



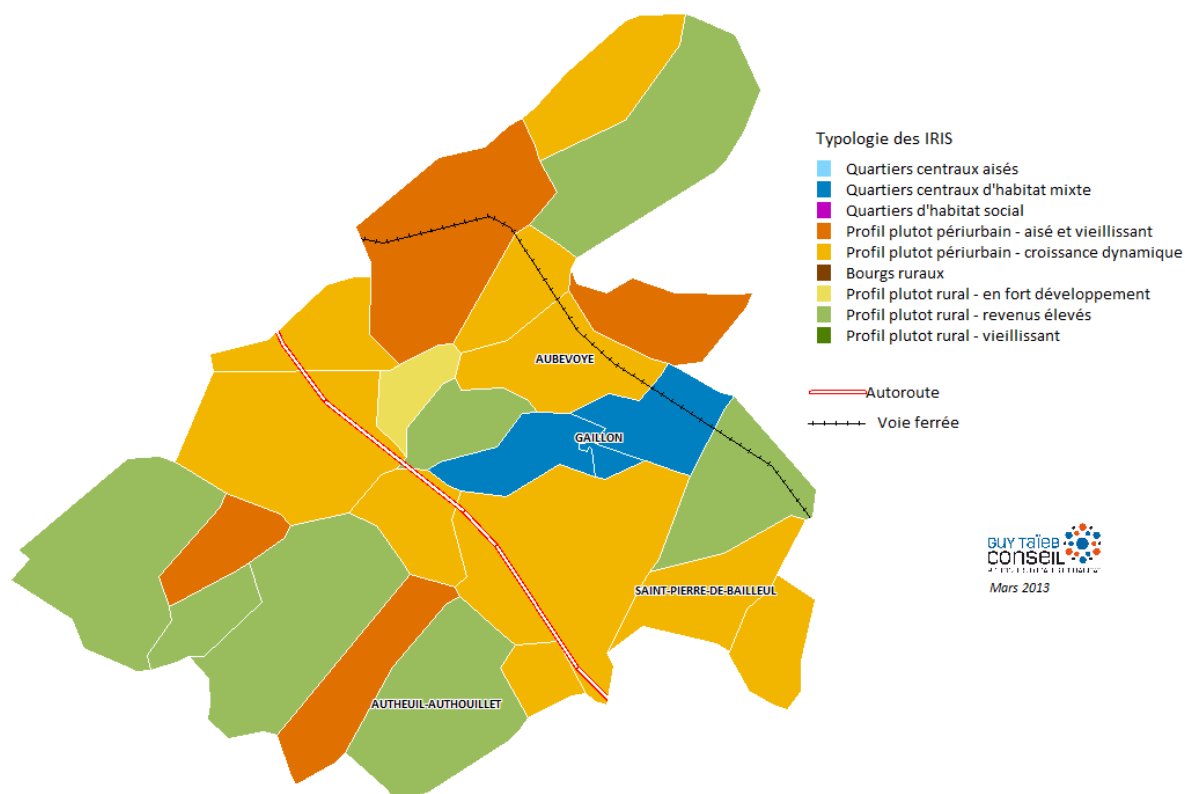
Plan Départemental de l'Habitat de l'Eure

Fiche territoriale – SCOT CC Eure Madrie Seine

SCOT DE LA C.C. EURE MADRIE SEINE

Profil du territoire

La Communauté de Communes Eure Madrie Seine est majoritairement composée de communes à profil plutôt périurbain, structurées autour d'une ville-centre : Gaillon.



Les différents quartiers de Gaillon disposent tous d'un habitat diversifié, avec un équilibre entre la location privée, publique et la propriété occupante et donc des niveaux de revenus intermédiaires. À l'inverse de ce qui est généralement observé dans ce type de quartier à l'échelle départementale, la commune connaît une croissance démographique positive.

Autour de Gaillon et le long des principales infrastructures routière (autoroute A13) et ferroviaire (reliant Paris à Rouen), les communes ont un profil à dominante périurbaine, avec une population familiale et un habitat majoritairement individuel, en propriété occupante, construit sur une période assez récente (peu d'habitat ancien). Une grande partie de ces communes connaissent encore aujourd'hui un développement rapide.

En périphérie sud-ouest du territoire, les communes ont un profil plus rural et se distinguent par un habitat ancien davantage représenté et une croissance démographique plus modérée que dans les communes périurbaines.

