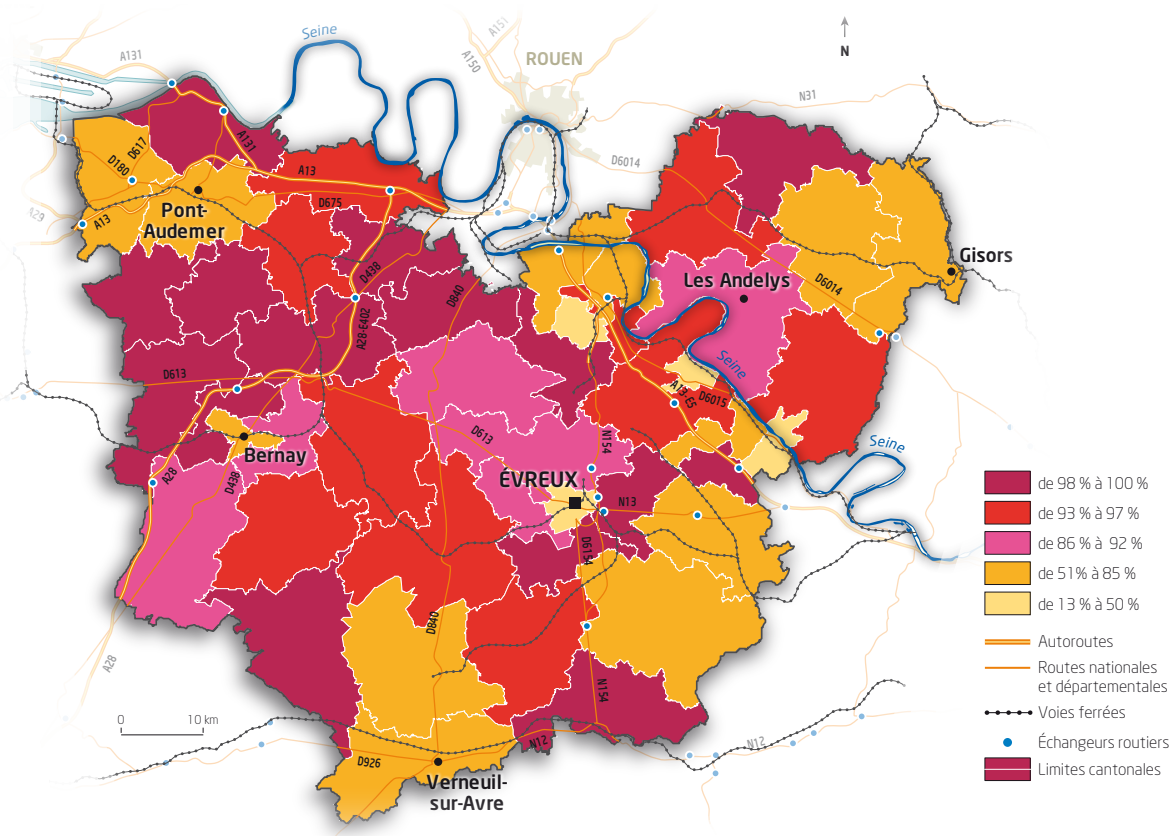


En quoi ce modèle n'est-il pas durable ?



Part des logements individuels réalisés entre 1999 et 2008 en lien avec les réseaux routier et ferré

DDE 27/étudiantes

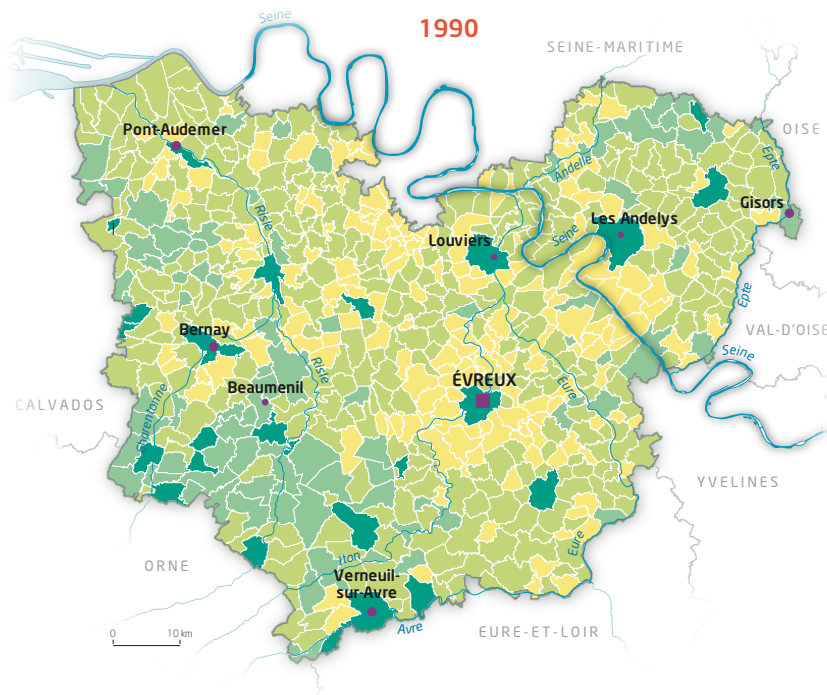
1 Impacts énergétiques et effet de serre

