



CADRE DE VIE



PATRIMOINE



LOGEMENT

PLH

Programme Local de
L'HABITAT

POPULATION



ÉCONOMIE



SOMMAIRE

Préambule.....	3	I. Les sources de données utilisées dans le cadre du diagnostic du PLH.....	3	II. Le contexte territorial	10
Chapitre 1 : Un cadre de vie, facteur d’attractivité, à préserver	14	I. Une croissance démographique qui ralentit sur la période récente.....	14	II. Une dynamique de construction neuve et de division qui permet de maintenir la population sur place et d’attirer de nouveaux ménages sur le territoire	85
		Une croissance démographique modérée portée par l’arrivée de nouveaux ménages sur le territoire.....	18	III. Un marché immobilier relativement accessible pour les ménages	86
		Des échanges déficitaires avec les pôles urbains locaux mais une attractivité marquée auprès des franciliens et EPCI voisins.....	23	IV. Un marché de la location concentrée sur la ville-centre de Bernay	92
		III. Un territoire attractif pour les familles, les actifs en fin de carrière et les retraités	25	V. Une vacance concentrée sur les principales polarités du territoire	93
		IV. Un territoire de moins en moins familial	26	VI. Des logements vacants anciens et dégradés ne répondant pas aux standards de confort attendus par les ménages.....	96
		III. Un vieillissement de la population qui se poursuit	30	VII. La moitié du parc datant d’avant 1970 et les premières réglementations thermiques	98
		V. Des disparités socio-économiques notables au sein du territoire	40	VIII. Un parc présentant des signes de dégradation et d’inconfort	100
Chapitre 2 : Une partie du parc de logements à remobiliser pour répondre à l’ensemble des besoins des ménages.....	48			IX. Une vulnérabilité énergétique plus marquée sur la frange Sud du territoire	102
		VI. Un parc de résidences principales majoritairement individuelles et de grande taille	48	X. Des dispositifs d’amélioration de l’habitat mis en place permettant d’intervenir sur le parc privé	103
		VII. Une fonction locative relativement développée mais une offre concentrée dans les polarités	58	XI. Un faible nombre de copropriétés considérées comme fragiles	105
		VIII. Poursuivre la restructuration du parc social pour répondre davantage aux besoins des ménages.....	61	Chapitre 4 : Les solutions en logements / hébergements à destination des ménages aux besoins spécifiques	107
		IX. Des situations de précarité dans le parc privé, en particulier chez les locataires	78	I. Une précarité plus prononcée sur la ville-centre de Bernay.....	107
Chapitre 3 : Un parc financièrement accessible aux ménages mais une vigilance à avoir sur la qualité d’une partie de l’offre	82			II. Des ménages fragiles à accompagner.....	109
				III. Une offre inexistante pour les jeunes souhaitant décohabiter	113
				Une diversification de l’offre en logements / hébergements à envisager pour répondre aux besoins des ménages vieillissants et en situation de handicap	115
				IV. Une offre à développer et à adapter pour répondre aux besoins des Gens du Voyage.....	118
				Chapitre 5 : Synthèse du volet foncier	120
				Chapitre 6 : Points clés à retenir	121

Préambule

I. Les sources de données utilisées dans le cadre du diagnostic du PLH

1. Le recensement de l'INSEE

1.1. Le recensement millésimé 2016, publié en 2019

Pour rappel, les chiffres du recensement l'INSEE reposent sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Ainsi, le millésime 2019 (RP2019) porte sur des données enquêtées entre 2014 et 2019.

Comme le rappelle le site internet de l'INSEE :

- « Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.
- Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population. Ainsi, chaque année, l'enquête annuelle constitue un échantillon de 14 % des personnes vivant en France.
- Sur une période de cinq ans, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte dans le recensement.
- Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitements entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données ».

Des encarts actualisés avec des données du recensement 2014- 2020 ont été réalisés.

1.2. Les migrations résidentielles

L'analyse des migrations résidentielles permet d'apporter un éclairage sur la stratégie résidentielle des ménages locaux. Cette base de données permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale...) des

ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant leur recensement,
- La population âgée d'un an ou plus.

Les ménages sont classés selon les appellations suivantes :

- Stables : la population habitant une commune de la Communauté de Communes Intercom Bernay Terres de Normandie (IBTN) et n'ayant pas changé de commune ;
- Migrations internes : la population ayant changé de commune à l'intérieur de la Communauté de Communes Intercom Bernay Terres de Normandie (ex : déménagement de Brionne vers Bernay)
- Entrants : la population venant d'une commune autre qu'une commune de la CC IBTN (ex. : déménagement d'Orbec vers Broglie) ;
- Sortants : la population ayant quitté une commune de la CC IBTN pour une commune hors de l'EPCI (ex. : déménagement de Courbépine vers Boissy-Lamberville).

2. Les sources fiscales

2.1. Filosofi

Cette base de données est issue de l'exploitation d'une part des données fiscales exhaustives de la DGFIP (déclarations de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et d'autre part des données exhaustives sur les prestations sociales en provenance de la caisse nationale des allocations familiales (Cnaf), de la caisse nationale de l'assurance vieillesse (Cnav) et de la caisse centrale de la mutualité sociale agricole (CCMSA).

Elle permet de connaître les revenus déclarés des ménages et les revenus disponibles. Les revenus disponibles sont ceux à la disposition du ménage pour consommer et épargner (comprenant les revenus d'activité, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine, les revenus financiers et les prestations sociales reçues) auxquels sont déduits quatre impôts directs : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la contribution sociale généralisée (CSG) et la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS).

2.2. Filocom

Cette base de données renseigne sur les logements et leur occupation (y compris les revenus des occupants). Elle permet une analyse plus fine sur le parc privé en permettant de descendre à l'échelle de la section cadastrale.

Ce fichier est construit par la DGFIP par un traitement automatisé du fichier de la taxe d'habitation, de la taxe foncière, du fichier des propriétaires et de celui de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. FILOCOM est la seule source statistique permettant de croiser les caractéristiques des ménages avec les caractéristiques du parc de logements.

Sa mise à jour a lieu tous les deux ans, le dernier millésime disponible est celui de 2015. Il convient de souligner la précaution d'usage de cette base liée au secret statistique. En effet, toutes variables dont la valeur est inférieure à 11 est secrétisée (secret direct) et induit la secrétisation d'une autre variable pour ne pas retrouver l'information par soustraction au total (secret induit).

2.3. Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est une méthode pré-repérage des logements potentiellement indignes, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un outil d'amélioration de l'habitat.

Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chance d'être indigne qu'il soit occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

Les données PPPI les plus récentes reçues de la DDT datent de 2015.

2.4. Observatoire des copropriétés

En 2009, l'Anah et la DGALN ont créé un outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles. Cet outil s'appuie sur des indicateurs issus de Filocom permettant de classer les copropriétés selon leur potentiel de fragilité (de la classe A à D, la classe A n'étant pas communiquée). Ces indicateurs sont classés en 5 familles de critères :

- Situation socio-économique des occupants (revenus, taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté, taux de suroccupation, taux de familles monoparentales...);
- État du bâti (croisement du classement cadastral et de l'absence d'élément de confort) ;
- Positionnement dans le marché (taux de vacance de longue durée) ;
- Capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien (taux de propriétaires occupants vivant sous le seuil de pauvreté) ;
- Présence de propriétaires morales de droit privé.

Cet observatoire comptabilise une copropriété dès lors qu'elle comprend au moins un logement collectif privé.

Les données les plus récentes fournies par la DDTM27 datent de 2015.

2.5. Fichiers Fonciers

Les Fichiers fonciers sont issus de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) de la DGFIP permettant la gestion et le calcul de l'impôt foncier. Basée sur des déclarations fiscales pré-remplies dans des formulaires Cerfa, on peut considérer que les Fichiers fonciers proviennent essentiellement des impôts fonciers. Quelques rares variables proviennent de la déclaration des revenus, des états descriptifs de division lors de la création ou modification d'une copropriété, des données des hypothèques, de la taxe d'habitation ou des données de taxation professionnelle.

Les Fichiers fonciers décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés. Ils ont pour principaux usages nous intéressants dans le cadre d'un PLH :

- la définition et la localisation des gisements fonciers,
- le référentiel foncier public pour géolocaliser le domaine public en vue de la construction de logements, logements sociaux, ou d'implantation d'aires d'accueil, ou pour identifier les propriétaires de terrains,

- l'habitat, avec le repérage de la vacance, des copropriétés, des caractéristiques du logement social, les locaux touristiques, etc.

Chaque année, le Cerema livre nouveau produit nommé « millésime 20XX », qui s'appuie ainsi sur les données MAJIC au 1er janvier. Le millésime 2017, données les plus récentes à disposition, comprend ainsi les données à jour au 1^{er} janvier 2017.

3. Les sources sur le parc locatif social

3.1. RPLS 2019

Cette base de données, alimentée annuellement par les bailleurs sociaux permet de qualifier la structure du parc locatif social (nombre de logements, localisation, type de financement, typologie, loyer, vacance...). Il s'agit d'une base de données au 01/01/2019. Son assiette de logements locatifs sociaux est différente de celle de l'inventaire de l'article 55 de la loi SRU, puisqu'elle se base sur les logements dits familiaux (par opposition aux logements / places relevant de l'hébergement, logement temporaire), elle comprend :

- les logements familiaux conventionnés (au titre de l'Aide Personnalisée au Logement - APL) y compris les logements étudiants,
- et les logements familiaux non conventionnés.

Est exclu de cette base tout ce qui relève des structures d'hébergement.

3.2. Système National d'Enregistrement

Les demandes de logements sociaux sont enregistrées au sein du Système National d'Enregistrement (SNE) depuis le 28 mars 2011. Ce système fonctionne en interface avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et des fichiers partagés départementaux.

L'infocentre SNE est une base de données comprenant des informations sur :

- Les demandes en cours (y compris les demandes de mutations et hors-mutations)
- Les demandes satisfaites ou « attributions » (y compris les attributions à la suite des mutations et hors-mutation).

Les données disponibles les plus récentes datent de 2019.

4. Les marchés immobiliers

4.1. Sitadel

SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Elle permet un suivi historique de la construction neuve sur plusieurs années.

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve :

- les logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...
- les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage ...

Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement au mois pendant lequel il s'est effectivement produit.

4.2. Immoprix

Les notaires de France publient les prix immobiliers des maisons, des appartements et des terrains en se basant sur les prix des ventes et des compromis enregistrés dans leurs bases des références immobilières (Perval/Bien).

Le champ d'étude recouvre les ventes d'appartements et de maisons dans l'ancien. Les transactions prises en compte dans le calcul des statistiques immobilières concernent des biens immobiliers :

- Libres d'occupation au moment de la vente,
- Acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré,
- Destinés à un usage strict d'habitation.

Les ventes en viager, les transactions immobilières de biens atypiques, tels que les chambres de bonne, les lofts, les ateliers, les grandes demeures ou les châteaux sont exclus.

Les prix immobiliers observés s'entendent hors droits de mutation. Ils correspondent au prix net vendeur (n'incluant pas le montant des meubles ou la commission d'agence). Les

statistiques immobilières publiées correspondent à un prix au m² médian en appartements et un prix de vente médian en maisons.

Des compléments ont été apportés avec des données DV3F de 2022.

5. Les besoins spécifiques

5.1. FINESS

Le répertoire FINESS recense l'ensemble des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux et les formations destinées aux professionnels de ces secteurs. Dans le cadre du diagnostic du PLH, nous nous appuyons sur ce répertoire pour répertorier les différentes structures d'hébergement présentes sur le territoire. Il nous permet de connaître la localisation des établissements, leur type (résidence sociale, EHPAD, foyer de jeunes travailleurs...), leur capacité d'accueil et le type de public accueilli.

5.2. STATISS

STATistiques et Indicateurs de la Santé et du Social (STATISS) est une publication qui recueille des informations auprès de tous les établissements de santé de France sur leur activité, leurs capacités, leurs équipements, et leurs personnels médicaux et non-médicaux.

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLH, cette publication nous permet de disposer de référents départementaux, régionaux et nationaux en matière de taux d'équipement en structures d'hébergement à destination des personnes âgées et en situation de handicap.

5.3. Publics prioritaires

Les données sur la demande et le relogement des publics prioritaires sont transmises par les services de l'État. Elles proviennent du Système de Priorité Logement (SYPLO). Cet outil informatique permet aux préfets de département de gérer le contingent réservé de l'état de logements locatifs sociaux (art L441-1 du code de la construction et de l'habitation) au bénéfice des ménages prioritaires, défavorisés ou mal logés.

Cet outil est alimenté par les bases suivantes :

- le fichier du numéro unique,
- le fichier des commissions du DALO,

- Le fichier des Services Intégrés d'Accueil et d'Intégration (SIAO).

Les ménages concernés sont :

- Ceux reconnus prioritaires et à reloger d'urgence par les commissions du Droit Au Logement Opposable (DALO),
- Ceux labellisés au titre des accords collectifs,
- Ceux en situation d'urgence au regard du logement (insalubrité) ou du logement (violences faites aux personnes).

5.4. Les éléments qualitatifs

Les éléments qualitatifs du diagnostic sont issus de différentes sources : de documents / études transmis par la Communauté de Communes (études spécifiques, documents cadre), entretiens et ateliers thématiques avec les acteurs de l'habitat et du logement, entretiens communaux.

Dans le cadre de la phase Diagnostic, des entretiens ont été menés avec :

- les élus du territoire pour percevoir les enjeux identifiés sur chacune des communes et identifier le foncier mobilisable et les projets de logements,
- les personnes ressources afin d'apporter des éléments qualitatifs et de préciser certaines sources de données (notamment des données relativement anciennes).

Elaboré concomitamment à une étude pré-opérationnelle d'OPAH permettant de poursuivre le travail d'amélioration sur le parc existant et de soutien aux propriétaires, la CC IBTN a lancé l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat. Elle souhaite ainsi une politique d'habitat répondant aux besoins du territoire et de ses habitants, en s'appuyant sur les réflexions engagées à l'échelle des communes.

Le PLH, établi pour une durée de 6 ans, comprend un Diagnostic, un Document d'Orientations incluant les scénarios prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un Programme d'Actions qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité déclinée en fiches-actions et territorialisée.

6. Cadre juridique du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Le PLH doit prendre en compte les dispositions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2016-2020, et celles du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) 2017-2023.

Le PLH doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), en cours de révision. À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.

Les Plan Locaux d'Urbanisme doivent être compatible avec le PLH.

La mise en œuvre des dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH, etc.) doit également tenir compte des objectifs du PLH.

7. Un contexte législatif renforcé

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales

- création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
les Plans d'Occupation des Sols doivent seulement prendre le PLH en considération.

Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)

- instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20% de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- la loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)

- le PLH devient une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU »)

- le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales

- la durée du PLH est portée à 6 ans ;
- il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;
- le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)

- élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE »)

- les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;
- les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire,
- un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social

- modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25% des résidences principales ;
- création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et e PLS dans les communes comptant moins de 25% de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% ;
- création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33% pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50%

pour la septième période triennale (2020-2022) et à 100% pour la huitième période triennale (2023-2025) ;

- majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- la cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- arrêt de l'artificialisation des sols ;
- lutte contre l'étalement urbain ;
- préservation des espaces naturels et agricoles ;
- transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité ;
- obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil » ;
- instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer.

Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)

- le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté

- place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
- des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire,
- un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires ;
- modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

Loi ELAN du 24 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

- Simplifie les procédures d'aménagement ;
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) ;
- Impose une part (20%) de logements évolutifs dans le neuf ;
- Amplifie la dynamique de vente HLM -Encadre la location touristique meublée ;
- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;
- Facilite la mobilité dans le parc HLM ;
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.

La loi n° 2021-1104 du 22 juillet 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience

- rénover les bâtiments ;
- diminuer la consommation d'énergie ;
- lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme ;
- lutter contre l'artificialisation des sols pour la protection des écosystèmes ;
- adapter les territoires aux effets du dérèglement climatique.

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « loi 3DS »)

- pérennise le dispositif de l'article 55 de la loi SRU de 20 ou 25 % de logements sociaux et adapte l'application de la loi par le contrat de mixité sociale ;
- prolonge l'expérimentation sur l'encadrement des loyers ;
- facilite le traitement des biens en état d'abandon manifeste et de l'acquisition de biens sans maître par une réduction des délais, en cas d'ORT, de grandes opérations d'urbanisme, de quartiers de la politique de la ville et de zone rurale ;
- coordonne le développement de l'habitat inclusif et de l'adaptation des logements au vieillissement confié au département et développement de cet habitat inclusif dans le parc social.

II. Le contexte territorial

1. Un territoire composé de communes à dominante rurale avec une ville-centre, Bernay

Située à l'Ouest du département de l'Eure en Normandie, la Communauté de Communes Intercom Bernay Terres de Normandie compte 55 710 habitants en 2016 répartis au sein de 75 communes. L'intercommunalité est née de la fusion de 5 intercommunalités rurales au 1^{er} janvier 2017 :

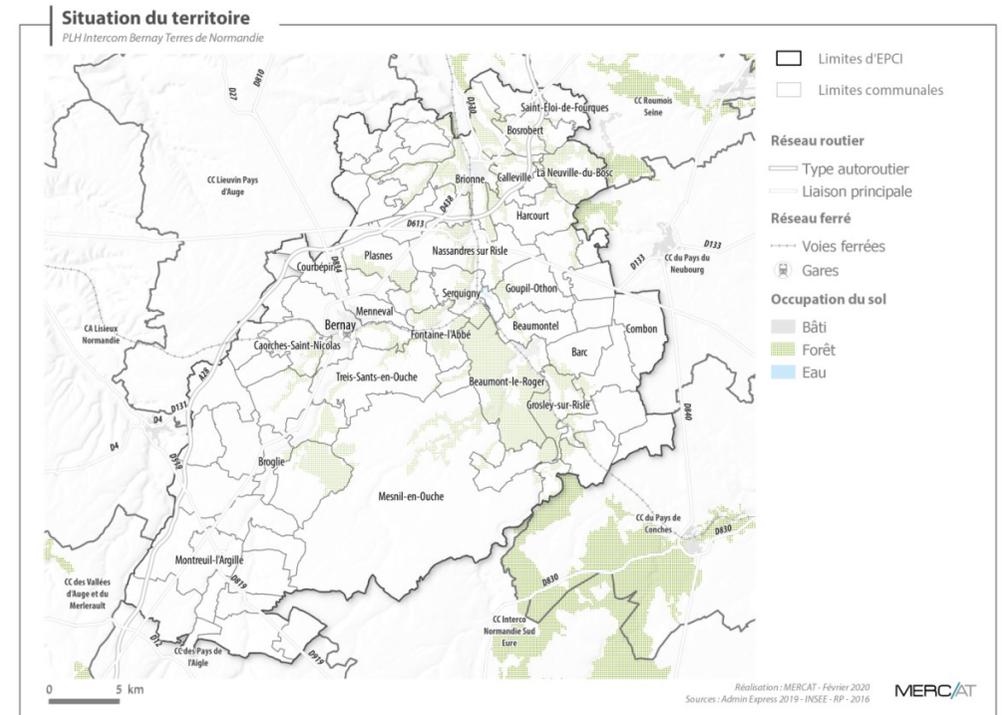
- Communauté de Communes du canton de Broglie
- Communauté de Communes de Bernay et ses environs
- Communauté de Communes rurales du canton de Brionne
- Communauté de Communes du canton de Beaumesnil
- Communauté de Communes Intercom Risle et Charentonne

Le territoire se compose essentiellement de communes rurales avec :

- 63 communes de moins de 1 000 habitants,
- 11 communes entre 1 000 et 5 000 habitants,

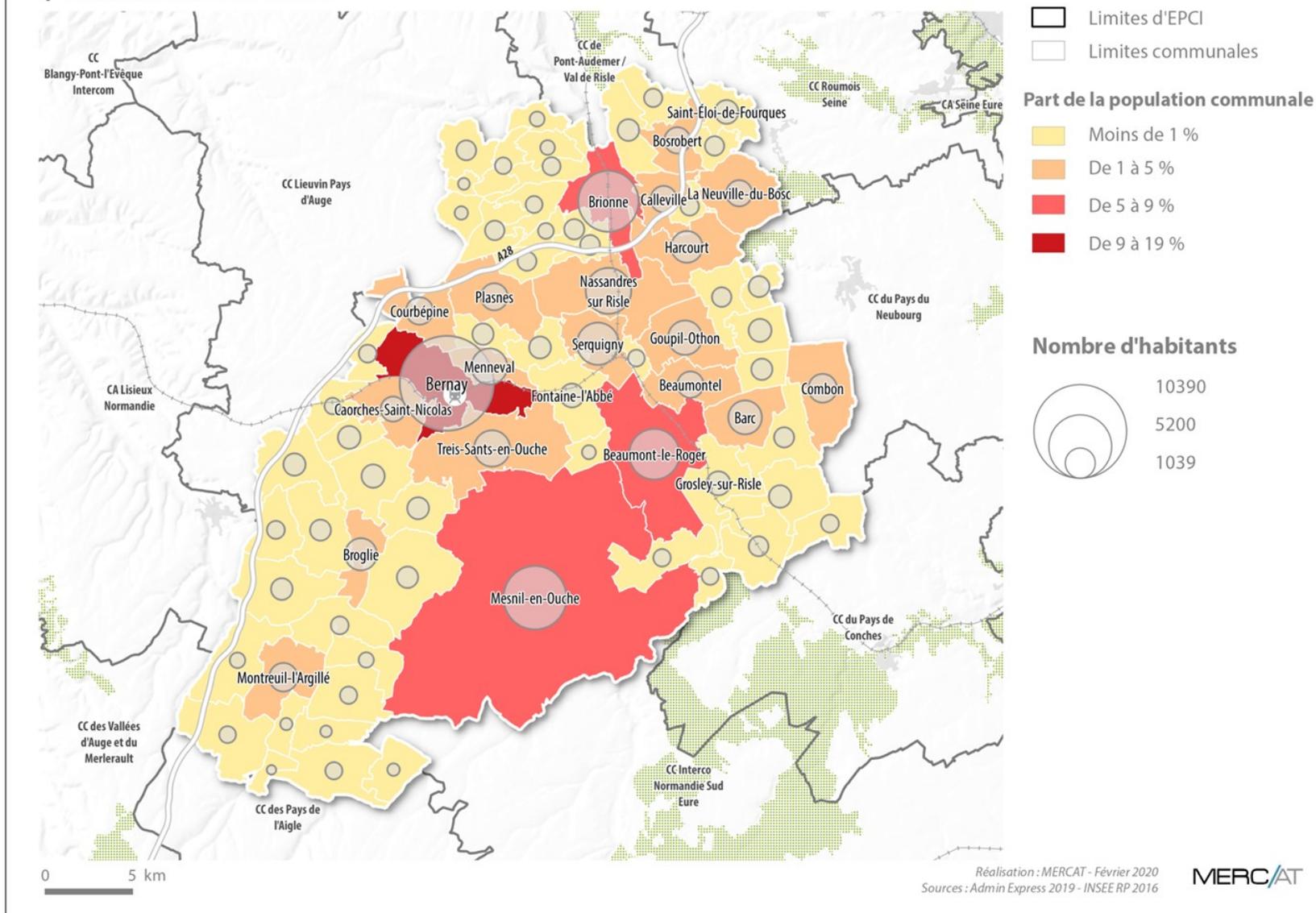
Seule la commune de Bernay compte plus de 9 000 habitants (9654 habitants en 2020, en baisse par rapport à 2014 et regroupe près de 20% de la population intercommunale).

Le territoire, accessible depuis les agglomérations de Rouen et d'Evreux en moins d'une heure, est relié au reste du territoire national et régional par le réseau autoroutier (A28 reliant Abbeville à Tours), départemental (RD438, RD819, RD613 etc.) et par le réseau ferroviaire.



Population municipale en 2016

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie





**DONNEES ACTUALISEES
AVEC CHIFFRES INSEE 2014-2020 :**

COMMUNES	Population en 2020	Taux d'évolution annuel 2014-2020
Aclou	330	1,6%
Barc	1155	-0,2%
Barquet	448	0,5%
Mesnil-en-Ouche	4484	-0,8%
Beaumontel	636	-1,0%
Beaumont-le-Roger	2791	-1,1%
Le Bec-Hellouin	402	-0,8%
Bernay	9654	-1,3%
Berthouville	327	1,0%
Berville-la-Campagne	258	1,9%
Boisney	276	-0,8%
Bosrobert	668	0,9%
Bray	398	0,9%
Brétigny	141	-1,4%
Brionne	4184	-0,5%
Broglie	1013	-1,3%
Calleville	654	-0,2%
Caorches-Saint-Nicolas	597	0,3%
Capelle-les-Grands	417	-0,9%
Chamblac	385	-0,2%
La Chapelle-Gauthier	410	0,2%
Combon	819	-0,3%
Corneville-la-Fouquetière	123	0,4%
Courbépine	717	-0,3%
Écardenville-la-Campagne	465	-0,4%
Ferrières-Saint-Hilaire	416	0,0%
Fontaine-l'Abbé	553	0,5%
Franqueville	310	-1,1%
La Goulafrrière	170	0,3%
Goupil-Othon	1256	0,2%
Grand-Camp	470	-0,3%
Grosley-sur-Risle	530	0,1%
Harcourt	1096	1,8%
La Haye-de-Calleville	256	-1,4%
Hecmanville	194	2,5%
La Houssaye	207	-0,5%
Launay	193	-1,3%
Livet-sur-Authou	161	1,5%
Malleville-sur-le-Bec	266	0,6%

COMMUNES	Population en 2020	Taux d'évolution annuel 2014-2020
Mélicourt	89	1,0%
Menneval	1525	1,6%
Mesnil-Rousset	88	-2,6%
Montreuil-l'Argillé	829	0,6%
Morsan	111	-1,4%
La Neuville-du-Bosc	719	2,4%
Neuville-sur-Authou	194	-0,2%
Notre-Dame-d'Épine	71	-1,6%
Notre-Dame-du-Hamel	194	-1,5%
Le Noyer-en-Ouche	231	0,3%
Plainville	205	1,4%
Plasnes	724	0,7%
Le Plessis-Sainte-Opportune	341	0,9%
Romilly-la-Puthenaye	321	-0,2%
Rouge-Perriers	365	1,1%
Saint-Agnan-de-Cernières	166	2,6%
Saint-Aubin-du-Thenney	370	0,4%
Treis-Sants-en-Ouche	1386	-0,7%
Saint-Cyr-de-Salerno	205	-0,1%
Saint-Denis-d'Augerons	80	-2,5%
Saint-Éloi-de-Fourques	543	1,4%
Saint-Jean-du-Thenney	237	0,2%
Saint-Laurent-du-Tencement	65	2,8%
Saint-Léger-de-Rôtes	466	2,6%
Saint-Martin-du-Tilleul	247	-0,1%
Saint-Paul-de-Fourques	277	-0,7%
Saint-Pierre-de-Cernières	239	1,5%
Saint-Pierre-de-Salerno	244	-0,5%
Saint-Victor-de-Chrétienville	444	-0,3%
Saint-Victor-d'Épine	339	0,9%
Serquigny	1793	-2,0%
Thibouville	321	1,4%
La Trinité-de-Réville	236	-0,6%
Valailles	392	0,0%
Verneusses	189	-1,3%

Envoyé en préfecture le 27/12/2024

Reçu en préfecture le 27/12/2024

Publié le 27/12/2024

ID : 027-200066413-20241219-231_2024-DE

SLO



1

Un cadre de vie, facteur
d'attractivité, à préserver



Chapitre 1 : Un cadre de vie, facteur d’attractivité, à préserver

I. Une croissance démographique qui ralentit sur la période récente

Depuis 1968, le territoire IBTN n’a cessé de gagner des habitants. En 2016, le territoire IBTN compte 55 712 habitants, soit plus de 8 580 habitants supplémentaires en 50 ans.

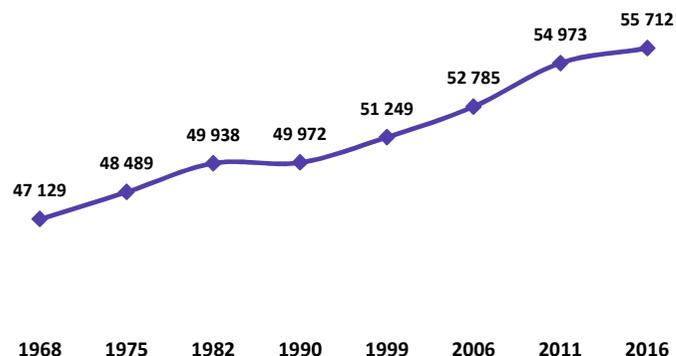
Les années 1960 et 1970 sont caractérisées par une croissance démographique stable (+0,4%/an entre 1968 et 1975 et entre 1975 et 1982) mais bien inférieure aux valeurs départementales. S’en suit une stabilisation du nombre d’habitants dans les années 1980 autour de 50 000 habitants. La crise industrielle à partir des années 1960 qui a marqué le territoire et la restructuration territoriale qui en découle (phénomène de désindustrialisation, mobilité des ménages vers d’autres territoires plus attractifs en termes d’emplois etc.) expliquent en partie ces tendances démographiques.

A partir du début des années 1990 et jusqu’en 2006, le territoire présente une croissance démographique certes inférieure à la moyenne de l’Eure mais plus importante que sur la période précédente (+0,3%/an entre 1990 et 1999 et +0,4%/an entre 1999 et 2006). Le territoire est à nouveau attractif et cette tendance se poursuit jusqu’en 2011, avec un taux de croissance démographique de +0,8%/an, une valeur supérieure à la moyenne départementale (+0,7%/an), liée à l’arrivée de nouveaux ménages (+2 190 personnes supplémentaires en 5 ans).

Entre 2011 et 2016, le territoire connaît à nouveau un ralentissement du rythme de croissance démographique (+0,3%/an), une valeur à nouveau inférieure à la moyenne départementale (+0,5%/an).

Evolution de la population entre 1968 et 2016

Source : INSEE RP 2016



Evolution de la population // Source : INSEE RP 2016

Bernay se distingue avec une évolution différenciée. Sur le temps long d’observation (1968), la ville-centre présente une croissance démographique très modérée voire négative selon certaines périodes.

Caractérisé par une croissance démographique à l’équilibre du milieu des années 1970 au début des années 1990 (avec une population variant entre 10 540 et 10 580 habitants en 15 ans), Bernay présente, sur la période suivante, une croissance démographique positive (+0,5%/an), une valeur supérieure à la moyenne intercommunale. S’en suit une période

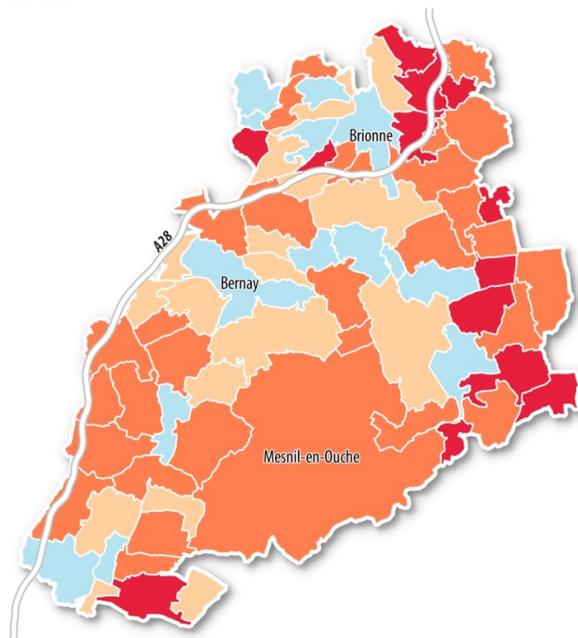
marquée par une déprise démographique (-0,5%/an entre 1999 et 2006 et -0,7%/an entre 2006 et 2011, soit une perte de 740 habitants en 11 ans).

Après ce fort déclin au cours des années 2000, Bernay connaît à nouveau une croissance démographique positive et enregistre une centaine de nouveaux habitants en 5 ans, soit une croissance de +0,2% par an entre 2011 et 2016.

Évolution annuelle de la population entre 2011 et 2016

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie

2006-2011

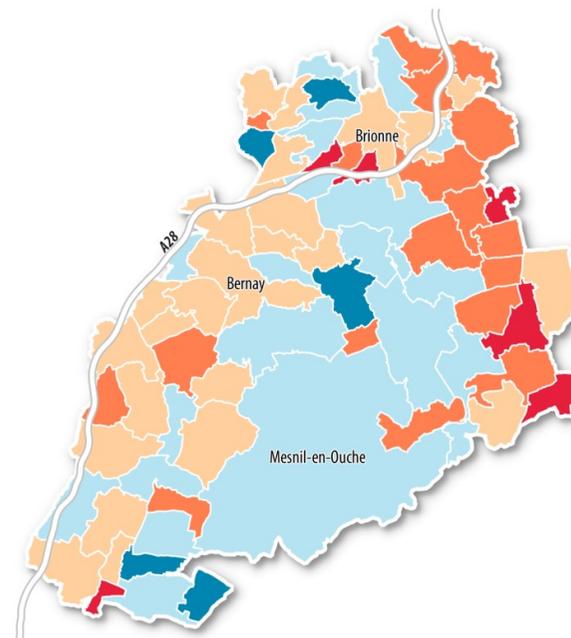


Limites d'EPCI
 Limites communales

Évolution de la population

Moins de -2 %
 De -2 à 0 %
 De 0 à 1 %
 De 1 à 3 %
 Plus de 3 %

2011-2016



- Les **communes de la frange Est** proche, à moins d'une heure des grandes agglomérations, connaissent une **croissance démographique importante** depuis 2006. Ce peut s'expliquer par leur **proximité avec les grandes agglomérations** telles qu'Evreux accessible en 40 minutes en voiture ou Rouen en 50 minutes.
- Les **communes du Sud du territoire plus excentrées, et les communes situées à proximité des polarités structurantes** sont attractives entre 2006 et 2011 traduisant un **phénomène de périurbanisation**. Un **changement de tendance** s'observe sur la **période récente** avec une **évolution démographique négative** pour une majorité de ces communes. A l'inverse, certaines communes structurantes, telles que Bernay ou Brionne, sont à nouveau attractives sur la période récente.

0 5 km

Réalisation : MERCAT - Février 2020
Sources : Admin Express 2019 - INSEE RP 2016

MERCAT

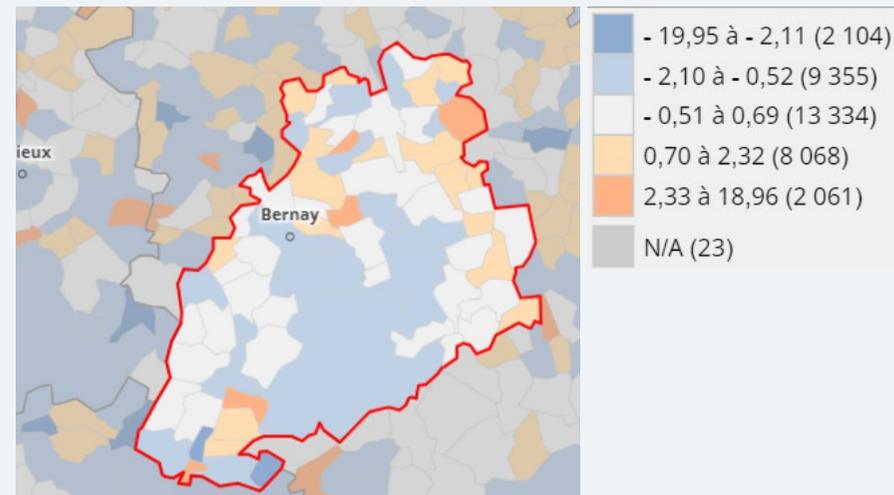


DONNEES ACTUALISEES AVEC CHIFFRES INSEE 2014-2020 :

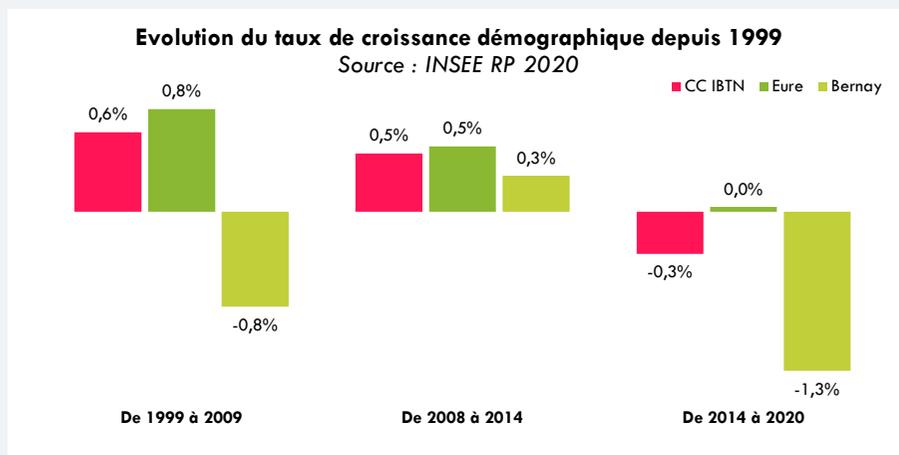
Sur la période 2014-2020, on peut observer une baisse démographique à hauteur de -0,3% et **une perte de 1 134 habitants.**

Le territoire connaît donc une baisse du rythme de croissance démographique, qui devient donc inférieure à la moyenne départementale (0%/an)

Sur la dernière période (2014-2020), la croissance démographique à Bernay a chuté : le taux d'évolution annuel de la population est désormais de -1,3% et la ville passe sous le seuil des 10 000 habitants.



Evolution annuelle moyenne de la population (%) - 2014-2020 // Source : <https://statistiques-locales.insee.fr>



Une croissance démographique modérée portée par l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire

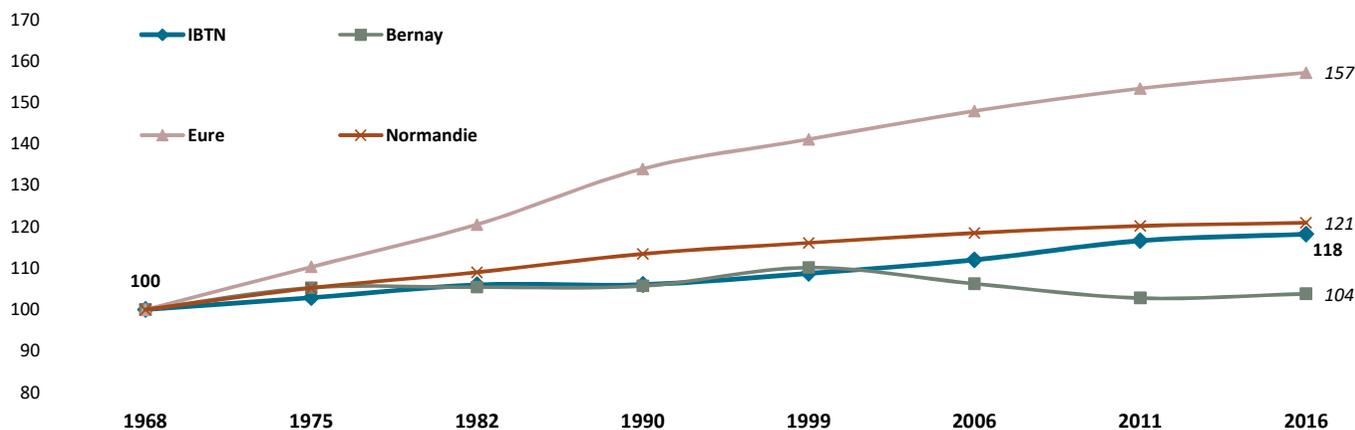
L'évolution de la population dépend de deux facteurs : d'une part le solde naturel, qui correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès ; d'autre part le solde migratoire, qui est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs sur un territoire donné.

Jusque dans les années 2000, la croissance démographique était essentiellement portée par un solde naturel positif, bien supérieur au solde migratoire. Néanmoins, depuis la fin des années 1960, le taux d'évolution annuel lié au solde naturel diminue de manière régulière (+0,7%/an entre 1968 et 1975 et +0,2%/an entre 1990 et 1999). A partir des années 2000, le solde naturel est à l'équilibre.

Le taux d'évolution lié au solde migratoire a varié de manière significative selon les périodes. Le solde migratoire est très faible (+0,1%/an entre 1975 et 1982 et entre 1990 et 1999) voire négatif entre 1968 et 1975 et entre 1982-1990 (-0,3%/an sur les deux périodes). L'intercommunalité se caractérisait par un solde migratoire excédentaire et supérieur au solde naturel à partir des années 2000 (solde migratoire variant entre +0,2%/an et +0,3%/an selon les périodes), liée à l'arrivée de nouveaux ménages. Aujourd'hui, le solde migratoire est déficitaire. Sur la période 2008-2014, la croissance était portée uniquement par l'arrivée de nouveaux ménages. La dynamique migratoire positive (+0,3%/an entre 2011 et 2016) permettait de compenser une dynamique naturelle à l'équilibre.

