

## L'habitat et le logement

- UN TERRITOIRE RURAL DOMINE PAR UN BASSIN D'HABITAT PRINCIPAL*
- UN PARC DE LOGEMENT DYNAMIQUE TIRE PAR LE DESSERREMENT DES MENAGES*
- UN LIEU DE VILLEGIATURE EN DESAFFECTION OU LA SPECIALISATION DES TERRITOIRES*
- DES MENAGES PLUS PETITS ET PLUS NOMBREUX*
- UNE GRANDE MAJORITE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS*
- UN POIDS PREPONDERANT DES PROPRIETAIRES, UN MARCHE LOCATIF PRIVE CONSEQUENT MAIS UN PARC SOCIAL TRES PEU REPRESENTE*
- PEU DE LOGEMENTS DE TAILLE PETITE ET MOYENNE*
- L'IMMOBILIER ET LE FONCIER : UNE HAUSSE RELATIVE*
- CONCLUSION : LES ENJEUX D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ATTRACTIVE*
- INDICATEURS*

## L'habitat et le logement

L'habitat et le logement se situent dans un diagnostic de SCOT à l'articulation :

- des problématiques de démographie (les habitants constituent des ménages, composés d'une ou plusieurs personnes, qui, par construction, sont en nombre égal à celui des logements ... du moins pour « la population des ménages » prise en compte par les recensements et qui ne comprend ni les personnes sans domicile si les gens du voyage) : il y a de façon évidente un lien population/habitat qui est à l'origine de toutes les hypothèses quantitatives du SCOT.
- des problématiques d'attractivité, car c'est avant tout sur le plan résidentiel que celle-ci se manifeste : le territoire, ce sont les habitants qui y résident. L'attractivité économique, essentielle également, n'a pas les mêmes effets sur les équipements publics, la population, les besoins sociaux...
- des problématiques économiques, car, outre l'impact de l'activité de construction sur l'économie, et la liaison habitat/emploi, la réalité résidentielle crée ce que l'on a coutume d'appeler « l'économie résidentielle », qui n'est pas toujours aisée à distinguer de « l'économie productive », mais qui constitue de nos jours la majeure partie de l'économie locale.

La question fondamentale pour un SCOT consiste à isoler les facteurs résidentiels de l'attractivité du territoire (offre, qualité, quantité, prix, solvabilité, etc...) pour permettre au PADD de jouer sur ces éléments, et d'analyser les besoins quantitatifs et qualitatifs à moyen terme, afin de lancer des hypothèses de consommation d'espace liée à ces besoins résidentiels.

Dans ce domaine, il faut souligner le rôle du « desserrement résidentiel », c'est-à-dire de la diminution tendancielle du nombre de personnes par logement, qui se traduit par un très fort besoin de logements nouveaux, ne serait-ce que pour garder la population à son niveau actuel.



## □ UN TERRITOIRE RURAL DOMINE PAR UN BASSIN D'HABITAT PRINCIPAL

Le Pays Risle-Charentonne comptait 34 789 logements en 2006, dont 81,5 % de résidences principales et 13,0 % de résidences secondaires.

Le parc du Pays représentait ainsi 12,5 % des résidences principales du département de l'Eure, ce qui correspond à la population peu dense du Pays (12,54 % des ménages du département). En revanche, sur ce territoire à majorité rural, les résidences secondaires sont davantage représentées : en 2006, le Pays concentrait 23,4 % du parc de résidences secondaires du département de l'Eure.

Plus de 55,2 % des logements se concentrent autour d'un bassin d'habitat central, constitué par le triangle industriel et urbain formé par Bernay, Brionne et Beaumont-le-Roger au cœur de la vallée de la Risle et de la Charentonne : l'aire urbaine de Bernay, qui regroupe les communes de Bernay, Bernay Est et Bernay Ouest, comptait 8 239 logements en 1999 ; Brionne, 2 039 logements ; Beaumont le Roger, 1 371 logements et Serquigny, 896. Les résidences principales se concentrent ensuite autour des bourgs secondaires : Rugles au sud, Broglie au centre et Thiberville au nord-ouest.

Structure du parc	2006			1999		
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
CC Beaumesnil	70,1%	24,4%	5,5%	67,3%	26,7%	6,0%
CC Beaumont-le-Roger	84,5%	10,9%	4,5%	81,4%	14,3%	4,3%
CC Bernay	89,9%	4,5%	5,5%	90,1%	5,1%	4,8%
CC Broglie	72,5%	21,1%	6,4%	70,7%	24,0%	5,4%
CC Risle-Charentonne	90,3%	5,5%	4,2%	88,6%	6,2%	5,2%
CC Rugles	75,8%	17,5%	6,7%	73,6%	20,3%	6,0%
CC Rurale Brionne	76,3%	18,9%	4,8%	75,3%	19,1%	5,5%
CC Thiberville	77,2%	18,0%	4,8%	75,8%	20,3%	3,9%
Brionne	87,6%	5,3%	7,1%	90,1%	4,1%	5,7%
<b>Total Pays Risle-Charentonne</b>	<b>81,5%</b>	<b>13,0%</b>	<b>5,5%</b>	<b>80,3%</b>	<b>14,7%</b>	<b>5,1%</b>
<i>Eure</i>	87,3%	7,5%	5,2%	85,9%	9,2%	4,9%
<i>Haute-Normandie</i>	90,0%	4,8%	5,2%	89,1%	5,6%	5,3%
<i>France</i>	83,9%	9,7%	6,4%	83,0%	10,0%	7,0%

## UN PARC DE LOGEMENT DYNAMIQUE TIRE PAR LE DESSERREMENT DES MENAGES

Le Pays Risle-Charentonne comptait 28 340 résidences principales en 2006, contre 26 011 en 1999. Le nombre de résidences principales du Pays a donc augmenté de 9 % entre 1999 et 2006 contre 11 % entre 1990 et 1999. Cette augmentation est inférieure aux moyennes départementale et nationale (10 %) mais supérieure à la moyenne régionale (7 %).