Même si les conséquences ne sont pas visibles, on sait de façon incontestable que les formes d'habitat et les déplacements induits par la périurbanisation contribuent au réchauffement climatique et ont un impact énergétique non négligeable.

En France, de tous les secteurs économiques, le bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie : il représente plus de 40 % des consommations énergétiques, et produit chaque année plus de 120 millions de tonnes de dioxyde de carbone, gaz à effet de serre, soit près du quart des émissions nationales.

L'examen des données de la construction neuve sur la période 1999 à 2008 montre la part prédo-

minante du logement individuel sur l'ensemble des territoires ruraux de l'Eure. L'Eure, c'est environ 260 000 logements, dont un peu plus de 100 000 bâtis avant 1948, 60 000 construits entre 1948 et 1975, année d'entrée en vigueur de la première réglementation thermique, 100 000 construits entre 1975 et aujourd'hui. Même si les constructions neuves doivent intégrer et respecter les différentes réglementations thermiques, le système de production de pavillons dans l'Eure étant standardisé, il ne tient pas suffisamment compte des préoccupations environnementales et des ressources locales. Dans cette logique, il est quand même surprenant et dommage de ne pas voir plus de constructions en bois alors que l'Eure présente un patrimoine forestier



Covoiturage :
c'est l'utilisation d'un véhicule par un conducteur non professionnel et des passagers dans le but d'effectuer ensemble un même trajet.

Autopartage :
(car sharing en anglais) c'est un système dans lequel une société, une agence publique, une coopérative, une association ou même un individu mettent à la disposition des membres du service d'autopartage une flotte de véhicules.

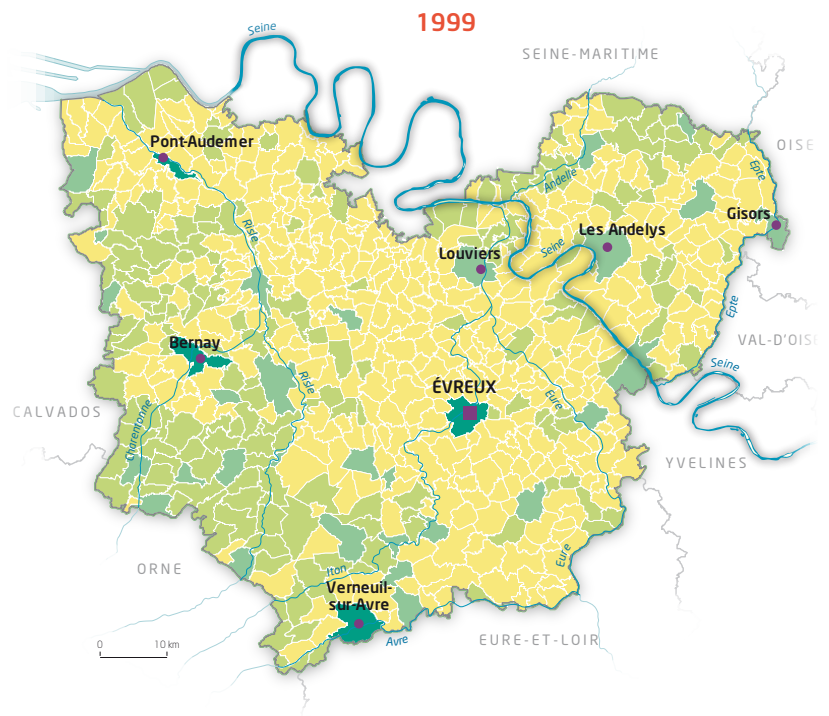
Actifs ayant un emploi dans leur commune de résidence en 1990 (haut) et 1999 (bas)

DDE 27/INSEE

important qui ne cesse d'augmenter (la surface forestière a augmenté de 100 ha entre 1990 et 2006).