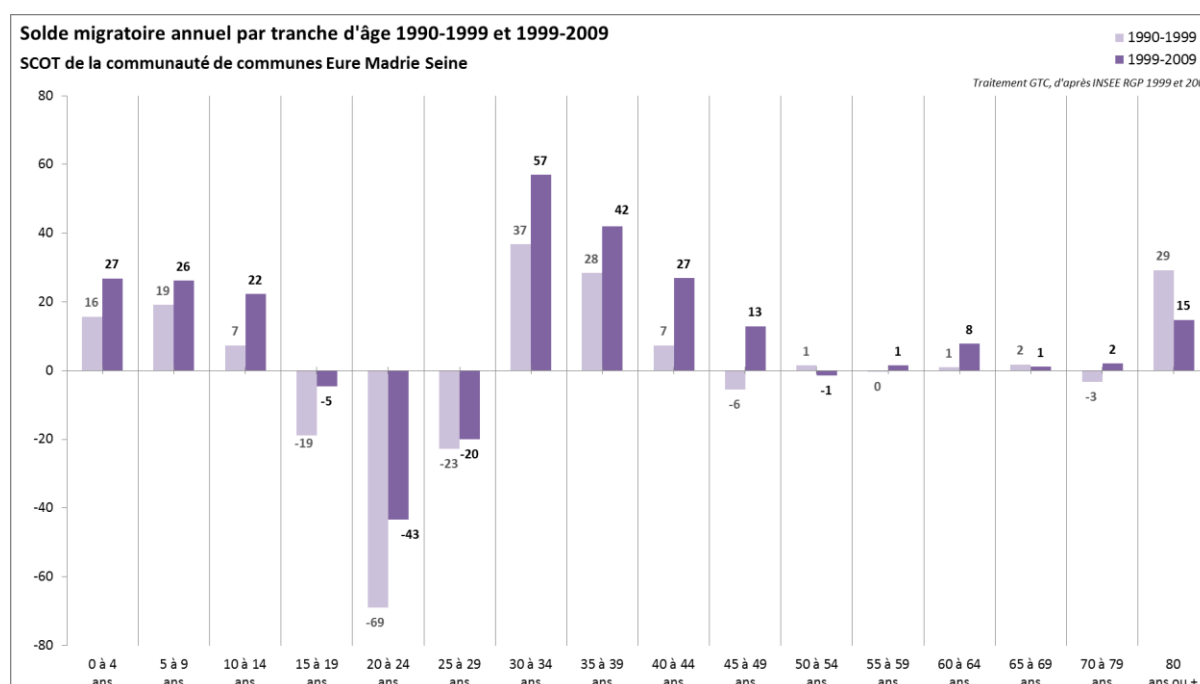
Profil sociodémographique de la population

La CC Eure Madrie Seine connaît une croissance démographique plus rapide qu'en moyenne dans le département. Elle est portée, à part égale, par les soldes migratoire et naturel. La population est parmi les plus familiales de l'Eure ; l'indice de jeunesse est par conséquent élevé. Néanmoins, le vieillissement de la population est légèrement plus marqué que dans le Département.

	Population 2009	Taux d'évolution annuel de la population 1999-2009	Taux de croissance naturel 1999-2009	Taux de croissance migratoire 1999-2009	% des 60 ans et plus	Indice de jeunesse 2009	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 1999-2009	Taille moyenne des ménages en 2009
SCOT de la CC Eure Madrie Seine	27 644	1,29%	0,64%	0,65%	18%	1,53	3,29%	2,53
<i>Gaillon</i>	7 224	0,52%	0,90%	-0,38%	17%	1,59	1,20%	2,30
SCOT Basse Risle	53 784	1,22%	0,27%	0,95%	23%	1,13	2,97%	2,38
SCOT de la CA des Portes de l'Eure	58 528	0,52%	0,50%	0,02%	20%	1,33	2,90%	2,43
SCOT de la CC de Conches	18 435	1,40%	0,55%	0,85%	19%	1,42	3,54%	2,48
SCOT de la CC du Pays de Neubourg	16 898	1,37%	0,31%	1,06%	20%	1,37	3,46%	2,49
SCOT de l'agglomération d'Evreux	81 965	0,29%	0,76%	-0,47%	19%	1,47	3,32%	2,27
SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton	57 100	0,92%	0,24%	0,67%	22%	1,19	2,75%	2,46
SCOT du Pays du Vexin Normand	78 114	0,71%	0,39%	0,32%	20%	1,32	3,17%	2,51
SCOT du Pays Risle-Charentonne	69 899	0,66%	0,10%	0,56%	26%	0,95	3,14%	2,31
SCOT du Roumois	43 756	1,24%	0,47%	0,78%	21%	1,28	4,02%	2,57
SCOT Seine Eure Forêt de Bord	67 101	0,33%	0,69%	-0,36%	18%	1,62	2,68%	2,49
Eure	582 822	0,74%	0,45%	0,29%	21%	1,29	3,11%	2,42
Haute-Normandie	1 832 942	0,29%	0,42%	-0,13%	21%	1,20	3,04%	2,32
France métropolitaine	62 465 709	0,65%	0,41%	0,25%	23%	1,09	2,92%	2,27

