

L'habitat et le logement

Le champ d'application du SCOT en matière d'habitat est constitué de :

- **Diagnostic** : l'article L. 122-1 du Code de l'Urbanisme énonce que : « Les schémas de cohérence territoriale exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière...**d'équilibre social de l'habitat...** »
- **PADD** : Les SCOT « présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui fixe **les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat** ».
- **DOG** : Les SCOT définissent les orientations générales permettant la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable retenu et « notamment les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux... ».

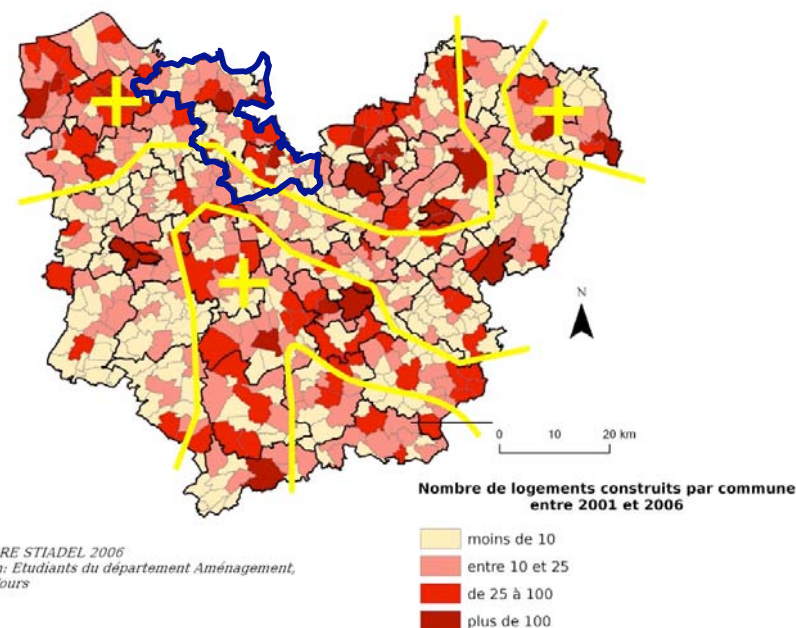
La partie habitat du diagnostic doit donc fournir les éléments de réflexion qui guideront les choix de développement du territoire, en analysant tant les dynamiques d'évolution de la population résidente (les ménages) que celles de la construction de logements, et en en déduisant en filigrane l'attractivité résidentielle du territoire, les impacts sur la structuration des services à la population et enfin, en le liant à « la santé » économique du territoire.

La question primordiale qui se pose aussi au fil de cette fiche concerne évidemment les « besoins » en logements nouveaux au regard du desserrement des ménages (phénomène de diminution du nombre de personnes au sein d'un logement) et la nécessité de déterminer « le point mort », c'est-à-dire le nombre de logement nécessaire au maintien de la population actuelle.

Enjeux - contenu

- Une demande de logement importante depuis 1999 : des besoins créés plus par le desserrement des ménages que par le dynamisme démographique migratoire et naturel.
- Une construction neuve dynamique qui traduit l'attractivité résidentielle du territoire avec un accroissement du parc de 1,85 % par an en moyenne depuis 2000, soit 192 logements par an.
- Une faiblesse de la vacance traduisant la pression résidentielle qui s'exprime sur le territoire tant du fait de son attractivité que des caractéristiques démographiques de sa population (desserrement des ménages).
- Un positionnement géographique qui oriente les caractéristiques du parc de logement et des modes d'habiter du Roumois.
- Un parc majoritairement individuel à 96 % ; occupé par des propriétaires à 81 % ; constitué de logements de grande taille.
- Un parc social faiblement développé dans un territoire rural dans lequel les 2 pôles les plus urbains accueillent logiquement l'offre sociale et locative.
- Des besoins de renouvellement du parc de logements dont l'amélioration a été engagée par les 3 CC.

Carte n° 30: Construction neuve par commune et par cantons entre 2001 et 2006



Source: DRE STIADEL 2006
Réalisation: Etudiants du département Aménagement, Polytech Tours



▣ Une demande de logements dynamique

Une demande tirée par le desserrement des ménages et, dans une moindre mesure, par les soldes naturel et migratoire positifs

Le comportement du Pays du Roumois se distingue de ce que l'on peut observer à l'échelle de la Région Haute-Normandie. Si la Haute-Normandie perd des habitants, le département de l'Eure et en son sein le Pays du Roumois, conserve une attractivité migratoire et un solde naturel positif.

Le dynamisme du marché de l'immobilier du Pays du Roumois est tiré avant tout par le desserrement résidentiel des ménages, autrement dit la diminution de la taille des ménages. Ce phénomène qui touche actuellement tous les territoires avec plus ou moins d'intensité est le résultat de transformations sociologiques telles que décohabitations, divorces etc...

Le desserrement résidentiel est à l'origine de presque 70% des ménages supplémentaires du Pays entre 1990 et 1999, soit 1066 résidences principales pour cette période.

Le dynamisme démographique n'a engendré pour sa part que 33 % des besoins en logement entre 1990 et 1999 avec 25% de ménages supplémentaires dus au solde naturel et 8% dus au solde migratoire.

A cet égard, le Pays du Roumois se démarque 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 plus de celui de la région de Haute Normandie où près des trois quart 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 des ménages entre 1990 et 1999	Pays du Roumois		Département de l'Eure		Région de Haute Normandie		France	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Dû au solde naturel	387	25%	8165	36%	27747	46%	709062	31%
Dû au solde migratoire	125	8%	1525	7%	-11979	-20%	15245	1%
Dû au desserrement	1 066	68%	12 977	57%	44 829	74%	1 537 998	68%
TOTAL	1 578	100%	22 666	100%	60 597	100%	2 262 305	100%

Source : INSEE RGP 1999 - COMETE

Rythme du desserrement des ménages (1990-1999)

	taille des ménages			Rythme annuel de desserrement 1990-1999	Rythme annuel de desserrement 99-2005
	1990	1999	2005		
Pays du Roumois	2,99	2,77	2,65	0,82%	0,72%
Département de l'Eure	2,81	2,63	//	0,71%	//
Région de Haute Normandie	2,72	2,55	2,4	0,69%	0,98%
France	2,63	2,46	2,3	0,72%	1,08%

Source : INSEE RGP 1999

Un rythme de desserrement important qui ralentit

Le phénomène de desserrement des ménages qui touche tous les territoires est particulièrement rapide dans le Pays du Roumois, où la taille moyenne des ménages est passée de 3 personnes par ménage en moyenne à 2,77 entre 1990 et 1999, alors que dans le même temps la région Haute Normandie voyait ses ménages passer de 2,72 personnes en moyenne à seulement 2,55 personnes.

Alors que le département de l'Eure, la région Haute-Normandie et la France évoluaient à un rythme similaire, le desserrement était bien plus rapide dans le Roumois où il était de 0,82% par an.

Ce rythme ralentit entre 1999 et 2005 avec un taux de 0,72% de croissance annuelle tandis que sur les territoires de référence, ce rythme s'accélère (0,98% pour la région Haute Normandie et plus de 1% pour la France).

Des ménages plus grands que sur les autres territoires et une croissance du nombre de ménages dynamique

Le nombre de personnes par ménages reste supérieur à celui de la Région et de la France en 2005 avec 2,65 personnes en moyenne dans le Pays du Roumois (2,4 pour la Région et 2,3 pour la France).

Cependant, si le rythme de desserrement des ménages ralentit par rapport à la dernière période censitaire, **le nombre de ménages** (toutes raisons confondues, desserrement, soldes démographique et migratoire) continue d'augmenter à un rythme très supérieur à ce qui s'observe sur la région Haute-Normandie et la France.

Comparaison du rythme annuel de croissance des ménages

	nombre de ménages 1999	nombre moyen de personne par ménage 1999	nombre de ménages 2005	nombre moyen de personne par ménage 2005	Croissance du nombre de ménages 99-2005 (croissance cumulée)	Rythme annuel de croissance des ménages
France	23 810 161	2,46	25 732 259	2,30	8,07%	1,35%
Haute Normandie	698 563	2,55	747 027	2,40	6,94%	1,16%
Pays du Roumois	14 022	2,77	15 705	2,65	12,00%	2,00%

Source : INSEE : enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2006

En effet, entre 1999 et 2005, **le nombre de ménages a augmenté de 1683, soit 2% d'augmentation annuelle** par rapport au nombre des ménages de 1999 ; tandis que sur la région Haute Normandie et la France, le pourcentage d'augmentation était moins élevé (1,35 % pour la France et 1,16 % pour la Région Haute Normandie).

Les caractéristiques de la population du Pays du Roumois (jeunes actifs) explique le manque de « rattrapage » sur les valeurs nationales et régionales.