### D'IMPORTANTES BESOINS EN LOGEMENT LIES A PLUS DE 80 % AU DESSERREMENT DES MENAGES

Le dynamisme du marché de l'immobilier du Pays Risle-Charentonne est tiré avant tout par **le desserrement résidentiel des ménages**, autrement dit la diminution de la taille des ménages.

Ce phénomène, qui touche tous les territoires aujourd'hui avec plus ou moins d'intensité, est le résultat de transformations sociologiques telles que décohabitation, divorces, etc.

Le desserrement résidentiel des ménages est à l'origine de 83 % des ménages supplémentaires du Pays de 1990 à 1999, soit d'un besoin de 2 068 résidences principales.

Le faible dynamisme démographique n'a engendré pour sa part que 17 % des besoins en logement entre 1990 et 1999 – 5 % de ménages supplémentaires dû au solde migratoire et 12 % au solde naturel.

Le Pays Risle-Charentonne se démarque à cet égard très nettement du département de l'Eure où les besoins en logement sont liés pour 43 % au dynamisme démographique (solde naturel et migratoire) et seulement pour 57 % au desserrement des ménages.

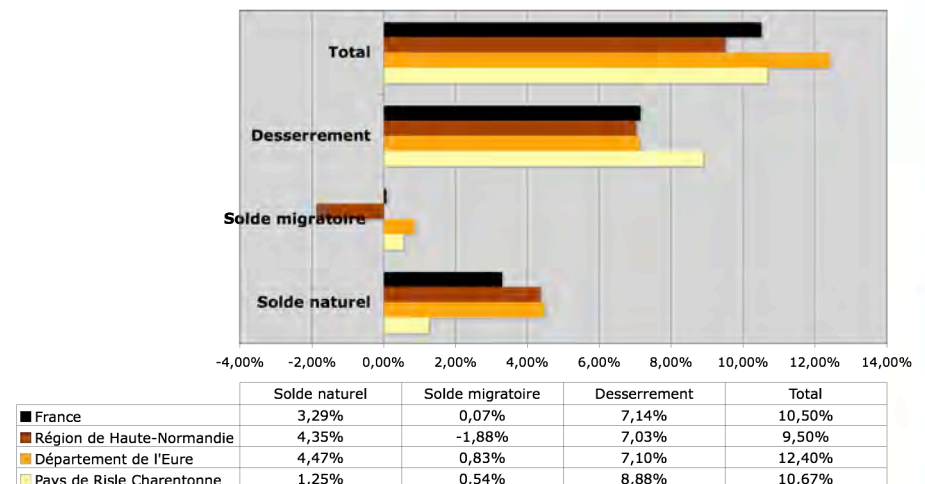
Il se rapproche davantage de la région de Haute-Normandie où près de trois quarts des besoins en logement s'expliquent par la hausse du nombre de ménages, consécutive à leur desserrement, et seulement un quart des besoins en logement par la croissance démographique.

Besoins en résidences principales entre 1990 et 1999

Hausse du nombre de ménages entre 1990 et 1999	Pays de Risle Charentonne		Département de l'Eure		Région de Haute-Normandie		France	
dû au solde naturel	291	12%	8 165	36%	27 747	46%	709 062	31%
dû au solde migratoire	127	5%	1 525	7%	-11 979	-20%	15 245	1%
au desserrement	2 068	83%	12 977	57%	44 829	74%	1 537 998	68%
<b>Total</b>	<b>2 486</b>	<b>100%</b>	<b>22 666</b>	<b>100%</b>	<b>60 597</b>	<b>100%</b>	<b>2 262 305</b>	<b>100%</b>

Source : INSEE, RGP, 1999

Les facteurs de croissance des ménages entre 1990 et 1999



Le phénomène de desserrement des ménages qui touche tous les territoires est particulièrement rapide dans le Pays Risle-Charentonne, où la taille moyenne des ménages est passée de 2,76 à 2,54 entre 1990 et 1999, alors que dans le même temps, la région de Haute-Normandie voyait ses ménages passer de 2,72 personnes en moyenne à seulement 2,55. Alors que le rythme de desserrement des ménages était entre 1990 et 1999 assez homogène dans le département de l'Eure, la région de Haute-Normandie et la France (entre 6,3 et 6,5 %), il était bien plus rapide dans le Pays où il était de 8 %.

## Rythme du desserrement des ménages (1990-1999)

	Taille des ménages		Rythme du desserrement
	1999	1990	
Pays de Risle Charentonne	2,54	2,76	8,0%
Département de l'Eure	2,63	2,81	6,3%
Région de Haute-Normandie	2,55	2,72	6,4%
France	2,46	2,63	6,5%

Source : INSEE, RGP, 1999

En 2006, la taille des ménages a encore diminué : on comptabilise 2,33 personnes par ménage.

- L'AUGMENTATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ALIMENTEE A PRES DE 80 % PAR LA CONSTRUCTION NEUVE

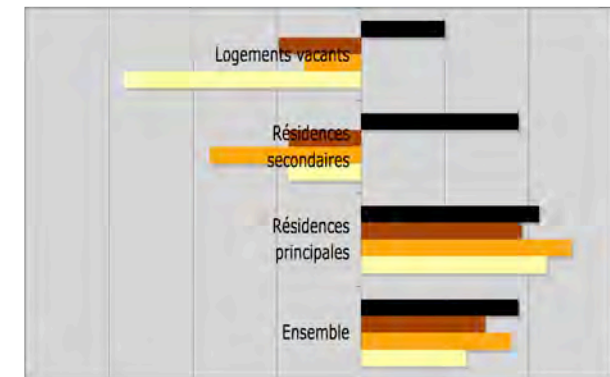
Entre 1990 et 1999, le parc de logements du Pays Risle-Charentonne s'est vu doté de 2 596 résidences principales supplémentaires. Cette augmentation de l'offre de résidences principales est liée à la conjonction de trois phénomènes qui témoignent du dynamisme du marché de l'immobilier : une baisse de la vacance, une accélération de la construction neuve, et une transformation de résidences secondaires en résidences principales.