Source : INSEE RP 1999 et 2009

Le territoire est attractif pour les jeunes familles (30 à 45 ans) avec enfants, et davantage que lors de la décennie précédente, tandis que le solde migratoire est plutôt à l'équilibre pour les ménages au-delà de 45 ans. Comme l'ensemble du département, la CC Eure Madrie Seine perd des jeunes ménages, de 15 à 30 ans, lors des études supérieures ou de l'accès à l'emploi.



Profil socio-économique de la population

Le profil socio-économique de la population d'Eure Madrie Seine est assez proche de la moyenne départementale, avec cependant davantage de ménages biactifs (où les deux adultes ont un emploi) et donc des revenus par ménage légèrement plus élevés, et une progression plus faible du chômage sur la période récente. Les niveaux de revenus sont nettement plus faibles à Gaillon, la ville centre.

Par ailleurs, le territoire a un profil plus résidentiel qu'en moyenne dans le département ; la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence est en conséquence plus faible.

	% cadres et professions intellectuelles supérieures en 2009	Indice de gentrification 2009 - rapport cadres / ouvriers et employés	% familles composées d'un couple ou les deux adultes ont un emploi en 2009	Taux de chômage en 2009	Taux d'évolution annuel du nombre de DEFM 2007-2011 - catégorie A	Indice de concentration de l'emploi en 2009 - nombre d'emplois par actif occupé	% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2009	Revenu médian par UC en 2010
SCOT de la CC Eure Madrie Seine	7%	0,18	34%	11,2%	9,5%	0,78	19%	19 399 €
<i>Gaillon</i>	5%	0,13	23%	16,4%	8,0%	1,07	29%	15 977 €
SCOT Basse Risle	5%	0,13	30%	10,5%	12,8%	0,74	24%	17 667 €
SCOT de la CA des Portes de l'Eure	10%	0,31	29%	11,3%	10,6%	0,90	29%	19 859 €
SCOT de la CC de Conches	5%	0,14	36%	9,5%	6,2%	0,41	17%	19 020 €
SCOT de la CC du Pays de Neubourg	6%	0,16	37%	7,9%	13,4%	0,86	21%	19 926 €
SCOT de l'agglomération d'Evreux	8%	0,23	25%	13,5%	8,4%	1,36	47%	17 901 €
SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton	6%	0,17	33%	10,0%	9,9%	0,66	22%	18 893 €
SCOT du Pays du Vexin Normand	6%	0,15	33%	10,8%	10,5%	0,64	23%	19 000 €
SCOT du Pays Risle-Charentonne	4%	0,12	27%	11,8%	12,9%	0,80	27%	17 803 €
SCOT du Roumois	6%	0,20	39%	7,1%	12,2%	0,40	13%	21 111 €
SCOT Seine Eure Forêt de Bord	6%	0,18	30%	14,3%	10,4%	1,12	25%	17 884 €
Eure	6%	0,18	31%	11,3%	10,5%	0,83	26,2%	18 856 €
Haute-Normandie	6%	0,19	27%	11,9%	10,0%	0,96	30,5%	18 419 €
France métropolitaine	9%	0,29	26%	11,2%	9,1%	0,99	34,9%	18 749 €

