

Communauté de Communes de 4 RIVIERES



SOLIHA
8 boulevard Jean Moulin
CS 253662
14053 CAEN CEDEX
Adresse ligne 4

Téléphone : 02 31 86 60 22
Télécopie : 02 31 86 00 74
Messagerie : contact@solihanormandie.fr
Site : <http://www.solihanormandie.fr>

ETUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE

PROGRAMME D'INTERET GENERAL



1. DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

Préambule.....	4
Etat des lieux	5
I. Analyse démographique	8
1. Une croissance démographique dynamique	9
2. Des classes d'âge qui vieillit.....	12
3. Des ménages e plus en plus nombreux.....	14
4. Données socio-économiques.....	15
II. Le parc de logements et le marché immobilier.....	17
1. Une croissance du parc dynamique	18
2. Une majorité de propriétaires occupants	24
3. Le marché locatif	26
3.1. Le marché locatif privé	26
3.2. Une offre locative sociale concentrée sur Gournay en Bray	30
4. L'accession à la propriété	32
5. La construction neuve.....	34
III. Morphologie urbaine et architecture du Pays de Bray	36
1. Analyse du tissu urbain des centres-bourgs.....	37
2. Analyse des caractéristiques du bâti	47
3. Des styles architecturaux variés	49
IV – Analyse des enquêtes exhaustives.....	52
1 – Caractéristiques du bâti	54
2 – Caractéristiques des logements.....	56
3 – Caractéristiques des occupants.....	60
4 – La demande face à la réhabilitation et l'intérêt des propriétaires pour les travaux	68
V – Problématiques spécifiques.....	71
1 - La précarité énergétique.....	73
2 - L'habitat indigne	78
2.1. Des situations d'habitat indigne persistantes	80
2.2. Le repérage visuel de l'habitat indigne	82
2.3. Des outils de lutte contre le mal logement	83
3 – La prise en compte des populations précarisées.....	85
3.1. Des ménages modestes	85
3.2. Une demande spécifique insatisfaite et des réponses logement adaptées à apporter.....	87

4 - Le logement des personnes âgées et/ou handicapées.....	89
4.1. Une nécessaire adaptation des logements.....	89
4.2. Un territoire inscrit dans un contexte général de vieillissement de la population	90
4.3. Un maintien à domicile rendu parfois difficile par l'inconfort et l'inadaptation des logements.....	90
5 – Des logements vacants à remettre sur le marché	91
5.1. La vacance : une pluralité de situations	91
5.2. Approche du nombre de logements vacants.....	92
6 – Le parc en copropriétés	97
6.1. Le traitement des copropriétés : un enjeu des politiques publiques.....	97
6.2. L'audit énergétique obligatoire pour les copropriétés de plus de 50 lots.....	97
6.3. Un outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles.....	98

Conclusion : vers un dispositif opérationnel pertinent 102

PREAMBULE

Terre de contact et d'échange entre la Normandie, les Hautes-de-France, le littoral et le Bassin parisien, la Communauté de Communes des 4 Rivières est née de la fusion des Communautés de Communes de Forges-les-Eaux, Monts et de l'Andelle et Bray-Normand.

La Communauté de Communes a décidé d'engager une étude pré-opérationnelle de Programme d'Intérêt Général (PIG) sur son territoire au début de l'année 2017. Un PIG est un programme d'actions visant à l'amélioration d'ensembles immobiliers ou de logements dans des zones urbaines ou rurales plus ou moins étendues. C'est une procédure territorialisée d'amélioration de l'habitat privé.

Cette étude doit permettre à la communauté de communes de disposer des éléments d'analyse et de cadrage qui lui permettront de définir des objectifs et des moyens à mettre en œuvre pour répondre à ses enjeux dans le cadre de l'amélioration du parc ancien. L'étude doit également rendre compte de l'opportunité, des conditions de faisabilité et de réussite d'un dispositif opérationnel sur le territoire.

Plus précisément, cette étude pré-opérationnelle s'organise autour de deux phases:

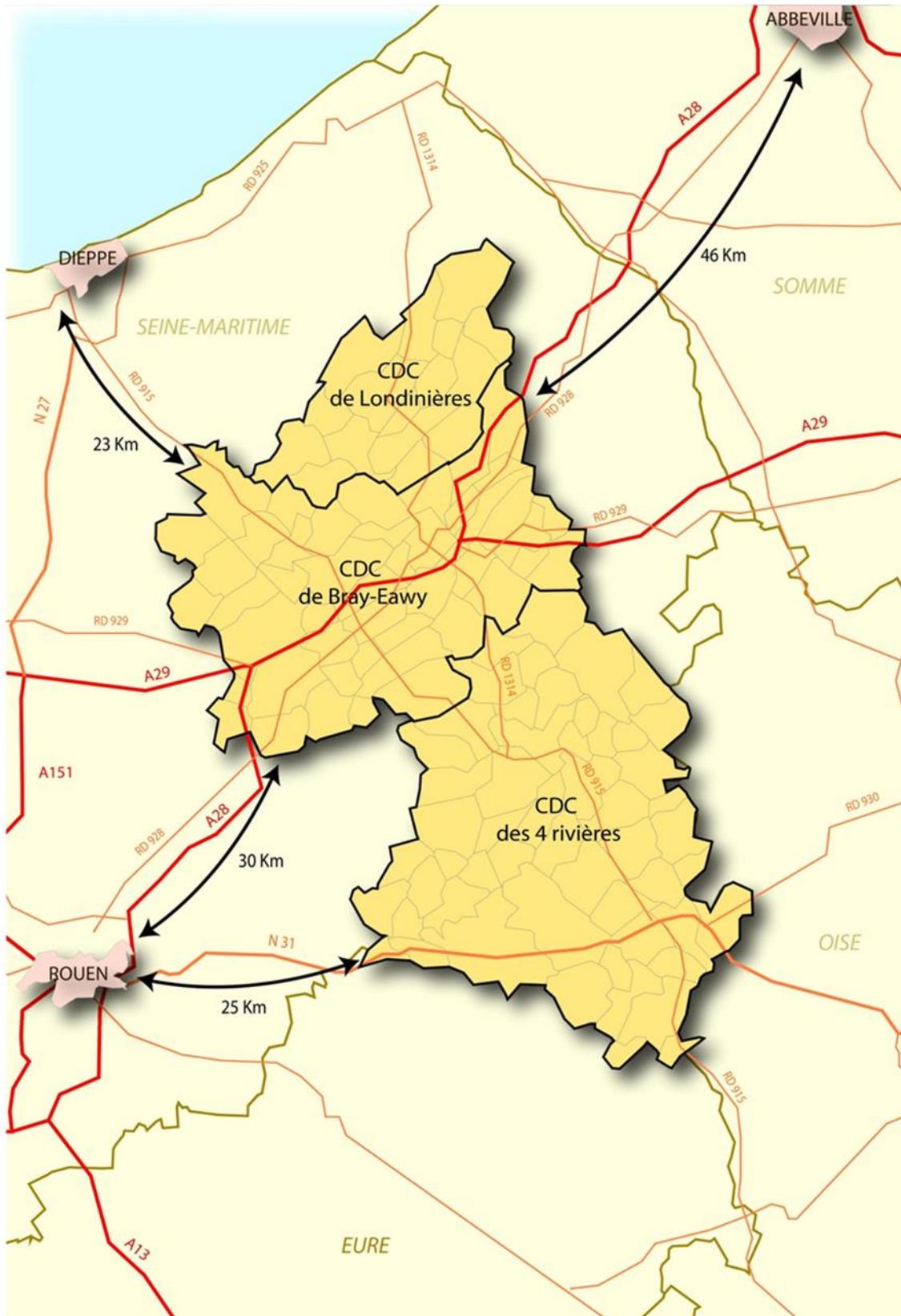
- **Phase 1 - Le diagnostic préalable** : Cet état des lieux du territoire a pour objectif de préciser les principales caractéristiques du territoire, d'identifier les enjeux, les orientations stratégiques et confirmer la pertinence d'un programme.
- **Phase 2 - Définition de la stratégie d'intervention et des modes opératoires à mettre en place** : Cette étape a pour but de préciser les actions prioritaires à engager, les outils et les partenariats à mobiliser, d'estimer le budget prévisionnel ainsi que les objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération à partir de tests pré-opérationnels avec simulations techniques, financières et sociales.

A l'issue de ces phases de travail, les conditions de mise en œuvre de la phase opérationnelle de l'action seront définies dans le cadre d'une convention.

Le présent document présente la synthèse du travail d'analyse des données statistiques recueillies (données de cadrage) et des enquêtes et tables rondes.

UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE STRATEGIQUE

- La Communauté de Communes des 4 Rivières est localisée à l'extrémité Est du département de la Seine-Maritime, limitrophe de la région des Hauts-de-France. Sa ville centre, **Gournay-en-Bray** se situe à **50 km de Rouen (département de Seine-Maritime) et 30 km de Beauvais (département de l'Oise)**.
- Deux axes principaux structurent le territoire : la départementale 915 reliant Dieppe à la région parisienne et la nationale 31 reliant Gournay-en-Bray à Rouen. Ces deux axes jouent un rôle important dans les déplacements quotidiens des habitants qui rejoignent par exemple leur lieu de travail à Rouen.
- Un territoire inscrit dans l'air d'influence du bassin parisien et appartient à l'entité plus large du Pays de Bray. Ce dernier est composé de 3 Communautés de Communes : Londinières, Bray-Eawy et 4 Rivières.
- **Un territoire à dominante rurale** avec une faible densité de population (60hab/km² - source : INSEE 2013).
- **L'activité agricole** demeure prégnante sur le territoire de l'intercommunalité. Le caractère rural du territoire est un élément identitaire. La mise en valeur des savoir-faire locaux (gastronomie, élevage, poterie...) participe à la reconnaissance du territoire.
- Le **tourisme vert** est l'essence de l'offre touristique de la communauté de commune des 4 Rivières. Il existe un bon nombre d'établissement d'hébergement et de restauration, principalement sur les communes de Gournay-en-Bray et Forges-Les-Eaux.
- Musées, galeries d'art, ateliers de poterie, spectacles équestres,... sont autant **d'activités culturelles** que l'on peut retrouver sur le secteur. L'offre touristique valorise le **patrimoine local**, ainsi plusieurs châteaux, jardins, et abbayes peuvent être visités.