Par ailleurs, les ménages vont s'installer toujours plus loin des villes importantes et des centres-bourgs des communes. Les distances à parcourir sont donc toujours plus longues et effectuées principalement avec la voiture particulière, en partie parce que les transports en commun sont inaccessibles.

Le taux de motorisation était d'environ 92,2 % en 2006 dans la zone de Verneuil-sur-Avre, taux bien supérieur au taux national de 81 %. Il était de 92,8 % dans l'est de l'Eure. Ces déplacements en voiture provoquent une congestion des routes ainsi qu'une augmentation de la pollution puisque l'émission en CO₂ d'une voiture particulière est de 150g/km en moyenne (selon ADEME 2006).



Même si les données sont anciennes, le nombre d'actifs ayant un emploi dans leur commune de résidence entre 1990 et 1999 a baissé sensiblement. C'est particulièrement vrai dans le sud-ouest du département. Cela montre l'évasion quotidienne des actifs de l'Eure en dehors de leur commune pour aller travailler. Compte tenu des faibles densités de l'habitat, il est difficilement envisageable de créer des transports collectifs pour ces populations qui sont donc dépendantes de leurs voitures. Le covoiturage et l'autopartage, en plein développement, pourraient être des solutions alternatives aux transports collectifs classiques.

2 Des espaces agricoles en nette diminution

L'examen des permis de construire sur un panel de communes du département sur les dix dernières années est riche d'enseignement sur la taille des parcelles construites et le type d'habitat. Le pavillon constitue ainsi la forme la plus répandue en terme de constructions neuves, dans des secteurs isolés, c'est-à-dire en dehors des centres-bourgs et sur des parcelles pouvant aller jusqu'à plus de 4 000 m². L'habitat sous forme de lotissements est également très répandu, mais avec un découpage parcellaire moins consommateur d'espaces et plus homogène. Les formes les moins répandues sont les pavillons groupés (mitoyens) et l'habitat collectif.

Ce sont les communes les moins peuplées qui proposent des surfaces les plus importantes et en majorité ou exclusivement des constructions isolées. Dans l'est du département, les consommations d'espace sont sensiblement similaires pour les logements individuels, en lotissement et groupés. La superficie moyenne relevée pour les constructions en lotissement est certes plus faible que celle des maisons individuelles mais reste malgré tout élevée (1 300 m²).

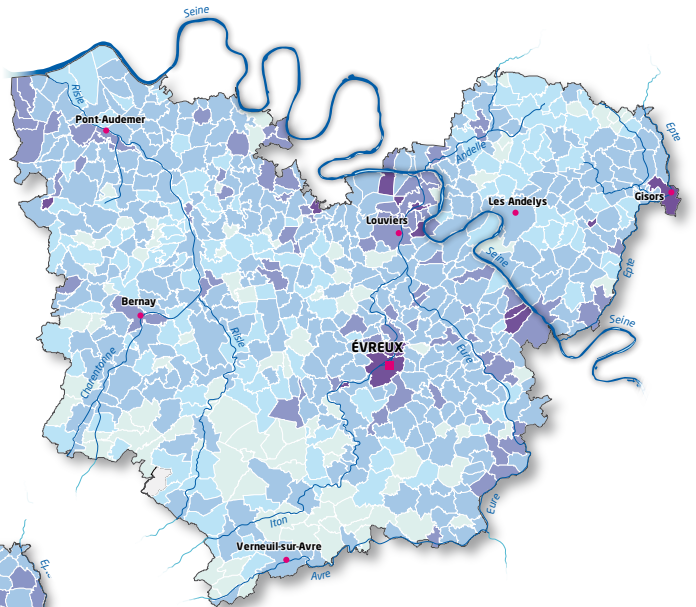
Dans l'Eure, ces surfaces dédiées à l'habitat sont autant de mètres carrés retirés à l'agriculture. L'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) estime à 4 400 ha la perte de surfaces agricoles dans l'Eure entre 1990 et 2006. Il est possible de localiser la consommation d'espaces que cela représente sur une période passée en utilisant les données de la construction à disposition. Celles-ci permettent de comparer la surface de terrain consommée par les constructions avec la surface de la commune non urbanisée en 1990. On obtient ainsi une représentation de l'étalement urbain. On voit ainsi la diffusion de ce phénomène au cœur des territoires ruraux depuis 1990.