Un enjeu critique pour le logement

Si la croissance actuelle du nombre total de ménages se poursuit selon le rythme observé pour la période 1999-2005 (2% par an toutes raisons confondues), le Pays du Roumois devrait compter 1 635 ménages de plus dans 5 ans.

Si le Pays décidait d'accueillir cette population dans 5 ans, il devra prévoir la construction de 327 logements par an, ce qui est supérieur à ce qui est observé actuellement sur le territoire.

A l'horizon de 2015, selon les projections moyennes de l'Insee, la taille moyenne des ménages en Haute-Normandie pourrait encore avoir diminué d'environ 9% par rapport à 1999. La transposition brutale de cette hypothèse, à titre d'indication d'un ordre de grandeur des évolutions à envisager, à la taille moyenne des ménages du Roumois, conduit à devoir considérer à cet horizon, une taille moyenne des ménages d'environ 2,5 personnes par ménage, à l'échelle du Pays.

Il faut insister sur le fait que ce mode d'évaluation, forcément simplificateur, s'applique, en moyenne, et à tous les ménages, et que les conséquences pratiques à en tirer, en termes de logement, par exemple, sont beaucoup plus importantes que la seule prise en compte de cette dérive moyenne de la taille des ménages.

Enfin, le vieillissement va avoir des conséquences très importantes sur le nombre des ménages du Pays, d'autant plus que les classes d'âge les plus contributrices en termes de nombre de ménages, c'est-à-dire les plus de 60 ans, et a fortiori de plus de 75 ans, vont voir leur effectif grossir de façon proportionnellement plus forte et plus brutale dans le Roumois que dans d'autres territoires dont le vieillissement serait déjà plus avancé.

Parallèlement, se posera la question des logements à fournir aux ménages plus jeunes et urbains pour lesquels le territoire peut conserver toute son attractivité, mais qui sont également marqués par l'ensemble des tendances évoquées plus haut qui contribuent à la diminution rapide de la taille des ménages, et donc, à la modification de leurs besoins et de leurs attentes par rapport à leurs devanciers.



▣ Une construction neuve dynamique

Entre 1999 et 2005, en faisant l'hypothèse que les logements commencés ont été effectivement réalisés sur la période, le parc de logement du Pays du Roumois a augmenté de **1470 logements tandis qu'il accueillait 1683 nouveaux ménages**.

En effet, le Pays du Roumois (toutes communautés de communes confondues) a vu le commencement de **245 logements par an sur la période 2000-2005**, soit un accroissement du parc de 1,85% par an en moyenne depuis 2000.

Cette construction est plus importante en volume annuel que sur la période 1990-1999, où en moyenne 192 logements étaient commencés par an, ce qui correspond à **un rythme d'accroissement annuel du parc de 1,05%**.

Le développement est particulièrement sensible sur la Communauté de Communes du Roumois Nord qui présente un taux de construction annuel de 2% de son parc de logements entre 2000 et 2005

	TOTAL			Individuels			Collectifs		
	Volume	Volume annuel	Surface moyenne par logement (m2)	Volume	part dans la production globale	Surface moyenne de logement (m2)	Volume	part dans la production globale	Surface moyenne de logement (m2)
Pays du ROUMOIS	939	313	130	902	96,1%	131	27	2,9%	127
Région de Haute Normandie	32 477	10 826	110	21 136	65,1%	128	11 341	34,9%	75
France métropolitaine	1 447 274	482 425	109	868 469	60%	132	578 805	40%	75

Nombre de logements commencés 2003-2006 - Source SITADEL



Les logements construits ont été dans leur majorité de l'individuel.

Entre 2003 et 2006, le parc construit a été à 96% de l'individuel, ce qui se démarque nettement des moyennes observées sur la région Haute Normandie et sur la France (65% et 60%).

Si, sur la période allant de 1990 à 1999, 146 logements collectifs ont été commencés (à 80% pour la communauté de communes du Roumois Nord), dans la dernière période, seulement 54 logements en collectif ont été commencés, ce qui représente une augmentation de 16% du parc de Routot, mais une diminution de la proportion du collectif dans le parc total.

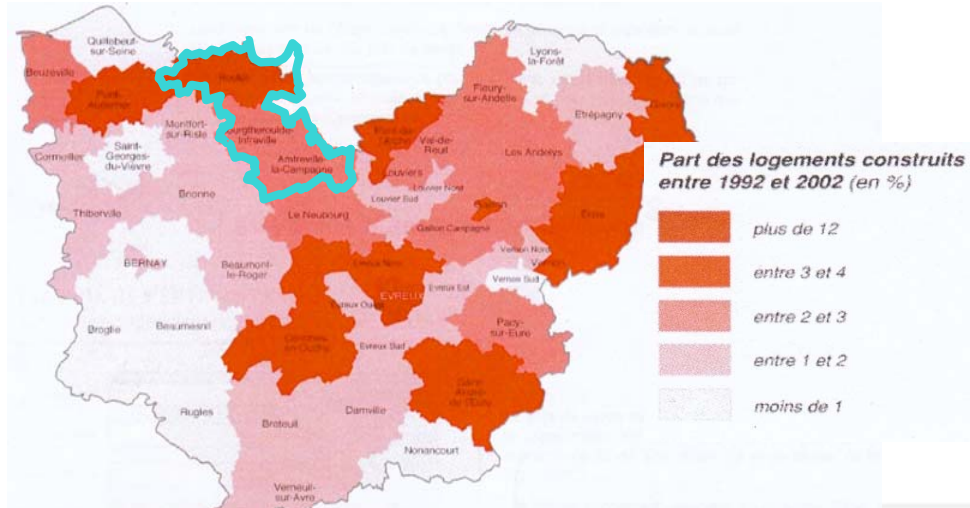


Cette construction est globalement plus importante sur la Communauté de Communes du Roumois Nord (39%) et 31% sur celle de Bourgheroulde-Infreville. On note cependant une surface moyenne inférieure sur Bourgheroulde-Infreville (123 m² pour 129 m² sur les deux autres).

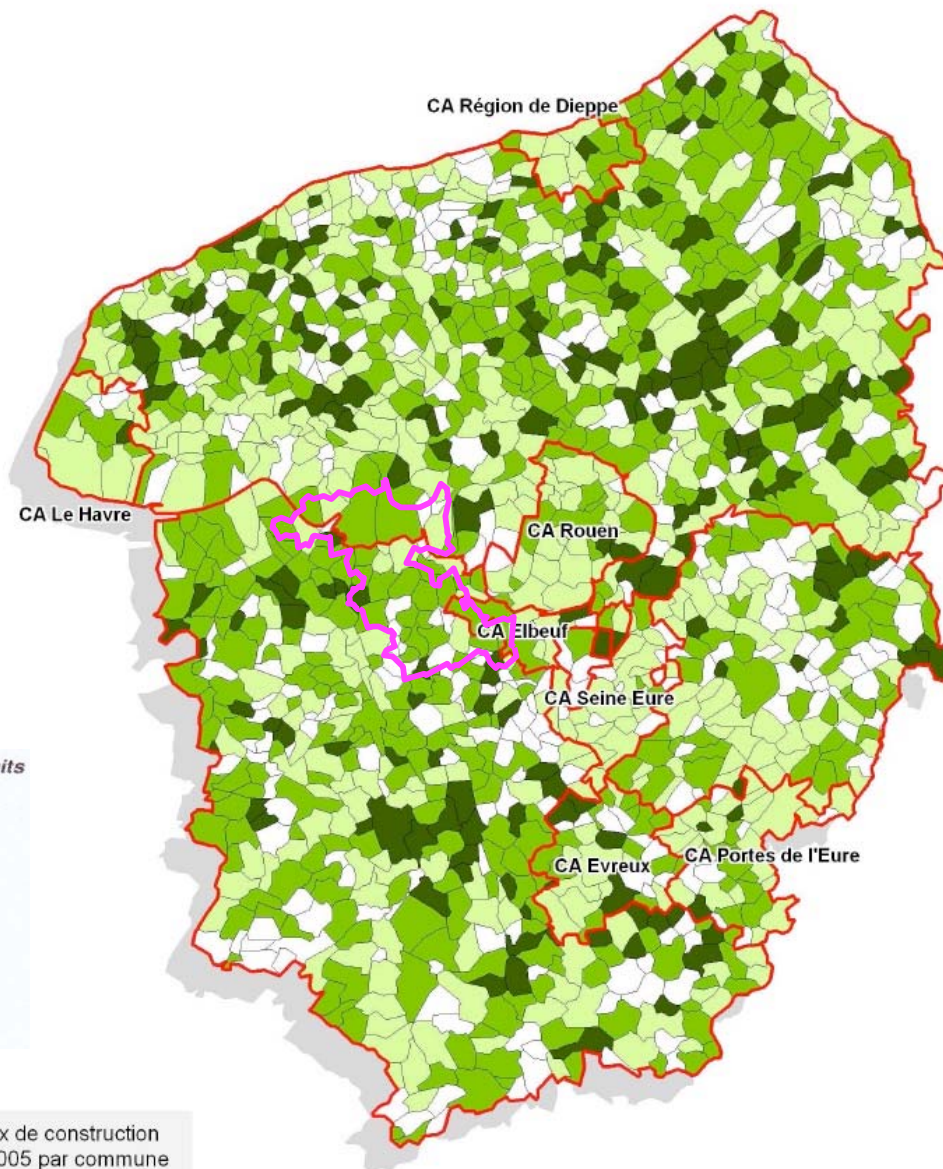
De manière générale, sur la période allant de 2003 à 2006, la surface moyenne des logements commencés sur le territoire du Pays du Roumois était supérieure à celle observée sur la région Haute-Normandie et sur la France métropolitaine.