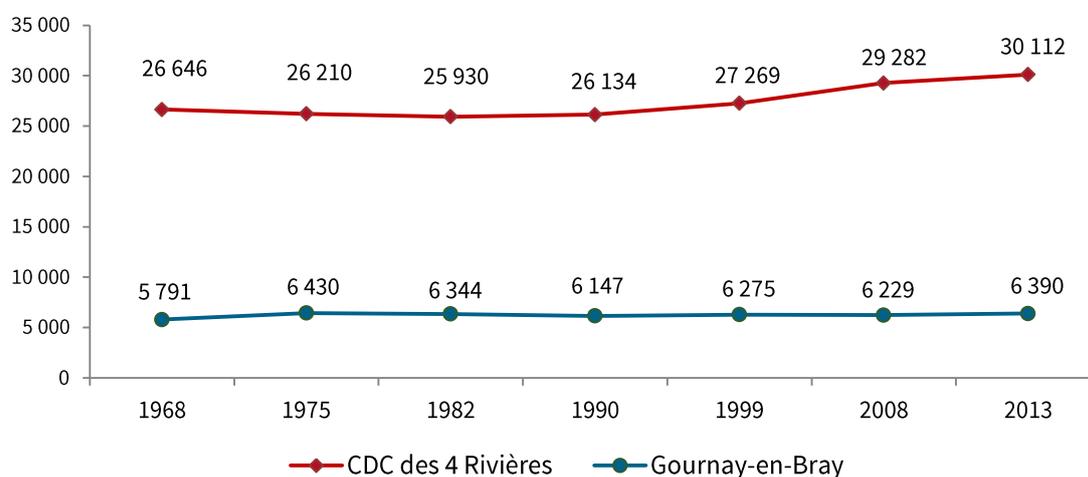
- Les activités proposées sur le territoire bénéficient d'une attractivité touristique principalement au cours de la **période estivale**.
- Le secteur compte une majorité de petites et moyennes entreprises tournées vers **l'économie locale**. On compte tout de même quelques **entreprises de renommées internationales** comme Autoliv, ou encore Danone.
- En terme d'**équipements scolaires**, les Communes de l'intercommunalité accueillent les enfants en classe maternelle et élémentaire, seule ou dans le cadre d'un regroupement pédagogique.
Pour l'enseignement secondaire, on recense :
 - 3 collèges publics et 1 privé sur le secteur, situés à Gournay-en-Bray, Forges-les-Eaux, et la Feuillie.
 - Un lycée professionnel et technologique (Lycée professionnel agricole du Pays de Bray) et un lycée général et technologique (lycée Edouard Delamare Deboutteville)
 Les formations supérieures sont dispensées hors de l'intercommunalité.
- En terme d'**équipements culturels et sportifs**, on compte plusieurs salles polyvalentes, terrains de football, courts de tennis... principalement situés sur les communes de Forges-les-Eaux et Gournay-en-Bray.
- Un SCOT est en cours d'élaboration sur le territoire du PETR du Pays de Bray.
- La majorité des communes qui la composent sont soumises au **règlement national d'urbanisme** (RNU), car elles ne disposent ni de Plan Local d'Urbanisme, ni de carte communale. On compte 30 communes soumises au RNU, 16 communes disposant d'une carte communale, 6 d'un PLU et 2 d'un POS.



I. Analyse démographique

- **Une population croissante dans la Communauté de Communes** depuis les années 80 qui atteint 30 112 habitants en 2013.
- **Une population stable de la ville de Gournay-en-Bray. Cette dernière compte 6 390 habitants en 2013 soit 21,2 %** de la population totale de la CDC. Forges-les-Eaux atteint 3 989 habitants en 2013 soit 13,2 % de la population totale de la CDC.

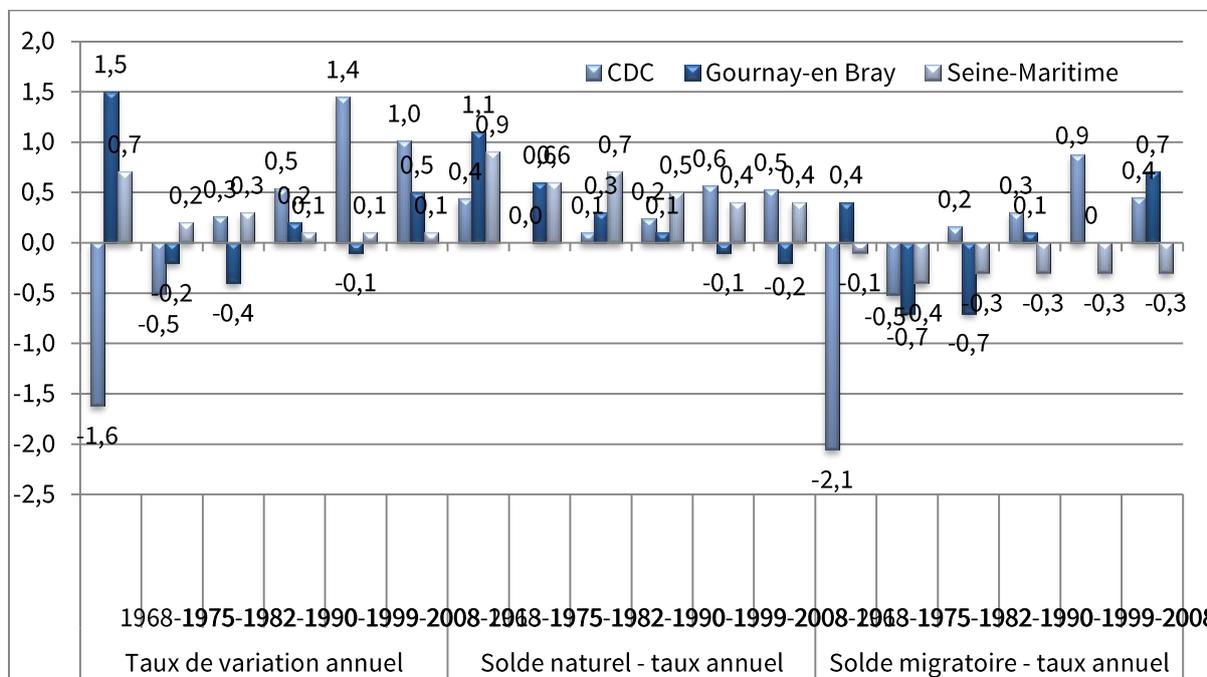
Evolution de la population de la Communauté de Communes de 1968 à 2013 - INSEE 2013



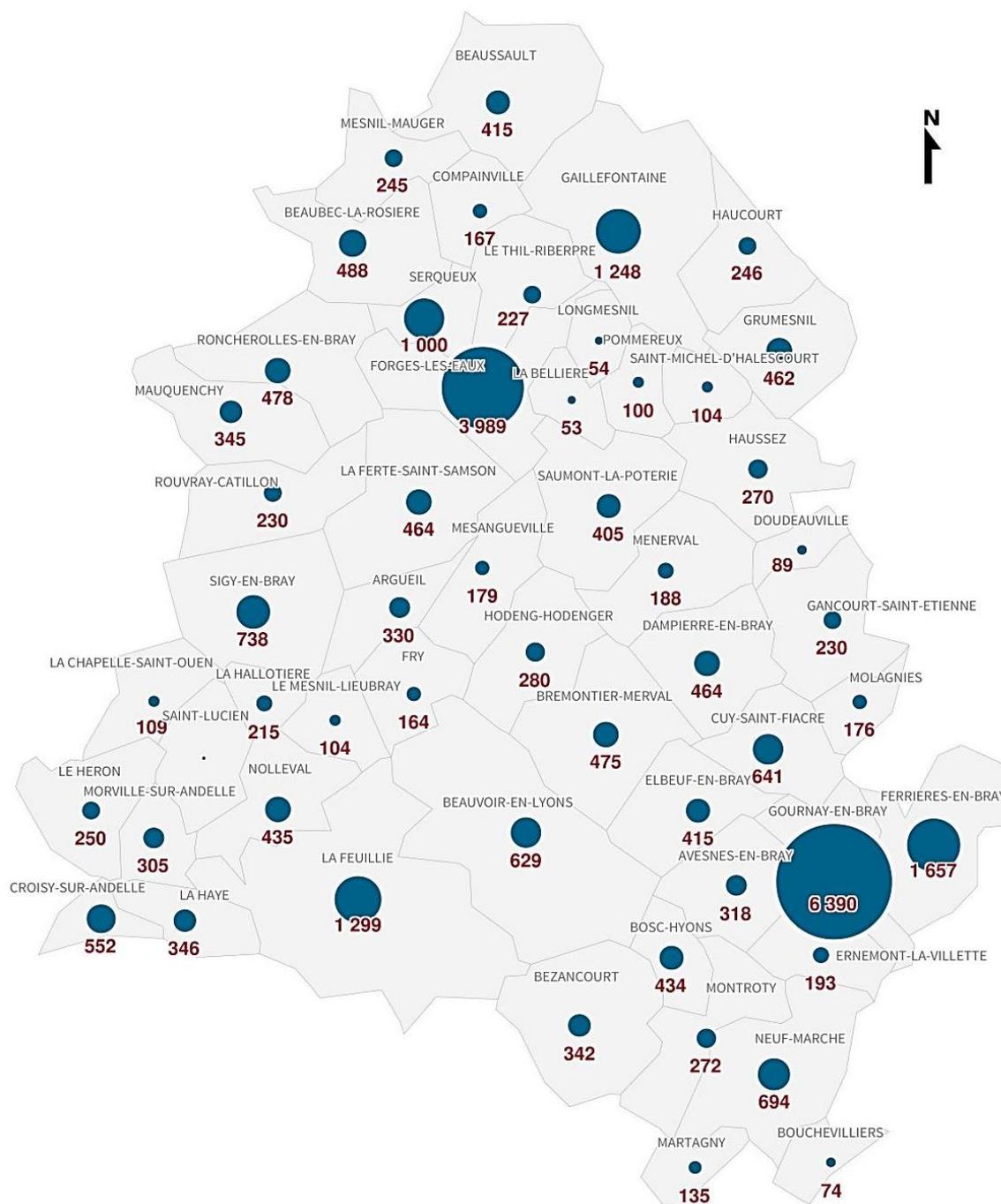
- Une densité moyenne intercommunale de 60 habitants au km² (contre 200 en Seine-Maritime)
- 5 communes dépassent les 100 habitants au km²: Ferrières-en-Bray (104 h/km²), Croisy-sur-Andelle (144 h/km²), Serqueux (174 h/km²), Gournay-en-Bray (614 h/km²), et Forges-les-Eaux/Le Fossé (718 h/km²).
- Une croissance démographique qui émane de la combinaison d'un solde naturel et d'un solde migratoire positifs.
 - **Un solde migratoire positif depuis les années 80** (+0.4% en 2013) sur l'intercommunalité, tout comme à Gournay-en-Bray (+0,7% sur la période 2008-2013). Il est au contraire négatif pour le département (-0.29%) depuis les années 70.

- **Un solde naturel positif depuis 1968** sur la CDC (+ 0,5% sur la dernière période 2008-2013). Il est négatif depuis le début des années 2000 sur Gournay-en-Bray mais compensé par un solde migratoire positif.

