

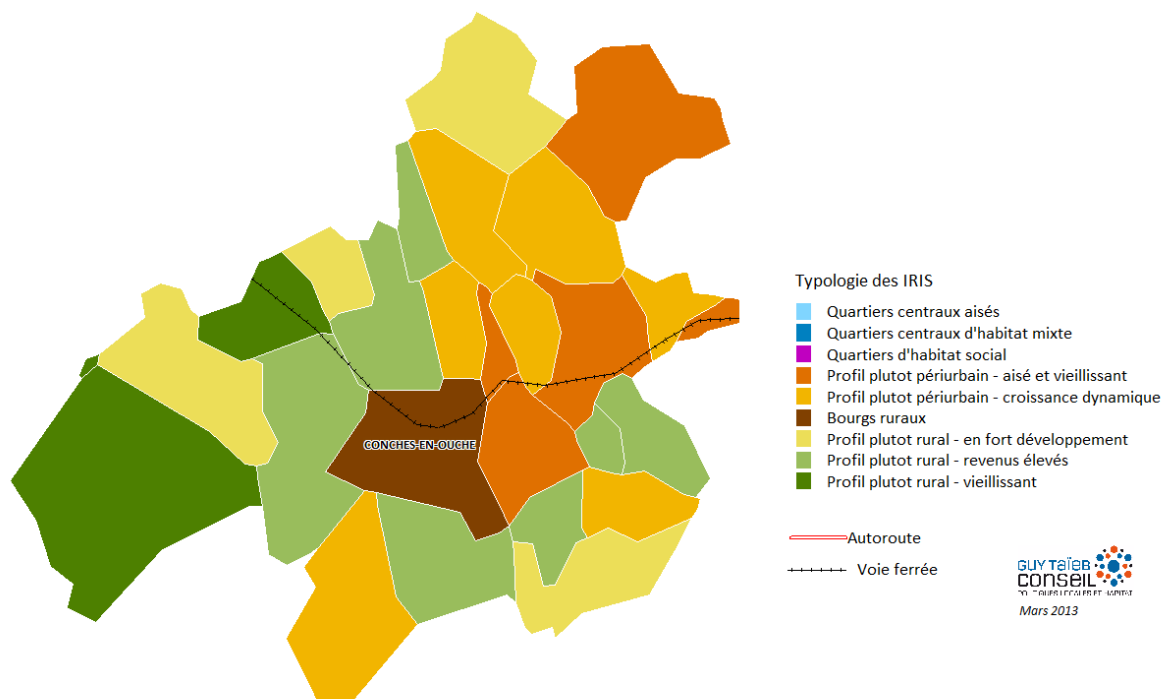
Plan Départemental de l'Habitat de l'Eure

Fiche territoriale – SCOT de la CC de Conches

SCOT DE LA C.C. DE CONCHES

Profil du territoire

Le SCOT de la CC de Conches est composé de communes rurales et périurbaines structurées autour d'un pôle principal : Conches en Ouche.



Conches en Ouche a un profil de bourg rural, avec un bon taux d'équipement et un habitat diversifié. Contrairement à l'ensemble des bourgs du département, qui perdent en attractivité au profit des communes périphériques, Conches se développe à un rythme assez soutenu. La commune rencontre cependant des problématiques liées à l'ancienneté du parc et aux revenus relativement bas de la population (vacance, dégradation du bâti, etc.).

Le territoire se caractérise par une dichotomie Est-Ouest, avec à l'Est des communes au profil plutôt périurbain, sous l'influence de l'agglomération ébroïcienne, et à l'Ouest des communes au profil plus rural, moins touchées par ce phénomène de périurbanisation, mais avec des niveaux de revenus tout aussi élevés.

