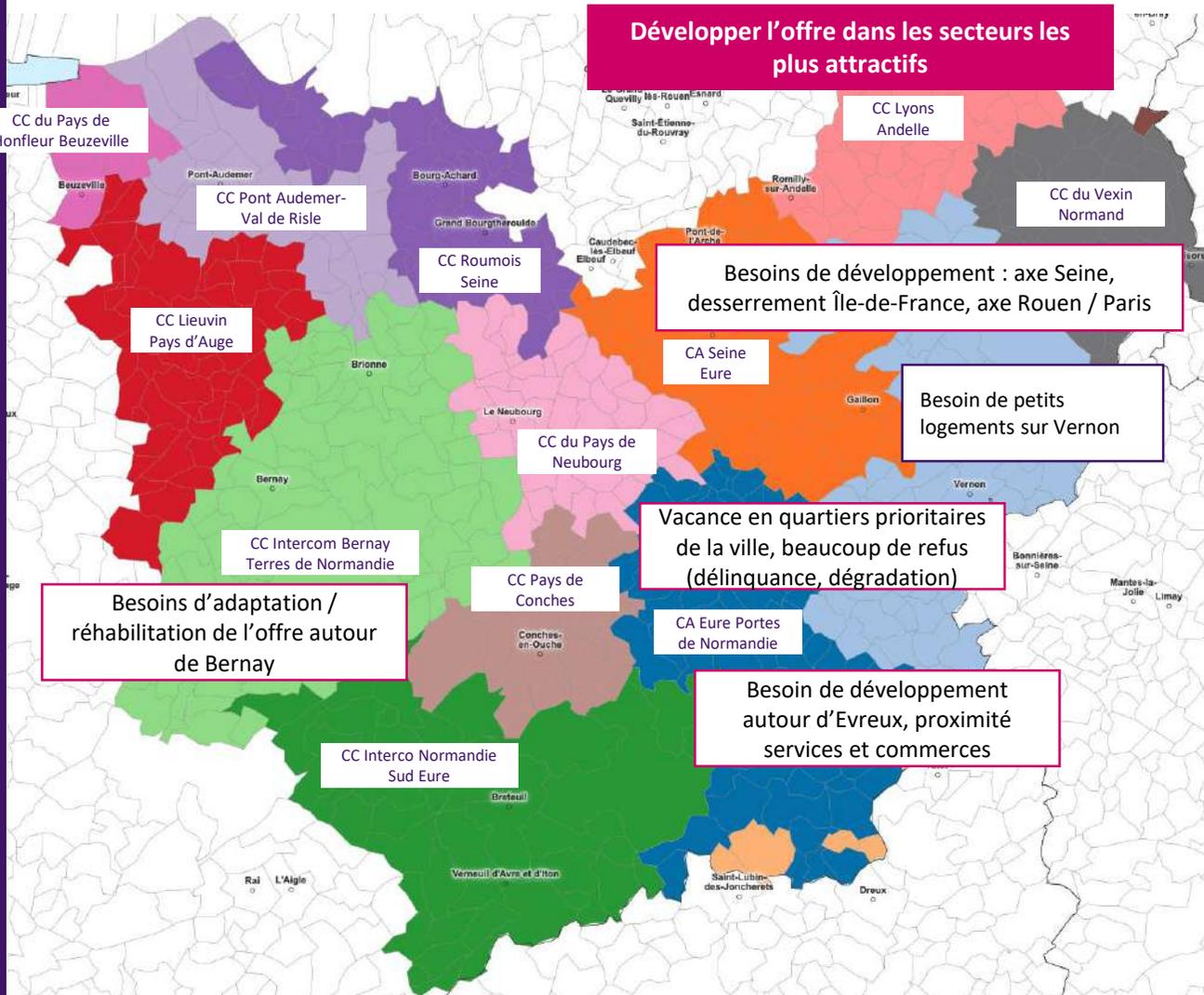
Témoignage d'acteurs

DDT : *Le logement social a vocation à être principalement localisé dans les bourgs structurants proche des commerces, services et axes de communication. Son développement en zone rurale doit être modéré et ponctuel. La priorité pour l'Etat est de réhabiliter l'offre existante et de reconstruire pour compenser les démolitions.*



Atelier du PDH - Quelle place et quelles perspectives pour le parc social, en complémentarité des autres segments de marché et au service des parcours résidentiels de tous les habitants ?

Enjeux territoriaux



Enjeux communs

Diversifier les produits

Manque de petits logements (plutôt des T2 que des T1).

Besoin de grands logements pour des familles précaires.

Intergénérationnel (par exemple avec Habitat et Humanisme à Vernon).

Intermédiation locative permet de développer de l'offre dans le diffus.

Attractivité de l'individuel, forte demande.

Produits spécifiques pour les alternants.

Accession sociale. Bail réel solidaire.

Accès au foncier.

Enjeu d'accompagnement, rôle social du logement locatif social.

Produire des logements plus abordables

Mixité sociale – manque d'offre adaptée pour atteindre les 25% d'attributions hors quartiers prioritaires de la ville.

Problématique de charges dans les logements anciens et des loyers annexes non solvabilisés par l'APL.

Développer de l'offre à bas loyer, notamment dans le neuf et en centre-ville- PLAI.

Intervenir sur le parc existant

Développer l'acquisition amélioration en centre-bourg / développer l'offre dans le diffus pour favoriser la mixité en centre-ville.

Démolitions parfois nécessaires (financements mobilisables).

Un vieillissement du parc de logement à anticiper dont la rénovation permettrait de lutter contre l'étalement urbain



Un parc actuel qui n'est plus toujours adapté aux besoins et attentes de la population (vieillesse, desserrement des ménages).



Des problématiques de vacance associées à la désertification des centres-bourgs et à la perte d'attractivité des villes centres face au tissu périurbain.



Des problématiques énergétiques qui perdurent malgré des efforts soutenus en matière de rénovation.



Des demandes principalement orientées vers des maisons individuelles favorisant l'étalement urbain.

Un parc de logement vieillissant qui rencontre des problématiques énergétiques

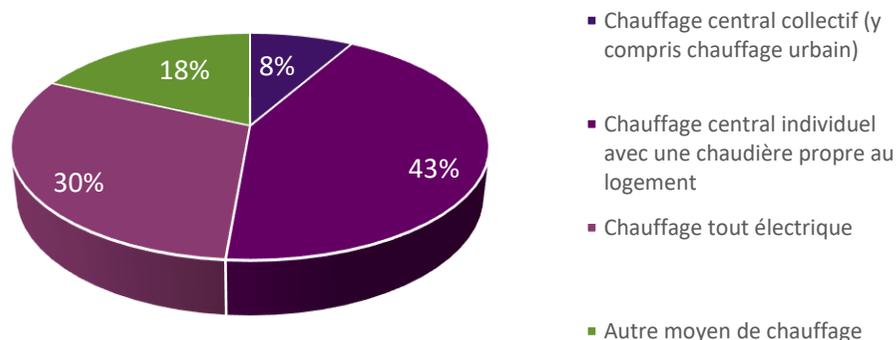
A l'échelle départementale, 49% des résidences principales ont été construites avant 1975 et ¼ avant 1915.

- Ainsi, près de la moitié des résidences ont été construites avant l'entrée en vigueur de la première réglementation thermique de 1974.
- Certaines intercommunalités dépassent la moyenne du territoire avec plus de la moitié de leurs résidences construites avant 1974 : la CA Seine Normandie Agglomération (53%), la CC Intercom Bernay Terres de Normandie (58%), la CC Interco Normandie Sud Eure (59%) et la CC Lyons Andelle (56%) sont particulièrement concernées.

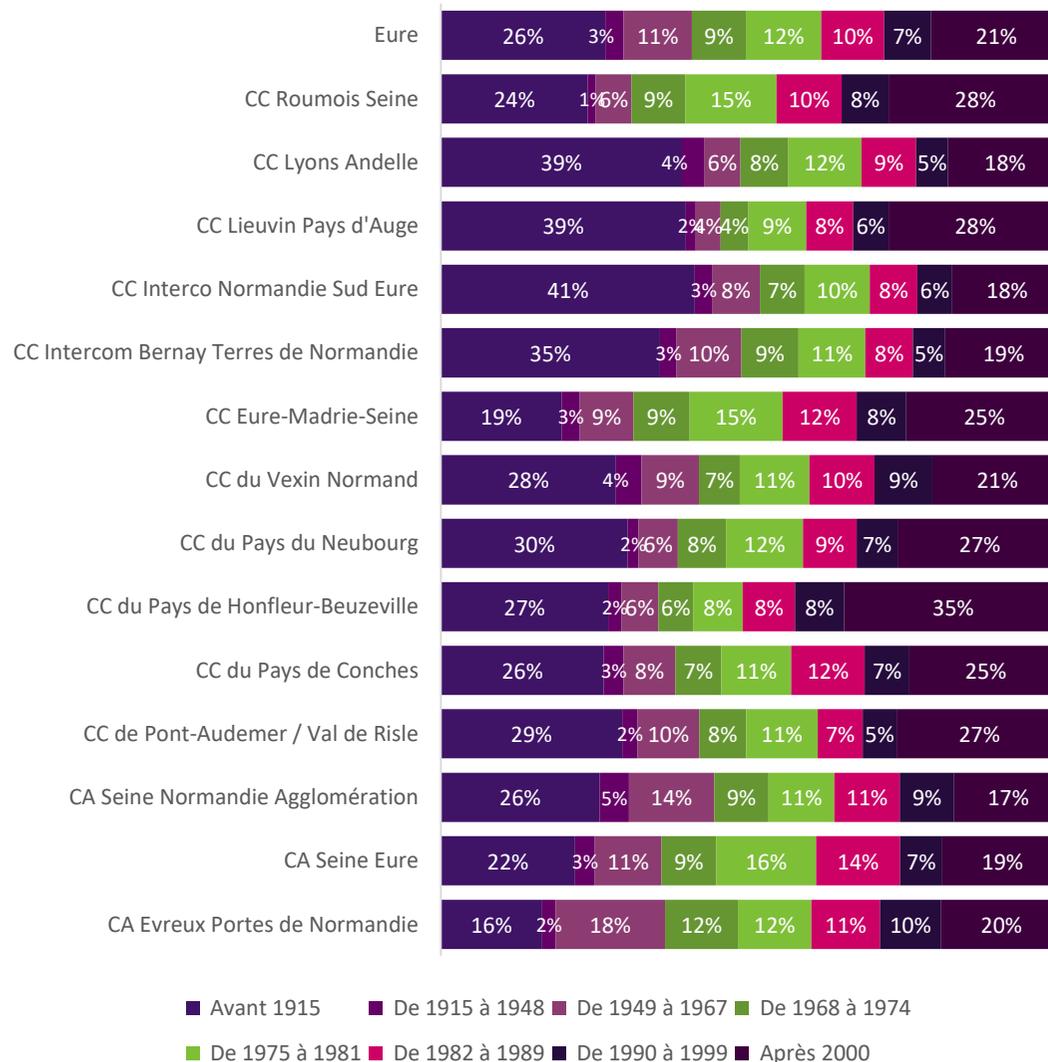
Une situation à analyser en lien avec les modes de chauffage utilisés.

- Au dernier recensement, si le chauffage central, individuel ou collectif, est majoritaire à l'échelle du département, le tout électrique occupe une part encore importante, tout comme d'autres modes de chauffage tel que le bois.
- Ainsi, nous observons à l'échelle départementale une part de chauffage tout électrique de 30% tandis que celle du chauffage central (collectif/individuel) est de 51%.

Répartition des résidences principales par mode de chauffage (Insee 2016)



Répartition des résidences principales selon l'année de construction (Filocom 2017)

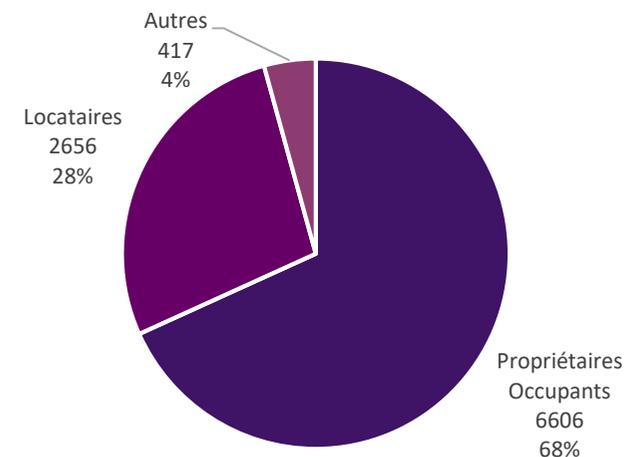


Un parc dégradé qui diminue, et qui concerne plus particulièrement les propriétaires occupants

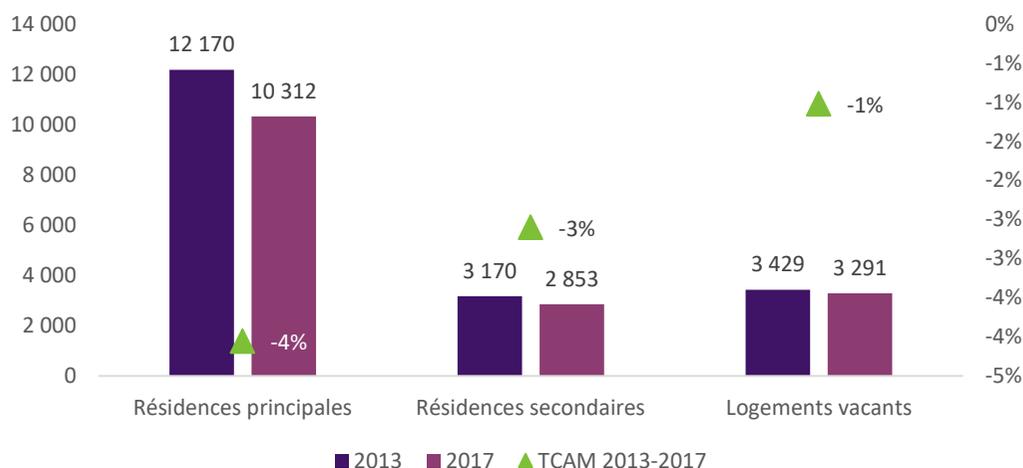
En 2017, on compte 16 456 logements considérés comme dégradés, c'est-à-dire de classement cadastral 7 ou 8. En terme de répartition, le parc dégradé se concentre majoritairement au sein des résidences principales (63% en 2017 selon Filocom) et en particulier chez les propriétaires occupants.

- De manière générale, on observe une diminution du volume du classement cadastral 7 ou 8 sur l'ensemble des statuts d'occupations. Les résidences principales sont les plus concernées par cette tendance : -4% entre 2013 et 2017, les logements occupés font naturellement plus l'objet de travaux d'amélioration ou de réhabilitation.
- Les résidences secondaires représentaient en 2017 17% du classement 7 ou 8, ont diminué quant à elle de -3% sur la période récente.
- Enfin, ce sont les logements vacants qui ont le moins diminué avec une évolution de -1%.

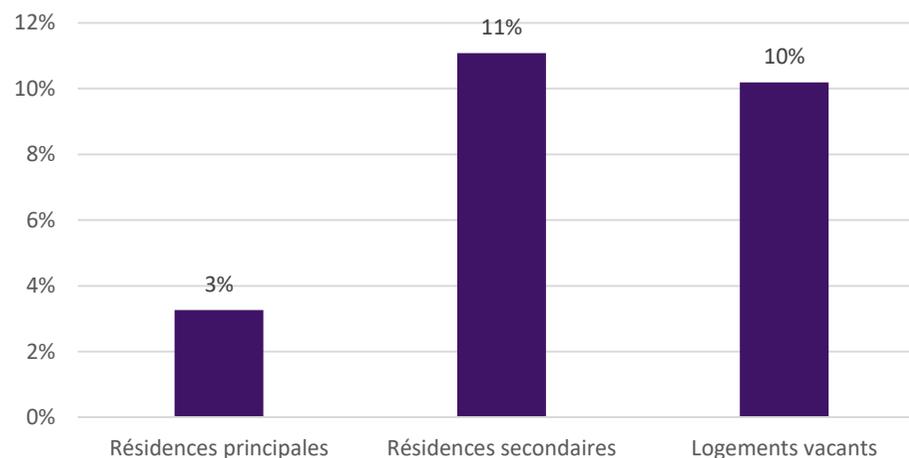
Répartition du parc privé de cat 7&8 selon le statut d'occupation dans l'Eure - FILOCOM 2013



Evolution du volume du classement cadastral 7 ou 8 (Filocom 2013, 2017)



Part du classement cadastral 7 ou 8 selon le mode d'occupation du logement (Filocom 2017)



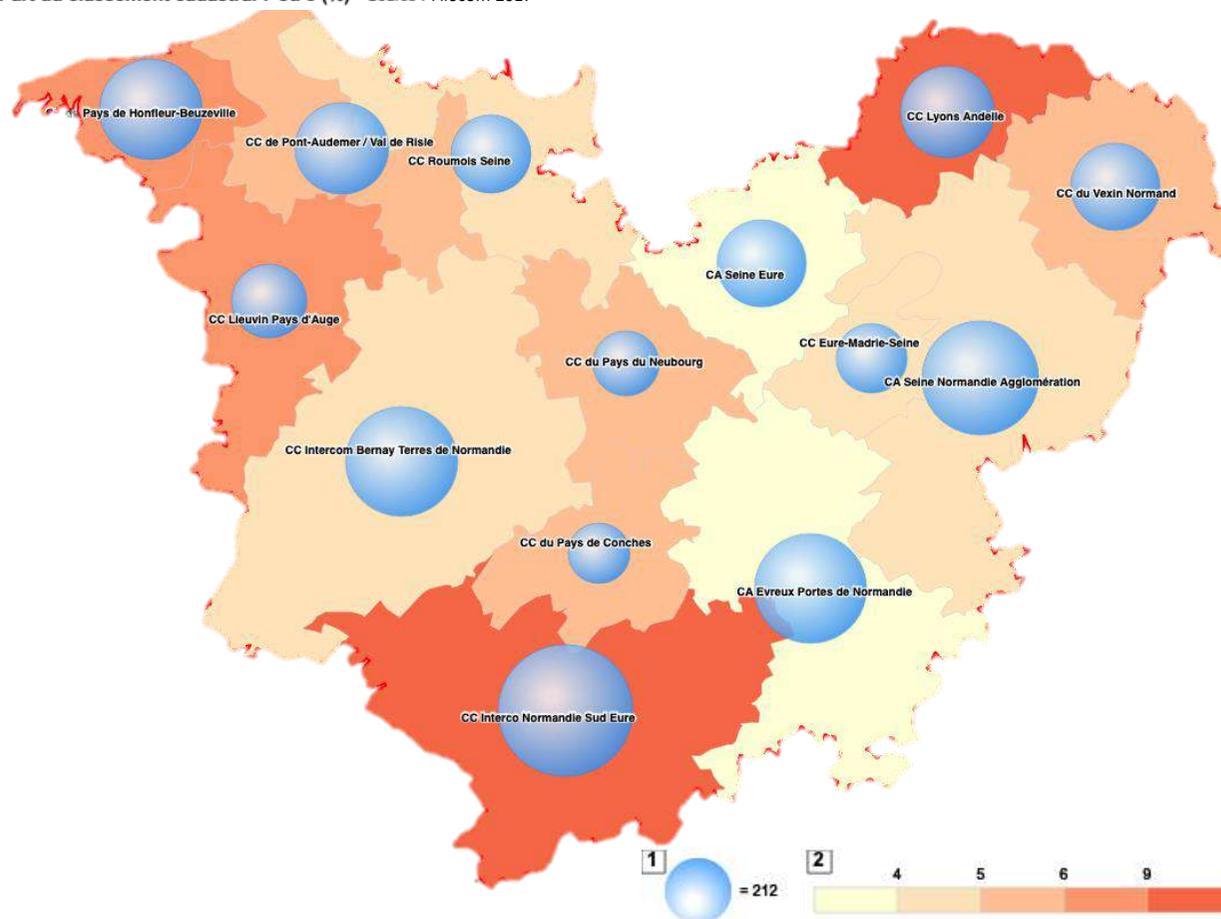
Note méthodologique : le classement cadastral analysé ci-contre a été créé en 1970, il est donc à prendre avec précautions.

Une dégradation du parc privé plus marquée au nord et au sud du département

En termes de localisation, le parc privé dégradé (sections cadastrales classées en 7 et 8) est plus important au sein du parc de logements de la CC Lyons Andelle et celle de Interc Normandie Sud Eure (dépassant les 9% du parc privé).

Elle est plus faible (moins de 4%) au sein des deux agglomérations : CA Seine Eure et CA Evreux Portes de Normandie (où le volume de logements concernés reste néanmoins important).

- 1 Volume classement cadastral 7 ou 8 - Source : Filocom 2017
- 2 Part du classement cadastral 7 ou 8 (%) - Source : Filocom 2017



Le parc privé potentiellement indigne

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet à partir du foncier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne. **Le PPPI croise des données sur le niveau de confort du logement et le niveau de ressources de ses occupants.** En effet, associé à de faibles revenus, l'inconfort du logement permet d'estimer un PPPI, occupé par des familles pouvant être en situation de pauvreté et de précarité.

En 2015, le PPPI est estimé dans l'Eure à 9 259 logements soit 5% des résidences principales privées. Un taux modéré, mais qui varie fortement d'un EPCI à l'autre et atteint les 7% dans les CC Interco Normandie Sud Eure et de Pont-Audemer / Val de Risle.

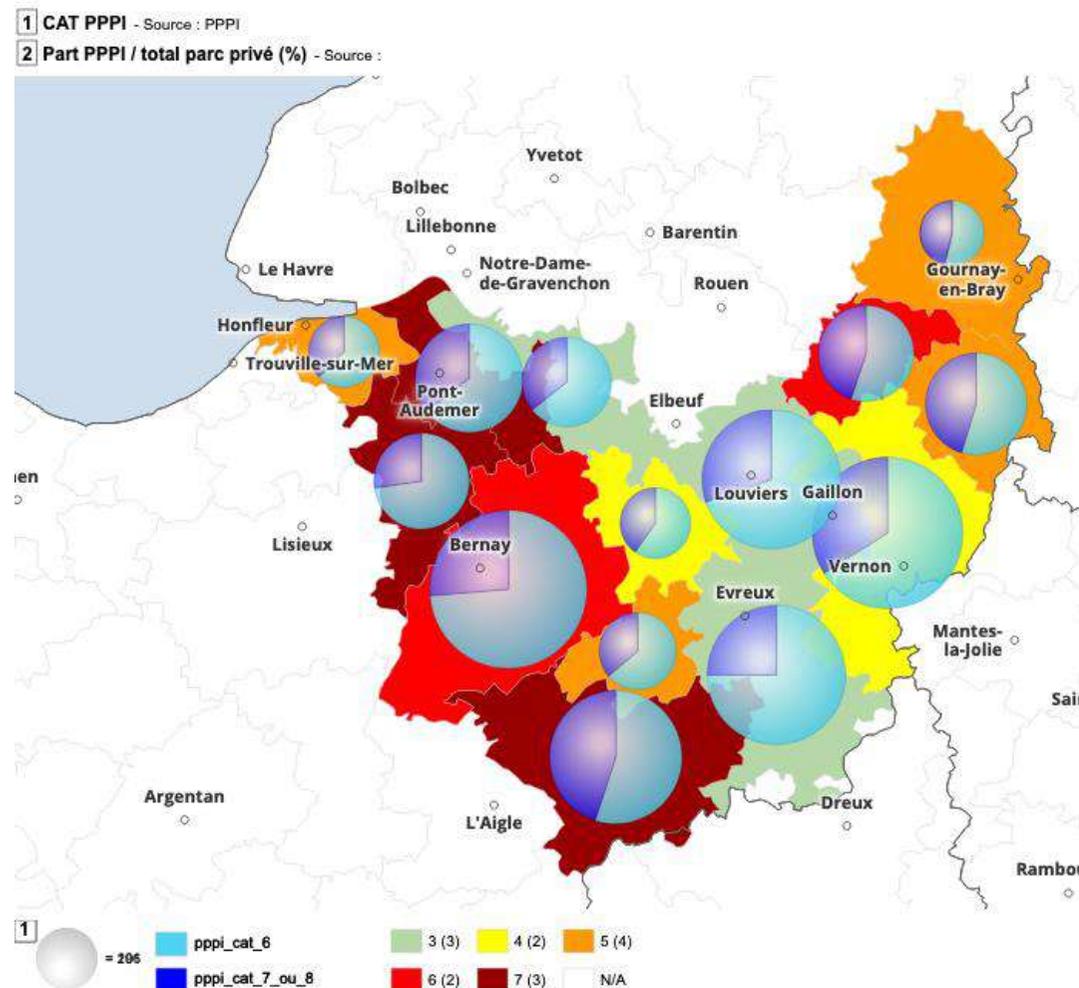
On y retrouve des logements classés en catégories 7 et 8 (très vétustes ou insalubres) mais également **une majorité (66%) de logements de catégories 6 (logements ordinaires)** pour lesquels il existe une suspicion d'indignité.

Avec une taille moyenne des ménages comprise entre 2,2 et 2,5 selon les EPCI, le PPPI accueille des ménages au **profil familial**.

A l'échelle départementale, le PPPI accueille une part équivalente de propriétaires et de locataires. Néanmoins, ces proportions varient d'un EPCI à l'autre avec notamment une part plus importante de locataires sur la CA Evreux Portes de Normandie et la CC de Pont-Audemer / Val de Risle.

Le PPPI est globalement **beaucoup plus représenté dans le parc locatif privé où il représente 7% à 18% des logements locatifs privés selon les EPCI.** A l'inverse, il reste très minoritaire dans le parc en propriété occupante : seulement 3% des logements occupés par un propriétaire occupant est potentiellement indigne.

Le parc privé potentiellement indigne dans l'Eure en 2015 - FILOCOM



1 copropriété sur 4 considérée comme potentiellement fragile – une situation à surveiller

A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) les copropriétés ont été évaluées par l'Anah puis classées en quatre catégories A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité :

- A : copropriétés privées en bon état
- B : copropriétés à surveiller
- C : Copropriétés potentiellement vulnérables
- D : Copropriétés potentiellement fragiles

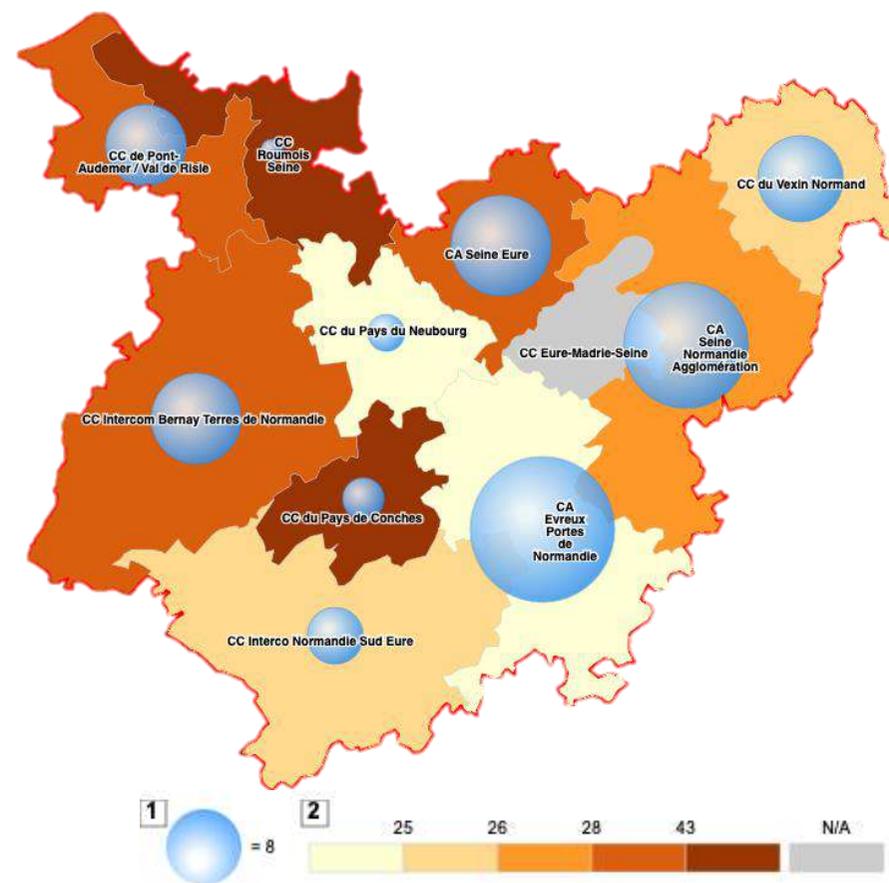
Au total le département de l'Eure totalise 1 018 copropriétés réparties comme suit : 532 de famille B (soit 52%), 225 de famille C (22%) et 261 de famille D (26%).

Les copropriétés identifiées comme les plus fragiles (D) sont principalement localisées au sein de la CA Evreux Portes de Normandie (30%), la CA Seine Eure (12%) et la CA Seine Normandie Agglomération (20%).

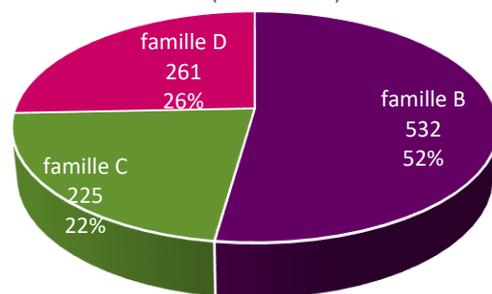
En termes d'évolution entre 2009 et 2015, ce sont les copropriétés en classe D qui nécessitent le plus d'attention puisque 65% d'entre elles ont été appréciées comme étant en dégradation. La famille B à l'inverse, bénéficie du taux d'amélioration et de stabilité plus important.

1 Volume de copropriété de famille D - Source : Anah 2013

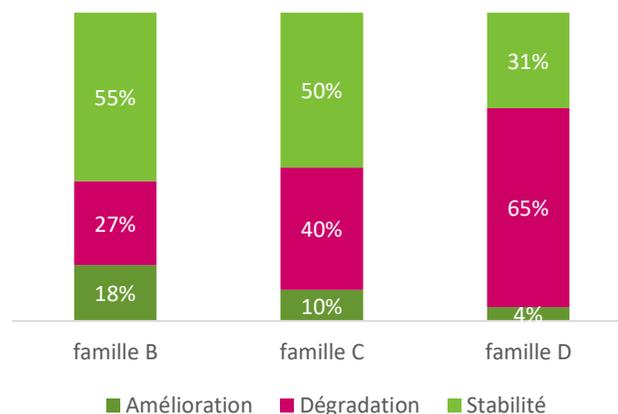
2 Part de copropriété de famille D (%) - Source : Anah 2013



Répartition des familles de copropriétés fragiles au sein de l'Eure (Anah 2013)



Evolution entre 2009 et 2013 -Appréciation sur les critères de difficulté (Anah)



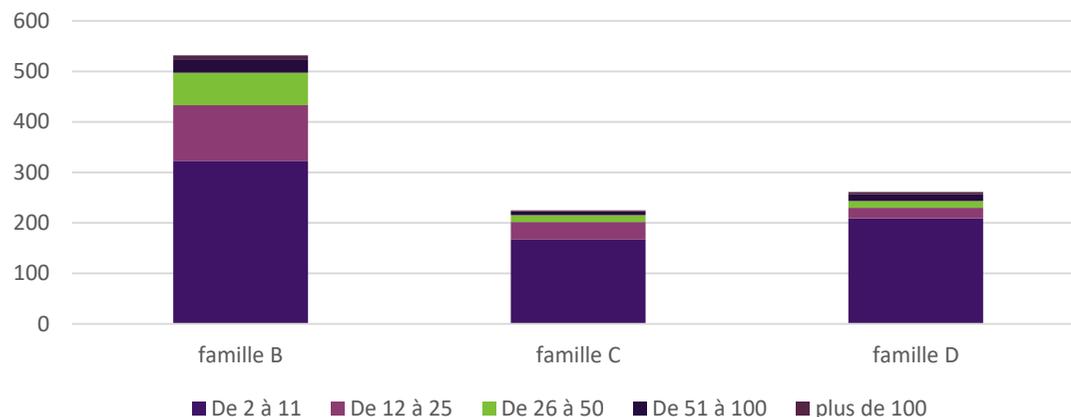
Note méthodologique : 126 copropriétés n'ont pas fait l'objet d'une appréciation et ne font pas partie de l'analyse de l'évolution entre 2009 et 2013 ci-contre.

La base de données ANAH ne fait pas apparaître de copropriété classée en A.

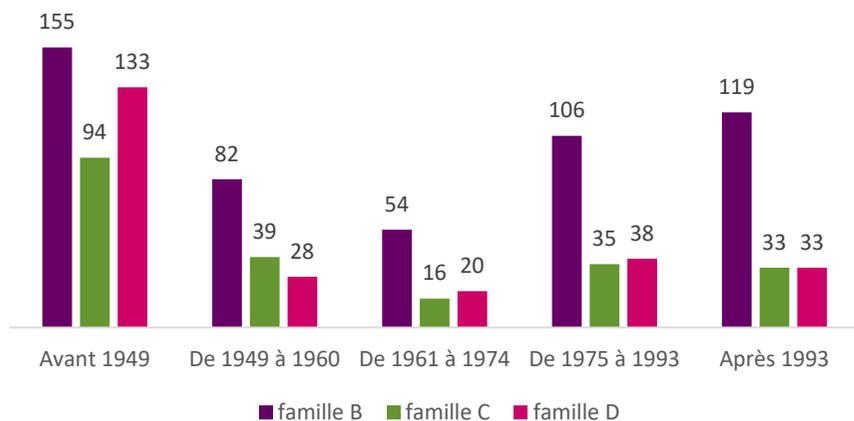
Un phénomène qui concerne une majorité de petites copropriétés anciennes occupées par des locataires

- Les copropriétés potentiellement fragiles se concentrent au sein des copropriétés de 2 à 11 logements, qui représentent 80% des catégories D.
- La majorité des copropriétés classées D ont été construites avant 1949 (53%).
- En termes d'occupation, 61% des copropriétés de la catégorie D sont occupées à plus de 80% par des locataires.
- Une situation qui reste à approfondir et qui interroge sur les outils incitatifs et coercitifs pouvant être mis en place à destination des propriétaires bailleurs.

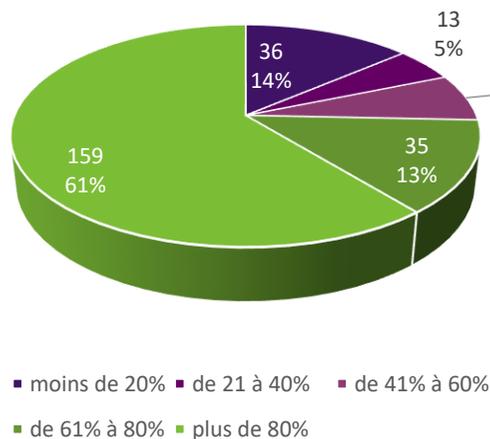
Répartition des copropriétés fragiles par famille et nombre de logements (Anah 2013)



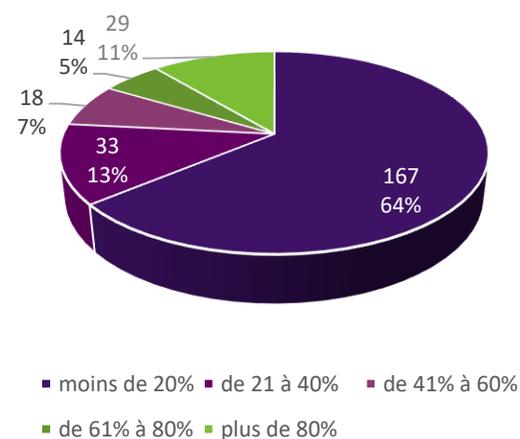
Répartition des copropriétés fragiles par famille et date de construction (Anah 2013)



Répartition des copropriétés de famille D selon la part de locataires (Anah 2013)

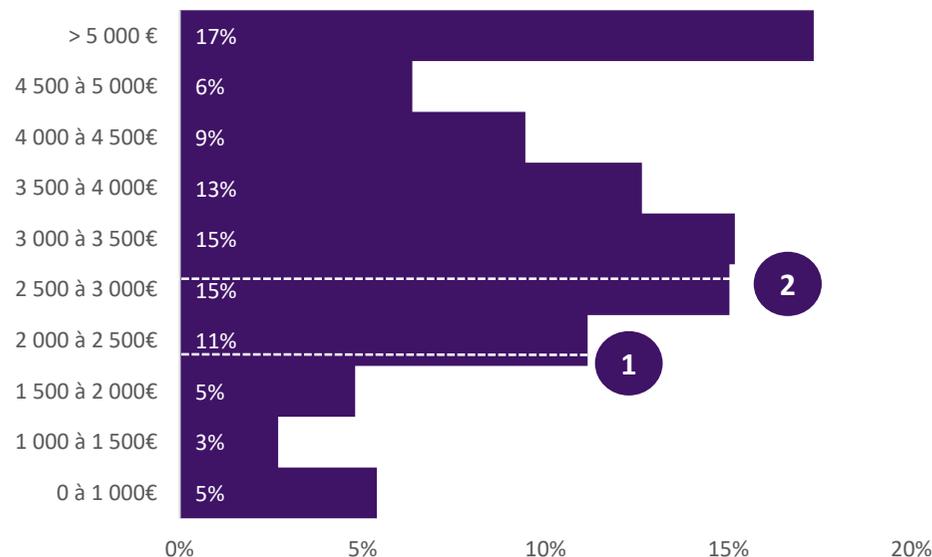


Répartition des copropriétés de famille D selon la part de propriétaires occupants (Anah 2013)



De nombreux acteurs et dispositifs impliqués dans le traitement de l'habitat privé

Pyramide de revenus des ménages de 3 personnes propriétaires de leur logement (Insee Filosofi 2017)

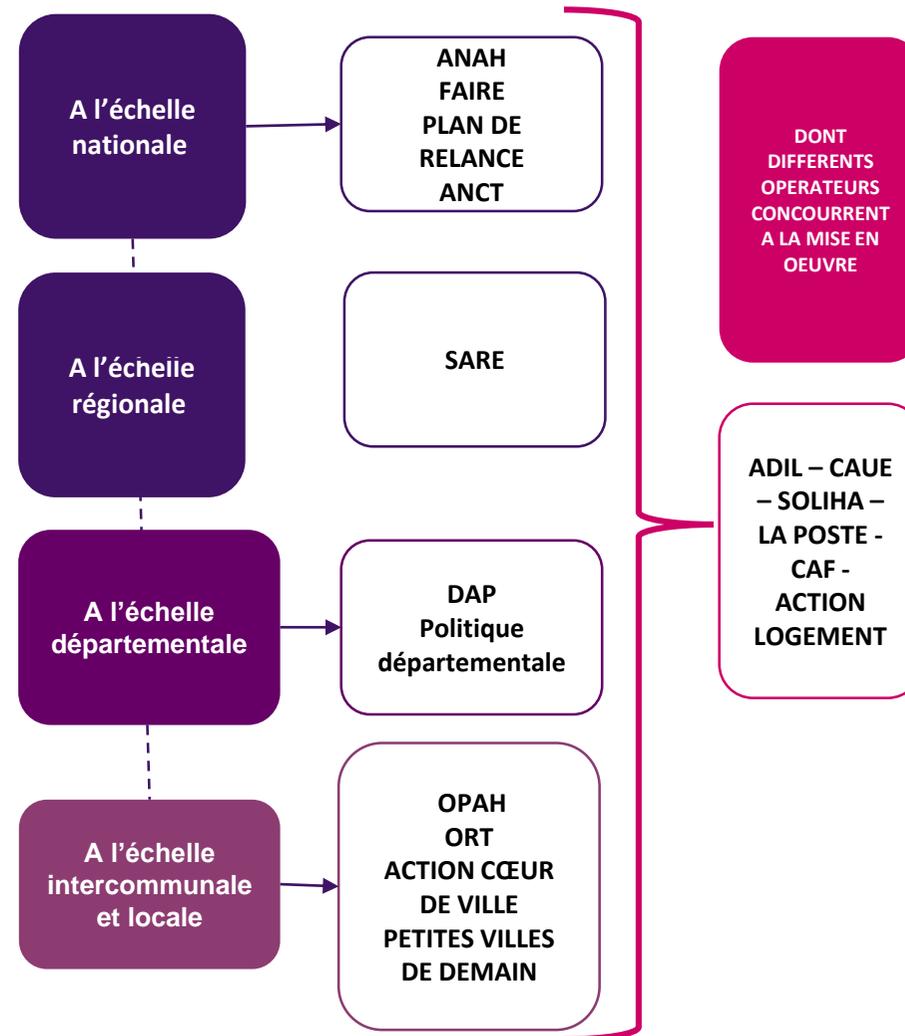


1 Cette pastille indique le plafond de ressources d'éligibilité aux aides ANAH « ménages très modestes » en 2020 pour un ménage de 3 personnes propriétaire de son logement.

16% des ménages propriétaires de leurs logements ont un revenu inférieur ou égal à 2 181€ par mois et sont donc éligibles aux aides de l'ANAH (PO très modeste).

2 Ici, il s'agit du plafond de ressources éligibles aux aides de l'ANAH « ménages modestes » en 2020, pour un ménage de trois personnes propriétaire de son logement.

33% des ménages ont un revenu inférieur à 2 796€ par mois dans l'Eure et sont donc éligibles aux aides de l'ANAH (PO modeste).



Détail des dispositifs présenté en annexes.

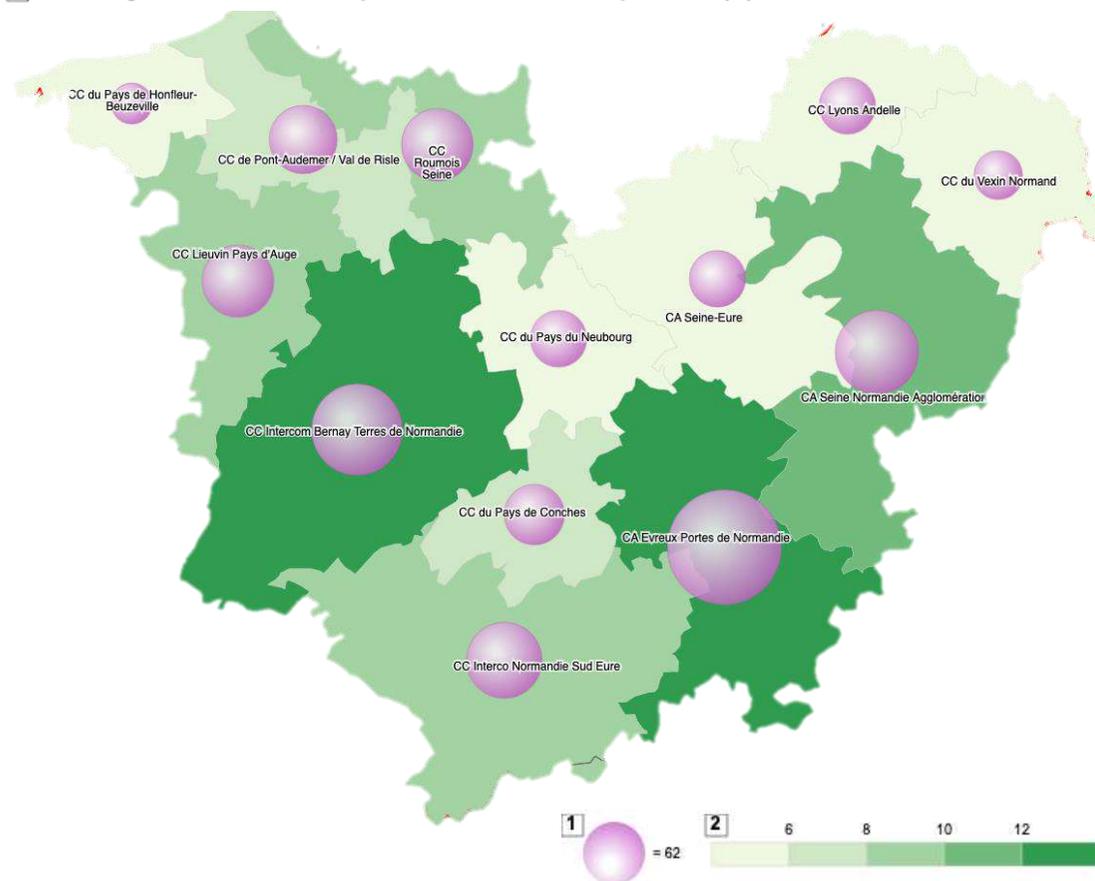
Des aides de l'ANAH bien mobilisées qui devraient s'amplifier avec le plan de relance

Entre 2015 et 2019, soit la période du premier PDH, 2 971 logements ont été subventionnés par l'ANAH. L'année 2019 a fait l'objet d'une plus grande mobilisation des aides (906 logements au total), notamment sur le volet autonomie.

- Tous les secteurs du territoire ont bénéficié de ces aides, en particulier la CA Evreux Portes de Normandie (20% des dossiers) et la CC Intercom Bernay Terres de Normandie (13% des dossiers).
- Les dossiers concernant le logement indigne ou très dégradé restent très limités en volume (respectivement 11 et 18 logements en moyenne par an). Ces dossiers sont complexes et les aides ne sont pas toujours suffisantes pour obtenir un effet levier (problématique de l'avance). On observe également une plus grande difficulté à mobiliser les propriétaires bailleurs, plus réticents à s'engager dans des travaux.
- A noter que sur le volet précarité énergétique, des aides sont également proposées par l'ADEME dans le cadre du dispositif MaPrimeRenov (avec des conditions de travaux différentes et un déplafonnement des ressources pour 2021 dans le cadre du plan de relance).

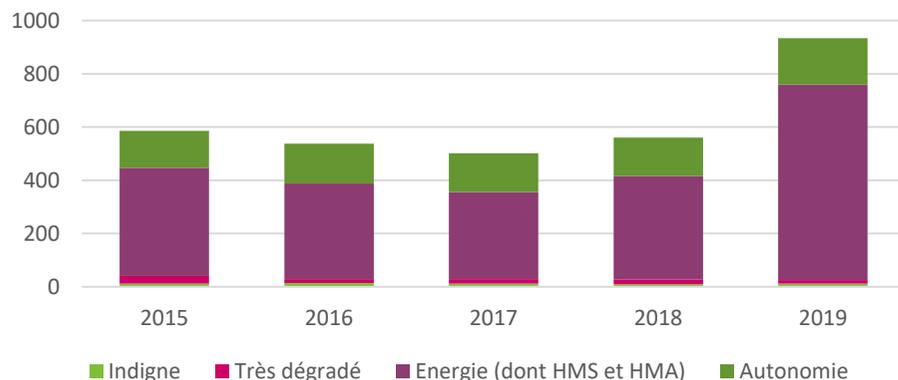
En ce qui concerne les aides versées par le Département, entre 2015 et 2019, 2491 subventions ont été versées à 1651 particuliers pour un montant total de 3 753 894 €. Le Département cible les publics les plus fragiles.

- 1 Logements subventionnés ANAH entre 2015-2019 - Source :
- 2 Part de logements subventionnés par l'EPCI sur le total du département (%) -



Note méthodologique : Sur le tableau ci-contre, les primes liées aux travaux d'énergie (Aides de Solidarité Ecologique versées sous forme de primes puis sous forme de subventions) ont été exclues de la requête afin d'éviter des doubles comptes.

Evolution du nombre de dossiers ANAH par produit 2015/2019

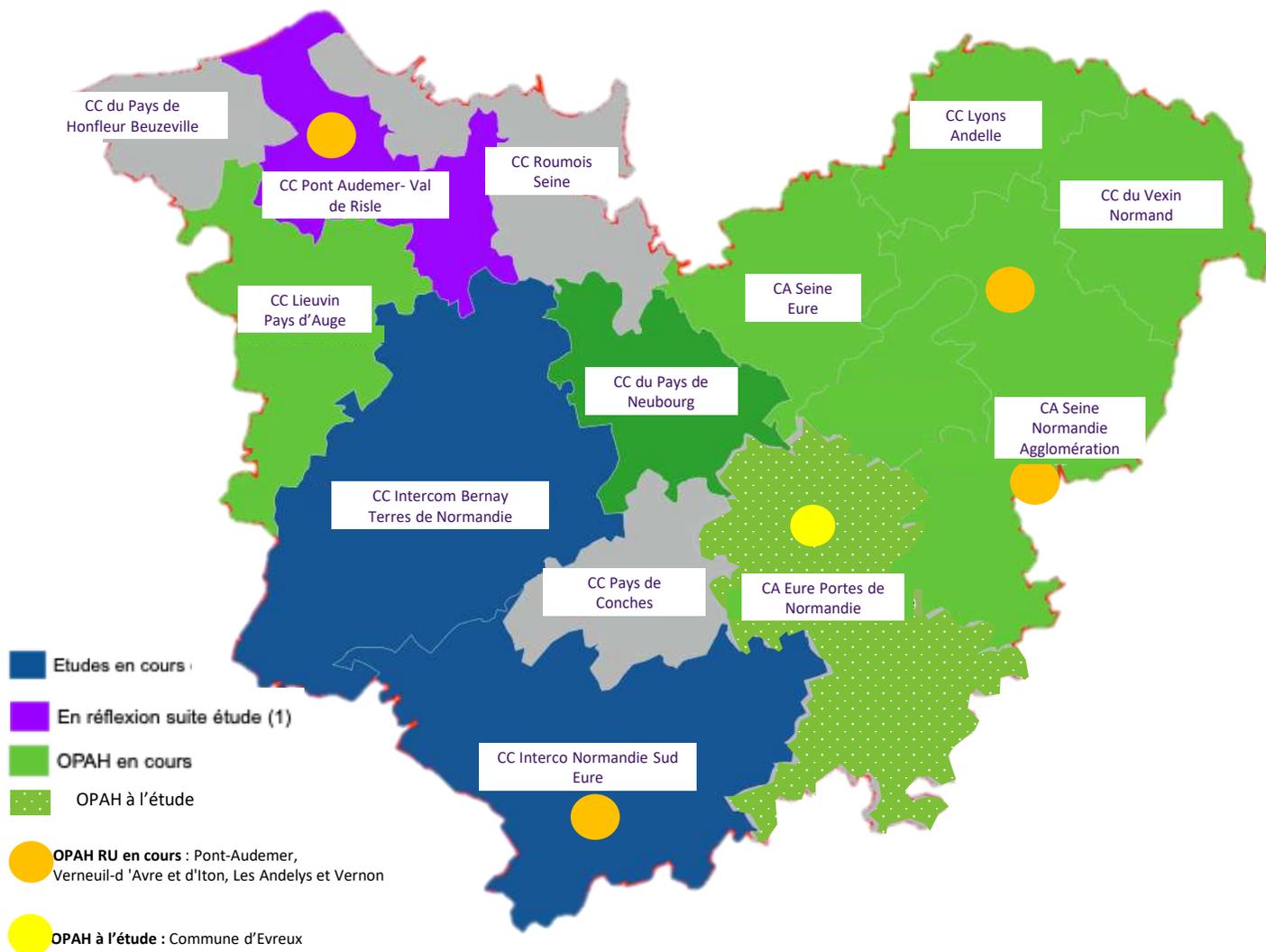


Un territoire volontariste en matière d'amélioration du parc privé

L'absence de PLH sur certaines intercommunalités n'empêche pas de mettre en œuvre des dispositifs sur le parc privé. Ainsi, de nombreuses initiatives locales (EPCI, communes) sont à souligner.

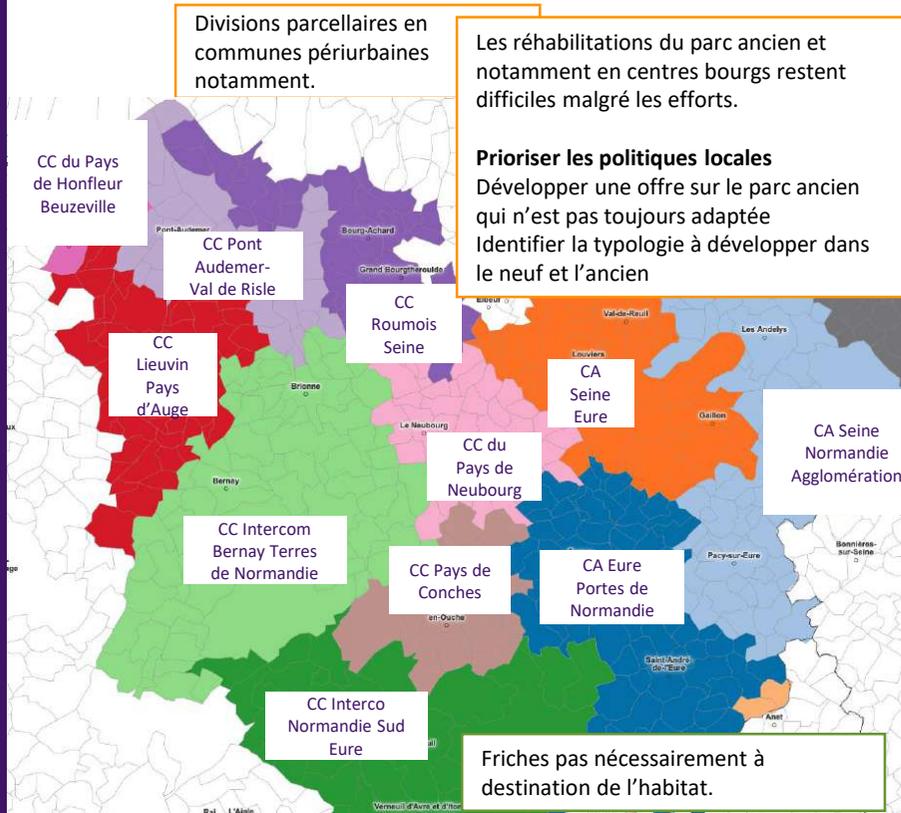
Ces dispositifs en vigueur ou en cours de réflexion démontrent l'engagement des collectivités en matière d'amélioration du parc privé existant.

Et plusieurs villes en ORT : Évreux, Louviers et Vernon sont en ACV, Saint-André-de-l'Eure, Gaillon, Val-de-Reuil, Les Andelys, Pacy-sur-Eure, Gisors, Etrepagny, Rugles, Verneuil d'Avre et d'Iton



Atelier du PDH - Quel rôle de l'habitat existant dans l'aménagement et le développement du territoire eurois face aux perspectives de développement du parc neuf ?

Enjeux territoriaux



Faire face aux difficultés dans la mise en œuvre des projets de réhabilitation dans le parc diffus :

- Fiscalité,
- Financier (un PTZ fluctuant),
- Un parc important à réhabiliter,
- Des profils de ménages modestes,
- Aspects juridiques,
- Contraintes patrimoniales (centres bourgs).

A ce jour sur le département : 1 projet inscrit dans la priorité 1 du plan de relance.

Enjeux communs

Apporter de l'ingénierie (financière, économique, technique) pour passer à l'opérationnalité

Monter des **opérations de réhabilitation complexes** (prise en compte du coût élevé + contraintes techniques du bâti telles que amiante, thermique) notamment pour les bailleurs sociaux.

Se positionner sur des projets selon leur faisabilité et tenir compte de l'image du logement social qui peut freiner les démarches.

Pallier la **raréfaction du foncier** provoquée par le ZAN (zéro artificialisation nette) et anticiper ses conséquences en termes d'effets sur l'accès à la propriété des ménages...

S'interroger sur les zones pavillonnaires vieillissantes (précarité énergétique, rétrocession de voiries).

Faire face aux difficultés fiscales dans la réhabilitation du parc existant.

Constats : peu de sollicitation des aides financières dans le cadre de démolitions de logements locatifs sociaux

Prendre en compte toutes les contraintes liées à la réhabilitation : fiscalité, finances, juridiques, équilibre des opérations.

Adapter les logements existants au vieillissement et aux handicaps.

Prendre en compte les aspirations des ménages

Identifier les ménages et leurs besoins afin de développer une offre adaptée.

Répondre aux **aspirations résidentielles** des ménages (représentation de la construction du pavillon à prendre en compte).

Sensibiliser/ communiquer

Sensibiliser les élus et les collectivités sur les types de produits à développer.

Communiquer sur les opérations qualitatives (qui fonctionnent) et adopter une stratégie de marketing territorial ?

Communiquer auprès de l'ensemble des acteurs : opérationnels/ professionnels mais également des habitants.

Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux

Travailler en amont avec les bailleurs dans le cadre de leurs programmations.
Améliorer la connaissance du parc social.

Comment attirer les ménages vers de nouvelles formes urbaines ?

Proposer des **biens qualitatifs** lors de divisions parcellaires (aujourd'hui inquiétudes).

Adapter les produits aux nouvelles contraintes en zones périurbaines : des parcelles plus petites avec les mêmes produits qui génèrent des difficultés.

Proposer des formes urbaines plus denses en répondant aux contraintes mais aussi aux attentes/besoins (exemple de l'habitat intermédiaire).

Identifier les potentiels dans les centres bourgs (habitat intermédiaire).

Atelier du PDH - Quel rôle pour l'habitat dans les stratégies de revitalisation des centres anciens ?



Une dynamique de la production neuve portée par l'individuel et consommatrice de foncier

- **La dynamique de production dans l'Eure est modérée et en baisse sur la période récente.**
 - Seulement 1 836 logements autorisés en 2019 contre 2 686 logements en moyenne par an au cours des 10 dernières années.
 - La dynamique de construction s'élève à 4,2 logements pour 1 000 habitants en moyenne au cours des 10 dernières années, un niveau inférieur à la moyenne nationale qui dépasse les 6 logements pour 1 000 habitants.
- **La construction neuve est largement portée par le produit individuel qui se développe dans les tissus périurbains.**
 - L'offre individuelle représentent près des ¾ des logements construits sur le Département.
 - L'offre collective se concentre en zone urbaine et notamment dans les Communautés d'Agglomération Evreux Portes de Normandie, Seine Eure et Seine Normandie Agglomération.
- **La production récente a néanmoins permis d'accompagner la croissance démographique du territoire.**
 - 40% des logements produits ont permis de répondre à des besoins extérieurs.
- **Mais elle a également alimenté la vacance avec des effets de reports de population du parc ancien vers le parc neuf.**
 - Partout dans le département le parc vacant a augmenté plus rapidement que l'ensemble du parc de logements.
- **Un modèle consommateur de foncier qui pénalise le parc ancien.**

Une production récente majoritairement portée par le produit individuel

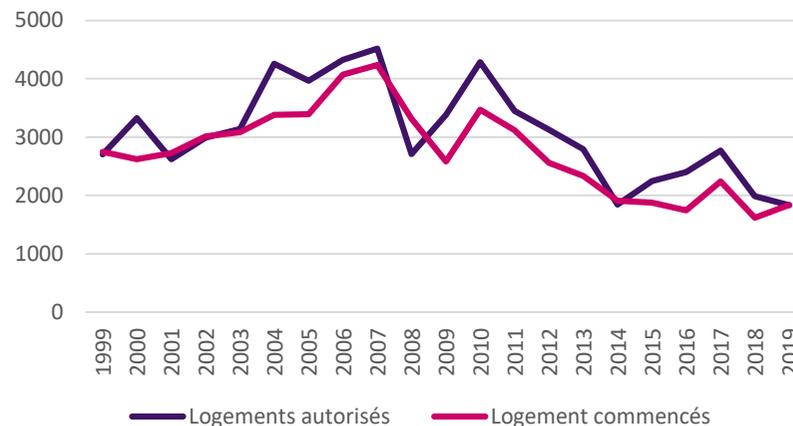
Entre 1999 et 2010, 3 518 logements étaient autorisés par an en moyenne. Sur la période récente (2010-2019), se sont 2 672 logements qui ont été autorisés en moyenne chaque année dans l'Eure.

Cette baisse s'explique notamment par les effets de la crise économique de la précédente décennie puisqu'en 2009, le département a produit seulement 2 500 logements. Cette déprise s'est ainsi poursuivie sur la période récente et la construction neuve parvient difficilement à retrouver son rythme passé.

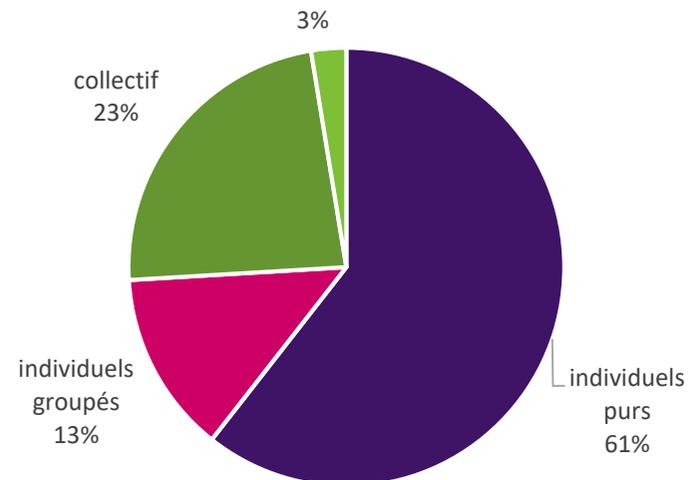
Ainsi, après une chute de la production entre 2009 et 2014, le rythme de production était reparti à la hausse entre 2014 et 2017 mais il baisse de nouveau depuis 2018. Une tendance qui s'observe également à l'échelle régionale et nationale. En 2019, la production neuve passe en dessous de la barre des 2 000 logements avec seulement 1 836 logements autorisés.

Avec 74% de construction neuve en individuel (pure et groupée), la maison domine largement le marché de la construction neuve au sein du département. A l'exception de l'individuel groupé dont le volume reste stable, l'individuel pur comme le collectif semblent soumis aux mêmes tendances conjoncturelles.

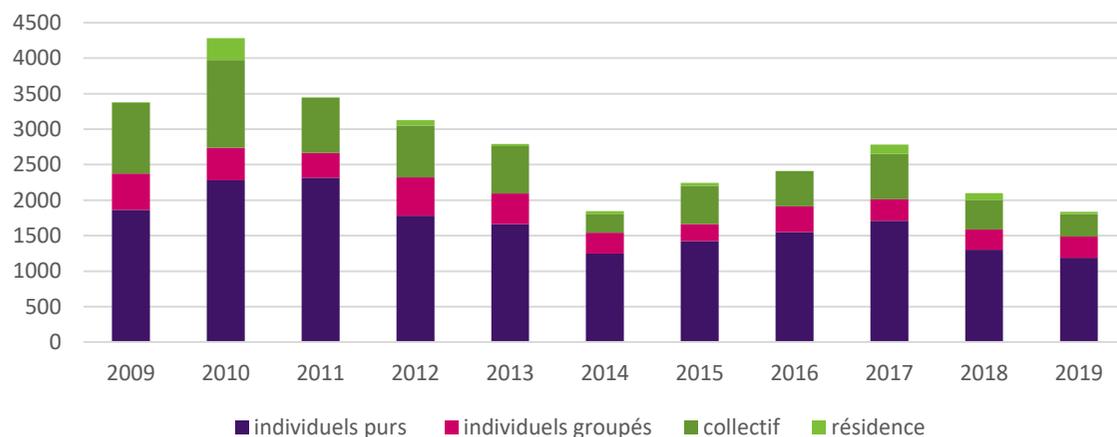
Evolution du volume du nombre de logements autorisés et commencés sur la période 1999-2019 (Sit@del)



Répartition des logements autorisés par type de produit 2009-2019 dans l'Eure (sit@del) résidence



Evolution du nombre de logements autorisés au sein de l'Eure 2009-2019 (Sit@del)



Un développement de l'offre individuelle consommateur de foncier

La consommation de foncier agricole, naturel et forestier est essentiellement le fait de l'urbanisation, de la création d'infrastructures routières, de zones commerciales et d'équipements.

Selon l'Observatoire des Sols à l'échelle Communale (OSCOM), entre 2008 et 2017, sur le département, **3 743** ha de terres agricoles ou de zones boisées ont été artificialisés, soit un accroissement de **7,28 %** de l'artificialisation.

