



PLUIH approuvé le : 28 novembre 2019

Modification n°1 : 27 janvier 2022

Modification n°2 : 29 juin 2023

Modification n°3 : 22 février 2024

Modification n°4 : 27 février 2025

Le Président,

Bernard LEROY

1. Rapport de Présentation

1.b Diagnostic Habitat



SOMMAIRE

BILAN DU PLH 2 : DES ACTIONS ENGAGEES, UNE DYNAMIQUE A POURSUIVRE ET A AMPLIFIER7

1. La production de logements : des objectifs partiellement atteints ; une montée en puissance de la production nécessaire pour conforter l'attractivité résidentielle du territoire 7

1.1. La production neuve de logements : un objectif partiellement atteint7

1.1 La production de logements locatifs sociaux : un objectif atteint à 77% ; un rééquilibrage territorial en cours et une part significative de PIA-I au sein de la production
15

1.2. L'accession aidée à la propriété : une dynamique à « booster », les primo-accédants constituant l'un des cœurs de cible de l'attractivité résidentielle du territoire.... 18

1.2 Le locatif privé : un segment en croissance mais qui reste à conforter et à faire monter en qualité et en gamme 26

1.3 Synthèse : bilan des actions mises en œuvre dans le cadre du PLH2 en matière de production de logements (production d'une offre diversifiée sur l'ensemble du territoire) .28

2 Des actions volontaristes engagées pour améliorer l'attractivité résidentielle du territoire, notamment vis-à-vis des salariés ; un déficit d'offre adaptée pour attirer ces publics 31

3 Les actions engagées dans le cadre du PLH 2 sur le parc existant : une dynamique à amplifier 33

3.1 Bilan des actions engagées pour l'amélioration des logements existants dans le parc public : une étape entre deux programmes de rénovation urbaine ambitieux 33

3.2 Bilan des actions engagées pour l'amélioration du parc Privé existant : des outils mis en place, des résultats encourageants, une dynamique à amplifier 34

4 Le bilan des actions engagées dans le cadre du PLH-2 pour la demande et l'offre spécifique : des avancées significatives 35

LES POINTS-CLES DU DIAGNOSTIC 37

1 Une dynamique démographique positive, à conforter pour mieux conjuguer dynamique économique et attractivité résidentielle 37

1.1 Une diversité de communes en termes de taille démographique et d'ambiances résidentielles : un atout pour le territoire 37

1.2 Un renforcement de la fonction économique plus marqué que la fonction résidentielle ; **près de 47% des actifs travaillant sur le territoire n'y résident pas** 39

1.3 Une croissance démographique positive mais qui reste à conforter..... 40

1.4 Des dynamiques démographiques différenciées au sein du territoire..... 41

1.5 Analyse des migrations résidentielles 46

1.6	Les équilibres habitat – emploi et la question de l’attractivité résidentielle pour les salariés du territoire	50
2	Des évolutions dans les besoins en logements à prendre en compte dans les produits à développer ; des disparités socio-territoriales porteuses de risques.....	59
2.1	Une population encore jeune et familiale mais un vieillissement de la population qui concerne l’ensemble du territoire ; 11 communes accueillent davantage de seniors que de jeunes.....	59
2.2	La taille moyenne des ménages : un potentiel de décohabitation encore important ; des disparités entre les communes et quartiers du territoire, reflet de fonctions résidentielles différenciées.....	63
2.3	Un poids important des familles avec enfants (territoire familial) mais une progression significative des personnes seules et, dans une moindre mesure, des familles monoparentales.....	66
2.4	Des ménages avec des niveaux de revenus globalement modestes ; des disparités entre les communes et les quartiers du territoire	68
3	Des constats sur les évolutions socio-démographiques à mettre en lien avec les caractéristiques de l’offre d’habitat et ses évolutions.....	71
3.1	Quelques données de cadrage sur le parc de logements.....	71
3.2	Un décalage entre le profil de l’offre d’habitat et l’évolution des besoins : une offre prédominante de grands logements, dans un contexte de réduction de la taille moyenne des ménages	72
3.3	Des typologies de logements plus ou moins diversifiées selon les segments d’offre	74
3.4	Une offre d’habitat globalement diversifiée à l’échelle du territoire	75
3.5	Une offre d’habitat qui – malgré les efforts engagés en matière de diversification – reste spécialisée et segmentée entre les communes et les quartiers.....	77
3.6	Un marché immobilier local considéré comme porteur et équilibré ; un atout pour l’attractivité résidentielle du territoire : la diversité de la gamme de prix	84
3.7	Le rôle des différents segments de l’offre dans les parcours résidentiels	108
3.8	Des disparités socio-territoriales aux différentes échelles.....	114
4	La demande et l’offre dites spécifiques	119
4.1	L’accompagnement du vieillissement de la population et du handicap.....	119
4.2	L’hébergement d’urgence et d’insertion.....	124
4.3	Les gens du voyage	126
5	Les besoins d’intervention dans le parc de logements existants	129
5.1.	Un taux de vacance raisonnable, signe d’un marché équilibré, et qui reste stable ; un taux de vacance plus élevé dans certains secteurs	129
5.1	Les besoins et enjeux dans le parc privé	130
5.2	Les besoins d’intervention dans le parc locatif social.....	141
6	Synthèse du diagnostic et enjeux	151
6.1	L’amélioration de l’attractivité résidentielle	151

6.2 La diversification de l'offre de logement pour permettre tous les parcours résidentiels.....	152
6.3 L'amélioration du parc de logements existant : un enjeu de transition énergétique, de qualité de l'offre et d'image du territoire.....	153
7 Glossaire de l'Habitat	155

Bilan du PLH 2 : des actions engagées, une dynamique à poursuivre et à amplifier

1. La production de logements : des objectifs partiellement atteints ; une montée en puissance de la production nécessaire pour conforter l'attractivité résidentielle du territoire

1.1. La production neuve de logements : un objectif partiellement atteint

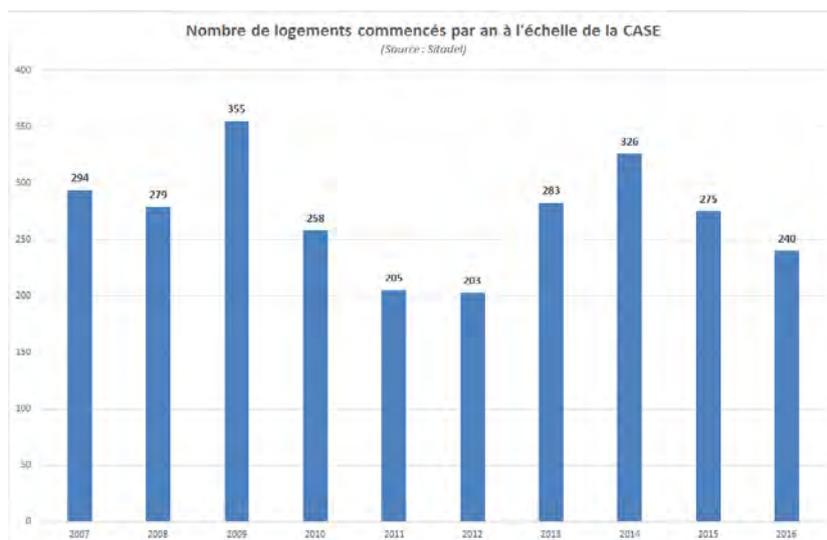
A Une dynamique de production à amplifier pour conforter durablement la croissance démographique et l'attractivité résidentielle du territoire

La source Sitadel basée sur les permis de construire autorisés ou les déclarations d'ouverture de chantier (logements commencés ou DOC) ne permet pas d'avoir d'éléments fiables sur les logements livrés (logements terminés). Il existe donc un décalage (un ou deux ans) entre le moment où le logement est comptabilisé comme étant mis en chantier et celui où il est livré et permet de contribuer à la réponse aux besoins en logements.

Le PLH2 fixait comme objectif la production de 350 logements en moyenne par an pour la période 2012-2017, correspondant à un rythme de construction de 5 logements par an pour 1000 habitants (soit un rythme relativement comparable aux moyennes départementale ou régionale).

Il convient de rappeler que le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) prévoyait sur le territoire de l'agglomération, une production 363 logements par an sur la période 2013-2020, soit un objectif plus ambitieux que celui du SCOT (330 logements par an).

Entre 2012 et 2016, ce sont en moyenne 265 logements qui ont été mis en chantier par an. Ce volume de logements commencés étant toutefois irrégulier selon les années, permet difficilement d'identifier une tendance pour les années à venir.



Graphique 1 - Nombre de logements commencés à l'échelle de la CASE

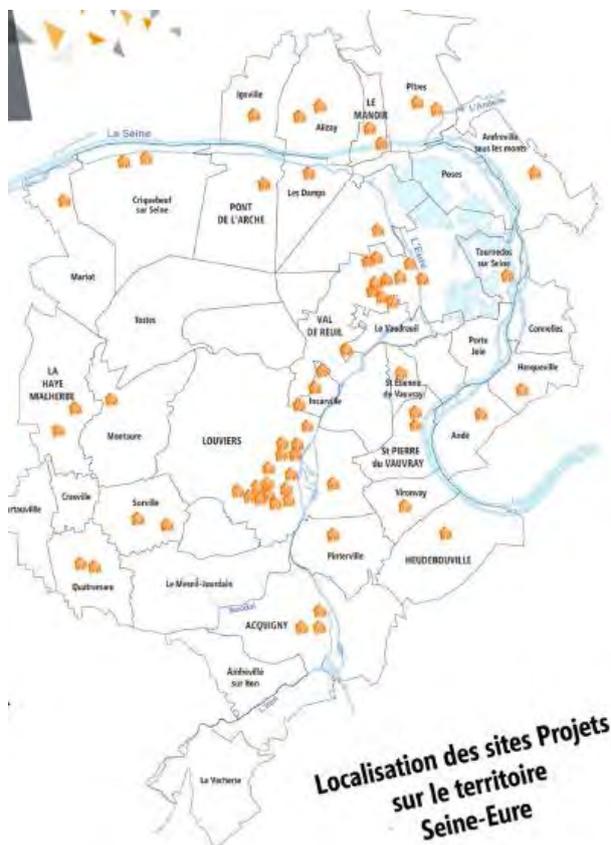
A contrario, l'objectif du PLH2 a été presque atteint si l'on se base sur les logements livrés.

Selon l'estimation rétrospective des besoins en logements réalisée pour la période 2009-2014 dans le cadre de l'étude Habitat et peuplement (NovaScopia), environ 330 logements nouveaux (construction neuve + création de logements dans l'existant) ont été créés et livrés sur cette période.

En conclusion, il apparaît que le volume de logements mis en chantier sur le territoire n'a pas été suffisant pour conforter durablement la croissance démographique et l'attractivité résidentielle du territoire : sur la période 2006-2016, le rythme de construction s'est élevé à 3,9 logements pour 1 000 habitants (contre 5 pour 1 000 habitants à l'échelle du Département). Le volume de logements mis en chantier sur ces dernières années pourrait avoir pour conséquence d'orienter à la baisse la croissance démographique dans les prochaines années (l'effet de la production de logements se faisant sentir avec environ deux années de décalage), dans un contexte de taux de vacance relativement limité (peu de marges de manœuvre pour créer des logements via la remise sur le marché de logements vacants).

B La mobilisation d'outils pour favoriser la production de logements ; des freins identifiés à dépasser dans le PLH 3

Le recensement des sites de projets pour le PLH 2012-2017



Carte 1 – Localisation des sites de projets sur Seine-Eure

Ce volume relativement faible s'explique à travers différents facteurs.

Tout d'abord par le fait que les sites recensés dans le PLH2, devant permettre de répondre aux objectifs de production fixés (2 100 logements), n'ont pas tous pu aboutir

Ces 60 sites de projets comptabilisaient une capacité d'accueil de 1 880 logements.

Le PLH-2 prévoyait un soutien de l'Agglo Seine-Eure en ingénierie et portage de projet afin d'accompagner la mise en œuvre des projets et de renforcer leur dimension qualitative.

Différents outils ont été mobilisés avec l'appui de l'Agglomération pour faciliter et accompagner la mise en œuvre des opérations situées sur ces sites de projet :

- Des études urbaines pré-opérationnelles.
- Des Zones d'Aménagement Concertées.
- Des appels à projets.
- Une stratégie et des outils fonciers.

Les effets de ces études ne se sont toutefois fait ressentir qu'à partir de 2017, avec le démarrage de constructions.

Un programme d'action foncière a par ailleurs été signé en 2014 avec l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN). Il vise à apporter un soutien en ingénierie et en portage de projet pour la mise en œuvre du PLH 2, en lien avec les orientations du SCOT, notamment en termes de renouvellement urbain. L'équilibre des opérations en tissu existant est particulièrement complexe à trouver et l'appui tant de l'EPFN que de la CASE peut permettre de mobiliser les leviers nécessaires.

Il s'avère que ce programme n'a pas été un réel outil de portage en faveur des sites de projets identifiés dans le PLH2, par manque d'une véritable stratégie foncière en faveur de la production de logements.

Malgré les outils mobilisés, les objectifs de production de logements n'ont donc pas été atteints.

S'ajoutant aux raisons évoquées ci-dessus, différents éléments de contexte peuvent expliquer la non-atteinte des objectifs du PLH2 :

- La crise économique, qui s'est globalement traduite par une baisse de la demande, sur le territoire mais aussi sur de nombreux autres territoires dans le département et, plus largement, en France.
- Des difficultés rencontrées par certaines communes dans la mobilisation du foncier (rétention foncière de certains propriétaires, déficit d'anticipation et de maîtrise de certains fonciers par la puissance publique...) ou dans le montage des opérations.
- Ces difficultés ont pu remettre en cause certaines opérations ou conduire à un report dans le temps de leur mise en œuvre.
- Dans les plus petites communes, l'objectif de production neuve reposait sur la réalisation d'une ou de quelques opérations. L'abandon ou le glissement dans le temps de ces dernières peuvent expliquer la non-atteinte de l'objectif.
- Une présence encore timide des opérateurs privés : peu d'opérateurs privés se sont positionnés pour réaliser des opérations entre 2012 et 2016 sur le territoire de la CASE. La situation de ce point de vue a évolué depuis 2016.
- Des projets qui n'ont pas abouti fautes d'erreurs de produits, de cibles, de prix ou de mode de commercialisation.

C Une situation actuelle plus propice et plus favorable à une montée en puissance de la production de logements dans les prochaines années

La situation actuelle est différente et nettement plus propice à une montée en puissance de la production neuve dans les prochaines années, à la hauteur des ambitions socio-démographiques portées par les élus, malgré les évolutions récentes du financement du logement (Pinel et PTZ) dans les zones B2 et C :

- Les acteurs ont constaté une relance de la dynamique de production en 2017.
- Le territoire est davantage investi par les opérateurs privés (Amex, Nexity...). **L'enjeu est désormais de « rassurer » les opérateurs privés, faire en sorte qu'ils se positionnent durablement sur l'agglomération.**
- Le territoire devient plus attractif vis-à-vis de l'agglomération rouennaise dont le marché commence à saturer.
- Une partie significative de la production de logements envisagée pour la période du PLH 3 (2020-2026) fait l'objet de projets d'ores et déjà identifiés et qui sont actuellement à l'étude / en cours de montage, notamment des projets ambitieux et stratégiques de renouvellement urbain sur les communes de Louviers et de Val-de-Reuil.

Les projets actuellement en gestation permettraient de développer 1500 nouveaux logements :

- 363 Lots ou terrains à bâtir
- 446 Logements individuels
- 710 Logements collectifs



Visuel projet rue du 11 novembre / Seine Eure Avenue



Visuel Ilot 14 – Val de Reuil

Parmi les projets significatifs qui sont actuellement en voie de finalisation :

- **L'Eco village des Noés à Val-de-Reuil (98 logements) ;**
- La ZAC de la Côte de la Justice à Louviers (250 logements) ;
- **L'Ilot Thorel à Louviers (113 logements).**

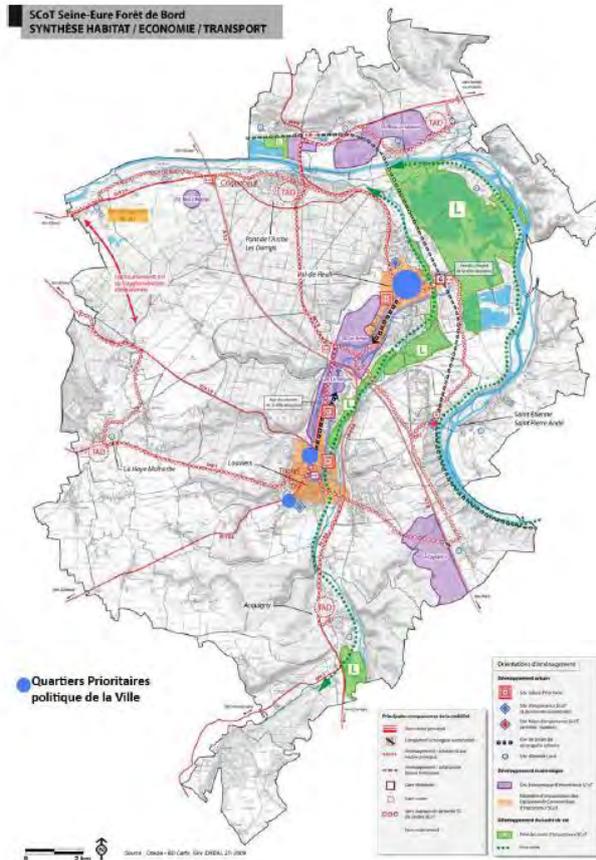
D'autres projets à plus long termes qui sont en phases d'études :

- **Le lotissement « cœur de village » à Saint-Etienne-du-Vauvray (25 lots mixtes) ;**
- La reconversion du site du Manoir du Sang Mêlé à Heudebouville (65 logements) ;
- Chaussée du parc à Val-de-Reuil (214 logements).

L'intégration du PLH 3 dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal permettra de mieux traduire du point de vue réglementaire (règlement, OAP) les objectifs et ambitions en matière d'habitat.

La réaffirmation à l'occasion du PLH 3 du rôle de l'Agglo Seine-Eure dans le pilotage de la programmation de logements est un levier pour contribuer à une meilleure atteinte des objectifs dans la durée.

La stratégie de marketing territoriale ambitieuse initiée depuis 2016 et qui porte déjà ses fruits (cf. volet stratégie POA) et qui a pour but de stimuler la demande.



Le renforcement de l'axe structurant par une requalification de l'habitat

L'affirmation de l'axe structurant est le fondement du projet de territoire dans le SCOT.

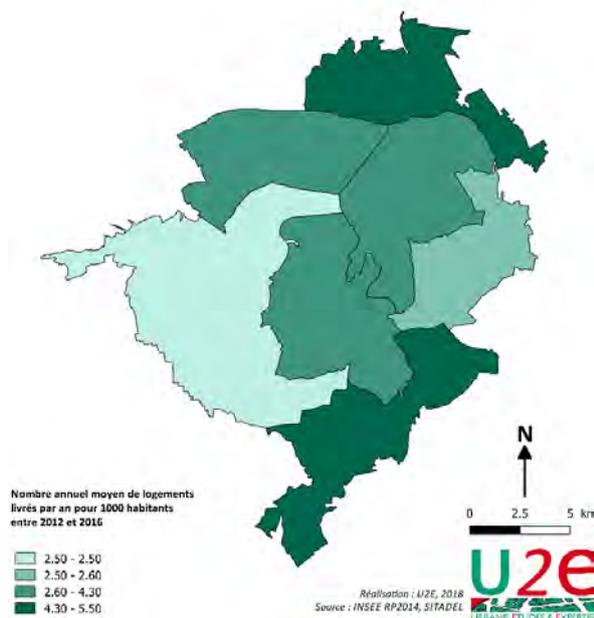
Il relie la gare SNCF de Val-de-Reuil à la Place Thorel de Louviers.

Le renforcement de l'axe structurant intègre une nécessaire requalification des quartiers les plus fragiles, pour une amélioration de l'image et de la qualité de vie :

- À l'échelle des quartiers concernés
- À l'échelle de l'Agglomération Seine-Eure

D Des dynamiques de production de logements contrastées entre les secteurs et les communes du territoire

Carte 2 - Niveau de construction entre 2012 et 2016

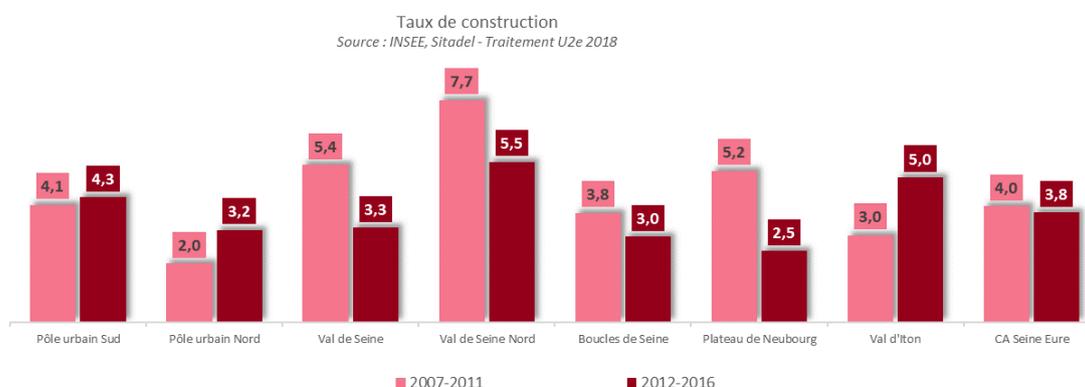


Pour la période 2012-2016 (5 premières années du PLH-2) seuls le Val de Seine Nord (5,5 logements produits par an et pour 1000 habitants) et le Val d'Iton (5) parviennent à s'inscrire dans le rythme annuel moyen d'objectif visé à l'échelle de l'agglomération.

Le plateau de Neubourg (2,5) et les Boucles de Seine (2,6) apparaissent très en retrait avec un rythme inférieur à 3 logements produits par an pour 1000 habitants.

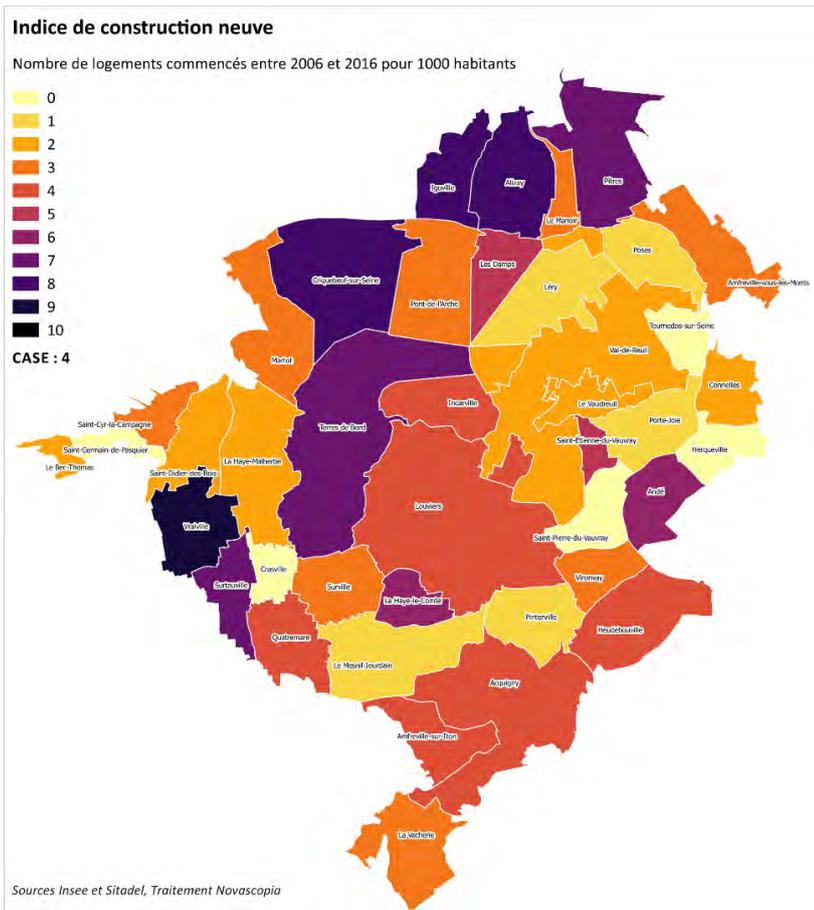
La baisse de la production de logements neufs depuis 2014 a été particulièrement sensible sur le Val de Seine, le Val de Seine Nord et le Plateau de Neubourg. Ces bassins constituaient jusque-là des secteurs de construction de logements particulièrement dynamiques.

Plusieurs raisons peuvent expliquer les contrastes constatés entre les secteurs, en termes de dynamique de construction de logements : la crise et la diminution de la demande qu'elle a générée n'a pas nécessairement affecté tous les secteurs



Graphique 2- Evolution du taux de construction par sous-secteurs du PLUi

de la même façon, difficultés de mobilisation du foncier, souhait de limiter les impacts sur les équipements communaux...



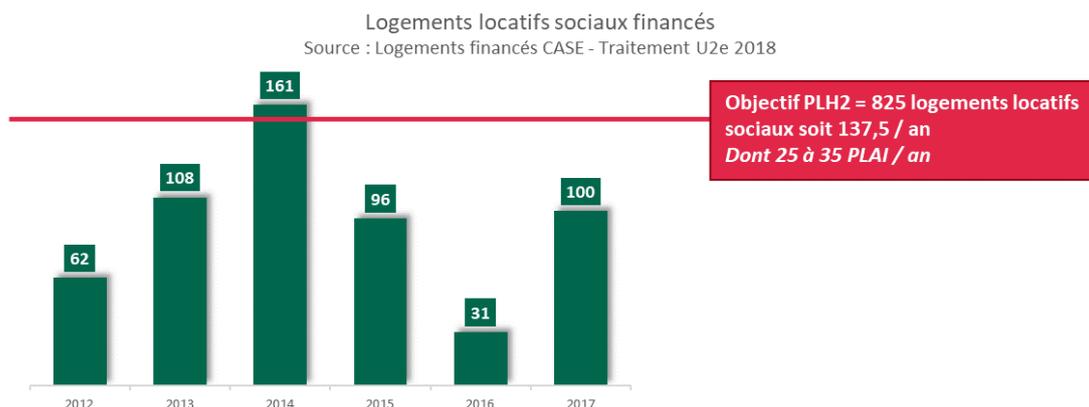
Observée sur 10 ans (2006-2016), la dynamique de **production de logements s'est** avérée très différente selon les communes, variant de moins de 1 logement commencé par an pour 1 000 habitants à plus de 7 ou 8.

On constate la poursuite de la **tendance d'attractivité du nord** de l'agglomération.

Carte 3 - Indice de construction entre 2006 et 2016

1.1 La production de logements locatifs sociaux : un objectif atteint à 77% ; un rééquilibrage territorial en cours et une part significative de PLAI-I au sein de la production

A 93 logements locatifs financés en moyenne par an pour un objectif de 137 logements



Graphique 3 - Nombre de locatifs publics financés entre 2012 et 2017

L'objectif du PLH 2 pour la période 2012-2017 était de 825 logements locatifs sociaux soit environ 137 logements par an, dont 25 à 35 PLAI (par an).

L'objectif est partiellement atteint : 558 logements ont été financés entre 2012 et 2017, soit une moyenne annuelle de 93 logements par an.

Les freins à la production de logements neufs évoqués précédemment expliquent également pour partie l'atteinte partielle des objectifs de production de logements locatifs sociaux.

L'objectif de départ était par ailleurs relativement ambitieux (40% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve), voire même élevé et en décalage avec les besoins en logements locatifs sociaux sur le territoire (tension limitée dans le parc social, développement de la vacance...).

B Une production de logements qui a permis de contribuer à enclencher un rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale

	Part de logements sociaux	
	2012	2016
Pôle urbain Sud	36%	36%
Pôle urbain Nord	59%	57%
Val de Seine	11%	15%
Val de Seine Nord	14%	21%
Boucles de Seine	6%	6%
Plateau de Neubourg	0%	1%
Val d'Iton	4%	5%
CA Seine Eure	29%	30%

Source : RPLS, FILOCOM

	Part de logements sociaux (communes de plus de 3500 habitants)	
	2012	2016
Louviers	40%	40%
Le Vaudreuil	19%	18%
Val-de-Reuil	79%	75%
Pont-de-l'Arche	19%	20%

Source : RPLS, FILOCOM

Tableau 1- Evolution du taux de logements sociaux entre 2012 et 2016

La production locative sociale entre 2012 et 2016 a permis de contribuer au rééquilibrage territorial de l'offre :

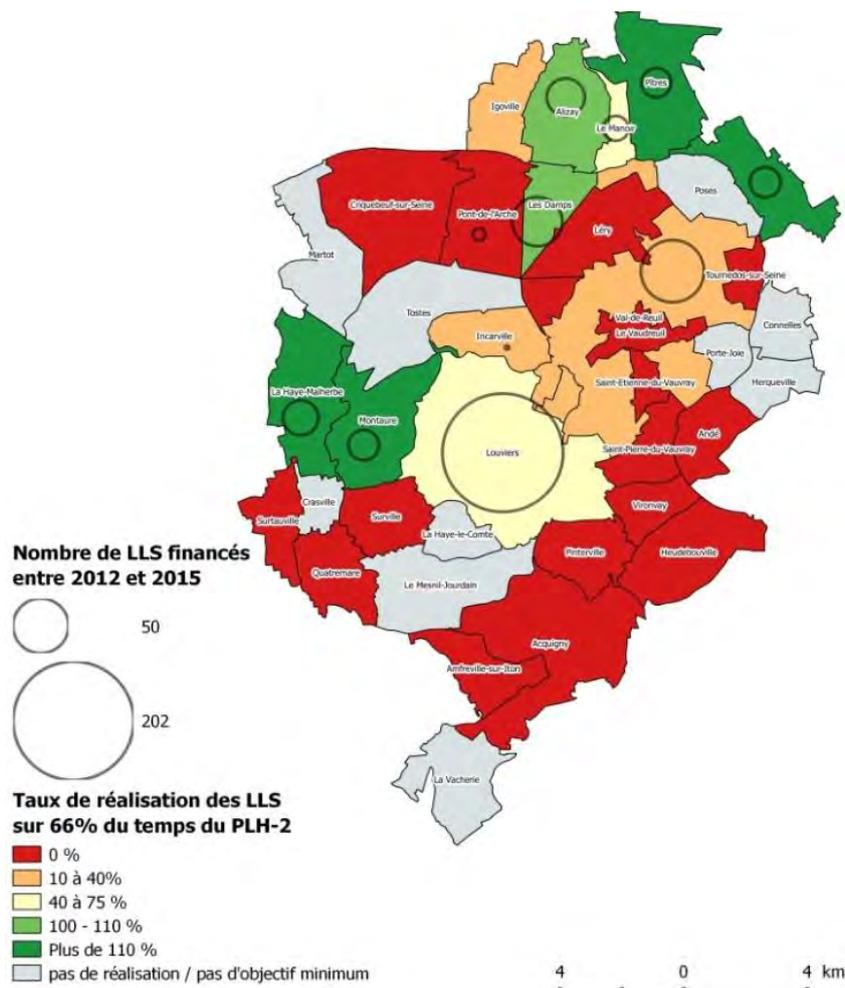
- Le taux de logements locatifs sociaux a progressé dans les secteurs les moins pourvus.
- A l'inverse, il s'est stabilisé ou a diminué dans les secteurs / les communes disposant d'une offre déjà conséquente (Louviers, Val de Reuil).

C Un rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale à poursuivre dans le PLH3

Le PLH-2 fixait également des objectifs pour 27 communes, visant au rééquilibrage territorial de l'offre et à l'amélioration des parcours résidentiels en périurbain. Après 4 années de mise en œuvre du PLH-2, le bilan suivant peut être fait :

- Dans 16 communes, aucun projet n'a encore été financé.
- 4 communes à moins de 40% de réalisation des objectifs.

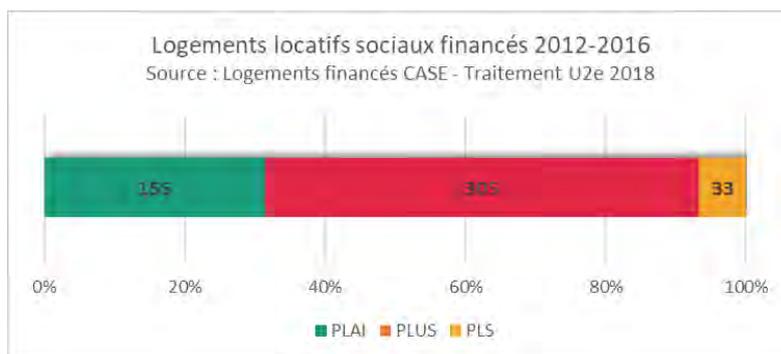
- 7 communes avec un rythme supérieur ou égal aux objectifs.



Carte 4- Nombre de logements locatifs publics financés / objectifs initiaux des communes

D Une part de PLA-I significative au sein de la production de logements ; le développement de quelques PLS

Le nombre de PLA-I produit est conforme à l'objectif fixé dans le PLH 2 (25 à 35 PLA-I) 26 logements PLA-I ont été financés en moyenne par an entre 2012 et 2016, soit 31% des logements sociaux financés. Ils correspondent notamment à des résidences sociales comme « Les Colibris » à Louviers et la maison relais à La Haye-Malherbe.



Graphique 4 - Nature du financement locatif public entre 2012 et 2016

L’offre nouvelle a également permis de diversifier les produits proposés dans le parc locatif social au travers du développement de PLS (locatif intermédiaire).

1.2. L’accession aidée à la propriété : une dynamique à « booster », les primo-accédants constituant l’un des cœurs de cible de l’attractivité résidentielle du territoire

A Différents produits mobilisés pour développer l’accession aidée à la propriété / accession à coût maîtrisé

	PSLA	PTZ	TVA réduite Périmètre quartier politique de la ville + rayon de 300m	Vente HLM
Plafond de revenus pour 1 couple + 2 enfants				
B1		60 000€		
B2	40 812€	54 000€	56 296€	
C		48 000€		
Prix de vente maxi (ou prix de sortie)				Base du prix d'un logement comparable livre d'occupation ou + 25% max prix des domaines
B1	2 755€/m ² HT		2 755€/m ² HT	
B2	2 404€/m ² HT		2 404€/m ² HT	
C	2 103€/m ² HT		2 103€/m ² HT	
Référentiel <u>plancher</u> marché de l'ancien appart/maison	1 400€/m ² - 1 300€/m ² 120 000€ pour 95m ²			
Référentiel <u>médian</u> marché du neuf appart/maison	2 000€/m ² - 1 600€/m ² HT 190 000€ HT pour 120m ²			

Tableau 2 - Plafonds de ressources et de prix de sortie selon les différentes formules d’accession aidée

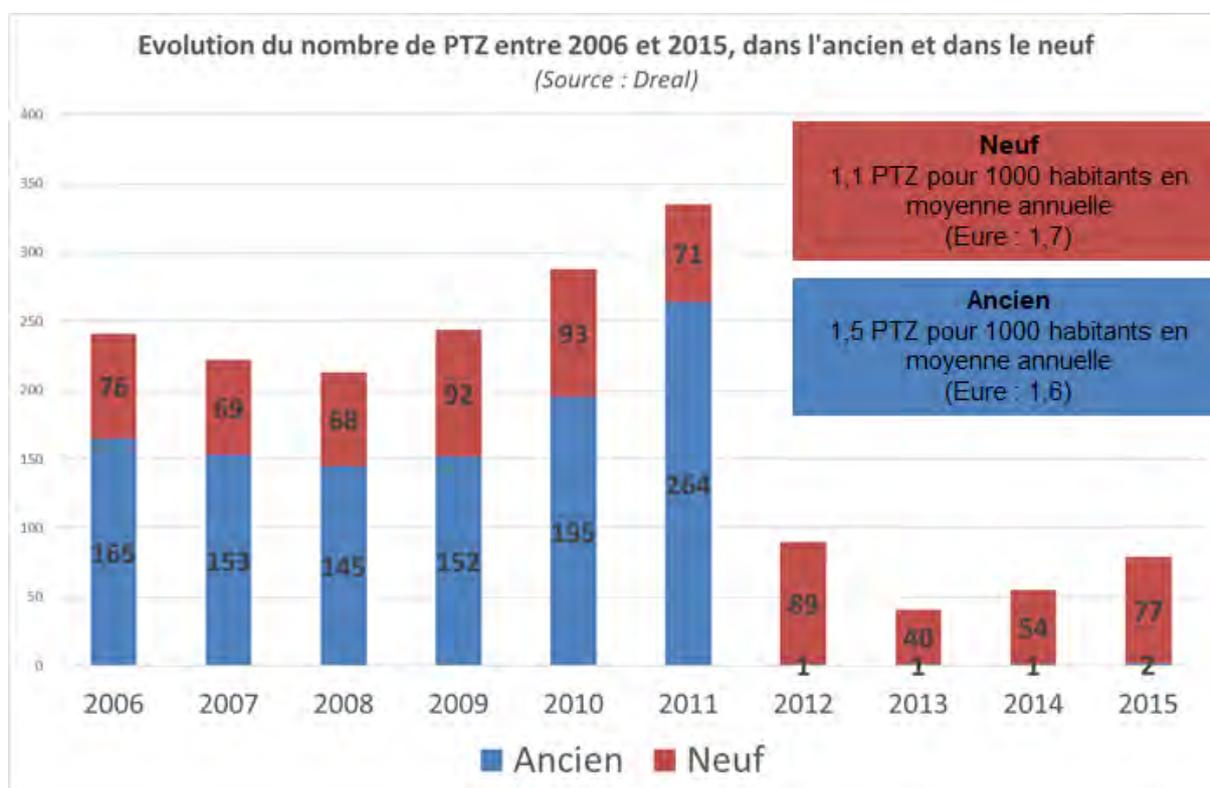
Le PLH 2 fixait l’objectif de produire 35 logements en accession sociale par an. L’objectif est largement dépassé :

- 55 primes « accession – solution + » par an entre 2013 et 2017.

- 12 PSLA (Prêt Social Location Accession) par an entre 2013 et 2017.
- 65 PTZ (Prêt à Taux Zéro) accordés dans le neuf par an entre 2012 et 2015.

**B Le prêt à taux zéro : un levier stratégique pour la primo-accession ;
l'Agglomération Seine-Eure : un territoire porteur pour les primo-accédants**

L'Agglomération Seine-Eure est en effet un territoire porteur pour la primo-accession et l'accession aidée à la propriété : une diversité de gammes de prix y est proposée et les prix sont globalement financièrement accessibles (des produits disponibles à partir de 150 000 € dans la promotion immobilière ; des lots de terrains à bâtir à partir de 65 000 €), notamment par rapport à la Métropole rouennaise.



Graphique 5– Evolution du nombre de Prêts à Taux Zéro accordés dans le neuf et dans l'ancien à l'échelle de l'agglomération

N.B. : entre 2012 et 2015, le PTZ n'était plus accessible pour une acquisition dans l'ancien. Le PTZ est de nouveau « ouvert » à l'ancien sur tout le territoire français depuis la loi de finances 2016, sous réserve que 25 % du coût total de l'opération soient consacrés à la réalisation de travaux.

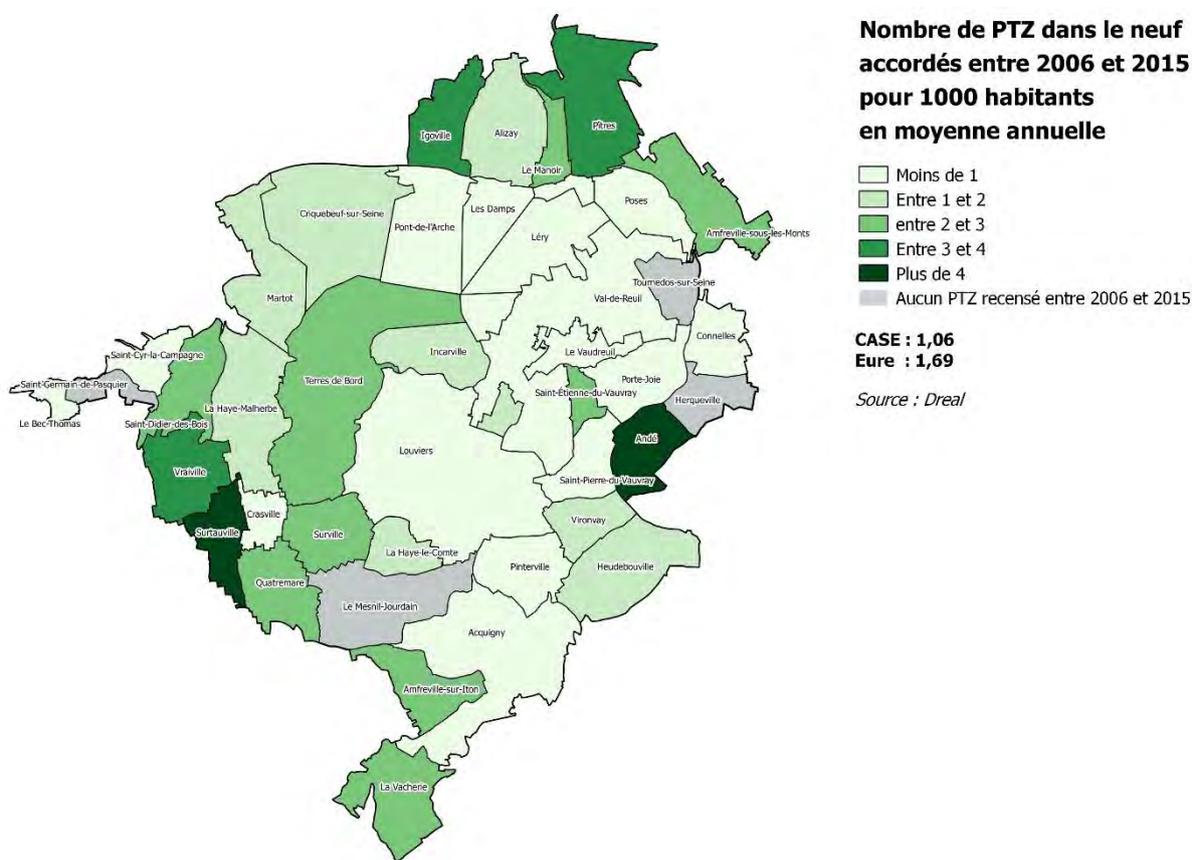
Entre 2006 et 2016, 73 PTZ ont été accordées pour une acquisition dans le neuf en moyenne par an sur le territoire de l'agglomération, soit **1,1 PTZ pour 1 000 habitants** (26%

des logements commencés ont bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro). Entre 2012 et 2015, ce sont 65 PTZ qui ont été accordés en moyenne par an dans le neuf.

Au regard des moyennes constatées sur des territoires de taille comparable, le ratio de 1,1 PTZ pour 1 000 habitants par an est loin d'être négligeable, témoignant d'une primo-accession déjà développée sur le territoire de la CASE. **Le PTZ a donc été un levier important pour la primo-accession.**

Pour autant, le nombre de PTZ dans le neuf rapporté à 1 000 habitants est inférieur à la moyenne de l'Eure (1,7 PTZ pour 1 000 habitants par an).

Le degré de développement de la primo-accession est très variable selon les communes du territoire : elle est de seulement 0,3 PTZ pour 1 000 habitants par an pour Louviers et 0,5 pour Val-de-Reuil.



Carte 5 - Nombre de Prêts à Taux Zéro accordés en moyenne par an pour une acquisition dans le neuf entre 2006 et 2015 pour 1 000 habitants°

Les conditions de financement du Prêt à Taux Zéro ont récemment évolué :

Dans les zones B1 :

- Le PTZ dans l'ancien avec travaux a été supprimé à partir du 1^{er} janvier 2018.
- Le PTZ dans le neuf est maintenu.

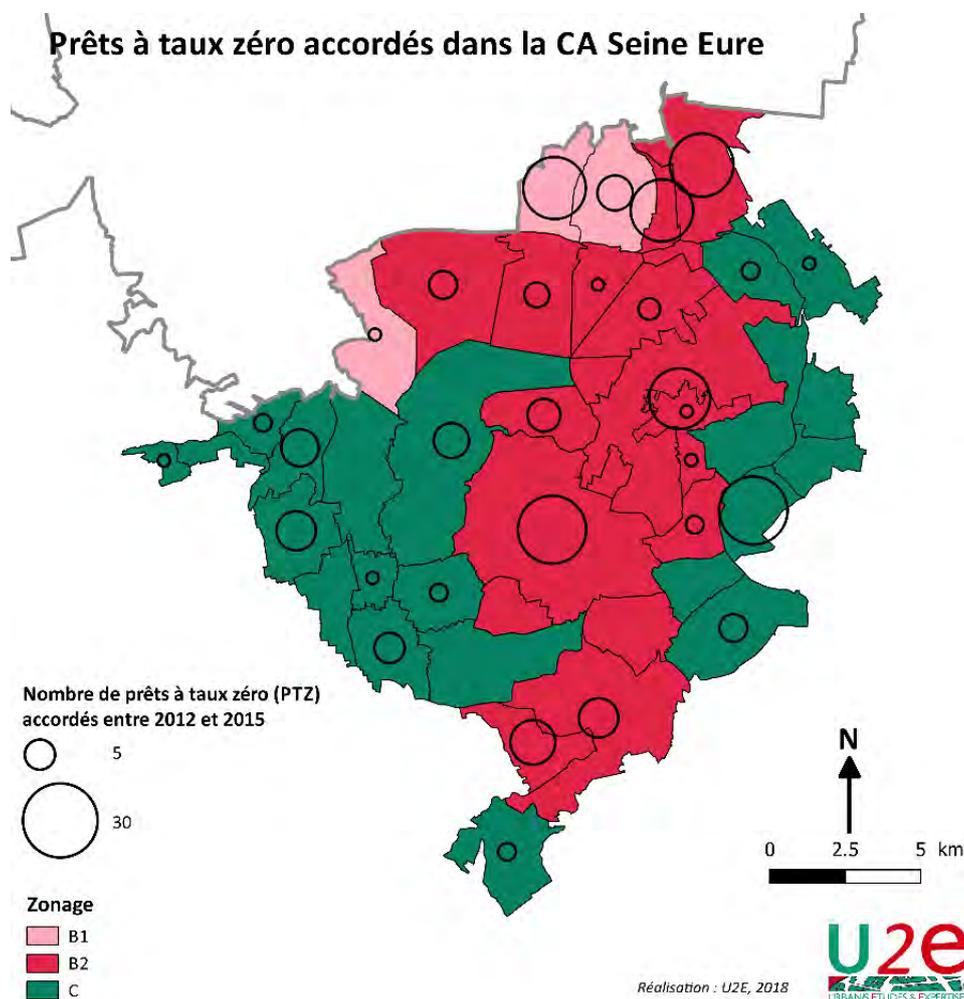
Dans les zones B2 et C :

- Le PTZ dans le neuf est prolongé pour deux ans (2018 et 2019) mais avec une **enveloppe limitée à 20% du montant maximal de l'acquisition contre 40%** auparavant ; au-delà de 2019, seules les zones A et B1 conserveront des PTZ dans le neuf au-delà de 2019.
- **Maintien du PTZ dans l'ancien avec travaux avec les mêmes plafonds et quotités qu'en 2017.**

Ces évolutions auront des impacts sur le marché immobilier local dans la mesure où la **quasi-totalité du territoire est en zonage B2 ou C. La disparition de l'APL accession dans le neuf** à partir de 2018 va également avoir un effet sur le marché.

Néanmoins, la primo-accession sur le territoire est moins dépendante de l'effet de solvabilisation du PTZ que bien d'autres marchés immobiliers d'agglomérations comparables. La primo-accession repose sur la production d'offres financièrement accessibles à ces profils de publics, notamment dans la promotion et les lotissements privés.

La présence de 3 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) sur l'Agglomération fait que toutes les opérations de logements en accession autour d'un périmètre de ces QPV bénéficient d'une TVA à taux réduit.



Carte 6 - Prêts à taux zéro accordés dans l'agglomération de 2012 à 2015

C Le PSLA (prêt location-accession) : un bilan mitigé ; dans un contexte de **prix relativement accessibles, un développement de l'accession sociale** (PSLA et vente directe) qui doit permettre de « sécuriser » certains parcours

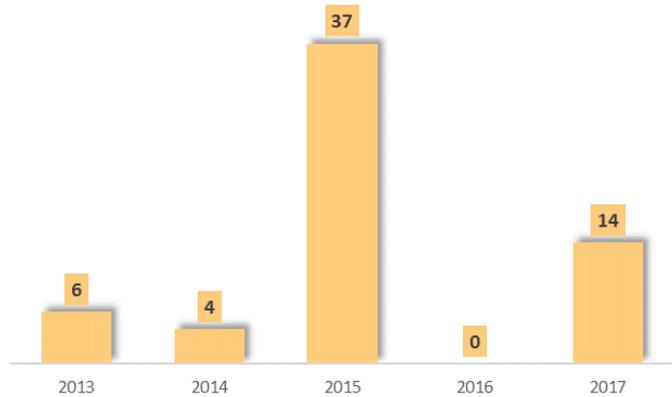
Le principe du PSLA repose sur une phase d'accession sécurisée par une phase locative en amont.

- Porté par les organismes HLM et la coopérative Habitat Coopératif de Normandie.
- **Bénéficie d'une TVA à 5.5% et d'une exonération de la Taxe Foncier Bâti pendant 15 ans.**
- 1^{ère} phase – location à durée variable / 2^{ème} phase – accession.
- Sécurisation : garantie de rachat de 15 ans, relogement et revente.

61 agréments PSLA ont été délivrés sur l'Agglo Seine-Eure entre 2013 et 2017 (en individuel uniquement).

La forte progression en 2015 correspond à une seule et unique opération de 27 logements.

Nombre de logements financés en PSLA dans la CASE
Source : Logements financés CASE - Traitement U2e 2018



Le bilan est mitigé :

- Certaines expériences ont connu des résultats positifs.
- Trois opérations rencontrent des difficultés de commercialisation : l'opération d'Habitat Coopératif de Normandie sur la ZAC des Noés à Val-de-Reuil, les opérations « La prairie des Fougères » de Logiseine et Blanchet d'LFE à Louviers. Le risque est qu'ensuite ces logements soient transformés durablement en logement locatif social (PLS).

Graphique 6 - Nombre de PSLA financés dans l'agglomération

Les difficultés de commercialisation peuvent en partie s'expliquer par une inadéquation de certains produits aux attentes des acquéreurs (absence de garage et petites surfaces pour les salons s'agissant de l'opération sur la ZAC des Noés).

Plus fondamentalement, la question majeure concerne le positionnement « prix » de ces offres sur le marché immobilier local : dans les deux opérations, les prix de sortie affichés – du moins initialement au démarrage de la commercialisation (à savoir 180 000 € pour les PSLA au sein de l'Ecovillage ; pour l'opération « La Prairie des Fougères, à partir de 147 000 € pour un T3 de 77 m²) – sont relativement comparables à ce qui est proposé actuellement sur le territoire dans l'offre privée (exemple des produits proposés par Amex Résidences : un T4 bis situé à Val-de-Reuil dans la ZAC des Noés à 167 000 € en TVA à 5,5%).