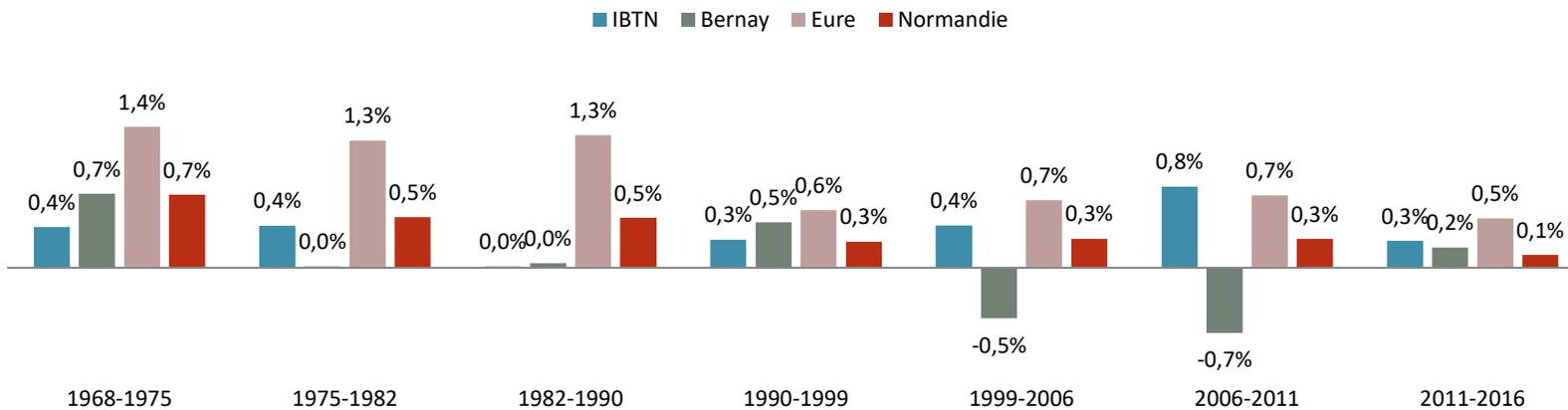
Evolution en base 100 de la population entre 1968 et 2016

Source : INSEE RP 2016



Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968

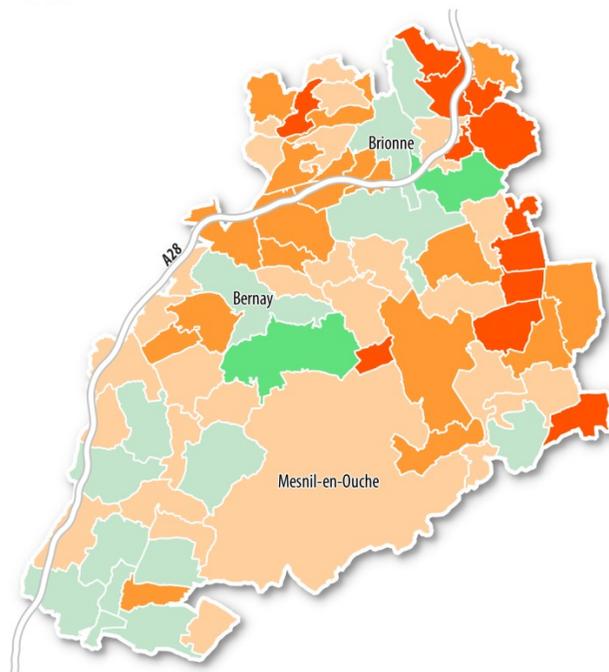
Source : INSEE RP 2016



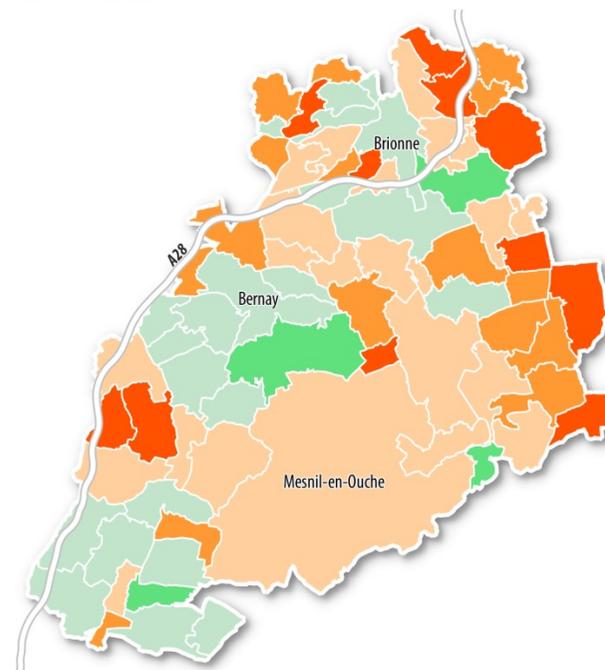
Évolution annuelle de la population liée au solde naturel entre 2011 et 2016

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie

2006-2011



2011-2016



-  Limites d'EPCI
-  Limites communales

Évolution de la population liée au solde naturel

-  Moins de -1 %
-  De -1 à 0 %
-  De 0 à 0,5 %
-  De 0,5 à 1 %
-  Plus de 1 %

- Une évolution de la population liée au solde naturel plus importante sur les communes de la frange Est, au profil plus familial
- Un solde naturel négatif sur une majorité des communes de la frange sud-ouest du territoire

0 5 km

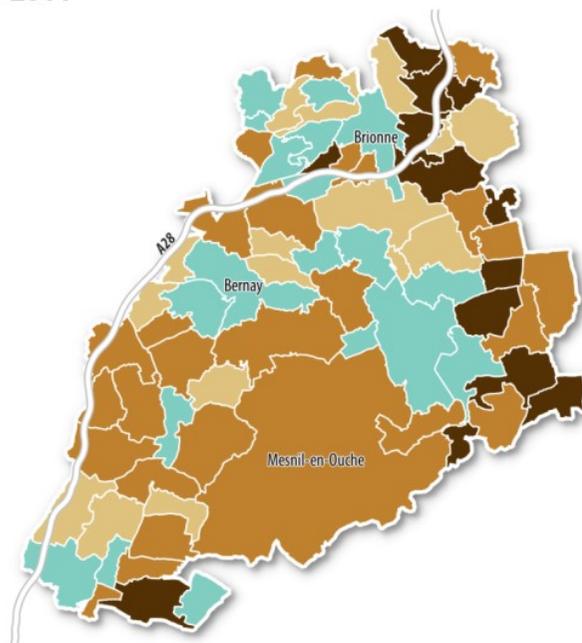
Réalisation : MERCAT - Février 2020
 Sources : Admin Express 2019 - INSEE RP 2016

MERCAT

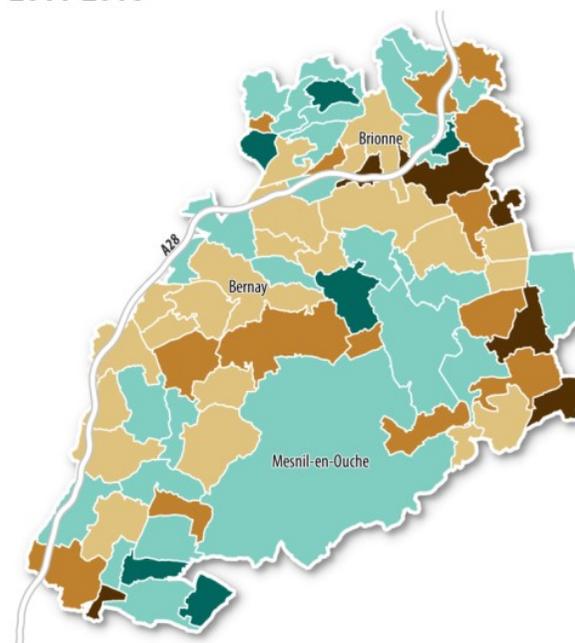
Évolution annuelle de la population liée au solde migratoire entre 2011 et 2016

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie

2006-2011



2011-2016



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Évolution de la population liée au solde migratoire

- Moins de -2 %
- De -2 à 0 %
- De 0 à 1 %
- De 1 à 3 %
- Plus de 3 %

- Une **attractivité migratoire sur la frange Est et sur les communes situées à proximité des autoroutes**. Ces communes bénéficient d'une bonne desserte routière leur permettant d'accéder en moins d'une heure aux principaux bassins d'emplois
- Une **attractivité limitée sur la partie Sud du territoire à l'exception de quelques communes** à l'image de Saint-Laurent-du-Tencement (+3,2%/an entre 2011 et 2016) ou Verneusse (+1,2%/an sur la dernière période intercensitaire)

0 5 km

Réalisation : MERCAT - Février 2020
Sources : Admin Express 2019 - INSEE RP 2016

MERC/AT



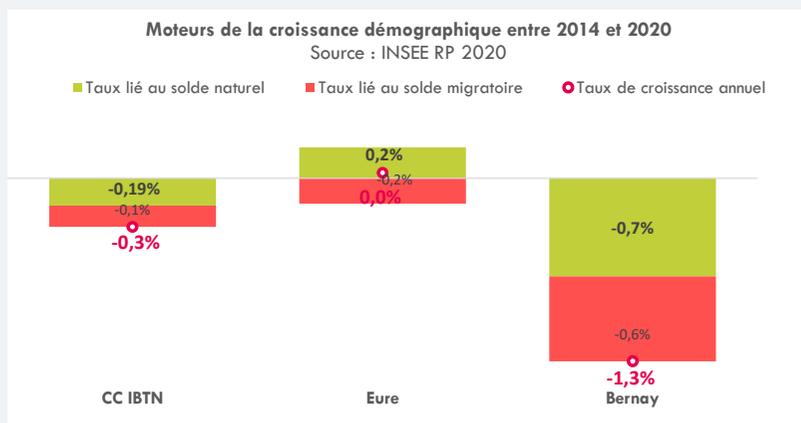
DONNEES ACTUALISEES AVEC CHIFFRES INSEE 2014-2020 :

Sur la période 2014-2020, les dynamiques naturelle et migratoire sont déficitaires sur le territoire intercommunal (-0,19% pour le solde naturel, et -0,1% pour le solde migratoire) ; et notamment pour Bernay, la ville centre (-1,3% de croissance annuelle).

Le territoire compte donc **moins de naissances que de décès** avec une moyenne de 3189 naissances entre 2014 et 2020 et 3 833 décès entre 2014 et 2020, soit une perte de population entre 2014 et 2020 de 644 personnes liée au déficit naturel.

Le solde migratoire est également déficitaire avec un surcroit de **490 sorties**, par rapport aux entrées sur le territoire entre 2014 et 2020.

Les dynamiques du territoire diffèrent de celles observées sur le département. Dans l'Eure, la croissance est portée essentiellement par un solde naturel positif (+0,2%/an pour l'Eure) ; le solde migratoire étant très faible pour le département (+0,1%/an).

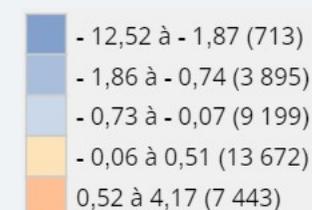
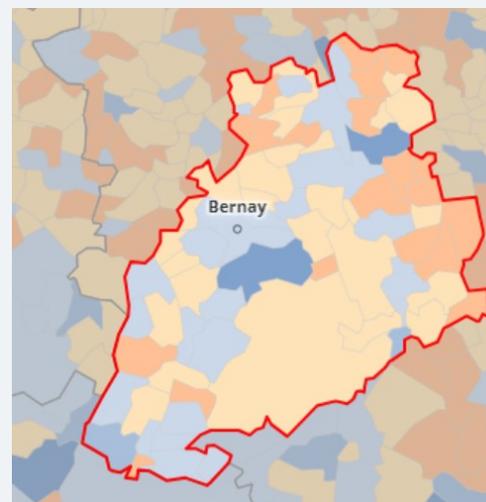


Envoyé en préfecture le 27/12/2024

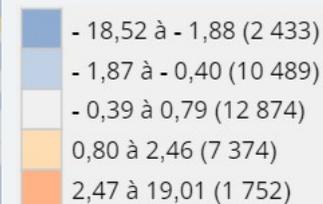
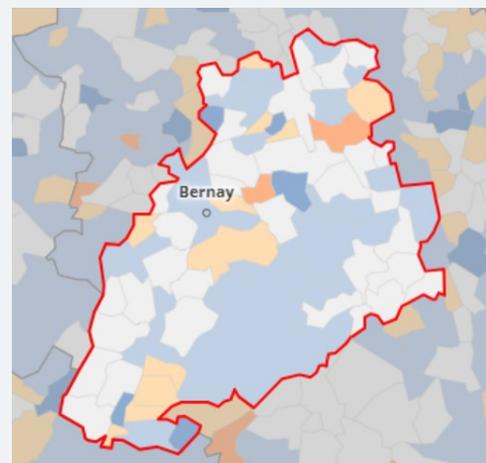
Reçu en préfecture le 27/12/2024

Publié le 27/12/2024

ID : 027-200066413-20241219-231_2024-DE



Évolution annuelle moyenne de la population due au solde apparent naturel (%) 2014-2020// Source : <https://statistiques-locales.insee.fr>



Évolution annuelle moyenne de la population due au solde apparent entrées/sorties (%) 2014-2020// Source : <https://statistiques-locales.insee.fr>

Des échanges déficitaires avec les pôles urbains locaux mais une attractivité marquée auprès des franciliens et EPCI voisins

L'analyse « origine – destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux une année avant leur recensement. Portant sur une seule année d'observation, ces données sont à considérer avec précaution

Dans un premier temps, près de 80% des habitants du territoire d'étude (52 269 habitants) y résidaient déjà un an auparavant.

Le territoire présente une légère attractivité migratoire avec 2 236 personnes entrant sur le territoire contre 2 169 sortants au cours de l'année d'observation).

IBTN est particulièrement attractif pour deux intercommunalités limitrophes :

- **le Pays du Neubourg** avec 287 flux entrants et 147 flux sortants : Les ménages entrants ont un profil majoritairement familial (64% de 0-14 ans et 25-44 ans, 62% de ménages de 3 personnes et plus). Les ménages s'installent majoritairement au sein du parc privé locatif (51%) puis en propriété occupante pour 36% d'entre eux. On note aussi un profil de jeunes en début de parcours résidentiel.
- **et Lieuvin Pays d'Auge** avec 269 flux entrants pour 171 flux sortants : près de la moitié des personnes entrantes sont issus d'un ménage d'une ou deux personnes (48%). Une installation qui se fait majoritairement au sein du parc locatif privé (53%) puis en propriété occupante (35%) pour des ménages au profil plus familial avec au moins un enfant.

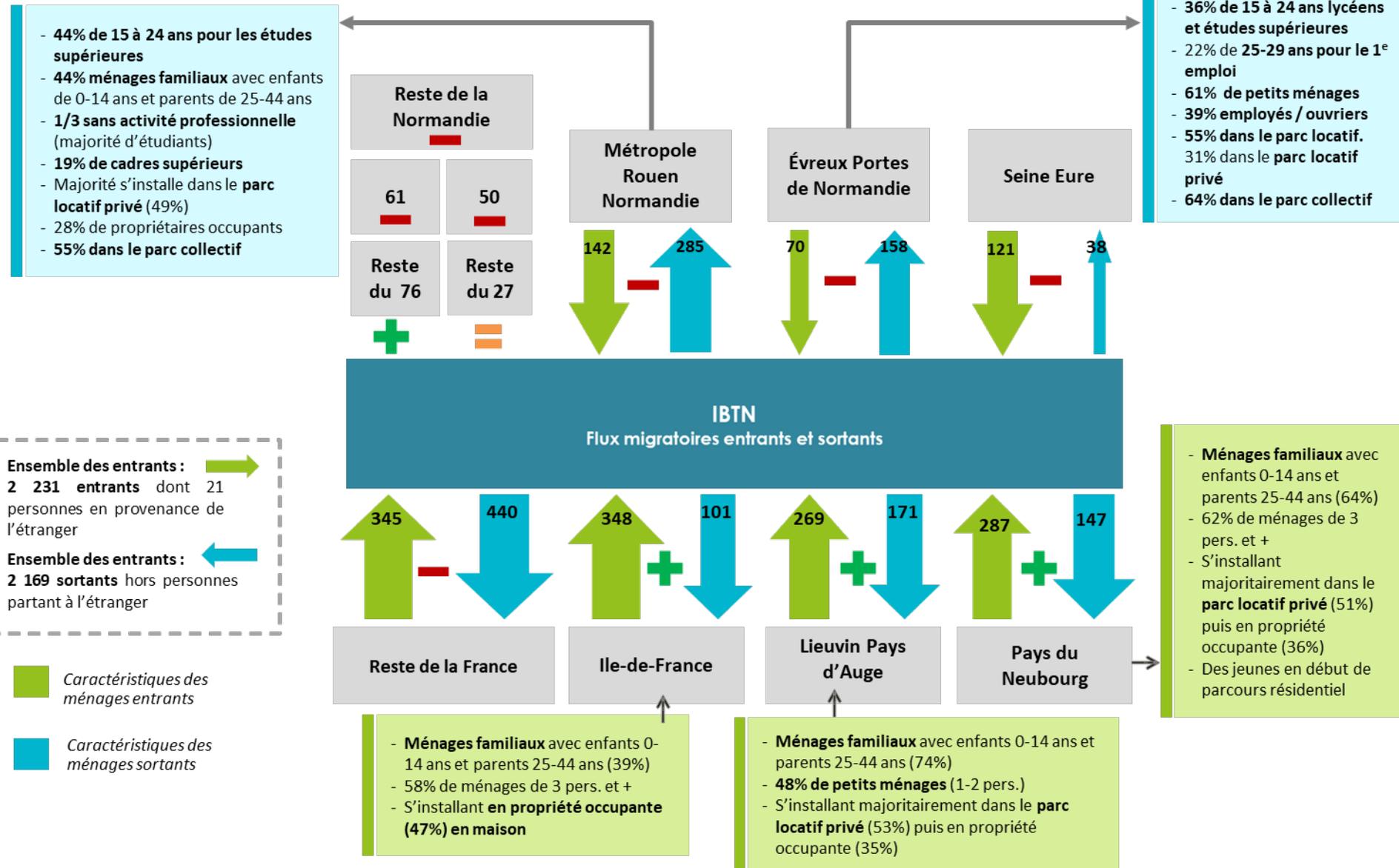
Le territoire est également attractif pour les ménages venus d'Ile-de-France avec 353 flux entrants pour 101 flux sortants. Il s'agit de ménages au profil familial avec 58% personnes issues de ménages de 3 personnes et plus. Ces ménages ont un profil de secundo accédants, arrivant en famille déjà constituée avec un budget issu de la vente d'un précédent bien venant s'installer majoritairement en propriété occupante au sein de maison individuelle. En parallèle, le territoire d'IBTN est attractif pour des ménages en fin de carrière professionnelle ou à la retraite (30% de 55 à 74 ans). Les retraités représentent 12% des personnes s'installant sur le territoire en provenance de l'Ile-de-France.

A contrario, le territoire d'IBTN est déficitaires sur ses échanges migratoires avec les pôles urbains locaux de :

- La **Métropole Rouen Normandie** : on retrouve dans les sortants une part importante d'étudiants (44% de 15-24 ans) partant réaliser leurs études supérieures. En lien avec ce profil étudiants, 49% des personnes quittant IBTN pour la Métropole Rouen Normandie s'installent dans le parc locatif privé. On retrouve également 44% de ménages familiaux s'installant en partie en propriété occupante (28% des sortants d'IBTN vers la Métropole) et pour certains avec un objectif de se rapprocher de leur lieu de travail (19% de cadres supérieurs).
- La CA **Evreux Portes de Normandie** : les sortants ont majoritairement un profil d'étudiants (36% de 15 à 24 ans (lycéens et études supérieures post bac) et de jeunes actifs (22% de 25 à 29 ans). Ces personnes s'installent majoritairement dans le parc locatif (privé et social) et en appartement.

Les échanges avec le reste de la région Normandie sont déficitaires, notamment avec le département de l'Orne et de la Manche. Hors Métropole de Rouen, IBTN est attractif vis-à-vis du reste du département de la Seine-Maritime.

Les échanges sont également déficitaires avec le reste du territoire national.



III. Un territoire attractif pour les familles, les actifs en fin de carrière et les retraités

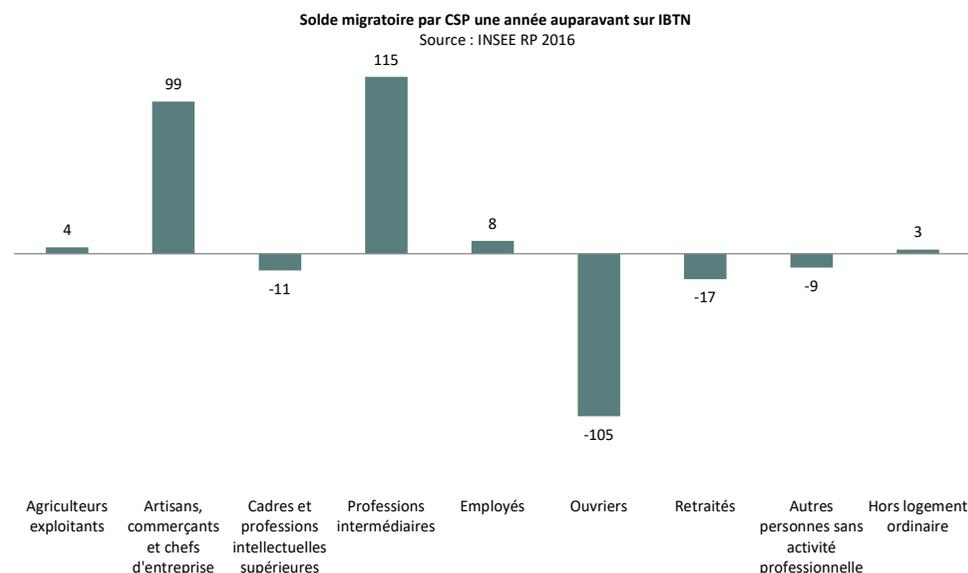
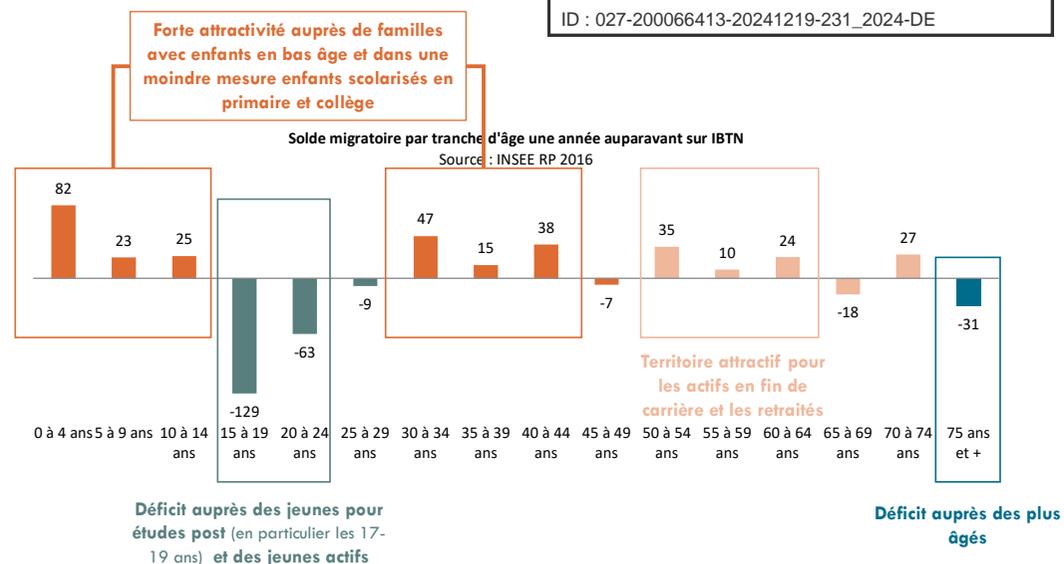
L'analyse des flux migratoires selon la tranche d'âge des personnes en mobilité permet de mettre en évidence plusieurs phénomènes sur le territoire IBTN :

- Une **attractivité auprès des familles déjà constituées** avec un solde migratoire positif pour les 0-15 ans et les 30-49 ans lié à l'arrivée de familles sur la CC IBTN ;
- Un **déficit auprès des étudiants** (15-19 ans) et **jeunes actifs** pour leur 1^e emploi (20-29 ans) ;
- Une **attractivité auprès des actifs en fin de carrière et les retraités** ;
- Un déficit auprès des ménages les plus âgés partant majoritairement vers le territoire littoral de Granville Terre & Mer, du Pays du Neubourg et de Grand Paris Seine & Oise. Une majorité des sortants se dirigent vers des structures d'hébergement adaptées, en termes de volume cela s'équilibre avec les arrivants.

Un territoire attractif pour les artisans et les professions intermédiaires (un profil de jeunes entre 20 et 29 ans, s'installant majoritairement à Bernay et dans le parc locatif privé) **avec la ville-centre de Bernay, pourvoyeuse d'emplois** (présence de grandes zones d'activités économiques sur le territoire : parcs d'activités de Malouve et des Granges sur Bernay, vallée de la Risle avec de grands sites industriels tels que Schneider, Arkema, Saint-Louis Sucre Tramico etc.).

On note un **déficit marqué auprès des ouvriers** :

- Qui partent **s'installer majoritairement sur la CC Lieuvin Pays d'Auge, la CA Seine Normandie Agglomération et la CC du Pays du Neubourg**,
- **Plus de la moitié de ces ouvriers partent pour s'installer dans le parc locatif privé** (54%) puis en propriété occupante (28%) en maison individuelle,
- **58% d'entre eux sont des ménages familiaux** (3 personnes et plus).



IV. Un territoire de moins en moins familial

Définitions :

Un **ménage** désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne

Une **famille** est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

Avec 2,24 personnes par ménage en moyenne, le territoire présente un profil moins familial que celui du département (2,35) en lien avec la composition des ménages. En effet, près du tiers des ménages de l'intercommunalité sont des ménages unipersonnels (32%) et près de 30% sont des couples sans enfants, des valeurs supérieures au département (30% de ménages unipersonnels et 29% de couples sans enfants). A l'inverse, les familles (couples avec enfants et familles monoparentales) représentent 36%, une valeur légèrement moindre à celle observée dans l'Eure (près de 40%).

Ces chiffres sont d'autant plus marqués sur la ville-centre de Bernay qui présente un profil particulièrement peu familial. La taille moyenne des ménages sur la commune est de 1,87 personnes par foyer, en lien avec une forte surreprésentation de personnes seules

(48%) lié notamment à la présence de retraités. Les couples sans enfants sont, à l'inverse, sous représentés (16%).

Les communes situées sur la frange Est du territoire et à proximité des sorties d'autoroute présentent un profil plus familial avec une taille moyenne des ménages et un indice de jeunesse plus élevés. Les communes du Sud du territoire, moins attractives, sont caractérisées par un profil moins familial.

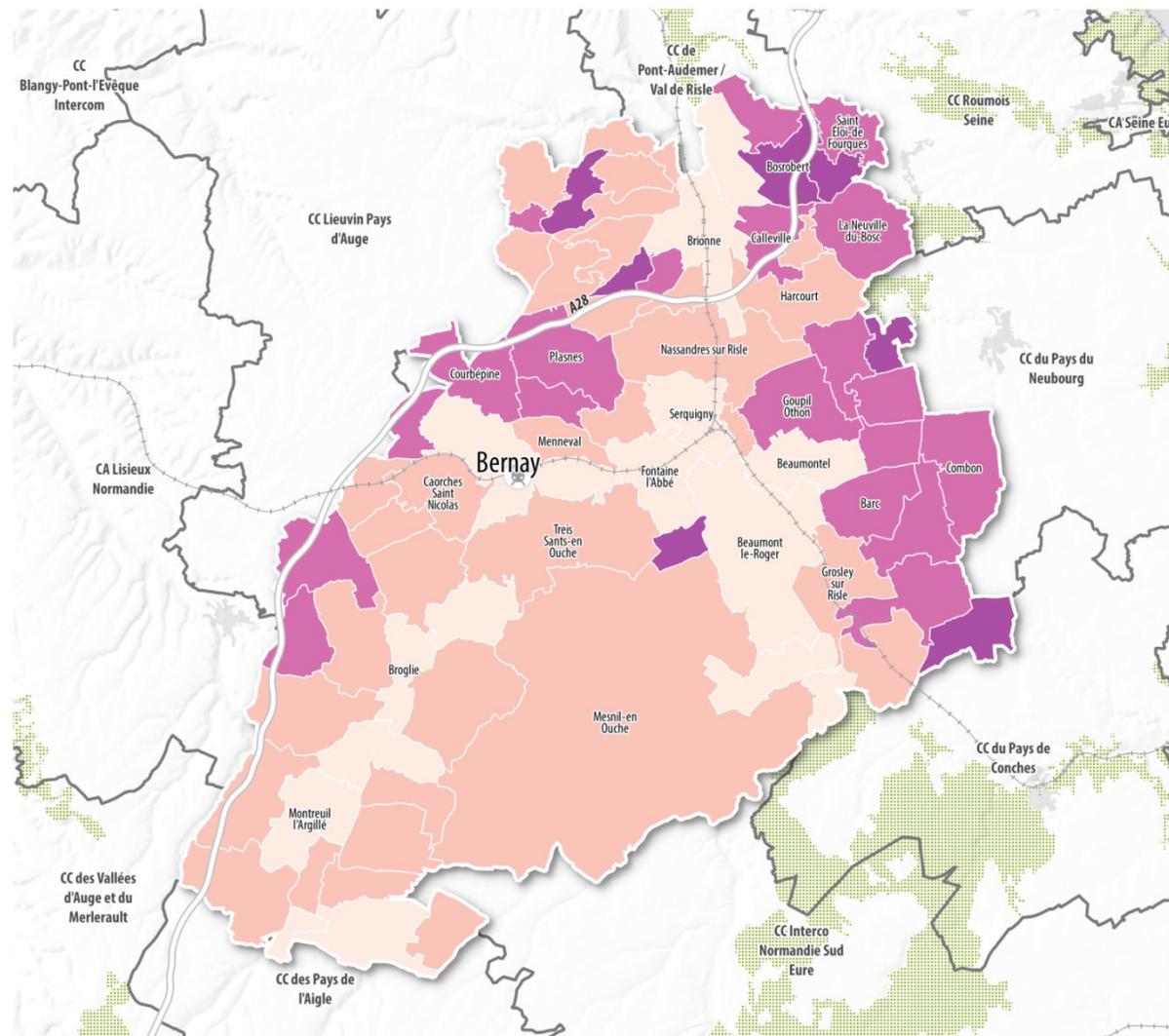
A l'instar de la situation nationale, le territoire connaît une diminution de la taille moyenne des ménages appelée également « desserrement des ménages » et qui correspond à plusieurs critères sociologiques et démographiques :

- Le vieillissement de la population avec de plus en plus de personnes vivant seules à leur domicile
- L'augmentation des divorces et séparations ;
- La décohabitation des jeunes.

Le desserrement des ménages s'accroît sur le territoire (-0,32% /an entre 2006 et 2011 et -0,41% / an entre 2011 et 2016) et sur Bernay (-0,51% / an entre 2006 et 2011 et -0,78% / an entre 2011 et 2016), en lien notamment avec un vieillissement plus marqué, l'arrivée de pré-retraités et retraités et un départ des jeunes du territoire. Ces dynamiques divergent des tendances départementale et régionale, les territoires de comparaison étant caractérisés par un ralentissement du desserrement des ménages.

Taille moyenne des ménages en 2016

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie



▭ Limites d'EPCI
▭ Limites communales

Nombre de personne par ménage

▭ Moins de 2,2
▭ De 2,2 à 2,5
▭ De 2,5 à 2,8
▭ Plus de 2,8

- Des **polarités au profil moins familial**
- Une **frange Est du territoire plus attractive auprès des familles**. Certaines communes présentent une taille moyenne des ménages (TMM) nettement plus importante : c'est le cas de Saint-Paul-Fourques (3,07), Berville-la-Campagne (2,88) ou Bosrobert (2,80).
- Des **communes situées à proximité des sorties d'autoroute et donc plus accessibles au profil plus familial** : Capelle-les-Grands (2,55 personnes par ménage, Courbépine et Plasnes (TMM de 2,42), etc.

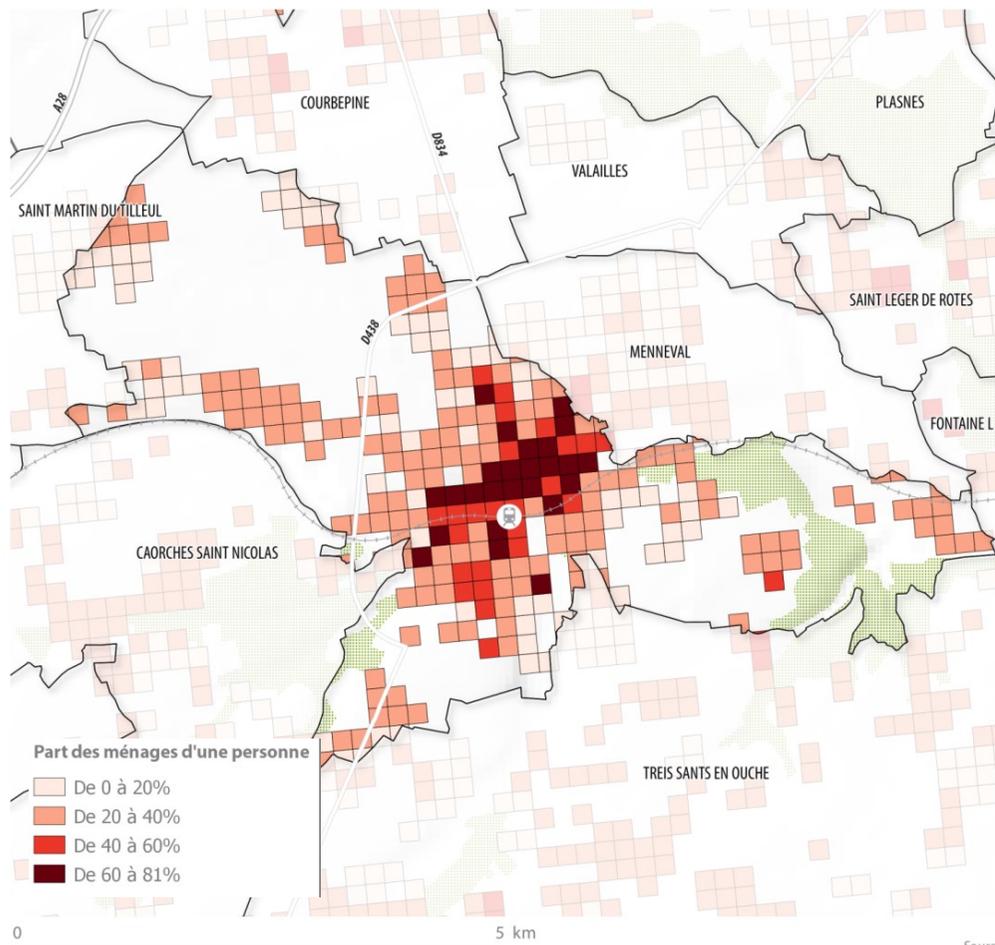
0 5 km

Réalisation : MERCAT - Juin 2020
Sources : Admin Express 2019 - INSEE RP 2016

MERCAT

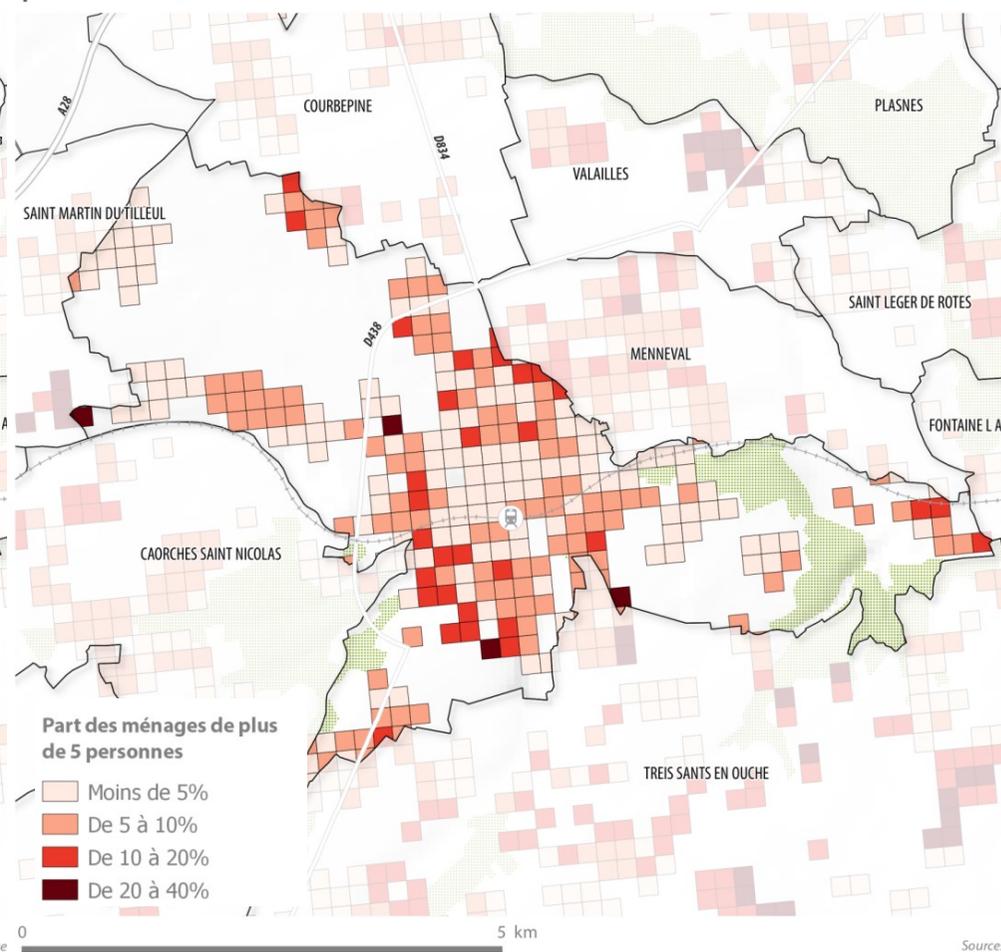
Ménages d'une seule personne BERNAY

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie



Ménages de plus de 5 personnes BERNAY

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie



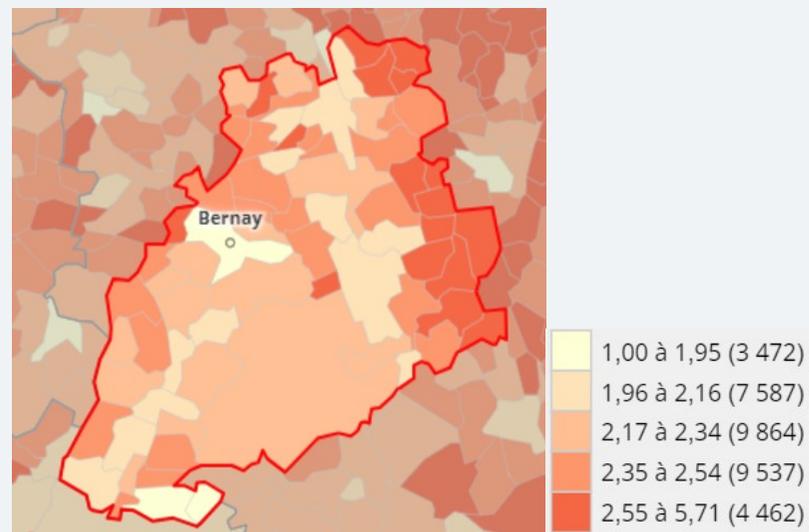
- Un centre-ville concentrant une part très élevée de ménages d'une personne (60 à 81%)
- Des ménages au profil familial davantage excentrés du cœur urbain (quartiers Carentonne, Malharquier, Saint-Michel, quartier au Sud de La Couture, etc.)



DONNEES ACTUALISEES AVEC CHIFFRES INSEE 2014-2020 :

Sur la période 2014-2020, selon les données de l'INSEE, le desserrement des ménages s'accroît sur le territoire (-0,41% / an entre 2011 et 2016 et -0,79% sur la période 2014-2020) et à Bernay (-0,78% / an entre 2011 et 2016 et -1,55% pour la période 2014-2020), en lien notamment avec un vieillissement marqué, l'arrivée de retraités comme sur la période précédente et un départ des jeunes du territoire.

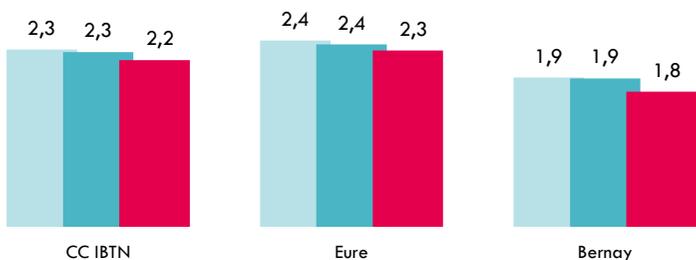
Ces dynamiques suivent la tendance départementale : le département tend à une diminution des ménages (2,3 personnes par ménage en 2020, contre 2,4 en 2014). La ville de Bernay est particulièrement marquée par ce desserrement, d'autant plus que le profil de la ville est vieillissant (1,8 personnes par ménage en 2020, contre 1,9 en 2014).



Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2009

Source : INSEE RP 20

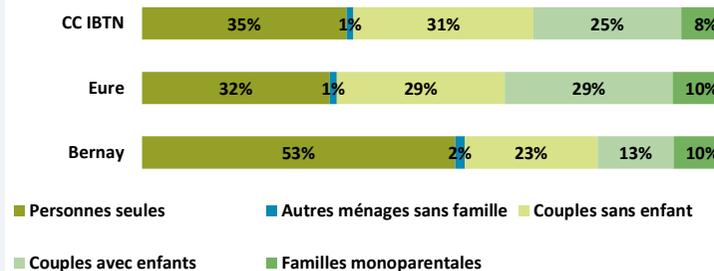
■ 2009 ■ 2014 ■ 2020



Taille moyenne des ménages 2020 // Source : <https://statistiques-locales.insee.fr>

Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2020



III. Un vieillissement de la population qui se poursuit

L'indice de jeunesse, soit le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et les 60 ans et plus est inférieur à 1 (0,83 en 2016). Cela signifie que le territoire accueille davantage de séniors (29% de la population a 60 ans et plus, soit 14 500 seniors) que de jeunes (24% de la population a moins de 20 ans), soit 13 400 jeunes).

La population apparait plus âgée que les autres territoires de comparaison qui présentent des indices de jeunesse plus élevés (1,08 pour l'Eure et 0,92 pour la Normandie).

A l'image des échelons de comparaison, une tendance au vieillissement de la population s'observe sur l'intercommunalité avec un indice de jeunesse qui diminue (0,92 en 2011 contre 0,83 en 2016) et une part des séniors qui augmente passant de 26% à 29% entre 2011 et 2016 (soit une hausse de +2,3% / an et 1 720 séniors âgés de 60 ans et plus supplémentaires entre les deux dates).

Les moins de 30 ans représentent moins du tiers de la population (dont 14% pour la tranche des 15-29 ans en lien avec le départ des jeunes pour la réalisation des études et /ou un premier emploi), des valeurs inférieures aux territoires de comparaison. En parallèle, l'installation de nombreux retraités attirés par le cadre de vie contribue au vieillissement du territoire.

Le vieillissement de la population est d'autant plus marqué sur Bernay. L'indice de jeunesse est bien inférieur à la moyenne intercommunale et en diminution (0,77 en 2011 contre 0,61 en 2016). La commune se caractérise également par une hausse annuelle des 60 ans et plus de 3,3% entre 2011 et 2016 (soit 530 séniors supplémentaires), avec une part des ménages âgés de 60 ans et plus qui passe de 29% à 34% sur les 5 dernières années. Les moins de 30 ans y sont également sous-représentés (31%).

Cette dynamique démographique pose la question de l'adaptation des logements et du développement des services et structures pour personnes âgées sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement sur Bernay.