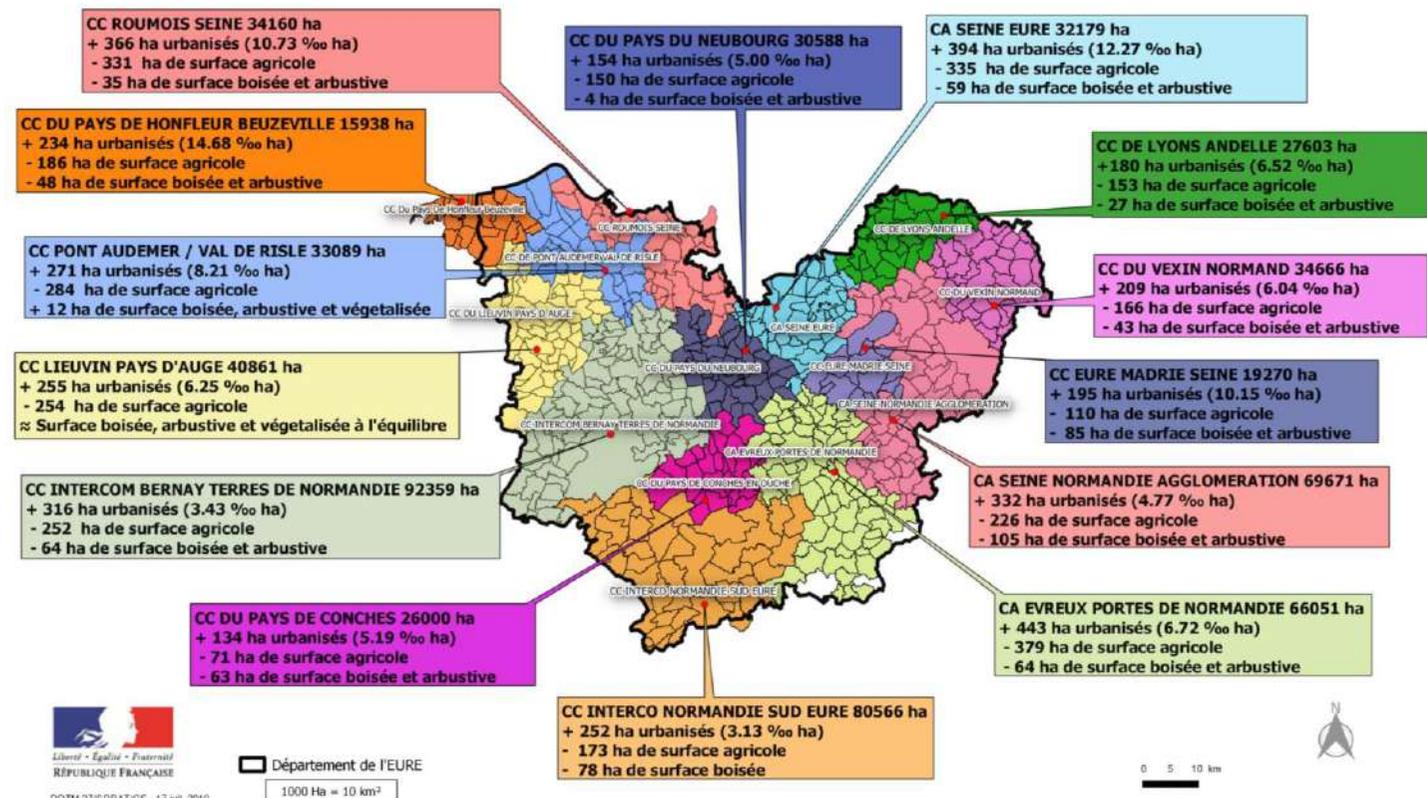
La part des zones urbanisées ou bâties du département en 2017 représente **9,07 %** de sa superficie (contre **8,3 %** en 2008).

À l'échelle du département, entre 2008 et 2017, la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières s'est faite au profit :

- de zones urbanisées et bâties : **+1 962,68 ha**
- de zones industrielles/commerces, réseaux de communication, grands équipements : **+1 135,46 ha** – des espaces verts artificialisés : **+645,03 ha**

En 9 ans, le département de l'Eure a subi une perte moyenne de **415,88** ha par an d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ce qui équivaut à une consommation de **1,14** hectare par jour.

Consommation du foncier par les EPCI en 9 années (2008/2017) dans le département de l'Eure



DDTM 27/SPRATIGE - 17 juil. 2019
Sources : © IGN BD Cartho 2016

□ Département de l'EURE

1000 Ha = 10 km²

0 5 10 km

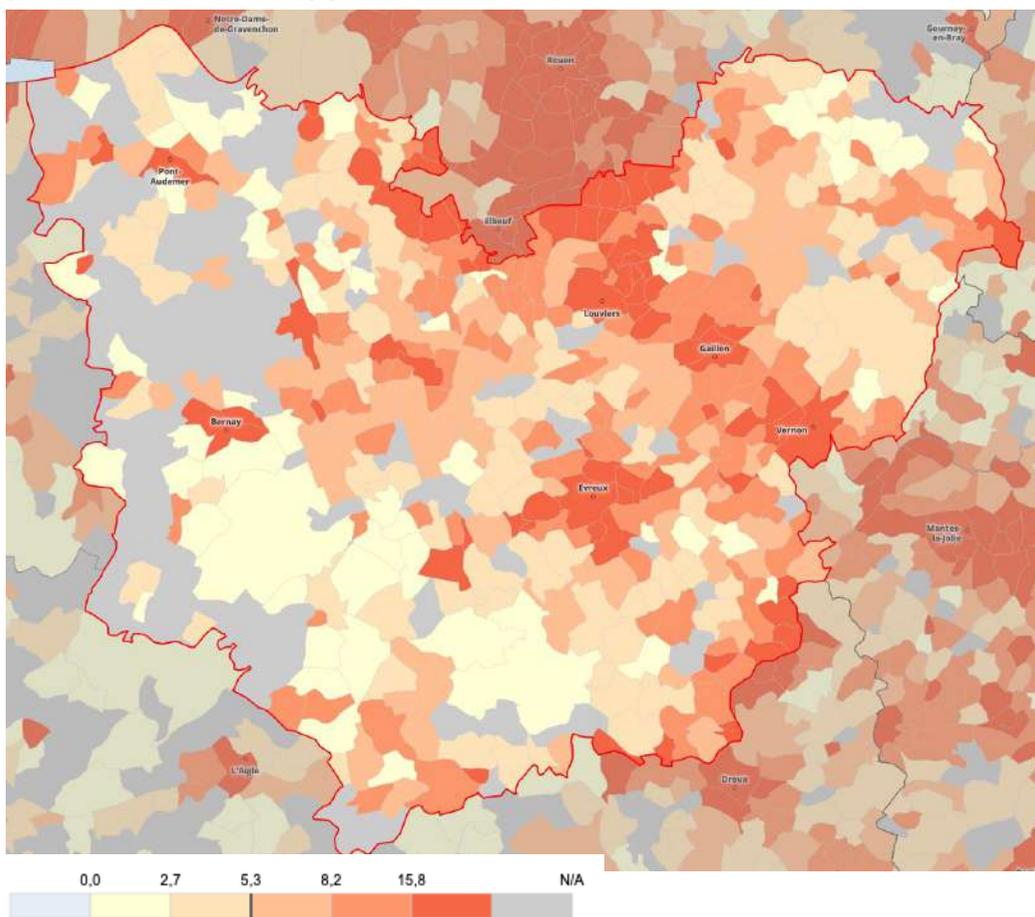


Source: <https://www.eure.gouv.fr>

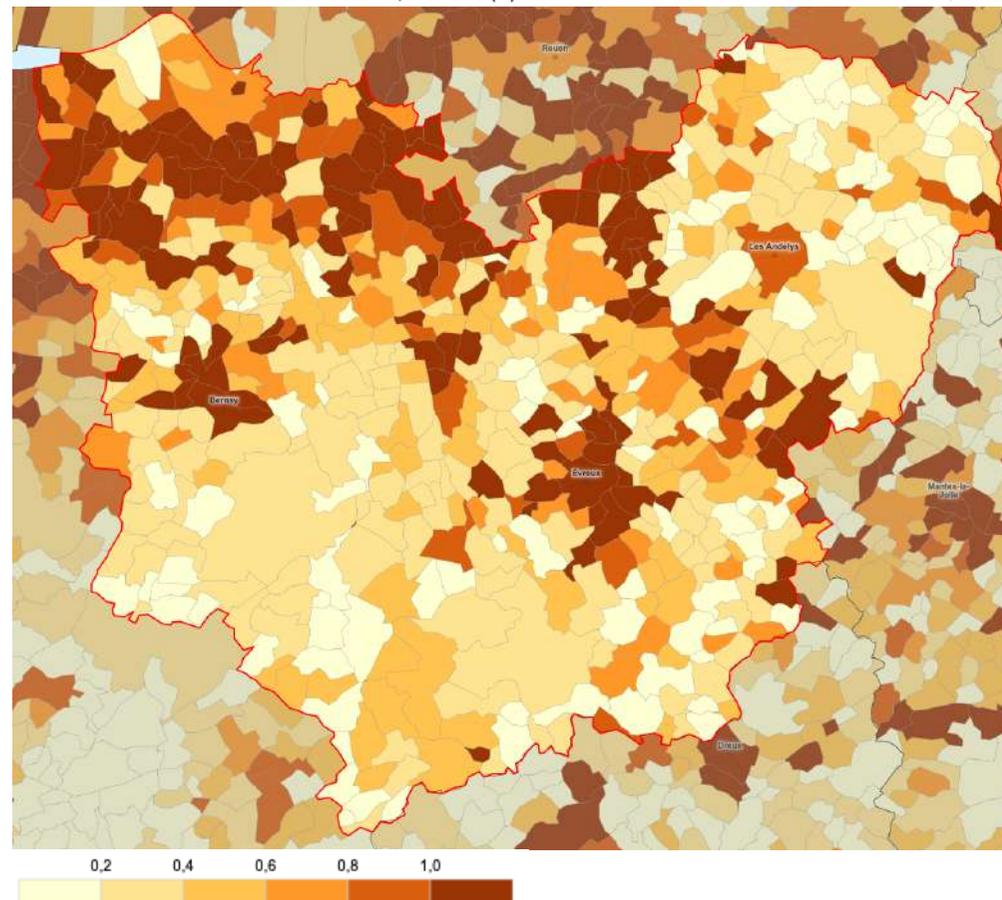
Qui favorise l'artificialisation des sols

- L'objectif du Plan Biodiversité est de fournir des chiffres annuels et à une maille fine du phénomène d'artificialisation des sols selon une méthodologie homogène sur le territoire, basée en partie sur les fichiers fonciers de la période 2009-2018. Les chiffres fournis mesurent l'artificialisation des sols, qui constitue un type de consommation d'espaces, c'est-à-dire le passage d'un sol d'une occupation "naturelle, agricole ou forestière", à une occupation "urbanisée".
- Ainsi, entre 2009 et 2018, alors qu'elles étaient des communes peu urbanisées, on observe une tendance plus forte à l'artificialisation au nord-ouest du département ainsi que sur les communes périurbaines d'Evreux.

part territoires artificialisés, 2018 (%) - Source : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, Corine Land Cover



Part de la surface artificialisée entre 2009 et 2018, 2009-2018 (%) - Source : Observatoire de l'artificialisation des sols - Plan Biodiversité, 2009-2018



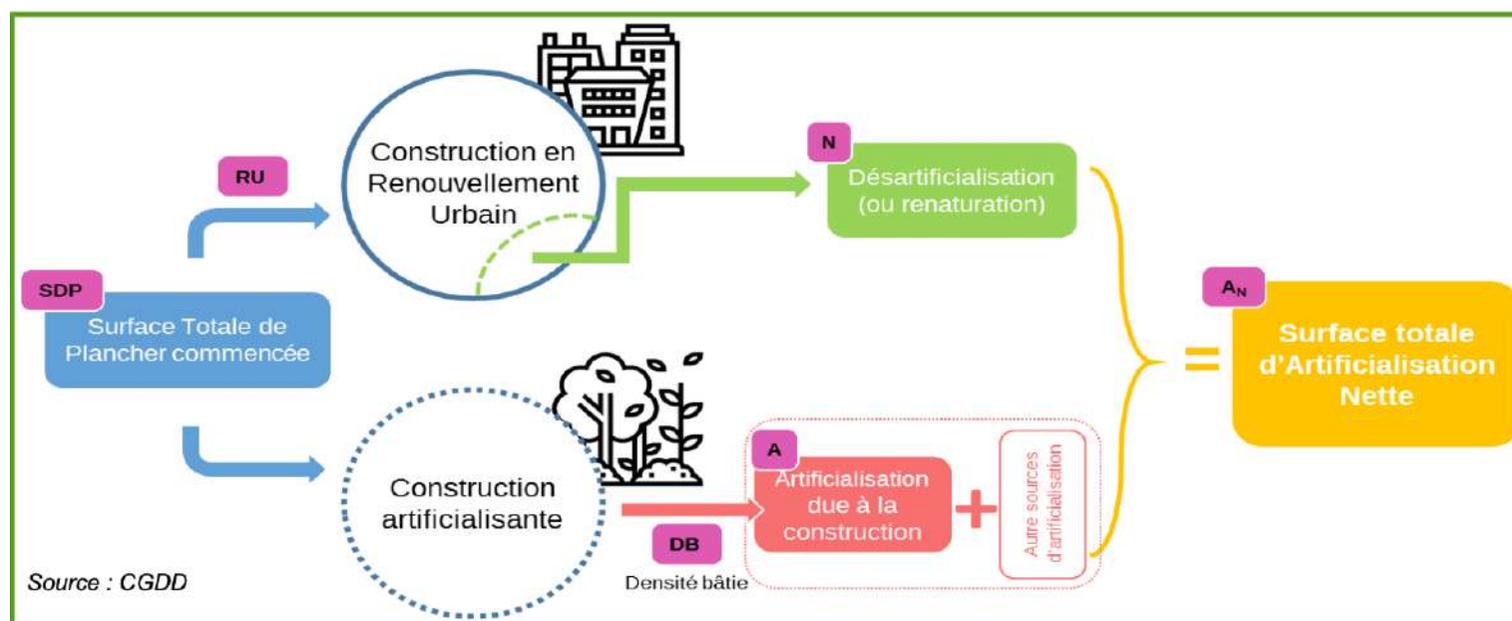
Un modèle de développement incompatible avec l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » ?

Afin de protéger les espaces naturels et la biodiversité, le gouvernement a mis en place en 2018 l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » dans le Plan Biodiversité, à atteindre dès 2030. On calcule cet objectif « zéro artificialisation nette » en comblant le déficit engendré par l'artificialisation produite par des projets qui ont été désartificialisés. Cet objectif est renforcé en 2020 par la Convention Citoyenne pour le Climat avec la mesure de lutter contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain en rendant attractive la vie dans les villes et les villages.

Une mesure qui peut avoir des conséquences difficiles pour le département de l'Eure

- De manière générale, les communes souhaitent être attractives et attirer de nouvelles entreprises sur leur territoire, ce qui nécessite de bâtir. Les constructions engendrent également une taxe foncière non négligeable pour des communes qui ont parfois des ressources faibles. Cela peut avoir des conséquences d'autant plus importantes dans l'Eure, qui est un territoire rural marqué par de nombreuses communes de petites tailles pour qui cela peut avoir un fort impact économique.
- Cette loi peut impacter le marché de l'habitat fortement porté vers l'habitat individuel. En effet, celui-ci est un critère essentiel pour des populations qui viennent s'installer dans le département pour le cadre de vie qui fuient la densité des villes et recherchent la proximité à la nature.
- Elle peut également avoir un impact sur la dynamique du marché de la construction et des entreprises du BTP, au sein d'un département porté vers la construction qui entraîne l'artificialisation des sols.

Figure 6 – Schéma du système dynamique construction / artificialisation



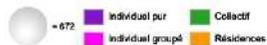
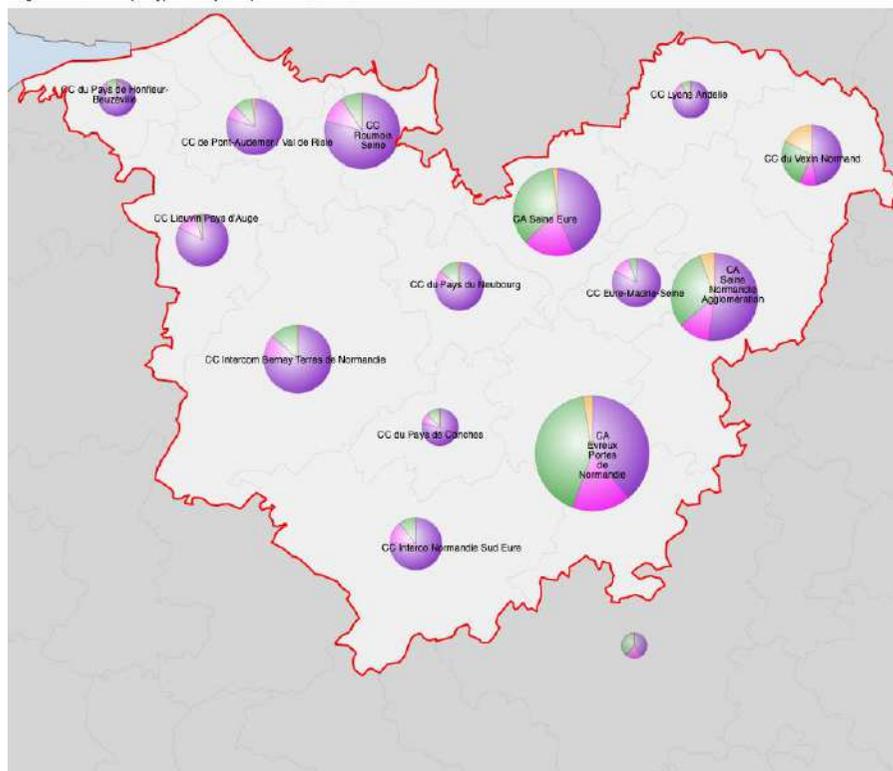
Une dynamique de production plus soutenue dans les tissus périurbains

Une dynamique de production plus marquée dans les communes périurbaines, notamment autour d'Evreux et Pont-Audemer. En moyenne par an ces 10 dernières années, 4,7 logements ont été autorisés pour 1000 habitants, une dynamique de production inférieure à la moyenne nationale qui dépasse les 6 logements pour 1000 habitants, mais très variable d'une commune à l'autre.

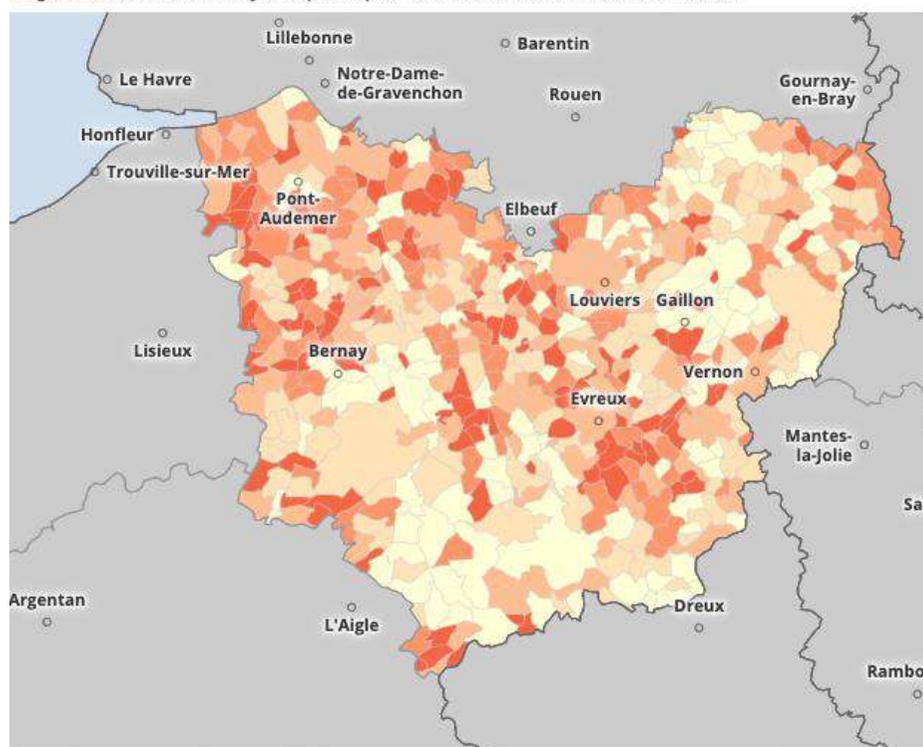
En volume, 3 EPCI concentrent la moitié de la production de logements : la CA Evreux Portes de Normandie, la CA Seine Eure et la CA Seine Normandie Agglomération. Ce sont également sur ces EPCI que la part du collectif est la plus importante, elle atteint notamment les 42% sur EPN.

La production de logements en hausse sur Pont-Audemer, EPN, la CASE et SNA est corrélée à leur dynamisme démographique.

Logements autorisés par type en moyenne par an - Source : Sitadel 2009/2019

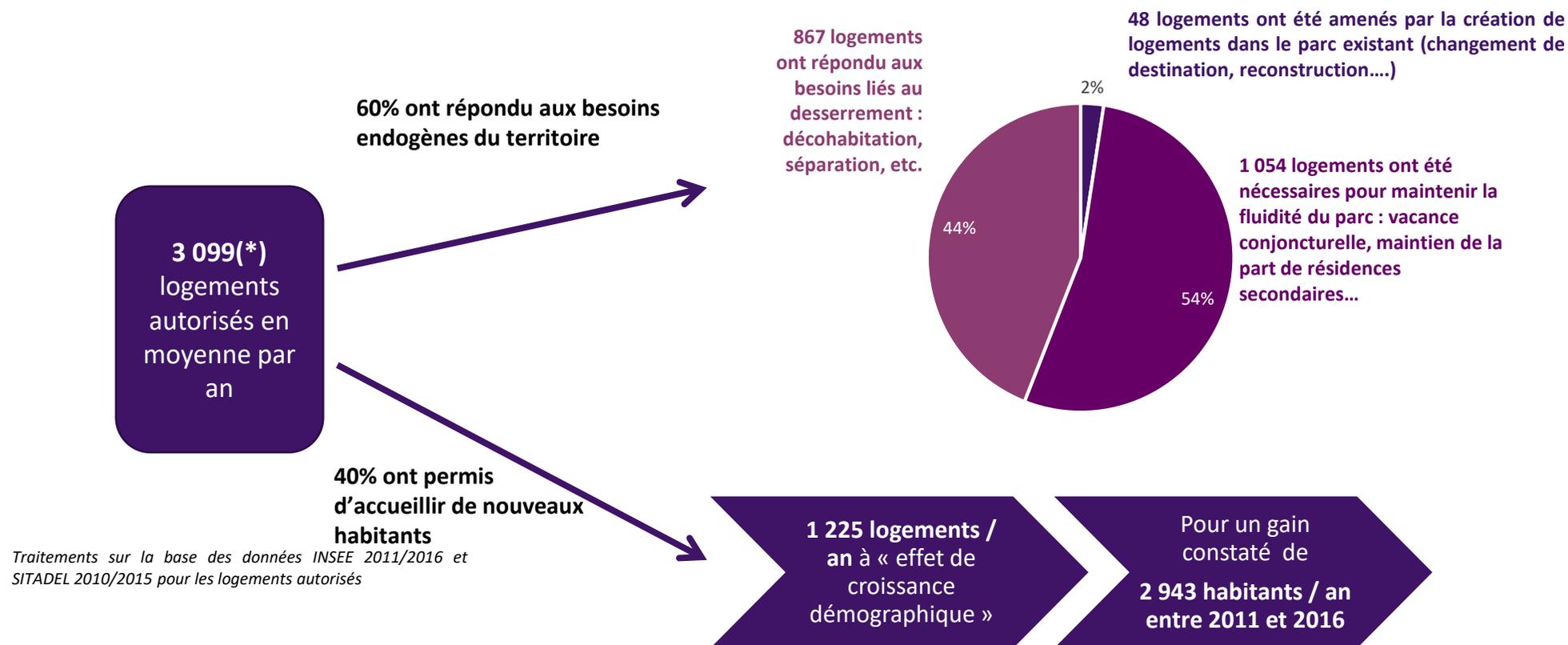


Logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants - Source : SITADEL 2009/2019



Une volume de production modéré mais qui permet néanmoins d'accompagner la croissance démographique du territoire

- Sur la période 2011/2016 (dernières données INSEE disponibles), la production de logement a permis d'accompagner le développement du territoire. En effet, le nombre de logements produits dépasse le point mort (logements nécessaires pour répondre aux besoins endogènes du territoire) et a permis d'accueillir de nouveaux habitants. Néanmoins, la vacance a augmenté sur l'ensemble du territoire, la production neuve a donc concurrencé l'offre ancienne et n'a pas favorisé la remise sur le marché des logements inoccupés. De plus, la vacance observée dans le parc récent montre qu'une partie de ces biens n'a pas trouvé preneur et suggère une sur-production.
- La taille des ménages ne cesse de rétrécir, passant de 2,45 en 2007 à 2,34 en 2017. Un étalement à prendre en considération, notamment pour proposer une offre qui accompagne leur parcours de vie.
- Néanmoins, la baisse du nombre de logements autorisés sur la période récente (2018/2019) interroge sur la capacité du territoire à maintenir cette dynamique.



Un point mort dépassé sur la quasi-totalité des EPCI du territoire mais une production qui a parfois alimenté la vacance

- La production de logements a accompagné la croissance démographique sur l'ensemble des EPCI à l'exception de SNA qui perd des habitants.
- Néanmoins, la production de logement a également alimenté la vacance qui partout a augmenté plus vite que le parc de logements (+5% en moyenne par an à l'échelle du département contre +1% pour le parc de logements dans son ensemble). Cette tendance est particulièrement marquée sur la CA Evreux Portes de Normandie, la CA Seine Normandie Agglomération, la CC du Pays du Neubourg et la CC Roumois Seine où le parc vacant a augmenté de 7% par an en moyenne (INSEE).
- **Un enjeu déterminant pour le PDH : quels objectifs territorialisés de production de logements pour soutenir la croissance démographique sans pénaliser le parc existant ?**

	Construction neuve	Logements vacants supplémentaires	Dont Point mort	Dont logements à effet démographique	Gain de population associé
CA Evreux Portes de Normandie	786	268	552	234	552
CA Seine Eure	312	61	158	154	386
CA Seine Normandie Agglomération	379	199	435	-56	-135
CC de Pont-Audemer / Val de Risle	180	49	82	98	225
CC du Pays de Conches	69	28	55	14	33
CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	76	5	14	62	149
CC du Pays du Neubourg	116	33	40	76	192
CC du Vexin Normand	171	41	101	70	172
CC Eure-Madrie-Seine	99	28	33	65	164
CC Interco Normandie Sud Eure	160	52	70	90	211
CC Intercom Bernay Terres de Normandie	227	92	163	65	148
CC Lieuvain Pays d'Auge	135	31	36	100	240
CC Lyons Andelle	76	30	68	7	17
CC Roumois Seine	267	51	64	203	515
Eure en Normandie	3099	988	1874	1225	2943

Lecture du tableau : Entre 2011 et 2016, 786 logements nouveaux ont été construits sur la CA Evreux Portes de Normandie. Sur la même période, la vacance a augmenté de + 268 logements soit **1 logement vacant supplémentaire pour 3 logements neufs construits.**

Sur ces 786 logements construits, 552 ont permis de répondre aux besoins de la population en place (renouvellement du parc existant, desserrement des ménages...) et 234 ont permis d'accueillir de nouveaux habitants (+552 habitants).

En résumé...

Un modèle permis par un marché de l'accession abordable

- Un marché globalement accessible mais très hétérogène.
- Un marché de l'individuel attractif et abordable qui permet à une majorité de ménages d'accéder à la propriété.
- Néanmoins, un marché qui se tend dans les zones les plus attractives (franges franciliennes, secteurs près des gares de Vernon, Gaillon...). Dans ces secteurs, les primo-accédants rencontrent des difficultés pour accéder à la propriété, par exemple sur la CA SNA.
- On observe ainsi une dichotomie entre des secteurs tendus (Vernon notamment), très détendus (sud du département limitrophe de l'Orne), et l'agglomération d'Evreux qui se positionne entre les deux.
- Le marché de l'accession est très largement porté par la maison individuelle.
- Un marché du collectif limité, et qui dans le neuf a dû mal à trouver sa place du fait de ses prix.
- Les ménages eurois passent rapidement à l'accession à la propriété dans leur parcours résidentiels.

Qui positionne le marché locatif comme un marché de report ou de transition

- Un marché locatif privé relativement limité, qui se concentre notamment dans les centralités.
- Des niveaux de loyers abordables et en baisse, qui ne témoignent pas d'une tension importante.
- Un parc qui accueille une majorité de ménages modestes et entre en concurrence avec le parc locatif social.
- Des besoins qui augmentent néanmoins dans les secteurs les plus attractifs, et notamment sur la frange francilienne.

Une spécialisation du parc social dans l'accueil des plus modestes

- Un parc social de plus de 40 000 logements qui représente 16% du parc de résidences principales de l'Eure.
- Dont la moitié est gérée par la SEM départementale issue de la fusion entre Eure Habitat et la SECOMILE.
- Une offre qui se concentre sur les secteurs urbains et les bourgs structurants en cohérence avec l'armature urbaine du territoire.
- Une offre qui permet de répondre à l'essentiel des besoins et une tension aujourd'hui modérée.
- Un développement qui est donc à calibrer pour ne pas pénaliser l'offre existante et pour répondre aux besoins non couverts : produits spécifiques; offre très sociale; accompagnement du développement des secteurs en tension.
- Une priorité à porter sur la requalification du parc existant avec des efforts entamés mais qui restent à poursuivre, en particulier au sein du patrimoine de l'ex Eure Habitat mais également du LFE et de la SAIEM Agire.

Un vieillissement du parc de logements à anticiper dont la rénovation permettrait de lutter contre l'étalement urbain

- Un parc actuel qui n'est plus toujours adapté aux besoins et attentes de la population (vieillesse, desserrement des ménages).
- Des problématiques de vacance associées à la désertification des centres-bourgs et à la perte d'attractivité des villes-centres face au tissu périurbain.
- Des problématiques énergétiques qui perdurent malgré des efforts soutenus en matière de rénovation.
- Des demandes principalement orientées vers des maisons individuelles favorisant l'étalement urbain.

En résumé...

Une problématique de vacance qui ne touche pas que le parc ancien

- L'essentiel des logements du territoire sont des résidences principales (86%).
- Le parc de résidences secondaires reste relativement limité dans l'Eure (7%) et plus fortement représenté dans les franges Ouest et Est.
- La vacance est par contre en hausse et appelle à la vigilance (8%).
- Elle concerne majoritairement le parc collectif ancien, notamment dans les secteurs ruraux et les villes-centres, mais n'est pas pour autant absente dans le parc récent ce qui interroge l'adéquation entre l'offre produite et la réalité des attentes des ménages eurois.

Un parc de logements dominé par le modèle de la maison individuelle occupée par son propriétaire

- On observe dans l'Eure une véritable dichotomie entre :
 - 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.
- Cette spécialisation s'observe également au niveau du profil des occupants des différents segments du parc avec :
- Des propriétaires occupants plus aisés et plus âgés que la moyenne ;
- Une spécialisation du parc social dans l'accueil des très modestes, quel que soit leur âge.
- Un parc locatif privé qui accueille des ménages plus jeunes, et plutôt modestes.

Une dynamique de la production neuve portée par l'individuel et consommatrice de foncier

- La dynamique de production dans l'Eure est modérée et en baisse sur la période récente.
- Seulement 1 836 logements autorisés en 2019 contre 2 686 logements en moyenne par an au cours des 10 dernières années.
- La dynamique de construction s'élève à 4,2 logements pour 1 000 habitants en moyenne au cours des 10 dernières années, un niveau inférieur à la moyenne nationale qui dépasse les 6 logements pour 1 000 habitants.
- La construction neuve est largement portée par le produit individuel qui se développe dans les tissus périurbains.
- L'offre individuelle représente près des ¾ des logements construits sur le Département.
- L'offre collective se concentre en zone urbaine et notamment dans les Communautés d'Agglomération Evreux Portes de Normandie, Seine Eure et Seine Normandie Agglomération.
- La production récente a néanmoins permis d'accompagner la croissance démographique du territoire.
- 40% des logements produits ont permis de répondre à des besoins extérieurs.
- Mais elle a également alimenté la vacance avec des effets de reports de population du parc ancien vers le parc neuf.
- Partout dans le département le parc vacant a augmenté plus rapidement que l'ensemble du parc de logements.
- Un modèle consommateur de foncier qui pénalise le parc ancien.

#2.3

Un réseau d'acteurs à coordonner pour mieux répondre aux besoins des publics spécifiques

Un enjeu de coordination et de cohérence entre acteurs et dispositifs

- Le PDALHPD souligne la nécessité de renforcer la coordination des acteurs et des dispositifs : **« dans le travail d'accompagnement pour obtenir un logement, de nombreux dispositifs cohabitent. Ils gagneront en efficacité grâce à une coordination active. Ils doivent être adaptés pour répondre aux besoins identifiés. »**
- Le département s'est inscrit dans une démarche intitulée « **AGILLE** » qui signifie **Agir pour améliorer la Gouvernance et l'Initiative Locale pour mieux Lutter contre l'Exclusion**. Cette initiative portée par 10 départements dont l'Eure vise à **« la simplification de la gouvernance et de la mise en œuvre des politiques d'inclusion. Elle partage les objectifs de mise en réseau des acteurs de terrain, de simplification de la comitologie et de renforcement de la coordination stratégique, au bénéfice des publics concernés »**.
- Il s'agit ainsi de faciliter les coordinations entre professionnels, pour une prise en charge plus fluide et globale des personnes dans leurs parcours (PDALHPD de l'Eure).
- De manière plus globale, de nombreux acteurs et dispositifs s'adressent aux différents publics dits spécifiques (jeunes, seniors, personnes en situation de handicaps, plus démunis, etc.) sans pour autant être coordonnés ou concertés, et manquant ainsi de lisibilité pour leurs destinataires.

Les politiques publiques concernées par l'accompagnement des publics spécifiques au-delà du logement et de l'hébergement : santé, enfance/ famille, éducation, cohésion sociale, justice, inclusion, insertion...

Une coordination des acteurs et des instances nécessaire

Les acteurs de l'hébergement, de l'habitat et du logement sont pour leur grande majorité les mêmes. Pourtant ces politiques publiques restent distinctes et manquent encore de coordination.

Le PDALHPD se fixait par exemple pour objectif de « rationaliser les différentes instances de pilotage impliquées dans la mise en œuvre des politiques publiques ».

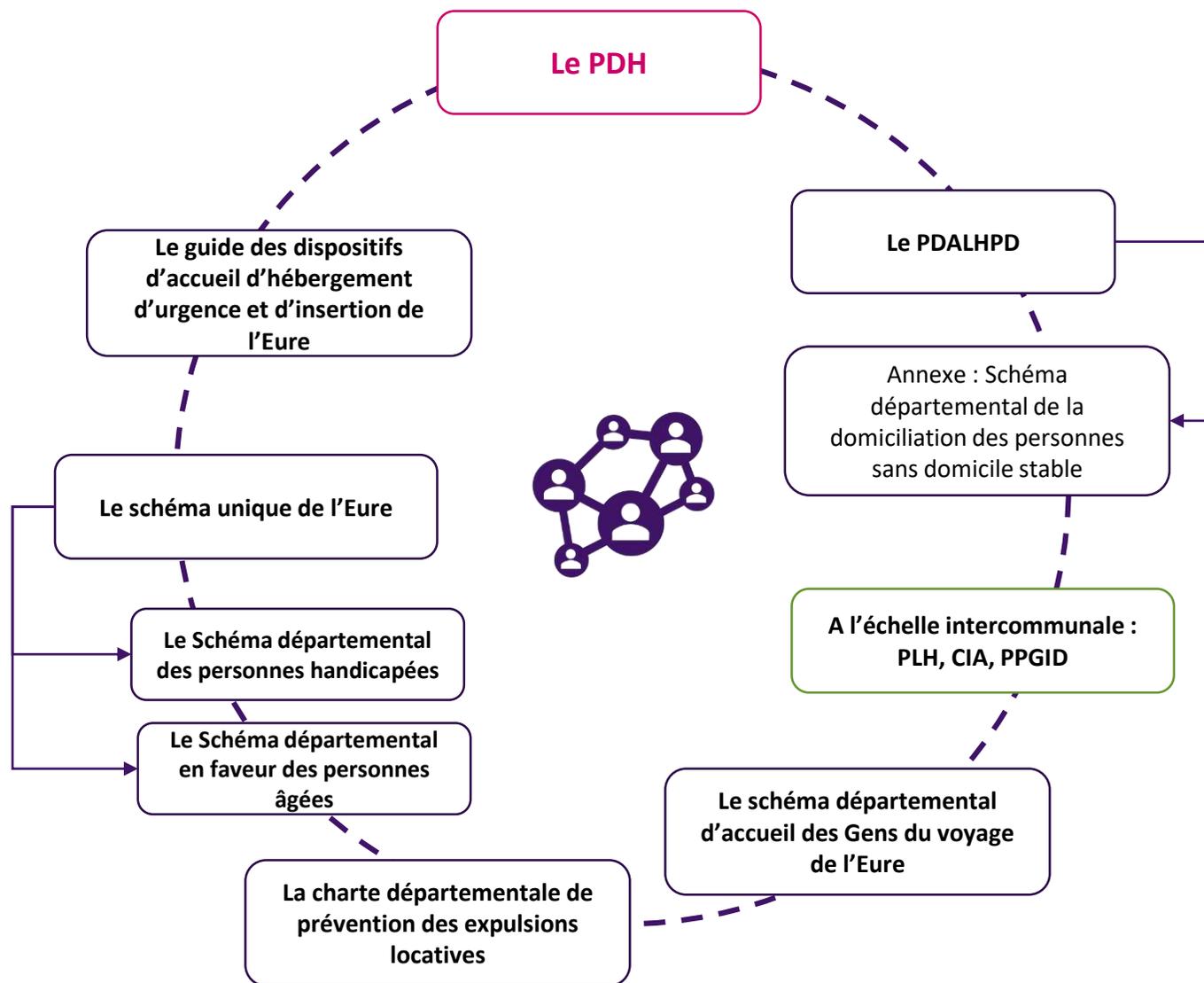
En effet, les parties prenantes sont nombreuses :

- Centres communaux d'action sociale (CCAS),
- Associations agréées,
- Bailleurs sociaux,
- PIJ, CLLAJ, SHA,
- CAF, UDAF, MSA,
- SIAO,
- Unité territoriale d'action sociale (UTAS),
- Action logement.

Et doivent se réunir autour de nombreuses instances :

- Comité responsable du PLALHPD (CORESP),
- CCAPEX,
- PDHI,
- Comité local d'habitat dégradé (CLHDI),
- Commission intercommunale du logement (CIL),
- Commission d'attribution de logements (CALEOL),
- Commission départementale de conciliation,
- Commission de médiation.

... Pour permettre la mise en œuvre de l'ensemble des documents existants à l'échelle départementale



Pour coordonner la mise en œuvre de nombreux documents ayant des objectifs souvent communs et transversaux

L'ensemble de ces schémas sont établis pour une durée de 5 ou 6 ans à l'échelle départementale. Leurs objectifs se croisent et visent l'accès au logement et l'hébergement dans une logique de solidarité, d'insertion, et d'inclusion envers des publics rencontrant des difficultés particulières. C'est pourquoi aujourd'hui, dans une logique de coordination plus efficiente, il est possible de fusionner certains de ces plans tels que le Schéma à destination des personnes âgées et celui des personnes handicapées. C'est le cas de l'Eure qui a établi son schéma unique.

Document	Pilotes	Loi	Durée	Objectifs
Le PDALHPD	Département Etat	1990 : Loi visant à la mise en œuvre du droit au logement (dite loi Besson).	6 ans	Il fixe les actions à mettre en œuvre sur les territoires pour faciliter l'accès à un logement ou à un hébergement des publics cibles. Il vise également à accueillir, héberger et accompagner vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile.
Schéma départemental de la domiciliation des personnes sans domicile stable	Département	Instauré par la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.	6 ans	Il a vocation à analyser : les caractéristiques du territoire ; l'adéquation entre offre et besoins ; la coordination des acteurs et des dispositifs dans le but de prioriser des enjeux et de faire des recommandations.
Le schéma unique de l'Eure	Département	Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 (dite loi Notre).	5 ans	Décloisonner les actions par la fusion des plans pour les personnes handicapées, personnes âgées, d'inclusion et pour l'enfance.
Le schéma départemental d'accueil des Gens du voyage de l'Eure	Etat Département	Loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.	6 ans	Poursuivre les actions engagées en matière de couverture départementale en aire d'accueil ; apporter des solutions adaptées pour les familles souhaitant s'ancrer sur le territoire ; développer des actions engagées en matière sociale, de santé, de scolarisation et d'insertion professionnelle ; proposer des orientations pour créer les conditions d'une gestion efficace et harmonisée des aires d'accueil à l'échelle du département.
Le schéma social et médico-social	Département	Loi du 13 août 2004.	5 ans	Evoquer de manière transversale l'ensemble des enjeux de ses politiques de solidarité ; améliorer la collaboration entre les différents acteurs professionnels, bénévoles, élus œuvrant sur le territoire.

Rappel – la définition des publics prioritaires

Les publics prioritaires relevant de l'article 8 du décret n°2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées :

- Les personnes dépourvues de logement ;
- Les personnes menacées d'expulsion ;
- Les personnes hébergées ou logées temporairement ;
- Les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation ;
- Les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement ;
- Les personnes confrontées à un cumul de difficultés mentionnées au premier alinéa de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 susvisée : « 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 et s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. » ;
- Les personnes victimes de violences infra-familiales et les femmes victimes de violence conjugales ;
- Les publics défavorisés présentant des troubles de santé altérant l'accès ou le maintien au logement (troubles psychiques, troubles cognitifs, déficience intellectuelle, perte d'autonomie, pathologies graves chroniques, handicap moteur et/ou sensoriel, addictions) .

Rappel de l'article L.441-1 du CCH concernant la définition des publics prioritaires dans le cadre de l'attribution aux logements sociaux :

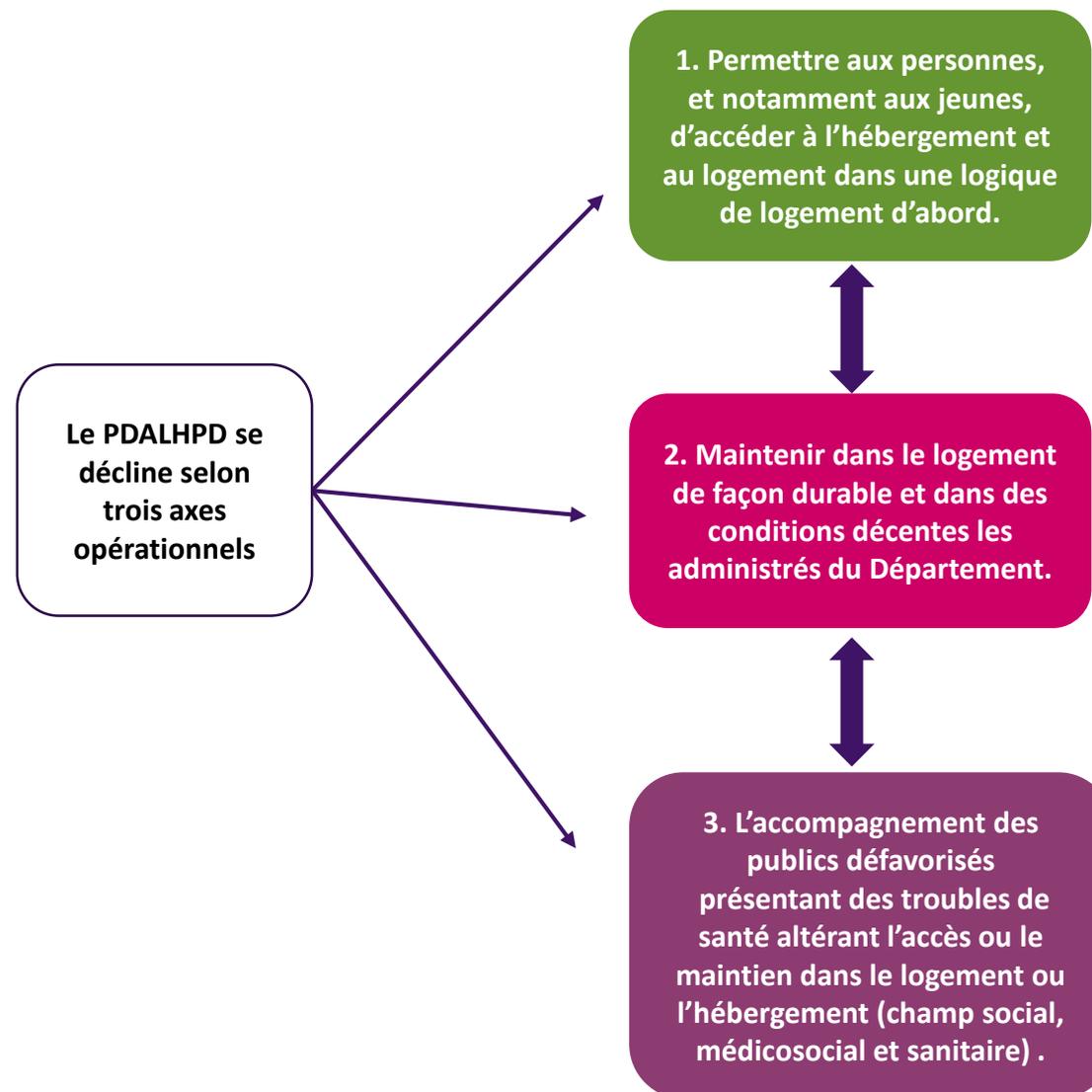
- **Personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO (droit au logement opposable) ;**
- **Personnes répondant aux critères nationaux de priorité ci-dessous :**
 - Personnes en situation de handicap ;
 - Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
 - Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement ;
 - Personnes hébergées ou logées temporairement ;
 - Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
 - Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
 - Personnes victimes de violences ;
 - Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution ;
 - Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
 - Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
 - Personnes dépourvues de logement ;
 - Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

Ce plan s'appuie sur les enjeux mis en exergue par le diagnostic territorial dit à 360°, à savoir :

- La mobilisation des acteurs pour mieux détecter et traiter les situations par une mise en lien des dispositifs et une coordination des acteurs,
- Aller vers l'usager pour faciliter son adhésion au projet, lever les résistances,
- L'acculturation à construire entre le logement et l'hébergement et entre le social et le sanitaire,
- Simplifier les processus et les instances,
- Gagner en réactivité.

Pour répondre à ces enjeux, il s'articule autour de trois axes opérationnels qui eux-mêmes se déclinent en 15 actions.



Le schéma départemental de la domiciliation des personnes sans domicile stable

« La domiciliation permet à des personnes qui n'ont pas de domicile stable de disposer d'une adresse pour recevoir du courrier et surtout accéder à leurs droits et prestations, ainsi que remplir certaines obligations ».

La loi instituant le droit au logement opposable (**DALO**) avait permis une première clarification du dispositif et l'institution d'un droit à la domiciliation. La coexistence de plusieurs procédures de domiciliation constituait cependant une source évidente de complexité. C'est pourquoi, le Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale du 21 janvier 2013 a prévu la simplification du dispositif de domiciliation afin de favoriser sa mise en œuvre, ainsi que son animation territoriale par l'élaboration de schémas départementaux de la domiciliation par les préfets de département. »

(source : <http://www.eure.gouv.fr/>)

Les publics cibles concernés par le schéma :

- Public victime de violence,
- Publics en errance (SDF),
- Gens du voyage (dispositif saturé et ancrage territorial qui reste difficile),
- Publics changeant de situation,
- Public en transition sur le territoire n'ayant pas une réelle volonté à terme de s'y stabiliser (demandeurs d'asile, personnes sortant de prison n'étant pas initialement du territoire, travailleurs migrants retraités qui repartent au pays).

Au niveau départemental, l'offre au public est la suivante :



Le schéma unique, une première étape vers la coordination et la transversalité des mesures et des acteurs

Le Département a été conforté dans son rôle de «chef de file» de l'**action sociale et médico-sociale par la loi NOTRE**. Il lui revient, à ce titre, de définir la politique d'action sociale et médico-sociale de son territoire et de veiller à la cohérence des actions menées par les différents acteurs compétents (État, organismes de sécurité sociale, collectivités territoriales, associations...), notamment en assurant leur coordination.

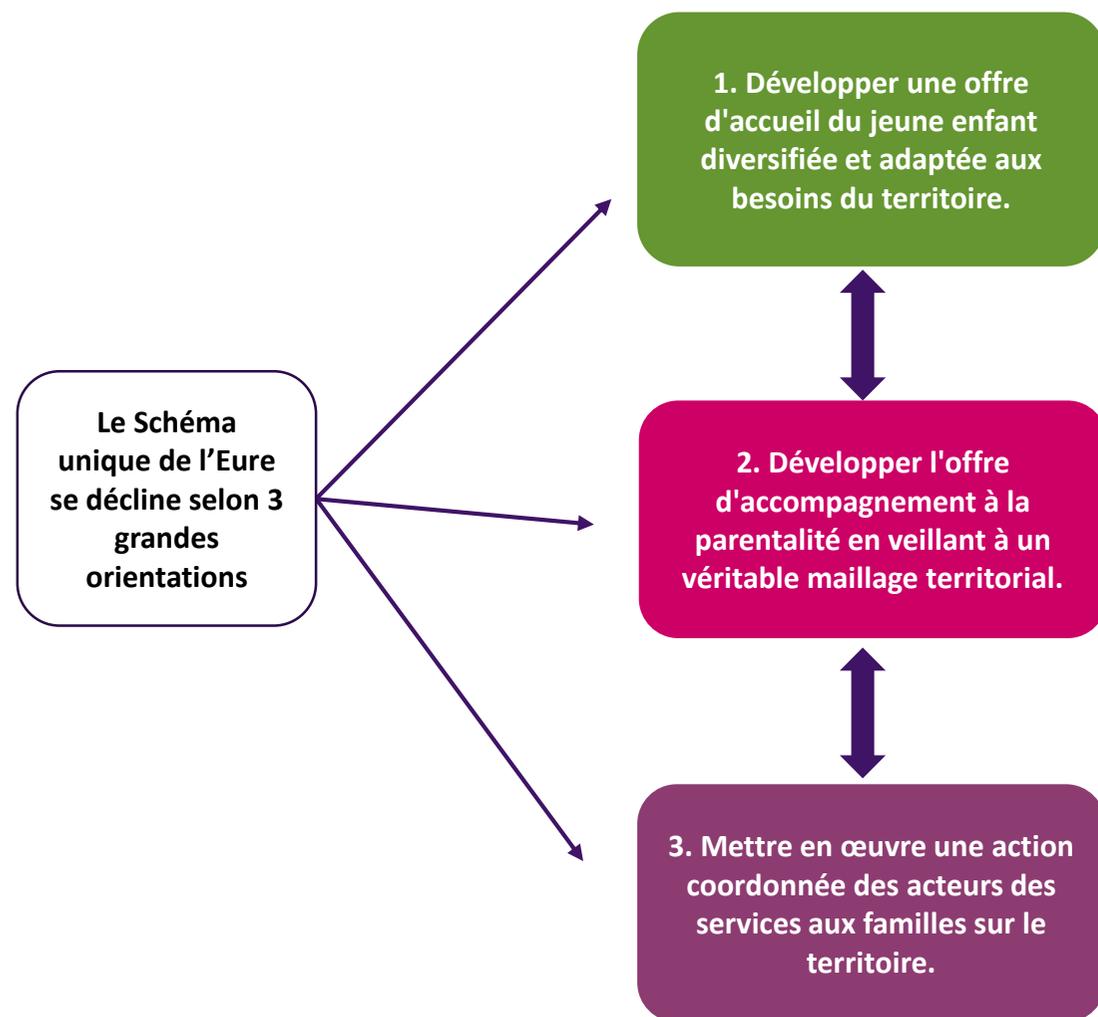
Le Département a souhaité dépasser la coexistence habituelle des schémas en construisant un **document commun pour tous les champs couverts par la compétence sociale** :

- la prévention et protection de l'enfance ;
- la politique à destination des personnes en situation de handicap ;
- la politique à destination des personnes âgées ;
- la politique d'inclusion (Plan Départemental d'Insertion).

Cette structuration de l'action publique autour d'une stratégie globale constitue le programme social départemental pour les années 2016 – 2020.

L'élaboration d'un schéma unique d'action sociale et médico-sociale permet, en effet, de décloisonner les actions, de bouger les lignes des dispositifs et incite à l'innovation pour garantir aux publics une cohérence d'ensemble au fil de leur parcours de vie.

Parallèlement, le Département s'est engagé, aux côtés de l'Etat et de la CAF, dans la réécriture du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et dans l'élaboration du Schéma Départemental des Services aux Familles (SDSF). Le schéma unique s'inscrit en complémentarité de ces deux documents majeurs en ne revenant pas sur des actions d'ores et déjà portées dans l'un ou l'autre de ces cadres.



La Convention Intercommunale d'Attribution, un nouveau document pour favoriser la mixité et faciliter l'accès des publics prioritaires au parc social

Une réforme de la politique du logement social a été engagée dès 2014 au moyen de plusieurs lois, qui portent notamment sur la gestion de la demande et des attributions :

- la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (dite loi Ville) qui a introduit la nécessité d'une action multi-partenariale pour le peuplement des quartiers de la politique de la ville ;
- la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite loi ALUR) qui a introduit plus de transparence dans la gestion de la demande et l'attribution des logements sociaux et amorcé une réforme des attributions ;
- la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (dite loi Egalité-citoyenneté) qui réforme les attributions en articulant la nécessité d'accueillir davantage de ménages prioritaires au sein du parc social avec les enjeux d'équilibres territoriaux.
- la loi du 23 novembre 2018 pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) qui rend obligatoire la cotation de la demande et la gestion en flux des contingents.

Le titre II de la loi égalité-citoyenneté repose sur la combinaison du droit au logement et de la mixité sociale en insistant sur l'égalité des chances : « *L'attribution des logements sociaux doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville* » (Article L. 441 du code de la construction et de l'habitation, modifiée par l'article 70 de la loi égalité-citoyenneté).

Un nouveau cadre simplifié de pilotage des attributions et de la gestion de la demande est prévu. Ce nouveau cadre modifie l'architecture des documents légaux de pilotage de la politique d'attributions à l'échelle intercommunale :

- la conférence intercommunale du logement (CIL) rendue obligatoire par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté élabore les orientations en matière d'attributions, formalisées dans le présent document-cadre ; les orientations sont soumises à l'approbation du préfet et du président de l'EPT ;
- ces orientations sont déclinées dans une convention intercommunale d'attribution (CIA), créée par la loi égalité-citoyenneté, document contractuel et opérationnel qui porte sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attributions de logements sociaux et d'accompagnement social des ménages.

Ces documents viennent s'articuler avec d'autres documents stratégiques parmi lesquels le contrat de ville et le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs.

Les orientations de la CIA de la CA Evreux Portes de Normandie:

1. Mobiliser les attributions de logements locatifs sociaux au service d'un rééquilibrage de l'occupation et d'une amélioration de la mixité.
2. Améliorer la réponse aux demandes de mutation pour fidéliser dans le parc social des ménages porteurs de mixité et répondre à des situations de nécessité.
3. Favoriser un élargissement du spectre de la demande, attirer dans le parc social de nouveaux profils de clientèle, en s'appuyant sur les différents contingents.
4. Améliorer l'attractivité des logements locatifs sociaux et leur adéquation aux besoins et capacités financières des ménages.
5. Favoriser la diversification des produits habitat pour améliorer la mixité dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
6. Mettre un dispositif de gouvernance et des outils adaptés.

Répondre aux besoins en logement et en hébergement des publics fragiles

Une offre importante sur le territoire mais inégalement répartie, concentrée sur les pôles urbains comme Evreux qui se justifie par la proximité de l'offre de services et de transports.

Néanmoins, des enjeux sont identifiés concernant :

- La diversification de la localisation de l'offre.
- L'augmentation de l'offre adaptée.
- La transversalité entre les structures d'accompagnement et médicalisées.

Un nombre d'allocataires de la prime d'activité en hausse tandis que le RSA reste stable

On dénombre 13 186 allocataires du RSA dans l'Eure en 2018.

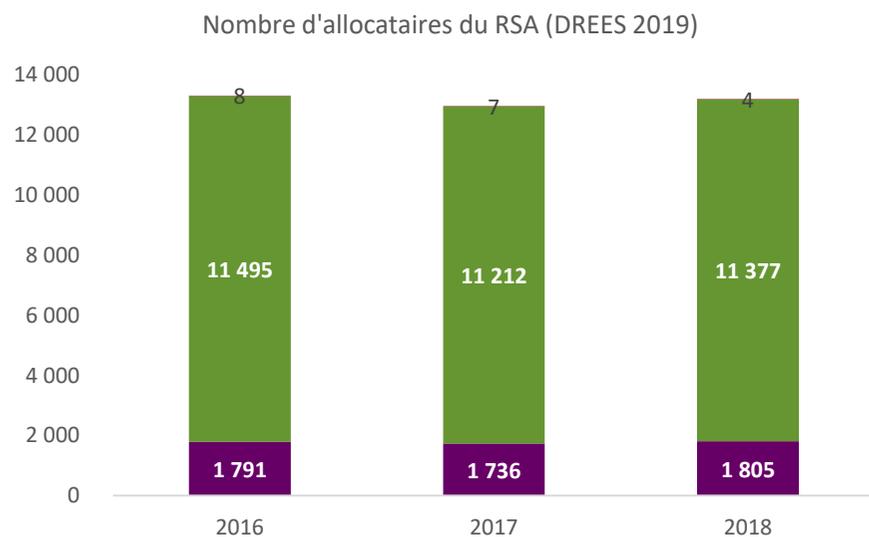
- Les allocataires du RSA sont réparties selon 3 catégories : majorés, non majorés et jeunes. Le RSA majoré équivaut à l'ancien dispositif de soutien financier « allocation parent isolé (API), pour les personnes en situation d'isolement qui assument seules la charge d'un enfance, et ce pendant une année suite à une séparation ».
- Un nombre d'allocataires stagne depuis 2016, mais une évolution à observer avec attention pour évaluer les effets de la crise économique et sociale en cours (COVID).

Depuis 2016, le RSA activité a été remplacé par la création de la prime d'activité

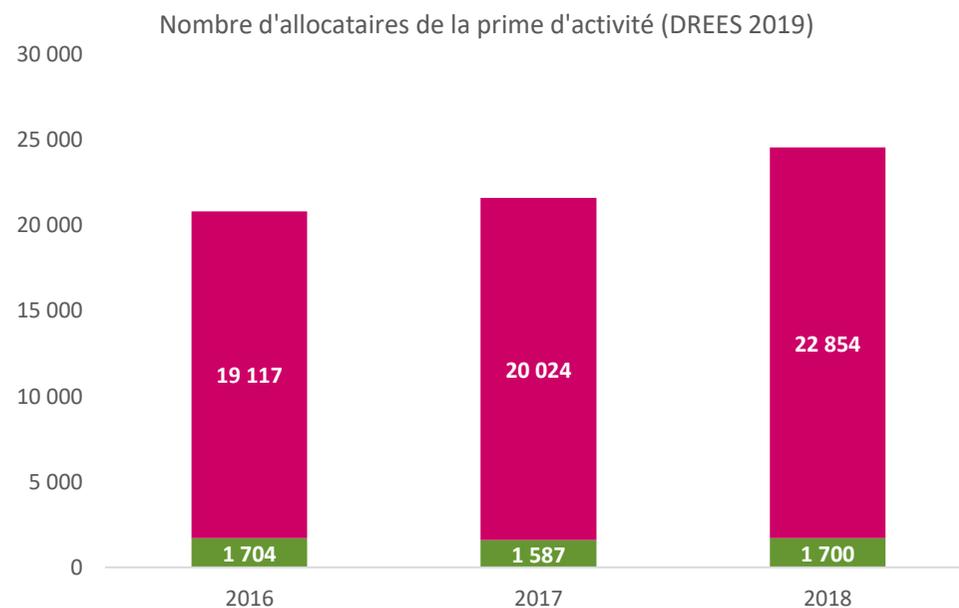
- Pour obtenir l'équivalent des allocataires du RSA avant 2016, il faut donc prendre en compte les allocataires du RSA socle ainsi que ceux bénéficiaires de la prime d'activité.

24 554 allocataires de la prime d'activité en 2018

- Un nombre d'allocataires en constante évolution depuis sa création en 2016, on observe entre 2016 et 2018 une augmentation de + 7 466 allocataires.
- Cette évolution témoigne de l'augmentation du nombre de « travailleurs pauvres » sur le territoire.



- Répartition des allocataires du RSA (socle) jeunes par département au 31 décembre de chaque année depuis 2010
- Répartition des allocataires du RSA (socle) généralisé non majoré par département au 31 décembre de chaque année depuis 2009
- Répartition des allocataires du RSA (socle) généralisé majoré par département au 31 décembre de chaque année depuis 2009



- Répartition des allocataires de la prime d'activité non majorée par département au 31 décembre de chaque année depuis 2016
- Répartition des allocataires de la prime d'activité majorée par département au 31 décembre de chaque année depuis 2016

Des locataires plus touchés par la pauvreté

Un taux de pauvreté qui touche principalement les locataires du parc social (36%) mais qui reste également élevé chez les locataires du parc privé (18%). Les propriétaires sont quand à eux moins touchés (5,8%).

D'après le rapport d'activité 2018 de la CAF de 2018, 48,4% des ménages eurois bénéficient d'une allocation de la CAF (toutes allocations confondues) soit 104 571 allocataires.

En 2020, 41 961 personnes ont bénéficié d'une aide au logement:

- Des bénéficiaires très majoritairement locataires (85,8%);
- La principale allocation mobilisée est l'APL (60,5%).

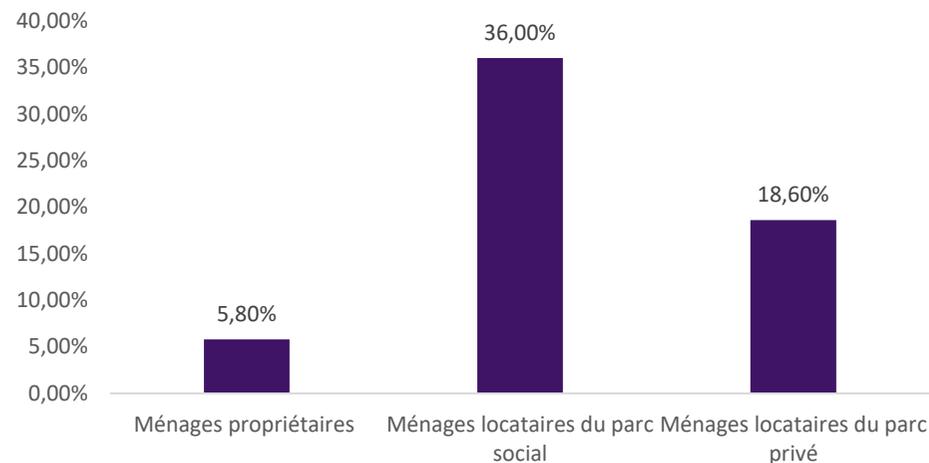
De 2018 à 2020, on constate une légère baisse du nombre de bénéficiaires d'une aide au logement (-4,4%).

- Une baisse significative chez les bénéficiaires en accession (-22,62%) liée pour partie à l'évolution du dispositif.

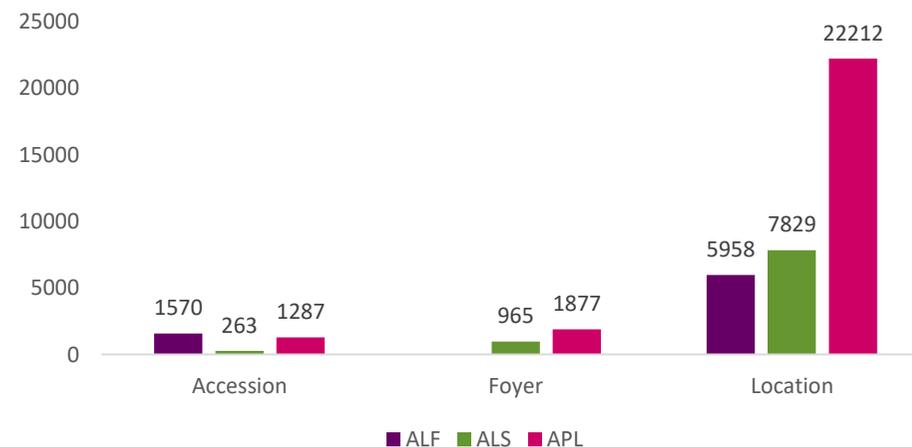
Des aides qui n'empêchent pas pour autant les locataires de se retrouver dans des situations précaires.

- En 2018, 2 745 bénéficiaires d'une aide au logement étaient en situation d'impayés.