Dans un contexte où les prix sont globalement financièrement accessibles sur le territoire, y compris dans les opérations neuves privées, le développement de l'accession sociale (en vente directe ou PSLA) est à poursuivre mais de manière modérée (quelques dizaines par an). L'objectif, au travers de cette offre, n'est pas de développer massivement des logements en accession à la propriété à coût maîtrisé (le marché privé y contribue d'ores et déjà) mais de proposer des produits « sécurisés », ce que les opérateurs privés ne sont pas en capacité de proposer.

Enfin, il convient de rappeler que le PSLA est un segment « de niche » au sein de l'accession sociale à la propriété, en effet, certains ménages pourraient être intéressés par un dispositif d'accession direct (sans passer par l'étape de la location).

Il sera donc essentiel, au sein de l'accession sociale, de diversifier les produits et de ne pas réaliser que du PSLA qui ne constitue qu'une formule à proposer parmi d'autres aux ménages qui ont besoin d'être accompagnés et sécurisés dans leur parcours d'acquisition.

D Le dispositif « accession – solution + » porté par l'Agglo Seine-Eure pour soutenir la primo-accession : des résultats positifs ; un dispositif à ajuster au regard des ambitions poursuivies par l'agglomération

Dans des conditions d'éligibilité identiques à celles du PTZ, l'Agglo Seine-Eure a apporté jusqu'en 2017 un soutien financier à hauteur de 4000 € par logement.

275 ménages ont ainsi été aidés entre 2013 et 2017 (69 en moyenne par an avec une montée en puissance en 2017) avec un large spectre de revenus et d'âge. Il s'agit essentiellement de logements familiaux, pour un coût d'acquisition moyen de 191 400 €.

Tableau 3 - Caractéristiques des aides « accession - solution + » de la CASE

Nombre de dossiers financés par an et coût moyen d'acquisition

Année	Nombre de dossiers	Coût moyen de l'opération	Coût moyen au m ²
2013	26	185 011 €	1 965 €
2014	15	196 820 €	1 926 €
2015	49	193 287 €	1 964 €
2016	69	186 266 €	1 876 €
2017*	116	194 356 €	1 923 €
Total	275	191 386 €	1 923 €

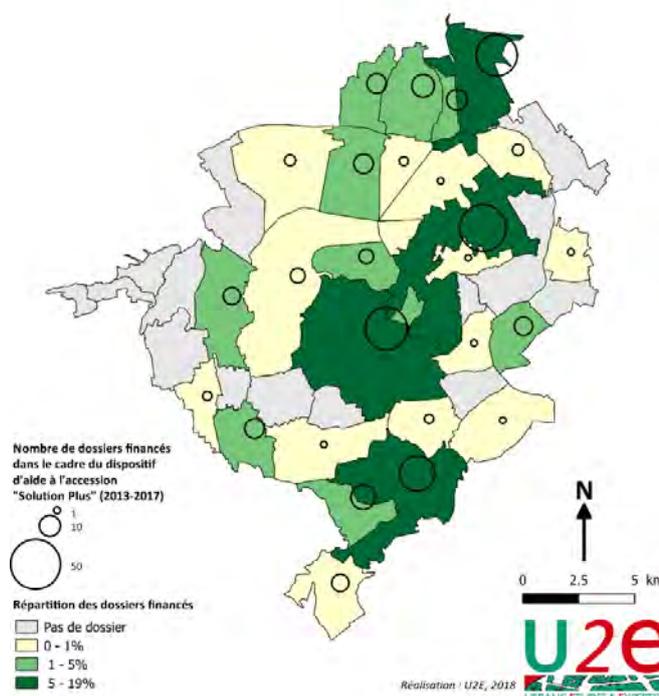
* 9 dossiers doivent encore passer devant le conseil communautaire

Nombre de pièces principales

Type	Nombre de dossiers	Part
NB	2	0,7%
T2	4	1,5%
T3	31	11,3%
T4	116	42,2%
T5	103	37,5%
T6	19	6,9%
CASE	275	100%

Commune	Nombre de dossiers financés	Part
VAL DE REUIL	51	19%
LOUVIERS	42	15%
PITRES	40	15%
ACQUIGNY	29	11%
AMFREVILLE SUR ITON	14	5%
ALIZAY	12	4%
LE MANOIR SUR SEINE	10	4%
PONT DE L'ARCHE	9	3%
IGOVILLE	9	3%
QUATREMARE	9	3%
ANDE	8	3%
LA HAYE MALHERBE	7	3%
INCARVILLE	5	2%
LA VACHERIE	7	3%
TERRE DE BORD	5	2%
CRIQUEBEUF SUR SEINE	3	1%
POSES	3	1%
LES DAMPS	2	1%
SURTAUVILLE	2	1%
PINTERVILLE	2	1%
HEUDEBOUVILLE	1	0%
LE MESNIL JOURDAIN	1	0%
LERY	1	0%
ST PIERRE DU VAUVRAY	1	0%
CONNELLES	1	0%
LE VAUDREUIL	1	0%
CASE	275	100%

Source : CASE



Carte 7 - Répartition des dossiers d'aide à l'accession dans l'agglomération

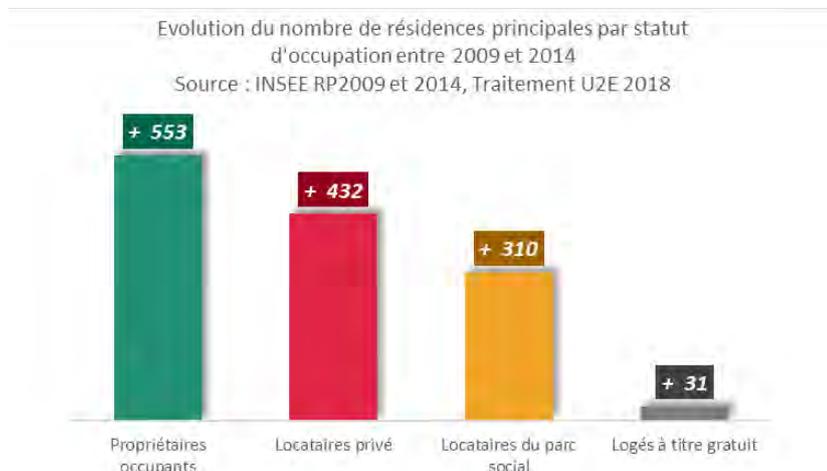
Niveaux de revenu des ménages aidés par taille entre 2013 et 2017

Taille du ménage	Nombre de dossiers	Revenu min	Revenu moyen	Revenu max
1	22	3 000 €	18 897 €	29 656 €
2	65	3 957 €	27 380 €	49 328 €
3	76	8 501 €	31 326 €	53 758 €
4	65	8 885 €	31 420 €	55 369 €
5 et +	47	501 €	31 470 €	55 610 €
Total	275	501 €	29 357 €	55 610 €

preuve que leur ancien logement a bien été vendu.

Une réflexion sera à conduire sur les éventuels ajustements à opérer sur le dispositif pour contribuer à « booster » la primo-accession / l'accession aidée à la propriété et améliorer l'attractivité résidentielle du territoire vis-à-vis des salariés : par exemple, élargir le dispositif en direction des salariés en mobilité (déjà propriétaires sur un autre territoire), éligibles de par leur niveau de revenu au PTZ et sous réserve qu'ils fournissent la

1.2 Le locatif privé : un segment en croissance mais qui reste à conforter et à faire monter en qualité et en gamme



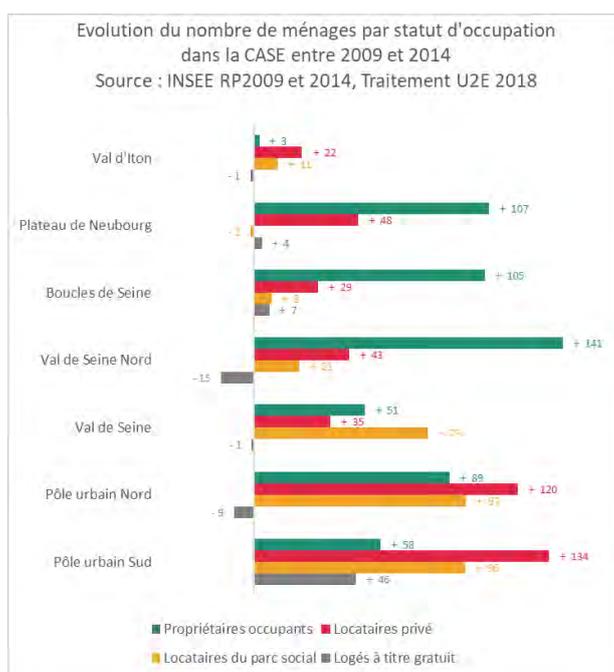
Graphique 7 - Evolution du nombre de résidences principales en locatif privé et autres statuts d'occupation

particulièrement sensible sur le Pôle Urbain de Louviers, malgré le classement moins avantageux pour les investisseurs de la zone B2 (plafonnement du loyer à 8.75 € / m²). Le Val de Seine et Val de Seine Nord ont également connu un développement significatif du locatif privé, avec le classement des communes d'Alizay, Igoville et Martot en zone B1 (plafonnement du loyer à 10.07 € / m²). Différents projets sont en cours (les Noés et Résidence Raphaël à Val de Reuil, Domaine de la Forêt et Blanchet 2 à Louviers, etc.).

On observe entre 2009 et 2014 une augmentation de 86 résidences principales par an, en moyenne, dédiées au locatif privé.

Outre de petites opérations diffuses, les dispositifs d'investissement locatif de type Pinel pourraient avoir joué un rôle, en développant une offre neuve à des niveaux de loyers plafonnés à 10.07 €/m² en B1 et 8.75 €/ m² en B2.

Cette évolution positive du locatif des investisseurs sur la période 2009-2014 serait



Graphique 8 - Evolution par Bassins du nombre de résidences principales en locatif privé et autres statuts d'occupation

Ces données d'évolution entre le parc de résidences principales de 2009 et celui de 2014 sont toutefois à considérer avec prudence, en raison des écarts constatés sur le parc locatif social entre l'Insee et le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS).

Le créneau du parc locatif privé et notamment du parc « intermédiaire » (en termes de niveaux de loyers) est à conforter et à faire monter en gamme / en qualité, notamment pour mieux répondre aux besoins des seniors et des actifs en mobilité.

Dans cette perspective, les enjeux sont :

- **D'amplifier la requalification du parc locatif privé existant.**
- **Dans l'offre neuve :**
 - De développer des produits attractifs en termes de typologies, de formes **urbaines (du collectif mais aussi de l'individuel), de prestations (espaces extérieurs privatisés de type balcon et / ou communs pour les logements en collectif, stationnement, résidences sécurisées...)** et de localisation. Une attention particulière devra être portée sur les niveaux de loyer pour proposer des offres attractives et adaptées à la diversité des capacités financières des ménages visés.
 - De promouvoir ces offres auprès des salariés et des entreprises, ainsi **qu'auprès des ménages seniors.**

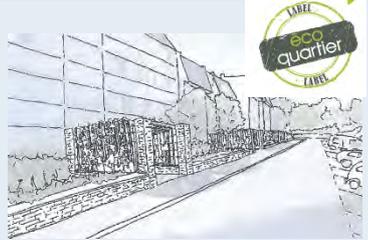
Le volume développé devra être raisonnable au regard des besoins constatés sur le territoire et les offres envisagées dans une perspective éventuelle de réversibilité (que ces produits puissent évoluer dans le temps pour satisfaire des besoins différents).

1.3 Synthèse : bilan des actions mises en œuvre dans le cadre du PLH2 en matière de production de logements (production d'une offre diversifiée sur l'ensemble du territoire)

	Objectifs initiaux réalisés ou en voie d'être atteints
	Objectifs initiaux partiellement atteints
	Objectifs initiaux non atteints

		Réalisation
Action 1 : Programme de production de logements nouveaux		<p>Le PLH2 fixait un objectif moyen de production de 350 logements par an.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le territoire a produit 270 logements par an entre 2012 et 2016 (logements commencés) <p><i>Lié au contexte de crise économique, faible intérêt des opérateurs privés, foncier long à mobiliser et aménagements longs à lancer.</i></p>
		<p>Le PLH2 fixait un objectif de production de 137 logements sociaux par an.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 93 logements sociaux ont été financés par an entre 2012 et 2017. <p><i>Lié au contexte de crise économique, faible intérêt des opérateurs privés, foncier long à mobiliser et aménagements longs à lancer.</i></p> <p>Le PLH fixait un objectif de production de 25 à 35 PLA-I par an :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Objectif est atteint (26 PLA-I financés en moyenne par an).
		<p>Le PLH2 fixait l'objectif de produire 35 logements en accessions sociale par an.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 55 primes « accession – solution + » par an entre 2013 et 2017 ➤ 12 PSLA par an entre 2013 et 2017 ➤ Vente HLM en augmentation (l'agglomération n'est pas consultée et n'a pas toujours les données) ➤ 66 PTZ par an entre 2012 et 2015 (le PTZ restreint à l'acquisition dans l'ancien en zone B2 et C à partir de 2018)
		<p>Le PLH2 ne précisait pas d'objectif chiffré concernant les PLS. Un produit à intégrer systématiquement dans les projets des communes de l'axe structurant.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 33 PLS ont été agréées entre 2012 et 2016. Ils ont tous été réalisés à Louviers et Val-de-Reuil. <p><i>Forte progression ces dernières années en lien avec les opérations mixtes. Une vigilance est à noter sur la spécificité du produit. On note une difficulté de location, sans doute liée au circuit de mise en location.</i></p>
		<p>Le PLH2 fixait l'objectif de produire 178 logements en accession libre par an.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le territoire compte 86 nouveaux locatifs privés et 111 nouveaux propriétaires occupants par an, avec une réduction de la vacance.



	Réalisation
<p>Action 5 : Amélioration intrinsèque des projets</p>	<p>Le PLH2 entendait hisser le niveau de l'offre en matière de qualité de construction et d'intégration.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 2 écoquartiers ➤ Une partie des logements sociaux labellisés ➤ Une sensibilité architecturale et urbaine aurait pu être davantage recherchée sur une partie des opérations notamment privées <p><i>Constructions à bas coûts, optimisation foncière trop importante, absence de cohérence globale, manque de compétences, système d'aide LLS qui n'a pas permis d'avoir un effet leviers, etc.</i></p>  <p>Le PLH2 promouvait les échanges autour des projets, en appui sur les services de l'Agglo Seine-Eure.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ces échanges ont été amorcés par la création de la Direction de l'Aménagement et la mise en place de règles plus tardive notamment avec les bailleurs. <p><i>Ces échanges permettent de faciliter les conditions de montage, la connaissance du marché et des règles, l'accès au financement et la recherche de porteurs. Ils peuvent toutefois être encore améliorés.</i></p>
<p>Action 6 : Préservation des espaces et insertion locale</p>	<p>Le PLH2 veillait à l'application des orientations du SCOT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Priorisation sur le secteur urbain et les pôles secondaires ➤ Application des règles selon les types de sites (villes moyennes, pôle d'équilibre) ➤ Les orientations n'ont pas toutes pu être retranscrites dans les documents d'urbanisme <p>Le PLH2 s'inscrivait dans une démarche globale durable.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Concernant l'étalement urbain, on note le traitement des friches, des dents creuses et la limitation de l'extension des hameaux. ➤ Des formes urbaines alternatives à l'individuel pur, concernant des parcelles plus modestes, sont développées. ➤ Les transports, services et équipements sont pris en compte.
<p>Action 7 : Répartition d'une offre diversifiée entre communes</p>	<p>Le PLH2 promouvait la mixité des projets et la production de l'offre manquante au regard des besoins ou d'une offre monotypique (ex T2<10% T5>50%).</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fiche typologie/ commune pour orienter la production locative mais peu utilisée ➤ Grille production HLM : financement / types...des bonus à la qualité et mixité des projets ➤ 20% LLS en T1-T2 mis en service, avec une amélioration progressive d'année en année <p>Le PLH2 fixait des objectifs de production par commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une offre qui se développe surtout dans les communes attractives et les secteurs d'urbanisation prioritaire, sans écarter les autres. ➤ 6 communes ont rempli leurs objectifs de production de logements sociaux et 21 communes sont en deçà de leurs objectifs. <p><i>Le PLH2 va jusqu'en 2020, de nombreuses communes ont des projets en cours. Il y a eu un manque de suivi, de sensibilisation et d'accompagnement des communes les moins attractives ou avec un foncier difficilement mobilisable.</i></p>

	Réalisation
<p>Action 8 : Politique foncière d'anticipation des sites de projet-habitat</p>	<p>Le PLH2 énonçait l'objectif d'exercer la meilleure maîtrise des projets d'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'Agglo Seine-Eure proposent une aide pour se doter des outils adéquats (foncier, planification, projet urbain, appel à projet). ➤ L'Agglo Seine-Eure s'est dotée d'un portage foncier « d'intérêt communautaire ». ➤ Cette maîtrise s'effectue inégalement selon les moyens et souhaits des communes.
	<p>Le PLH2 proposait que l'Agglo Seine-Eure s'appuie sur l'EPFN pour réaliser des opérations d'acquisition.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un Programme d'Action Foncière (PAF) a été signé en 2014, mais des projets ont été annulés ou reportés, ce qui a participé au retard de production. ➤ Des dispositifs opérationnels pour le montage des projets ont été mise en place (friches, etc.).

2 Des actions volontaristes engagées pour améliorer l'attractivité résidentielle du territoire, notamment vis-à-vis des salariés ; un déficit d'offre adaptée pour attirer ces publics

	Objectifs initiaux réalisés ou en voie d'être atteints
	Objectifs initiaux partiellement atteints
	Objectifs initiaux non atteints

Réalisation

Le PLH2 visait à l'amélioration de la perception du territoire et invitait à sa découverte.

- En 2016, l'Agglo Seine-Eure a précisé sa stratégie en termes de développement de l'Habitat : Conférence avec tous les promoteurs du territoire / magazine spécial habitat « Habiter en Seine-Eure ».
- Un service d'accueil des salariés a été lancé fin 2016, avec l'objectif de faciliter l'installation des salariés en accompagnant leur recherche de logement. 187 ménages ont été accueillies entre fin 2016 et mars 2018, 65% se sont installées sur l'Agglomération et 29% sont en cours d'installation.



D'autres actions ont été mises en place : salon de l'immobilier, outil de communication, etc.

Action 4 :
Rechercher
une meilleure
compétitivité
résidentielle

Le PLH2 avait pour objectif d'attirer comme résident des salariés travaillant actuellement sur le territoire ; l'offre pour ces publics étant insuffisamment développée :

- 120 dossiers aidés en primo accession en 2017, un vrai plus pour attirer les ménages sur le territoire
- L'offre en direction des catégories socio-professionnelles supérieures est de qualité mais elle est insuffisamment développée

Il persiste un déficit d'offre attractive pour les salariés, notamment des petits logements locatifs meublés pour des courtes durées et des logements locatifs intermédiaires

3 Les actions engagées dans le cadre du PLH 2 sur le parc existant : une dynamique à amplifier

3.1 Bilan des actions engagées pour l'amélioration des logements existants dans le parc public : une étape entre deux programmes de rénovation urbaine ambitieux

	Objectifs initiaux réalisés ou en voie d'être atteints
	Objectifs initiaux partiellement atteints
	Objectifs initiaux non atteints

	Réalisation
Action 2 : Programme de rénovation et de renouvellement urbain - parc existant public	<p>Le PLH2 fixait l'objectif d'améliorer la connaissance et l'identification des logements sociaux énergivores.</p> <p>➤ Les peu nombreuses remontées des Plans Stratégiques de Patrimoine font que l'agglomération n'a pas une connaissance suffisante de la problématique, surtout que la thermographie aérienne devient une source ancienne.</p> <p><i>Manque de transparences chez les bailleurs, données non actualisées sur RPLS</i></p>
	<p>Le PLH2 prescrivait que les organismes devaient définir une programmation concertée.</p> <p>➤ Non réalisé</p> <p><i>La concertation obligatoire des EPCI dans le cadre de l'élaboration des CUS est récente. La reprise de l'élaboration des CUS est prévue 2019.</i></p>
	<p>Le PLH2 définissait des interventions pré-fléchées sur des immeubles posant problèmes de 250 000€ par an, soit environ 2500€ pour 100 logements à traiter par an.</p> <p>➤ Très peu de travaux ont été engagés.</p> <p><i>Les difficultés sont non-résolues, notamment les surcoûts engendrés par la présence d'amiante et la situation de Eure Habitat.</i></p>
Action 9 : Politique financière d'aide sélective aux projets	<p>Le PLH2 prescrivait la poursuite du dispositif de soutien, qui vise l'amélioration avec des travaux de rénovation énergétique, encourage une stratégie globale et incite à la réduction des loyers et des charges (4000€/an hors ANRU).</p> <p>➤ 373 logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration énergétique et ont été aidés,</p> <p>➤ 476 logements ont été rénovés via les prêts PAM garantis par l'Agglomération Seine-Eure.</p>

3.2 Bilan des actions engagées pour l'amélioration du parc Privé existant : des outils mis en place, des résultats encourageants, une dynamique a amplifier

	Objectifs initiaux réalisés ou en voie d'être atteints
	Objectifs initiaux partiellement atteints
	Objectifs initiaux non atteints

		Réalisation
Action 2 : Programme de rénovation et de renouvellement urbain - parc existant privé		<p>Le PLH2 fixait l'objectif de finaliser le PIG 2011 – 2015 et d'impulser une réflexion sur la suite à donner.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le bilan du PIG 2011-2015 fait état de plus de 4 millions d'euros de travaux engagés. Les besoins persistent cependant, avec des difficultés à capter les propriétaires bailleurs et les copropriétés (besoin d'accompagnement spécifique) ➤ Le territoire a fait l'objet d'un nouveau PIG pour la période 2015-2020, avec déjà près de 2,5 millions d'euros engagés en 2015 et 2016. ➤ La création de la Maison de la Rénovation en 2016
		<p>Le PLH2 énonçait que le choix des dispositifs opérationnels les plus adaptés devait être alimenté d'une étude « volet privé ».</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cette étude a été réalisée en 2013 - 2014.
		<p>Le PLH2 prescrivait que le projet de Plan de Sauvegarde de la copropriété « La Garancière » devait aboutir.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le Plan de Sauvegarde va être lancé en 2018-2019 <p><i>Il y a eu des besoins d'études complémentaires et d'approfondissement des scénarios qui ont retardés sa mise en place</i></p>
Action 10 : Lutte contre la vacance et la dégradation du parc privé		<p>Le PLH2 fixait l'objectif de maintenir le groupe de travail de lutte contre l'habitat indigne.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Il a été transféré au Comité Local Habitat Dégradé pour plus d'efficacité et de participation des communes.
		<p>Le PLH2 précisait que l'établissement des moyens et dispositifs à mettre en œuvre devront reposer sur le repérage et le diagnostic des situations.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une étude a été réalisée entre 2013 et 2014. Correspond à un premier repérage non-exhaustif qui aurait gagné à être mieux suivi ➤ Les moyens et dispositifs mis en œuvre sont un nouveau PIG pour 2015-2020 et le lancement d'un POPAC dédié aux copropriétés en 2016 ➤ Création de la Maison de la Rénovation en 2016 : guichet unique des demandes sur la rénovation du parc privé.

4 Le bilan des actions engagées dans le cadre du PLH-2 pour la demande et l'offre spécifique : des avancées significatives

	Objectifs initiaux réalisés ou en voie d'être atteints
	Objectifs initiaux partiellement atteints
	Objectifs initiaux non atteints

		Réalisation
Action 3 : Programme d'offre complémentaire destinée aux besoins spécifiques		<p>Le PLH2 prescrivait l'implantation d'une maison-relais de 20 places environ.</p> <p>➤ Portée par l'Armée du salut, une maison-relais de 22 places « La Haye Malherbe – Simone Durand » a été ouverte fin 2017 à Louviers.</p> 
		<p>Le PLH2 établissait que le besoin d'hébergement des personnes âgées dépendantes s'élevait à 100 places supplémentaires.</p> <p>➤ Des projets en études mais pas de réalisations</p>
		<p>Le PLH2 précisait que l'offre destinée aux personnes à mobilité réduite et/ou aux personnes âgées soit envisagée dans les centralités de bourgs.</p> <p>➤ Adaptation de 12 logements par an dans le cadre du PIG, et requalification du parc social</p>
		<p>Le PLH2 fixait l'objectif de production de 2 logements par an pour les gens du voyage, avec un financement en PLAi.</p> <p>➤ Seuls 2 logements adaptés ont été réalisés sur le territoire de la CASE entre 2012 et 2017, rue St Hildevert à Louviers. Les retours sont très satisfaits et suscitent une demande importante.</p>  <p><i>Besoin de sensibilisation et d'accompagnement des communes.</i></p>
		<p>Le PLH2 évoquait le portage d'une agence immobilière sociale par la CASE.</p> <p>➤ Depuis 2014, l'AISSSE (Agence Immobilière Solidaire Seine Eure) est soutenue par la Communauté d'Agglomération.</p> <p>➤ Elle gère 19 logements et propose un accompagnement social</p>

Les points-clés du diagnostic

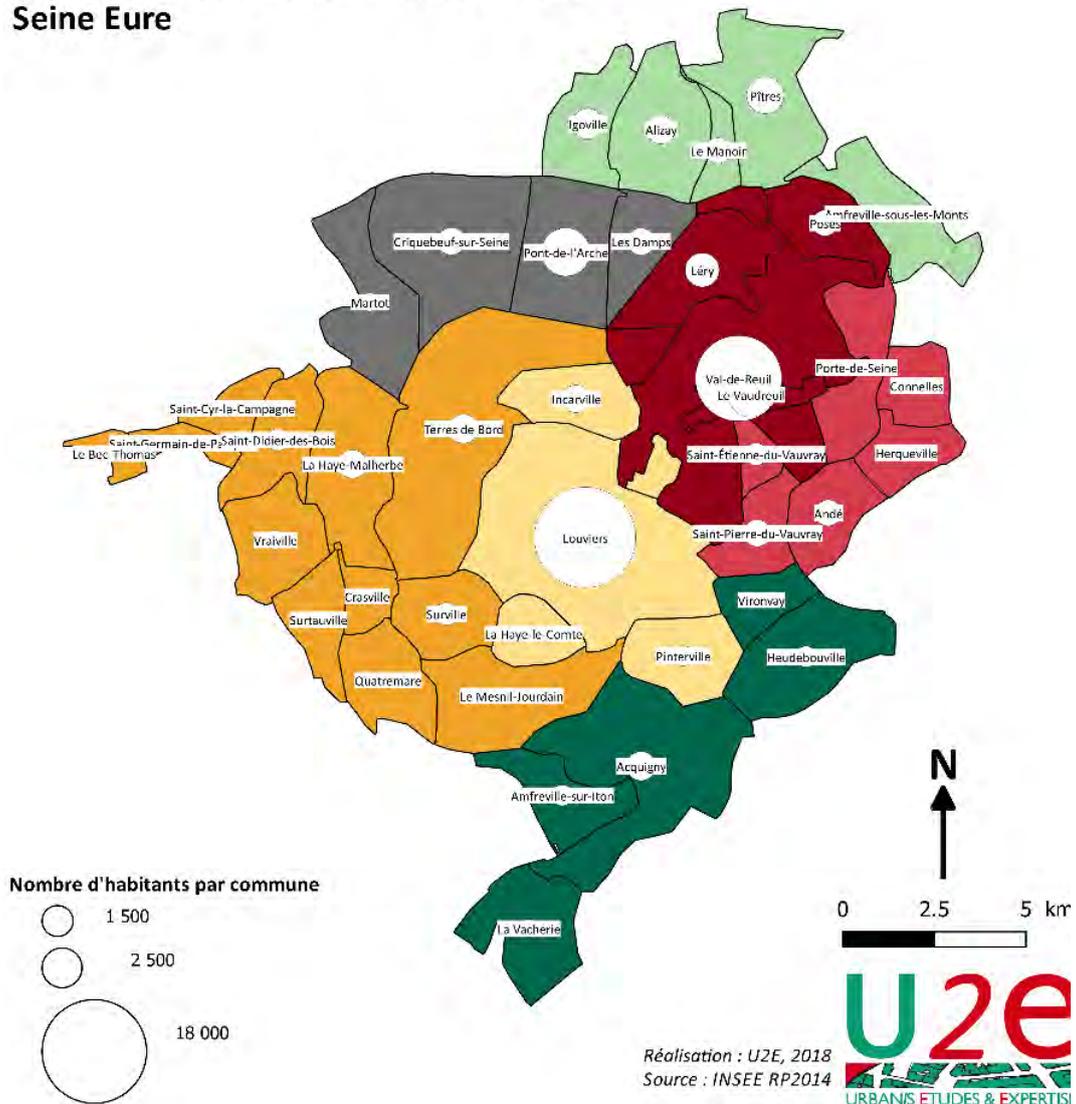
1 Une dynamique démographique positive, à conforter pour mieux conjuguer dynamique économique et attractivité résidentielle

1.1 Une diversité de communes en termes de taille démographique et d'ambiances résidentielles : un atout pour le territoire

Infra-territoires	Population en 2014		
Pôle urbain Sud	20520	Boucles de Seine	3976
Incarville	1383	Andé	1216
La Haye-le-Comte	137	Connelles	198
Louviers	18251	Herqueville	149
Pinterville	749	Porte de Seine	214
Pôle urbain Nord	20079	Saint-Étienne-du-Vauvray	897
Le Vaudreuil	3689	Saint-Pierre-du-Vauvray	1302
Léry	2064	Plateau de Neubourg	7430
Val-de-Reuil	13158	Crasville	128
Poses	1168	La Haye-Malherbe	1459
Val de Seine	7402	Le Mesnil-Jourdain	233
Criquebeuf-sur-Seine	1338	Terre de Bord	1532
Les Damps	1305	Quatremare	404
Martot	583	Surtauville	484
Pont-de-l'Arche	4176	Surville	929
Val de Seine Nord	7320	Vraiville	633
Alizay	1471	Saint-Didier-des-Bois	863
Amfreville-sous-les-Monts	516	Saint-Cyr-la-Campagne	418
Igoville	1687	Saint-Germain-de-Pasquier	138
Le Manoir	1195	Le Bec-Thomas	209
Pîtres	2451		

Val d'Iton	3988
Acquigny	1518
Amfreville-sur-Iton	793
Heudebouville	791
La Vacherie	564
Vironvay	322
CA Seine Eure	70715

Population dans les communes de la CA Seine Eure



Fort de 70 715 habitants en 2014, le territoire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure rassemble près de 12% de la population du département de l'Eure. Un découpage en 8 espaces de vie a été défini dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.

- Le Pôle urbain Sud est animé par la ville centre historique de Louviers.
- Le Pôle urbain Nord, est organisé autour de la ville nouvelle de Val-de-Reuil qui en est le pôle principal.
- Le Val de Seine, est animé par la commune de Pont de l'Arche, qui correspond au développement industriel du territoire avec le Val de Seine Nord.
- Le Val de Seine Nord, comprend 5 communes dont 4 d'entre elles comptent entre 1.000 et 2.500 habitants.
- Les Boucles de la Seine, au développement résidentiel plus récent, est structuré par 3 communes de plus de 1.000 habitants.
- Le Plateau de Neubourg, comprend les deux pôles d'équilibre de La Haye Malherbe et Terre de Bord.
- Le Val d'Iton, avec Acquigny qui représente 1.518 habitants.

1.2 Un renforcement de la fonction économique plus marqué que la fonction résidentielle ; près de 47% des actifs travaillant sur le territoire n'y résident pas

CASE - périmètre au 01/01/2018	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	Nombre d'emplois de la zone	Rapport entre le nombre d'actifs occupés résidant sur le territoire et le nombre d'emplois
En 2009	24 526	26 631	0,92
En 2014	28 317	31 361	0,90
Taux d'évolution annuel entre 2009 et 2014	3,1%	3,6%	

Tableau 4 – Evolution du rapport entre le nombre d'actifs occupés et résidant sur le territoire et le nombre d'emplois

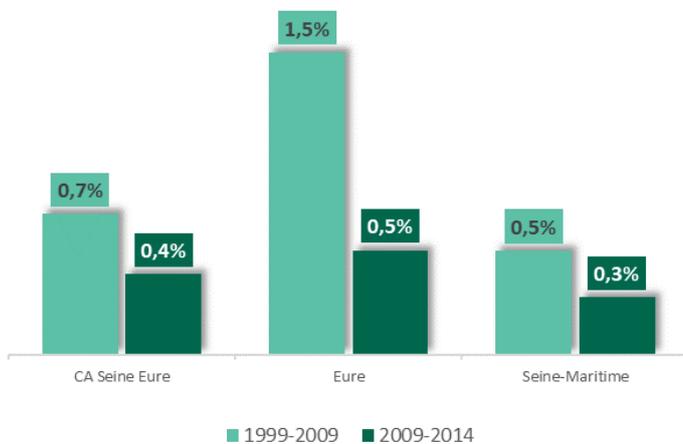


Depuis 2009, la fonction économique du territoire s'est plus développée que la fonction résidentielle (en 2009, 9,2 actifs résidents pour 10 emplois).

Il est encore tôt pour évaluer les retombées des actions volontaristes développées sur l'agglomération (accompagnement des salariés arrivant sur le territoire, marketing territorial...), qui visent à réduire la proportion d'actifs travaillant sur le territoire n'y résident pas (47%).

1.3 Une croissance démographique positive mais qui reste à conforter

Taux de croissance annuel moyen de la population
Source : INSEE, RP2014, Série historique, Traitement U2E
2018



Graphique 9 - Croissance démographique comparée : 1999-2009 et 2009-2014

Entre 2009 et 2014, le territoire a gagné des habitants (+0,4% par an).

Cette croissance démographique est à conforter dans la mesure où elle présente des signes de fragilité :

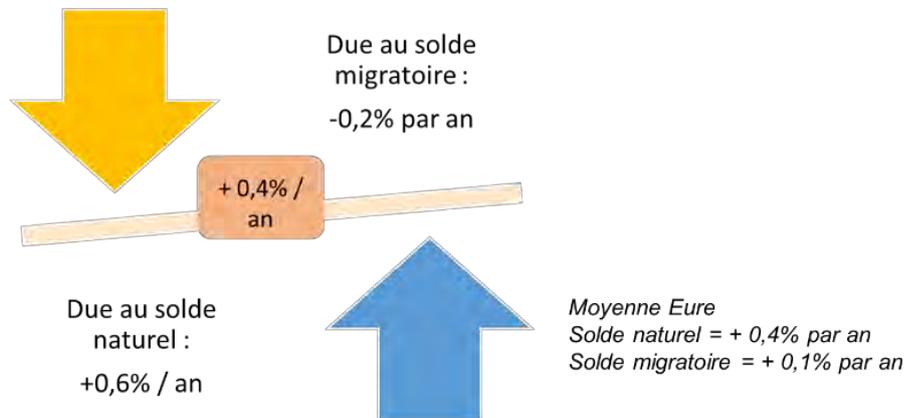
- Le taux de croissance est orienté à la baisse par rapport à la période 1999 et 2009 (+0,7% par an).
- Le taux de croissance est inférieur à la moyenne constatée à l'échelle du département (+0,5%).
- Le taux de croissance est supérieur à celui de la Seine-Maritime et de la métropole rouennaise

1.4 Des dynamiques démographiques différenciées au sein du territoire

A Des pertes migratoires marquées sur le pôle urbain Nord qui impactent l'ensemble de l'Agglomération Seine-Eure

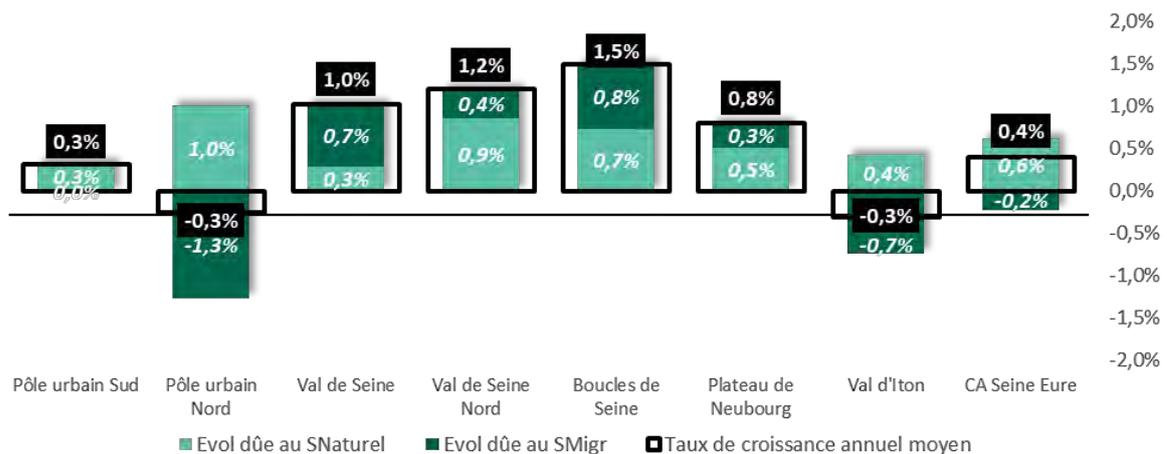
La croissance démographique repose exclusivement sur le solde naturel¹ (+ 439 habitants par an). Le solde migratoire est déficitaire (-0,2% par an), représentant la perte de 155 habitants par an.

Evolution de la population de la CASE entre 2009 et 2014 (taux d'évolution annuel)



Graphique 10 - Solde naturel et solde migratoire entre 2009 et 2014

Croissance démographique entre 2009 et 2014
Source : INSEE RP2014 - Traitement U2e, 2018

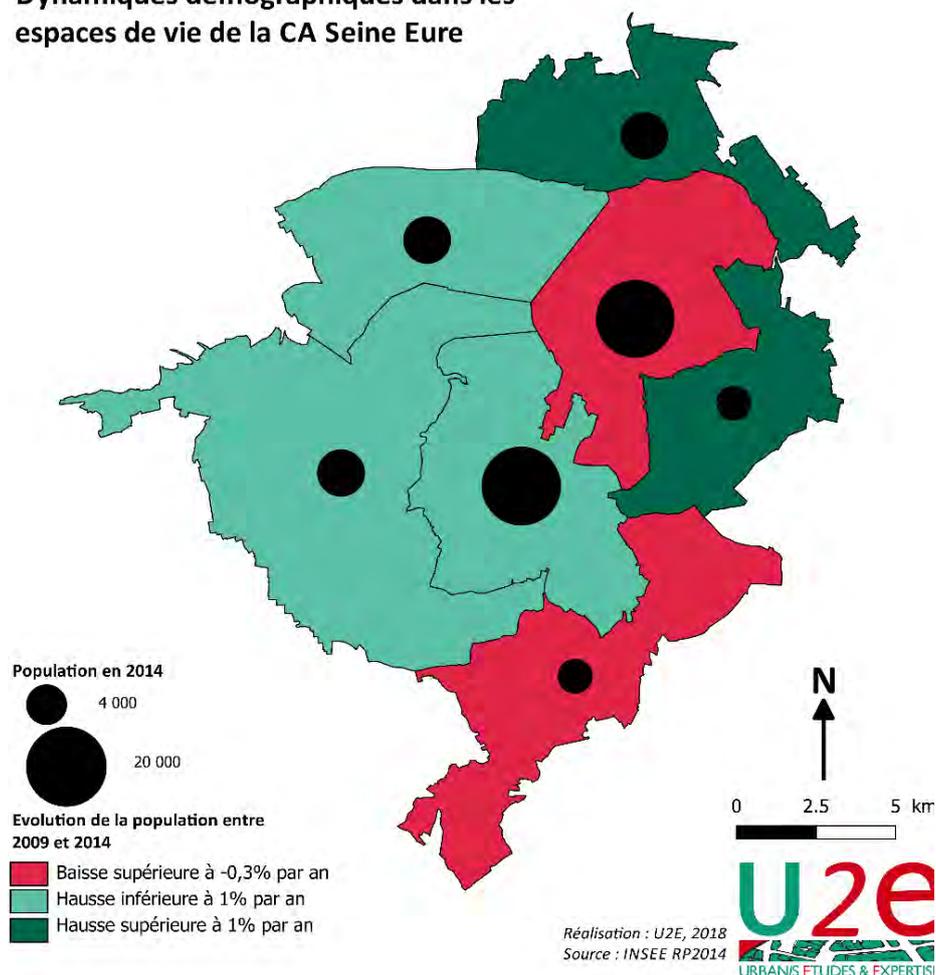


Graphique 11 - Croissance démographique : soldes migratoires et naturels entre 2009 et 2014

¹ Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès domiciliés sur le territoire, il est positif lorsqu'il y a excédants entre naissances et décès.

La croissance apparait encore soutenue sur le Val de Seine Nord et la Boucle de Seine (proximité métropole, bonne accessibilité routière, services à la population, etc.). Elle compense les pertes démographiques sur le **pôle urbain Nord et le Val d'iton**, qui connaissent un déficit migratoire marqué.

Dynamiques démographiques dans les espaces de vie de la CA Seine Eure



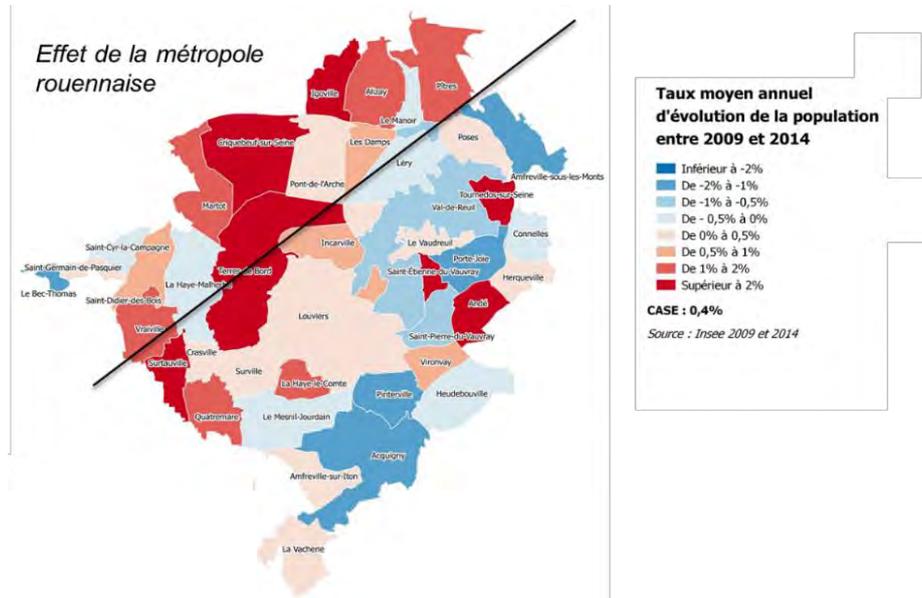
Carte 7 - Croissance démographique dans les espaces de vie de l'agglomération

B Des dynamiques démographiques contrastées entre les communes et les quartiers de l'agglomération

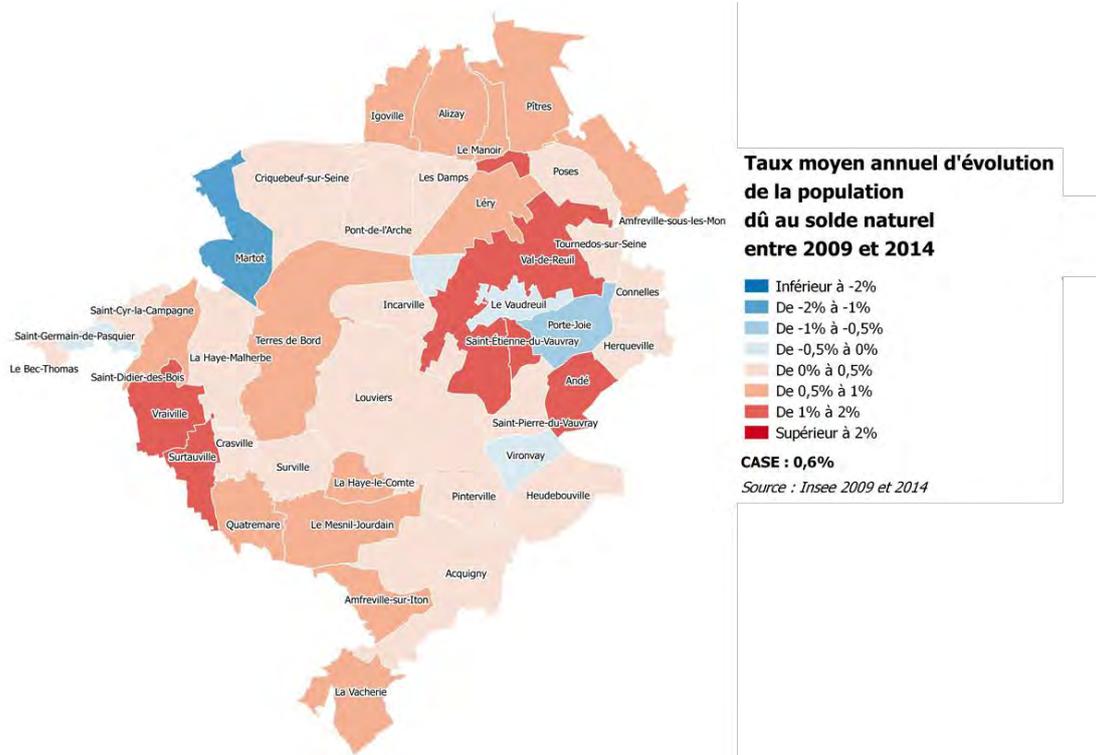
Les dynamiques démographiques sont contrastées non seulement entre les secteurs mais aussi entre les communes et les quartiers.

La population a notamment augmenté dans les communes situées dans l'aire d'influence de l'agglomération rouennaise.

A contrario 12 communes ont perdu des habitants entre 2009 et 2014 (Acquigny, Amfreville-sous-les-Monts, Le Bec-Thomas, Connelles, La Haye-Malherbe, Heudebouville, Le Manoir, Le Mesnil-Jourdain, Pinterville, Porte-Joie, Saint-Pierre-du-Vauvray, Val-de-Reuil). Se sont celles ayant eu moins de projets de constructions.

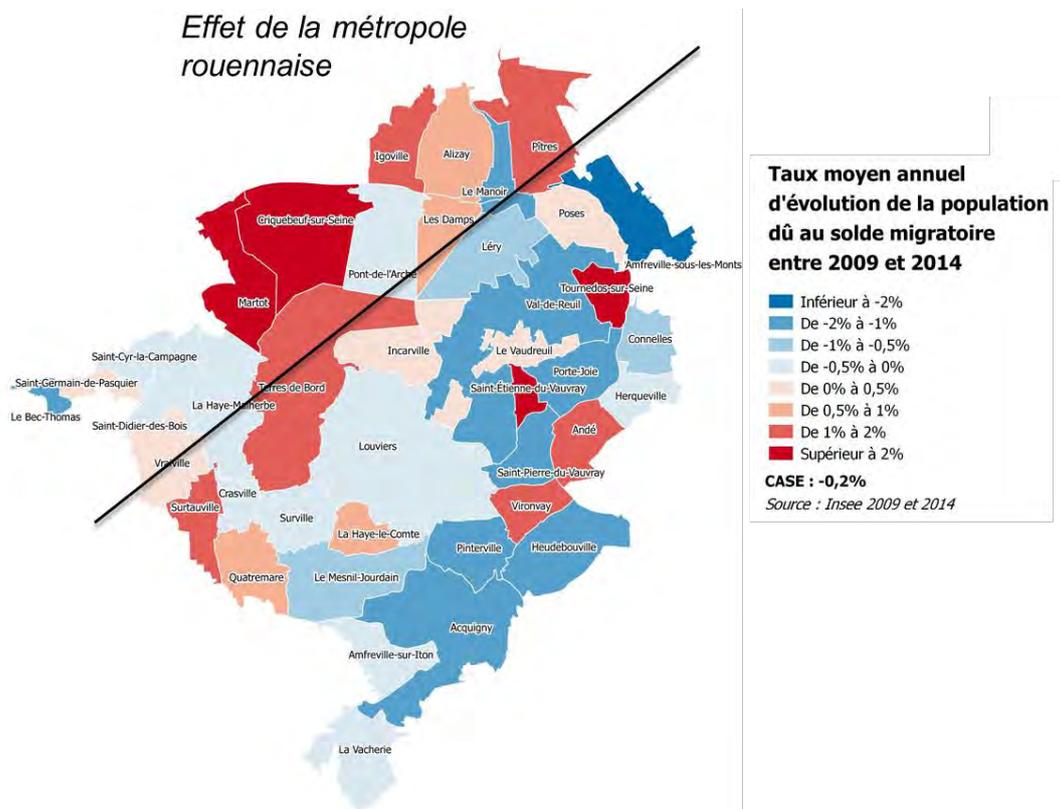


Carte 9 – Evolution de la population par commune entre 2009 et 2014



Carte 8 – Taux d'évolution de la population dû au solde naturel entre 2009 et 2014 par commune

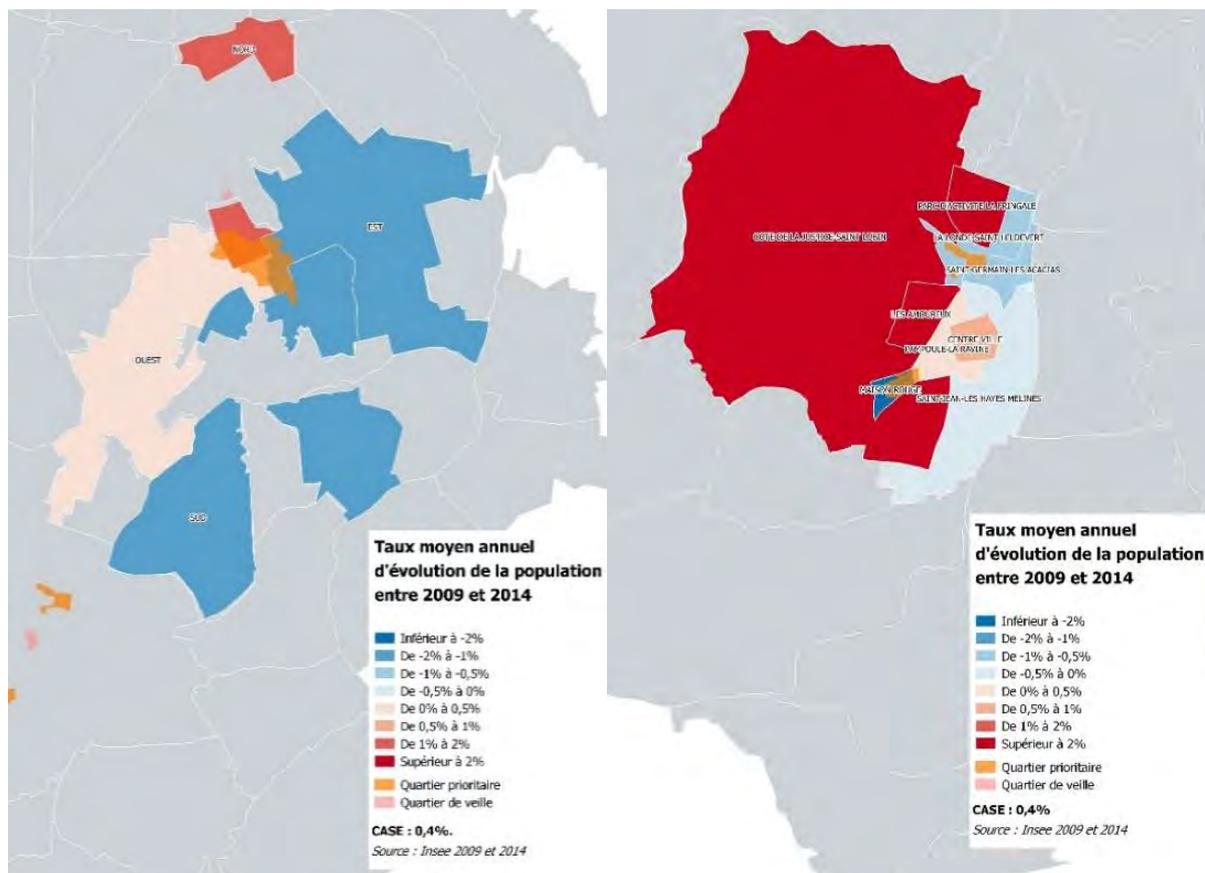
Le solde naturel est positif dans la très grande majorité des communes, seules 5 communes ont un solde naturel nul ou négatif (Martot, Porte-Joie, St-Germain de Pasquier, Vironvay, Le Vaudreuil). 6 communes ont un solde naturel supérieur ou égal à 1% (Andé, Le Manoir, Saint-Étienne-du-Vauvray, Surtauville, Vraiville, Val-de-Reuil).