La différence était surtout sensible au niveau des logements collectifs (127 m² pour 75 m² de moyenne dans les deux autres territoires de référence). Cela ne rend pas compte cependant de la surface de foncier utilisée pour la construction de ces logements.

Toutefois, il peut en être déduit que le Roumois accueille des catégories de ménages aisés qui disposent des moyens de construction de grand logement.



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



0 10 20 km

□ L'état du parc de logements

Les caractéristiques d'un parc de logements d'un territoire à la fois périurbain et rural

Les caractéristiques générales du territoire du Roumois et ses relations avec les pôles voisins orientent fortement celles du parc résidentiel.

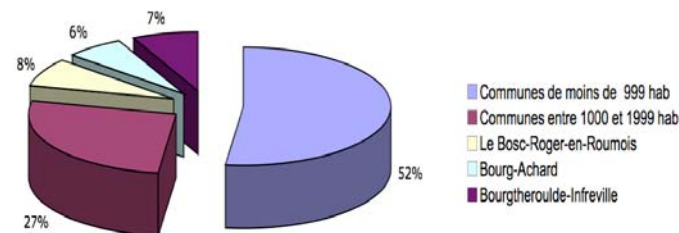
On relève notamment des éléments démographiques et géographiques :

- **Un Pays entièrement composé d'un tissu de communes de moins de 3 000 habitants** (sauf Bosc-Roger-en-Roumois): le Roumois est un secteur multipolaire avec 3 petites villes (le Bosc Roger en Roumois, Bourgtheroulde- Infreville et Bourg Achard) et 7 bourgs (La Saussaye, le Thuit Signol, Saint Ouen de Thouberville, Saint Ouen du Tilleul, Saint Pierre des fleurs, Routot et Hauville).
- **Une répartition de la population qui n'est pas homogène sur tout le territoire.**

La densité moyenne est de 104 habitants par km², mais 12 communes affichent une densité supérieure à 160 hab/km² et 7 accueillent plus de 200 habitants par km². Ces communes présentant une densité caractéristique des espaces périurbains (selon la typologie de la SEGESA) cohabitent avec des communes de type rural dont la densité est de moins de 60 habitants par km² (21 en 1999).

Avec 541 054 habitants en 1999 pour 6040 km², le département de l'Eure a une densité moyenne de 90 habitants par km², plus faible que celle du Pays du Roumois. Si le département de l'Eure présente une dichotomie entre un ouest peu densément peuplé et l'est du département plus dense, le Pays du Roumois remet en cause quelque peu cette dichotomie avec une densité de population plus élevée que la frange est du département, témoignant de son caractère d'espace interstitiel.

Répartition de la population (INSEE RGP 1999)



Structure du parc de logement 1999. Source : INSEE RGP 1999

	Pays du Roumois		Département de l'Eure		Région de Haute Normandie		France	
Ensemble	15 277		239 162		783 911		28 702 012	
Dont :								
Résidences principales	14 042	91,92%	205 454	85,91%	698 563	89,11%	23 810 161	82,96%
Résidences secondaires	705	4,61%	20445	8,55%	38395	4,90%	2641757	9,20%
logements vacants	483	3,16%	11682	4,88%	41608	5,31%	1989758	6,93%
logements occasionnels	47	0,31%	1581	0,66%	5345	0,68%	260336	0,91%



Les communes avec la plus forte densité de population sont situées à l'est du Pays du Roumois, en périphérie immédiate de l'agglomération d'Elbeuf (Bourgtheroulde-Infreville, Le Bosc-Roger-en-Roumois, La Saussaye...) et sur le tracé de l'autoroute A13 (Routot, Bourg Achard).

Cependant la majeure partie de la population du territoire du Pays du Roumois (52%) réside dans des communes de moins de 1000 habitants. Les trois villes (le Bosc Roger en Roumois, Bourgtheroulde- Infreville et Bourg Achard) que possède le territoire accueillent 21% de la population. Les 7 centres secondaires, comptant entre 1000 et 2000 habitants, regroupent 27% de la population.

- o **Une situation dans la zone d'influence de Rouen et d'Elbeuf, avec une bonne accessibilité**, mais qui se présente différemment selon les zones du territoire. Rouen est la métropole la plus proche avec des temps de parcours de moins de 45 minutes des 3 villes. Situées à moins d'une demi-heure de Rouen par transport routier, les villes de Bourgtheroulde-Infreville et Bourg-Achard peuvent être un secteur très attractif pour les personnes travaillant à Rouen.

Un parc de logements peu dense, réparti de manière assez diffuse sur le territoire

En 1999, le Pays comptait **15 277 logements, dont 91% de résidences principales (14 042 RP)**, réparties de manière à peu près homogène sur les trois Communautés de Communes avec une légère prédominance de celle du Roumois Nord.

En effet, la Communauté de Communes du Roumois Nord regroupait 34,9% du parc total de logements du Pays du Roumois en 1999, dont 34,2% de résidences principales et 43,6 % de résidences secondaires ; pour 33% de la population du Pays. Cette légère prépondérance en 1999 semble se confirmer sur la période 1999-2005 (estimation à 36% du parc total de logements en 2005).

Evolution du parc de logements selon leur catégorie

Communauté de communes	Résidences principales		Résidences secondaires et occasionnelles		Logements vacants		Ensemble des logements	
	Evolution 90-99	Part en 99 du parc du Roumois	Evolution 90-99 en %	Part en 99 du parc du Roumois	Evolution 90-99 en %	Part en 99 du parc du Roumois	Evolution 90-99 en %	Part en 99 du parc du Roumois
Amfreville la Campagne	12,60%	34,0%	-31,6 %	29,1%	0,0%	28,7%	9,2%	33,6%
Bourgtheroulde Infreville	13%	31,9%	-18,4%	27,3%	-35,2%	27,2%	9,1%	31,5%
Roumois Nord	13,60%	34,2%	-14,5%	43,6%	-23,7%	44,1%	9,4%	34,9%
Pays du Roumois	13,10%	100,0%	-21,2%	100,0%	-22,2%	100,0%	9,2%	100,0%

Il est intéressant de noter que les résidences secondaires sont localisées majoritairement dans le Roumois Nord, et que ce territoire est également celui qui accueille le plus de logements vacants.

Ces données rendent compte des dynamiques d'attractivité des trois CC entre 1990 et 1999 : si le Roumois Nord connaît le taux d'évolution de son parc de logement le plus important, il est le moins touché par la pression, qui s'exprime en premier lieu sur la CC d'Amfreville où le taux de logements vacants et la transformation de résidences secondaires indiquent que le marché de l'immobilier sur la communauté de commune était attractif. En outre, le Roumois Nord a le plus de logements, mais c'est aussi le territoire qui a la surface la plus importante (15 200 ha, pour 11 800 ha pour Amfreville et 10 300 ha pour Bourgtheroulde).

Enfin, le Pays du Roumois, contrairement au Pays voisin de Risle Charentonne, n'est pas un lieu de villégiature et accueille un nombre très faible de résidences secondaires : 746 unités seulement.

Un territoire à vocation résidentielle dominé par les grands logements individuels

Un territoire à vocation résidentielle où prédominent les propriétaires

En 1999, les résidences principales du Pays du Roumois étaient occupées à 81 % par leurs propriétaires et seulement à 16% par des locataires. Cette proportion de propriétaires est supérieure à celle que l'on observe sur le département de l'Eure (61,6% du parc en 1999), et très supérieure aux moyennes régionales (53,7%) et nationales (54,7%), ce qui témoigne de la tradition rurale du Pays.