Secteur concerné dans l'Eure	Superficie moyenne des parcelles en m ² constatée dans les permis			
	Pavillons isolés	Pavillons en lotissement	Pavillons groupés	Collectif
Ouest				
Courbépine	2465	1273	-	-
Corneville-la-Fouquetière	2942	1528	-	-
Carsix	4245	-	-	-
Beaumont-le-Roger	2065	1386	659	314
Serquigny	2080	638	623	582
Plasnes	2400	-	-	-
Superficie moyenne	2699	1206	641	448
Sud				
Bourth	2767	696	853	454
Gouville	2847	-	-	-
Francheville	1894	1244	370	-
La Guéroulde	2196	1285	-	-
Superficie moyenne	2426	1075	611	454
Est				
Bazincourt	1560	1233	1212	-
Longchamps	2083	1634	1797	-
Sancourt	3043	1535	-	-
Sainte-Marie de Vatimesnil	1419	-	-	-
Thilliers-en-Vexin	1364	1014	-	-
Superficie moyenne	1800	1300	1500	-

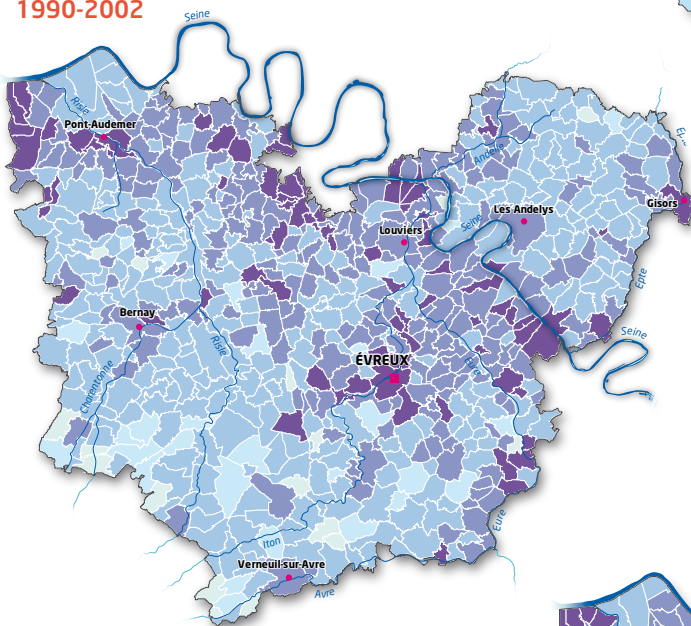
La progression de l'étalement urbain dû au logement dans l'Eure entre 1990 et 2006 (exprimée en ‰)

DDE 27

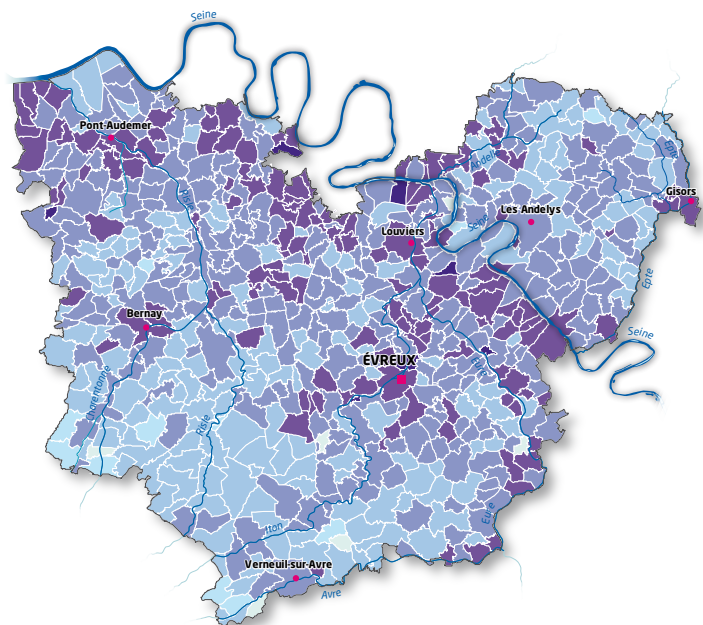
1990-1996



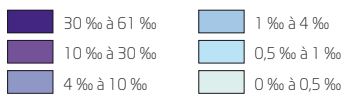
1990-2002



1990-2006



Estimation de la part du territoire communal consacrée aux nouvelles constructions pour l'habitat en base 1990





→ Habitations au milieu des champs et le long d'un espace boisé

Biodiversité

La diversité biologique, ou biodiversité, représente l'ensemble des espèces vivantes présentes sur la Terre (plantes, animaux, micro-organismes, etc.), les communautés formées par ces espèces et les habitats dans lesquels ils vivent.