Source : INSEE RP 1999 et 2009. INSEE DGI 2010. Pôle Emploi 2011

Parc de logements

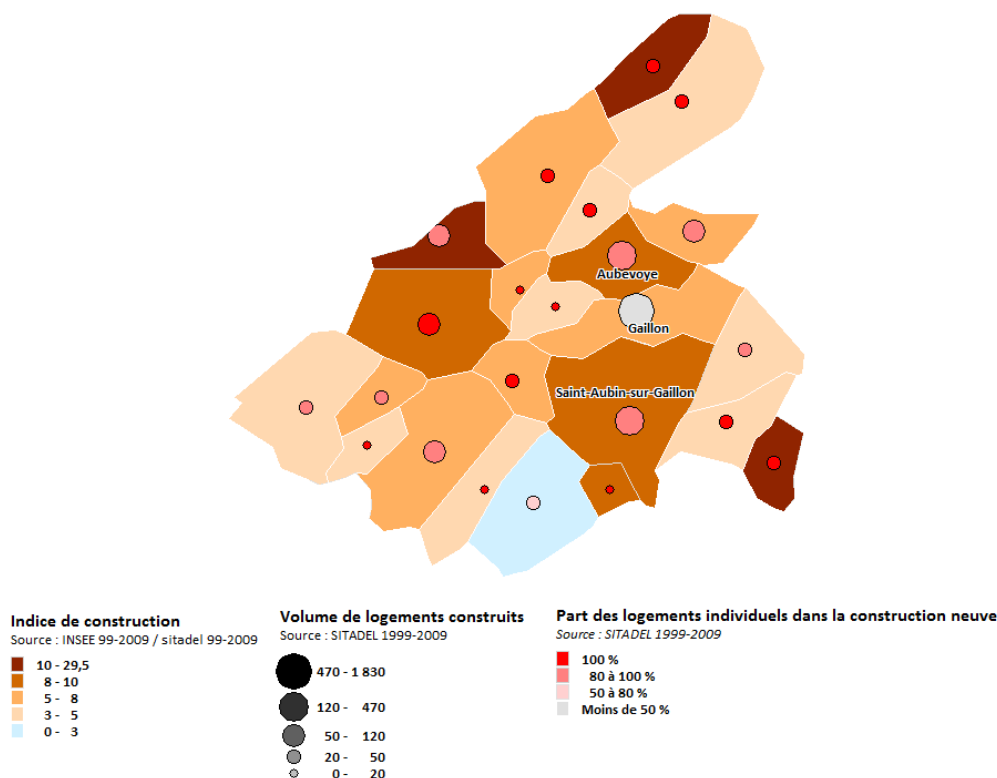
Le parc de logements se caractérise par une proportion plus élevée de résidences principales au détriment des résidences secondaires et du parc vacant qui est à un niveau très faible, sauf dans la ville centre. La répartition du parc par typologie est équivalente au département. Le parc ancien est cependant nettement moins représenté que dans l'Eure.

	% des résidences principales en 2009	% des résidences secondaires et logements occasionnels en 2009	% des logements vacants en 2009	% résidences principales 1 et 2 pièces en 2009	% résidences principales 5 pièces et + en 2009	% résidences principales construites avant 1949
SCOT de la CC Eure Madrie Seine	90%	5%	4,8%	10%	44%	21%
<i>Gaillon</i>	92%	1%	7,5%	23%	24%	15%
SCOT Basse Risle	81%	12%	6,3%	10%	42%	35%
SCOT de la CA des Portes de l'Eure	90%	5%	5,5%	15%	40%	28%
SCOT de la CC de Conches	88%	7%	4,7%	8%	47%	29%
SCOT de la CC du Pays de Neubourg	91%	4%	4,6%	8%	51%	33%
SCOT de l'agglomération d'Evreux	93%	1%	5,7%	19%	33%	13%
SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton	80%	13%	6,8%	9%	47%	38%
SCOT du Pays du Vexin Normand	87%	7%	5,5%	10%	45%	36%
SCOT du Pays Risle-Charentonne	82%	12%	6,1%	9%	44%	39%
SCOT du Roumois	93%	3%	3,9%	4%	56%	25%
SCOT Seine Eure Forêt de Bord	91%	2%	6,4%	12%	39%	25%
Eure	87%	7%	5,8%	11%	43%	30%
Haute-Normandie	90%	5%	5,8%	15%	37%	30%
France métropolitaine	84%	10%	6,9%	18%	36%	29%

Source : INSEE RP 1999 et 2009

Construction neuve

Au cours de la dernière décennie, le territoire a connu une production de logements dynamique (près de 1900 nouveaux logements entre 1999 et 2009, soit 7,2 logements produits par an, pour 1000 hts), notamment dans les communes situées le long des grands axes (A13, ligne ferroviaire). La production a été réalisée aux ¾ en individuel, soit une proportion un peu plus faible qu'en moyenne dans l'Eure.