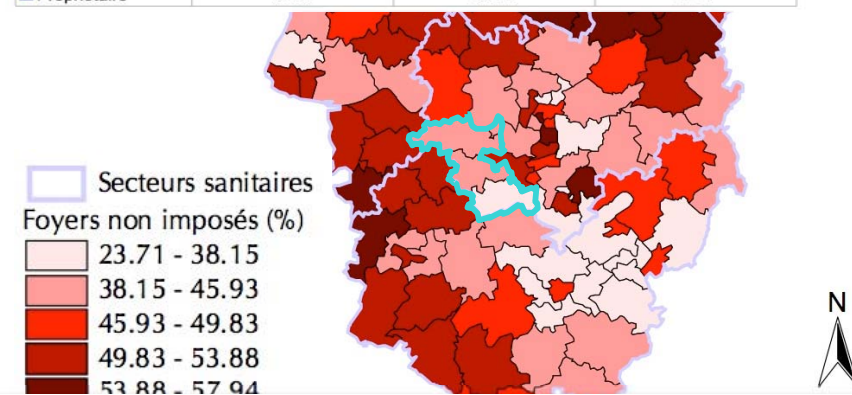
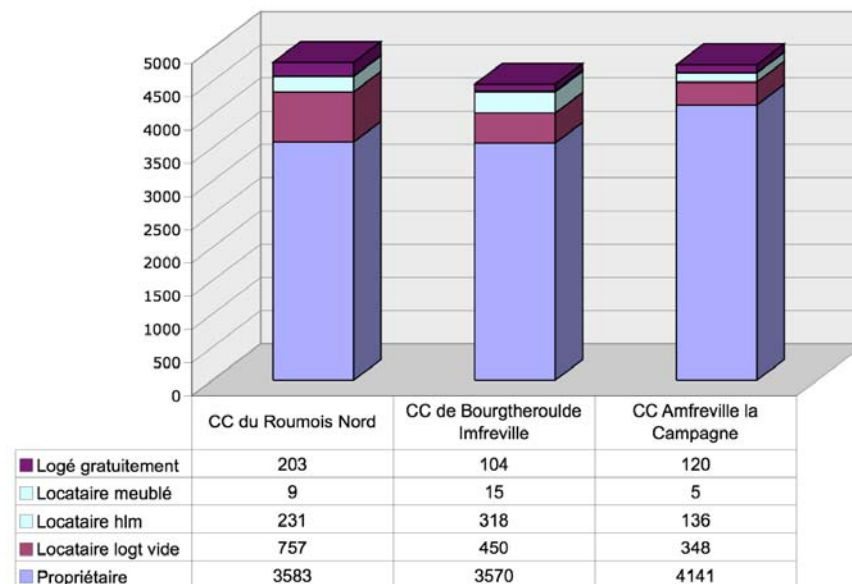
Au sein du Pays du Roumois, la communauté de communes du Roumois Nord se démarque quelque peu avec une proportion de locataires plus importante. Elle compte 25% de locataires (pour 75% de propriétaires) tandis que dans la communauté de communes d'Amfreville, on trouve 87% de propriétaires et 13% de locataires

Ces résultats sont à recouper avec les données concernant la répartition du logement social, qui laisse apparaître que les communes de Routot et Bourg Achard sont, avec Bourgtheroulde-Infreville, les communes le plus dotées en logements sociaux.

En outre, il convient de remarquer que la CC du Roumois Nord, tout comme celle de Bourgtheroulde, ont une part plus importante de foyers non imposés, ce qui dénote qu'elles accueillent des ménages moins aisés.

On voit une forte sous-représentation des autres statuts d'occupation. Les résidences secondaires représentent 4,6% du parc (tandis qu'elles forment 8,5% du parc de logements du département de l'Eure) - taux cependant similaire à celui que l'on observe à l'échelle de la Région Haute Normandie, ce qui affirme le caractère avant tout principal résidentiel du territoire. On voit aussi la sous-représentation des logements vacants et des logements occasionnels, témoignant du dynamisme du marché du logement dans le Pays.

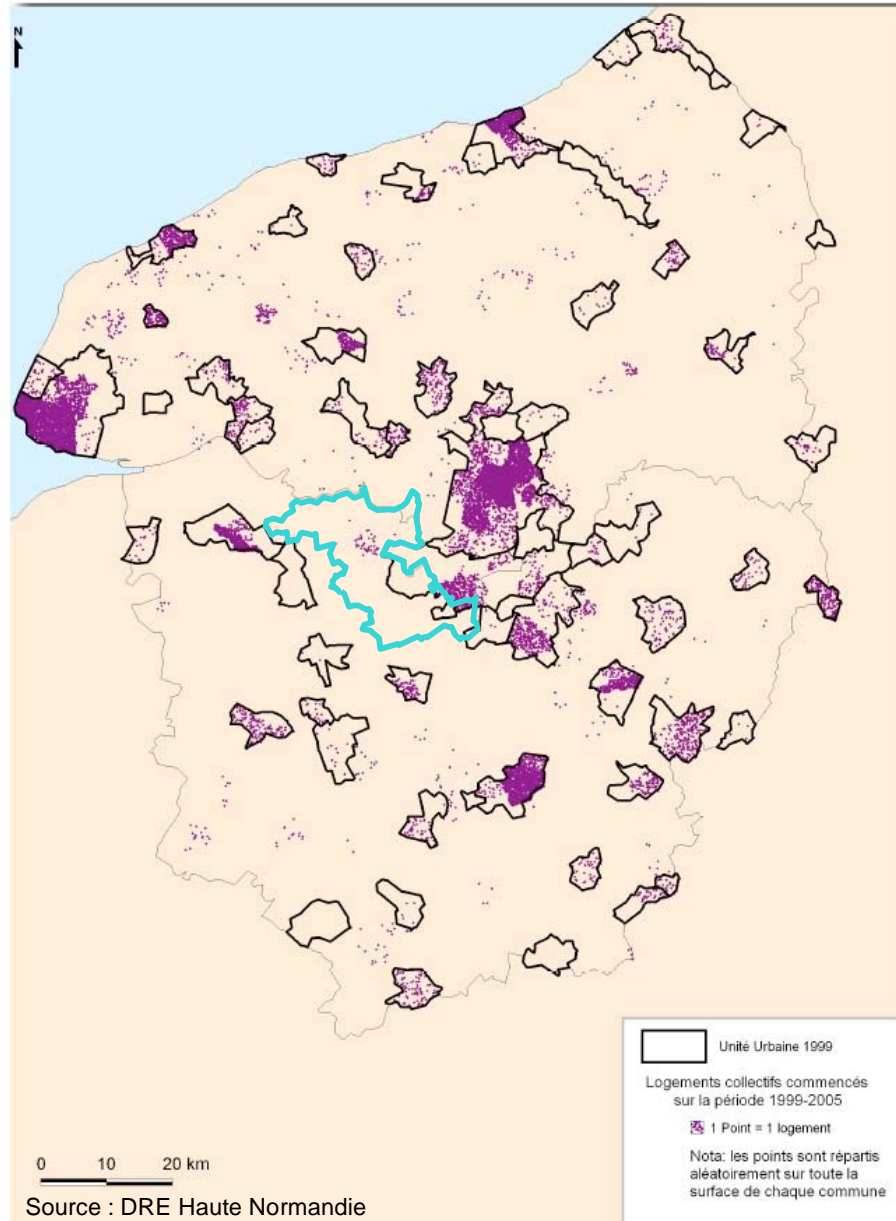
Répartition des statuts d'occupation selon les 3 CC - Source RGP 99