Cette tendance doit interpeller. L'agriculteur assure plusieurs rôles. Il produit la matière première nécessaire à la vie de tous, et joue aussi un rôle dans le maintien d'un cadre de vie de qualité pour les habitants d'une commune, puisque les agriculteurs gèrent près des deux tiers du territoire départemental. De plus, avec la forêt et les milieux naturels, l'agriculture assure pour la ville un complément indispensable. Elle participe, sous certaines conditions, à la préservation et à l'amélioration d'un environnement naturel de qualité et d'une diversité biologique riche et variée. Elle pourra jouer, dans un proche avenir, un rôle capital dans la production et la valorisation des produits agricoles non alimentaires en ressources bioénergétiques renouvelables. L'agriculture a aussi un rôle économique important, direct ou indirect, qui pourra augmenter dans les prochaines années (les emplois indirectement liés à l'agriculture sont plus nombreux que les emplois agricoles proprement dits).

L'agriculture participe ainsi activement au développement socio-économique de l'Eure. Une centaine d'entreprises agricoles et 4 500 exploitants travaillent quotidiennement dans les campagnes euroises. En 2005, 9 400 salariés ont été employés dans l'agriculture. Ce secteur produit chaque année un chiffre d'affaires d'environ 600 millions d'euros. L'agriculture contribue à l'économie, à l'entretien d'un patrimoine rural riche et varié, des savoir-faire traditionnels, une attractivité touristique croissante et une qualité de vie agréable pour les villageois. La terre

agricole ne doit donc pas être considérée comme une simple réserve foncière vouée à l'urbanisation.

Le prix des terres agricoles demeure encore très inférieur au prix des terrains à bâtir. Cependant, il est en constante progression en moyenne nationale : + de 2,8 % pour les terres labourables et + de 3,7 % pour les prairies en 2006, par rapport à 2005. En 2006, les prix sont contrastés selon les catégories (moyenne nationale de 4 370 euros par hectare pour les terres labourables et 3 100 euros pour les prairies naturelles).

En Haute-Normandie, entre 2005 et 2006, la part des prix des terres labourables a progressé de 3 % dans l'Eure, contre 9 % en Seine-Maritime. La valeur des prairies naturelles est inchangée dans l'Eure et a augmenté de 2 % en Seine-Maritime. Dans l'ensemble (terres et prés confondus), la valeur foncière se situe à 5 960 euros par hectare dans l'Eure (+ 2 %) et 6 340 euros en Seine-Maritime (+ 7 %). Ceci place l'Eure au 14^e rang parmi les départements où la valeur de terres agricoles est la plus élevée.

Cette augmentation du prix du foncier est en partie due à la proximité des zones urbanisables et aux prévisions de déclassement des terres agricoles dans les documents d'urbanisme.

3 La biodiversité menacée

L'étalement urbain a pour conséquence l'urbanisation des terres naturelles et agricoles. Cela entraîne une dégradation des paysages et une perturbation de la biodiversité. Il faut craindre la disparition de nombreux milieux interstitiels (mares, haies, bois alluviaux, pelouses sèches...) par enrichissement ou destruction. Cela diminuera d'autant leur possibilité de maintien d'une diversité biologique en zone agricole. Des nouvelles routes et constructions s'implantent en lisière de forêt. Or, c'est un milieu crucial pour la biodiversité. En effet, les lisières constituent une zone de transition entre la forêt et les milieux ouverts non boisés telles les prairies,

les surfaces cultivées et les friches. Les lisières contribuent à protéger à la fois le sol forestier du dessèchement par le vent, et les arbres, de l'irradiation solaire. Elles accueillent des espèces propres à cette zone de transition, mais aussi des espèces à la fois forestières et de milieu ouvert (gibier, abeilles...). Certains animaux les utilisent comme refuge pour se soustraire à la pression humaine et notamment à l'agriculture intensive. Ce milieu ensoleillé présente une végétation diversifiée (végétaux herbacés et arbustifs) composée en majorité par les espèces nitrophiles (ortie dioïque, compagnon rouge...) que l'on observe sur les sols riches en éléments nutritifs, notamment en azote.

Il faut enfin savoir que pour chaque parcelle nouvellement construite dans un espace naturel, il existe une « zone d'influence » autour de la parcelle, bien supérieure à la surface de la parcelle où la biodiversité remarquable pourra être perturbée.

Si on se projetait dans un avenir plus ou moins lointain, verrions-nous des lotissements ou des rues au nom évoquant avec nostalgie des espèces disparues sur les territoires ? Que dirait-on à nos enfants nous demandant pourquoi cette rue s'appelle la rue des « écureuils », alors qu'il n'y en a plus !