Entre 1990 et 1999, le taux de vacance serait passé selon l'INSEE de 6,3 % à 5,1 % dans le Pays Risle-Charentonne, ce qui aurait permis la remise sur le marché de 272 logements. En tenant compte du fait que la vacance est souvent surestimée par l'INSEE, nous pouvons dire que la baisse de la vacance a représenté un peu moins de 10 % de l'augmentation de l'offre de résidences principales dans le Pays entre 1990 et 1999. **En 2006, le taux de vacance dans le parc de Pays Risle-Charentonne est de 5,5 %.**

En l'absence de données sur le renouvellement du parc, il n'est pas possible d'indiquer ici le mode de sortie de vacance de ces logements (réhabilitation, acquisition-amélioration, etc.) aussi bien que leur état de salubrité.

On trouve la même tendance à la diminution de la vacance dans l'environnement proche du Pays, ce qui témoigne du dynamisme du marché de l'immobilier dans ces zones également. On considère en général qu'il est souhaitable que le taux de vacance fluctue entre 3,5 et 5,0 % afin d'assurer une certaine fluidité dans l'offre de logements. Il ne restait donc en 1999 qu'une faible marge de manœuvre pour satisfaire la hausse de la demande en logements par la baisse de la vacance.

## Evolution du parc de logements (1990-1999)



-20,0% -15,0% -10,0% -5,0% 0,0% 5,0% 10,0% 15,0%

	Ensemble	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
■ France	9,4%	10,6%	9,4%	5,0%
■ Région	7,4%	9,6%	-4,3%	-4,9%
■ Département	8,9%	12,5%	-9,0%	-3,4%
■ Pays	6,3%	11,1%	-4,3%	-14,1%

Source : INSEE, RGP, 1999

La DDE de l'Eure estime que la construction de 2 144 nouveaux logements a été lancée entre 1990 et 1999, soit 214 logements en moyenne par an. Les logements neufs représentent donc un peu moins de 80 % de l'offre supplémentaire de résidences principales dans le Pays entre 1990 et 1999 (nous disons « un peu moins » car tout logement commencé peut ne pas avoir été achevé). Jusqu'en 1997, le nombre de logements neufs commencés chaque année était très fluctuant (entre 131 et 292 par an) ; aucune tendance à la hausse ou à la baisse ne se dégagait. Depuis 1997, en revanche, la construction neuve suit une tendance de long terme à la hausse. Entre 1999 et 2005, le nombre de logements commencés a été de 300 logements par an, et en 2005, il a atteint 488 logements.

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences secondaires a diminué en valeur absolue de 206 logements, portant le nombre de résidences secondaires dans le Pays de 4 774 à 4 567 logements. La période de 1999 à 2006 a connu une diminution similaire (214 logements), le parc de logements occasionnels s'élevant à 4537 logements. Cette diminution n'a pu se faire que par la transformation de ces résidences secondaires en résidences principales. Il est en effet inimaginable que ces résidences secondaires aient été détruites, sauf à la marge. En outre, il convient de souligner que ce nombre de 206 constitue un solde sur la période allant de 1990 à 1999, ce qui masque la construction éventuelle de nouvelles résidences secondaires ou, plus probablement, la remise sur le marché d'un certain nombre de résidences secondaires vacantes. **Il est donc probable que le nombre de résidences secondaires transformé en résidences principales dans le Pays soit un peu supérieur au nombre de 206, et représente près de 10 % du nombre de résidences principales supplémentaires du Pays entre 1990 et 1999.**

Le phénomène de transformation des résidences secondaires en résidences principales touche également le département de l'Eure et, dans une moindre mesure, la région de Haute-Normandie ; il devrait se poursuivre, voire s'accroître dans les années à venir (cf. paragraphe « un lieu de villégiature en désaffection ou une spécialisation des territoires »). Entre 1990 et 1999, la transformation de résidences secondaires en résidences principales a alimenté 9 % de l'accroissement de l'offre de résidences principales dans le département de l'Eure, mais seulement 2,8 % dans la région de Haute-Normandie.

Entre 1990 et 1999, l'augmentation de l'offre de résidences principales nécessaire pour répondre aux besoins en logement de la population du Pays Risle-Charentonne a été assurée par la conjonction des trois facteurs suivants :

- pour près de 80 % à la construction de logements neufs ;
- pour près de 10 % à la remise sur le marché de logements vacants ;
- pour près de 10 % à la transformation de résidences secondaires en résidences principales.

#### L'évolution de l'offre de résidences principales entre 1990 et 1999

	Augmentation du nombre de résidences principales		%
<b>Sortie de vacance</b>	272	-	Pas de distinction entre résidences principales et secondaires + logement commencé distinct d'achevé 10,4%
<b>Construction neuve</b>	2 144	-	81,8%
<b>Transformation de résidences secondaires en principales</b>	206	+	Sous-estimé car il s'agit d'un solde 7,9%
<b>Total estimé</b>	<b>2 622</b>		Sur-estimé de 26 100,0%
<b>Total réel (INSEE)</b>	<b>2 596</b>		

Source : recensement de 1999 de l'INSEE et la base de données Sytadel de la DDE

## □ UN LIEU DE VILLEGIATURE EN DESAFFECTION OU LA SPECIALISATION DES TERRITOIRES

Il convient avant tout de souligner qu'il y a une sur-représentation des résidences secondaires sur le territoire du Pays Risle-Charentonne.

Les résidences secondaires représentent 14,1 % du parc de logements du Pays, contre 8,5 % du parc de logements du Département de l'Eure, et 4,9 % du parc de la Région de Haute-Normandie, soit des chiffres inférieurs à la moyenne nationale (9,2%).

En 1999, le Pays Risle-Charentonne concentrait 22,3 % du parc de résidences secondaires du département alors qu'il n'accueillait que 13,6 % du parc total de logements du département.