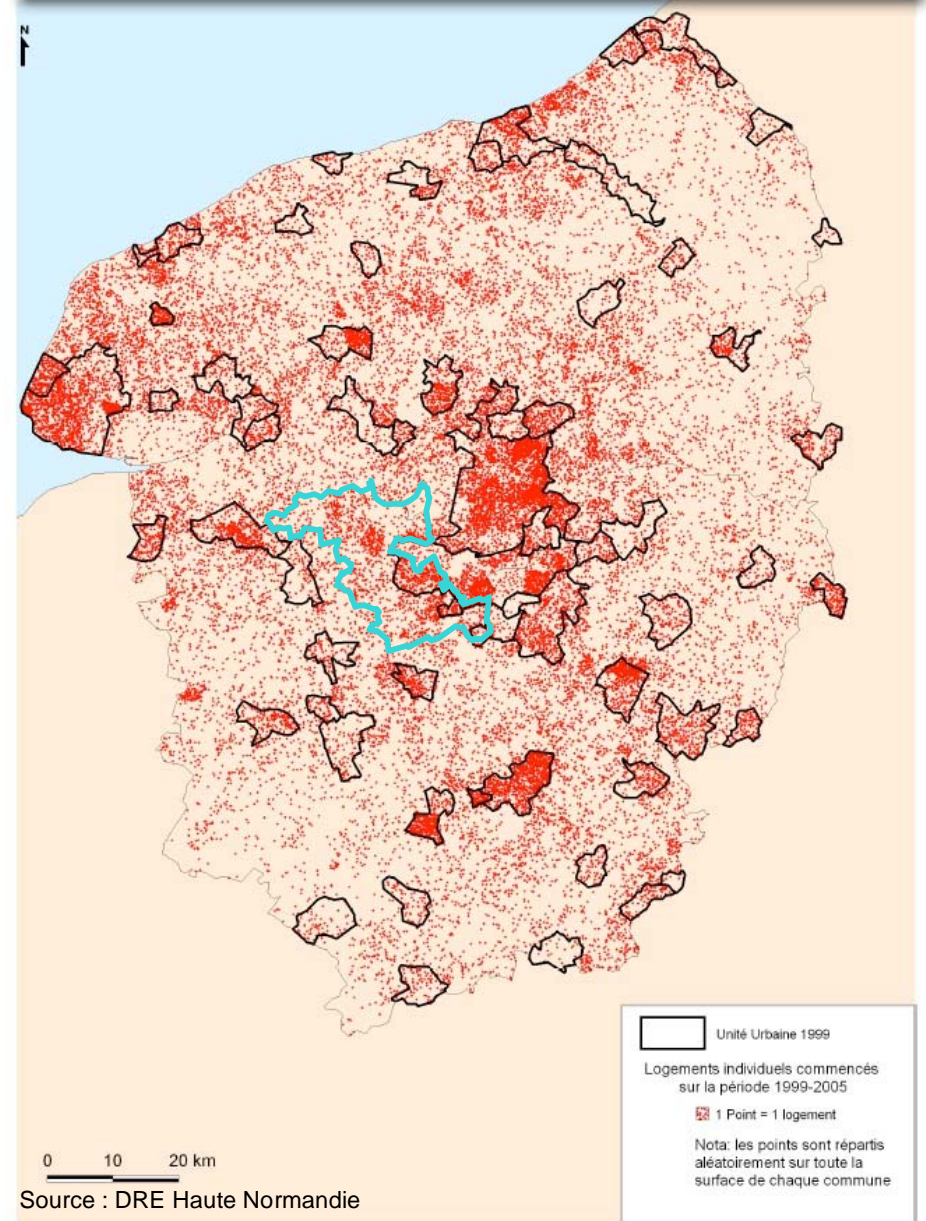
Foyers non imposés par canton, Haute Normandie

Source : DRASS – Région Haute Normandie, in *Diagnostic Locaux de Santé*

Répartition des logements collectifs commencés sur la période 1999-2005



Répartition des logements individuels commencés sur la période 1999-2005



Le taux de vacance est particulièrement faible : en 1999, il était de 3,16% ce qui est inférieur aux taux observés à la fois à l'échelle du département de l'Eure (4,88%) et aux niveaux régional ou national (respectivement 5,31% et 6,93%). A titre indicatif, un rapport du Sénat de 2005 évoque un taux de vacance de rotation autour de 6% pour un fonctionnement « normal » du marché..

La quasi-totalité des logements est individuelle

En 1999, 96% des logements du Pays du Roumois étaient individuels contre seulement 77,6% pour le département de l'Eure et 63,2% pour la Région Haute-Normandie.

Ce biais très prononcé en faveur des logements individuels s'explique par le caractère rural de ces territoires, caractéristique qui n'est pas remise en cause par le processus de périurbanisation.

La forme de développement récent de l'habitat individuel observée est majoritairement le lotissement. En outre, les modes de développement urbain normand hérités se caractérisent par de l'habitat dispersé (cf. EIE, chapitre sur le paysage urbain).

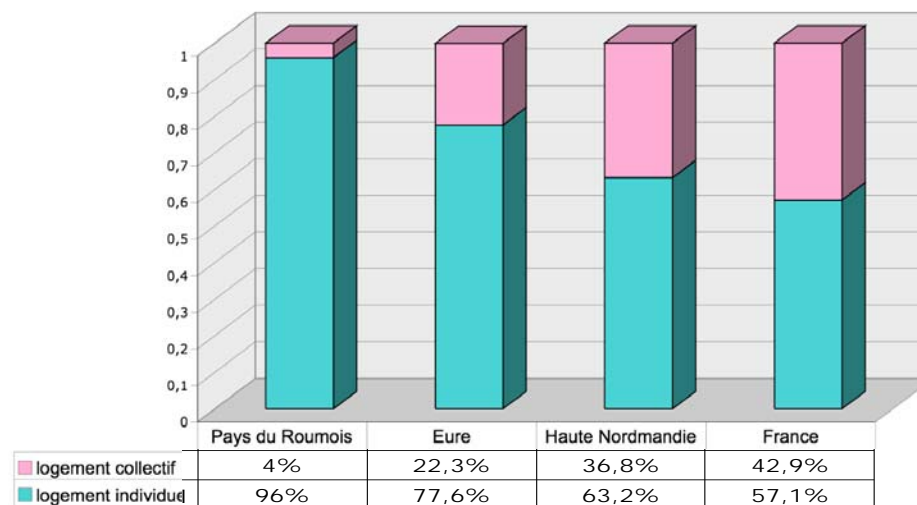
La répartition des logements collectifs recoupe à l'échelle des communautés de communes la répartition des logements locatifs. Tandis que le parc de logements de la Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne est composé à 99% de logements individuels, les logements collectifs représentent 7% du parc de la communauté de communes du Roumois Nord (sans Mauny) soit plus de la moitié (52,9%) du parc de logements collectifs du périmètre.

Prépondérance des logements de grande taille qui continue à s'accroître.

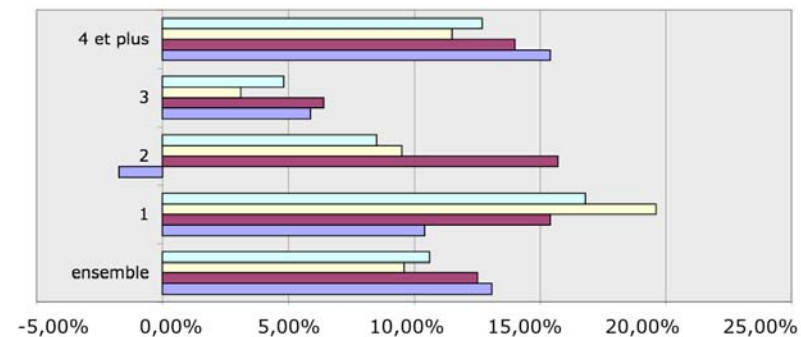
Les grands logements (T4 et plus) représentent 80% du parc du Pays du Roumois, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (66,5%) et très fortement supérieur à la moyenne régionale et à la moyenne nationale. Les logements d'une ou deux pièces représentaient en 1999 moins de 7% du parc du Pays contre 12,7% sur le département et 15,8% sur la Région.

La catégorie des T4 est celle qui a le plus augmenté entre 1990 et 99 (19% d'augmentation sur la communauté de communes du Roumois Nord ; 15,9% sur celle d'Amfreville-la-Campagne).

Logements individuels et collectifs en 1999. Source : INSEE RGP 1999



Evolution de la typologie des logements 90-99.
(Source : INSEE RGP 1999)



	ensemble	1	2	3	4 et plus
France	10,60%	16,80%	8,50%	4,80%	12,70%
Région	9,60%	19,60%	9,50%	3,10%	11,50%
Département	12,50%	15,40%	15,70%	6,40%	14%
Pays du Roumois	13,07%	10,40%	-1,73%	5,87%	15,40%



La majeure partie des petits logements (T1 et T2) est concentrée sur les communautés de communes du Roumois Nord et de Bourgtheroulde-Infreville, en raison citée précédemment de la part plus importante dans ces deux CC des logements locatifs et sociaux qui se concentrent à Bourg-Achard et Bourgtheroulde.

La Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne est fortement déficitaire en petit logement. Sur la période 1990/1999, la Communauté de Communes de Bourgtheroulde-Infreville a vu le plus grand nombre de petits logements se construire. Sur la CC du Roumois Nord, on voit en revanche une évolution négative des T1 et T2 (-10 %) sur cette période.

Un parc proportionnellement plus récent

Le parc de logement du Pays du Roumois est plus récent que celui de l'Eure, de la Région ou de la France avec 52% de ses logements construits avant 1974 (61,1 % en moyenne dans l'Eure). Le phénomène de rattrapage transparaît dans l'analyse des époques de construction avec 36% du parc construit entre 1974 et 1990. Cela porte à 48% du parc les logements construits après 1974, ce qui est nettement supérieur à la proportion constatée dans les territoires de référence (38,5% pour l'Eure, 32,8% sur la Haute-Normandie et 34,5% sur la France).