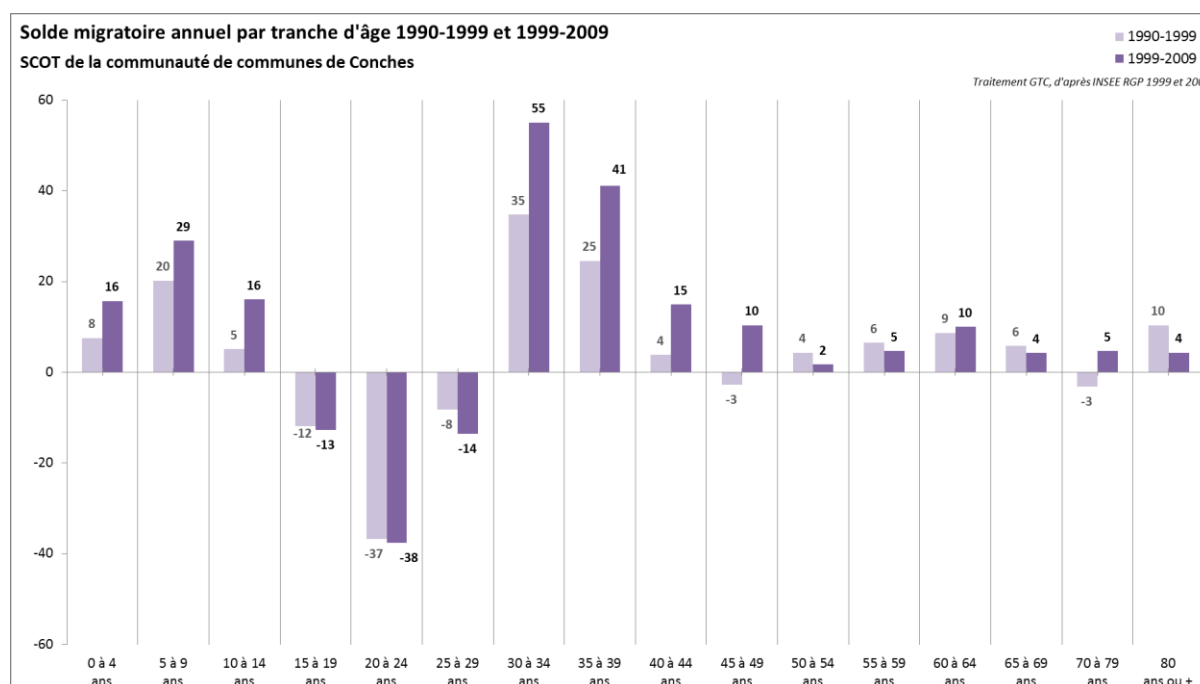
Profil sociodémographique de la population

La CC de Conches connaît la croissance démographique la plus rapide du département, soutenue à la fois par une natalité et une attractivité dynamiques. La ville-centre est également très attractive. Malgré une population qui reste jeune, le territoire n'échappe pas au phénomène de vieillissement et est même fortement touché avec une croissance très forte de la population de plus de 75 ans.

	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 de Conches	18 435	1,40%	0,55%	0,85%	19%	1,42	3,54%	2,48
<i>Conches-en-Ouche</i>	5 007	1,57%	0,15%	1,42%	25%	1,06	2,62%	2,22
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 l'agglomération d'Evreux	81 965	0,29%	0,76%	-0,47%	19%	1,47	3,32%	2,27
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 la CC Eure Madrie Seine	27 644	1,29%	0,64%	0,65%	18%	1,53	3,29%	2,53
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 très attractif pour les jeunes familles (30 à 40 ans) avec enfants, tandis que le solde migratoire est plutôt à l'équilibre pour les ménages au-delà de 40 ans. Comme l'ensemble du département, la CC de Conches 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

Les ménages de la CC de Conches ont un profil socio-économique favorable. La part des cadres est relativement faible au profit des professions intermédiaires et le taux de chômage est assez bas et en faible progression. Par ailleurs, on observe une part importante de ménages biactifs, ce qui a une répercussion sur les revenus des ménages, plus élevés qu'en moyenne.