4 La cohésion sociale fragilisée

Les exclus du modèle périurbain

Les phénomènes migratoires ne sont pas les seuls à structurer le territoire. Les caractéristiques des ménages influent aussi sur la répartition des catégories de population. L'évolution des ménages conditionne beaucoup plus que les évolutions démographiques la demande en logements pour l'avenir. Entre 1999 et 2005, la tendance à la baisse de la taille des ménages se poursuit dans la région Haute-Normandie avec un nombre moyen de personnes par ménage qui passe de 2,50 à 2,37 entre 1999 et 2005. En 2005, la taille moyenne des ménages reste cepen-

dant plus élevée dans l'Eure (2,5) qu'en Seine-Maritime (2,3). Cette diminution de la taille des ménages doit se poursuivre dans les prochaines années, une taille moyenne de 2,39 est d'ailleurs projetée d'ici à 2015. La diminution de la taille des ménages est due à de nombreuses raisons : décohabitation des enfants, divorces, décès d'un conjoint... autant de situations auxquelles le pavillon à la campagne ne répond plus forcément.

Le tableau suivant présente l'évolution du nombre de ménages sur la période 1999-2015 :

	Variation annuelle	Due à l'effet démographique	Due à l'effet comportemental ¹
Eure	+ 3 098	2 766	332
Haute-Normandie	+ 6 487	5 409	1 078

1. L'effet comportemental est la conséquence de la modification des modes de cohabitation des ménages et doit être pris en compte dans l'offre des logements.

Par ailleurs, la situation sociale du département est relativement fragile. En tant que département de Haute-Normandie, les bas revenus sont un peu plus nombreux que la moyenne nationale, ceci s'expliquant par les difficultés d'insertion des ouvriers, notamment, et un taux de chômage élevé (de l'ordre de 10% en 2009).

Le département de l'Eure fait partie des territoires les plus jeunes de France. Toutefois, les statistiques les plus récentes révèlent que son indice de jeunesse, c'est-à-dire le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, qui était de 1,73 en 1990, est passé à 1,4 en 2006. Si on observe une diminution progressive de la part des jeunes dans la population euroise, on retrouve également cette tendance à l'échelle nationale avec, en 1990, un indice de jeunesse égal à 1,33 et en 1999 de 1,15. Parallèlement à la diminution de la part des jeunes dans la population, celle des personnes âgées ne cesse de croître. En 2004, l'Eure comptait 18,6 % de plus de 65 ans dont 6,6 % de plus de 75 ans. Les cantons ayant une forte proportion de personnes de plus de 65 ans se situent dans l'ouest et au sud du département (Risle-Estuaire, Risle-Charentonne, Avre).

Nitrophile : qui demande beaucoup de nitrates pour se développer.

Dioïque : se dit des espèces de plantes qui possèdent des individus portant uniquement des fleurs mâles ou des fleurs femelles.

La sur-représentation des jeunes dans le département par rapport à la moyenne nationale, les phénomènes de décohabitation et de desserrement des ménages ainsi que la proportion croissante des séniors génèrent de nouveaux besoins en terme de logements. Les jeunes couples se satisfont plus aisément d'un petit logement à proximité d'un centre-ville. Quand ils sont plus âgés et fondent une famille, disposer d'un plus grand espace intérieur et d'un jardin est souvent une attente. Cette attente peut devenir une contrainte lorsqu'ils sont encore plus âgés et ne sont plus en capacité d'entretenir les espaces intérieurs et extérieurs.