Sur cette période, la construction neuve a permis principalement de répondre aux besoins exogènes (5,2 logements / an / 1000 hts, soit 72 % de la production).

	Construction neuve 1999-2009 - / an / 1000 hts	% logements individuels construits 1999 - 2009 (SITADEL)	Besoins liés au desserrement des ménages 1999-2009 - / an / 1000 hts	Renouvellement du parc 1999-2009 - / an / 1000 hts	Variation des logements vacants et résidences secondaires 1999-2009 - / an / 1000 hts	Point mort - / an / 1000 hts
SCOT de la CC Eure Madrie Seine	7,2	76%	2,9	-0,7	-0,1	2,0
Gaillon	7,8	32%	5,4	-1,7	1,5	5,1
SCOT Basse Risle	9,2	78%	1,9	0,3	1,9	4,1
SCOT de la CA des Portes de l'Eure	3,7	70%	2,3	-0,5	-0,2	1,6
SCOT de la CC de Conches	8,2	88%	2,4	0,8	-0,6	2,6
SCOT de la CC du Pays de Neubourg	6,9	85%	2,0	-0,5	0,1	1,6
SCOT de l'agglomération d'Evreux	4,4	57%	3,2	0,3	-0,1	3,4
SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton	5,0	87%	1,7	-0,4	0,0	1,3
SCOT du Pays du Vexin Normand	4,9	80%	2,2	0,3	-0,3	2,2
SCOT du Pays Risle-Charentonne	5,6	91%	2,5	0,0	0,4	2,9
SCOT du Roumois	6,4	97%	2,2	-0,6	0,0	1,6
SCOT Seine Eure Forêt de Bord	4,4	72%	2,7	0,8	-0,1	3,3
Eure	5,5	79%	2,4	0,0	0,2	2,5
Haute-Normandie	4,6	67%	2,9	0,2	0,3	3,4
France métropolitaine	5,8	60%	2,3	0,1	0,7	3,1

Source : INSEE RP 1999 et 2009. SITADEL 1999-2010. Traitements GTC

Les besoins endogènes au territoire, représentant 2 logements / an / 1000 hts, sont intégralement liés au desserrement des ménages (2,9 logements / an / hts), qui est par ailleurs le plus fort du département.

Les changements d'usage ainsi que la transformation de résidences secondaires en résidences principales ont permis de diminuer ce besoin endogène

Zoom Parc social

Le territoire dispose au 1er Janv. 2012 d'environ 1800 logements sociaux, dont 28 % sont des logements individuels et majoritairement situés dans la ville-centre (61 %). Ils représentent 17 % du parc de résidences principales, soit un niveau équivalent à la moyenne départementale.

Depuis 2006, 226 logements sociaux ont été produits (soit un rythme de progression d'environ 2 % par an, comme dans le département) et environ 250 ont été réhabilités.

Le parc semble par ailleurs soumis à une tension assez importante avec un taux de rotation légèrement inférieur à la moyenne départementale et surtout, un taux de vacance extrêmement faible.

	Nombre de logements sociaux (2012)	% Individuels	% des résidences principales 2009	Nombre de LLS construits (hors CD ANRU) 2006-2012	Evolution moyenne annuelle du parc social (2006-2012)	Nombre de LLS réhabilités 2006-2012	Taux de vacance	Taux de rotation	Part des demandes de plus de 12 mois
SCOT de la CC Eure Madrie Seine	1 784	28%	17%	226	2,0%	251	1,1%	12,1%	34%
<i>Gaillon</i>	<i>1090</i>	<i>17%</i>	<i>36%</i>	<i>157</i>	<i>1,5%</i>	<i>251</i>	<i>1,2%</i>	<i>13,9%</i>	<i>N.C.</i>
SCOT Basse Risle	2 960	29%	13%	399	2,1%	89	2,8%	14,6%	32%
SCOT de la CA des Portes de l'Eure	4 149	14%	18%	273	1,0%	926	3,3%	10,8%	35%
SCOT de la CC de Conches	980	53%	13%	162	2,6%	0	2,0%	14,9%	32%
SCOT de la CC du Pays de Neubourg	374	60%	6%	60	2,5%	0	1,1%	10,5%	34%
SCOT de l'agglomération d'Evreux	10 904	15%	31%	1015	1,4%	2381	4,6%	13,5%	41%
SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton	2 125	33%	9%	410	3,1%	15	4,3%	14,9%	32%
SCOT du Pays du Vexin Normand	3 998	25%	13%	420	1,6%	126	3,7%	11,3%	34%
SCOT du Pays Risle-Charentonne	3 294	45%	11%	691	3,4%	385	2,7%	13,6%	31%
SCOT du Roumois	1 005	64%	6%	113	1,7%	0	1,4%	11,2%	34%
SCOT Seine Eure Forêt de Bord	8 224	35%	32%	938	1,7%	3551	3,6%	14,0%	34%
Eure	40 328	28%	17%	4707	1,8%	7818	4%	13%	36%