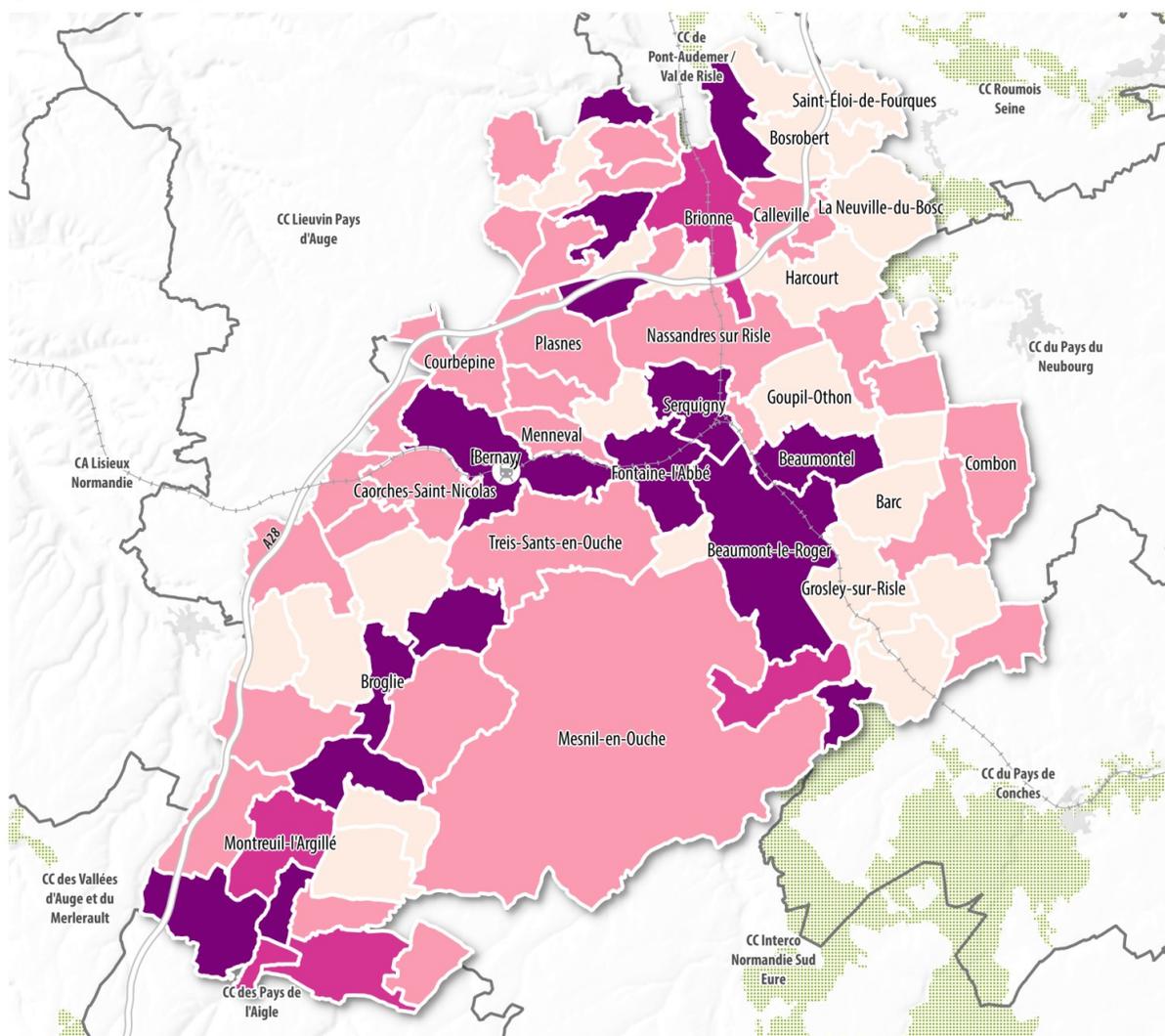
Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2016



Indice de vieillissement en 2016

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Indice de vieillissement

- Territoires jeunes et peu touchés par le vieillissement (IJ > 2,24, en hausse)
- Territoires jeunes connaissant un vieillissement (IJ > 2,24, en baisse)
- Territoires connaissant un frein à leur vieillissement (IJ < 2,24, en hausse)
- Territoires très vieillissants (IJ < 2,24, en baisse)

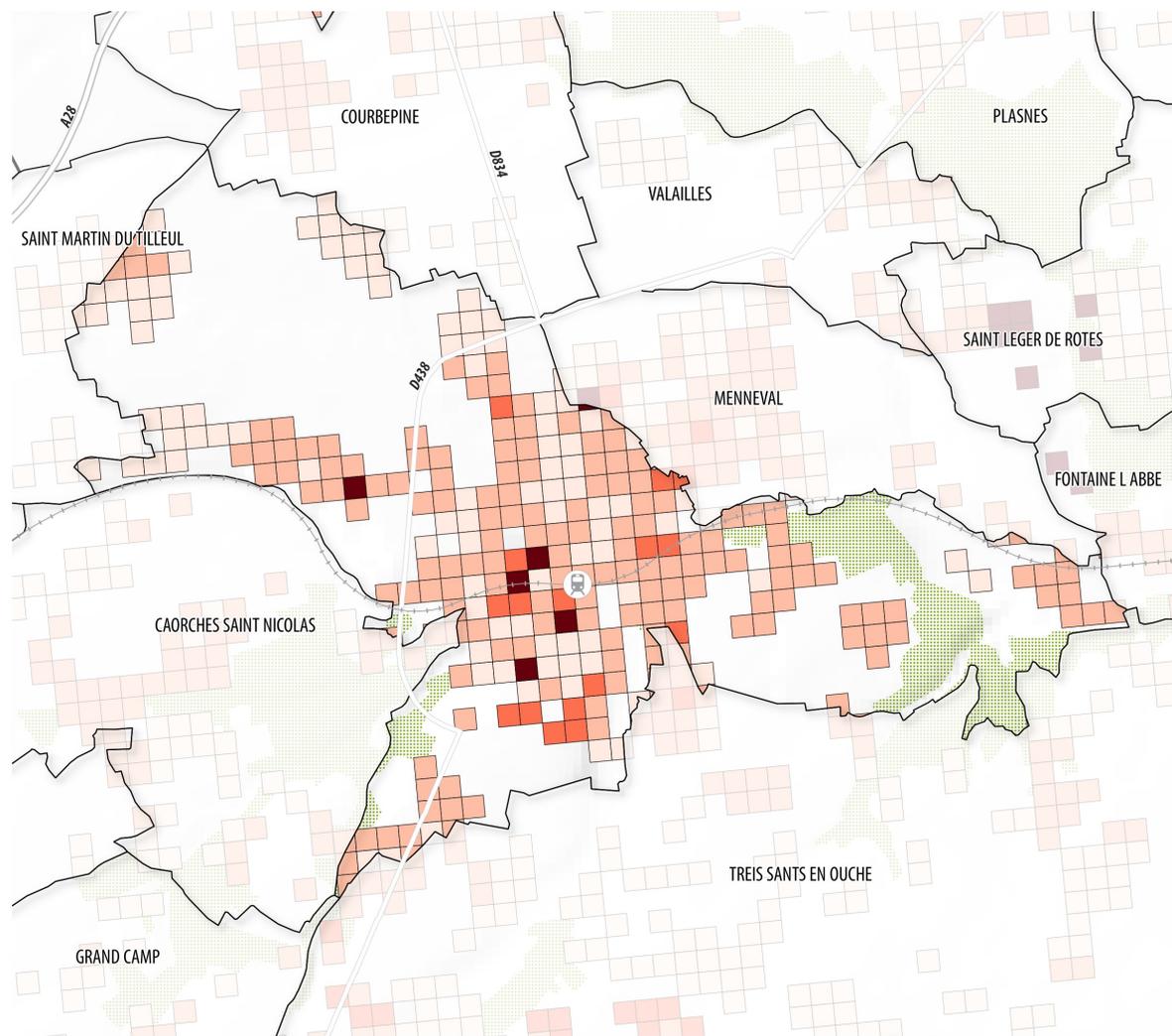
0 5 km

Réalisation : MERCAT - Février 2020
Sources : Admin Express 2019 - INSEE - RP - 2016

MERCAT

Ménages de plus de 65 ans BERNAY

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie



Part des ménages de plus de 65 ans

- De 0 à 20%
- De 20 à 40%
- De 40 à 50%
- De 50 à 92%

▪ Une part plus élevée de ménages de 65 ans et plus dans le centre-ville de Bernay, à proximité des



Réalisation : MERCAT - Mars 2021
Sources : Admin Express 2019 - Filosofi 2015



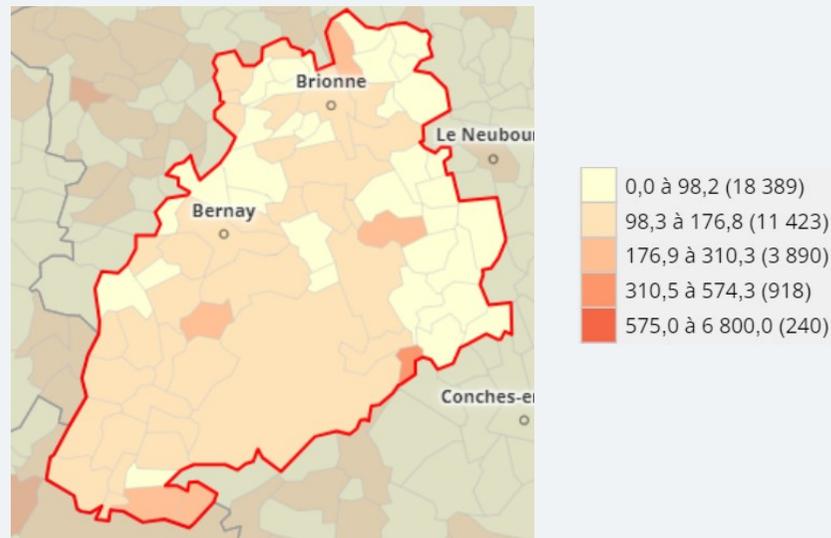
DONNEES ACTUALISEES AVEC CHIFFRES INSEE 2014-2020 :

Les constats précédents confirment la situation du territoire : la population de la partie sud du territoire est plus âgée, qu’au nord et à l’est ; et la population vieillit.

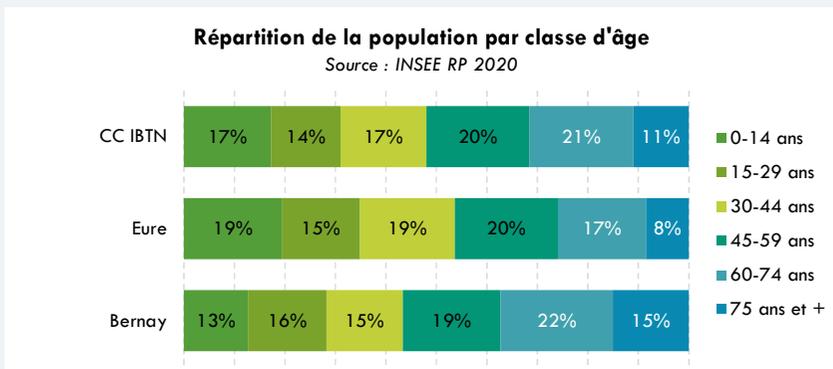
Le vieillissement se poursuit sur le territoire à un rythme rapide.

La part de la population de plus de 60 ans s’élève à 32 % en 2020, contre 29 % en 2016, et le vieillissement est particulièrement marqué à Bernay (37 % de personnes de plus de 60 ans).

L’indice de jeunesse en 2020 sur l’intercommunalité était de 0,72, en baisse par rapport à 2016 (0,83).



Indice de vieillissement– 2020 // Source : <https://statistiques-locales.insee.fr>



V. Un territoire marqué par son passé industriel

1. Un territoire touché par la déprise industrielle mais un renouvellement économique lié au développement du tertiaire

Jusque dans les années 1960, le territoire IBTN était caractérisé par la présence d'un tissu industriel marqué. A côté de quelques implantations anciennes (Sucrierie de Nassandres, Eclair Prym, Sprint Métal), le tissu industriel du territoire s'est développé, en majeure partie, du fait de délocalisations parisiennes des années 1950 – 1960 (Atofina, Tramico, Sanofi, Champion SN, Roger-et-Gallet, Yves-St-Laurent, notamment).

A partir des années 1960-1970, la crise industrielle a mené à de fortes restructurations du secteur et la vallée de la Risle a particulièrement été impactée. Le tissu économique industriel qui s'affaiblit, la diminution du nombre d'emplois face à une hausse de la population active, le vieillissement de la population, l'essor de la mobilité vers des territoires extérieurs sont autant de signes qui témoignent d'un essoufflement économique sur le territoire. Cette situation perdurera jusque dans les années 1990.

En 2019, le territoire poursuit la tertiarisation de son économie, tout en conservant son héritage industriel en témoignant :

- la répartition par CSP de la population âgée de 15 ans et plus : Si le territoire est essentiellement composé de retraités (le tiers de la population de plus de 15 ans), IBTN compte une part non négligeable d'ouvriers (18%), d'employés (15%) et de professions intermédiaires (11%),
- la répartition des emplois par secteur d'activité : le développement économique du territoire passe par l'essor des activités tertiaires, activités qui concernent principalement la logistique (commerce de gros, transport, conditionnement). Ce secteur d'activité représente plus du tiers des emplois du territoire (environ

4750 emplois sur la période 2006-2019), suivi de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale (32%, soit 5366 emplois) et du secteur industriel (20%, soit 3 443 emplois). Le territoire se caractérise également par une légère surreprésentation du secteur agricole (environ 850 emplois, soit moins 5% des emplois sur l'intercommunalité).

En termes d'emplois, l'intercommunalité compte environ 17 770 emplois pour 21 145 actifs, soit un indice de concentration de l'emploi de 0,84 mettant en évidence le caractère résidentiel du territoire.

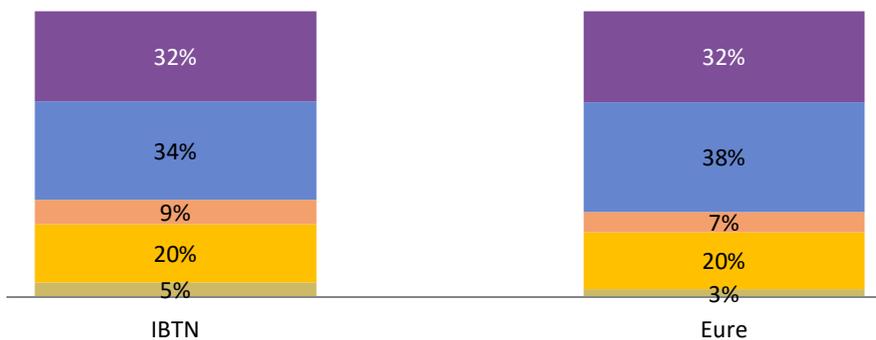
Bernay, qui compte 6 380 emplois, soit 36% des emplois du territoire a un indice de concentration de l'emploi bien plus élevé (1,78) illustrant sa vocation économique et son rôle de polarité structurante au sein d'IBTN.

D'après les acteurs du territoire, un renouvellement économique s'opère avec le développement du secteur du numérique depuis une dizaine d'années. Les gares permettant d'être connecté à Paris en 1h30, et les aménités qu'offrent le territoire (cadre de vie de qualité, services / commerces, etc.) expliquent en partie cette nouvelle transition économique vers le numérique.

Répartition de l'emploi selon le secteur d'activité

Source : INSEE RP 2016

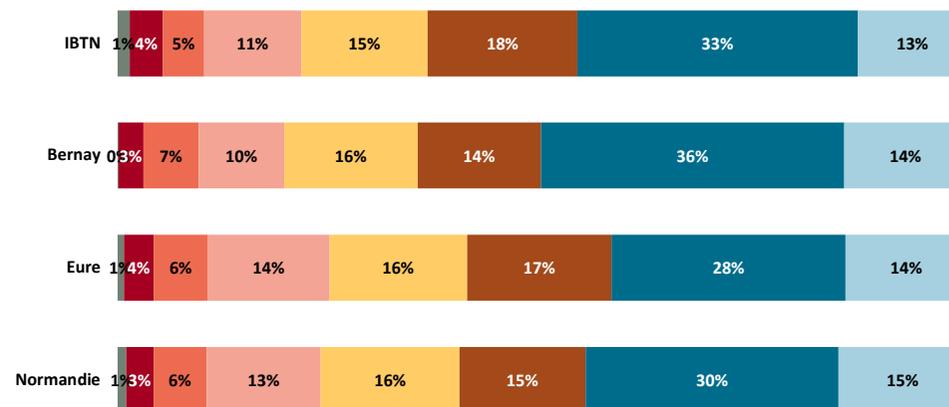
- Administration publique, enseignement, santé, action sociale
- Commerces, transports, services divers
- Construction
- Industrie
- Agriculture



Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans

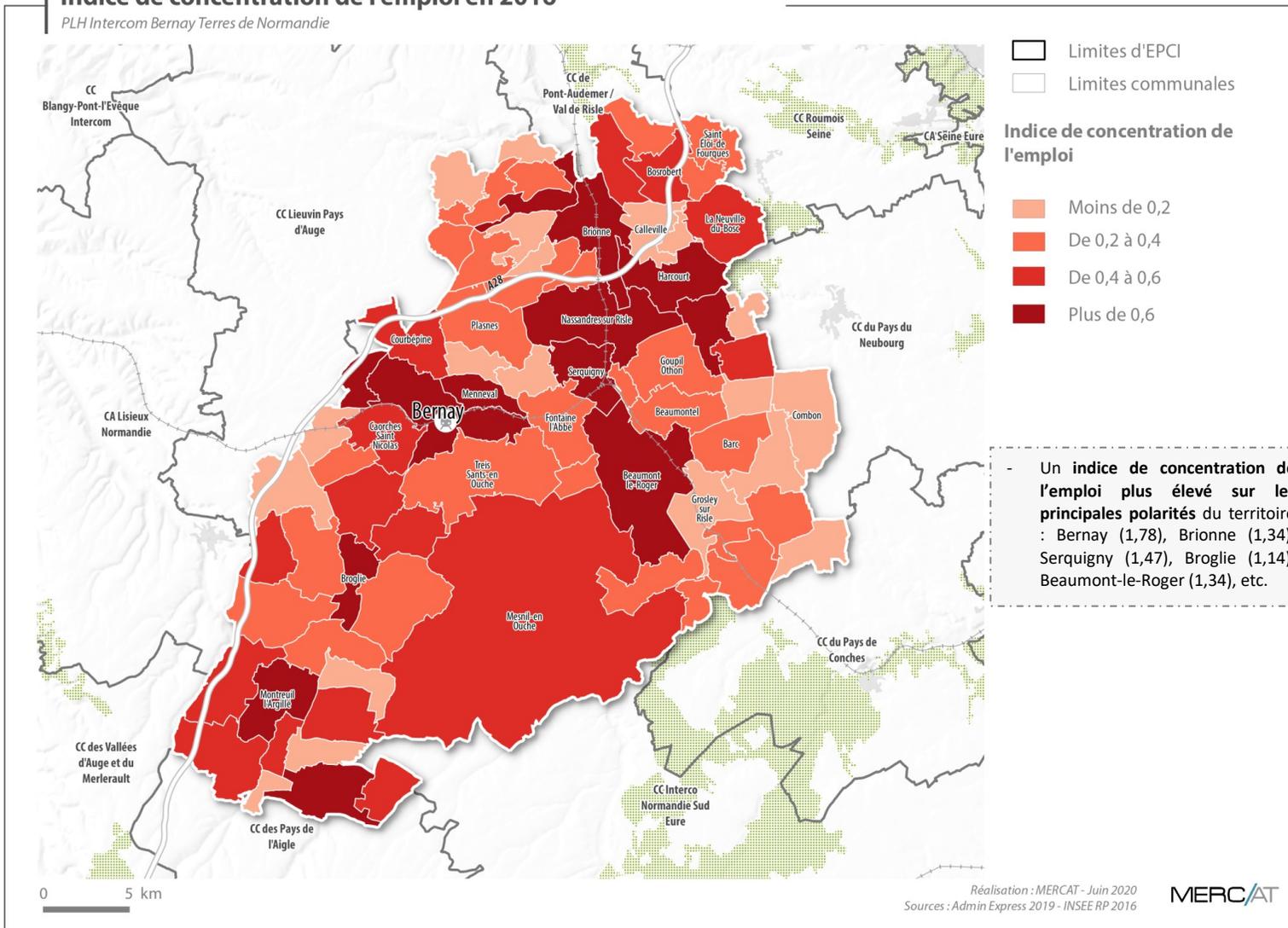
Source : INSEE RP 2016

- Agriculteurs
- Artisans, comm., chefs d'ets.
- Cadres, Prof. Intellect. Sup.
- Employés
- Ouvriers
- Retraités
- Autres



Indice de concentration de l'emploi en 2016

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie





DONNEES ACTUALISEES AVEC CHIFFRES INSEE 2014-2020 :

Depuis 2014, et à l'instar de la situation départementale le taux de chômage est descendu à 13,2% (selon l'INSEE). Il est cependant en hausse sur la commune de Bernay.

En 2020, la répartition des CSP était la suivante :

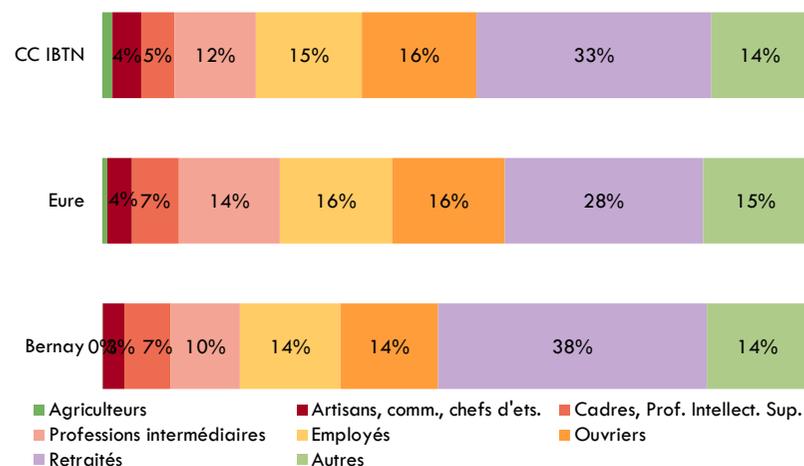
- la répartition par CSP de la population âgée de 15 ans et plus : Si le territoire est en premier lieu composé de retraités (le tiers de la population de plus de 15 ans), IBTN compte une part non négligeable d'ouvriers en 2020 (16%) mais en diminution de -2 points par rapport à 2016. Les employés représentent 15% des actifs dont la part est similaire à 2016. Les professions intermédiaires sont représentées à 12%, en baisse de -1 point par rapport à 2016.
- la répartition des emplois par secteur d'activité : le développement économique du territoire passe par l'essor des activités tertiaires, activités qui concernent principalement la logistique (commerce de gros, transport, conditionnement). Ce secteur d'activité représente plus du tiers des emplois du territoire (6268 emplois en 2020), suivi de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale (31,5% : 5497 emplois en 2020, soit + 131 emplois supplémentaires par rapport à 2016) et du secteur industriel (19%, avec 3 319 emplois en 2020, soit -124 emplois par rapport à 2016). Le territoire se caractérise également par une légère surreprésentation du secteur agricole (environ 950 emplois, soit plus de 5,2% des emplois sur l'intercommunalité).

En 2020, l'intercommunalité compte 17 352 emplois (soit une baisse de -348 emplois) pour 21 147 actifs (stable depuis 2016) soit un **indice de concentration de l'emploi de 0,82 mettant en évidence une vocation résidentielle plus marquée.**

Pour la ville-centre (6 377 emplois en 2020, contre 6380 en 2016), soit 36% des emplois du territoire a un **indice de concentration de l'emploi bien plus élevé (1,98 en 2020, contre 1,78 en 2016) illustrant sa vocation économique et son rôle de polarité structurante au sein d'IBTN et sur les territoires alentours.**

Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans

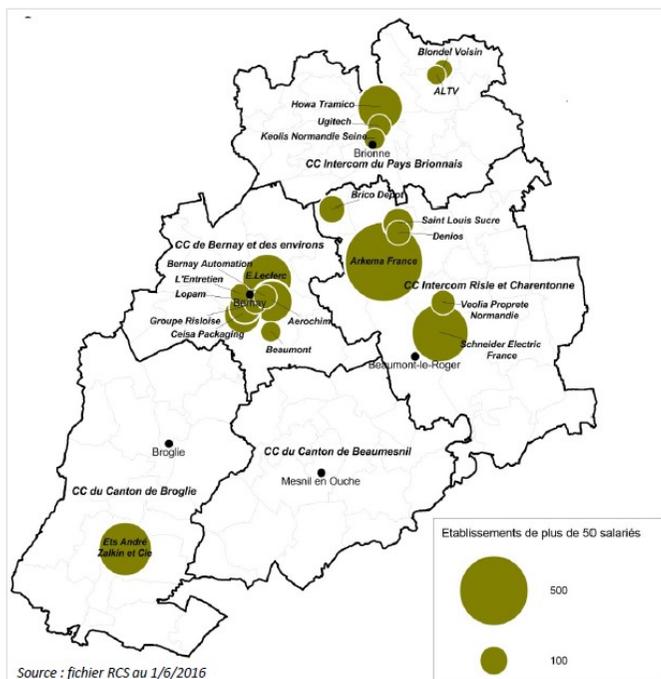
Source : INSEE RP 2020



Une concentration des principales entreprises industrielles dans le triangle Bernay – Beaumont-le-Roger - Brionne

Aujourd’hui, les principales entreprises industrielles (de plus de 100 salariés) sont installées dans le triangle Bernay- Beaumont-le-Roger – Brionne. Seule l’entreprise Zalkin et Cie est située sur la partie Sud du territoire à Montreuil-l’Argillé. ARKEMA, située sur la commune de Serquigny, est l’entreprise qui emploie le plus de salariés sur le territoire (plus de 500 personnes).

D’une manière générale, les secteurs de la chimie / plastique / électronique dominent dans le triangle de Risle.



Les grandes entreprises du territoire			
Raison sociale	Activité Principale Exercée	Tranche d’effectif	Localisation
ARKEMA France	Fabrication de matières plastiques de base	De 500 à 999	Serquigny
SCHNEIDER ELECTRIC France	Fabrication de matériel de distribution et de commande électrique	De 300 à 499	Beaumont-le-Roger
ETS ZALKIN ET CIE	Fabrication d’équipement d’emballage, de conditionnement et de pesage	De 300 à 499	Montreuil d’Argillé
E. LECLERC	Hypermarché	De 200 à 299	Menneval
HOWA TRAMICO	Fabrication de pièces techniques à base de matières plastiques	De 200 à 299	Brionne
AEROCHIM	Fabrication de parfums et de produits pour la toilette	De 150 à 199	Bernay
CEISA PACKAGING	Fabrication de plaques, feuilles, tubes et profilés en matières plastiques	De 150 à 199	Bernay
GRUPE RISLOISE	Activités de conditionnement	De 100 à 149	Bernay
SAINT LOUIS SUCRE	Fabrication de sucre	De 100 à 149	Nassandres

Les grandes entreprises du territoire IBTN // Source : Portrait économique de territoire – CCI Portes de Normandie



VI. Des disparités socio-économiques notables au sein du territoire

Sur le territoire intercommunal, le revenu médian de **1 690 €/mois pour une personne seule**, un revenu similaire à celui observé en Normandie (1 680€ / mois) mais légèrement inférieur à la moyenne départementale (1 730€ / mois). Ce chiffre cache cependant des disparités au sein du territoire. Certaines communes, dont les plus structurantes à l'image de Bernay ont des revenus plus limités et sont davantage précaires (1 460€ / mois sur Montreuil l'Argillé, 1 530€ / mois sur Brionne, 1 500€ / mois sur Broglie etc.). La ville-centre présente également un profil précaire avec un revenu médian disponible de 1 560€ / mois, en lien avec la concentration de locataires du parc social (notamment dans le quartier de la Politique de la Ville) et d'une occupation en situation de fragilité économique au sein du parc privé.

D'une manière générale, les polarités accueillent des ménages plus modestes avec des revenus moindres, des ménages vieillissants ou au début de leur parcours résidentiel aux budgets plus limités, etc. Les cadres et professions intellectuelles supérieures auront tendance à davantage s'installer dans les villages au cadre de vie plus agréable, et notamment sur la frange Nord-Est du territoire, plus dynamique en termes de construction ces dernières années.

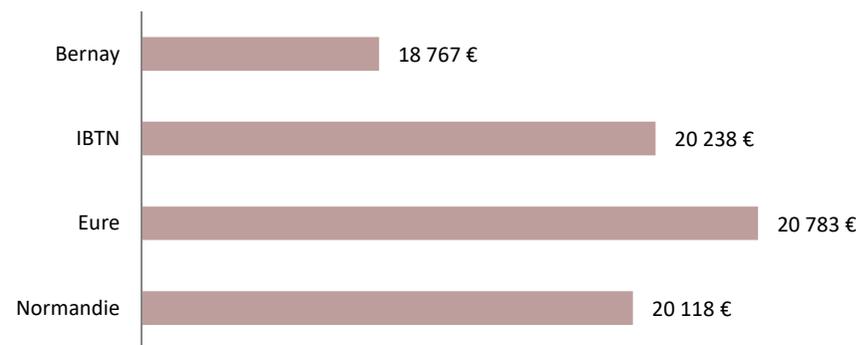
IBTN présente un taux de chômage de 15% en 2016, une part légèrement plus élevée en comparaison au département et à la région (14%) et en hausse de 2 points par rapport à 2011 (13%).

De plus, **le marché de l'emploi souffre d'une difficulté d'adéquation entre le marché de l'offre et de la demande** en témoigne notamment le taux de chômage élevé sur certaines communes au profil urbain à l'image de Bernay (20%), Brionne (23%) ou Broglie (19%). Quelques communes au profil plus rural telles que Serquigny, Neuville-sur-Authou, Brétigny et La Chapelle-Gauthier) présentent également un taux de chômage

particulièrement élevé mais ces **chiffres sont à relativiser compte-tenu du faible nombre d'actifs sur ces communes** (170 chômeurs pour 711 actifs occupés sur Serquigny, 16 chômeurs pour 73 actifs occupés sur Neuville-sur-Authou, 13 chômeurs pour 58 actifs occupés sur Brétigny et 33 chômeurs pour 153 actifs occupés sur La Chapelle-Gauthier).

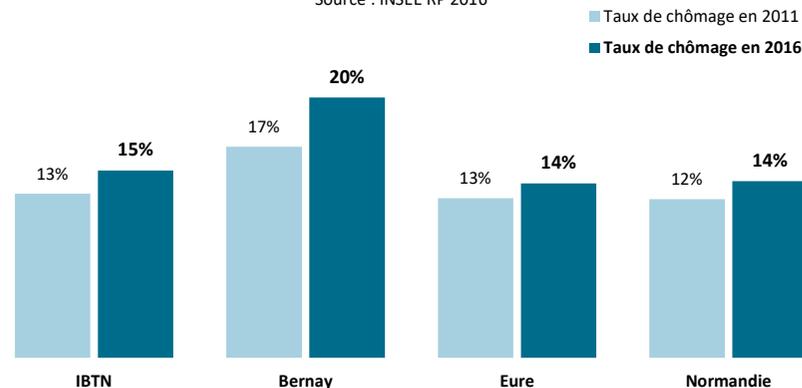
Comparaison des revenus médians disponibles par unité de consommation en 2016

Source : FILOSOFI



Taux de chômage parmi les actifs

Source : INSEE RP 2016

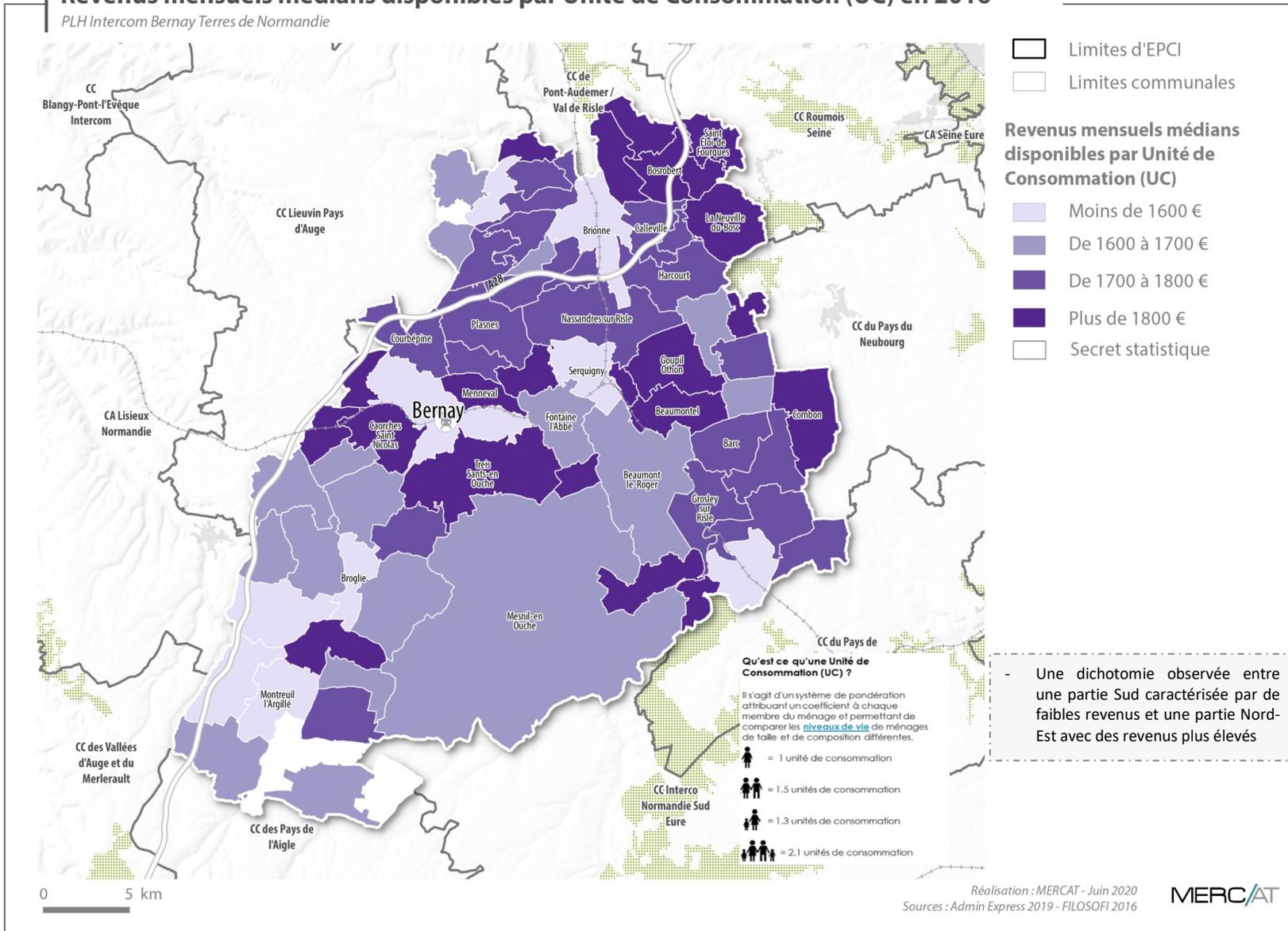


Envoyé en préfecture le 27/12/2024
Reçu en préfecture le 27/12/2024
Publié le 27/12/2024
ID : 027-200066413-20241219-231_2024-DE



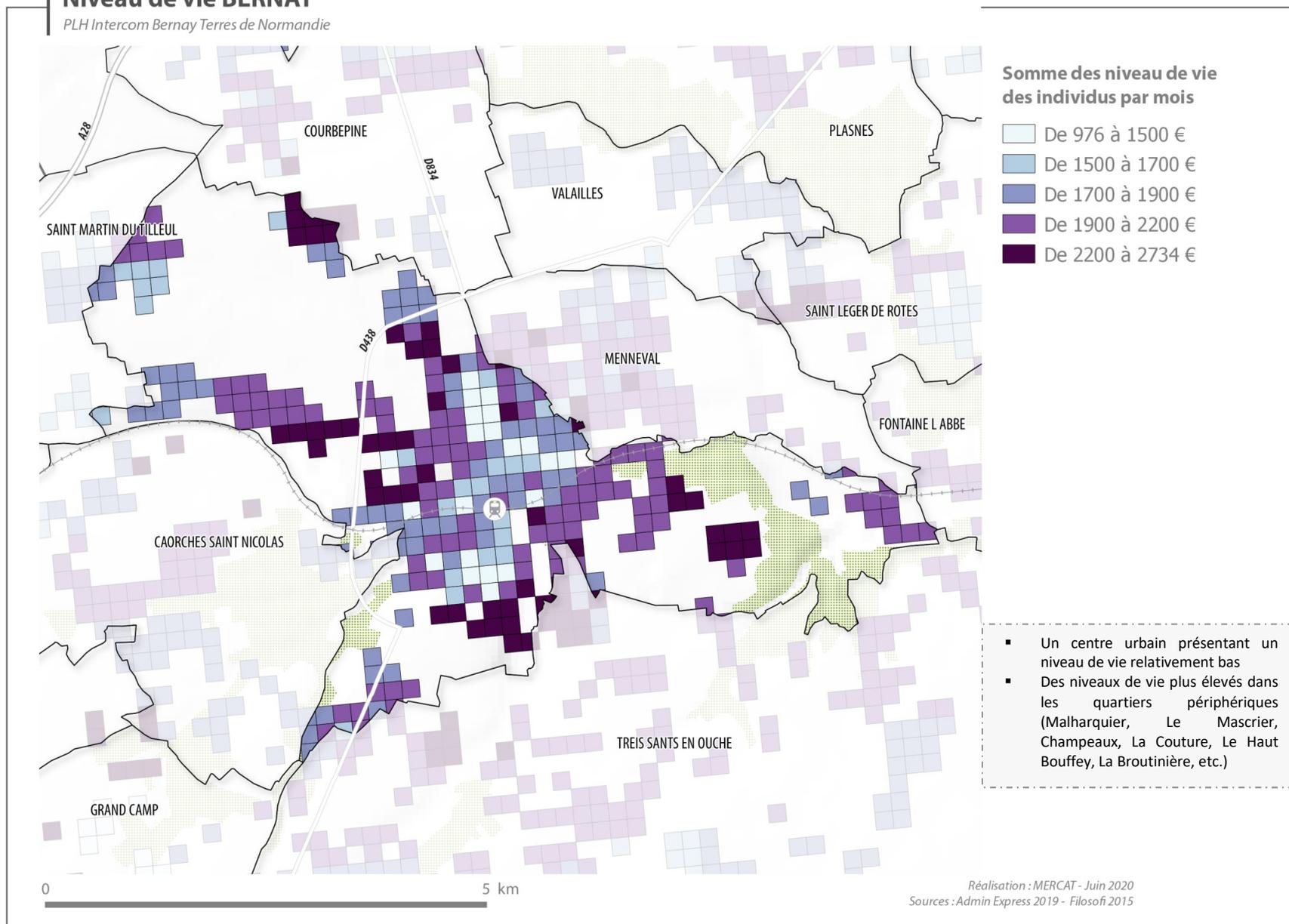
Revenus mensuels médians disponibles par Unité de Consommation (UC) en 2016

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie



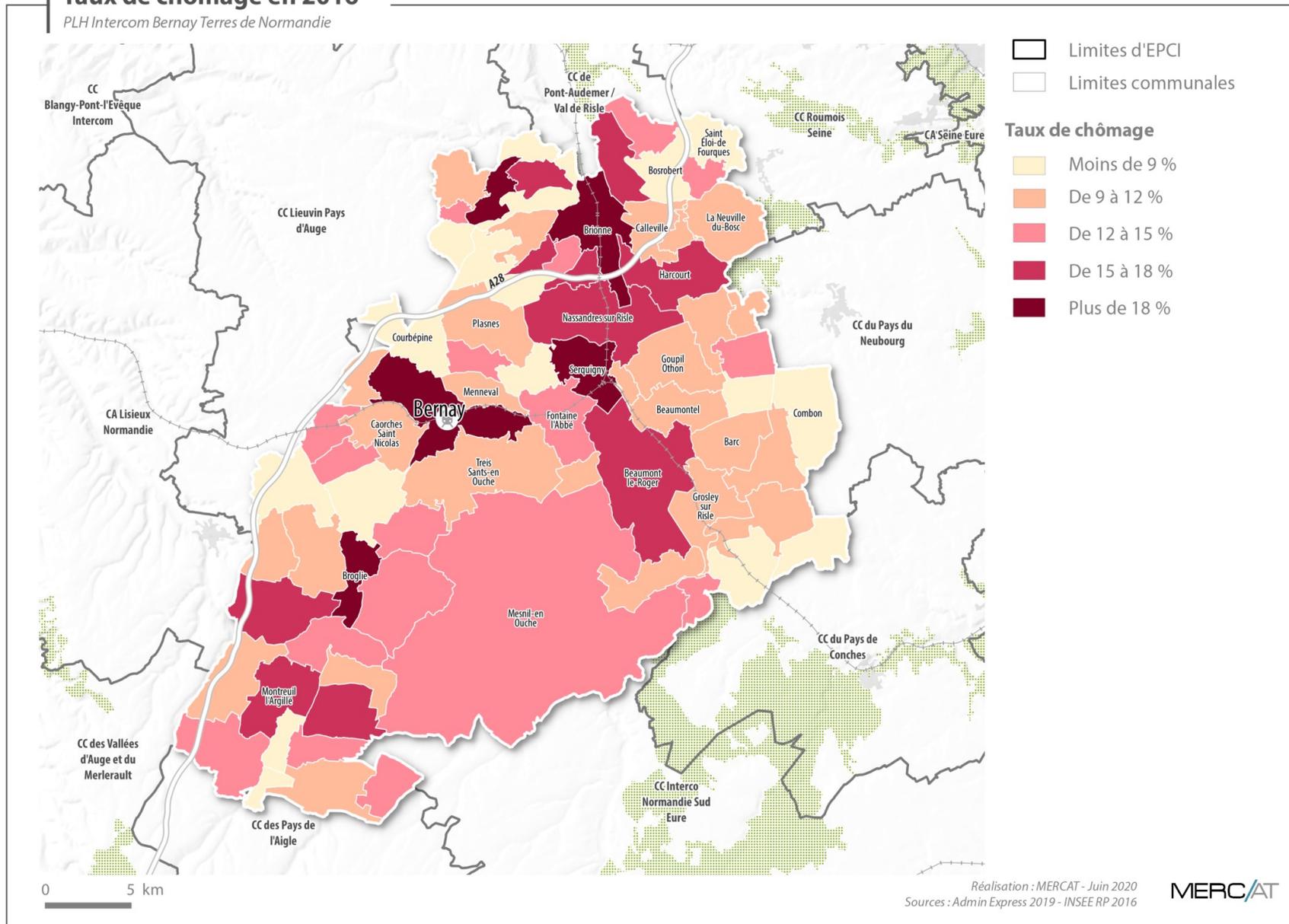
Niveau de vie BERNAY

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie

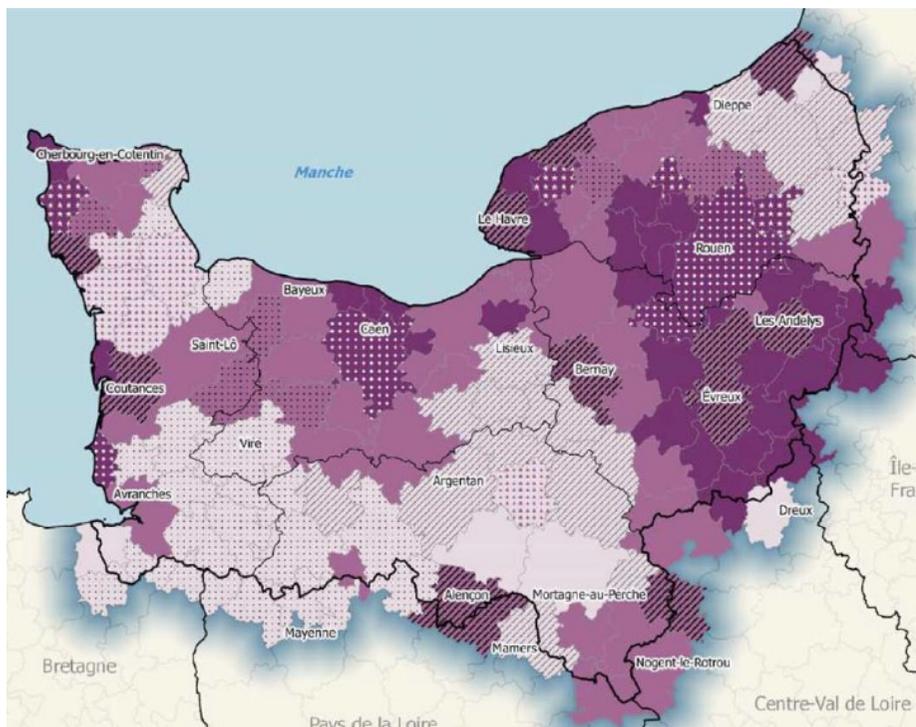


Taux de chômage en 2016

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie



La typologie des bassins de vie réalisée par l'INSEE selon leur niveau de vie confirme les disparités territoriales observées : le nord du territoire est caractérisé par un niveau de vie moyen tandis que la partie Sud est caractérisée par un niveau de vie bas notamment pour les jeunes. Le centre du territoire est caractérisé par un niveau de vie moyen et un niveau de vie bas pour les jeunes).