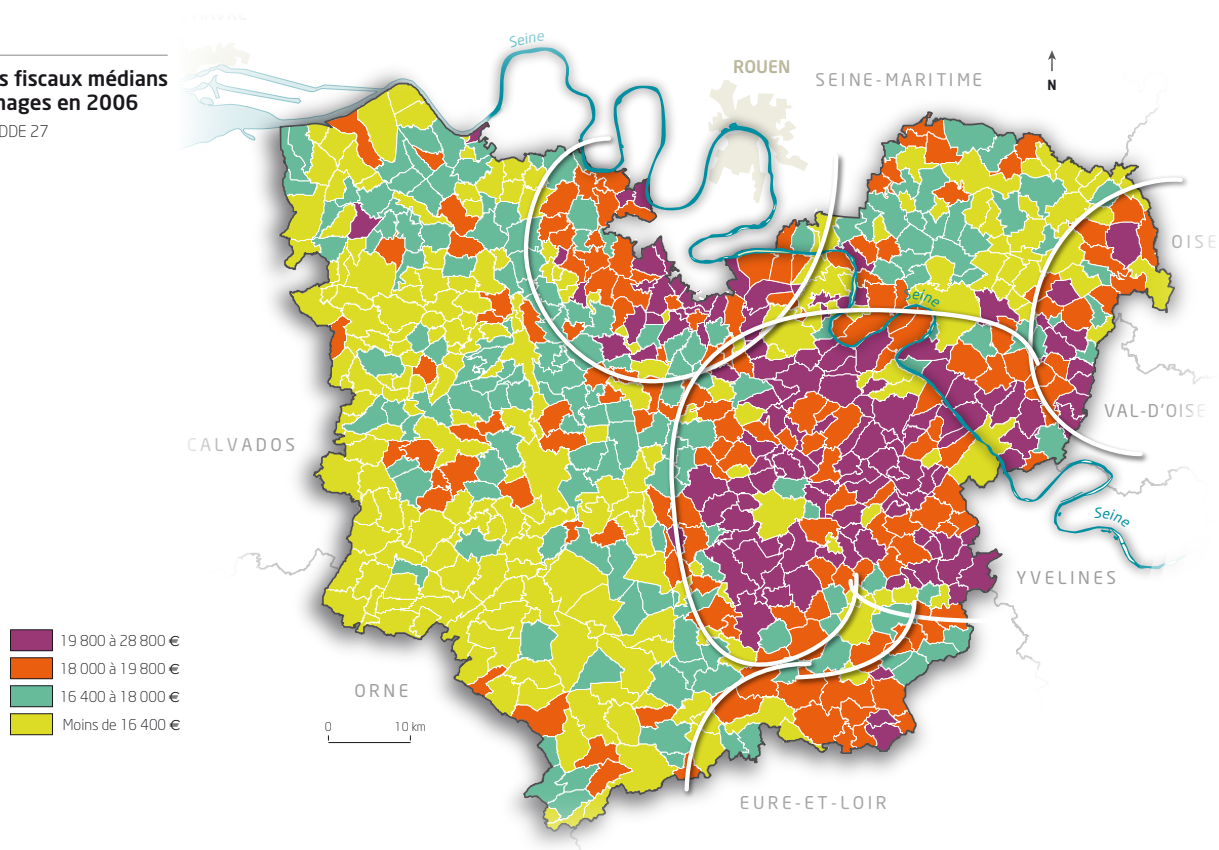
Une seule certitude subsiste, la nécessité de fluidifier le parcours résidentiel et se mettre en capacité de répondre au fil des âges et des situations

aux demandes spécifiques de logements. Dans ce parcours, il ne faut surtout pas manquer la première marche, celle de la primo-accession. Un investissement hasardeux, un achat qui s'avère coûteux (lourds travaux de rénovation, localisation géographique générant de lourds coûts de transport) sont susceptibles de pénaliser durablement un ménage dans sa trajectoire résidentielle.

L'offre de logements disponibles en milieu périurbain est incomplète et ne peut suffire à satisfaire le panel et l'évolution des besoins au fil de la vie. La remise sur le marché de logements vacants, la réhabilitation de logements anciens, (dont certains sont inconfortables, voire indécents), la construction de nouveaux logements dans les dents creuses en milieu urbain proche des services, viennent enrichir d'autant le marché.

Revenus fiscaux médians des ménages en 2006

INSEE-DGI/DDE 27



En vivant plus longtemps et à domicile, les personnes âgées ont des besoins différents auxquels le marché immobilier actuel n'est pas toujours adapté. L'enjeu est de savoir comment gérer le vieillissement de la population dans un territoire périurbain comme celui de l'Eure et comment adapter les trajectoires résidentielles aux différentes catégories de populations.

Les logements individuels de grande taille, en moyenne 4,17 pièces, sont d'ailleurs prédominants. Ils conviennent aux familles, mais non aux différentes trajectoires résidentielles de la vie, aux personnes âgées résidant dans des communes très rurales notamment. L'inadéquation du parc aux besoins des catégories de population est aussi renforcée par la vétusté et le manque d'équipements sanitaires dans les logements caractérisant ainsi l'inconfort du parc (22 % des logements en sont touchés). Plus de trois quarts des logements avaient plus de 25 ans en 2004. Ces caractéristiques mauvaises du parc sont révélatrices d'un potentiel fort de réhabilitation et de rénovation du parc dans le département. Des actions de rénovation ou de réhabilitation permettraient de limiter la construction de pavillons neufs en améliorant le bâti ancien dans les centres-bourgs, les villages ou les villes.