Part de la population vivant en dessous du taux de pauvreté au seuil de 60% par type d'occupation dans l'Eure (FILOSOFI 2017)



Bénéficiaires d'une aide au logement par type d'occupation (CAF 2020)



Evolution du nombre de bénéficiaires d'une aide au logement (ALF, ALS et APL) de 2018 à 2020 par type d'occupation (CAF 2018, 2020)

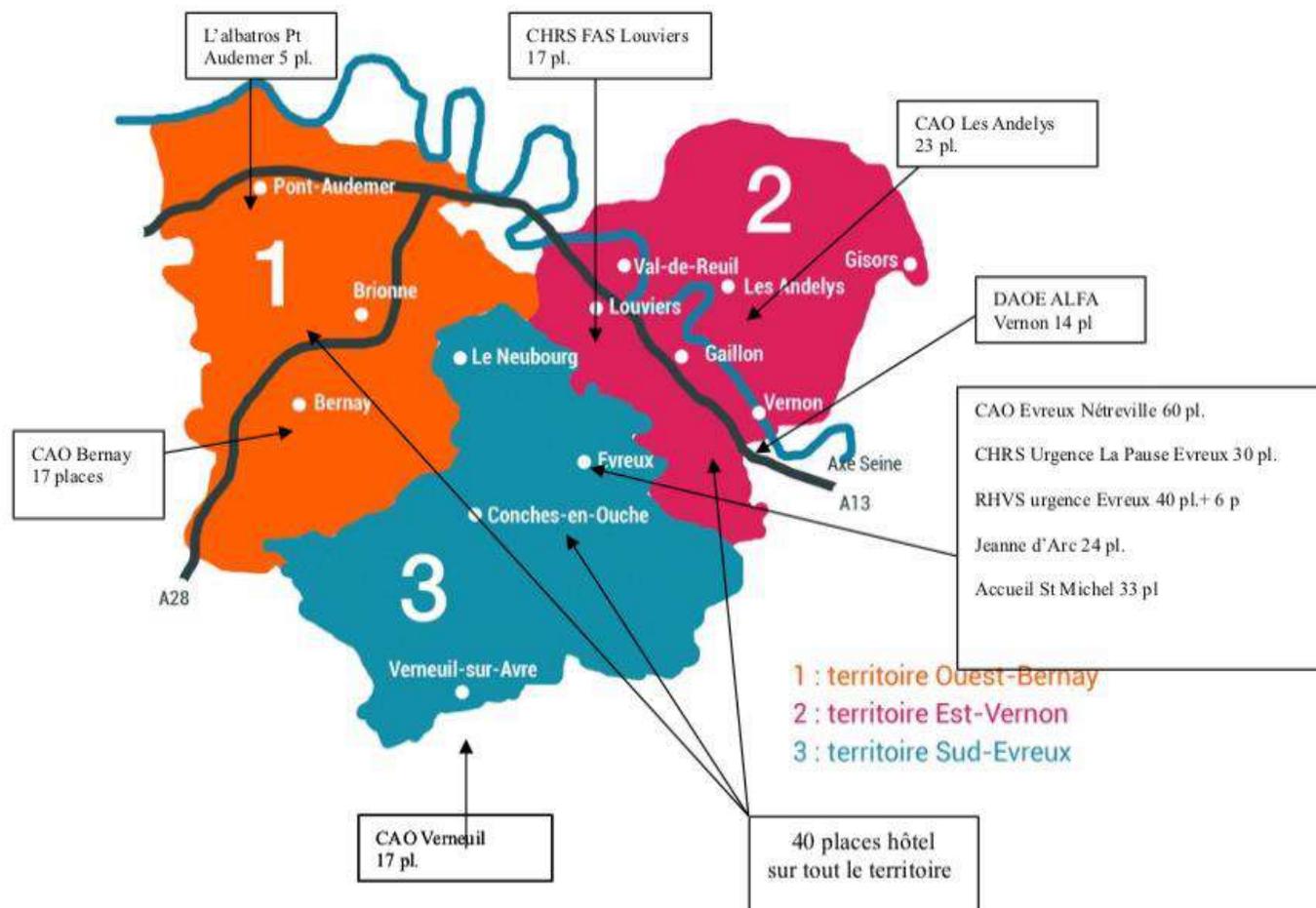
Type d'occupation	2018	2020	Evolution de 2018 à 2020
Foyer	2 990	2 842	-4,95%
Location	36 884	35 999	-2,40%
Accession	4 032	3 120	-22,62%

Une offre d'hébergement présente sur l'ensemble du territoire et organisée autour de trois secteurs

L'Eure a connu une augmentation de ses places d'hébergement d'urgence pérennes depuis plusieurs années.

- En 2019, 11 places « hiver » sont pérennisées, soit un total de 281 places d'hébergement d'urgence pérennes (231 places en 2013, + 21 %). (COPIL plan hivernal 2019-2020)
- 192 places d'hébergement avec accompagnement social global externalisées.
- 94 places d'hébergement avec accompagnement social global internalisées.

Une offre présente sur l'ensemble du territoire mais néanmoins concentrée sur la ville d'Evreux qui totalise 193 places (tous types d'hébergements confondus, hors hôtel).



Source : Guide des dispositifs d'accueil d'hébergement d'urgence et d'insertion de l'Eure – pour l'accès au logement des personnes sans domicile – Direction Départementale de la Cohésion sociale de l'Eure – Juin 2018

Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)

L'offre présente sur le territoire

- 111 places Insertion en CHRS soit 38 logements à EVREUX, VERNON, LOUVIERS, PONT AUDEMER (UDAF 27);
- 14 places Service de suite en CHRS, Les Relais de l'Iton, soit 5 logements à EVREUX (YSOS);
- 5 places CHRS stabilisation Les Relais de Charentonne, soit 3 logements à BERNAY (YSOS);
- 15 places Insertion en CHRS Les Relais de Charentonne, soit 7 logements à BERNAY (YSOS);
- 40 places Insertion en CHRS, 13 logements à LOUVIERS et à VAL DE REUIL (Fondation Armée du Salut);
- 17 places Insertion en CHRS à EVREUX (L'ABRI).

Les places CHRS sont essentiellement concentrées au sein des pôles urbains.



Définition CHRS

- Les **Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)** ont pour mission d'assurer l'accueil, le logement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes ou familles connaissant de graves difficultés en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. Il s'agit notamment de victimes de violence, de personnes confrontées à l'alcoolisme et aux toxicomanies ou de personnes sortants de prison. C'est la [loi 74-955 du 19 novembre 1974](#), (loi étendant l'aide sociale à de nouvelles catégories de bénéficiaires et modifiant diverses dispositions du Code de la famille et de l'aide sociale du Code du travail) qui créa les CHRS (dont l'intitulé de départ était « Centres d'hébergement et de réadaptation sociale »).
- Il existe aujourd'hui différents types de CHRS : en effet, **certains sont des établissements spécialisés pour un type de public (femmes enceintes, personnes sortant de prison,...), d'autres sont des établissements de droit commun dit « tout public » (jeunes errants, grands exclus,...)**.
- Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale sont pour la plupart **gérés par des associations et organisations humanitaires**, membres de la Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (Croix-rouge française, Samu social, Armée du salut, Mouvement Emmaüs, Secours Catholique...). Les autres CHRS sont **gérés par des collectivités publiques locales** (le Centre Communal d'Action Social ou le Département).
- Le financement du fonctionnement des CHRS est assuré par une dotation globale de l'Etat. Les personnes acquittent une participation financière à leur frais d'hébergement et d'entretien sur la base d'un barème réglementaire tenant compte notamment de leurs revenus.

<https://annuaire.action-sociale.org/etablissements/readaptation-sociale/centre-hebergement---reinsertion-sociale--c-h-r-s---214.html>

Les Maisons Relais – Pensions de famille

L'offre présente sur le territoire

- 30 appartements en maison relais (30 places en logement) rue Buzot et rue Ducy à EVREUX (L'ABRI), 3 appartements en maison relais (10 places en logement) 14 avenue Albert Forcinal à GISORS (YSOS).
- 18 appartements en maison relais (20 places en logement) rue Robert Schuman à VERNEUIL D'AVRE ET d'ITON (YSOS),
11 appartements en maison relais (12 places en logement) rue du Neubourg à BERNAY (YSOS).
- 20 T1 et 2 T2 en maison relais (24 places en logement), 23 rue des Carbonniers à LA HAYE MALHERBE (Fondation Armée du Salut - FAS).
- 5 appartements en maison relais (13 places en logement) à LOUVIERS (CCAS).
- 18 appartements en maison relais (20 places en logement) à VERNON (HABITAT ET HUMANISME)
10 appartements en maison relais (10 places en logement) aux ANDELYS (HABITAT ET HUMANISME).



Définition pensions de famille

La pension de famille est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire.

Les pensions de famille sont une étape pour se poser dans un logement autonome chaleureux, pour (ré)apprendre à habiter ou cohabiter.

Les pensions de famille associent logements privés et parties communes ainsi que l'accompagnement par un responsable de maison et des bénévoles afin de créer un environnement sécurisant et d'offrir des chances de réinsertion durable.

Logement foyer / Résidence sociale / Pension de famille

L'offre présente sur le territoire

Places conventionnées au titre de l'Allocation Logement Temporaire (ALT) et de l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) ou de l'AGLS

- 15 Places soit 4 logements en diffus LOUVIERS (CCAS)
12 Places soit 4 logements en diffus VERNON (CCAS);
- 40 Places soit 11 logements en diffus EVREUX (YSOS), 93 Places soit 23 logements en diffus EVREUX (L'ABRI), 12 Places soit 4 logements en diffus VAL DE REUIL(CCAS), 10 Places soit 3 logements en diffus BERNAY (YSOS).
- 49 Places soit 15 logements en diffus VERNON- LOUVIERS- ALIZAY-GAILLON-PONT DE L'ARCHE-LE NEUBOURG (ASSOCIATION JEUNESSE ET VIE).

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) du bailleur LFE inscrit dans son volet gestion sociale l'action de «rechercher des solutions pour les situations d'urgence sociale notamment par la participation à la création des 50.000 places d'hébergement d'urgence proposées par le Gouvernement (notamment les 10.000 places en pension de famille). »



Selon l'article L633-1 (Modifié par [LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 69](#)) un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées.

Le logement-foyer dénommé "résidence sociale" est destiné aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article [L. 301-1](#).

La résidence sociale dénommée "pension de famille " est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. La "résidence accueil" est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique.

Source : <https://www.legifrance.gouv.fr/>

Un guide d'hébergement mis à disposition

Le guide d'hébergement a été élaboré par la DDCS et le AHI est destiné à l'ensemble des intervenants sociaux, pour favoriser la connaissance partagée des différentes structures mais également des procédures mises en place dans le département de l'Eure, aux fins de proposer des solutions d'accueil, d'hébergement et logements les plus adaptées aux personnes rencontrées.

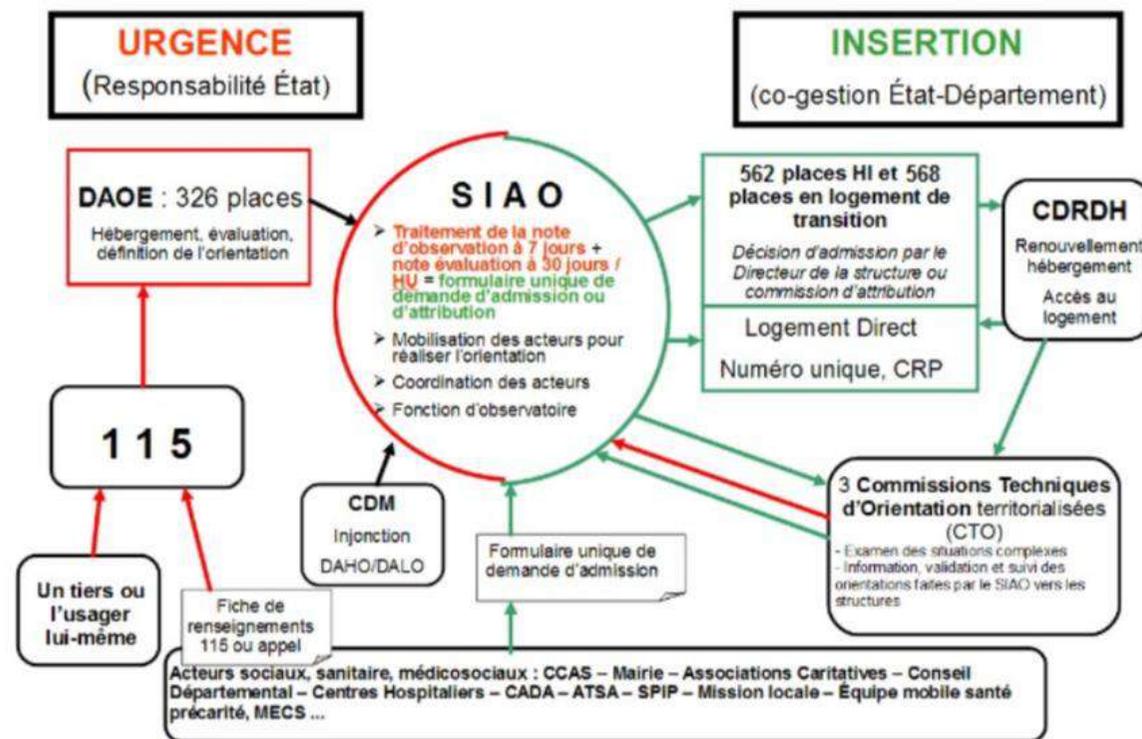
Il est ainsi destiné à l'ensemble des intervenants sociaux, pour favoriser la connaissance partagée des différentes structures mais également des procédures mise en place dans le département de l'Eure, afin de proposer des solutions d'accueil, d'hébergement et logement adapté les plus pertinentes aux personnes rencontrées.

Les missions du SIAO y sont présentées :

« Cette plateforme unique départementale de coordination et de régulation du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile a pour mission de :

- recenser l'ensemble des demandes d'hébergement d'urgence, de stabilisation ou d'insertion ainsi que le logement adapté ;
- recenser l'ensemble de l'offre disponible en matière d'hébergement d'urgence, de stabilisation ou d'insertion ou de logement adapté ;
- assurer l'orientation des personnes après une évaluation sociale en fonction de leur situation de détresse ;
- favoriser la fluidité de l'accès au logement des personnes;
- assurer la coordination du dispositif de veille sociale ; participer à l'observation sociale. »

EURE – le dispositif d'hébergement des personnes sans domicile



Dans l'Eure, l'association YSOS, l'opérateur unique du SIAO urgence-115 a, quotidiennement, la lisibilité des personnes accueillies sur l'ensemble des places du dispositif (places d'hébergement, d'hôtels, de mise à l'abri), et des demandes.

En 2018, 35 appels quotidiens au 115 et 36 en 2019, représentant en moyenne 60 personnes.
En 2018, 655 ménages différents ont été accueillis soit 1 125 personnes.

L'intermédiation locative, une alternative en développement



Le développement de l'intermédiation locative a été identifié comme un levier pour l'insertion des jeunes par le PDALHPD : « expérimenter avec les missions locales des dispositifs permettant les entrées et sorties de la garantie jeune »:

- Mobilisation des places de CHRS Jeunes,
- Mise à disposition de mesures d'intermédiation locative (sous location et accompagnement) auprès d'associations spécialisées pour loger des jeunes en sortie de dispositif ayant construit un parcours professionnel.
- **Au delà du public jeune, ce dispositif permet de développer une offre à bas loyer couplée avec un accompagnement du ménage dans le parc diffus.**
- **La principale difficulté repose dans la capacité des acteurs de l'intermédiation locative à capter des logements du parc privé.**

L'intermédiation locative permet à un bailleur social ou une association agréée de prendre en gestion des logements dans le parc privé afin de les sous-louer à des ménages hébergés dans des hôtels ou des centres d'hébergement ou à des personnes souvent jeunes dont la situation nécessite une solution locative de transition.

L'intermédiation locative (« Louez en toute tranquillité avec Solibail ») est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs, aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.

Il existe deux formes d'intermédiation locative :

- la location/sous-location (exemple, Solibail) : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ans renouvelable). C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ;
- le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence Immobilière Sociale (AIS) telle que : AIVS (Réseau FAPIL), Soliha-AIS qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins. Pour pouvoir exercer son activité, l'AIS, en plus d'être agréée par la préfecture au titre de sa mission de gestion locative sociale, doit satisfaire à plusieurs conditions comme la détention d'une carte professionnelle "Gestion immobilière", d'une garantie financière auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle et d'une assurance responsabilité professionnelle (loi n° 70-9 du 2.1.70).

Source : <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/>

Une diversité de profils de « jeunes » à appréhender

En ce qui concerne les publics jeunes, la problématique du logement recouvre plusieurs profils :

- Les jeunes non insérés dont certains sont parfois « invisibles » des radars,
- Les étudiants,
- Les jeunes en alternance,
- Les jeunes actifs,
- Les mineurs non accompagnés.

63 771 personnes ont de 15 à 24 ans dans le département de l'Eure,

Parmi les personnes de moins de 30 ans, 19,7% se situent sous le taux de pauvreté au seuil de 60% du revenu médian et bénéficient en moyenne d'un revenu annuel moyen avant impôt qui s'élève à 17 539€.

En ce qui concerne l'offre et les dispositifs, plusieurs constats ont été soulevés par le diagnostic 360° du PDALHPD concernant les freins auxquels doivent faire face certains jeunes sur le département:

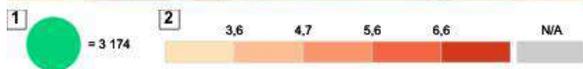
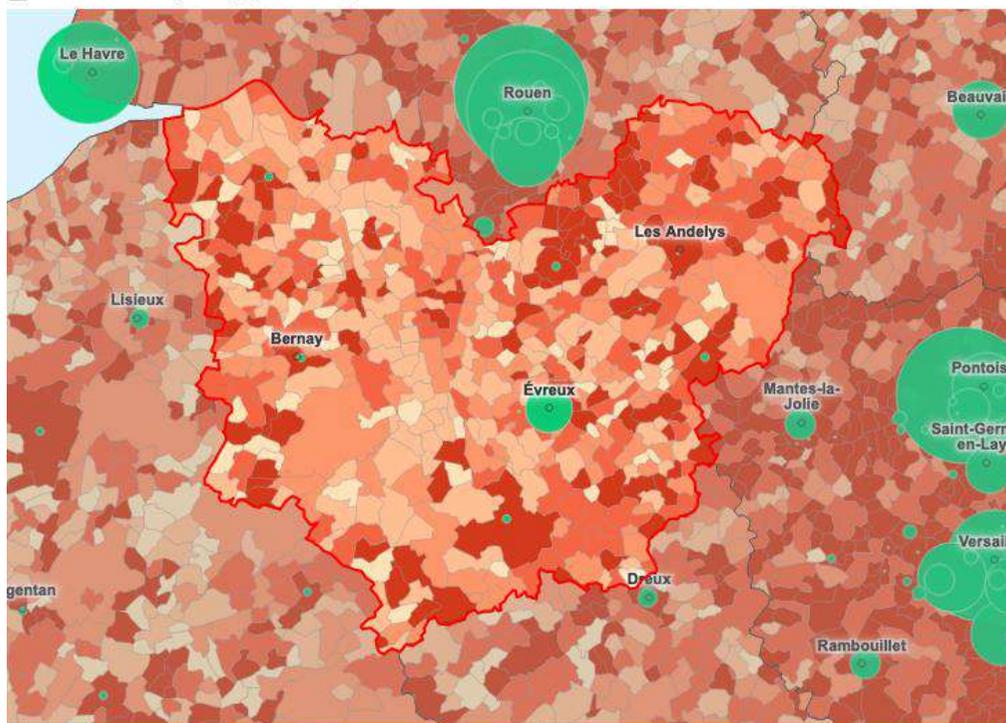
- Des outils qui ne sont pas suffisamment exploités (baux glissants, médiation locative, IML, sous-location).
- L'ensemble du département n'était pas couvert par les services tels que les CLLAJ (Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes) ou SHAJ (Services Habitat Jeunes).
- Des situations hétérogènes en matière de repérage de problématiques liées à l'accessibilité des outils entre les territoires. Des points d'informations qui ne sont pas toujours coordonnés aux plannings des jeunes qui ne peuvent donc pas s'y rendre (heures de cours et/ou de travail).

Une population jeune mobile, mais également plus touchée par la pauvreté

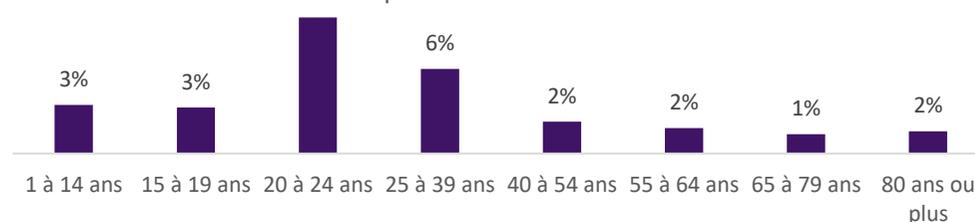
- Le département de l'Eure accueille 63 771 jeunes de 15 à 24 ans. Cette population recouvre une diversité de profils : élèves, étudiants, actifs mais également des jeunes non insérés et en situation de précarité sociale.
- 9% des 20/24 ans ne vivait pas dans le département 1 an auparavant. Cela peut correspondre à des ménages qui reviennent dans l'Eure après leurs études ou des jeunes qui s'installent sur le territoire pour trouver un emploi.

1 Effectif des établissements d'enseignement supérieur - Total des formations d'enseignement supérieur (étudiants inscrits) -

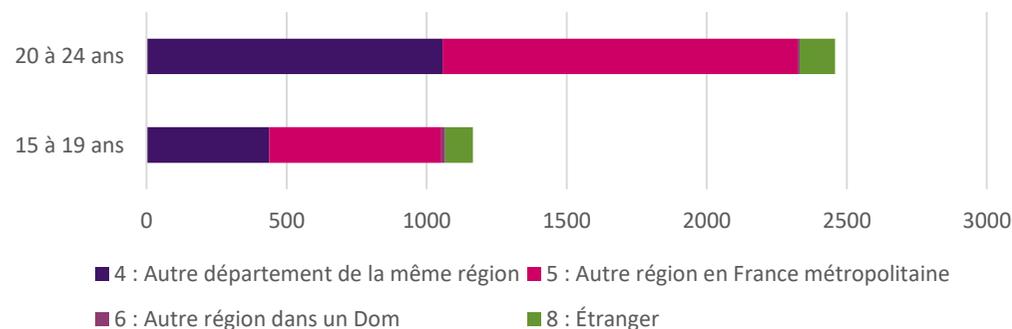
2 Part des 18-24 ans, 2017 (%) - Source : Insee, RP 2007-2012-2017



Part de la population qui n'habitait pas dans le département & an auparavant – INSEE 2017



D'où viennent les jeunes nouvellement installés sur le territoire en 2017 ? - INSEE RP2017



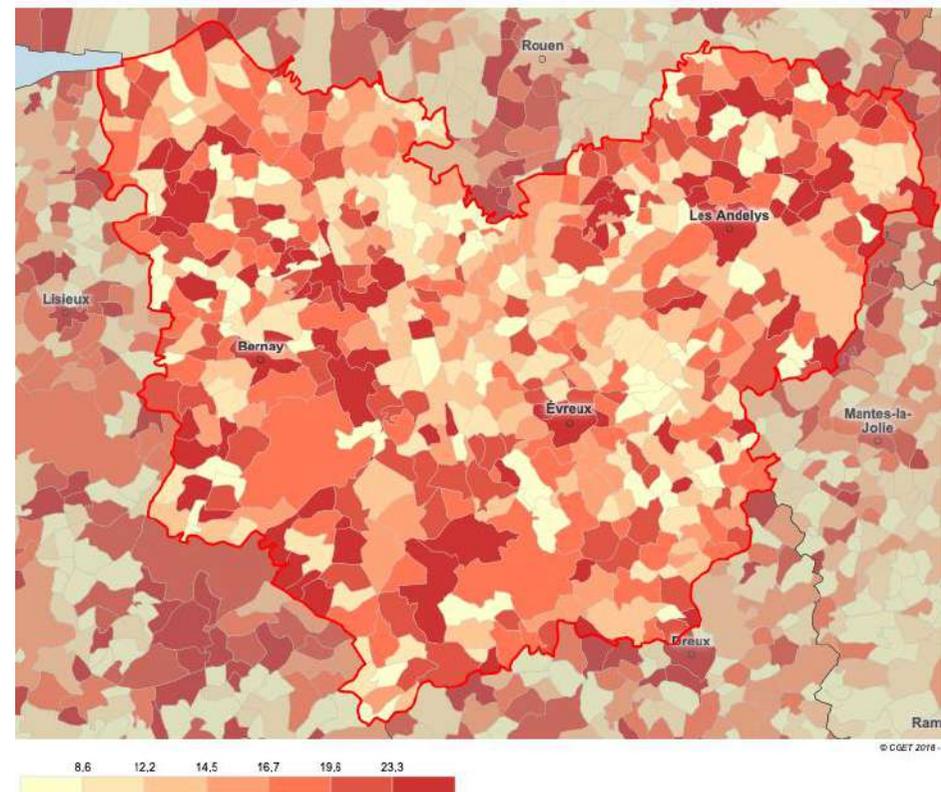
Des jeunes non insérés exclus des parcours institutionnels classiques difficiles à appréhender

On désigne sous le terme de jeunes non insérés les personnes de 15 à 24 ans qui ne sont pas inscrites dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur et n'ont pas d'emploi, fût-il occasionnel. (Insee)

- **Le département de l'Eure atteint la part la plus importante de jeunes non insérés de la région : 19,2% soit 12 244 jeunes de 15 à 24 ans; tandis que les moyennes nationales et régionales sont respectivement de 16,8% et 17,3%. La CC du Vexin Normand est la plus affectée par la problématique (21,3%) ainsi que les territoires ruraux tels que la CC Intercom Bernay Terres de Normandie (20,7%) et la CC Interco Normandie Sud Eure (20,8%).**
- Selon l'Insee « La situation hors formation et hors emploi se prolonge, ou intervient régulièrement, chez les jeunes rencontrant des difficultés d'insertion sur le marché du travail : ces derniers enchaînent emplois de courte durée et périodes de chômage, ou ne trouvent pas d'emploi, voire se sont résignés à l'inactivité. Ces difficultés sont particulièrement fréquentes chez ceux qui ont quitté l'appareil de formation sur un échec scolaire, sans diplôme, et pour lesquels un retour vers la formation est souvent délicat.
- **Ces jeunes sont ainsi menacés par la pauvreté et l'isolement relationnel.** De plus, pauvreté et isolement se renforcent mutuellement et accentuent encore les difficultés d'accès à la formation et à l'emploi. **Un processus d'exclusion sociale, amenant à une rupture durable des liens sociaux et institutionnels, peut s'enclencher.** A l'échelle d'un territoire, une valeur élevée de cet indicateur constitue donc une alerte pour les acteurs publics ou collectifs. »

Un taux en forte baisse générale, à l'échelle de la France qui s'explique par une baisse du taux de déscolarisation et la prise en compte de formations non formelles à partir de 2013.

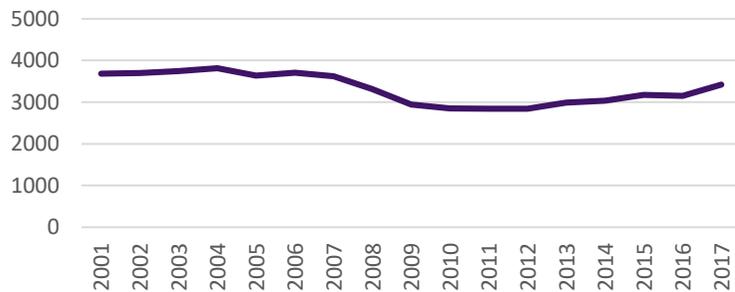
Part des jeunes non insérés (ni en emploi, ni scolarisés - NEET), 2016 (%) - Source : Insee, RP 2006-2011-2016



Départements Insee 2016	Part des pas ou peu diplômés, au sein de la population des 20-24 ans non scolarisée		Part des pas ou peu diplômés, au sein de la population des 25-34 ans non scolarisée	
	en 1999	En 2016	en 1999	En 2016
Eure	28,2	19,8	28,1	15,7
Calvados	26,8	16,2	26,7	12,7
Manche	22,5	13,1	24,4	11,3

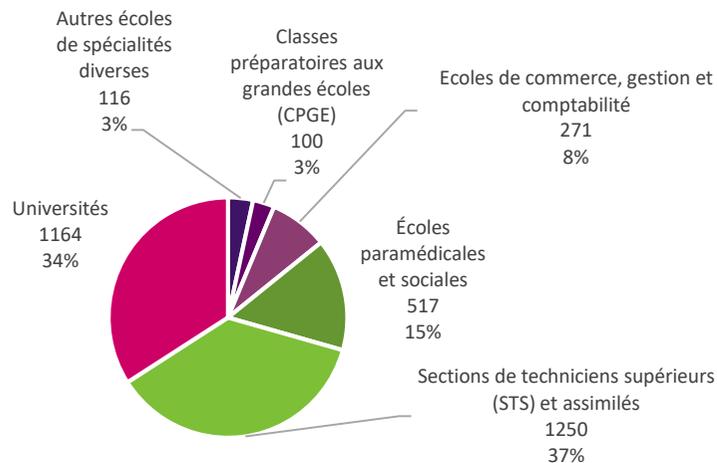
Une offre d'enseignement supérieure modeste et concentrée sur Evreux

Evolution des effectifs de l'enseignement supérieur dans l'Eure - source : MESRI

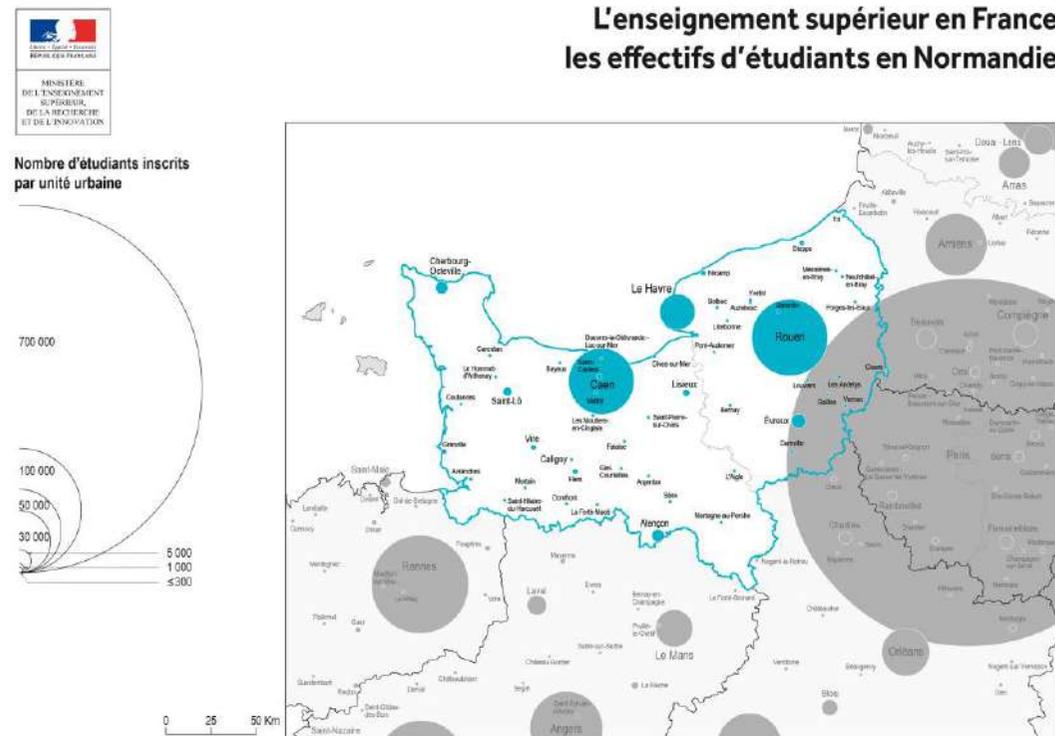


- Le département de l'Eure accueillait à la rentrée 2017 près de 3 500 étudiants soit 13% de la population des 20-24 ans. A l'échelle régionale, l'Eure ne représente pas un pôle d'enseignement supérieur important (seulement 3% des effectifs régionaux), l'offre se concentrant sur les agglomérations de Rouen, Caen, et dans une moindre mesure du Havre.
- Les effectifs sont néanmoins en hausse depuis 2019 et l'offre proposée se diversifie. Les principaux établissements d'enseignement supérieur sont localisés à Evreux (76% des effectifs), qui offre une gamme variée (CPGE, BTS, licence, master, DUT, etc.), notamment au sein de IUT d'Evreux et des UFR rattachées à l'université de Rouen. De nombreuses formations en alternance sont également proposées sur le territoire.

Répartition des effectifs de l'enseignement supérieur par type d'établissement - 2017 - MESRI



L'enseignement supérieur en France les effectifs d'étudiants en Normandie



Source: MESRI - DGESIP / DGRI - SIES
Réalisation: MESRI - DGESIP / DGRI - SIES

2017-2018

Des étudiants qui se tournent majoritairement vers le parc de logement diffus

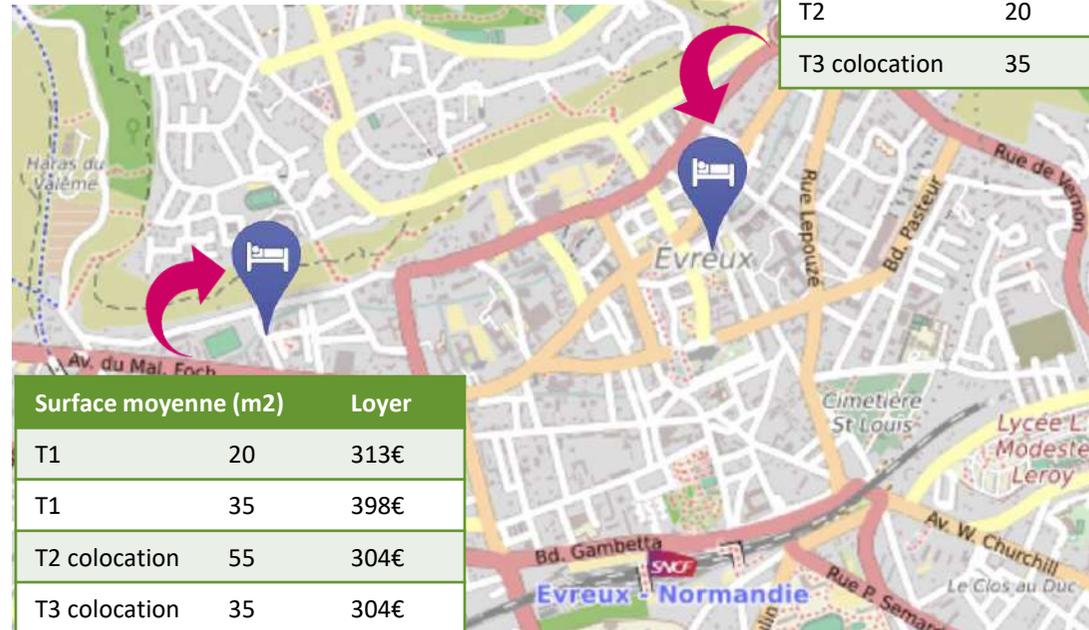
La majorité des étudiants du territoire se tourne aujourd'hui vers une offre de logement ordinaire dans le diffus ou réside encore chez leurs parents.

L'offre de logement spécifique dédiée aux étudiants est en effet limitée dans le département qui ne propose que deux résidences universitaires gérées par le CROUS auxquelles s'ajoute l'offre de FJT.

Dans le parc privé, sans compter les aides au logement que la CAF accorde sur critères sociaux, le loyer moyen pour la location de studios à Evreux est de 385 euros, un niveau proche de ceux proposés par le CROUS. Les prix des locations sont assez bon marché et les étudiants ne semblent pas rencontrer de difficulté particulière pour se loger à l'exception des plus modestes qui se tournent notamment vers l'offre de FJT.

Des difficultés se posent néanmoins de manière ponctuelle hors Evreux où l'offre diffuse est plus limitée. Par exemple sur la CC. Bernay Terres de Normandie, le lycée des métiers Boismard de Brionne rencontre des difficultés pour loger ses étudiants, son internat ayant des capacités insuffisantes.

Les résidences CROUS implantées sur le département



Source : <https://www.crous-normandie.fr> - 2020

Les mesures en faveur des jeunes contenues dans la loi de Mobilisation pour Le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009 :

- Développement de logements en sous-location pour les jeunes dans le parc social,
- Développement d'une offre de logements meublés ou non meublés destinée à des personnes de moins de 30 ans et à des étudiants dans le parc social, logeant seuls ou en colocation,
- Développement de l'accueil de jeunes travailleurs et des étudiants dans les logements-foyers, dénommés résidences sociales,
- Développement de l'intermédiation locative,
- Développement de l'accueil des jeunes dans les résidences hôtelières à vocation sociale.



Les opérations de construction destinées à loger des étudiants sont exclusivement financées par des PLS en logements ordinaires autonomes.

Un manque d'offre pour les apprentis contraints de trouver des solutions de recours

La question de l'hébergement se pose également pour le public en alternance ou en apprentissage dont les effectifs augmentent et qui peuvent rencontrer des difficultés de logement lorsque leurs lieux d'étude et d'emploi sont éloignés. Le logement apparaît ainsi comme un frein au recrutement d'apprentis pour certaines entreprises du territoire.

Aujourd'hui la majorité des alternants se tournent vers le parc privé (gîtes notamment) et l'opportunité de développer une offre plus adaptée se pose. Par exemple, le centre de formation aérospatial de Vernon qui accueille des ingénieurs pour des courtes durées n'a pas d'offre à proposer à proximité directe.

Des projets sont néanmoins en cours comme celui d'un foyer jeunes travailleurs de 22 places à Pont-Audemer à destination des étudiants, alternants et demandeurs d'emploi. Le FJT proposera des studios individuels (T1, T1 bis et T2, équipés de kitchenettes) de 17 à 32 m² pour un loyer mensuel toutes charges incluses compris entre 344 et 504 €.

D'autres alternatives peuvent également être développées. Par exemple, la SILOGE travaille sur la ville de Verneuil d'Avre et d'Iton afin de réserver des chambres dans la résidence senior de la commune pour des apprentis ayant des besoins ponctuels (résidence intergénérationnelle).

Cette orientation est également inscrite dans la CUS du bailleur LFE, filiale d'Action Logement, qui se fixe pour objectif de « soutenir l'emploi et l'insertion professionnelle » :

- Encourager l'accès au logement des 600.000 jeunes bénéficiant d'une mesure de politique de l'Emploi (dont 568.000 en contrat d'alternance en 2017), en développant notamment une offre de meublés et des services associés, par exemple via la colocation (40% des colocataires sont des jeunes actifs).
- Développer l'offre locative jeunes actifs/étudiants en lien avec des partenaires gestionnaires.
- Faciliter la mobilité territoriale des locataires au service de leur emploi au sein de l'organisme mais également au sein du parc de toutes les filiales d'Action Logement Immobilier.

Cet axe de travail a également été retenu par le PDALHPD, dont une des actions vise à « poursuivre et développer les démarches innovantes en termes de sécurisation des parcours des apprentis » à travers le rapprochement entre les entreprises et les associations spécialisées dans le logement des jeunes pour permettre la mise à disposition de logement pour les apprentis présents sur les territoires.

L'aide au logement MOBILI-JEUNE par Action logement	
Dispositif	<ul style="list-style-type: none"> • subvention remboursant mensuellement une partie du loyer pendant un an (entre 10 € et 100 € maximum).
Les bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none"> • Les jeunes de moins de 30 ans, en alternance dans une entreprise du secteur privé non agricole (sous contrat d'apprentissage ou de professionnalisation).
Conditions du logement	<ul style="list-style-type: none"> • Colocation (parc privé ou social) : dans ce cas, la prise en charge ne concerne que la partie du loyer et des charges qui reviennent à l'étudiant ; • Loué vide ou meublé ; • Foyer ou résidence sociale ; • Conventionné ou non à l'APL ; • Sous-location, exclusivement dans le parc social (Logements d'Habitations à Loyer Modéré) ; • Chambre en internat ; • La prise en charge ne peut pas concerner les frais d'hébergement en chambres d'hôtes, gîtes ou résidences de tourisme.
Aide pour trouver un logement	<ul style="list-style-type: none"> • Afin d'éviter que le logement ne constitue un frein une fois l'alternance trouvée, Action Logement et les régions s'associent pour aider les apprentis à se loger. • Le site alternant.actionlogement.fr est disponible pour découvrir les aides et effectuer une demande auprès de sa région.

Une offre insuffisante et pas toujours adaptée aux besoins des jeunes actifs

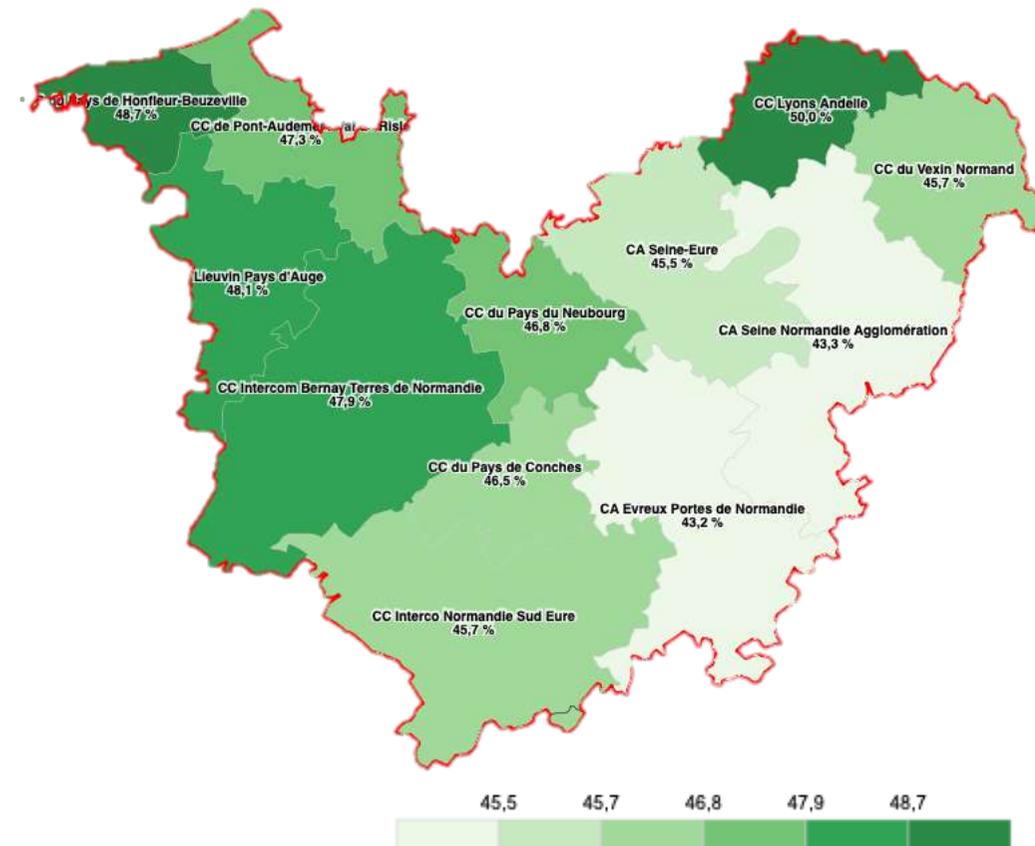
Le taux d'activité des 15-24 ans sur le département est de 45,3% (selon l'Insee 2017), une proportion plus élevée qu'à l'échelle nationale. Un taux qui a baissé depuis 2007 (48,3%) et qui avait atteint 49,1% en 2012 soit une perte de 3,8 points sur 5 ans.

Ce profil est davantage présent sur la frange ouest du territoire qui atteint jusqu'à 48% sur la CC Lieuvin Pays d'Auge. La CC Lyons Andelle est également un territoire qui accueille de nombreux jeunes actifs.

Ce public doit faire face à plusieurs difficultés telles que :

- **Des problématiques de mobilité importantes:** certains jeunes ne sont pas véhiculés et ne peuvent envisager de travailler sur des zones trop éloignées des services de mobilité qui offrent de l'emploi. Pourtant ce sont les zones rurales qui accueillent une part importante de jeunes actifs entre 15 et 24 ans.
- **Une offre existante qui n'est pas suffisante ou adaptée au besoin : des résidences semblent saturées mais elle n'accueillent pas toujours les publics cibles.** Par exemple au sein de la CASE, le besoin a été évalué à une ou deux structures d'une trentaine de logements supplémentaires (Louviers et Val-de-Reuil) dont une plus axée sur les salariés (stagiaires, intérim, doubles résidences). Il y a une réelle demande en logements meublés sur le territoire, certains jeunes se tournent vers les gîtes et chambres d'hôte. Le manque de logements saisonniers sur la CC de Honfleur se fait également ressentir.
- **Un public qui se tourne davantage vers le privé :** les bailleurs rencontrent des difficultés pour capter des profils de ménages plus diversifiés et notamment les jeunes actifs, publics plus volatiles qui ne pensent pas en premier lieu au logement locatif social. Les jeunes représentent un public pour lequel « il faut aller plus vite », un mode de vie qui n'est pas toujours compatible avec les procédures du logement social.
- **Les jeunes actifs peuvent également se retrouver dans des situations fragiles.** Le PDALHPD a ainsi identifié un besoin de mieux adapter les outils d'aides financières aux changements rapides des jeunes par des dispositifs tels que l'avance de fonds des organismes pour éviter les ruptures de parcours ou l'attribution de fonds en urgences par le FSH.

Taux d'activité des 15-24 ans - Ensemble, 2017 (%) - Source : Insee, RP 2007-2012-2017



Des mesures pour pallier les difficultés rencontrées par les jeunes actifs

Des études sont actuellement en cours afin d'identifier avec plus de précision les causes et les solutions envisageables :

- L'intercommunalité de la CASE travaille avec l'association Jeunesse et Vie qui gère les FJT afin d'identifier la potentialité d'adaptation de l'offre existante. Une étude est en cours de finalisation pour synthétiser les données sur les besoins des salariés qui permettra de mettre en place par la suite des actions concrètes.
- La CC de Honfleur réalise une étude avec Action Logement sur la Normandie avec notamment un zoom sur Honfleur. Les résultats permettront d'alimenter le PLH.

Pour rappel une action inscrite PDALHPD vise à « promouvoir le dispositif «Visale», notamment pour les jeunes :

- La garantie VISALE (Visa pour le Logement et l'Emploi) est une caution locative accordée par Action Logement. Elle garantit le paiement du loyer et des charges locatives au propriétaire en cas de défaillance de paiement. Gratuite, elle vise à faciliter la recherche de logement en assurant le bailleur.

Le locataire entrant dans un logement du parc locatif privé peut :

- Être âgé(e) de moins de 30 ans (jusqu'au 31ème anniversaire), quelle que soit sa situation professionnelle,
- Être âgé(e) de plus de 30 ans et salarié(e) d'une entreprise du secteur privé ou du secteur agricole (ou titulaire d'une promesse d'embauche); au plus tard dans les 6 mois après sa prise de fonction (notamment CDD, Intérim, contrats aidés, CDI période d'essai), ou jusqu'à 6 mois après sa mutation professionnelle (changement de lieu de travail dans la même entreprise ou le même groupe),
- Être étudiant(e) ou alternant(e),
- Faire l'objet d'une signature d'un bail mobilité.

De plus en plus de jeunes mineurs non accompagnés sur le département...

La loi n° 2016-297 du 14 mars 2016 relative à la protection de l'enfant a rappelé la notion de « mineur privé temporairement ou définitivement de la protection de sa famille » au sein de l'article L. 221-2-2 du code de l'action sociale et des familles (CASF).

Les articles L112-3 et L221-2-2 du CASF (Code de l'Action Sociale et des Familles) précisent que les jeunes « privés temporairement ou définitivement de la protection de leur famille », entrent dans le droit commun de la protection de l'enfance et relèvent donc à ce titre de la compétence des départements.

Dans l'Eure, ces jeunes viennent principalement d'Afrique subsaharienne : Mali, Guinée-Conakry et République Démocratique du Congo. Ces derniers rencontrent des difficultés parmi lesquelles :

- leur parcours migratoire ;
- leur non-maitrise de la langue française ;
- la nécessité de construire un projet scolaire ou professionnel susceptible de favoriser leur intégration et leur droit au séjour ;
- L'intégration des dispositifs de droit commun au moment du passage à la majorité.

Le nombre de mineurs non accompagnés sur le territoire est en hausse depuis plusieurs années :

- En 2017, 218 jeunes se sont présentés et ont été évalués par les services du département. Au termes des vérifications d'usage, 151 nouveaux jeunes ont intégré l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE).
- En juin 2018, 56 Mineurs Non Accompagnés (MNA) ont été pris en charge par la protection de l'enfance. Il s'agissait alors d'une moyenne de 13 par mois.
- **Ainsi, le nombre de MNA pris en charge dans les structures départementales a fortement augmenté depuis 2012. Cette projection nécessite d'adapter l'offre de prise en charge actuelle de ce public au regard de leurs besoins spécifiques et de la saturation du dispositif actuel d'accueil des mineurs.**

D'autres structures viennent renforcer le dispositif d'accompagnement. Du fait du nombre croissant de mineurs non accompagnés, le Département a conventionné avec différents opérateurs. Ainsi, l'offre supplémentaire s'élève environ à 80 places en plus du dispositif classique en 2018 réparti ainsi: 20 places en hôtel, 40 places en foyer de jeunes travailleurs, 24 places en hébergement éclaté.

L'association Main Tendue s'est également installée à Evreux afin d'accompagner ces publics. La structure a été créée en 2017 et dispose de 6 logements. Son objectif est d'accueillir, évaluer et mettre à l'abri des primo-arrivants ainsi que hébergement et accompagnement social de mineurs non accompagnés.



Le Département de l'Eure dispose depuis juin 2017 d'une cellule MNA rattachée au pôle aide sociale à l'enfance (ASE) de la Direction enfance famille.

Cette cellule composée de 2 éducateurs et d'une secrétaire est en charge de l'accueil et de l'évaluation des jeunes se présentant au sein des services du département.

La cellule gère les places actuelles dédiées au public Mineurs Non Accompagnés tant celles relatives à la mise à l'abri que celles pour les jeunes admis à l'ASE (Foyers jeunes travailleurs – hébergement éclaté s'adressant à des personnes ayant la capacité à vivre seul ou à deux, en ville ; il requiert une bonne autonomie pratique – hôtels) en lien avec le service d'orientation et de suivi des accueils (dit SOSA) qui gère les places disponibles chez les assistants familiaux, dans les maisons d'enfants à caractère social (MECS) et les lieux de vie.

« Lorsqu'un jeune se présente, une évaluation est menée par un agent de l'ASE pour identifier son parcours migratoire, évaluer sa situation d'isolement et la réalité de sa minorité. Si la situation d'isolement et de minorité est confirmée, le parquet est saisi pour prendre une ordonnance de placement provisoire et confier le jeune à l'ASE, jusqu'à ses 18 ans. Il est ensuite placé en foyer ou en familles d'accueil. Le travail éducatif consiste ensuite à lui permettre de s'insérer à travers l'établissement d'un projet scolaire ou professionnel. » P. Forzy, ancienne Vice-Présidente du Département, en charge de l'autonomie, des personnes âgées, des personnes handicapées, de l'accès à la santé, de l'insertion, de l'enfance et de l'égalité des chances.

Synthèse de l'offre dédiée au public jeune sur le territoire



RÉSIDENCE (10)	COMMUNE	PLACES
RESIDENCE HABITAT JEUNES ASS L'ABRI	EVREUX	80
FJT RESIDENCE SOCIALE GAILLON AJV	GAILLON	N.C
FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS (FJT) LE NEUBOURG ASSOCIATION JEUNESSE ET VIE	LE NEUBOURG	11
FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS (FJT) RESIDENCE SOCIALE LES ANDELYS AJV	LES ANDELYS	N.C
FJT RESIDENCE SOCIALE VERNEUIL AJV	VERNEUIL SUR AVRE	<u>2</u>
RESIDENCE SOCIALE BAJET VERNON AJV	VERNON	<u>100</u>
FJT RESIDENCE SOCIALE L'ENVOL ALIZAY	ALIZAY	<u>4</u>
RESIDENCE SOCIALE LOUVIERS AJV	LOUVIERS	<u>90</u>
RESIDENCE SOCIALE PONT DE L'ARCHE AJV	PONT DE L ARCHE	<u>10</u>
RESIDENCE ESPAGES VAL DE REUIL	VAL DE REUIL	<u>37</u>
2 RESIDENCES CROUS	EVREUX	<u>370</u>

Définition Foyer jeunes travailleurs

« Les foyers de jeunes travailleurs (FJT) ont pour mission d'accueillir des jeunes en formation ou exerçant une activité professionnelle. Les foyers de jeunes travailleurs proposent un hébergement temporaire comportant à la fois des locaux privés (meublés ou non) et des locaux communs affectés à la vie collective.

Les foyers de jeunes travailleurs s'adressent essentiellement aux jeunes travailleurs vivant seuls, âgés de 16 à 25 ans et exerçant une activité professionnelle ou suivant une formation professionnelle (par ex: stage ou apprentissage). Certains établissements accueillent également des étudiants ou des demandeurs d'emploi.

La durée de l'hébergement est généralement de 2 ans maximum. »

Source: <https://annuaire.action-sociale.org>

Le maintien à domicile et l'offre dédiée aux personnes âgées et handicapées

- Des besoins importants qui vont continuer d'augmenter dans les années à venir.
- Une offre d'hébergement publique dédiée (résidences autonomie et EHPAD) importante et un taux d'équipement supérieur à la moyenne nationale.
- Une offre de résidences services privées quasiment inexistante sur le département mais de nombreux projets à l'étude.
- Des expérimentations en cours pour développer des produits plus innovants (habitat inclusif, intergénérationnel...) et des acteurs investis (bailleurs sociaux, collectivités, associations).
- Un enjeu sur le maintien à domicile qui reste la solution dominante.

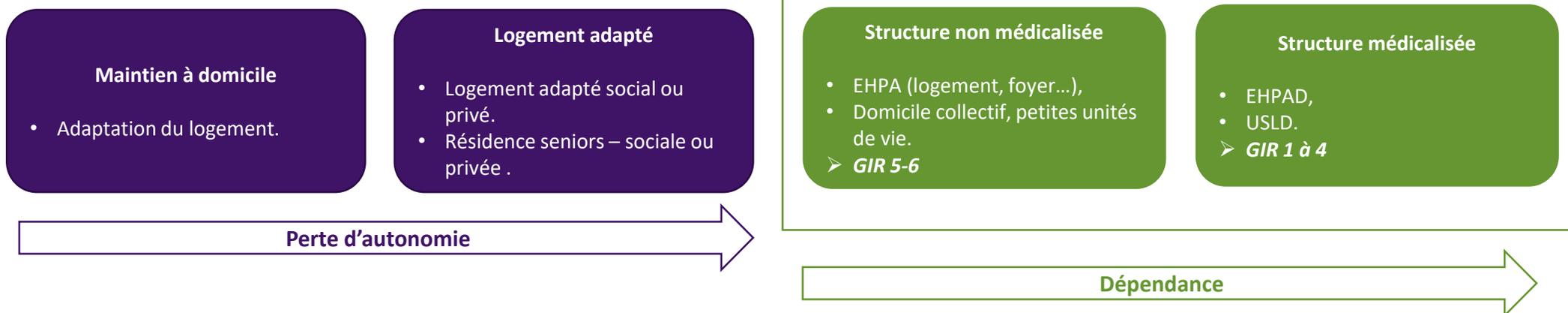
Des besoins qui évoluent selon l'âge et l'autonomie des seniors

Le vieillissement de la population génère des besoins diversifiés. En effet, si la majorité des seniors occupe un logement ordinaire dont ils sont propriétaires ou locataires, une partie d'entre eux devra néanmoins se tourner vers une offre spécialisée, qu'il s'agisse d'un logement adapté, d'une résidence seniors ou d'un établissement spécialisé, plus ou moins médicalisé.

S'ils ne concernent qu'une minorité de seniors, plusieurs « pics » de mobilités peuvent néanmoins être identifiés :

- A partir de 60 ans : Mobilité de confort : maison individuelle, résidence secondaire...
- A partir de 70 ans : Mobilité d'ajustement : logement plus petit, adapté, retour centre-ville, rapprochement familial.
- A partir de 85 ans : Mobilité d'adaptation à la dépendance : EHPAD, maintien à domicile ou logement adapté avec services à la personne.
- La catégorie des seniors est définie à partir de 60 ans. C'est cependant à partir de 70 ans que se pose le plus souvent la question de la nécessité d'adapter son logement ou de s'orienter vers une offre dédiée, adaptée au niveau de dépendance de la personne âgée. Plusieurs solutions s'offrent alors aux personnes âgées, selon leurs revenus et leur niveau de dépendance.

Les solutions de logement



Des seniors majoritairement propriétaires de leur logement et vivant principalement en maison individuelle

En 2016, l'Eure comptait 146 745 personnes âgées de plus de 60 ans (INSEE RP)

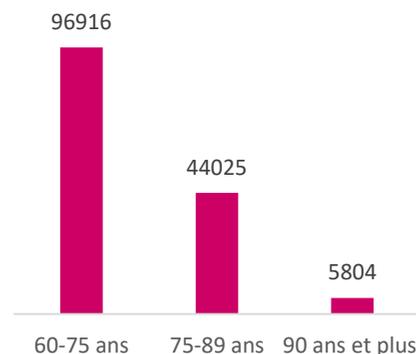
- 2/3 d'entre elles sont âgées de 60 à 75 ans, 30% ont entre 75 et 89 ans et 4% plus de 90 ans.
- Des seniors qui nécessitent un accompagnement dans leur parcours de vie et notamment de l'aménagement de leur domicile.

Des personnes qui vivent majoritairement en maison (83%)

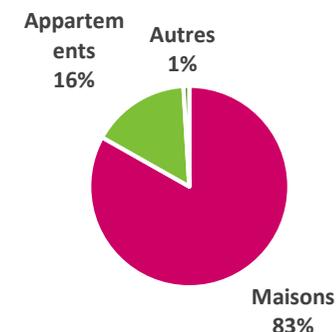
- 74,4% sont propriétaires d'une maison.
- Des espaces souvent inadaptés à leur besoin : une taille qui nécessite beaucoup d'entretien, manque d'accessibilité ...

Un nombre de bénéficiaires de l'APA en hausse : en 2019, 9 147 seniors du département ont bénéficié de plus de 26 M€ d'aides financières par le biais de l'APA.

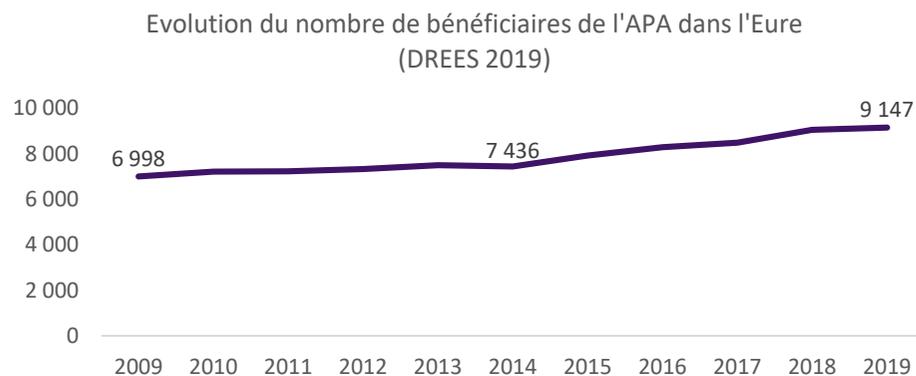
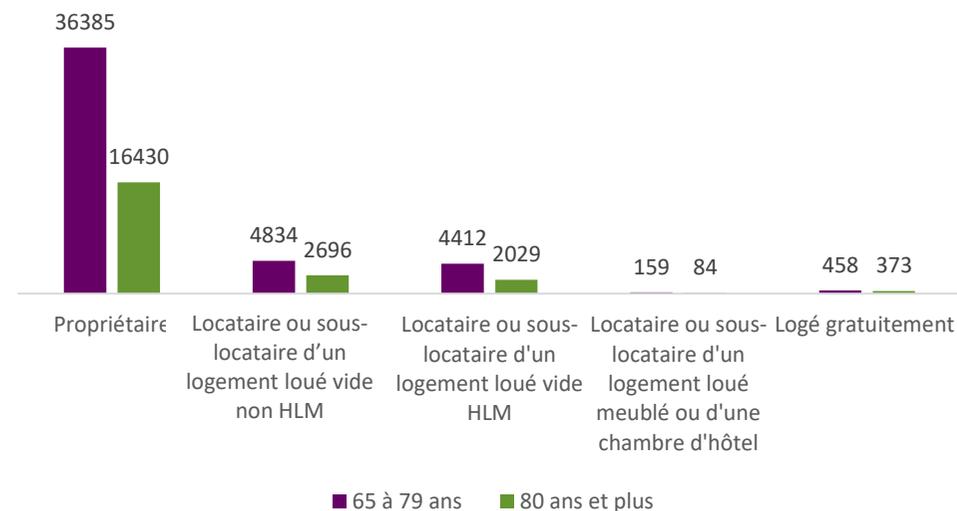
Nombre de seniors eurois par tranche d'âge (INSEE 2017)



Répartition du type de logement occupé par les plus de 65 ans (FILOSOFI 2016)



Répartition des seniors eurois selon leur tranche d'âge et leur statut d'occupation (FILOSOFI 2016)



Des besoins qui devraient continuer d'augmenter dans les années à venir

« En 2017, 150 000 seniors de 60 ans ou plus vivent dans le département de l'Eure, dont 4 % au sein d'une structure d'accueil pour personnes âgées.

En 2019, 22 % de l'ensemble des seniors en perte d'autonomie (GIR estimés 1 à 4) sont accueillis au sein d'une structure d'hébergement collectif, une proportion qui monte à 48 % pour les plus sévèrement dépendants (GIR estimés 1 et 2). En termes d'équipements, le département dispose d'une offre institutionnelle proche du niveau national, mais cette offre relève davantage du secteur public, aux tarifs moins élevés, qui concentre 75 % des places contre 60 % en France métropolitaine

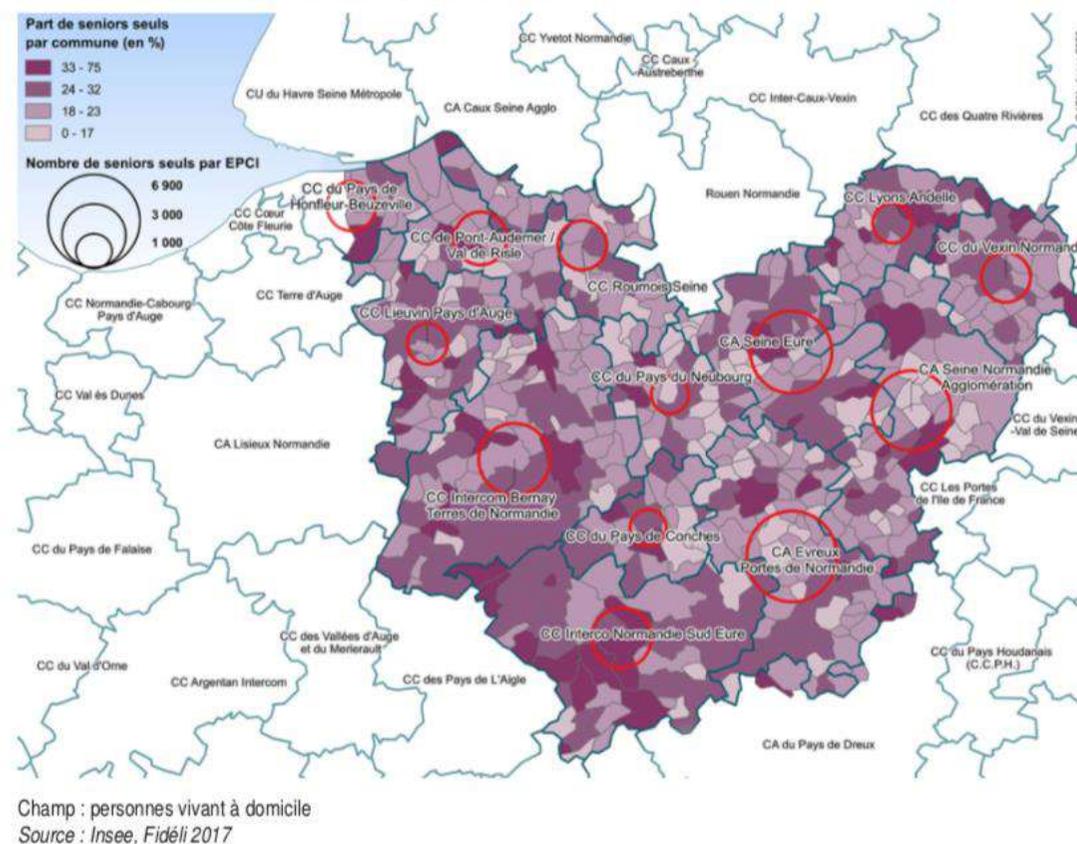
Entre 2019 et 2030, le nombre de seniors dépendants dans l'Eure pourrait progresser de 4 800 personnes, soit une hausse de 24 %. Puis au cours de la décennie 2030, le nombre de personnes âgées dépendantes pourrait à nouveau augmenter de 22 %. Ces évolutions correspondraient, entre 2019 et 2040, à une progression de la population des seniors dépendants d'environ 500 personnes chaque année. À partir de 2040, la croissance de la population dépendante devrait ralentir.

Dans le département de l'Eure, les personnes de 60 ans ou plus vivent davantage en couple car elles sont en moyenne plus jeunes que dans l'ensemble de la France de province. Les seniors eurois sont également moins concernés par la pauvreté qu'au niveau national, mais aussi par rapport à l'ensemble des ménages du département. Cette pauvreté se concentre dans les territoires ruraux, en particulier sur les personnes seules. Comme dans l'ensemble de la France de province, les trois quarts des ménages seniors de l'Eure sont propriétaires de leur logement, et même la moitié des ménages pauvres. Toutefois, ceux-ci occupent des logements plus anciens, avec potentiellement davantage de besoins en travaux de rénovation. »

(Etude Insee, juillet 2020)

Définition Insee : La grille Autonomie Gérontologique Groupe Iso-Ressources (AGGIR) permet, à partir d'une évaluation effectuée par un professionnel du Conseil Départemental, de classer les personnes âgées en six groupes iso-ressources (GIR) en fonction de leur degré de perte d'autonomie. La dépendance concerne ici les personnes classées en GIR 1 à 4. Ces dernières peuvent bénéficier de l'APA. Les GIR 1 et 2 correspondent à la dépendance sévère (confinement au lit ou au fauteuil et/ou altération grave des fonctions cognitives). Les personnes en situation de dépendance moyenne (GIR 3 et 4) peuvent avoir besoin d'aide pour se déplacer, s'habiller ou faire leur toilette. Les personnes faiblement dépendantes (GIR 5 et 6) sont considérées comme non dépendantes dans cette étude.