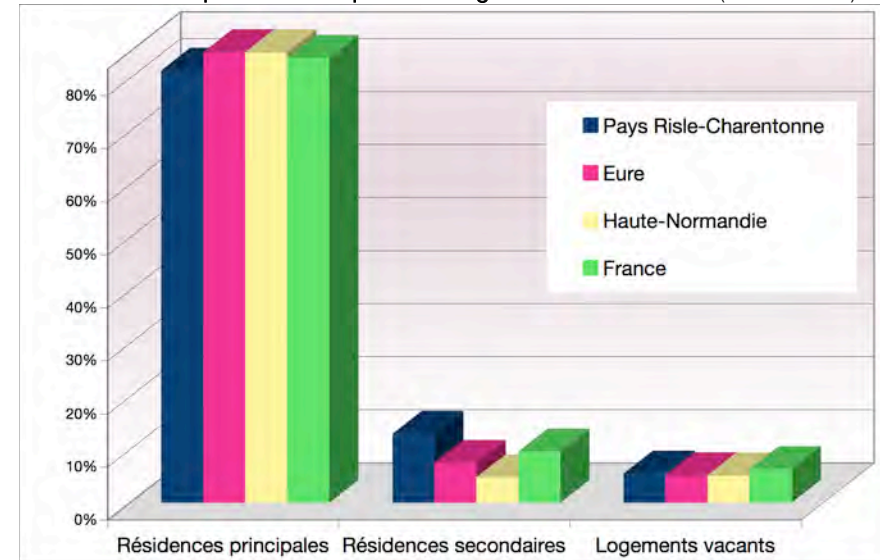
**Le Pays Risle-Charentonne a donc tenu lieu de territoire de villégiature pour les habitants de l'agglomération parisienne et de la vallée de la Seine.**

Ce phénomène s'explique avant tout par l'accessibilité et la proximité du territoire du Pays pour ces habitants (cf. les transports routiers ci-contre et un train direct de la gare Saint-Lazare à Paris vers Bernay toutes les heures en moyenne, avec une durée de 1 h 15 à 1 h 25).

Cette vocation est néanmoins remise en cause aujourd'hui par le phénomène de transformation des résidences secondaires en résidences principales, élément de fait généralement observé, dans la dernière période, pour les territoires n'ayant pas acquis une forte réputation touristique.

Ce phénomène touche le Département de l'Eure plus fortement encore que le Pays Risle-Charentonne : le département a perdu 9 % de ses résidences secondaires, ce qui a ramené leur part dans le parc de logements du département de 10,23 % en 1990 à 8,50 % en 1999 tandis que le Pays n'a perdu que 4,3 % de ses résidences secondaires, réduisant leur part de 15,61 % à 14,05 % dans le parc du Pays.

Répartition du parc de logements en 2006 – (INSEE 2006)



### Accessibilité de Bernay par transport routier

Bernay vers	Distance	Voie express	Temps
<b>Rouen</b>	<b>78,82 km</b>	<b>62,83 km</b>	<b>54 mn</b>
Le Havre	106,39 km	86,60 km	1h10
Caen	95,45 km	45,97 km	1h09
<b>Evreux</b>	<b>49,87 km</b>	/	<b>43 mn</b>
Lisieux	30,05 km	/	28 mn
Alençon	91,50 km	72,90 km	1h01
<b>Paris</b>	<b>180,89 km</b>	<b>165,41 km</b>	<b>1h53</b>

La transformation des résidences secondaires en résidences principales peut s'expliquer :

- soit par la résidentialisation de résidents secondaires, actifs prenant leur retraite dans le Pays ou actifs encore en activité dans la vallée de la Seine ou l'agglomération parisienne et choisissant de faire les trajets quotidiens ;
- soit par la remise sur le marché de résidences secondaires, vendues ou louées par leurs propriétaires à des habitants du Pays.

Etant donné le très faible solde migratoire du Pays (hausse de 127 ménages entre 1990 et 1999), il est probable que l'on assiste à une large désaffectation du territoire comme lieu de villégiature par la remise sur le marché de la vente ou de la location des résidences secondaires, et à la marge éventuellement à la sédentarisation de quelques résidents secondaires.

**Ce phénomène de désaffectation du territoire du Pays Risle-Charentonne comme lieu de villégiature des habitants de l'agglomération parisienne et de la vallée de la Seine participe d'un mouvement plus général de spécialisation des territoires – interprétation qui se trouve confortée par l'analyse géographique du phénomène.**

Les résidences secondaires se concentrent dans les zones rurales du sud du Pays. Elles représentent moins de 8,60 % du parc de logements dans les zones urbaines et péri-urbaines ; entre 15,79 % à 19,80 % du parc dans les zones rurales situées au nord du Pays, et entre 23,50 et 26,10 % du parc dans les zones rurales du Sud.

C'est pourtant dans les territoires ruraux de Sud que le phénomène de diminution des résidences secondaires est le plus marqué.

Seuls le canton rural de Thiberville, situé au nord-ouest du Pays, et, dans une moindre mesure, la ville de Bernay, y échappent.

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences secondaires est passé à Thiberville de 604 à 652, soit une augmentation conséquente de 52 résidences secondaires sur ce canton peu peuplé (2 500 ménages en 1999) et, à Bernay, le nombre de résidences secondaires est passé de 88 à 107.

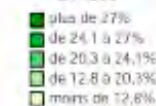
**On constate donc une désaffectation des lieux traditionnels de villégiature au sud du Pays à laquelle échappe le canton de Thiberville, qui, situé à 45 minutes de Deauville et Honfleur, se situe à la périphérie d'un territoire qui lui voit sa spécialisation comme lieu de villégiature s'accroître.**



Nombre de résidences secondaires en 1999



Taux de couverture des résidences secondaires en 1999





## □ UNE GRANDE MAJORITE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

En 2006, 84,4 % des logements du Pays Risle-Charentonne étaient des logements individuels contre seulement 76,7 % pour le département de l'Eure et 62,5 % pour la région de Haute-Normandie – ce qui est bien supérieur à la moyenne nationale, qui s'établissait à 56,1 %. Ce biais très prononcé en faveur des logements individuels s'explique avant tout par le caractère rural de ces territoires, et ce particulièrement pour le Pays Risle-Charentonne.

Entre 1999 et 2006, la proportion de logements individuels dans le parc du Pays a quelque peu baissé (de 85,9 % à 84,4 %) avec la construction d'une proportion plus grande de logements collectifs.