La fragilité des ménages périurbains

Les ménages ayant les revenus les plus modestes et les classes moyennes sont les plus concernés par l'accession à la propriété individuelle. Ceux-ci constituent ainsi une clientèle particulièrement sensible au logement individuel à bas coût, résultante d'une faible charge foncière. Pour des classes moyennes, construire à la campagne équivaut à jouir d'un jardin plus grand par rapport à une construction en périphérie. Les résidents propriétaires font des emprunts bancaires qu'ils ne pourront pas toujours rembourser, en vue de réaliser leur rêve d'acquérir une maison individuelle avec jardin. En effet, le département de l'Eure fait partie de ceux ayant le plus

de ménages endettés en France. Ainsi, en dépit des impacts économiques et environnementaux que cette vision idéale de l'habitat engendre aujourd'hui, les constructions de logements individuels se multiplient sur de grandes parcelles de terrain. Le moindre coût du foncier comme gage d'attractivité dans le département de l'Eure est en réalité une illusion. L'éloignement du centre pèse lourdement sur le budget des ménages : dans un couple dont les deux adultes travaillent, un éloignement de quinze kilomètres de la résidence principale peut représenter une dépense supplémentaire dans le budget des déplacements de l'ordre de 4 000 € par an, et ceci en tenant compte du seul surcoût pour les déplacements domicile/travail (source : *éco-calculateur* ADEME). Une telle somme représente quasiment un mois et demi à deux mois de revenus pour les ménages qui accèdent à la propriété dans les secteurs isolés.

Sachant que le revenu médian des ménages en France en 2006 était de 18 000 €, la carte montre clairement que plus on s'écarte des centres urbains constitués, des vallées, des périphéries des agglomérations, plus les revenus des ménages sont faibles. Si l'on compare cette carte avec celle des constructions individuelles, on voit que les ménages à faibles revenus investissent dans le territoire de l'ouest et dans le Vexin Normand, de plus en plus loin des pôles urbains.

La qualité de vie de ces ménages est aussi affectée par le temps perdu dans les déplacements. Ces conséquences sur la vie quotidienne des ménages périurbains accentuent les effets de la ségrégation socio-spatiale. Non seulement les ménages les moins fortunés se trouvent exclus des communes périurbaines aisées, mais aussi se trouvent appauvris par des dépenses supplémentaires et leur vie familiale est perturbée par le temps perdu dans les déplacements. La récente hausse du prix de l'énergie a montré la sensibilité de ces ménages aux aléas économiques et on peut craindre que les ménages déjà installés auront du mal à vivre correctement en cas de nouvelle hausse durable. Au faible coût du foncier

De la fragilité des ménages dans l'Eure :

un ménage sur dix possède de faibles ressources (revenu inférieur à 30 % des plafonds HLM) ce qui est problématique dans un territoire comme l'Eure où l'offre en logement sous forme d'accession à la propriété individuelle est dominante

initial s'ajoutera une dépréciation du bien acquis, compte tenu de son éloignement des services, en cas de nouvelles crises énergétiques.

Les risques d'éviction

Les franges ouest et sud du département de l'Eure concentrent les plus grandes parts de ménages éligibles ayant des revenus donnant droit à un habitat à loyer modéré. Cela ne signifie pas qu'il s'agit nécessairement de demandeurs de logements sociaux en attente, mais, l'indicateur montre la fragilité de ces ménages.


Ce type de population est constitué essentiellement de personnes de mêmes catégories socio-professionnelles (agriculteurs et ouvriers, notamment) et de retraités. Les confrontations avec ces différentes données mettent en avant l'inadaptation du marché actuel de l'habitat aux demandes en logements des usagers. Par exemple, plus de la moitié des personnes âgées vivent notamment à domicile

dans une commune rurale de l'ouest et dans une maison individuelle de grande taille (4 pièces).

La vétusté et l'inconfort du parc, ajoutés à la faible rénovation du parc de logements, sont autant de paramètres qui révèlent une inadéquation du parc actuel vis-à-vis des attentes de la population. De grands logements sont occupés par des personnes ayant de faibles revenus, mais avec des besoins en réalité beaucoup plus modestes (petites maisons résidentielles de plain-pied, par exemple).

Un rééquilibrage du marché de l'offre et de la demande en logements en tenant compte des revenus financiers des demandeurs et des différentes trajectoires résidentielles de la vie est vivement souhaité. Le taux d'insatisfaction des demandeurs sociaux a augmenté, passant de 2,8 en 2004-2005 à 3,2 en 2006.

Le marché locatif social est actuellement tendu dans le département, en particulier dans les franges nord qui sont sous influence du Havre et de Rouen et dans les franges franciliennes.



Vers
une meilleure
maîtrise
de l'espace rural

2^e partie