Carte 10 – Taux d'évolution de la population dû au solde migratoire entre 2009 et 2014 par commune

Le solde migratoire est globalement négatif dans les parties sud et est du territoire. Entre 2009 et 2014, 22 communes ont eu un solde migratoire négatif ou nul. Certaines communes présentent un déficit migratoire marqué. Le solde migratoire est à l'équilibre pour Louviers.

Les dynamiques démographiques sont contrastées entre les quartiers (Iris) de Louviers et de Val de Reuil :



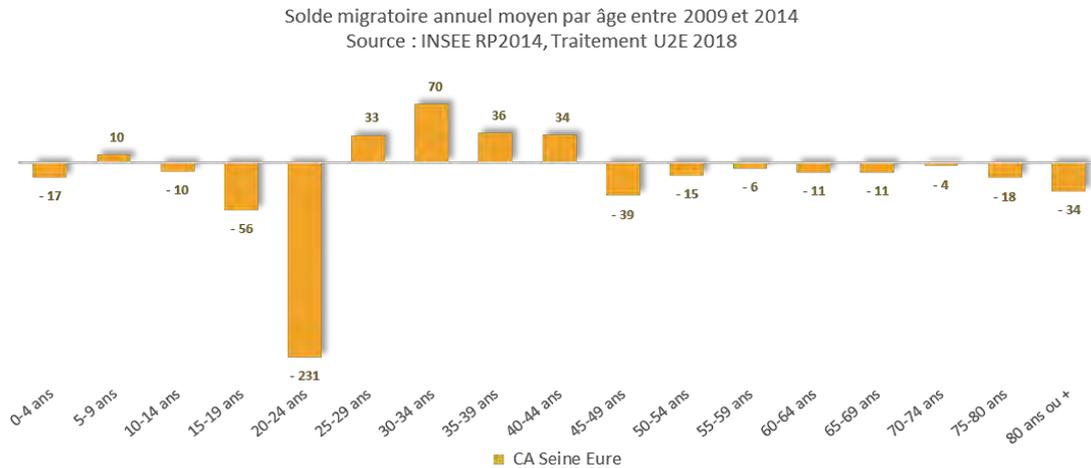
Carte 11 – Evolution de la population entre 2009 et 2014 à l'échelle des Iris pour Louviers et Val de Reuil

À Louviers, le taux annuel d'évolution de la population varie de -2,5% / an à Maison Rouge (qui peut être notamment la conséquence des démolitions réalisées dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine – PRU 1) à + 5% / an à Parc d'Activité la Fringale.

À Val-de-Reuil, le taux annuel d'évolution de la population varie de de -1,7% dans le quartier Est à + 1,2% dans le quartier Nord.

1.5 Analyse des migrations résidentielles

A Le solde migratoire par âge : témoin d'une attractivité pour les jeunes familles, les séniors mais aussi d'une difficulté à retenir les familles plus matures ainsi que les jeunes décohabitants



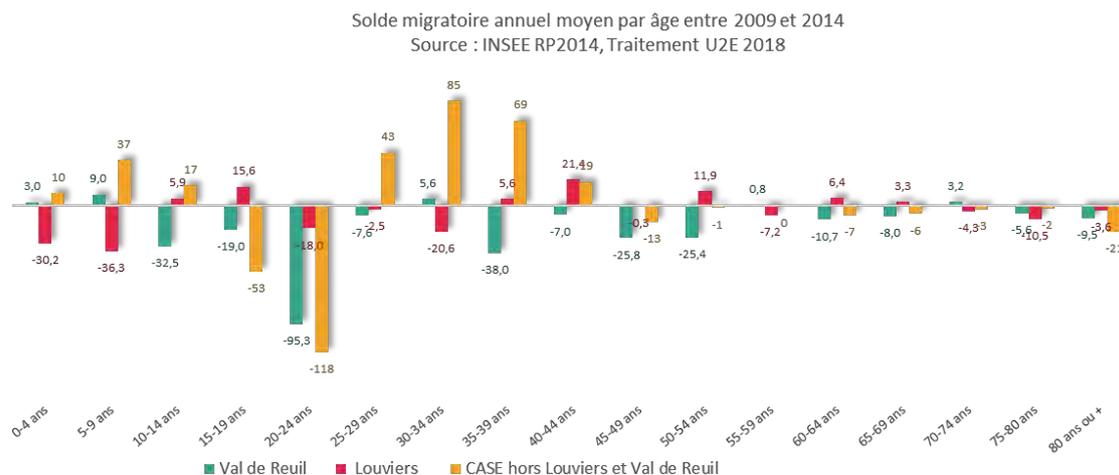
Graphique 12 - Solde Migratoire annuel moyen par âge entre 2009 et 2014 : ensemble de la CASE

L'attractivité du territoire est manifeste pour les jeunes familles avec de jeunes enfants (30-34 ans et leurs enfants de 5 à 9 ans) : le périurbain représente le premier support de cette attractivité dont le moteur est sans conteste l'accession à la propriété (prix attractif, moins d'impôt, surface plus grande, etc.)

Pour les séniors (+70 ans), la ville-centre historique de Louviers qui les accueille répond davantage à de nouvelles attentes : proximité des services, habitat adapté au public sénior.

Le déficit migratoire pour les jeunes adultes (20 – 29 ans) observé à l'échelle de l'Agglomération, peut être relié pour une part à des départs pour une formation ou un emploi vers des pôles métropolitains. Mais la composante logement ne peut être exclue : ce déficit migratoire pour les jeunes décohabitants apparaît beaucoup moins marqué à Louviers qui offre davantage de petits logements locatifs. Le nombre de départs de jeunes se montre en revanche important sur Val-de-Reuil et sur l'ensemble des communes périurbaines, où l'offre de petits logements est moins développée. L'agglomération n'a pas le dynamisme d'une métropole (loisirs, équipements, événements)

Les familles plus « matures » (> 45 ans et leurs enfants de 15-19 ans) – notamment les segundo-accédants - développent un comportement migratoire spécifique : leur tendance au départ interroge sur l'attractivité de l'Agglomération. Déficit d'image en termes d'habitat, recherche d'une proximité des formations, emploi du conjoint, des services et équipements ? Cette hypothèse pourrait être confortée par le fait que la ville de Louviers résiste un peu mieux à cette tendance.



Graphique 13 - Solde Migratoire annuel moyen par âge entre 2009 et 2014 : les pôles urbains

B Origine ou destination des ménages entrant ou sortant du territoire

A l'échelle de l'agglomération : 6,8% de la population a changé de commune l'année précédant le recensement, un chiffre très légèrement inférieur aux moyennes départementale (7,4%) et nationale (7,2%).

Lieu de résidence de la population de la CASE l'année précédant le recensement

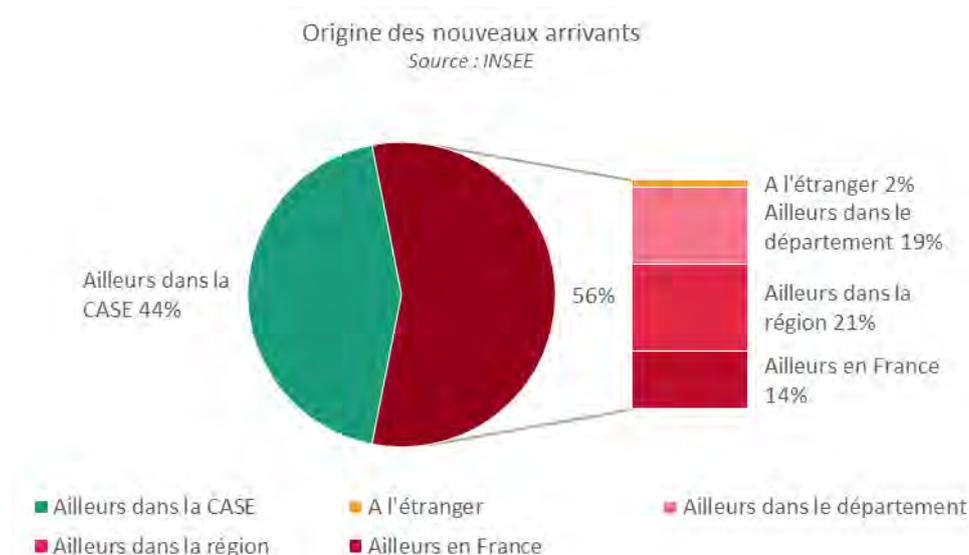
	Population	Part
Dans la même commune	64244	93,2%
Ailleurs dans la CASE	2052	3,0%
Ailleurs dans le département	876	1,3%
Ailleurs dans la région	994	1,4%
Ailleurs en France	671	1,0%
A l'étranger	87	0,1%
Total	68924	100,0%

Source : INSEE, RP2014, Traitement U2E 2018

Tableau 5 - Mobilités résidentielles : lieu de résidence de la population de la CASE l'année précédant le recensement

Parmi les 400 personnes ayant emménagé dans une commune de l'agglomération, 44% viennent d'une autre commune de l'agglomération, dont près de la moitié des principaux pôles urbains (Louviers, Val-de-Reuil et le Vaudreuil). Ces chiffres suggèrent l'existence d'un parcours résidentiel des villes-centres vers la périphérie de l'agglomération.

Parmi la population venue d'une commune extérieure à l'agglomération pour s'y installer (environ 2 600 personnes), plus de 70% sont originaires de Normandie, dont 33% du reste de l'Eure.



Graphique 14 - Mobilités résidentielles : origine des nouveaux arrivants

Les flux sortants, c'est-à-dire les personnes enquêtées dans une commune extérieure à l'agglomération mais qui y résidaient un an auparavant, permettent de mettre en évidence un nombre important de départs vers l'Eure (41%) et le reste de la Normandie (33%).

Destination des personnes vivant dans la CASE l'année précédant le recensement

	Population	Part
Ailleurs dans le département	1314	41,2%
Ailleurs dans la région	1038	32,5%
Ailleurs en France	840	26,3%
Total	3192	100,0%

Source : INSEE, RP2014, Traitement U2E 2018

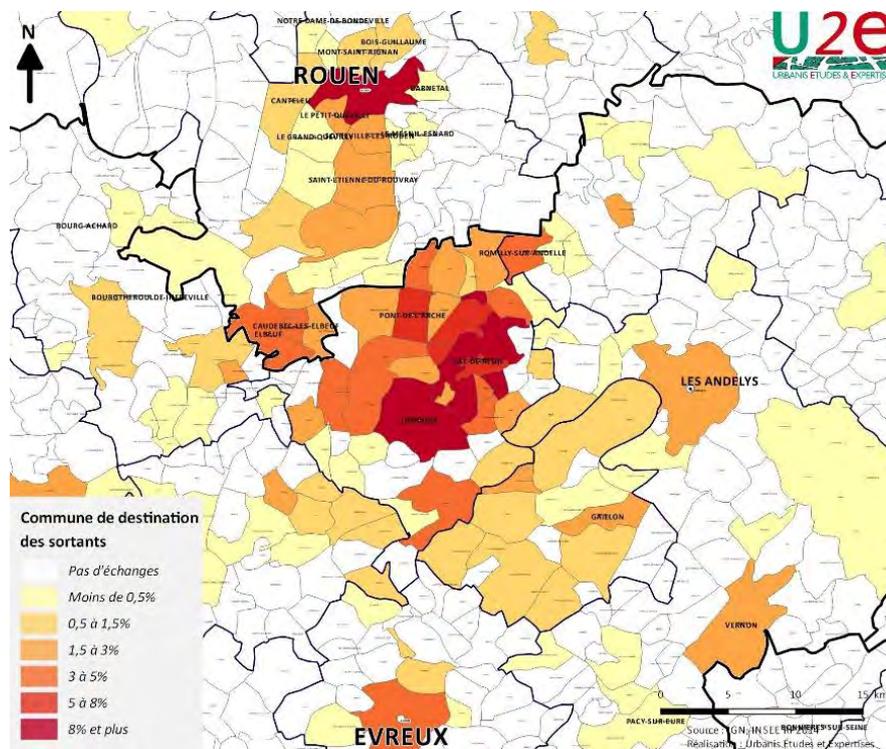
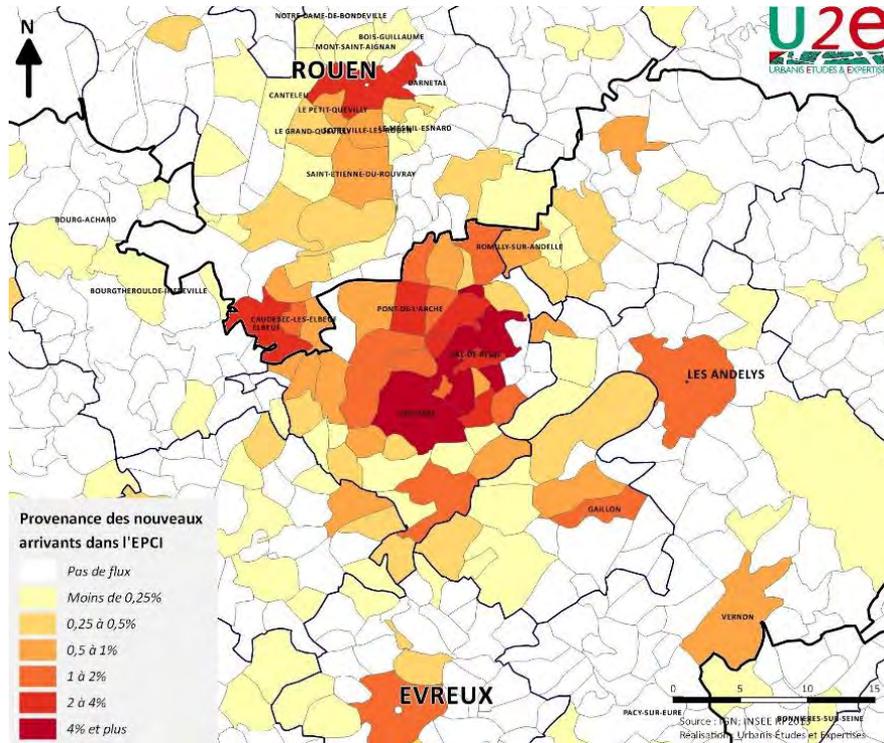
Tableau 6 - Mobilités résidentielles : destination des personnes vivant dans la CASE l'année précédant le recensement

Les cartes page suivante proposent une représentation spatiale des mêmes données que celles traitées en volume précédemment :

Les échanges avec le pôle de Rouen sont intenses, avec un volume de départs supérieur à celui des arrivées de nouveaux ménages : l'emploi, les formations mais également le niveau de services et d'équipements peuvent constituer autant d'éléments de différenciation.

Les espaces périurbains intermédiaires entre Rouen et Seine Eure sont également sujets à de nombreux échanges : ces espaces bien reliés par les axes routiers aux pôles d'emplois de Rouen et de Seine-Eure, proches de la métropole rouennaise et de ses services apparaissent attractifs mais génèrent également de nombreuses arrivées nouvelles sur l'agglomération Seine Eure.

De nombreuses sorties s'observent en frange immédiate de l'Agglomération :
l'accès à la propriété à coût plus modéré pourrait en être le principal vecteur.



Carte 12 - Origines et destinations des ménages qui s'installent ou quittent l'agglomération

1.6 Les équilibres habitat – emploi et la question de l'attractivité résidentielle pour les salariés du territoire

A Un déséquilibre entre dynamique économique et attractivité résidentielle : un territoire de « navetteurs »

Forte de 31 000 emplois et notamment de 40 grandes entreprises internationales, l'agglomération Seine-Eure connaît une dynamique économique positive et créatrice d'emplois.

L'attractivité résidentielle du territoire est limitée au regard du potentiel de nouveaux habitants que pourrait générer la dynamique de développement économique. C'est un « territoire de navetteurs » : près de la moitié des actifs du territoire ne résident pas sur l'Agglomération. Il s'agit pour l'essentiel d'une classe moyenne active qui représente un montant de salaires perçus de 800 millions d'euros par an au total (salaire moyen de 25 000€). La lecture des seuls revenus des habitants du territoire ne rend donc compte que partiellement de la véritable richesse du territoire et peut induire les potentiels investisseurs et opérateurs en erreur.

Les déplacements des navetteurs qui travaillent sur l'agglomération mais n'y résident pas génèrent un trajet quotidien de 80 kms environ effectué par 12 500 salariés en voiture, soit un total de 1 000 000 kms, représentant une distance équivalente à 25 fois le tour de la Terre en une journée (impacts environnementaux sur le territoire).

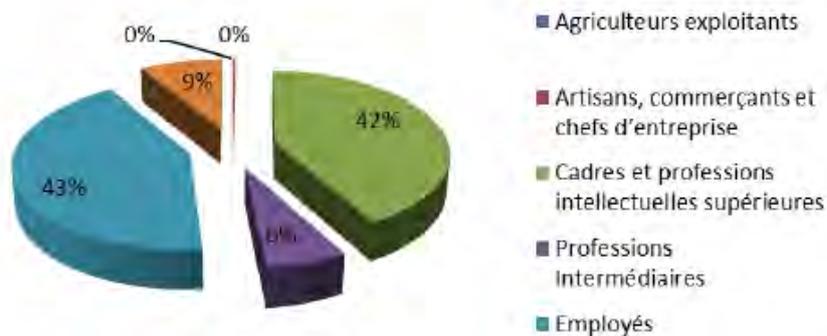
B L'enquête attractivité réalisée en 2016 auprès de 320 salariés d'entreprises locales

Afin de mieux cerner la problématique du déséquilibre habitat-emploi, la Communauté d'Agglomération Seine-Eure a réalisé une enquête auprès des entreprises locales, dans le cadre de la stratégie de développement de l'attractivité résidentielle du territoire. Il s'agit de mieux cerner les besoins et les attentes des salariés travaillant sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure en matière de logement.

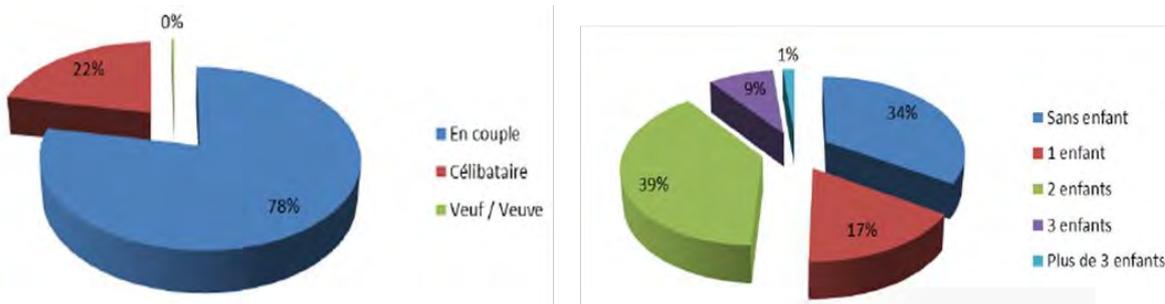
De premiers retours ont été exploités en septembre 2016 avec 320 salariés de 4 entreprises ayant répondu au questionnaire.

LE PROFIL DES SALARIES : LES FAMILLES, LES CADRES D'AVANTAGE REPRESENTES

42 % des salariés interrogés ont un emploi en tant que cadre ou profession intellectuelle supérieure. La part de cette catégorie socio-professionnelle n'est que de 11% de l'ensemble de la population active résidant actuellement sur le territoire.



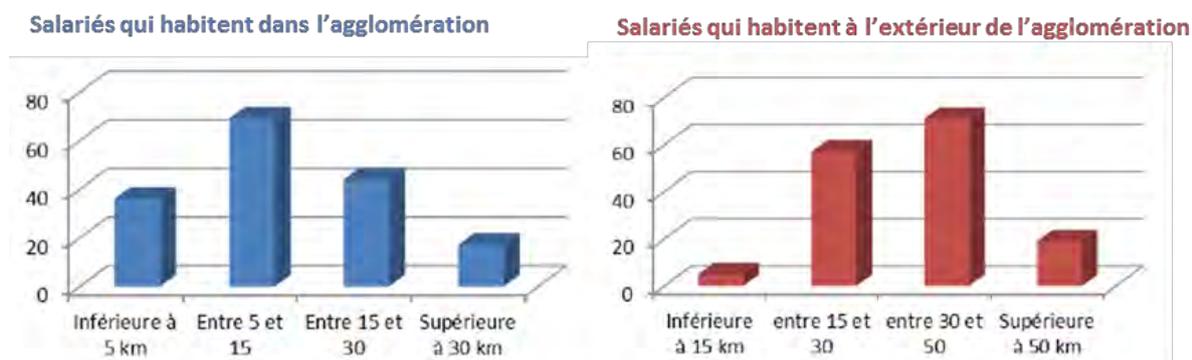
Graphique 15 - Catégorie socio-professionnelle des salariés du territoire enquêtés en 2016



Graphique 16 - Profil des ménages des salariés enquêtés en 2016

Les salariés enquêtés sont principalement en couple (78%) avec 1 ou 2 enfants (44% de l'ensemble des enquêtés). Mais la part des célibataires (22% de l'ensemble des enquêtés) ou des couples sans enfant est également significative (25% de l'ensemble des enquêtés).

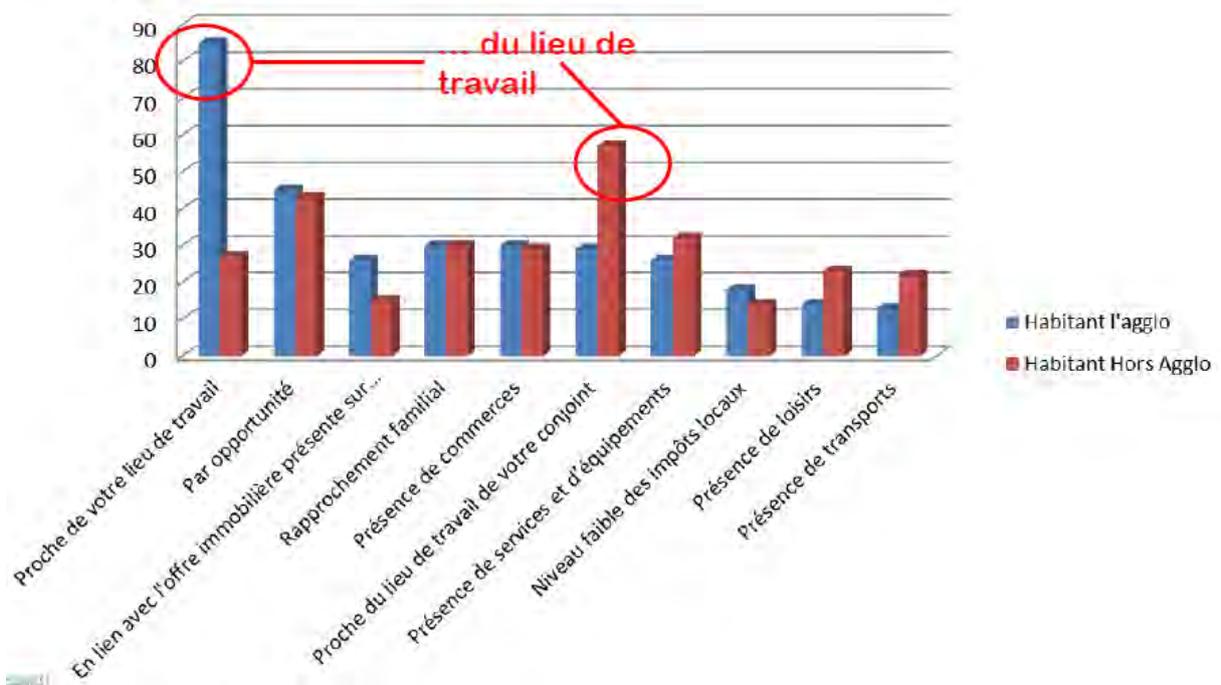
30 A 50 KM ENTRE LIEU DE TRAVAIL ET LIEU DE RESIDENCE POUR LES SALARIES QUI N'HABITENT PAS SEINE-EURE



Graphique 17 - Distance domicile travail des salariés du territoire enquêtés en 2016

64 % des salariés résidents habitent à moins de 15 km de leur lieu de travail. Les salariés non-résidents habitent majoritairement dans un rayon de 30 à 50 km.

LE LIEU DE TRAVAIL DU CONJOINT EST L'UN DES FACTEURS D'ÉLOIGNEMENT DE L'AGGLOMERATION, MAIS N'EST PAS EXCLUSIF : LOCALISATION, TRANQUILLITE, PROXIMITE DES SERVICES PRIMENT SUR LE PRIX



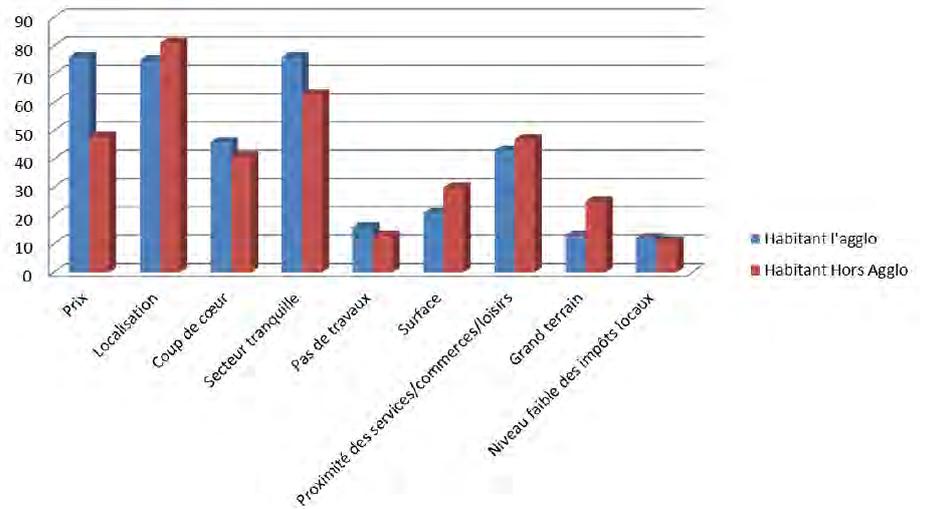
Graphique 18 - Choix du lieu de résidence des salariés du territoire enquêtés en 2016

Le lieu de travail du conjoint est le premier facteur d'éloignement de l'Agglomération Seine-Eure, alors que la proximité du lieu de travail est, logiquement, le critère dominant pour les salariés enquêtés qui résident actuellement dans la CA Seine Eure.

La présence de loisirs, de transport, qui apparaît secondaire dans les critères de choix de la commune de résidence, est toutefois mise davantage en avant par les salariés qui résident hors de l'Agglomération.

Du point de vue du choix du logement lui-même, la proximité des services et des transports est à nouveau davantage mise en avant par les salariés qui résident hors de l'Agglomération.

Le prix du logement, la tranquillité sont des critères de choix dominant pour les salariés résidant actuellement sur Seine-Eure. Le critère du prix est nettement moins prépondérant pour les salariés **résidant à l'extérieur de l'Agglomération, qui sont également un peu plus nombreux à attacher de l'importance au critère de la taille des terrains.**



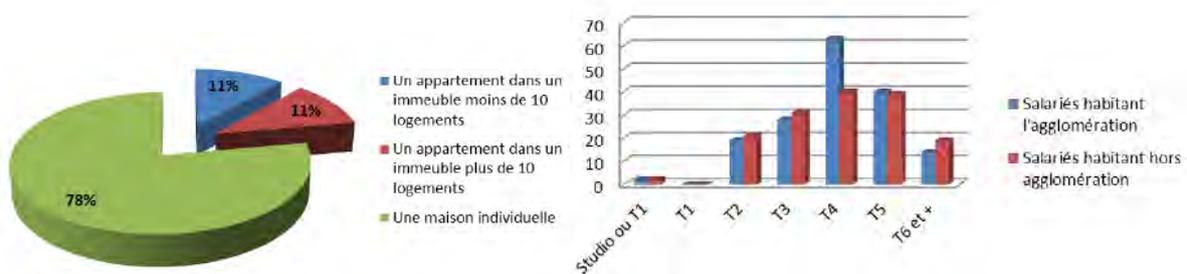
Graphique 19 - Choix du logement des salariés du territoire enquêtés en 2016

LE LOGEMENT DES SALARIES RESIDANT HORS AGGLOMERATION APPARAÎT PLUS DIVERSIFIÉ

64% des salariés sont propriétaires de leur logement :

- 57 % habitant hors Agglomération Seine-Eure
- 70 % habitant l'Agglomération Seine-Eure

78% des salariés enquêtés habitent une maison individuelle. Mais il apparaît que cette forme d'habitat est moins dominante pour les salariés ne résidant pas sur l'Agglomération (69% en maison individuelle contre 86% pour les résidant de l'Agglo), qui sont également plus souvent locataires et occupent davantage de petits logements.



Graphique 20 -: Typologie des logements des salariés du territoire enquêtés en 2016

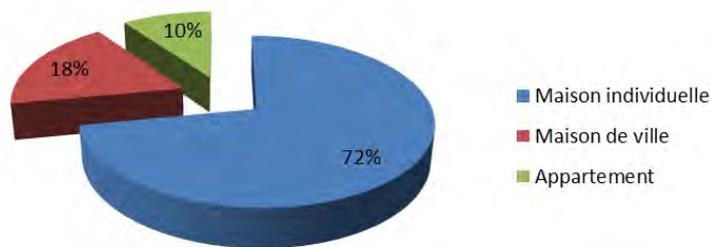
27% DES SALARIES NON-RESIDENTS ENVISAGERAIENT DE S'INSTALLER SUR LA CASE, EN PARTICULIER SUR LES POLES URBAINS OU LE VAL DE SEINE, MAIS 54% DECLARENT NE PAS BIEN CONNAITRE LE TERRITOIRE

27% des salariés non-résidents envisagent de s'installer sur la CASE, en maison individuelle pour 72% d'entre eux. Mais les formes plus urbaines sont également ciblées : maison de ville (18%) ou appartement (10%) :

- Un budget moyen d'acquisition d'environ 200.000 euros,
- 450 à 600 € pour la location.

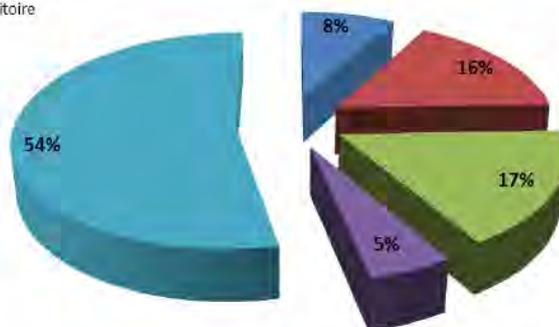
Les Pôles Urbains et le Val de Seine sont les secteurs privilégiés, ce qui apparait répondre tant à la recherche des services, d'équipements, de transport qu'au souci de la localisation du lieu de travail du conjoint.

Graphique 21 - Type d'habitat visé pour une implantation des salariés du territoire enquêtés en 2016

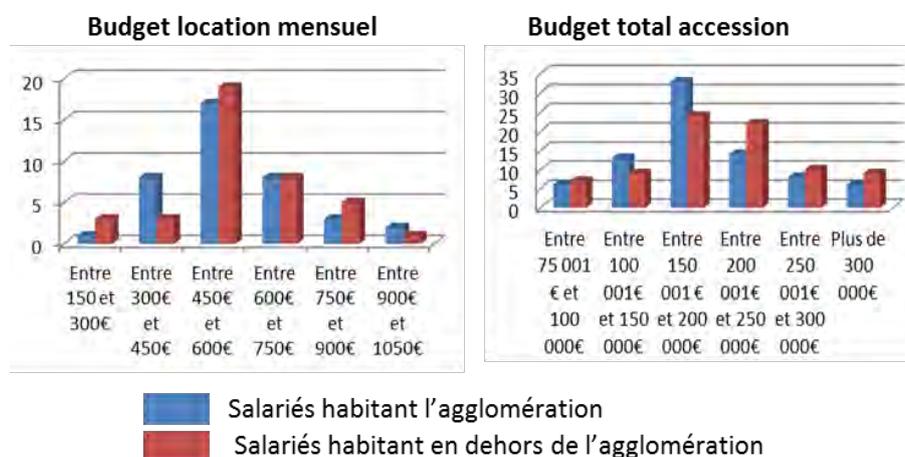


Graphique 22 - Secteurs géographiques visés pour une implantation des salariés du territoire enquêtés en 2016

- Plateau du Neubourg / Val d'Iton (Tostes, La Haye-Malherbe, Montaure, Crasville, Surtauville, Quatremare, Surville, Le Mesnil-Jourdain, Amfreville-sur-Iton, Acquigny, Heudebouville, Vironvay)
- Le Pôle Urbain Centre (Louviers, Val de Reuil, Le Vaudreuil, Léry, Pinterville, La Haye-le-Comte, Incarville)
- Val de Seine (Pont-de-l'Arche, Igoville, Alizay, Le Manoir, Pîtres, Amfreville-sous-les-Monts, Les Damps, Criquebeuf-sur-Seine, Martot)
- La Boucle Seine Est (Poses, Tournedos-sur-Seine, Porte-Joie, Connelles, Herqueville, Andé, Saint-Etienne-du-Vauvray, Saint-Pierre-du-Vauvray)
- Je ne connais pas le territoire



Graphique 23 - Budget logement pour une implantation des salariés du territoire enquêtés en 2016



Les conclusions de l'enquête : le besoin d'une offre résidentielle plus diversifiée

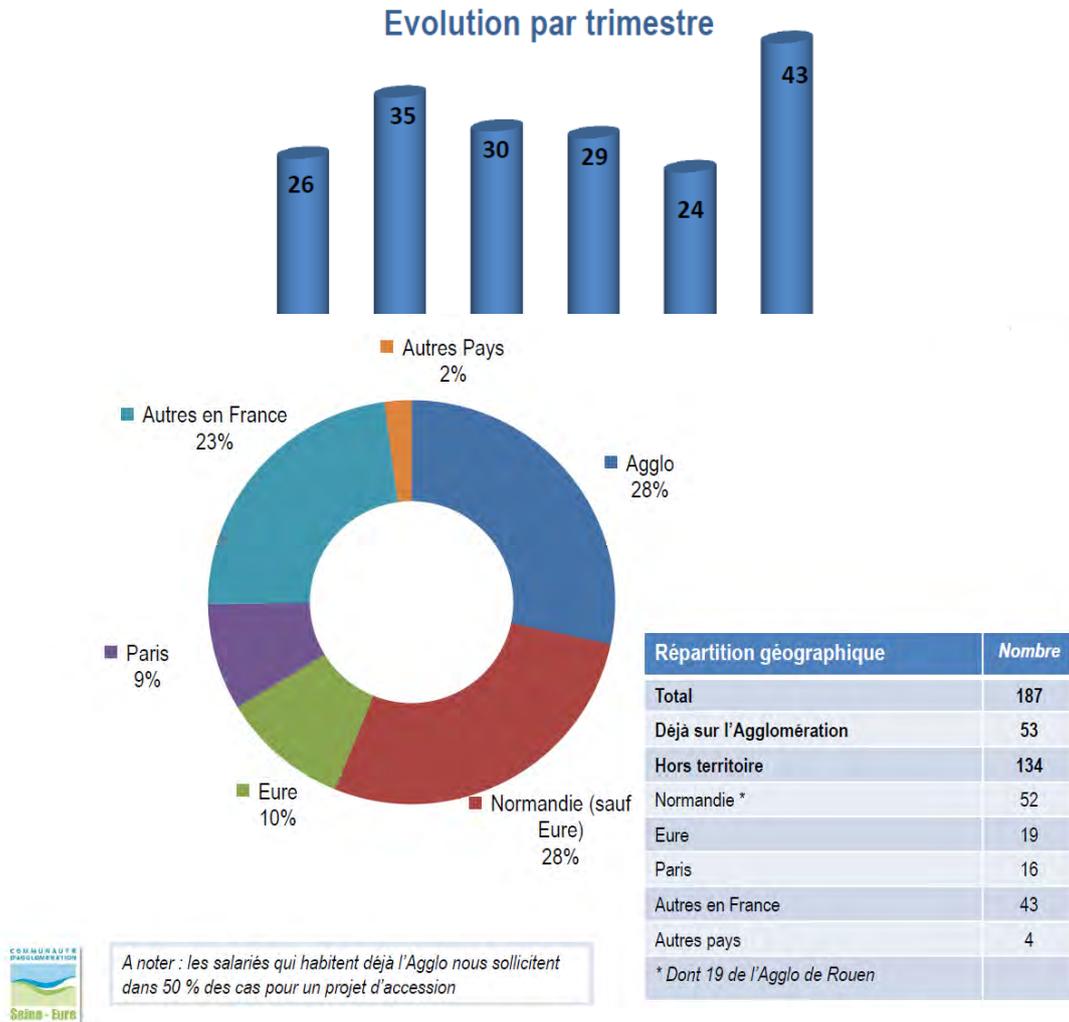
- Une offre locative de qualité, incluant notamment des produits attractifs auprès des **actifs qui viennent travailler dans le territoire et permettant d'amorcer des parcours résidentiels à l'intérieur de l'agglomération** : des logements de qualité, incluant certaines prestations (stationnement privatif, espaces extérieurs individuels de type balcons ou terrasses et / ou accès à des espaces extérieurs résidentialisés, sécurisation...).
- Des logements à destination des primo accédants (notamment des terrains et des maisons)
- Une offre à destination des segundo-accédants disposant de ressources plus élevées (villas / maisons de standing, grands terrains à disposition des salariés en mobilité interne)
- Offre temporaire : meublés, logements locatifs très qualitatifs de court séjour, incluant éventuellement des services, à des niveaux prix diversifiés, adaptés aux ressources des jeunes en apprentissage et des cadres.
- Mieux faire connaître le territoire et ses atouts

C Les besoins identifiés par le service d'accompagnement au logement des salariés des entreprises

Entre octobre 2016 et mars 2018, 196 salariés ont été accueillis par les services de l'Agglo Seine-Eure pour faciliter leur installation sur le territoire. Il s'agit de valoriser les atouts de l'agglomération auprès des entreprises, attirer les salariés et leur donner envie de vivre sur le territoire, accompagner les salariés dans leur installation (recherche de logement), mettre en valeur les opérations de logements neufs et travailler en réseau avec les différents acteurs.

65% des salariés accueillis se sont installés dans l'agglomération Seine-Eure, et 29% sont en cours d'installation, contre 6% qui se sont installés en dehors de l'agglomération.

Les salariés proviennent majoritairement de l'agglomération et du reste de la Normandie (respectivement 28% et 38%), dont 10% proviennent de l'agglomération de Rouen. Ils représentent à 56% des familles avec enfant.

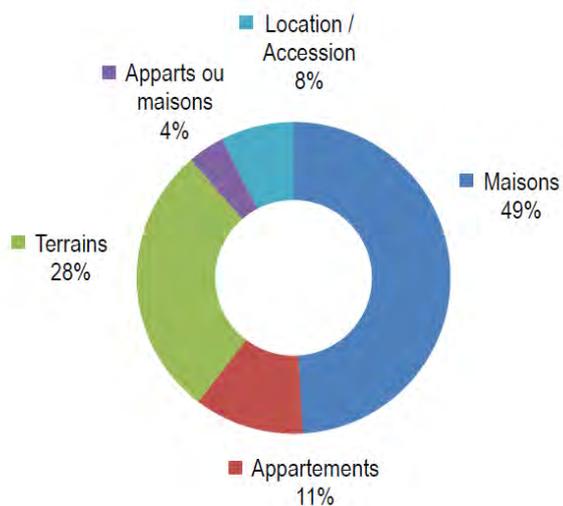


Graphique 25 - Provenance des salariés accueillis

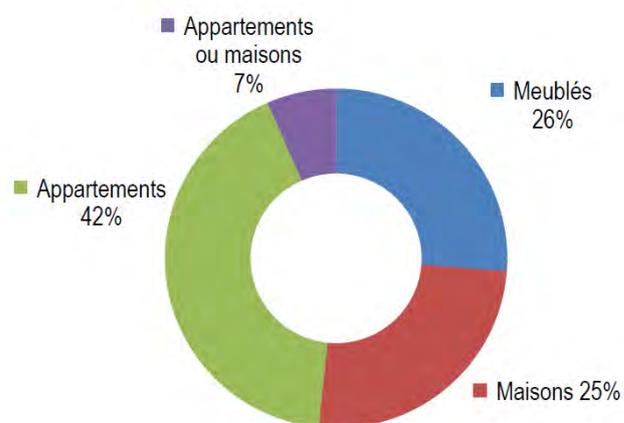
27% des salariés accueillis sont demandeurs d'un logement en accession, dont la moitié habite déjà dans l'agglomération Seine Eure. Les maisons sont recherchées dans 49% des cas de figure, les terrains dans 28% et les appartements dans 11%.

62% des salariés accueillis sont demandeurs d'un logement en location. Ils recherchent principalement des appartements (68%), notamment de petite typologie (51% pour les T1/T2).

Graphique 26 - La demande de logement en accession



Graphique 27 - La demande de logement en location

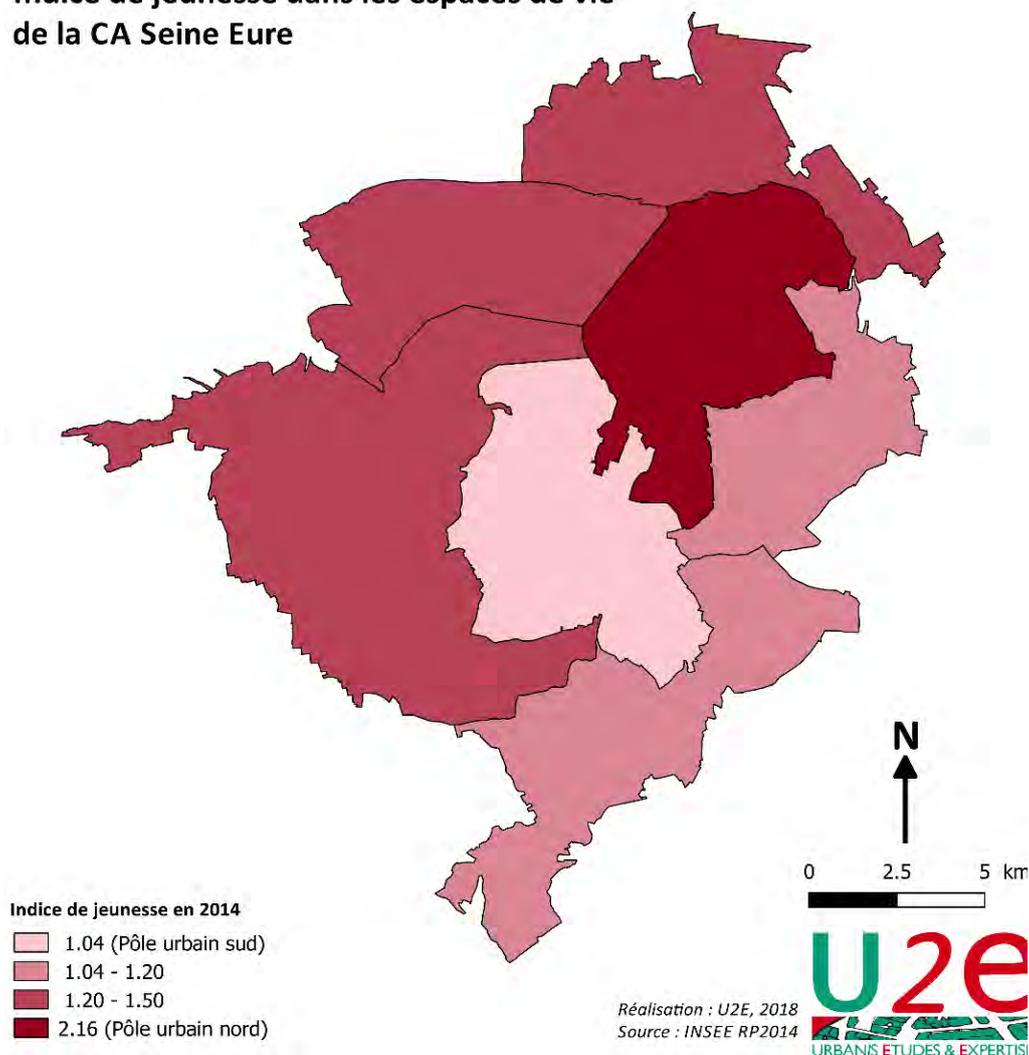


Ce bilan des actions du service d'accompagnement au logement des salariés des entreprises montre un décalage entre l'offre de logements et les besoins des salariés (manque de petits logements), mais est encourageant par le nombre de salariés accueillis et de dossiers « gagnés », l'implication des partenaires immobiliers et les perspectives d'offre nouvelle dans les opérations immobilières en cours. Enfin, de nombreuses opérations de communication ont été menées, via des permanences, la diffusion de fiches informatives sur les programmes neufs, ou encore l'organisation d'un salon de l'immobilier neuf à Louviers.

2 Des évolutions dans les besoins en logements à prendre en compte dans les produits à développer ; des disparités socio-territoriales porteuses de risques

2.1 Une population encore jeune et familiale mais un vieillissement de la population qui concerne l'ensemble du territoire ; 11 communes accueillent davantage de seniors que de jeunes

Indice de jeunesse dans les espaces de vie de la CA Seine Eure



Carte 13 - Indice de jeunesse en 2014 par secteur

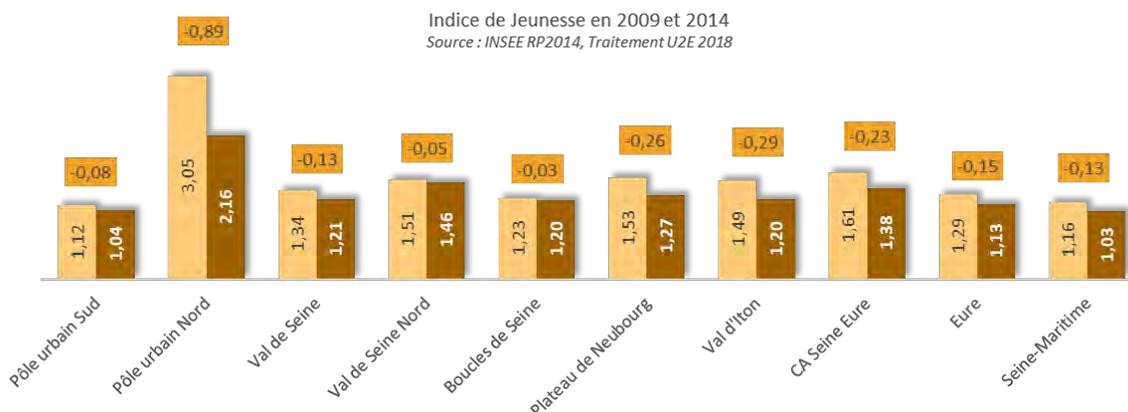
Le territoire de Seine-Eure se caractérise encore par la jeunesse de sa population. L'indice de jeunesse² de 1,38 en 2014 apparait en effet encore bien supérieur à la moyenne du département de l'Eure (1.13) ou celle de la Seine-Maritime (1.06).

Cette jeunesse est en fait fortement reliée aux caractéristiques très spécifiques de la population du pôle urbain Nord et de Val-de-Reuil en particulier qui accueille des familles et connaît de nombreuses naissances.

A l'inverse, le pôle urbain Sud et la ville de Louviers en particulier, est marqué par un indice de jeunesse plus faible.

Les évolutions récentes qui s'illustrent par un moindre renouvellement de la population ont induit une accélération du processus de vieillissement. L'indice de jeunesse est ainsi érodé à raison de - 3% / an entre 2009 et 2014 pour l'Agglomération contre - 2% / an pour l'Eure et la Seine Maritime.

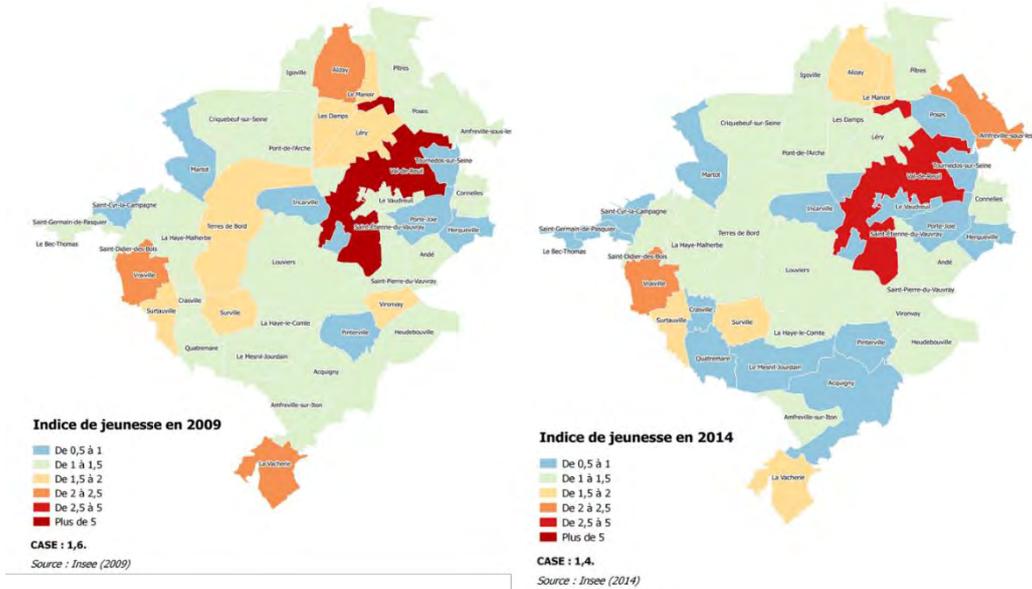
Ce vieillissement est plus particulièrement marqué sur le pôle urbain Nord, qui a connu des pertes de population du fait d'un déficit migratoire particulièrement important.