Typologie des bassins de vie :

- Bas niveau de vie global, des jeunes et des séniors
- Bas niveau de vie global, et des séniors
- Bas niveau de vie global, et des jeunes
- Bas niveau de vie
- Moyen niveau de vie global et bas niveau de vie des séniors
- Moyen niveau de vie global et bas niveau de vie des jeunes
- Moyen niveau de vie
- Haut niveau de vie et fortes disparités
- Haut niveau de vie global et des jeunes, bas niveau de vie des séniors
- Haut niveau de vie

Limites territoriales

- Normandie
- Départements normands
- Bassins de vie

Source INSEE, Filosofi 2013

Classification des bassins de vie en fonction des niveaux de vie médians de l'ensemble de leurs habitants, de celui des moins de 30 ans et des 75 ans et plus : Source : Insee Filosofi 2013 – carte extraite du Porter à Connaissance (annexe 1)

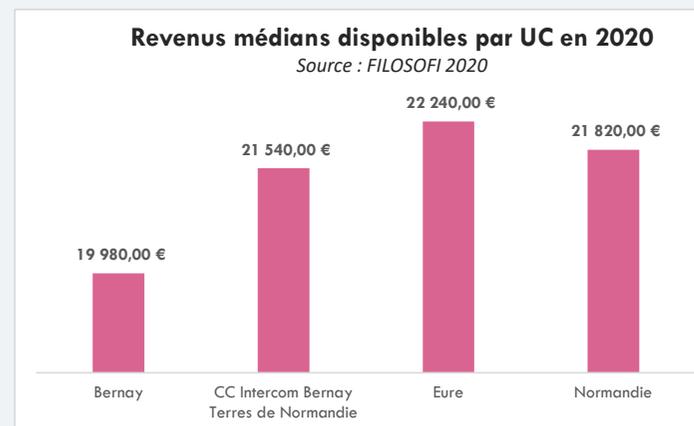
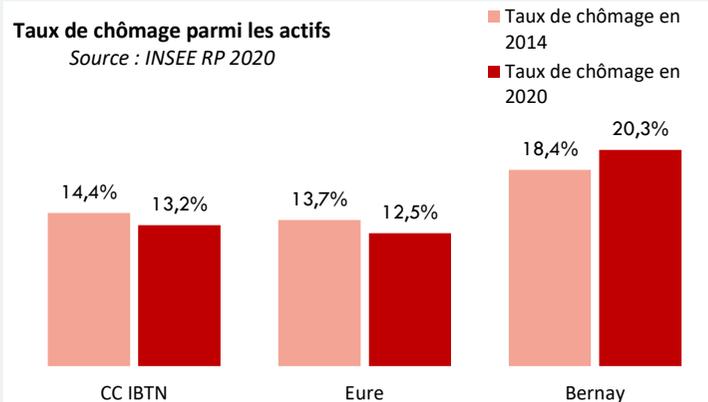


DONNEES ACTUALISEES AVEC CHIFFRES INSEE 2014-2020 :

En 2020, le **revenu médian est de 1 795 €/mois pour une personne seule**, un revenu inférieur à celui observé en Normandie (1 818€/mois) et à la moyenne départementale (1 853€ / mois). **La ville-centre présente** un revenu médian disponible de 1 665€ / mois, en lien avec la **concentration de locataires, notamment du parc social**.

IBTN présente un taux de chômage de 13,2% en 2020, une part légèrement plus élevée en comparaison au département (12,5%) mais légèrement inférieure à la région (13,3%).

Le taux de chômage reste élevé sur certaines communes à l'image de Bernay (20%), Brionne (23%) ou Broglie (19%).





2

Une partie du parc de logements à remobiliser pour répondre à l'ensemble des besoins des ménages



Chapitre 2 : Une partie du parc de logements à remobiliser pour répondre à l'ensemble des besoins des ménages

VII. Un parc de résidences principales majoritairement individuelles et de grande taille

Le parc résidentiel de la CC IBTN est composé en 2016 de 29 800 logements, dont près de 20% localisés à Bernay (6 010 logements).

Plus de 80% de l'offre totale de logements correspond à des résidences principales (près de 24 350 unités), une part similaire à la moyenne régionale mais inférieure de 4 points par rapport au département. Cette part est d'autant plus forte sur la ville-centre de Bernay (89%, soit 6 010 unités).

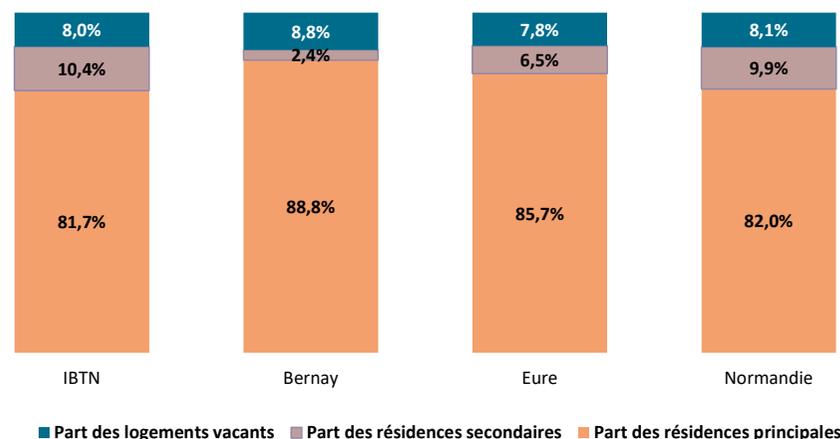
Avec plus de 3 080 unités, le parc des résidences secondaires représente 10% du parc total de logements à l'image de la Normandie mais supérieure de 3 points par rapport à la moyenne départementale. **Bernay se distingue avec une part particulièrement faible de résidences secondaires** (2% de l'offre totale de logements, soit 145 unités).

A noter que certaines communes de la frange Sud du territoire présentent des taux de résidences secondaires plus élevés, traduisant une vocation de villégiature plus marquée que sur la partie Nord du territoire. Cependant, La Neuville-du-Bosc se distingue avec un taux particulièrement élevé (57%, soit près de 300 unités recensées). La présence du camping de Salverte de 285 emplacements explique l'importance du parc de résidences secondaires comptabilisées sur la commune.

Par ailleurs, 8% des logements sont recensés comme vacants sur le territoire IBTN, soit environ 2 380 unités. Ce taux de vacance est similaire aux valeurs observées sur les territoires de comparaison (8%). La commune de Bernay présente une part légèrement supérieure à la moyenne intercommunale (9%, soit 530 unités).

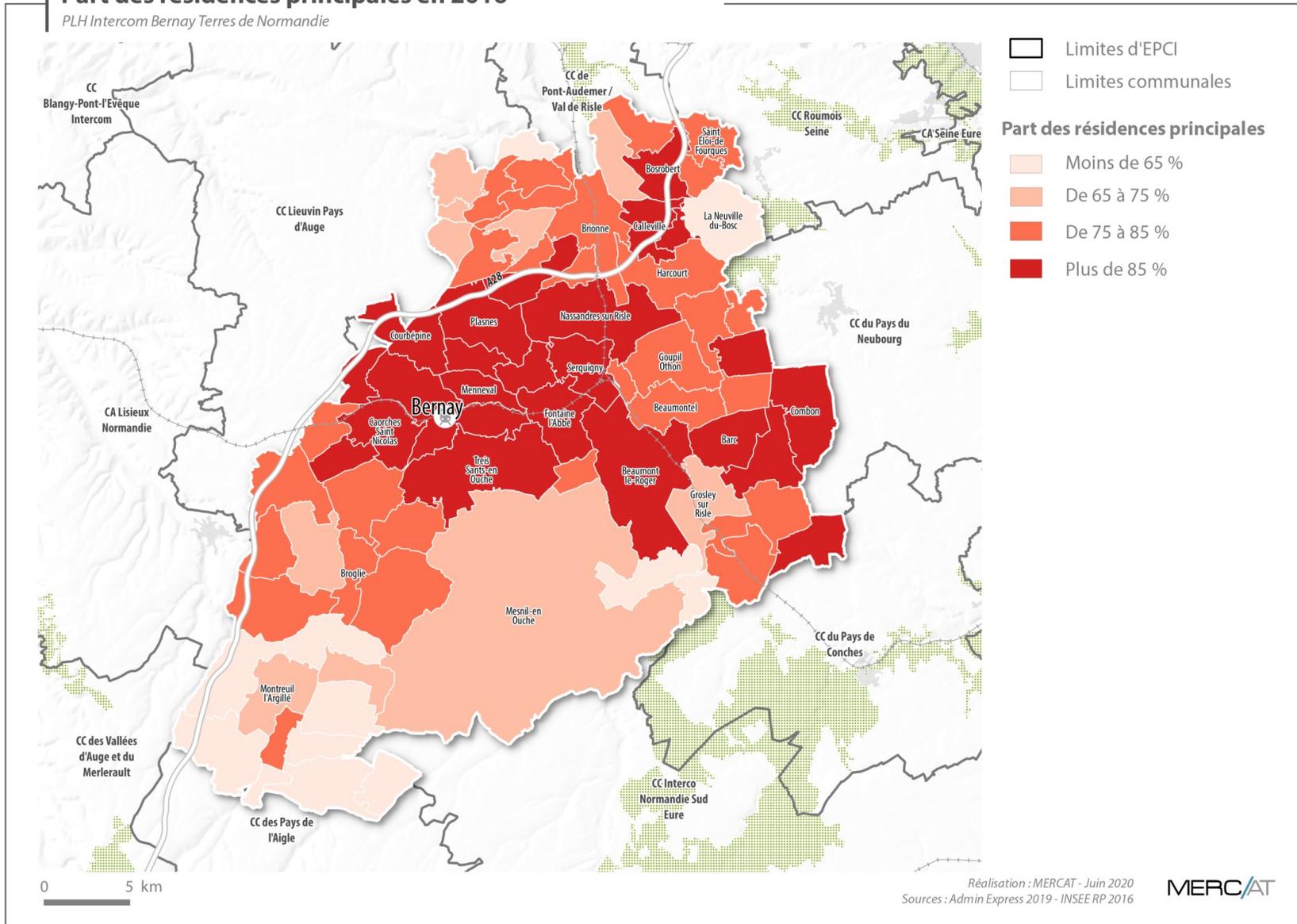
Répartition des logements par catégorie

Source : INSEE RP 2016



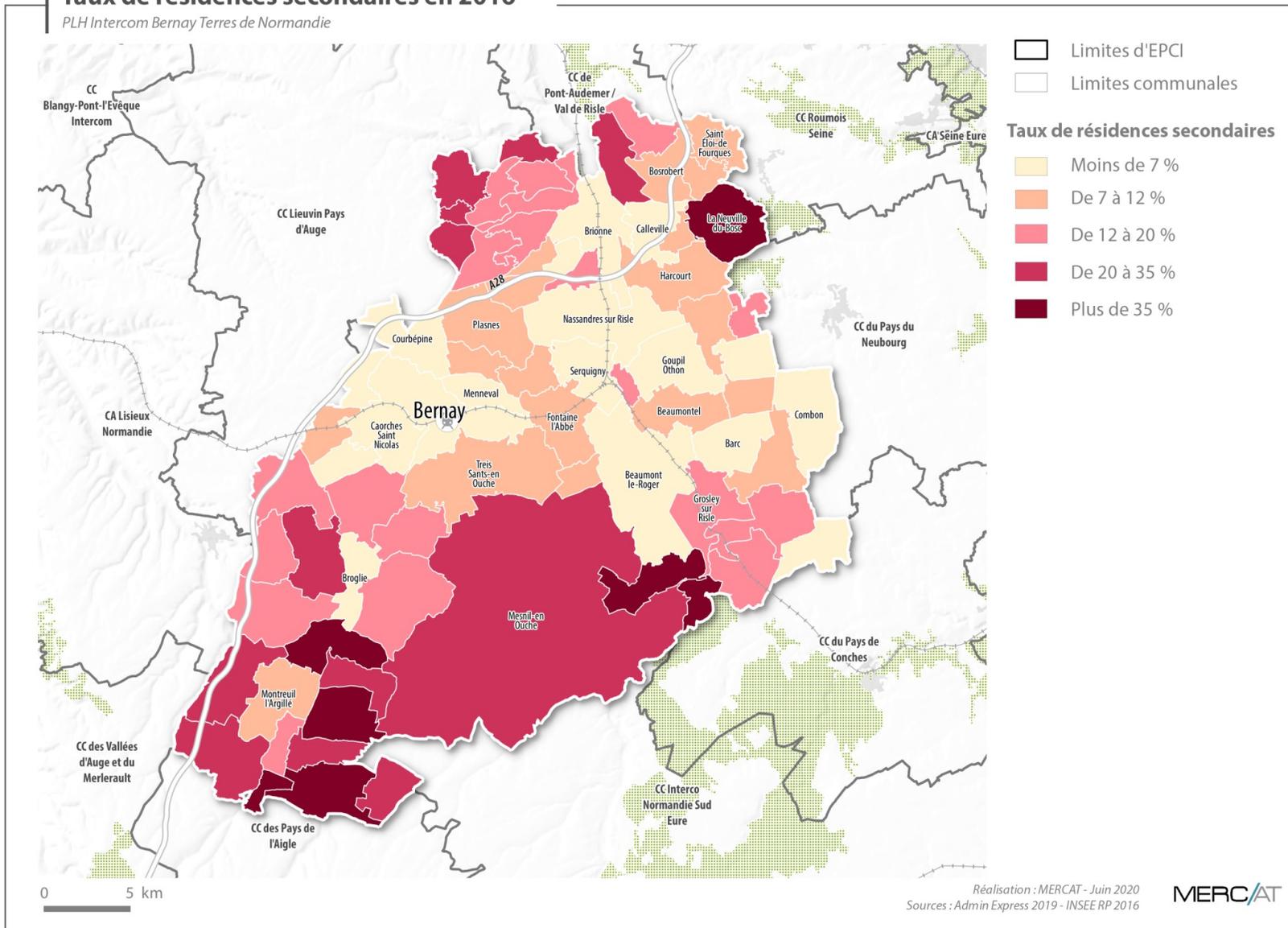
Part des résidences principales en 2016

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie



Taux de résidences secondaires en 2016

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie





DONNEES ACTUALISEES AVEC CHIFFRES INSEE 2014-2020 :

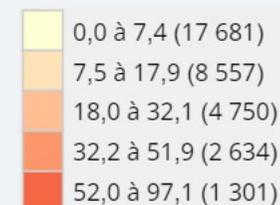
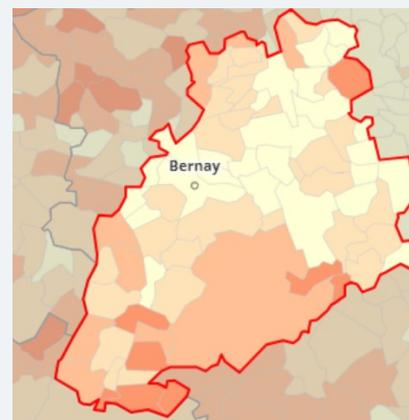
Le parc résidentiel de la CC IBTN est composé en 2020, de 30 191 logements, dont près de 20 % localisés à Bernay (6 078 logements)

81 % de l'offre totale de logements correspond à des résidences principales (près de 24 870 unités) ; en légère baisse par rapport à 2016 (81,7%). Cette part des résidences principales est d'autant plus forte sur la **ville-centre de Bernay (87%)**.

Avec plus de 3 080 unités, **le parc des résidences secondaires représente 10% du parc total de logements** mais supérieure de 3 points par rapport à la moyenne départementale. En 2016, cette part représentait 10,6% du parc de logements, soit une légère diminution de la part de résidences secondaires.

8,6% des logements sont recensés comme vacants sur le territoire IBTN, soit environ 2 583 unités en 2020. Le taux en 2016 était estimé à 8%, soit une hausse de la vacance dans le parc de logements. Ce taux de vacance est légèrement plus élevé par rapport aux valeurs observées sur les territoires de l'Eure et la Normandie (environ 8%) . La commune de Bernay présente une part légèrement supérieure à la moyenne intercommunale (9,9%, soit 600 unités).

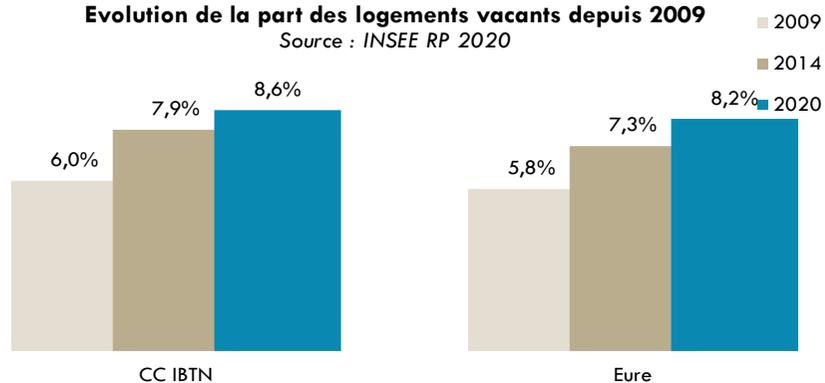
L'intercommunalité se situe donc dans un niveau de vacance à surveiller.



Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) dans le nombre total de logements – 2020 // Source : <https://statistiques-locales.insee.fr>

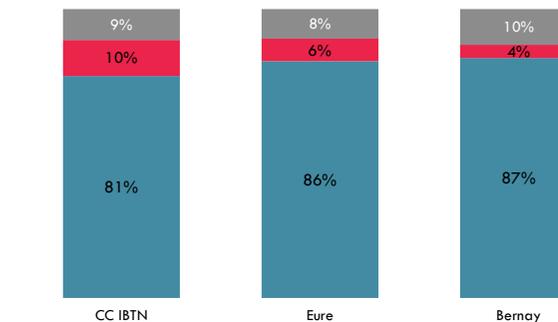
Evolution de la part des logements vacants depuis 2009

Source : INSEE RP 2020



Répartition par catégorie de logements en 2020

Source : INSEE RP 2020



■ Part des résidences principales ■ Part des résidences secondaires ■ Part des logements vacants

1. Une large majorité de maisons individuelles compte-tenu du profil rural du territoire, une offre collective concentrée dans les communes les plus urbaines

IBTN est un territoire à très forte dominante de logements individuels. Leurs poids, s'élevant à 85%, est supérieur aux échelles de référence (78% pour l'Eure et 67% pour la Normandie).

Développé sur le mode de l'accès individuelle à la propriété, le parc de résidences principales est composé de grands logements. Environ 73% du parc est composé de grands logements de 4 pièces et plus.

A l'inverse, les petites typologies sont peu représentées sur le territoire. En effet, moins de 10% du parc est composé de studios et T2, une proportion légèrement inférieure aux territoires de comparaison (11% dans l'Eure, 14% en Normandie). L'offre en petits logements se retrouve dans le locatif essentiellement.

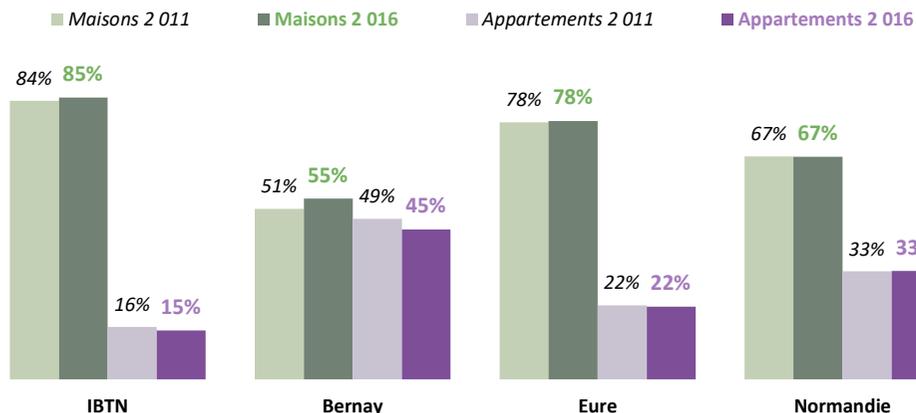
Bernay présente un profil plus urbain avec une répartition entre logements individuels et collectifs plus équilibrée (55% de maisons et 45% d'appartements). De plus, la ville-centre concentre 63% de l'offre de logements collectifs sur l'intercommunalité.

Les petites et moyennes typologies sont davantage représentées (23% de T1 / T2 et 27% de T3), illustrant notamment une fonction locative plus développée sur la ville centre.

A contrario, dans les communes au profil plus rural, le parc est monotypé, avec des maisons individuelles de grande taille.

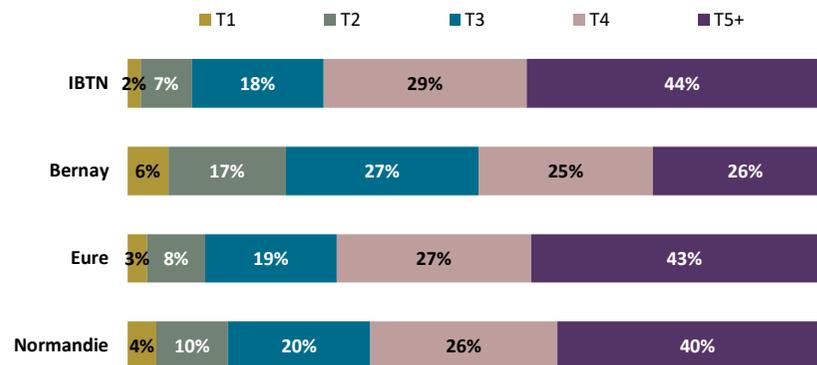
Répartition du parc par type de logement

Source : INSEE RP 2016



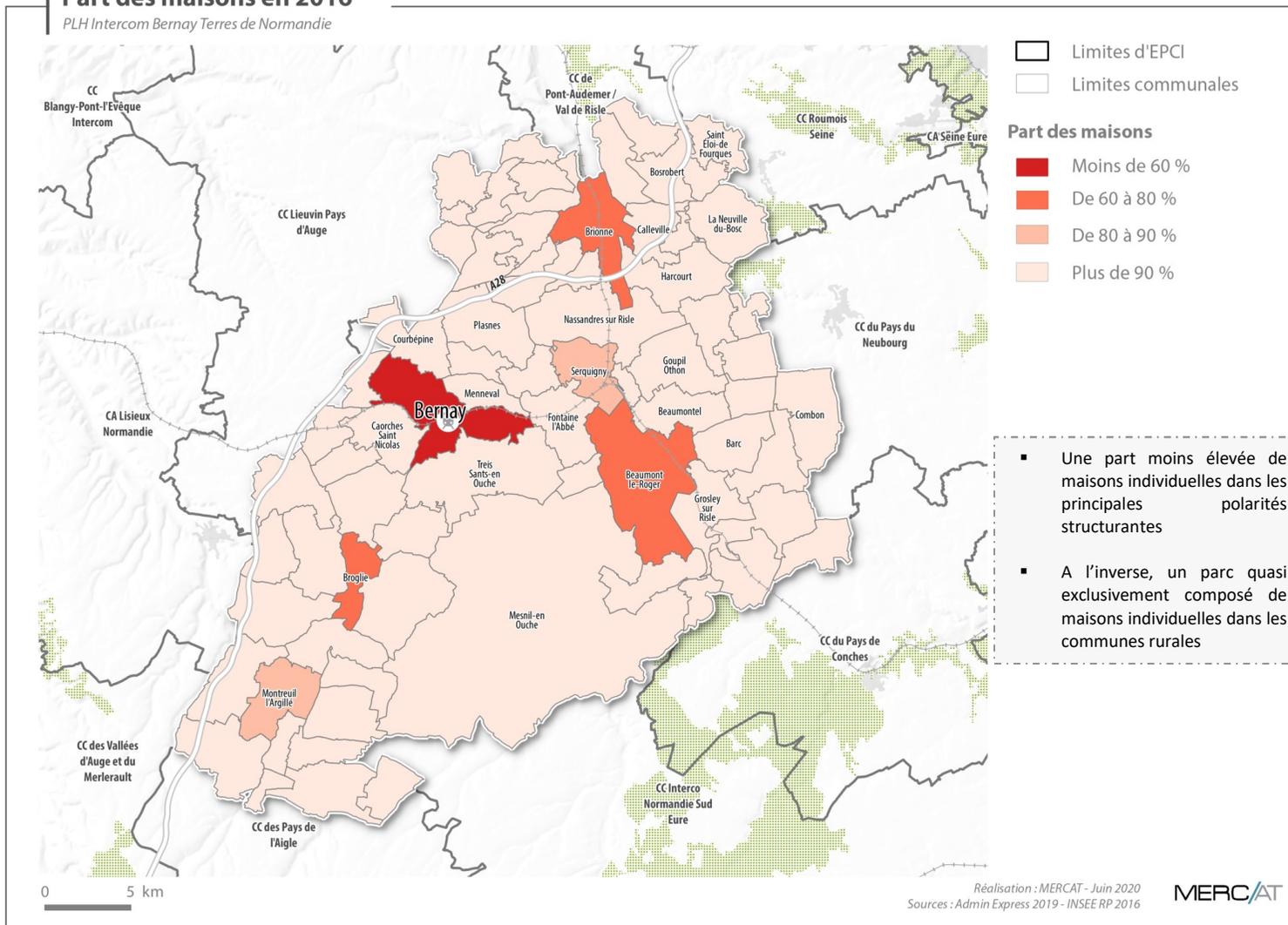
Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2016



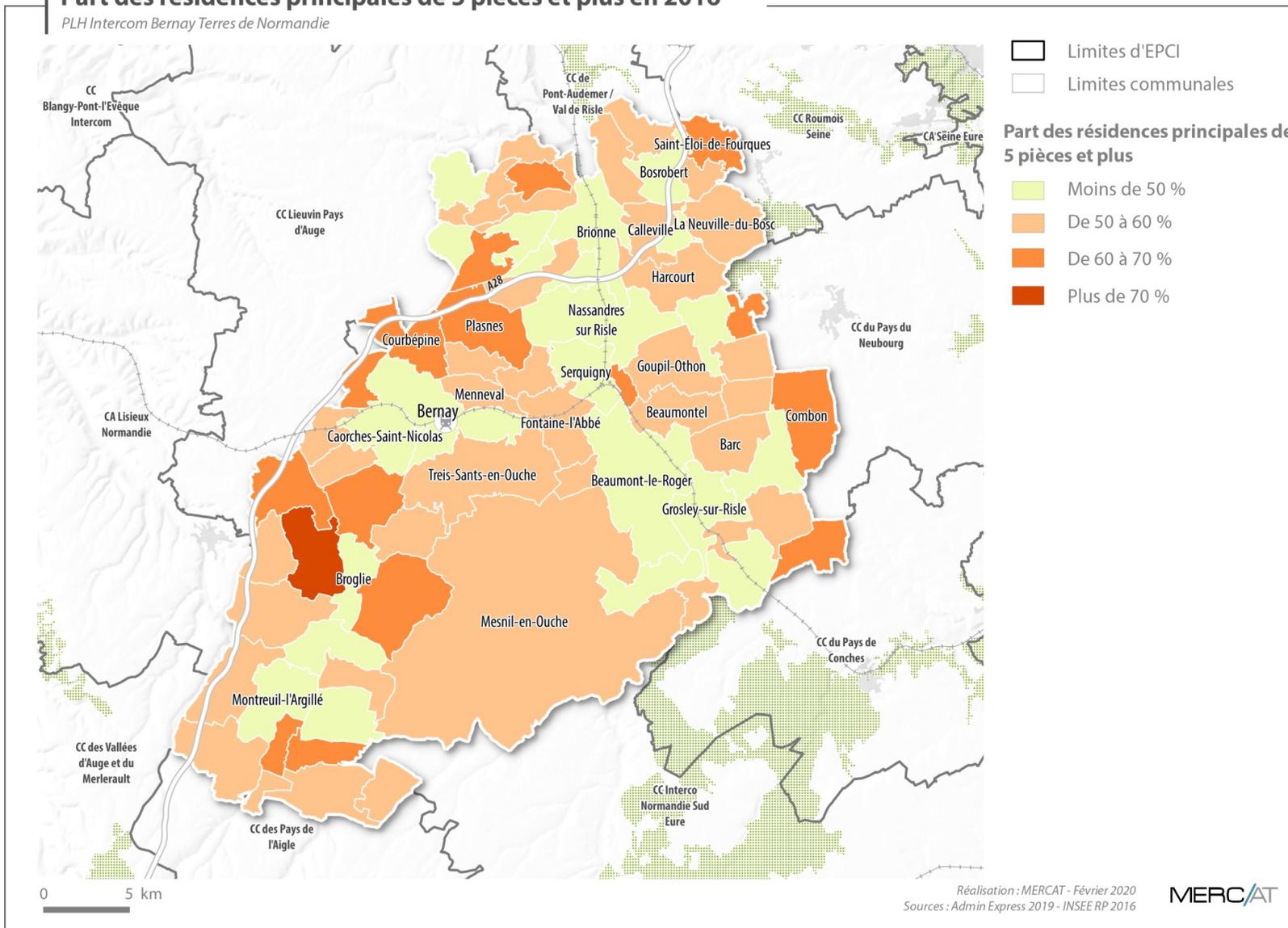
Part des maisons en 2016

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie



Part des résidences principales de 5 pièces et plus en 2016

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie





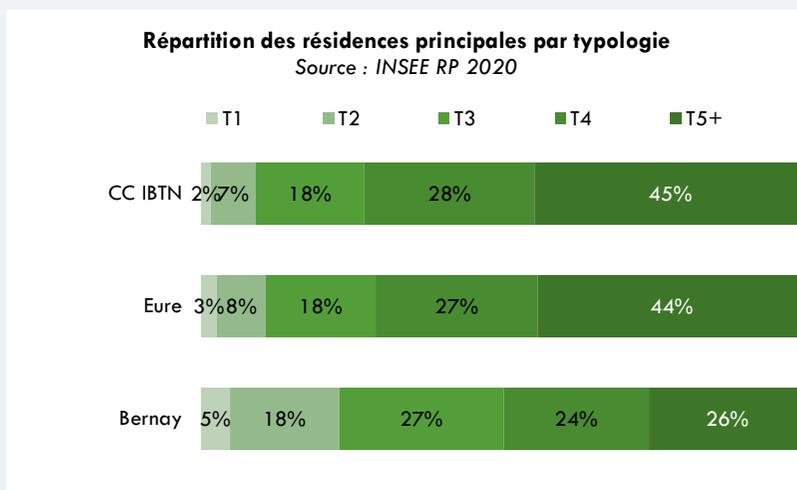
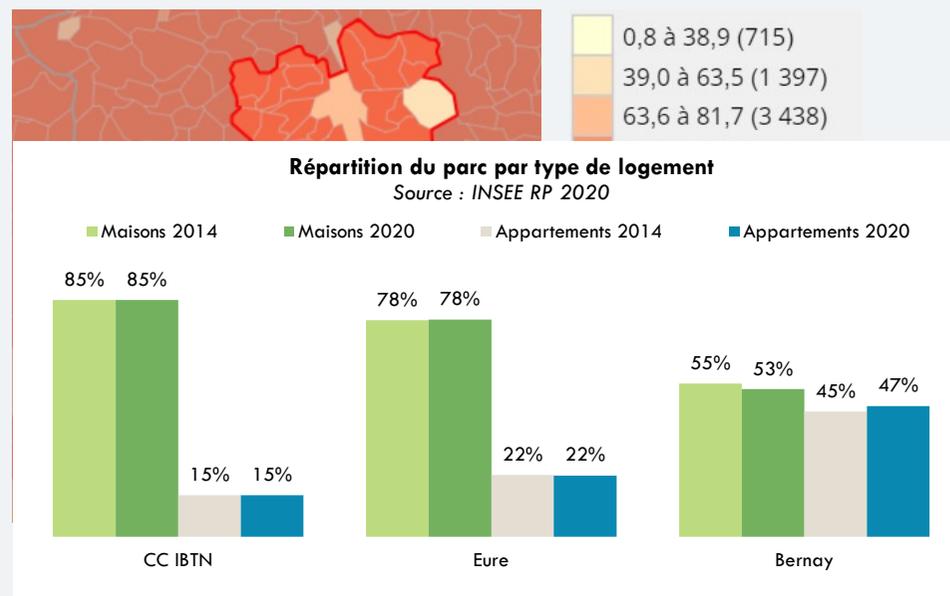
DONNEES ACTUALISEES AVEC CHIFFRES INSEE 2014-2020 :

IBTN est un territoire à très forte dominante de logements individuels (85% du parc de logements en 2020) ; valeur supérieure aux échelles de référence (78% pour l'Eure notamment).

Environ 73% du parc est composé de grandes typologies de logements de 4 pièces et plus.

A l'inverse, les petites typologies sont peu représentées sur le territoire : moins de 10% du parc est composé de studios et T2, une proportion légèrement inférieure aux territoires de comparaison (11% dans l'Eure).

Bernay a une répartition entre logements individuels et collectifs plus équilibrée (53% de maisons et 47% d'appartements). Comparé à la période précédente, la part des maisons a reculé de -2 points, et celle des appartements à au contraire augmenté de 2 points. De plus, la ville-centre concentre 63% de l'offre de logements collectifs sur l'intercommunalité.



La poursuite du développement individuel sur la période récente

Le développement individuel se poursuit sur la période récente avec une croissance des biens individuels de +1,1% / an (+ environ 1 390 unités entre les deux recensements), à l'image du département (+1,2% /an) et de la région (+0,9% / an). Cette tendance est d'autant plus marquée sur Bernay (+1,8% /an, soit où l'on constate une hausse plus conséquente du nombre de maisons (+280 unités entre les deux dates).

En parallèle concernant l'évolution du parc collectif, la situation de l'intercommunalité diffère de celles observées sur les territoires de comparaison qui connaissent un développement de l'offre (respectivement +0,8% / an et +1% / an). **En effet, une baisse du nombre d'appartements est constatée sur le territoire de -0,5% /an**, équivalent à une diminution de 110 logements entre 2011 et 2016. Sur le commun centre, cette diminution est d'autant plus forte (-0,8%/an, correspondant à 105 unités). Ce phénomène est à imputer aux opérations de démolition qui ont eu lieu.

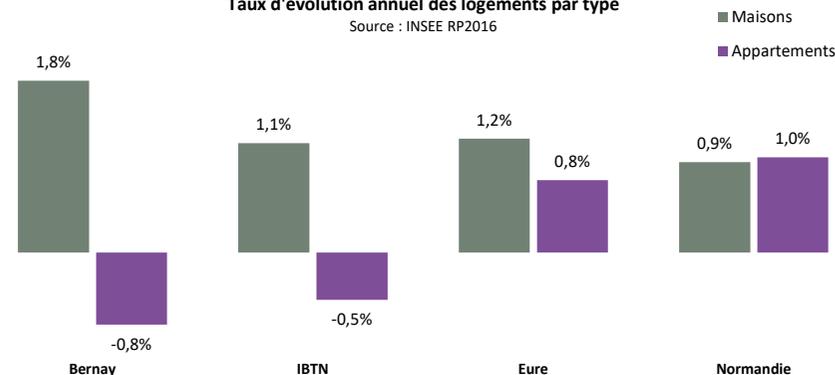
Entre 2011 et 2016, les studios ont diminué de -1% / an, à l'image des territoires de comparaison. Cette baisse peut entre autres s'expliquer par un basculement de ces biens vers le parc vacant car inadaptés à la demande. Les démolitions de logements et la fusion de petites typologies pour créer de plus grands logements peuvent également expliquer un tel constat. Une hausse est observée pour les T2 (+2% / an) et, dans une moindre mesure, pour les grandes typologies (+1% / an pour les T4 et les T5 et plus).

Bernay présente un profil différent et se caractérise par une forte hausse de petites typologies (+3% /an de T1 et +4% / an de T2). La division de grands logements en petites typologies répondant davantage à la demande expliquerait en partie cette hausse.

Le volume des moyennes et grandes typologies s'est stabilisé sur la dernière période intercensitaire (+0,4% / an pour les T3 et T4 et +0,2% / an pour les T5 et plus).

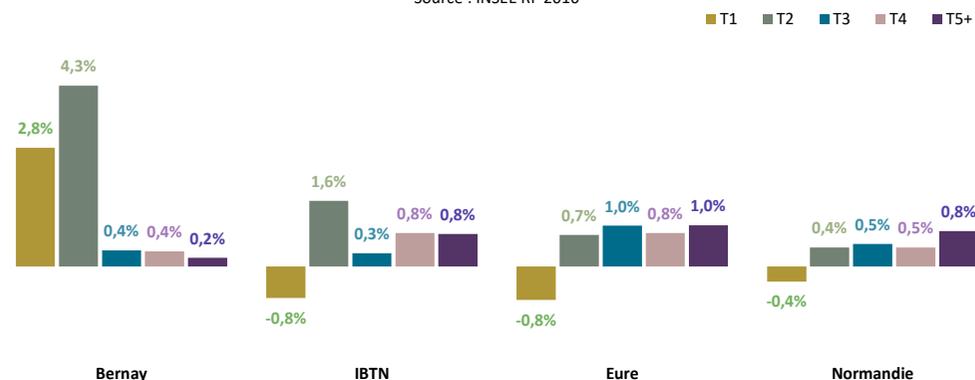
Taux d'évolution annuel des logements par type

Source : INSEE RP2016



Taux d'évolution annuel des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2016



Un parc de logements nettement sous-occupé

Sur l'ensemble du territoire intercommunal, la sous-occupation concerne 64% des logements, dont **37% sont en sous-occupation accentuée, une valeur plus élevée qu'au niveau départemental et régional (59%)**.

Cette sous-occupation est particulièrement forte chez les ménages de 1 et 2 personnes. En effet, **45% des résidences principales sont occupées par 1 ou 2 personnes disposant d'un logement de 4 pièces ou plus**. Un constat en lien avec le vieillissement de la population observé et la part élevée de grands logements sur le territoire. Ce **phénomène peut s'avérer problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie** (entretien difficile, logement peu adapté au vieillissement, etc.). Il doit amener IBTN à **s'interroger sur le développement d'une part sur une offre de logements adaptés aux seniors et d'autres part sur des actions permettant d'aider les ménages à adapter leur logement en vue d'une perte d'autonomie**. Ce dernier point est déjà pris en considération par le territoire à travers les différents dispositifs d'amélioration de l'habitat mis en place et à venir.

Définition - L'inadaptation du logement

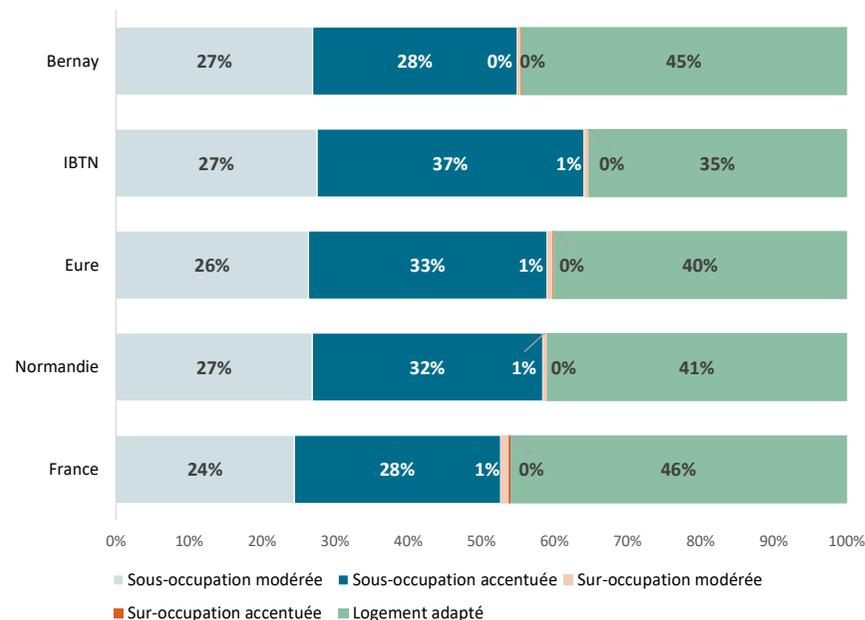
Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.

On parle de suroccupation ou sous-occupation quand ce différentiel est supérieur à 2.

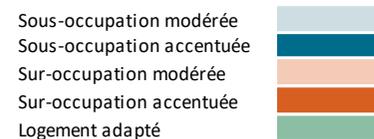
N.B. : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut être liée à la l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...).

Adaptation du logement à la taille du ménage

Source : INSEE RP 2016



	France	Normandie	Eure	IBTN	Bernay
Sous-occupation modérée	24%	27%	26%	27%	27%
Sous-occupation accentuée	28%	32%	33%	37%	28%
Sur-occupation modérée	1%	1%	1%	1%	0%
Sur-occupation accentuée	0%	0%	0%	0%	0%
Logement adapté	46%	41%	40%	35%	45%



VIII. Une fonction locative relativement développée mais une offre concentrée dans les polarités

Sur le territoire intercommunal, 68% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, soit 16 540 unités. Cette part supérieure est à celles observée sur les territoires de comparaison (65% pour le Département et 58% pour la Région).

L'offre locative est légèrement sous représentée à l'échelle intercommunale par rapport aux territoires de comparaison. En effet, IBTN regroupe 7 350 locataires, soit 30% du parc (20% dans le parc privé et 10% dans le parc social). Cette part s'élève à 34% pour le Département et à 40% pour la Région.