Part des seniors vivant seuls par commune, en %



Un taux d'équipement en structure d'hébergement dans la moyenne nationale

Le département de l'Eure propose une offre d'hébergement dédiée aux personnes âgées relativement importante. Le taux d'équipement en places d'hébergement y est supérieur à la moyenne nationale.

Néanmoins, des besoins d'amélioration de l'offre, notamment des EHPAD, Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes, ont été identifiés. Le Département a ainsi voté un Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI), pour restructurer ou reconstruire plusieurs de ces établissements. Ce plan, doté de 61M€ est cofinancé par le Département, l'Agence Régionale de Santé (ARS), les établissements mais aussi la Région Normandie. Les EHPAD de Pacy-sur-Eure, des Andelys et de Conches seront notamment reconstruits, tandis que celui de Verneuil d'Avre et d'Iton sera totalement reconfiguré. (source : <https://eureennormandie.fr>)

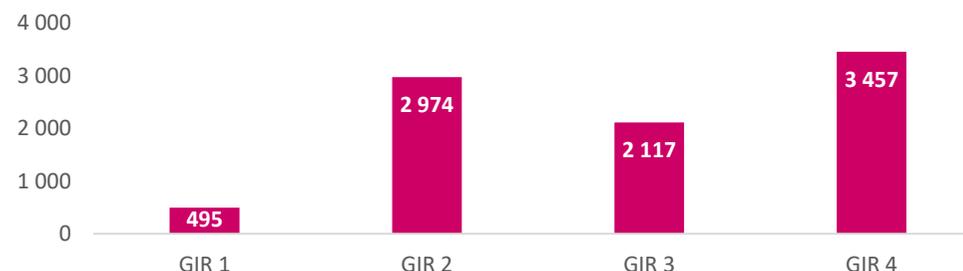
	Département de l'Eure
Taux de bénéficiaires de l'APA à domicile ou en établissement pour 100 personnes âgées de 75 ans ou plus (DREES 2018)	18,0
Part des bénéficiaires de l'APA à domicile parmi l'ensemble des bénéficiaires de l'APA (DREES 2018)	61,9
Taux d'équipement en places pour 1000 personnes de 75 ans ou plus (DREES 2018)	162
Taux d'équipement en places d'hébergement pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus (DREES; DRJSCS 2018)	140
Nombre d'infirmiers libéraux en activité pour 100 000 personnes (INSEE 2019)	87,20



Le Département peut participer aux frais d'hébergement d'une personne âgée dans un établissement spécialisé. C'est l'ASH, l'Aide Sociale à l'Hébergement.

L'Aide Sociale à l'Hébergement participe aux frais d'hébergement pour les personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes pour payer les frais de l'établissement. Néanmoins, à ce jour, aucune structure dans le Département n'est habilitée à l'aide sociale à l'hébergement.

Nombre de bénéficiaires de l'APA selon les niveaux GIR de 1 à 4 (DREES 2018)



Selon, l'étude 2020 de INSEE sur les conditions de vie et dépendance des séniors de l'Eure, 22% de l'ensemble des séniors en perte d'autonomie (GIR estimés 1 à 4) sont accueillis au sein d'une structure d'hébergement collectif.

15 Une offre d'hébergement plus orientée vers l'accueil de personnes âgées sévèrement dépendantes

Places en structures d'hébergement et profils des résidents

	Nombre de places en structures d'hébergement en 2015	Nombre de places en structures d'hébergement pour 100 personnes âgées dépendantes en 2019	Taux d'institutionnalisation des 75 ans ou plus en 2019 (en %)	Part des personnes âgées dépendantes qui vivent en structure d'hébergement en 2019 (en %)	Part des personnes âgées sévèrement dépendantes qui vivent en structure d'hébergement en 2019 (en %)	Part des places en structures d'hébergement occupées par des personnes âgées sévèrement dépendantes en 2019 (en %)
Eure	4 580	23,2	8,2	21,6	48,2	56,2
Calvados	7 370	27,1	9,6	24,6	50,2	49,9
Manche	5 960	25,3	9,1	23,0	46,4	47,8
Ome	4 380	29,6	11,2	28,5	57,7	57,2
Seine-Maritime	10 780	22,0	8,4	19,9	47,2	55,9
France métropolitaine	589 500	23,8	8,8	21,6	47,0	54,1
Rang de l'Eure *	61	56	70	53	44	39

* : parmi les 96 départements métropolitains

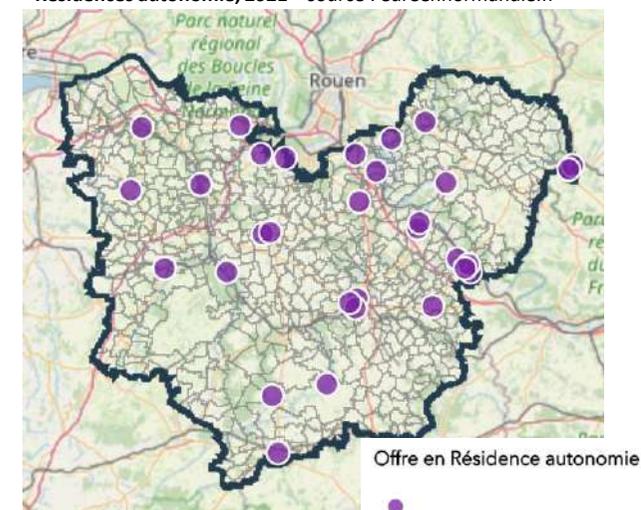
Sources : Insee, Omphale, Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees)

Une offre bien répartie sur l'ensemble du territoire départemental

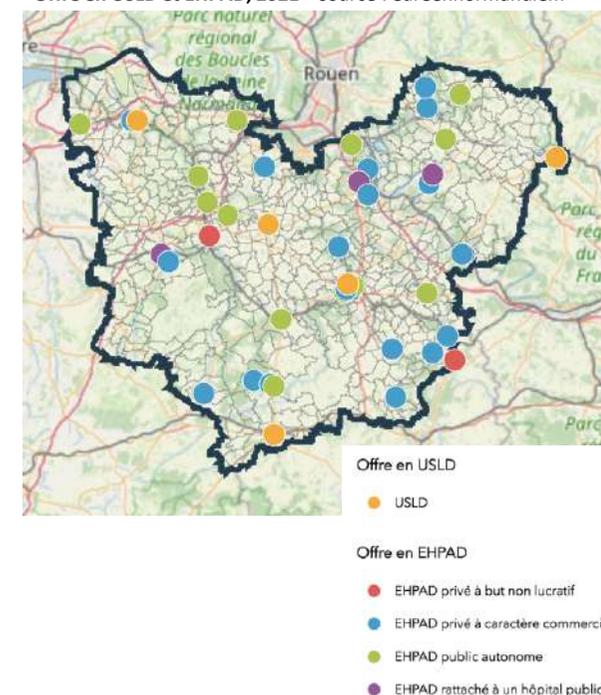
Recensement des résidences existantes – Source : eureennormandie.fr ; piges internet et entretiens résidences

Nom de la résidence	Gamme	Commune	Gestionnaire	Capacité	Loyers en moyenne par mois en €
Hélène Bocage	Résidence autonomie	Gisors	Public	70	512
Ernest Quaillet	Résidence autonomie	Gisors	Public	79	515
La potière	Résidence autonomie	Romilly Sur Andelle	Public	56	450
Ambroise Bully	Résidence autonomie	Vernon	Public	66	522
La Chaussée de Bizy	Résidence autonomie	Vernon	Public	64	542
Les blanchères	Résidence autonomie	Vernon	Public	80	549
Espages	Résidence autonomie	Val de Reuil	Public	40	512
Petits près	Résidence autonomie	Les Andelys	Public	74	254
Edmond Bliard	Résidence autonomie	Le Val d'Hazey	Public	30	470
Agora	Résidence autonomie	Bourg Achard	Public	50	1013
Le Béguinage	Résidence autonomie	Breteuil	Public	46	333
La Madeleine	Résidence autonomie	Evreux	Public	77	519
Maillot	Résidence autonomie	Evreux	Public	68	340
De Navarre	Résidence autonomie	Evreux	Public	59	321
De l'aubertine	Résidence autonomie	Lieurey	Public	18	1572
Les Pins	Résidence autonomie	Pont de l'arche	Public	56	609
Maurice Juillet	Résidence autonomie	Verneuil sur Avre	Public	51	610
Saint Jacques	Résidence autonomie	Saint Ouen du Tilleul	Public	23	407
Serge Dessons	Résidence autonomie	Beaumont le Roger	Public	63	573
Jean Guenier	Résidence autonomie	Grand Bourgtheroulde	Public	73	576
De Damville	Résidence autonomie	Mesnils sur Iton	Privé	76	635
Fontaine Rosette	Résidence autonomie	Fleury sur Andelle	Public	74	500
Les cygnes et les flamants	Résidence autonomie	Gaillon	Public	73	686
Lyliane Carpentier	Résidence autonomie	Bernay	Public	82	645
Du Parc	Résidence autonomie	Louviers	Public	109	438
Turmel	Résidence autonomie	Le Neubourg	Public	27	619
Faubourg	Résidence autonomie	Pacy sur Eure	Public	23	724
Albatros	Résidence autonomie	Pont Audemer	Public	48	425
Pont Authou	Résidence autonomie	Pont audemer	Public	24	300
La Pommeraië	Résidence autonomie	Saint Marcel	Public	61	437

Résidences autonomie, 2021 – source : eureennormandie.fr



Offre en USLD et EHPAD, 2021 – source : eureennormandie.fr



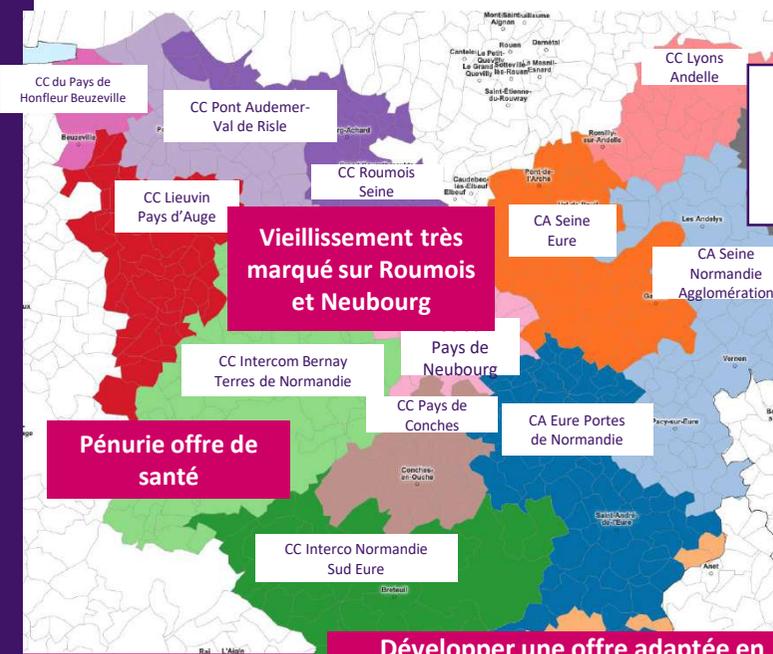
Structure	Offre présente	Nombre de places
EHPAD	45 EHPAD	4329
Unités de soins spécialisées	6	121

Atelier du PDH - Comment anticiper et accompagner le vieillissement de la population ?

Enjeux territoriaux

Enjeux communs

Innover, expérimenter



Apporter des réponses dans le parc social

Adaptation du parc social, douches (90% des demandes), ascenseurs (mais complexes et coûteux) mais aussi les cheminements extérieurs pour rendre les logements de RDC accessibles.

Anticiper l'accélération du vieillissement, augmentation de la demande dans le parc social y compris de personnes extérieures.

Questionnement sur les attributions dans le parc social: flécher les seniors pour les logements adaptés ? Recensement de l'offre ?

Soliha - des demandes émanant aussi de locataires du parc social.

Prévention des expulsions locatives des seniors, enjeux de mutation dans le parc social.

Place du parc social dans le parcours résidentiel des seniors.

Projets SAIEM: adaptation LLS, ajout d'ascenseurs, T2/T3 - Résidence seniors à Evreux avec crèche ou salle collective en RDC.

Label SAC Territoire Habitat Normand (Siloge) : adaptation + service.

Problématique de mobilité résidentielle des seniors

Attachement au territoire, notamment aux petites polarités, les seniors ne veulent pas quitter leur commune.

Difficultés – refus de déménager pour certaines personnes âgées – comment faciliter les mutations ?

Vieillesse dans de l'habitat dégradé, notamment dans le rural, refus de quitter leur maison.

Appel à projet habitat inclusif personnes handicapées / âgées – l'hébergement spécialisé n'est pas la seule solution pour les personnes en situation de handicap.

Expérimentation Evreux / Louviers → dossier avec AGIRC ARRCO (CC environnemental) → financement pour adapter les logements + convention de réservation pour la caisse.

Innovations sur les services à domicile (ex : baluchonnage personnes Alzheimer 24h/24).

Intergénérationnel en centre-bourg (projet LFE) .

Développer des partenariats bailleurs / associations pour gérer / animer les résidences.

Adapter le parc existant

Etudes OPAH sur Evreux et EPN avec volet adaptation, forte attente des élus.

Développer petites typologies de plain pied en centre-bourg.

Accompagner maintien à domicile
Conférence des financeurs
Financements mobilisables : ANAH, AL, collectivités, APA, PCH.

Développer offre adaptée en centre-bourg.

Vieillesse dans les structures d'hébergement → manque d'offre pour les problématiques multiples (précarité / vieillissement...)

Rénovation des résidences autonomie.

Les autres publics spécifiques nécessitant un accompagnement transversal

- Les personnes ayant des troubles de santé,
- Les personnes victimes de violence,
- Les plus démunis,
- Les gens du voyage.

Des aides pour maintenir un cadre de vie adapté aux besoins des personnes en situation de handicap

Pour accompagner les personnes en situation de handicap dans leur parcours de vie, des aides financières aux personnes existent et permettent notamment de couvrir des frais liés à l'adaptation du logement (en parallèle des aides aux logements de type ANAH ou subventions départementales).

3 320 personnes bénéficiaires de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH), une aide financière versée par le département pour les personnes en perte d'autonomie.

- Elle comprend 5 formes d'aides dont l'aménagement du logement.
- Il s'agit d'une aide attribuée à vie si l'état de santé de la personne ne peut pas s'améliorer. Son montant dépend du degré d'autonomie, de l'âge, des ressources et de la résidence.

595 bénéficiaires d'Allocation Compensatrice pour Tierce Personne (ACTP), une aide destinée aux personnes handicapées ayant besoin de l'aide d'une autre personne pour les actes essentiels de la vie courante.

- Depuis 2006, l'ACTP a été remplacée par la PCH. Cependant, les personnes qui en étaient déjà bénéficiaires peuvent, si elles le souhaitent, continuer à la toucher mais dans ce cas ne bénéficient pas de la PCH.

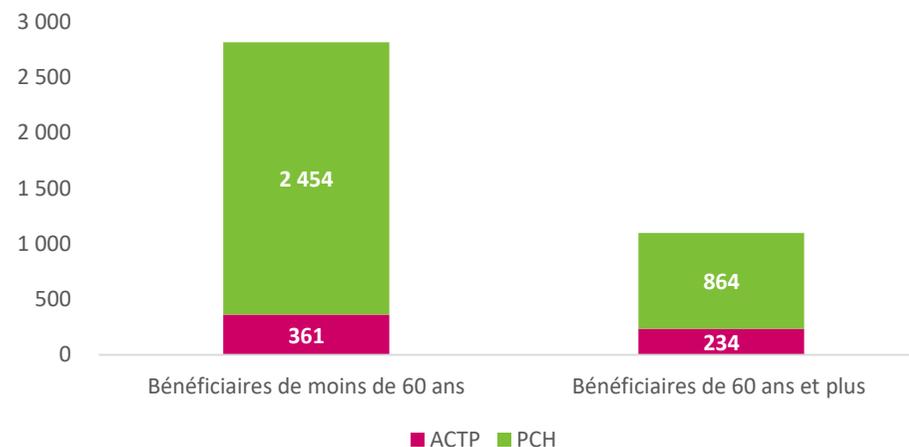
13 043 bénéficiaires de l'Allocation aux adultes handicapés (AAH), une aide financière attribuée sous réserve de respecter des critères d'incapacité, d'âge, de résidence et de ressources.

- Son montant vient compléter d'éventuelles autres ressources.
- Accordée entre 1 an et à vie pour les personnes en incapacité permanente.

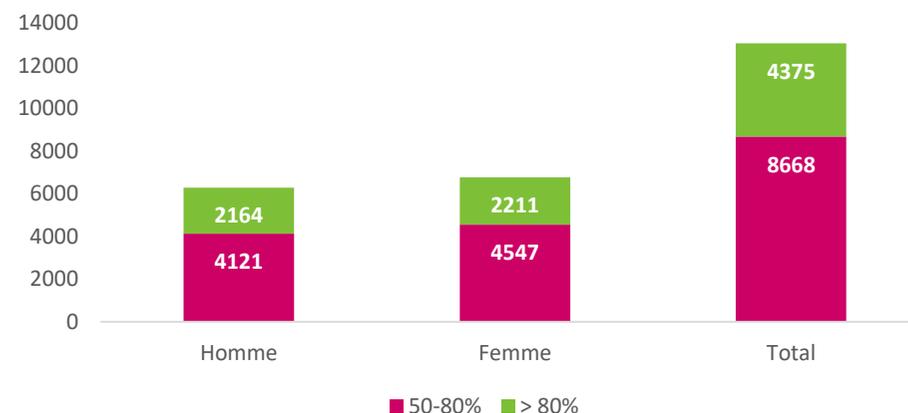
La Majoration pour la Vie Autonome (MVA)

- La MVA est une aide permettant de financer une partie des dépenses liées à un handicap (par exemple: installation d'un monte-escalier, transformation d'une baignoire en douche), en complément de l'AAH.

Nombre de personnes bénéficiaires de la PCH et de l'ACTP dans l'Eure (DREES 2018)



Nombre de personnes bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés dans l'Eure par sexe et taux d'incapacité (DataGouv, CAF 2019)



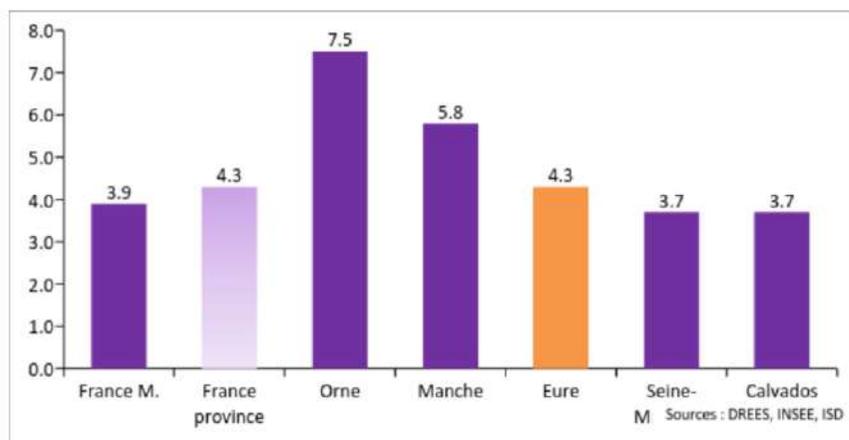
Une offre dédiée aux personnes en situation de handicap dans la moyenne

Une offre diversifiée qui permet d'accompagner les personnes en fonction de leurs besoins : des services, des établissements d'hébergement, des établissements insertion professionnelle, et des établissements spécialisés dans l'activité de jour.

Au total, on recense 1200 places en internat au sein d'établissements.

Un taux d'équipement en places d'hébergement équivalant à la moyenne en province, 4,3 places pour 1 000 personnes en situation de handicap de 20 à 59 ans.

Le taux d'équipement en places d'hébergement* pour adultes en situation de handicap pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans (au 01.01.2014) est de 4,3/1000.



Source : Schéma Unique des Solidarités de l'Eure 2016-2020

Secteur adultes

Services

	Nombre de places en externat
SAVS (service d'accompagnement à la vie sociale)	395
SAMSAH (service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés)	72

Etablissements

	Nombre de places en internat	Nombre de place d'accueil de jour	Nombre de places en hébergement temporaire	Nombre de places d'accueil d'urgence	Nombre de places en hébergement éclaté
FH (foyer d'hébergement)	251	3		1	43
FO (foyer occupationnel)	470	29			40
FAM (foyer d'accueil médicalisé)	182	4	1		
MAS (maison d'accueil spécialisé)	297	18	5		

Insertion professionnelle

	Nombre de places en semi-internat	Nombre de places hors les murs	Nombre de places en externat	Nombre de places en internat
ESAT (établissement et service d'aide par le travail)	1065	10		
CRP (centre de rééducation professionnelle)			22	24
CPO (centre de préorientation professionnelle)			12	
UEBOS (unité d'évaluation, de réentrainement et d'orientation sociale et socioprofessionnelle)				6

Activité de jour

	Nombre de places en externat à temps plein	Nombre de places en externat à mi-temps	Adhésion
CAJ (centre d'activité de jour)	42		
CAJT (centre d'activité de jour pour travailleurs)	5	52	
SAJALS (service d'activité de jour et d'insertion sociale)	53		
GEM (groupe d'entraide mutuelle) sur le département			4

Un manque d'offre pour les personnes souffrant de troubles de santé mentale

Le diagnostic territorial du plan psychiatrie et santé mentale (PSTM) 2010-2015 de l'Eure a révélé plusieurs dysfonctionnements concernant l'accès aux soins et aux accompagnements chez les adultes notamment :

- Un paysage institutionnel peu lisible pour les familles qui peinent à trouver des solutions adaptées.
- Les acteurs du social méconnaissent les dispositifs sanitaires en santé mentale.
- Des politiques publiques cloisonnées impliquant des financements et des dialogues de gestion, dispositif par dispositif, sans vision globale autour du concept de parcours.

Ce manque de connaissance et de transversalité peut parfois provoquer des ruptures de parcours lors des sorties des personnes malades.

- **Par ailleurs il a également été identifié : « une insuffisance des solutions adaptées de logement pour les personnes sortant d'hospitalisation :** étayage sanitaire trop limité ou impossible à organiser en dehors d'un simple suivi CMP, peu de solutions existantes en matière d'habitat inclusif, pas de partenariats avec les bailleurs sociaux, etc. »
- Depuis ce constat, des solutions alternatives ont été mises en œuvre mais manque encore d'organisation. En effet, des publics à maladie psychique sont parfois logés au sein du parc social. Pour autant, les logements et les conditions d'accompagnement ne sont pas adaptés et provoquent des incidents. Les bailleurs sociaux se sentent parfois démunis face à ce public, et travaillent avec des associations. Néanmoins, le lien mériterait d'être renforcé afin d'apporter une cohérence globale aux mesures en cours.

Ainsi, parmi les enjeux et les pistes d'amélioration il a été identifié la nécessité de renforcer le dispositif d'accompagnement dans le logement et d'assouplir l'accès au logement.

Les publics défavorisés présentant des troubles de santé altérant l'accès ou le maintien dans le logement identifiés par l'Axe 3 du PDALHPD



Rappel d'un enjeu fort du PDALHPD: Accompagnement des publics spécifiques dans leur parcours d'accès à un hébergement ou à un logement et à leur maintien dans les lieux

Un enjeu d'acculturation, de mise en réseau et de coopération entre acteurs de l'hébergement, du logement et du médico-social qui n'est pas toujours simple et qui reste à approfondir.

Organiser et mettre en œuvre des liens de coopération entre les institutions en charge des politiques publiques sur les champs du social, du médico-social et du sanitaire pour contribuer à la réalisation de l'accès et du maintien dans un hébergement ou un logement.

Communiquer, développer l'acculturation à l'appui d'outils qui doivent permettre la mise œuvre des liens de coopération entre les institutions sur les champs du social, du médico-social et du sanitaire pour contribuer à la réalisation de l'accès et du maintien dans un hébergement ou un logement.

Organiser et mettre en œuvre des liens de coopération entre les instances des champs du social du médico-social et du sanitaire qui examinent les situations individuelles.

Définir et s'approprier le "aller vers" dans les pratiques des institutions du social, médico-social et sanitaire aux fins de concevoir un plan d'actions partagé par les parties prenantes : usagers et partenaires institutionnels.

Les femmes victimes de violence – un tissu associatif concentré dans les pôles urbains

Plusieurs associations se sont structurées pour accompagner les femmes victime de violence

- **Le CIDFF de l'Eure**, en partenariat avec les associations Accueil Service et l'ADAEA Etablissement et Services La Pause propose aux femmes victimes de violences un accueil de jour.
- **L'ADAEA** : est une Association loi 1901, créée en 1956, l'ADAEA - Association Départementale d'Aide à l'Enfance et aux Adultes en difficulté - a des valeurs reprises dans son Projet Associatif. Elle est animée par des Administrateurs bénévoles. Le service La Pause accompagne des femmes, avec ou sans enfants, en grande difficulté en lien avec des violences intrafamiliales.
- **YSOS** : L'association YSOS propose à ses partenaires (services de l'État, collectivités, entreprises, mouvement HLM, associations...) un laboratoire d'innovations sociales et locales. Elle construit des solutions adaptées aux problématiques d'accueil et d'accompagnement dans un temps limité et à coût maîtrisé. Ses dispositifs sont organisés autour de : l'hébergement temporaire, l'accès au logement, l'accueil de ville, l'insertion et l'emploi, la gestion déléguée. Les différents services d'accompagnement d'YSOS ciblent les personnes de **18 à 60 ans, en situation de vulnérabilité sociale et professionnelle.**

L'offre présente sur le territoire

Selon les chiffres de la DDCS de l'Eure en 2019, le département dispose:

- de 200 places d'hébergement d'urgence, **dont 30 dédiées aux femmes victimes de violences.**
- **Vingt places d'insertion sont gérées par l'Armée du Salut à Louviers, pour permettre une reconstruction.**
- Deux places ont été également financées à destination des conjoints violents afin qu'ils puissent bénéficier d'un suivi psychologique.
- Un accueil de jour est possible à Évreux grâce à un partenariat avec trois associations.
- Selon le rapport d'activités de l'ADAEA en 2018 : 296 familles ont bénéficié du service Ecoute du CHRS La Pause, 75 ont formulé une demande d'hébergement et 52 ont été accueillies, soit 10 742 journées.
- **Enfin, en termes d'enjeux, si elles existent aussi bien en ville qu'à la campagne, les violences faites aux femmes semblent plus difficiles à combattre dans ce second milieu. Le réseau associatif y est plus disséminé et les solutions d'hébergement pas toujours disponibles.**



Plusieurs mesures sont inscrites dans le PDALHPD et le protocole départemental de prévention et de lutte contre les violences faites aux femmes.

Ainsi, le PDALHPD vise parmi ses publics les personnes définies comme prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH dans lesquelles figurent les personnes :

- Vivant maritalement ou liées par un PACS et justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, les personnes menacées de mariage forcé;
- Engagées dans un parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle;
- Victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme.

A l'échelle nationale, suite au Grenelle sur les violences conjugales, le gouvernement a annoncé le financement de la création de 1000 places d'hébergement supplémentaires dédiées à ce public.

Un protocole départemental mis en œuvre pour renforcer les mesures en faveur des femmes victimes de violence

Le Protocole départemental de prévention et de lutte contre les violences faites aux femmes 2017-2019 (*) poursuit trois objectifs :

- Ecouter, accueillir, protéger, soigner et accompagner les victimes;
- Héberger les victimes et les accompagner vers l'autonomie;
- Sensibiliser, informer les publics et former les intervenants.

Le second objectif se décompose de la manière suivante :

1. Hébergement d'urgence : coordination de la réponse d'urgence.
2. Hébergement d'insertion.
3. Orientation vers le logement.
4. Accès à l'autonomie.

(*) Les signataires de ce dispositif sont : le Préfet du département de l'Eure, le Président du conseil départemental de l'Eure, la Procureure de la République, la Présidente du Tribunal de Grande Instance, et la Directrice de la CAF de l'Eure.

Volet	Acteur	Principaux engagements du protocole départemental de prévention et de lutte contre les violences faites aux femmes
Hébergement d'urgence : coordination de la réponse d'urgence	YSOS	A travers le SIAO orienter les victimes vers les places d'hébergement spécifiques (30 places CHRS).
	Association ADAEA-Service La Pause	Héberger les femmes et leurs enfants et les accompagner au plan psycho-social lorsque c'est nécessaire .
	Service de Police/gendarmerie	En lien avec l'association la Pause; placer les femmes victimes de violences en hébergement d'urgence à l'hôtel.
Hébergement d'insertion	Fondation armée du salut	Héberger notamment sur les 20 places CHRS insertion spécifiques du dispositif VIF des femmes victimes de violences orientées par le SIAO .
	YSOS	Héberger sur les places de CHRS collectif à Evreux des femmes victimes de violences qui sont orientées par le SIAO.
	ALFA	Héberger sur ses places de CHRS à Vernon des femmes victimes de violences.
	UDAF	Héberger sur les places de CHRS diffus (Evreux, Louviers, Vernon, Pont-Audemer) et proposer un accompagnement socio-éducatif et global axé sur l'inclusion sociale.
Orientation vers le logement	Etat	Maintenir le public des femmes victimes de violences dans les publics prioritaires éligibles au contingent de réserve préfectorale.
	Bailleurs sociaux	Favoriser l'accès au logement des femmes victimes de violences. En lien avec les services de l'état, prendre en compte la problématique du parcours vers le logement des femmes victimes de violences . Favoriser le maintien dans le logement des femmes victimes de violences.
	CAF de l'Eure et MSA	Offrir des services sous forme de prestations familiales légales et d'action sociale.
Accès à l'autonomie	CAF	Maintenir son guichet unique pour le traitement des situations de violences conjugales. Apporter un soutien aux familles qui se séparent.
	MSA	Guichet unique permettant d'assurer une prise en charge globale des personnes en situation de rupture sociale potentielle, un dispositif de secours d'urgence mis en œuvre dans le cadre de la politique d'action sanitaire et sociale de la MSA, dispositif de veille sociale (DVS) qui permet une mobilisation rapide des services administratifs et sociaux.

Une offre d'accueil à renforcer pour les gens du voyage et des solutions de sédentarisation à étudier au cas par cas

Le schéma départemental d'accueil des Gens du voyage de l'Eure 2019/2025 recense 162 places en 2018 réparties sur 7 aires d'accueil. A horizon 2025, le schéma prévoit d'augmenter l'offre afin d'atteindre 219 places.

Les quatre axes principaux du nouveau schéma sont :

Axe 1 : les aires d'accueil permanentes et les aires de grand passage

- Création et réhabilitation des aires d'accueil.
- Incitation à la création de terrains de petit passage.
- Cahier des charges de préconisations.
- Recrutement d'un coordonnateur départemental.
- Recensement de terrains pour les grands passages.

Axe 2 : Répondre au besoin d'habitat adapté

- Identification des familles ancrées.
- Mise en place de solutions d'habitat adaptées.

Axe 3 : Accompagnement social et communication

- La scolarisation.
- Le suivi santé et social.
- La communication auprès des élus et des gens du voyage.

Axe 4 : Fonctionnement des aires d'accueil et développement du réseau de gestionnaires

- Harmonisation du fonctionnement des aires d'accueil.
- Développement du réseau de gestionnaires des aires d'accueil.

Prescriptions en places aires d'accueil permanentes pour le schéma 2019-2025

EPCI Concernés	Communes concernées	Prescription SDAGV 2019-2025	Places effectives en 2025
CASE	Acquigny	Maintien des 8 places	8
	Louviers	Maintien des 48 places	48
	Val de Reuil	Maintien des 30 places	30
CC Pont-Audemer Val de Risle	Pont-Audemer	Maintien des 25 places	25
CC Vexin Normand	Gisors	Maintien des 20 places	20
Evreux Portes de Normandie	Evreux	Création des 32 places	32
Interco Normandie Sud Eure	Verneuil d'Avre et d'Iton	Maintien des 16 places	16
Intercom Bernay Terres de Normandie	Bernay	Création d'une nouvelle aire d'accueil de 20 places	20
Seine Normandie Agglomération	A déterminer	Création de 20 places	20
Total			219 places

Le rôle de la CAF dans l'accueil des gens du voyage

La CAF verse l'allocation logement temporaire pour l'accueil des Gens du voyage à partir d'une convention signée chaque année entre l'Etat et le gestionnaire de l'aire d'accueil. L'aide est destinée à soutenir le gestionnaire qui met à disposition des gens du voyage, une aire d'accueil aménagée et entretenue.

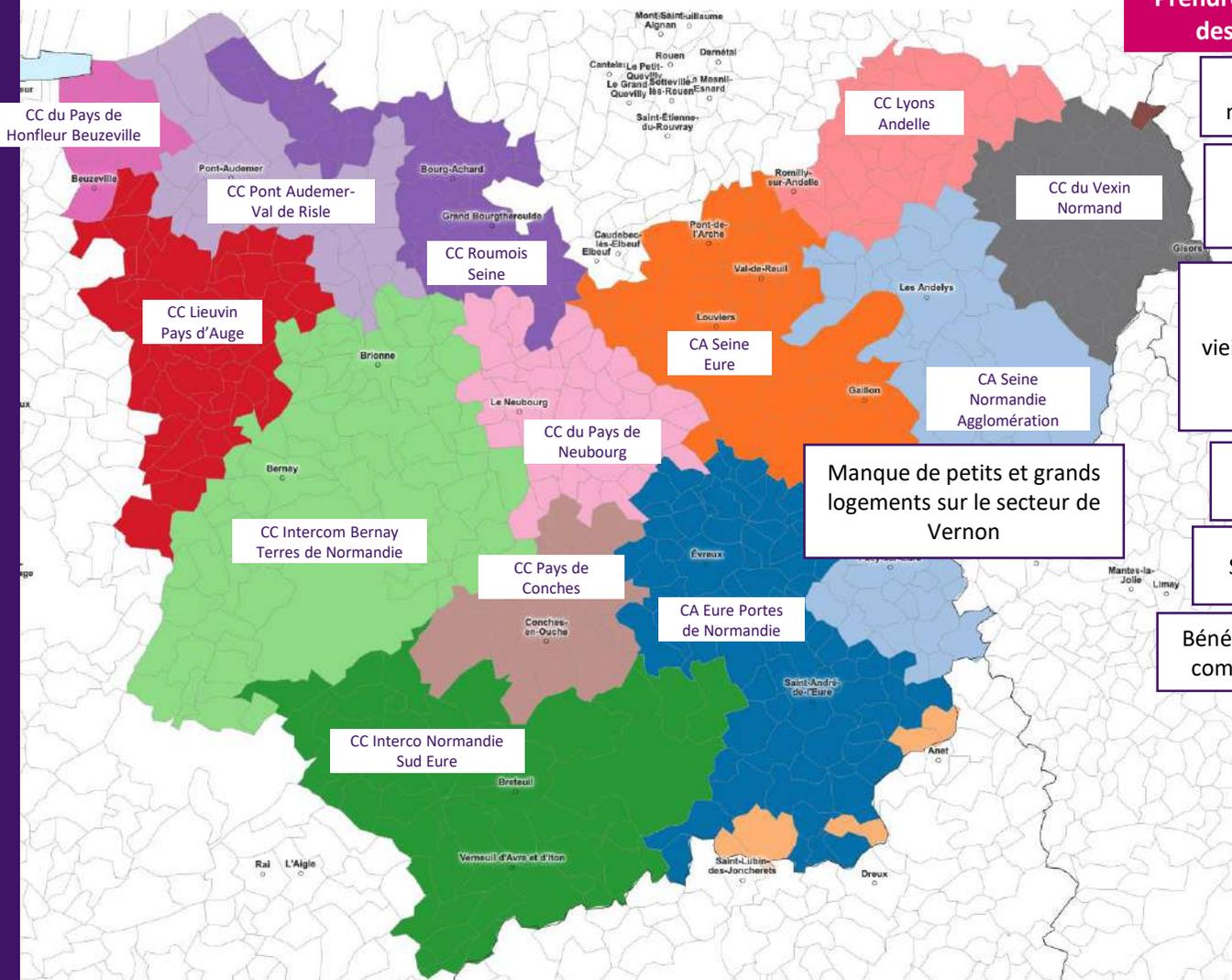
Besoins et attentes identifiés en termes de sédentarisation

CASE : Un manque d'offre sur le territoire de l'ex-CCEMS a été identifié ainsi qu'un besoin de développer des logements adaptés.

CC Bernay : L'intercommunalité rencontre des difficultés d'ancrage des familles Gens du voyage. Une aire d'accueil est à disposition mais les familles s'y sédentarisent. Ainsi, l'aire d'accueil ne remplit pas son rôle. Lorsqu'il y a des familles qui viennent elles ne peuvent pas être accueillies car l'aire est occupée hormis durant les périodes d'été. Il est nécessaire de réfléchir à une solution d'habitat adapté pour ceux qui restent depuis des années. C'est un projet identifié par le schéma départemental.

Atelier du PDH - Comment fluidifier et pérenniser l'accès au logement des publics spécifiques ?

Enjeux territoriaux



Enjeux communs

Prendre en compte la diversité des profils et situations

Santé mentale – accès et maintien dans le logement.

Accès au logement des personnes en situation de handicap.

Accompagnement du vieillissement, ménages vieillissant dans des logements dégradés ou difficultés financières (expulsions).

Mineurs non accompagnés, sortants de l'aide sociale à l'enfance.

Sortants d'hébergement.

Bénéficiaires RSA situation très complexe, jeunes désinsérés.

Coordination des acteurs, partenariats et accompagnement

Articulation PDALHPD / PDH.

Renforcer les partenariats.

De plus en plus de publics très fragiles dans des logements alors qu'ils ne sont pas suffisamment autonomes, accompagnement insuffisant.

Développer une offre adaptée

Développement PLAI adapté (priorité plan pauvreté) – problème d'équilibre des opérations.

Maintenir et développer l'offre à bas loyer (impact ANRU).

Adaptation du parc existant / logement spécifique.

Développer l'offre de résidences accueil (projet Louviers), pensions de famille (plusieurs projets ADOMA, l'Abri, Jeunesse et vie).

Innovations, appel à projets habitat inclusif (CD / ARS), colocation pour les salariés.

En résumé...

Un enjeu de coordination et de cohérence entre acteurs et dispositifs

- Le PDALHPD souligne la nécessité de renforcer la coordination des acteurs et des dispositifs : « dans le travail d'accompagnement pour obtenir un logement, de nombreux dispositifs cohabitent. Ils gagneront en efficacité grâce à une coordination active. Ils doivent être adaptés pour répondre aux besoins identifiés. »
- Le département s'est inscrit dans une démarche intitulée « AGILLE » qui signifie Agir pour améliorer la gouvernance et l'initiative locale pour mieux lutter contre l'exclusion. Cette initiative portée par 10 départements dont l'Eure vise à « la simplification de la gouvernance et de la mise en œuvre des politiques d'inclusion ». Elle partage les objectifs de mise en réseau des acteurs de terrain, de simplification de la comitologie et de renforcement de la coordination stratégique, au bénéfice des publics concernés.
- Il s'agit ainsi de faciliter les coordinations entre professionnels, pour une prise en charge plus fluide et globale des personnes dans leurs parcours. (PDALHPD de l'Eure)
- De manière plus globale, de nombreux acteurs et dispositifs s'adressent aux différents publics dits spécifiques (jeunes, seniors, personnes en situation de handicap, plus démunis, etc.) sans pour autant être coordonnés ou concertés, et manquant ainsi de lisibilité pour leurs destinataires.

Répondre aux besoins en logement et en hébergement des publics fragiles

- Une offre importante sur le territoire mais inégalement répartie, concentrée sur les pôles urbains comme Evreux qui se justifie par la proximité de l'offre de services et de transports.
- Néanmoins, des enjeux sont identifiés concernant : la diversification de la localisation de l'offre ; l'augmentation de l'offre adaptée et la transversalité entre les structures d'accompagnement et médicalisées.

Une diversité de profils de « jeunes » à appréhender

- **En ce qui concerne les publics jeunes, la problématique du logement recouvre plusieurs profils** : Les mineurs non accompagnés; les jeunes non insérés dont certains sont parfois « invisibles » des radars; les étudiants; les jeunes en alternance; les jeunes actifs.
- **63 771 personnes ont de 15 à 24 ans dans le département de l'Eure. Parmi les personnes de moins de 30 ans, 19,7% se situent sous le taux de pauvreté au seuil de 60% du revenu médian.** Les jeunes bénéficient en moyenne d'un revenu annuel moyen avant impôt qui s'élève à 17 539€.
- En ce qui concerne l'offre et les dispositifs, plusieurs constats ont été soulevés par le diagnostic 360° du PDALHPD concernant les freins auxquels doivent faire face certains jeunes sur le département:
- Des outils qui ne sont pas suffisamment exploités (baux glissants, médiation locative, IML, sous location).
- L'ensemble du département n'était pas couvert par les services tels que le CLLAJ ou SHAJ.
- Des situations hétérogènes en matière de repérage de problématiques liées à l'accessibilité des outils entre les territoires. Des points d'informations qui ne sont pas toujours coordonnés au planning des jeunes qui ne peuvent donc pas s'y rendre (heures de cours et de travail).

Le maintien à domicile et l'offre dédiée aux personnes âgées et handicapées

- Des besoins importants qui vont continuer d'augmenter dans les années à venir.
- Une offre d'hébergement publique dédiée (résidences autonomie et EHPAD) importante et un taux d'équipement supérieur à la moyenne nationale.
- Une offre de résidences services privées quasiment inexistante sur le département mais de nombreux projets à l'étude.
- Des expérimentations en cours pour développer des produits plus innovants (habitat inclusif, intergénérationnel...) et des acteurs investis (bailleurs sociaux, collectivités, associations).
- Un enjeu sur le maintien à domicile qui reste la solution dominante.

D'autres publics nécessitent un accompagnement transversal : les personnes ayant des troubles de santé, les personnes victimes de violence, les plus démunis, les gens du voyage.

#2.4

Les enjeux issus du diagnostic

Des défis à relever dans le futur pour accompagner l'augmentation de la population et son vieillissement attendus

Les projections démographiques soulignent la poursuite de l'exception euroise à l'échelle de la Normandie à l'horizon 2050. Au bénéfice de la poursuite du desserrement francilien et rouennais et de la poursuite de l'attractivité rurale, l'Eure continuerait de compter parmi les départements les plus attractifs de France et disposerait d'une croissance nettement supérieure aux autres départements normands.

Plus de 87 000 personnes supplémentaires attendues sur le département entre 2013 et 2050 (projection OMPHALE – INSEE).

- Une augmentation de 14,6% de la population passant de 595 000 à 682 000 habitants dans l'Eure.

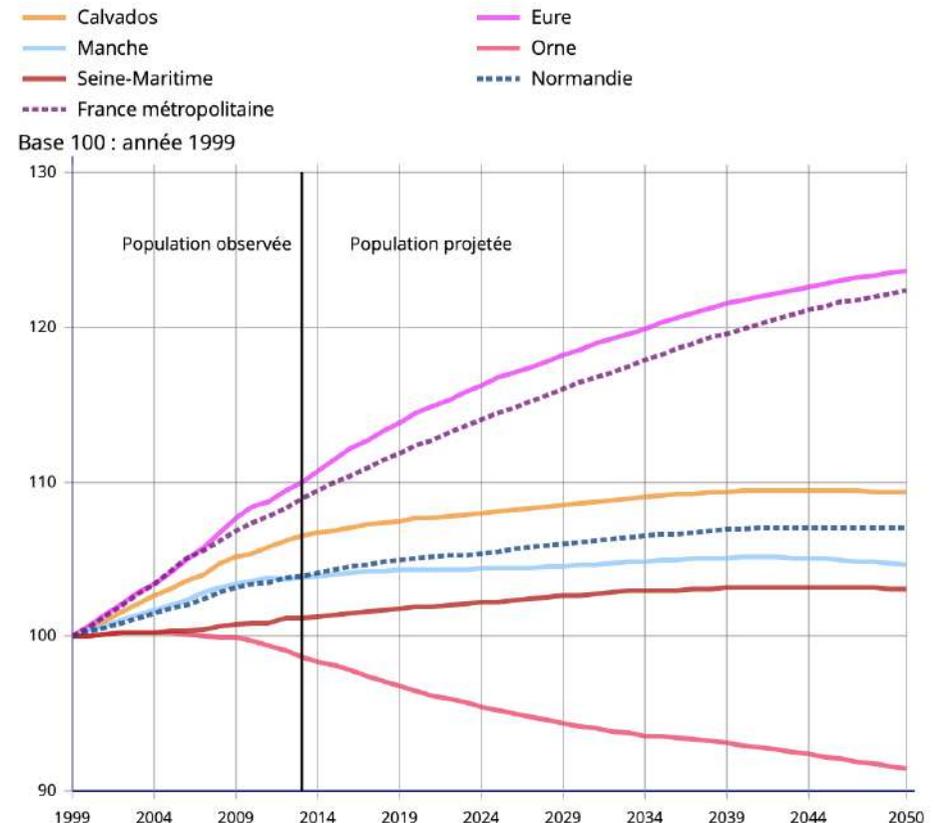
Une modification de la structure de la population avec une forte augmentation de la part des personnes de plus de 65 ans à prendre en compte.

- Alors qu'en 2013, elles représentaient 16%, les projections à 2050 portent les plus de 65 ans à 28,3% de la population.
- Une augmentation de la part des personnes âgées qui nécessitent une adaptation conséquentes des logements à la perte d'autonomie et à l'accessibilité.

EURE Répartition de la population selon l'âge entre 2013 et scénario 2050 (INSEE, Omphale 2017) – scénario central



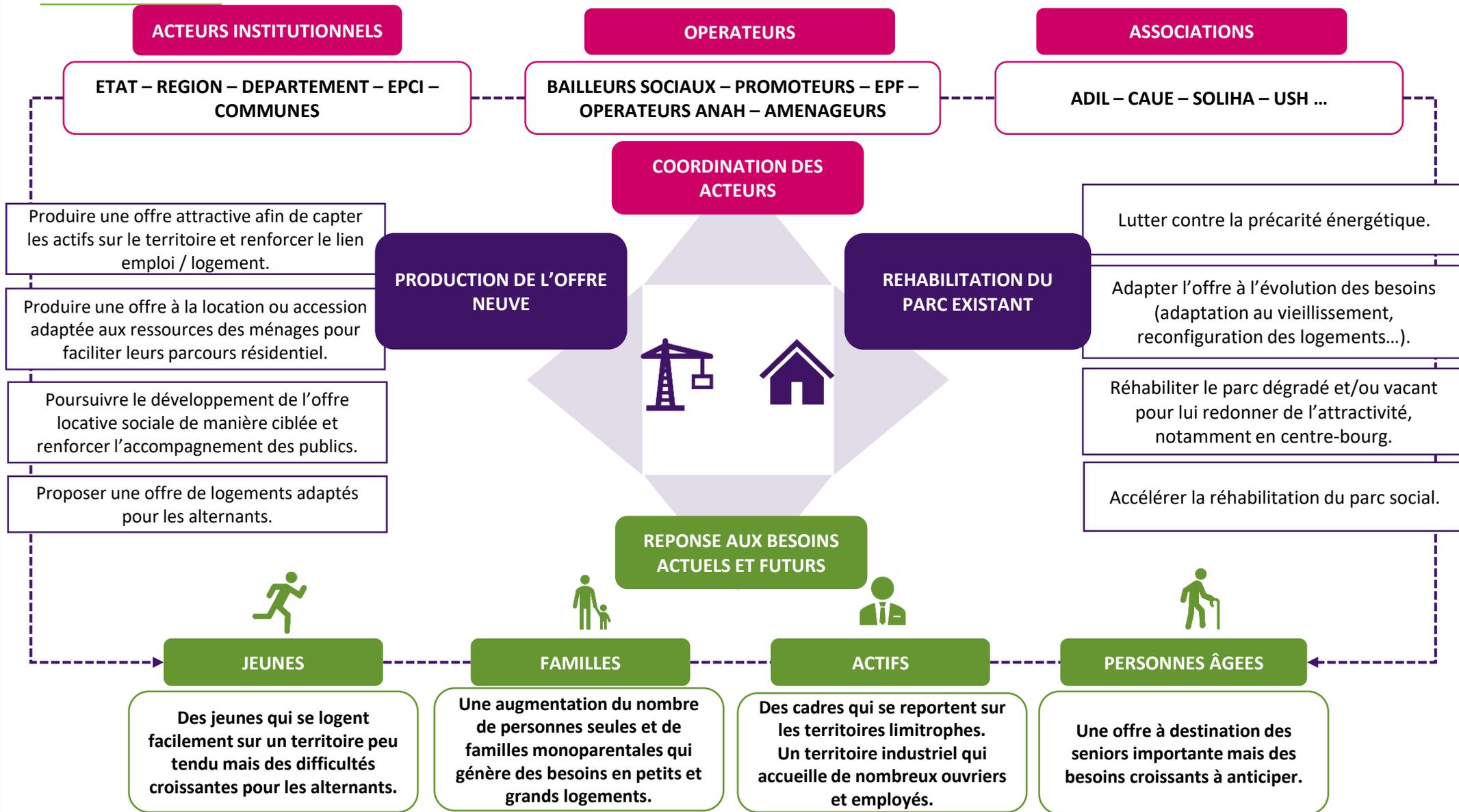
Évolution de la population entre 2013 et 2050 (base 100 année 1999) selon le scénario central – source : Insee, Omphale 2017 – scénario central



Part de la population de l'Eure par tranche d'âge (INSEE, Omphale 2017)

	2013	2050
Moins de 25 ans	31,2	28,5
25 - 39 ans	18,4	15,2
40 - 64 ans	34,1	27,9
65 ans et +	16,0	28,3

Faire du PDH une politique d'aménagement du territoire au service de tous les Eurois



Autant de profils que de besoins...

Un enjeu de prise en compte de l'évolution des ménages

Familles



Des familles, notamment monoparentales, dont les attentes qui ne correspondent pas toujours à l'offre existante.



Une augmentation du nombre de personnes seules qui génère des besoins en petits logements, insuffisants sur le territoire.

Publics spécifiques



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



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



Une paupérisation de la population qui engendre des difficultés d'accès au logement.

Actifs



Des cadres qui ne trouvent pas toujours une offre de logement répondant à leur attente et qui se reportent sur les territoires limitrophes.



Un territoire industriel qui accueille de nombreux ouvriers et employés.

Renforcer l'attractivité du parc existant et l'adapter aux besoins tout en développant une offre neuve en accord avec l'objectif de zéro artificialisation.

Poursuivre les efforts menés sur la réhabilitation du parc existant notamment la réadaptation des grands logements en petits logements.

Anticiper le vieillissement de la population, proposer des logements adaptés à la perte d'autonomie et favoriser le maintien à domicile.

Proposer une offre de logements adaptés pour les alternants et les étudiants.

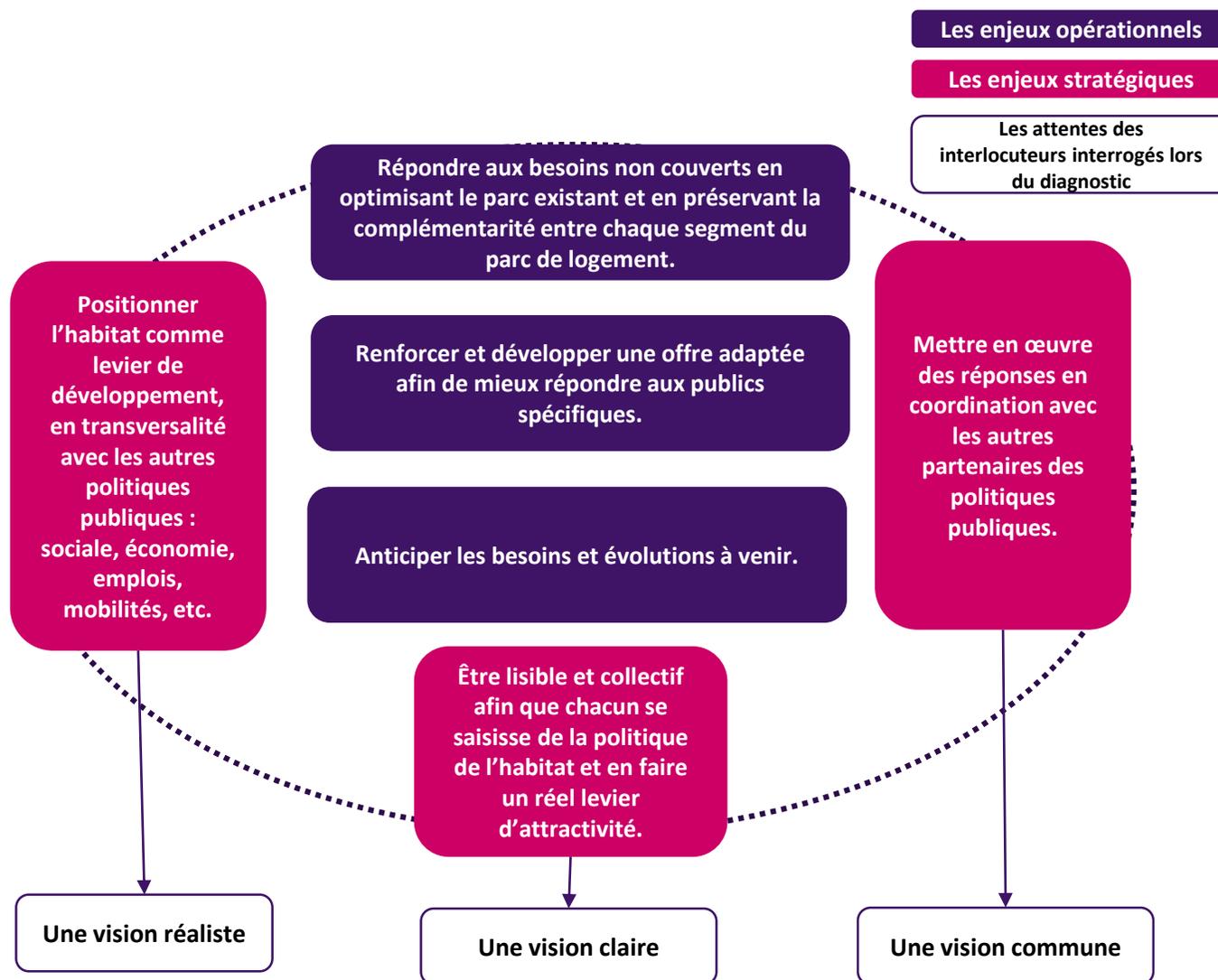
Poursuivre le développement de l'offre locative sociale de manière ciblée et renforcer l'accompagnement des publics.

Produire une offre attractive afin de capter les cadres sur le territoire et renforcer le lien emploi / logement.

Produire une offre à la location ou accession adaptée aux ressources des ménages pour faciliter leur parcours résidentiel.

6 grands enjeux identifiés à l'issue du diagnostic

Trois enjeux opérationnels ont été identifiés à l'issue du diagnostic. A cela s'ajoutent trois enjeux stratégiques qui doivent être mis en œuvre de manière transversale afin de répondre aux premières attentes identifiées par les parties prenantes et faire de l'habitat une réelle politique d'attractivité du territoire.



Répondre aux besoins non couverts en optimisant le parc existant et en préservant la complémentarité entre chaque segment du parc de logement

Constats

Difficultés

Leviers

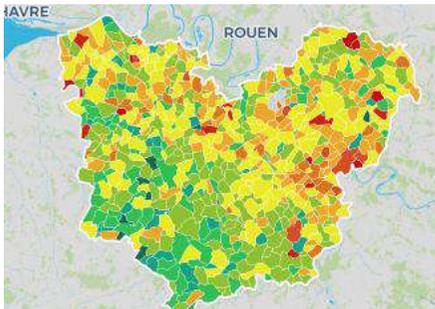
Répartition des locataires issus du parc social par plafonds de ressources – en % du Plafonds PLUS (Filocom 2017)



- **Le parc de logement social accueille les ménages les plus modestes.**

- Eviter une concentration de population en situation de fragilité et favoriser la mixité sociale.

- **Développer le parc social en proposant de nouveaux produits adaptés aux besoins et poursuivre les efforts de rénovation.**
- **Cibler les besoins de développement, en complémentarité avec l'offre locative privée.**



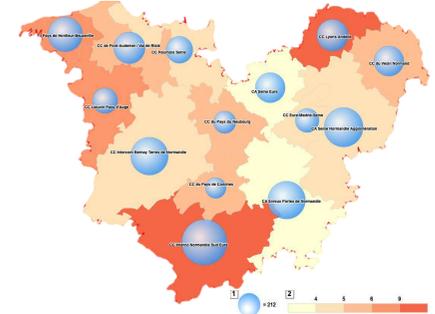
- **Le marché de l'accession est essentiellement porté dans l'ancien avec des prix abordables permettant ainsi à une majorité de ménages d'accéder à la propriété.**

- Ce phénomène fait du marché locatif un marché de report ou de transition pour les ménages les plus modestes.
- Les projets d'accession dans l'ancien sont parfois fragiles et les ménages n'anticipent pas toujours les travaux à réaliser.
- L'offre neuve en collectif peine à trouver sa place et se commercialise difficilement.

- **Calibrer et mieux cibler le développement de l'offre neuve.**
- **Accompagner les projets d'accession dans l'ancien.**

1) Volume classement cadastral 7 ou 8 - Source : Filocom

2) Part du classement cadastral 7 ou 8 (%) - Source : Filocom



- **Le parc de logement est vieillissant et en proie à des problématiques énergétiques tandis que l'étalement urbain se poursuit.**
- **Ainsi, des problématiques de vacance se dessinent, associées à la désertification des centres-bourgs et à la perte d'attractivité des villes centres face au tissu périurbain.**

- Une majorité de ménages aspirent à vivre dans un logement individuel et il n'est pas toujours simple d'attirer dans les centres anciens, d'autant que le marché est détendu.

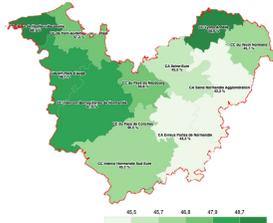
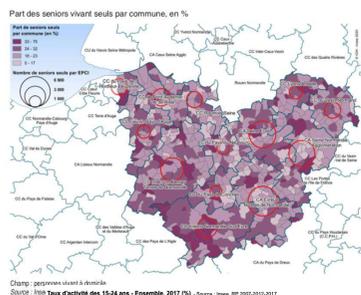
- **Poursuivre les efforts d'adaptation du parc existant notamment en matière de rénovation énergétique.**
- **Conduire une réflexion spécifique sur les centres anciens.**

Renforcer et développer une offre adaptée afin de mieux répondre aux publics spécifiques

Constats

Difficultés

Leviers



- **Le vieillissement de la population s'accélère.**
- **L'offre semble aujourd'hui satisfaisante mais les besoins futurs doivent être anticipés.**
- **L'offre adaptée semble insuffisante pour les jeunes en apprentissage ce qui freine les recrutements.**
- **Des difficultés partagées par l'ensemble des acteurs accueillant des personnes souffrant de troubles de santé, notamment mentale.**
- **Une offre d'hébergement pour les publics fragiles concentrée sur Evreux.**

- Une majorité de personnes âgées restent à domicile, ce qui nécessite d'être accompagné.
- Ne pas développer trop d'offre alors que les besoins post-papyboom risquent de diminuer.
- L'équilibre économique n'est pas simple à trouver pour l'accueil des alternants (double logement étude/travail).
- Une coopération insuffisante entre acteurs de la santé et du logement.
- L'offre proposée n'est pas toujours adaptée et manque de cohérence.
- Il est plus complexe de répondre au public démuné en zone rurale.

- **Poursuivre les expérimentations et la mise en œuvre d'habitat inclusif.**
- **Accompagner le maintien à domicile, notamment à travers l'amélioration des logements et la coordination des acteurs.**
- **Proposer des solutions alternatives afin de loger les jeunes apprentis.**
- **Davantage mobiliser les dispositifs existants en faveur des jeunes.**
- **Parvenir à développer des solutions coordonnées alliant logement et accompagnement médical.**
- **Développer une offre adaptée aux zones rurales, notamment dans le diffus.**
- **Mieux répondre aux besoins des publics les plus fragiles en coordonnant les acteurs du territoire et en mobilisant le tissu associatif existant.**

Anticiper les besoins et évolutions à venir

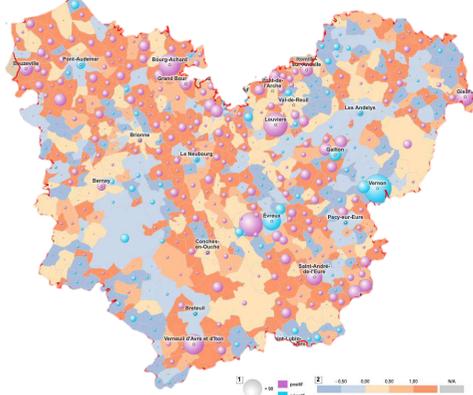
Constats

Difficultés

Leviers

1) Variation annuelle de la population, 2011-2016 (habitants) - Source : Insee, RP 1960-2016

2) Taux d'évolution annuel de la population, 2011-2016 (%) - Source : Insee, RP 1960-2016



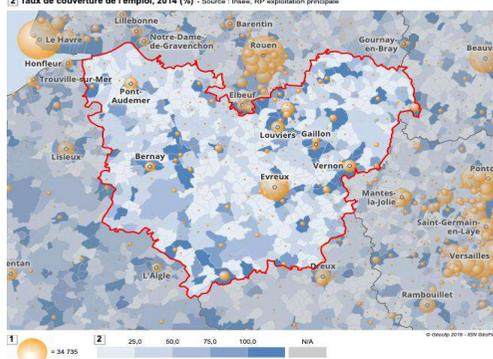
- **L'Eure se situe à proximité de deux pôles d'attractivité que sont Rouen et l'Île de France.**
- **Cette proximité génère des mouvements de population, alors que l'Eure accueille les ménages modestes de ses voisins attirés par l'attractivité des prix et la disponibilité de l'offre de logements, il perd une partie de ses cadres qui recherchent un meilleur niveau de services et d'équipements.**
- **Le confinement lié à l'épidémie de COVID19 a développé les pratiques de télétravail et accéléré les départs de ménages d'Île de France vers des territoires moins denses et plus ruraux. L'Eure a une carte à jouer dans l'accueil de ces ménages.**
- Parvenir à garder ses habitants et anticiper les arrivées.
- Le département doit également parvenir à anticiper les besoins de ses habitants actuels avec notamment le vieillissement de la population, l'augmentation des familles monoparentales, etc.
- La crise actuelle pourrait renforcer la précarité et les besoins des ménages modestes mais également accélérer les installations sur le territoire.
- **Proposer une offre de logement attractive.**
- **Diversifier l'offre et continuer de développer une offre abordable.**
- **Anticiper les besoins des personnes âgées dans leur maintien à domicile et le développement de l'offre neuve adaptée.**

Positionner l'habitat comme levier de développement, en transversalité avec les autres politiques publiques : social, économie, emplois, mobilités, etc.

Enjeu transversal répondant à l'attente d'une **vision réaliste**



1) nombre d'emplois au lieu de travail, 2014 - Source : Insee, RP exploitation complémentaire

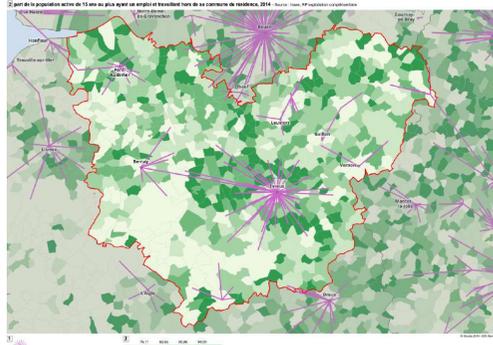


- Une économie majoritairement présente mais qui est parvenue à maintenir son tissu industriel.
- Une économie peu créatrice d'emplois qui dépend des territoires voisins.
- Une crise économique en cours qui pourrait aggraver la situation.

- Des besoins en logement qui ne sont pas toujours anticipés.
- Des difficultés à venir à anticiper.

- Anticiper les réponses à apporter aux salariés actuels et futurs.
- Utiliser l'habitat comme levier de développement économique (BTP, travaux énergétiques).

1) Répartition spatiale des emplois, 2014 - Source : Insee, RP exploitation complémentaire



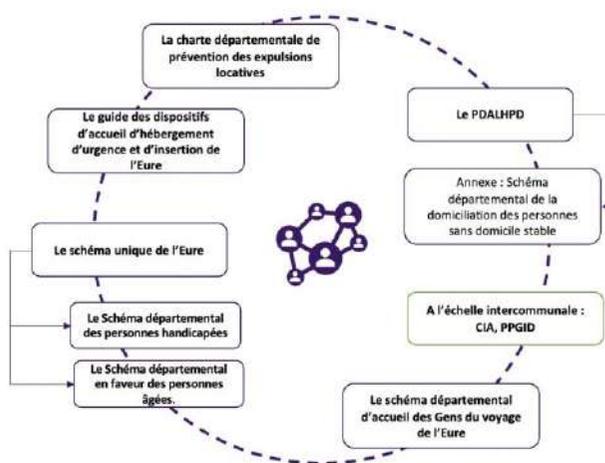
- Les gares constituent des éléments d'attractivité très forts, notamment pour les ménages travaillant à Rouen et en Île de France.
- Mais la voiture reste le mode de déplacement privilégié par les habitants.

- Une offre de transports encore insuffisante et qui n'est pas toujours en accord avec la localisation des habitants dû à l'étalement urbain.
- Qui fait de certaines ruralités des lieux de vies résidentiels enclavés.