Graphique 28 - Evolution de l'indice de jeunesse entre 2009 et 2014 par secteur

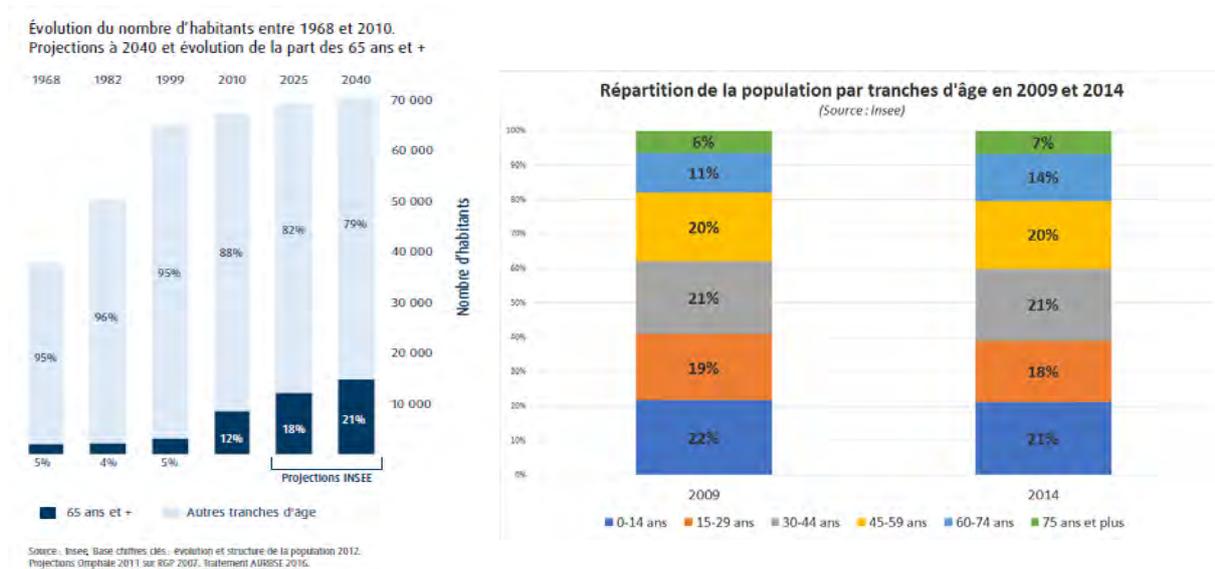
Dans le pôle urbain Nord, le niveau élevé de l'indice de jeunesse ainsi que son recul marqué entre 2009 et 2014 traduit l'évolution de celui de Val-de-Reuil, passé de 5,65 à 3,57 durant la même période. L'indice de jeunesse est orienté à la baisse dans de nombreuses communes et quartiers du territoire. A noter que 11 communes du territoire ont un indice de jeunesse inférieur à 1 en 2014 (davantage de personnes de 60 ans et plus que de personnes de moins de 20 ans).

² Indice de jeunesse : population de moins de 30 ans / population de plus de 60 ans



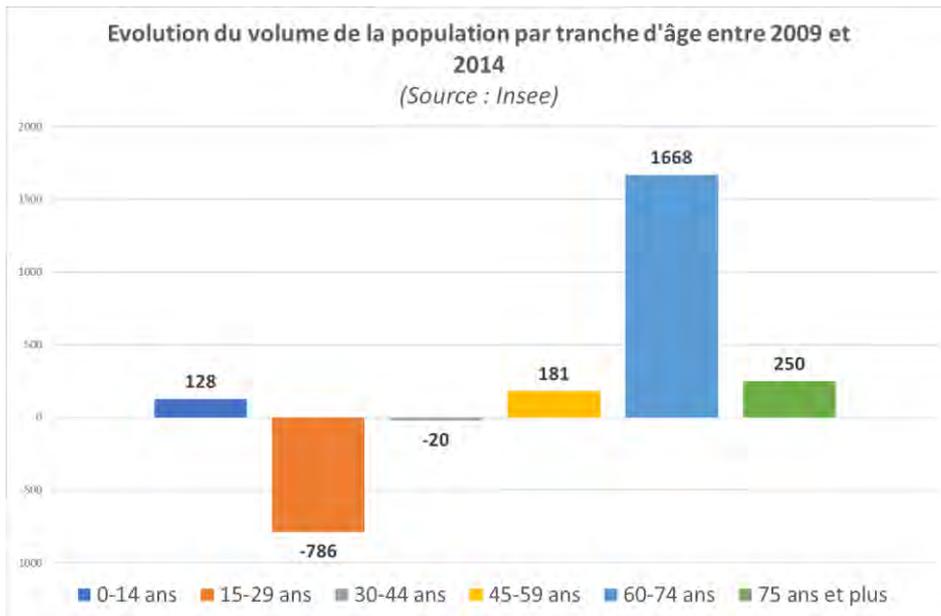
Carte 14 - Indice de jeunesse en 2009 et 2014 par commune

Le poids des séniors (personnes de 60 ans et plus) dans la population, bien que relativement peu élevé, a augmenté entre 2009 et 2014 en passant de 17% à 21%. La progression de cette tranche d'âge sera amenée à se poursuivre dans les prochaines années.

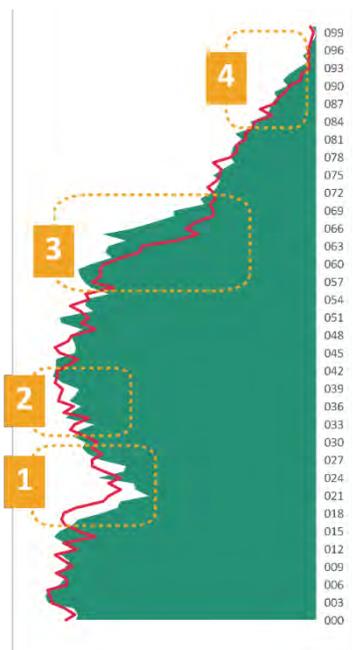


Graphique 29 - Répartition de la population par tranche d'âge en 2009 et 2014

Entre 2009 et 2014, la tranche des 60-74 ans a augmenté (+ 20%), de façon plus significative qu'à l'échelle du département (+18%). Cela correspond à un rattrapage par rapport à des évolutions connues antérieurement par d'autres territoires. A contrario, la tranche des 15-29 ans a diminué de 6%. Il est important de noter que la tranche des 30-44 ans reste stable, tandis qu'elle est plutôt orientée à la baisse dans de nombreuses agglomérations.



Graphique 30 - Evolution du volume d'habitants par tranche d'âge entre 2009 et 2014



Evolution de la pyramide des âges dans l'agglomération Seine Eure

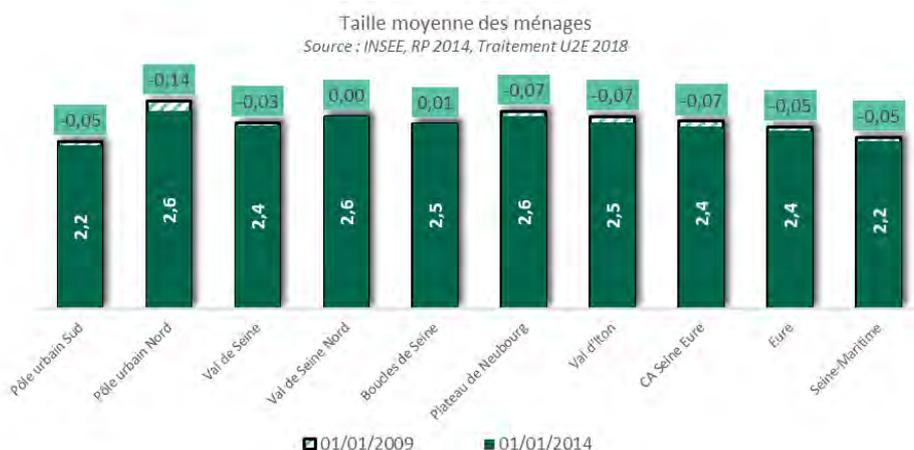
- 1** Départ des jeunes de 15 à 25 ans
- 2** Baisse du nombre de 30/40 ans, malgré un solde migratoire positif
- 3** Processus de vieillissement de la population de plus de 60 ans qui laisse entrevoir une forte augmentation de la part de personnes âgées au cours des 20 prochaines années
- 4** Augmentation du nombre de personnes de plus de 80 ans qui devrait s'intensifier au cours des prochaines années

Graphique 31 - Pyramide des âges

Le profil de la pyramide des âges de l'agglomération permet d'anticiper une augmentation rapide de la population âgée de plus de 60 et 70 ans dans les années à venir, sous l'effet du vieillissement de la population actuellement âgée de 55 à 65 ans, très représentée dans le territoire. A court terme, on peut également prévoir une forte augmentation du nombre d'habitants de plus de 80 ans.

Ces évolutions vont générer des besoins en logements adaptés aux personnes âgées et d'adaptation du parc existant.

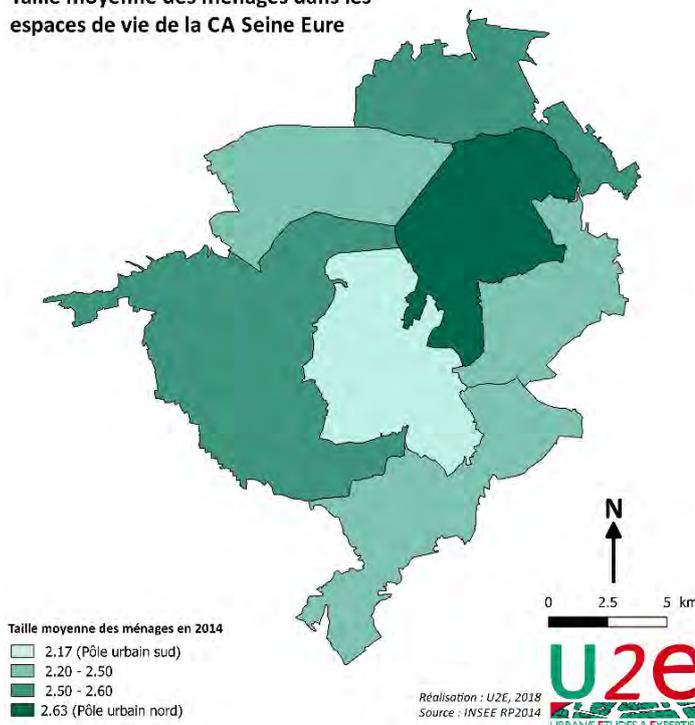
2.2 La taille moyenne des ménages : un potentiel de décohabitation encore important ; des disparités entre les communes et quartiers du territoire, reflet de fonctions résidentielles différenciées



Graphique 32 - Taille moyenne des ménages et desserrement entre 2009 et 2014

La structure par âge de la population et la taille moyenne des ménages sont fortement corrélées, ainsi que l'illustre la cartographie de ces deux indicateurs.

Taille moyenne des ménages dans les espaces de vie de la CA Seine Eure

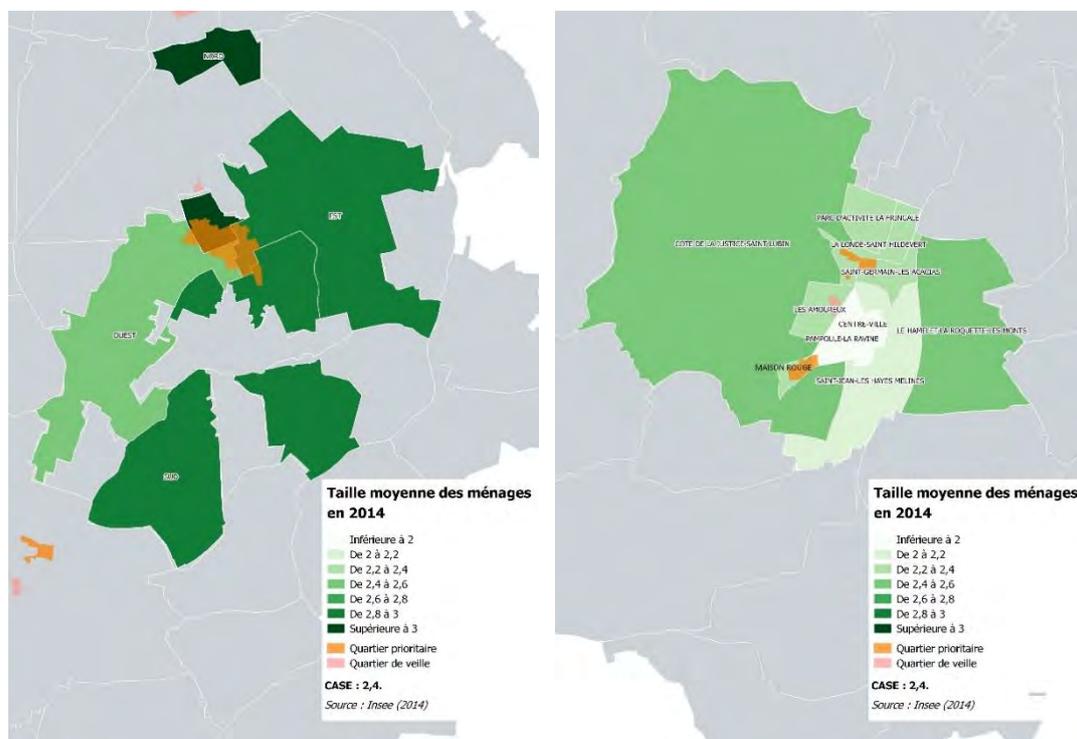


Carte 15 - Taille moyenne des ménages en 2014 par secteur

La taille moyenne des ménages de l'Agglomération s'élève à 2,43 personnes par ménage en 2014, illustrant le rôle spécifique joué par l'Agglomération dans l'accueil des familles. La taille moyenne des ménages est de 2,37 pour le département de l'Eure et de 2,26 pour la Seine Maritime.

La taille moyenne des ménages de l'Agglomération est donc encore relativement élevée, le potentiel de décohabitation est donc important et doit être pris en compte dans la réflexion prospective sur les besoins en logements.

La taille moyenne des ménages est contrastée entre les secteurs, les communes (elle varie de 2,2 personnes par ménage à Louviers à 2,9 personnes par ménage à la Vacherie) et les quartiers. Ces différences sont liées à des structures d'habitat différenciées entre les différents secteurs (notamment en termes de typologies : poids des petits / grands logements) ainsi qu'à l'effet des dynamiques de développement récentes (poursuite d'apports migratoires ou, au contraire, tendance au dépeuplement et au vieillissement).

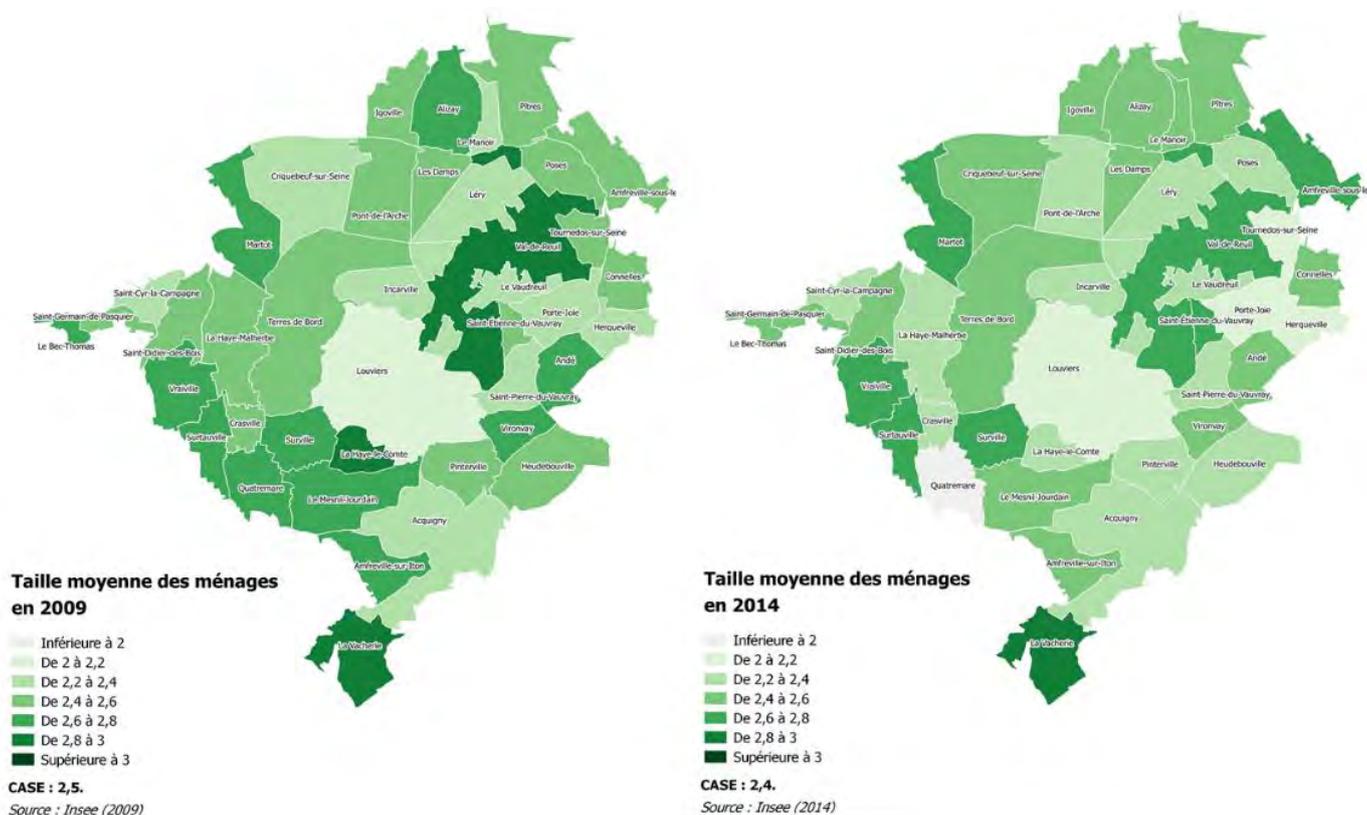


Carte 16 - Taille moyenne des ménages en 2014 par Iris

- À Louviers, la taille moyenne des ménages varie de 1,7 personnes par ménage dans le centre-ville à 2,5 dans l'iris « Cote de la Justice St Lubin ».
- A Val-de-Reuil, la taille moyenne des ménages varie de 2,6 personnes par ménage dans le quartier Ouest à 3,1 dans le quartier Nord. A Val de Reuil, un profil dominant des familles qui explique la taille relativement élevée des ménages.

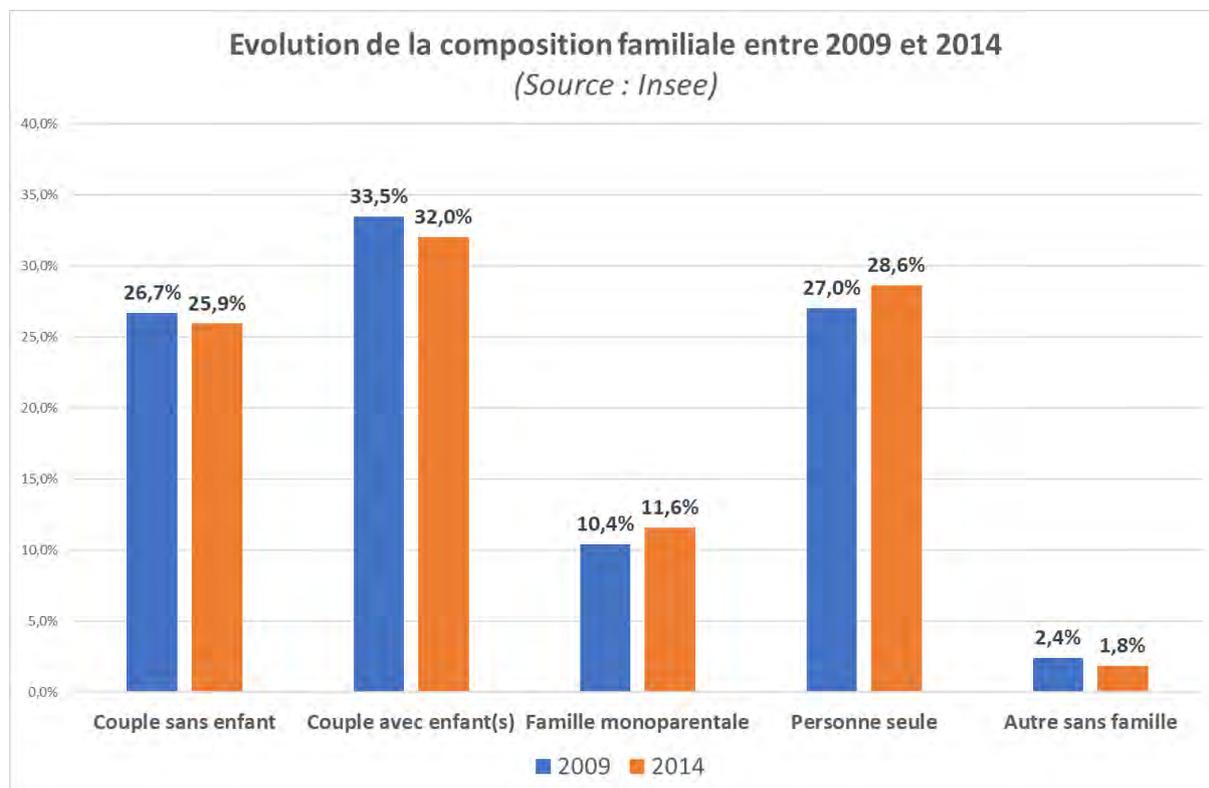
L'affaiblissement de la croissance démographique de l'Agglomération et le déficit migratoire observé entre 2009 et 2014 se sont accompagnés d'une accélération de la diminution de la taille moyenne des ménages (desserrement), à raison de -0,7% par an. Ce desserrement a été plus marqué sur le pôle urbain Nord.

Globalement, la taille moyenne des ménages est orientée à la baisse dans la majorité des communes : seules 12 communes ont vu la taille moyennes des ménages se maintenir ou augmenter.



Carte 17 - Taille moyenne des ménages en 2009 et en 2014 par commune

2.3 Un poids important des familles avec enfants (territoire familial) mais une progression significative des personnes seules et, dans une moindre mesure, des familles monoparentales



Graphique 33– Evolution de la composition familiale des ménages entre 2009 et 2014

La part des personnes seules au sein des ménages a augmenté entre 2009 et 2014, passant de 27,0% à 28,6%.

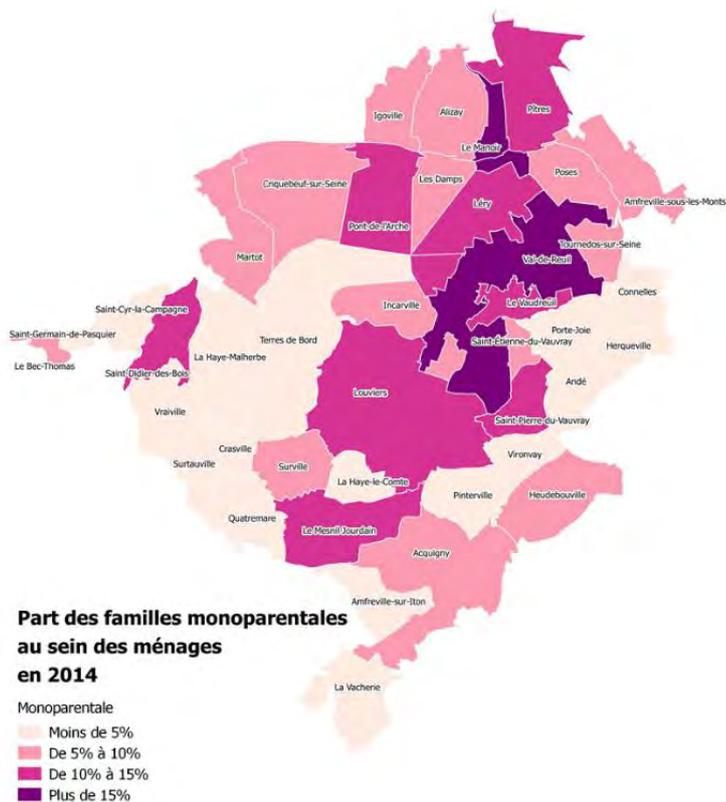
Pour autant, le poids des familles avec enfants reste important (43,6%).

Le poids des différents profils de ménages est différent selon les communes et les quartiers ; ces disparités s'expliquent notamment par les structures d'offre d'habitat et le degré d'accessibilité financière de ces offres.

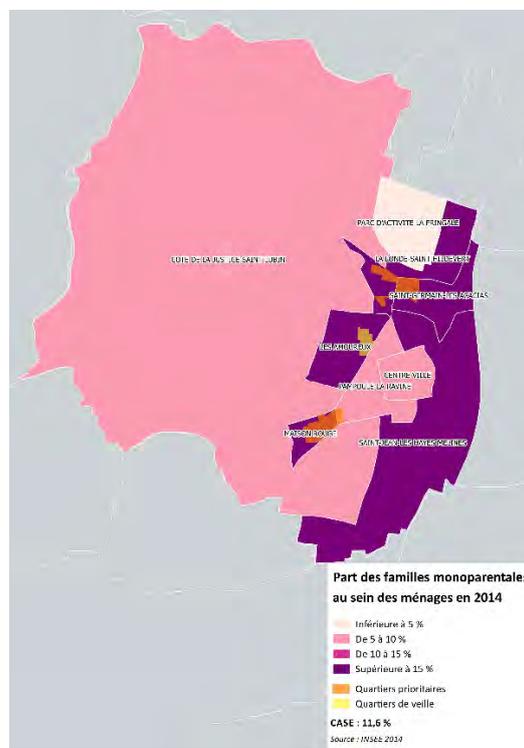
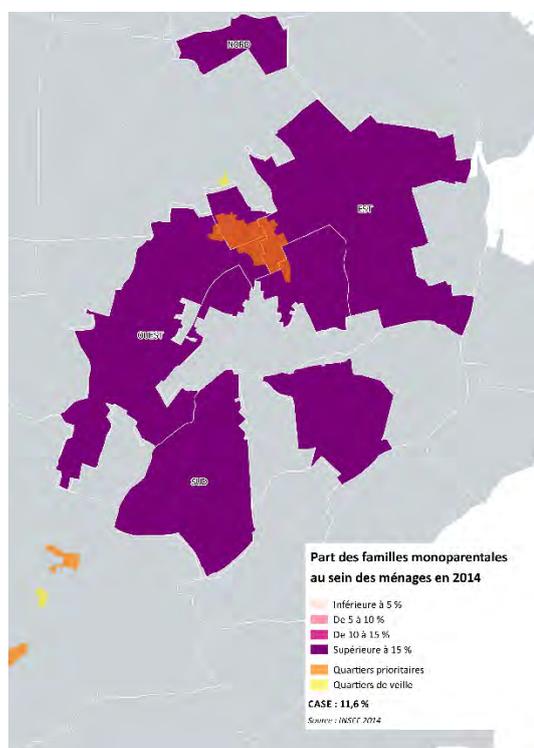
Ci-dessous figure comme exemple le poids des familles monoparentales par commune et par quartier.

A l'échelle de la CASE, les familles monoparentales représentent 11,6% des ménages.

A l'échelle des communes, elles représentent entre 5% et 20% des ménages selon les communes.



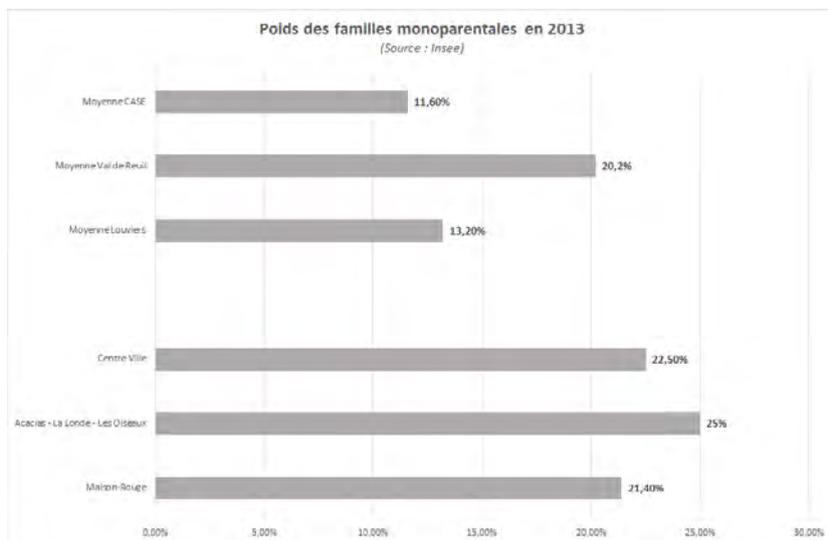
Carte 18 – Poids des familles monoparentales par commune en 2014



Carte 19 : poids des familles monoparentales en 2014 par Iris

Le poids des familles monoparentales est supérieur à 15% dans de nombreux quartiers de Louviers et de Val de Reuil :

- A Val-de-Reuil, le poids des familles monoparentales au sein des ménages varie de 16% (Ouest) à 27% (Est).
- A Louviers, il varie de 4% (Iris « Parc d'Activité La Fringale ») à 25% (Saint-Germain-Les Acacias)



Graphique 34 – Poids des familles monoparentales dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville en 2013

Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, le poids des familles monoparentales au sein des ménages est deux fois plus élevé que la moyenne de l'agglomération. Sur le quartier La Londe-Acacias-Les Oiseaux, 1 ménage sur 4 est une famille monoparentale.

Nécessité d'avoir une stratégie de peuplement fine à l'échelle des quartiers et des résidences pour permettre un rééquilibrage.

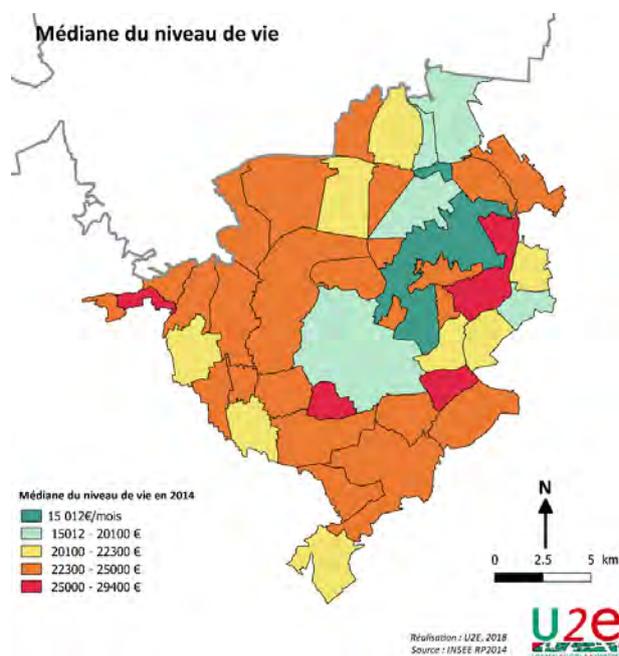
2.4 Des ménages avec des niveaux de revenus globalement modestes ; des disparités entre les communes et les quartiers du territoire

Les ménages de l'Agglomération Seine Eure se caractérisent, globalement, par des revenus médians légèrement inférieurs à ceux de la moyenne du Département de l'Eure ou de la France Métropolitaine.

La part des ménages imposés ou des revenus des ménages les plus modestes traduisent également un niveau de précarité légèrement plus élevé dans l'agglomération qu'aux échelles de référence.

Tableau 7 - Revenus des ménages par unité de consommation en 2015

Source : INSEE, FiLoSoFi 2015	Médiane ³ du revenu disponible par UC ⁴	Part ménages fiscaux imposés	1er décile ⁵	9e décile
CASE	19 783 €	57,1 %	10 284 €	33 591 €
Eure	20 445 €	59,0 %	11 289 €	34 339 €
France Métropolitaine	20 369 €	58,1 %	10 682 €	37 591 €



Carte 20 - Niveau de vie en 2014 par commune

Mais cette photographie d'ensemble ne rend pas compte des forts contrastes qui existent au sein du territoire et des écarts de revenus des ménages entre les communes.

Le revenu médian annuel par unité de consommation des ménages varie globalement du simple au double entre les communes :

- Les revenus des ménages du Val-de-Reuil sont les plus faibles ;
- Les ménages de Louviers disposent de revenus plus modestes ;
- Les revenus des ménages des communes du Nord et de l'Est apparaissent également faibles.

Cette distribution des revenus est fortement liée à la typologie de l'offre de logements : les communes ayant développée plus récemment une offre à dominante pavillonnaire accueillent de fait des ménages aux revenus plus importants.

³ Médiane du revenu disponible : tel que la moitié des ménages considérée gagne moins et l'autre moitié gagne plus. Les revenus annuels comprennent les salaires, allocations et pensions.

⁴ Unité de consommation : Afin de comparer les revenus de ménages de composition différente, on divise le revenu disponible total par le nombre d'unités de consommation, calculé comme suit : la personne de référence a un poids de 1, les autres personnes de 14 ans ou plus ont un poids de 0,5 et les enfants de moins de 14 ans, un poids de 0,3

⁵ 1^{er} décile : si on ordonne la distribution de revenus, les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties égales. Ainsi, le premier décile est le revenu au-dessous duquel se situent 10 % des ménages les plus modestes ; le neuvième décile est le revenu au-dessous duquel se situent 90 % des ménages

Les communes de l'axe structurant reliant Louviers à Val-de-Reuil, identifié par le SCOT, présentent une fragilité du point de vue de leur diversité sociologique, qui se cumule à un dépeuplement qui lui-même accélère son vieillissement.

Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, le revenu médian des ménages par unité de consommation est près de 40% inférieur à la moyenne du territoire en 2013. Le revenu médian le plus bas parmi les quartiers prioritaires est observé sur le quartier Acacias-La Londe – Les Oiseaux (11 **791 € de revenus par unité de consommation**).

Le taux de pauvreté y est près de 3 fois supérieur à la moyenne de l'agglomération (pour rappel, le taux de pauvreté en 2013 à l'échelle de la CASE est de 16,1%). Le quartier Acacias – La Londe – Les Oiseaux est l'un des plus pauvres du département avec un taux de pauvreté de 50%.

3 Des constats sur les évolutions socio-démographiques à mettre en lien avec les caractéristiques de l'offre d'habitat et ses évolutions

3.1 Quelques données de cadrage sur le parc de logements

Caractéristiques du parc de logements

Source : INSEE RP2014, FILOCOM2015, Traitement UZE 2018

	Nombre de logements	Maisons	Appartements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants (FILOCOM)
Pôle urbain Sud	9 941	52%	47%	87%	1%	12%
Pôle urbain Nord	8 004	64%	36%	89%	2%	9%
Val de Seine	3 209	83%	16%	91%	1%	7%
Val de Seine Nord	3 042	86%	13%	93%	1%	6%
Boucles de Seine	1 856	93%	7%	85%	7%	7%
Plateau de Neubourg	3 093	99%	1%	94%	3%	3%
Val d'Iton	1 751	93%	6%	89%	5%	6%
CA Seine Eure	30 897	71%	28%	89%	2%	9%

Résidences principales par nombre de pièces

Source : INSEE, RP2014, Traitement UZE 2018

	Nb. De résidences principales	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Pôle urbain Sud	9 001	4%	13%	27%	28%	27%
Pôle urbain Nord	7 259	2%	11%	19%	29%	38%
Val de Seine	2 937	2%	7%	18%	30%	43%
Val de Seine Nord	2 836	1%	5%	18%	33%	43%
Boucles de Seine	1 615	1%	4%	17%	27%	50%
Plateau de Neubourg	2 871	0%	2%	9%	26%	63%
Val d'Iton	1 582	0%	6%	13%	23%	57%
CA Seine Eure	28 101	2%	9%	20%	29%	40%

Répartition du parc de résidences principales par statut d'occupation en 2013*

Source : INSEE RP2014, RPLS, Traitement UZE 2018

	Nb. De résidences principales	Propriétaires occupants	Locataires	Locataires privés	Locataires du parc social*	Logés à titre gratuit
Pôle urbain Sud	9 001	43%	55%	18%	37%	3%
Pôle urbain Nord	7 259	39%	60%	7%	54%	1%
Val de Seine	2 937	64%	34%	20%	15%	2%
Val de Seine Nord	2 836	67%	32%	10%	22%	1%
Boucles de Seine	1 615	78%	19%	11%	8%	2%
Plateau de Neubourg	2 871	90%	9%	8%	1%	2%
Val d'Iton	1 582	77%	21%	16%	5%	2%
CA Seine Eure	28 101	55%	43%	13%	30%	2%

* Le nombre de logements locatifs sociaux dans le recensement de la population (INSEE) et celui du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) proposé par les services de l'Etat diffèrent nettement à l'échelle de l'agglomération. Le décompte des logements sociaux du RPLS étant plus complet que celui de l'INSEE, ces données s'appuient :

- Sur le recensement de la population pour le nombre de résidences principales, le nombre de propriétaires occupants et le nombre total de locataires, le nombre de personnes logées à titre gratuit ;
- Sur le RPLS pour le nombre de logements locatifs sociaux.

3.2 Un décalage entre le profil de l'offre d'habitat et l'évolution des besoins : une offre prédominante de grands logements, dans un contexte de réduction de la taille moyenne des ménages

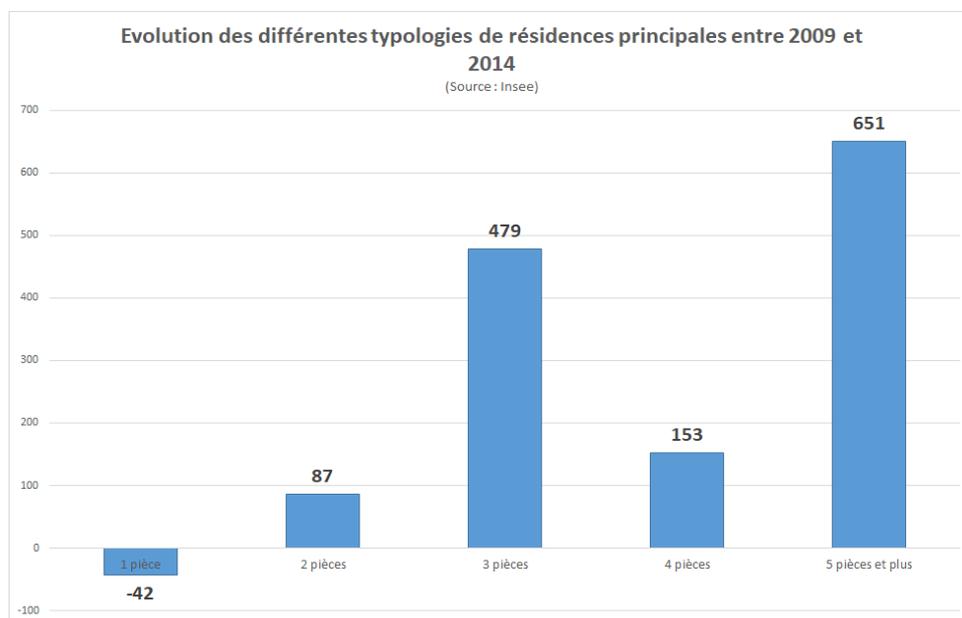
En lien avec le développement important de l'accèsion à la propriété, principalement sous forme de maison individuelle, il n'apparaît pas étonnant de trouver une forte proportion de 4 pièces et plus parmi les résidences principales (69% en 2014).

La part des petits logements apparaît relativement faible sur l'agglomération Seine-Eure : 11% de 1 et 2 pièces pour une moyenne nationale de 18%.

Tableau 8 - Nombre de pièces des résidences principales et part des maisons individuelles en 2014

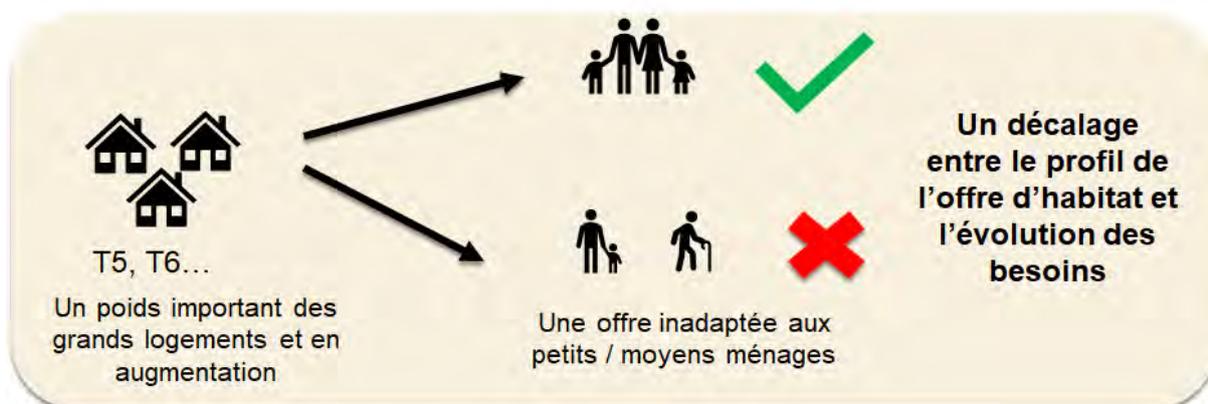
Source Insee	Part de logements 1&2 pièces	Part de logements 3 pièces	Part de 4 pièces et +	Part des maisons individuelles
CASE	11%	20%	69%	71%
Eure	11%	19%	70%	77%
France métropolitaine	18%	21%	61%	57%

Entre 2009 et 2014, ce sont les résidences principales de 5 pièces qui ont quantitativement le plus progressé. Un taux similaire à celui du Département alors que l'Agglomération est à dominante urbain.



Graphique 35 – Evolution quantitative des différentes typologies de résidences principales entre 2009 et 2014

Cette évolution permet au territoire de conforter son rôle d'accueil des familles mais ne lui permet pas de répondre à l'évolution des besoins, notamment au vieillissement de la population. L'offre de logements est en décalage avec l'évolution des besoins (réduction de la taille moyenne des ménages).



3.3 Des typologies de logements plus ou moins diversifiées selon les segments d'offre

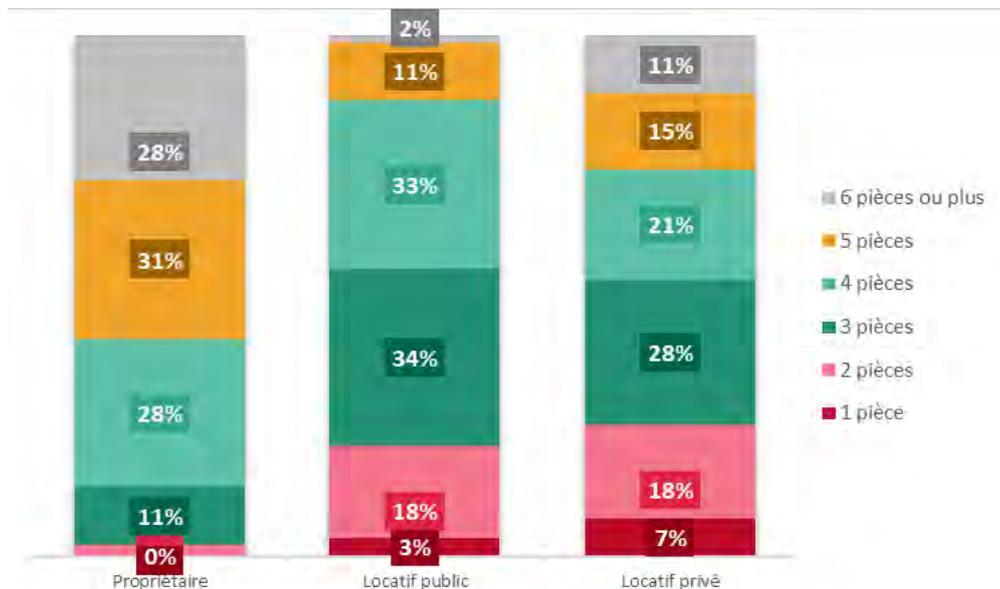
La typologie des logements des propriétaires occupants est constituée à 87% de logements de 4 pièces et plus.

Le parc locatif public est relativement diversifié en termes de typologie malgré la prédominance de logements de taille intermédiaire :

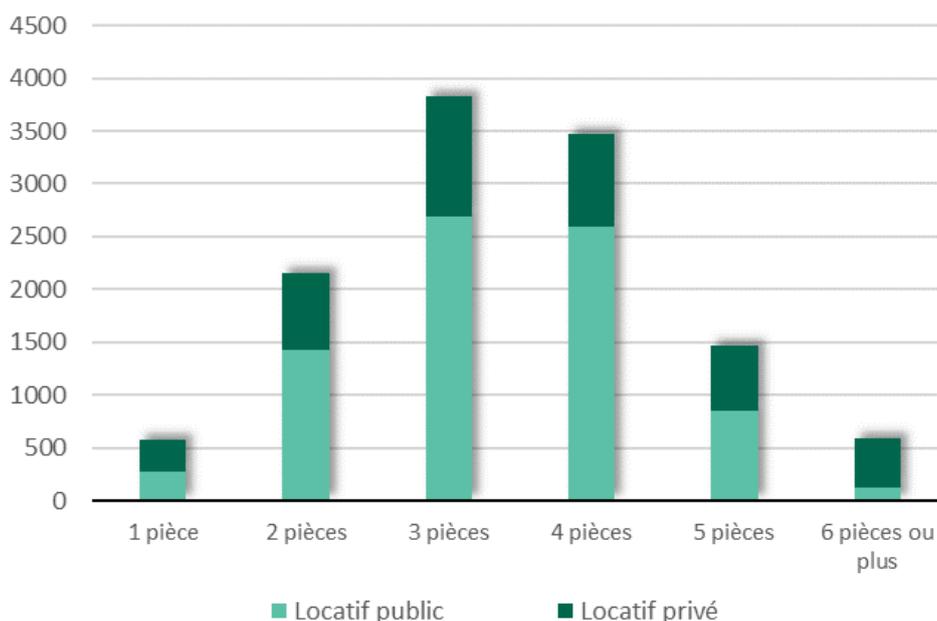
- Près de 40% des T3 et T4 sont présents dans le parc locatif public, ces typologies sont les dominantes de ce segment.
- Ils représentent en effet 66% des logements locatifs publics.

Le parc locatif privé, qui est le segment le moins développé sur le territoire, offre des typologies plus diversifiées. Il est plus traditionnellement centré sur les petits logements pour lesquels la rentabilité locative est optimisée :

- Près de 50% des T1 sont présents dans le parc locatif privé
- Plus de 60% des T2 sont présents dans le parc locatif privé



Graphique 36 - Taille des logements par statut d'occupation – RPLS 2016 et INSEE2014



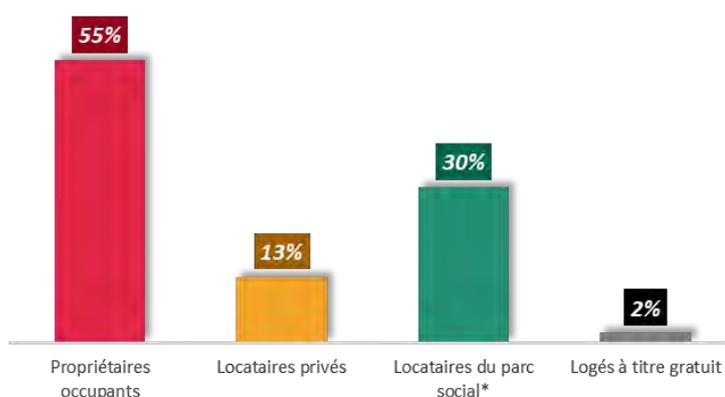
Graphique 37 - Répartition des tailles des logements entre les segments locatifs – RPLS2016 et INSEE2014

3.4 Une offre d’habitat globalement diversifiée à l’échelle du territoire

L’accession à la propriété reste une composante forte des statuts d’occupations observés sur l’Agglomération Seine-Eure avec 55% de propriétaires occupants. Mais cette caractéristique est **à nuancer au regard de la moyenne du département** de l’Eure qui est de presque 10 points supérieure (64% de propriétaires occupants), **voire de la moyenne nationale** (58% de propriétaires occupants).

Répartition des résidences principales par statut d’occupation sur la CASE

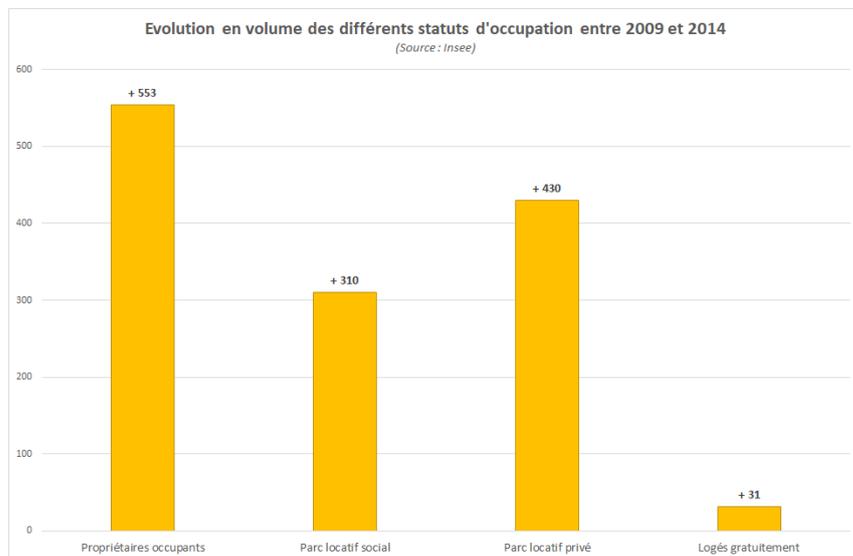
Source : INSEE RP2014, RPLS, Traitement U2E 2018



Graphique 38 - Statuts d’occupation des résidences principales en 2014

Le segment locatif est en effet relativement bien développé (43% des résidences principales), en particulier le locatif public (30% des résidences principales) qui présente des conditions d'accès spécifiques au travers de commissions d'attribution. Si ce dernier offre l'avantage de loyers modérés, il peut répondre plus difficilement aux besoins liés à la mobilité professionnelle.

A l'échelle du territoire, entre 2009 et 2014, c'est le parc locatif privé qui s'est quantitativement le plus développé.

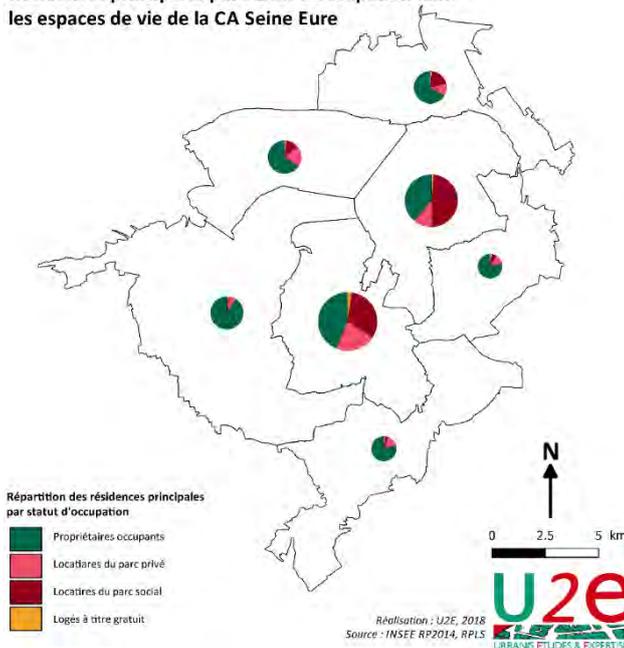


Graphique 39 – Evolution du nombre de résidences principales selon le statut d'occupation entre 2009 et 2014

3.5 Une offre d'habitat qui – malgré les efforts engagés en matière de diversification – reste spécialisée et segmentée entre les communes et les quartiers

A Une segmentation qui porte sur les statuts d'occupation...

Résidences principales par statut d'occupation dans les espaces de vie de la CA Seine Eure



Carte 21 - Nombre et occupation des résidences principales en 2014

A l'échelle des 40 communes, 55% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire.