Mouvements naturel et migratoire de 1968 à 2008 – INSEE 2013



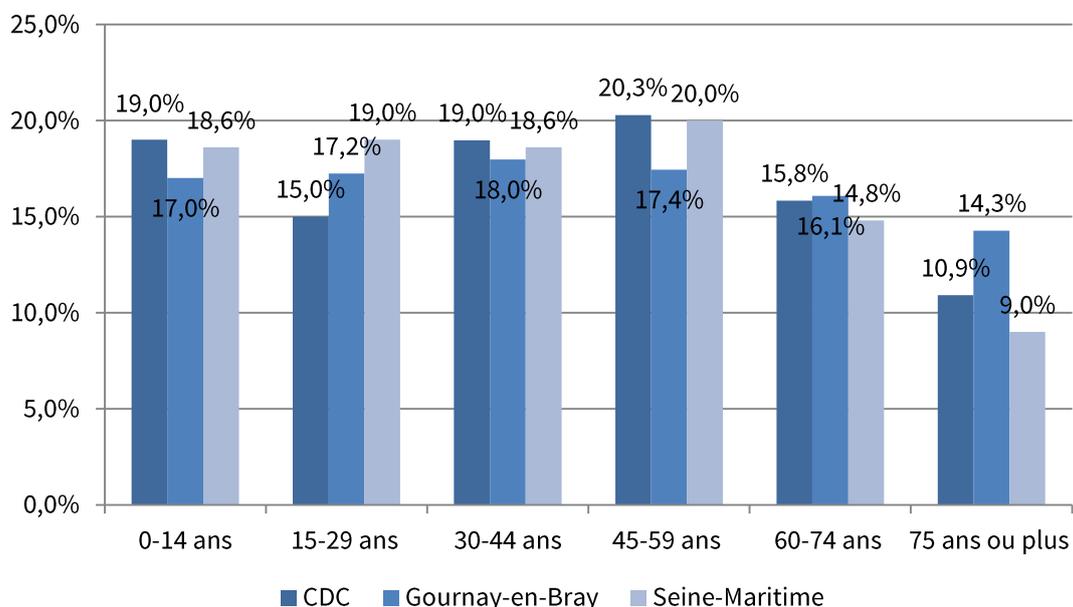
- Le département de Seine-Maritime connaît une faible croissance démographique de sa population entre 2008 et 2013 (+ 0,1 %) dû au solde naturel (+0,3 %) et non au solde migratoire (-0,2 %). Il est alors le département normand le moins attractif mais le plus peuplé avec 1 248 580 habitants soit près de 38 % de la population normande.
- La Normandie connaît aussi une évolution similaire de sa population entre 2008 et 2013, (+ 0,21 %) dû au solde naturel (+0,29 %) et non solde migratoire (-0,08 %).
- Tandis que la croissance de la population nationale entre 2008 et 2013 (+ 0,5 %) est due à la combinaison d'un solde naturel (+0,43 %) et d'un solde migratoire (+0,07%) positifs.



NB : Les chiffres de Forges-les-Eaux et de La Fosse sont fusionnés
Les chiffres de Sigy-en-Bray/Saint-Lucien sont fusionnés

Source : INSEE - Echelle 1/1 800

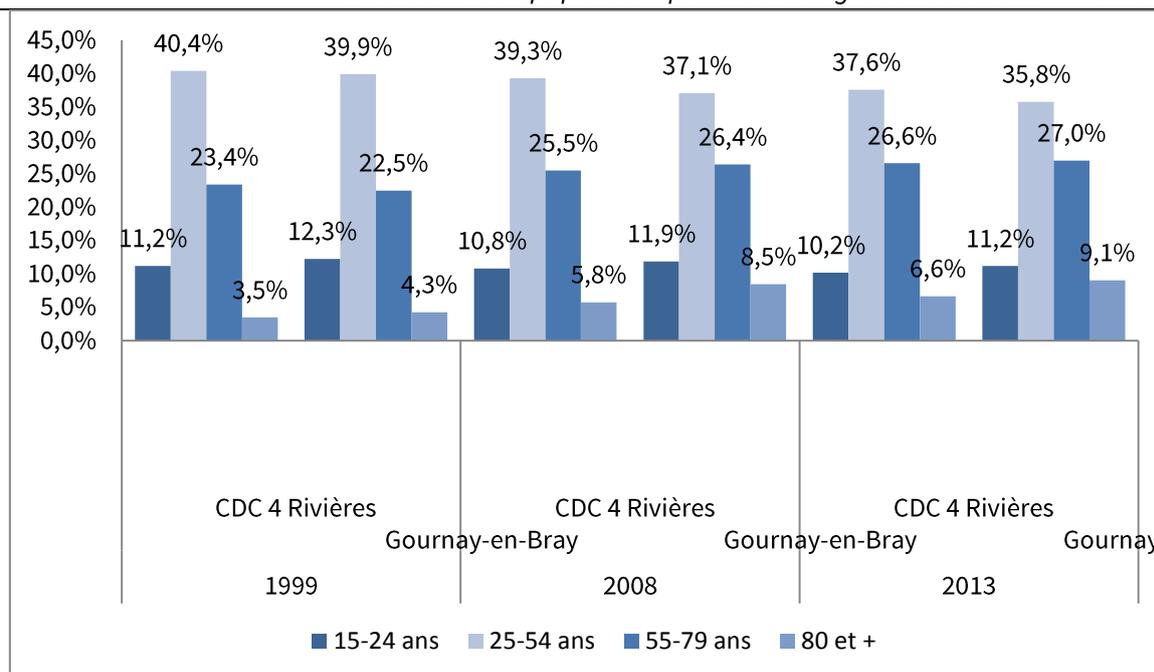
Répartition de la population par classe d'âge - INSEE 2013



- Une population qui vieillit : **33.2 %** de la population a plus de **55 ans en 2013** contre 26,9 % en 1999 et 31,3% en 2008.
- Un indice de jeunesse en constante baisse. Il est de 0,9 pour le territoire de la Communauté de Communes, contre 1 pour le département de Seine-Maritime et la région en 2013.



Evolution de la population par classe d'âge de 1999 à 2013 - INSEE 2013

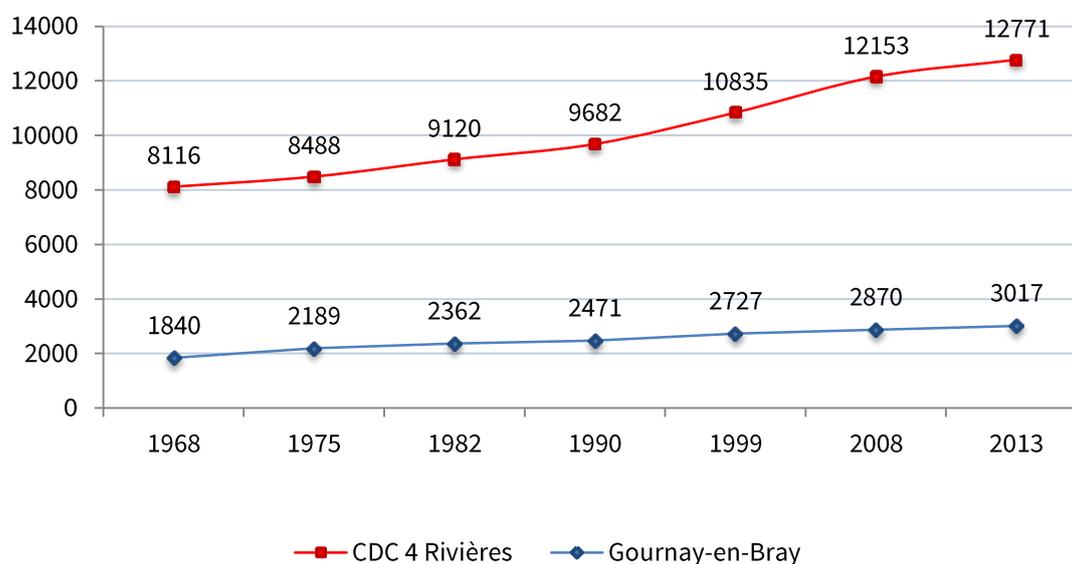


Depuis 1999, la répartition de la population selon la classe d'âge montre un **vieillesement de la population**.

- Sur l'intercommunalité, la part de la population de 80 ans et plus augmente de +3,1 points tout comme les 55-79 ans (+3,2 points). Dans le même temps, la classe d'âge des 15-24 ans est stable et celle des 25-54 ans perd 2,8 points.
- On retrouve la même évolution sur la commune de Gournay-en-Bray.



Evolution du nombre de ménages – INSEE 2013



- A l'instar de la population, le nombre de ménages croît sur la Communauté de Communes **(+57,3% entre 1968 et 2013)** et sur **Gournay-en-Bray (+63,9% entre 1968 et 2013)**.
 - Cependant, le **nombre de personnes par ménage est en baisse**. De 3,3 personnes par ménage en 1968, on est passé à 2,3 personnes par ménage en 2013.
- ⇒ Cette tendance doit être associée au **phénomène de décohabitation** (le départ des jeunes de la cellule familiale, les ruptures conjugales, les mutations professionnelles,...).

Composition des ménages – INSEE 2013

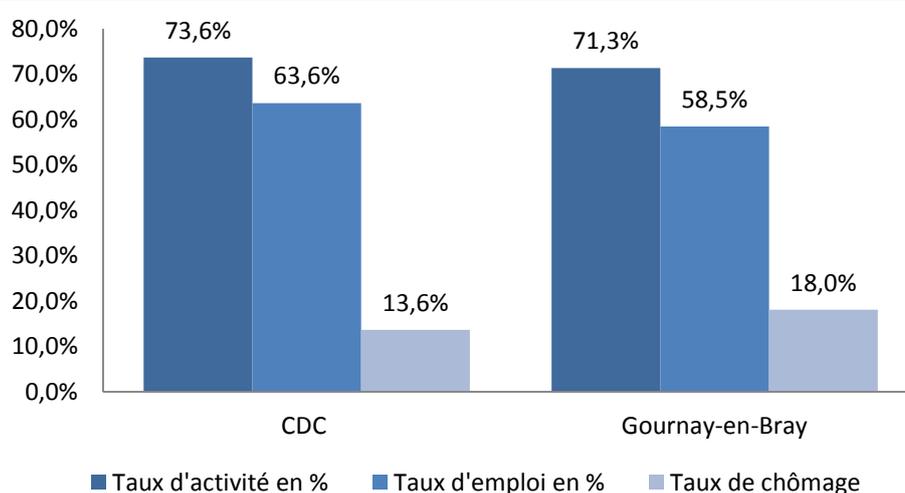
	Nombre de ménages					
	2013	%	2008	%	1999	%
Ensemble	12771	100,0%	12153	100,0%	10835	100,0%
Ménage d'une personnes	3933	30,8%	3579	29,4%	2908	26,8%
Nombre de couples sans enfants	3985	31,2%	3726	30,7%	3372	31,1%
Nombre de couples avec enfants	3571	28,0%	3769	31,0%	3728	34,4%
Famille monoparentales	980	7,7%	835	6,9%	704	6,5%

- Le nombre des ménages d'une personne et des couples sans enfant progresse depuis 1999. Les ménages avec enfants ont baissé de **4,2%** entre **1999 et 2013**. On peut rapprocher ce phénomène du sensible vieillissement de la population de l'intercommunalité.
- ⇒ *D'où l'intérêt pour la CDC d'ouvrir son territoire à l'accueil **de jeunes ménages** avec enfants en proposant des **typologies de logements adaptées** à ces familles mais également aux personnes seules.*