- Proposer une approche transversale, qui prenne en compte les problématiques de développement économique, d'emplois, de mobilité et de transports qui conditionnent les choix résidentiels des ménages.

Mettre en œuvre des réponses en coordination avec les autres partenaires des politiques publiques

Enjeu transversal répondant à l'attente d'une **vision commune**



De nombreux documents ayant les mêmes objectifs et mettant en œuvre des actions envers les mêmes publics.

- Des politiques encore trop pratiquées en silo.
- Une connaissance des pratiques des autres partenaires qui mériterait d'être renforcée.

- Etablir un dialogue partenarial afin de diffuser un document partagé de tous.
- Créer une articulation et des passerelles plus fluides entre les différents schémas et les instances.

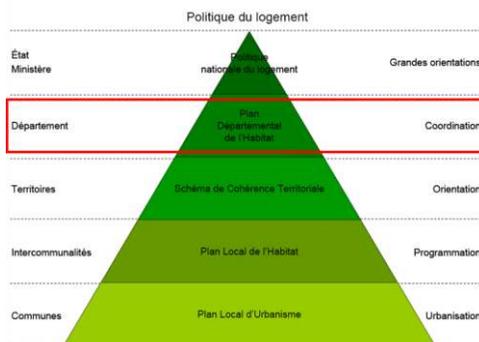
Être lisible et coordonner afin que chacun se saisisse de la politique de l'habitat et en faire un réel levier d'attractivité

Enjeu transversal répondant à l'attente d'une **vision claire**

Constats

Difficultés

Leviers



- Le département se positionne comme chef de file en matière d'habitat et de logement.
- Pour autant, il n'est pas encore suffisamment identifié comme un acteur sur lequel s'appuyer en matière de stratégie notamment par les intercommunalités.

- Un premier document qui n'a pas été suffisamment mobilisé par l'ensemble des acteurs.

- Définir des modes d'animation et de gouvernance du PDH afin d'en assurer sa pérennité.
- Renforcer la lisibilité des dispositifs et des actions.
- Promouvoir de manière plus puissante le document.
- Mettre en place un observatoire départemental de l'habitat afin de diffuser davantage les besoins sur le territoire.
- Mettre en œuvre et suivre le PDH.
- Mobiliser les partenaires.

Les attentes thématiques remontées par les acteurs interrogés

Accompagner le développement et la réhabilitation de l'offre locative sociale

- **Repositionner les outils départementaux en matière d'habitat** (garanties d'emprunts, agréments, aides directes) dans une stratégie globale.
- **Coordonner les interventions des différents organismes.**
- **Ne pas oublier de fournir des efforts sur des quartiers hors ANRU qui méritent aussi des actions de requalification.**
- **Maîtriser la vente HLM.**

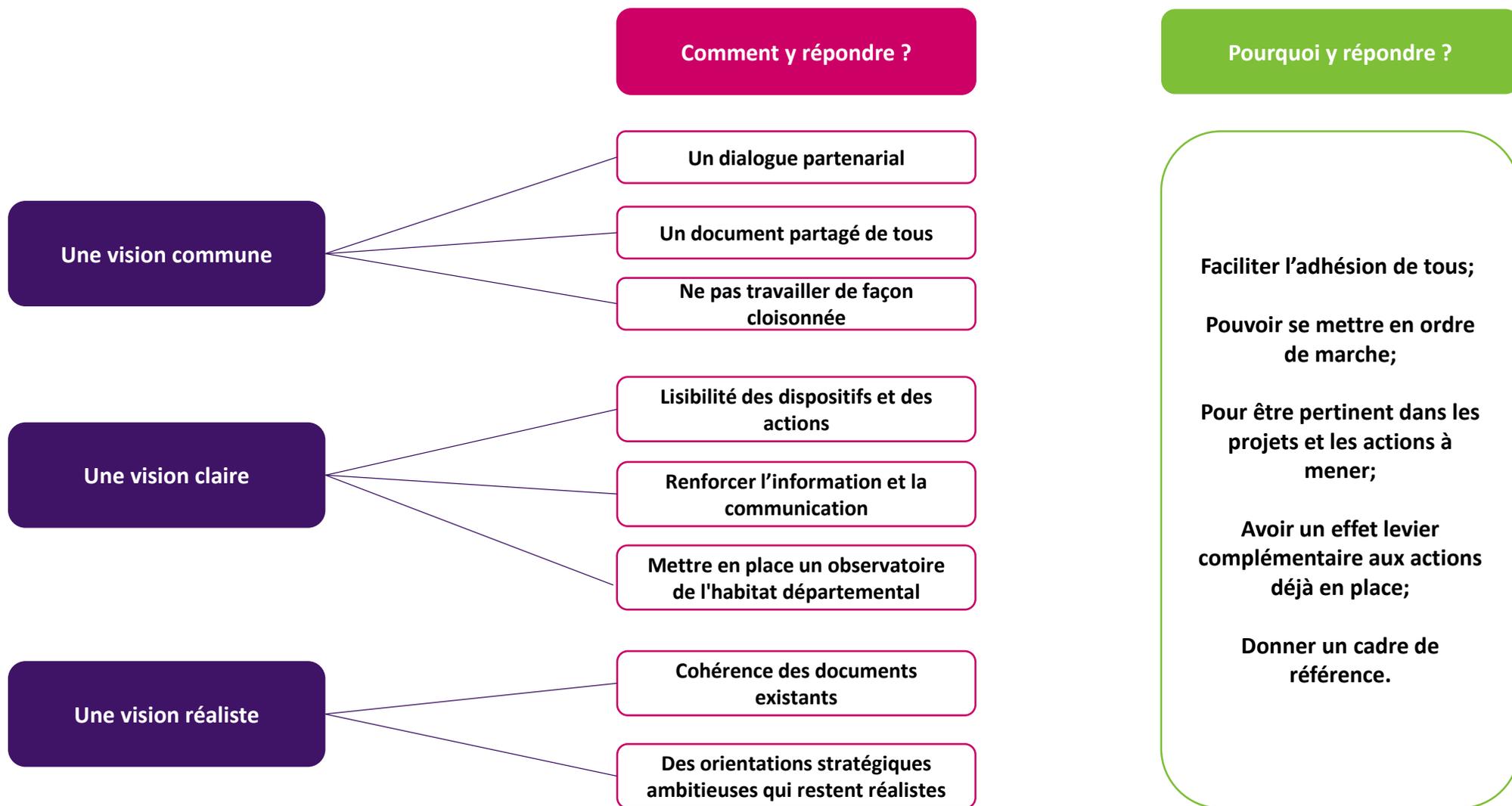
Poursuivre les efforts de revitalisation des centres bourgs et la lutte contre l'étalement urbain

- **Favoriser l'accession avec travaux dans l'ancien.**
- **Accompagner les bailleurs sociaux sur des petites opérations en centre-ville.**
- **Poursuivre la communication auprès des élus pour limiter l'étalement urbain.**
- **Accélérer l'amélioration et la rénovation du parc privé en s'appuyant sur le plan de relance.**

Renforcer les efforts concernant les publics spécifiques et faire le lien avec le PDALHPD

- **Renforcer l'accompagnement dans le logement des différents publics.**
- **Santé mentale et habitat : une thématique insuffisamment traitée, des solutions à inventer.**
- **Partager une vision commune des besoins des seniors pour coordonner les réponses.**
- **Approfondir la thématique emploi-logement (accueil des nouveaux habitants, logement des apprentis...).**

Les attentes transversales remontées par les acteurs interrogés



#3 Les orientations stratégiques

Préambule

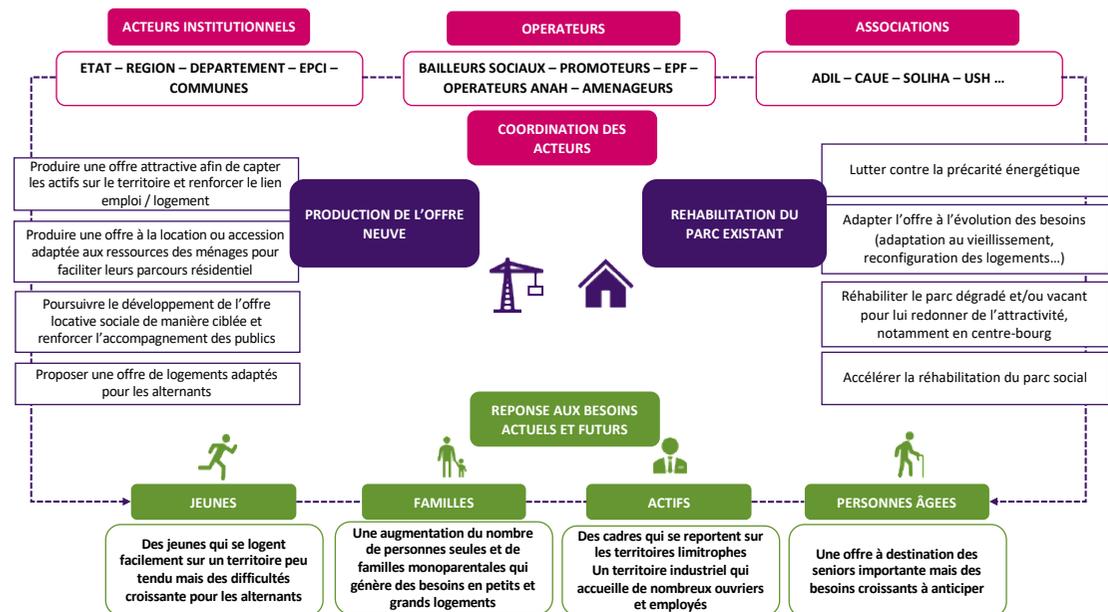
Le PDH a pour fonction de **mettre en cohérence et en synergie** les différentes politiques de l'habitat dans le département autour d'un **cadre stratégique partagé**. Ainsi, il intègre et s'appuie sur les PLH, les SCOT ou encore le PDALHPD (dont la révision est prévue en 2021).

Au sein d'un département bien doté en politiques locales de l'habitat, il joue un rôle de **coordination stratégique, d'observation et d'analyse des besoins**, mais aussi de **garant de l'équité territoriale**.

Le PDH est le produit d'une **élaboration partenariale** associant notamment l'État, les différents services du Département, les EPCI, et les acteurs locaux de l'habitat (bailleurs sociaux, associations, etc.).

A l'issue d'une phase de diagnostic riche en concertation plusieurs enjeux se dégagent, permettant de structurer des premières pistes d'orientations stratégiques :

- **Orientation 1 – Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins et maintenir son attractivité**
- **Orientation 2 – Poursuivre le développement de l'offre neuve de manière ciblée et territorialisée**
- **Orientation 3 – Coordonner les moyens pour répondre ensemble aux publics cibles du PDH**
- **Orientation 4 – Mobiliser et faire vivre le PDH**



Orientation 1 - Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins en logement et maintenir son attractivité (1/2)

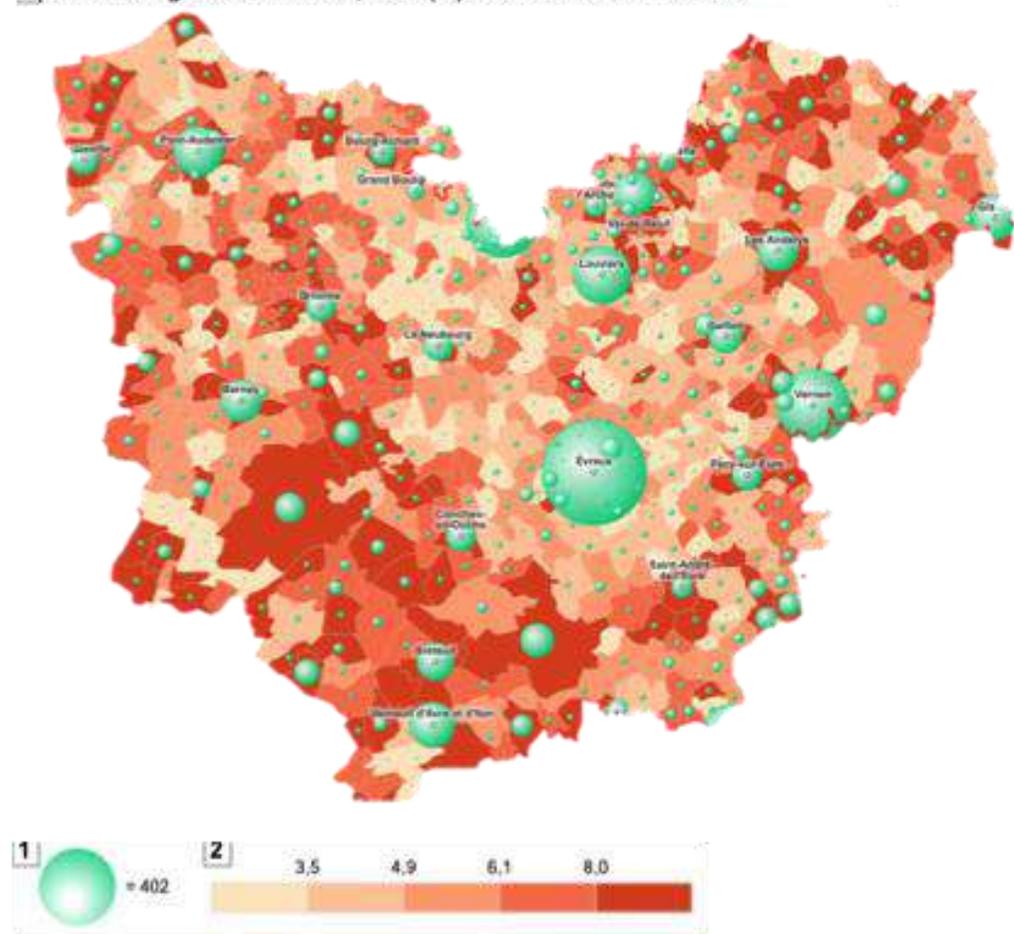
Le département de l'Eure se caractérise par un parc de logement vieillissant en proie à des problématiques de précarité énergétique et de vacance. En effet, 29% des logements ont été construits avant 1949 et 16,2% des ménages sont en situation de vulnérabilité énergétique.

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 individuel, le parc collectif ancien peine à attirer et se dégrade, contribuant à la désaffectation 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 Energétique 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 pour les 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.

1 Nombre de logements vacants, 2016 (logements) - Source : Insee, RP 1968-2016
2 Part des logements vacants, 2016 (%) - Source : Insee, RP 1968-2016



Orientation 1 - Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins en logement et maintenir son attractivité (2/2)

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 par la vacance que le parc privé (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.

Quels objectifs ?	Quels outils mobilisables ?
<p>Maximiser l'utilisation des outils existants pour accélérer l'amélioration et l'adaptation du parc privé existant (éradiquer les passoires thermiques, lutter contre l'habitat indigne, réduire la vacance, adapter les logements à la perte d'autonomie...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de relance (MaPrimeRenov) • Délégation des aides à la pierre • PIG, OPAH... • Aides départementales (amélioration, énergie, isolation, habitat indigne et très dégradé) • Réflexion sur le financement du reste à charge pour des dossiers complexes ? • Communication / Plateformes Territoriales de Rénovation Énergétique / Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat • Coordination des acteurs
<p>Poursuivre les efforts déjà bien engagés de réhabilitation du parc social</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) / Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs (CUS) • Aides départementales (soutien réhabilitation et démolition) • Plan de relance (aides à la réhabilitation énergétique pour les catégories E / F /G)
<p>Accompagner la politique de reconquête des centres-villes et centres-bourgs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Action Cœur de Ville • Petite Ville de Demain • Denormandie dans l'ancien • Ingénierie du Département • Acquisition / Amélioration par les bailleurs sociaux • CAUE • Partage de bonnes pratiques, animation ?

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

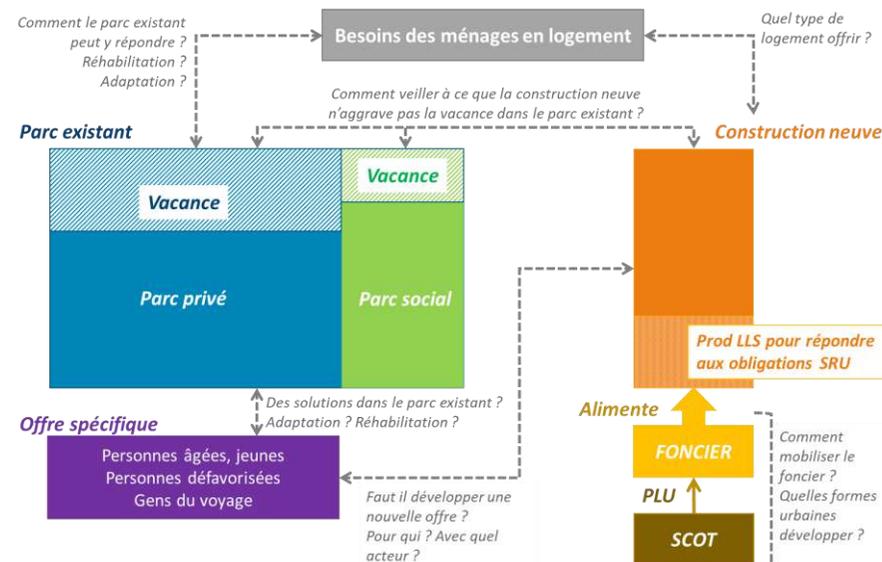
La dynamique de production dans l'Eure est modérée et en baisse en 2019 : 1 836 logements ont été construits en 2019 contre 2 686 logements en moyenne par an au cours des 10 dernières années.

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.



Quels objectifs ?	Quels outils mobilisables ?
Cibler le développement de l'offre neuve et reconstruire la ville sur la ville	<ul style="list-style-type: none"> • Observatoire de l'habitat pour suivre l'évolution des besoins à l'offre • Sensibilisation des élus • Réflexion sur l'évolution des formes urbaines, lien avec le CAUE • DAP
Développer une offre de logements accessibles à tous les ménages euros, y compris les plus modestes et favoriser la mixité	<ul style="list-style-type: none"> • PSP / CUS des bailleurs • Délégation des aides à la pierre • Renouvellement des modes de gestion avec les bailleurs sociaux • Aides départementales (soutien à la production de logements sociaux, conventionnement par privé, garanties d'emprunt) • NPNRU
Renforcer les liens entre emploi et logement, anticiper les besoins futurs	<ul style="list-style-type: none"> • Mesurer l'impact du télétravail et de la réalité des mobilités et services • Partage de bonnes pratiques : accueil des nouveaux arrivants, développement de l'offre locative privée • Renforcer le partenariat avec Action Logement

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 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) avec 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 : troubles de la santé mentale, personnes victimes de violence, gens du voyage sédentarisés, etc.



Quels objectifs ?	Quels outils mobilisables ?
Faciliter les parcours résidentiels des jeunes de 16 à 30 ans (étudiants, alternants, décohabitants, jeunes actifs, seuls ou en couple)	<ul style="list-style-type: none"> • Intermédiation locative, baux glissants, sous-location • Offre locative sociale : petits logements meublés, colocations • Communication et renforcement des partenariats avec les associations locales, Action Logement, Mission Locale • Accession sociale à la propriété
Anticiper et accompagner le vieillissement de la population	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation des logements (DAP, PIG, OPAH...) • Aides sur fond propre du Département • Soutenir les innovations / expérimentations (habitat inclusif, intergénérationnel, bégainage...) • Suivi et analyse de l'offre et des besoins (observatoire) • Poursuivre la rénovation des résidences autonomie • Adaptation du parc social et labellisation pour faciliter les attributions, recensement de l'offre adaptée
Renforcer la coordination avec le PDALHPD et répondre aux besoins des publics fragiles	<ul style="list-style-type: none"> • Articulation PDALHPD, logement d'abord • CUS des bailleurs sociaux • Partenariat, mobilisation des associations

Orientation 4 – Mobiliser et faire vivre le PDH

La politique locale de l'habitat est par nature partenariale. Le PDH représente l'opportunité :

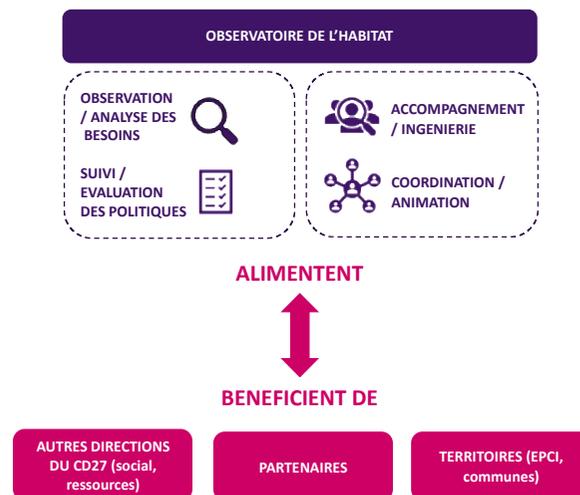
- D'affirmer la politique départementale en matière d'habitat ;
- De renforcer le partenariat avec les acteurs de l'habitat, notamment entre le département et les EPCI ;
- De disposer d'outils pérennes et dynamiques, notamment en matière d'observation ;
- De faciliter la coordination des stratégies et des actions opérationnelles de chacun ;
- De mettre en cohérence la politique de l'habitat avec les autres politiques départementales sectorielles, notamment avec le PDALHPD.

Cela suppose, au-delà du temps de mobilisation des acteurs au moment de l'élaboration du PDH, 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 :

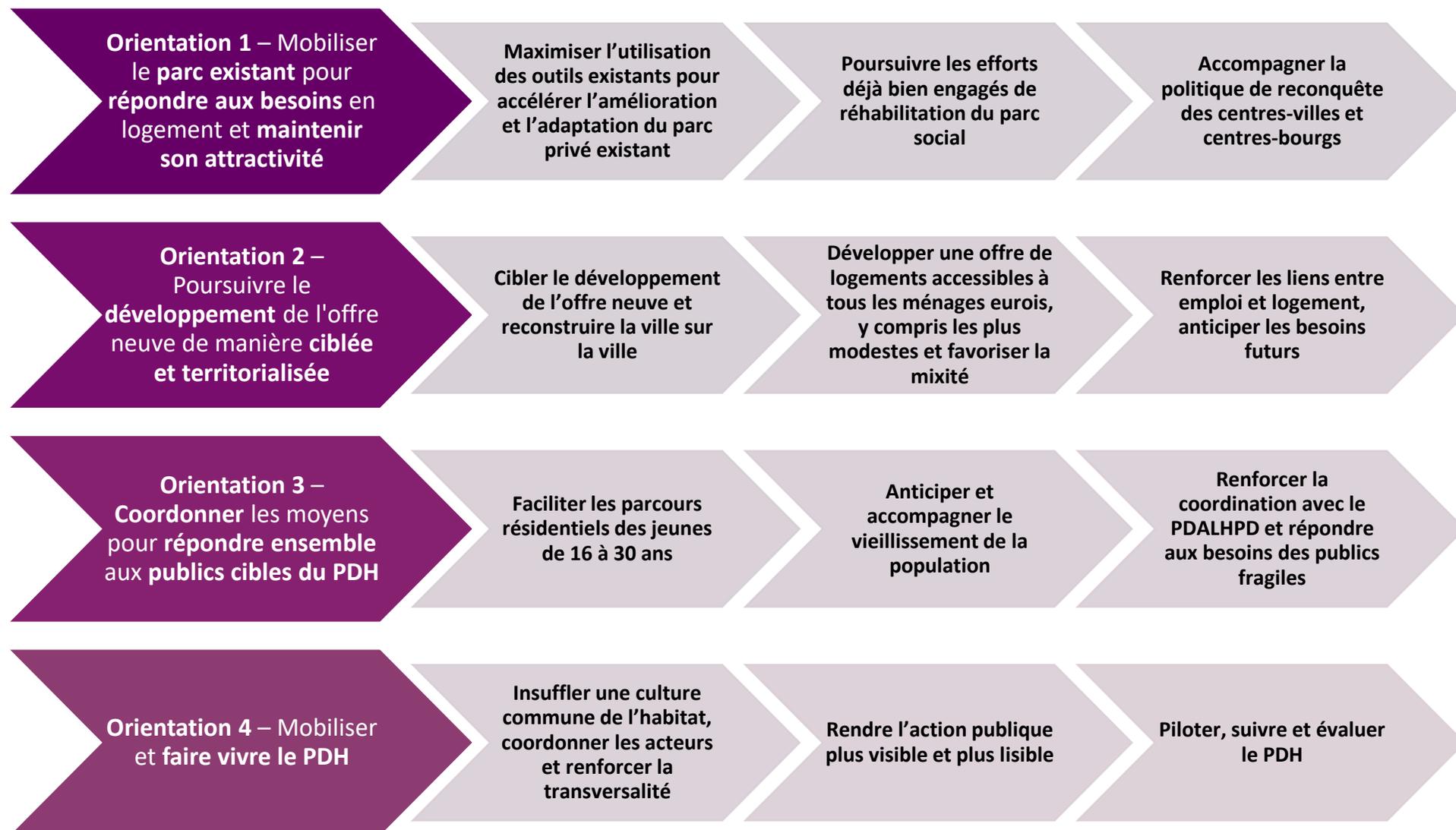
- Être un outil de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation de la politique menée ;
- Être un outil d'aide à la décision pour les élus afin que ces derniers décident et arbitrent en disposant d'une connaissance fine des besoins du territoire et des impacts attendus des actions proposées ;
- Être un outil d'animation, d'échange et de partage avec l'ensemble des acteurs locaux qui permette à la fois de donner plus de lisibilité 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.



Quels objectifs ?	Quels outils mobilisables ?
Insuffler une culture commune de l'habitat, coordonner les acteurs et renforcer la transversalité	<ul style="list-style-type: none"> • Animation du PDH • Observatoire de l'habitat • Publications, événements
Rendre l'action publique plus visible et plus lisible	<ul style="list-style-type: none"> • Communication
Piloter, suivre et évaluer le PDH	<ul style="list-style-type: none"> • Gouvernance du PDH en lien avec les services de l'État (démarche co-pilotée État / Département) • Dispositif de suivi / évaluation en lien avec l'observatoire de l'habitat

Les orientations retenues



#4 Le programme d'actions

Vue d'ensemble du programme d'actions

Orientations	Actions	Priorité
Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins en logement et maintenir son attractivité	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
Poursuivre le développement de l'offre neuve de manière ciblée et territorialisée	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
Coordonner les moyens pour répondre ensemble aux publics cibles du PDH	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
Mobiliser et faire vivre le PDH	Insuffler une culture commune de l'habitat, coordonner les acteurs et renforcer la transversalité	1
	Piloter, suivre et évaluer le PDH	1

#Orientation1

Mobiliser le parc
existant pour
répondre aux besoins
en logement et
maintenir son
attractivité

Maximiser l'utilisation des outils existants pour accélérer l'amélioration et l'adaptation du parc privé existant

Constats et enjeux

- De nombreux dispositifs existants, au niveau local comme national, et un contexte favorable (plan de relance)
- Un manque de lisibilité et de coordination
- Des difficultés plus importantes sur le volet propriétaires bailleurs

Objectifs

- Poursuivre et accélérer l'amélioration de la performance énergétique du parc privé
- En coordonnant les acteurs et en donnant plus de lisibilité aux dispositifs existants
- En s'appuyant sur les effets du plan de relance
- En accompagnant les territoires et en les incitant à poursuivre leurs initiatives (OPAH, PIG, ORT)
- En incitant les territoires non couverts à mettre en place des dispositifs
- En apportant des réponses aux publics précaires / dossiers complexes

Modalités opérationnelles

Poursuivre la mobilisation des dispositifs locaux et nationaux et tendre vers une couverture complète du département

- Encourager les territoires à poursuivre la mise en œuvre de dispositifs locaux : OPAH et OPAH RU, ORT, PIG
- Inciter / accompagner les territoires non couverts (communication, financement d'études pré-opérationnelles dans le cadre de la Délégation des aides à la Pierre (DAP))
- Continuer de mobiliser la DAP (via le Programme d'Actions Territorial) et les aides départementales (amélioration, énergie, isolation, habitat indigne et très dégradé)
- S'appuyer sur le Plan de relance (MaPrimeRenov) et les dispositifs ANAH

Coordonner les acteurs pour rendre les dispositifs existants plus lisibles et améliorer leur mobilisation

- Mettre en place une veille sur les dispositifs existants (locales et nationales) et répondre aux sollicitations des territoires (techniciens et élus)
- Faciliter la communication sur l'ensemble des dispositifs d'aides sur les territoires
- Restructurer et alimenter le site « Habiter Son Territoire »

Accompagner et conseiller les maires pour une plus grande mobilisation des outils réglementaires existants

- Mobiliser les partenaires locaux (ADIL, SOLIHA, CAUE) pour conseiller les maires sur les outils réglementaires (par exemple la mobilisation des pouvoirs de police, le droit de préemption urbain et les biens vacants sans maître)

Mobiliser les partenaires pour apporter des réponses adaptées aux dossiers complexes et aux propriétaires bailleurs

- Mener une réflexion avec l'ensemble des partenaires et en lien avec le PDALHPD sur le financement du reste à charge pour les publics précaires
- Mener une réflexion avec l'ensemble des partenaires et en lien avec le PDALHPD sur les solutions à développer pour mieux mobiliser les propriétaires bailleurs
- Faire évoluer si besoin les aides du Département

Maximiser l'utilisation des outils existants pour accélérer l'amélioration et l'adaptation du parc privé existant

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Financeurs : ANAH, ADEME, EPCI, Action Logement • Opérateurs : Soliha, EPCI (régie) • Autres contributeurs : ADIL, CAUE, communes
Indicateurs de réalisation (suivi annuel)	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dispositifs locaux mis en place et niveau de couverture du département • Bilan des dispositifs (OPAH, PIG, ORT) • Bilan DAP • Bilan des aides sur fonds propres
Indicateurs d'impact (suivi à 3 et 6 ans)	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution du nombre de dossiers par an par profil (PB / PO / copropriétés) et par type de travaux (énergie, adaptation, très dégradé-indigne) • Evolution du nombre de logements vacants
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des territoires et des partenaires • Poursuite des dispositifs nationaux et montant des enveloppes • Impacts de l'évolution des dispositifs nationaux (effets de stop and go)
Niveau de priorité	<ul style="list-style-type: none"> • 1
Pilote	<ul style="list-style-type: none"> • DAT

Poursuivre les efforts déjà bien engagés de réhabilitation du parc social existant

Constats et enjeux

- Un parc social plutôt de bonne qualité et peu touché par la vacance
- Des problématiques d'inadaptation et de précarité énergétique sur les segments du parc les plus anciens, notamment pour ML27
- Des bailleurs engagés / des efforts à poursuivre

Objectifs

- Poursuivre la rénovation du parc social existant, en et hors ANRU
- Redonner de l'attractivité aux segments du parc en perte de vitesse et s'adapter à l'évolution des attentes et besoins des ménages (typologies, espaces extérieurs, adaptation à la perte d'autonomie...)
- Eradiquer les passoires thermiques, améliorer la performance énergétique et réduire les charges locatives
- Lutter contre la vacance

Modalités opérationnelles

Anticiper et suivre la programmation des réhabilitations

- Mettre en place un suivi annuel des CUS des bailleurs eurois
- Elaborer une programmation triennale avec les bailleurs et engager le dialogue plus en amont
- Organiser des visites sur site pour les opérations de réhabilitation exemplaire
- Suivre la mise en œuvre du NPNRU

Accompagner et encourager les organismes de logement social dans leurs projets d'adaptations, de réhabilitations et de démolitions

- Mobiliser les aides du plan de relance en faveur de l'amélioration de la performance énergétique du parc social et l'éradication des passoires thermiques
- Continuer de mobiliser la DAP et les aides directes du Département
- Engager un dialogue avec les bailleurs sur les démolitions hors ANRU afin de définir des règles du jeu communes. Par exemple : travailler sur l'identification des motifs justifiant ces démolitions (en tenant compte de l'environnement urbain, des coûts des travaux, des contraintes techniques, de l'impact sur les loyers, etc.), les moyens mobilisables pour accompagner ces projets
- Faire évoluer si besoin les aides du Département
- Etudier l'opportunité de mettre en place des critères de répartition de l'enveloppe de subventions afin de mieux cibler l'utilisation des moyens alloués (localisation, types de travaux, etc.)

Poursuivre les efforts déjà bien engagés de réhabilitation du parc social existant

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Opérateurs : Bailleurs sociaux • Financeurs : FNAP, ANRU, bailleurs sociaux, Action Logement, EPCI • Autres : associations ,représentants des locataires, EPCI, communes, DDTM
Indicateurs de réalisation (suivi annuel)	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements réhabilités par an • Nombre de logements démolis par an • Suivi des CUS des bailleurs • Nombre de réunions de programmation • Nombre de visite d'opération • Mise en place de critères de répartition de l'enveloppe financière (réhabilitations, démolitions)
Indicateurs d'impact (suivi à 3 et 6 ans)	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution de la répartition du parc social par étiquette énergétique • Evolution du taux de vacance dans le parc social • Taux de consommation de l'enveloppe financière
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des bailleurs • Financements mobilisables
Niveau de priorité	<ul style="list-style-type: none"> • 1
Pilote	<ul style="list-style-type: none"> • DAT

Accompagner la politique de reconquête des centres-villes et centres-bourgs

Constats et enjeux

- Désaffectation des centres-bourgs, augmentation de la vacance, dégradation du patrimoine ancien
- Concurrence de la maison individuelle, difficultés à attirer de nouveaux ménages
- Forte attente des territoires
- Contexte national à prendre en compte : Action Cœur de Ville / Petite Ville de Demain / Zéro Artificialisation Nette

Objectifs

- Promouvoir de nouvelles formes de développement urbain et limiter l'artificialisation des sols
- Redonner de l'attractivité aux centres anciens et lutter contre la vacance
- Faciliter la mise en opérationnalité des projets de revitalisation des centres anciens
- Mobiliser les acteurs autour des projets globaux transversaux
- Prioriser les interventions et éviter la dispersion

Modalités opérationnelles

Accompagner les acteurs locaux dans leurs démarches de reconquête des centres-anciens

- Participer aux démarches conduites dans le cadre des dispositifs locaux et nationaux : Action Cœur de Ville (ACV), Petites Villes De Demain (PVDD), ORT, OPAH RU, petites centralités...
- Mobiliser le réseau APPUI27 pour apporter de l'ingénierie supplémentaire aux communes (stratégique, financière, technique, foncière...), partager les retours d'expérience

Faciliter la mise en opérationnalité des projets

- Mettre les acteurs en relation : bailleurs sociaux, promoteurs / investisseurs privés, EPFN, SOLIHA ...
- Inciter et contribuer à un meilleur équilibre financier des opérations d'acquisition-amélioration des bailleurs sociaux
- Inciter les communes à mobiliser le DPU et à réaliser des acquisitions dans l'existant

Accompagner la politique de reconquête des centres-villes et centres-bourgs

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Financeurs : ANCT, Action Logement, communes • Opérateurs : Bailleurs sociaux, promoteurs, investisseurs, EPFN • Associations : ADIL, CAUE, SOLIHA
Indicateurs de réalisation (suivi annuel)	<ul style="list-style-type: none"> • Bilan des dispositifs (ACV, PVDD, petites centralités) • Nombre de logements sociaux produits en acquisition amélioration dans les centres anciens • Nombre de logements en accession sociale dans les centres anciens
Indicateurs d'impact (suivi à 3 et 6 ans)	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution de la vacance dans les villes qui ont bénéficié d'un projet de revitalisation • Croissance démographique des villes qui ont bénéficié d'un projet de revitalisation
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des communes • Moyens financiers pour équilibrer les opérations • Mobilisation des aides de l'Etat
Niveau de priorité	<ul style="list-style-type: none"> • 1
Pilote	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau ingénierie du Département et de ses partenaires • Pôle habitat de la DAT contributeur

#Orientation 2

Poursuivre le
développement de
l'offre neuve de
manière ciblée et
territorialisée

Conforter une offre de logements accessibles à tous les ménages eurois, y compris les plus modestes et favoriser la mixité

Constats et enjeux

- Un marché de l'accession à la propriété globalement abordable mais qui se tend dans certains secteurs du département
- Une spécialisation du parc social dans l'accueil des plus modestes : 57% des locataires ont des ressources inférieures au PLAI (cf. p. 246)
- Un parc locatif privé qui joue un rôle de parc social de fait : 69% de ses occupants ont des ressources inférieures au PLUS
- 16% des résidences principales sont des logements sociaux, 38% des eurois sont éligibles au logement social (PLUS)
- Une tension modérée sur le parc social (2,7 demandes pour une attribution en moyenne sur le Département / 4,4 sur la CASE) mais des besoins non couverts, notamment sur le segment très social et sur les besoins spécifiques
- 5 bailleurs implantés dans l'Eure, dont MonLogement27 détenant 50% du patrimoine

Objectifs

- Développer l'offre locative sociale dans les secteurs / sur les segments où s'expriment des besoins non couverts
- Permettre aux eurois de réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire, quelles que soient leurs ressources
- Proposer une offre de logement diversifiée sur l'ensemble du territoire, en adéquation avec les besoins
- Renforcer le partenariat entre le Département et les bailleurs sociaux implantés sur le territoire
- Anticiper les évolutions démographiques et l'augmentation de la demande sur les secteurs les plus attractifs

Modalités opérationnelles

Renforcer le dialogue de gestion entre le Département et les bailleurs sociaux

- Co-construire une programmation pluriannuelle et concertée avec les bailleurs implantés sur le territoire
- Eclairer cette programmation avec les données issues de l'observatoire de l'habitat et organiser des groupes de travail pour construire une vision commune des besoins prospectifs
- Privilégier les secteurs sur lesquels le niveau de tension est le plus élevé
- Retravailler le process de demande de garantie d'emprunt afin d'offrir plus de lisibilité aux bailleurs et d'accélérer la sortie des opérations (sans nécessairement en revoir les principes)

Soutenir le développement de l'offre locative sociale et de l'accession sociale à la propriété

- Mettre en œuvre la DAP et décliner la stratégie nationale à l'échelle locale
- Poursuivre la politique de financement du logement social grâce aux aides directes et aux garanties d'emprunt accordées par le Département
- Faire évoluer si besoin les aides du Département

Favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire

- Favoriser des opérations mixtes en termes de financements et de typologies
- Promouvoir et encourager l'intermédiation locative dans le parc privé, en complément de l'offre locative sociale
- Développer le conventionnement dans le parc privé
- Promouvoir l'accession sociale à la propriété dans les secteurs en tension

Conforter une offre de logements accessibles à tous les ménages eurois, y compris les plus modestes et favoriser la mixité

<p>Partenaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Opérateurs : Bailleurs sociaux • Financeurs : FNAP, EPCI, communes, Action Logement • Autres : DIAL, DDTM, SIAO, associations
<p>Indicateurs de réalisation (suivi annuel)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bilan des agréments délivrés par secteur et par produit • Compilation et suivi des CUS • Nombre de logements financés en PSLA ou en accession sociale • Nombre de logements conventionnés au sein du parc privé • Nombre de logements locatifs sociaux vendus
<p>Indicateurs d'impact (suivi à 3 et 6 ans)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution du nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux • Evolution de la tension sur le parc social, par secteur et par produit • Suivi de la programmation pluriannuelle et écart entre prévisionnel et réalisé
<p>Conditions de réussite</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Temps mobilisable pour animer et faire vivre le partenariat avec les bailleurs • Implication des bailleurs dans le dialogue de gestion • Articulation avec le PDALHPD
<p>Niveau de priorité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 2
<p>Pilote</p>	<ul style="list-style-type: none"> • DAT

Cibler le développement de l'offre neuve et reconstruire la ville sur la ville

Constats et enjeux

- Une dynamique de production modérée
- Une production neuve largement portée par la maison individuelle, consommatrice de fonction
- Une aspiration forte des ménages pour le produit individuel
- Une vacance qui augmente et des phénomènes de concurrence entre offre nouvelle et parc ancien

Objectifs

- Ralentir l'étalement urbain et l'artificialisation des sols
- Promouvoir un nouveau modèle de développement urbain
- Produire suffisamment pour accompagner le développement du territoire et répondre aux besoins non couverts, sans pénaliser le parc existant

Modalités opérationnelles

Mesurer et suivre l'évolution des besoins en logements

- Créer un observatoire de l'habitat afin d'identifier les besoins non couverts en termes de produits et de localisation et de suivre l'évolution de l'offre
- Recenser et émettre un avis sur les PLH et PLUiH afin d'obtenir une vision d'ensemble des ambitions engagées à court, moyen et long terme
- Partager une vision commune des besoins en logements avec l'ensemble des territoires et des partenaires du Département

Sensibiliser les élus aux nouveaux modes de production

- Communiquer et accompagner des élus afin de les sensibiliser aux enjeux du renouvellement urbain
- Promouvoir de nouvelles formes urbaines en lien avec les acteurs locaux, partager des expériences réussies

Cibler le développement de l'offre locative sociale dans les secteurs / sur les produits véritablement nécessaires

- Utiliser l'observatoire pour alimenter la DAP : niveau de tension par typologie et type de produits
- Privilégier les opérations en renouvellement urbain, dent creuse ou acquisition amélioration

Cibler le développement de l'offre neuve et reconstruire la ville sur la ville

<p>Partenaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Institutionnels : Etat, EPCI, communes • Opérateurs : Bailleurs sociaux, promoteurs, EPFN • Associations : CAUE
<p>Indicateurs de réalisation (suivi annuel)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements autorisés et commencés chaque année, par EPCI et par produit • Suivi de l'artificialisation des sols (ha, donnée des services de l'Etat)
<p>Indicateurs d'impact (suivi à 3 et 6 ans)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diminution de la part de l'individuel dans la production neuve • Variation du rythme d'artificialisation des sols
<p>Conditions de réussite</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des communes et de l'ensemble des partenaires
<p>Niveau de priorité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 2
<p>Pilote</p>	<ul style="list-style-type: none"> • DAT

Renforcer les liens entre emploi et logement, anticiper les besoins futurs pour renforcer l'attractivité du territoire

Constats et enjeux

- Le département de l'Eure est attractif, il gagne des habitants et bénéficie du desserrement de l'agglomération de Rouen et de l'Île de France.
- Ce phénomène pourrait s'accroître avec les effets du développement du télétravail suite à la crise sanitaire et au développement de l'offre de transport, notamment en direction de l'Île de France.
- Par conséquent, les marchés se tendent sur les secteurs les plus attractifs et l'offre locative apparaît insuffisante pour accueillir les nouveaux arrivants et les actifs temporaires
- Le partenariat entre les acteurs du monde économique et de l'habitat est très limité

Objectifs

- Mieux répondre aux besoins des actifs qui s'installent sur le territoire, de manière temporaire ou durable
- Anticiper les besoins en logements liés au développement économique de certaines zones du territoire, ou au développement de l'offre de transport
- Mieux accompagner les salariés qui s'installent sur le territoire et les fidéliser
- Réduire les déplacements domicile/travail et leurs impacts environnementaux et financiers

Modalités opérationnelles

Mieux cerner et anticiper les besoins des actifs sur le territoire

- Utiliser l'observatoire pour mieux connaître et suivre l'évolution des besoins des actifs sur le territoire
- Partager cette connaissance avec les territoires et les opérateurs locaux afin de mieux prendre en compte ces besoins
- Partager les bonnes pratiques observées sur le territoire : accueil des nouveaux arrivants...

Développer une offre adaptée

- Dans les secteurs à enjeux, promouvoir le développement d'une offre locative meublée, publique ou privée, ainsi que l'offre temporaire

Construire un partenariat avec les acteurs du monde économique et de l'entreprise

- Renforcer le partenariat avec Action Logement
- Créer des liens et trouver des relais auprès des acteurs du monde économique et de l'entreprise (CCI, entreprises...)

Renforcer les liens entre emploi et logement, anticiper les besoins futurs pour renforcer l'attractivité du territoire

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Monde économique : CCI, CMA, principaux employeurs du territoire • Opérateurs : Action logement, bailleurs sociaux • Autres : ADIL, Région, EPCI
Indicateurs de réalisation (suivi annuel)	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution de l'offre locative meublée / temporaire
Indicateurs d'impact (suivi à 3 et 6 ans)	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse des migrations résidentielles
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> • Temps mobilisable au sein de la DAT • Mobilisation des partenaires
Niveau de priorité	<ul style="list-style-type: none"> • 3
Pilote	<ul style="list-style-type: none"> • DAT

#Orientation 3

Coordonner les
moyens pour
répondre ensemble
aux publics cibles du
PDH

Faciliter les parcours résidentiels des jeunes de 16 à 30 ans

Contexte

- Les jeunes sont un public cible du PDH. Ils rencontrent plusieurs difficultés sur le territoire
- Paupérisation et difficulté à se loger en raison d'un manque d'offre de petits logements à bas loyer
- Difficultés de logements des alternants, apprentis, stagiaires avec des besoins de logement temporaire
- Difficultés croissance d'accession à la propriété pour les jeunes actifs du fait de l'augmentation des prix sur les secteurs les plus attractifs

Objectifs

- Mieux connaître les besoins des jeunes pour mieux répondre à leurs besoins
- Leur permettre de réaliser leur parcours résidentiel sur le département et les fidéliser
- Faciliter l'insertion des jeunes par le logement qui ne doit pas être un frein
- Mobiliser l'ensemble des partenaires et des dispositifs dans une approche plus transverse (emploi, logement, mobilité...)

Modalités opérationnelles

Mieux cerner les besoins des jeunes et mobiliser les acteurs

- Lancer un diagnostic des besoins des publics jeunes dans le département de l'Eure
- Mobiliser l'ensemble des acteurs qui accompagnent les jeunes sur le territoire pour alimenter et partager la connaissance des besoins

Développer l'offre de petits logements locatifs à bas loyer

- Inciter les bailleurs sociaux à développer une offre en petits logements dans les centralités dans le cadre de la DAP
- Etudier les conditions de développement de la colocation et de l'offre meublée dans le parc social et promouvoir ce dispositif
- Encourager le conventionnement dans le parc privé dans les centralités, à proximité des zones d'emplois et des services (mobilité, commerces, etc.)
- Développer les dispositifs de type intermédiation locative, baux glissants et sous-location en lien avec les associations locales.

Faciliter les parcours résidentiels des jeunes de 16 à 30 ans

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Opérateurs : Bailleurs sociaux, FJT, Soliha, Agences Immobilières Associatives (AIVS) • Associations : ADIL, Mission locale, « 100 chances 100 emplois », CLAJ, SHAJ, SIAO, Jeunesse et vie, L'abri, URHAJ • Autres : Action logement, CAF, EPCI / communes
Indicateurs de réalisation (suivi annuel)	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de l'étude • Nombre de places créées en structure d'hébergement (FJT, Résidence Habitat Jeunes) • Nombre de logements de type T1/T2 conventionnés dans le parc privé • Nombre de logements gérés par l'AIVS
Indicateurs d'impact (suivi à 3 et 6 ans)	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi de l'évolution des besoins en lien avec l'observatoire et les partenaires
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation de l'ensemble des partenaires
Niveau de priorité	<ul style="list-style-type: none"> • 2
Pilote	<ul style="list-style-type: none"> • DAT

Anticiper pour accompagner le vieillissement de la population

Constats et enjeux

- Un vieillissement marqué de la population qui va continuer de s'accélérer dans les années à venir. Entre 2019 et 2039 : un passage de 156 610 à 191 970 personnes de plus de 65 ans est attendu
- Une aspiration dominante au maintien à domicile (85% des seniors souhaitent vieillir à domicile)
- Mais des besoins en logement adapté qui augmentent avec l'âge et la perte d'autonomie : 40% de propriétaires occupants chez les 60/74 ans contre seulement 13% chez les plus de 85 ans

Objectifs

- Faire du Département un territoire exemplaire en matière d'accompagnement du vieillissement
- Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et favorisant l'adaptation du parc existant
- Développer de l'offre adaptée dans les centralités, à proximité des commerces, services et équipements
- Expérimenter et innover pour proposer des réponses au plus près des aspirations des ménages
- Partager une vision commune des besoins pour coordonner les réponses

Modalités opérationnelles

Mieux connaître et suivre l'évolution des besoins liés au vieillissement de la population

- Suivre et analyser l'évolution des besoins et de l'offre présente en lien avec l'observatoire de l'habitat
- Associer les acteurs locaux pour partager cette connaissance de l'offre et des besoins et construire une vision prospective commune

Encourager l'adaptation du parc public et privé existant

- Poursuivre les dispositifs d'aide et d'accompagnement à l'adaptation du parc privé existant (ANAH, PIG, OPAH, aides propres du Département, caisses de retraite...)
- Mettre en place une veille sur les dispositifs mobilisables, en lien avec les acteurs locaux (ADIL, communes, maisons de l'habitat, ADMR, CCAS...)
- Encourager les bailleurs sociaux à poursuivre leur politique d'adaptation de leur patrimoine, lorsque les logements sont adaptables, c'est-à-dire localisés dans un secteur suffisamment bien desservi et équipé et donc propice au vieillissement (ex: mobilisation PALULOS)
- Recenser l'offre adaptée dans le parc social afin d'avoir une vision d'ensemble du patrimoine adapté et de faciliter la mise en relation entre offre et demande

Développer l'offre adaptée de manière coordonnée et encourager les innovations et les expérimentations

- Suivre les projets de résidences spécifiques, publiques et privées (résidences autonomie, RSPA...)
- Inciter les opérateurs à développer de l'offre dans les secteurs les moins couverts
- Expérimenter de nouvelles formes d'habitats telles que l'habitat inclusif, le béguinage, la colocation dans le parc social, les résidences intergénérationnelles afin de favoriser la mixité sociale au travers de projets « composites ».

Anticiper pour accompagner le vieillissement de la population

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Opérateurs : Bailleurs sociaux, gestionnaire de structures • Financeurs : ANAH, CAF, ARS , Action logement, conférence des financeurs, EPCI (PIG / OPAH) • Associations : ADMR, ADIL
Indicateurs de réalisation (suivi annuel)	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de financements pour adapter les logements dans le parc privé • Nombre de logements adaptés dans le parc social • Nombre de places créées en résidence autonomie • Nombre de places créées en RSPA • Suivi des expérimentations : habitat inclusif, colocation...
Indicateurs d'impact (suivi à 3 et 6 ans)	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution du nombre de places pour 1 000 personnes de plus de 65 ans par type de produit et par secteur géographique • Part du patrimoine adapté dans le parc social (suivi des CUS)
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> • Localisation des logements adaptés à proximité des commerces, services et équipements • Partenariat entre acteurs pour coordonner offre adaptée / accompagnement / animation • Diversification des produits • Enveloppe financière pour accompagner les projets
Niveau de priorité	<ul style="list-style-type: none"> • 1
Pilote	<ul style="list-style-type: none"> • Délégation sociale • Contributeur : pôle habitat de la DAT

Renforcer la coordination avec le PDALHPD et répondre aux besoins des publics fragiles

Constats et enjeux

- Un besoin de coordonner l'accompagnement et l'offre d'habitat adapté pour répondre aux situations fragiles ou complexes : troubles de la santé mentale, personnes victimes de violence, gens du voyage sédentarisés, etc.
- Le déploiement de la doctrine nationale du logement d'Abord nécessite une plus grande coordination entre les acteurs du logement et de l'hébergement

Objectifs

- Travailler de manière plus transversale et coordonnée entre les pilotes du PDH et du PDALHPD
- Replacer l'individu et son parcours au centre de la réflexion
- Renforcer les liens entre acteurs du logement et de l'hébergement au profit de l'individuel
- Prendre en compte la diversité des profils et des situations des plus fragiles

Modalités opérationnelles

Mieux coordonner PDH et PDALHPD au quotidien

- Organiser des réunions de coordination régulières (trimestrielles) entre les pilotes du PDH (DAT) et du PDALHPD (DIAL / ADIL), en y associant si nécessaire la direction de l'autonomie afin d'intégrer les réflexions sur le public âgé / en situation de handicap
- Mettre en place des outils afin de partager des données et documents en temps réels (bilans, rapport d'activité, CR des instances respectives des deux plans...)
- Partager la connaissance des besoins des publics spécifiques afin de les intégrer dans les démarches de programmation en lien avec la DAP
- Développer un discours commun auprès des bailleurs sociaux

Contribuer aux travaux du PDALHPD

- Poursuivre la coordination des acteurs locaux sur l'habitat dégradé dans le cadre des CLHD
- Participer à la réflexion sur le logement accompagné en lien avec le PDALHPD

Renforcer la coordination avec le PDALHPD et répondre aux besoins des publics fragiles

Partenaires	<ul style="list-style-type: none">• Opérateurs : Bailleurs sociaux, établissements sanitaires et médico-social, structures d'hébergement• Financeurs : ARS, CAF• Associations : SIAO, ADIL
Indicateurs de réalisation (suivi annuel)	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de réunions dédiées à la coordination PDALHPD et PDH• Nombre de logements financés en PLAI adapté
Indicateurs d'impact (suivi à 3 et 6 ans)	<ul style="list-style-type: none">• Nombre d'attributions au sein du parc locatif social au profit des publics prioritaires• Nombre d'attributions au sein du parc locatif social au profit des sortants d'hébergement
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none">• Implication des deux directions• Acculturation des acteurs
Niveau de priorité	<ul style="list-style-type: none">• 1
Pilote	<ul style="list-style-type: none">• DAT / délégation sociale / ADIL

#Orientation 4

Mobiliser et
faire vivre le
PDH

Insuffler une culture commune de l'habitat, coordonner les acteurs et renforcer la transversalité

Constats et enjeux

- Le PDH a pour fonction de mettre en cohérence et en synergie les différentes politiques de l'habitat dans le département autour d'un cadre stratégique partagé
- Au sein d'un département bien doté en politiques locales de l'habitat, le PDH joue un rôle de coordination stratégique, d'observation et d'analyse des besoins, mais aussi de garant de l'équité territoriale
- Les dispositifs en matière d'habitat sont nombreux et manquent souvent de lisibilité, pour les professionnels, les élus comme pour les habitants

Objectifs

- Affirmer la politique départementale en matière d'habitat
- Renforcer le partenariat avec les acteurs de l'habitat, notamment entre le département et les EPCI
- Disposer d'outils pérennes et dynamiques, notamment en matière d'observation
- Faciliter la coordination des stratégies et des actions opérationnelles de chacun
- Mettre en cohérence la politique de l'habitat avec les autres politiques départementales sectorielles, notamment avec le PDALHPD
- Renforcer la lisibilité des actions et des dispositifs engagés sur le territoire auprès de l'ensemble de la chaîne d'acteurs : professionnels, élus, techniciens
- Faciliter la diffusion et l'appropriation de ces dispositifs pour qu'ils gagnent en efficacité

Modalités opérationnelles

Mettre en place un observatoire départemental de l'habitat

- La création d'un observatoire départemental de l'habitat répond à une obligation réglementaire
- Une étude de préfiguration a été lancée par le Département afin de construire l'observatoire en tenant compte des attentes des partenaires et des moyens mobilisables.
- L'observatoire doit permettre de suivre et de partager la connaissance du territoire et l'évolution de l'offre et de la demande de manière segmentée et territorialisée

Animer le PDH et renforcer les partenariats

- Organiser une rencontre annuelle de l'habitat avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat (élus, techniciens, partenaires).
- Créer un club habitat avec les référents techniques habitat des EPCI
- Créer un groupe de travail avec les bailleurs sociaux
- Répondre aux interrogations stratégiques et opérationnelles des acteurs et des élus locaux autour de la thématique de l'habitat

Sensibiliser les acteurs du territoire, en particulier les élus

- Organiser des petits déjeuners habitat avec les élus (présidents des EPCI et leurs vice-présidents en charge de l'habitat, conseillers départementaux)
- Dédier chaque année une conférence des EPCI à la thématique de l'habitat
- Etudier l'opportunité de mettre en place mission de formation/sensibilisation des élus locaux sur la thématique habitat et urbanisme, co-animée par le Département.

Insuffler une culture commune de l'habitat, coordonner les acteurs et renforcer la transversalité

Partenaires	<ul style="list-style-type: none">• Ensemble des acteurs locaux de l'habitat
Indicateurs de réalisation (suivi annuel)	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de publications spécifiques réalisées dans le cadre de l'observatoire• Nombre d'événements organisés (rencontres de l'habitat, visites de terrain, etc.)
Indicateurs d'impact (suivi à 3 et 6 ans)	<ul style="list-style-type: none">• Participation aux événements• Mise en place de nouveaux dispositifs liés à l'habitat sur le territoire
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none">• Moyens humains
Niveau de priorité	<ul style="list-style-type: none">• 1
Pilote	<ul style="list-style-type: none">• DAT

Piloter, suivre et évaluer le PDH

Constats et enjeux

- Le PDH est élaboré pour une période de 6 ans
- Sa mise en œuvre doit être pilotée, suivie et évaluée afin de s'assurer de son adéquation avec les besoins du territoire et de ses acteurs, et afin de pouvoir l'adapter si le contexte évolue

Objectifs

- Faciliter l'appropriation du PDH et l'implication de sa gouvernance
- Suivre la mise en œuvre du PDH, identifier les éventuels points de blocage et faire évoluer le PDH en cas de besoin ou de changement de contexte

Modalités opérationnelles

Piloter le PDH

- Mettre en place un comité technique et le réunir a minima 1 fois par an pour partager les avancées du PDH et préparer le comité de suivi. Le comité technique aura une composition restreinte (DAT / DDTM)
- Mettre en place un comité de suivi et le réunir a minima 1 fois par an pour partager les avancées du PDH et préparer l'année suivante (thématiques à approfondir, priorités d'action, etc.). Le comité de suivi aura une composition élargie : membres de la Section Départementale du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (SDCRHH), territoires, partenaires. Il sera coprésidé par le Préfet et le Président du département
- Organiser des réunions de travail thématiques en fonction des besoins avec les partenaires, les autres directions du Département, etc.

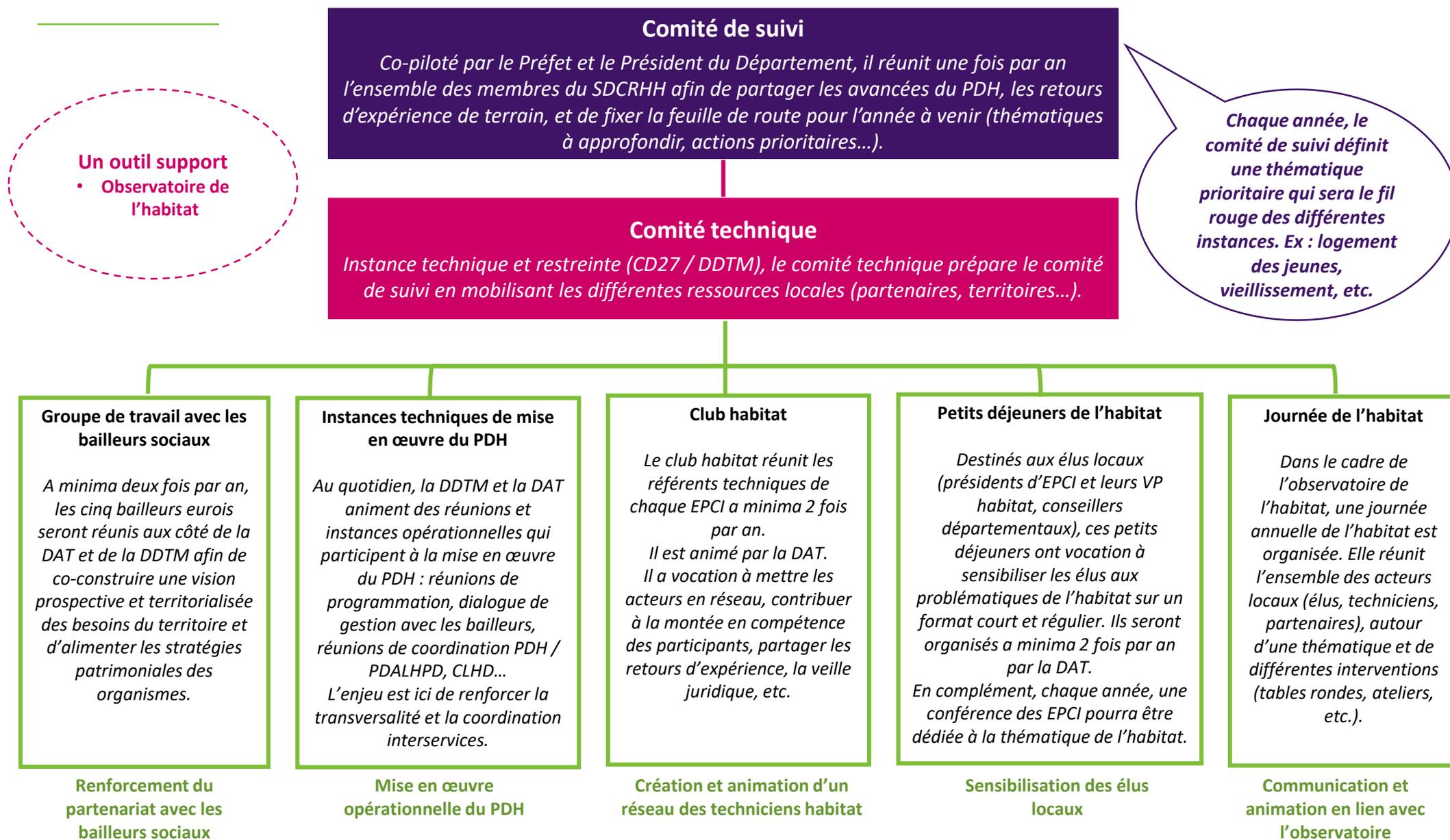
Suivre et évaluer le PDH

- Mettre en place un tableau de bord de suivi du PDH : suivi des actions, de la consommation des enveloppes budgétaires, indicateurs de suivi et d'impact, réalisation des bilans annuels...
- Réaliser une évaluation à mi-parcours et à l'issue des 6 ans du PDH avec une présentation en SDCRHH.

Piloter, suivre et évaluer le PDH

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Pilotes : CD / ETAT • Partenaires : principaux acteurs locaux de l'habitat
Indicateurs de réalisation (suivi annuel)	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de COTECH • Nombre de COPIL • Nombre de groupes de travail thématique • Tableau de bord
Indicateurs d'impact (suivi à 3 et 6 ans)	<ul style="list-style-type: none"> • Bilan et évaluations
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> • Moyens humains / temps
Niveau de priorité	<ul style="list-style-type: none"> • 1
Pilote	<ul style="list-style-type: none"> • DAT

Synthèse du dispositif de pilotage et d'animation du PDH



#5 Annexes

Les PLH et PLUiHD en vigueur sur le territoire

Pour rappel :

- **2 EPCI sont dotés d'un PLUiHD, et 1 PLUiH est en cours d'élaboration.**
- **1 EPCI est doté d'un PLH, et 2 sont en cours d'élaboration.**
- Nous vous présentons donc ci-après les documents en vigueur sur le territoire.

CA Evreux Portes de Normandie

Type de document	PLHUIHD
Etat	Dossier d'approbation 17/12/2019 PLUiHD exécutoire à compter du 7 février 2020
Période	2020-2026
Orientations stratégiques	-Favoriser le réinvestissement de l'existant. -Diversifier les offres d'habitat pour mieux répondre à la diversité des besoins et améliorer la mixité aux différentes échelles. -Piloter, animer et mettre en œuvre la politique de l'habitat.
Structure interne habitat	3 personnes : 1 chef de service, 1 chargé de mission habitat public et 1 sur l'habitat privé

Construction neuve par an	Renouvellement urbain (parc vacant privé)/an	Renouvellement urbain parc social/an	Locatif privé	segundo accession libre	Parc locatif social offre neuve	Accession sociale	Production de logements au global par an
550	10	30	125	147	118	200	590

Investissement

Réinvestissement de l'existant : 550 000 € sur la durée du PLUi
 OPAH RU de centre-ville (Cœur de Ville) : estimatif : 855 000 € sur la durée du PLUi – le budget définitif sera stabilisé à l'issue de la phase d'étude
 OPAH – PIG : estimatif : 814 800 € – le budget définitif du dispositif à venir de 3 ans sera stabilisé à l'issue de la phase d'études – Estimatif actuel pour 10 ans (2 716 000 €)

Actions sur les copropriétés:

- Plan de Sauvegarde 340 295 € TTC
- Résidence du Parc : financement 2019 = 33 600 TTC

Requalification du parc social : 3 790 000 € sur la durée du PLUi

-Construction neuve parc locatif social : 2 200 000 € sur la durée du PLUi (hors garanties d'emprunt)

-Primo accession : 4 125 000 € sur la durée du PLUi

-Gens du voyage : Budget 2019 : 1 570 000 € HT pour la création de l'aire d'accueil de Guichainville (recettes 628 000 €)

Moyens d'ingénierie d'EPN

-PDS Aubépine et Acacia : 100 000 € HT pour le POPAC (recette potentielle Anah 50% de la dépense dans la limite de 60 000 € d'aides de l'Anah, pour une durée minimum de trois ans) .