Toutefois ce poids est très variable selon les communes.

Il est relativement faible sur les communes de Val de Reuil (23%) et de Louviers (38%).

Sur les autres communes, le parc de propriétaires occupants est prédominant (plus de 50% et jusqu'à 98%).

La segmentation de l'offre d'habitat est également observable à l'échelle des quartiers, comme en témoignent les analyses réalisées à l'échelle des Iris et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

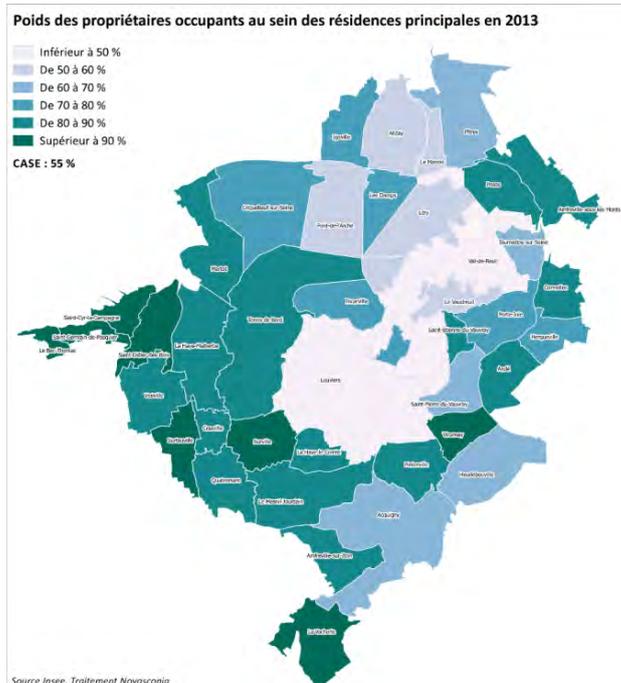
L'offre de logement est aujourd'hui dominée par l'accès à la propriété sur les bassins :

- De la Boucle de Seine (79%)
- Du Val d'Iton (77%)
- Du Plateau de Neubourg (90%)

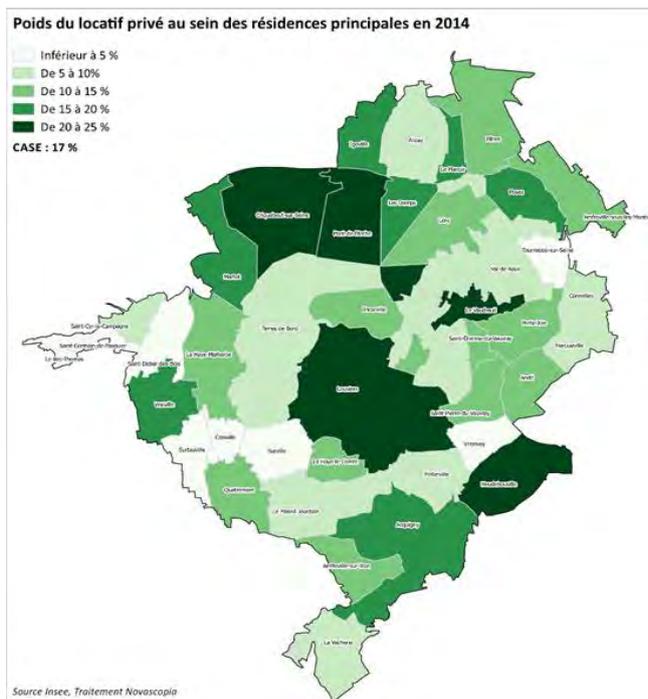
L'offre locative est très présente sur les 2 pôles urbains :

- 63% sur le pôle urbain Nord, avec une part importante de locatif public sur Val-de-Reuil
- 55% sur le pôle urbain Sud, avec un segment locatif privé bien développé sur Louviers

Les deux bassins de Val-de-Seine et Val-de-Seine Nord présentent une typologie intermédiaire : 34% de locatif sur Val-de-Seine, avec 20% de locatif privé.



Carte 22 – Poids des propriétaires occupants au sein des résidences principales en 2014 par commune

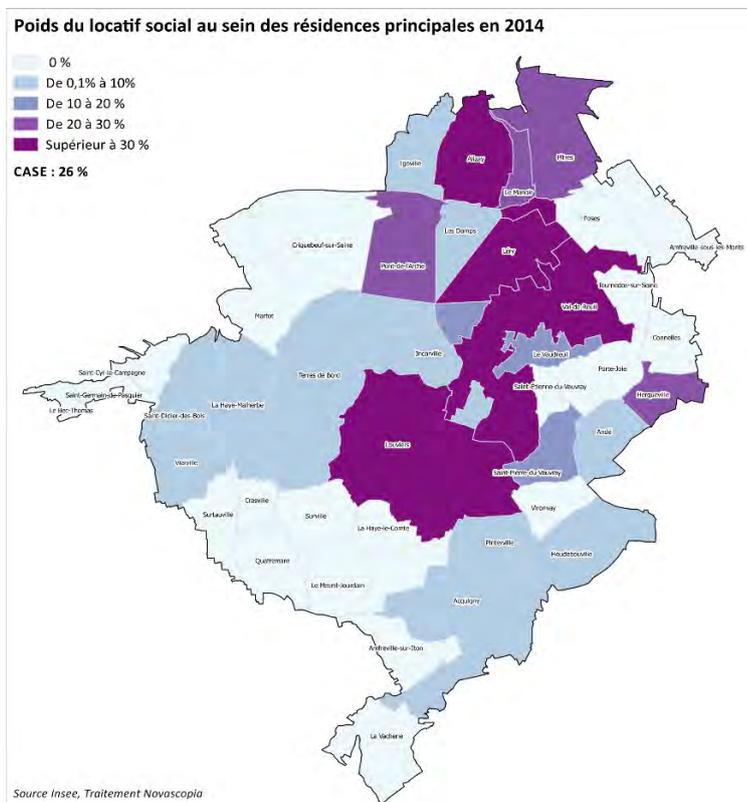


Carte 23 – Poids du locatif privé au sein des résidences principales en 2014 par commune

Le parc locatif privé est assez peu développé à l'échelle du territoire (17%).

De nombreuses communes du territoire disposent de logements locatifs privés.

Cependant, le poids de ce segment d'offre dans le parc des résidences principales est très variable selon les communes (10% pour Val de Reuil et 24% pour Louviers).



Carte 24 – Poids du locatif social au sein des résidences principales en 2014 par commune

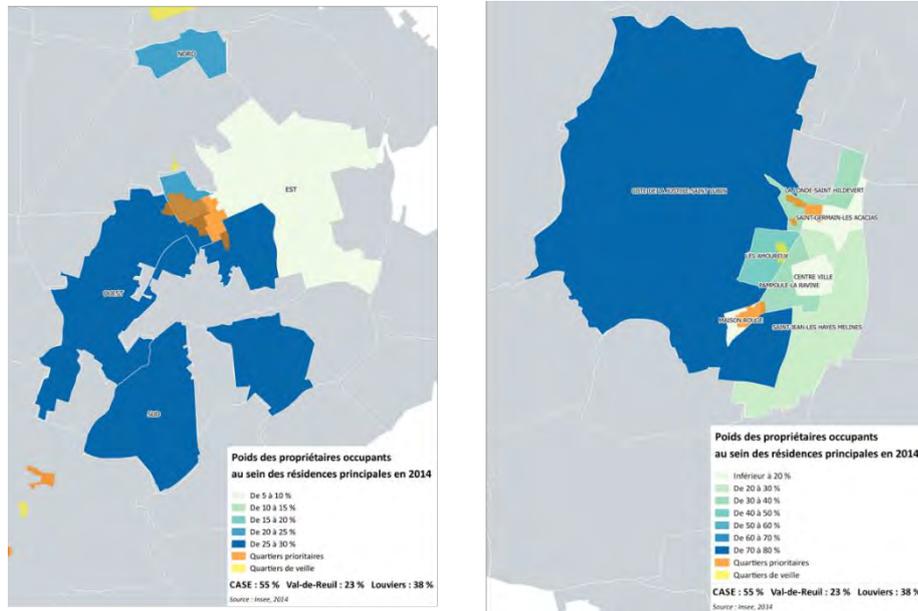
Selon les données Insee 2014, les logements locatifs sociaux représenteraient 26% des résidences principales du territoire.

Ce parc locatif social est principalement concentré sur quelques communes et les QPV : **77% de l'offre locative sociale de la CASE** est localisée sur les communes de Louviers et de Val de Reuil – 42% dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Le logement locatif social représente 35% de l'offre de logements sur la commune de Louviers et 66% de l'offre sur la commune de Val-de-Reuil.

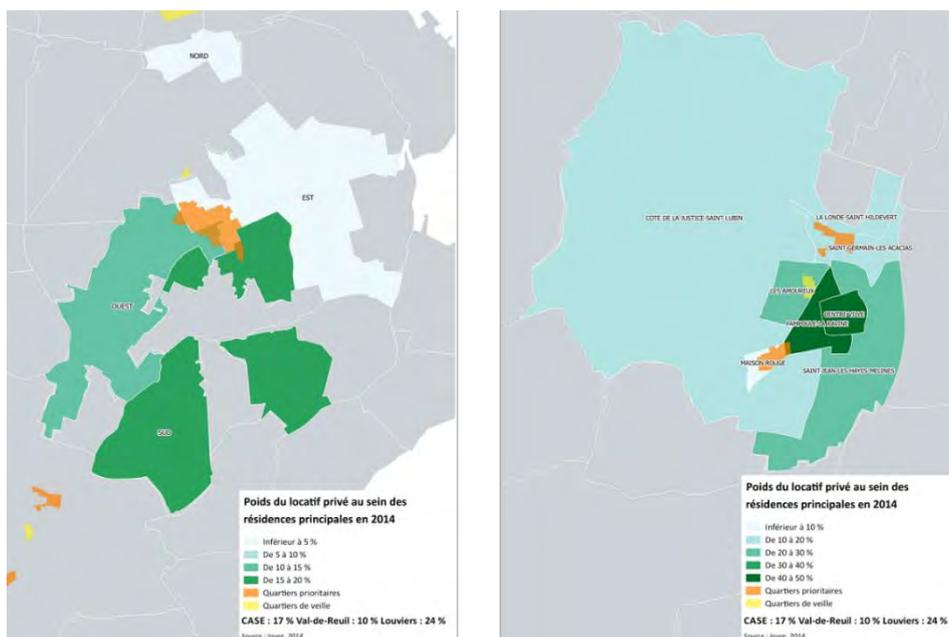
La segmentation de l'offre d'habitat est également observable à l'échelle des quartiers, comme en témoignent les analyses réalisées à l'échelle des Iris et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Carte 25 – Poids des propriétaires occupants au sein des résidences principales en 2014 par Iris



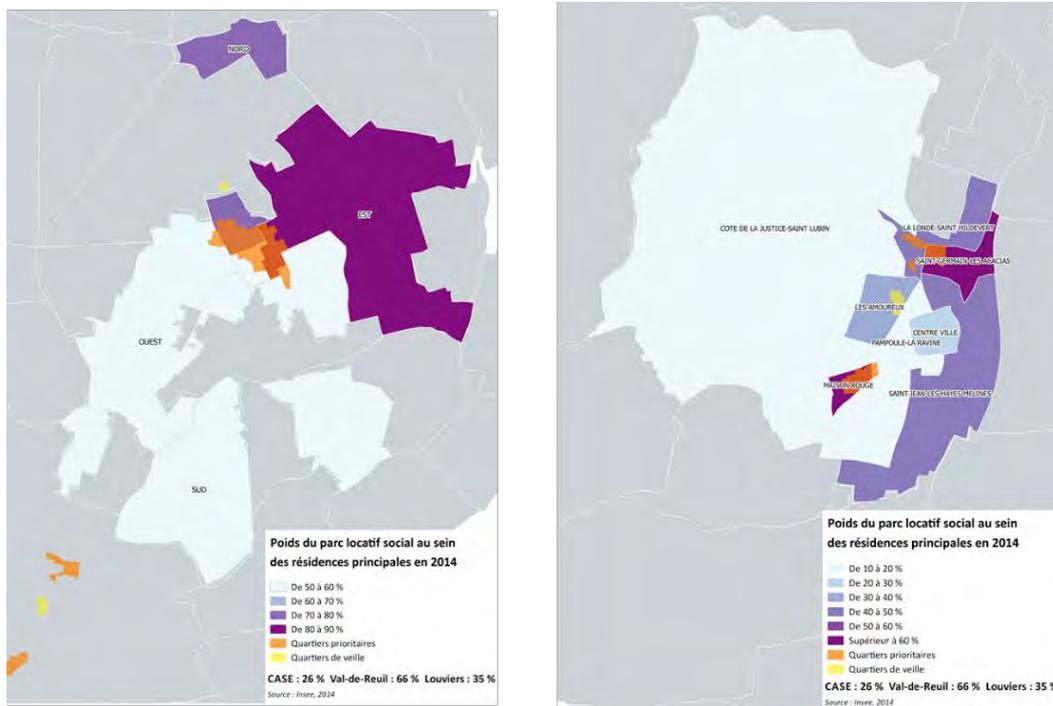
- Le poids des propriétaires occupants est très variable entre les quartiers au sein des communes de :
 - o Louviers : de 6% pour l'Iris Maison Rouge à 78% pour l'Iris Cote de la Justice-Saint Lubin.
 - o Val de Reuil : de 8% pour l'Iris Est à 27% pour l'Iris Ouest et 28% pour l'Iris Sud.

Carte 26 – Poids du locatif privé au sein des résidences principales en 2014 par Iris



Le poids du locatif privé varie :
 Entre 11% et 48% sur la commune de Louviers.
 De 4 à 18% sur la commune de Val-de-Reuil.

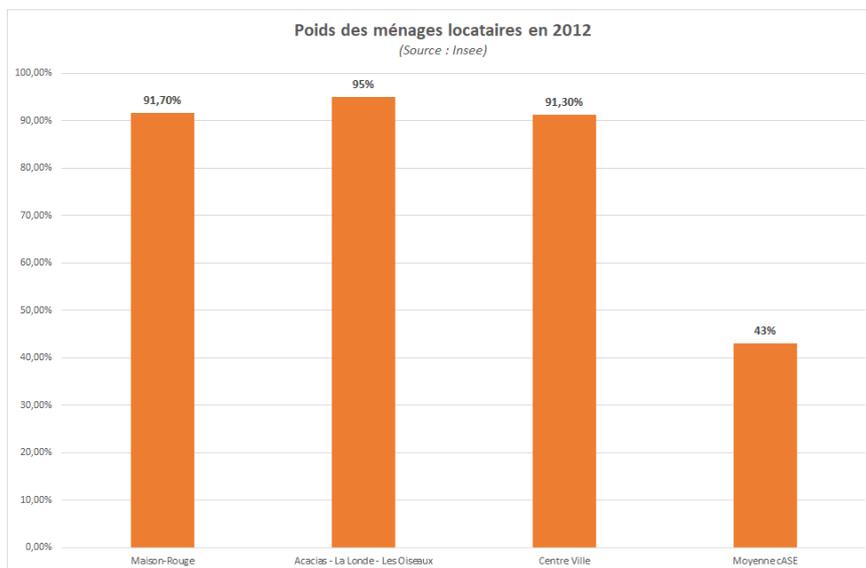
Carte 27 – Poids du locatif social au sein des résidences principales en 2014 par Iris



- Le parc locatif social constitue un parc prédominant dans l'ensemble des Iris de Val de Reuil (une offre monolithique sur le secteur Est). En ce qui concerne la commune de Louviers, il existe des contrastes importants entre les quartiers s'agissant du poids du parc locatif social.

Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, le parc de logements est composé quasi-exclusivement de logements locatifs (entre 91% et 95% de locataires) et notamment de logements locatifs sociaux.

Graphique 40 – Poids des locataires dans les quartiers prioritaires en 2012



La diversification des statuts d'occupation est un enjeu pour les différents secteurs, communes et quartiers du territoire.

Locatif « social » = 26% à l'échelle de la CASE

Louviers + Val de Reuil = **77%** du parc social

QPV = **42%** du parc social

Propriétaires Occupants = 55% à l'échelle de la CASE

> 50% sur la majorité des communes

23% Val-de-Reuil et **38%** Louviers

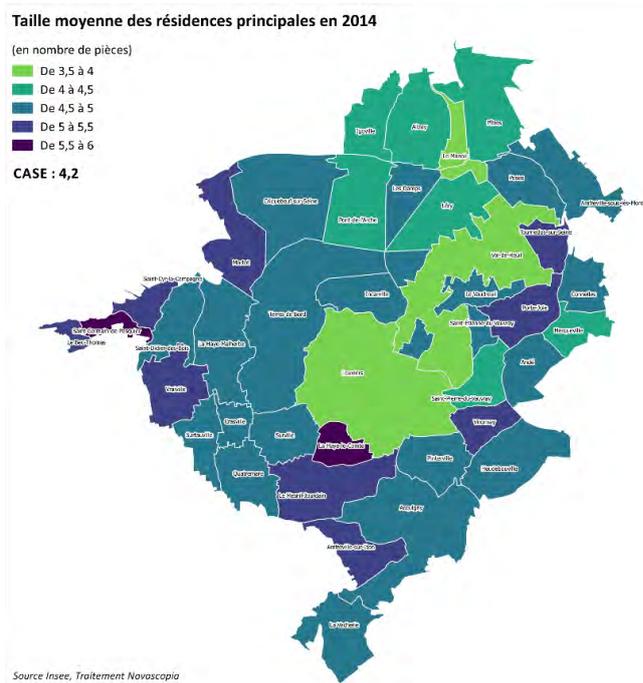
Locatif privé = 17% à l'échelle de la CASE

Contrasté entre les communes : de 2 % à 25% des résidences principales



Enjeu de diversification des statuts d'occupation dans les différents secteurs

B ... Mais aussi sur les typologies



Globalement, l'offre de grands logements est prédominante sur l'ensemble du territoire.

Il existe cependant des contrastes entre les communes et les quartiers ; l'offre de logements est plus ou moins diversifiée :

- Le nombre de pièces par résidence principale varie de 3,7 à 5 selon les communes du territoire.
- Val-de-Reuil : 4 pièces par résidence principale en moyenne.
- Louviers : 3,7 pièces en moyenne par résidence principale

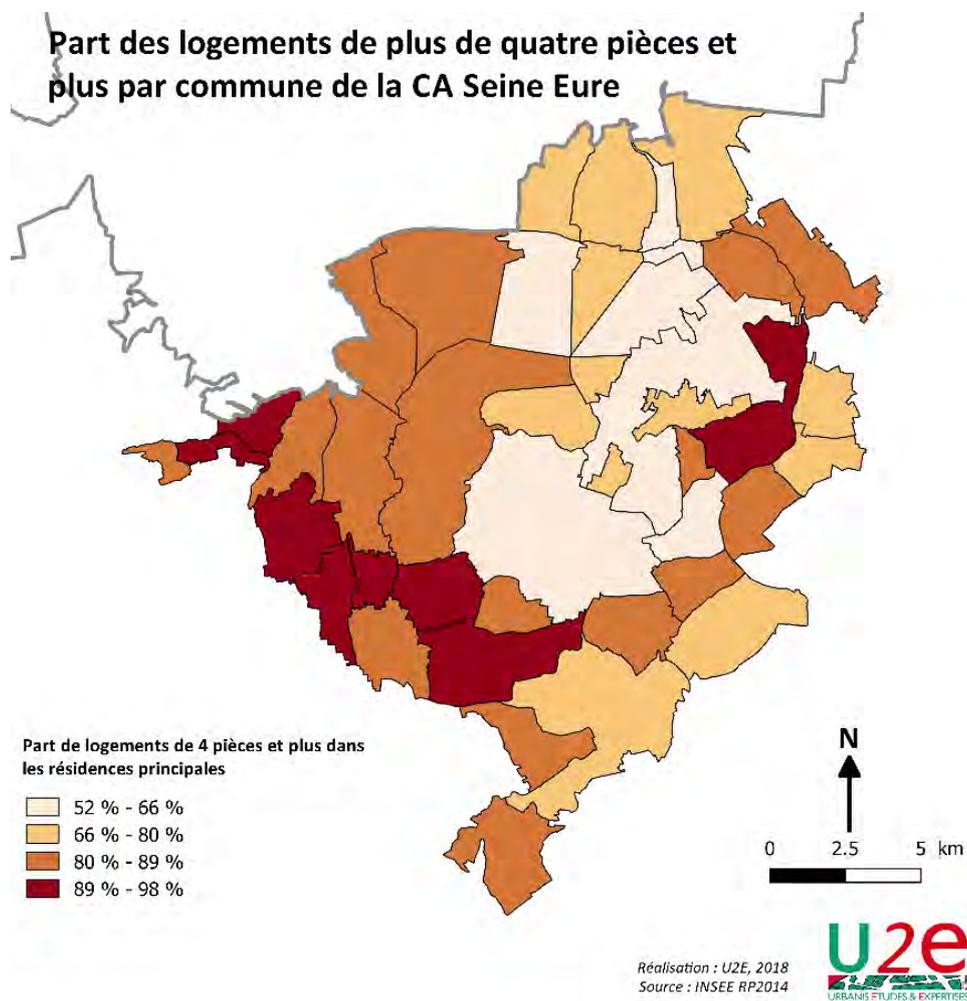
Carte 28 – Taille moyenne des résidences principales en 2014 par commune

L'offre pouvant satisfaire les besoins des personnes seules ou couples sans enfant apparait très réduite sur les bassins périurbains – l'offre de petits logements est très limitée en dehors des pôles urbains.

Tableau 9 - Répartition des résidences principales par nombre de pièces

	Part de logements de 1&2 pièces	Part de logements de 3 pièces	Part de 4 pièces et +
Pôle urbain Sud	17,0%	27,5%	55,6%
Pôle urbain Nord	12,9%	19,3%	67,8%
Val de Seine	8,7%	18,5%	72,8%
Val de Seine Nord	6,0%	18,0%	76,1%
Boucles de Seine	5,2%	17,3%	77,5%
Plateau de Neubourg	2,1%	8,9%	88,9%
Val d'Iton	6,1%	13,3%	80,6%
CA Seine Eure	11,1%	20,2%	68,7%

Carte 29 - Part des logements de plus de 4 pièces et plus par commune

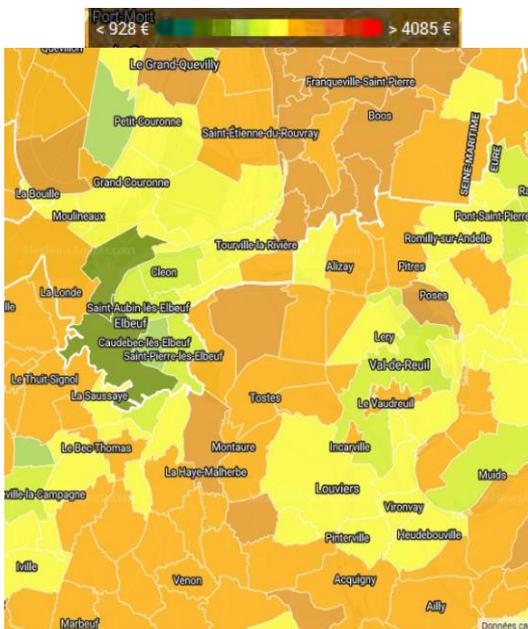


3.6 Un marché immobilier local considéré comme porteur et équilibré ; un atout pour l'attractivité résidentielle du territoire : la diversité de la gamme de prix

A Le marché de l'accession à la propriété : une dominante de maisons dans « l'ancien » ; un atout majeur pour le territoire : la diversité des niveaux de prix, globalement inférieurs à ceux de la Métropole rouennaise

SITUATION DE L'AGGLOMERATION DANS SON ENVIRONNEMENT

Carte 30 - Prix moyens au m² du marché de l'accession selon l'observatoire de « Meilleurs Agents



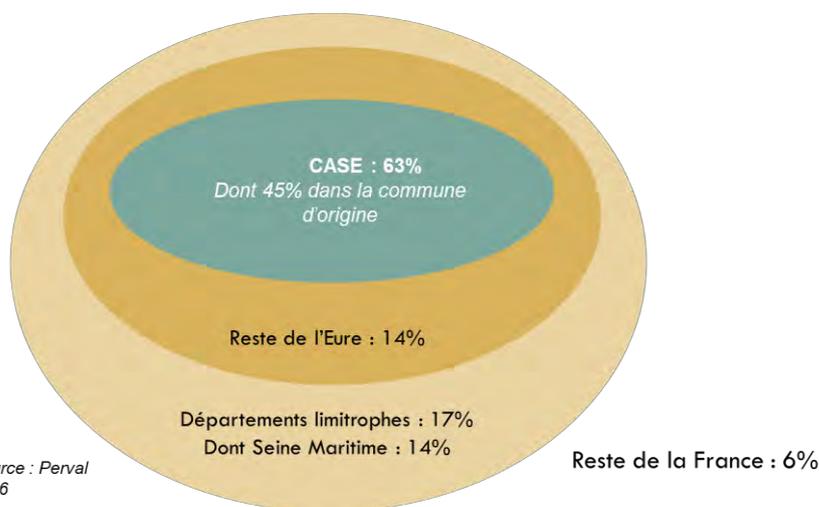
Les franges Ouest et Nord apparaissent les plus valorisées et situent le cœur de l'Agglomération dans des niveaux de prix attractifs.

Les espaces intermédiaires entre Seine-Eure et l'Agglomération de Rouen illustrent une certaine tension entre ces deux pôles d'emplois.

Selon les représentants des promoteurs, la saturation, les difficultés de mobilisation du foncier et les niveaux de prix dans la couronne périurbaine rouennaise peuvent constituer autant d'atouts pour l'Agglomération Seine-Eure dont les promoteurs connaissent encore insuffisamment les potentialités.

Les transactions immobilières sur le territoire concernent majoritairement des biens existants, « dans l'ancien » et notamment des maisons. Le volume de biens neufs vendus est plus limitée (estimation en 2016 = environ 10% des transactions) et correspondent pour l'essentiel à des lots de terrains à bâtir.

UN MARCHÉ « LOCAL » : 63% DES ACQUEREURS RESIDAIENT SUR LE TERRITOIRE



Les acquéreurs sont pour l'essentiel des ménages locaux : 63% résidaient déjà sur le territoire de la **l'agglomération**.

45% de ces ménages qui ont acquis un bien ont acheté dans leur commune de résidence.

LE MARCHÉ DES MAISONS NEUVES : UN VOLUME LIMITE DE TRANSACTIONS, DES PRIX COMPRIS ENTRE 150 000 € ET 200 000 €



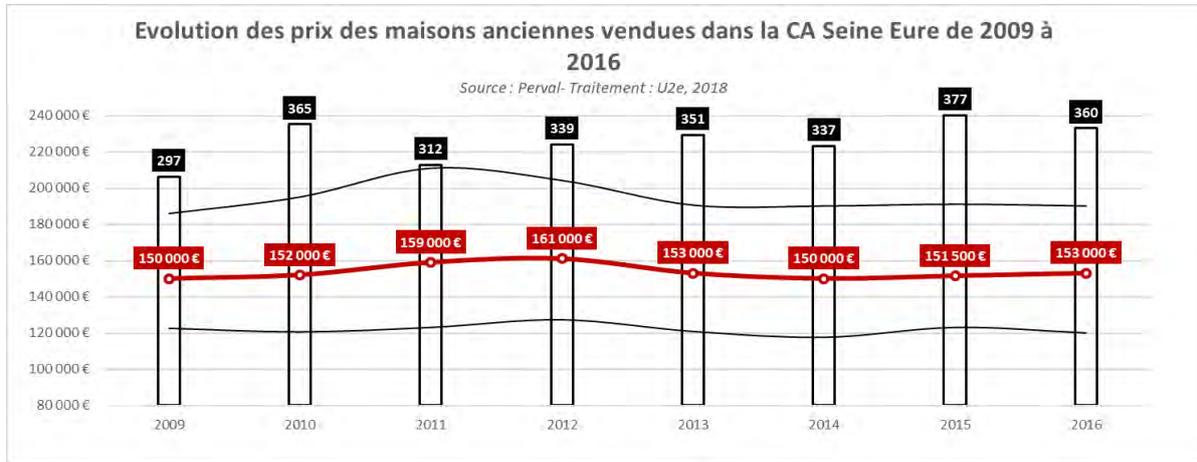
Dans le neuf, le prix médian des maisons vendues entre 2009 et 2016 est de près de **192 000 €**.

Il varie entre **166 150 €** et **226 450 €**.

L'analyse des maisons neuves vendues récemment confirme la diversité des niveaux de prix : de **150 000 €** à plus de **200 000 €**.

Graphique 41 - Prix des maisons neuves et anciennes

LE MARCHÉ DES MAISONS DANS « L'ANCIEN » : UN PRIX MEDIAN DE 150 000 EUROS ; UN NIVEAU DE PRIX ATTRACTIF PAR RAPPORT A LA METROPOLE ROUENNAISE

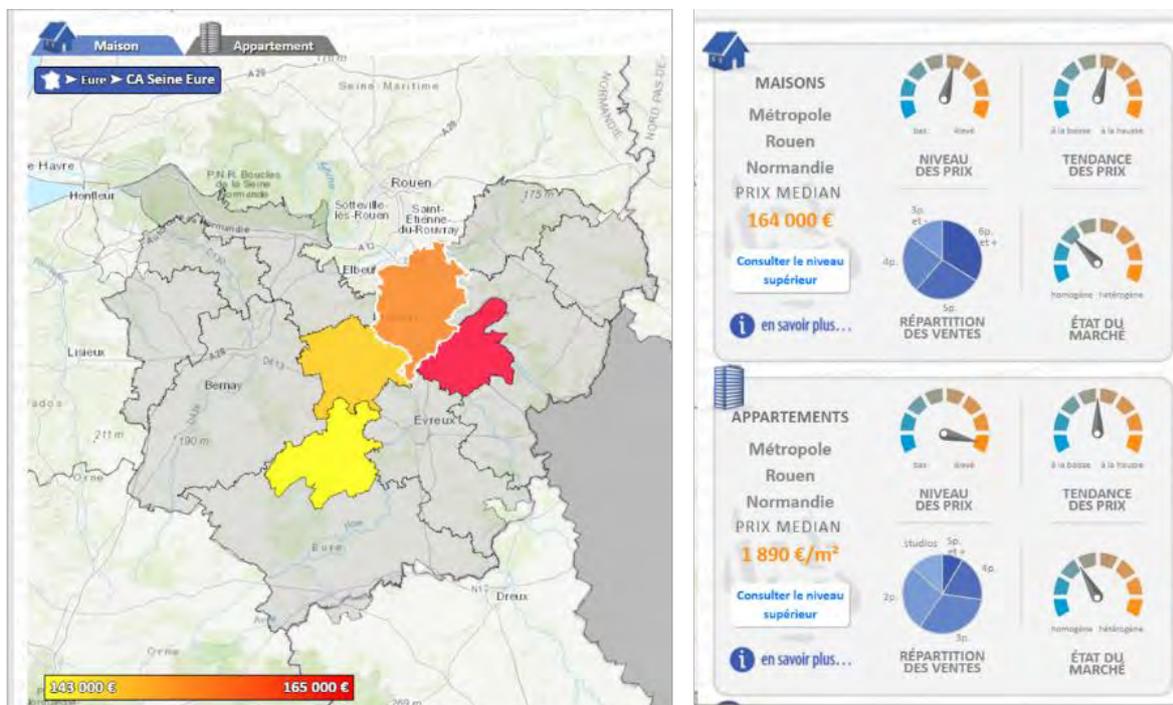


Graphique 42 - Evolution du nombre de transactions, prix minimum, médian et maximum des maisons

Le prix médian « plafond » de 161.000 € atteint en 2012 a connu une baisse puis une stagnation depuis 2013 autour de 150.000 €. Il est similaire à celui observable à l'échelle du département. Le prix des appartements en €/m² est légèrement inférieur à la moyenne départementale.

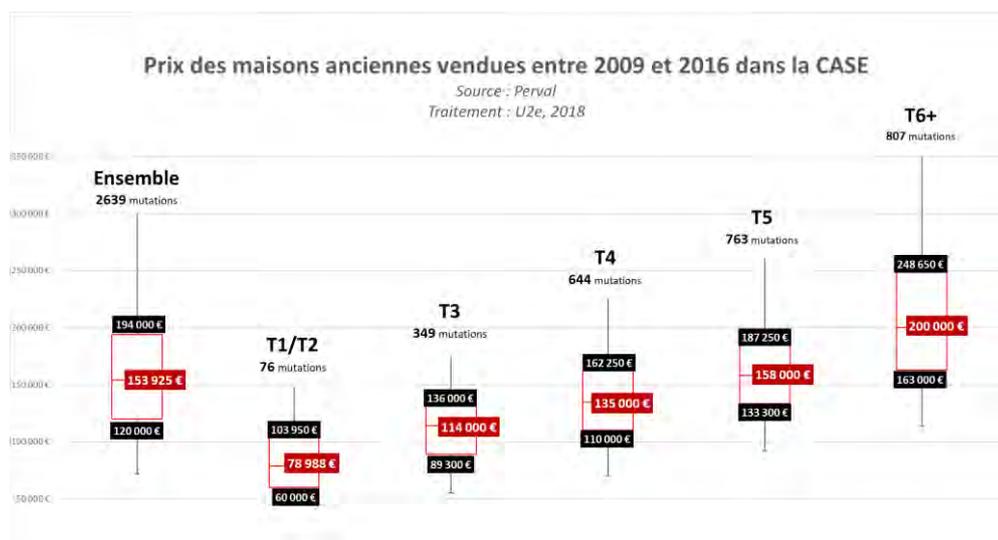


Le prix médian des maisons est plus attractif (moins élevé) que sur certains territoires limitrophes, notamment la Eure-Madrie-Seine et la Métropole rouennaise. **Le prix de l'immobilier ne constitue pas un frein pour l'attractivité résidentielle du territoire ; il s'agit au contraire d'un atout majeur à mieux valoriser.**



Source : baromètre immobilier

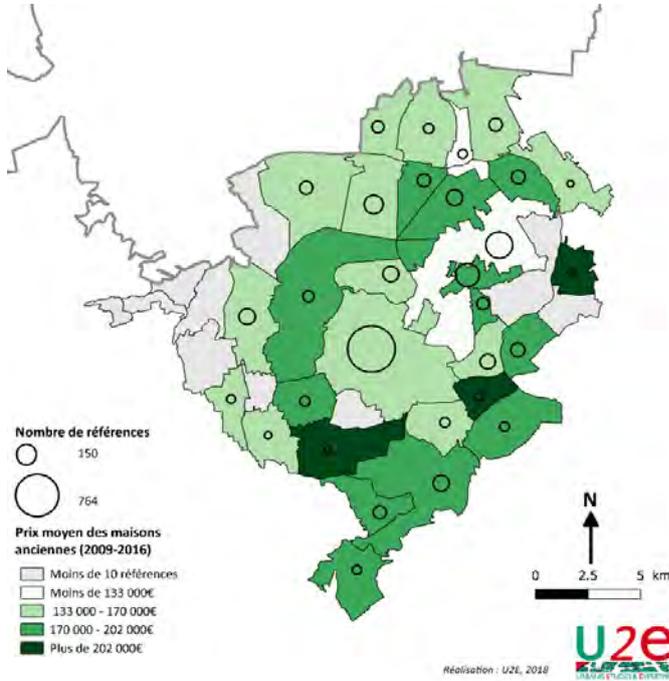
CASE : périmètre au 31/12/2017 (hors 5 communes nouvelles 2018)



Graphique 43 - Nombre de transactions, premier quartier, médiane et troisième quartile des maisons individuelles selon le nombre de pièces

La hiérarchie des prix est logiquement proportionnelle au nombre de pièces des maisons vendues : de 150.000 € pour 3 pièces à 220.000 € pour 6 pièces ou plus.

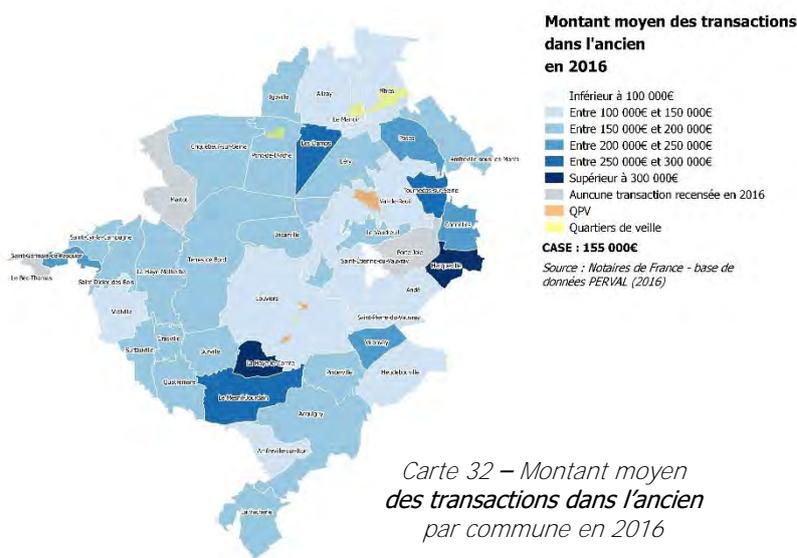
LE MARCHÉ DES MAISONS DANS « L'ANCIEN » : UNE DIVERSITE DE GAMME DE PRIX SUR LE TERRITOIRE ; UN NIVEAU DE PRIX QUI S'ACCROIT SENSIBLEMENT EN PERIPHERIE IMMEDIATE DE LOUVIERS ET VAL-DE-REUIL POUR ATTEINDRE PLUS DE 180 000 EUROS



Carte 31 - Prix des maisons anciennes

Les secteurs plus « anciens » comme Louviers ou les deux bassins du Val de Seine présentent des niveaux de prix d'acquisition plus modérés. C'est également le cas de Val-de-Reuil. Ces secteurs dégagent les plus gros volumes de transactions et impriment le niveau de prix d'ensemble de l'Agglomération.

C'est en périphérie immédiate de Louviers et de Val-de-Reuil que les prix des transactions apparaissent les plus élevés : ils conjuguent qualité des paysages, offre récente, grandes maisons, proximité des pôles urbains de services et d'emplois. Cependant, le nombre des transactions y est très réduit.



Carte 32 – Montant moyen des transactions dans l'ancien par commune en 2016

La gamme de prix est diversifiée sur le territoire, comme en témoigne l'analyse ci-contre des prix médians des maisons dans l'ancien en 2016 :

Le prix varie de moins de 100 000 € à plus de 300 000€.

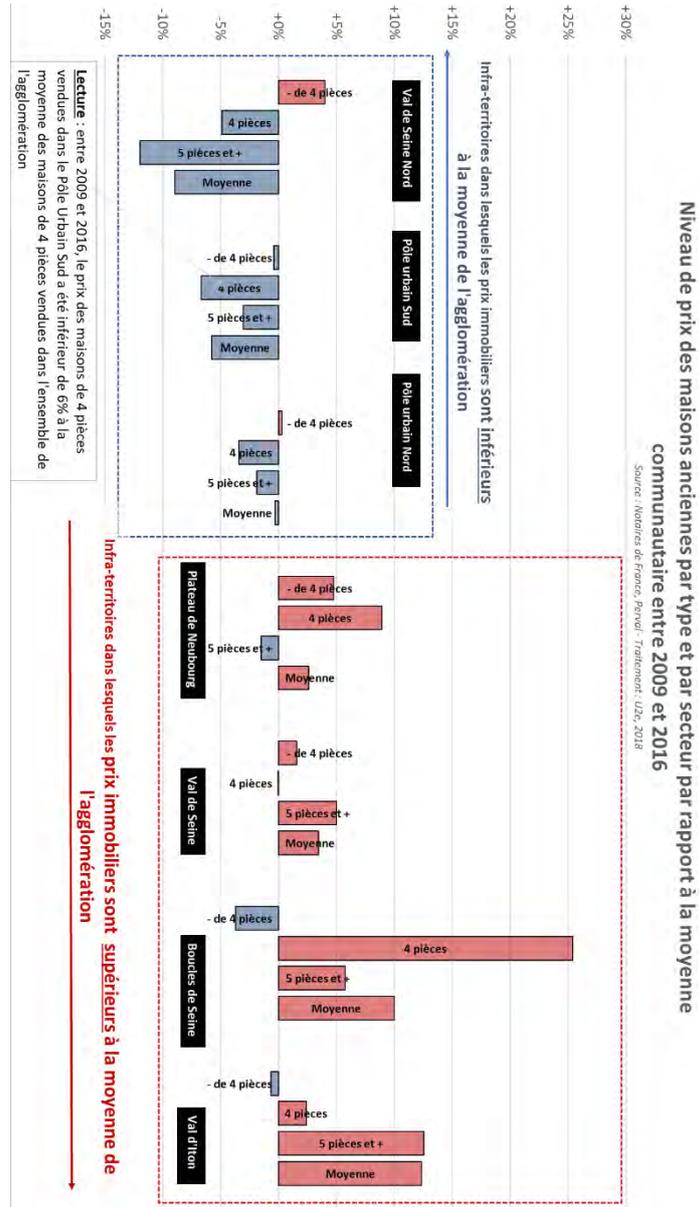
le montant moyen des transactions est situé entre 150 000€ et 200 000€ pour 18 communes.

Val de Reuil : 121 078€

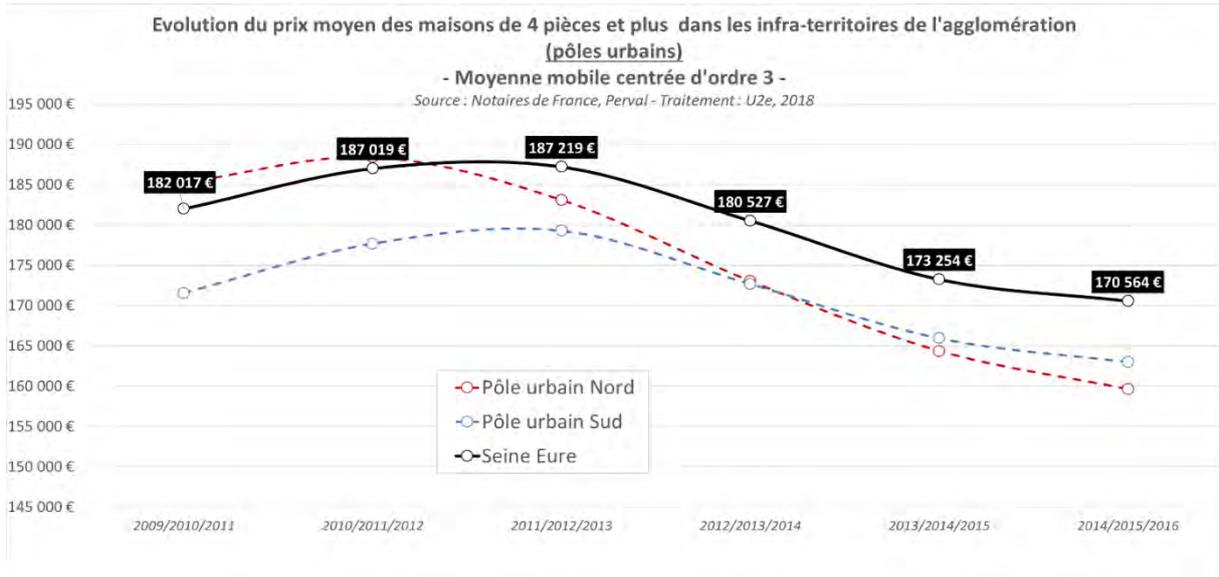
Louviers : 141 039€

Le graphique page suivante propose une comparaison des prix moyens par type des maisons anciennes vendues entre 2009 et 2016 dans les espaces de vie avec les valeurs moyennes mesurées pour l'ensemble de l'agglomération. Il permet de confirmer le niveau inférieur des prix dans le cœur urbain de l'agglomération, ainsi que dans le nord de l'agglomération (Val-de-Seine-Nord). A l'inverse, dans l'Est de l'agglomération (Boucles de Seine et Val d'Iton), les biens sont échangés à des niveaux de prix nettement supérieurs à la moyenne communautaire.

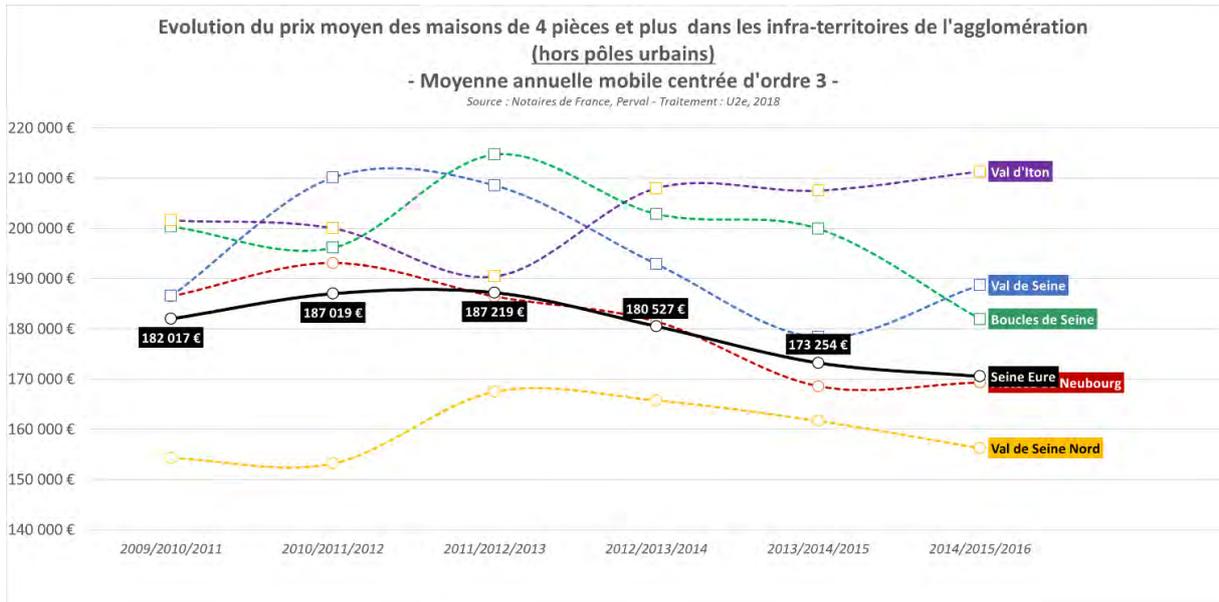
Depuis 2012, les prix des maisons de plus de 4 pièces accusent une baisse dans l'ensemble du territoire, plus marquée dans le cœur de l'agglomération et notamment dans le pôle urbain sud, où les niveaux de prix convergent vers ceux du pôle urbain sud alors qu'ils leurs étaient nettement supérieur au début des années 2010.



Graphique 44 - Prix des maisons anciennes par type et par espaces de vie entre 2009 et 2016



Graphique 45 - Evolution des prix des maisons dans les pôles urbains



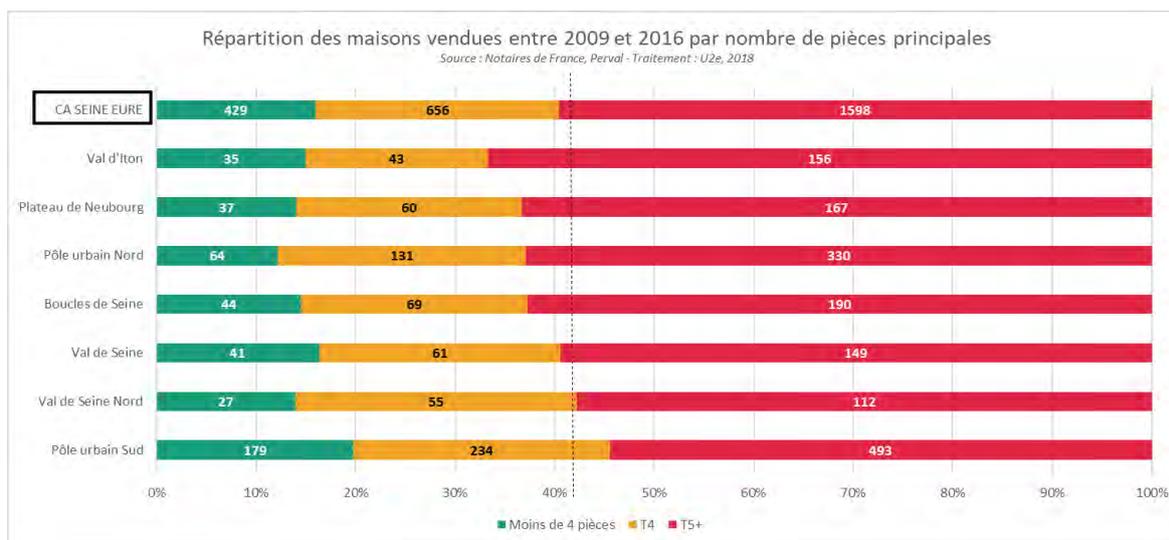
Graphique 46 - Evolution des prix des maisons en dehors des pôles urbains

LE MARCHÉ DES MAISONS DANS « L'ANCIEN » : UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN TERMES DE TYPOLOGIE ET DE SURFACE...

En dehors des pôles urbains, où le nombre de transactions est plus faible, l'ampleur des variations dans le temps doit être interprétée avec prudence. Si la hiérarchie des prix n'a pas été bouleversée au cours de la période 2009-2016, on notera une baisse d'une ampleur supérieure à la moyenne communautaire dans le Plateau de Neubourg, ainsi qu'une forte baisse des prix dans le Nord Est de l'agglomération (Val de Seine) depuis 2012. A l'inverse, les

valeurs immobilières semblent suivre une courbe ascendante dans le secteur plus valorisé du **Val d'Îton, au sud de l'agglomération.**

Si l'offre de logements individuels dans l'agglomération est dominée par les grandes typologies, les marchés du Pôle urbain sud et du Val de Seine Nord se distinguent par une proportion légèrement supérieure de biens de moins de 5 pièces parmi ceux vendus depuis 2009. A l'inverse, dans le Val d'Îton, la part des grandes typologies est nettement supérieure à la moyenne communautaire.



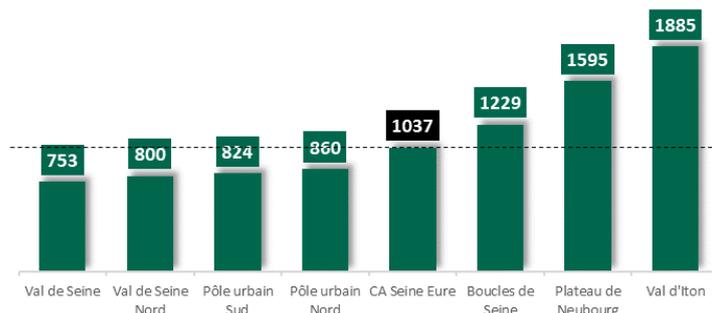
Graphique 47 - Maisons vendues par nombre de pièces principales

Par ailleurs, la surface moyenne des terrains associés aux maisons vendues depuis 2009 varie nettement parmi les espaces de vie de l'agglomération. Le graphique permet d'identifier parmi eux deux groupes bien distincts :

- Les deux pôles urbains et le nord de l'agglomération (Val de Seine et Val de Seine Nord), où les parcelles sont partout inférieures à 900 voire 800 m².
- Les espaces de vie de la moitié sud de l'agglomération (Boucles de Seine, Plateau de Neubourg et Val d'Îton), où les parcelles sont supérieures à 1100m², et s'approchent des 2000m² dans le Val d'Îton.