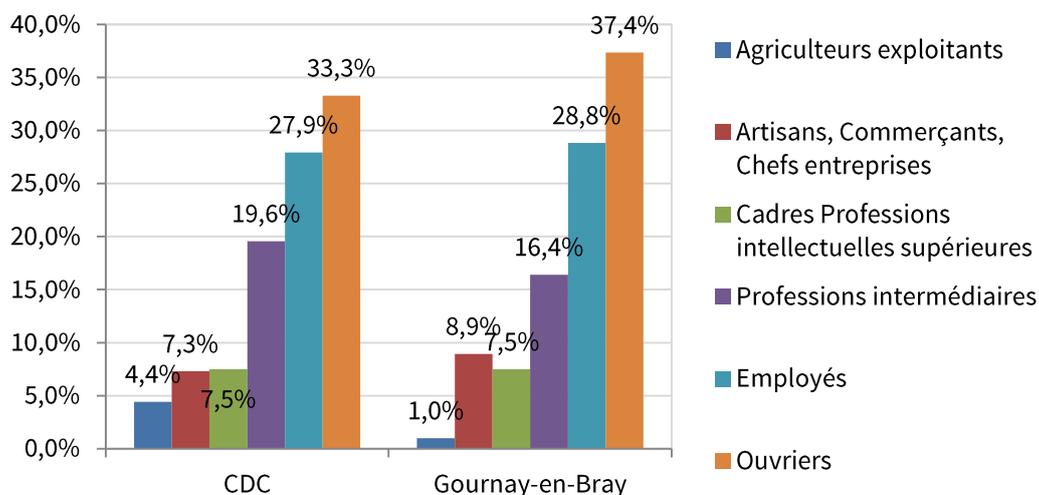
4

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Répartition de la population active - INSEE 2013



- Le territoire de la communauté de communes se situe à proximité d'un pôle d'emplois attractif: Rouen puis Beauvais.
- Gournay-en-Bray compte 2 698 actifs soit 16 % des actifs de la CDC (16 274 actifs).
- **Un taux de chômage nettement plus élevé sur Gournay-en-Bray** que sur l'ensemble de la CDC (18% contre 13,6%). Ce dernier est au-dessus du taux de chômage du département (14,2% en 2013).



- 2 Classes Socio- Professionnelles plus représentés que les autres: **les ouvriers** (33,3%) et les employés (27,9%)
- Le **revenu fiscal moyen** de Gournay-en-Bray (**18 227 €**) et de Forges-les-Eaux (19 640 €) est inférieur à la moyenne de la CDC (23 455 €).
- **63,5 % des foyers fiscaux de la CDC ne sont pas imposables** sur le revenu en 2014. À l'échelle de la Seine Maritime et de la Région Normandie, ce pourcentage est moins élevé (55% en Seine Maritime).
- Gournay-en-Bray est la deuxième commune de la CDC aux revenus fiscaux moyens les moins élevés.

Niveau de revenus des communes – DGFiP 2015 (revenus 2014)

	Nombre de foyers fiscaux	Nombre de foyers fiscaux imposables	Taux de foyers imposables	Revenu fiscal de référence des foyers fiscaux
GOURNAY EN BRAY	3 861	1 409	36,5%	18 227 €
FORGES LES EAUX	2 213	777	35,1%	19 640 €
CDC 4 RIVIERES	21 725	8 059	37,1%	23 455 €
SEINE MARITIME	697 457	313 698	45,0%	24 270 €
HAUTE NORMANDIE	1 028 762	549 990	53,5%	22 413 €

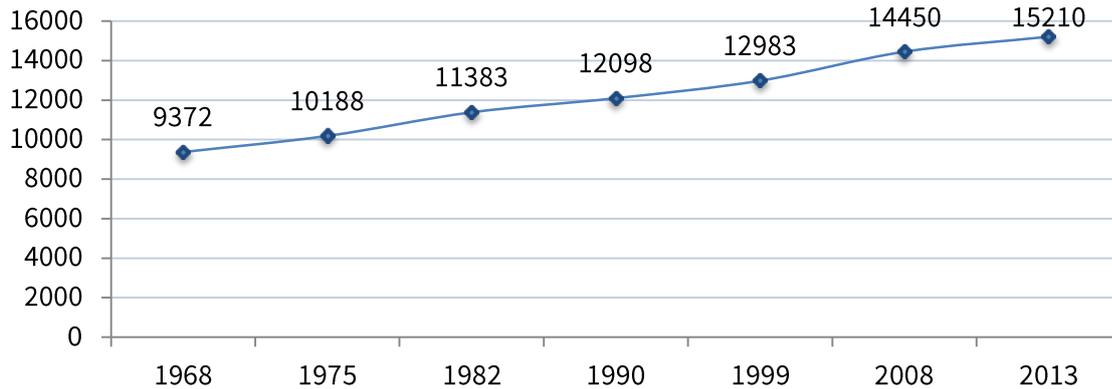
⇒ Dans la mesure où les aides accordées aux propriétaires occupants sont soumis à plafonds de ressources, l'imposition ou la non-imposition des foyers permet d'évaluer le nombre de ménages susceptibles de bénéficier de ces aides.



II. Le parc de logements et le marché immobilier

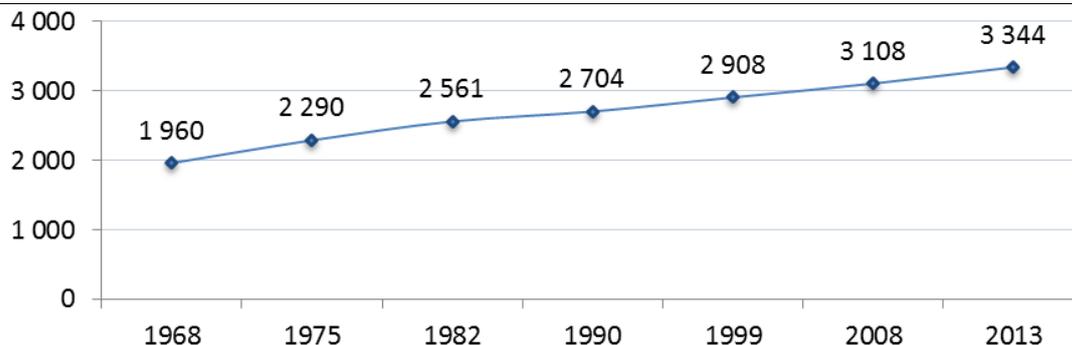
- UNE EVOLUTION POSITIVE DU PARC DE LOGEMENTS

Evolution du parc de logements de la communauté de communes – INSEE 2013



- La **dynamique de croissance** du parc de logements est **constante** depuis les années 1970.
- La CDC comptait 9 372 logements en 1968 contre **15 210 en 2013**, soit une augmentation de 62,3 % en 45 ans.
- Sur un période plus récente, la croissance du parc de logements de la CDC est de **5,3%** (soit 0,6% par an) entre 2008-2013.

Evolution du parc de logements de la commune de Gournay en Bray – INSEE 2013



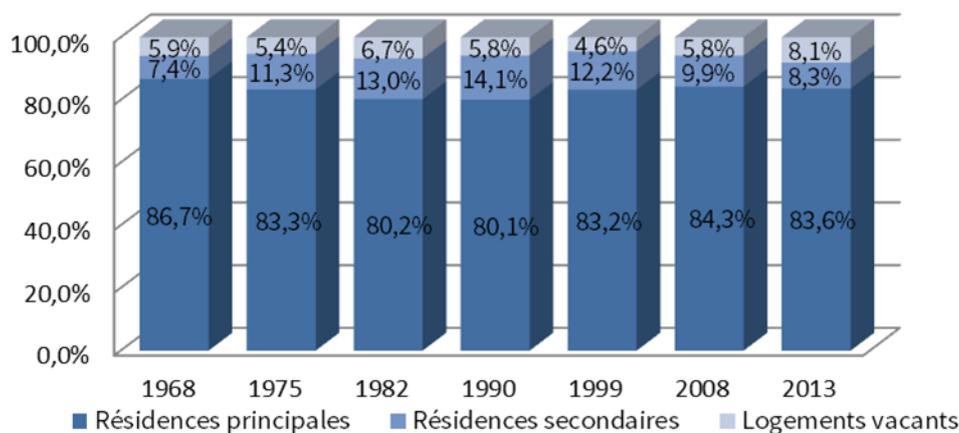
- A l'instar de la dynamique de croissance du parc de logements la CDC, celle de Gournay-en-Bray est également en progression constante depuis les années 1970.

- Entre 2008-2013 la croissance du parc de logements de la commune est de 7,6% (soit 1,5% par an) soit au-dessus de celle de la CDC.

Evolution du parc de logements de la CDC par typologie entre 1968 et 2013 – INSEE 2013

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Résidences principales	8116	8488	9120	9682	10794	12171	12812
%	86,7%	83,3%	80,2%	80,1%	83,2%	84,3%	83,6%
Evolution	4,6%	7,4%	6,2%	11,5%	12,8%	5,3%	
Résidences secondaires	692	1152	1483	1709	1581	1430	1265
%	7,4%	11,3%	13,0%	14,1%	12,2%	9,9%	8,3%
Evolution	66,5%	28,7%	15,2%	-7,5%	-9,6%	-11,6%	
Logements vacants	556	548	766	702	591	842	1247
%	5,9%	5,4%	6,7%	5,8%	4,6%	5,8%	8,1%
Evolution	-1,4%	39,8%	-8,4%	-15,8%	42,5%	48,1%	
TOTAL	9364	10188	11369	12093	12966	14444	15324

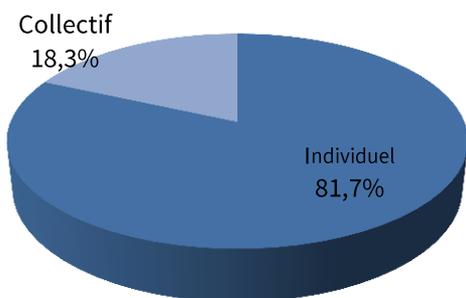
Evolution du parc de logements de la CDC par modes d'occupation – INSEE 2013



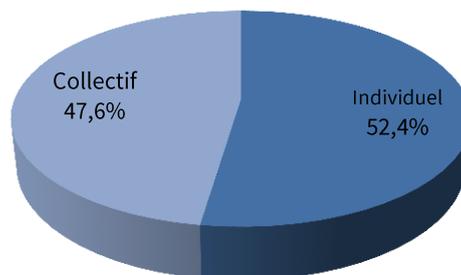
- 15 324 logements dans la CDC dont :
 - **83,6%** de résidences **principales**,
 - **8,3 %** de résidences **secondaires**
 - **8,1%** de logements **vacants**.
- Entre 1968 et 2013, soit sur une période de 45 ans, le parc de la CDC a plus que doublé (+ de 58%) passant de 9 354 à 15 324 logements.

- Gournay-en-Bray est la commune la plus importante de la CDC en représentant pratiquement 1/4 de son parc de logements (21,9%) avant ensuite Forges-les-Eaux avec 14,9% du parc de la CDC.