Cependant, entre 1999 et 2005, 89,4 % des logements neufs commencés dans le Pays ont été des logements individuels, ce qui est supérieur à la proportion de logements individuels dans le parc en 1999 (88,5 %). Même à Bernay, seuls 36,4 % des logements neufs commencés entre 1990 et 1999 étaient collectifs ; et entre 1999 et 2005, ce chiffre est tombé à seulement 28,0 % des logements en construction.

Il faut analyser (cf. chapitre consacré à l'aménagement de l'espace dans le présent diagnostic) les conséquences de cet état de fait sur la consommation d'espace (essentiellement les terres agricoles). La construction de logements individuels entre 1990 et 2005 (3 334 nouveaux logements individuels) a entraîné une importante consommation d'espace, qui n'est pas sans influence sur le recul des terres agricoles, et qui conduit à un important et coûteux mitage du territoire ainsi qu'à des impacts négatifs sur l'environnement.

Typologie des logements	2006			1999		
	Part des maisons	Part des appartements	Part des autres logements	Part des maisons	Part des appartements	Part des autres logements
CC Beaumesnil	95,6%	3,7%	0,7%	96,1%	1,5%	2,4%
CC Beaumont-le-Roger	92,4%	6,1%	1,5%	90,9%	5,3%	3,8%
CC Bernay	65,6%	32,7%	1,7%	67,5%	28,5%	4,0%
CC Broglie	93,8%	5,5%	0,7%	96,0%	1,7%	2,3%
CC Risle-Charentonne	88,5%	11,1%	0,4%	89,8%	8,0%	2,2%
CC Rugles	88,7%	10,5%	0,8%	90,6%	5,9%	3,4%
CC Rurale Brionne	94,3%	0,8%	4,9%	98,0%	0,4%	1,5%
CC Thiberville	92,3%	5,9%	1,8%	94,3%	1,5%	4,2%
Brionne	68,9%	29,8%	1,3%	73,6%	22,6%	3,8%
<b>Total PRC</b>	<b>84,4%</b>	<b>14,1%</b>	<b>1,6%</b>	<b>85,9%</b>	<b>10,8%</b>	<b>3,3%</b>
Eure	76,7%	22,1%	1,2%	76,8%	20,2%	3,0%
Haute-Normandie	62,5%	36,4%	1,1%	62,0%	34,8%	3,2%
France	56,1%	42,4%	1,6%	55,8%	41,5%	2,8%

Répartition du parc par type de logements en 2006 – (Source : Insee RGP 2006)

□ **UN POIDS PREPONDERANT DES PROPRIETAIRES, UN MARCHE LOCATIF PRIVE CONSEQUENT MAIS UN PARC SOCIAL TRES PEU REPRESENTE**

En 2006, le statut d'occupation des résidences principales du Pays Risle-Charentonne se déclinait comme suit :

- 66,7 % de propriétaires ;
- 20,7 % de locataires dans le parc privé, et 10,1 % dans le parc public ;
- 2,5 % de personnes logées à titre gratuit.

Le statut d'occupation des résidences principales est donc dominé par le poids prépondérant des propriétaires. Le taux de propriétaires dans le Pays, très élevé, est quelque peu supérieur à la moyenne départementale (63,5%) et très nettement supérieur à la moyenne régionale (55,7%) ou nationale (57,2%). **La place prépondérante des propriétaires dans tout le Pays Risle-Charentonne à l'exception de Bernay, témoigne du fort attachement à la propriété qui subsiste dans les zones rurales.**

En contrepoint, le parc locatif du Pays Risle-Charentonne ne représente que 30,8 % du parc de résidences principales du Pays, ce qui est quelque peu inférieur à la moyenne départementale de l'Eure (34,3 %) et à la moyenne nationale (39,9%), et très nettement inférieur à la moyenne régionale en Haute-Normandie (42,5 %). Au sein du parc locatif, on constate un déséquilibre important avec un parc social faible et un parc privé assez conséquent pour un secteur rural.

Modalités d'occupation des résidences principales	2006				1999			
	Part des propriétaires	Part des locataires logements libres	Part des locataires HLM	Part des logés gratuits	Part des propriétaires	Part des locataires logements libres	Part des locataires HLM	Part des logés gratuits
CC Beaumesnil	78,5%	17,2%	0,9%	3,4%	76,2%	17,6%	1,2%	4,9%
CC Beaumont-le-Roger	74,9%	16,3%	6,4%	2,5%	72,1%	17,3%	5,9%	4,7%
CC Bernay	52,6%	27,9%	17,0%	2,6%	51,2%	26,4%	19,1%	3,3%
CC Broglie	75,4%	16,9%	4,5%	3,3%	74,0%	18,1%	2,9%	5,0%
CC Risle-Charentonne	66,2%	16,3%	16,0%	1,5%	66,7%	15,9%	14,7%	2,6%
CC Rugles	69,7%	20,5%	7,2%	2,6%	66,7%	20,4%	8,8%	4,0%
CC Rurale Brionne	82,7%	15,0%	0,0%	2,3%	79,1%	16,7%	0,2%	4,0%
CC Thiberville	73,3%	18,7%	5,4%	2,6%	71,7%	20,5%	4,1%	3,8%
Brionne	46,5%	25,3%	26,3%	1,9%	45,6%	25,5%	26,2%	2,8%
<b>Total PRC</b>	<b>66,7%</b>	<b>20,7%</b>	<b>10,1%</b>	<b>2,5%</b>	<b>64,5%</b>	<b>21,0%</b>	<b>10,6%</b>	<b>3,9%</b>
<i>Eure</i>	63,5%	18,7%	15,6%	2,2%	61,6%	18,3%	16,6%	3,5%
<i>Haute-Normandie</i>	55,7%	21,4%	21,1%	1,9%	53,7%	20,8%	22,6%	2,9%
<i>France</i>	57,2%	25,0%	14,9%	3,0%	54,8%	25,0%	15,6%	4,6%

**Le parc social du Pays est particulièrement restreint** puisqu'il ne représente que 10,1 % du parc de résidences principales du Pays, contre 15,6% du parc dans le département et 21,4% dans la région.