-Dispositif Veille et Observation des Copropriétés 115 000 € - Création + actualisation annuelle (recette potentielle ANAH 50 % de la dépense HT au maximum dans la limite de 50 000 € d'aide de l'Anah par an)

-Opération témoin : 11 000 € sur la durée du PLUi

-Primo accession : 66 000€ (collaboration avec ADIL)

-Logement senior et handicapés : 110 000€

-Subvention fonctionnement portage intermédiation locative et insertion par le logement (80 000 €)

-Contribution aux actions du PDALHPD (465 000 €)

-Accompagnement Plan de gestion partenarial de la demande de logement (budgets 2019 et 2020 – 18 000 €)

-Gens du voyage : Frais de fonctionnement de l'aire d'accueil (à déterminer)

-Contribution potentielle d'EPN à une MOUS – non encore défini

Fonctionnement

CA Evreux Portes de Normandie

Rappel des points clés de diagnostic et des enjeux	Orientations	Sous-orientations	Actions opérationnelles
Une progression significative de la vacance ; des besoins d'intervention dans le parc existant L'offre existante : un rôle à jouer dans la réponse aux besoins en logements Le réinvestissement de l'existant : condition d'un développement résidentiel vertueux et durable ; des opportunités de production de logement	1. Mobiliser l'existant pour mieux répondre aux besoins en logements	Mobiliser prioritairement l'existant pour produire des logements et limiter l'étalement urbain	Actions n°1, 2, 5, 10d
		Enrayer la progression de la vacance de longue durée, remettre sur le marché les logements vacants	Actions n°2, 3, 4, 5
		Amplifier les interventions sur le parc existant, social et privé	Actions n°3, 4
Tendances sociétales et évolution des modes de vie : diversification des besoins Une primo-accession relativement peu développée, en lien notamment avec les niveaux de prix dans le neuf Un enjeu stratégique de fidélisation et d'accueil de familles, jeunes actifs dans un contexte de concurrence territoriale	2. Diversifier l'offre d'habitat et proposer des possibilités de parcours résidentiels diversifiés sur le territoire	"Donner envie" aux jeunes actifs, aux familles de venir s'installer sur le territoire et d'y rester	Actions n°7, 9, 10a
		Développer une offre de petits logements de qualité	Actions n°6, 8a, 8b
		Favoriser le développement d'opérations mixtes (formes d'habitat, statuts d'occupation...)	Actions n°5, 9
Des tendances d'évolution contrastées et des disparités socio-territoriales marquées entre les communes et les quartiers Une segmentation géographique de l'offre d'habitat (70% de l'offre locative privée et 90% de l'offre locative publique sur la commune d'Evreux) qui ne permet pas de répondre de manière satisfaisante aux besoins dans la proximité	3. Favoriser le renouvellement socio-démographique des communes et des quartiers	Territorialiser la production de logements nouveaux et sa déclinaison par produit	Actions n°1, 6, 7, 8a, 8b, 10c
		Réduire les disparités socio-territoriales, dans une logique d'équilibre et de solidarité intercommunale	
	4. Améliorer la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles	Dans le parc locatif social (politique d'attribution, développement d'une offre financièrement accessible mieux répartie sur le territoire, amélioration de l'attractivité de certains secteurs / patrimoines)	Actions n°4, 6, 8d, 10c
		Dans le parc privé (conventionnement de logements, accession aidée / primo-accession dans l'ancien)	Actions n°2, 3, 6, 7
Jeunes, seniors : une hétérogénéité de profils, une diversité de besoins : offre dédiée, accès au parc de droit commun, rapprochement offre / demande Accueil, hébergement, insertion : une offre relativement développée mais des besoins croissants Gens du Voyage : des prescriptions à mettre en oeuvre (Schéma Départemental)	5. Mieux répondre aux besoins spécifiques de certains publics	Accompagner les jeunes dans la construction de leurs parcours résidentiels	Actions n°6, 7, 8b, 9
		Proposer une diversité de solutions adaptées au vieillissement et au handicap	Actions n°6, 7, 8a, 9
		Accompagner les ménages en parcours d'insertion / réinsertion	Action n°8d
		Apporter une réponse aux besoins des gens du voyage	Action n°8c
Une offre qui reste relativement "classique" ; des enjeux d'innovation et d'expérimentation pour : Mieux répondre à la diversité des besoins et des attentes, à l'évolution des modes de vie et d'habiter Contribuer au réinvestissement de l'existant Favoriser un modèle de développement résidentiel durable et vertueux	6. Favoriser et valoriser les projets innovants	Promotion d'un développement écologique et durable	Actions n°5, 9
		Réinvestissement de l'existant	
		Expérimentation de produits pour répondre à l'évolution des besoins, des usages et des modes de vie	Actions n°6, 8a, 8b, 9

CA Seine Eure

Type de document	PLUIHD
Etat	mis en application au 01/01/2020
Période	2020-2026
Orientations stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> -Développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée ; -Miser sur la diversité du territoire pour se développer harmonieusement ; -Se développer en limitant l'étalement urbain par la réalisation de projets de qualité; -Répondre à tous les besoins en assurant les parcours résidentiels.
Structure interne habitat	Service Habitat 10 personnes / rattaché à la direction de l'aménagement – cf. organigramme

Programme d'Actions		subventions/recettes déduites :	Investissement TTC	Fonctionnement TTC (hors RH existante)
1.1.	Conforter / mobiliser des outils règlementaires, fonciers, d'aménagement		1 350 000 €	
1.2.	Apporter un soutien en ingénierie de projet : Portage et soutien renforcé à des opérations exemplaires, innovantes		360 000 €	
1.3.	Promouvoir la qualité de l'offre résidentielle et du cadre de vie proposée sur le territoire			
AXE 1 Soutenir la production de logements et les projets innovants			1 710 000 €	
2.1	Programmer une offre diversifiée et accessible sur chaque commune en tenant compte de leurs spécificités et des besoins identifiés		650 000 € 1 890 000 €	
2.2	Mieux répondre aux besoins en logements des salariés du territoire			
2.3	Favoriser le développement d'une diversité d'offres pour répondre aux besoins des seniors			
2.4	Améliorer l'accès au logement des ménages en insertion			36 000 € 170 000 €
2.5	Prendre en compte les besoins spécifiques des gens du voyage			201 000 €
2.6	Elaborer, mettre en œuvre et évaluer une stratégie en matière de peuplement, d'information et d'accompagnement des demandeurs			40 000 € + ¼ ETP
AXE 2 Accompagner les parcours résidentiels			2 540 000 €	447 000 €
3.1	Soutenir la requalification du parc social		2 220 000 €	
3.2	Poursuivre la rénovation du parc privé diffus, lutter contre la précarité énergétique et l'indignité - favoriser l'adaptation de ce parc aux besoins des ménages		710 000 €	380 000 € 72 000 €
3.3	Soutenir la requalification des copropriétés			200 000 €
AXE 3 Requalifier le parc de logements existant privé et pub			2 930 000 €	652 000 €
4.1	Créer une maison de l'habitat			
4.2	Renforcer les outils de suivi et d'évaluation du PLH			
4.3	Mettre en place un observatoire du foncier en lien avec le suivi des objectifs de production du PLH			38 000 €
4.4	Partager, échanger entre communes de l'Agglo Seine Eure : conforter les modalités de travail			
4.5	Faire de la Conférence intercommunale du logement une instance clé du suivi de la politique de l'habitat			30 000 €
AXE 4 Suivre, piloter, informer, accompagner				68 000 €
TOTAL			7 180 000 €	1 167 000 €

CA Seine Normandie Agglomération

Type de document	PLH
Etat	En vigueur
Période	2019-2025
Orientations stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> -Mobiliser prioritairement l'existant pour le développement et la diversification de l'offre d'habitat ; -Inscrire les objectifs du PLH dans un projet de développement durable de l'habitat à plus long terme; -Diversifier l'offre en s'appuyant sur le parc existant et l'offre nouvelle; -Améliorer les équilibres socio-territoriaux et la mixité dans l'occupation des logements aux différentes échelles; -Mieux répondre aux besoins spécifiques de certains publics.
Structure interne habitat	Equipe de 3 personnes avec des missions complémentaires en aménagement. Priorité donnée au parc privé existant.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL 2020-2025
Axe 1 : mobiliser prioritairement l'existant pour le développement et la diversification de l'offre d'habitat et inscrire le PLH dans un projet de développement durable à plus long terme	240 000 €	365 000 €	390 000 €	390 000 €	390 000 €	390 000 €	2 165 000 €
Axe 2 : diversifier l'offre d'habitat proposée sur le territoire, dans l'offre nouvelle et le parc existant, pour mieux répondre à la diversité des besoins	25 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	250 000 €
Axe 3 : améliorer les équilibres socio-territoriaux et la mixité sociale, générationnelle aux différentes échelles	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	60 000 €
Axe 4 : mieux répondre aux besoins des publics « spécifiques », tout en étant vigilant à ne pas spécialiser / spécifier l'offre (polyvalence des offres)	105 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	- €	145 000 €
Axe transversal : piloter, animer, mettre en œuvre et évaluer le PLH	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total	380 000 €	430 000 €	455 000 €	455 000 €	455 000 €	445 000 €	2 620 000 €

CA Seine Normandie Agglomération

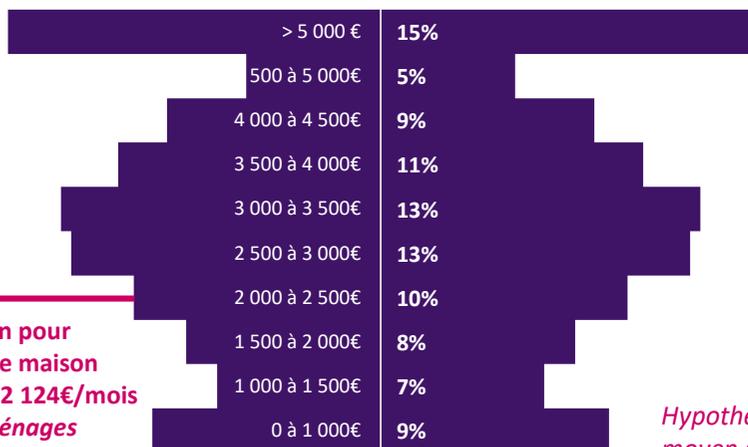
Axe 1 : mobiliser prioritairement l'existant pour le développement et la diversification de l'offre d'habitat et inscrire le PLH dans un projet de développement durable à plus long terme
Action n°1 : élaborer une stratégie foncière et immobilière pour accompagner la mise en œuvre du PLH et anticiper la production de logements
Action n°2 : soutenir et accompagner les communes dans la mise en œuvre de projets contribuant au réinvestissement de l'existant
Action n°3 : mieux encadrer les opérations de logements (insertion urbaine et paysagère, performances thermiques et énergétiques...)
Action n°4 : accompagner les maîtres d'ouvrage privés dans leurs travaux de réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants
Action n°5 : favoriser et accompagner la requalification / restructuration du parc locatif social

Axe 2 : diversifier l'offre d'habitat proposée sur le territoire, dans l'offre nouvelle et le parc existant, pour mieux répondre à la diversité des besoins
Action n°6 : favoriser le développement de la primo-accession et de l'accession aidée à la propriété, dans le neuf et dans l'ancien
Action n°7 : proposer des offres attractives, « haut de gamme », pour fidéliser les secundo-accédants et attirer des profils de ménages plus aisés
Action n°8 : développer une offre locative aidée diversifiée, innovante ; promouvoir le parc locatif aidé
Action n°9 : sortir du schéma individuel / collectif classique pour proposer des offres intermédiaires dans les différents secteurs de SNA
Axe 3 : améliorer les équilibres socio-territoriaux et la mixité sociale, générationnelle aux différentes échelles
Action n°10 : élaborer une stratégie d'attribution partagée avec les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement et mettre en œuvre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGLSID)
Action n°11 : mobiliser les leviers dans le parc privé : primo-accession dans l'ancien, conventionnement de logements...
Action n°12 : privilégier la réalisation d'opérations et d'offres d'habitat mixtes et inclusives
Axe 4 : mieux répondre aux besoins des publics « spécifiques », en privilégiant le développement d'une offre d'habitat inclusive et polyvalente
Action n°13 : conforter et diversifier l'offre de logements pour les jeunes, afin de répondre à leurs besoins et soutenir le développement économique
Action n°14 : proposer une diversité de solutions adaptées au vieillissement et au handicap sur l'ensemble du territoire
Action n°15 : améliorer l'accès au logement accompagné des ménages en parcours d'insertion / de réinsertion
Action n°16 : mettre en œuvre les prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et poursuivre le travail engagé en faveur de « l'ancrage » des familles déjà identifiées
Axe transversal : faire vivre la stratégie portée à travers le PLH
Action n°17 : favoriser le développement de projets innovants au bénéfice de tous et du développement durable
Action n°18 : élaborer et partager des bilans annuels de mise en œuvre du PLH
Action n°19 : organiser des temps d'échanges réguliers avec les communes et les acteurs de l'habitat
Action n°20 : créer un observatoire de l'habitat et du foncier, avec un module d'observation de la vacance

Données sur les ménages du département par territoire

Les revenus minimum pour permettre l'accès à la propriété dans l'ancien pour un ménage de 3 personnes selon les territoires

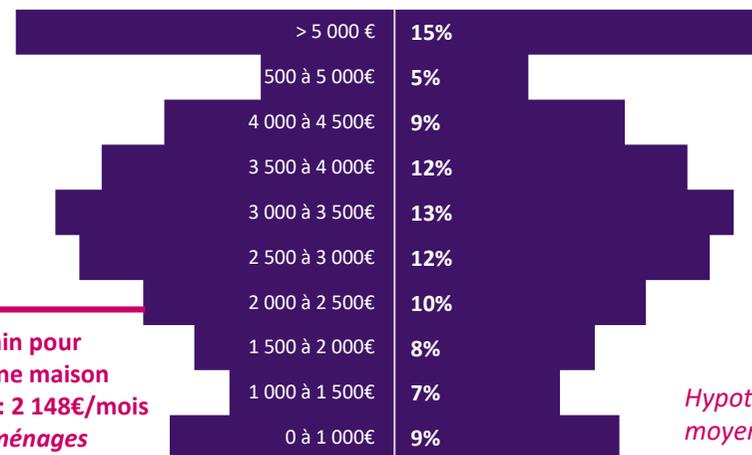
CA Evreux Portes de Normandie



Revenu min pour acheter une maison ancienne : **2 124€/mois**
25% des ménages exclus

Hypothèse d'un prix moyen de 144k€

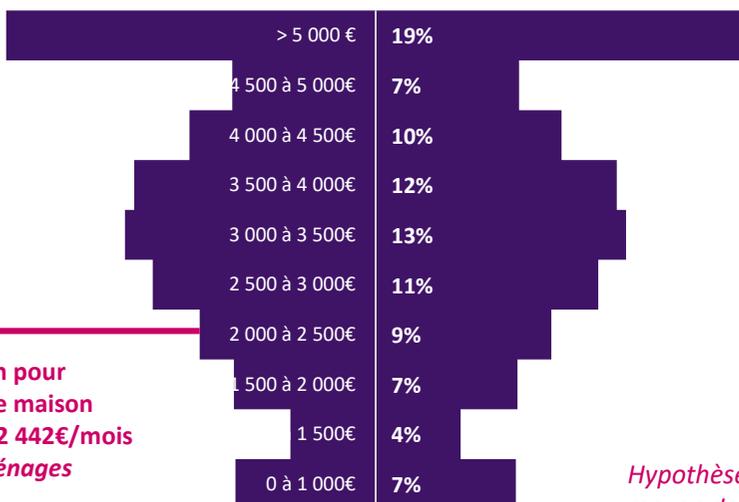
CA Seine Eure



Revenu min pour acheter une maison ancienne : **2 148€/mois**
25% des ménages exclus

Hypothèse d'un prix moyen de 146k€

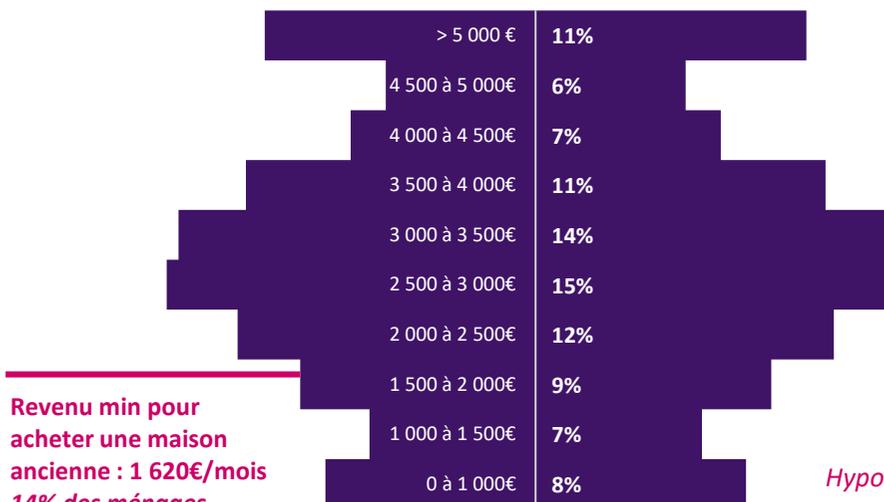
CA Seine Normandie Agglomération



Revenu min pour acheter une maison ancienne : **2 442€/mois**
26% des ménages exclus

Hypothèse d'un prix moyen de 164k€

CC Interco Normandie Sud Eure

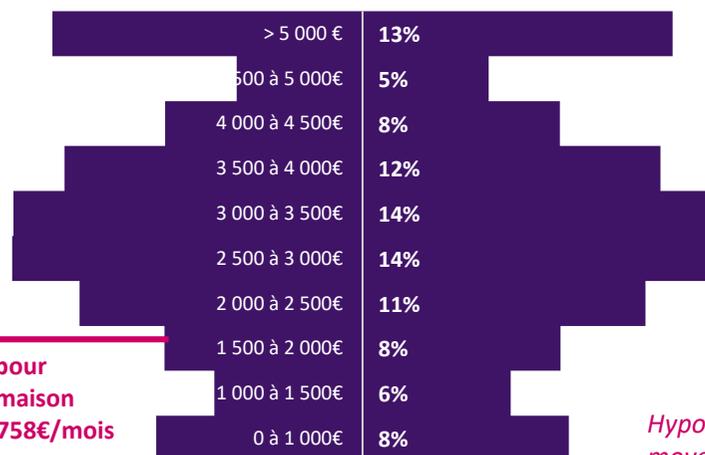


Revenu min pour acheter une maison ancienne : **1 620€/mois**
14% des ménages exclus

Hypothèse d'un prix moyen de 112k€

Les revenus minimum pour permettre l'accession à la propriété dans l'ancien pour un ménage de 3 personnes selon les territoires

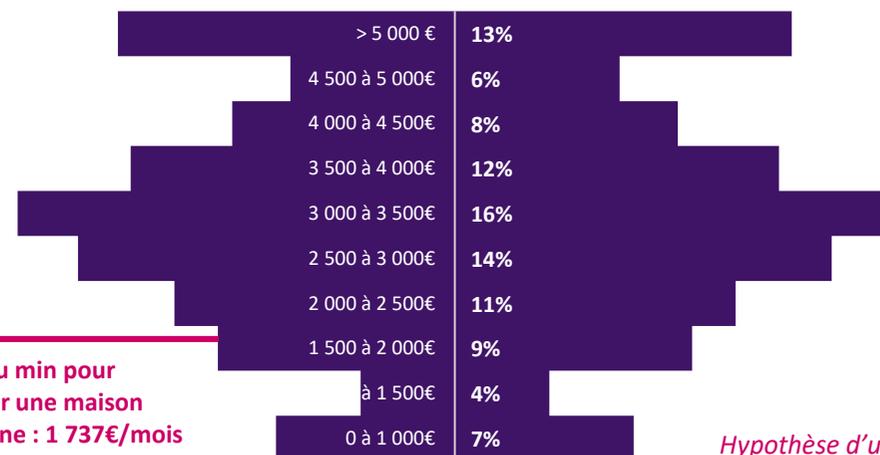
CC de Pont Audemer/Val de Risle



Revenu min pour acheter une maison ancienne : **1 758€/mois**
16% des ménages exclus

Hypothèse d'un prix moyen de 121k€

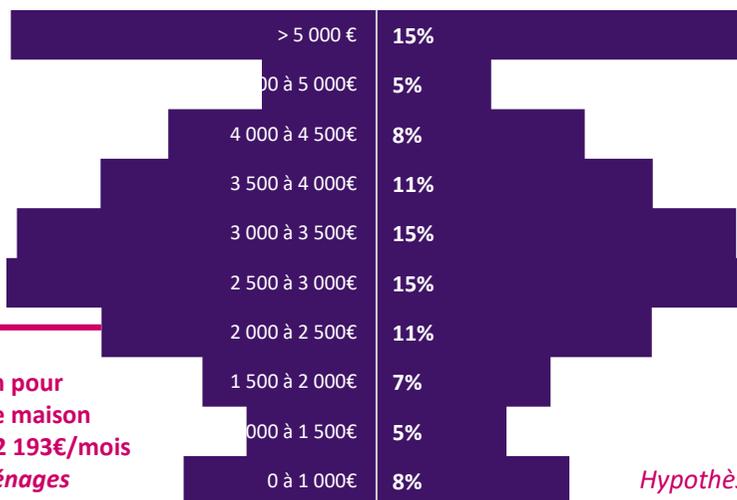
CC du Pays de Conches



Revenu min pour acheter une maison ancienne : **1 737€/mois**
10% des ménages exclus

Hypothèse d'un prix moyen de 120k€

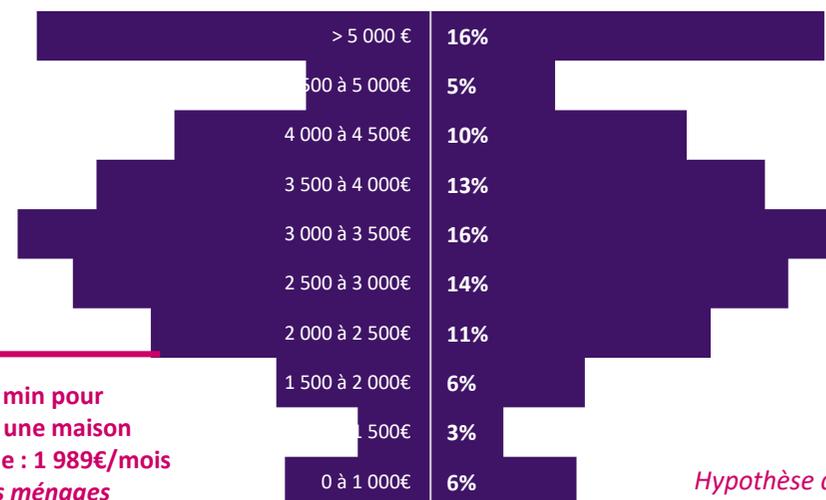
CC du Pays de Honfleur Beuzeville



Revenu min pour acheter une maison ancienne : **2 193€/mois**
22% des ménages exclus

Hypothèse d'un prix moyen de 149k€

CC du Pays de Neubourg

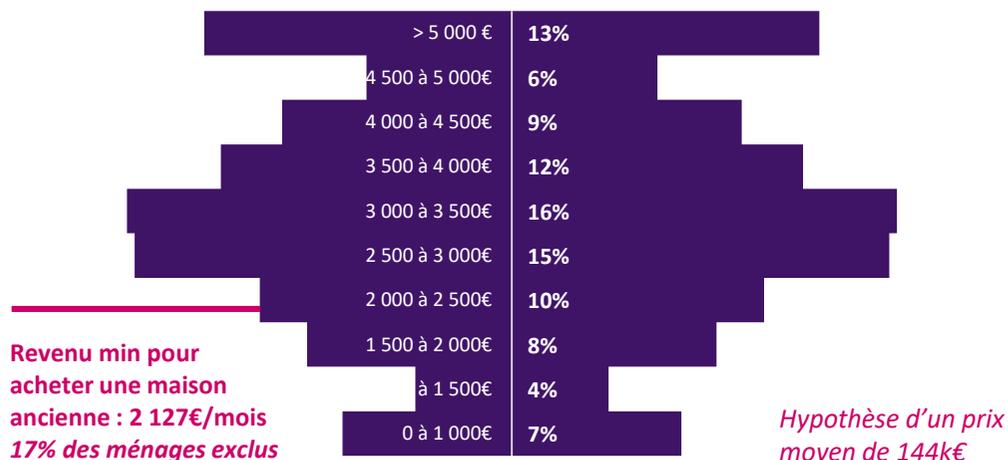


Revenu min pour acheter une maison ancienne : **1 989€/mois**
11% des ménages exclus

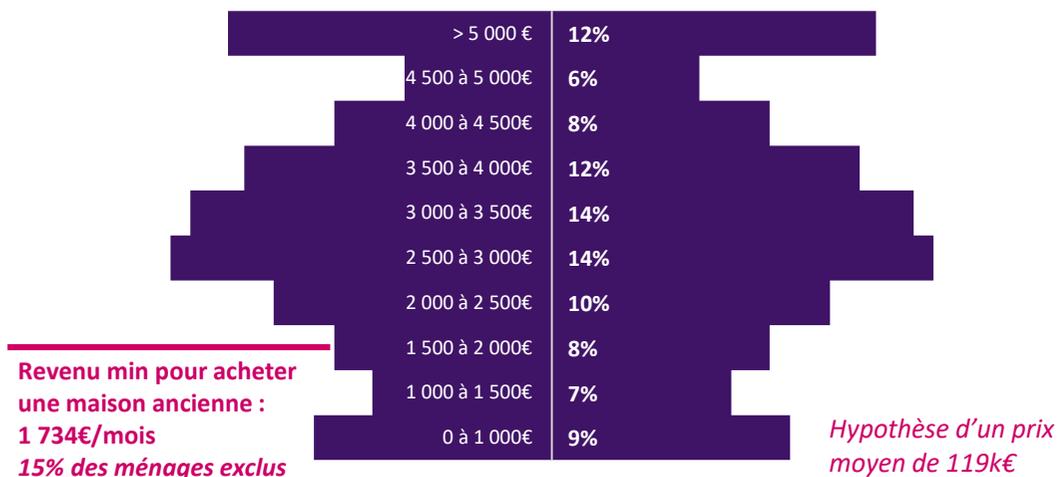
Hypothèse d'un prix moyen de 126 k€

Les revenus minimum pour permettre l'accèsion à la propriété dans l'ancien pour un ménage de 3 personnes selon les territoires

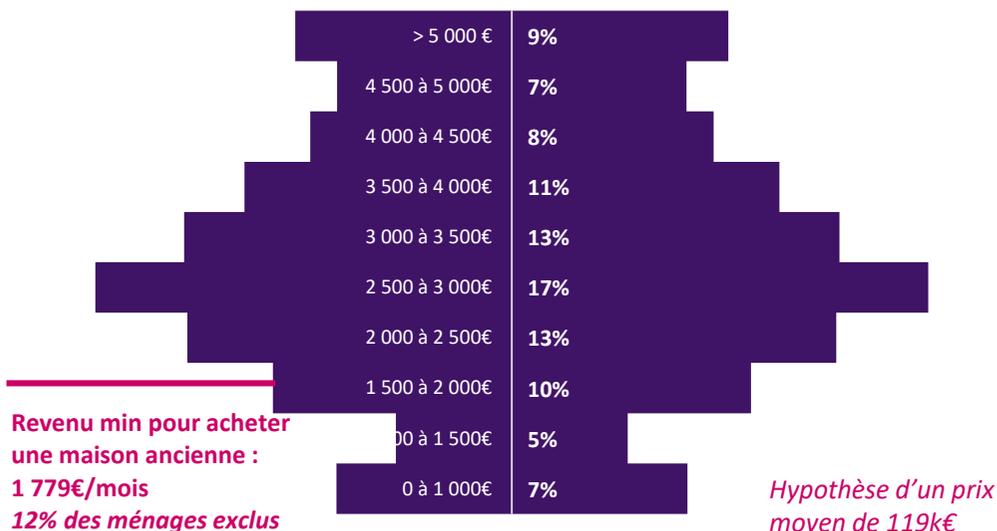
CC du Vexin Normand



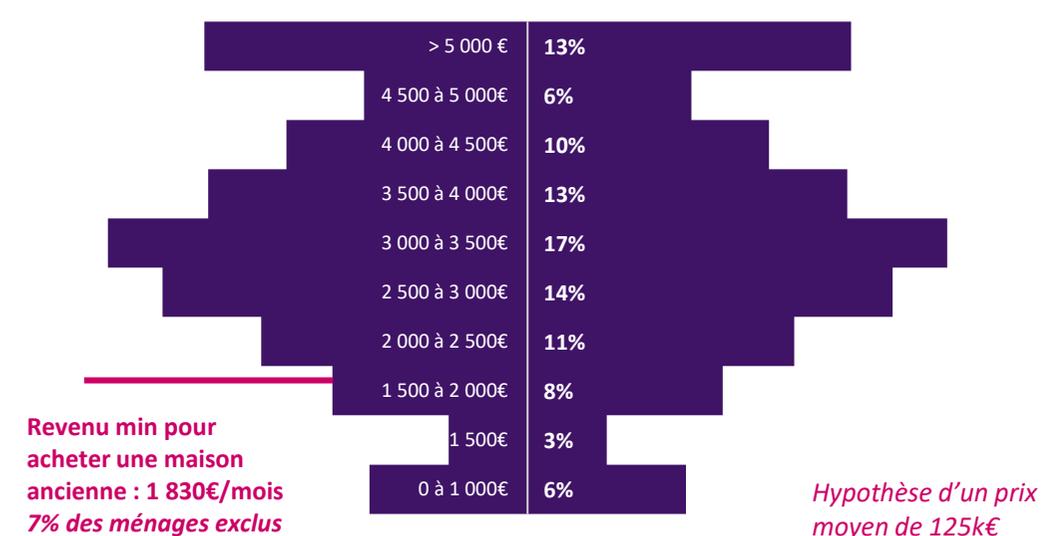
CC Intercom Bernay Terres de Normandie



CC Lieuvin Pays d'Auge

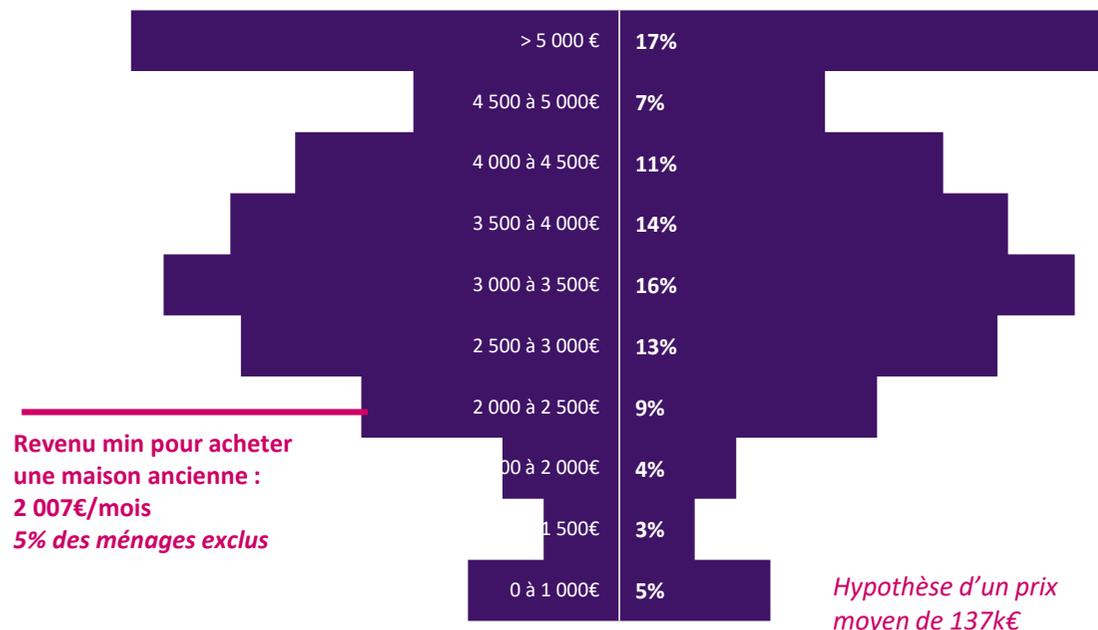


CC Lyons Andelle



Les revenus minimum pour permettre l'accès à la propriété dans l'ancien pour un ménage de 3 personnes selon les territoires

CC Roumois Seine



Note méthodologique :

Les analyses présentées de la page 242 à 245 pour chaque EPCI ont été réalisées à partir de la méthode suivante :

- Les pyramides de revenus sont issues de la source Filosofi 2017
- Les hypothèses du prix moyen des maisons ont été calculées pour chaque EPCI à partir des données issues de DVF 2018/2019 (détail ci-dessous)

MAISON ANCIENNE	Moyenne de surface réelle bâti	Moyenne de valeur foncière	Prix moyen / m ²
Source DVF – moyenne 2018/2019			
CA Evreux Portes de Normandie	126	144 679	1 151 €
CA Seine Eure	137	146 078	1 063 €
CA Seine Normandie Agglomération	112	164 884	1 474 €
CC de Pont-Audemer / Val de Risle	92	121 319	1 312 €
CC du Pays de Conches	104	120 034	1 151 €
CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	211	149 072	707 €
CC du Pays du Neubourg	119	126 682	1 060 €
CC du Vexin Normand	96	144 808	1 502 €
CC Interco Normandie Sud Eure	102	112 601	1 109 €
CC Intercom Bernay Terres de Normandie	109	119 770	1 098 €
CC Lieuvain Pays d'Auge	113	122 723	1 090 €
CC Lyons Andelle	99	125 821	1 271 €
CC Roumois Seine	121	137 198	1 134 €

Les plafonds de ressources de l'accès au logement social

Pour rappel, pour pouvoir prétendre à l'attribution d'un logement social, les ménages doivent disposer de revenus inférieurs à certains plafonds de ressources.

Les plafonds ci-dessous concernent également le conventionnement social et très social ANAH (conventions relevant de l'article L.321.8 du CCH).

Par ailleurs, les plafonds de ressources du prêt locatif social (PLS) sont calculés à partir des plafonds PLUS.

Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés avec un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) en 2020

Nombre de personnes composant le ménage	Régions hors Ile-de-France
1	11 478 €
2	16 723€
3	20 110€
4	22 376€
5	26 180€
6	29 505€
Par personne supplémentaire	3 291€

Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés avec le PLUS (Prêt locatif à usage social) en 2020

Nombre de personnes composant le ménage	Régions hors Ile-de-France
1	20 870 €
2	27 870 €
3	33 516 €
4	40 462 €
5	47 599 €
6	53 644 €
Par personne supplémentaire	5 983 €

PLS : plafonds de ressources 2020 applicables aux locataires

Nombre de personnes composant le ménage	Régions hors Ile-de-France
1	27 131€
2	36 231€
3	43 571€
4	52 601€
5	61 879€
6	69 737€
Par personne supplémentaire	7 778€

Synthèse du niveau de tension au sein du parc locatif social

Tension de la demande (situation à fin DÉCEMBRE 2018) (source infocentre Numéro Unique)	Nombre de demandes en 2018	Part de la demande dans le département	Nombre de demandes pour une attribution	Nombre de demandes pour 1000 habitants	Part de la mutation dans les demandes	Niveau de tension pour les demandes hors mutation	Niveau de tension pour les demandes de mutation
Eure	12506	100%	2,7	21	42%	2,4	3,2
CA Agglo du Pays de Dreux	197	2%	2,7	18	28%	2,4	3,9
CA Evreux Portes de Normandie	3490	28%	2,7	31	45%	2,4	3,1
CA Seine Eure	2298	18%	2,3	31	46%	2,1	2,6
CA Seine Normandie Agglomération	2157	17%	4,4	26	43%	3,6	6,0
CC de Pont-Audemer / Val de Risle	582	5%	2,6	18	40%	2,2	3,6
CC du Pays de Conches	177	1%	1,3	9	40%	1,2	1,4
CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	112	1%	1,9	10	29%	1,7	2,3
CC du Pays du Neubourg	226	2%	4,3	10	31%	3,7	6,9
CC du Vexin Normand	744	6%	3,0	23	39%	2,7	3,7
CC Eure-Madrie-Seine	465	4%	2,7	16	47%	2,0	4,3
CC Intercom Bernay Terres de Normandie	715	6%	2,0	13	35%	1,8	2,6
CC Interco Normandie Sud Eure	476	4%	1,6	12	40%	1,4	2,0
CC Lieuvin Pays d'Auge	158	1%	2,1	8	22%	2,4	1,5
CC Lyons Andelle	164	1%	3,0	8	30%	2,7	3,8
CC Roumois Seine	545	4%	3,7	14	34%	3,3	4,8

Acteurs et dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat

Le rôle des associations en faveur de la redynamisation des centres anciens et la lutte contre l'étalement urbain



Créés en 1977 dans le cadre de la loi sur l'architecture, les CAUE sont reconnus d'intérêt public et sont investis, à ce titre, d'une mission de service public.

Le travail du CAUE se base sur trois axes :

- Met en place des formations centre-bourg auprès des élus et agents territoriaux;
- Accompagne les communes dans leurs projets de logements;
- Accompagne les villes dans la redynamisation de leurs centres-bourgs (économie/logement).

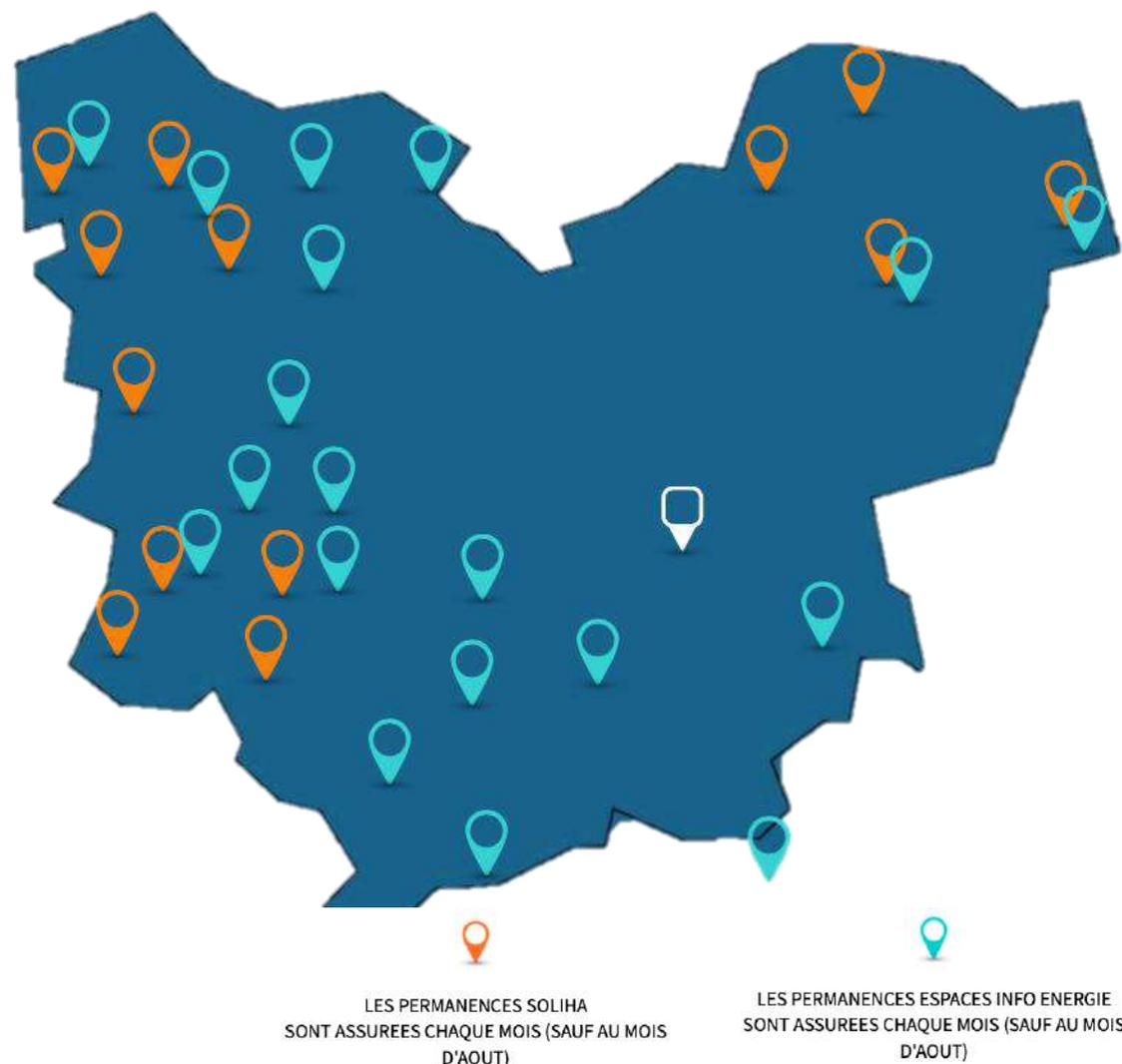
Le CAUE a mis en place le Programme « Vallée Habitée » financé par l'association elle-même, l'EPF, la Région et soutenu par le département. Un collectif a été recruté pour accompagner 7 communes sur le projet de territoire alternatif à l'étalement urbain en concertation avec les habitants, les élus et les professionnels.

Missions	<ul style="list-style-type: none"> • Le CAUE a pour missions le conseil aux particuliers, le conseil et l'accompagnement des collectivités territoriales, la sensibilisation du grand public et la formation des élus et des professionnels.
Financements	<ul style="list-style-type: none"> • Le CAUE est principalement financé par des recettes provenant d'une taxe départementale sur les permis de construire ainsi que par les cotisations de ses membres (collectivités territoriales, associations) [...]
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Pour mener à bien ses missions, le CAUE27 est amené à travailler avec les services de l'Etat et du département, les chambres consulaires et divers établissements publics et associatifs du territoire. Il est par ailleurs membre de la Fédération Nationale des CAUE et de l'Union Régionale des CAUE normands.
Actions auprès des collectivités	<ul style="list-style-type: none"> • 80 conseils ponctuels donnés (69 communes, 5 EPCI, 6 organismes) principalement sur l'aménagement des espaces publics des communes, la revitalisation de centres-bourgs, la construction, la réhabilitation et le réaménagement d'équipements publics, la réhabilitation de résidences pour personnes âgées, l'élaboration de documents d'urbanisme ... • 20 conventions pour accompagner les collectivités dans leur projet de territoire, de revitalisation de centres-bourgs, de programmation d'équipements, d'aménagement d'espaces publics ...

SOLIHA, un ancrage local fort et un tissu partenarial solide...

SOLIHA mène plusieurs missions autour de l'habitat privé.

- Depuis le 1^{er} février 2020, le service de l'EIE de SOLIHA Normandie Seine couvre l'ensemble du département de l'Eure (hors CASE) et assure une quinzaine de permanences locales d'information, dans le cadre de conventions de partenariats mises en place avec les territoires pour offrir un service de proximité aux habitants : Roumois-Seine, Honfleur-Beuzeville, Pont-Audemer Val-de-Risle, Bernay Terres de Normandie, Sud-Eure, Pays de Conches-en-Ouche, et bientôt Vexin Normand, et Lyons-Andelle.
- Avec comme principale mission d'accompagner les particuliers dans la réhabilitation de leur logement notamment dans le montage des dossiers.
- Soutenu par l'ADEME, la Région Normandie et les différentes Communautés de communes du département, reconnu « Espace FAIRE » (*), l'EIE devient la **porte d'entrée privilégiée des particuliers pour toutes les questions de rénovation énergétique et d'énergies renouvelables dans le domaine de l'habitat.**
- L'association est partenaire avec le département dans le cadre du dispositif d'amélioration de l'habitat. Des programmes de sensibilisation autour de la rénovation énergétique sont également menés.
- **Pour permettre un accompagnement complet au plus près des particuliers, SOLIHA a signé une convention avec la CAF, Action logement, MSA et d'autres structures.**



(*) Mieux FAIRE : l'État et l'ADEME ont lancé une grande campagne nationale de mobilisation en faveur de la rénovation énergétique (FAIRE : Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique.)

La CAF, un rôle d'accompagnement des habitants dans leurs parcours résidentiel

Quel est le rôle de la CAF sur le département de l'Eure ?

- Les professionnels de la CAF ont pour mission d'aider les familles à accéder et à se maintenir dans un logement décent et adapté à leur situation.
- Les travailleurs sociaux accompagnent les familles rencontrant des difficultés liées au règlement des charges de logement ou à leurs conditions d'habitat.
- La CAF est partenaire des Fonds d'aides publics sur la rénovation urbaine, du plan départemental pour le logement et l'hébergement des plus défavorisés (PDALHPD) ainsi que du fonds solidarité habitat (FSH). (Source : Bilan CAF 2018)

La non décence du logement (extrait du rapport d'activité de la CAF 2018)

La CAF finance SOLIHA Normandie Seine (solidaires pour l'habitat) pour la réalisation et le suivi des diagnostics de décence des logements auprès des allocataires, locataires du parc privé bénéficiaires d'une aide au logement.

- Une convention de partenariat a été également signée avec la communauté d'agglomération Seine-Eure, dans le cadre du programme d'intérêt général (PIG). Un des objectifs de cette convention est de lutter contre la non-décence des logements en secteur locatif en repérant les logements non décents, voire insalubres, et en incitant les propriétaires à effectuer des travaux.
- Au cours de l'année 2018, 80 diagnostics de décence ont été réalisés dans le département (y compris les rapports de l'habitat dégradé établis par l'agence régionale de santé) et 72 logements ont été déclarés non décents (8 logements décents). L'aide au logement a été conservée par la CAF en attente de la réalisation des travaux pour 41 dossiers.
- 25 logements ont pu sortir de non-décence après travaux dont 12 logements pour lesquels le diagnostic a été effectué les années antérieures.
- Les allocataires ont pu bénéficier d'informations et de conseils sur les démarches à effectuer pour inciter leur propriétaire à réaliser les travaux nécessaires. Ils ont été orientés vers les dispositifs susceptibles de les aider à trouver une solution à leur problématique logement, en s'appuyant sur le soutien de l'ADIL et des comités locaux habitat dégradé mis en place dans le cadre du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées.



Les différents types d'aides au logement

Il existe trois types d'aides au logement, qui ne sont pas cumulables : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS). Toutes exigent que les ressources des bénéficiaires ne dépassent pas certains plafonds. Elles se distinguent par leurs autres conditions d'attribution.

- **L'APL** est versée du fait du type de logement, indépendamment de la situation familiale des bénéficiaires. Il peut s'agir d'un logement ayant fait l'objet d'une convention entre la/le propriétaire et l'État (évolution du loyer, durée du bail, normes...) ou d'un logement acheté par les bénéficiaires grâce à un prêt conventionné.
- **L'ALF** est versée aux personnes ne pouvant pas bénéficier de l'APL, en fonction de leur situation familiale. Par exemple, peuvent en bénéficier les personnes attendant un enfant, ayant à charge un enfant de moins de 21 ans, ou celles qui se sont mariées depuis moins de cinq ans, avant que les épouses/époux n'aient 40 ans. Les locataires comme les propriétaires peuvent la percevoir.
- **L'ALS** est versée aux personnes ne pouvant prétendre ni à l'APL ni à l'ALF. Ce sont souvent des jeunes, des étudiant.e.s, des ménages sans enfants, des personnes âgées ou en situation de handicap. Les locataires comme les propriétaires peuvent la percevoir.

<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/>

L'expérimentation du permis de louer sur le territoire

- **Les permis de louer** mis en place depuis le 1^{er} juillet 2019 sur Quillebeuf sur Seine s'inscrivent dans une politique de lutte contre l'habitat indigne.



Les modalités du permis de louer	
Définition	<ul style="list-style-type: none"> • Le permis de louer est une autorisation préalable et déclaration de mise en location instaurée par la loi ALUR du 24.03.14. • Ces régimes concernent les locations à usage de résidence principale soumises à la loi du 6.7.89, vides ou meublées. Ne concernent ni les logements mis en location par des bailleurs sociaux, ni ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'Etat (art. L 351- 2 du CCH) – Loi ELAN. • Seule la mise en location ou la relocation d'un logement sont visées. • La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis à l'obligation de déclaration.
Autorité compétente	<ul style="list-style-type: none"> • L'EPCI compétente en matière d'habitat ou à défaut, le conseil municipal.
Localisation	<ul style="list-style-type: none"> • Territoire comportant une proportion importante d'habitat dégradé (art.L635-1 CCH). Fixation des zones en fonction: • De l'objectif de lutte contre l'habitat indigne; • En cohérence avec le PDALHPD (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et le PLH (Programme local de l'habitat).

La revitalisation des centres bourgs, un facteur indispensable pour maintenir la cohésion territoriale

Le programme Action Cœur de Ville, un outil au service de la revitalisation des centres anciens

Lancé en décembre 2017, le plan national Action cœur de ville (2018-2022) répond à une double ambition: celle d'améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et celle de conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire.

À partir d'un diagnostic complet de la situation du centre-ville concerné, un comité de projet local détermine les actions concrètes à mener autour de cinq axes :

- **Réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville;**
- **Développement économique et commercial équilibré;**
- **Accessibilité, mobilité et connexions;**
- **Mise en valeur de l'espace public et du patrimoine;**
- **Accès aux équipements et aux services publics.**

Avec l'opération de revitalisation de territoire, créée par la loi Elan du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, les collectivités Action Cœur de Ville bénéficient d'une large palette d'outils juridiques et fiscaux pour revitaliser leur centre-ville.

L'opération de revitalisation de territoire (ORT) confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux

Notamment pour :

- **Renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville** grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation pour les commerces souhaitant s'installer en centre-ville et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux en périphérie.
- **Favoriser la réhabilitation de l'habitat** par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah et l'éligibilité au "Denormandie dans l'ancien" (*)
- **Faciliter les projets** à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multi-site.
- **Mieux maîtriser le foncier**, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux.
- **Maintenir les services publics**, par la mise en place d'une obligation d'information préalable des élus en cas de fermeture ou du déplacement d'un service public.

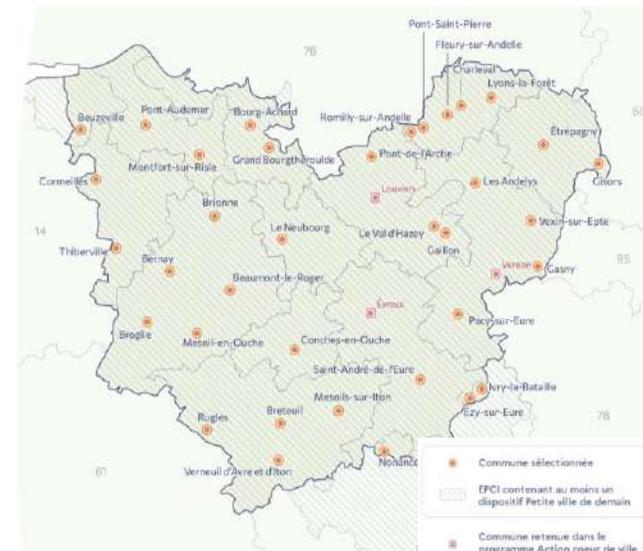
(*) Le "Denormandie dans l'ancien" permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une aide fiscale lorsqu'ils rénovent un logement dans un quartier ancien dégradé pour le mettre en location longue durée (6, 9 ou 12 ans).

36 communes sélectionnées dans le programme Petites villes de demain

Un programme pour les communes de moins de 20 000 habitants.

Cet outil s'organise autour de 3 piliers : offrir un soutien en ingénierie; l'accès à un réseau ainsi que des financements sur des mesures thématiques ciblées.

Afin de permettre aux communes de conforter leur rôle de centralité, renforcer le maillage du territoire, et de faire face aux enjeux démographiques, économiques, ou sociaux à venir.



Source : ANCT 2020, IGN 2020 – Réalisation ACT Pôle adt – Cartographie 12/12/2020

Les communes bénéficiaires du programme Action Cœur de Ville :

Commune	Avancement
Evreux	Date de signature : 6 juillet 2018 4 actions matures engagées dès 2018
Louviers	Date de signature : 1er octobre 2018
Vernon	<ul style="list-style-type: none"> • Date de signature : 2 juillet 2018 • 18 actions matures engagées dès 2018 • Projet de Cœur de ville en cours : Cœur de ville 2020; Cœur de Seine 2020 ; European 13. • Cœur de ville, une action menée en matière d'habitat : plan façades : une aide de 20% aux travaux de rénovation des façades d'immeuble en centre-ville (montant des travaux plafonné à 10 000€).

Source : <https://rawgic.com>

Le rôle des associations en faveur de la redynamisation des centres anciens et la lutte contre l'étalement urbain

Association	Création	Actions générales	Résultats
CAUE	Créés en 1977 dans le cadre de la loi sur l'architecture, les CAUE sont reconnus d'intérêt public et sont investis, à ce titre, d'une mission de service public.	<p>Le travail du CAUE se base sur trois axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Met en place des formations centre bourg auprès des élus et agents territoriaux; • Accompagne les communes dans leurs projets de logements; • Accompagne les villes dans la redynamisation de leurs centres-bourgs (économie/logement). 	<ul style="list-style-type: none"> • 80 conseils ponctuels donnés (69 communes, 5 EPCI, 6 organismes) principalement sur l'aménagement des espaces publics des communes, la revitalisation de centres-bourgs, la construction, la réhabilitation et le réaménagement d'équipements publics, la réhabilitation de résidences pour personnes âgées, l'élaboration de documents d'urbanisme ... • 20 conventions pour accompagner les collectivités dans leur projet de territoire, de revitalisation de centres-bourgs, de programmation d'équipements, d'aménagement d'espaces publics ... • Le CAUE a mis en place le Programme « Vallée Habitée » financé par l'association elle-même, l'EPF, la Région et soutenu par le département. Un collectif a été recruté pour accompagner 7 communes sur le projet de territoire alternatif à l'étalement urbain en concertation avec les habitants, les élus et les professionnels.
Soliha	Depuis le 1 ^{er} février 2020, le service de l'EIE de SOLIHA Normandie Seine couvre l'ensemble du Département de l'Eure (hors CASE)	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les particuliers dans la réhabilitation de leur logement notamment dans le montage des dossiers; • Offrir un service de proximité aux habitants. 	<ul style="list-style-type: none"> • En moyenne 600 à 700 logements par an font l'objet de rénovation grâce notamment à l'ANAH et au programme Habiter Mieux. • Soliha réalise beaucoup d'actions en proximité avec les communautés de communes et d'agglomérations, permettant ainsi la prise de 4000 contacts par an en moyenne. Cet ancrage local fort permet un maillage important de partenaires et une réelle proximité avec le public

Publics spécifiques

Les modes d'hébergement des personnes âgées (1/2)

Différents types d'accueil des seniors

Le choix résidentiel des seniors est fonction de leur âge, de leur degré de dépendance, de leur niveau de revenus et de leurs goûts personnels. Outre l'option privilégiée qui est le maintien à domicile, favorisée par les pouvoirs publics, les seniors peuvent donc opter pour différentes solutions.

Pour les personnes âgées autonomes:

- **Village senior** : inventé aux Etats-Unis il y a près de 50 ans, ce concept permet de créer des villages ou des villes entièrement réservés aux retraités avec des aménagements et un règlement de copropriété adaptés à la quiétude des résidents. En France, la formule, plus discrète, est proposée par les enseignes « Les Senioriales » et « Villages d'Or ». Elle s'adresse à de jeunes seniors, le plus souvent en couple, totalement autonomes qui cherchent à se regrouper. Ils cherchent des copropriétés sécurisées, conviviales et leur offrant des services qui sont rarement proposés sur place mais pour lesquels un interlocuteur est toujours présent pour aider les résidents dans leurs recherches. Ils sont très majoritairement propriétaires de leur logement qui sont souvent des maisons individuelles accolées d'environ 70 m² avec un jardin de 100 m² puisque la plupart des villages senior se situent à l'extérieur des villes. Les villages implantés en centre-ville proposent des appartements (du T1 bis au T4, entre 40 et 120 m²) équipés de terrasses.
- **Résidences seniors avec services (RSPA)**: apparues en France dans les années 1970-80, ces résidences sont à destination des personnes âgées autonomes et valides, tant seule qu'en couple qui souhaitent vivre dans un logement indépendant (appartement ou maison individuelle, en location ou en accession à la propriété), mais déjà soucieuses de se simplifier la vie. La moyenne d'âge des résidents est de 83 ans alors que la population cible se situe entre 65 et 85 ans. Les logements permettent aux résidents de faire la cuisine et de mener leur vie de façon indépendante, ils sont adaptés à une légère perte d'autonomie (douche italienne, barre de maintien...). Les espaces communs offrent aussi un restaurant pour se retrouver ainsi que des salles conviviales, des activités, des équipements sportifs et des services qui en font un produit au niveau de prix élevés et donc destiné à une clientèle aisée. La quasi-totalité des résidents sont locataires et règlent tous les mois un loyer et des frais en fonction des services consommés. En effet, la majorité des résidences services proposent aujourd'hui les services « à la carte » afin de baisser les charges qui étaient particulièrement élevées dans les copropriétés d'ancienne génération car décidés et gérés directement par la résidence. Certaines RSPA accueillent des personnes âgées autonomes pour des séjours temporaires. Les résidents peuvent bénéficier d'aides au logement (ALS ou APL) et plus particulièrement celles relatives à l'accession à la propriété. Ces résidences sont le plus souvent localisées en centre-ville ou à proximité immédiate des villes. A l'heure actuelle, les RSPA restent un micromarché car accueillant moins de 1% des seniors.

Les modes d'hébergement des personnes âgées (2/2)

- **Résidences autonomes (ex Foyer logement)** : C'est le même principe que celui qui régit les résidences services privées, mais avec un loyer plus modéré, ces établissements relevant surtout du secteur public ou associatif (pour 85% des établissements). Ils peuvent en effet être habilités à l'aide sociale et conventionnés à l'APL ce qui permet de réduire le reste à charge pour le résident. Ces établissements nécessitent des autorisations et doivent s'intégrer dans les schémas gérontologiques départementaux. Les logements foyers sont traditionnellement financés en PLUS mais il peuvent également, depuis 2006, être financés en PLS, il y a alors un plafond de revenu pour les résidents qui correspond au type de financement mobilisé. Les foyers logements peuvent également relever de la sphère privée, ce sont alors des établissements à but lucratif et les tarifs sont plus élevés. Notons que ces logements-foyers sont souvent obsolètes et ont majoritairement été construits dans les 60-70.
- **EHPAA**: L'établissement d'hébergement pour personnes âgées autonomes est une maison de retraite non médicalisée. Ces structures répondent à des normes techniques et de fonctionnement précises notamment en terme de surface de circulation, de taux d'encadrement, de système de surveillance. Ces établissements sont destinés aux personnes autonomes ou peu dépendantes (GIR moyen pondéré inférieur à 300). Certains accueillent des personnes âgées pour un hébergement temporaire (de quelques jours à quelques semaines), ou proposent un accueil de jour pour des personnes âgées ne pouvant ou ne voulant pas rester chez elles dans la journée. Ces établissements peuvent être gérés soit par un établissement public (hôpital) ou une collectivité territoriale (commune, EPCI ou leur CCAS), soit par un organisme privé à caractère associatif ou commercial. Ces structures sont soumises à une autorisation d'ouverture du Conseil général après avis du CROSMS (comité régional de l'organisation sociale et médico-sociale).
- **L'habitat intergénérationnel** : Par définition, l'habitat générationnel s'adresse à tout le monde et à tous les âges. Les personnes âgées peuvent y trouver un environnement plus sécurisant et vivant. Les logements répondent aux besoins particuliers de ces différentes générations. Les logements destinés aux personnes âgées sont par exemple équipés de volets électriques, de barres d'appui installées dans la douche... Des espaces communs utilisables par tous (lingerie, salle commune que l'on peut réserver pour une fête de famille...) permettent aux habitants de l'immeuble de se rencontrer. Quand ils sont conçus par des bailleurs sociaux, les projets d'habitat intergénérationnel ont une vocation sociale. Le coût des loyers et des services est pensé pour convenir à des retraités avec des petits revenus.

Des solutions d'habitat inclusif et des expérimentations qui se développent

Département

Le PDALHPD a identifié la nécessité de « favoriser des initiatives innovantes pour répondre aux situations singulières » avec pour objectif de trouver des solutions aux situations complexes voire bloquées et expérimenter des modes d'habitat adaptés aux problématiques rencontrées.

Par ailleurs, le Département de l'Eure est engagé dans la démarche « Territoire 100% inclusif » lancée par Sophie Cluzel, secrétaire d'Etat auprès du 1^{er} Ministre chargé des personnes handicapées. La démarche « Territoires 100% Inclusifs » vise à améliorer la participation et la coordination de tous les acteurs engagés dans le parcours de vie d'une personne handicapée – école, entreprise, loisirs... – pour lutter contre les ruptures de parcours. Aussi, le Département de l'Eure a lancé un appel à projets pour développer une offre de logements inclusifs. 12 projets sont en cours.

Intercommunalités

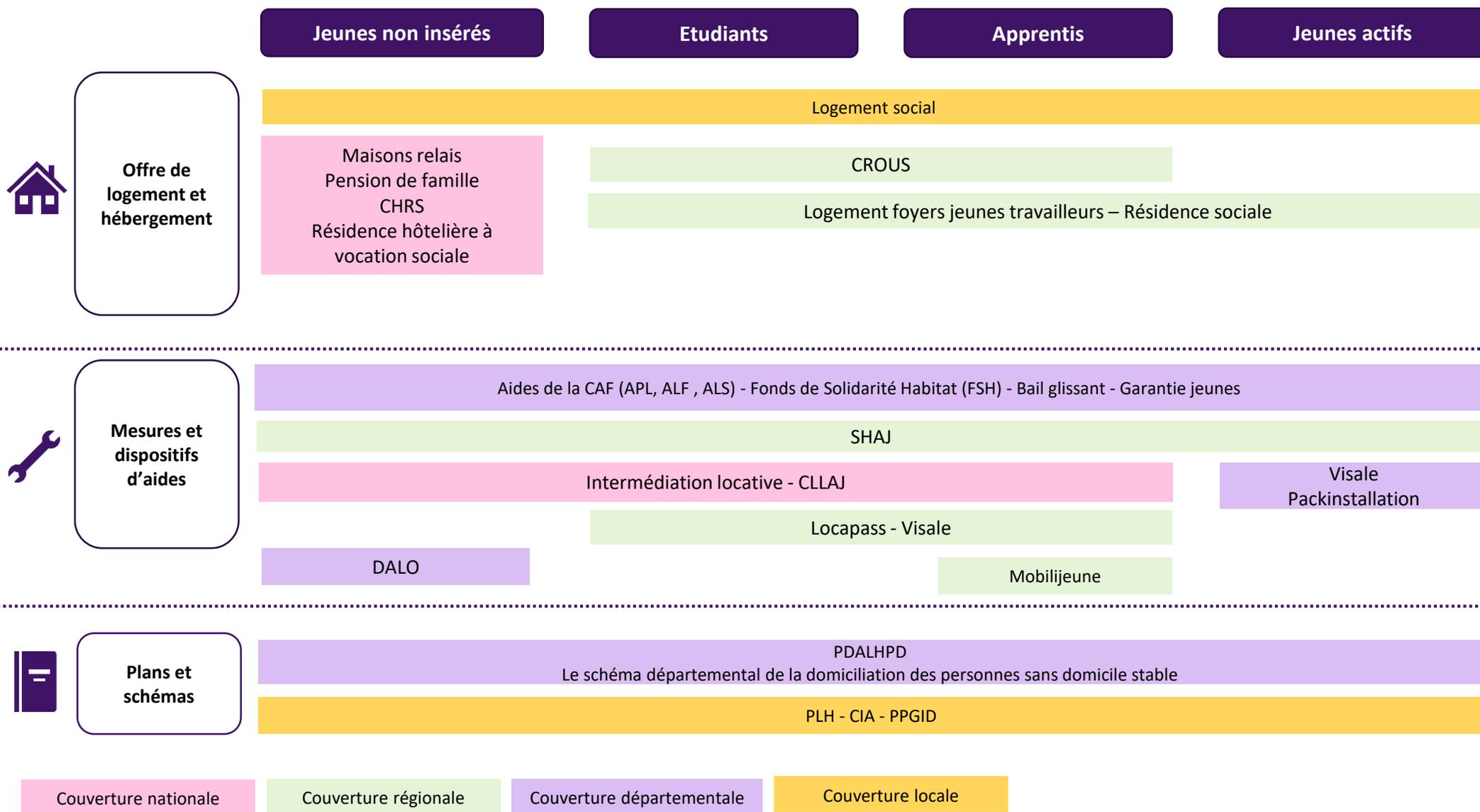
En ce qui concerne les intercommunalités, plusieurs d'entre elles souhaitent de développer des offres intermédiaires.

- Par exemple, la CASE souhaiterait développer une offre intermédiaire (des réflexions sont en cours sur des projets de résidences services). En ce qui concerne le public handicapé, il a été identifié un besoin de développer l'offre de façon inclusive.
- La CA Evreux Portes de Normandie réalise actuellement une opération d'expérimentation en réponse aux personnes âgées dans le centre bourg de Saint André de l'Eure. Il s'agit d'une formule entre le maintien à domicile et AHPAD (logement senior intermédiaire). L'enjeu est de proposer une nouvelle forme habitat senior (habitat inclusif).