Surface moyenne des terrains des maisons anciennes vendues entre 2012 et 2016 dans l'agglomération

Source : Notaires de France, PERVAL - Traitement : U2e, 2018



Graphique 48 - Surface moyenne des terrains des maisons anciennes vendues entre 2012 et 2016

Enfin, parmi les espaces de vie, les marchés apparaissent inégalement actifs. Le tableau rapporte le nombre annuel moyen de transactions enregistré dans chaque espace de vie entre 2009 et 2016 à celui des logements individuels en 2014, permettant d'aboutir à un indicateur que l'on peut assimiler à un taux de mutation annuel. Il permet de mettre en évidence :

- Le dynamisme du marché des maisons individuelles dans le pôle urbain sud et dans une moindre mesure dans le Val d'Iton et les Boucles de Seine.
- Le faible nombre relatif de bien échangés dans le Nord de l'agglomération (Val de Seine et Val de Seine Nord).

Taux de mutation indicatif dans les infra-territoires de l'agglomération

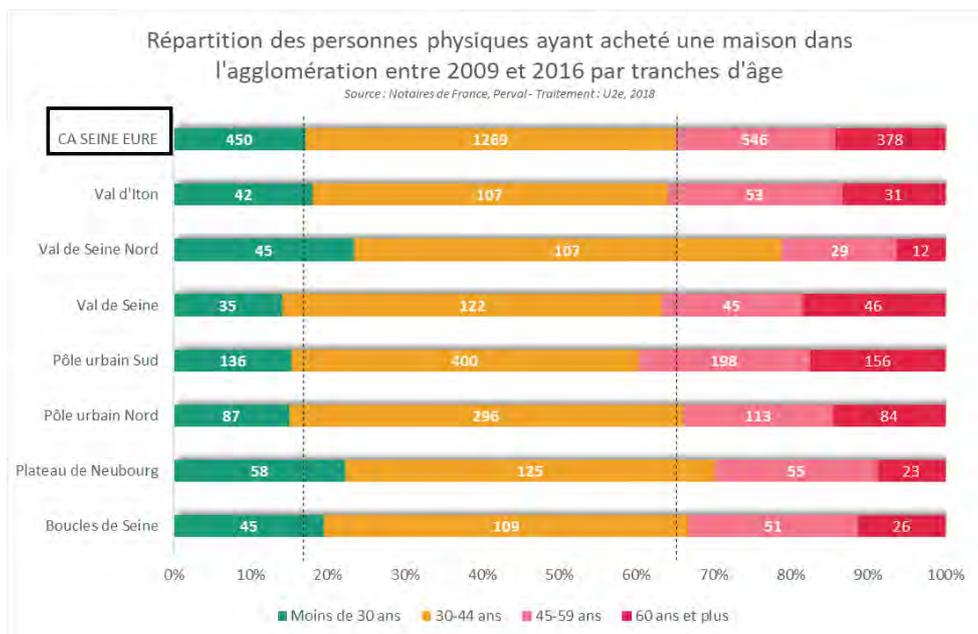
Source : Notaires de France, Perval, Insee, RP 2014 - Traitement U2e, 2018

	Parc de logements individuels en 2014	Nombre annuel moyen de transactions 2009-2015	Taux de mutation indicatif
Boucles de Seine	1 710	30	1,7%
Plateau de Neubourg	3 048	42	1,4%
Pôle urbain Nord	5 134	74	1,4%
Pôle urbain Sud	5 203	113	2,2%
Val de Seine	2 670	31	1,2%
Val de Seine Nord	2 631	24	0,9%
Val d'Iton	1 632	29	1,8%
CA SEINE EURE	30897	335	1,1%

Tableau 10 - Taux de mutation

... QUI PERMET DE REpondre AUX BESOINS DE DIFFERENTS TYPES DE MENAGES

Le graphique suivant propose une représentation de la répartition des acquéreurs de maisons individuelles par tranches d'âge par espace de vie de l'agglomération et met en évidence la plus grande proportion de jeunes parmi les acquéreurs dans le Val de Seine Nord et dans une moindre mesure dans le Plateau de Neubourg et le Val de Seine Nord, et à l'inverse la plus faible proportion de primo accédant dans les Pôles urbains et le Val de Seine.

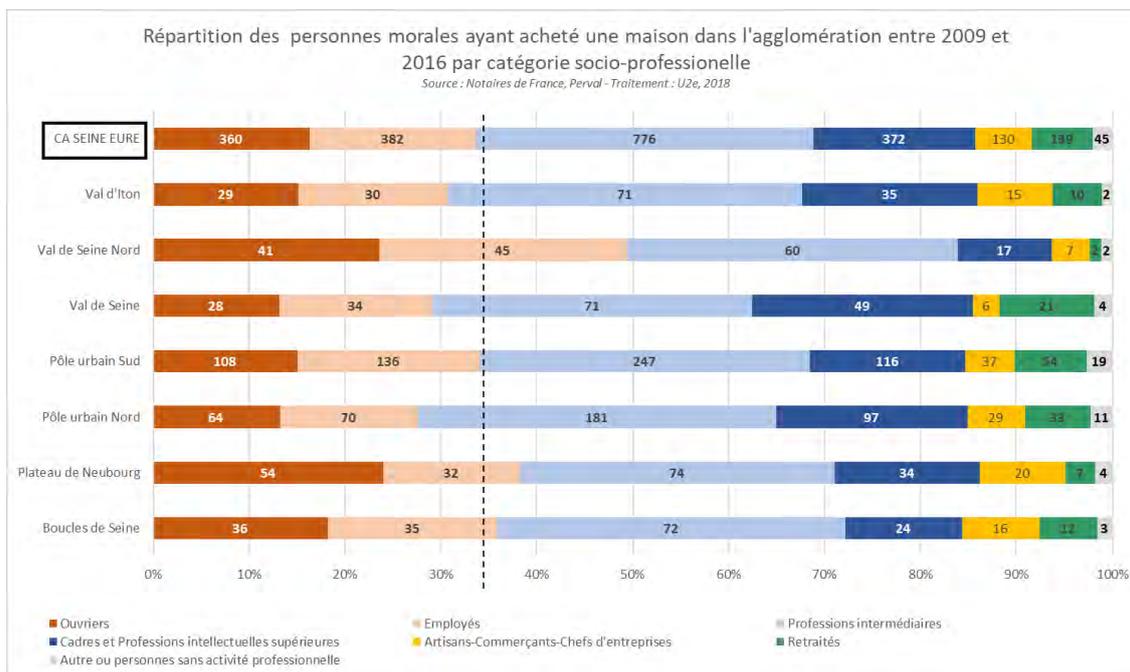


Graphique 49 - Age des acquéreurs de maisons

Par ailleurs, le profil socio-économique des ménages ayant fait l'acquisition d'une maison depuis 2009 varie fortement d'un espace de vie à l'autre :

- Le Val de Seine Nord attire en premier lieu des ouvriers et des employés, c'est également le cas, mais dans une moindre mesure du Plateau de Neubourg.
- Le pôle urbain nord, le Val d'Iton et le Val de Seine apparaissent plus attractifs auprès des cadres et de professions intermédiaires.

Graphique 50 - CSP des acquéreurs de maisons



Synthèse des dynamiques immobilières - Marché des maisons anciennes

	Boucles de Seine	Plateau de Neubourg	Pôle urbain Nord	Pôle urbain Sud	Val de Seine	Val de Seine Nord	Val d'Iton
Typologies de maisons échangées	.	+ grandes	.	+ petites	.	+ petites	+ grandes
Surface des terrains	+ grandes	++ grandes	+ petites	++ petites	++ petites	+ petites	++ grandes
Niveaux de prix	Nettement supérieurs à la moyenne, notamment pour les petites typologies	.	Typologies intermédiaires (4 pièces) dévalorisées	Inférieurs à la moyenne	Légèrement supérieur à la moyenne	Nettement inférieurs à la moyenne (grandes typologies notamment)	Nettement supérieurs à la moyenne (à l'exception des petites typologies peu nombreuses)
Evolution des prix (cœur de marché, maisons de 4 pièces et +)	Valorisation jusqu'en 2012 et légère baisse depuis	Décote supérieure à la tendance communautaire	Décote supérieure à la tendance communautaire	.	Valorisation jusqu'en 2012 et forte baisse depuis	Valorisation jusqu'en 2012, légère baisse des prix depuis	Valorisation supérieure à la moyenne communautaire
Taux de mutation	+ Elevé	.	.	+ Elevé	+ Faible	+ Faible	+ Elevé
Profil des acquéreurs	.	+ ouvriers	+ cadres et professions intermédiaires	.	++ Cadres + Retraités	++ ouvriers et employés	.
Age des acquéreurs	.	+ moins de 30 ans	.	+ plus de 60 ans	.	++ moins de 30 ans	.
Construction neuve	+ Faible	.	+ Faible	+ Forte	.	+ Forte	+ Faible

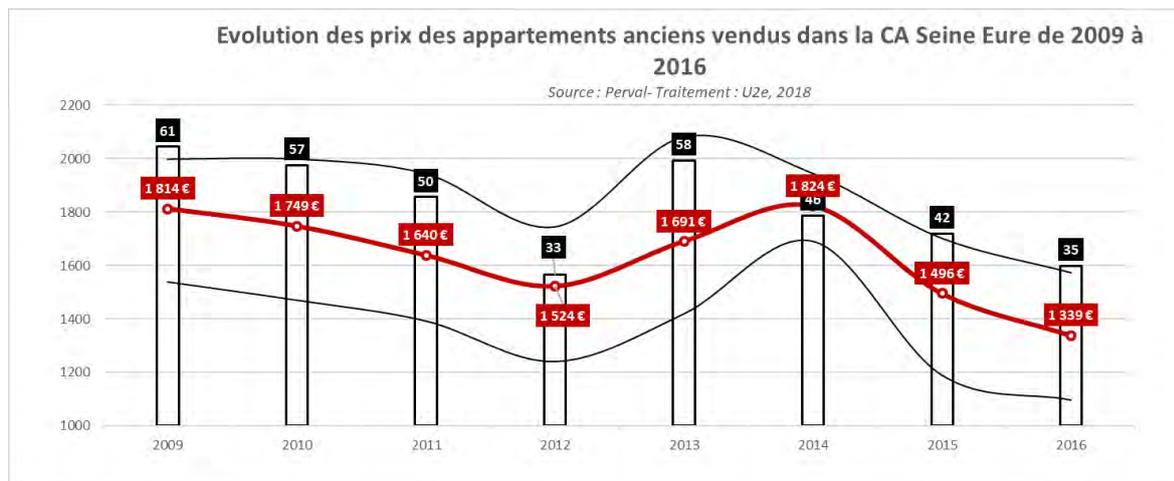
Source : Notaires de France, PERVAL sauf * SOeS, Sitaldel

- Valeur ou tendance proche de la moyenne

LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS : UNE BAISSÉ DU PRIX MOYEN DEPUIS 2014, AVEC UN PRIX MEDIAN QUI ATTEINT 1.340 EUROS / M² EN 2016

Après la réduction des prix et du nombre de mutations en 2012 et une nouvelle période de hausse en 2013 et 2014, la tendance semble être à nouveau à la baisse.

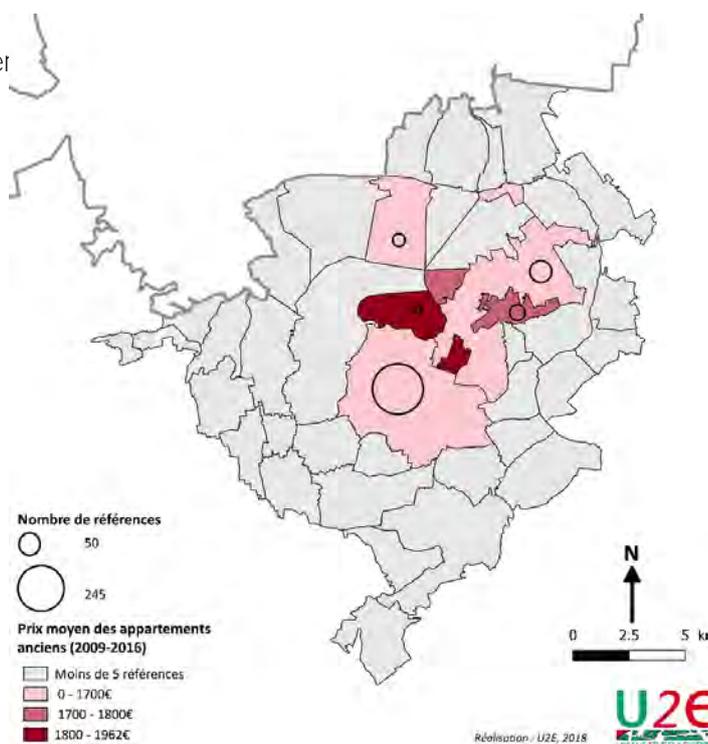
Les 2 et 3 pièces représentent le cœur du marché des appartements : 52% des mutations enregistrées entre 2009 et 2014 avec un prix médian autour de 1.650 €/m² sur cette même période.

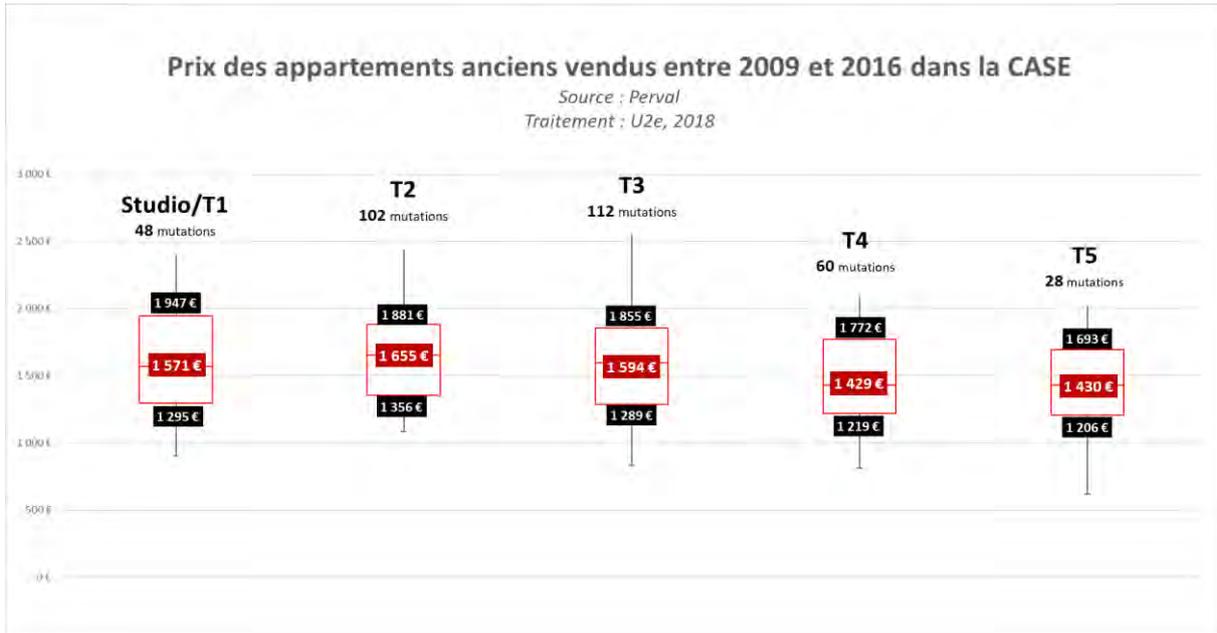


Graphique 51 - Evolution du nombre de transactions, premier quartile, médiane et 3ème quartile des appartements anciens

Le marché de l'appartement est somme toute assez réduit comparativement à celui des maisons : il ne représente que 13% des mutations de seconde main (« dans l'ancien ») pour la période 2009-2016 et reste circonscrit aux communes de Louviers et Incarville.

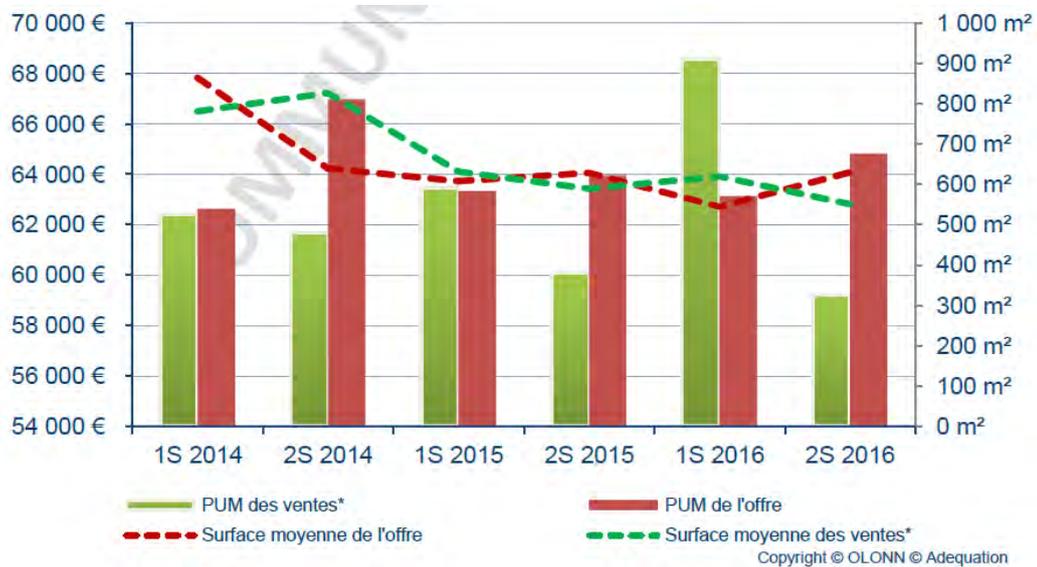
Carte 33 - Prix des appartements anciens





Graphique 52 - Nombre de transactions et prix des appartements selon le nombre de pièces

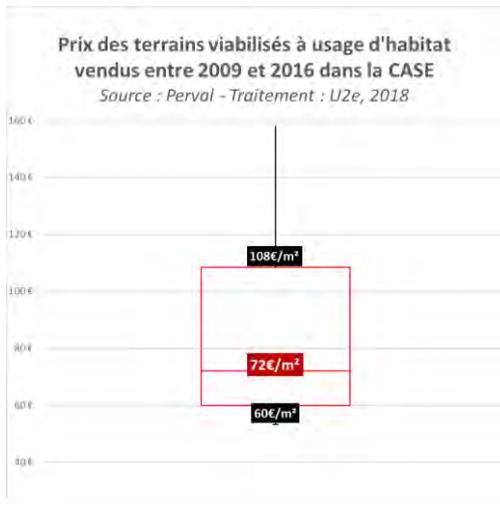
L'OFFRE DE LOTS DE TERRAINS A BATIR : UN VOLUME STABLE DE 60 UNITES PAR AN EN MOYENNE ; UNE DIVERSITE DE GAMMES DE PRIX



Graphique 53 - Prix Unitaire Moyen (PUM) et surface des lots à bâtir

Si le volume des transactions est resté stable entre 2013 et 2016, les prix unitaires moyens (PUM) des lots connaissent une diminution constante passant de 70.000 € à 60.000 €.

Cette évolution est à relier à la diminution significative des surfaces moyennes qui passent de 800 m² en 2014 à 600 m² en 2016. Ainsi, le prix du terrain viabilisé qui s'élevait à 72 € / m² pour la période 2009-2016 selon les données des Notaires, est dans les faits passé de 80 € / m² à 107 € / m² selon l'observatoire OLONN. Cette tendance s'observe également pour l'ensemble de la Région.



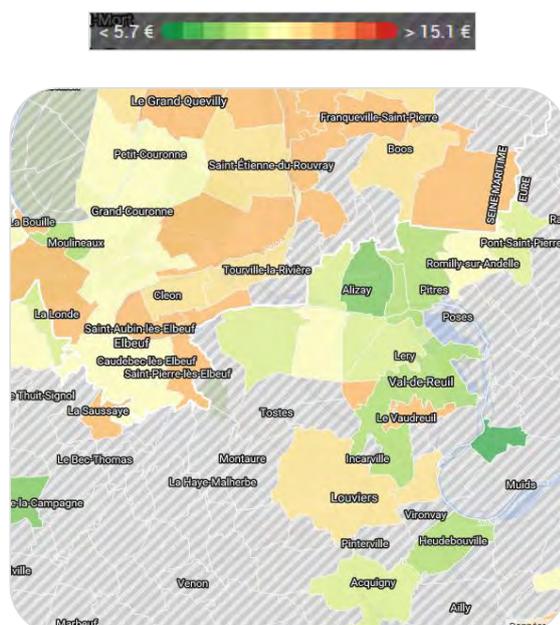
Graphique 54 - Prix au m² des terrains viabilisés

Le territoire de la CASE propose une diversité de gammes de prix pour les lots de terrains à bâtir, de 65 000 € à Val de Reuil à plus de 110 000 € sur Pont de l'Arche.

Une déférence liée au niveau d'attractivité des communes/quartiers concernées et à la rareté de l'offre.

B Le segment locatif public et privé

LE PARC LOCATIF PRIVE : DES NIVEAUX DE LOYERS ATTRACTIFS ; UNE LIMITE : LE MANQUE DE QUALITE D'UNE PARTIE DU PARC



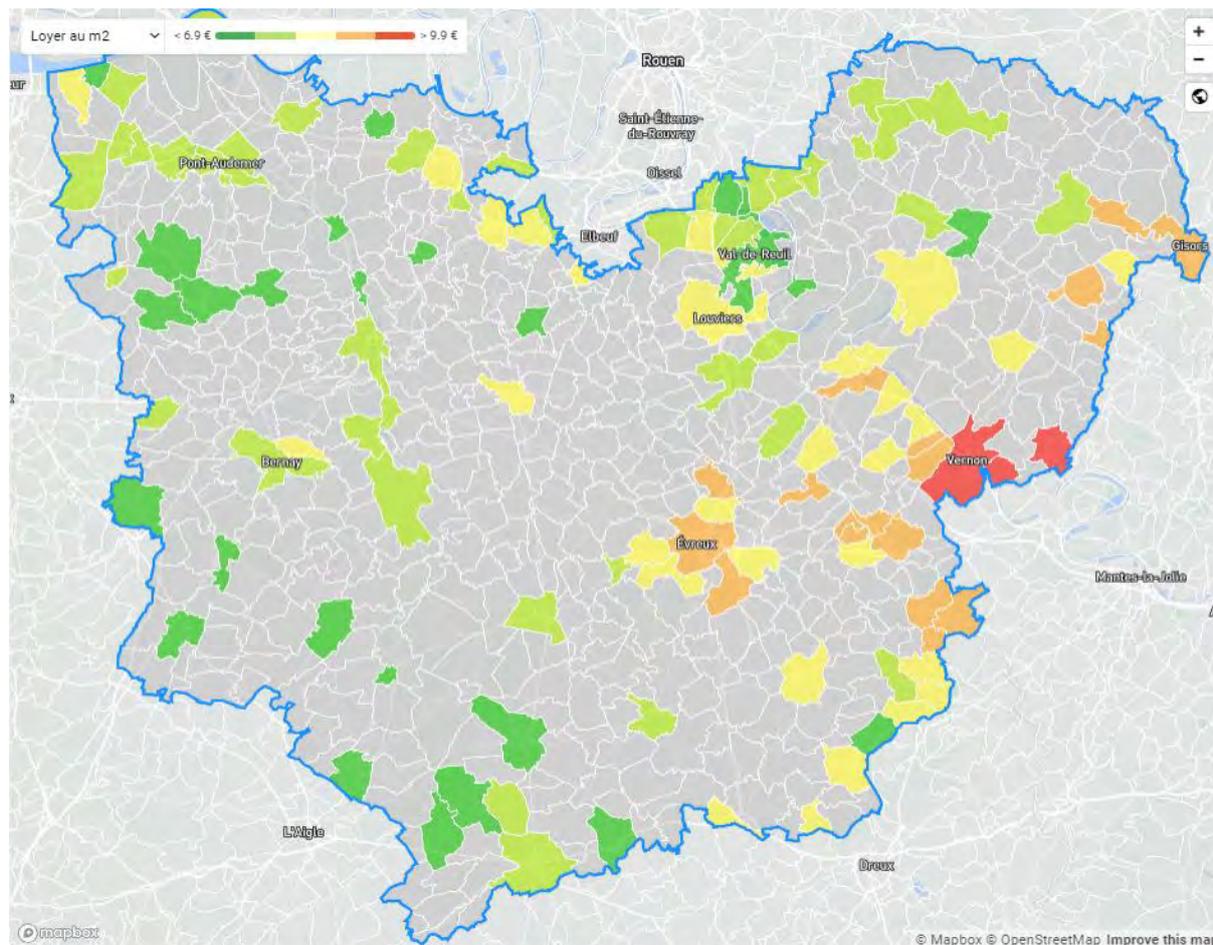
Carte 34 - Loyers moyens au m² du marché locatif privé selon l'observatoire de « Meilleurs Agents »

Le marché locatif privé de l'Agglomération se situe dans des niveaux de prix attractifs, à un niveau moyen de 8€ / m² :

- Au Vaudreuil : 8.7 €/m²
- A Louviers : 8.2 €/m²
- A Pont de l'Arche : 7.7 €/m²
- A Val-de-Reuil : 6.6 €/m²

Ces niveaux de prix peuvent constituer un atout pour l'Agglomération, mais la qualité parfois médiocre de l'offre peut en revanche constituer un handicap.

Les niveaux de loyers sont attractifs par rapport à ceux constatés sur de nombreux territoires du département -cf. carte ci-après.



Carte 35 - Loyers moyens au m² du marché locatif privé dans l'Eure selon l'observatoire de « Meilleurs Agents »

LE LOCATIF PUBLIC : DES NIVEAUX DE LOYERS QUI VARIENT EN FONCTION DE L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION ET LES FINANCEMENTS D'ORIGINE ; UNE DIMENSION

IMPORTANTE : LE POSITIONNEMENT PRIX DE CERTAINS LOGEMENTS QUI SONT PEU CONCURRENTIELS PAR RAPPORT A L'OFFRE PRIVEE

Les 8 344 logements locatifs publics présents sur le territoire en 2016 représentent environ 26% des résidences principales de l'Agglomération Seine-Eure, répartis sur 23 communes. 58% sont situés hors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

Bailleur social	Nombre de logements	% du parc total
OPH de l'Eure	3132	38%
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	1457	17%
Société immobilière du logement de l'Eure	1143	14%
SAEM Le Logement de l'Eure	899	11%
SA HLM de construction immobilière familiale de Normandie	420	5%
SA HLM Le Foyer stéphanois	385	5%
SA HLM La Plaine normande	293	4%
SA HLM Le Logement familial de l'Eure	277	3%
SCIC d'HLM Propriété familiale Normandie	97	1%
SA HLM LOGIREP	66	1%
Logeal Immobilère SA Habitations	65	1%
SA HLM Efidis	62	1%
SIEM d'Oissel et de la région	42	1%
SA HLM de la région d'Elbeuf	6	0%

Tableau 11 - Répartition du parc public en 2016 entre les 14 bailleurs publics présents

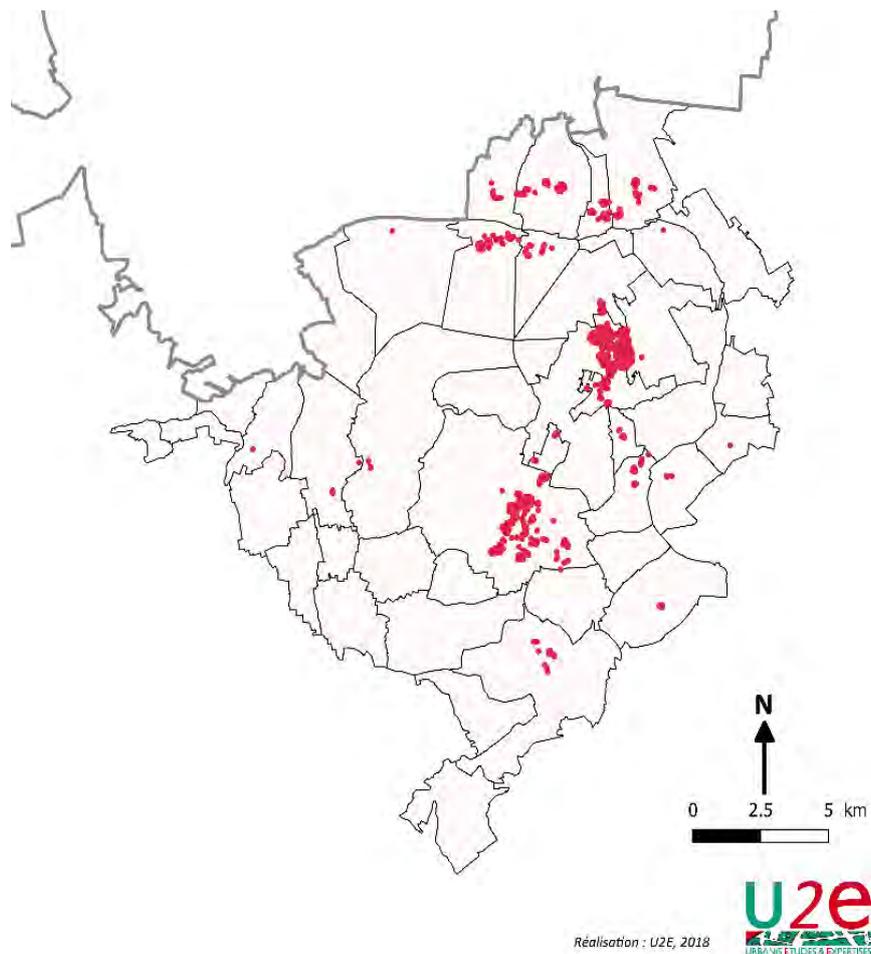
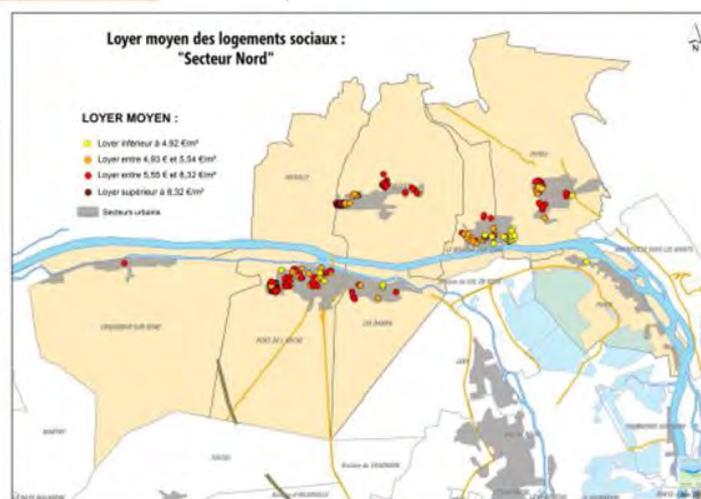
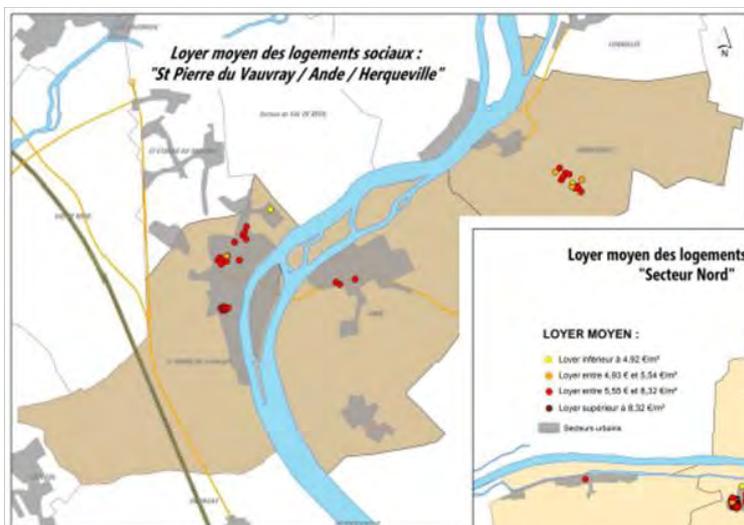
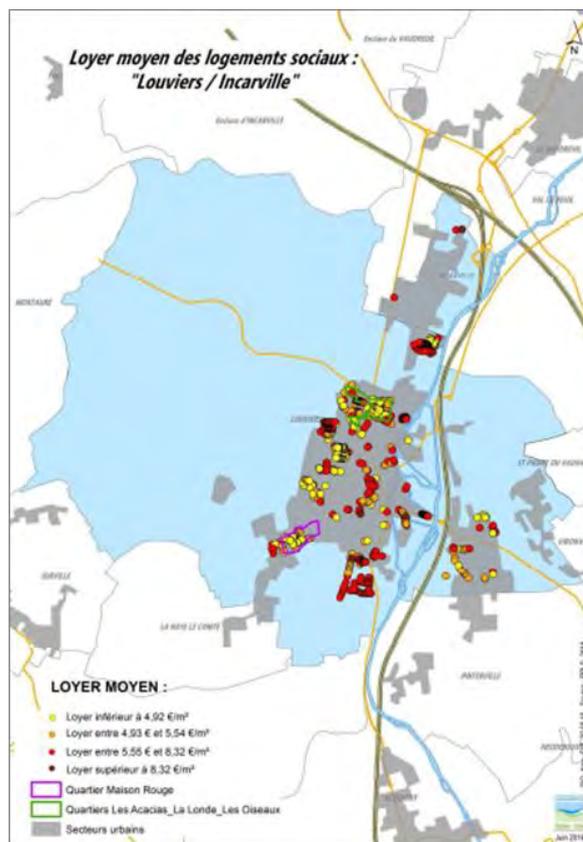
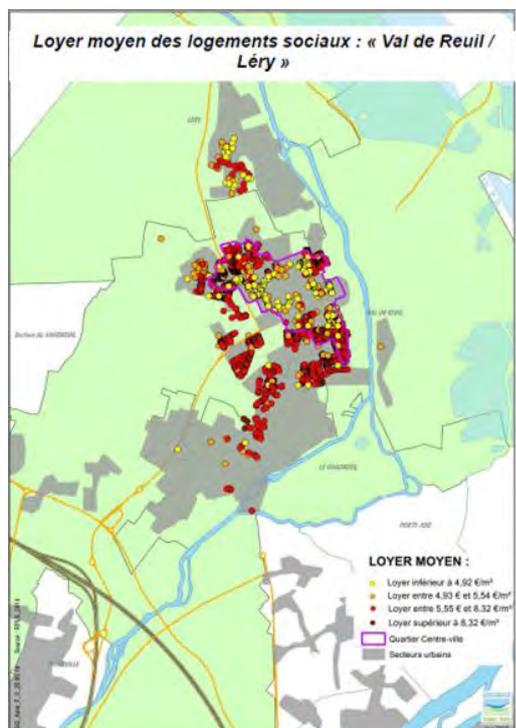


Tableau 12 - Répartition du parc public en 2015 selon le financement

Les loyers moyens s'échelonnent de 4€/ m² pour atteindre plus de 8€ / m² pour certains programmes / financements.

- Val-de-Reuil : Forte concentration des logements à faible loyer dans le « Germe de ville » correspondant aux logements construits entre 1976 et 1988. L'extension de la ville est bien visible en périphérie avec des logements plus récents aux loyers plus élevés.
- Léry : Répartition hétérogène des niveaux de loyer.
- Le Vaudreuil : Concentration importante de logements à loyer relativement élevés.
- Louviers : Concentration des logements à faible loyer sur les quartiers des Acacias, La Londe, Salengro, Les Oiseaux et de Maison Rouge.
- St-Pierre/ Andé/ Herqueville : Les loyers sont relativement élevés par rapport à la moyenne de l'Agglomération.
- Secteur Nord : Une concentration des logements à faibles loyers sur les communes de Pîtres et Le Manoir.

Carte 36 - Niveaux de loyer dans le parc social de l'agglomération



Certains segments du parc locatif social sont à des niveaux de loyers peu attractifs, y compris en quartier prioritaire de la politique de la ville ; **il s'agit de logements qui ont** une surface importante au regard de la typologie (nombre de pièces).

Ce positionnement « peu concurrentiel » peut expliquer en partie les difficultés rencontrées dans la mise en location de ces logements. Il sera donc essentiel de retravailler sur le positionnement loyer de certains logements du parc locatif social, relativement aux autres produits proposés dans le même segment d'offre ainsi que sur le marché privé.

ZOOM : L'ACCES AUX DIFFERENTS SEGMENTS DU MARCHE POUR LES MENAGES DE 4 PERSONNES

Au regard des prix de vente pratiqués sur le territoire ou des revenus plafond qui conditionnent l'accès à certains segments du marché, il est possible de faire apparaître l'accessibilité de ces différents segments aux ménages du territoire dont on connaît actuellement les revenus.

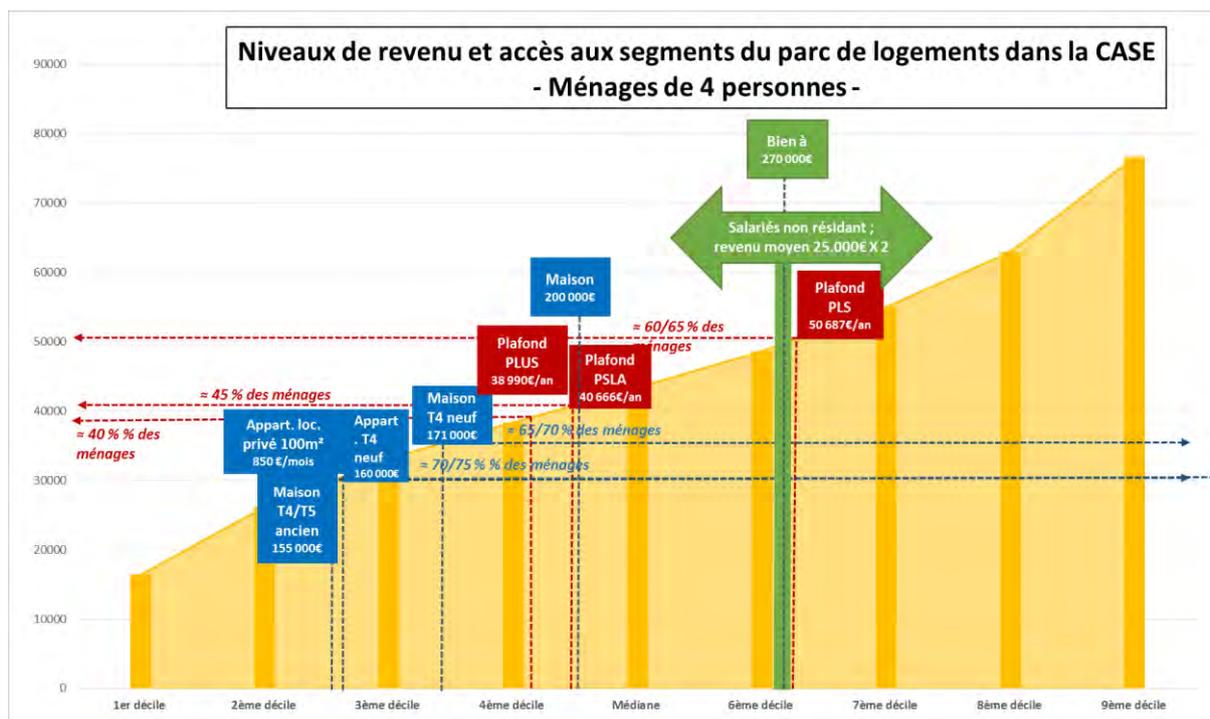
- Pour le marché locatif encadré (PLAI, PLUS, PLS) ou l'accession encadrée (PSLA) ce sont les revenus plafond d'éligibilité qui ont été retenus.
- Pour le marché locatif libre, sans condition de ressources, c'est un taux d'effort de 30% qui a été fixé.
- Dans le cas de l'accession ce sont des hypothèses d'une situation raisonnable qui ont été retenues avec un taux d'endettement de 30%, un apport de 10%, un prêt de 20 ans à 1.9%.

Le marché de l'accession de l'ancien ou du locatif privé apparait accessible à plus de 70% des ménages de 4 personnes.

Le plafond PLUS qui concerne 40% des ménages, se situe au-dessus du niveau de revenu plancher nécessaire pour l'accession avec un taux d'effort supportable.

Le plafond PLS est supérieur à celui du PSLA : 65% des ménages pourraient y accéder. S'il est peu concurrentiel par rapport à l'accession, il ne s'adresse pas aux mêmes parcours résidentiels et peut correspondre à une solution intéressante et de qualité pour les mutations professionnelles par exemple. Il présente toutefois encore, par rapport aux produits de type Pinel, un défaut de lisibilité sur le marché et de réactivité dans les attributions du fait d'une gestion par des bailleurs publics mal identifiés comme porteurs de telles solutions.

Sur la base des recherches effectuées sur **la question des salariés du territoire qui n'y résident pas**, il est possible de simuler leur positionnement dans l'échelle des revenus actuels du territoire et d'en dégager leur possibilité d'accès aux différents segments de l'offre présente, ou à imaginer, dans l'hypothèse d'un double salaire de 25.000 € tel qu'il a pu être estimé : **une possibilité d'accession jusqu'à 270.000 €** (sans intégrer la revente d'un bien), **une correspondance avec le plafond des revenus admissibles pour le PLS.**



Graphique 55 - L'accès au marché pour les ménages de 4 personnes

Zoom : L'accès au marché pour les ménages de 1 personne

Au regard des prix de vente pratiqués sur le territoire ou des revenus plafond qui conditionnent l'accès à certains segments du marché, il est possible de faire apparaître l'accessibilité de ces différents segments aux ménages du territoire dont on connaît actuellement les revenus.

- Pour le marché locatif encadré (PLAI, PLUS, PLS) ou l'accession encadrée (PSLA) ce sont les revenus plafond d'éligibilité qui ont été retenus.
- Pour le marché locatif libre, sans condition de ressources, c'est un taux d'effort de 30% qui a été fixé.
- Dans le cas de l'accession ce sont des hypothèses d'une situation raisonnable qui ont été retenues avec un taux d'endettement de 30%, un apport de 10%, un prêt de 20 ans à 1.9%.

Le locatif privé exclut 55% des petits ménages.

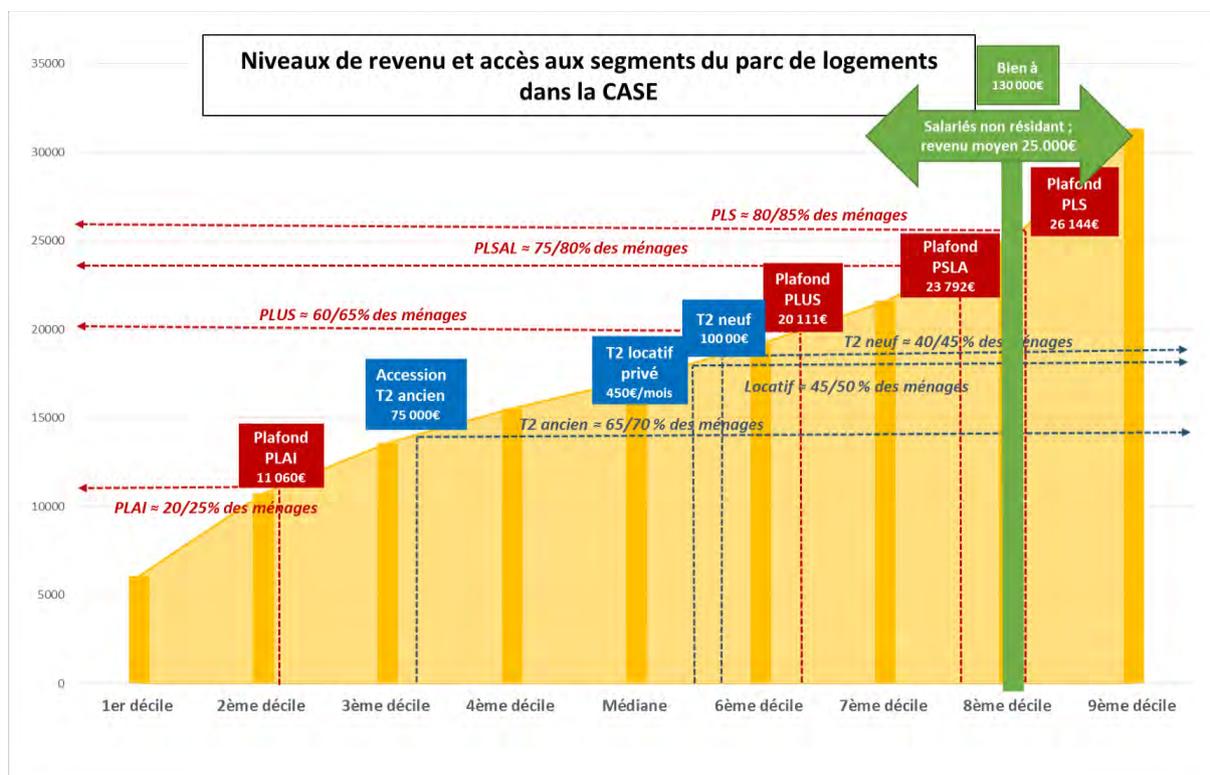
Le plafond PLUS apparaît adapté à 75-80 % des ménages de 1 personne.

Le marché de l'accession de l'ancien apparaît accessible à théoriquement 65-70% des ménages.

Le PLS et PSLA apparaissent très peu concurrentiels dans le marché local pour les ménages d'une personne.

Le PLAI correspond à 20 -25% des ménages les plus modestes.

Sur la base des recherches effectuées sur **la question des salariés du territoire qui n'y résident pas**, il est possible de simuler leur positionnement dans l'échelle des revenus actuels du territoire et d'en dégager leur possibilité d'accès aux différents segments de l'offre présente, ou à imaginer, dans l'hypothèse d'un salaire de 25.000 € tel qu'il a pu être estimé : **une possibilité d'accession jusqu'à 130.000 €** (sans intégrer la revente d'un bien), **une correspondance avec le plafond des revenus admissibles pour le PLS.**



Graphique 56 - L'accès au marché pour les ménages de 1 personne

C Synthèse sur le marché immobilier local

- Un marché considéré comme porteur (« l'un des deux marchés porteurs du département avec SNA ») et considéré comme relativement équilibré par les opérateurs privés.
- Un produit dominant dans les transactions : les « maisons anciennes » ; dans le « neuf », un faible volume de transactions correspond à de la promotion, l'essentiel de l'offre étant constitué de lots de terrains à bâtir.

- Le collectif en accession à la propriété constitue un « créneau » étroit, pour des cibles de clientèles spécifiques (en particulier les seniors)
- **L'investissement croissant des opérateurs privés sur le territoire témoigne de l'attractivité du marché immobilier local et est également liée aux difficultés rencontrées par ces derniers pour réaliser des opérations dans l'agglomération rouennaise.**
- Les délais de commercialisation relativement « rapides » (**moins d'un an, y compris** sur des secteurs qui étaient peu investis par les opérateurs – exemple des Noés 1 et 2 sur Val de Reuil) **conforte l'intérêt des opérateurs qui se sont implantés sur le territoire.**
- **Le prix de l'immobilier (accession à la propriété et locatif) n'est pas un frein pour l'attractivité résidentielle** : il constitue un atout majeur à mieux valoriser. Les prix de l'immobilier sont **nettement inférieurs à ceux de la métropole rouennaise et globalement similaires à ceux observés à l'échelle du département.**
- Ce qui est en **jeu aujourd'hui** : le « bon » calibrage des produits (en termes de rapport prix / qualités / prestations) et les méthodes de commercialisation (aller chercher les « clientèles » et notamment les actifs travaillant sur le territoire mais **n'y résidant pas.**
- La clientèle est plutôt « locale » même si certaines offres / produits peuvent attirer **des nouveaux salariés, clientèles qui travaillent sur le territoire mais qui n'y habitent pas** (exemple des produits à proximité de la gare de Val de Reuil développés par Amex).
- Le parc locatif intermédiaire est un créneau à développer pour mieux répondre aux besoins des seniors et des salariés, tout en restant mesuré sur le volume de logements à produire et en étant vigilant au niveau de loyer de sortie et au rapport qualité-prestations / loyers.
- Le territoire peine à fidéliser les ménages segundo-accédants et les ménages avec **des niveaux de revenus plus élevés, du fait d'un déficit d'offre adaptée.**

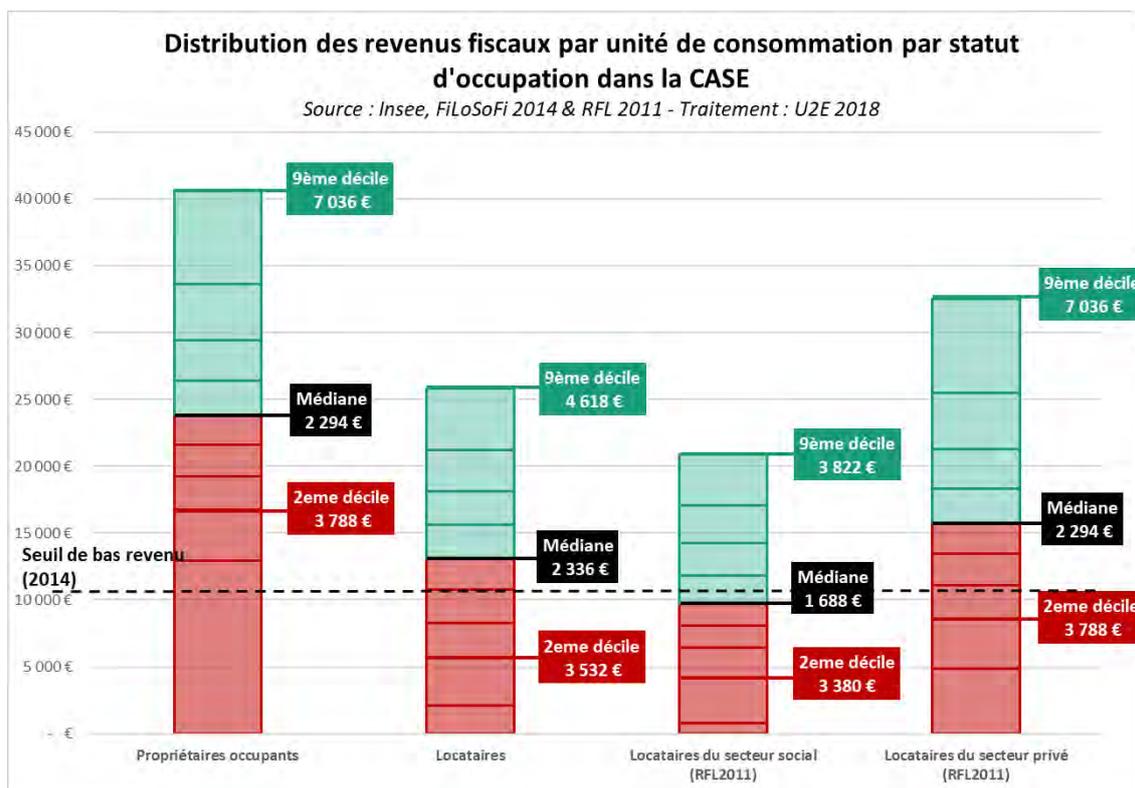
Le tableau ci-dessous recense pour chaque cible de « clientèle » :

- Le **degré d'adéquation de l'offre actuelle pour répondre à leurs besoins, les attirer et les fidéliser sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure.**
- Les enjeux.