Typologie des logements – INSEE 2013

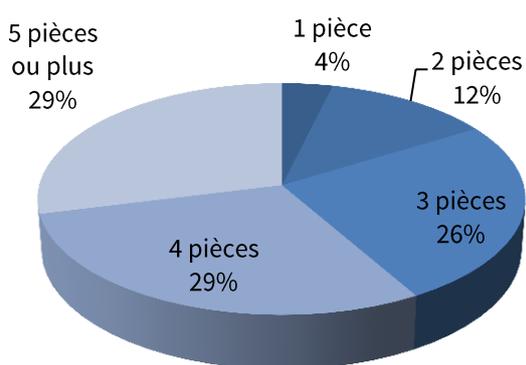


Communauté de Communes

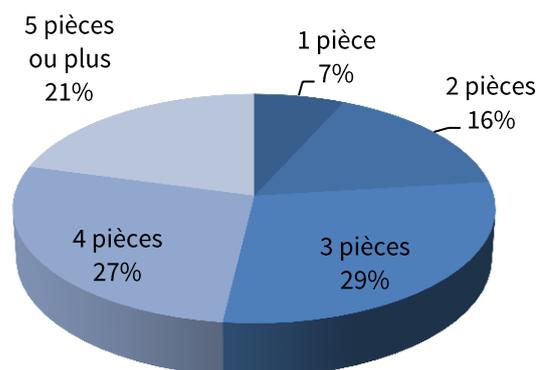


Gournay-en-Bray

Taille des logements dans les résidences principales – FILOCOM 2015



Communauté de Communes



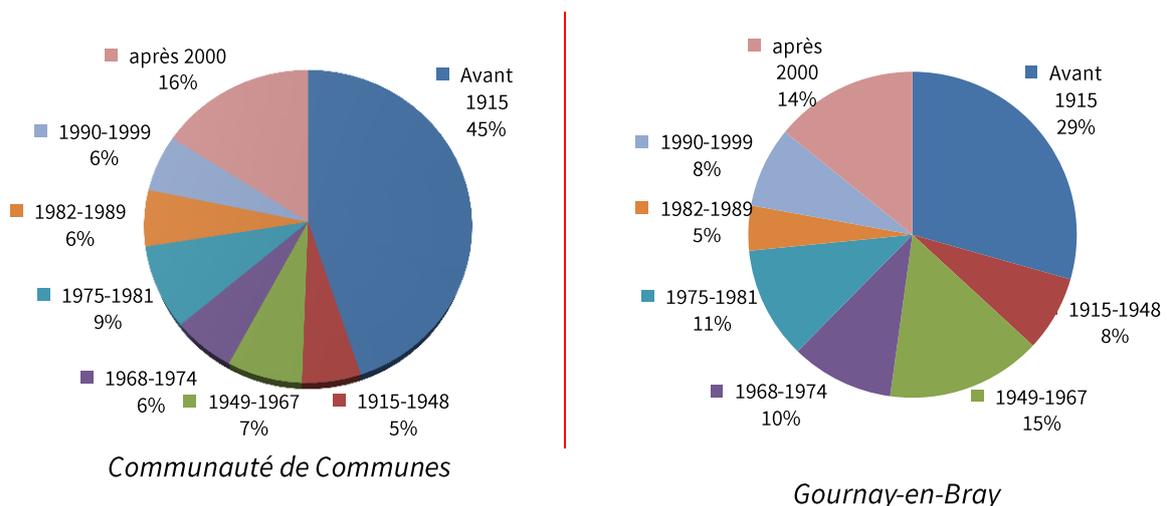
Gournay-en-Bray

Composantes du parc de logements par commune – INSEE 2013

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements Vacants		Parc de logement total	% du parc de la CDC
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%		
Bouchevilliers	28	77,3%	7	19,8%	1	2,8%	36	0,2%
Martagny	57	55,3%	41	39,7%	5	5,0%	103	0,7%
Argueil	143	81,3%	17	9,7%	16	9,1%	176	1,1%
Avesnes-en-Bray	85	51,2%	79	47,6%	2	1,2%	166	1,1%
Beaubec-la-Rosière	178	85,3%	15	7,3%	15	7,3%	209	1,4%
Beaussault	165	76,0%	35	16,1%	17	7,8%	217	1,4%
Beauvoir-en-Lyons	261	73,3%	68	19,1%	27	7,6%	356	2,3%
La Bellière	20	67,5%	7	24,4%	2	8,1%	29	0,2%
Bézancourt	146	66,2%	60	27,4%	14	6,4%	220	1,4%
Bosc-Hyons	163	82,9%	23	11,9%	10	5,2%	197	1,3%
Brémontier-Merval	164	78,5%	38	18,2%	7	3,3%	209	1,4%
La Chapelle-Saint-Ouen	38	72,6%	11	21,5%	3	5,9%	52	0,3%
Compainville	58	72,4%	20	25,2%	2	2,4%	80	0,5%
Croisy-sur-Andelle	220	93,6%	5	2,1%	10	4,3%	236	1,5%
Cuy-Saint-Fiacre	254	91,4%	16	5,7%	8	2,9%	278	1,8%
Dampierre-en-Bray	183	82,4%	29	13,1%	10	4,5%	222	1,4%
Doudeauville	41	79,4%	7	14,5%	3	6,2%	52	0,3%
Elbeuf-en-Bray	163	83,2%	15	7,7%	18	9,2%	196	1,3%
Ernemont-la-Villette	84	86,5%	9	9,3%	4	4,1%	97	0,6%
Ferrières-en-Bray	742	90,2%	12	1,5%	68	8,3%	823	5,4%
La Ferté-Saint-Samson	175	82,2%	23	10,8%	15	7,0%	213	1,4%
La Feuillie	517	82,7%	73	11,6%	36	5,7%	625	4,1%
Forges-les-Eaux/Le Fossé	1905	83,2%	129	5,6%	257	11,2%	2290	14,9%
Fry	65	82,1%	9	11,5%	5	6,4%	79	0,5%
Gaillfontaine	514	78,9%	37	5,7%	101	15,5%	651	4,2%
Gancourt-Saint-Étienne	101	77,7%	20	15,1%	9	7,2%	131	0,8%
Gournay-en-Bray	3019	90,3%	29	0,9%	296	8,8%	3344	21,8%
Grumesnil	175	79,6%	31	14,1%	14	6,4%	220	1,4%
La Hallotière	80	81,0%	17	16,9%	2	2,1%	99	0,6%
Haucourt	91	78,3%	16	13,9%	9	7,8%	116	0,8%
Haussez	112	59,6%	56	29,8%	20	10,6%	188	1,2%
La Haye	130	82,6%	15	9,6%	12	7,7%	158	1,0%
Le Héron	103	85,5%	14	11,4%	4	3,1%	121	0,8%
Hodeng-Hodenger	109	72,2%	33	21,9%	9	6,0%	151	1,0%
Longmesnil	18	69,2%	6	23,1%	2	7,7%	26	0,2%
Mauquenchy	130	86,7%	14	9,3%	6	4,0%	150	1,0%
Ménéval	83	72,8%	23	20,2%	8	7,0%	114	0,7%
Mésangueville	74	79,6%	18	19,4%	1	1,1%	93	0,6%
Le Mesnil-Lieubray	42	66,7%	17	27,0%	4	6,3%	63	0,4%
Mesnil-Mauger	95	79,7%	17	14,6%	7	5,7%	119	0,8%
Molagnies	71	87,7%	6	7,4%	4	4,9%	81	0,5%
Montroty	106	83,1%	16	12,9%	5	4,0%	127	0,8%
Morville-sur-Andelle	105	84,0%	11	9,2%	9	6,9%	125	0,8%
Neuf-Marché	269	82,4%	32	9,9%	25	7,7%	327	2,1%
Nolléval	173	79,5%	25	11,4%	20	9,0%	218	1,4%
Pommereux	40	67,2%	13	21,3%	7	11,5%	59	0,4%
Roncherolles-en-Bray	189	83,1%	25	11,1%	13	5,8%	227	1,5%
Rouvray-Catillon	97	81,3%	10	8,0%	13	10,7%	119	0,8%
Saint-Michel-d'Halescourt	44	72,4%	14	23,7%	2	3,9%	60	0,4%
Saumont-la-Poterie	154	80,2%	19	10,2%	18	9,6%	192	1,2%
Serqueux	414	89,3%	7	1,5%	43	9,2%	464	3,0%
Sigy-en-Bray/Saint-Lucien	289	83,6%	34	9,9%	22	6,4%	346	2,3%
Le Thil-Riberpré	92	88,3%	8	7,5%	4	4,2%	104	0,7%
TOTAL	12775		1335		1245		15355	

- Les maisons individuelles sont majoritaires au sein du parc de la CDC (81,7% du parc), ce qui explique la répartition des logements selon le nombre de pièces : 58% des résidences principales sont composées de quatre pièces ou plus, pour 16% de deux pièces maximum.
 - 29% des logements ont 5 pièces ou plus et sont donc qualifiés de très grands logements.
 - La prépondérance des grands logements accentue le phénomène de sous-occupation très présent dans les communes rurales
 - Sur Gournay-en-Bray, les petits logements sont plus représentés avec 23% de logements de deux pièces maximum alors que les 5 pièces ou plus représentent 21%.
- ⇒ *Le profil est caractéristique du milieu rural dans lequel s'inscrit la CDC Gournay-en-Bray, par son caractère plus urbain, concentre les petits logements.*
- ⇒ *Ce type de logement correspond à la demande des ménages qui viennent s'installer en milieu rural pour bénéficier d'une surface habitable et de terrains plus grands, ainsi que d'un prix du foncier moins élevé.*

Répartition des résidences principales selon l'époque d'achèvement - INSEE 2013



- 45% des logements de la CDC et 29% des logements de Gournay-en-Bray ont été construits avant 1915.

- Le rythme de construction de logements sur la CDC est constant entre 1915 et 2000. Ainsi, 39% des logements de la CDC et 57% des logements de Gournay-en-Bray ont été construits sur cette période.
- 16% des logements de la CDC et 14% des logements de Gournay-en-Bray ont été construits après 2000.