Source : RPLS 2012. INSEE RP 2009. SISAL 2006-2012

1. Poids et évolution du parc privé dans les résidences principales

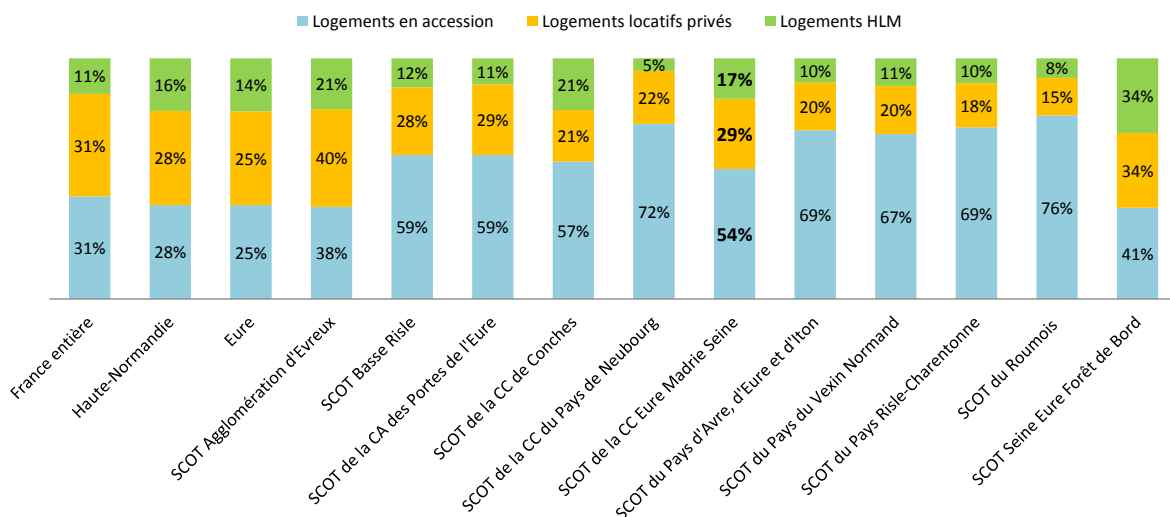
La répartition par Statut d'occupation des logements, en 2011	Propriétaires occupants			Locatif privé		
	Nombre	Taux	Evolution en points du taux entre 2003 et 2011	Nombre	Taux	Evolution en points du taux entre 2003 et 2011
France entière	15 915 145	58%	1,0	6 824 278	25%	1,0
Haute-Normandie	440 020	56%	1,0	157 384	20%	1,0
Eure	154 136	64%	1,0	44 370	18%	1,0
SCOT de la CC Eure Madrie Seine	7 347	67%	0,0	1 778	16%	3,0

Source : Filocom 2011, ML/DGFIP - Traitement GTC/FGN

Si le territoire se caractérise toujours pas une prédominance des propriétaires occupants dans les résidences principales (67%), on note que le taux de logements locatifs privés, toujours relativement faible (avec 16 %) et en forte croissance récente, compte-tenu d'un investissement locatif privé relativement important dans la construction récente (représentant 29 % des logements construits entre 2001 et 2009 inclus).

Répartition par statut d'occupation des résidences principales neuves (construites entre 2001 et 2009 inclu).

Source : Filocom 2011, ML/DGFIP - Traitement GTC/FGN



2. Les niveaux de revenus dans le parc privé

Comme cela a été dit précédemment, les niveaux de revenu sont plutôt élevés sur le territoire. Néanmoins, on relève que :

- 12 % des PO ont des revenus inférieurs aux plafonds PLA-I. Pour ces propriétaires à faibles ressources, le financement des travaux de réhabilitation peut s'avérer problématique, y compris quand ces travaux sont indispensables à l'habitabilité du logement ;
- 31 % des locataires du parc privé s'inscrivent dans les plafonds PLA-I. On rappellera qu'à la différence du parc social, les ménages à faibles revenus ne sont pas toujours logés dans de très bonnes conditions de confort. Cela plaide pour le repérage et le traitement des logements locatifs restant dégradés sur le territoire (cf. ci-dessous).