D'après l'enquête PLS (Parc Locatif Social), menée chaque année par la Direction Régionale de l'Équipement, le nombre de logements sociaux était en 2005 de 2 894 dans le Pays, représentant 11 % de ses résidences principales. Dans le même temps, dans le département, la part de logements HLM dans les résidences principales passait de 16,6 % en 1999 à 18,4 % en 2005.

**Ainsi, le nombre de logements sociaux suit une tendance à la hausse depuis au moins 1990, mais cette hausse reste très timide au regard des besoins de la population** : le Pays Risle-Charentonne ne comporte en 2 006 que 42 logements sociaux pour 1 000 habitants (contre 70 pour 1 000 dans le département). Il convient de souligner **que la part de logements sociaux à Bernay est bien supérieure à la moyenne** que l'on trouve sur le territoire du Pays. Les logements HLM représentaient dans cette zone urbaine 25% des résidences principales en 2006. En 2006, Bernay abritait 1 270 logements sociaux, (44,5 % des logements sociaux du Pays).

Le parc social est donc relativement peu représenté dans le Pays Risle-Charentonne, notamment en comparaison du département et de la région. Or, les ménages à faibles revenus éligibles au parc social sont relativement plus nombreux dans le Pays que dans le département ou la région ; et ils vont progresser d'autant plus vite que se multiplient les familles monoparentales bénéficiant d'un seul revenu. En outre, la hausse des prix de l'immobilier et du foncier (cf. ci-dessous) tend à rendre de plus en plus difficile l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes.

Il convient donc de souligner l'enjeu que représente le développement du parc locatif social dans les années à venir – parc qui, rappelons-le, ne se limite pas à des logements collectifs en zone urbaine mais peut également comporter des maisons individuelles en zone rurale ou péri-urbaine et qui concerne désormais une vaste catégorie de revenus.

**En revanche, le parc locatif privé est relativement important dans le parc de logements du Pays Risle-Charentonne** puisqu'il représentait 20,7 % des résidences principales en 2006, contre seulement 18,7 % dans le département et 21,4 % dans la région.

Si le nombre de logements privés en location continue d'augmenter depuis 1999 en valeur absolue, sa part relative dans le parc de logements est en très légère diminution (de 21,0 % en 1999 à 20,7 en 1999, dans le Pays), tendance qui pourrait être dommageable si elle venait à s'accroître. En effet, le parc locatif privé joue un rôle très important dans le parcours résidentiel des ménages et, constitue, à ce titre, un facteur important de l'attractivité d'un territoire pour les ménages (notamment les nouveaux arrivants).

**Le statut d'occupation des résidences principales du Pays Risle Charentonne se caractérise donc par un poids prépondérant des propriétaires, un parc locatif privé assez important, mais un parc social de faible importance numérique.**

## □ PEU DE LOGEMENTS DE TAILLE PETITE ET MOYENNE

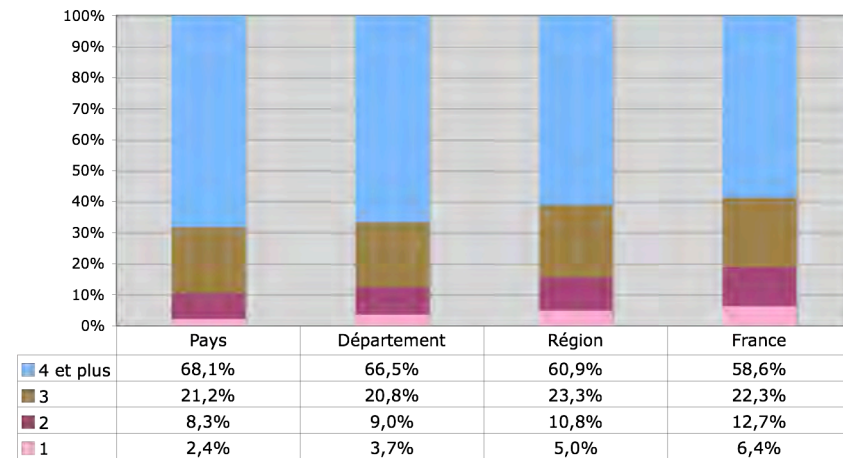
Le Pays Risle-Charentonne comptait 72% de résidences principales de 4 pièces et plus en 2006, ce qui est quelque peu supérieur à la moyenne départementale qui s'établissait dans l'Eure à 70 % et, très nettement supérieur à la moyenne régionale (64%) et à la moyenne en France (58,6%). Les logements d'une pièce ou deux ne représentaient en 2006 qu'à peine 10 % du parc de résidences principales du Pays, contre 11 % dans le département et 15 % dans la région.

Cette très grande majorité de logements de taille moyenne et grande (3 pièces et plus) va de pair avec le poids prépondérant de logements individuels : le parc de logements du Pays est dominé par des maisons individuelles, qui comportent rarement moins de 3 pièces, et ce dans les zones rurales mais également dans les bourgs où les maisons de ville sont nombreuses. A Bernay, les logements de petite taille (1 à 2 pièces) représentent certes une part plus importante du parc avec 23 % contre 10 % pour le Pays, néanmoins ce pourcentage reste faible pour une aire urbaine.