Le parc locatif est important au sein de la ville de Bernay, avec des valeurs bien supérieures aux territoires de comparaison. En effet, 55% des résidences principales sont occupées par des locataires dont 33% dans le parc privé et 22% dans le parc social.

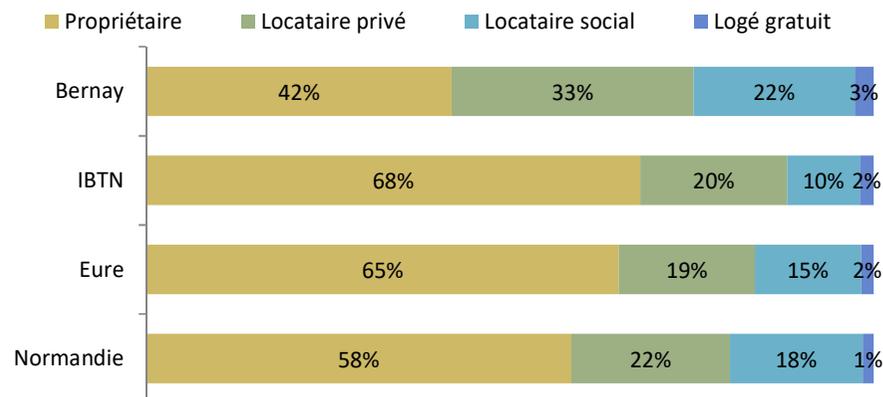
Les locataires du parc social ont diminué sur Bernay (-1% / an), à l'image du territoire intercommunal (-0,6% / an), des évolutions qui peuvent s'expliquer par une hausse de la vacance dans le parc social. Cette dynamique diffère du Département et de la Région qui sont caractérisés par une hausse du nombre de locataires du parc social.

Le nombre de locataires du parc privé augmenté sur le territoire intercommunal (+1,4% / an), avec une hausse est d'autant plus forte sur Bernay (+2,4% / an). Ces évolutions sont bien plus importantes que sur les territoires de comparaison (+0,7% / an pour l'Eure et +0,3% / an pour la Normandie).

Les propriétaires ont quant à eux augmenté de manière moins prononcée (+0,8 / an pour l'intercommunalité et +1,1% / an pour Bernay, des tendances qui se rapprochent des moyennes départementale (+1,1% / an) et régionale (+0,7% / an).

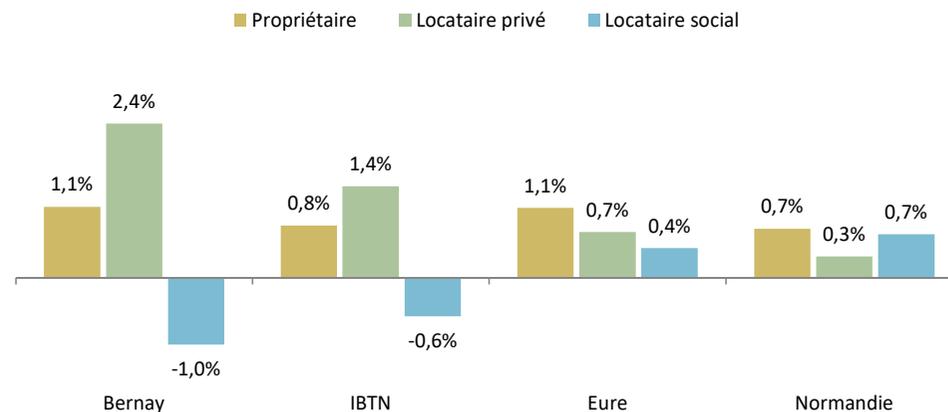
Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

Source : INSEE RP 2016



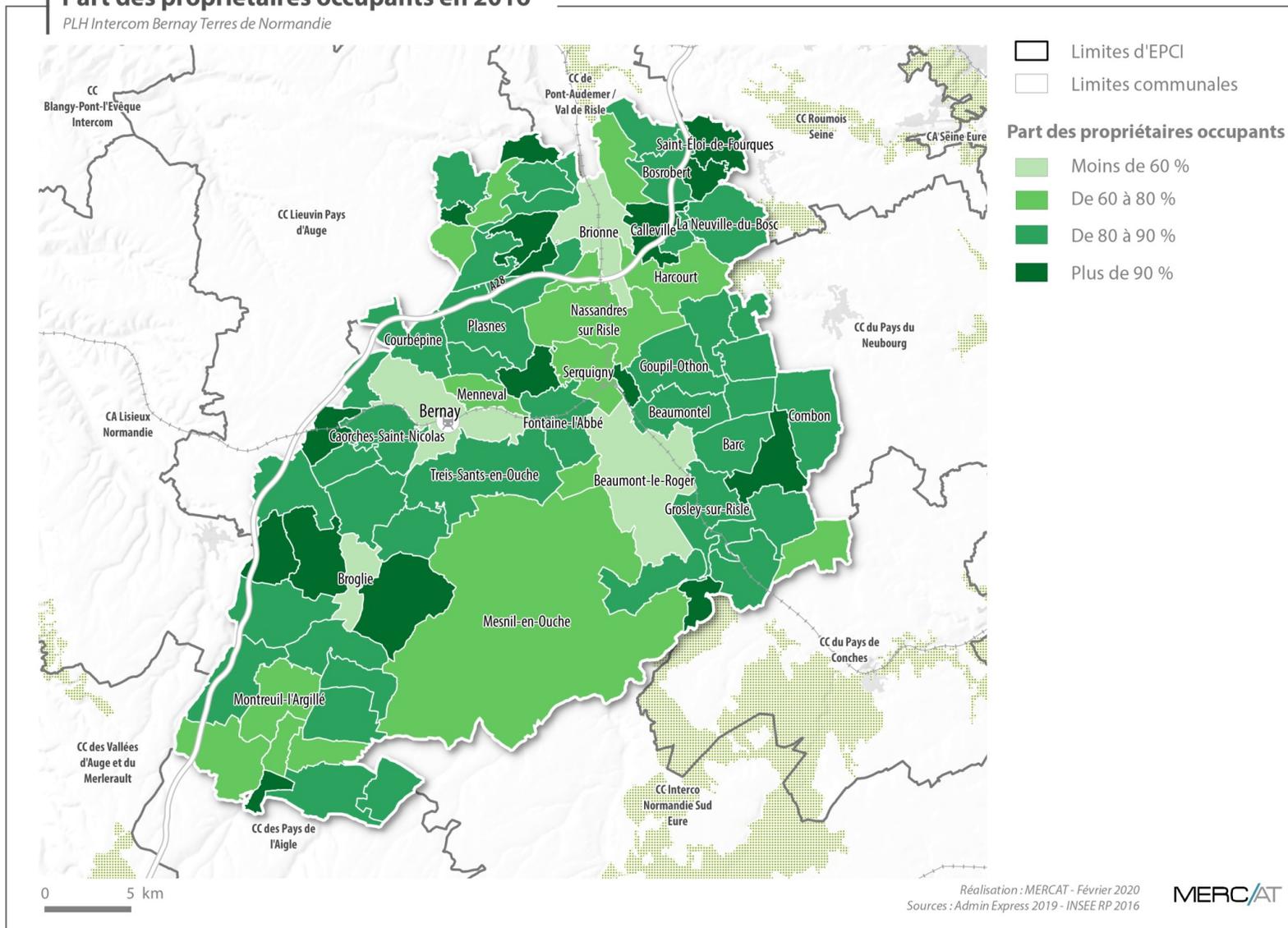
Taux d'évolution annuel des résidences principales par statut d'occupation -

Source : INSEE RP 2016



Part des propriétaires occupants en 2016

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie





DONNEES ACTUALISEES AVEC CHIFFRES INSEE 2014-

2020 :

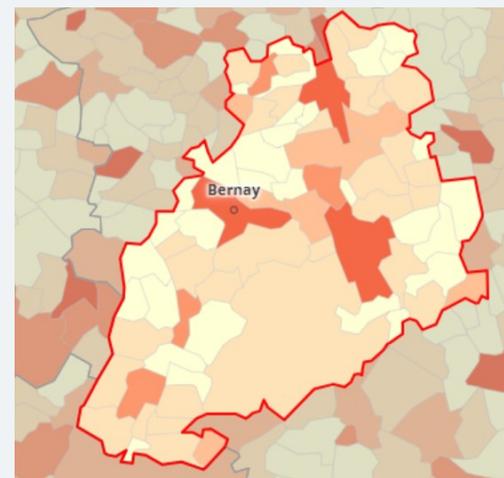
Le développement individuel se poursuit également sur la période récente avec une croissance des biens individuels de +0,4% / an (+ 526 unités environ entre les deux recensements), à l'image du département (+0,8% /an). Cette situation est moins marquée sur la période pour Bernay (-0,6% /an soit -113 unités entre 2014 et 2020) où l'on constate une baisse du nombre de maisons ; comparé à la période précédente.

Une augmentation du nombre d'appartements est constatée sur le territoire (+0,3% /an), soit 83 logements entre 2014 et 2020 ; à l'inverse la situation sur la période précédente montrait un taux d'évolution déficitaire. Sur la commune-centre, cette augmentation est d'autant plus forte (+0,8%/an, correspondant à +122 unités).

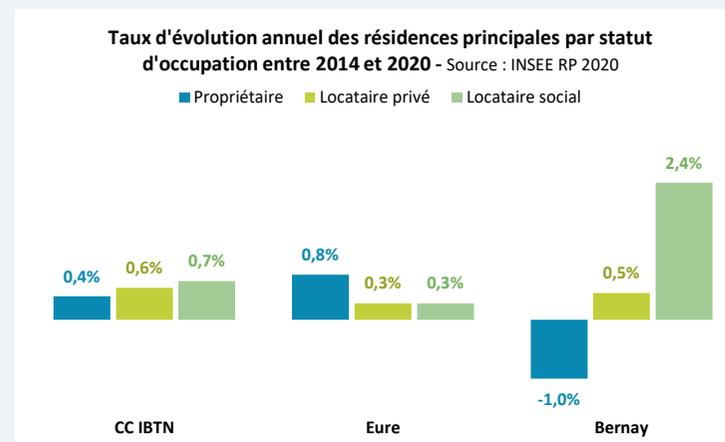
En 2020, la commune de Bernay se caractérise par une augmentation annuelle de 3,5% / an pour les T2 ; plus en adéquation avec les besoins des ménages. A l'inverse de l'intercommunalité, Bernay connaît une diminution des grands logements (12%/par an pour les T4 et T5 confondus).

En termes des statuts d'occupation, la CC ITBN est composée à 68% de propriétaires, 20% de locataires privés et 10% de locataires sociaux. L'évolution des statuts indiquent un gain de +0,4% par an pour les propriétaires entre 2014 et 2020 ; ainsi qu'une hausse de la part des locataires (privés et sociaux).

Sur la ville de Bernay, le gain de locataires sociaux est plus important que celle des locataires privés (taux annuel estimé à 2,4% par an pour les locataires sociaux contre 0,5% pour les locataires privés). A noter que la ville perd une population de propriétaires à hauteur de 1% par an entre 2014 et 2020.



Part des locataires dans les résidences principales (%) – 2020 // Source : <https://statistiques-locales.insee.fr>



IX. Poursuivre la restructuration du parc social pour répondre davantage aux besoins des ménages

1. Près d'un tiers des communes comptent une offre locative sociale

1.1. Mais une offre très concentrée sur 6 communes

Le territoire compte **2 734 logements sociaux** conventionnés (source RPLS 2019), soit **10% de l'offre de résidences principales** d'Intercom Bernay Terres de Normandie. A l'heure actuelle, aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU néanmoins des besoins s'expriment sur le territoire et doivent être anticipés.

Le parc social est essentiellement localisé sur les principales polarités du territoire. Ainsi 6 communes structurantes totalisent plus de 90% de l'offre locative sociale d'IBTN en 2019 :

- Bernay concentre à elle seule 48% de l'offre de l'intercommunalité (1 316 unités, soit 25% de logements sociaux). La commune compte également un Quartier Politique de la Ville (Quartier Le Bourg Le Compte) – cf. page 67.
- Brionne : 498 unités, 33% de logements sociaux sur la commune (soit 18% de l'offre locative sociale du territoire),
- Beaumont-le-Roger : 271 unités, soit 19% de logements sociaux (10% de l'offre locative sociale intercommunale),
- Serquigny : 246 unités, soit 27% de logements sociaux (9% de l'offre locative sociale d'IBTN),
- Nassandres-sur-Isle : 101 unités, 10% de logements sociaux (4% de l'offre sociale intercommunale),

- Broglie : 98 unités, soit 16% de logements sociaux sur la commune (4% de l'offre sociale intercommunale).



Résidence de logements sociaux à Bernay // Source : crédit MERC/AT

Communes	Nombre de logements sociaux conventionnés au 01/01/2019	Taux de logements sociaux conventionnés au 01/01/2019	Répartition des logements sociaux conventionnés sur IBTN
Barc	10	2%	0%
Barquet	2	1%	0%
Beaumontel	1	0%	0%
Beaumont-le-Roger	271	19%	10%
Bernay	1316	25%	48%
Brionne	498	33%	18%
Brogie	96	18%	4%
Capelle-les-Grands	1	1%	0%
Courbépine	1	0%	0%
Ecardenville-la-Campagne	2	1%	0%
Ferrières-Saint-Hilaire	1	1%	0%
Fontaine-l'Abbé	17	7%	1%
Goupil-Othon	6	1%	0%
Grosley-sur-Risle	9	4%	0%
Harcourt	11	3%	0%
La Trinité-de-Réville	4	3%	0%
Le Plessis-Sainte-Opportune	1	1%	0%
Mesnil-en-Ouche	67	3%	2%
Montreuil-l'Argillé	70	18%	3%
Nassandres sur Risle	101	10%	4%
Plasnes	1	0%	0%
Saint-Martin-du-Tilleul	1	1%	0%
Saint-Pierre-de-Salerne	1	1%	0%
Serquigny	246	27%	9%
Total IBTN	2734	11%	100%

Source : RPLS, 2019





DONNEES ACTUALISEES 2022 / RPLS :

En 2021, le parc social de la CC ITBN était composé de 2 786 logements (contre 2 780 au 1^{er} janvier 2016, soit une hausse de 6 logements, après avoir connu une baisse à la fin de la décennie 2010). Bernay concentre **plus de 47% du parc social intercommunal**. Brionne concentre près de 17% du parc social.

En 2021, les communes suivantes de la CC ITBN avaient un parc social composé de :

- Bernay : 1 312 unités (*perte de 10 unités par rapport au 1^{er} janvier 2016*)
- Brionne : 520 unités (*gain de 5 unités par rapport au 1^{er} janvier 2016*)
- Beaumont-le-Roger : 268 unités (*perte de 13 unités par rapport au 1^{er} janvier 2016*)
- Serquigny : 263 unités (*gain de 18 unités par rapport au 1^{er} janvier 2016*)
- Nassandres-sur-Isle : 104 unités (*gain de 4 unités par rapport au 1^{er} janvier 2016*)

Le taux de vacance dans le parc social est **estimé à 3,09% en 2021** (dont 1,17% de logements vacants de plus de trois mois). En 2016, ce taux était estimé à 3,06%, soit un taux stable sur la période. A titre de comparaison, le département a un taux de vacance de 2,08% en 2021. La ville de Bernay possède un taux de vacance dans le **parc social de 2,9% au 1^{er} janvier 2021**, contre 1,25 en 2016 ; soit une hausse importante de la vacance dans le parc.

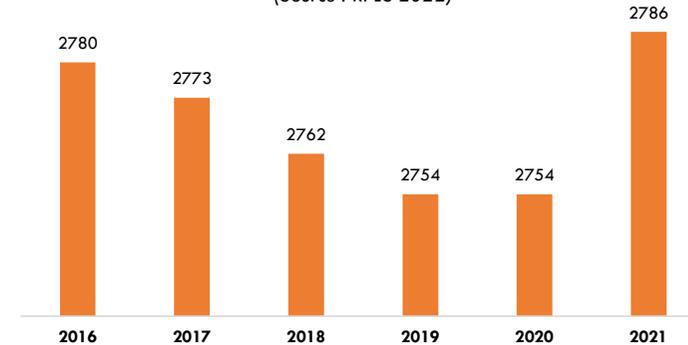
En termes de mobilité au sein du parc social, la CC ITBN **connait un taux en 2021 de 11,7% contre 11,0 % au 1^{er} janvier 2016**. A titre de comparaison, le département a un taux de mobilité dans le parc social de 9,8%. La ville de Bernay quant à elle, a un taux de mobilité évalué à 10,7% en 2021 contre 12,6% en 2016.

Le parc social intercommunal représente **au total 9% des résidences principales en 2021**. Le taux de logements sociaux à Bernay est **évalué à 21% des résidences principales en 2021**.

Le parc social en termes énergétique est composé de **près de 500 logements étiquetés EFG au DPE énergie (soit 18% de son parc)** Ce parc est de ce fait énérgivore et doit être réhabilité à court terme. La ville de Bernay concentre 138 logements étiquetés EFG (soit à peine plus de 10 % de son parc en 2021).

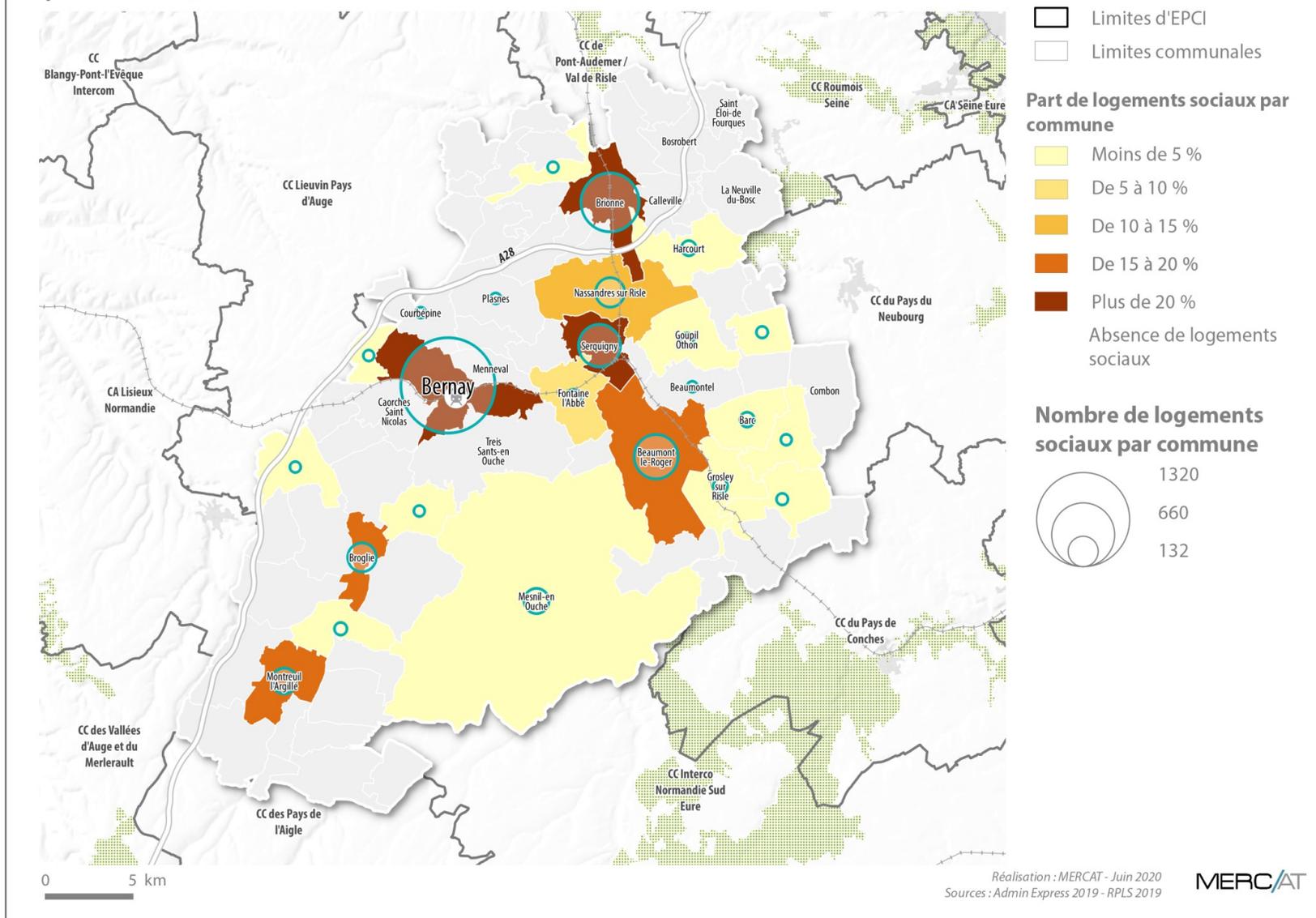
Evolution du nombre de logements sociaux entre 2016 et 2021

(Source : RPLS 2022)



Nombre de logements sociaux par commune (RPLS 2019)

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie



1.2. Le quartier Le Bourg-le-Comte, unique Quartier de la Politique de la Ville du territoire

Le territoire ITBN compte un Quartier Politique de la Ville, Le Bourg Le Comte, situé au Nord du centre-ville sur le plateau du Lieuvin. Caractérisé par une fragilité sociale, une précarité financière notable avec une majorité de logements collectifs et souvent anciens, ce quartier reste éloigné du centre-ville et des aménités urbaines (éloignement des équipements publics, de la gare etc.). De plus, le quartier est insuffisamment pourvu de commerces de proximité. Un seul petit commerce alimentaire permet de répondre aux premiers besoins de la population.



Périmètre du QPV sur Bernay //
Source : sig.ville.gouv.fr

Au vu des caractéristiques socio-démographiques de certains quartiers, la Direction Interministérielle de la Ville avait classé, en 2007, les quartiers Le Bourg-le-Comte et le quartier du Stade en niveau de priorité 3 avec pour effet, la signature d'un Contrat Urbain de Cohésion Sociale avec l'Etat (incluant un Programme de Réussite Educative), reconduit jusqu'en 2014.

Plusieurs actions ont été menées dans le cadre du CUCS et auront, entre autres, permis de favoriser la participation des habitants sur le territoire, développer le mieux vivre ensemble et de créer du lien social entre les habitants et les générations :

- inauguration et développement du jardin partagé,
- inauguration du pôle détente et sportif, fréquenté par les habitants des 2 QPV / organisation d'évènements sportifs « Un été à Bernay »
- Organisation d'évènements ludiques et culturels avec les animations « festiv' été »
- organisation de manifestations diverses à l'occasion de la journée de la femme
- Création de chantiers éducatifs jeunes,
- Formation des habitants.

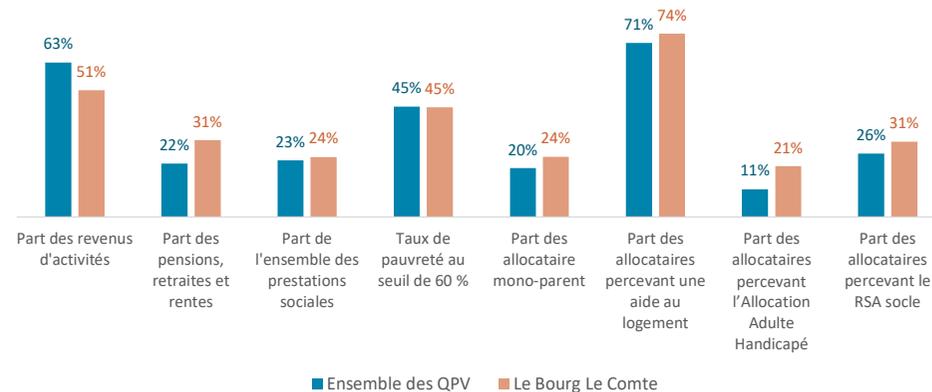
L'identification de nouveaux QPV se fondant sur le seul critère du revenu médian, ce calcul a eu pour conséquence la sortie du quartier du Stade du dispositif de la Politique de la Ville. Seul le quartier du Bourg-le-Comte est maintenu comme quartier prioritaire. **Ainsi, un nouveau contrat a été signé sur la période 2015-2020. Ce nouveau contrat vise à mobiliser l'ensemble des politiques publiques de droit commun touchant à diverses thématiques (santé, emploi, éducation etc.).**

Comptant près de 1 360 habitants, les habitants du QPV Le Bour- le Comte disposent d'un revenu médian disponible de 13 800€ soit dans la moyenne des QPV à l'échelle nationale (13 770€) et près de 45% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté. La population vivant sur ce quartier présente également d'autres de signes de fragilité :

- Près d'¼ des allocataires CAF sont des ménages monoparentaux (contre 20% pour l'ensemble des QPV)
- Près des ¾ des allocataires perçoivent une aide au logement (71% à l'échelle nationale pour les QPV)
- On note une surreprésentation des allocataires percevant l'Allocation Adulte Handicapé avec 21% (contre 11% à l'échelle nationale pour les QPV), révélant peut-être un enjeu d'adaptation du parc de logements à la perte d'autonomie. De plus, 31% des revenus des ménages sont composés de retraites, laissant percevoir un vieillissement de la population.

Indicateurs de fragilité économique et sociale du QPV

Sources : INSEE Filosofi, 2018. CAF, 31/12/2019



Thématique	Principales caractéristiques	Principaux enjeux identifiés
<ul style="list-style-type: none"> DEMOGRAPHIE 	<ul style="list-style-type: none"> Une population âgée et vieillissante (25% de la population est âgée de 60 ans et +) Les familles monoparentales représentent près de 33% de la population du quartier, à coupler avec des arrivées régulières de familles monoparentales hors Région Entre 20 et 25% des habitants ont des revenus qui dépendent à 100% des prestations sociales 	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner les familles monoparentales Soutenir les familles les plus en difficulté et les plus fragilisées Développer les liens intergénérationnels Lutter contre l'isolement
<ul style="list-style-type: none"> SCOLARITE 	<ul style="list-style-type: none"> Problématiques récurrentes de déscolarisation Une population peu qualifiée avec une surreprésentation de non diplômés par rapport à l'intercommunalité (+30%) 	<ul style="list-style-type: none"> Lutter contre le décrochage scolaire et la déscolarisation en remobilisant les jeunes et leur famille Valoriser l'école au sein de la famille pour permettre la poursuite des études Développer l'information et la promotion des dispositifs alternatifs de formation et d'insertion sociale
<ul style="list-style-type: none"> HABITAT 	<ul style="list-style-type: none"> Une concentration de logements sociaux dans le quartier (entre 55 et 75% de l'habitat) Présence de logements sociaux vieillissants 	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner au mieux les bailleurs sociaux dans leurs projets d'amélioration du cadre de vie dans le quartier et favoriser la mixité sociale
<ul style="list-style-type: none"> CADRE DE VIE / RENOUVELLEMENT URBAIN 	<ul style="list-style-type: none"> Un sentiment d'enclavement du quartier Des problématiques d'incivilité / délinquance Présence d'un seul commerce de proximité dans le domaine alimentaire 	<ul style="list-style-type: none"> Lutter contre les incivilités et la délinquance en développant les relations avec les divers services de l'ordre Favoriser une meilleure inclusion du quartier à la ville
<ul style="list-style-type: none"> ECONOMIE / EMPLOI 	<ul style="list-style-type: none"> Une population fortement touchée par le chômage (en particulier les jeunes et les femmes) Une faible mobilité géographique et professionnelle de la population active Une offre de formation locale peu développée 	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir les mères isolées dans leur insertion professionnelle Renforcer le tissu économique en favorisant la mise en place d'un accompagnement adapté Promouvoir les dispositifs d'insertion sociale et professionnelle existants

Principales caractéristiques du QPV du Bourg-le-Comte // Source : Nouveau Contrat de Ville 2015-2020 Ville de Bernay



2. Un parc social majoritairement collectif composé de logements de taille intermédiaire et de grandes typologies

Le parc de logements sociaux est majoritairement composé de logements collectifs (1 700 unités). Cette part est d'autant plus importante pour la ville-centre de Bernay (78%, soit 1 030 unités), en lien avec les résidences sociales présentes sur la commune.

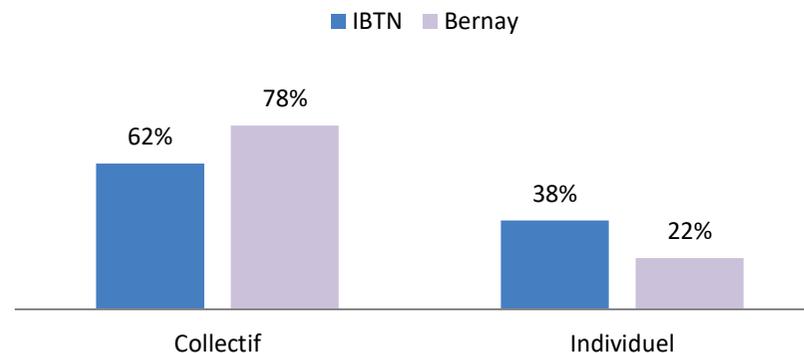
L'offre de logements sociaux individuels représente moins de 40% sur le territoire intercommunal (1 040 logements), avec une part bien moindre sur Bernay (22%, soit 290 unités).

Le parc social est majoritairement composé de logements de taille intermédiaire (T3) / grande taille (T4 et +). En effet, plus de 40% des logements sont des T3 (1 120 unités) et 41% correspondent à des T4 et + (1 120 unités). Cette répartition est similaire sur Bernay qui compte 550 T3 (41%) et près de 540 T4 et plus (41%).

Les petites typologies représentent une faible part parmi l'offre locative sociale (3% de T1, soit 83 logements et 410 T2, soit 15%). Les petites typologies sont principalement localisées sur les polarités structurantes de l'intercommunalité à savoir Bernay (227 unités soit 46% de l'offre totale de petites typologies), Brionne (89% soit 18% des T1/T2 du territoire) et Beaumont-le-Roger (63 unités, soit 13%).

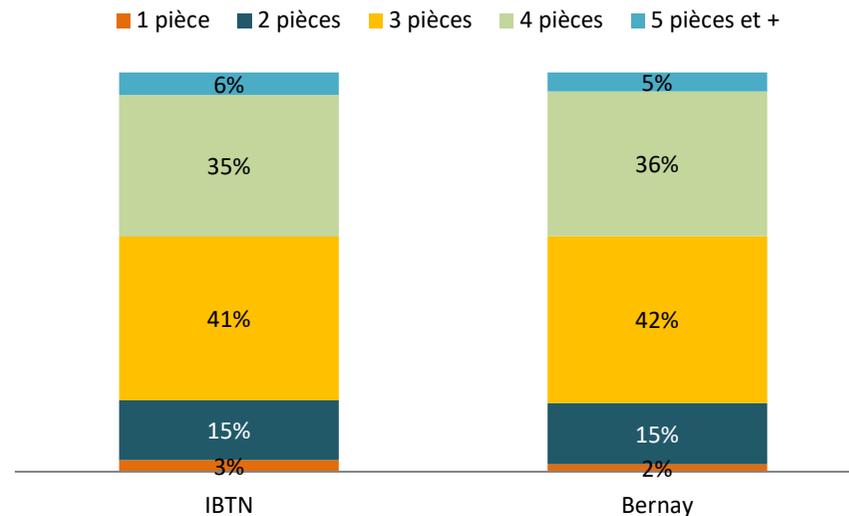
Part individuel / collectif dans le parc social

Source : INSEE RP 2019



Répartition par typologie

Source : RPLS 2019



3. Une évolution des typologies davantage en adéquation avec les attentes des ménages

Les petites typologies représentaient une part non négligeable au sein du parc total des logements sociaux avant les années 1990 (près de 20% de T1/T2 avant 1975 et environ 30% dans les années 1980), en lien avec les formes urbaines prédominantes sur ces périodes. Sur ces périodes, le parc social était largement composé de logements collectifs (82% d'appartements avant 1975 et 74% entre 1975 et 1989), avec des parts d'autant plus importantes sur Bernay (90% d'appartements avant 1975 et 86% entre 1975 et 1989).

Dans les années 1990, la répartition entre moyennes et grandes typologies tend à s'équilibrer (40% de T3 et 45% de T4 et plus). Les bailleurs sociaux construisent davantage de logements individuels répondant aux besoins des ménages (volonté de disposer d'un extérieur, d'un espace de stationnement, etc.).

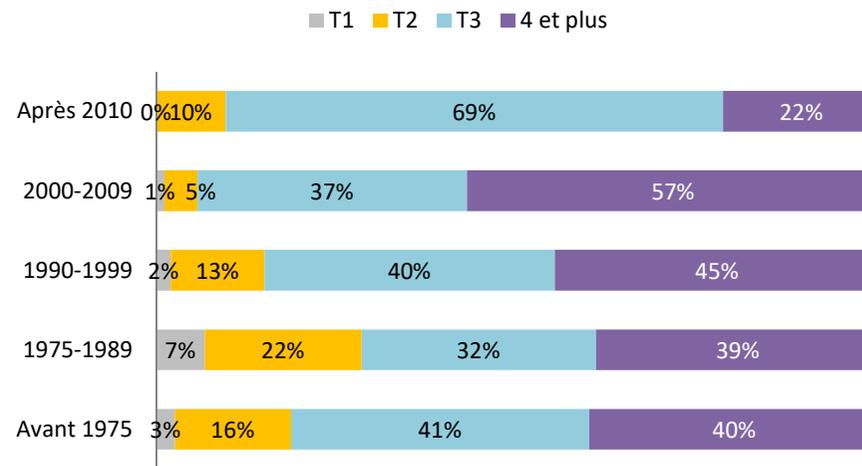
La volonté d'intégrer un logement individuel se poursuit dans les années 2000, période caractérisée par une très large prédominance de logements individuels de grande taille (85% de logements individuels / 57% de T4 et plus).

Sur la ville de Bernay, la totalité des logements construits à ces périodes correspondaient à des logements individuels correspondant à des moyennes et grandes typologies.

Enfin, depuis le début des années 2010, un effort d'adaptation du parc aux besoins des ménages a pu être réalisé avec le développement plus conséquent de T3 (70%), en lien avec un rééquilibrage de l'offre par forme urbaine (38% de logements collectifs / 62% de logements individuels)

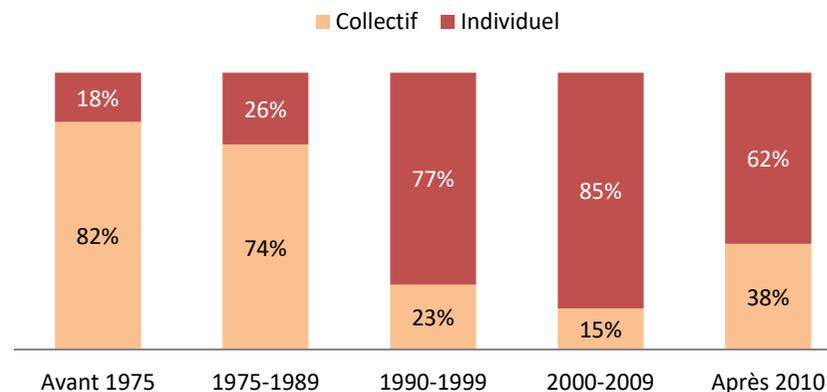
Typologie du parc social sur IBTN selon la période de construction

Source : RPLS 2019



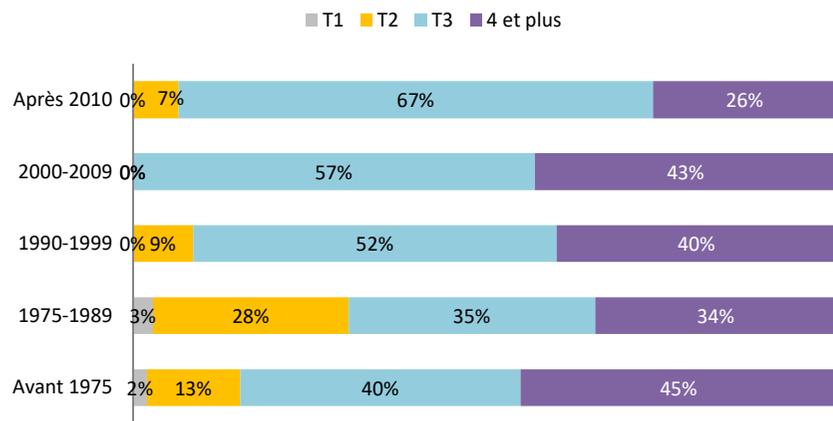
Répartition du parc social par type de logement sur IBTN selon la période de construction

Source : RPLS 2019



Typologie du parc social sur Bernay selon la période de construction

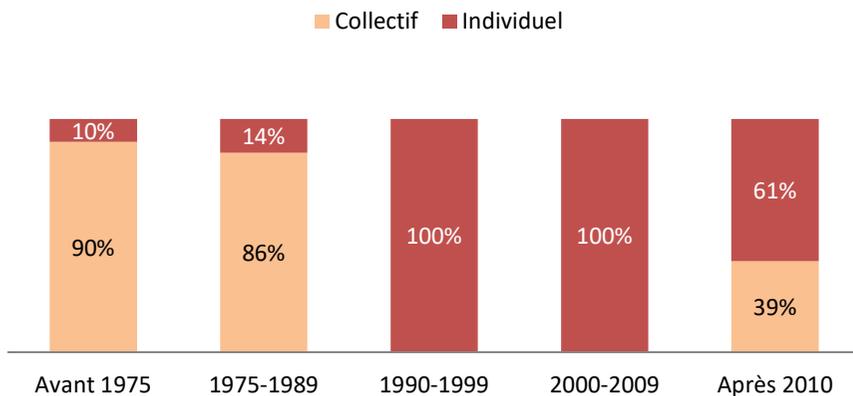
Source : RPLS 2019



Résidence de logements sociaux individuels **BAILLEUR** sur Bernay // Source: crédit MERC/AT

Répartition du parc social par type de logement sur Bernay selon la période de construction

Source : RPLS 2019



Résidence de logements sociaux collectifs **SILOGE** sur Bernay // Source : crédit MERC/AT



4. Des opérations de restructuration / réhabilitation réalisées dans le parc social

Le parc social sur le territoire est relativement ancien. Environ 46% du parc a été construit avant 1975 (1 250 unités). Seulement 22% du parc a été construit après les années 2000 correspondant à près de 610 unités.

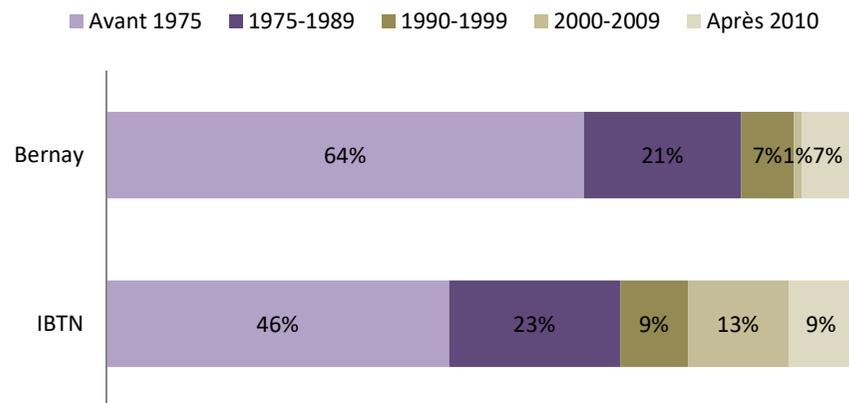
La commune de Bernay se distingue avec un parc social particulièrement ancien. En effet, 64% des logements ont été construits avant 1975, correspondant à 840 logements sociaux. Sur la période récente, le développement du parc s'est fortement ralenti. Seulement 15% du parc a été développé après les années 1990 (200 unités), dont une centaine de logements après 2010.

Malgré l'ancienneté du parc, les logements apparaissent comme peu énergivores et ne présentent pas de signe de précarité énergétique notable (7% des logements en classe B, soit 187 unités et 23% en classe C, soit 633 unités).

Sur le territoire, moins de 20% des logements renseignés (2 710 DPE renseignés) sont classés en catégorie E (440 unités), F (64 unités) et G (35 unités), soit un total d'environ 540 logements dont la performance thermique serait à améliorer.

Période de construction des logements sociaux

Source : RPLS 2019



Performance énergétique du parc social

Source : RPLS 2019



Une tension relativement limitée au sein du parc social

Avec 42 logements vacants, le taux de vacance au sein du parc social est faible mettant en évidence une tension au sein du parc (1,6% de logements vacants et une vacance de plus de 3 mois de seulement de 0,7%). A titre de comparaison, le taux de vacance est plus élevé à l'échelle du département (taux de vacance de 3,1% / 1,8% pour une vacance supérieure à 3 mois).

Près de 30% des logements inoccupés dans le parc social sont situés sur Bernay (12 unités), commune présentant un taux de vacance inférieur à 1 (0,9%). Ce taux est plus marqué sur certaines communes à l'image de Broglie (9,6%) avec près de 9 logements vacants ou Montreuil l'Argillé (8,6%, soit 6 logements vacants). Sur la commune de la Trinité-de-Réville, au total, un logement sur 4 est vacant.

Le taux de rotation du parc social est de 13,3%, une valeur plus élevée qu'à l'échelle du département (11,2%) illustrant une certaine fluidité des parcours. Ce taux est particulièrement élevé pour La Trinité-de-Réville (25%), Montreuil l'Argillé (17,1%) ou Mesnil-en-Ouche (17%). La ville-centre présente un taux de rotation légèrement inférieur à la moyenne intercommunale (12,3%).

Chiffres présentés page suivante

Des niveaux de loyers qui varient selon les communes et les types de financement

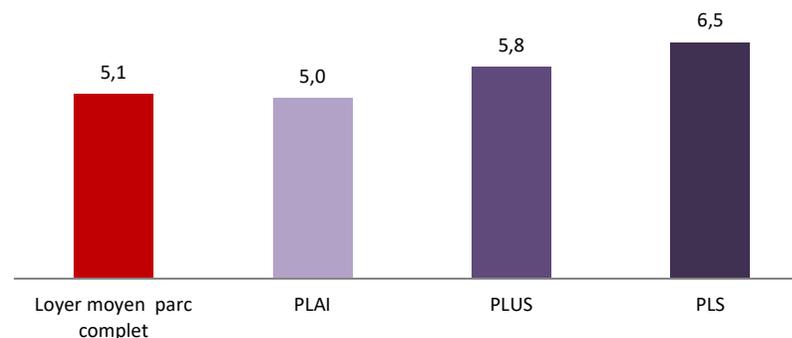
Parmi les logements sociaux conventionnés renseignés, la quasi-totalité des logements a été financée via un prêt de type PLUS (96%, soit 2 734 logements). Parmi les logements sociaux, seulement 3% ont été financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), soit 77 logements. Enfin, 23 logements ont été financés en PLS (1% de la totalité des logements sociaux).

Le loyer moyen du parc social du territoire IBTN est de 5,1€ / m² de surface habitable et varie légèrement selon les communes (entre 4,3€ / m² pour Beaumontel et 6,2€/m² pour Barc).

Le loyer d'un logement social varie selon son financement. Sur l'intercommunalité, le loyer moyen pour le PLAI est de 5,1€/m². Il est de 5,8€/m² pour les logements PLUS et de 6,5€/m² pour les logements PLS, un niveau de prix également inférieur à celui du locatif privé.