Revenus des ménages par rapport aux plafonds HLM/PLUS, en 2011.

SCOT de la CC Eure Madrie Seine	Ménages dont les revenus < 30 %	Ménages dont les revenus < 60 %	Ménages dont les revenus < 100 %	Ménages dont les revenus < 130%
Propriétaires occupant	3%	12%	42%	65%
Locatif privé	10%	31%	66%	86%
HLM/ SEM	17%	50%	86%	96%
Total ménages	6%	22%	53%	73%

Source : Filocom 2011, ML/DGFIP - Traitement GTC/FGM

Revenus des ménages par rapport aux plafonds HLM/PLUS, en 2011.

France entière	Ménages dont les revenus < 30 %	Ménages dont les revenus < 60 %	Ménages dont les revenus < 100 %	Ménages dont les revenus < 130%
Propriétaires occupant	5%	18%	47%	66%
Locatif privé	18%	41%	72%	85%
HLM/ SEM	25%	56%	86%	95%
Total ménages	11%	30%	59%	75%

Source : Filocom 2011, ML/DGFIP - Traitement GTC/FGM

3. Le parc privé potentiellement indigne

Le territoire compte 3% de logements privés potentiellement indignes (PPPI) selon la méthode du Ministère du Logement et de l'Anah (*), soit le taux de plus bas rencontré parmi les territoires de SCOT, avec l'agglomération d'Evreux, la CASE et la CAPE. Si la situation du territoire semble donc meilleure que dans certains autres territoires du département, il demeure quelques poches de logements dégradés quoiqu'occupés, en particulier chez les propriétaires occupants mais également dans le parc locatif.

(*) Rappelons (cf. diagnostic) que si la méthode tend à surestimer l'ampleur réelle des situations de logements dégradés, elle permet une hiérarchie territorialisée des phénomènes.

	Nb de logements privés potentiellement indignes (PPPI)	Nb total de log. privés (PO + loc. privés)	Taux potentiel de logements "PPPI" au sein du parc privé	Nb de log. PPPI "PO"		Nb de log. locatifs PPPI	
				Volume	Taux/total PPPI	Volume	Taux/total PPPI
Haute-Normandie	28 245	597 404	5%	12 586	44,6%	14 106	49,9%
Eure	10 243	198 506	5%	5 502	53,7%	4 088	39,9%
SCOT Agglomération d'Evreux	831	24 181	3%	371	44,6%	368	44,3%
SCOT Basse Risle	1 503	44 361	3%	746	49,6%	664	44,2%
SCOT de la CA des Portes de l'Eure	729	18 925	4%	337	46,2%	361	49,5%
SCOT de la CC de Conches	346	6 555	5%	198	57,2%	138	39,9%
SCOT de la CC du Pays du Neubourg	327	6 252	5%	213	65,1%	104	31,8%
SCOT de la CC Eure Madrie Seine	302	9 125	3%	186	61,6%	107	35,4%
SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton	1 252	21 427	6%	752	60,1%	447	35,7%
SCOT du Pays du Vexin Normand	1 522	25 682	6%	893	58,7%	516	33,9%
SCOT du Pays Risle-Charentonne	1 617	24 463	7%	835	51,6%	652	40,3%
SCOT du Roumois	677	16 055	4%	413	61,0%	206	30,4%
SCOT Seine Eure Forêt de Bord	675	19 436	3%	364	53,9%	275	40,7%

Source : Filocom 2007, ML/DGFIP - Traitement GTC/FGM

4. Les PO éligibles à l'ANAH habitant un logement très ancien, potentiellement énergivore

Ancienneté des résidences principales des propriétaires occupants, en 2011

	PO prioritaires (ex TSO)		PO majorés	
	< 1948	< 1975	< 1948	< 1975
France	66%	80%	76%	74%
Eure	70%	75%	79%	69%
SCOT Agglomération d'Evreux	42%	66%	57%	66%
SCOT Basse Risle	76%	78%	84%	71%
SCOT de la CA des Portes de l'Eure	62%	74%	80%	68%
SCOT de la CC de Conches	72%	75%	76%	67%
SCOT de la CC du Pays du Neubourg	71%	75%	79%	70%
SCOT de la CC Eure Madrie Seine	61%	69%	72%	63%
SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton	75%	75%	82%	69%
SCOT du Pays du Vexin Normand	76%	77%	84%	69%
SCOT du Pays Risle-Charentonne	78%	79%	83%	75%
SCOT du Roumois	68%	73%	72%	62%
SCOT Seine Eure Forêt de Bord	64%	74%	77%	71%