Un parc de logements inconfortables significatif - FILOCOM 2015

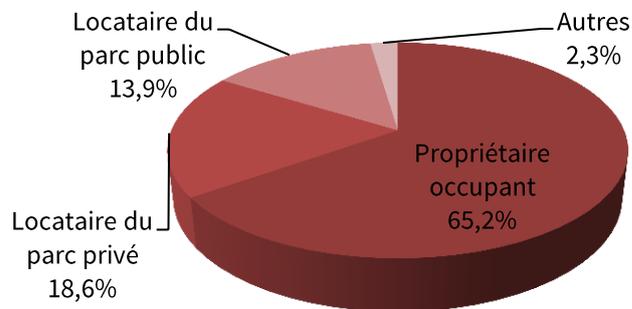
	Résidences principales sans confort*					
	Propriétaire occupant		Locataire parc privé		Total	
CDC 4 rivières	826	9,9%	288	12,0%	1114	8,7%
Gournay-en-Bray	27	2,4%	45	6,0%	72	2,4%
Beaussault	43	32,6%	12	37,5%	55	32,4%
Gaillefontaine	57	19,1%	31	26,5%	88	17,1%
Feuillie	45	11,3%	15	16,5%	60	11,5%
Hodeng-Hodenger	27	26,5%		0,0%	27	23,5%
Forges-les-Eaux	36	5,0%	58	12,4%	94	5,7%
Seine-Maritime	7962	4,6%	2914	4,1%	10876	4,5%
Normandie	17564	4,4%	6349	4,6%	23913	4,5%

*sans confort: ni baignoire, ni douche, ni WC

- La Communauté de Communes des 4 Rivières comptabilise un nombre de logements qui n'offrent pas toujours un niveau de confort approprié aux normes actuelles :
 - 1 114 résidences principales sans confort, soit près de 8,7% du parc de résidences principales de la CDC.
 - Le taux de résidences principales sans confort dans le parc locatif privé de la CDC est de 12,0%, supérieur à la moyenne départementale et régionale respectivement de 4,1% et de 4,6%. Selon ces données, le parc locatif privé de la CDC serait de moins bonne qualité que ceux du Département ou de la Région.
 - Il est aussi supérieur au Département et à la Région pour les propriétaires occupants (9,9% contre 4,6 et 4,4%).
 - Le parc de logements de la commune de Beaussault apparaît ici comme le plus dégradé de la CDC. La commune compte 88 résidences principales sans confort, soit près de 32,4% du parc de logements.
- Les logements sans installations sanitaires sont souvent occupés par des retraités en milieu rural.

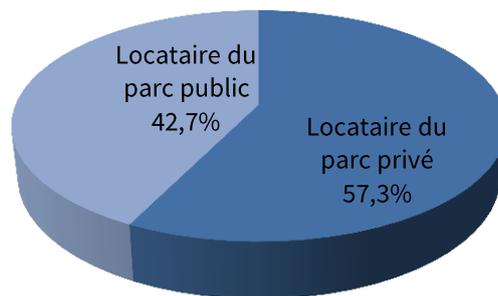
➔ *Le PIG devra intervenir en priorité sur le parc inconfortable.*

Statut d'occupation du parc de résidences principale - FILOCOM 2015



- 65,2% des ménages sont propriétaires de leur logement sur la CDC.
- Les locataires du parc privé sont un peu plus nombreux que ceux du parc public (18,6% contre 13,9%).

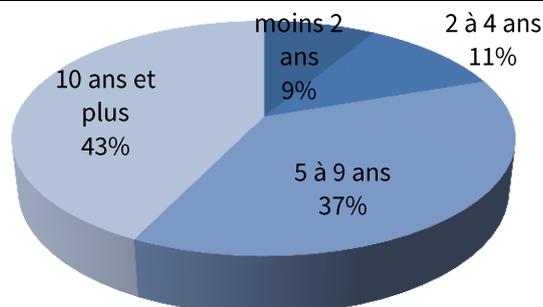
Répartition des locataires - FILOCOM 2015



- Parmi les locataires, près de 6 sur 10 le sont au sein du parc locatif privé.

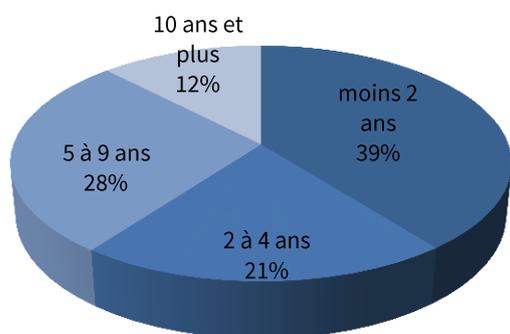
UN TAUX DE ROTATION DANS LES LOGEMENTS VARIABLE SELON LE STATUT D'OCCUPATION

Date d'occupation des propriétaires occupants CDC - FILOCOM 2015

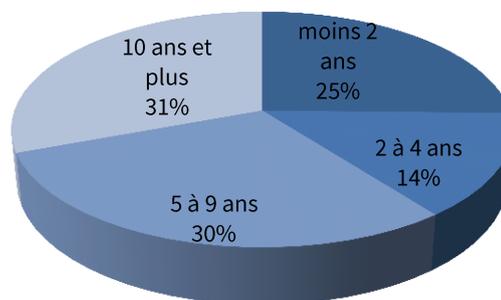


- Ce sont logiquement les propriétaires occupants qui occupent le logement depuis le plus de temps parmi les résidences principales de la CDC : 43% depuis 10 ans ou plus et 37% depuis 5 à 9 ans.

Date d'occupation des locataires CDC – FILOCOM 2015



Parc privé

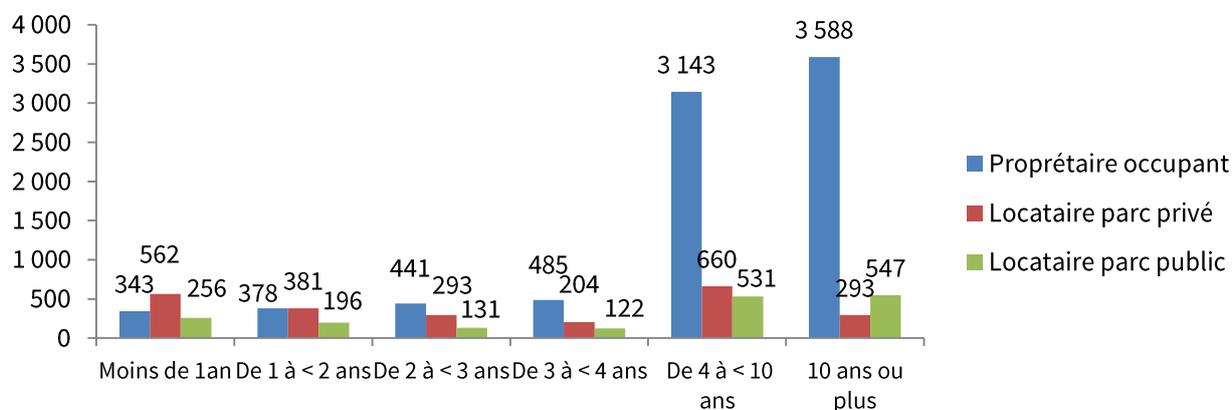


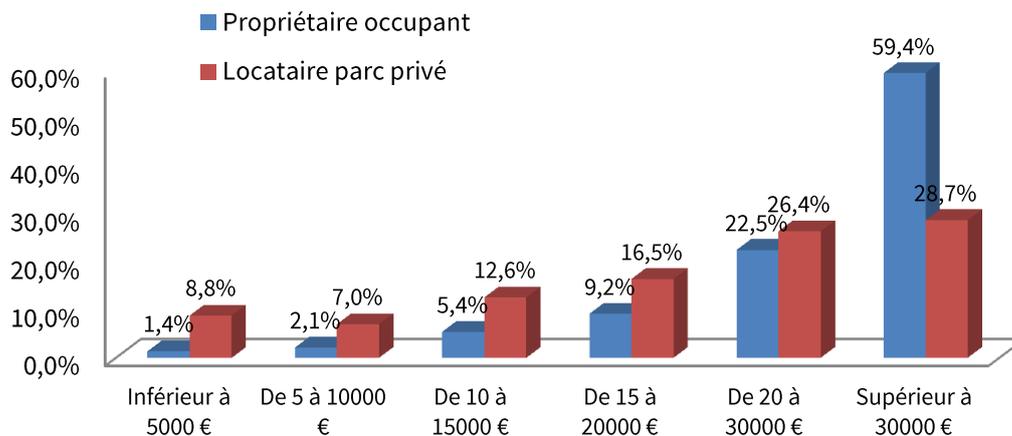
Parc public

- Les locataires du parc privé et les locataires du parc public connaissent des évolutions différentes. Les locataires du parc public apparaissent moins mobiles que ceux du parc privé. Ainsi, 31% d'entre eux sont dans le logement depuis plus de 10 ans contre seulement 12% dans le parc privé.
- De même, les locataires installés dans le logement depuis moins de 2 ans le sont plus dans le parc privé que dans le parc public (39% contre 25%).

⇒ *L'enracinement est logiquement plus fort chez les propriétaires occupants. Ce taux de rotation plus fort chez les locataires révèle un plus faible degré d'attachement au logement sans doute lié à ses caractéristiques : localisation, état, confort, niveau de loyer, etc. Ainsi, près de 40% des locataires du parc privé occupent leur logement depuis moins de 2 ans.*

Statut d'occupation selon l'ancienneté CDC - FILOCOM 2015





- Près de 60% des propriétaires occupants ont un revenu supérieur à 30000 euros, contre seulement 28,7% du parc privé.
- ⇒ *Le revenu des propriétaires occupants est plus important que celui des locataires du parc public et privé.*

3

LE MARCHÉ LOCATIF

3.1. LE MARCHÉ LOCATIF PRIVE

DES NIVEAUX DE LOYERS VARIABLES

Les loyers recueillis auprès de la presse spécialisée et des agences immobilières nous ont permis d'estimer les montants moyens des loyers pratiqués sur le secteur d'étude. Contrairement aux logements à vendre, l'offre est plus réduite sur les logements locatifs.

- Sur 40 annonces répertoriées, 57,5% des biens mis en location sur la CDC se situent sur Gournay-en-Bray et 25% sur Forges-les-Eaux
- 42,5 % des biens mis en location sont des appartements de type 2.
- Les maisons individuelles sont plus rares sur le marché de la location (22,5% contre 77,5% pour les appartements).
- Les loyers dépendent du nombre de pièces et du type de bien :

- Les petits logements (T1 et T2) sont essentiellement des appartements. Le montant du loyer varie :
 - pour un logement d'une pièce de 292 € à 313 €
 - pour un T2 d'environ 42 m², de 300 € à 505 € dans un immeuble récent. Pour les 2 pièces, les surfaces varient de 20 à 58 m².
- Pour les T3, les loyers sont variables :
 - Les loyers varient de 450 € pour appartement de 50 m² avec garage, à 565 € pour un appartement duplex récent de 97 m² chauffé au gaz de ville à Forges-les-Eaux.
- Les loyers des grands logements (T4 à T5) s'échelonnent entre 556 € pour une maison récente à Forges-les-Eaux de type 4 et 890 € pour une maison ancienne de 5 pièces de 150 m² avec jardin classé en classe énergétique D.

Prix au m² par type de logement (presse immobilière)

	Nombre de logements	Prix au m ²
studio/T1	4	7,85 €
T2	17	9,95 €
T3	9	7,76 €
T4	5	8,34 €
T5	5	6,46 €



- Les petits logements mis en location (T1 et T2) se louent plus cher au m² que les plus grands logements (type T5).
- A titre d'exemple, un T2 se loue proportionnellement 35% plus cher au m² qu'un T5.