Le territoire a cependant un caractère très résidentiel, puisqu'il n'offre que 0,4 emploi par actif occupés. Ainsi, les actifs ne sont que 17 % à travailler dans leur commune de résidence.

	% 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 de Conches	5%	0,14	36%	9,5%	6,2%	0,41	17%	19 020 €
<i>Conches-en-Ouche</i>	4%	0,11	21%	14,8%	4,7%	1,00	35%	16 533 €
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 l'agglomération d'Evreux	8%	0,23	25%	13,5%	8,4%	1,36	47%	17 901 €
SCOT de la CC du Pays de Neubourg	6%	0,16	37%	7,9%	13,4%	0,86	21%	19 926 €
SCOT de la CC Eure Madrie Seine	7%	0,18	34%	11,2%	9,5%	0,78	19%	19 399 €
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

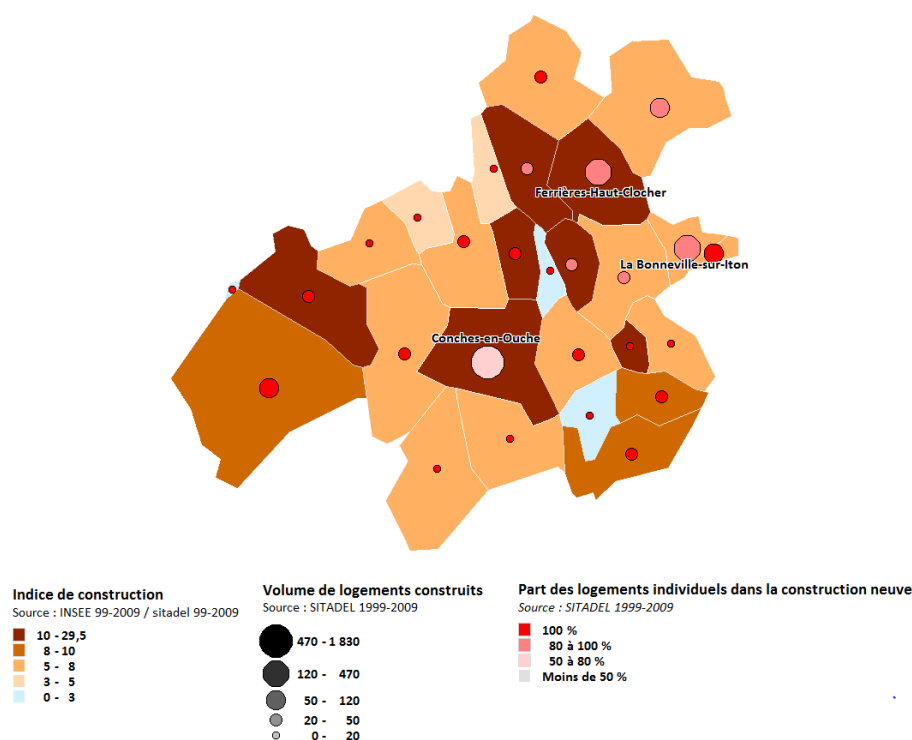
Le parc de logements se caractérise par un taux de vacance plus faible qu'à l'échelle du département – en lien avec l'importance du parc en propriété occupante où la rotation est faible. Le parc compte également davantage de grands logements que dans l'Eure, avec près de la moitié des logements de type 5 et plus.

	% 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 de Conches	88%	7%	4,7%	8%	47%	29%
<i>Conches-en-Ouche</i>	90%	2%	7,6%	14%	32%	29%
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 l'agglomération d'Evreux	93%	1%	5,7%	19%	33%	13%
SCOT de la CC du Pays de Neubourg	91%	4%	4,6%	8%	51%	33%
SCOT de la CC Eure Madrie Seine	90%	5%	4,8%	10%	44%	21%
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 très dynamique – la plus forte après le SCOT Basse Risle – et notamment dans la ville centre. Cette construction a été en grande partie réalisée sous forme individuelle (88 %), voire intégralement dans les communes situées à l’Ouest du territoire.