Cette ancienneté relative du parc recoupe les éléments démographiques et démontre le développement récent du Roumois

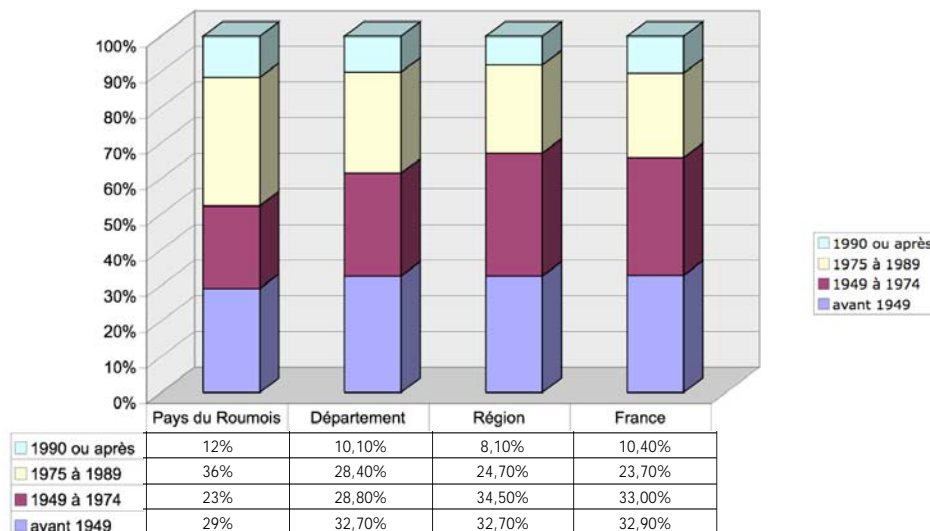


Part des résidences principales selon le nombre de pièces

Pièces	Pays du Roumois (sans Mauny)	Département de l'Eure	Région	France
1	1,50%	3,70%	5%	6,40%
2	4,10%	9%	10,80%	12,70%
3	14,80%	20,80%	23,30%	22,30%
4 et plus	79,70%	66,50%	60,90%	58,60%

Source : INSEE RGP 1999

Parc selon l'époque de construction 1999 (Source : RGP 1999)



Un marché locatif très faible, que ce soit dans le parc privé ou dans le parc social

o Le parc social

Le parc social est **très faiblement développé** puisqu'il représentait 4,89% du parc de résidences principales en 1999 avec 685 logements, contre 16,6% du parc dans le département et 22,6% dans la région.

Il est réparti inégalement : tandis que la communauté de communes de Bourgheroulde-Infreville regroupait 46% du parc de logements sociaux du pays pour 31% de sa population et celle du Routot 34% pour 34% de la population ; le parc de la communauté de communes d'Amfreville-la-Campagne était particulièrement restreint avec 20% de parc social du pays pour 35% de sa population.

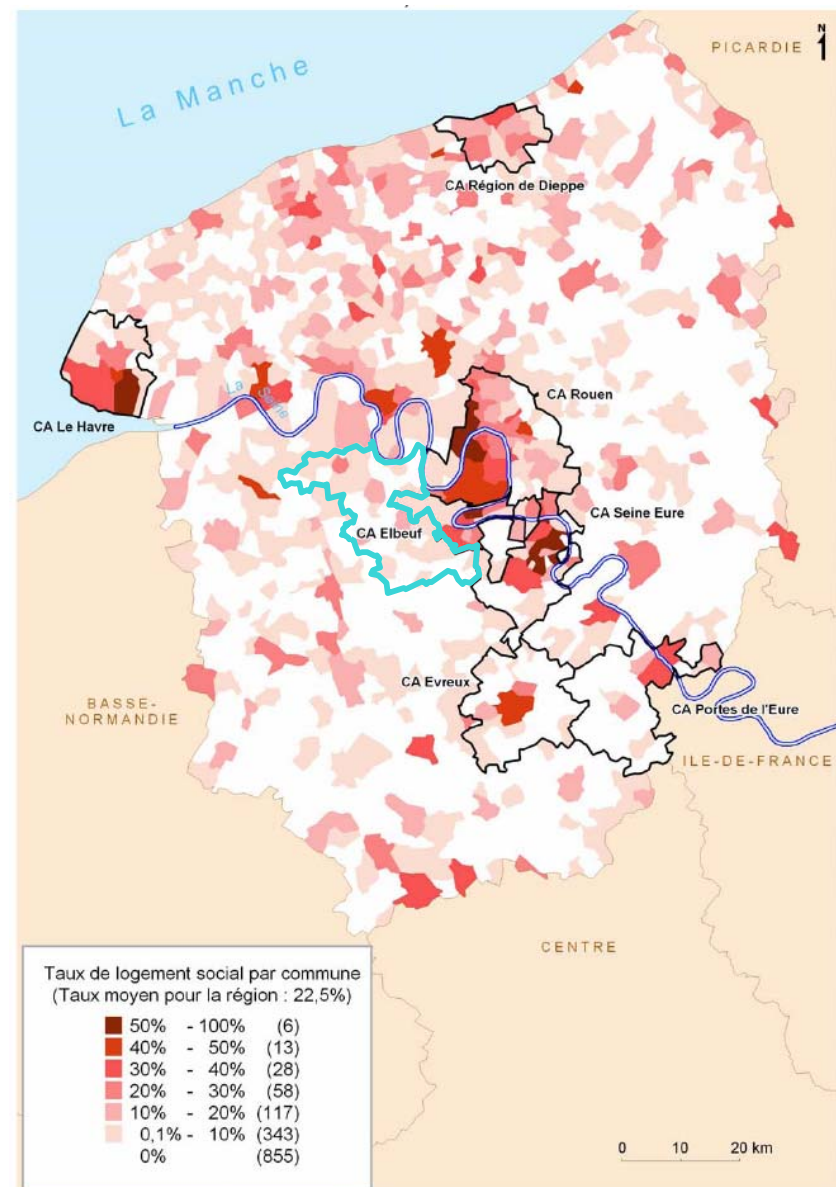
Selon l'enquête EPLS (Parc locatif Social), **le parc social du Roumois a augmenté de 200 logements entre 1999 et 2006 soit presque un tiers des logements de 1999 (29%)**. Cela représente la construction de 28,5 logements par an (soit un rythme de 4,17% d'augmentation annuelle). Cette construction récente transparaît dans l'âge moyen du parc : en effet, ayant été construit à 61% après 1990 le parc social du Pays du Roumois est plus jeune que le parc départemental (23% construits après 1990).

Le parc social suit une tendance à la hausse depuis 1990, toutefois en 2006, ce parc reste faible : le Pays du Roumois ne compte que 26 logements sociaux pour 1000 habitants en 2006 (à titre de comparaison le département en comptait 70 pour 1000 en 2005). En effet, tandis que la population du Pays du Roumois représentait 7,35% de la population départementale, le parc social ne représentait que 2,34% du parc social départemental.

En 2006, **les communes de Routot (133 logements) Bourg Achard (135 logements) et Bourgheroulde-Infreville (144 logements) regroupaient 47% du parc**. La commune d'Amfreville-la-Campagne apparaît très faiblement pourvue avec 15 logements.

À l'instar du parc de logement global, le parc social présente une forte **représentation des logements individuels** qui composent 60% du parc en 2006 (25% du parc départemental) et 40% de logements collectifs (75% du parc départemental). Le parc social des communes de Routot, Bourgheroulde-Infreville, Bourg-Achard et Amfreville la Campagne est à 56% de l'individuel.

De même les grands logements sont bien représentés. Le parc social du Roumois est composé à 44% par des T4 tandis qu'ils représentent seulement 34% du parc de l'Eure.



Suivant l'étude faite dans le cadre du PDH départemental, les caractéristiques des demandeurs dans ce Pays sont similaires à celles des demandeurs au niveau départemental. On peut cependant noter la très grande part d'actifs demandeurs (75%), majoritairement issus du parc public (50%) et celle non négligeable de familles monoparentales et de couples sans enfants.

La spécificité de la demande dans le Pays du Roumois est que la majorité des logements demandés **concerne des logements de type T4 (42%)**, puisque la demande concerne essentiellement les ménages de grandes tailles (couples avec enfants). Il est à noter qu'une part importante des demandes ne sont pas issues de résidents du Pays. Ces caractéristiques sont probablement liées au fort taux de migrations et à l'installation croissante de ménages travaillant à Rouen.

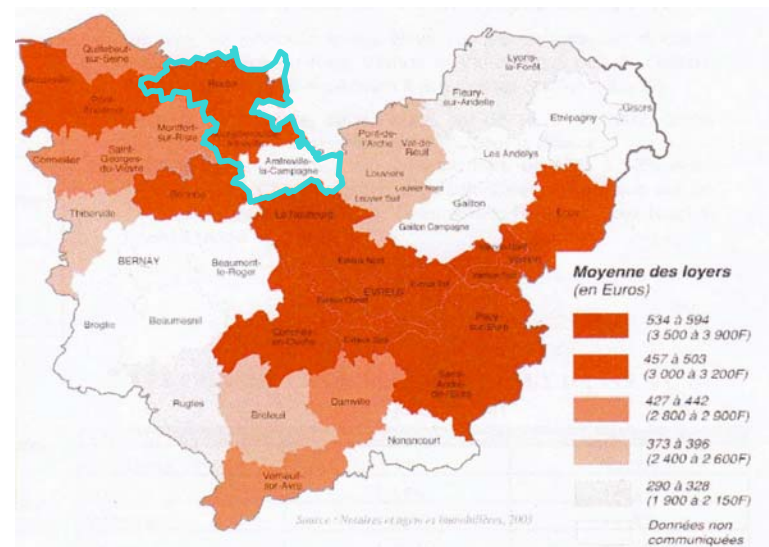
- **Un marché locatif privé tendu et réparti inégalement.**

Sur l'ensemble du département de l'Eure, on observe une certaine stabilité des loyers. Au sein du Pays, le parc locatif privé est très peu développé et les prix des loyers des T3 figurent parmi les prix moyens les plus élevés du département de l'Eure, en raison de la proximité avec l'agglomération Rouennaise et d'une demande importante en logements locatifs de taille moyenne.