Loyer moyen du parc social total et par financement (en €/m² de surface habitable)

Source : RPLS 2019



Les différents types de financements existants

Le financement PLUS

Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) permet de répondre aux besoins de ménages dont l'amplitude de revenus est large. Ce prêt est considéré comme le logement aidé classique de référence, c'est le dispositif le plus fréquemment utilisé pour le financement du logement social.

Le financement PLAI

Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) est destiné à financer le logement des ménages aux ressources les plus faibles (revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS, mais seule une très faible part sert à loger des personnes en difficulté d'insertion).

Le financement PLS

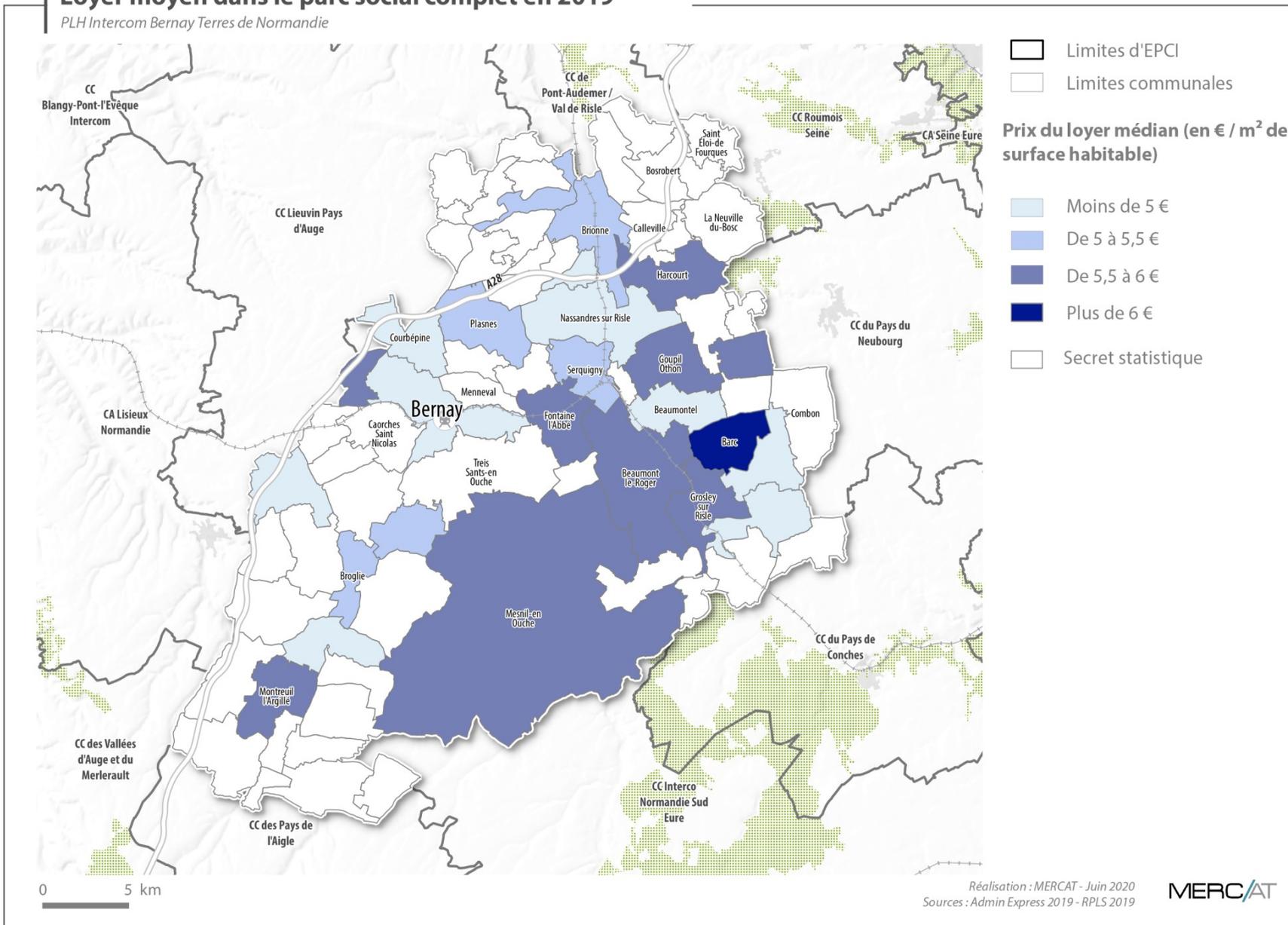
Le Prêt Locatif Social (PLS) s'adresse aux ménages aux revenus intermédiaires, cherchant à se loger dans les territoires où les loyers privés sont plus élevés.

	Nombre de logements sociaux conventionnés au 1er janvier 2019	Logements vacants	Taux de vacance (%)	Taux de mobilité (%)	Loyer moyen parc complet (€ / m ²)	Loyer moyen PLAI (€ / m ²)	Loyer moyen PLUS (€ / m ²)	Loyer moyen PLS (€ / m ²)
Barc	10	0	0	0	6,2	5,14	6,45	0
Barquet	2	0	0	0	4,9	4,9	0	0
Mesnil-en-Ouche	67	2	3,4	17	6	5,49	6,01	0
Beaumontel	1	0	0	0	4,3	4,29	0	0
Beaumont-le-Roger	271	5	1,9	16,3	5,6	4,78	5,61	6,72
Bernay	1316	12	0,9	12,3	4,8	5,08	5,75	6,7
Brionne	498	7	1,5	14,6	5,2	4,97	5,87	6,01
Brogie	96	9	9,6	16	5,4	0	5,81	0
Capelle-les-Grands	1	0	0	0	4,5	4,53	0	0
Courbépine	1	0	0	0	4,5	0	0	0
Écardenville-la-Campagne	2	0	0	0	5,6	0	5,61	0
Ferrières-Saint-Hilaire	1	0	0	0	5,1	5,13	0	0
Fontaine-l'Abbé	17	0	0	11,8	5,6	0	5,62	0
Goupil-Othon	6	0	0	0	5,5	5,09	5,78	0
Grosley-sur-Risle	9	0	0	11,1	5,8	5,9	5,78	0
Harcourt	11	0	0	9,1	5,9	0	5,86	0
Montreuil-l'Argillé	70	6	8,6	17,1	5,8	4,84	5,87	0
Nassandres sur Risle	101	0	0	8,9	4,8	4,11	5,83	0
Plasnes	1	0	0	0	5,4	5,41	0	0
Le Plessis-Sainte-Opportune	1	0	0	0	4,9	4,89	0	0
Saint-Martin-du-Tilleul	1	0	0	0	5,6	5,56	0	0
Saint-Pierre-de-Salerne	1	0	0	0	5,4	5,36	0	0
Serquigny	246	0	0	12,8	5,3	5,11	5,88	0
La Trinité-de-Réville	4	1	25	25	4,9	4,89	0	0
TOTAL IBTN	2734	42	1,6	13,3	5,1	5,0	5,8	6,5

Caractéristiques du parc social pour les communes disposant de logements sociaux sur le territoire IBTN // Source : RPLS 2019/2019

Loyer moyen dans le parc social complet en 2019

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie



7. Une pression limitée sur le parc social

Aujourd'hui aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU, mais des besoins s'expriment sur le territoire intercommunal. En 2018, l'intercommunalité ITBN enregistre **715 demandes pour 353 attributions, soit un indice de pression de 2** (2 demandes pour 1 attribution). Ce ratio demandes/attribution est plus faible que les indices observés sur les territoires de comparaison (2,6 pour la Haute-Normandie et 2,7 pour l'Eure).

Près de 56% des demandes en logement social sont concentrées sur la ville-centre de Bernay, correspondant à 402 demandes. Cela ne doit pas masquer les besoins dans les secteurs plus ruraux où l'absence de demande peut être liée à une absence de l'offre sur ces territoires.

Sur ITNB, la pression est particulièrement forte sur les petites typologies avec une pression d'autant plus forte pour les studios (59 demandes pour 14 attributions, soit un indice de 4,2) malgré une faible demande (8% des demandes du territoire). Ce constat peut être lié au fait que les ménages demandent en 1^e choix un T1 mais souhaitent un T2 (demandé en 2^e choix) et refusent le logement si un T1 leur est proposé, pouvant ainsi augmenter l'indicateur de pression.

Concernant les T2, bien que la pression soit légèrement moindre que les T1 (indice de pression de 3,5), cette typologie concentre environ 30% des demandes, une valeur proche des territoires de comparaison.

Bernay se distingue avec une pression particulièrement forte concernant les petites typologies avec 36 demandes pour 3 attributions pour les T1 et 130 demandes pour 26 attributions pour les T2. Ces caractéristiques peuvent être rapprochées du caractère vieillissant de la population locale.

Les T3 représentent le tiers des demandes sur le territoire intercommunal, à l'image des territoires de comparaison. Sur les communes hors Bernay, les logements de taille intermédiaire représentent près de 40% des demandes. Pour cette typologie, la pression est

Les grandes typologies (T4 et +) représentent le quart des demandes, avec des indices de pression respectifs de 1,4 et 1,5 sur le territoire intercommunal, des valeurs inférieures aux territoires de comparaison.

	Nombre demandes	Nombre d'attributions	Rapport demande/attribution
Haute-Normandie	51 833	20 235	2,6
Eure	12 506	4 695	2,7
ITBN	715	353	2,0
Bernay	402	156	2,6
Autres	313	197	1,6

Evolution du nombre de demandes et d'attributions dans le parc social // Source : données SNE 2018

Les ménages présentent un profil précaire, en témoigne la part élevée des ménages avec des niveaux de ressources inférieurs aux plafonds PLAI (73% contre 60% pour la région et 63% sur le département). Sur la commune de Bernay, cette part est supérieure de 2 points par rapport à la moyenne intercommunale. Le territoire se compose d'une très large majorité de petits ménages composés d'1 ou 2 personnes (69%). Ce constat est lié à la présence importante des jeunes de moins de 30 ans (27% contre 25% sur les territoires de comparaison) et 20% de ménages âgés de 60 ans et + (15% pour le Département et 16% pour la Haute-Normandie).

Environ le quart des demandeurs viennent du parc locatif privé, une part plus élevée qu'aux échelles de comparaison (20% à l'échelle régionale et 19% dans le département). Enfin, 35% des demandes de logements sont des demandes de mutation de la part des ménages déjà locataires d'un logement social, en sous-représentation par rapport à la région (45%) et au département (42%).



DONNEES DE LA DEMANDE SOCIALE ACTUALISEES 2020/2021/2022

Territoire	Nombre de demandes en 2020	Nombres d'attributions en 2020	Indice de pression
CC IBTN	688	336	2,0
Eure	12017	4369	2,8

Territoire	Nombre de demandes en 2021	Nombres d'attributions en 2021	Indice de pression
CC IBTN	688	265	2,6
Eure	12150	4005	3,0

Territoire	Nombre de demandes en 2022	Nombres d'attributions en 2022	Indice de pression
CC IBTN	771	284	2,7
Eure	13848	4081	3,4

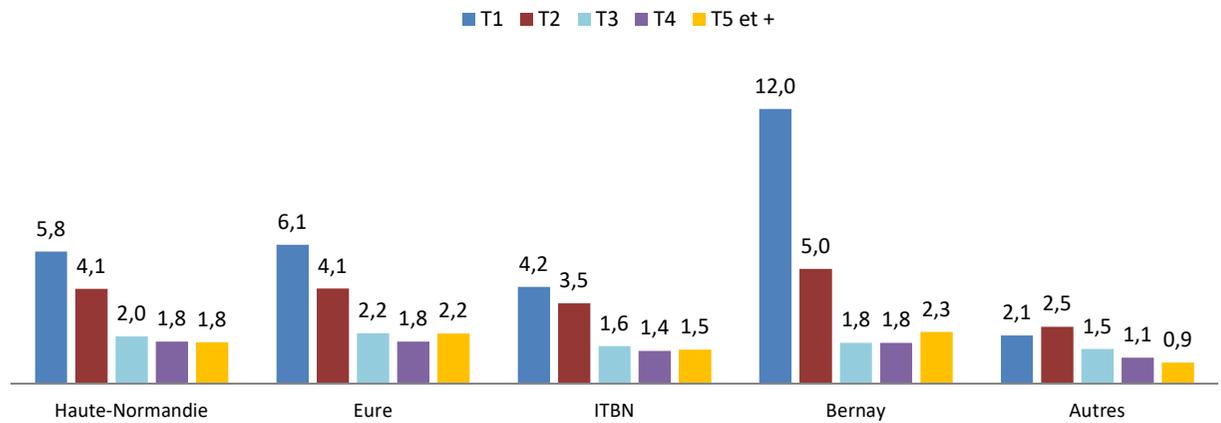
Evolution du nombre de demandes et d'attributions sur la période 2020-2021 // SNE 2022

Par rapport à 2018, on recense **plus de demandes sur le territoire de IBTN (715 en 2018, contre 771 en 2022)**. L'indice de pression – c'est-à-dire le rapport entre les demandes et les attributions, est plus élevé dans l'Eure sur l'ensemble de la période observée.

Sur la période des années 2020/2021/2022, **l'indice de pression a augmenté** chaque année mais reste néanmoins modéré sur le territoire.

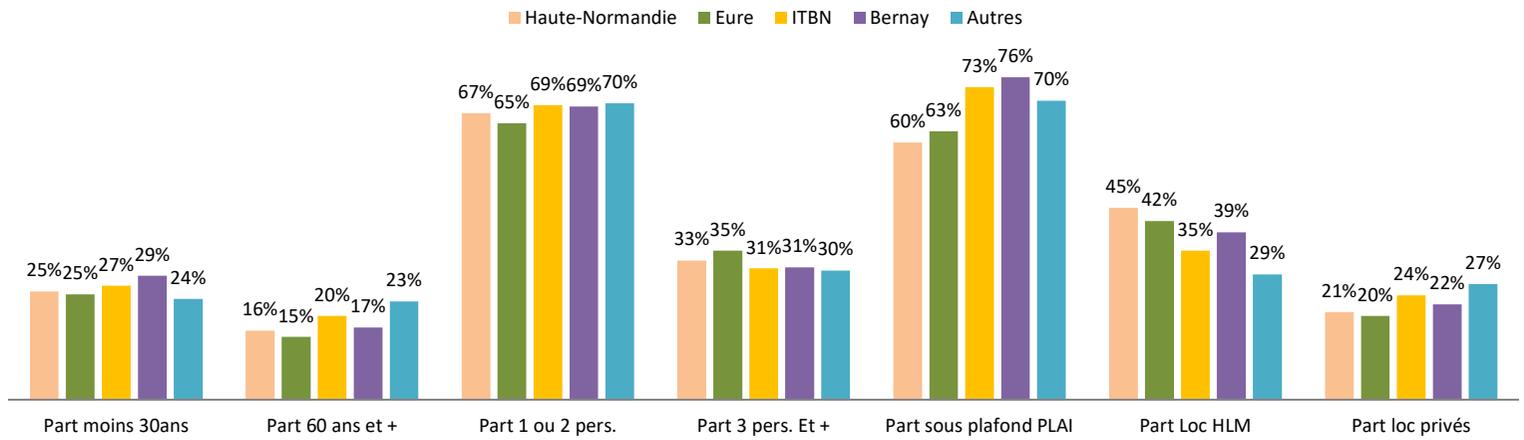
Volumes des demandes par attribution de logement social

Source SNE - 2018



Profil des demandeurs d'un logement social

Source : SNE - 2018



X. Des situations de précarité dans le parc privé, en particulier chez les locataires

Le parc privé, notamment ancien et en partie dégradé, accueille une part de personnes fragilisées économiquement et/ou socialement correspondant à :

- des propriétaires qui ont des difficultés à assumer leurs charges et qui ne peuvent investir dans leur logement pour l'entretenir ;
- des locataires qui se tournent vers les logements de moins bonne qualité, faute de moyens financiers suffisants. Le loyer de ces logements peut être moins élevé mais la mauvaise qualité du logement, notamment en matière d'isolation thermique peut entraîner un important surcoût en charges pour des ménages aux faibles ressources.

D'une manière générale, les situations de précarité sont légèrement supérieures à celles observées sur les territoires de comparaison au regard des revenus, de la part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté et des ménages éligibles à un logement social.

Les situations de précarité sont davantage concentrées dans le parc locatif privé en témoignent les chiffres FILOCOM suivants :

- près de 30% des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté* (1 200 ménages renseignés), soit 5 points de plus par rapport à la moyenne régionale (24%) et 8 points de plus par rapport à l'échelle de l'Eure,
- 75% des ménages pourraient prétendre à un logement social (3 150 ménages) dont 43% à un logement très social (1 800 locataires privés). Ces parts sont également supérieures à celles observées dans les territoires de comparaison,
- Près de 20% des ménages ont des revenus inférieurs à 10 000€ /an (775 ménages concernés). En parallèle, moins de 30% disposent de plus de 30 000€ /an (1 1230 ménages).

Les situations de fragilité sont moindres chez les propriétaires occupants :

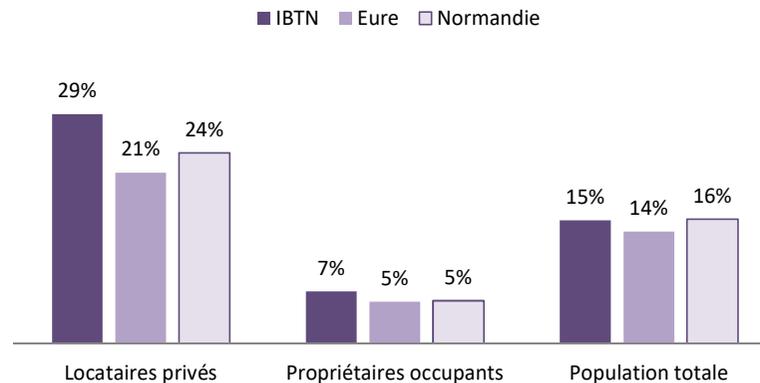
- 7% des propriétaires (près de 1 070 ménages renseignés) ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté. Cette part est supérieure de 2 points par rapport aux territoires de comparaison (5%),
- 44% des propriétaires sont éligibles à un logement social (7 250 ménages concernés) dont 15% à un logement très social (2 415 propriétaires occupants),
- Seulement 3% des propriétaires ont des revenus inférieurs à 10 000€ / an (540 ménages). A l'inverse, environ deux tiers des propriétaires occupants perçoivent plus de 30 000€ / an (64% des propriétaires occupants du parc privé, soit 10 480 ménages).

*Selon l'INSEE, un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au **seuil de pauvreté**. Ce dernier est calculé en France par rapport à la médiane de la distribution des niveaux de vie et est fixé à 60 % du niveau de vie médian.*

Les ménages pouvant prétendre à l'attribution d'un logement social financé via un prêt de type PLAI sont ceux ayant des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS. Il s'agit des ménages les plus défavorisés.

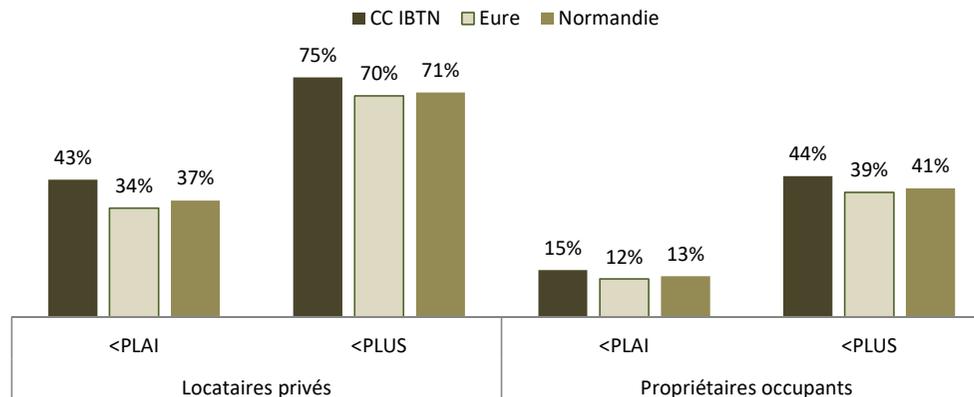
Part des ménages renseignés vivant sous le seuil de pauvreté

Source : FILOCOM 2017



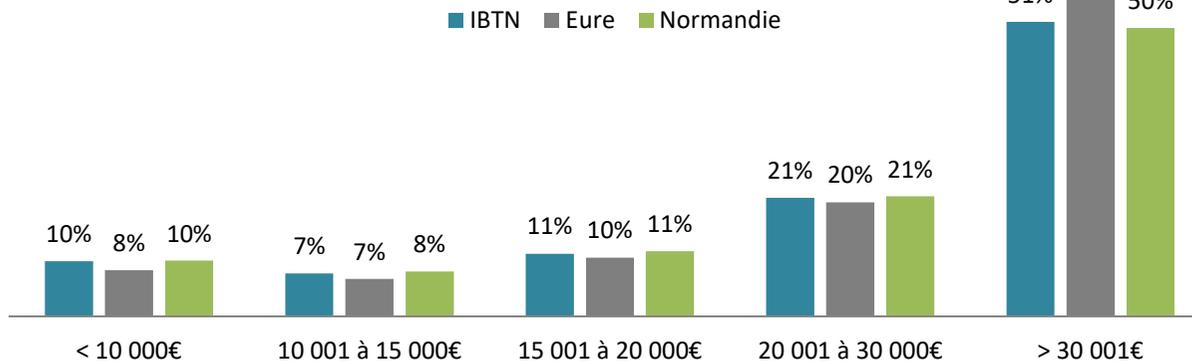
Niveaux de ressources des occupants renseignés du parc privé par rapport aux plafonds HLM

Source : FILOCOM 2017



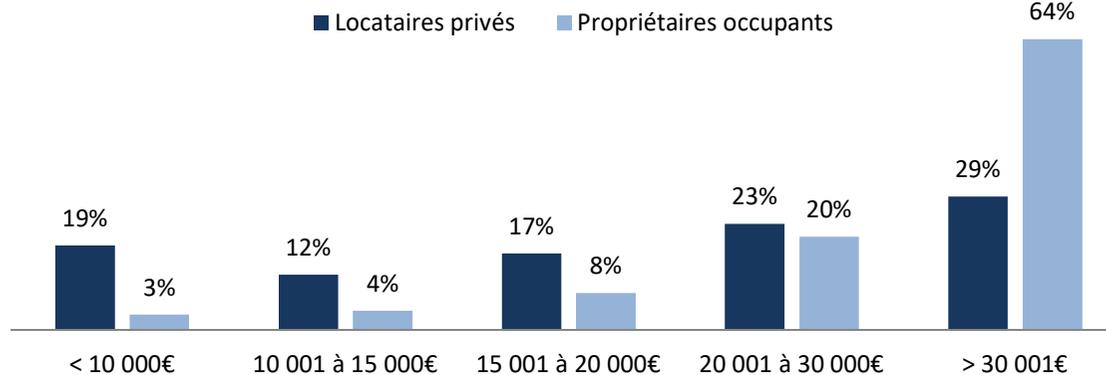
Revenus des ménages occupant le parc privé

Source : FILOCOM 2017



Revenus des ménages des résidences principales du parc privé sur IBTN

Source : FILOCOM 2017





3

Un parc financièrement accessible aux ménages mais une vigilance à avoir sur la qualité d'une partie de l'offre



Chapitre 3 : Un parc financièrement accessible aux ménages mais une vigilance à avoir sur la qualité d'une partie de l'offre

I. Un marché de la construction de moins en moins dynamique et qui tend à stagner depuis 2015

Entre 2006 et 2017, le territoire a produit en moyenne **230 logements/an (pour un total de 3 175 logements sur la période)**, soit environ 4,6 logements par an pour 1 000 habitants, une valeur similaire aux territoires de comparaison.

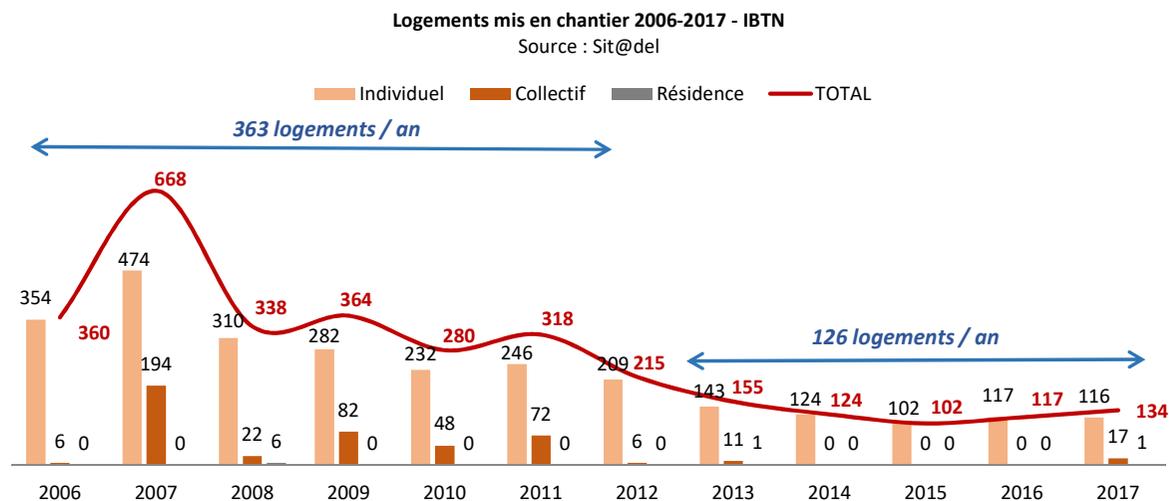
Plus précisément, deux périodes peuvent se distinguer :

- Une première période, entre 2007 et 2012, durant laquelle l'évolution de la construction est relativement élevé et le marché est de moins en moins dynamique. Environ 363 logements sont commencés par an, avec un pic de construction en 2007 (près de 670 logements mis en chantier sur l'année)
- Une seconde période entre 2013 et 2017, bien moins dynamique avec environ 126 logements commencés par an. A noter qu'à partir de 2015, le rythme de construction tend à nouveau à augmenter de manière très modérée. En effet, 134 logements ont été mis en chantier cette année-là contre 102 logements en 2015.

La construction est essentiellement tournée vers le logement individuel qui représente près de 85% de la production (194 logements annuels). La production

de logements collectifs représente 14% de la production totale de logements avec 34 logements mis en chantier par an.

Ce recul de la construction est expliqué par les élus par la raréfaction du foncier disponible, le territoire étant contraint par sa topographie (vallées encaissées, flancs de collines boisés, secteurs soumis au risque inondation etc.).

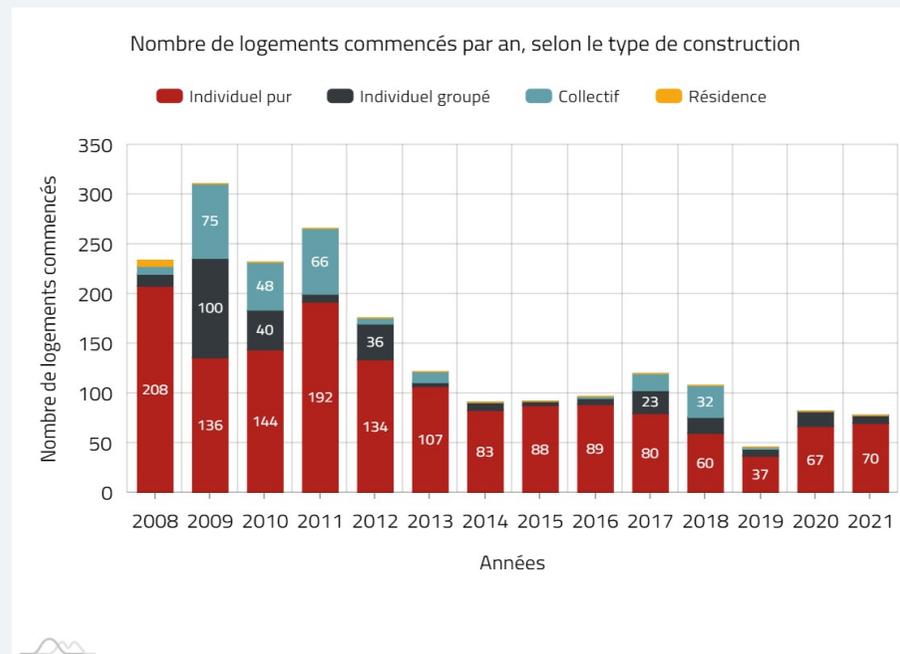




DONNEES ACTUALISEES 2022

Sur la **période 2018-2021**, la construction de logements a légèrement diminué et la part du logement individuel reste majoritaire. En effet, sur l'année 2021, 70 logements individuels ont été commencés contre 67 en 2020 et 60 en 2018. On note à échelle de l'intercommunalité, une tendance à la diminution de la construction de logements collectif depuis 2018.

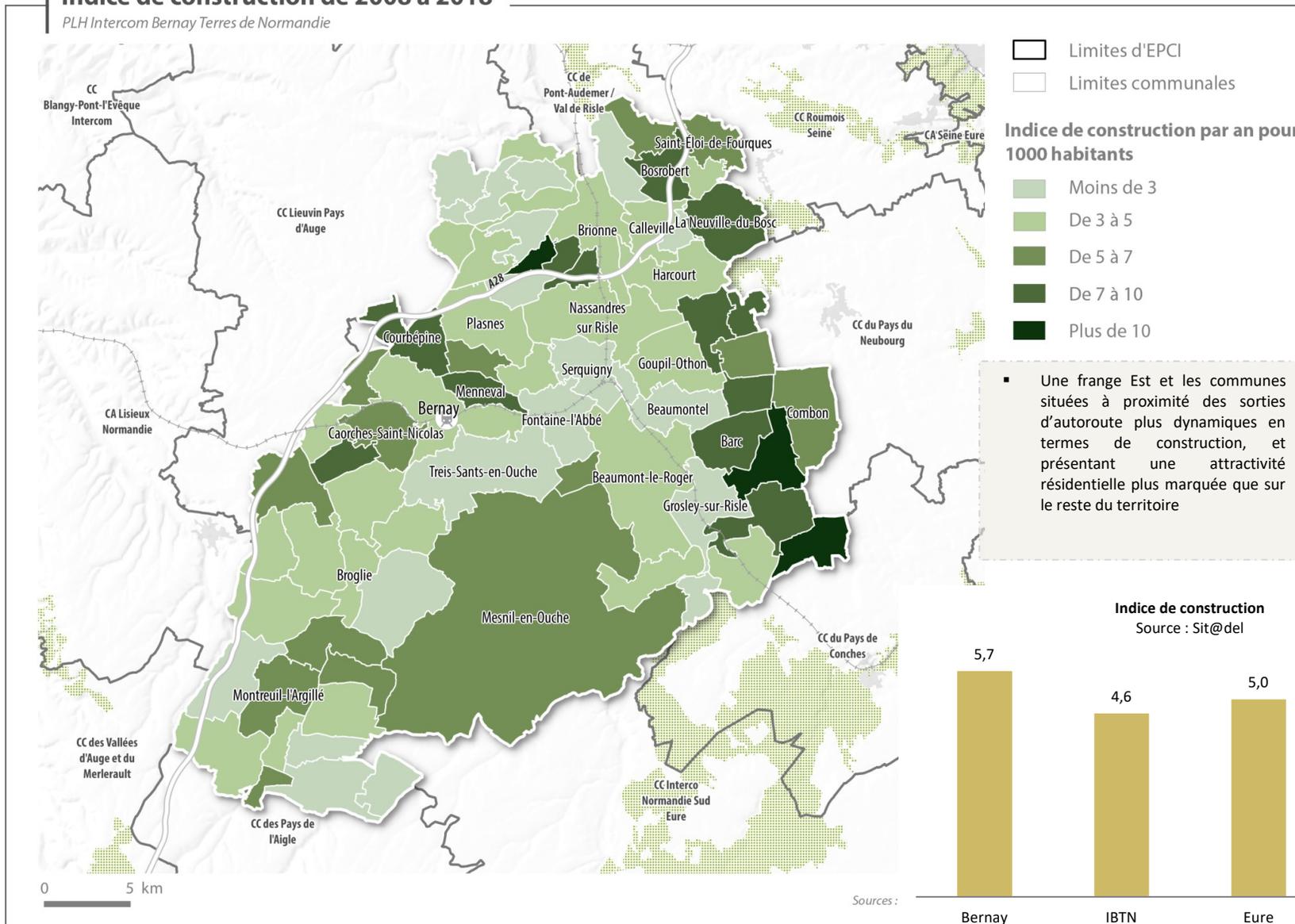
A Bernay, entre 2017 et 2022, 137 logements ont été construits. La construction en **individuel tend à diminuer** : 15 logements en 2017 contre 6 en 2022. A l'inverse, depuis 2021, la construction de logements collectifs augmente sur la commune.



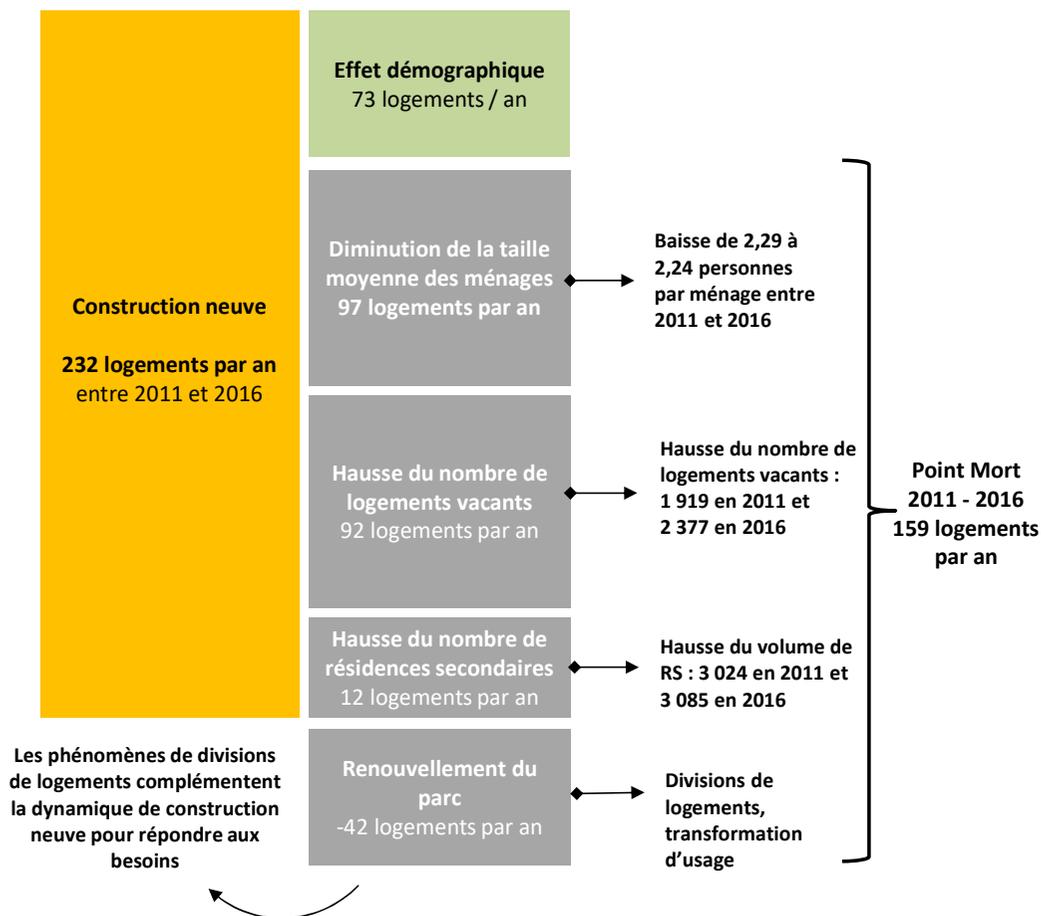
Données INSEE, Citaviz / Citadia, 2023

Indice de construction de 2008 à 2018

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie



II. Une dynamique de construction neuve et de divisions de grands logements qui permet de maintenir la population sur place et d'attirer de nouveaux ménages sur le territoire



Depuis 2011, le rythme de construction (232 logements par an) a permis de maintenir la population sur le territoire et d'accueillir de nouveaux ménages :

- 97 logements par an ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations.
- La vacance a augmenté de 92 logements par an, traduisant un délaissement du parc ancien au profit de logements neufs.
- Le renouvellement du parc de logements équivaut à la création de 42 logements par an dans le parc existant (transformation de logements, division de logements etc.)
- Le dernier poste du point-mort est la hausse du parc de résidences secondaires (conversion en résidences principales ou basculement dans la vacance).

III. Un marché immobilier relativement accessible pour les ménages

1. Des prix plus accessibles sur la frange Sud-Ouest du département

La carte ci-dessous issue du site Meilleursagents.com met en évidence les prix moyens du marché de l'accession dans l'ancien à l'échelle départementale. Les prix les plus élevés se concentrent à l'Est d'Evreux, et sur la frange Nord-Ouest, sur les communes proches du littoral.

Situé aux franges du territoire départemental, le territoire présente des prix de marché moindre par rapport au reste du Département :

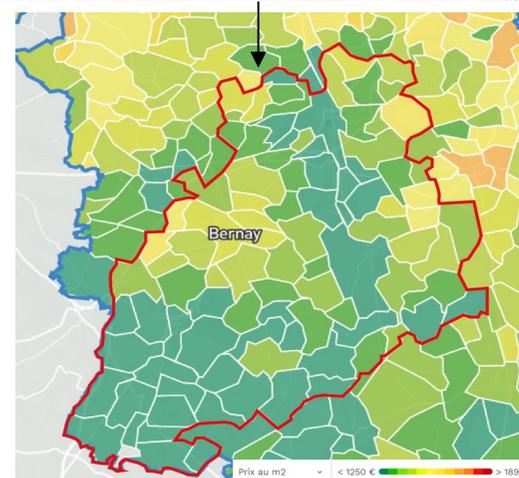
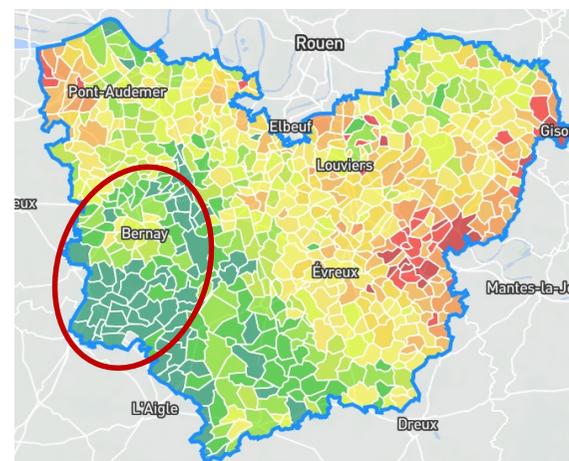
- une maison de l'ordre de 128 000€ avec des prix oscillant entre 95 000€ et 160 000€ (prix médian dans l'Eure 155 000 €) – 140 000 € sur Bernay,
- un appartement de 1 440€/m² (1 500€ pour le département).

Des disparités sont observées au sein même du territoire intercommunal avec des **prix plus élevés autour de Bernay et sur la frange Est, et des prix plus accessibles sur la frange Sud-Ouest** (cf. page suivante).

De plus, les prix dans l'ancien paraissent plus attractifs que dans le neuf. **Ces moyennes masquent des disparités, liées entre autres aux travaux de réhabilitation voire rénovation qui peuvent augmenter considérablement le budget pour l'achat d'un bien. A titre d'exemple, pour un bien type T3/T4 d'environ 80-85m², achetée 70 000€, il faudra compter 70 000 à 80 000€ de travaux. De manière générale, l'enveloppe travaux équivaut à l'enveloppe d'achat.**

A noter que les agents immobiliers font état d'un manque de biens rénovés sur le territoire IBTN.

En termes de typologie, plus de la moitié des biens en vente correspondent à de grandes typologies (26% de maisons de 5 pièces et 33% de maisons de 6 pièces et +). Les petites et moyennes typologies ne présentent que 16% des biens en vente. Les biens les plus demandés restent les T3 avec 2 chambres.



Marché immobilier sur le département de l'Eure – zoom sur IBTN // Source : meilleursagents.com

La mise en regard des niveaux de prix à l'achat et des niveaux de ressources des ménages locaux fait apparaître un marché de l'accession accessible pour les ménages locaux et d'autant plus sur la frange Sud-Ouest du territoire.

- **Les niveaux de ressources des ménages du territoire légèrement plus faibles qu'à l'échelle départementale.** Pour exemple, le revenu médian d'une personne seule est de 1 690€ / mois (1 750€ pour le Département). Celui-ci s'élève à 1 680€/mois pour un couple avec enfants (1 765€ / mois pour l'Eure).
- Plus précisément, la majorité des couples (plus de 90%) peuvent un bien acquérir un bien ancien (appartement d'environ 45-55m² ancien pour un budget d'environ 60 000€ / 70 000€ sur la frange Est et autour de Bernay / maison ancienne de 60-80m² pour environ 50 000 / 60 000€ sur la frange Sud Ouest). De lourds travaux sont à prévoir et nécessitent une enveloppe financière conséquente à ajouter au prix du bien en l'état.
- Dans le parc neuf, 35% des couples et 55% des couples avec un enfant peuvent acheter une pavillon d'environ 90-100m² autour de Bernay et sur la frange Est. Il faut compter une enveloppe totale de 180 000€ / 190 000€. Entre 2 800€ et 2 800€/mois sont alors nécessaires pour acheter de tels biens. Sur la partie Sud Ouest du territoire, pour le même type de bien, le budget d'achat sera moins élevé (150 000 à 160 000€). La moitié des couples et 70% des couples avec un enfant pourront acheter un tel bien.
- Dans le parc neuf, pour un bien individuel d'environ 120 -140m², les disparités sont notables (180 000 € -200 000€ sur la frange Sud-Ouest et 250 000€ - 260 000€ autour de Bernay et sur la frange Est. Seulement le quart des couples et 35% des couples avec un enfant peuvent prétendre à l'achat sur la partie Est et autour de Bernay. Cette part est plus importante sur la partie Sud –Ouest du territoire (50% des couples et 60% des couples avec 1 enfant peuvent devenir propriétaires).
- Sur Bernay et ses environs, pour des biens rénovés de grande superficie proposant l'ensemble des prestations attendues (maison de 180-250m²) le marché est plus fermé mais peut toutefois toucher sa cible. Ainsi 10% des couples et 20% des couples avec 1 enfant peuvent acheter de tels biens. Pour

des prestations identiques et le même type de bien proposé sur la frange Sud-Ouest, l'enveloppe budgétaire est plus abordable pour les ménages (30% des couples et 40% des couples avec 1 enfant peuvent acquérir compris entre 220 000 et 240 000€).