CIBLES	CONSTAT DE L'OFFRE	PERSPECTIVE
Ménages primo-accédant	Lots à bâtir + maisons : marché très porteur	Potentiel important des salariés ne résidant pas sur la CASE
	Accession collectif : créneaux étroit pour des publics cibles	Une fiscalité intéressante qui risque de se réduire (PTZ)
Ménages secundo-accédant	Déficit d'offre qui ne permet pas de fidéliser cette cible	Besoin d'expérimentations, d'opérations « vitrine »
Ménages à revenu intermédiaire (jeune, actifs, séniors)	Offre de location restreinte et peu qualitative pour séniors et actifs en mobilité	Potentiel limité mais incontournable
		Une fiscalité intéressante qui risque de se réduire (Pinel)
Ménages à faible revenu	Offre locative sociale importante mais mal équilibrée	Enjeux qualitatifs et de localisation

3.7 Le rôle des différents segments de l'offre dans les parcours résidentiels

LES DIFFERENTS SEGMENTS D'OFFRE (PARC DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS, LOCATIF SOCIAL, LOCATIF PRIVE) CONTRIBUENT A L'ACCUEIL DES MENAGES MODESTES



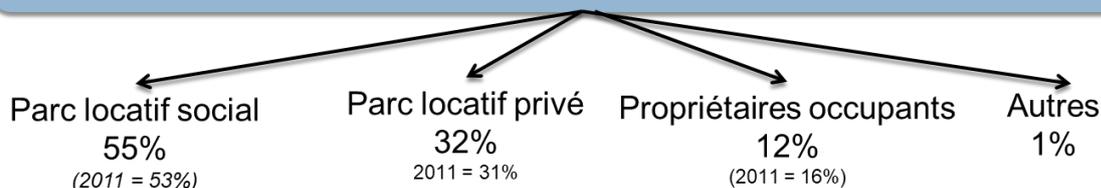
Graphique 57 - Distribution des revenus des ménages selon le statut d'occupation

Un spectre très large de profils sociologiques parmi les propriétaires, avec plus de 40% des occupants qui présentent des revenus analogues à ceux des habitants du parc locatif social et 10% de ménages sous le seuil des bas revenus.

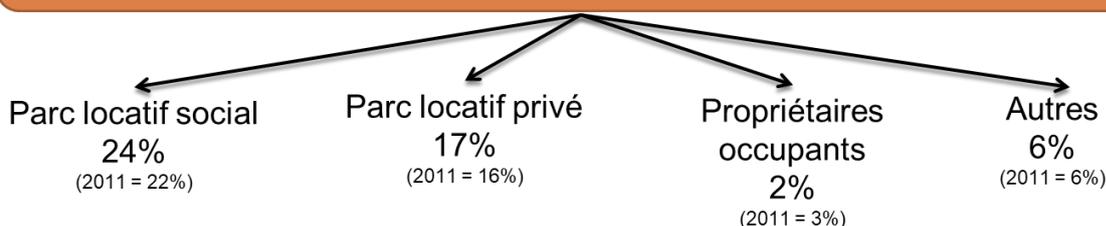
Un spectre plus étroit dans le parc locatif public, en raison de la réglementation des conditions d'accès : 50% des ménages se situent au-dessus du seuil de bas revenus.

Un spectre intermédiaire dans le parc locatif privé dont 85% des occupants ont des revenus comparables à ceux du parc public, et avec 30% de ménages à bas revenus pour lesquels les taux d'effort sont en revanche plus importants compte tenu des loyers privés.

Où sont logés les ménages avec des revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM en 2015 ?



Quel est le poids des ménages avec des revenus inférieurs à 30% dans les différents segments de parc en 2015 ?

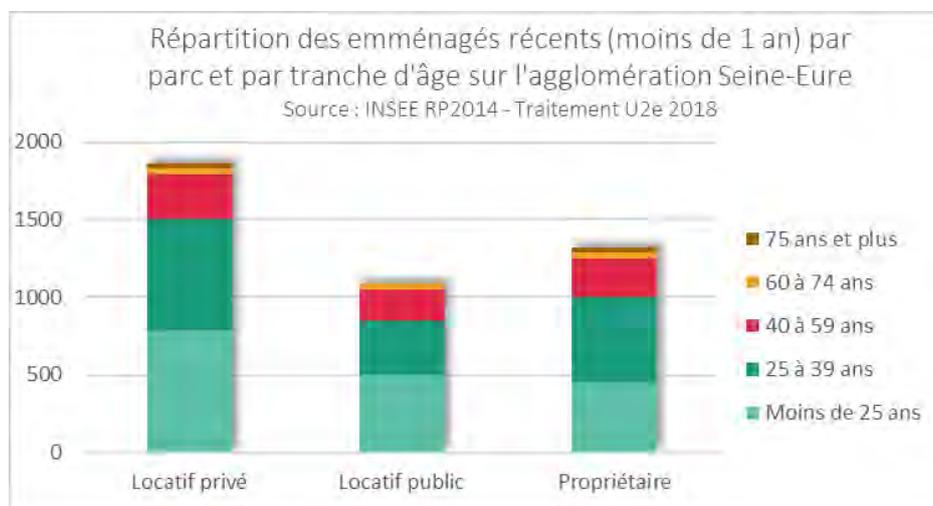


Source : Filocom 2011 et 2015

55% des ménages les plus fragiles (ayant des revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM) sont logés dans le parc locatif social – ces ménages représentent près d'1 locataire sur 4 dans le parc locatif social.

Pour autant, 44% des ménages les plus fragiles sont logés dans le parc privé (12% sont propriétaires occupants, 32% sont locataires du parc privé).

UN SEGMENT LOCATIF QUI ACCUEILLE DAVANTAGE DU FAIT D'UNE PLUS GRANDE ROTATION, ET QUI ACCUEILLE LES PLUS JEUNES ; UNE ATTENTION PARTICULIERE SUR CES PUBLICS POTENTIELS POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL.



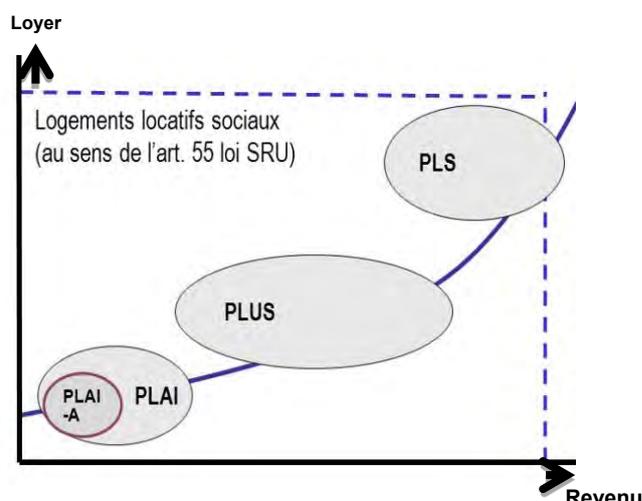
Graphique 58 - Répartition des emménagés récents par segments et tranches d'âge

Le segment locatif privé, qui n'occupe de 13% de l'offre globale de l'Agglomération, a accueilli près de 2.000 ménages en 2014.

LES CONDITIONS D'ACCES AU SEGMENT LOCATIF : UN LARGE SPECTRE DE NIVEAU DE RESSOURCES ET DE LOYERS

Le segment locatif n'est pas monolithique. De fortes différenciations s'opèrent de par les modes de financement, la localisation et l'état d'entretien.

Au sein du parc public, on distingue 3 grands modes de financements qui conditionnent les loyers de sorties mais aussi les plafonds de ressources des ménages éligibles :



Graphique 59 - Les types de financements actuels du logement locatif public

Le PLS : Prêt Locatif Social aux loyers plafonnées à :

- B1 : 8.67 € / m²
- B2 : 8.32 € / m²
- C : 7.72 € / m²

Le PLS n'est pas exclusivement réservé aux opérateurs publics mais peut également bénéficier à l'investissement locatif (usufruit social).

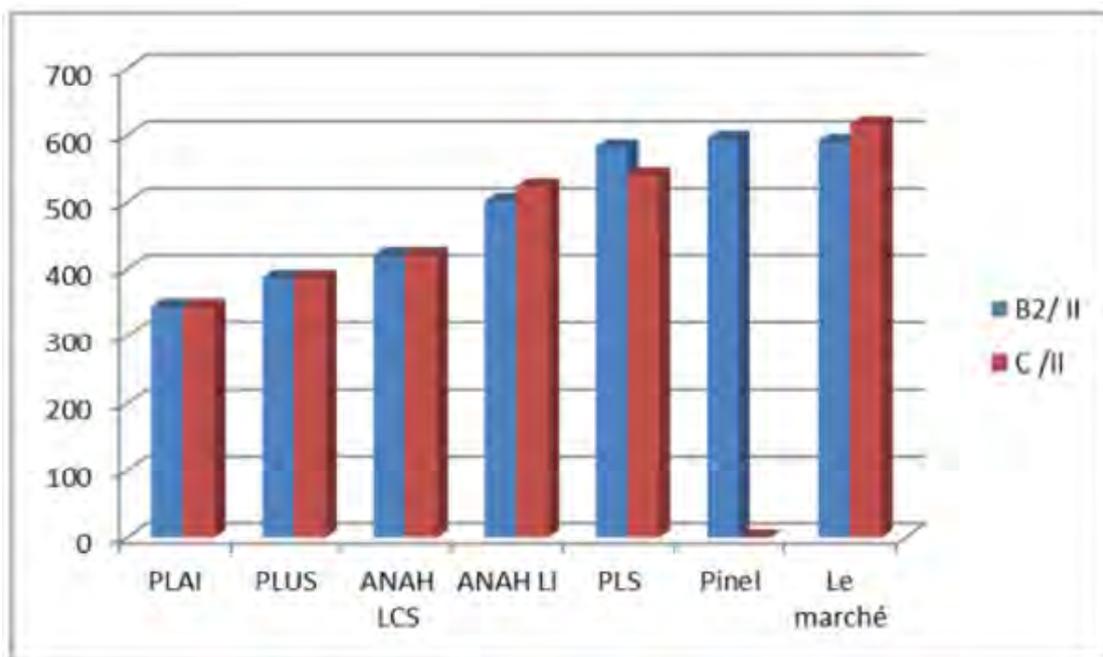
Le PLUS : Prêt Locatif à Usage Social qui est le mode de financement le plus répandu, aux loyers actuellement plafonnés à 5.54 € / m²

Le PLAIA : Prêt Locatif Aidé d'Intégration aux loyers actuellement plafonnés à 4.92 € / m²

Composition du foyer	Mode de financement du logement		
	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social (PLS)
1 personne	11 060 €	20 111 €	26 144 €
Couple - Cas général (somme des âges >55 ans)	16 115 €	26 856 €	34 913 €
Couple - Jeune ménage (somme des âges <= 55 ans)	19 378 €	32 297 €	41 986 €
Couple ou personne seule + 1 personne à charge	19 378 €	32 297 €	41 986 €
Couple ou personne seule + 2 personnes à charge	21 562 €	38 990 €	50 687 €
Couple ou personne seule + 3 personnes à charge	25 228 €	45 867 €	59 627 €
Couple ou personne seule + 4 personnes à charge	28 431 €	51 692 €	67 200 €

Tableau 13 - Les plafonds de ressources des ménages éligibles au parc public

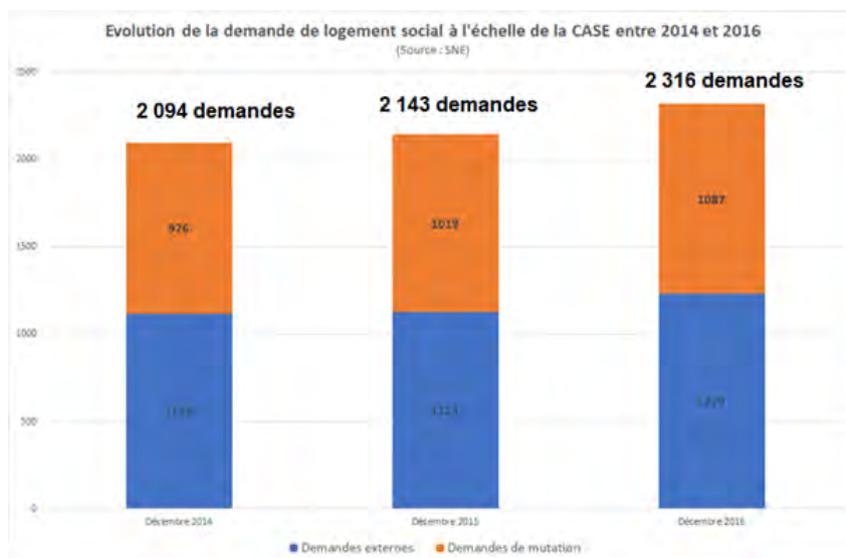
Graphique 60 - Comparatifs des plafonds de loyers publics et privés pour 70m²



Les logements financés en PLAI, en PLUS ou même ceux du parc privé issus d’une réhabilitation financée par l’ANAH (ayant générée un loyer conventionné) présentent une hiérarchie de prix parmi les plus accessibles du segment locatif.

Le PLS comme les produits locatifs issus de dispositifs de défiscalisation comme le Pinel, présentent des niveaux de loyers proches de ceux du secteur libre, mais avec la qualité d’un produit neuf. Le PLS apparaît plus accessible en zone C.

UNE TENSION DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL ORIENTEE A LA BAISSSE, SAUF SUR CERTAINS SEGMENTS / PROFILS DE DEMANDE



Graphique 61 – Evolution du nombre de demandes de logement social entre 2014 et 2016

Le volume de demandes est légèrement orienté à la hausse (2 316 demandes fin 2016, contre 2 094 demandes fin 2014).

La tension sur le parc locatif social (nombre de demandes en fin **d'année rapporté au nombre d'attributions sur l'année écoulée**) est peu élevée et elle est orientée à la baisse : elle est passée de 2,6 en 2014 à 1,9 en 2016.

Tableau 14 - Demandes et attributions dans le parc public en 2014 et 2016

Source Fichier SNE	Nombre de demandes en attente au 31/12	Nombre de logements attribués dans l'année	PRESSION : nombre demandes / nombre attributions
Tous types de ménages 2016	2 308	1 172	1,9
Tous types de ménages 2015	2 170	1 160	1,8
Tous types de ménages 2014	2 085	804	2,6

Un autre indicateur témoigne de la relative détente du rapport offre / demande pour le logement locatif social : le poids des demandes de mutation dans la demande totale. Les demandes de mutation ont représenté entre 2014 et 2016 47 à 48% des demandes de logement social.

Pour autant, la tension est plus marquée pour certains segments d'offre, notamment les petits logements

- 6 demandes de T1 pour 1 attribution
- Les T2 concernaient 28% des demandes : 2,3 demandes pour 1 attribution

Tableau 15 - Demandes et attributions dans le parc public par taille de logement en 2016

Type de logement	Nombre de logements au 01/01/2016	Nombre de demandes de logement en attente au 31/12/2016	Nombre de logements attribués en 2016	PRESSION : nombre demandes / nombre attributions	Nombre demandes / nombre logements
T1	279	256 (11%)	43	6	0.9
T2	1 444	650 (28%)	279	2.3	0.5
T3	2 796	751 (33%)	434	1.7	0.3
T4	2 818	523 (23%)	308	1.7	0.2
T5	877	123 (5%)	96	1.3	0.1
T6 et plus	130	5 (0,2%)	12	0.4	0.0
Agglo	8 344	2 308	1 172	2	0.3

Le taux de satisfaction de la demande varie selon les profils de demandes / de demandeurs :

- Une réponse satisfaisante pour les ménages de moins de 30 ans : 1,6 demandes pour 1 attribution en 2016.
- Une pression plus forte pour ceux de plus de 60 ans, qui sont généralement les **tranches d'âge les plus sujettes à des délais d'attentes car portées sur de petits logements** ou nécessitant parfois solutions de logements adaptées : 2,4 demandes pour 1 attribution en 2016.

Tableau 16 - Demandes et attributions dans le parc public par âge des ménages

Source Fichier SNE	Nombre de demandes au 31/12/2016	Nombre de logements attribués en 2016	PRESSION : nombre demandes / nombre attributions
Ménages > 60 ans	264	112	2,4
Ménages < 30 ans	649	415	1,6

Le tableau ci-dessous est issu des analyses conduites dans le cadre de la démarche d'élaboration d'une stratégie partagée en matière de peuplement. Il met en évidence les demandes « bien satisfaites » et les demandes « moins bien satisfaites ».

Tableau 17 – Synthèse concernant la satisfaction de la demande de logement social

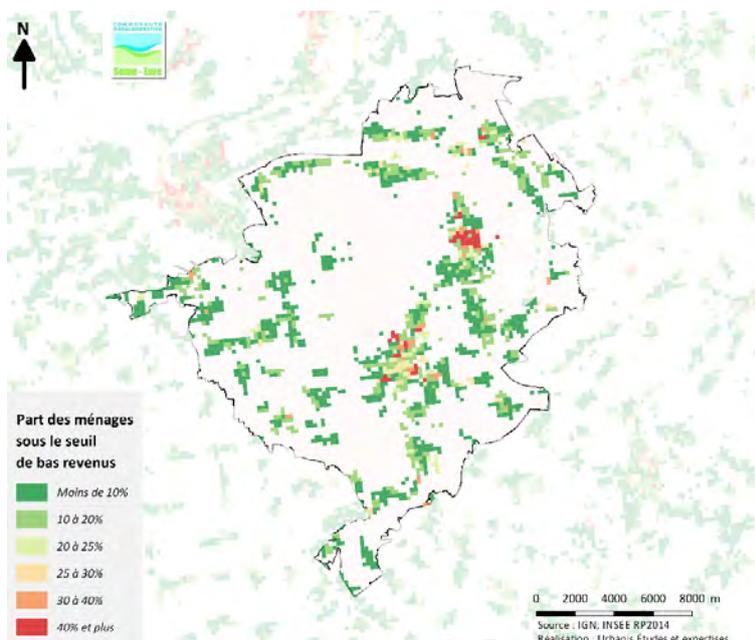
	Demandes de mutation		Demandes externes	
	"Bien satisfaites"	"Moins bien" satisfaites	"Bien satisfaites"	"Moins bien" satisfaites
Age	Moins de 45 ans	Plus de 45 ans	Moins de 45 ans	Plus de 45 ans
Composition familiale	Couples sans enfants Familles monoparentales Couples avec enfants	Personnes seules	Couples sans enfants Familles monoparentales Couples avec enfants	Personnes seules
Taille des ménages	Ménages de 2 et 3 personnes	Ménages d'une personne Dans une moindre mesure, ménages de 4 personnes et plus	Ménages de 2, 3 ou 5 personnes et plus	Ménages d'une personne Dans une moindre mesure, ménages de 4 personnes
Type de logement recherché	T2, T3, T5 et +	T1 et T4	T3 et +	T1 et T2
Statut professionnel	CDD, CDI	Retraités Chômeurs	CDI Chômeurs	CDD Retraités

3.8 Des disparités socio-territoriales aux différentes échelles

Les analyses présentées dans les parties 4 (dynamiques démographiques) et 5 (évolutions dans les profils des ménages du territoire) du diagnostic ont mis en lumière des disparités socio-territoriales aux différentes échelles, entre les communes et les quartiers.

Ces disparités sont également observables à des échelles plus fines et au sein même du parc locatif social (entre les quartiers prioritaires et les autres patrimoines, entre les résidences...).

UNE PART IMPORTANTE DE MENAGES A BAS REVENUS DANS CERTAINS SECTEURS DE L'AGGLOMERATION : PARC PUBLIC ET PARC PRIVE DEGRADE

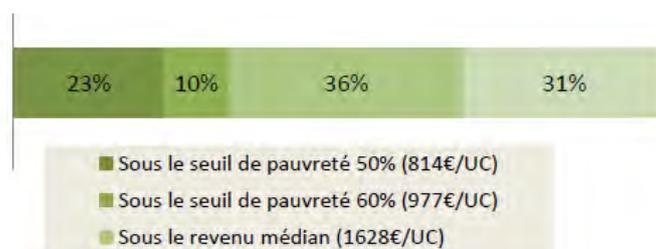


La part des ménages à bas revenus ⁶ apparaît de façon marquée sur Val-de-Reuil, Louviers et le Val-de-Seine et plus ponctuellement sur les autres communes.

Elle est à relier à la présence de logements locatifs publics, mais également du parc locatif privé dégradé où 1/3 des ménages se situent sous le seuil de pauvreté.

Carte 37 - Concentration de ménages à bas revenus dans l'agglomération

Graphique 62- La précarité économique dans le locatif privé dégradé (enquête CASE 2013)



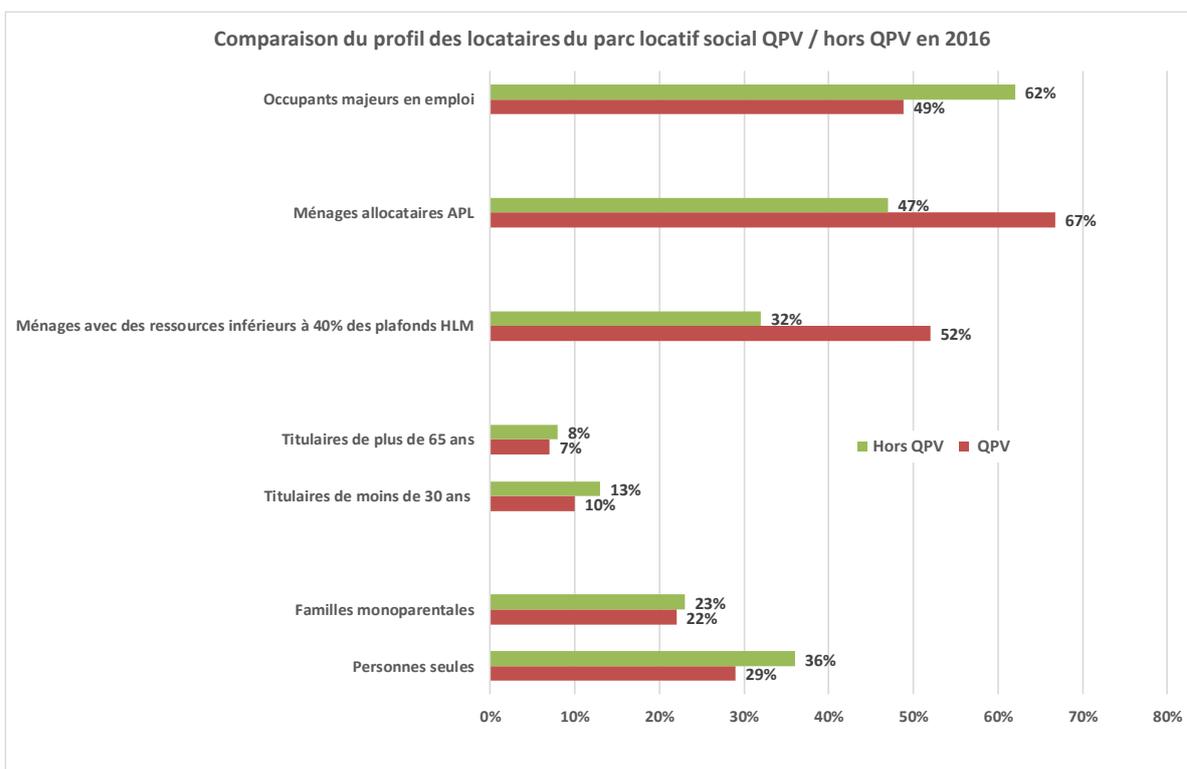
⁶ Bas revenus : < 60% des plafonds correspondant au PLA1

DES DESEQUILIBRES D'OCCUPATION AU SEIN DU PARC LOCATIF SOCIAL, ENTRE LES QUARTIERS ET LES RESIDENCES

La situation socio-économique des ménages (niveaux de revenus) est un marqueur fort **des disparités au sein du parc locatif social. C'est sur ce critère que les écarts entre les quartiers** sont les plus marqués.

Les locataires du parc social dans les quartiers prioritaires sont nettement plus fragiles socialement et économiquement que les autres locataires du parc social : en 2016, 52% ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM, contre 32% dans le patrimoine situé hors des quartiers prioritaires.

Graphique 64 - Les profils des locataires du parc social – comparaison quartiers prioritaires / hors quartiers prioritaires

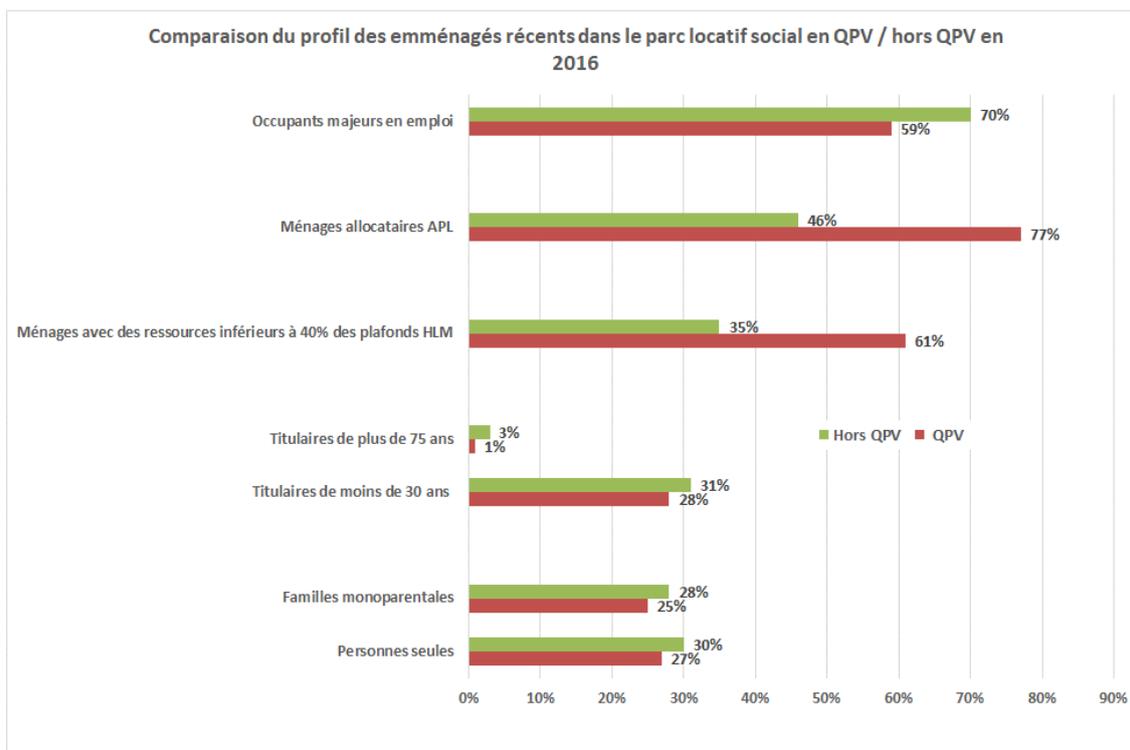


Source : OPS 2016 – contribution des bailleurs sociaux aux dispositifs issus du volet logement de la loi *Egalité et Citoyenneté, Union Sociale pour l'Habitat de Normandie, janvier 2018*

Les emménagés récents dans le parc locatif public ont des niveaux de revenus légèrement plus faibles que les locataires en place : 42% ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM – 39% des occupants du parc en 2016.

La paupérisation des emménagés récents dans le parc locatif social est plus marquée dans les quartiers prioritaires : les ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM représentent 61% des emménagés récents dans les quartiers prioritaires, contre 35% dans les autres quartiers.

Graphique 65 - Les profils des emménagés récents dans le parc locatif social – comparaison quartiers prioritaires / hors quartiers prioritaires



Source : OPS 2016 – contribution des bailleurs sociaux aux dispositifs issus du volet logement de la loi *Egalité et Citoyenneté*, *Union Sociale pour l'Habitat de Normandie*, janvier 2018

L'analyse des déséquilibres en matière d'occupation ne peut se limiter aux échelles territoriales évoquées précédemment, à savoir les communes et les quartiers. Elle doit également être menée à une échelle plus fine, celle des résidences du parc locatif social. Ces analyses mettent en évidence deux phénomènes :

- La concentration des ménages les plus fragiles est plus marquée dans les QPV mais elle est observable également dans des résidences situées sur d'autres quartiers.
- Au sein même des quartiers prioritaires, le poids des ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM est hétérogène entre les résidences.

LA DEFINITION EN COURS D'UNE STRATEGIE DE PEUPEMENT DANS LE CADRE DE LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Les lois du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du 21 février 2014 de Programmation pour la Ville et la cohésion sociale ainsi que la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 positionnent les EPCI disposant d'un Programme Local de l'Habitat comme chef de file de la politique relative à la mixité et aux équilibres socio-territoriaux dans l'occupation du parc de logements et, s'agissant du parc locatif public, des attributions et de gestion de la demande sur leur territoire.

Il est attendu des intercommunalités disposant d'un Programme Local de l'Habitat qu'elles définissent avec leurs partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement des orientations-cadres, traduction d'une stratégie partagée pour améliorer la mixité dans l'occupation du parc de logements, en particulier dans le parc locatif public (politique d'attributions, stratégie de réponse aux demandes de mutation, objectifs quantifiés de relogement des publics prioritaires...).

Au-delà de la mise en conformité avec les dispositions législatives, la définition et la mise en œuvre d'une stratégie partagée concernant l'occupation et les attributions dans le parc locatif social, en articulation et en complément de la politique locale de l'habitat, est une démarche stratégique pour la CASE, les communes qui la composent et leurs partenaires (bailleurs sociaux, titulaires de droits de réservation, associations...), comme en témoignent les éléments de diagnostic présentés précédemment sur les déséquilibres de peuplement et les phénomènes de spécialisation sociale dans les quartiers prioritaires et certaines résidences du parc locatif social.

Installée en mai 2016, la Conférence Intercommunale du Logement est composée de trois collèges :

Composition fixée par l'arrêté préfectoral du 28/09/15 après avis du président de l'Agglomération

Collège de représentants des collectivités territoriales	Collège de représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions	Collège de représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement
<ul style="list-style-type: none"> •Maires des communes membres de l'Agglomération •Représentants du département 	<ul style="list-style-type: none"> •Bailleurs sociaux •Réservataires des logements sociaux •Maitres d'ouvrage d'insertion •Associations dont l'un des objets est l'insertion ou logement des personnes défavorisées 	<ul style="list-style-type: none"> •Associations de locataires •Associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement •Représentants des personnes défavorisées

Coprésidée par le Président de l'Agglo ou son représentant et le Préfet de l'Eure ou son représentant.

Des ateliers techniques sont actuellement organisés avec les acteurs locaux pour formuler des propositions d'orientations et d'objectifs et identifier collectivement les leviers à mobiliser, les outils à conforter ou à mettre en œuvre.

4 La demande et l'offre dites spécifiques

4.1 L'accompagnement du vieillissement de la population et du handicap

A Les projections en matière de vieillissement : d'importants besoins à venir

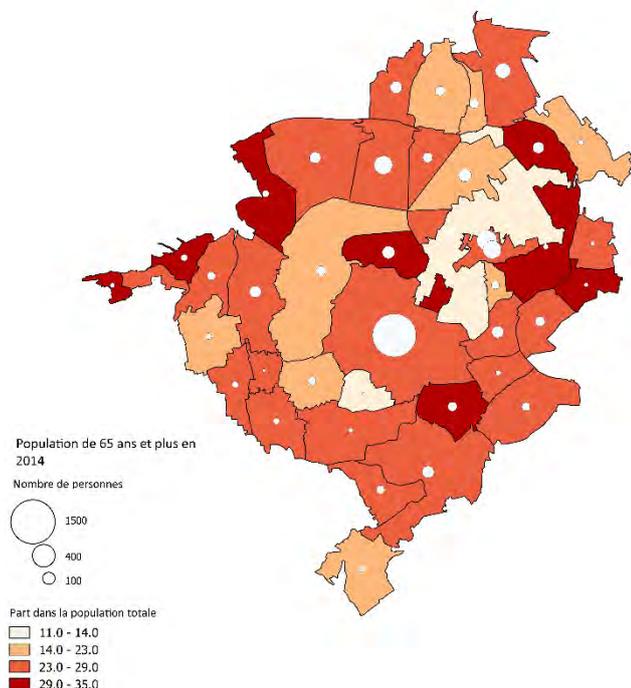
L'étude conduite en 2016 par l'Agence d'Urbanisme sur l'habitat des seniors dans l'Agglomération Seine-Eure (périmètre antérieur à 2018), a permis d'établir une projection sur l'augmentation des plus de 65 ans. Une croissance de 265 personnes / par an d'ici 2025 est ainsi attendue et toutes les communes sont concernées, avec en particuliers :

- Un nombre de seniors déjà important à Louviers et appelé à croître
- Un doublement attendu de la population des seniors à Val-de-Reuil

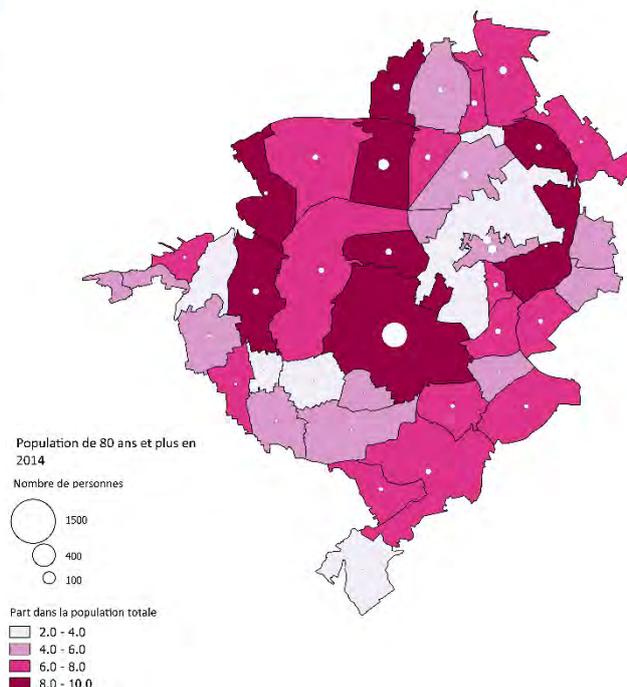
La perte d'autonomie, avec une projection de + 65 seniors par an en perte d'autonomie et la réduction de leur niveau de vie sont autant de problématique à intégrer dans la problématique du logement.

En termes de composition des ménages on observe actuellement la répartition suivante :

- 44% de personnes seules de 65 à 79 ans
- 67% de personnes seules à plus de 80 ans



Carte 39 - Nombre et part des personnes âgées de plus de 65 ans et de plus de 80 ans en 2014



B Le logement actuel des personnes âgées

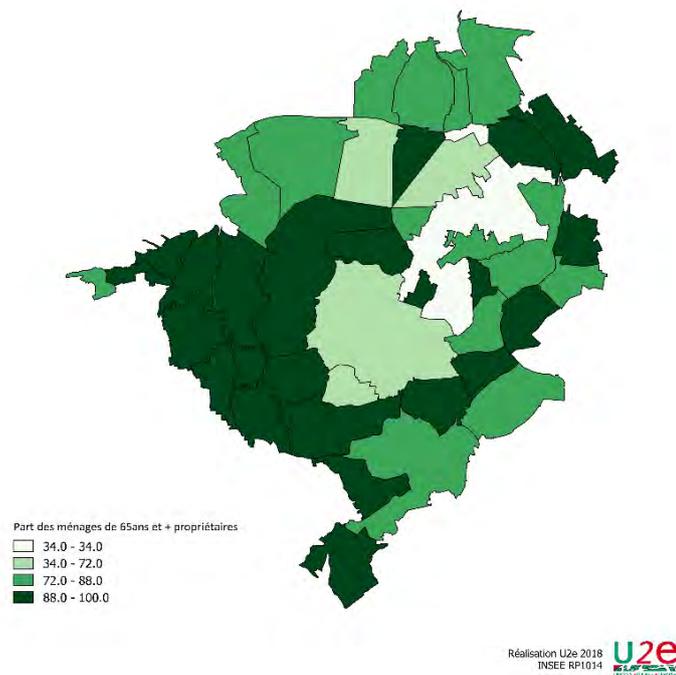
Des besoins d'adaptation, voire de changement de type d'habitat, pour la très forte majorité de personnes âgées logées en maison individuelle : le périurbain est ici plus spécifiquement concerné.

Se pose également la question des taux d'effort et du confort de vie pour les personnes âgées locataires : les pôles urbains sont plus spécifiquement concernés

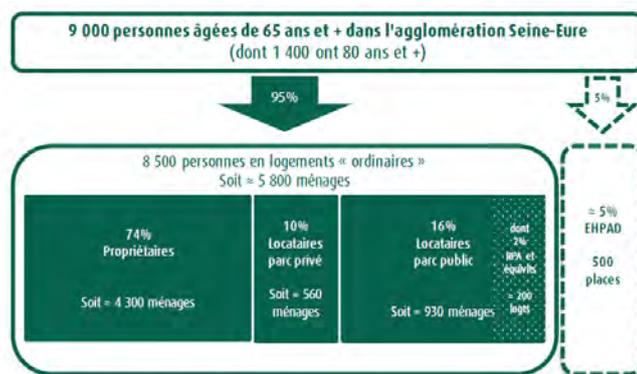
Quelques points de repères :

- 1/3 des ménages de plus de 65 ans en logement construit avant 1946
- 1/3 des plus de 80 ans en collectif sans ascenseur
- 1/3 des plus de 80 ans dans un logement T4 et +

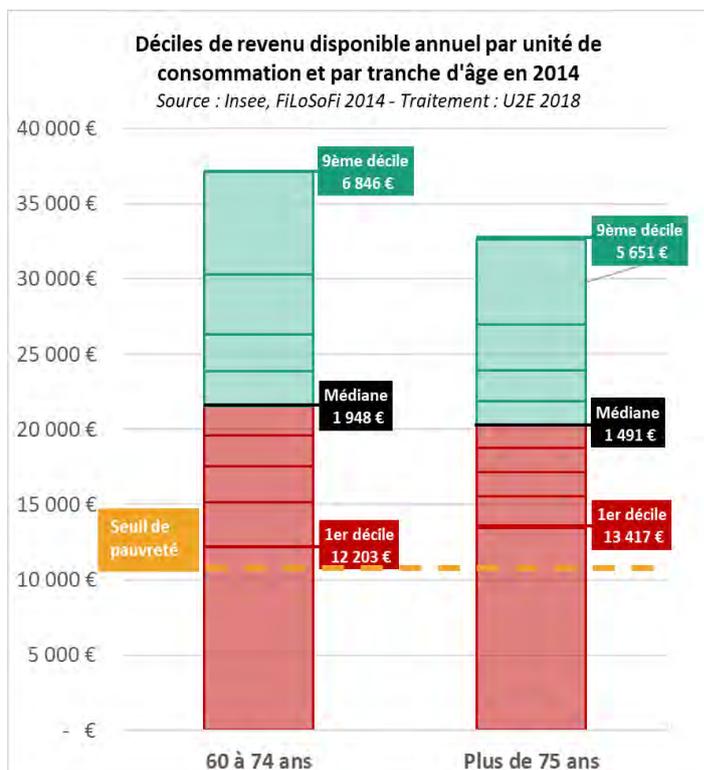
Carte 40 - Part des propriétaires pour les personnes âgées de plus de 65 ans en 2014



Graphique 66 - Le logement actuel des personnes âgées de plus de 65 ans en 2012



C Des situations de grande fragilité chez les personnes âgées



10% environ des plus de 60 ans disposent de faibles ressources qui les situent sous le seuil de pauvreté

Ces situations peuvent se cumuler avec de mauvaises conditions de logements :

- 14 % de plus de 60 ans parmi les locataires du parc privé dégradé
- 57 % de plus de 60 ans parmi les propriétaires du parc privé dégradé

Graphique 67 - Revenus de la population de plus de 60 ans

D L'accompagnement du vieillissement et du handicap : un système d'acteurs complexe

La politique d'aide aux personnes âgées et aux personnes handicapées relève surtout de la compétence du Département.

Les difficultés :

l'information, l'identification et l'orientation des personnes, la mobilisation d'aides provenant de guichets multiples

Les améliorations :

- Un travail partenarial plus resserré (avec des dispositifs départementaux, CIL, PIG)
- L'adaptation des logements dans le cadre du PIG



E Les problématiques à prendre en charge dans l'accompagnement du vieillissement par le logement

L'étude conduite en 2016 par l'Agence d'Urbanisme sur l'habitat des seniors dans l'Agglomération Seine-Eure, identifie les problématiques à prendre en charge dans l'accompagnement du vieillissement de la population par le logement.

- Des **parcours résidentiels à favoriser** : logement plus petit, bien situé, ergonomique **notamment dans les communes périurbaines** où l'offre peu diversifiée.
- Des situations de **dépendance à anticiper** compte tenu de l'accroissement des + 80 ans
- Le coût des établissements dédiés : **les solutions de maintien à domicile à privilégier, les logements adaptés, bien situés, et à coût modéré.**

F Les structures d'hébergement pour les personnes âgées : 700 places en établissements dédiés

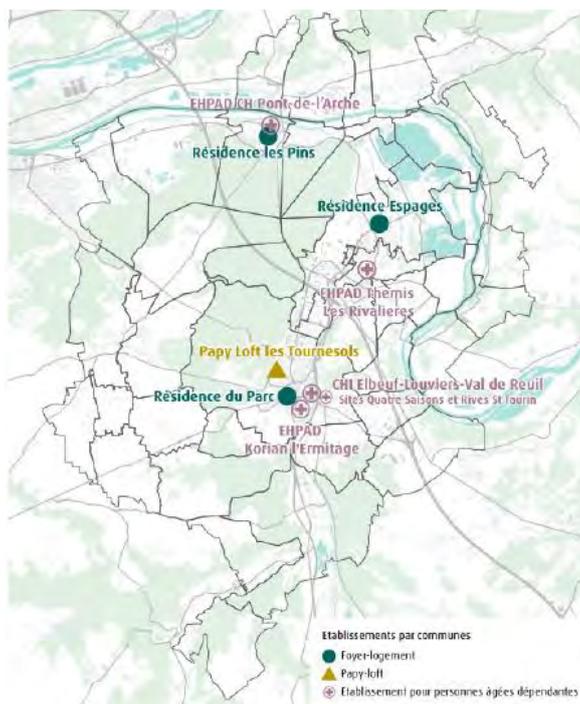
On dénombre 716 places en établissements dédiés sont recensées sur le territoire :

- EHPAD (495 lits)
- 3 résidences personnes âgées (RPA) (211 logements)

- 1 papy-loft (10 logements)

Le taux d'hébergement est de 160 places pour 1.000 habitants de plus de 75 ans, supérieur à la moyenne départementale (140 places / 1000) ou nationale (123 places / 1000).

Carte 41 - *Les structures de logement et d'hébergement pour seniors en 2016 (AURBSE)*



G Les besoins identifiés pour le logement et l'hébergement des personnes handicapées

Le programme interdépartemental d'accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie 2012-2016 (PRIAC) **identifie le secteur Elbeuf Louviers comme étant déficitaire** avec taux d'équipement de 0.29 places d'accueil pour 1000 habitants en 2011, contre 1.02 pour le département de l'Eure.

Actuellement, hors structures pour personnes âgées dépendantes, il existe une structure d'hébergement pour adultes handicapés :

- 36 places handicapés à Igoville.

Le PRIAC fixe les orientations suivantes :

- Observation fine de la demande
- **Renforcement de l'hébergement permanent**
- **Rééquilibrage de l'offre sur les territoires déficitaires**
- **Un taux d'hébergement d'objectif de 0.55 places d'accueil pour 1000 habitants par la création d'une Maison d'Accueil Spécialisée de 23 places pour adultes handicapés sur le secteur Elbeuf – Louviers**

4.2 L'hébergement d'urgence et d'insertion

A Les structures d'hébergement, d'urgence et d'insertion présentes sur le territoire

On dénombre, en 2016, 492 places en structures dédiées, réparties sur les communes de Louviers, Val-de-Reuil, Pont de l'Arche et plus récemment, sur la Haye-Malherbe. Le taux d'hébergement apparaît ici satisfaisant avec 7.25 places pour 1.000 habitants.

Tableau 18 - Les structures d'hébergement, d'urgence et d'insertion présentes sur le territoire

STRUCTURE	COMMUNE	Adultes en Difficulté d'Insertion Sociale (SAI)	Familles en Difficulté ou sans Logement	Jeunes Travailleurs	Tous publics en difficulté	Total général
CHRS FONDATION ARMEE DU SALUT	LOUVIERS	50			40	90
Pension de Famille FONDATION ARMEE DU SALUT	LA HAYE MALHERBES		22			22
CHU DAO LOUVIERS FONDATION ARMEE DU SALUT	LOUVIERS				5	5
FJT RESIDENCE SOCIALE CCAS	VAL-DE-REUIL			80		80
FJT RESIDENCE SOCIALE CCAS	VAL-DE-REUIL			150		150
FJT RESIDENCE SOCIALE ASSOCIATION JEUNNE ET VIE	LOUVIERS			90		90
FJT RESIDENCE SOCIALE ASSOCIATION JEUNNE ET VIE	PONT DE L'ARCHE			20		20
MAISON RELAIS CCAS	LOUVIERS		13			13
MAISON RELAIS HENRI DURAND	LOUVIERS	22				22

CCAS						
Total Agglomération Seine-Eure		72	35	340	45	492
<i>Source DDTM - SHLV et Finess octobre 2016</i>						

B Les indicateurs de tension

Les sorties vers un logement autonome représentent la principale difficulté identifiée par l'ensemble des acteurs en charge de l'insertion.

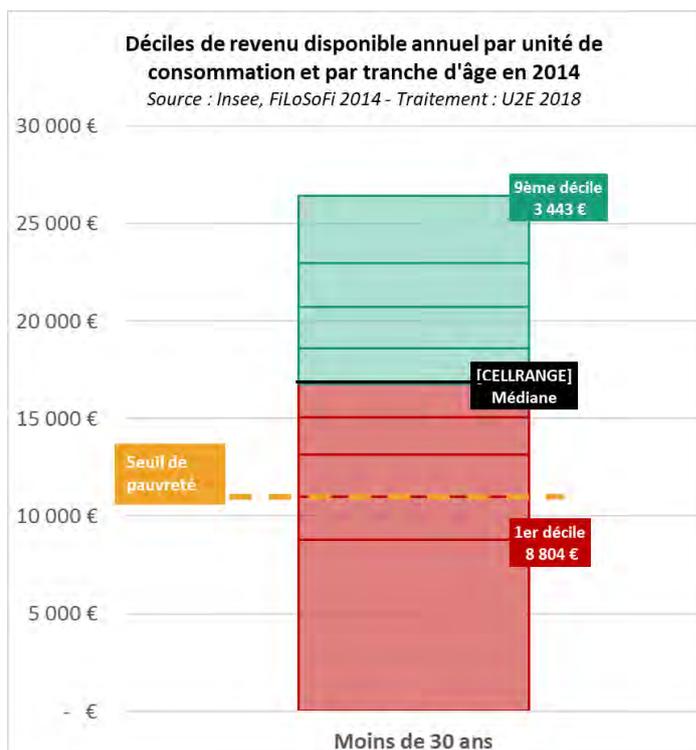
Le déploiement de baux glissants par le biais de la sous-location à une association qui peut également jouer le rôle **médiation locative**, est une orientation qui semble utile pour favoriser ces sorties d'hébergement. Le travail réalisé par l'Agence Immobilière Solidaire Seine-Eure va dans ce sens.

Pour les personnes en très grande difficulté sociale, psychologique, économique c'est un accueil sans limitation de durée et avec un accompagnement social fort qui doit pouvoir être envisagé. La difficulté réside actuellement dans les règlements internes des structures d'hébergement qui prévoient une limitation de durée afin de favoriser la rotation et de nouvelles attributions.

Les solutions à proposer aux **femmes seules avec enfants et les personnes en situation d'handicap psychique stabilisé** apparaissent aujourd'hui insuffisantes.

C Approche de la fragilité économique chez les jeunes

20% des moins de 30 ans disposent de revenus qui les situent sous le seuil de pauvreté.



Graphique 68 - Revenus de la population de moins de 30 ans – DGI

Ces situations peuvent se cumuler avec de mauvaises conditions de logements : les moins de 25 ans représentent environ 10% des locataires du parc privé dégradé.

Le logement des jeunes est assuré en grande partie dans le parc locatif notamment privé, dans des conditions de confort ou de taux d'effort qui peuvent être difficiles. Les foyers de jeunes travailleurs, bien présents sur le territoire, correspondent à un réel besoin alternatif à un moment sensible du parcours professionnel et résidentiels en situation plus fragile. **On peut s'intéresser toutefois sur leur capacité à répondre à cette demande. L'accompagnement vers un logement autonome reste une problématique pour certains, les petits logements économiques étant encore sous-représentés.**

4.3 Les gens du voyage

A Les aires d'accueil et de grand passage présentes sur l'agglomération

Le territoire compte 43 places réparties sur 3 aires d'accueil et répond aux attentes du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage :

- Louviers : 24 emplacements (soit 48 places) mise en service en 2007.
- Val-de-Reuil : 15 emplacements (soit 30 places) mise en service en 2008.
- Acquigny : 4 emplacements (soit 8 places) mise en service en 2008

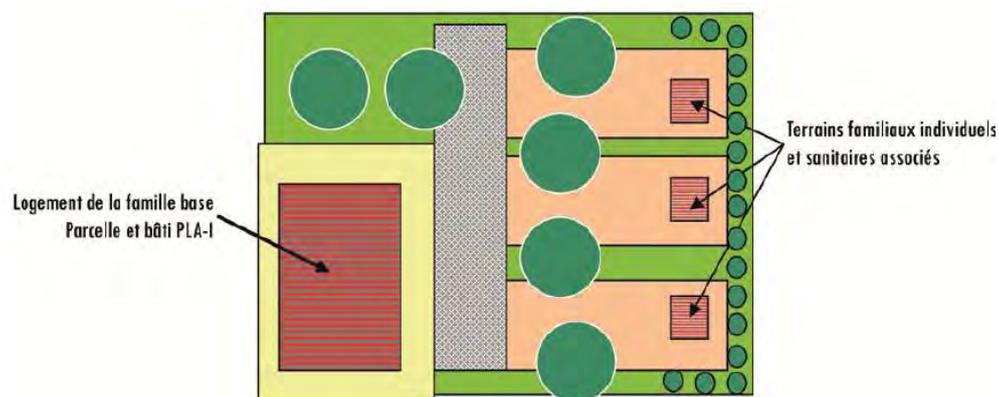
La gestion a été reprise en interne par l'Agglo Seine-Eure en 2011 avec un centre social « hors les murs ».

Le niveau d'occupation de ces aires est aujourd'hui satisfaisant mais subit la sédentarisation d'une vingtaine de familles.

B Les besoins précisés par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2012-2018 (SDAGV)

D'où un besoin de solutions adaptées à ces familles pour permettre aux aires d'accueil ou de passage de jouer pleinement leur rôle. Les solutions préconisées sont :

- L'habitat adapté (PLA-I)
- La location de terrains familiaux viabilisés



Carte 42 - Préconisations du SDAGV pour la sédentarisation des gens du voyage

Deux logements adaptés aux gens du voyage sédentarisés ont été réalisés en 2013 par le Foyer Stéphanois à Louviers. Ils fonctionnent très bien et suscite des demandes du même type.

Un autre projet été prévu cette commune mais n'a pas abouti du fait du blocage des riverains du terrain d'emprise.