Le marché est globalement tendu avec une demande particulièrement importante pour les pavillons T4. Globalement la demande porte surtout sur les pavillons où l'étude réalisée en 2005 par la DDE de l'Eure a constaté plus de demande que d'offre.

Ce parc locatif est réparti inégalement sur le périmètre. Si la Communauté de Communes du Roumois Nord possède le parc le plus important, cette offre de logements est notamment faible sur la Communauté de Communes d'Amfreville où de plus, les logements locatifs sont particulièrement anciens avec un niveau d'inconfort élevé

En 2004, les loyers sur Bourg-Achard étaient les loyers les plus élevés du département de l'Eure pour les petits logements (studio et les T2). Il faut cependant distinguer les prix relativement élevés dans Bourg-Achard de ceux de l'extérieur, un peu moindres. Les caractéristiques du marché locatif à Bourg Achard ne sont pas représentatives de l'ensemble du territoire du Roumois, mais corroborent l'attractivité importante de cette Communauté de Communes (Bourg-Achard et ses communes limitrophes ainsi que les communes le plus à l'est,) observée dans les autres tendances du marché du Roumois Nord.



Les loyers pratiqués pour les T3

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

Des besoins de renouvellement du parc et d'adaptation des logements

En 1999, le territoire du Roumois présentait un taux d'inconfort supérieur à celui du département de l'Eure, de la région Haute Normandie et de la France. 4% des résidences principales ne possédaient ni baignoires ni douche tandis qu'elles présentaient 2,3% du parc du département de l'Eure et 2,41 % de celui de la région Haute Normandie.

De même, les résidences principales du département de l'Eure étaient en plus forte proportion dépourvues de chauffage central (à 20,65% sur le Pays du Roumois tandis que le taux sur le département était de 19,65%) comparativement à ce qui pouvait s'observer sur la région Haute Normandie : 14,84%.

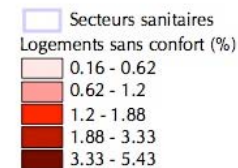
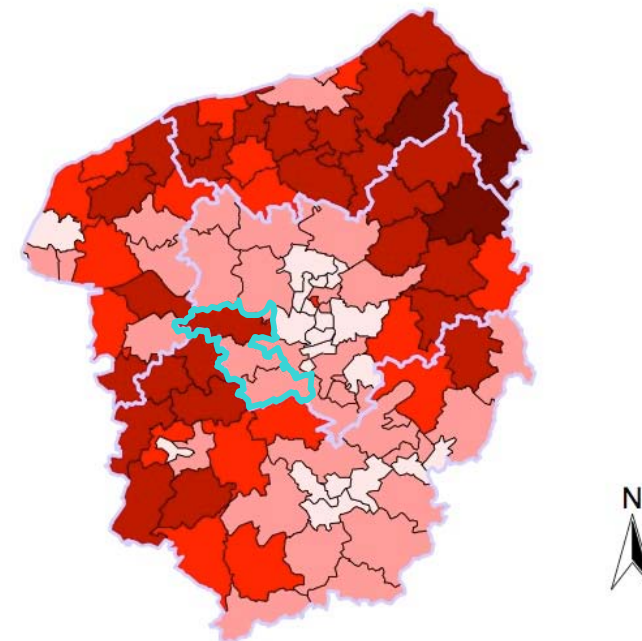
A l'intérieur du Pays, la Communauté de Communes du Roumois Nord était en 1999 la plus inconfortable avec 5,38% de résidences principales manquant au moins d'un élément de confort.

	Elements manquants en pourcentage du parc de résidences principales. Source : RGP 1999		
	avec chauffage central	sans chauffage central	manque au moins d'un élément de confort (baignoire, douche ou WC)
Eure	164 900 80,26%	40 554 19,74%	4 796 2,33%
Pays du Roumois	10 565 75,24%	2 900 20,65%	577 4,11%
<i>dont</i>			
CC du Roumois Nord	70,81%	23,81%	5,38%
e Bourgtheroulde - Infreville	79,34%	16,93%	3,31%
C d'Amfreville la Campagne	75,66%	20,92%	3,62%

Plusieurs dispositifs sont en cours ou à venir sur le Pays du Roumois :

- Faisant suite à une OPAH conduite de 2002 à 2006 (concernant 305 logements locatifs, sociaux et logements pour personnes à mobilité réduite), un PIG sur la Communauté de Communes du Roumois Nord.
- Un PIG sur la Communauté de Communes d'Amfreville la Campagne mis en place depuis 2005.
- A l'étude : un PIG sur la Communauté de Communes de Bourgtheroulde-Infreville.

Résidences principales sans confort par cantons RP 1999 (%)



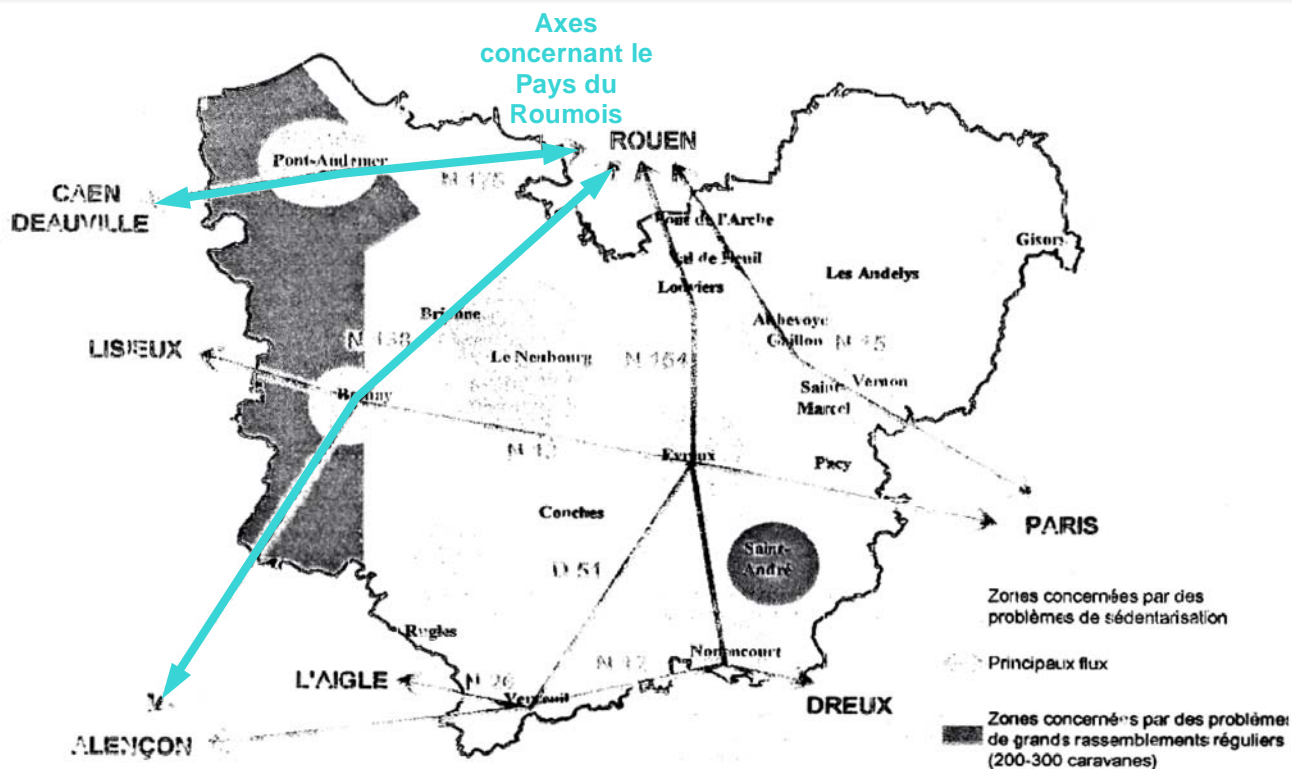
Haute-Normandie : 1,1 %
 France métropolitaine : 1,3 %
 Calvados : 1,3 %
 Eure-et-Loir : 0,9 %
 Oise : 1,2 %
 Orne : 2,1 %
 Somme : 3,6 %
 Val-d'Oise : 0,4 %
 Yvelines : 0,5 %

Source : DRASS – Région Haute Normandie, in *Diagnostic Locaux de Santé*

L'accueil des gens du voyage est une question qui se pose dans un territoire qui connaît des rassemblements importants périodiques. Pour cette raison, la communauté du Roumois Nord exprime notamment son souhait de créer un site aménagé, bien qu'aucune commune du Roumois ne soit concernée par le schéma départemental (communes de moins de 5000 habitants).