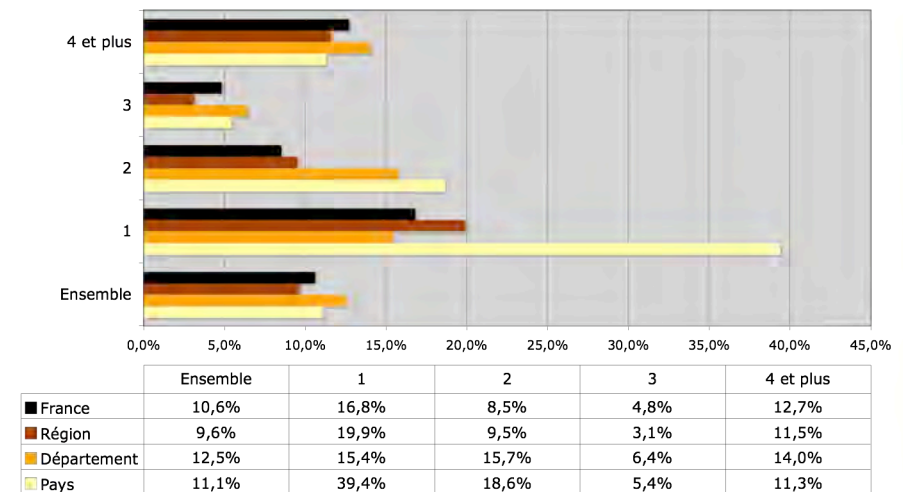
**L'évolution de la typologie des logements depuis 1990 marque un timide rattrapage du Pays concernant les logements de petite taille.** Les logements d'une pièce ont augmenté de 39,4 % dans le Pays contre seulement 15,4 % dans le département. Les logements de 2 pièces ont également progressé nettement plus vite que les logements de 3 et 4 pièces dans le Pays. Comme le stock de logements de 1 à 2 pièces était très faible en 1990, cette forte progression n'a fait passer les petits logements que de 9,7 % du parc de logements en 1990 à 10,7 % en 1999. Or, on a vu que la taille des ménages se réduisait de plus en plus, que les ménages d'une à deux personnes étaient ceux qui progressaient le plus (augmentation respectivement de 55 % et de 35 % entre 1990 et 2005), et enfin que les familles monoparentales représentaient désormais près de 9 % du total.

Il est donc impératif de favoriser la construction neuve de logements de taille petite et moyenne, notamment dans les zones urbaines et péri-urbaines.

**Typologie des logements en 1999**



**Evolution de la typologie des logements entre 1990 et 1999**



## □ L'IMMOBILIER ET LE FONCIER : UNE HAUSSE RELATIVE

### ▪ LE MARCHÉ DE LA VENTE : DES PRIX QUI RESTENT RELATIVEMENT FAIBLES

Le Pays Risle Charentonne est touché par l'augmentation des prix de vente sur le marché immobilier, comme tout le territoire national. Néanmoins, il est touché relativement moins que la moyenne nationale qui a enregistré une hausse de 40% depuis 1998.

Dans le département de l'Eure, les ventes d'appartements anciens ont connu une hausse des prix de 25 % entre 1994 et 2002. En 2002, le prix de vente moyen pour un appartement ancien dans le département était de 1 035 Euros/m<sup>2</sup> pour une surface moyenne de 57 m<sup>2</sup>, soit un prix de vente moyen de 58 700 Euros. Nous n'avons pas de données plus précises concernant la vente d'appartements anciens à l'échelle du Pays Risle-Charentonne.

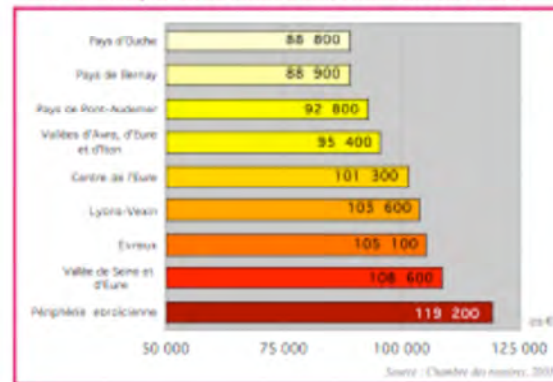
Les ventes de maisons anciennes ont connu entre 1994 et 2002 une augmentation des prix de 40 % dans le département de l'Eure. La pression à la hausse est beaucoup plus forte dans la partie est du département, notamment les vallées de Seine et d'Eure où s'effectue un quart des transactions avec des prix qui atteignaient 120 000 Euros en moyenne autour d'Evreux en 2002. La frange ouest du département se caractérise par les prix les moins élevés du département, notamment autour du canton de Bernay où les maisons anciennes se négociaient en 2002 autour de 88 900 Euros en moyenne.

La taille moyenne des terrains dans le Pays se situait en 2002 entre 2 800 et 5 000 m<sup>2</sup>, contre 450 à 1 250 m<sup>2</sup> dans la partie est du département, ce qui témoigne également du fait que le Pays Risle-Charentonne connaît une pression foncière relativement plus faible que le reste du département de l'Eure.

Le profil des acquéreurs est assez différencié dans le département. Dans l'est du département, les acquéreurs sont jeunes (39 à 42 ans) pour un secteur où les prix sont élevés. Dans l'ouest du département, les acquéreurs de maisons sont en moyenne plus âgés (entre 43 et 47 ans). Sur tout le département, en 2002, les cadres supérieurs ne représentaient que 15 % des acquéreurs tandis que les professions intermédiaires et les ouvriers comptent pour 49 % des acquéreurs.

## Les maisons anciennes

**LES PRIX DE VENTE MOYENS:**  
9 secteurs présentant des cohérences de prix ont été définis par la Chambre des Notaires de l'Eure



Source : Etude sur la situation du logement dans l'Eure, Habitat et Développement, 2003