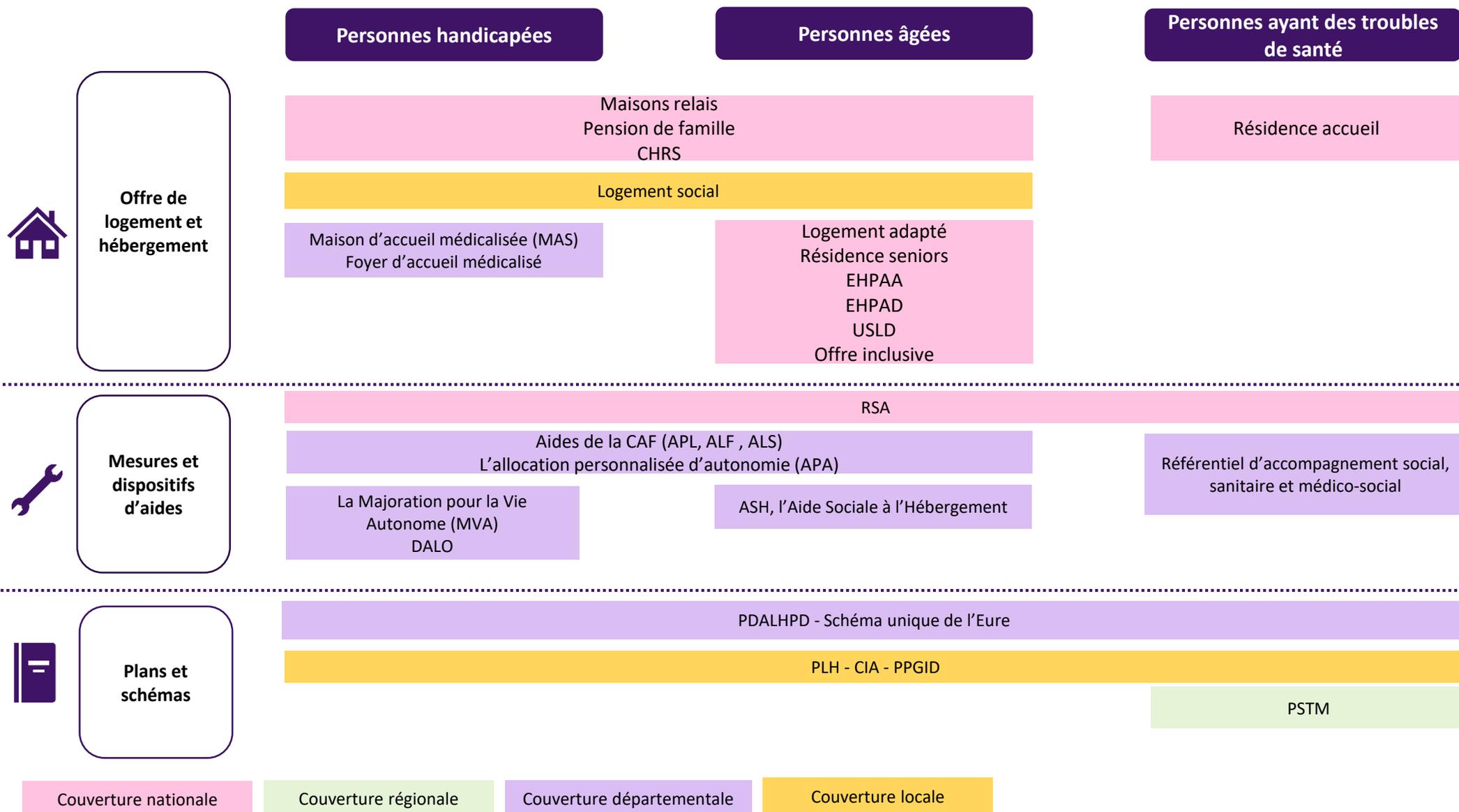
Bailleurs sociaux

- **L'USH organise** sur certaines collectivités des « journées habitat » ou des « demi-journées habitat » lors desquelles il est possible de visiter des opérations innovantes (besoins spécifiques des jeunes / seniors / tiers lieux).
- A Vernon, Habitat et Humanisme Eure a construit une résidence intergénérationnelle comprenant 18 logements et des espaces communs. La résidence Bellamira accueille des personnes retraitées isolées à faibles ressources; des familles monoparentales avec jeune enfant, ayant besoin d'un accompagnement pour accéder à une complète autonomie; des ménages avec enfant(s). L'objectif du projet est de mettre en oeuvre un « bien vivre ensemble » et une ouverture sur le quartier afin de favoriser l'insertion sociale des jeunes parents, rompre l'isolement et retarder la dépendance des personnes âgées, en facilitant leur maintien en logement autonome. (source : <https://www.habitat-humanisme.org/>)
- Enfin, un projet de résidence autonomie aux alentours de Pont-Audemer est en cours par le bailleur social Siloge qui souhaite répondre à un besoin spécifique (personnes handicapées mentales en vieillissement ayant perdu leurs parents). Ce projet est monté en collaboration avec une association. Cette préparation et anticipation des besoins des seniors est identifiée comme un axe de développement important qui prévoit une massification de l'adaptation des logements.

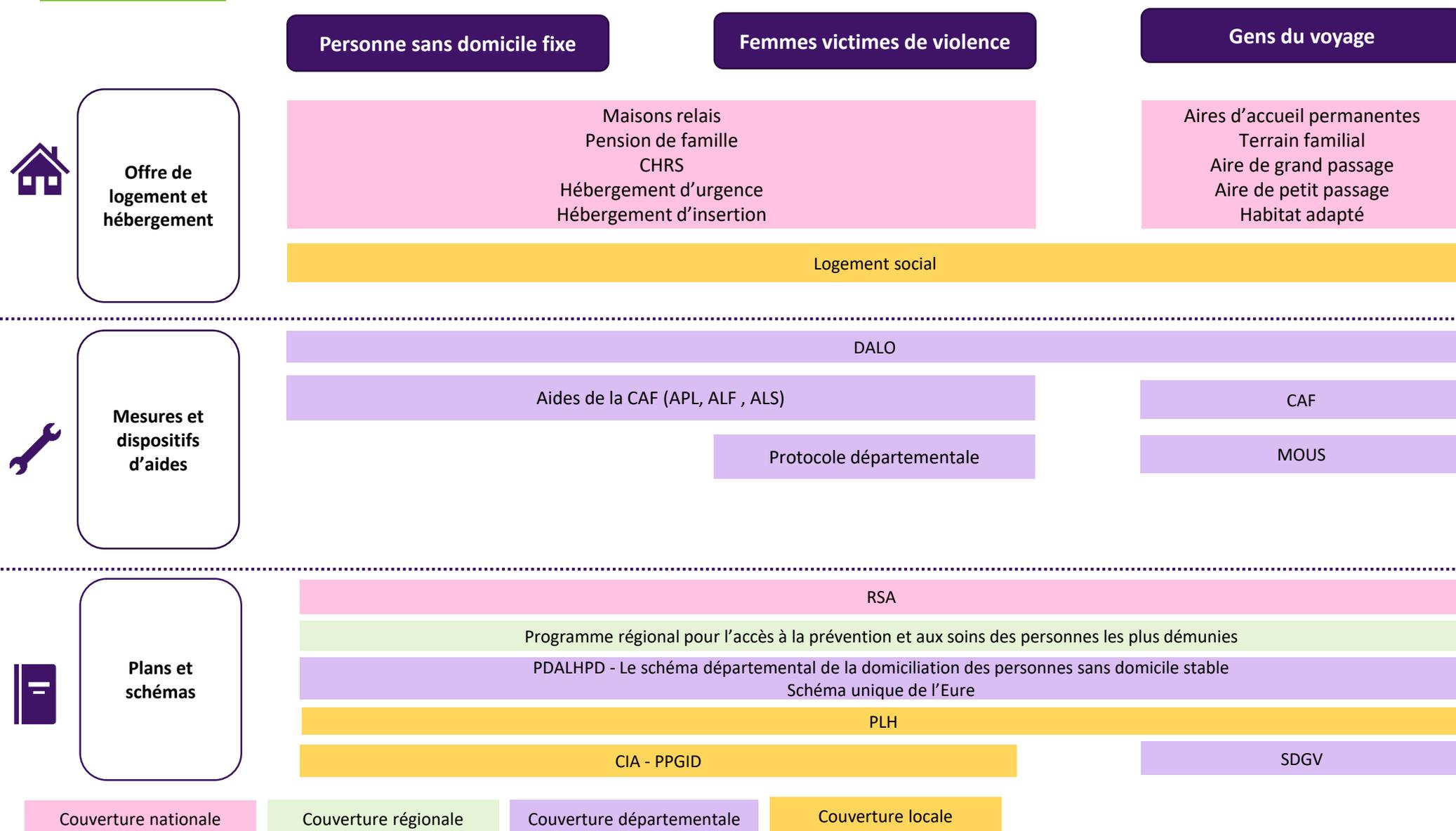
Synthèse des dispositifs mobilisables selon le public



Synthèse des dispositifs mobilisables selon le public



Synthèse des dispositifs mobilisables selon le public



Glossaire

ANAH : Agence nationale pour l'Amélioration de l'Habitat	Âgées Dépendantes	PSP : Plan Stratégique de Patrimoine
ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le logement	ESH : Entreprise Sociale pour l'Habitat	PTZ : Prêt à Taux Zéro
ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement	FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs	QPV : Quartier Prioritaire de la Ville
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement	RP : Résidence Principale
APL : Aide personnalisée au logement	HLM : Habitation à Loyer Modéré	RPLS : Répertoire du parc Locatif Social
BBC : Bâtiment Basse Consommation	HQE : Haute Qualité Environnementale	RT : Réglementation Thermique
BRS : Bail Réel Solidaire	LLS : Logement Locatif Social	SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
BEPOS : Bâtiment à Energie POSitive	OFS : Organisme Foncier Solidaire	SHAJ : Service HAbitat pour les Jeunes
CA : Communauté d'Agglomération	OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat	SEM : Société d'Économie Mixte
CANTOU : Centres d'Animation Naturel Tiré d'Occupations Utiles	OPH : Office Public de l'Habitat	SNE : Système National d'Enregistrement
CC : Communauté de Communes	ORT : Opération de Revitalisation de Territoire	SPL : Société Publique Locale
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation	PCAET : Plan local Climat Air Energie Territorial	SRU : Solidarité Renouvellement Urbain
CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PPGID : Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'Information du Demandeur	ULS : Usufruit Locatif Social
CIA : Convention Intercommunale d'Attribution	PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées	
CIL : Conférence Intercommunale du Logement	PDH : Plan Départemental de l'Habitat	
COS : Coefficient d'Occupation des Sols	PIG : Programme d'Intérêt Général	
CRHH : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement	PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration	
CUS : Convention d'Utilité Sociale	PLI : Prêt Locatif Intermédiaire	
DAP : Délégation des Aides à la Pierre	PLS : Prêt Locatif Social	
DVF : Données de Valeurs Foncières	PLU : Plan Local d'Urbanisme	
ECLN : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs	PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	
EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes	PLUS : Prêt Locatif à Usage Social	
	PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne	
	PSLA : Prêt Social Location Accession	

#6 Fiches territoriales

CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE
Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
 601 843	110 923	Population
 0,3%	0,2%	Taux de croissance annuel moyen (2017-2017)
0,3%	0,5%	dû au solde naturel
0,0%	-0,4%	dû au solde migratoire

Répartition des compositions des ménages

EURE	EPCI	Indicateurs
 2,34	2,3	Taille moyenne des ménages
31%	35%	Personnes seules
68%	64%	Familles
2%	2%	Autres

Parmi les familles

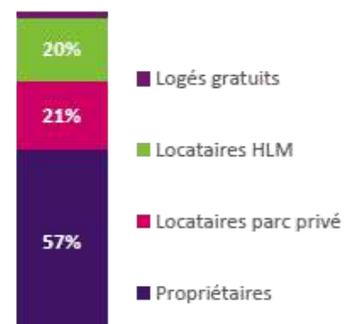
 42%	40%	couple sans enfant
44%	42%	couple avec enfant
14%	18%	famille monoparentale parmi les familles
 18%	17%	de plus de 65 ans
71%	65%	Indice de vieillissement

 21 060 €	20 740 €	Revenus médian par UC
10%	11%	Taux de chômage
81,0	110	Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés

PARC DE LOGEMENTS
Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
 295 109	54 493	Logements
77%	62%	Maisons
22%	37%	Appartements
 86%	87%	Résidences principales
6%	4%	Résidences secondaires
8%	9%	Logements vacants

Répartition de la population selon le statut d'occupation



Dynamiques de construction - Sitadel 2009-2020

 2 712	551	Nombre de logements autorisés en moyenne par an
5	5	Logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants

SITUATION DU PARC PRIVE
Filocom 2017 - Insee 2017

Répartition des résidences principales par année de construction

17%	9%	Avant 1919
7%	5%	Entre 1919 et 1945
19%	25%	Entre 1946 et 1970
31%	35%	Entre 1970 et 1990
15%	16%	Entre 1991 et 2005
12%	10%	Entre 2006 et 2014

Logements vacants

25 029	4 893	Nombre de logements vacants
5%	7%	Evolution du taux de vacance (2012-2017)
42%	43%	Depuis moins de 1 an
 17%	18%	de 1 à 2 ans
11%	11%	de 2 à 3 ans
7%	6%	de 3 à 4 ans
16%	16%	de 4 à 10 ans
7%	5%	de plus de 10 ans

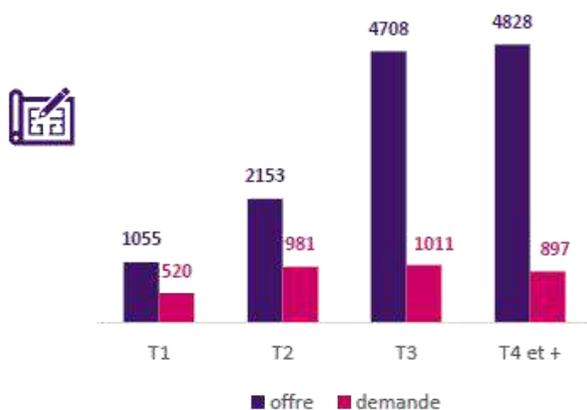
12 907	1 310	Nombre de logements de catégories 7-8
261	68	Volume de copropriété de famille D
17%	13%	Part des ménages propriétaires modestes éligibles à l'ANAH
22%	14%	Part des ménages propriétaires très modestes éligibles à l'ANAH

CA Evreux Portes de Normandie

LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
 43 615	12 744	Logements locatifs sociaux
soit	29%	des logements locatifs sociaux du département
72%	82%	Collectif
28%	18%	Individuel
 11 836	3 389	Demandes actives
soit	29%	des demandes du département
44%	44%	Part des demandes de mutation
5 309	1 469	Nombre d'attributions
2,23	2,3	Demandes pour une attribution

Répartition de l'offre et de la demande locative sociale par typologie



LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
Part des ménages du département éligibles au parc social selon le type de financement		
 16,7%	18,7%	PLAI
40,0%	40,5%	PLUS
66,5%	65,5%	PLS
Ex: X% des ménages de l'Eure sont éligibles au logement social de type PLAI		

DISPOSITIFS EN VIGUEUR

OPAH	A l'étude : centre-ville d'Évreux (OPAH-RU) et de l'intercommunalité (OPAH)
ORT	Évreux (ORT ACV)
PIG	-
Petites Villes de Demain	Saint-André-de-l'Eure

PRODUCTION

PLH	PLUIHD
Année	2020-2026
Objectif	590 logements produits en moyenne par an

MARCHES IMMOBILIERS RPLS 2019 (LOC SOCIAL) - DATAGOUV (LOYERS PRIVE) DVF 2019 (ACCESSION)

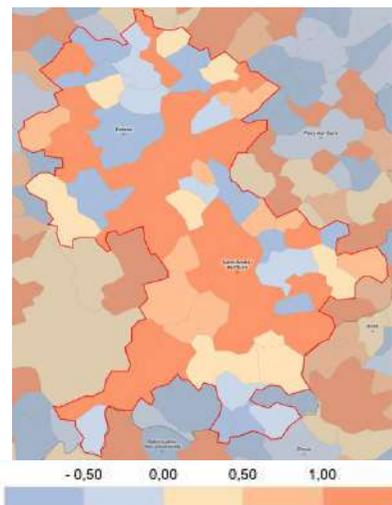
EURE	EPCI	Indicateurs
 10,1 €	8,4 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc privé
3,8 €	3,8 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc social
Soit pour un T3 de 65 m2 :		
 657 €	547 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc privé
250 €	247 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc social
142 000 €	144 679 €	Prix moyen d'une maison ancienne



CA Evreux Portes de Normandie

Taux d'évolution annuel de la population, 2012-2017

Source Insee 2017



1. Nombre de logements vacants, source insee 2017

2. Part des logements vacants, source insee 2017



PRESENTATION DU TERRITOIRE

Dynamiques sociodémographiques		Parc de logements existants	
<p>Une population relativement jeune</p> <p>Une augmentation des familles monoparentales et des personnes seules</p> <p>Un solde migratoire négatif pour la ville centre</p>		<p>Une vacance qui augmente en centre-ville</p> <p>Des outils exploités historiquement en matière d'amélioration de l'habitat</p>	
Parc social	Marchés immobiliers	Publics spécifiques	
<p>3 quartiers politique de la ville : La Madeleine, Navarre, Nétreville</p> <p>Un manque de petits logements pour les familles monoparentales et les personnes seules</p>	<p>Un manque de petits logements</p> <p>Un prix au m2 pour l'accès en individuel en centre ville élevé</p> <p>Des délais de commercialisation longs</p> <p>Un parc locatif privé déséquilibré</p>	<p>Une priorité sur le logement des personnes en situation de handicap identifiée</p> <p>Un travail pour répondre aux besoins des personnes âgées est planifié</p>	

Note méthodologique

Périmètre d'analyse : Concernant les EPCI ayant des communes extérieures au département de l'Eure, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans l'analyse.

***Indice de vieillissement** : Il s'agit du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans

***OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'Habitat

***ORT** : Opération de revitalisation de territoire

* **Les logements classés en catégorie cadastral 7 ou 8** correspondent à des logements considérés comme dégradés.

* **Les classements de copropriété** :

A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) les copropriétés ont été évaluées par l'Anah puis classées en quatre catégories A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité :

A : copropriétés privées en bon état

B : copropriétés à surveiller

C : Copropriétés potentiellement vulnérables

D : Copropriétés potentiellement fragiles

CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE
Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
601 843	82 814	Population
0,3%	0,0%	Taux de croissance annuel moyen (2017-2017)
0,3%	0,3%	dû au solde naturel
0,0%	-0,3%	dû au solde migratoire

Répartition des compositions des ménages

EURE	EPCI	Indicateurs
2,34	2,4	Taille moyenne des ménages
31%	31%	Personnes seules
68%	68%	Familles
2%	2%	Autres

Parmi les familles

42%	42%	couple sans enfant
44%	44%	couple avec enfant
14%	14%	famille monoparentale parmi les familles

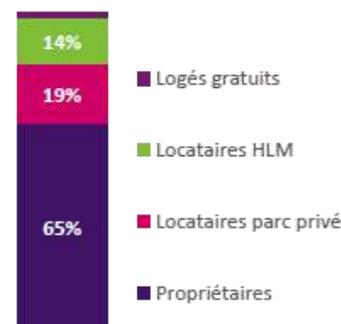
18%	19%	de plus de 65 ans
71%	74%	Indice de vieillissement

21 060 €	21 850 €	Revenus médian par UC
10%	10%	Taux de chômage
81,0	76	Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés

PARC DE LOGEMENTS
Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
295 109	40 074	Logements
77%	73%	Maisons
22%	26%	Appartements
86%	86%	Résidences principales
6%	5%	Résidences secondaires
8%	9%	Logements vacants

Répartition de la population selon le statut d'occupation



Dynamiques de construction - Sitadel 2009-2020

2 712	365	Nombre de logements autorisés en moyenne par an
5	4	Logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants

SITUATION DU PARC PRIVE
Filocom 2017 - Insee 2017

Répartition des résidences principales par année de construction

EURE	EPCI	Indicateurs
17%	16%	Avant 1919
7%	8%	Entre 1919 et 1945
19%	21%	Entre 1946 et 1970
31%	31%	Entre 1970 et 1990
15%	14%	Entre 1991 et 2005
12%	10%	Entre 2006 et 2014

Logements vacants

25 029	3 305	Nombre de logements vacants
5%	6%	Evolution du taux de vacance (2012-2017)
42%	45%	Depuis moins de 1 an
17%	18%	de 1 à 2 ans
11%	10%	de 2 à 3 ans
7%	6%	de 3 à 4 ans
16%	13%	de 4 à 10 ans
7%	8%	de plus de 10 ans

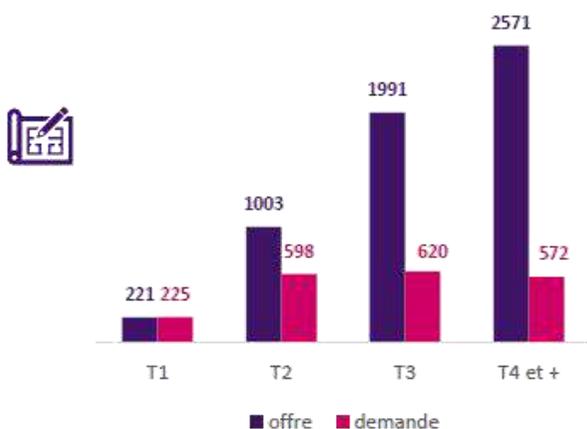
12 907	1 479	Nombre de logements de catégories 7-8
261	52	Volume de copropriété de famille D
17%	12%	Part des ménages propriétaires modestes éligibles à l'ANAH
22%	15%	Part des ménages propriétaires très modestes éligibles à l'ANAH

CA Seine Normandie Agglomération

LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
 43 615	5 786	Logements locatifs sociaux
soit	13%	des logements locatifs sociaux du département
72%	80%	Collectif
28%	20%	Individuel
 11 836	2 015	Demandes actives
soit	17%	des demandes du département
44%	45%	Part des demandes de mutation
5 309	615	Nombre d'attributions
2,23	3,3	Demandes pour une attribution

Répartition de l'offre et de la demande locative sociale par typologie



LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
Part des ménages du département éligibles au parc social selon le type de financement		
 16,7%	13,3%	PLAI
40,0%	32,5%	PLUS
66,5%	57,0%	PLS

Ex: X% des ménages de l'Eure sont éligibles au logement social de type PLAI

DISPOSITIFS EN VIGUEUR

OPAH	En cours : centres-villes des Andelys et de Vernon (OPAH-RU) et de l'intercommunalité
ORT	Les Andelys, Pacy-sur-Eure, Vernon (ORT ACV)
PIG	-
Petites Villes de Demain	Les Andelys, Pacy-sur-Eure, Gasny, Vexin-sur-Epte

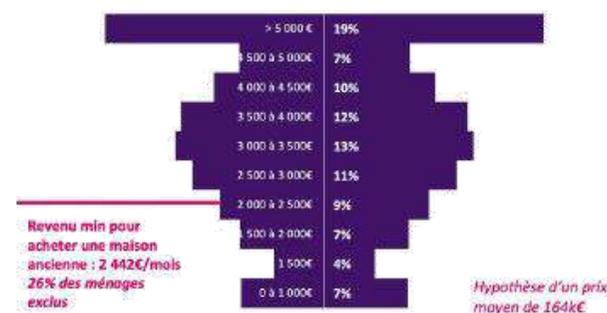
PRODUCTION

PLH	PLH
Année	2019-2025
Objectif	350 logements produits en moyenne par an

MARCHES IMMOBILIERS RPLS 2019 (LOC SOCIAL) - DATAGOUV (LOYERS PRIVE) DVF 2019 (ACCESSION)

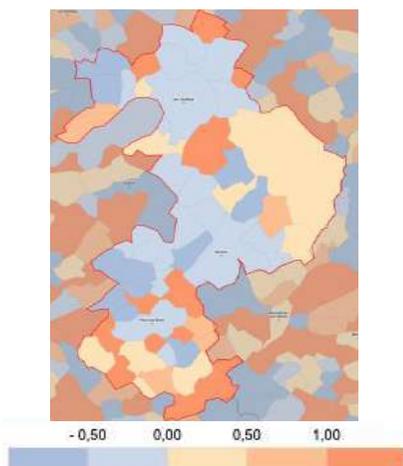
EURE	EPCI	Indicateurs
 10,1 €	10,8 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc privé
3,8 €	3,7 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc social
Soit pour un T3 de 65 m2 :		
 657 €	703 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc privé
250 €	240 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc social
142 000 €	164 884 €	Prix moyen d'une maison ancienne

CA Seine Normandie Agglomération



CA Seine Normandie Agglomération

Taux d'évolution annuel de la population, 2012-2017
Source Insee 2017



1. Nombre de logements vacants, source insee 2017

2. Part des logements vacants, source insee 2017



PRESENTATION DU TERRITOIRE

Dynamiques sociodémographiques		Parc de logements existants	
Une difficulté à attirer de nouvelles populations mais une augmentation récente des arrivées d'Ile-de-France		Une partie du patrimoine très ancien, notamment en centre-ville L'amélioration de l'habitat privé est la priorité de la CA	
Parc social	Marchés immobiliers	Publics spécifiques	
De nombreuses réhabilitations sont en cours Des besoins identifiés sur les petites typologies de logements	Une demande importante des terrains à bâtir de la part des nouveaux arrivants		

Note méthodologique

Périmètre d'analyse : Concernant les EPCI ayant des communes extérieures au département de l'Eure, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans l'analyse.

***Indice de vieillissement :** Il s'agit du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans

***OPAH :** Opération programmée d'amélioration de l'Habitat

***ORT :** Opération de revitalisation de territoire

*** Les logements classés en catégorie cadastral 7 ou 8** correspondent à des logements considérés comme dégradés.

*** Les classements de copropriété :**
A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) les copropriétés ont été évaluées par l'Anah puis classées en quatre catégories A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité :

- A : copropriétés privées en bon état
- B : copropriétés à surveiller
- C : Copropriétés potentiellement vulnérables
- D : Copropriétés potentiellement fragiles

CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
601 843	103 496	Population
0,3%	0,4%	Taux de croissance annuel moyen (2017-2017)
0,3%	0,5%	dû au solde naturel
0,0%	-0,2%	dû au solde migratoire

Répartition des compositions des ménages

EURE	EPCI	Indicateurs
2,34	2,4	Taille moyenne des ménages
31%	29%	Personnes seules
68%	70%	Familles
2%	2%	Autres

Parmi les familles

42%	39%	couple sans enfant
44%	46%	couple avec enfant
14%	16%	famille monoparentale parmi les familles
18%	16%	de plus de 65 ans
71%	58%	Indice de vieillissement

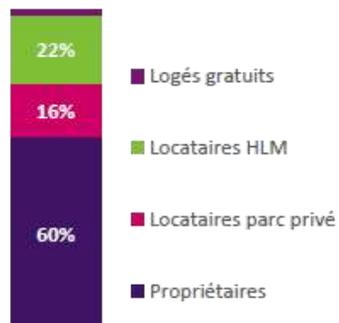
21 060 €	21 150 €	Revenus médian par UC
10%	11%	Taux de chômage
81,0	99	Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés

PARC DE LOGEMENTS

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
295 109	46 085	Logements
77%	74%	Maisons
22%	26%	Appartements
86%	90%	Résidences principales
6%	3%	Résidences secondaires
8%	7%	Logements vacants

Répartition de la population selon le statut d'occupation



Dynamiques de construction - Sitadel 2009-2020

2 712	459	Nombre de logements autorisés en moyenne par an
5	4	Logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants

SITUATION DU PARC PRIVE

Filocom 2017 - Insee 2017

Répartition des résidences principales par année de construction

EURE	EPCI	Indicateurs
17%	13%	Avant 1919
7%	6%	Entre 1919 et 1945
19%	18%	Entre 1946 et 1970
31%	37%	Entre 1970 et 1990
15%	16%	Entre 1991 et 2005
12%	11%	Entre 2006 et 2014

Logements vacants

25 029	3 101	Nombre de logements vacants
5%	3%	Evolution du taux de vacance (2012-2017)
42%	50%	Depuis moins de 1 an
17%	15%	de 1 à 2 ans
11%	11%	de 2 à 3 ans
7%	6%	de 3 à 4 ans
16%	12%	de 4 à 10 ans
7%	7%	de plus de 10 ans

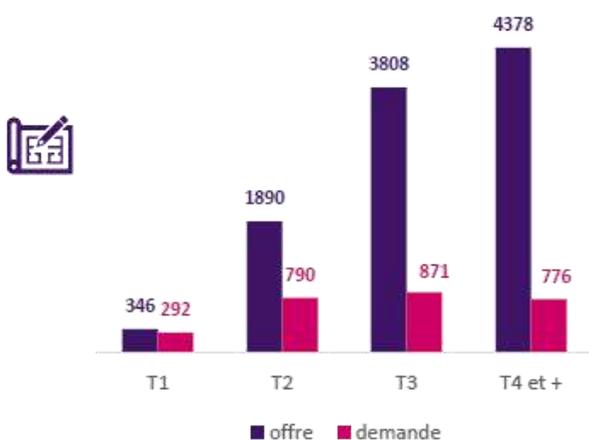
12 907	1 393	Nombre de logements de catégories 7-8
261	33	Volume de copropriété de famille D
17%	14%	Part des ménages propriétaires modestes éligibles à l'ANAH
22%	15%	Part des ménages propriétaires très modestes éligibles à l'ANAH

CA Seine-Eure

LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
 43 615	10 422	Logements locatifs sociaux
soit	24%	des logements locatifs sociaux du département
72%	69%	Collectif
28%	31%	Individuel
11 836	2 729	Demandes actives
soit	23%	des demandes du département
44%	45%	Part des demandes de mutation
5 309	1 306	Nombre d'attributions
2,23	2,1	Demandes pour une attribution

Répartition de l'offre et de la demande locative sociale par typologie



LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
Part des ménages du département éligibles au parc social selon le type de financement		
 16,7%	18,7%	PLAI
40,0%	40,0%	PLUS
66,5%	65,0%	PLS
Ex: X% des ménages de l'Eure sont éligibles au logement social de type PLAI		

DISPOSITIFS EN VIGUEUR

En cours : intercommunalité	
OPAH	En étude : centre-ville de Louviers (OPAH-RU)
ORT	Louviers (ORT ACV), Val-de-Reuil
PIG	-
Petites Villes de Demain	Gaillon, Pont-de-l'Arche, Le Val d'Hazey

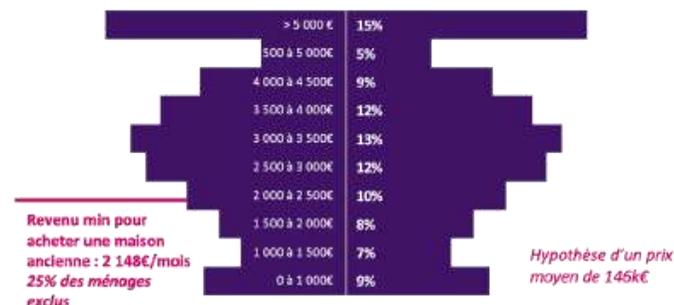
PRODUCTION

PLH	PLUi-H
Année	2020-2026
Objectif	560 logements produits en moyenne par an

MARCHES IMMOBILIERS RPLS 2019 (LOC SOCIAL) - DATAGOUV (LOYERS PRIVE) DVF 2019 (ACCESSION)

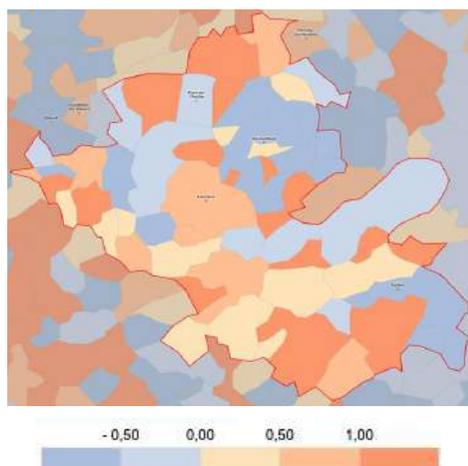
EURE	EPCI	Indicateurs
 10,1 €	10,7 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc privé
3,8 €	4,0 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc social
Soit pour un T3 de 65 m2 :		
 657 €	696 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc privé
250 €	259 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc social
142 000 €	146 078 €	Prix moyen d'une maison ancienne

CA Seine Eure

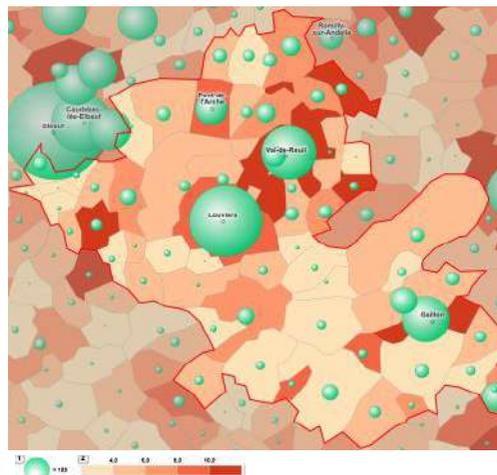


CA Seine-Eure

Taux d'évolution annuel de la population, 2012-2017
Source Insee 2017



1. Nombre de logements vacants, source insee 2017
2. Part des logements vacants, source insee 2017



PRESENTATION DU TERRITOIRE

Dynamiques sociodémographiques		Parc de logements existants	
Premier bassin d'emploi du département Attractivité résidentielle liée à la proximité de la Métropole de Rouen et Ile de France		La vacance est présente en centres urbains anciens (Louviers, Gaillon), les problématiques de dégradation concernent ce segment de parc	
Parc social	Marchés immobiliers	Publics spécifiques	
Une offre qui parvient à répondre à la demande Une augmentation de la demande des familles monoparentales, personnes seules et personnes âgées	Un marché immobilier équilibré Un marché de l'accession porté dans l'ancien Un volume de transactions pour biens dans le neuf limité et concerne essentiellement les terrains à bâtir	Un retour en ville des seniors Un travail actif sur les besoins des jeunes salariés	

Note méthodologique

Périmètre d'analyse : Concernant les EPCI ayant des communes extérieures au département de l'Eure, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans l'analyse.

***Indice de vieillissement** : Il s'agit du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans

***OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'Habitat

***ORT** : Opération de revitalisation de territoire

*** Les logements classés en catégorie cadastral 7 ou 8** correspondent à des logements considérés comme dégradés.

*** Les classements de copropriété** :
A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) les copropriétés ont été évaluées par l'Anah puis classées en quatre catégories A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité :
A : copropriétés privées en bon état
B : copropriétés à surveiller
C : Copropriétés potentiellement vulnérables
D : Copropriétés potentiellement fragiles

CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
601 843	33 102	Population
0,3%	0,4%	Taux de croissance annuel moyen (2017-2017)
0,3%	0,1%	dû au solde naturel
0,0%	0,2%	dû au solde migratoire

Répartition des compositions des ménages

EURE	EPCI	Indicateurs
2,34	2,2	Taille moyenne des ménages
31%	33%	Personnes seules
68%	65%	Familles
2%	1%	Autres

Parmi les familles

42%	44%	couple sans enfant
44%	41%	couple avec enfant
14%	15%	famille monoparentale parmi les familles
18%	19%	de plus de 65 ans
71%	76%	Indice de vieillissement

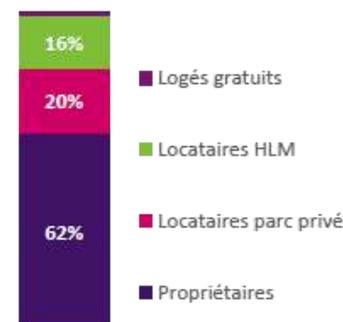
21 060 €	20 230 €	Revenus médian par UC
10%	11%	Taux de chômage
81,0	81	Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés

PARC DE LOGEMENTS

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
295 109	17 024	Logements
77%	77%	Maisons
22%	23%	Appartements
86%	85%	Résidences principales
6%	6%	Résidences secondaires
8%	9%	Logements vacants

Répartition de la population selon le statut d'occupation



Dynamiques de construction - Sitadel 2009-2020

2 712	149	Nombre de logements autorisés en moyenne par an
5	4	Logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants

SITUATION DU PARC PRIVE

Filocom 2017 - Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
Répartition des résidences principales par année de construction		
17%	19%	Avant 1919
7%	7%	Entre 1919 et 1945
19%	17%	Entre 1946 et 1970
31%	26%	Entre 1970 et 1990
15%	15%	Entre 1991 et 2005
12%	16%	Entre 2006 et 2014

Logements vacants

25 029	1 769	Nombre de logements vacants
5%	4%	Evolution du taux de vacance (2012-2017)
42%	36%	Depuis moins de 1 an
17%	17%	de 1 à 2 ans
11%	12%	de 2 à 3 ans
7%	7%	de 3 à 4 ans
16%	20%	de 4 à 10 ans
7%	8%	de plus de 10 ans

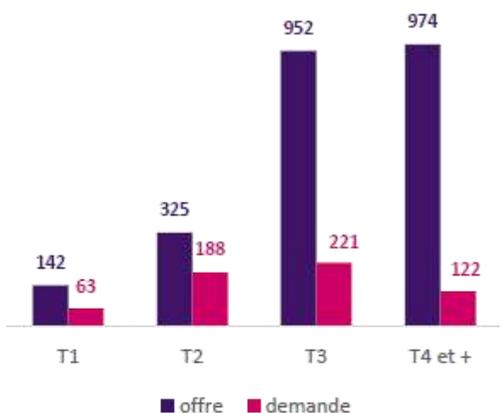
12 907	899	Nombre de logements de catégories 7-8
261	23	Volume de copropriété de famille D
17%	14%	Part des ménages propriétaires modestes éligibles à l'ANAH
22%	20%	Part des ménages propriétaires très modestes éligibles à l'ANAH

CC de Pont-Audemer / Val de Risle

LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
 43 615	2 393	Logements locatifs sociaux
soit	5%	des logements locatifs sociaux du département
72%	77%	Collectif
28%	23%	Individuel
11 836	594	Demandes actives
soit	5%	des demandes du département
44%	41%	Part des demandes de mutation
5 309	312	Nombre d'attributions
2,23	1,9	Demandes pour une attribution

Répartition de l'offre et de la demande locative sociale par typologie



LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
Part des ménages du département éligibles au parc social selon le type de financement		
 16,7%	16,7%	PLAI
40,0%	40,0%	PLUS
66,5%	67,0%	PLS

Ex: X% des ménages de l'Eure sont éligibles au logement social de type PLAI

DISPOSITIFS EN VIGUEUR

OPAH	En cours : centre-bourg de Pont-Audemer (OPAH-RU) En réflexion : intercommunalité
ORT	Pont-Audemer
PIG	-
Petites Villes de Demain	Monfort-sur-Risle, Pont-Audemer

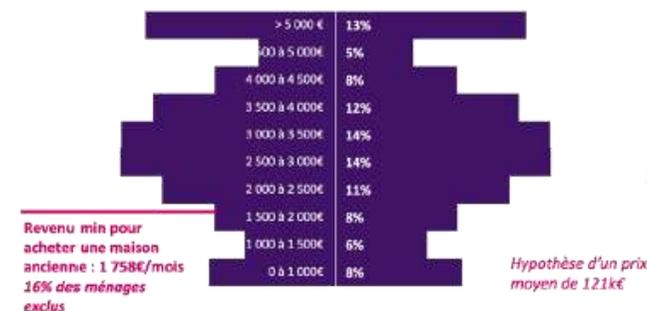
PRODUCTION

PLH	PLUiH
Année	En cours d'élaboration
Objectif	N.D. logements produits en moyenne par an

MARCHES IMMOBILIERS RPLS 2019 (LOC SOCIAL) - DATAGOUV (LOYERS PRIVE) DVF 2019 (ACCESSION)

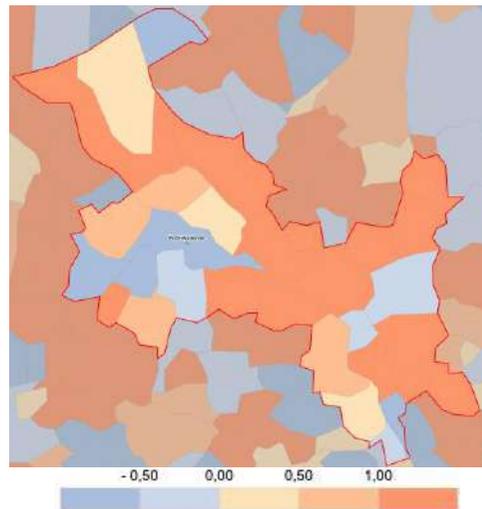
EURE	EPCI	Indicateurs
 10,1 €	9,1 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc privé
3,8 €	3,9 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc social
Soit pour un T3 de 65 m2 :		
 657 €	592 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc privé
250 €	254 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc social
142 000 €	121 319 €	Prix moyen d'une maison ancienne

CC de Pont Audemer/Val de Risle

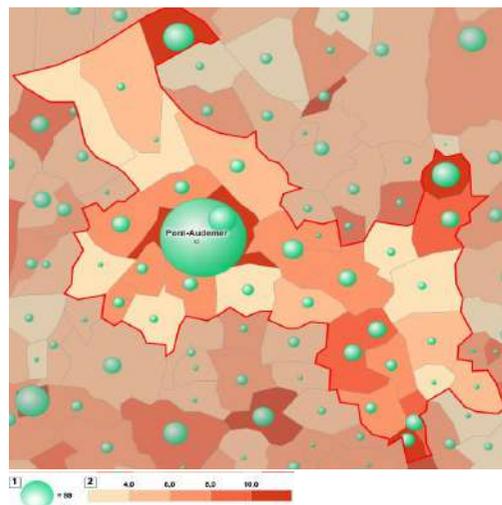


CC de Pont-Audemer / Val de Risle

Taux d'évolution annuel de la population, 2012-2017
Source Insee 2017



1. Nombre de logements vacants, source insee 2017
2. Part des logements vacants, source insee 2017



PRESENTATION DU TERRITOIRE

Dynamiques sociodémographiques		Parc de logements existants	
Une position stratégique qui permet une attractivité démographique et économique		Des secteurs problématiques comme le centre ville de Pont Audemer (vétusté, inadapation du bâti, vacance, etc.) Une volonté de favoriser la densification afin de limiter l'étalement urbain	
Parc social	Marchés immobiliers	Publics spécifiques	
Des demandes de la part des personnes âgées orientées vers de petits logements en centre-ville Une offre locative essentiellement basée sur la ville centre. Un marché détendu	Des candidats à l'accession plutôt jeunes et des projets qui portent majoritairement sur l'ancien	Des difficultés à loger les personnes âgées en centre-ville en lien avec des problématiques de mobilité	

Note méthodologique

Périmètre d'analyse : Concernant les EPCI ayant des communes extérieures au département de l'Eure, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans l'analyse.

***Indice de vieillissement** : Il s'agit du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans

***OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'Habitat

***ORT** : Opération de revitalisation de territoire

* **Les logements classés en catégorie cadastrale 7 ou 8** correspondent à des logements considérés comme dégradés.

* **Les classements de copropriété** :
A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) les copropriétés ont été évaluées par l'Anah puis classées en quatre catégories A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité :
A : copropriétés privées en bon état
B : copropriétés à surveiller
C : Copropriétés potentiellement vulnérables
D : Copropriétés potentiellement fragiles

CONTEXTE SOCIODEMOGRAPHIQUE

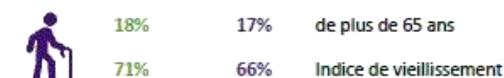
Insee 2017



Répartition des compositions des ménages



Parmi les familles

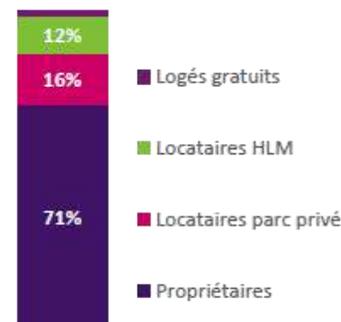


PARC DE LOGEMENTS

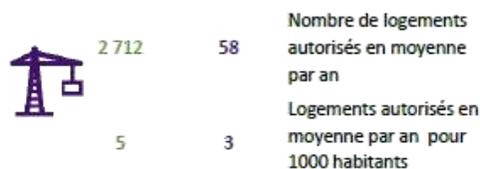
Insee 2017



Répartition de la population selon le statut d'occupation



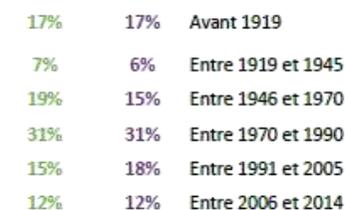
Dynamiques de construction - Sitadel 2009-2020



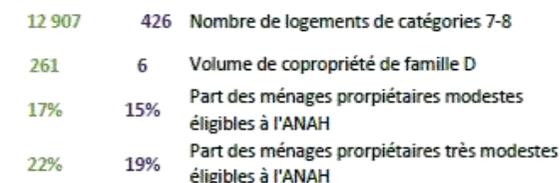
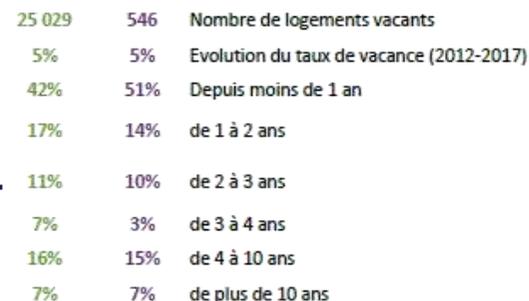
SITUATION DU PARC PRIVE

Filocom 2017 - Insee 2017

Répartition des résidences principales par année de construction



Logements vacants

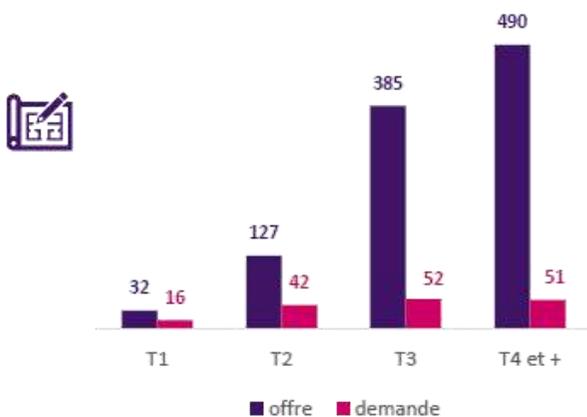


CC du Pays de Conches

LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
43 615	1 034	Logements locatifs sociaux
soit	2%	des logements locatifs sociaux du département
72%	46%	Collectif
28%	54%	Individuel
11 836	161	Demandes actives
soit	1%	des demandes du département
44%	44%	Part des demandes de mutation
5 309	137	Nombre d'attributions
2,23	1,2	Demandes pour une attribution

Répartition de l'offre et de la demande locative sociale par typologie



LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
Part des ménages du département éligibles au parc social selon le type de financement		
16,7%	14,0%	PLAI
40,0%	38,0%	PLUS
66,5%	67,0%	PLS

Ex: X% des ménages de l'Eure sont éligibles au logement social de type PLAI

DISPOSITIFS EN VIGUEUR

OPAH	-
ORT	-
PIG	-
Petites Villes de Demain	Conches-en-Ouche

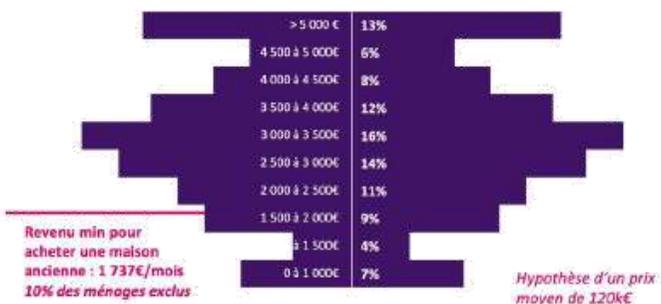
PRODUCTION

PLH	-
Année	-
Objectif	logements produits en moyenne par an

MARCHES IMMOBILIERS RPLS 2019 (LOC SOCIAL) - DATAGOUV (LOYERS PRIVE) DVF 2019 (ACCESSION)

EURE	EPCI	Indicateurs
10,1 €	9,7 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc privé
3,8 €	4,2 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc social
Soit pour un T3 de 65 m2 :		
657 €	631 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc privé
250 €	275 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc social
142 000 €	120 034 €	Prix moyen d'une maison ancienne

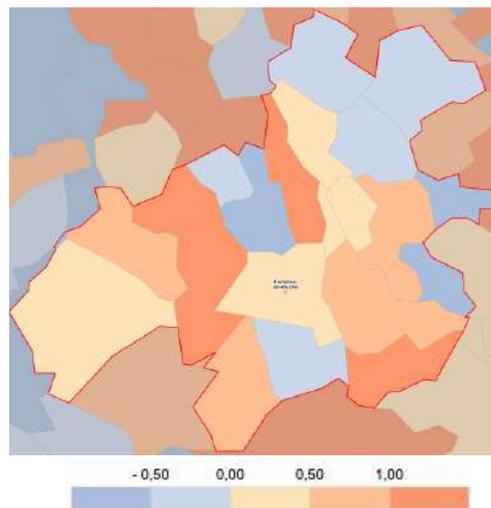
CC du Pays de Conches



CC du Pays de Conches

Taux d'évolution annuel de la population, 2012-2017

Source Insee 2017



1. Nombre de logements vacants, source insee 2017

2. Part des logements vacants, source insee 2017



PRESENTATION DU TERRITOIRE

Dynamiques sociodémographiques		Parc de logements existants	
<p>Une croissance démographique essentiellement portée par le solde naturel</p> <p>Un taux de vieillissement parmi les plus élevés du département</p>		<p>Une vacance qui impacte les logements très anciens mais aussi récents</p>	
Parc social	Marchés immobiliers	Publics spécifiques	
<p>Un parc social concentré sur la ville centre Conches-en-Ouche</p>	<p>Un marché de l'accession porté par la maison ancienne</p>	<p>Les étudiants ne rencontrent pas de problématiques de logements, à l'inverse des primo travailleurs et des apprentis</p>	

Note méthodologique

Périmètre d'analyse : Concernant les EPCI ayant des communes extérieures au département de l'Eure, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans l'analyse.

***Indice de vieillissement** : Il s'agit du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans

***OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'Habitat

***ORT** : Opération de revitalisation de territoire

* **Les logements classés en catégorie cadastrale 7 ou 8** correspondent à des logements considérés comme dégradés.

* **Les classements de copropriété** :
A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) les copropriétés ont été évaluées par l'Anah puis classées en quatre catégories A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité :
A : copropriétés privées en bon état
B : copropriétés à surveiller
C : Copropriétés potentiellement vulnérables
D : Copropriétés potentiellement fragiles

CONTEXTE SOCIODEMOGRAPHIQUE

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
 601 843	27 545	Population
0,3%	0,5%	Taux de croissance annuel moyen (2012-2017)
0,3%	0,2%	dû au solde naturel
0,0%	0,3%	dû au solde migratoire

Répartition des compositions des ménages

EURE	EPCI	Indicateurs
 2,34	2,2	Taille moyenne des ménages
31%	33%	Personnes seules
68%	65%	Familles
2%	2%	Autres

Parmi les familles

 42%	45%	couple sans enfant
44%	41%	couple avec enfant
14%	14%	famille monoparentale parmi les familles

 18%	21%	de plus de 65 ans
71%	85%	Indice de vieillissement

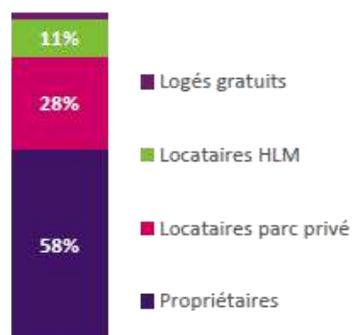
 21 060 €	20 970 €	Revenus médian par UC
10%	9%	Taux de chômage
81,0	90	Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés

PARC DE LOGEMENTS

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
 295 109	16 891	Logements
77%	68%	Maisons
22%	31%	Appartements
 86%	72%	Résidences principales
6%	20%	Résidences secondaires
8%	9%	Logements vacants

Répartition de la population selon le statut d'occupation



Dynamiques de construction - Sitadel 2015-2020

 2 712	212	Nombre de logements autorisés en moyenne par an
5	8	Logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants

SITUATION DU PARC PRIVE

Filocom 2017 - Insee 2017

Répartition des résidences principales par année de construction

EURE	EPCI	Indicateurs
17%	17%	Avant 1919
7%	6%	Entre 1919 et 1945
 19%	11%	Entre 1946 et 1970
31%	25%	Entre 1970 et 1990
15%	20%	Entre 1991 et 2005
12%	21%	Entre 2006 et 2014

Logements vacants

25 029	1 731	Nombre de logements vacants
5%	2%	Evolution du taux de vacance (2012-2017)
42%	40%	Depuis moins de 1 an
 17%	19%	de 1 à 2 ans
11%	9%	de 2 à 3 ans
7%	8%	de 3 à 4 ans
16%	18%	de 4 à 10 ans
7%	6%	de plus de 10 ans

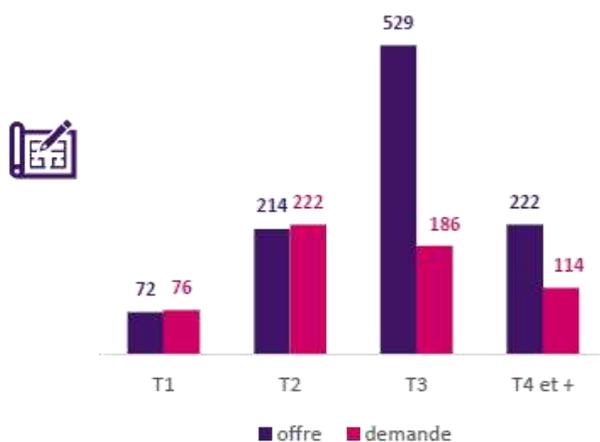
12 907	1 086	Nombre de logements de catégories 7-8
261	0	Volume de copropriété de famille D
17%	13%	Part des ménages propriétaires modestes éligibles à l'ANAH
22%	18%	Part des ménages propriétaires très modestes éligibles à l'ANAH

CC du Pays de Honfleur-Beuzeville

LOGEMENT SOCIAL RPLS 2020 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
43 615	1 577	Logements locatifs sociaux
72%	33%	Collectif
28%	67%	Individuel
11 836	598	Demandes actives
44%	36%	Part des demandes de mutation
5 309	156	Nombre d'attributions
2,23	3,8	Demandes pour une attribution

Répartition de l'offre et de la demande locative sociale par typologie



LOGEMENT SOCIAL RPLS 2020 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
Part des ménages du département éligibles au parc social selon le type de financement		
16,7%	15,3%	PLAI
40,0%	38,5%	PLUS
66,5%	66,5%	PLS

Ex: X% des ménages de l'Eure sont éligibles au logement social de type PLAI

DISPOSITIFS EN VIGUEUR

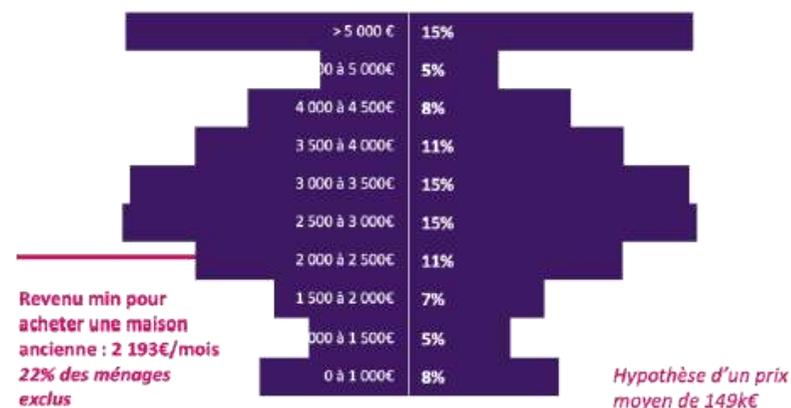
OPAH	-
ORT	-
PIG	-
Petites Villes de Demain	Beuzeville
PRODUCTION	
PLH	-
Année	N.D
Objectif	N.D



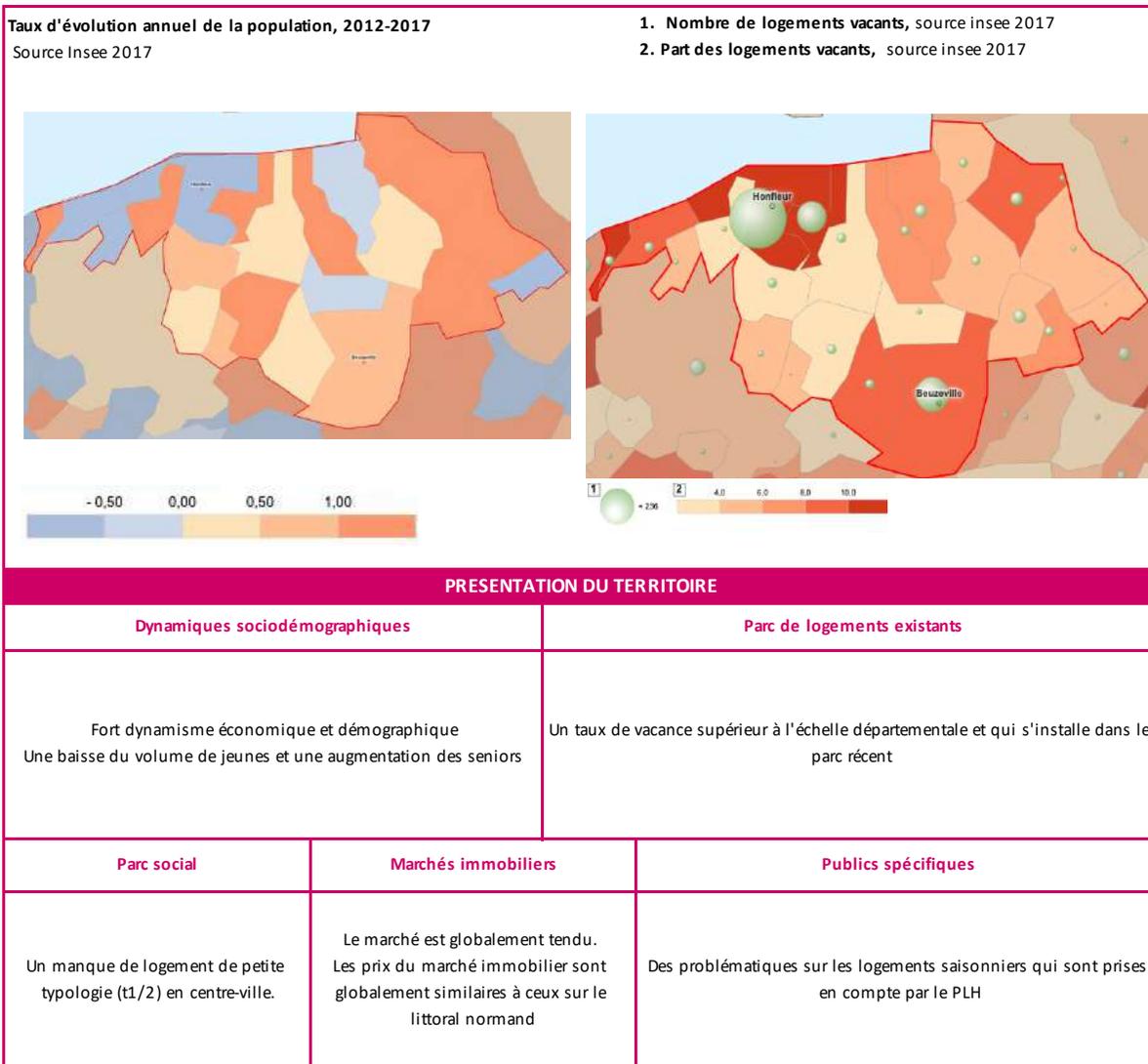
MARCHES IMMOBILIERS RPLS 2020 (LOC SOCIAL) - DATAGOUV (LOYERS PRIVE) - DVF 2019 (ACCESSION)

EURE	EPCI	Indicateurs
10,1 €	10,2 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc privé
3,8 €	5,5 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc social
Soit pour un T3 de 65 m2 :		
657 €	663 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc privé
250 €	360 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc social
142 000 €	149 072 €	Prix moyen d'une maison ancienne

CC du Pays de Honfleur Beuzeville



CC du Pays de Honfleur-Beuzeville



Note méthodologique

* **Indice de vieillissement** : Il s'agit du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans

* **OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'Habitat

* **ORT** : Opération de revitalisation de territoire

* **Les logements classés en catégorie cadastrale 7 ou 8** correspondent à des logements considérés comme dégradés.

* **Les classements de copropriété** :
A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) les copropriétés ont été évaluées par l'Anah puis classées en quatre catégories A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité :
A : copropriétés privées en bon état
B : copropriétés à surveiller
C : Copropriétés potentiellement vulnérables
D : Copropriétés potentiellement fragiles

CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
601 843	22 472	Population
0,3%	0,8%	Taux de croissance annuel moyen (2017-2017)
0,3%	0,4%	dû au solde naturel
0,0%	0,4%	dû au solde migratoire

Répartition des compositions des ménages

EURE	EPCI	Indicateurs
2,34	2,4	Taille moyenne des ménages
31%	25%	Personnes seules
68%	74%	Familles
2%	1%	Autres

Parmi les familles

42%	42%	couple sans enfant
44%	47%	couple avec enfant
14%	10%	famille monoparentale parmi les familles
18%	17%	de plus de 65 ans
71%	64%	Indice de vieillissement

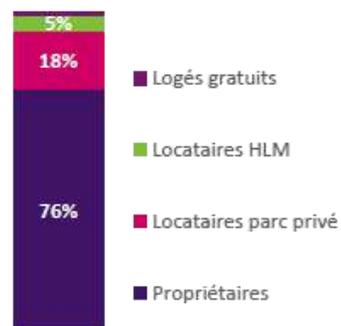
21 060 €	22 240 €	Revenus médian par UC
10%	8%	Taux de chômage
81,0	68	Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés

PARC DE LOGEMENTS

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
295 109	9 982	Logements
77%	92%	Maisons
22%	8%	Appartements
86%	91%	Résidences principales
6%	3%	Résidences secondaires
8%	6%	Logements vacants

Répartition de la population selon le statut d'occupation



Dynamiques de construction - Sitadel 2009-2020

2 712	114	Nombre de logements autorisés en moyenne par an
5	5	Logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants

SITUATION DU PARC PRIVE

Filocom 2017 - Insee 2017

Répartition des résidences principales par année de construction

EURE	EPCI	Indicateurs
17%	18%	Avant 1919
7%	6%	Entre 1919 et 1945
19%	14%	Entre 1946 et 1970
31%	29%	Entre 1970 et 1990
15%	17%	Entre 1991 et 2005
12%	15%	Entre 2006 et 2014

Logements vacants

25 029	547	Nombre de logements vacants
5%	4%	Evolution du taux de vacance (2012-2017)
42%	45%	Depuis moins de 1 an
17%	16%	de 1 à 2 ans
11%	10%	de 2 à 3 ans
7%	4%	de 3 à 4 ans
16%	17%	de 4 à 10 ans
7%	7%	de plus de 10 ans

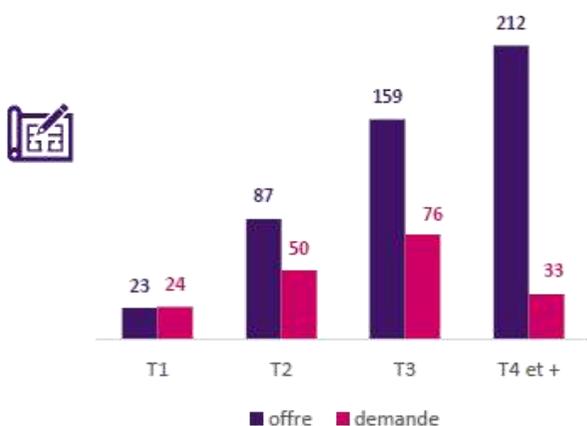
12 907	487	Nombre de logements de catégories 7-8
261	5	Volume de copropriété de famille D
17%	13%	Part des ménages propriétaires modestes éligibles à l'ANAH
22%	16%	Part des ménages propriétaires très modestes éligibles à l'ANAH

CC du Pays du Neubourg

LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
 43 615	481	Logements locatifs sociaux
soit	1%	des logements locatifs sociaux du département
72%	51%	Collectif
28%	49%	Individuel
 11 836	183	Demandes actives
soit	2%	des demandes du département
44%	34%	Part des demandes de mutation
5 309	68	Nombre d'attributions
2,23	2,7	Demandes pour une attribution

Répartition de l'offre et de la demande locative sociale par typologie



LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
Part des ménages du département éligibles au parc social selon le type de financement		
 16,7%	11,0%	PLAI
40,0%	33,0%	PLUS
66,5%	62,5%	PLS
Ex: X% des ménages de l'Eure sont éligibles au logement social de type PLAI		

DISPOSITIFS EN VIGUEUR

OPAH	En cours
ORT	-
PIG	En cours
Petites Villes de Demain	Le Neubourg

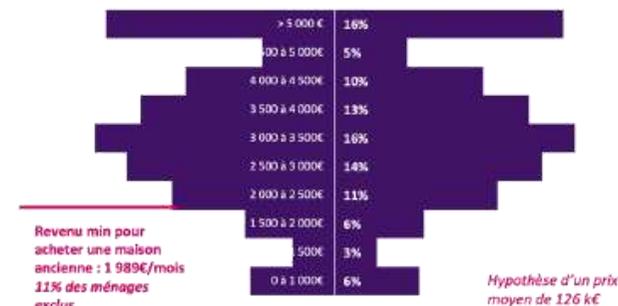
PRODUCTION

PLH	-
Année	-
Objectif	logements produits en moyenne par an

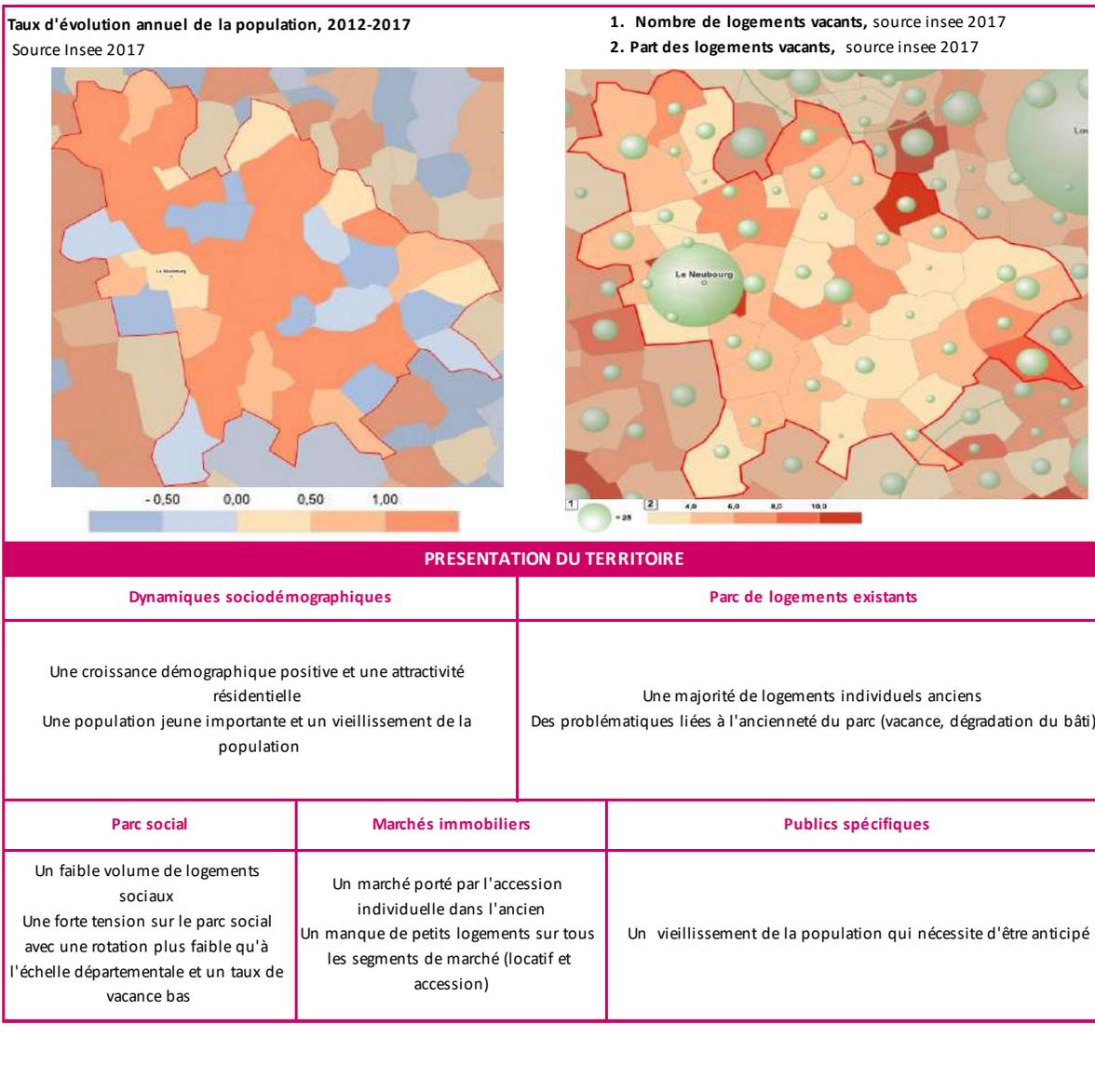
MARCHES IMMOBILIERS RPLS 2019 (LOC SOCIAL) - DATAGOUV (LOYERS PRIVE) DVF 2019 (ACCESSION)

EURE	EPCI	Indicateurs
 10,1 €	10,4 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc privé
3,8 €	3,8 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc social
Soit pour un T3 de 65 m2 :		
 657 €	676 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc privé
250 €	247 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc social
142 000 €	126 682 €	Prix moyen d'une maison ancienne

CC du Pays de Neubourg



CC du Pays du Neubourg



Note méthodologique

Périmètre d'analyse : Concernant les EPCI ayant des communes extérieures au département de l'Eure, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans l'analyse.