Sur la période 1999-2009, la construction neuve a servi en premier lieu à répondre aux besoins exogènes (70 % de la production).

Les besoins endogènes au territoire, représentant 2,6 logements / an / 1000 hts et sont principalement liés au desserrement des ménages (2,4 logements / an / hts). Egalement, les besoins en logements liés au renouvellement du parc (en compensation des démolitions, changement d’usage, etc.) sont élevés et estimés à 0,8 logements / an / 1000 hts. Enfin, la reconquête des résidences secondaires en résidences principales permet de fortement faire diminuer le besoin endogène en logement.

	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 de Conches	8,2	88%	2,4	0,8	-0,6	2,6
<i>Conches-en-Ouche</i>	10,8	75%	1,7	1,9	-0,1	3,6
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 l’agglomération d’Evreux	4,4	57%	3,2	0,3	-0,1	3,4
SCOT de la CC du Pays de Neubourg	6,9	85%	2,0	-0,5	0,1	1,6
SCOT de la CC Eure Madrie Seine	7,2	76%	2,9	-0,7	-0,1	2,0
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

Zoom Parc social

La CC de Conches compte un peu moins de 1000 logements sociaux sur son territoire, majoritairement construits sous forme individuelle, ce qui représente 13 % du parc de résidences principales. La majorité d'entre eux (63 %) sont situés à Conches-en-Ouche. La dynamique de production a été particulièrement forte au cours de ces dernières années, avec plus de 160 logements sociaux construits depuis 2006.

On n'observe pas de tension particulière sur ce parc : la part des demandes anciennes est faible et la rotation plutôt élevée : en effet, pour les locataires s'acquittant du paiement d'un loyer d'un logement individuel récent, le parc privé, en accession ou location est relativement accessible.

Avec seulement 2 % de vacance, le parc semble être très attractif.

	Nombre de logements sociaux (2012)	% Individuels	% des résidences principales 2009	Nombre de LLS construits (hors reconstruction ANRU) 2006-2012	Evolution moyenne annuelle du parc social (2006-2012)	Nombre de LLS réhabilités (financements Etat) 2006-2012	Taux de vacance	Taux de rotation	Part des demandes de plus de 12 mois
SCOT de la CC de Conches	980	53%	13%	162	2,6%	0	2,0%	14,9%	32%
<i>Conches-en-Ouche</i>	621	47%	28%	98	0,3%	0	2,4%	16,7%	N.C.
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 l'agglomération d'Evreux	10 904	15%	31%	1015	1,4%	2381	4,6%	13,5%	41%
SCOT de la CC du Pays de Neubourg	374	60%	6%	60	2,5%	0	1,1%	10,5%	34%
SCOT de la CC Eure Madrie Seine	1 784	28%	17%	226	2,0%	251	1,1%	12,1%	34%
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 de Conches	5 283	70%	-1,4	1 272	17%	1,4