Le profil des acheteurs et les caractéristiques des biens recherchés selon les professionnels de l'immobilier

- **les primo-accédants** : les ménages primo-accédants ont le plus souvent un emploi sur le territoire et souhaitent acheter :
 - Soit des biens avec des travaux pour moins de 100 000€ ;
 - Soit des biens plus récents répondant aux normes et aux besoins des ménages avec une enveloppe financière plus conséquente (entre 180 000 et 200 000€),
- **les retraités** : les ménages retraités, qui souhaitent revenir sur leur territoire d'origine ou se rapprocher de leurs proches, ont un budget plus élevé autour de 230 000 – 250 000€. Ces ménages souhaitent des biens rénovés de plain-pied ou appartements avec ascenseurs, cités dans les centralités à proximité des commerces, services et autres commodités,
- **les ménages de région parisienne** : il s'agit plutôt de jeunes actifs entre 35 et 45 ans avec des enfants en bas âge qui souhaitent acheter une résidence secondaire / de campagne. Le budget alloué à l'achat d'un tel bien est autour de 150 000€ - 170 000€. Depuis la crise sanitaire, la demande de la part de ces ménages est plus importante. Les critères demandés sont les suivants : un bien d'environ 80m² sans travaux composé de 3 chambres avec un jardin. La localisation du bien est essentielle (en centre-ville et être à proximité d'une gare, la majorité des ménages se déplacent en train depuis la région parisienne). Par le passé, les résidences secondaires étaient dépréciées, cette tendance s'inverse, les ménages souhaitent investir dans une résidence secondaire / maison de campagne.

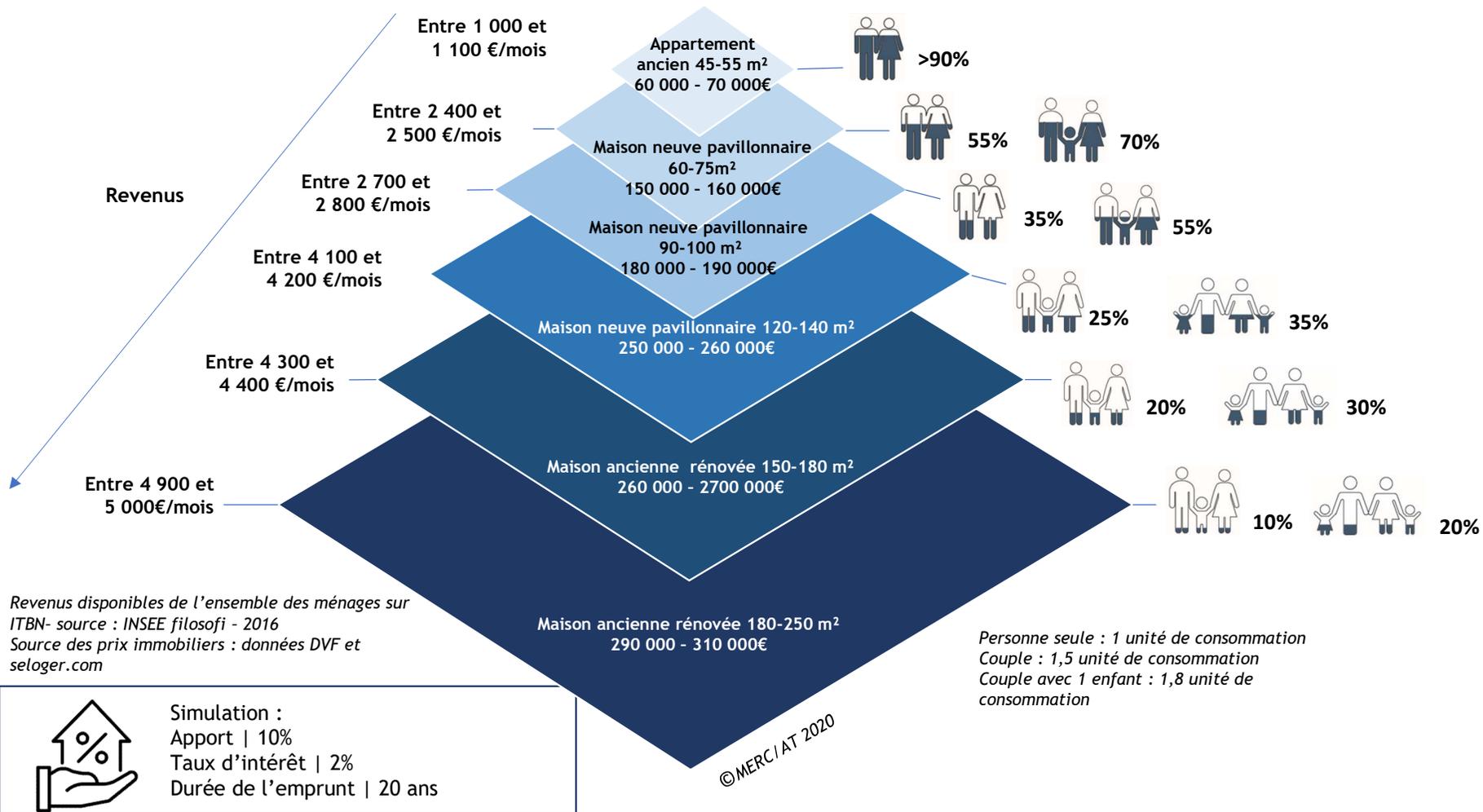
Les différents types de financements existants

La simulation de l'acquisition intègre :

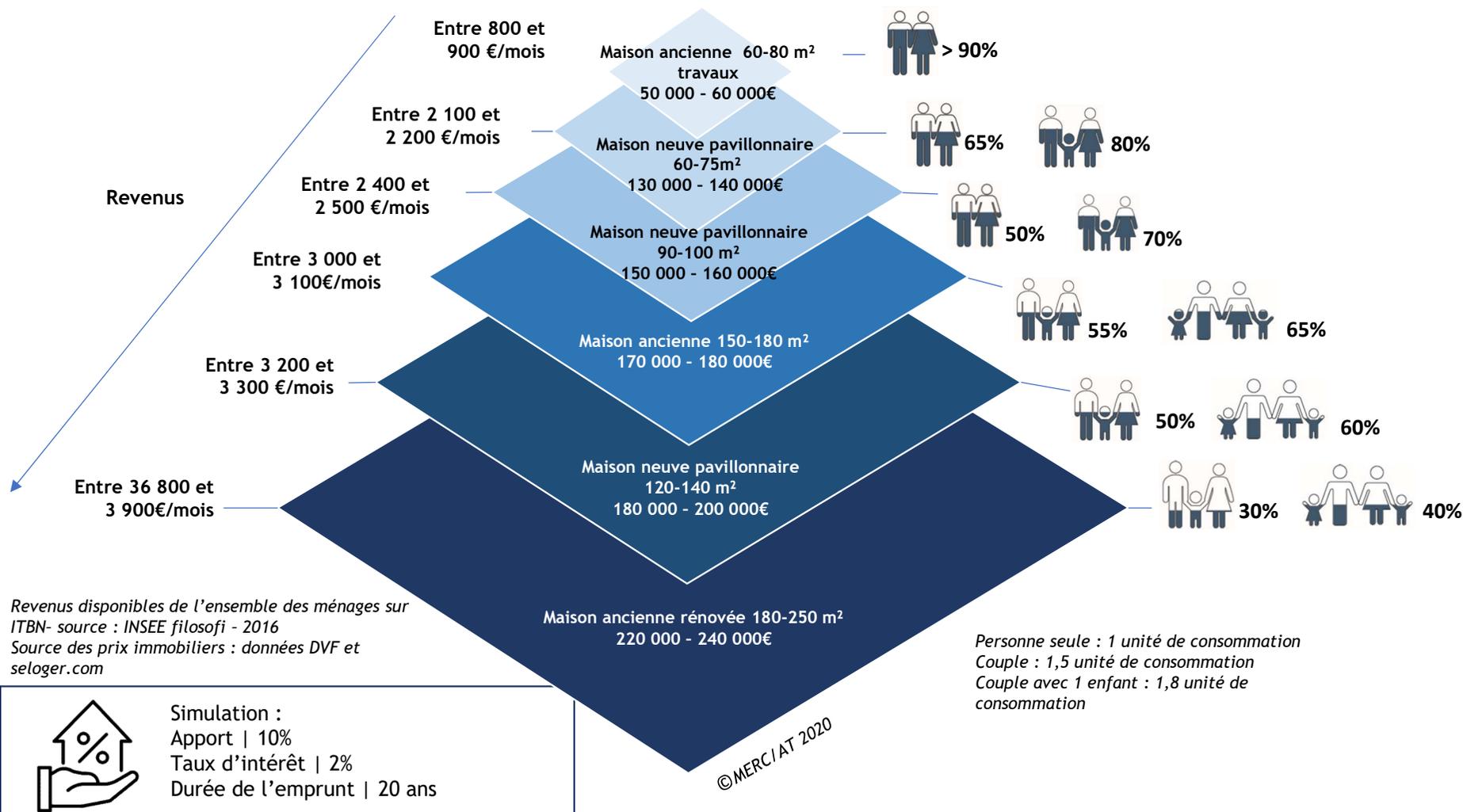
- le prix d'achat,
- les frais de notaires (7,5% du prix d'achat dans l'ancien. 2,5% dans le neuf),
- des frais financiers (taux d'intérêt à 2% pour un emprunt sur 20 ans),
- avec un apport de 10% du prix d'achat,
- un taux d'endettement à 33% (maximum légal).

Trois simulations sont réalisées à partir des revenus disponibles d'un ménage composé de deux adultes (1,5 unité de consommation), de deux adultes et un enfant (1,8 unité de consommation) et de deux adultes avec deux enfants (2,1 unités de consommation).

Que peuvent acheter les ménages autour de Bernay et sur la frange Est du territoire ITBN?



Que peuvent acheter les ménages sur la frange Sud-Ouest du territoire ITBN?





DONNEES ACTUALISEES 2021

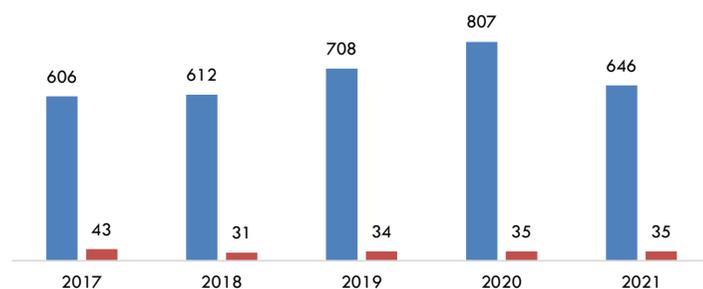
En 2021, le nombre de transactions à l'échelle de l'EPCI s'élevait à 681 pour l'ensemble du bâti. Concernant les maisons, le nombre de transactions était de 648 contre 35 pour les appartements.

A titre de comparaison, en 2017, le nombre des transactions s'élevait à 606 transactions pour les maisons et 43 pour les appartements. Les maisons ont connu un pic de transactions en 2020, et au contraire les appartements n'ont pas connu une augmentation des transactions (une légère baisse depuis 2017).

En 2021, le prix médian pour une maison était de 143 000 euros. Le prix médian d'un appartement en 2021 s'élevait à 125 000 euros sur le territoire intercommunal. Depuis 2019 globalement, le prix médian des maisons est croissant (125 000 € en 2019 et 137 000 € en 2020). L'évolution du prix médian des appartements est également croissante (avec une baisse entre 2019 et 2020).

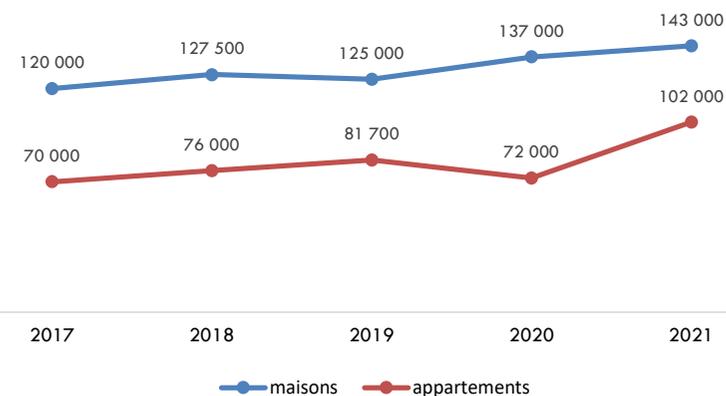
Nombre de transactions sur la CC ITBN en fonction du type de bien

(Source : DV3F 2021-2017)



Evolution des prix médians (€) par type de biens entre 2017 et 2021

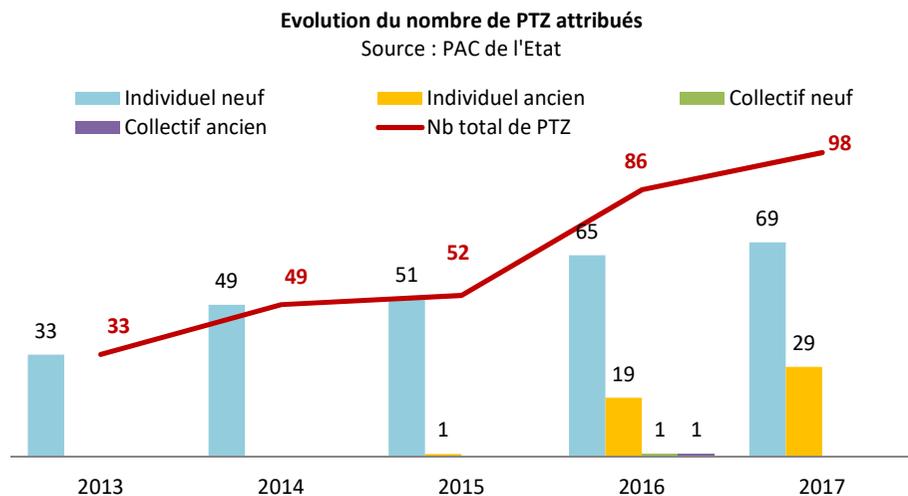
(Source : DV3F 2021-2017)



Une hausse des Prêts à Taux Zéro

Sur le territoire IBTN, près de 320 logements ont bénéficié d'un prêt à taux zéro entre 2013 et 2017, soit 64 par an en moyenne.

Le nombre de prêts à taux zéro octroyés a triplé en 4 ans (33 PTZ en 2013 contre 98 en 2017). Ces derniers ont été consentis pour des logements individuels neufs essentiellement (83% des prêts octroyés, soit 267 prêts). L'offre concernant de l'individuel ancien s'est particulièrement développée en 2016 et 2017 (respectivement 19 et 29 prêts accordés).



IV. Un marché de la location concentrée sur la ville-centre de Bernay

Une veille immobilière sur le marché locatif couplée à la réalisation d'entretiens auprès des professionnels de l'immobilier a permis de mettre en exergue le manque de logements en location sur le territoire d'IBTN, avec une quarantaine de biens proposés sur le marché (veille réalisée en novembre 2019), la quasi totalité de l'offre locative se situant sur la ville-centre de Bernay.

Sur Bernay et l'ensemble de l'intercommunalité, le niveau de loyer est légèrement inférieur à celui observé sur les territoires de comparaison (9,1€/m² contre 9,6€/m² pour le département et 10,6€/m² pour la région

L'offre est davantage tournée vers la location d'appartements (75% des biens proposés), les biens individuels représentant 25% de l'offre locative. La majorité des biens correspond à des logements de taille intermédiaire (42% de T3, suivi des T2 (28%) et des T4 (21%). L'offre de petites typologies reste très limitée et ne permet pas de répondre à la totalité des demandes, des demandes qui émanent essentiellement des retraités ayant pour la plupart perdu leur conjoint et de familles monoparentales (femmes avec enfants s'étant séparée, etc.).

D'après les dires des professionnels de l'immobilier, les loyers pratiqués peuvent varier de manière significative selon leur localisation. A titre d'exemple, une maison en centre-ville avec 3 chambres pourra être louée pour environ 950€ / mois sur Bernay. Une maison présentant les mêmes caractéristiques sur Montreuil-l'Argillé sera louée environ 950€ / mois.

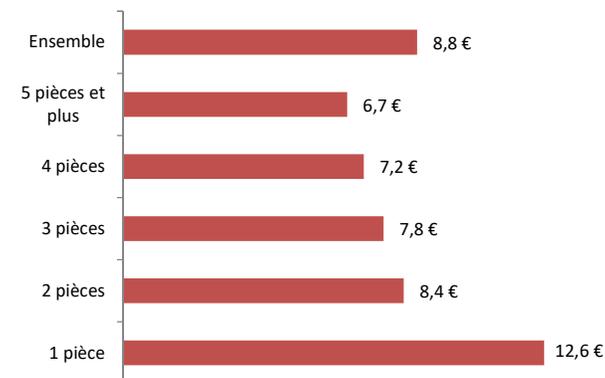
Sur Bernay et l'ensemble de l'intercommunalité, le niveau de loyer est légèrement inférieur à celui observé sur les territoires de comparaison

Typologie	Superficie	Loyer	Loyer / m ²
T2	Entre 35 et 40m ²	Entre 300 et 350€	Entre 8 et 10 €/m ²
T3	Entre 50 et 60m ²	Entre 450 et 550€	Entre 8 et 10€/m ²
T4	Entre 70 et 80m ²	Entre 550 et 600€	Entre 7 et 9€/m ²

Source: veille immobilière et entretiens auprès des professionnels de l'habitat

Loyers de marché en € / m² sur la CC de Bernay et ses environs en 2017

Source : Observatoire CLAMEUR



V. Une vacance concentrée sur les principales polarités du territoire

Pour rappel, 8% des logements sont recensés comme vacants sur le territoire IBTN, soit environ 2 380 unités. Ce taux de vacance est similaire aux valeurs observées sur les territoires de comparaison (7,8% pour le département et 8,1% pour la région).

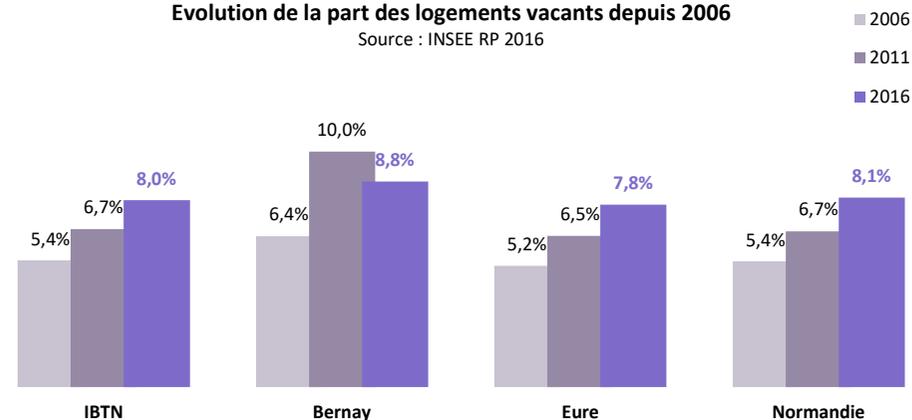
Ce poids est plus important sur les polarités structurantes du territoire (Bernay, Brionne, Beaumont-le-Roger, Mesnil-en-Ouche et Broglie) avec une vacance comprise entre 8% et 17% selon les communes (cf. carte suivante).

Une hausse de la vacance est observée sur le territoire intercommunal avec une part passant de 5,4% en 2006 à 8% en 2016, correspondant à environ 90 logements vacants supplémentaires par an depuis 2006. Cette tendance est également visible sur les territoires de comparaison.

Néanmoins, Bernay présente une évolution différenciée avec une part qui diminue entre 2011 et 2016 (10% en 2011 contre 8,8% en 2016, soit une soixantaine de logements vacants ayant basculé dans le parc de résidences principales ou secondaires). Le dispositif Habitat mis en place explique ce constat.

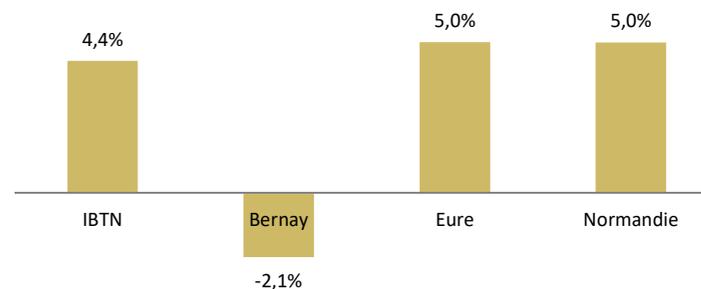
Evolution de la part des logements vacants depuis 2006

Source : INSEE RP 2016



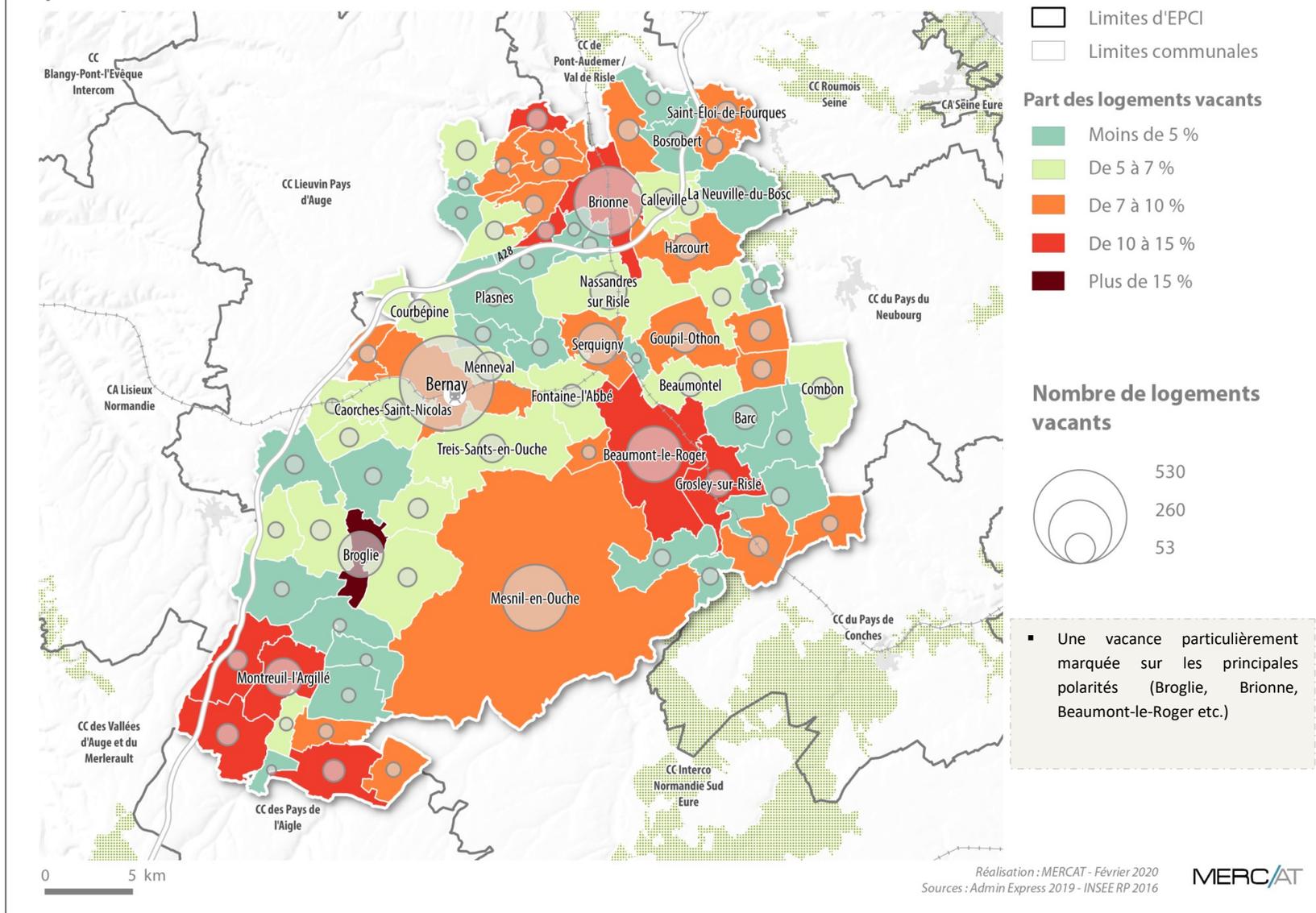
Taux d'évolution des logements vacants entre 2011 et 2016

Source : INSEE RP 2016



Part des logements vacants en 2016

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie



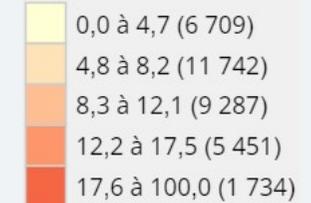
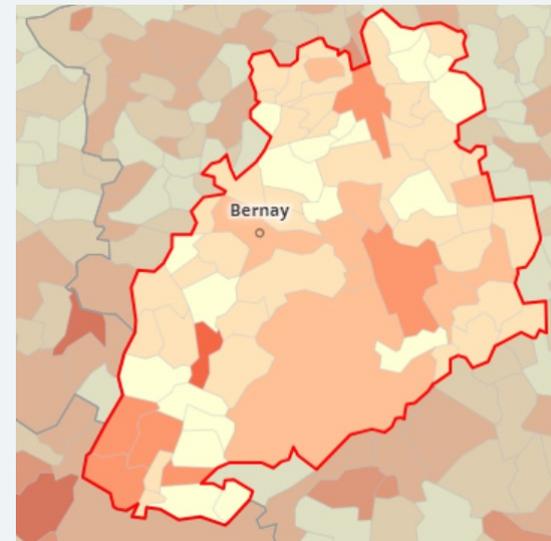


DONNEES ACTUALISEES AVEC CHIFFRES INSEE 2014-2020 :

L'intercommunalité de Bernay Terres de Normandie connaît un taux de vacance de 8,6 % en 2020 (en hausse depuis 2009 : 6,0% et 7,9% en 2014) ; soit un taux de vacance en hausse et à surveiller.

Au sein du territoire, en 2020, la part des logements vacants est globalement hétérogène. En effet, il apparait que certaines communes dépassent largement les 10% de vacance (notamment au sud du territoire).

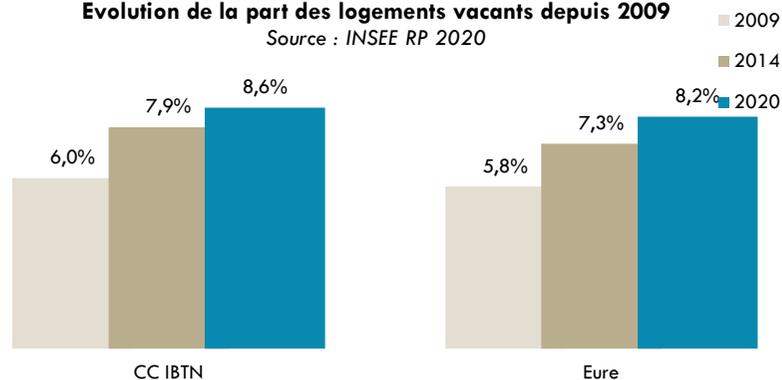
A titre d'exemple, au sein de la commune de Broglie la vacance s'élève à 18 %, suivie de La Goulafrière (avec 14 % de logements vacants), les communes de Beaumont-le-Roger, Verneusses, Montreuil-l'Argillé et Mélicourt (13 %), et enfin Brionne avec 12,4 %.



Part des logements vacants dans le nombre total de logements (%) – 2020 // Source : <https://statistiques-locales.insee.fr>

Evolution de la part des logements vacants depuis 2009

Source : INSEE RP 2020



VI. Des logements vacants anciens et dégradés ne répondant pas aux standards de confort attendus par les ménages

Pour rappel, selon la source FILOCOM, près de 2 840 logements sont référencés comme vacants, soit 9,4% du parc total de logements. A une échelle plus fine, cette part est bien plus élevée sur la ville-centre (13,8%) correspondant à environ 880 logements identifiés comme vacants.

L'analyse des fichiers FILOCOM permet de qualifier plus précisément les logements vacants selon leur période de construction, leur niveau de confort, la qualité de la construction (catégorie cadastrale), et la durée de la vacance.

Cette vacance touche essentiellement le parc ancien de moindre qualité en attestent les chiffres suivants :

- La majorité des logements inoccupés ont été construits avant 1949 (61% contre 38% pour les résidences principales),
- 15% des logements ne disposent d'aucun confort (ni pièce d'eau, ni chauffage central ni WC). Cette part est trois fois moins importante pour le parc des résidences principales (5%),
- 12% des logements vacants sont caractérisés par une qualité du bâti médiocre, appartenant aux catégories cadastrales 7/8 (médiocre et très médiocre), soit une part quatre fois supérieure à celle observée pour les résidences principales (3%).

Ces logements inoccupés sont peu attractifs et n'offrent pas l'ensemble du confort et aménités aujourd'hui recherchés par les ménages (lumière, espace extérieur, stationnement...).

De plus :

- Près de 54% des logements sont vacants depuis moins de 2 ans (1 520 unités), en lien avec des phénomènes conjoncturels (succession, délais de mise en vente etc.).
- Environ 1 320 logements sont vacants depuis plus de 2 ans, soit 46% de la totalité des logements inoccupés, une part supérieure à celles observées sur les territoires de comparaison (41% pour l'Eure et 38% pour la Normandie).

Caractérisation de la vacance

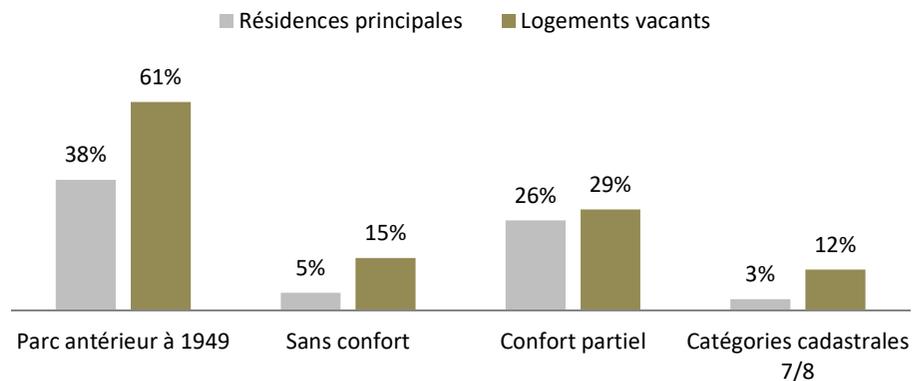
La mesure de la vacance constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5% et 7% est ainsi généralement admise comme ne présentant pas de problématique majeure sur un territoire.

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

- *La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle » : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors de vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.*
- *La vacance structurelle : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).*

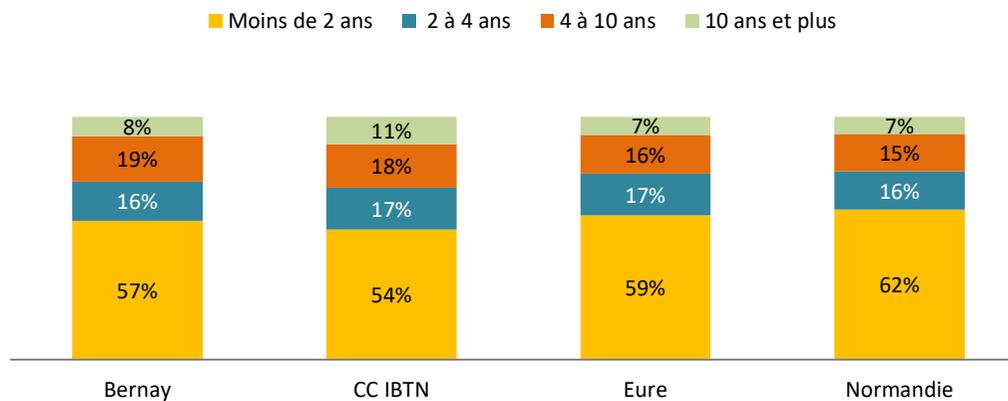
Caractéristiques du parc de logements vacants au sein d'IBTN en comparaison avec les résidences principales dans le parc privé renseigné

Source : FILOCOM 2017



Durée de la vacance dans le parc privé

Source : FILOCOM 2017



VII. La moitié du parc datant d'avant 1970 et les premières réglementations thermiques

La moitié du parc de résidences principales a été construit avant les années 70 et les premières réglementations thermiques. Avant cette date, les logements n'étaient soumis à aucune réglementation et sont donc considérés comme plus énergivores. La proportion de biens construits avant les années 1970 est supérieure à celles du Département (43%) et de la Région (48%).

Dans les années 1970 et jusque dans les années 1990, l'intercommunalité, à l'image des territoires de comparaison, a connu une période de construction notable et se caractérise notamment par l'apparition de nombreuses constructions en périphérie, dans des lotissements. Cette part est d'autant plus forte sur Bernay (32%), témoin de la périurbanisation autour du centre-ville.

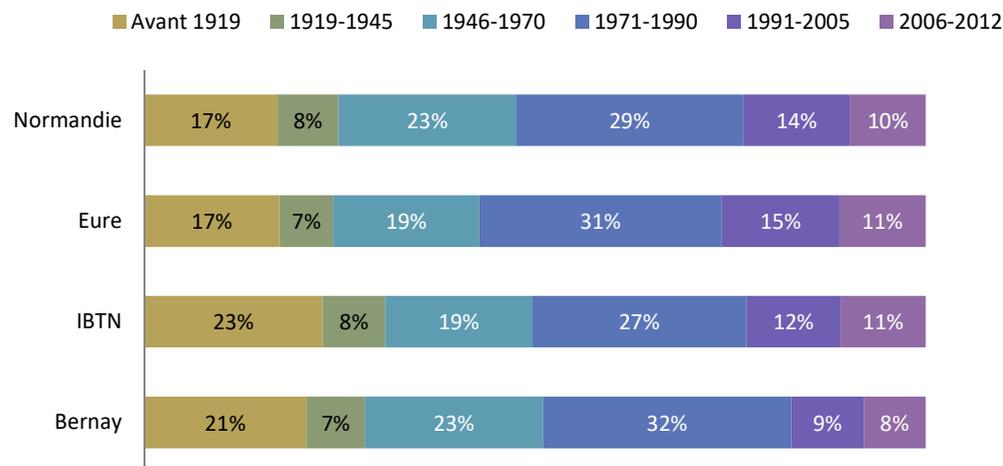
Les logements datant de cette époque sont énergivores, mal isolés avec des déperditions d'énergie au niveau des ouvertures, de la toiture et des murs etc.

Dans les communes situées à l'extrême Sud du territoire, le parc est plus ancien. A l'inverse la frange Est se caractérise par une période de construction plus récente.

Cette question de l'ancienneté du parc pose la question de sa conservation, de sa valorisation et de sa réhabilitation dans le cadre de la transition énergétique.

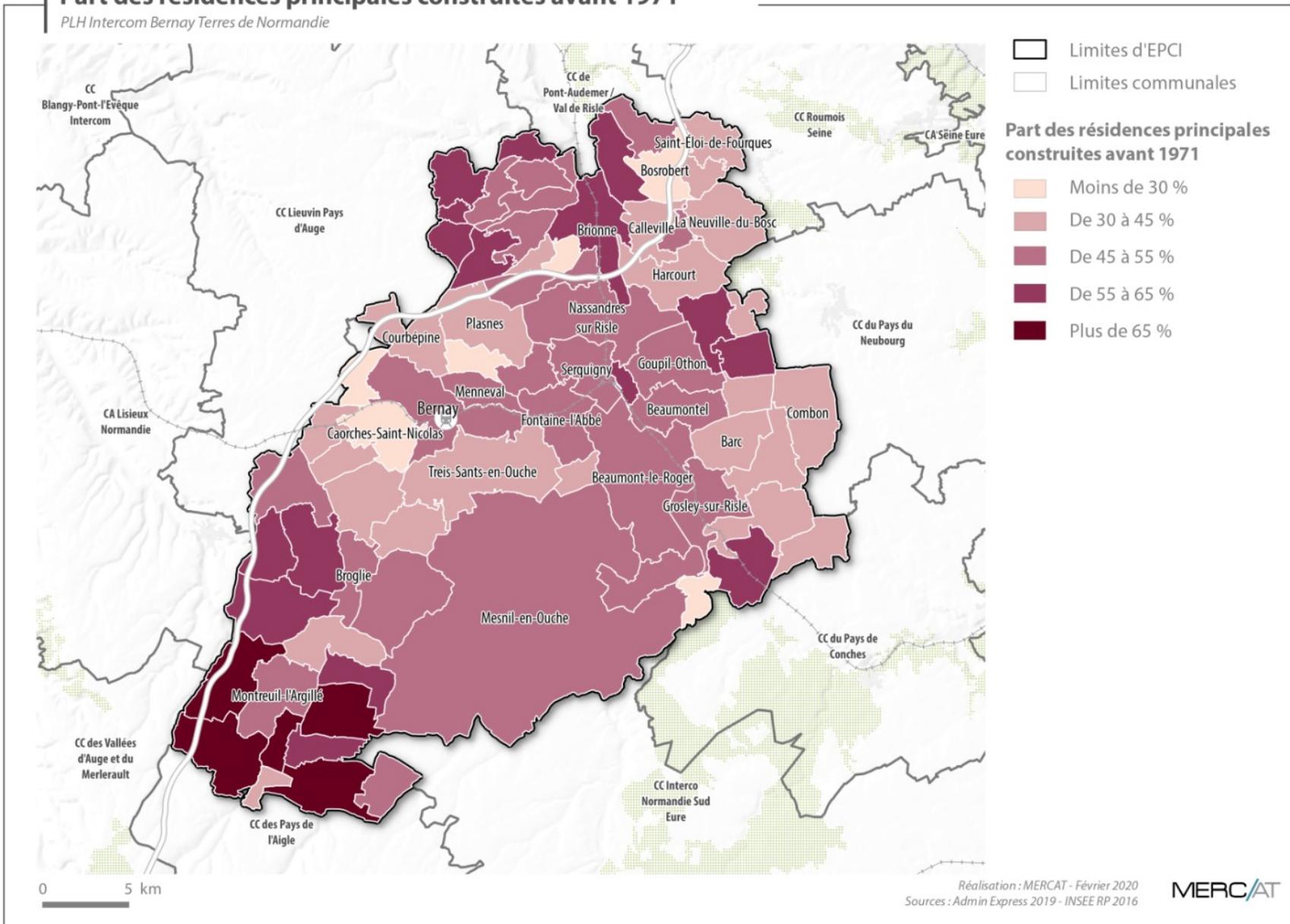
Période de construction des résidences principales

Source : INSEE RP 2016



Part des résidences principales construites avant 1971

PLH Intercom Bernay Terres de Normandie



VIII. Un parc présentant des signes de dégradation et d'inconfort

Une partie des résidences principales sur le territoire d'études ne dispose pas de l'ensemble des éléments de confort. En effet, le territoire d'études compte 2,4% de résidences principales sans salle de bains contre 2,6% à l'échelle du département et 3% à l'échelle régionale.

Dans cette logique, les données FILOCOM de 2015 apportent des compléments quant à l'état bâti du parc privé. Ainsi, le parc privé des résidences principales sur IBTN se caractérise par :

- 38% de logements ont été construits avant 1949 (9 260 unités), une part bien plus importante qu'aux échelles départementale (29%) et régionale (31%) ;
- 5% de résidences principales sont sans confort (1 200 unités), une surreprésentation de 2 points par rapport aux territoires de comparaison ;
- 3% appartiennent aux catégories 7/8 (750 unités), une part similaire à celles observées aux échelles régionale et départementale.

De plus, près de 30% des résidences principales disposent du chauffage électrique, à l'image de la Normandie. Bernay se distingue par une légère surreprésentation (30,4%), une valeur similaire au département.

Définition / confort du logement

Selon FILOCOM, le confort se définit ainsi :

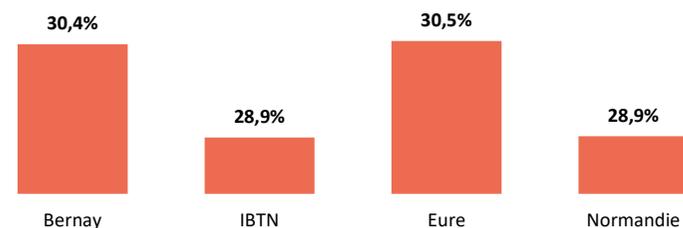
- tout confort : baignoire ou douche, WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle et chauffage central,
- sans confort : ni chauffage central, ni baignoire, ni douche, ni WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle,
- confort partiel : autres possibilités.

Caractéristiques des résidences principales du parc privé	IBTN	Eure	Normandie
Construction avant 1949	38%	29%	31%
Sans confort	5%	3%	3%
Classement cadastral 7 / 8	3%	3%	3%

Caractéristiques des résidences principales du parc privé // Source: FILOCOM 2015

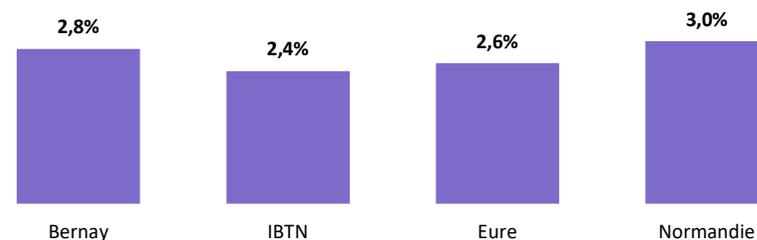
Part des résidences principales avec chauffage électrique

Source : INSEE RP 2016



Part des résidences principales sans salle de bains

Source : INSEE RP 2016



Les Comités Locaux Habitat Dégradé créés dans le cadre du PDLHI restent en place et permettent une action plus proche du terrain et mieux concertée entre les différents organismes et institutions. Dans l'Eure, ils sont situés à Evreux, Bernay et Vernon. Guichet unique pour chacun de ces territoires, ils permettent un enregistrement exhaustif des habitats précaires, y compris indignes et donc dangereux pour la santé et la sécurité des personnes.



Avis des agents immobiliers

Certaines poches d'habitat très dégradé sont identifiées ponctuellement sur le territoire, et correspondent à des logements situés dans le centre-ville de Bernay et à de petits corps de ferme à proximité des bourgs.

Le manque de revenus pour réaliser les travaux et le manque d'information / de connaissances sur l'entretien d'un bien peuvent expliquer de tels constats.

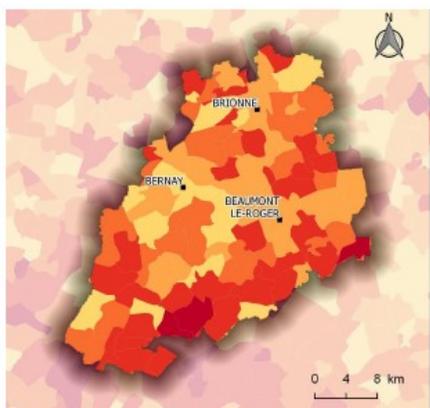
IX. Une vulnérabilité énergétique plus marquée sur la frange Sud du territoire

Les facteurs d'ancienneté de la construction, les revenus des ménages et les modes de chauffage influent sur le taux de vulnérabilité lié au logement.

D'après la DREAL Normandie, la frange Sud du territoire intercommunal présente une vulnérabilité énergétique des ménages liée au logement plus importante que sur le reste du territoire.

IBTN a délibéré afin que soit établi avant le 31/12/2018 un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) sur son territoire. Ce plan vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'adapter le territoire au changement climatique, inscrivant aussi la lutte contre la précarité énergétique dans leurs axes de travail.