La commune de Bourg Achard, sur laquelle des rassemblements s'installent sur son champ de foire, réfléchit à l'aménagement d'un terrain pour 10 ou 15 caravanes, et bénéficierait pour cela des subventions de l'Etat et de la CAF (Caisse d'Assurance Maladie).

Flux et localisation des gens du voyage dans l'Eure, source : Schéma Départemental de l'Eure, avril 2001



Par ailleurs, le schéma départemental de l'Eure recense les terrains existants : pour le Roumois, il existe un petit terrain aménagé sur la commune de St Pierre des Fleurs et des terrains plus importants se trouvent à Evreux et Verneuil.

Il préconise la création de terrains de passage dans les communes de plus 5000 habitants n'en possédant pas, notamment à Pont-Audemer, mais aussi dans les cantons de Routot et de Bourgheroulde, communes étant sollicitées par les gens du voyage.

Immobilier et foncier : une hausse relative pour un marché qui reste attractif par rapport à l'agglomération d'Elbeuf ou de Rouen.

Comme l'ensemble du territoire national, le Pays du Roumois est touché par l'augmentation des prix de vente du marché immobilier.

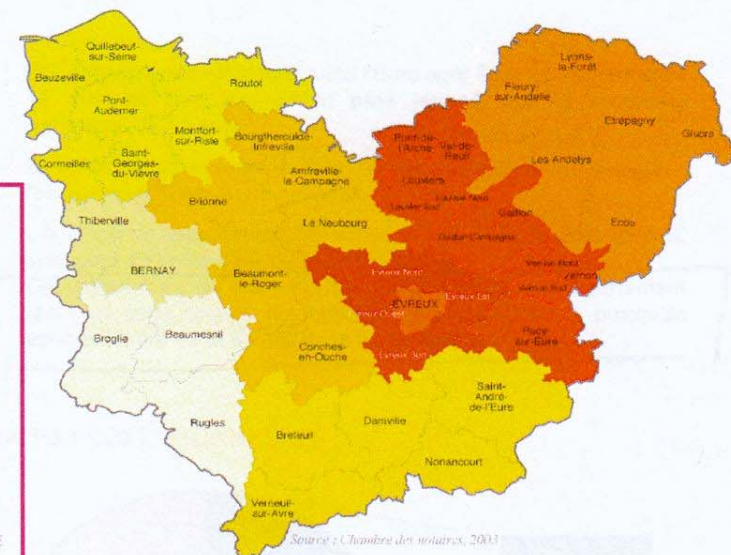
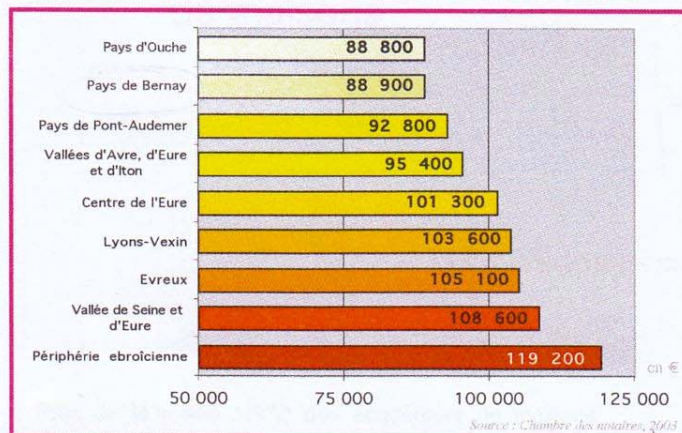
Globalement, les ventes de maisons anciennes sur le département de l'Eure ont connu entre 1994 et 2002 une augmentation des prix de 40%. Le département présente toutefois des disparités géographiques avec l'existence d'une pression à la hausse beaucoup plus marquée sur l'est du département, et notamment sur les vallées de la Seine et l'Eure. C'est dans ces dernières, où s'effectuait en 2002 un quart des transactions relevées sur le département, que le marché du logement a le plus augmenté avec des prix qui atteignaient alors 120 000 € autour d'Evreux.

L'ouest du département présente une pression moins élevée. Le Canton du Routot affichait en 2002 des prix inférieurs à ce que l'on pouvait observer sur les deux autres communautés de communes avec 92 800 € pour une maison ancienne tandis que les communautés de communes de Bourgheroulde-Infreville et Amfreville-la-Campagne affichaient des prix moyens de 101 300 €. **Ces prix restent cependant attractifs** en comparaison des prix observés dans la vallée de Seine et Eure (108 600 €), elle aussi en proximité immédiate d'Elbeuf et de Rouen.



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

Une consommation de terrain importante

Les terrains des maisons anciennes sont parmi les plus grands du département de l'Eure. A l'intérieur du Pays du Roumois, le canton du Routot se démarque avec des terrains plus grands, supérieurs à la moyenne régionale, témoignant **d'une pression foncière plus récente du marché du logement.**

o Surfaces moyennes en m²:

- Canton de Routot : de 2 800 à 5000 m²
- Communautés de Communes d'Amfreville-la-Campagne et de Bourgtheroulde-Infreville : entre 1800 et 2000 m²

Cette consommation foncière est très importante. En comparaison, on relève 800 m² de terrain par logement en moyenne au niveau national et 600 au niveau européen (source : PDH).

o Valeur moyenne des terrains :

- Communauté de Communes du Roumois Nord et de Bourgtheroulde-Infreville : entre 5,1 et 9 € du m²
- Communauté de Communes d'Amfreville entre 9,16 et 14,75 €.

La communauté de communes d'Amfreville la Campagne se démarque avec une valeur moyenne des terrains à destination d'habitat plus élevée tandis que les deux autres communautés de communes, affichent des prix plus faibles. Cette différence est liée à la proximité d'Elbeuf, qui dope les prix de vente, lesquels décroissent de l'est à l'ouest.





CONCLUSION

Le passage d'un territoire rural à un territoire résidentiel rurbain ?

- **Un taux de construction neuve de 245 lgts/an entre 2000-2005** qui traduit une augmentation des nombres de constructions par rapport à la période 1999/2005 :
 - Une offre essentiellement constituée de maison individuelle, le logement collectif représentant moins de 4 %, et occupé par leur propriétaire à 81 %.
 - Des logements plutôt grands, sur des terrains importants qui démontrent l'attractivité du Roumois pour des ménages aisés et des familles.
- **Le desserrement des ménages induit des besoins importants en logement** : le nombre de personnes moyen par ménage était de 2,65 en 2005 et pourrait, malgré un ralentissement du desserrement sur le Roumois, être de 2,5 en 2015.
 - Le ralentissement du desserrement des ménages observé entre 1999 et 2005 va-t-il se poursuivre ? Quel va être le rythme de desserrement et de l'augmentation du nombre de ménage, liée notamment au vieillissement ? Comment prendre en compte ces phénomènes dans le SCOT ?
 - Quelles sont les conséquences sur la demande en logements et l'attractivité du Roumois pour les populations (jeunes actifs notamment) ?
- **Une répartition assez homogène du parc de logements avec cependant deux tendances** :
 - Le Roumois Nord qui se démarque pour les logements collectifs, de par le développement urbain de Bourg-Achard, mais aussi pour les résidences secondaires.
 - La CC d'Amfreville-la-Campagne dont le parc de logement collectif et locatif est très réduit.
- **L'attractivité résidentielle du territoire s'exprime avant tout à l'est**, en raison de la proximité immédiate d'Elbeuf pour le sud du territoire, et de la bonne accessibilité du territoire créée par l'A 13 pour le Nord :
 - Quelle va être l'évolution de la pression résidentielle sur le territoire ?
 - Comment va évoluer l'attractivité du territoire pour les populations issues de l'agglomération rouennaise mais aussi du Havre ? Pour quel type de produit et quel cadre de vie ?
- **Des demandes en logement sociaux sont formulées par des populations extérieures**, issues des parcs publics, et souhaitant des grands logements.
- **Un besoin d'amélioration et de renouvellement du parc**, qui est globalement plus récent que la moyenne française, mais qui souffre d'un manque d'entretien :
 - Pour éviter une forte paupérisation des populations habitant le territoire et maintenir un équilibre social dans les populations « entrants » ?
 - Pour faciliter la demande de logements spécifiques (jeunes en décohabitation, jeunes salariés, personnes âgées, handicapés).