## ▪ LE MARCHÉ DE LA LOCATION : DES TENSIONS A LA HAUSSE

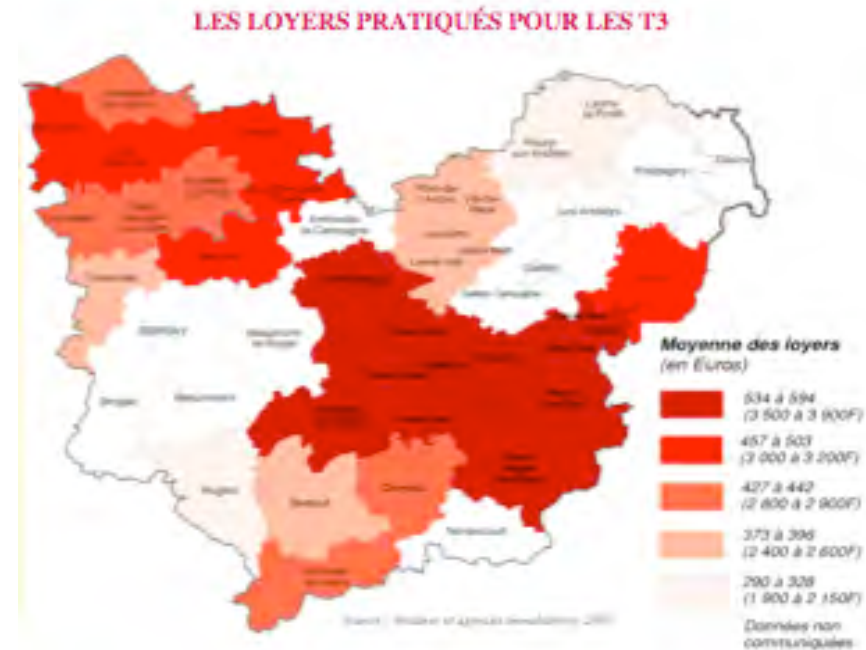
Dans le département de l'Eure, le niveau moyen des loyers du parc privé (de 4,5 à 11 Euros/m<sup>2</sup>/mois en 2002) témoigne de tensions réelles. Cette pression est particulièrement forte dans la partie est de l'Eure et en périphérie des grandes agglomérations.

Globalement, la demande est supérieure à l'offre dans les villes de Brionne, Gisors et Vernon ce qui fait monter les loyers à la hausse ; le marché est plus équilibré à Bernay ou à Verneuil-sur-Avre.

A Bernay, les loyers restent cependant relativement élevés et la rotation dans le parc est très faible.

Dans le Pays Risle-Charentonne, on distingue trois grandes zones :

- La pression est la plus forte dans le canton de Brionne, où les loyers pour un T3 variaient entre 457 et 503 Euros en moyenne par mois en 2002.
- Elle est plus modérée autour du Canton de Thiberville, dans la partie ouest du Pays, avec des loyers pour un T3 qui s'établissaient entre 373 et 396 Euros par mois en 2002.
- Enfin la pression est faible dans le sud rural du pays où les loyers d'un T3 variaient entre 290 et 328 Euros par mois.



Source : Etude sur la situation du logement dans l'Eure, Habitat et Développement, 2003

## Cette analyse de l'immobilier et du foncier entre en résonance avec les statuts d'occupation du parc observés.

Les tensions sur le marché de la vente sont moins fortes que sur le marché de la location, ce qui est lié avant tout à une insuffisance structurelle du parc locatif, notamment à Brionne et dans les zones péri-urbaines.

La hausse, même relative, des prix de vente et la multiplication des familles monoparentales vont en outre se conjuguer pour augmenter le nombre de ménages aux ressources trop modestes pour accéder à la propriété, ce qui risque d'augmenter encore la pression sur le parc locatif.

# L'habitat et le logement: conclusion

## Les enjeux d'une offre de logement attractive

### L'évolution du parc de logements du Pays Risle-Charentonne

Le parc de logements du Pays Risle-Charentonne a progressé de façon relativement importante, par rapport à celui de la Région. Mais cette évolution est moins nette qu'au niveau du département, tiré par la croissance francilienne. La proportion de résidences secondaires constitue une des caractéristiques du Pays. Néanmoins, la diminution de leur nombre en valeur absolue est observée aujourd'hui, signe de spécialisation des territoires.

### Les besoins futurs et les questions posées au SCOT

Dans ces conditions, le « volet logement » du SCOT conduit donc à une **double interrogation** :

1. **Si le desserrement se poursuit et atteint la moyenne nationale attendue en 2030, à savoir 2,20 personnes par ménage, il faudrait produire 1 823 logements supplémentaires, seulement pour pouvoir loger la même population qu'en 2005 (67 000 habitants), soit 73 logements par an.**

Si l'on ajoute à ces chiffres la croissance démographique, il faudrait produire entre 545 nouveaux logements d'ici 2030 selon l'hypothèse basse du chapitre consacré à la population (1 200 personnes supplémentaires à 2,2 par ménages) et 864 nouveaux logements d'ici 2030 selon l'hypothèse haute, soit respectivement entre 22 et 35 logements supplémentaires par an.

Les besoins en logement devraient atteindre un seuil minimum d'environ 100 logements supplémentaires par an, auquel il faudra ajouter les besoins engendrés par les migrations qui relèvent plus d'un objectif du SCOT que d'une donnée prévisible.

Entre 1990 et 1999, 23 résidences secondaires ont été transformées en résidences principales en moyenne par an. Le mouvement de transformation des résidences secondaires en résidences principales devrait se poursuivre et répondre partiellement à cette demande un temps, avant de s'épuiser, une fois la spécialisation des territoires achevée. La baisse de la vacance, en revanche, ne pourra absorber qu'une très faible partie de la hausse des besoins en logement étant donné son niveau déjà bas. La construction neuve devrait donc absorber le reste.

2. **Quelles doivent être les caractéristiques du parc nouveau, en termes de financement (social, accession sociale, accession libre), en termes de statut d'occupation (locatif libre, social, propriété occupante), en termes de répartition au sein du territoire et en termes de diversité (pour répondre aux besoins des différentes catégories : jeunes, personnes âgées, jeunes couples, ménages avec des revenus différenciés, etc...) pour autoriser un développement choisi, qui suppose une attractivité résidentielle dans tous les cas forte ?**

# L'habitat et le logement: les indicateurs

<p><b>Evolution globale du parc de logements</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● indice de construction par commune</li> <li>● évolution du nombre des résidences secondaires (par CC)</li> <li>● évolution du volume du renouvellement (transformation, division, destruction, etc...) (par CC)</li> <li>● évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale (par CC)</li> </ul>
<p><b>Critères qualitatifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● évolution du nombre de logements collectifs et individuels (par commune)</li> <li>● évolution du nombre de logements locatifs libres et sociaux (par commune)</li> <li>● nombre de demandes de logements sociaux (par CC)</li> <li>● évolution de la typologie des logements (nombre de pièces, par commune)</li> <li>● évolution du confort des logements (par commune)</li> <li>● évolution du prix des terrains à bâtir</li> </ul>