De plus, IBTN et Seine Normandie Agglomération sont les deux lauréats de l'AMI « territoire 100% EnR » retenus sur le département de l'Eure.



Sources : DREAL Normandie 2017

Actions du PCAET relevant du domaine d'intervention Habitat / Logement :

Orientation 3 : Réduire les consommations énergétiques et les émissions carbone de l'habitat

Axe 3.1. Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments :

- Intégrer les enjeux de transition énergétique dans le PLH,
- Créer un service d'accompagnement de la rénovation énergétique,
- Communiquer sur les économies d'énergie dans l'habitat,
- Soutenir la rénovation énergétique des logements,
- Promouvoir les bonnes pratiques d'utilisation du chauffage au bois

Axe 3.2. Prévenir et lutter contre la précarité énergétique :

- Etendre l'OPAH à toute l'Intercom,
- Réaliser le programme DEPAR,
- Réaliser une étude d'opportunité pour la création d'un service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME),
- Créer un service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie

Axe 3.3. Soutenir la construction de bâtiments « bas carbone »

- Mobiliser et former les professionnels de la rénovation et de la construction,

En application de la loi « Grenelle II », une **personne en situation de précarité énergétique** est une « *personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat* ».

X. Des dispositifs d'amélioration de l'habitat mis en place permettant d'intervenir sur le parc privé

L'OPAH-RR CC des Cantons de Beaufresne et de Broglie

Une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Rurale (OPAH-RR) a été réalisée de 2015 à 2018 sur les CC des Cantons de Beaufresne et de Broglie et a été prolongée jusqu'en 2020.

La convention d'OPAH-RR a été signée par les Communautés de Communes du canton de Beaufresne et du canton de Broglie, le Conseil Départemental de l'Eure, l'ANAH, l'Etat, Logiliance-Ouest et la Caisse d'allocations familiales. Plus précisément, cette OPAH-RR vise à :

- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé
- Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique
- Favoriser l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement
- Développer le parc locatif privé à loyer maîtrisé
- Améliorer les conditions de logement des propriétaires occupants aux revenus modestes.

L'OPAH-RR fixe comme objectif la réhabilitation de 120 logements privés dont 105 logements occupés par leur propriétaire et 15 locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Les objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH sont les suivants :

- 105 logements occupés par leur propriétaire,

- 15 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Les objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par le Département sont les suivants :

- 105 logements occupés par leur propriétaire (dont 60 dossiers très sociaux et 45 dossiers sociaux),
- 10 logements locatifs appartenant à des bailleurs.

Ce dispositif a été financé par les intercommunalités (à hauteur de 83 322€), l'ANAH (1 102 916€), l'Etat au titre du Programme « Habiter Mieux » (264 726€), le Département (234 302€), Logiliance-Ouest et la Caisse d'allocations familiales.

L'OPAH 2015-2018 aura permis de :

- Prendre contact avec près de 300 personnes (260 propriétaires occupants, 27 propriétaires bailleurs et 11 locataires)
- Améliorer 70 logements (65 logements de propriétaires occupants et 5 logements locatifs)
- Constituer 222 dossiers.

Détails page suivante.

A noter qu'une étude pré-opérationnelle d'OPAH pour la mise en œuvre d'une OPAH à partir du 1^{er} trimestre 2021 est élaborée sur le territoire intercommunal concomitamment à l'élaboration du PLH. Ce travail permet de poursuivre le travail d'amélioration sur le parc existant et de soutien aux propriétaires.

Récapitulatif de l'OPAH-RR CC des Cantons de Beamesnil et de Broglie

Volet Propriétaires-occupants :

Des objectifs qui n'ont pas été atteints :

- 82 logements améliorés (objectif de 105 logements)
- crédits ANAH : 58 logements traités pour un objectif de 105 logements
- crédit Eure : 65 logements traités pour un objectif de 105 logements

Sur la période 2018-2020 :

- un objectif de 63 logements à améliorer
- un objectif de 63 dossiers (crédits ANAH) et 56 dossiers (crédits Eure) à traiter

Volet Propriétaires-bailleurs :

Des objectifs qui n'ont pas été atteints :

- 5 logements améliorés (objectif de 10 logements)
- crédits ANAH : 2 dossiers traités (travaux lourds – logements indignes et très dégradés) pour un objectif de 15 dossiers
- crédit Eure : 2dossiers traités pour un objectif de 10 dossiers

Sur la période 2018-2020 :

- un objectif de 6 logements à améliorer
- un objectif de 6 dossiers (crédits ANAH) et 2 dossiers (crédits Eure) à traiter

Objectifs prolongation 2018-2020

OPAH-RR Bernay Terres de Normandie (secteurs de Beamesnil et de Broglie)

Propriétaires Occupants

	Objectifs 2015-2018 (3 ans)	Résultats 2 ans 3/4 (16/10/15 au 16/07/18)	Objectifs prolongation 2018-2020 (2 ans)
ANAH	105	58	63
<i>dont logements indignes et très dégradés (travaux lourds)</i>	9	3	3
<i>dont rénovation thermique (dossiers Habiter Mieux)</i>	72	36	32
<i>dont amélioration énergétique (dossiers travaux simples)</i>	-	4	16
<i>dont autonomie</i>	24	15	12
<i>dont autres situations (sécurité/salubrité, assainissement)</i>	-	-	-
Département	105	65	56
<i>dont propriétaires "sociaux"</i>	45	5	16
<i>dont propriétaires "très sociaux"</i>	60	29	40
<i>dont aide "Habitat indigne"</i>	-	2	-
<i>dont "prime Energie"</i>	-	21	-
<i>dont aide "autonomie"</i>	-	8	-
Nombre total de logements PO	105	82	63

Propriétaires Bailleurs

	Objectifs 2015-2018 (3 ans)	Résultats 2 ans 3/4 (16/10/15 au 16/07/18)	Objectifs prolongation 2018-2020 (2 ans)
ANAH	15	2	6
<i>dont logements indignes et très dégradés (travaux lourds)</i>	6	2	2
<i>dont rénovation thermique (Habiter Mieux)</i>	6	-	1
<i>dont autres situations (moyennement dégradé, sécurité/salubrité, RSD/Décence, autonomie, transformation d'usage)</i>	3	-	-
<i>dont conventions sans aide aux travaux (loyers maîtrisés)</i>	-	3	3
Département	10	2	2
<i>dont loyers sociaux (dossiers avec travaux)</i>	10	2	2
Nombre total de logements PB	10	5	6

Source – DDTM 27 - Anah

Source : DDTM 27 - ANAH / Extrait du PAC (Annexe 1)

XI. Un faible nombre de copropriétés considérées comme fragiles

Le territoire IBTN comptabilise 69 copropriétés.

Il s'agit essentiellement de copropriétés de petite taille composées de 2 à 11 logements (45 unités). Vingt-deux copropriétés sont de taille intermédiaire (32% des copropriétés) et 3% sont composées d'un nombre de logements plus conséquent (2 copropriétés ont entre 26 et 50 logements).

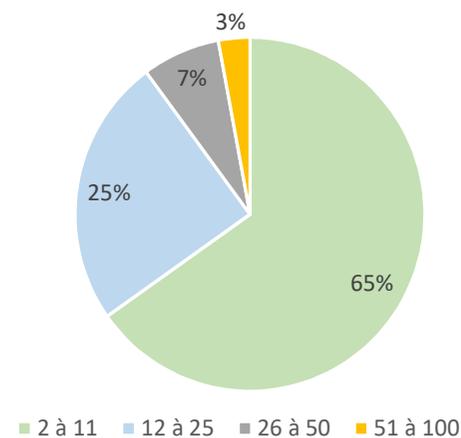
Sur ces 69 copropriétés, 11 sont considérées comme fragiles selon la définition de l'ANAH avec des taux d'impayés de charges courantes et exceptionnelles compris entre 8 et 25%. Plus précisément, ces copropriétés sont situées sur Bernay (10 copropriétés considérées comme fragiles sur Bernay et 1 sur Brionne).

Définition de l'Anah

Une copropriété peut être considérée comme fragile, si elle affiche un taux d'impayés de charges courantes et exceptionnelles compris entre 8 et 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots, ou 8 et 25 % pour celles de moins de 200 lots.

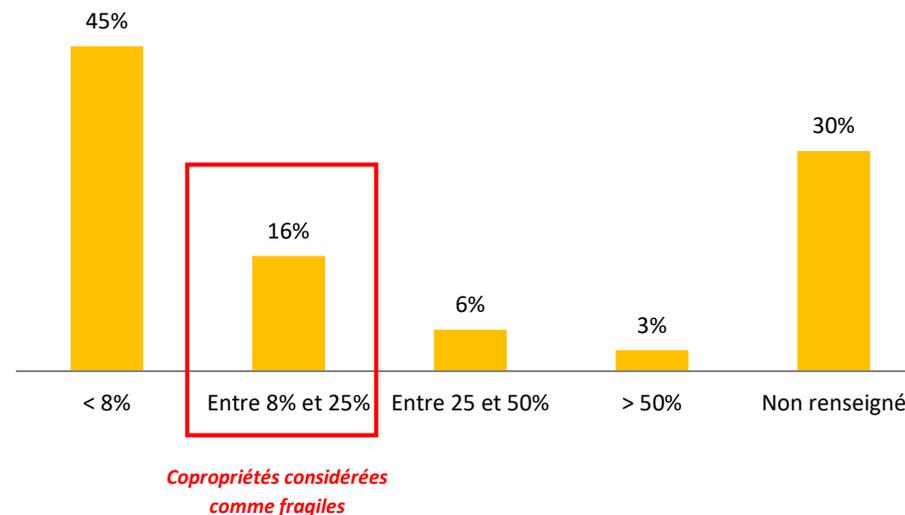
Taille de l'ensemble des copropriétés sur IBTN

Source : DDT 27



Répartition des copropriétés sur IBTN selon leur taux d'impayés

Source : DDT 37





4



Les solutions en logements /
hébergement à destination des
ménages aux besoins spécifiques



Chapitre 4 : Les solutions en logements / hébergements à destination des ménages aux besoins spécifiques

I. Une précarité plus prononcée sur la ville-centre de Bernay

Les ménages de l'intercommunalité Bernay Terres de Normandie ont un niveau de ressources médian de 20 238€ par unité de consommation (soit 1 687€/mois pour une personne seule), une valeur proche de la région (1 691€/mois) mais légèrement inférieur à la moyenne départementale (1 730€/mois). En parallèle, d'après FILOCOM, environ 3 730 ménages vivent sous le seuil de pauvreté, soit 15% de la population totale. Cette part est plus élevée parmi les locataires du parc privé (29% soit 1 200 ménages).

Bernay se distingue avec un revenu médian nettement inférieur (1 560€/mois) et près de 30% de locataires privés vivant sous le seuil de pauvreté (430 ménages).

Le territoire dispose aujourd'hui de 4 structures d'hébergement à Bernay à destination des ménages précaires gérées par l'association Ysos dont 32 places en CHRS et maison-relais (soit 1,2 places pour 1 000 habitants âgés de 20 à 59 ans) avec la répartition suivante :

- 5 places CHRS stabilisation « Les Relais de Charentonne », adapté à l'accueil de tout public mixte présentant des problématiques diverses. Trois logements (1 T1, 1T2 et 1T3) sont proposés sur Bernay,
- 15 places insertion CHRS « Les Relais de Charentonne », dispositif s'adressant à tout public de 18 à 60 ans sans logement ou en mal logement en mesure de payer un résiduel de loyer et éligible à l'Aide Personnalisée au Logement. Sept logements sont proposés à Bernay,
- Une maison-relais de 12 places accueillant des ménages à faibles ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, dont la situation sociale, psychologique voire psychiatrique rend impossible l'accès à un logement autonome
- Un Centre Provisoire Hébergement de 50 places,
- Un centre d'accueil et d'orientations de 17 places.

Outre ces structures d'hébergement présentes sur le territoire, les personnes les plus fragiles peuvent également trouver des réponses en logement dans le parc social :

- 73% des demandeurs d'un logement social disposent de revenus inférieurs au PLAi, avec une part d'autant plus importante pour Bernay (76%) une part plus importante que sur les territoires de comparaison (60% en Haute-Normandie et 63% dans l'Eure) ;

- 6% des demandeurs d'un logement social sont dans une structure d'hébergement (42 demandes), une part inférieure de 2 points par rapport au département - pour les ménages en sortie d'hébergement, l'indice de pression est inférieur aux territoires de comparaison (42 demandes pour 33 attributions soit un indice de 1,3 demandes pour 1 attribution) ;
- 2% des demandeurs d'un logement social (soit 15 demandeurs) sont aujourd'hui sans situation de logement, une part similaire au département et sur la commune de Bernay – pour les ménages sans situation de logement, l'indice de pression est supérieur aux moyennes départementale et régionale avec 15 demandes pour 3 attributions, soit 5 demandes pour 1 attribution – cet indice est d'autant plus important pour la commune de Bernay qui recense 9 demandes pour seulement 1 attribution.

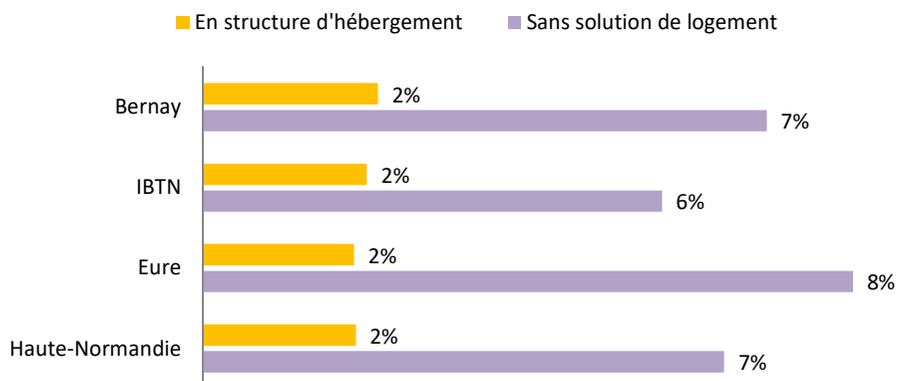
	HEBERGEMENT			SANS SOLUTION DE LOGEMENTS		
	Demandes	Attributions	Indice de pression	Demandes	Attributions	Indice de pression
Haute-Normandie	3457	1956	1,8	1013	286	3,5
Eure	1040	451	2,3	242	72	3,4
IBTN	42	33	1,3	15	3	5,0
Bernay	29	20	1,5	9	1	9,0

Source : SNE 2019

A noter que des initiatives voient le jour sur le territoire. L'association ACCES accueille et accompagne les ménages en difficulté personnelle et professionnelle en leur proposant un suivi socio-professionnel (mobilité, logement, garde d'enfants, absence de qualification etc.) et des missions ponctuelles de travail par le biais du Contrat à Durée Déterminée d'Usage.

Précarité des demandeurs d'un logement social

Source : SNE 2018



II. Des ménages fragiles à accompagner

De plus, en 2017, le territoire compte 12 287 allocataires logements, soit 22% des ménages du territoire IBTN. Cette prestation est versée sous conditions de ressources. Les allocations logement permettent de soutenir les personnes et les familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Les aides au logement sont constituées de :

- l'Allocation de Logement Familiale (ALF) ;
- l'Allocation de Logement Sociale (ALS) ;
- l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

L'Allocation de Logement Familiale (ALF)

L'Allocation de Logement Familiale (ALF) est une aide financière destinée à réduire le montant du loyer ou des mensualités d'emprunt en cas d'accession à la propriété d'un logement ancien situé en dehors d'une zone tendue, sous conditions de ressources. Elle est versée en raison de la situation familiale du ménage (bénéficiaire de prestations familiales, personnes à charge...).

Peuvent prétendre à l'ALF les publics suivants :

- les bénéficiaires de prestations familiales ou de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH),
- les ménages ayant un enfant à charge d'au plus 21 ans mais qui n'ont pas le droit aux prestations familiales ou à l'AEEH,
- les jeunes couples mariés depuis moins de 5 ans, à condition que chacun des deux époux ait moins de 40 ans lors du mariage,
- les femmes enceintes, seules ou vivant en couple sans personne à charge,
- les ménages ayant à charge un ascendant de plus de 65 ans (ou 60 ans, s'il est inapte au travail, ancien déporté ou ancien combattant) et ne disposant pas de ressources supérieures au plafond de l'Allocation de Solidarité aux Personnes Agées (ASPA),

- les ménages ayant à charge un ascendant, descendant ou collatéral atteint d'une infirmité entraînant une incapacité permanente d'au moins 80 % ou qui est, dans l'impossibilité reconnue par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) de se procurer un emploi.

L'Allocation de Logement Social (ALS)

L'allocation de logement sociale (ALS), comme l'AFL, est une aide financière destinée à réduire le montant du loyer ou des mensualités d'emprunt en cas d'accession à la propriété d'un logement ancien situé en dehors d'une zone tendue. Le bénéfice de l'ALS, initialement réservé à certaines catégories de personne (personnes âgées, infirmes, jeunes salariés...) a été progressivement étendu, sous condition de ressources, à toutes les personnes exclues des autres aides au logement, c'est-à-dire de l'allocation de logement familiale (ALF) et de l'aide personnalisée au logement (APL).

Peuvent prétendre à l'ALS les publics suivants :

- les locataires ou colataires ou sous-locataires (déclaré au propriétaire) d'un logement meublé ou non,
- les ménages accédant à la propriété d'un logement ancien, situé en zone 3, en ayant bénéficié d'un prêt conventionné (PC) ou d'un prêt d'accession sociale (PAS) conclu entre le 1er janvier 2018 et le 1er janvier 2020,
- les résidents en foyer (EHPAD, résidence autonomie, résidence pour étudiant...).

L'Allocation Personnalisée au Logement

L'Aide Personnalisée au Logement permet à ses bénéficiaires de réduire leurs dépenses de logement en allégeant :

- la charge de prêt pour les accédants à la propriété et les propriétaires qui occupent leurs logements ;
- la charge de loyer pour les locataires.

Le montant de l'APL tient compte de plusieurs éléments : la situation familiale, le nombre d'enfants ou de personnes à charge, les ressources, le loyer, la nature du logement, le lieu de résidence. Le barème est indexé chaque année, au 1er janvier, sur l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL).

Peuvent prétendre à l'APL les personnes qui occupent un logement à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an) :

- soit en qualité d'accédants d'un logement acquis et le cas échéant amélioré à l'aide d'un prêt PAS (Prêt à l'Accession Sociale) ou PC (Prêt conventionné)
- soit en qualité de locataires d'un logement qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat.

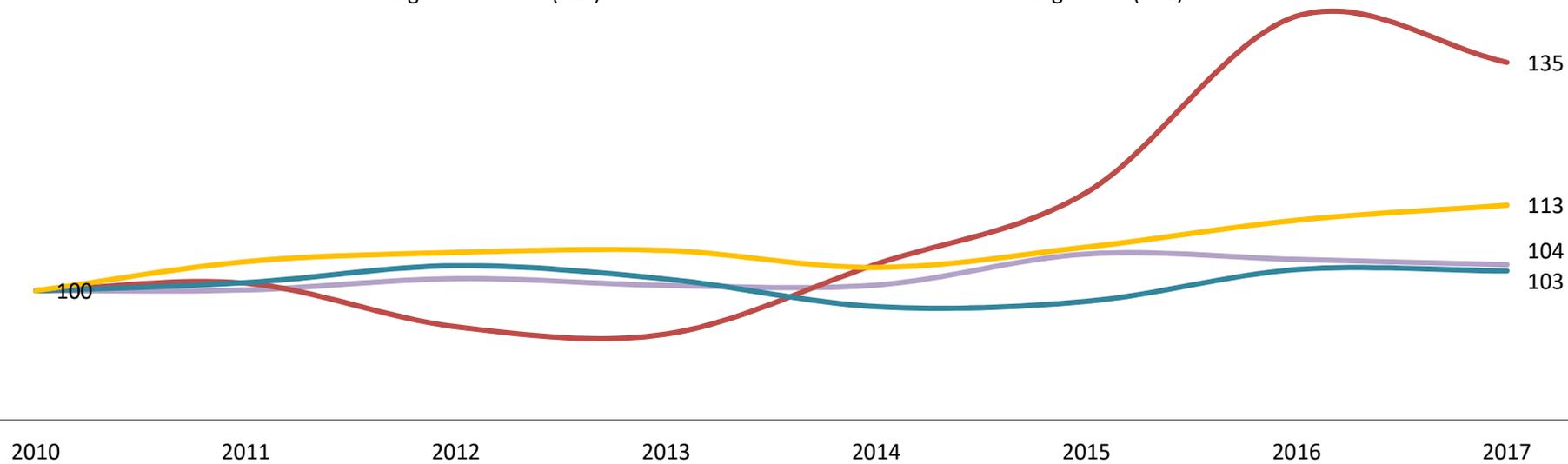
En 2017, IBTN compte ainsi :

- 4 005 allocataires Logement Familial, soit 1 044 bénéficiaires de plus qu'en 2010
- de fortes fluctuations du nombre de bénéficiaires selon les années avec une baisse du nombre d'allocataires jusqu'en 2013 mais une hausse jusqu'en 2016. L'année 2017 est concernée par une baisse du nombre d'allocataires ;
- 1 892 bénéficiaires de l'Allocation Logement Social, soit 56 allocataires supplémentaires, avec de légères fluctuations selon les années ;
- 5 768 bénéficiaires de l'APL, soit 673 bénéficiaires supplémentaires par rapport à 2010, couplé à une légère hausse du nombre d'allocataires depuis 2014.

Evolution des allocations logements sur IBTN entre 2010 et 2017

Source : CAF

- Allocataires Logement (AL)
- Allocation Logement Familiale (ALF)
- Allocation Logement Social (ALS)
- Aide Personnalisée au Logement (APL)



Le Plan départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2016/2020

Approuvé en décembre 2016 le PDALHPD définit, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement (article 34 de la Loi ALUR).

Plus précisément, il vise à définir les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragilisées, sans abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins et à construire des parcours leur permettant de s'y maintenir durablement. Ce plan est co-piloté par l'État et le conseil départemental de l'Eure.

Ce nouveau PDAHLPD vise à sécuriser le parcours habitat des personnes en situation ou en risque de précarisation à travers 4 axes :

- 1 axe transversal : Pilotage, animation et gestion des instances décisionnelles et opérationnelles
- 3 axes opérationnels :
 - Permettre aux personnes, et notamment aux jeunes, d'accéder à l'hébergement et au logement dans une logique de logement d'abord
 - Maintenir dans le logement de façon durable et dans des conditions décentes les administrés du Département
 - Accompagner les publics défavorisés présentant des troubles de santé altérant l'accès ou le maintien dans le logement ou l'hébergement (champ social, médicosocial et sanitaire).

L'hébergement d'urgence, le dispositif d'accueil et d'orientation de l'Eure (DAOE)

L'association YSOS, opérateur du SIAO urgence et insertion de l'Eure assure une gestion centralisée des 326 places d'hébergement d'urgence généraliste du dispositif d'accueil et d'orientation de l'Eure.

Sur le territoire, 17 places sont gérées par le CAO de Bernay, dispositif d'accueil et d'orientation des publics sans solution d'hébergement qui vise à réduire les délais de prise en charge des publics au titre de l'urgence.

III. Une offre inexistante pour les jeunes souhaitant décohabiter

Les données INSEE 2016 non disponibles sur les statuts d'occupation et les formes urbaines selon l'âge pour cause de modification des modes de recensement. L'analyse est réalisée à partir des données INSEE 2015.

Les données INSEE 2016 non disponibles sur les statuts d'occupation et les formes urbaines selon l'âge pour cause de modification des modes de recensement. L'analyse est réalisée à partir des données INSEE 2015.

Le territoire IBTN recense 8 030 jeunes de 15 à 29 ans correspondant à 14% de la population totale, une part légèrement en deçà de celles observée dans le département (16%) et la région (17%). Près de 30% des jeunes résident sur les communes les plus structurantes, à savoir Bernay (1 640 jeunes de 15 à 29 ans) et Brionne (760 jeunes).

En 2016, plus de 85% des jeunes vivent au domicile parental contre 93% dans l'Eure et 88% en Normandie. Pour la tranche d'âge 20-24 ans, seuls 35% d'entre eux vivent au domicile parental, une part nettement inférieure à celle observée sur Bernay (47%), dans l'Eure (54%) et en Normandie (44%). **Cette sous-représentation notable traduit probablement un phénomène de décohabitation notable sur le territoire, à mettre en lien avec des départs pour réaliser des études supérieures et / ou trouver un premier emploi.**

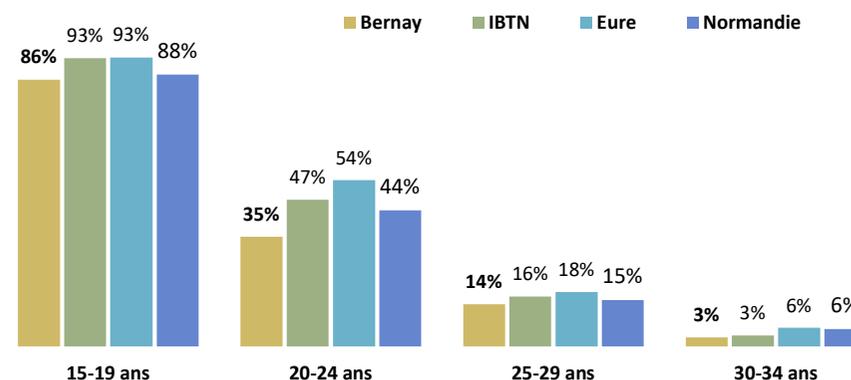
De plus, le territoire ne compte aucune structure d'hébergement spécifique dédiée aux jeunes. **En l'absence de telles structures, une partie des jeunes s'oriente vers le parc privé.** Ainsi pour la tranche des 20-24 ans :

- Près de 9% sont propriétaires de leur bien. Cette part s'élève à 12% dans l'Eure et 7% à l'échelle régionale,
- Environ 68% des 20-24 ans sont locataires du parc privé (62% dans l'Eure et 71% en Normandie).

A l'échelle de l'intercommunalité 52% des 25-39 ans sont propriétaires de leur logement, une part supérieure de 10% à la valeur régionale. Les locataires du parc privé représentent 31%, une valeur proche de celle observée à l'échelle départementale.

Part de la population jeune vivant au domicile parental

Source : INSEE RP 2016





Sur le territoire, le revenu médian pour les moins de 30 ans est de 1 430€ / mois, une valeur légèrement inférieure à celle du département (1 470€/mois). Afin de limiter le taux d’effort par rapport au parc privé, une partie des jeunes se tourne vers le logement social :

- 27% des demandeurs d’un logement social ont moins de 30 ans, soit environ 190 jeunes. Cette part est d’autant plus importante sur Bernay (29%) en lien avec des niveaux de loyers probablement trop élevés dans le parc privé et l’absence de structures dédiées ;
- L’indice de tension est relativement faible à l’échelle intercommunale (1,8 demandes pour 1 attribution, à l’image de la Haute-Normandie) et légèrement moindre en comparaison au département (2,1 demandes pour 1 attribution) – néanmoins une légère surreprésentation sur la ville de Bernay avec 117 demandes pour 47 attributions soit un indice de pression de 2,5 demandes pour 1 attribution.

	Demande	Attribution	Indice de pression (rapport demande / attribution)
Haute-Normandie	13141	7191	1,8
Eure	3085	1498	2,1
CC Intercom Bernay Terres de Normandie	191	107	1,8
Bernay	117	47	2,5

Source : SNE 2019

Une diversification de l'offre en logements / hébergements à envisager pour répondre aux besoins des ménages vieillissants et en situation de handicap

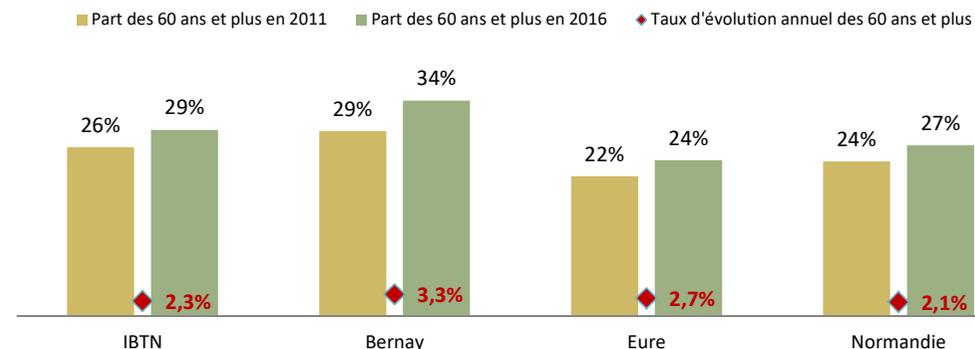
1. Une dynamique de vieillissement engagée sur le territoire et d'autant plus importante sur la ville-centre

En 2016, le territoire IBTN compte plus de 16 210 personnes âgées de 60 ans et plus. La part des séniors de 60 ans et plus est de plus en plus marquée : elle représentait 26% en 2011 contre 29% en 2016 correspondant à près de 1 720 séniors supplémentaires en 5 ans. Cette croissance est portée essentiellement par la hausse des 60-74 ans (+2,8%/an pour cette tranche d'âge). Pour rappel, le territoire est attractif pour les actifs en fin de carrière et les jeunes retraités. **La baisse de la natalité sur le territoire, couplé à une légère surreprésentation de ménages sans enfants (32%) laisse présager un renforcement du vieillissement sur les années à venir.**

La ville-centre de Bernay présente un profil plus vieillissant. Elle compte 3 500 séniors de 60 ans et plus correspondant à 34% de sa population totale. Le volume des 60 ans et plus a augmenté de 3,3%/an entre 2011 et 2016, une valeur supérieure par rapport aux territoires de comparaison avec une croissance d'autant plus forte pour la tranche des 60-74 ans (+4,5%/an). La forte surreprésentation de ménages unipersonnels (48% de la population) peut expliquer en partie ce constat.

Evolution annuelle de la part des 60 ans et plus entre 2011 et 2016

Source : INSEE RP 2016



2. L'adaptation du parc existant au vieillissement, une nécessité compte-tenu des caractéristiques de l'occupation du parc par les séniors

Les séniors sont majoritairement propriétaires de leur logement. Leur part s'élève à 81% pour 65-79 ans et à 76% pour les 80 ans et plus (contre 68% de l'ensemble de la population). Près de 12% des 65-79 ans et 14% des 80 ans et plus sont locataires du parc privé, des valeurs légèrement supérieures à celles observées sur les territoires de comparaison. Bernay se distingue avec une part plus importante de locataires privés (22% pour la tranche des 65-79 ans et 28% pour les 80 ans et plus).

En parallèle, 20% des ménages de 60 ans et plus sont éligibles à un logement social sur le territoire intercommunal (17% sur Bernay).

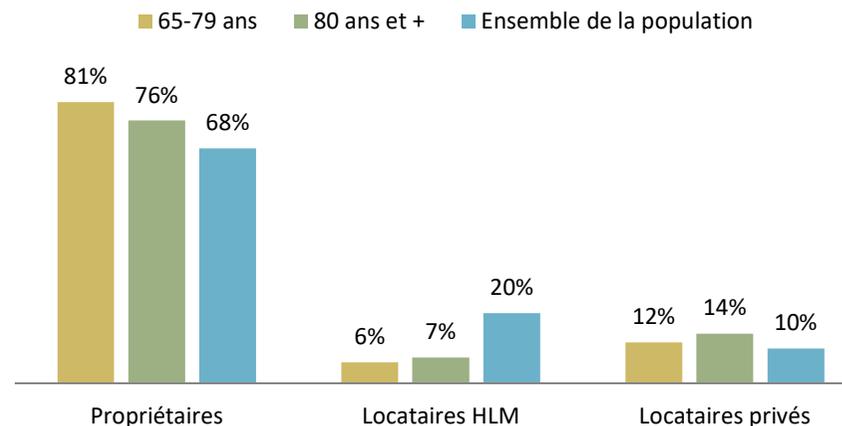
Enfin la majorité des séniors **vivent dans des maisons individuelles** (89% pour la tranche des 65-79 ans et 84% pour les 80 ans et plus). **La présence de propriétaires âgés dans des maisons individuelles, le plus souvent de grande taille, peut expliquer les situations de sous-occupation et des difficultés à faire face au quotidien (charges, entretien, etc.).**

	Propriétaires		Locataires du parc privé	
	Eure	Normandie	Eure	Normandie
Part des 65-79 ans	79%	74%	10%	11%
Part des 80 ans et plus	76%	70%	13%	14%

Age des seniors propriétaires et des locataires du parc privé // Source : INSEE RP 2016

Statuts d'occupation de la population séniore

Source : INSEE RP 2015



3. Une offre en hébergement insuffisante sur le territoire au regard des territoires de comparaison

À ce jour, le **taux d'équipement pour les personnes âgées sur le territoire ITBN est nettement inférieur aux autres territoires de comparaison avec :**

- **501 places en EHPAD** réparties entre 5 EHPAD situés sur les communes d'Harcourt, Brionne, Bernay, Treis-en-Ouche et Nassandres-sur-Risle. Cela correspond à un taux de place d'hébergement en EHPAD de 84 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus. Ce taux est bien inférieur aux territoires de comparaison (taux d'équipement de 100,7‰ pour l'Eure et 105,5‰ pour la Normandie).
- **287 places en résidences autonomie**, le territoire comptabilisant 3 structures hors EHPAD (sur Beaumont-Le-Roger, Bernay et La Neuville-du-Bosc). Le taux d'équipement pour les structures hors EHPAD (48,1‰) est néanmoins supérieur aux valeurs départementale (40,5‰) et régionale (41,6‰).



Résidence Les Jardins de Nassandres-sur-Risle // Source : credit MERC/AT

Personnes âgées	Places	Taux d'équipement		
		IBTN	Eure	Normandie
Hébergement complet EHPAD	501	84,0	100,7	105,5
EHPAD La Maison d'Harcourt - Harcourt	214			
EHPAD L'Escale de la Risle - Brionne	127			
EHPAD résidence Jacques Daviel - Bernay	240			
EHPAD résidence Saint-Aubin le Vertueux - Treis Sants en Ouche	96			
EHPAD Les Jardins de Nassandres - Nassandres-sur-Risle	64			
Hébergement hors EHPAD	287	48,1	40,5	41,6
Résidence Serge DESSON - Beaumont-Le-Roger	115			
Foyer Logement - résidence autonomie - La Neuville-du-Bosc	56			
Résidence Lyliane CARPENTIER - Bernay	116			

Taux d'équipement : nombre de places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et +// Source : FINESS / STATISS / INSEE RP 2016

De plus, une part relativement faible des 75 ans et plus peut accéder à un EHPAD (hors aide sociale ou familiale) :

- Le revenu médian pour les 75 ans et plus est de 1 7 26€ par mois,
- Entre 25 et 30% des 75 ans et plus peuvent accéder à un EHPAD en GIR1/2, entre 30 et 35% en GIR 3/4 et 40 % en GIR 5/6 selon les EHPAD situés sur Brionne, Bernay et Nassandres-en-Ouche,
- Une part bien moindre de ménages de 75 ans et + peuvent prétendre à une place dans les EHPAD situés sur Harcourt et Treis-Saints-en-Ouche (entre 10 et 15% en GIR1/2, entre 15 et 20% en GIR 3/4 et entre 20 et 25% en GIR 5/6.

Le GIR (groupe iso-ressources) correspond au niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée. Il existe 6 GIR *:

- GIR 1 : Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants / ou personne en fin de vie,
- GIR 2 : Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante / ou personnes dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui est capable de se déplacer et qui nécessite une surveillance permanente,
- GIR 3 : Personne ayant conservé son autonomie mentale, partiellement son autonomie locomotrice, mais qui a besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'une aide pour les soins corporels
- GIR 4 : Personne n'assurant pas seule ses transferts mais qui, une fois levée, peut se déplacer à l'intérieur de son logement, et qui a besoin d'aides pour la toilette et l'habillement / ou personne n'ayant pas de problèmes locomoteurs mais qui doit être aidée pour les soins corporels et les repas
- GIR 5 : Personne ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage
- GIR 6 : Personne encore autonome pour les actes essentiels de la vie courante.

IV. Une offre à développer et à adapter pour répondre aux besoins des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV), a fixé des obligations pour le territoire ITBN pour la période 2012-2018. Plus précisément, ce schéma :

- prévoyait le maintien d'une aire d'accueil permanente de 15 places sur Bernay. Cette prescription a été respectée ;
- faisait état de stationnements sauvages dans les communes de Bernay, Perriers-la-Campagne, Menneval, Brionne, Beaumont-le-Roger, Serquigny et Nassandres-sur-Risle,

Pour le volet accueil sur les aires permanentes et les grands passages : ancrage croissant des Gens du Voyage sur les aires d'accueil permanentes, des besoins pressentis de terrains familiaux et adaptés, une initiative d'acquisition de terrains essentiellement privée pouvant poser des difficultés au regard de la réglementation etc.

Pour le volet social : un accompagnement scolaire sur les aires d'accueil insuffisant voire absent, d'une absence de projet social sur les aires d'accueil, des difficultés d'accompagnement des personnes issues de la Communauté des Gens du Voyage à s'inscrire dans les procédures de droit commun, un manque de mobilité de certains ménages etc.

Le nouveau schéma, approuvé le 28 juin 2019 vise à atteindre les objectifs suivants à l'échelle du département sur la période 2019-2025 :

- poursuivre les actions engagées en matière de couverture départementale en aire d'accueil,
- apporter des solutions adaptées pour les familles souhaitant s'ancrer sur le territoire,
- développer des actions engagées en matière sociale, de santé, de scolarisation et d'insertion professionnelle,
- proposer des orientations pour créer les conditions d'une gestion efficace et harmonisée des aires d'accueil à l'échelle du département.

Plus précisément, le territoire IBTN sera dans l'obligation de créer une nouvelle aire d'accueil de 20 places sur la durée du nouveau schéma.

Cette approche permet de retenir 6 grandes orientations présentées dans l'encadré ci-contre.

Les 6 grandes orientations retenues dans le nouveau SDAGV 2019-2025 :

1. *Ne pas développer de nouvelle aire d'accueil en dehors des prescriptions fléchées dans le précédent schéma ;*
2. *Identifier les familles ancrées sur le territoire et travailler en concertation avec ces familles pour déterminer la solution permettant de répondre de manière adaptée et durable à la situation rencontrée*
3. *Développer un travail entre les collectivités et les Sous-Préfectures afin d'affiner la connaissance des terrains privés ou publics permettant d'accueillir sur une courte durée un grand nombre de caravanes, et pouvoir organiser les grands passages ayant prévenu les autorités dans les délais prévus réglementairement ;*
4. *Développer les actions en matière sociale, de santé, de scolarisation et d'insertion professionnelle, afin d'accompagner au mieux les familles issues de la communauté des Gens du Voyage, notamment avec la mise en place d'un projet social par aire d'accueil ;*
5. *Communiquer sur le schéma, l'offre d'accueil et la réglementation auprès des collectivités et des familles issues de la Communauté des Gens du Voyage ;*
6. *Harmoniser les pratiques en termes de gestion des aires d'accueil dans le département.*

Chapitre 5 : Synthèse du volet foncier

Identifier, quantifier et mobiliser les gisements fonciers constitue aujourd’hui un enjeu majeur pour faire émerger notamment des opérations de logements à coût maîtrisé, en accession comme en location, et répondant à la demande d’une population actuellement exclue du marché. La maîtrise du coût du foncier, dans un contexte de tension, est une condition préalable au succès de l’opération, et repose sur une prospective foncière efficace.

Aussi, conformément au cadre réglementaire (article L. 302-1 du Code de la Construction et de l’Habitation), un recensement des potentialités foncières a été réalisé et servira de base à la définition d’une stratégie communautaire cohérente et efficiente de gestion du foncier.

Sur la base des cartographies réalisées, les élus du territoire ont par la suite été invités à actualiser / valider les gisements fonciers lors :

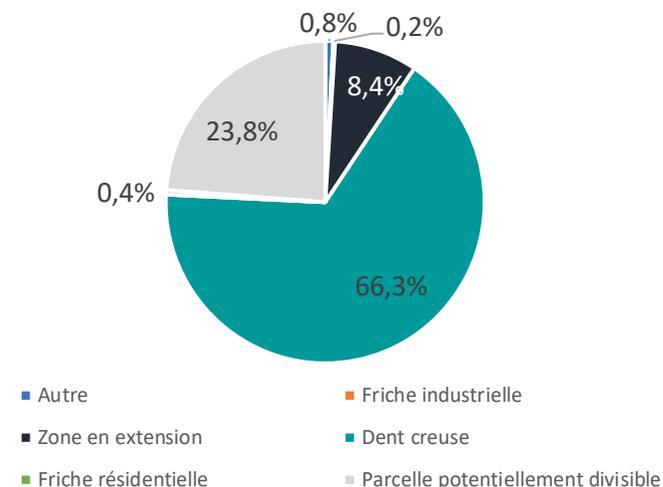
- Des rencontres individuelles en phase diagnostic (été 2020),
- Des permanences organisées en phase orientations stratégiques (juin 2021) – peu de retours sur le potentiel foncier (une quinzaine de communes rencontrées)
- Un nouvel envoi pour validation du potentiel foncier en avril 2023 – peu de retours (une dizaine de retours communaux).

Le potentiel foncier (PF) mobilisable sur le territoire de IBTN de l’ordre de 166 hectares dont :

- 40 ha en division parcellaire (24% du PF intercommunal),
- 110 ha identifiés en dent creuse (66% du PF intercommunal),
- 1 ha identifiés en restructuration urbaine – remobilisation de friches (0,6% du PF intercommunal),
- 14 ha identifiés en zone en extension, hors enveloppe urbaine (8% du PF intercommunal)

A noter que la totalité du PF identifié ne sera pas mobilisée sur la durée du PLH.

Répartition du potentiel foncier mobilisable de IBTN //
 Source : PF réalisé lors des permanences communales et/ou retours communaux



Chapitre 6 : Points clés à retenir

- **Une attractivité résidentielle à conforter**
 - *Un accueil de population (familles et actifs) à accompagner par une offre nouvelle ou réhabilitée suffisante*
 - *Une offre de logements qui doit soutenir les ambitions de développement économique notamment par une réponse aux besoins en logements temporaires ou personnes en insertion professionnelle*
- **Un cadre de vie de qualité ; un parc de logement à requalifier**
 - *Une partie des logements vacants / secteur de friches à remobiliser (offre en centre-ville / centre-bourg, petits logements locatifs...)*
 - *Des besoins de réhabilitation du parc existant, notamment locatif, pour résorber les situations de mal logement et de précarité énergétique*
- **Une offre de logement à adapter aux évolutions sociétales et démographiques**
 - *Un vieillissement très fort de la population à accompagner (adaptation de l'offre et création de nouveaux produits)*
 - *Un besoin en logements abordables sur la frange Est pour ouvrir le marché aux primo-accédants, notamment sous la pression nouvelle post crise-sanitaire*
 - *Un renouvellement / restructuration du parc locatif social ne répondant plus à la demande*