Source : Filocom 2011, ML/DGFIP - Traitement GTC/FGN

69% des PO les moins fortunés (PO dits « Très Sociaux (PTSO), et 63 % des PO sous plafonds dit « majorés » de l'Anah (*), résident dans un logement construit avant 1975 et toute réglementation thermique.

Les besoins en amélioration de la performance énergétique des logements sont potentiellement très importants, de même que ceux en matière de lutte contre la précarité énergétique (eu égard aux revenus très faibles des POTSO, qui rendent peu compatibles la réalisation de travaux globaux permettant des gains énergétiques significatifs).

(*) les plafonds majorés de l'Anah sont proches des nouveaux plafonds fixés en 2013.

5. La part des personnes (très) âgées dans le parc privé

	Part des 75 ans & + au sein des PO prioritaires (ex très sociaux)	Part des 75 ans & + au sein de l'ensemble des ménages éligibles à l'Anah en 2011
France	39%	32%
Haute-Normandie	16%	13%
Eure	34%	28%
SCOT Agglomération d'Evreux	28%	29%
SCOT Risle Estuaire	36%	31%
SCOT de la CA des Portes de l'Eure	33%	29%
SCOT de la CC de Conches	33%	27%
SCOT de la CC du Pays de Neubourg	35%	27%
SCOT de la CC Eure Madrie Seine	33%	27%
SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton	32%	27%
SCOT du Pays du Vexin Normand	31%	25%
SCOT du Pays Risle-Charentonne	37%	30%
SCOT du Roumois	38%	28%
SCOT Seine Eure Forêt de Bord	33%	28%

Source : Filocom 2011, ML/DGFIP, traitement FGN/GTC

Sur le territoire, un tiers des « PO-TSO » (représentant 130 ménages), et 27% des PO sous plafonds dit « majorés » de l'Anah en 2011 (représentant 600 ménages), ont une personne de référence âgée de 75 ans ou plus.

Pour ces ménages, des travaux d'adaptation seront « tôt ou tard » nécessaires pour parer à la perte d'autonomie et pouvoir ainsi rester le plus longtemps possible à domicile.

6. Le bilan de l'activité « PO » du Conseil général

Les Propriétaires Occupants (PO) aidés par le CG 27 sur la période 2007-2012 inclus

	Nb de PO aidés par le CG 27	Part des PO aidés / nb PO sous plafonds de "base" de l'Anah
SCOT Agglomération d'Evreux	154	9%
SCOT Basse Risle	745	28%
SCOT de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eu	84	6%
SCOT de la communauté de communes de Conches	96	13%
SCoT de la communauté de communes du Pays du Neubourg	162	25%
SCOT de la communauté de communes Eure Madrie Seine	63	8%
SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton	371	14%
SCOT du Pays du Vexin Normand	406	14%
SCOT du Pays Risle-Charentonne	815	22%
SCOT du Roumois	482	28%
SCOT Seine Eure Forêt de Bord	337	19%
Total général	3 715	18%

Avec 14 %, le taux de diffusion de l'aide du Conseil général à l'amélioration des logements des propriétaires occupants est très significatif, quoiqu'un peu en dessous du référent départemental (18 %).

Les politiques sont à amplifier dans ce domaine, en identifiant et en accompagnant mieux les propriétaires très modestes incapables de faire face seuls à des travaux pourtant indispensables pour l'habitabilité du logement, et/ou sa performance énergétique.

De son côté, l'Anah a très significativement élargi les plafonds de revenu des bénéficiaires de ses aides : une articulation et une synergie sont à trouver entre les deux dispositifs.

Enjeux principaux

- *Le développement d'une offre locative à loyers maîtrisés dans les centralités*
- *L'amplification et la coordination de la politique de lutte contre la précarité énergétique dans le parc privé*
- *La poursuite de la politique de réhabilitation énergétique dans le parc social*