***Indice de vieillissement** : Il s'agit du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans

***OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'Habitat

***ORT** : Opération de revitalisation de territoire

* **Les logements classés en catégorie cadastrale 7 ou 8** correspondent à des logements considérés comme dégradés.

* **Les classements de copropriété** :
 A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) les copropriétés ont été évaluées par l'Anah puis classées en quatre catégories A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité :
 A : copropriétés privées en bon état
 B : copropriétés à surveiller
 C : Copropriétés potentiellement vulnérables
 D : Copropriétés potentiellement fragiles

CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
601 843	32 048	Population
0,3%	0,4%	Taux de croissance annuel moyen (2017-2017)
0,3%	0,3%	dû au solde naturel
0,0%	0,1%	dû au solde migratoire

Répartition des compositions des ménages

EURE	EPCI	Indicateurs
2,34	2,4	Taille moyenne des ménages
31%	30%	Personnes seules
68%	68%	Familles
2%	2%	Autres

Parmi les familles

42%	40%	couple sans enfant
44%	45%	couple avec enfant
14%	15%	famille monoparentale parmi les familles
18%	18%	de plus de 65 ans
71%	67%	Indice de vieillissement

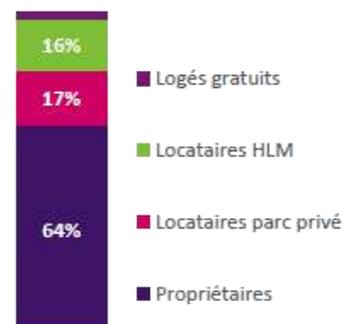
21 060 €	20 680 €	Revenus médian par UC
10%	11%	Taux de chômage
81,0	69	Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés

PARC DE LOGEMENTS

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
295 109	15 224	Logements
77%	74%	Maisons
22%	25%	Appartements
86%	87%	Résidences principales
6%	6%	Résidences secondaires
8%	7%	Logements vacants

Répartition de la population selon le statut d'occupation



Dynamiques de construction - Sitadel 2009-2020

2 712	163	Nombre de logements autorisés en moyenne par an
5	5	Logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants

SITUATION DU PARC PRIVE

Filocom 2017 - Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
Répartition des résidences principales par année de construction		
17%	16%	Avant 1919
7%	9%	Entre 1919 et 1945
19%	19%	Entre 1946 et 1970
31%	29%	Entre 1970 et 1990
15%	15%	Entre 1991 et 2005
12%	11%	Entre 2006 et 2014

Logements vacants

25 029	1 163	Nombre de logements vacants
5%	3%	Evolution du taux de vacance (2012-2017)
42%	46%	Depuis moins de 1 an
17%	16%	de 1 à 2 ans
11%	11%	de 2 à 3 ans
7%	7%	de 3 à 4 ans
16%	13%	de 4 à 10 ans
7%	5%	de plus de 10 ans

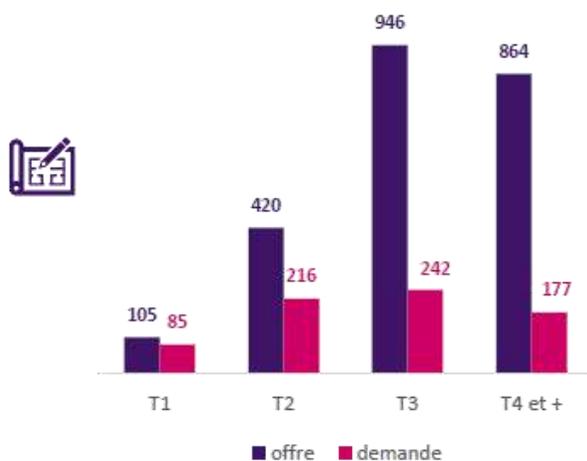
12 907	836	Nombre de logements de catégories 7-8
261	24	Volume de copropriété de famille D
17%	15%	Part des ménages propriétaires modestes éligibles à l'ANAH
22%	19%	Part des ménages propriétaires très modestes éligibles à l'ANAH

CC du Vexin Normand

LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
43 615	2 335	Logements locatifs sociaux
soit	5%	des logements locatifs sociaux du département
72%	79%	Collectif
28%	21%	Individuel
11 836	720	Demandes actives
soit	6%	des demandes du département
44%	39%	Part des demandes de mutation
5 309	264	Nombre d'attributions
2,23	2,7	Demandes pour une attribution

Répartition de l'offre et de la demande locative sociale par typologie



LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
Part des ménages du département éligibles au parc social selon le type de financement		
16,7%	13,7%	PLAI
40,0%	36,5%	PLUS
66,5%	66,0%	PLS

Ex: X% des ménages de l'Eure sont éligibles au logement social de type PLAI

DISPOSITIFS EN VIGUEUR

OPAH	En cours à l'échelle de l'intercommunalité
ORT	Étrépnay, Gisors
PIG	-
Petites Villes de Demain	Étrépnay, Gisors

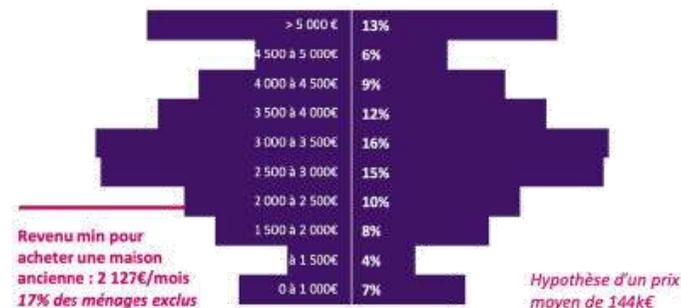
PRODUCTION

PLH	-
Année	-
Objectif	logements produits en moyenne par an

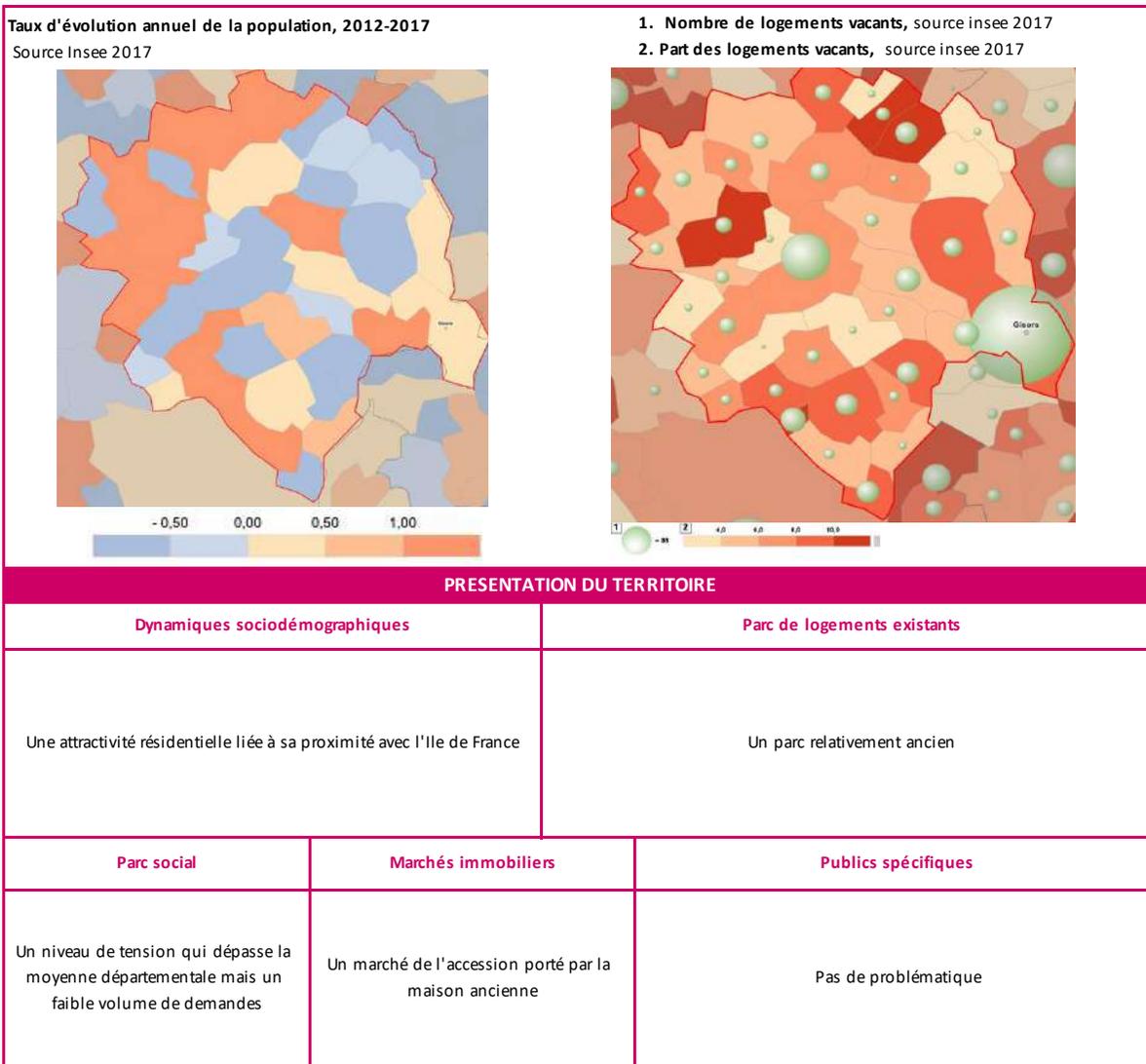
MARCHES IMMOBILIERS RPLS 2019 (LOC SOCIAL) - DATAGOUV (LOYERS PRIVE) DVF 2019 (ACCESSION)

EURE	EPCI	Indicateurs
10,1 €	10,9 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc privé
3,8 €	3,7 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc social
Soit pour un T3 de 65 m2 :		
657 €	709 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc privé
250 €	239 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc social
142 000 €	144 808 €	Prix moyen d'une maison ancienne

CC du Vexin Normand



CC du Vexin Normand



Note méthodologique

Périmètre d'analyse : Concernant les EPCI ayant des communes extérieures au département de l'Eure, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans l'analyse.

***Indice de vieillissement :** Il s'agit du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans

***OPAH :** Opération programmée d'amélioration de l'Habitat

***ORT :** Opération de revitalisation de territoire

*** Les logements classés en catégorie cadastrale 7 ou 8** correspondent à des logements considérés comme dégradés.

*** Les classements de copropriété :**
A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) les copropriétés ont été évaluées par l'Anah puis classées en quatre catégories A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité :

- A : copropriétés privées en bon état
- B : copropriétés à surveiller
- C : Copropriétés potentiellement vulnérables
- D : Copropriétés potentiellement fragiles

CONTEXTE SOCIODEMOGRAPHIQUE

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
601 843	38 992	Population
0,3%	0,4%	Taux de croissance annuel moyen (2017-2017)
0,3%	0,0%	dû au solde naturel
0,0%	0,4%	dû au solde migratoire

Répartition des compositions des ménages

EURE	EPCI	Indicateurs
2,34	2,3	Taille moyenne des ménages
31%	34%	Personnes seules
68%	65%	Familles
2%	2%	Autres

Parmi les familles

EURE	EPCI	Indicateurs
42%	45%	couple sans enfant
44%	41%	couple avec enfant
14%	14%	famille monoparentale parmi les familles

EURE	EPCI	Indicateurs
18%	21%	de plus de 65 ans
71%	86%	Indice de vieillissement

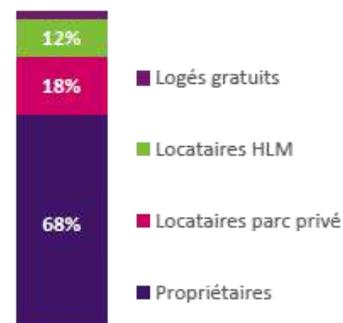
EURE	EPCI	Indicateurs
21 060 €	19 880 €	Revenus médian par UC
10%	11%	Taux de chômage
81,0	77	Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés

PARC DE LOGEMENTS

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
295 109	22 205	Logements
77%	85%	Maisons
22%	14%	Appartements
86%	75%	Résidences principales
6%	14%	Résidences secondaires
8%	10%	Logements vacants

Répartition de la population selon le statut d'occupation



Dynamiques de construction - Sitadel 2009-2020

EURE	EPCI	Indicateurs
2 712	112	Nombre de logements autorisés en moyenne par an
5	3	Logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants

SITUATION DU PARC PRIVE

Filocom 2017 - Insee 2017

Répartition des résidences principales par année de construction

EURE	EPCI	Indicateurs
17%	28%	Avant 1919
7%	9%	Entre 1919 et 1945
19%	16%	Entre 1946 et 1970
31%	25%	Entre 1970 et 1990
15%	12%	Entre 1991 et 2005
12%	11%	Entre 2006 et 2014

Logements vacants

EURE	EPCI	Indicateurs
25 029	2 197	Nombre de logements vacants
5%	2%	Evolution du taux de vacance (2012-2017)
42%	36%	Depuis moins de 1 an
17%	18%	de 1 à 2 ans
11%	12%	de 2 à 3 ans
7%	7%	de 3 à 4 ans
16%	19%	de 4 à 10 ans
7%	8%	de plus de 10 ans

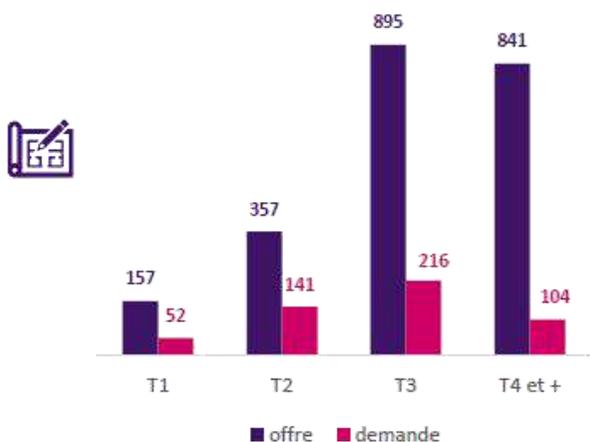
EURE	EPCI	Indicateurs
12 907	1 906	Nombre de logements de catégories 7-8
261	10	Volume de copropriété de famille D
17%	16%	Part des ménages propriétaires modestes éligibles à l'ANAH
22%	24%	Part des ménages propriétaires très modestes éligibles à l'ANAH

CC Interco Normandie Sud Eure

LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

	EURE	EPCI	Indicateurs
	43 615	2 250	Logements locatifs sociaux <i>soit 5% des logements locatifs sociaux du département</i>
	72%	60%	Collectif
	28%	38%	Individuel
	11 836	513	Demandes actives <i>soit 4% des demandes du département</i>
	44%	40%	Part des demandes de mutation
	5 309	290	Nombre d'attributions
	2,23	1,8	Demandes pour une attribution

Répartition de l'offre et de la demande locative sociale par typologie



LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

	EURE	EPCI	Indicateurs
	Part des ménages du département éligibles au parc social selon le type de financement		
	16,7%	18,0%	PLAI
	40,0%	43,5%	PLUS
	66,5%	70,5%	PLS

Ex: X% des ménages de l'Eure sont éligibles au logement social de type PLAI

DISPOSITIFS EN VIGUEUR

OPAH	En cours : centre historique de Verneuil-sur-Avre (OPAH-RU) et intercommunalité
ORT	Rugles, Verneuil-d'Avre-et-d'iton
PIG	-
Petites Villes de Demain	Breteuil, Mesnisi-sur-iton, Rugles, Verneuil-d'Avre-et-d'iton

PRODUCTION

PLH	-
Année	-
Objectif	logements produits en moyenne par an

MARCHES IMMOBILIERS RPLS 2019 (LOC SOCIAL) - DATAGOUV (LOYERS PRIVE) DVF 2019 (ACCESSION)

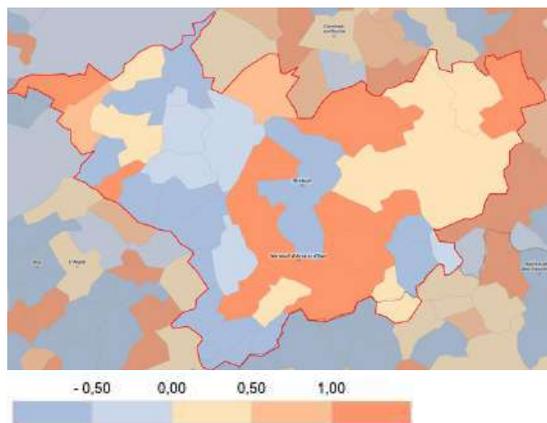
	EURE	EPCI	Indicateurs
	10,1 €	8,4 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc privé
	3,8 €	3,9 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc social
	Soit pour un T3 de 65 m2 :		
	657 €	547 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc privé
	250 €	252 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc social
	142 000 €	112 601 €	Prix moyen d'une maison ancienne

CC Interco Normandie Sud Eure

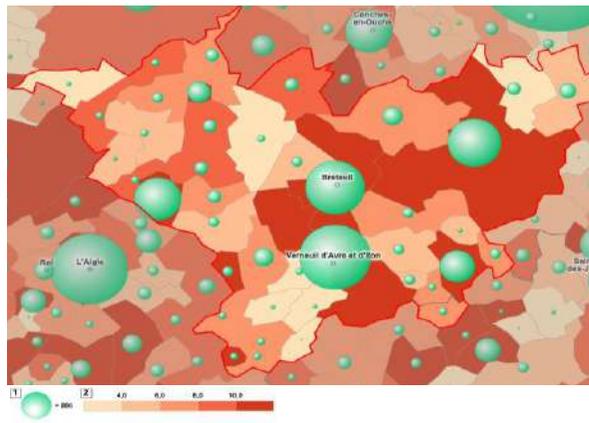


CC Interco Normandie Sud Eure

Taux d'évolution annuel de la population, 2012-2017
Source Insee 2017



1. Nombre de logements vacants, source insee 2017
2. Part des logements vacants, source insee 2017



PRESENTATION DU TERRITOIRE

Dynamiques sociodémographiques		Parc de logements existants	
<p>Une attractivité résidentielle liée à la proximité de la CA EPN Un vieillissement de la population plus marqué qu'à l'échelle départementale</p>		<p>Une vacance importante parmi les logements très anciens (construits avant 1915)</p>	
Parc social	Marchés immobiliers	Publics spécifiques	
0	Un marché de l'accession porté par la maison ancienne	Pas de problématique	

Note méthodologique

Périmètre d'analyse : Concernant les EPCI ayant des communes extérieures au département de l'Eure, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans l'analyse.

***Indice de vieillissement** : Il s'agit du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans

***OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'Habitat

***ORT** : Opération de revitalisation de territoire

*** Les logements classés en catégorie cadastral 7 ou 8** correspondent à des logements considérés comme dégradés.

*** Les classements de copropriété** :
A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) les copropriétés ont été évaluées par l'Anah puis classées en quatre catégories A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité :
A : copropriétés privées en bon état
B : copropriétés à surveiller
C : Copropriétés potentiellement vulnérables
D : Copropriétés potentiellement fragiles

CONTEXTE SOCIODEMOGRAPHIQUE

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
601 843	55 367	Population
0,3%	0,0%	Taux de croissance annuel moyen (2017-2017)
0,3%	-0,1%	dû au solde naturel
0,0%	0,1%	dû au solde migratoire

Répartition des compositions des ménages

EURE	EPCI	Indicateurs
2,34	2,2	Taille moyenne des ménages
31%	33%	Personnes seules
68%	65%	Familles
2%	2%	Autres

Parmi les familles

42%	46%	couple sans enfant
44%	41%	couple avec enfant
14%	13%	famille monoparentale parmi les familles
18%	23%	de plus de 65 ans
71%	96%	Indice de vieillissement

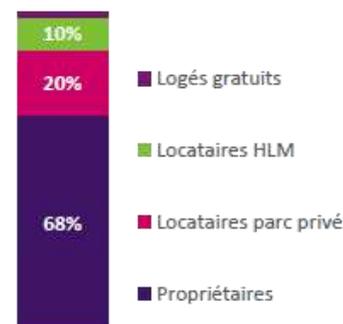
21 060 €	20 430 €	Revenus médian par UC
10%	11%	Taux de chômage
81,0	83	Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés

PARC DE LOGEMENTS

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
295 109	29 961	Logements
77%	84%	Maisons
22%	15%	Appartements
86%	82%	Résidences principales
6%	10%	Résidences secondaires
8%	8%	Logements vacants

Répartition de la population selon le statut d'occupation



Dynamiques de construction - Sitadel 2009-2020

2 712	188	Nombre de logements autorisés en moyenne par an
5	3	Logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants

SITUATION DU PARC PRIVE

Filocom 2017 - Insee 2017

Répartition des résidences principales par année de construction

EURE	EPCI	Indicateurs
17%	22%	Avant 1919
7%	8%	Entre 1919 et 1945
19%	19%	Entre 1946 et 1970
31%	28%	Entre 1970 et 1990
15%	12%	Entre 1991 et 2005
12%	11%	Entre 2006 et 2014

Logements vacants

EURE	EPCI	Indicateurs
25 029	2 837	Nombre de logements vacants
5%	4%	Evolution du taux de vacance (2012-2017)
42%	39%	Depuis moins de 1 an
17%	15%	de 1 à 2 ans
11%	9%	de 2 à 3 ans
7%	8%	de 3 à 4 ans
16%	18%	de 4 à 10 ans
7%	11%	de plus de 10 ans

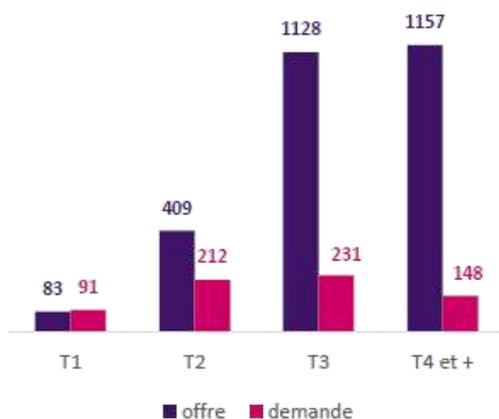
12 907	1 314	Nombre de logements de catégories 7-8
261	28	Volume de copropriété de famille D
17%	15%	Part des ménages propriétaires modestes éligibles à l'ANAH
22%	21%	Part des ménages propriétaires très modestes éligibles à l'ANAH

CC Intercom Bernay Terres de Normandie

LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
 43 615	2 777	Logements locatifs sociaux
soit	6%	des logements locatifs sociaux du département
72%	62%	Collectif
28%	38%	Individuel
11 836	682	Demandes actives
 soit	6%	des demandes du département
44%	35%	Part des demandes de mutation
5 309	342	Nombre d'attributions
2,23	2,0	Demandes pour une attribution

Répartition de l'offre et de la demande locative sociale par typologie



LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
Part des ménages du département éligibles au parc social selon le type de financement		
 16,7%	18,7%	PLAI
40,0%	41,0%	PLUS
66,5%	68,0%	PLS
Ex: X% des ménages de l'Eure sont éligibles au logement social de type PLAI		

DISPOSITIFS EN VIGUEUR

OPAH	En cours : intercommunalité
ORT	-
PIG	-
Petites Villes de Demain	Beaumont-le-rouger, Bernay, Brionne, Broglie, Mesnil-en-Ouche

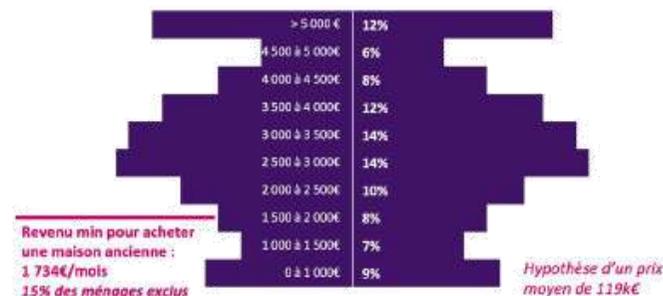
PRODUCTION

PLH	PLH
Année	N.D
Objectif	N.D logements produits en moyenne par an

MARCHES IMMOBILIERS RPLS 2019 (LOC SOCIAL) - DATAGOUV (LOYERS PRIVE) DVF 2019 (ACCESSION)

EURE	EPCI	Indicateurs
 10,1 €	8,8 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc privé
3,8 €	3,5 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc social
Soit pour un T3 de 65 m2 :		
 657 €	571 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc privé
250 €	230 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc social
142 000 €	119 770 €	Prix moyen d'une maison ancienne

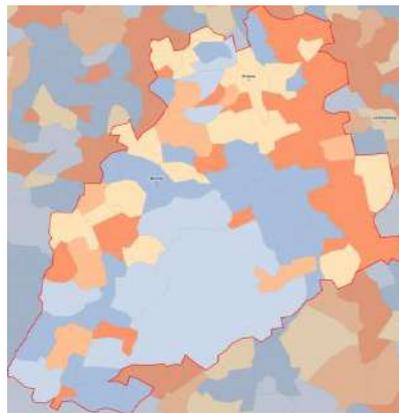
CC Intercom Bernay Terres de Normandie



CC Intercom Bernay Terres de Normandie

Taux d'évolution annuel de la population, 2012-2017

Source Insee 2017



1. Nombre de logements vacants, source insee 2017

2. Part des logements vacants, source insee 2017



PRESENTATION DU TERRITOIRE

Dynamiques sociodémographiques		Parc de logements existants	
<p>Un territoire à dominante rurale Un bassin industriel qui se tertiarise Une population vieillissante Des arrivées de familles avec enfants, des départs de jeunes pour la réalisation des études et l'accès à l'emploi</p>		<p>Une vacance structurelle concentrée dans les centralités et dans le sud du territoire, un parc globalement ancien Un projet d'OPAH en cours + 5 centralités retenues au titre de Petites Villes de Demain + PLH en cours + révision SCOT Offre locative privée concentrée dans les bourgs : mais dont la qualité est à améliorer</p>	
Parc social	Marchés immobiliers	Publics spécifiques	
<p>Une très faible vacance commerciale au sein du parc social Une faible production de logements sociaux car orientation des crédits vers territoires plus tendus, mais des besoins existent. Besoins également liés au renouvellement du parc social ne répondant plus à la demande (parc collectif, sans extérieur).</p>	<p>Un marché plutôt porté par l'accession de maisons individuelles avec jardin Un marché de l'accession abordable pour les primo-accédants Une problématique de vacance marquée sur le parc ancien de centre ville Un besoin non couvert en petits logements</p>	<p>Une demande forte de la part des personnes âgées et personnes handicapées dans l'adaptation des logements Des besoins en logements temporaires liés aux ambitions de développement économique du territoire : logements pour apprentis, stagiaires, personnels en mission, etc. Un besoin de locatif meublé pour courte durée.</p>	

Note méthodologique

Périmètre d'analyse : Concernant les EPCI ayant des communes extérieures au département de l'Eure, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans l'analyse.

***Indice de vieillissement** : Il s'agit du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans

***OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'Habitat

***ORT** : Opération de revitalisation de territoire

*** Les logements classés en catégorie cadastrale 7 ou 8** correspondent à des logements considérés comme dégradés.

*** Les classements de copropriété** :
A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) les copropriétés ont été évaluées par l'Anah puis classées en quatre catégories A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité :

- A : copropriétés privées en bon état
- B : copropriétés à surveiller
- C : Copropriétés potentiellement vulnérables
- D : Copropriétés potentiellement fragiles

CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
601 843	20 544	Population
0,3%	0,9%	Taux de croissance annuel moyen (2017-2017)
0,3%	0,4%	dû au solde naturel
0,0%	0,5%	dû au solde migratoire

Répartition des compositions des ménages

EURE	EPCI	Indicateurs
2,34	2,4	Taille moyenne des ménages
31%	27%	Personnes seules
68%	71%	Familles
2%	2%	Autres

Parmi les familles

42%	46%	couple sans enfant
44%	46%	couple avec enfant
14%	9%	famille monoparentale parmi les familles
18%	20%	de plus de 65 ans
71%	80%	Indice de vieillissement

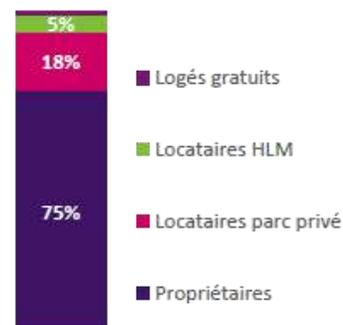
21 060 €	20 090 €	Revenus médian par UC
10%	9%	Taux de chômage
81,0	45	Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés

PARC DE LOGEMENTS

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
295 109	11 414	Logements
77%	94%	Maisons
22%	5%	Appartements
86%	75%	Résidences principales
6%	17%	Résidences secondaires
8%	7%	Logements vacants

Répartition de la population selon le statut d'occupation



Dynamiques de construction - Sitadel 2009-2020

2 712	119	Nombre de logements autorisés en moyenne par an
5	6	Logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants

SITUATION DU PARC PRIVE

Filocom 2017 - Insee 2017

Répartition des résidences principales par année de construction

EURE	EPCI	Indicateurs
17%	27%	Avant 1919
7%	7%	Entre 1919 et 1945
19%	11%	Entre 1946 et 1970
31%	22%	Entre 1970 et 1990
15%	16%	Entre 1991 et 2005
12%	18%	Entre 2006 et 2014

Logements vacants

25 029	943	Nombre de logements vacants
5%	4%	Evolution du taux de vacance (2012-2017)
42%	32%	Depuis moins de 1 an
17%	15%	de 1 à 2 ans
11%	11%	de 2 à 3 ans
7%	7%	de 3 à 4 ans
16%	24%	de 4 à 10 ans
7%	11%	de plus de 10 ans

12 907	647	Nombre de logements de catégories 7-8
261	0	Volume de copropriété de famille D
17%	14%	Part des ménages propriétaires modestes éligibles à l'ANAH
22%	23%	Part des ménages propriétaires très modestes éligibles à l'ANAH

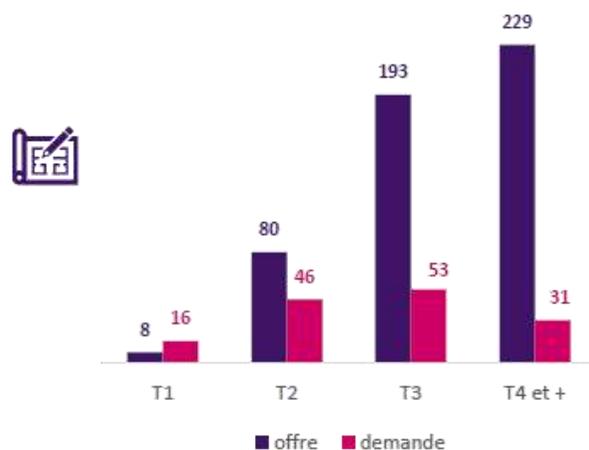
CC Lieuvin Pays d'Auge

LOGEMENT SOCIAL

RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
 43 615	510	Logements locatifs sociaux
soit	1%	des logements locatifs sociaux du département
72%	18%	Collectif
28%	82%	Individuel
11 836	146	Demandes actives
 soit	1%	des demandes du département
44%	22%	Part des demandes de mutation
5 309	71	Nombre d'attributions
2,23	2,1	Demandes pour une attribution

Répartition de l'offre et de la demande locative sociale par typologie



LOGEMENT SOCIAL

RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
Part des ménages du département éligibles au parc social selon le type de financement		
 16,7%	15,3%	PLAI
40,0%	43,5%	PLUS
66,5%	70,5%	PLS

Ex: X% des ménages de l'Eure sont éligibles au logement social de type PLAI

DISPOSITIFS EN VIGUEUR

OPAH	En cours : intercommunalité
ORT	-
PIG	-
Petites Villes de Demain	Corneilles, Thiberville

PRODUCTION

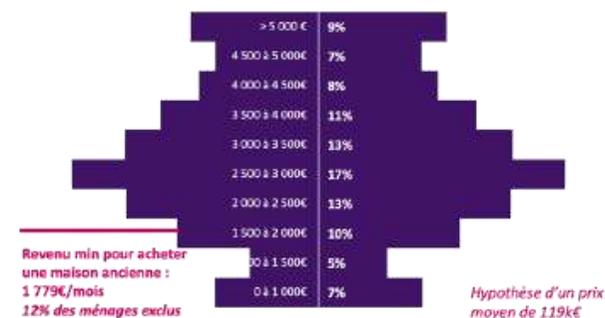
PLH	-
Année	-
Objectif	logements produits en moyenne par an

MARCHES IMMOBILIERS

RPLS 2019 (LOC SOCIAL) - DATAGOUV (LOYERS PRIVE) DVF 2019 (ACCESSION)

EURE	EPCI	Indicateurs
 10,1 €	10,2 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc privé
3,8 €	4,3 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc social
Soit pour un T3 de 65 m2 :		
 657 €	660 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc privé
250 €	279 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc social
142 000 €	122 723 €	Prix moyen d'une maison ancienne

CC Lieuvin Pays d'Auge



CC Lieuvin Pays d'Auge

Taux d'évolution annuel de la population, 2012-2017

Source Insee 2017



1. Nombre de logements vacants, source insee 2017

2. Part des logements vacants, source insee 2017



PRESENTATION DU TERRITOIRE

Dynamiques sociodémographiques		Parc de logements existants	
Une croissance démographique forte		Une vacance de longue durée importante Un parc dominé par la maison individuelle	
Parc social	Marchés immobiliers	Publics spécifiques	
Une part importante de logements individuels parmi les logements sociaux	Un marché de l'accession porté par la maison ancienne	Pas de problématique	

Note méthodologique

Périmètre d'analyse : Concernant les EPCI ayant des communes extérieures au département de l'Eure, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans l'analyse.

***Indice de vieillissement** : Il s'agit du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans

***OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'Habitat

***ORT** : Opération de revitalisation de territoire

* **Les logements classés en catégorie cadastrale 7 ou 8** correspondent à des logements considérés comme dégradés.

* **Les classements de copropriété** :
A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) les copropriétés ont été évaluées par l'Anah puis classées en quatre catégories A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité :
A : copropriétés privées en bon état
B : copropriétés à surveiller
C : Copropriétés potentiellement vulnérables
D : Copropriétés potentiellement fragiles

CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
601 843	20 844	Population
0,3%	-0,1%	Taux de croissance annuel moyen (2017-2017)
0,3%	0,3%	dû au solde naturel
0,0%	-0,3%	dû au solde migratoire

Répartition des compositions des ménages

EURE	EPCI	Indicateurs
2,34	2,4	Taille moyenne des ménages
31%	28%	Personnes seules
68%	71%	Familles
2%	1%	Autres

Parmi les familles

42%	44%	couple sans enfant
44%	45%	couple avec enfant
14%	11%	famille monoparentale parmi les familles
18%	19%	de plus de 65 ans
71%	75%	Indice de vieillissement

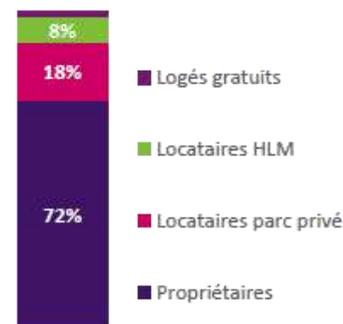
21 060 €	20 920 €	Revenus médian par UC
10%	9%	Taux de chômage
81,0	61	Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés

PARC DE LOGEMENTS

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
295 109	10 291	Logements
77%	90%	Maisons
22%	9%	Appartements
86%	85%	Résidences principales
6%	8%	Résidences secondaires
8%	7%	Logements vacants

Répartition de la population selon le statut d'occupation



Dynamiques de construction - Sitadel 2009-2020

2 712	75	Nombre de logements autorisés en moyenne par an
5	4	Logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants

SITUATION DU PARC PRIVE

Filocom 2017 - Insee 2017

Répartition des résidences principales par année de construction

EURE	EPCI	Indicateurs
17%	23%	Avant 1919
7%	10%	Entre 1919 et 1945
19%	14%	Entre 1946 et 1970
31%	29%	Entre 1970 et 1990
15%	13%	Entre 1991 et 2005
12%	11%	Entre 2006 et 2014

Logements vacants

25 029	778	Nombre de logements vacants
5%	5%	Evolution du taux de vacance (2012-2017)
42%	43%	Depuis moins de 1 an
17%	19%	de 1 à 2 ans
11%	9%	de 2 à 3 ans
7%	6%	de 3 à 4 ans
16%	16%	de 4 à 10 ans
7%	8%	de plus de 10 ans

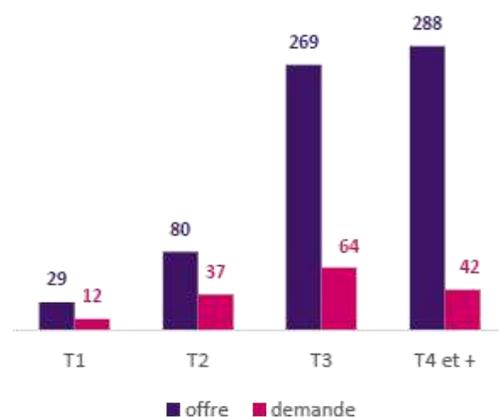
12 907	906	Nombre de logements de catégories 7-8
261	0	Volume de copropriété de famille D
17%	16%	Part des ménages propriétaires modestes éligibles à l'ANAH
22%	19%	Part des ménages propriétaires très modestes éligibles à l'ANAH

CC Lyons Andelle

LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
43 615	666	Logements locatifs sociaux
soit	2%	des logements locatifs sociaux du département
72%	47%	Collectif
28%	53%	Individuel
11 836	155	Demandes actives
soit	1%	des demandes du département
44%	30%	Part des demandes de mutation
5 309	89	Nombre d'attributions
2,23	1,7	Demandes pour une attribution

Répartition de l'offre et de la demande locative sociale par typologie



LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
Part des ménages du département éligibles au parc social selon le type de financement		
16,7%	11,7%	PLAI
40,0%	35,0%	PLUS
66,5%	65,5%	PLS

Ex: X% des ménages de l'Eure sont éligibles au logement social de type PLAI

DISPOSITIFS EN VIGUEUR

OPAH	En cours : intercommunalité
ORT	-
PIG	-
Petites Villes de Demain	Charleval, Fleury-sur-Andelle, Lyons-la-Forêt, Pont-Saint-Pierre, Romilly-sur-Andelle

PRODUCTION

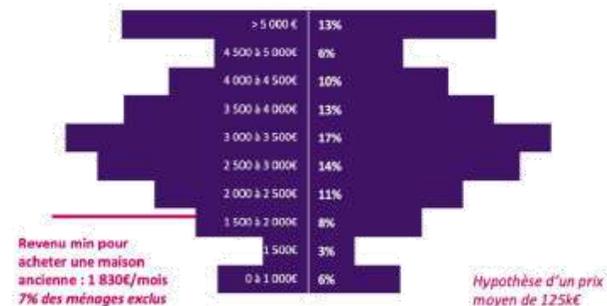
PLH	-
Année	-
Objectif	logements produits en moyenne par an

MARCHES IMMOBILIERS

RPLS 2019 (LOC SOCIAL) - DATAGOUV (LOYERS PRIVE) DVF 2019 (ACCESSION)

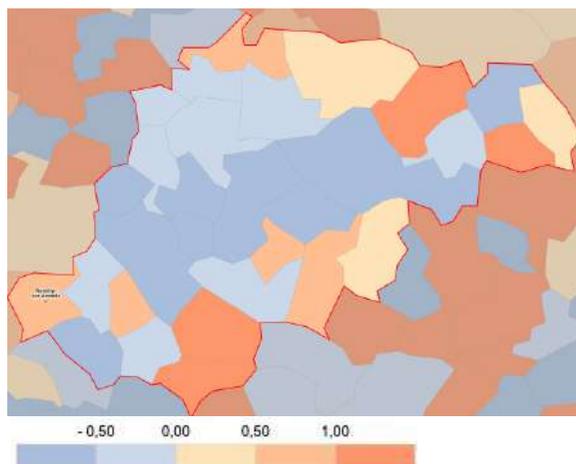
EURE	EPCI	Indicateurs
10,1 €	9,5 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc privé
3,8 €	3,8 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc social
Soit pour un T3 de 65 m2 :		
657 €	616 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc privé
250 €	249 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc social
142 000 €	125 821 €	Prix moyen d'une maison ancienne

CC Lyons Andelle

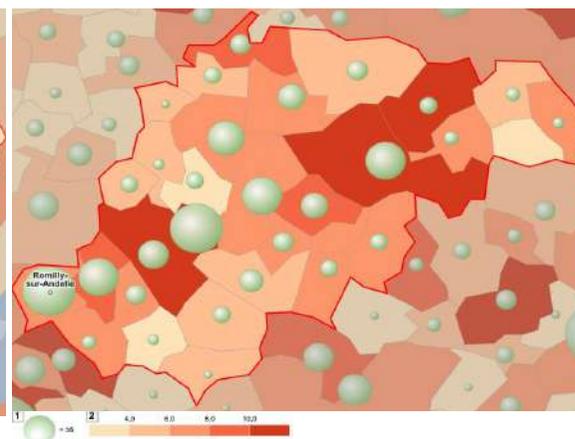


CC Lyons Andelle

Taux d'évolution annuel de la population, 2012-2017
Source Insee 2017



1. Nombre de logements vacants, source insee 2017
2. Part des logements vacants, source insee 2017



PRESENTATION DU TERRITOIRE

Dynamiques sociodémographiques		Parc de logements existants	
Une faible croissance démographique		Une vacance importante parmi les logements très anciens (construits avant 1915) Un parc dominé par la maison individuelle (plus de 90%)	
Parc social	Marchés immobiliers	Publics spécifiques	
Un niveau de tension qui dépasse la moyenne départementale mais un faible volume de demandes	Un marché de l'accession porté par la maison ancienne	Pas de problématique	

Note méthodologique

Périmètre d'analyse : Concernant les EPCI ayant des communes extérieures au département de l'Eure, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans l'analyse.

***Indice de vieillissement** : Il s'agit du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans

***OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'Habitat

***ORT** : Opération de revitalisation de territoire

* **Les logements classés en catégorie cadastrale 7 ou 8** correspondent à des logements considérés comme dégradés.

* **Les classements de copropriété** :
A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) les copropriétés ont été évaluées par l'Anah puis classées en quatre catégories A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité :
A : copropriétés privées en bon état
B : copropriétés à surveiller
C : Copropriétés potentiellement vulnérables
D : Copropriétés potentiellement fragiles

CONTEXTE SOCIODEMOGRAPHIQUE

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
601 843	40 547	Population
0,3%	1,4%	Taux de croissance annuel moyen (2017-2017)
0,3%	0,5%	dû au solde naturel
0,0%	0,9%	dû au solde migratoire

Répartition des compositions des ménages

EURE	EPCI	Indicateurs
2,34	2,5	Taille moyenne des ménages
31%	21%	Personnes seules
68%	78%	Familles
2%	1%	Autres

Parmi les familles

EURE	EPCI	Indicateurs
42%	43%	couple sans enfant
44%	48%	couple avec enfant
14%	9%	famille monoparentale parmi les familles

EURE	EPCI	Indicateurs
18%	18%	de plus de 65 ans
71%	68%	Indice de vieillissement

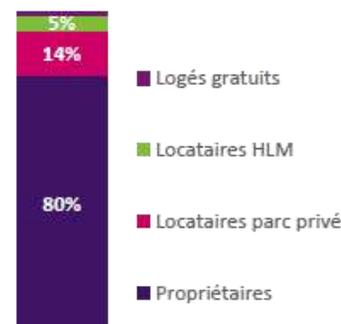
EURE	EPCI	Indicateurs
21 060 €	23 100 €	Revenus médian par UC
10%	7%	Taux de chômage
81,0	42	Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés

PARC DE LOGEMENTS

Insee 2017

EURE	EPCI	Indicateurs
295 109	17 552	Logements
77%	94%	Maisons
22%	6%	Appartements
86%	91%	Résidences principales
6%	3%	Résidences secondaires
8%	6%	Logements vacants

Répartition de la population selon le statut d'occupation



Dynamiques de construction - Sitadel 2009-2020

EURE	EPCI	Indicateurs
2 712	248	Nombre de logements autorisés en moyenne par an
5	6	Logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants

SITUATION DU PARC PRIVE

Filocom 2017 - Insee 2017

Répartition des résidences principales par année de construction

EURE	EPCI	Indicateurs
17%	15%	Avant 1919
7%	5%	Entre 1919 et 1945
19%	12%	Entre 1946 et 1970
31%	34%	Entre 1970 et 1990
15%	19%	Entre 1991 et 2005
12%	15%	Entre 2006 et 2014

Logements vacants

EURE	EPCI	Indicateurs
25 029	1 038	Nombre de logements vacants
5%	6%	Evolution du taux de vacance (2012-2017)
42%	43%	Depuis moins de 1 an
17%	16%	de 1 à 2 ans
11%	10%	de 2 à 3 ans
7%	8%	de 3 à 4 ans
16%	17%	de 4 à 10 ans
7%	6%	de plus de 10 ans

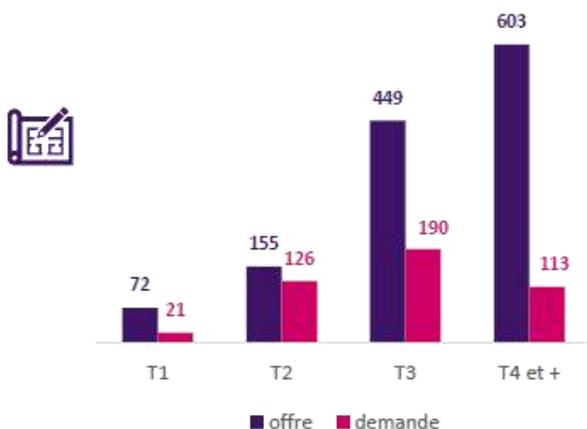
EURE	EPCI	Indicateurs
12 907	716	Nombre de logements de catégories 7-8
261	2	Volume de copropriété de famille D
17%	12%	Part des ménages propriétaires modestes éligibles à l'ANAH
22%	15%	Part des ménages propriétaires très modestes éligibles à l'ANAH

CC Roumois Seine

LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
43 615	1 279	Logements locatifs sociaux
soit	3%	des logements locatifs sociaux du département
72%	42%	Collectif
28%	58%	Individuel
11 836	450	Demandes actives
soit	4%	des demandes du département
44%	34%	Part des demandes de mutation
5 309	190	Nombre d'attributions
2,23	2,4	Demandes pour une attribution

Répartition de l'offre et de la demande locative sociale par typologie



LOGEMENT SOCIAL RPLS 2019 - SNE 2019

EURE	EPCI	Indicateurs
Part des ménages du département éligibles au parc social selon le type de financement		
16,7%	9,3%	PLAI
40,0%	27,5%	PLUS
66,5%	57,0%	PLS

Ex: X% des ménages de l'Eure sont éligibles au logement social de type PLAI

DISPOSITIFS EN VIGUEUR

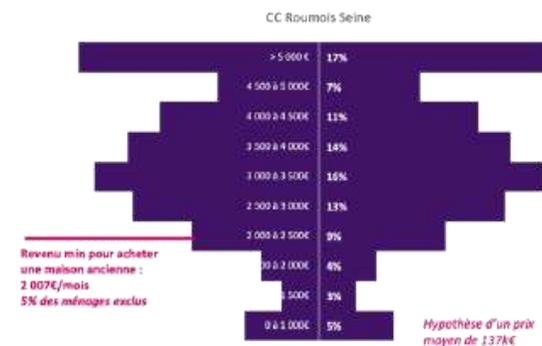
OPAH	-
ORT	-
PIG	-
Petites Villes de Demain	Bourg-Achard, Grand Bourgtheroulde

PRODUCTION

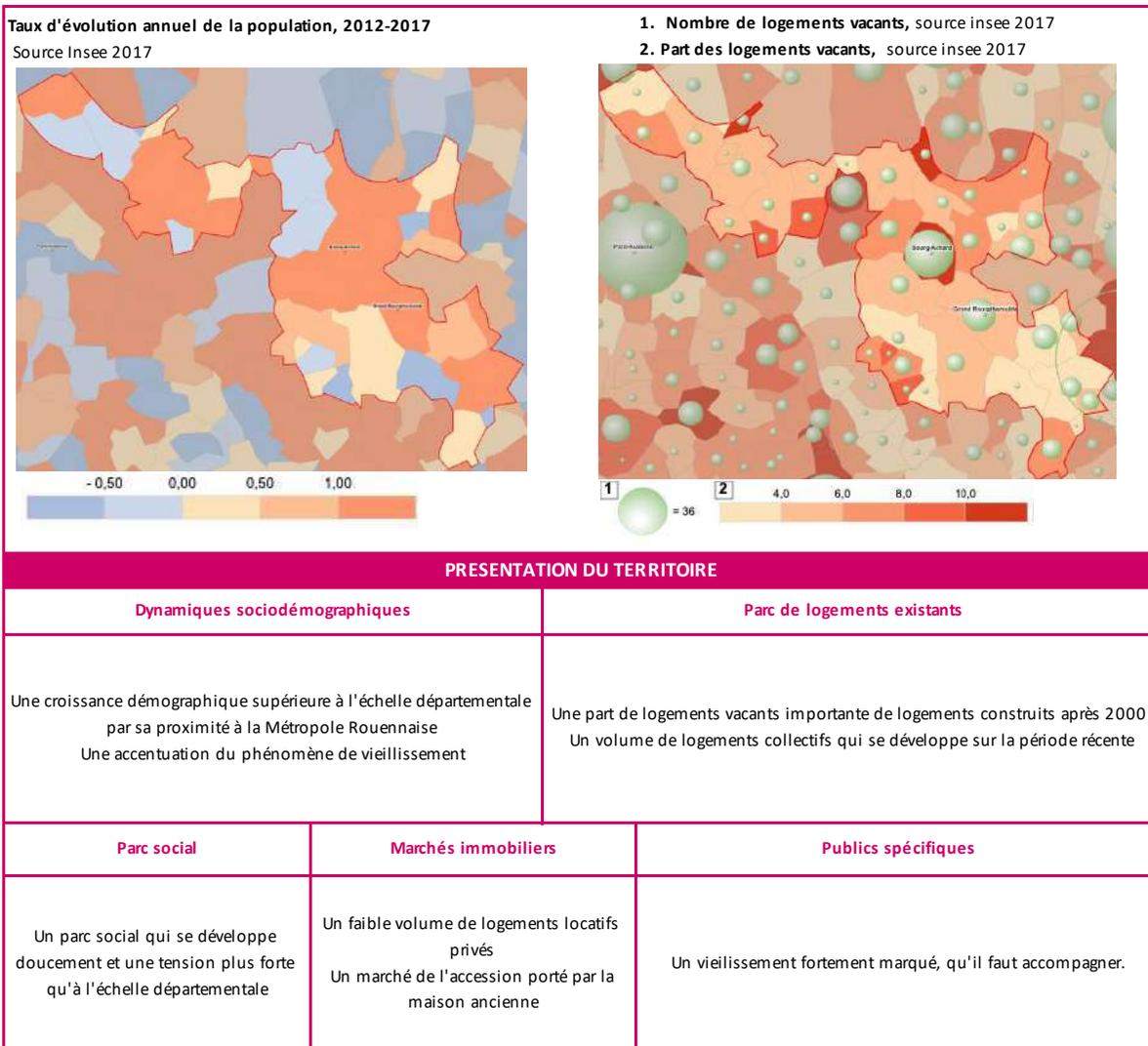
PLH	-
Année	-
Objectif	logements produits en moyenne par an

MARCHES IMMOBILIERS RPLS 2019 (LOC SOCIAL) - DATAGOUV (LOYERS PRIVE) DVF 2019 (ACCESSION)

EURE	EPCI	Indicateurs
10,1 €	10,5 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc privé
3,8 €	4,3 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc social
Soit pour un T3 de 65 m2 :		
657 €	683 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc privé
250 €	280 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc social
142 000 €	137 198 €	Prix moyen d'une maison ancienne



CC Roumois Seine



Note méthodologique

Périmètre d'analyse : Concernant les EPCI ayant des communes extérieures au département de l'Eure, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans l'analyse.

***Indice de vieillissement :** Il s'agit du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans

***OPAH :** Opération programmée d'amélioration de l'Habitat

***ORT :** Opération de revitalisation de territoire

*** Les logements classés en catégorie cadastral 7 ou 8** correspondent à des logements considérés comme dégradés.

*** Les classements de copropriété :**
A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) les copropriétés ont été évaluées par l'Anah puis classées en quatre catégories A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité :

- A : copropriétés privées en bon état
- B : copropriétés à surveiller
- C : Copropriétés potentiellement vulnérables
- D : Copropriétés potentiellement fragiles

CONTEXTE SOCIODEMOGRAPHIQUE

Insee 2017

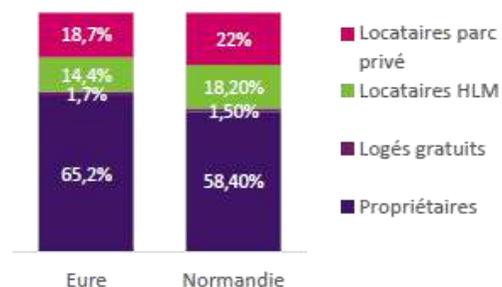
	REGION	EURE	Indicateurs
	3 330 478	601 843	Population
	-	0,3%	Taux de croissance annuel moyen
	0,2%	0,3%	dû au solde naturel
	-0,1%	0,0%	dû au solde migratoire
	2,19	2,34	Taille moyenne des ménages
	36%	31%	Personnes seules
	63%	68%	Familles
	2%	2%	Autres
	45%	42%	couple sans enfant
	41%	44%	couple avec enfant
	14%	14%	famille monoparentale
	21%	18%	de plus de 65 ans
	86%	71%	Indice de vieillissement (*)
	20 600	21060	Revenus médian par UC
	10%	10%	Taux de chômage
	97	81,0	Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés

PARC DE LOGEMENTS

Insee 2017

	REGION	EURE	Indicateurs
	1 813 618	295 109	Logements
	soit	16%	du parc de la région
	66,6%	77,0%	Maisons
	33,0%	22,0%	Appartements
	82%	86%	Résidences principales
	10%	6%	Résidences secondaires
	8%	8%	Logements vacants

Répartition de la population selon le statut d'occupation



Dynamiques de construction - Sitadel 2009-2020

	EURE	NORMANDIE
	17285	2712
	5	5

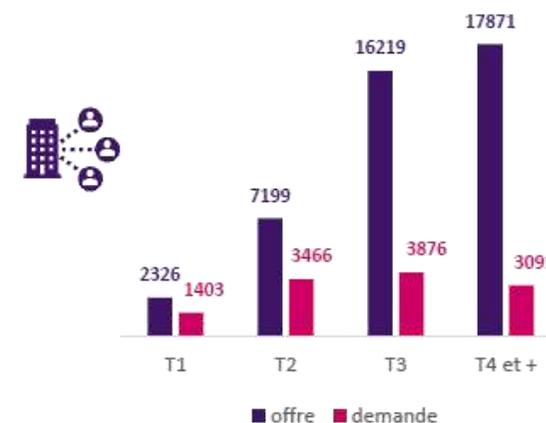
Nombre de logements autorisés en moyenne par an
Logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants

LOGEMENT SOCIAL

RPLS 2019 - SNE 2019

	REGION	EURE	Indicateurs
	304 725	43 615	Logements locatifs sociaux
	soit	14%	des logements locatifs sociaux de la Région
	ND	72%	Collectif
	ND	28%	Individuel
	90 287	11 836	Demandes actives
	soit	13%	des demandes de la Région
	43%	44%	Part des demandes de mutation
	33 109	5 309	Nombre d'attributions
	2,73	2,23	Demandes pour une attribution

Répartition de l'offre et de la demande locative sociale par typologie



SITUATION DU PARC PRIVE

Filocom 2017 - INSEE 2017

REGION	EURE	Indicateurs
-	16 456	Nombre de logements de catégories 7-8
-	261	Volume de copropriété de famille D
-	33%	Part des ménages propriétaires modestes éligibles à l'ANAH
-	16%	Part des ménages propriétaires très modestes éligibles à l'ANAH

Part des résidences principales par année de construction

-	16,2%	Avant 1919
-	6,7%	Entre 1919 et 1945
-	18,3%	Entre 1946 et 1970
-	30,5%	Entre 1970 et 1990
-	14,8%	Entre 1991 et 2005
-	11,5%	Entre 2006 et 2014

Logements vacants

148185	25029	Nombre de logements vacants
4,1%	4,6%	Evolution du taux de vacance (2012-2017)
-	42%	Depuis moins de 1 an
-	16,9%	de 1 à 2 ans
-	10,7%	de 2 à 3 ans
-	6,6%	de 3 à 4 ans
-	15,9%	de 4 à 10 ans
-	7,4%	de plus de 10 ans

MARCHES IMMOBILIERS

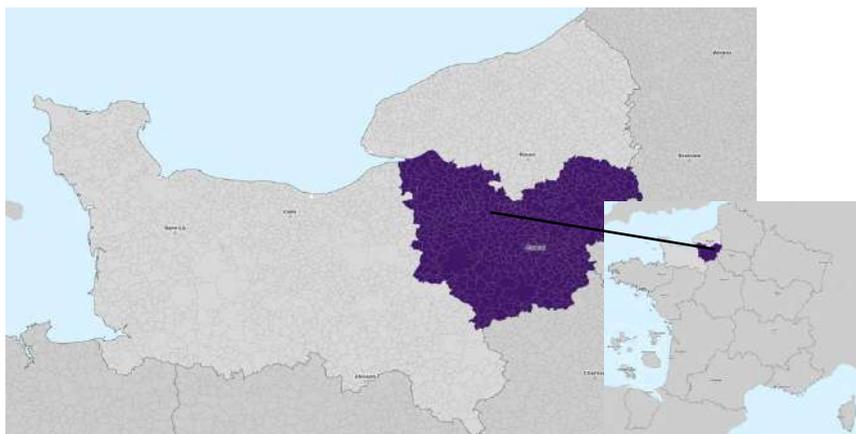
RPLS 2019 (LOC SOCIAL) CLAMEUR (LOC PRIVE) - DVF 2019 (ACCESSION)

REGION	EURE	Indicateurs
9,2 €	10,1 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc privé
ND	3,8 €	Loyer moyen au m2 au sein du parc social

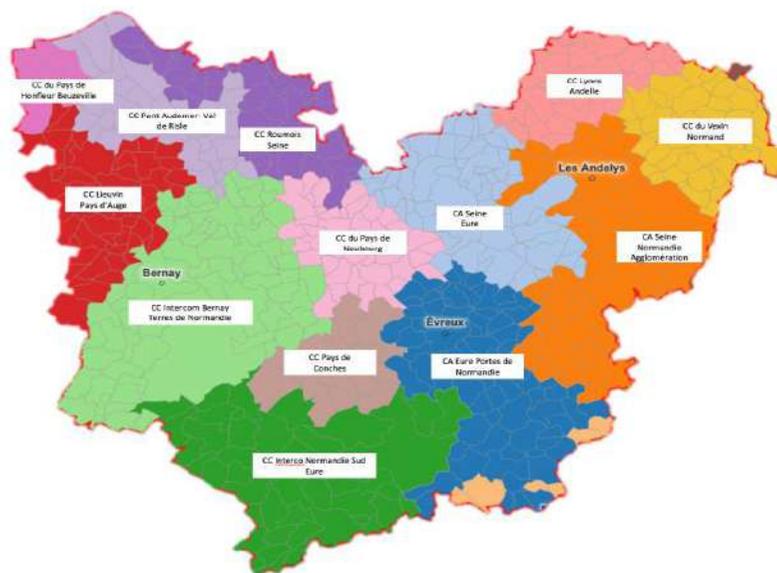
Soit pour un T3 de 65 m2 :

598,00 €	656,5 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc privé
ND	249,7 €	Loyer mensuel moyen au sein du parc social
-	142 000 €	Prix d'une maison ancienne

Localisation du département par rapport à la région



Périmètre des EPCI



Note méthodologique

* **Indice de vieillissement** : Il s'agit du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans

* **Les logements classés en catégorie cadastral 7 ou 8** correspondent à des logements considérés comme dégradés.

* **Les classements de copropriété** :

A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) les copropriétés ont été évaluées par l'Anah puis classées en quatre catégories A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité :

A : copropriétés privées en bon état

B : copropriétés à surveiller

C : Copropriétés potentiellement vulnérables

D : Copropriétés potentiellement fragiles

Part de la surface artificialisée entre 2009 et 2018 (Observatoire de l'artificialisation des sols; Plan Biodiversité 2009-2018)



L'objectif du Plan Biodiversité est de fournir des chiffres annuels et à une maille fine du phénomène d'artificialisation des sols selon une méthodologie homogène sur le territoire, basée en partie sur les fichiers fonciers de la période 2009-2018. Les chiffres fournis mesurent l'artificialisation des sols, qui constitue un type de consommation d'espaces, c'est-à-dire le passage d'un sol d'une occupation "naturelle, agricole ou forestière", à une occupation "urbanisée".

Ainsi, entre 2009 et 2018, alors qu'elles étaient des communes peu urbanisées, on observe une tendance plus forte à l'artificialisation au nord-ouest du département ainsi que sur les communes périurbaines d'Evreux.