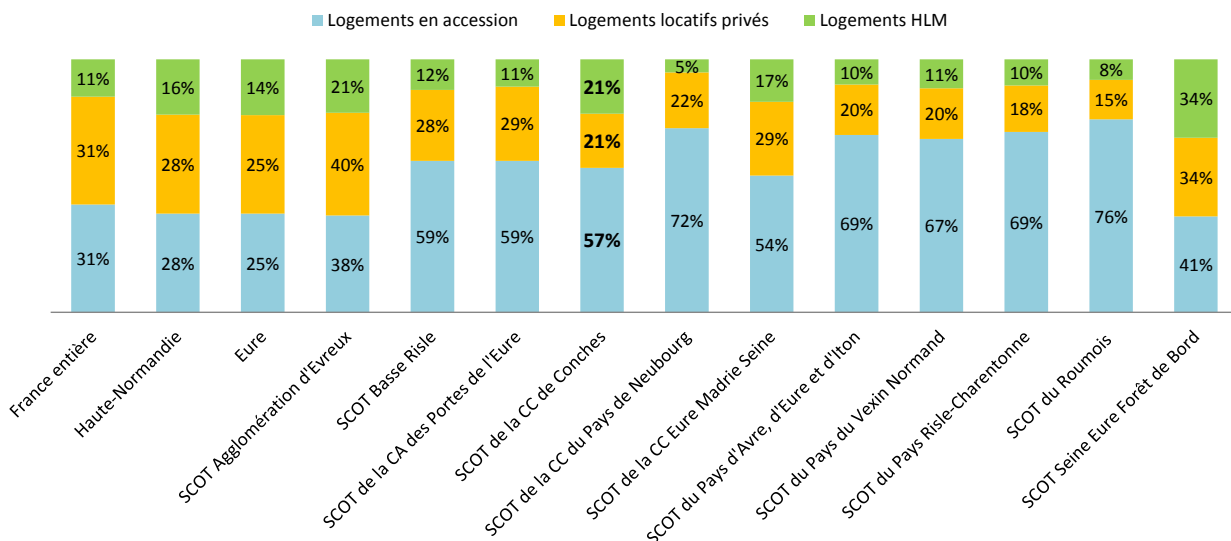
Source : Filocom 2011, ML/DGFIP - Traitement GTC/FGN

Avec 70 %, le statut de propriétaire occupant est très dominant sur ce territoire traditionnellement très tourné vers l'accès à la propriété. Toutefois, le poids de ce statut est en légère diminution récemment compte-tenu des niveaux relativement élevés de la production locative ces dernières années, privée comme publique (ces dernières ont « employé » chacune 21 % de la production neuve sur la période 2001-2009 inclus).

L'offre locative privée, en progression avec 17 % des résidences principales en 2011, se situe désormais dans la moyenne départementale.

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

Les niveaux de revenus des propriétaires occupants comme des locataires se situent dans la moyenne nationale, à savoir :

- 16 % 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 ;
- 39 % des locataires du parc privé s'inscrivent dans les plafonds PLA-I. Or les locataires à faibles revenus ne sont pas toujours logés dans de bonnes conditions d'habitat dans le parc privé. Cela plaide pour la vigilance et la poursuite des politiques de repérage et de lutte contre l'habitat dégradé et indigne (cf. ci-dessous)

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

SCOT de la CC de Conches	Ménages dont les revenus < 30 %	Ménages dont les revenus < 60 %	Ménages dont les revenus < 100 %	Ménages dont les revenus < 130%
Propriétaires occupant	3%	16%	46%	68%
Locatif privé	15%	39%	75%	88%
HLM/ SEM	19%	56%	91%	99%
Total ménages	7%	24%	56%	75%

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

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/FGN

3. Le parc privé potentiellement indigne

Avec 5 % de logements privés potentiellement indignes (PPPI) selon la méthode du Ministère du Logement et de l'Anah (*), la situation du territoire se situe dans la moyenne départementale. Cela traduit la présence potentielle de poches de logements très dégradés quoiqu'occupés, en particulier dans le parc des propriétaires occupants HLM, mais également dans le parc locatif (cf. tableau suivant).

(*) 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'Ilton	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/FGN

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 de 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

Les trois quart des PO les moins fortunés (PO dits « Très SOciaux (PTSO) - et 67 % des PO sous plafonds dit « majorés » (*), 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'Ito	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, 33 % des « PO-TSO » (représentant 116 ménages), et 27% des PO éligibles sous plafonds dit « majorés » l'Anah en 2011 (représentant 455 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 13 %, 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 renforcement de l'offre résidentielle au plus proche des emplois, services et transports*
- *L'amplification et la coordination de la politique de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat très dégradé dans le parc privé*
- *La poursuite de la politique de réhabilitation énergétique dans le parc social*
- *Le développement d'une offre ajustée en petits logements accessibles à proximité des services, pour les personnes âgées quittant leur logement individuel et pour les jeunes*