Loyers pratiqués par type de logement sur la CDC (source : presse spécialisée 2017)

	Appartements				Maisons				Logement social		
	Nombre de logements	Loyer minimum	Loyer maximum	Loyer moyen	Nombre de logements	Loyer minimum	Loyer maximum	Loyer moyen	Loyer minimum	Loyer maximum	Loyer moyen
studio/T1	4	290 €	313 €	299 €	—	—	—	—			
T2	16	301 €	505 €	385 €	1	396 €	396 €	396 €			276 €
T3	9	450 €	565 €	505 €	—	—	—	—			352 €
T4	2	590 €	640 €	615 €	5	556 €	760 €	640 €			424 €
T5	—	—	—	—	5	700 €	890 €	747 €			434 €
T6 et plus	2	430 €	490 €	460 €					409	437 €	425 €

UN NIVEAU DE LOYERS AU-DESSUS DES PLAFONDS DE L'ANAH

Le territoire de la Communauté de Communes des 4 Rivières est en zone C de référence de conventionnement Anah (zonage de défiscalisation du dispositif « Borloo ancien »):

Grille de loyers plafonds Anah 2016	T1 - 28 m ²	T2 - 39m ²	T3 - 66 m ²	T4 - 81 m ²	T5 - 93 m ²
Loyer intermédiaire avec travaux	203 €	282 €	463 €	560 €	638 €
Loyer social avec travaux	161 €	220 €	350 €	418 €	473 €
Loyer très social avec travaux	129 €	177 €	277 €	328 €	370 €
Loyer libre CDC (appartement et maison)	299 €	390 €	505 €	675 €	747 €

- En comparant les données de la presse spécialisée et les plafonds réglementaires fixés par l'Anah, les loyers libres sur la CDC sont au-dessus des loyers conventionnés Anah qu'ils soient intermédiaires, sociaux ou très sociaux.

Pour des surfaces équivalentes, on observe :

- Pour un T1, le prix d'une location est 47% plus élevé que le loyer conventionné intermédiaire et plus de 2 fois au-dessus d'un loyer conventionné très social.
- Pour un T2, le prix d'une location est 38% plus élevé que le loyer conventionné intermédiaire et plus de 2 fois au-dessus d'un loyer conventionné très social.
- Pour un T3, le prix d'une location est seulement 20% plus élevé que le loyer conventionné intermédiaire.
- Pour un T4, le prix d'une location parc privé est 17% plus élevé que le loyer conventionné intermédiaire.

⇒ *Globalement, les prix du marché sont bien au-dessus des loyers conventionnés ANAH même si cet écart tend à diminuer pour les plus grands logements.*

UNE DEMANDE CLAIREMENT IDENTIFIEE MAIS POUR LE MOMENT INSATISFAITE

Une table ronde sur le thème du marché immobilier a été organisée afin d'évoquer avec les professionnels de l'immobilier les problématiques du marché sur le territoire intercommunal. Cette réunion nous a permis d'identifier la structure de l'offre et de la demande sur le marché de la location.

- De manière générale, les professionnels constatent **un maintien des prix** à la location. Pourtant, de nombreuses locations sont en mauvais état, faute de travaux récents.

- Beaucoup d'**immeubles** n'ont pas de syndic, sont donc mal gérés et mal entretenus ce qui occasionne des dégradations dans les cœurs d'îlots et les parties communes, bien souvent peu engageants.
- Sur Gournay-en-Bray, le parc de la reconstruction est relativement conséquent. Toutefois, il s'agit d'un parc vieillissant qui n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation et notamment de travaux énergétiques.
- **Le parc immobilier locatif sur le secteur est historiquement cher** et aurait tendance aujourd'hui à se déqualifier. Cela impacte les ménages les plus précaires qui se trouvent dans l'obligation de louer des logements de mauvaise qualité. Cette déqualification entraîne aussi une baisse d'environ 15% des prix des loyers selon les professionnels de l'immobilier.
- Le marché immobilier subit une **perte de la demande** depuis 2008 notamment à cause d'un certain nombre d'emplois supprimés sur le territoire. Ainsi, la vacance locative structurelle est importante, y compris sur le parc HLM.
- **L'offre de petits logements est conséquente** sur la CDC. Or, ces derniers se déqualifient et ne sont pas nécessairement en adéquation avec la demande. Peu de jeunes restent sur le secteur faute de formation à proximité. Aujourd'hui, la demande se tourne plutôt vers des grands logements (familles recomposées, possession d'animaux...).
- **Le montant des charges** est un paramètre pris de plus en plus en compte et est considéré comme faisant partie intégrante du montant du loyer, particulièrement dans les copropriétés. Or, et de manière générale, les logements aux faibles loyers n'ont pas fait l'objet de travaux d'économie d'énergie et n'intéressent donc pas les locataires en raison du montant élevé des charges.
- **Le problème de la vacance est le résultat de l'adéquation entre la baisse de la demande, la déqualification de l'offre et l'inadéquation de l'offre face à la demande (chauffage, taille, isolation...).** Il existe pourtant une demande de logements adaptés sur le secteur, proches des commerces et avec ascenseur. Or, les immeubles anciens du centre bourg ne possèdent généralement pas d'ascenseur.
- **Sur le marché de l'accession**, les biens les plus recherchés sont les appartements et les maisons proches du bourg et plutôt de plein pied, la moyenne d'âge des accédants étant plutôt élevée. Le prix du foncier étant relativement bas, les

constructions neuves entrent en concurrence avec les logements plus anciens. Ces derniers continuent à perdre de la valeur ou demeurent vacants.

3.2. UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE CONCENTREE SUR GOURNAY-EN-BRAY

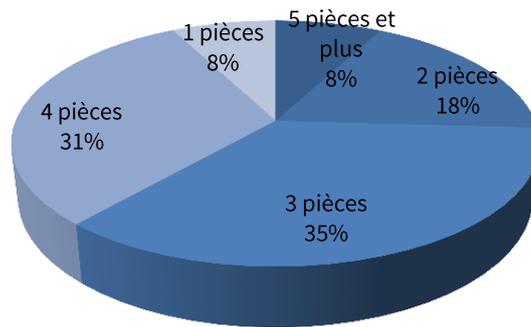
Face à un marché locatif privé élevé, le parc locatif social offre une réponse au public dont les revenus sont les plus modestes.

- Le parc locatif social de Gournay-en-Bray compte 1 031 logements soit 58% de l'ensemble des logements sociaux de la CDC (1 783 logements).
- Les principaux organismes sociaux présents sur le territoire sont les suivants : Sodineuf Habitat Normand (246 logements), Habitat 76 (119 logements), Logirep (126 logements), Dialogue (88 logements), Logéal Immobilière (23 logements), Gournaisienne d'HLM (741 logements), Le Foyer Stéphanaï (137 logements), Seminor (260 logements).
- Le locatif social représente 14 % du parc des résidences principales.

UNE MAJORITE DE GRANDS LOGEMENTS SOUS OCCUPES

- Un parc locatif social essentiellement composé de grands logements individuels : 74% du parc comporte 3 pièces et plus.
- Les logements de type T3 et T4, sont les plus représentés (66% du panel).
- Les petits logements sont peu nombreux : les T1 représentent 7,8% du parc et les T2, 18,1% du parc.
- D'après les données consultées sur le site des bailleurs sociaux, toutes les typologies de loyers sont inférieures aux prix pratiqués dans le secteur privé.
- Selon FILOCOM, moins de 1% des logements du parc locatif HLM sont jugés sans confort et 8,5% bénéficient d'un confort partiel.

⇒ *Le fait que la grande majorité du parc locatif HLM est jugé avec tout confort ne signifie pas qu'il soit adapté à la demande actuelle. En effet, beaucoup de ces logements ont été construits pendant la période 1970 à 1990 et souffrent des mêmes symptômes que la majorité des logements du parc privé : à savoir des maisons mal isolées, vieillissantes, ne répondant pas aux normes d'habitabilité actuelle.*



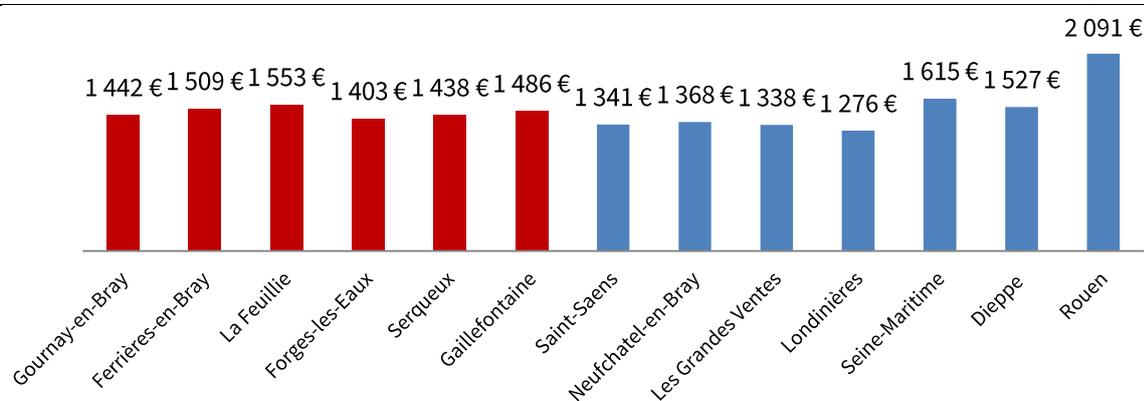
- ⊙ *La vacance et la rotation sont très limitées sur le parc social. Le faible niveau et la courte durée de vacance s'explique, d'une part, par un taux de rotation peu élevé et, d'autre part, par la forte demande sur le parc HLM (les logements ne sont vacants que très peu de temps).*
- ⊙ *La tension sur le parc locatif social est également perceptible à travers le faible taux de mobilité: les locataires des logements HLM ne souhaitent pas les quitter et tendent à devenir une population "captive". Ainsi, 35% des locataires occupent leur logement depuis plus de 10 ans.*

LA PREPONDERANCE DE LA MAISON INDIVIDUELLE PARMIS LES BIENS EN VENTE

Prix moyen des loyers et des ventes /m2- (source : meilleursagents.com)

	Loyer (€/ m2)	Prix de vente maison (€ / m ²)
Gournay-en-Bray	8,9	1 442
Ferrières-en-Bray	7,4	1 509
La Feuillie	7,3	1 553
Forges-les-Eaux	8	1 403
Serqueux	6,7	1 438
Gaillefontaine	6,8	1 486
Saint-Saens	7,9	1 341
Neufchatel-en-Bray	8	1 368
Les Grandes Ventes	6,5	1 338
Londinières	7,1	1 276
Seine-Maritime	8,9	1 615
Dieppe	8,3	1 527
Rouen	11,2	2 091

Prix de vente moyen/m2- (source : meilleursagents.com)



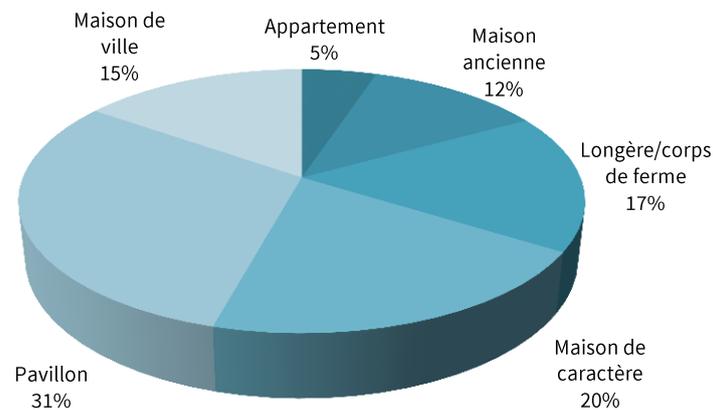
Prix moyen d'une acquisition immobilière CDC 4 Rivières – Presse spécialisée 2017

	Longère/corps de ferme	Maison ancienne	Maison de caractère	Pavillon	Maison de ville	Appartement
T1	81 000 €					58 000 €
T2	70 250 €	79 990 €		83 666 €		38 500 €
T3	70 000 €	147 625 €		100 250 €	107 250 €	83 000 €
T4	139 000 €	155 500 €	221 000 €		94 500 €	
T5	138 000 €		254 250 €	106 500 €	98 875 €	
T6	146 162 €		254 500 €	120 750 €	147 300 €	
T7 et plus	270 000 €	17 250 €	248 675 €	133 850 €		
Surface moy.	167 m ²	121 m ²	133 m ²	102 m ²	96 m ²	56 m ²

- Sur les **59 annonces de vente consultées sur la CDC**, le logement individuel concerne une grande partie des offres de vente. En effet, seules 3 annonces concernent la vente d'appartements.