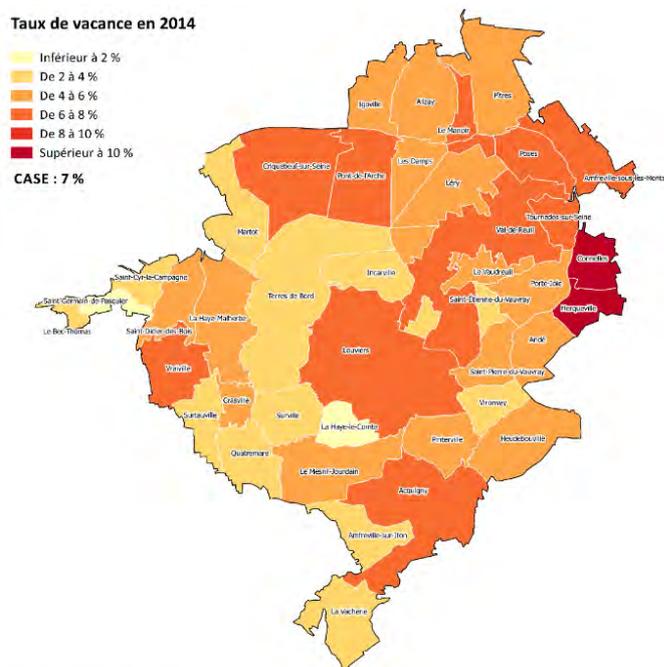
5 Les besoins d'intervention dans le parc de logements existants

5.1. Un taux de vacance raisonnable, signe d'un marché équilibré, et qui reste stable ; un taux de vacance plus élevé dans certains secteurs

Selon l'Insee, environ 300 logements vacants supplémentaires ont été recensés entre 2009 et 2014 (soit 60 logements par an) ; cette progression peut être liée en partie aux démolitions dans le parc locatif social.

Quelle que soit la source considérée (Filocom ou Insee) et malgré la légère progression en valeur absolue, le taux de vacance à l'échelle de l'agglomération reste raisonnable (7% en 2014 selon l'Insee), signe d'un marché équilibré.

Carte 43 – Taux de vacance en 2014 par commune



Source Insee, Traitement Novascopia

Selon Filocom, le taux de vacance à l'échelle des 40 communes en 2015, est de 8,7%. Sa progression est relativement stable depuis 2011 (8,9% en 2011, soit une progression de 54 logements vacants en 4 ans).

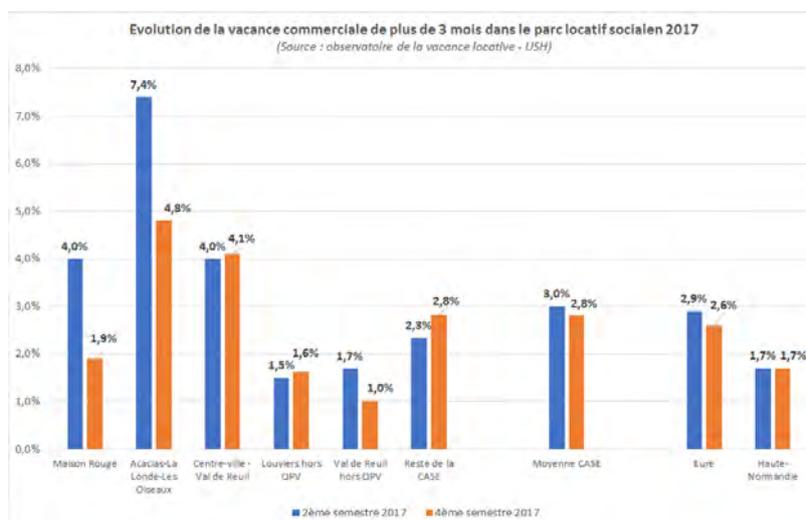
Le taux de vacance est plus élevé dans certaines communes, notamment à Louviers (817 logements vacants selon l'Insee en 2014) et à Val de Reuil (377 logements). 65% des logements vacants sont situés sur ces deux communes.

Sur les 2 276 logements vacants recensés en 2015 par les données Filocom, 34% (soit 932 logements) sont vacants depuis plus de 2 ans.

La majorité des logements vacants sont des logements privés (environ 73%).

Il y a un enjeu sur la remise sur le marché des logements dans le centre de Louviers via PIG/OPAH et l'Action Cœur de Ville.

Graphique 69 – Evolution de la vacance commerciale de plus de 3 mois dans le parc locatif social en 2017



Il existe deux types de vacance :

- La vacance commerciale : logements proposés à la location mais qui n'ont pas encore trouvé preneurs.
- La vacance technique : les logements retirés de la location, pour des travaux ou la démolition par exemple.

A l'échelle de la CASE, la vacance commerciale de plus de 3 mois dans le parc locatif social est globalement similaire à la moyenne constatée à l'échelle du département. Elle a légèrement diminué entre le 2^{ème} et le 4^{ème} semestre 2017. La vacance commerciale de plus de 3 mois est plus élevée dans les quartiers prioritaires de les Acacias-La Londe – Les Oiseaux et le centre-ville de Val de Reuil. Sur le quartier de Maison Rouge, le taux de vacance est nettement plus bas, comparable au taux constaté sur les communes de Val de Reuil et de Louviers hors QPV.

A noter que le taux de vacance en moyenne dans les QPV du département est de 3,7% au 4^{ème} trimestre 2017.

Entre le 2^{ème} et 4^{ème} trimestre 2017, la vacance a diminué sur l'ensemble du parc, y compris dans deux des trois quartiers prioritaires.

5.1 Les besoins et enjeux dans le parc privé

A L'identification du parc privé dégradé ou indigne et de son occupation

LE PARC PRIVE « POTENTIELLEMENT INDIGNE » SELON LA DGI

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) correspond à la mesure d'une présomption, en croisant les catégories cadastrales 7 et 8 les moins valorisées avec l'occupation des ménages aux revenus < 150% du seuil de pauvreté. Les défauts d'actualisation des catégories cadastrales sont les premiers biais de cette mesure, qui est donc à interpréter avec prudence. L'Agglo Seine-Eure avait mené un pré-repérage sur l'habitat indigne. Il a permis de constater sur environ 18 communes de l'Agglo Seine-Eure qu'un grand nombre de logements classés en catégorie 7 et 8 n'étaient pas, d'après leur état général extérieur, dans une situation qui pourrait faire penser que l'habitat soit insalubre ou indigne.

Le parc privé potentiellement indigne représenterait ainsi 639 logements en 2013, dont 48.5% concerneraient des propriétaires occupants. Le poids de ce parc supposé indigne est de 3.2% sur l'Agglomération en 2013, contre 4.7% pour l'Eure.

UN PREMIER REPERAGE DU PARC PRIVE INDIGNE ET DEGRADE REALISE EN 2013

L'étude commanditée par l'Agglo Seine-Eure en 2013 sur le parc privé visait à fournir des points de repère pour la priorisation des aides à accorder pour la requalification du parc ancien. Le repérage a été circonscrit aux centre-bourgs et secteurs présentant des concentrations particulières, et a davantage pour objectif de fournir un référentiel d'indicateurs que de fournir une vision exhaustive sur le territoire.

395 immeubles dont 334 occupés ou partiellement occupés nécessitant des travaux d'amélioration ont été repérés par enquête sur le terrain. **150 d'entre eux nécessitent des travaux importants voir lourds.**

Tableau 19 - Importance des travaux à réaliser sur un échantillon de 395 immeubles privés dégradés

Enquête Citemétrie 2013	Travaux Moyens	Travaux Importants	Travaux Lourds	Total des immeubles
ALIZAY	3	3	-	6
CRIQUEBEUF-SUR-SEINE	9	11	3	23
LA HAYE-MALHERBE	6	2	1	9
LERY	25	13	2	40
LOUVIERS	132	70	11	215
MONTAURE	2	-	1	3

PITRES	24	9	-	33
PONT DE L'ARCHE	40	19	9	68
TOTAL	241	127	27	395

Tableau 20 - Importance des travaux à réaliser sur un échantillon de 61 immeubles vacants dégradés

Enquête Citémétrie 2013	Travaux Moyens	Travaux Importants	Travaux Lourds	Total des immeubles vacants
ALIZAY	1	3	-	4
CRIQUEBEUF-SUR-SEINE	-	2	3	5
LERY	1	-	1	2
LOUVIERS	18	14	6	38
PITRES	1	2	-	3
PONT DE L'ARCHE	1	4	4	9
TOTAL	22	25	14	61

61 immeubles entièrement vacants font partie des plus dégradés (plus de 70% ont besoins de travaux importants ou lourds). Si ces bâtiments dégradés contribuent à un effet déqualifiant et méritent à ce titre d'être traités, il serait erroné de les considérer entièrement comme un parc mobilisable pour l'amélioration de l'offre de logements.

CARACTERISTIQUES DU PARC PRIVE DEGRADE A PARTIR D'UNE ENQUETE CONDUITE AUPRES DE 100 MENAGES

Un échantillon de 100 ménages occupant les immeubles dégradés répertoriés a été enquêté en 2013. Ces enquêtes permettent de préciser les caractéristiques des logements qu'ils occupent.

- Une part importante de petits logements, tous en locatif : 20% dans le parc privé dégradé enquêté contre 9% pour l'ensemble du parc privé
- 40% de propriétaires occupants : une sous-représentation dans ce segment dégradé par rapport à leur représentation dans l'ensemble du parc de logements (70%)

Tableau 21 - Taille des logements des ménages occupant le parc privé dégradé

Enquête Citémétrie 2013	Répartition des 100 logements enquêtés
T1	0%
T2	20%
T3	27%
T4	21%
T5 et plus	32%
TOTAL	100%

L'inconfort thermique est le premier symptôme de mal-logement identifié, mais 20% des ménages enquêtés cumulent inconforts thermique et sanitaire :

- L'inconfort thermique concerne 57% des ménages enquêtés
- L'inconfort sanitaire concerne 24% des ménages enquêtés

Tableau 22 - Situation d'inconfort des logements du parc privé dégradé

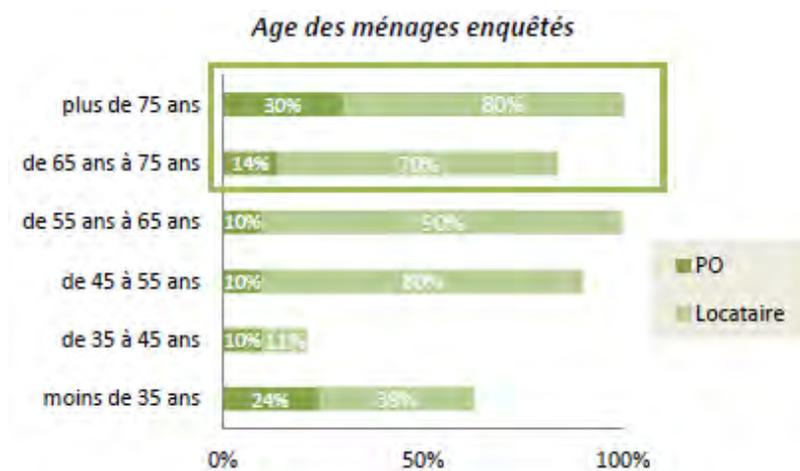
	CONFORT SANITAIRE	INCONFORT SANITAIRE	INCONFORT THERMIQUE	TOTAL
CONFORT THERMIQUE	79%	9%	5%	43%
INCONFORT THERMIQUE	37%	6%	14%	57%
TOTAL	66%	15%	19%	100%

UNE FORTE PROPORTION DE MENAGES AGES : DES BESOINS D'ADAPTATION DES LOGEMENTS

70% des ménages exprimant leur intention de rester définitivement dans leur logement sont âgés de plus de 55 ans ce qui laisse supposer un phénomène de vieillissement à venir important sur le parc nécessitant des travaux.

Un tiers des ménages enquêtés ont plus de 65 ans et 22% d'entre eux ressentent le besoin d'adapter leur logement pour faciliter leur autonomie et leur maintien à domicile. Parmi ces ménages de plus de 65 ans 2/3 sont locataires.

Graphique 70 - Age et statut d'occupation des ménages occupant le parc privé dégradé



AGGLO Seine Eure – Citémétrie - 2013

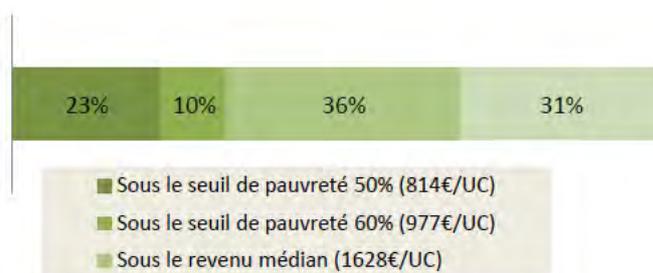
Le parc privé dégradé joue également un rôle d'accueil des plus jeunes ménages avec une part non négligeable de primo-accession.

LES RESSOURCES DES MENAGES OCCUPANT LE PARC DEGRADE : DES SITUATIONS DE PAUVRETE MARQUEES, SURTOUT POUR LES LOCATAIRES

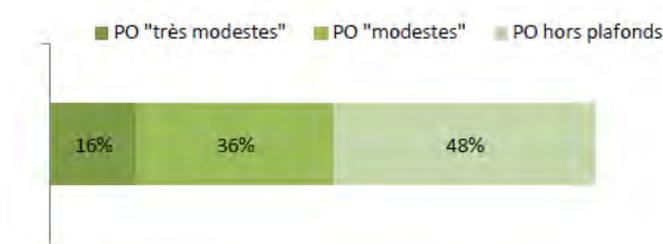
52% des propriétaires occupants du parc privé dégradé ont des revenus inférieurs au plafond « modestes » et peuvent bénéficier de financements pour des travaux.

Un tiers des locataires enquêtés sont sous le seuil de pauvreté et les 2/3 ont un revenu inférieur au revenu médian.

Graphique 71 - Potentiel d'éligibilité des ménages aux aides de l'ANAH



Graphique 72 - Ressources des ménages locataires dans le parc privé dégradé



Les travaux d'amélioration lourds qui peuvent initiés par les bailleurs peuvent toutefois générer une hausse de loyer : l'incitation au conventionnement ANAH est donc un vrai enjeu pour inciter à la réalisation de travaux avec des loyers modérés.

LE REPERAGE DES COPROPRIETES EN DIFFICULTE

11 copropriétés avaient été identifiées comme potentiellement fragiles en 2013 par l'observatoire de la DREAL.

Trois d'entre elles présentent des signes extérieurs de dégradation.

- La Garancière à Val-de-Reuil
- plus petites copropriétés à Louviers

Huit autres présentaient une structure générale en état correct à moyen, avec des menuiseries parfois en simple vitrage, laissant notamment présager des besoins de travaux d'économie d'énergie.

Tableau 23 - Repérage des copropriétés potentiellement fragiles ou à surveiller

DREAL 2013	Copropriétés potentiellement fragiles		Copropriétés à surveiller	
	Copros	Logts	Copros	Logts
Louviers	7	60	47	464
Pont-de-l'Arche	2	7	2	11
Val-de-Reuil	1	67	-	-
Le Vaudreuil	-	-	3	
Saint-Pierre-du-Vauvray	1	2	1	3
Saint-Etienne-du-Vauvray	-	-	1	4
CASE	11	136	54	513

Les problèmes de gestion, liés à des stratégies d'investissement variées, sont des facteurs d'accroissement des difficultés rencontrées : il s'agit des copropriétés mixtes entre propriétaires bailleurs et occupants, ou celles détenues par des propriétaires bailleurs essentiellement.

B Les dispositifs en place pour la rénovation du parc privé

LE PROGRAMME D'INTERET GENERAL (PIG)

Le prolongement du PIG pour 2015-2020 s'est imposé suite au premier bilan réalisé qui révélait à la fois le bon fonctionnement du dispositif et la persistance de besoins d'accompagnement, voire leur accroissement avec la Loi sur la transition énergétique. Il s'inscrit dans les orientations prises pour un « territoire à énergie positive » et est aujourd'hui un vrai maillon de la Maison de la Rénovation créée en 2016. L'impact sur l'économie locale a également pu être souligné puisque 2/3 des travaux sont réalisés par les entreprises locales.

Le PIG 2015/2018 a deux objectifs prioritaires qui sont :

- Résorber le logement indigne et très dégradé (avec l'aide des outils existants : grille d'insalubrité, grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat, état de risque d'accessibilité au plomb, arrêté d'insalubrité, arrêté de péril)
- Lutter contre la précarité énergétique (personne qui éprouve, dans son logement, des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat).

Le bilan financier du PIG 2015-2020

Pour rappel, le bilan financier du PIG 2011-2014 était de :

- 4 272 993 € de travaux engagés
- Propriétaires occupants = 3 958 491 € pour 266 propriétaires occupants aidés
- Propriétaires Bailleurs = 314 502 € pour 16 propriétaires bailleurs aidés

Sur les années 2015 et 2016 du PIG, 2 450 657€ de travaux ont été engagés dont 2 315 098€ pour des propriétaires occupants et 135 559€ pour des propriétaires bailleurs.

L'Agglomération Seine Eure intervient à hauteur de 85 000€ / an en complément des aides de l'ANAH.

Un partenariat et une communication qui se sont montrés efficaces

La flexibilité des partenaires financiers a permis de la souplesse, notamment en cas de dépassements d'objectifs. La campagne de communication engagée par l'Agglo Seine-Eure a bien été relayée par les acteurs locaux. Enfin, le groupe de travail « lutte contre l'habitat indigne » a été transféré au CLHD⁷ en 2016 pour plus d'efficacité.

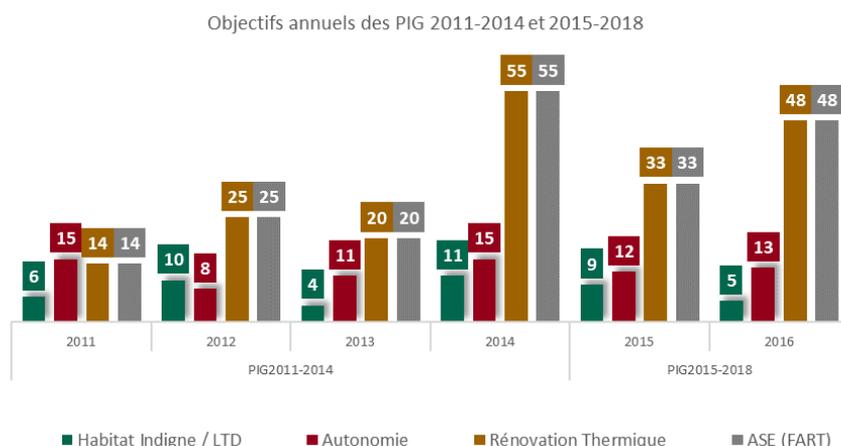
L'ensemble du territoire a ainsi pu disposer d'un accès à l'information comme l'illustre la répartition des contacts pris pour des renseignements sur les aides financières (295 personnes en 2015, 244 en 2016).

Les objectifs du PIG 2015-2020 s'inscrivent dans la continuité de ceux de 2011-2014.

La rénovation thermique est la première cible du dispositif, en adéquation avec les orientations des aides de l'ANAH. Toutefois les aides de la CASE ont apporté un levier supplémentaire pour d'autres types de travaux.

- Habitat indigne = 7 dossiers en 2016 (contre 10 dossiers par an pour le précédent PIG)
- Autonomie = 13 dossiers en 2016 (contre 15 dossiers par an pour le précédent PIG)
- Rénovation thermique = 48 dossiers en 2016 (contre 15 dossiers en 2011 à 55 en 2014 pour le précédent PIG)

⁷ Comité Local Habitat Dégradé : CAF, ARS, DDTM, DDCS, Conseil départemental, communes



Graphique 73 - Bilan du PIG : Nombre de dossier par an et par cible (2011-2014)

La Maison de la Rénovation, ouverte le 1^{er} avril 2016, vise à centraliser l'ensemble des dispositifs et aides : le PIG, le POPAC, les dispositifs régionaux et nationaux, gestion du fond façade, etc. Elle constitue un véritable guichet unique pour tous les particuliers souhaitant un accompagnement dans leurs projets de rénovation de leur logement, sans critère de ressources.

Un partenariat a été mis en place avec les professionnels du bâtiment pour une montée en compétence sur les travaux visant une meilleure performance énergétique. Un partenariat avec l'EIE porté par l'ALEC 27 permet de développer le conseil individualisé aux publics non éligibles Anah. L'activité de la Maison de la Rénovation est montée fortement en puissance depuis 2016 avec une augmentation de X % entre 2016 et 2017 et une tendance à la hausse encore en 2018.

L'AGENCE IMMOBILIERE SEINE EURE (AISSE) : UN OUTIL DESTINE A REpondre AUX PREOCCUPATIONS DES BAILLEURS PRIVES ET REQUALIFIER LE PARC PRIVE AVEC DES LOYERS MODERES

Créée en 2013, elle est portée par deux associations qui sont « Jeunesse et Vie » qui assure l'accompagnement et « SOLIHA » qui assure la gestion immobilière. L'AISSE propose un parc de logements locatifs privés accessible aux ménages les plus modestes grâce à des loyers et des charges maîtrisés. Ces logements permettent notamment l'accès et le maintien dans un logement autonome. Ils ont fait l'objet généralement au préalable d'une mise aux normes.

19 logements sont aujourd'hui conventionnés et gérés par l'intermédiaire de l'AISSE :

- 13 logements à Louviers
- logements à Pont de l'Arche
- logements à Léry
- 1 logement à Pitres

Appartenant à 9 propriétaires bailleurs

- Permettant des sorties de vacance
- Des réhabilitations en lien avec le PIG

Cet outil, rassurant les propriétaires bailleurs, peut encore être largement développé au vu du potentiel de locatif privé sur le territoire.

UN NOUVEAU DISPOSITIF DEPUIS 2016 : LE POPAC DEDIE AUX COPROPRIETES FRAGILES

Un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés a été lancé fin 2016 pour améliorer la connaissance de ce parc de logements et accompagner des copropriétés du territoire dans leurs problématiques de gestion et de travaux.

- Enquête de terrain et constitution d'un observatoire local des copropriétés

L'Agglomération compte plus de 160 copropriétés, représentant 1956 logements, qui se concentrent essentiellement sur la ville de Louviers (73%). Un parc d'avant-guerre et de la reconstruction très majoritairement composé de petites copropriétés (<15 lots d'habitation principale). Un parc en bon état technique général : seulement 9% des copropriétés repérées présentent un état de dégradation moyenne ou forte. Une part importante de copropriétés ne sont pas gérées par un syndic bénévole ou professionnel. 21 copropriétés identifiées comme fragiles ou en difficulté. L'enjeu par la suite sera d'observer l'évolution de ce parc et tout particulièrement des copropriétés identifiées comme fragiles.

- Accompagnement des copropriétés

S'organiser, gérer les budgets, monter un programme de travaux, ce n'est jamais simple dans une copropriété. Il est important de réagir le plus tôt possible. Une équipe dédiée a été mis à la disposition des copropriétés pour les accompagner dans la résolution de leurs difficultés et dans leurs projets de rénovation.

Problématiques de gestion rencontrées :

- Absence de syndic
- Pas de règlement de copropriété
- Faible participation en assemblée générale
- Défaut de trésorerie
- Premiers impayés

- Pas d'entretiens des espaces communs
- **Besoin d'une rénovation énergétique**
- Besoin de réaliser des travaux de confortement suite à un péril
- **Besoin d'un ravalement de façade**

Actions d'accompagnement qui peuvent être mis en œuvre :

- Diagnostic global de la copropriété
- **Aide à la désignation d'un syndic et à la structuration du fonctionnement du conseil syndical**
 - Soutien au syndic bénévole dans la mise en place de procédure de recouvrement des impayés
- Actions de formation
- Soutien technique dans **l'élaboration d'un programme de travaux**
- Mobilisation des aides financières le cas échéant

La fin du dispositif est prévue pour fin 2019.

PLAN DE SAUVEGARDE DE LA GARANCIERE

Depuis le début des années 2000, la Garancière est identifiée comme copropriété dégradée. Elle a d'ailleurs fait l'objet de nombreuses études depuis 2008 visant à mieux appréhender ses difficultés et à définir les possibilités d'une intervention publique.

En décembre 2014, un premier arrêté préfectoral avait permis de déclencher la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde.

L'ensemble des études produites a permis de confirmer que le Plan de Sauvegarde constituait à ce jour le dispositif le plus approprié à la situation de la Garancière.

En Février 2018, la Préfecture, l'Agglomération Seine-Eure et la Ville de Val-de-Reuil ont décidé de poursuivre la procédure du Plan de Sauvegarde.

C Synthèse des enjeux d'intervention sur le parc privé

Parc privé : des actions engagées à amplifier au regard des enjeux

- > Adaptation au vieillissement
- > Taux de vacance significatif dans le parc privé certaines communes / quartiers (Louviers)
- > Parc privé potentiellement indigne limité mais présent (3,2%)
- > Copropriétés potentiellement fragiles

5.2 Les besoins d'intervention dans le parc locatif social

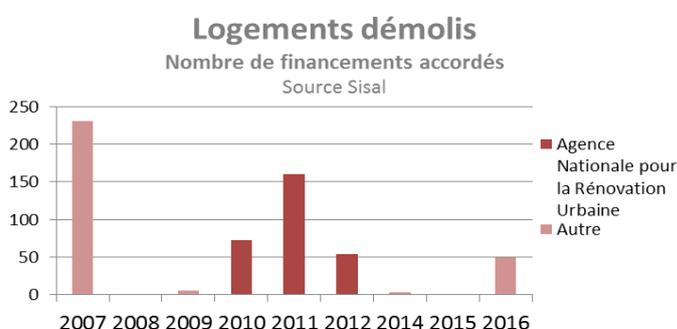
A Des actions engagées...

Des actions ont d'ores et déjà été mises en œuvre pour requalifier le parc locatif social et améliorer son attractivité :

- Notamment au travers du 1^{er} Projet de Rénovation Urbaine (PRU) sur les quartiers de Maison Rouge (à Louviers) et du Germe de Ville (Val de Reuil).
- Au-delà de ces interventions, les bailleurs sociaux du territoire ont également réalisé **des travaux d'entretien et de réfection dans leurs patrimoines** respectifs.
- Des opérations de réhabilitation et de requalification sont également menées dans le cadre du droit commun.

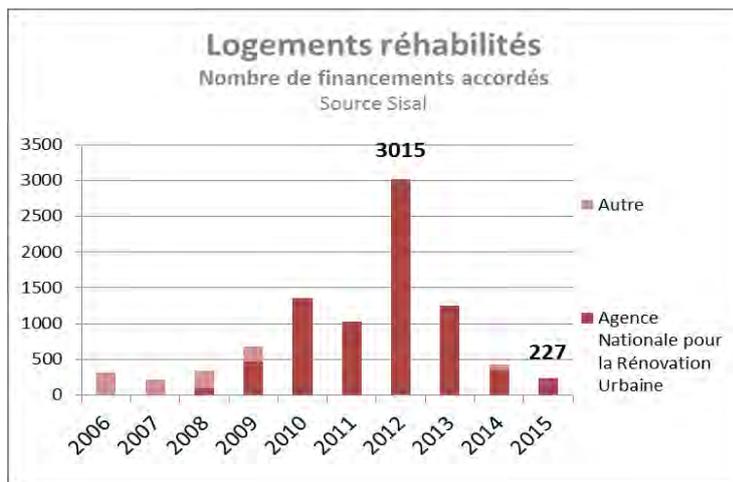
4 900 LOGEMENTS ONT FAIT L'OBJET DE TRAVAUX ENTRE 2012 ET 2015 ; DES TRAVAUX REALISES POUR L'ESSENTIEL DANS LE CADRE DU PRU 1

Graphique 74 - Nombre de logements locatifs sociaux démolis entre 2006 et 2015



108 logements ont été démolis entre 2012 et 2015, (470 entre 2007 et 2011), pour l'essentiel dans le cadre du PRU 1, sur les quartiers de Maison Rouge (Louviers) et du Germe de Ville (Val de Reuil).

Pas de démolition depuis 2016.



Au moins 4 900 logements locatifs sociaux ont été réhabilités entre 2012 et 2015.

La majorité des logements réhabilités l'ont été dans le cadre du PRU 1.

Graphique 75 - Nombre de logements locatifs sociaux réhabilités entre 2006 et 2015

LE BILAN DU PRU 1 SUR LES QUARTIERS DE MAISON ROUGE A LOUVIERS ET DU GERME DE VILLE A VAL DE REUIL

« Maison Rouge » à Louviers

- 68 logements démolis
- 74 logements sociaux reconstruits
- 381 logements réhabilités
- La résidentialisation de 651 logements
- **L'aménagement et le paysage**ment de nombreux espaces publics
- La création de plusieurs équipements nouveaux structurants



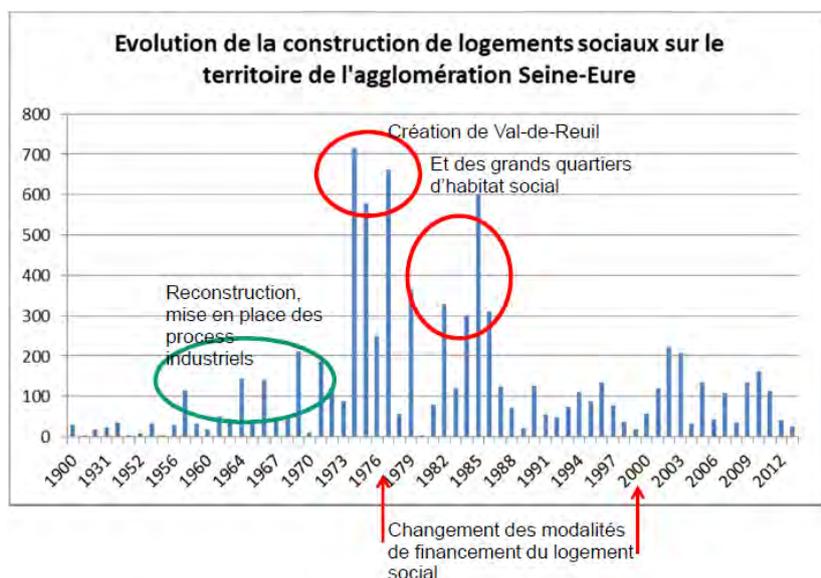
Le « Germe de Ville » du Val-de-Reuil

- 242 logements démolis
- 116 logements sociaux reconstruits
- 946 logements réhabilités, 1410 résidentialisés
- Une nette baisse de la vacance
- Un changement des modes de chauffage
- La dalle réaménagée
- **Des équipements (théâtre, ...)**
- Plan de sauvegarde de la Garancière avancé



B ... à poursuivre

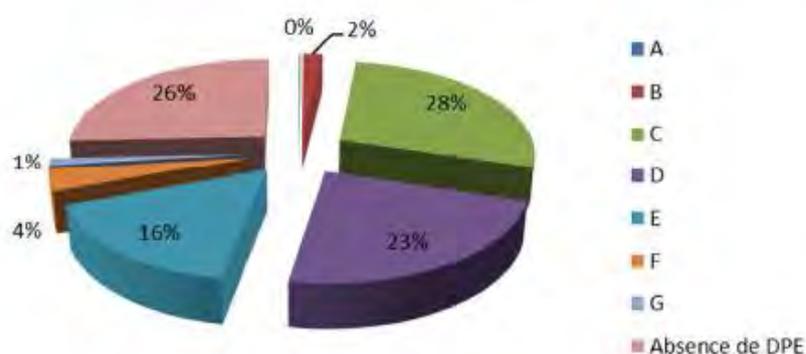
UNE PART IMPORTANTE DE LOGEMENTS ANCIENS ET ENERGIVORE : UN ENJEU DE RENOVATION THERMIQUE DU PARC



Graphique 76 - Années de constitution du parc locatif public

Avec 4611 logements datant de plus de 25 ans, 50 % du parc est classé en étiquette énergétique de D et +, ce qui représente une consommation de plus de 150 kWh/m²/an.

Performance énergétique des logements sociaux



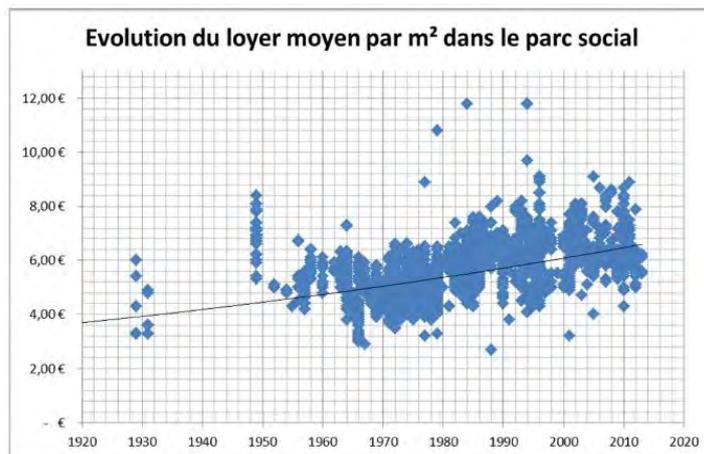
Graphique 77 - Classe énergétique des logements du parc locatif public

Si la situation tend à s'améliorer avec la rénovation et le renouvellement du parc cela montre toute l'ampleur de travail de rénovation à accomplir pour :

- L'amélioration de la qualité intrinsèque des logements
- L'amélioration de l'image des bâtiments, des quartiers concernés.

- La réduction de la facture énergétique et l'amélioration du reste à vivre des occupants

Les loyers moyens démarrent autour de 4€/ m² pour atteindre plus 7€ / m² en 2015. L'amplitude des loyers la même année est due au financement initial et à la revalorisation après travaux.



Graphique 78 : Répartitions des logements locatifs sociaux selon le loyer en 2015

Le coût du logement est déterminé par un loyer et des charges. S'il convient d'accorder une certaine vigilance sur la modération des impacts de ces travaux sur les loyers, c'est sur le quittancement global qu'il convient d'assurer un suivi.

Le loyer est défini en fonction du type de financement initial, il est revalorisé en fonction de l'ICC (indice INSEE coût construction)

Les charges dépendent du niveau de performance du logement (voir étiquette énergétique DPE) et de l'usage fait du logement par le ménage :

- Les logements les plus anciens sont ceux qui ont les loyers les plus bas, mais quand ils n'ont pas fait l'objet d'une réhabilitation importante ils peuvent être énergivores.
- On parle de quittancement : loyer + charge, en logique globale pour le locataire.

LE CADRE PARTENARIAL POUR POURSUIVRE ET PRIORISER LES INTERVENTIONS : LES CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE ET LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

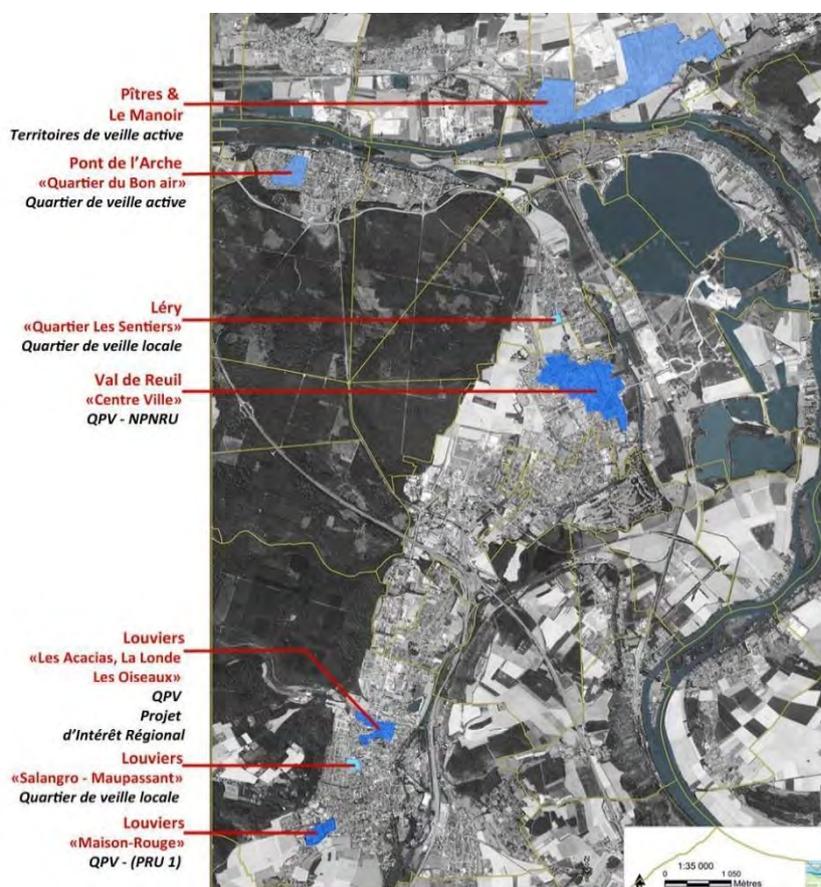
Le manque de moyens consacrés à la requalification du parc public apparaît particulièrement problématique sur un territoire qui tend à améliorer son attractivité résidentielle et à travailler de façon plus efficace sur les équilibres sociologiques au sein du parc public. Si les moyens de l'ANRU ont permis de modifier significativement l'image du Germe de ville de Val-de-Reuil ou du quartier Maison Rouge à Louviers, la tâche restant à accomplir hors de ces dispositifs est importante.

Les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) auxquelles l'Agglomération est associée de droit, en lien avec les Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des bailleurs représentent autant de possibilités d'échange et de partage des priorités d'interventions sur le territoire. Les élus locaux sont fortement demandeurs d'un travail collaboratif plus intense.

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) installée depuis 2016 est également un lieu d'échange approprié pour traiter de la question des équilibres à trouver dans les attributions (CIA), en lien avec la requalification du parc existant.

C La nouvelle géographie des quartiers prioritaires et le NPNRU

LA NOUVELLE GEOGRAPHIE DES QUARTIERS PRIORITAIRES



Carte 44 - Géographie prioritaire dans l'agglomération

Les quartiers du « Centre-Ville » (Val-de-Reuil) et des « Acacias, La Londe, les Oiseaux » (Louviers) sont éligibles au NPNRU (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine) : ces nouveaux programmes de rénovation urbaine bénéficieront de financements de l'ANRU.

Les autres quartiers ou programmes non considérés comme prioritaires mais nécessitant néanmoins des travaux d'amélioration représentent 66% du parc locatif public actuel.

LE NPNRU SUR LA COMMUNE DE VAL-DE-REUIL

Ce secteur rassemble 7 290 habitants, soit 54% de la population communale et 11% de la population intercommunale.

Le secteur du centre-ville de Val-de-Reuil correspond **au segment rolivalois de l'axe structurant intercommunal** et comprend un important potentiel de développement en lien avec le projet de territoire : les Noës, Îlot 14.

Les objectifs :

- La poursuite du PRU 1 du Germe de ville
- **L'intégration du quartier du Mail, partiellement sur dalle et présentant les mêmes caractéristiques urbaines et sociales que le Germe de Ville**
- **L'intégration des secteurs périphériques présentant des signes de dégradation**
- La prise-en charge de la copropriété dégradée de la Garancière
- **La création d'un pôle commercial**
- **La diversification de l'habitat, à proximité (ilot 14)**

Le programme de travaux, très ambitieux, a été affiné courant 2018 (il peut encore évoluer toutefois) **et s'articule autour de 6 interventions majeures :**

- La démolition de 330 logements locatifs sociaux, sur la dalle, qui ne répondent plus aux attentes des habitants, et qui permettront de libérer de nouvelles emprises foncières pour la diversification et créer des liaisons entre les quartiers. Une **reconstitution de l'offre de logements à hauteur de 35% et réalisée en dehors de la commune,**
- **La réhabilitation d'environ 1 400 logements locatifs sociaux (dont 402 avec un financement ANRU) et la résidentialisation de 750 logements pour améliorer la qualité résidentielle, offrir un niveau de prestation homogène sur l'ensemble du parc et éviter les effets de déclassement entre les secteurs, et pour faciliter l'appropriation des espaces extérieurs par les habitants,**
- **La construction d'environ 1 000 nouveaux logements d'ici 2024 sur le territoire communal, pour diversifier l'habitat et attirer une population plus aisée. Dans le cadre du NPNRU, des opérations de logements en accession sociale (60), notamment sur le quartier du Mail reconfiguré, permettront de faciliter les parcours résidentiels au sein de la Ville et de diversifier l'offre en cœur de ville,**
- **La création d'un nouveau pôle économique et commercial en centre-ville de Ville, plus étoffé et mieux structuré,**
- La transformation de quatre équipements structurants qui constituent de part et d'autre du QPV des lieux fédérateurs et générateurs de lien social :
 - o Le Groupe scolaire des Cerfs-Volants,
 - o Le Complexe sportif Léo Lagrange,

LE PROJET D'INTERET REGIONAL SUR LE QUARTIER LES ACACIAS- LA LONDE – LES OISEAUX A LOUVIERS

Ce secteur concerne 1 480 habitants, soit 8% de la population communale de Louviers et 2% de la population intercommunale. Son implantation apparait **stratégique autour de l'axe structurant et à l'entrée nord de Louviers**, et il renferme un important potentiel de développement urbain, en lien avec le projet d'agglomération.

- Les objectifs du projet de renouvellement urbain visent :
- **Le renouvellement de l'offre sociale et la diversification de l'offre d'habitat en secteur central,**
- **Le maintien d'une offre de logements à bas loyers,**
- Le développement de la mixité fonctionnelle sur le secteur.

Le programme de travaux traduit ces enjeux à travers :

- La démolition des immeubles Les oiseaux (90 logements) et III et Sambre (38 logements), ainsi que des maisons Allée des coucous
- La rénovation des immeubles Loire I et II (40 logements + halls)
- **La résidentialisation et le réaménagement de l'ensemble des abords + jeux enfants et ados sur le quartier de La Londe**
- La création de locaux poubelles et de points de collecte enterrés pour sortir les locaux OM des immeubles sur Acacias 383 logements
- **La restructuration de l'accroche du quartier sur l'axe structurant par la création d'un parvis et ouverture du quartier sur la ville par la création d'un grand mail planté accueillant des équipements ludiques**
- **La rénovation de l'école élémentaire**
- **La création d'un accueil de loisirs**
- La rénovation et extension de la crèche
- **La création d'un Pôle de citoyenneté intégrant le centre social et la CAF a minima**



SYNTHESE DES ENJEUX D'INTERVENTION SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL

Parc locatif social : enjeu de poursuivre les interventions

- > Finaliser le PRU 1 Val de Reuil et Maisons Rouge
- > Mettre en œuvre le NPNRU Val de Reuil et La Londe-Acacias-Les Oiseaux
- > Mais aussi sur des « petits » patrimoines, hors des QPV (secteurs déjà identifiés dans PLH 2 ; bâtiments les plus anciens / énergivores, logements vacants, bâtiments avec une fragilité d'occupation sociale...)

6 Synthèse du diagnostic et enjeux

6.1 L'amélioration de l'attractivité résidentielle

Des pertes migratoires qui fragilisent le territoire

Des types de ménages différents selon les secteurs

- vont vers le pôle de Rouen ... mais aussi à proximité de l'Agglo

Elles se traduisent par un vieillissement et par un renforcement des inégalités entre communes

Malgré une dynamique économique

- Développement de l'emploi qualifié
- Des salariés potentiellement intéressés non pour s'installer sur l'Agglo

Des difficultés à faire connaître et apprécier les qualités résidentielles du territoire

Enjeux

Mieux retenir les ménages qui quittent aujourd'hui le territoire

- Petits logements locatifs, projet d'accession à moindre coût, ...

Mieux accueillir les ménages qui travaillent sur le territoire mais n'y résident pas

- Proposer et faire connaître un habitat qualitatif, des services

Poursuivre la promotion et valorisation du territoire

- Communication, valorisation du cadre de vie



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
ATELIER HIERARCHISATION DE 8 ENJEUX 8 Novembre 2018





Un rythme de construction en deçà des ambitions initiales du PLH-2

225 logements / an réalisés au lieu de 350 attendus

- Malgré la diminution des surfaces et des prix unitaires des lots à bâtir

Des potentialités de développement

- Une demande qui reste forte
- Des opportunités : le foncier de l'Agglo rouennaise est plus difficile à capter

Des difficultés recensées

- Marché de l'Agglo mal connu des promoteurs
- Certaines démarches de projets en panne
- Des freins dus aux services et équipements liés à la production de logements

Enjeux

Maintenir un niveau de construction de nouveaux logements suffisant

- Permettant d'améliorer les dynamiques démographiques
- En mobilisant tous les leviers et les acteurs levant les freins

Mieux mobiliser le foncier utile

- En restant « économe »
- En intégrant les équipements et services attendus par la population
- En remédiant aux difficultés à réinvestir les cœurs de ville ou bourg



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
ATELIER HIERARCHISATION DE 8 ENJEUX 8 Novembre 2018





6.2 La diversification de l'offre de logement pour permettre tous les parcours résidentiels

Les différents segments de l'offre : des rôles complémentaires

Un cloisonnement à nuancer

- Les revenus plafond pour un locatif public ciblent également les occupants du locatif privé ou les candidats à l'accession

Des manques difficiles à « catégoriser » en produits

- l'accompagnement du vieillissement
- la décohabitation des jeunes
- les familles monoparentales
- les sorties d'hébergement
- l'accession à coût modéré
- le locatif pour les mutations professionnelles
- les grandes maisons
- la proximité des services et équipements



ATELIER HIERARCHISATION DES ENJEUX 8 Novembre 2018

Enjeux

Le renforcement de l'offre locative

- En ayant une vision de gestion sur le long terme
- Dans les secteurs suffisamment dotés en services et équipements
- En visant une diversité de cibles
- En lien avec les équilibres sociologiques

Le développement d'opérations de qualité en accession

- Pour les séniors
- Pour les salariés
- A coût maîtrisé : primo-accédants, familles monoparentales



De fortes spécialisations au sein du territoire

A relier aux migrations résidentielles et aux déséquilibres sociologiques constatés

- Offre dominée par les grands logements en accession à la propriété sur le périurbain
- Offre locative publique sur les pôles urbains

Quelques ajustements récents

- En périurbain : développement de l'offre locative publique
- Sur les pôles urbains et Nord Seine : développement du locatif privé et du locatif intermédiaire type PLS
 - > des difficultés de location du PLS liées au circuit spécifique d'attribution (commission)



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
ATELIER HIERARCHISATION DES ENJEUX 8 Novembre 2018



Enjeux

L'amélioration de la diversité de l'offre au sein de chaque commune

- Afin d'améliorer les équilibres socio-démographiques
- Pour diversifier les populations cibles selon les « manques » constatés par communes et secteur :
 - Renforcer le locatif public et les typologies en secteurs déficitaires
 - Produire des programmes mixtes,
 - permettre les offres adaptées aux besoins spécifiques, la mobilité professionnelle
 - Accession à coût maîtrisé sur les pôles urbains

6.3 L'amélioration du parc de logements existant : un enjeu de transition énergétique, de qualité de l'offre et d'image du territoire

Des besoins de requalification encore importants dans le parc privé ancien

Des besoins sur l'ensemble du territoire

- Un cumul d'inconfort thermique et sanitaire
- Une population modeste, âgée, ou très jeune
- La vacance se maintient à 8% en moyenne

Un travail déjà amorcé qui s'appuie sur largement sur les « dispositifs ANAH »

- Des aides ciblées sur le volet thermique, les propriétaires occupants modestes
- La mobilisation de nombreux partenaires
- La lutte contre les logements indignes
- Des dispositifs d'aides peu adaptés aux propriétaires bailleurs et aux copropriétés



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
ATELIER HIERARCHISATION DE 8 ENJEUX 8 Novembre 2018



Enjeux

La poursuite de la rénovation du parc privé

- Rénovation énergétique
- Mobilisation des aides disponibles

Le soutien des copropriétés

L'incitation au loyers modérés et à l'intermédiation

Envisager des outils coercitifs en cas d'indécence et de vacance

Adapter et connaître les logements adaptés pour les ménages âgés ou avec handicap

La requalification du parc public : une condition pour le rééquilibrage sociologique

- Nombreux programmes de plus de 30 ans
- 50 % avec une étiquette énergétique de D et +

Une requalification soutenue par l'ANRU sur les quartiers les plus fragiles des pôles urbains

- A Louviers, à Val de Reuil
- Une évolution de l'image et du cadre de vie

Des requalifications attendues en dehors des quartiers dits prioritaires

- 700 logements au moins nécessiteraient une remise à niveau
- Un budget moyen de 45.000 € / logement
- Une difficulté de financement



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
ATELIER HIERARCHISATION DE 8 ENJEUX 8 Novembre 2018



Enjeux

Un travail plus resserré avec les bailleurs publics pour la priorisation des travaux

- En lien avec les Plan stratégiques de patrimoines, les Conventions d'utilité Sociale

Des arbitrages à approfondir : travaux lourds ou démolition

- En intégrant toutes les composantes économiques et sociales

La limitation de l'impact des travaux sur les loyers

Le fléchage des logements publics adaptés

7 Glossaire de l'Habitat

Sigle ou Concept	Décryptage
AISSE	Agence Immobilière Sociale Seine Eure
AMO	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
ARS	Agence Régionale pour la Santé
CAF	Caisse d'Allocation Familiale
CASE	Communauté d'Agglomération Seine Eure
CD ou CDC	Caisse des Dépôts abrégé de Caisse des Dépôt et de Consignation
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CIL	Conférence Intercommunale du Logement
CLHD	Comité Local Habitat Dégradé
CUS	Convention d'Utilité Sociale
DDCS	Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DECILE	Découpage de la population en 10 groupes de même effectif - 1 décile = 10% des ménages
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
Enquête RPLS	Enquête Recensement du Parc Social
EPF	Etablissement Public Foncier
FJT	Foyer de Jeunes Travailleurs
INDICE JEUNESSE DE	Rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans
LLS	Logement Locatif Social
LOGEMENT VACANT	Logement non occupé

MENAGE	Ensemble des occupants d'un même résidence principale
NPRU	Nouveau Programme de Rénovation Urbaine

PAF	Programme d'Action Foncière
PARC TOTAL DE LOGEMENTS	Résidences principales + logements vacants + résidences secondaires ou occasionnelles
PB	Propriétaire Bailleur
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLS	Prêt Locatif Social
PLUI	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PO	Propriétaire Occupant
POPAC	Programme Opérationnel De Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés
PRU	Programme de Rénovation Urbaine
PSLA	Prêt Social Location-Accession
PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
PTZ	Prêt à Taux Zéro
PUM	Prix Unitaire Moyen
RESIDENCE PRINCIPALE	Logement occupé
REVENU MEDIAN	50% des ménages ont un revenu supérieur et 50% ont un revenu inférieur
RPA	Résidence pour Personnes Agées
SCOT	Schéma de COhérence Territoriale
SEUIL DE PAUVRETE	Seuil à 60 % de la médiane des niveaux de vie (1008 euros / mois en 2014)
SOLDE MIGRATOIRE	Différence entre la population arrivée et la population partie du territoire

TAUX DE VACANCE	Nombre de logements vacants / parc total de logements
UC	Unité de Consommation : 1 UC pour le premier adulte / 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus / 0,3 UC pour les autres personnes du même ménage



Hôtel d'Agglomération
1, place Ernest Thorel
27405 Louviers Cedex

02 32 50 85 50

agglo@seine-eure.com

agglo-seine-eure.fr



agglo.seine.eure



AggloSeineEure



territoireseineeure