- Les biens immobiliers mis en vente recouvrent une gamme variée de logements. Ainsi, pavillons, maisons de bourg, maisons anciennes se concentrent sur le marché local.

Les types de biens en vente – source : presse spécialisée 2016



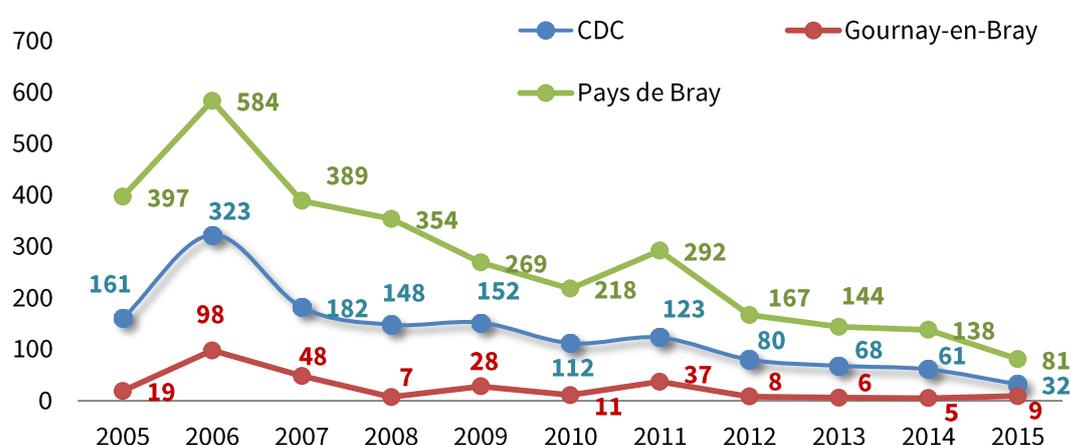
- Sur les 59 annonces consultées, 15 % concernent des maisons de ville avec ou sans jardin.
- Les maisons anciennes (y compris les maisons de caractère) sont les plus nombreuses avec 32 % des offres recueillies.
- Les habitations « vernaculaires » du Pays de Bray représentent 17% des ventes. Elles recouvrent plusieurs variétés de biens qui se distinguent notamment par leurs architectures : les chaumières, les longères et corps de ferme.
- 1/3 des offres concernent des pavillons.
- La vente d'appartements est peu représentée sur la CDC avec seulement 5% de l'offre de logement total.

UNE CONSTRUCTION NEUVE TOURNEE VERS LE LOGEMENT INDIVIDUEL

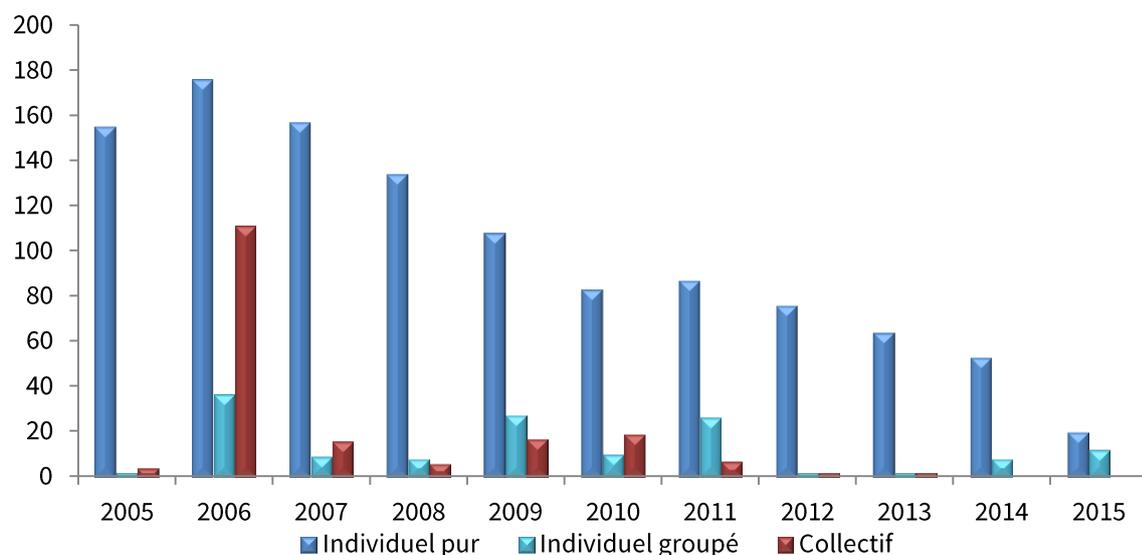
La dynamique de construction connaît une décroissance importante depuis 2005. De 323 logements mis en chantier en 2006, seulement 32 ont vu le jour en 2015.

La Communauté des Communes des 4 Rivières concentre pratiquement la moitié des nouvelles constructions du Pays de Bray (47,5%).

Évolution de la construction neuve de 2005 à 2015 (mise en chantier)- Source : SITADEL 2015



- **Les 1 439 mises en chantier depuis 2005** se répartissent de la manière suivante :
 - 1 113 logements individuels purs, soit 77,3% du total de logements commencés
 - 184 logements collectifs, soit 12,8% du total de logements commencés
 - 142 logements individuels groupés, soit 9,9% du total de logements commencés.



- Il se constate que les logements individuels représentent une part majeure des nouvelles constructions. Ainsi, **l'habitat individuel** (pur et groupé) concerne **87,2% des logements construits durant la période 2005-2015**.
 - Les programmes collectifs ne concernent que 184 logements sur la même période. Ce type de construction est peu important à l'image des territoires ruraux de la Seine-Maritime.
 - **L'essentiel des mises en chantiers le sont sur les communes de Gournay-en-Bray** (76 logements soit 41,3% de l'ensemble des mises en chantier de logements collectifs de la CDC) **et Forges-les-Eaux** (53 logements soit 28,8% de l'ensemble des mises en chantier de logements collectifs de la CDC).
 - Les demandes de nouvelles constructions s'orientent presque exclusivement vers des logements individuels.
- ⇒ *Ce parc neuf, offrant des conditions de logement adaptées au mode de vie actuel et désormais économe en énergie, vient concurrencer un parc ancien souvent peu attractif compte tenu de son manque d'entretien et du coût induit d'une remise en état.*
- ⇒ *Le PIG offre donc l'opportunité à de futurs acquéreurs aux revenus modestes d'accéder à la propriété dans le parc ancien grâce aux possibilités de financement des travaux de réhabilitation.*



III. Morphologie urbaine et architecture du Pays de Bray

1. ANALYSE DU TISSU URBAIN DES CENTRES-BOURGS

MORPHOLOGIE URBAINE DES CENTRES BOURGS

L'organisation des espaces bâtis des bourgs correspond à une urbanisation ancienne et traditionnelle du Pays de Bray.

Le pays de Bray arbore un patrimoine architectural riche. Le territoire abrite à la fois de l'habitat dispersé, héritage de la prépondérance de l'activité agricole sur le territoire, de nombreux éléments remarquables (manoirs, château, pigeonniers, colombier...), ainsi que de beaux édifices religieux dont la plupart ont été édifiés aux XIIème et XIIIème siècles.

- **Les bourgs regroupés aux carrefours des voies de communication**

Le développement urbain de la plupart des communes du Pays de Bray s'est regroupé autour des intersections entre les axes de communication. L'habitat dispersé et les petits hameaux, en lien avec l'activité agricole longtemps prépondérante, restent fortement présents dans les communes rurales.

- **Les villages-rue :**

Le développement urbain des bourgs s'est fait en alignement de la rue principale traversante avec quelques bifurcations. Ces bourgs offrent peu de centralités comme les places et sont donc peu attractifs.

Exemples de villages-rue

Lucy



Wanchy Capval



La typologie parcellaire identifie trois grandes formes d'organisation. Selon le degré de précision des critères retenus, ce nombre de catégories pourrait être largement augmenté. La structure urbaine est marquée par la trame du tissu urbain ancien le plus souvent d'origine agricole qui contraste avec le parcellaire très rectiligne associé au bâti récent.

- **Parcelle irrégulière de taille variée :**

Ce type de calibrage émane d'une tradition rurale et agricole symbolique de l'habitat dispersé. Il s'agit de parcelles de tailles diverses qui offrent la possibilité d'un bâti isolé en retrait de la rue ou du chemin et sans mitoyenneté. Les cœurs de hameaux peuvent néanmoins enregistrer des moyennes parcellaires inférieures. Cette origine agricole se caractérise souvent dans l'organisation du bâti avec, à proximité de l'habitation principale, un nombre d'annexes utilisées ou non qui témoignent d'une activité passée. Ces bâtiments de qualité architecturale analogue au bâtiment principal font souvent l'objet de transformation d'usage.

Exemples de parcelle irrégulière de taille variée

Fresles



Mésangueville



- **Parcelle régulière et rectiligne :**

Ce type de parcellaire correspond au bâti récent qui s'est implanté sur l'ensemble du territoire communal. Le parcellaire pavillonnaire des constructions à partir des années 70 en offre l'exemple le plus représentatif. Les parcelles sont quadrangulaires, allant du carré au rectangle, de tailles différentes. On retrouve ce type de parcellaire dans les extensions récentes des bourgs et des hameaux. Ces extensions peuvent se succéder de façon régulière le long des voies ou parfois prendre une forme en éventail lorsqu'elles épousent les courbes des ruelles d'accès ou tablettes de chocolat. Cette organisation entraîne une forme urbaine peu dense avec un espace important consacré aux aménagements paysagers. Ce type de morphologie urbaine est fortement consommatrice d'espace. En effet, le positionnement du bâti en milieu de parcelle tend à provoquer un étalement des constructions même dans le cas d'opérations de type lotissement.

Exemples de parcellaire régulier et rectiligne

Gournay-en-Bray



Neufchâtel-en-Bray



Forges-les-Eaux



Saint-Saëns



MORPHOLOGIE URBAINE DU PÔLE URBAIN DE GOURNAY-EN-BRAY

Ancienne place forte, dont on retrouve encore aujourd'hui quelques vestiges, Gournay-en-Bray est à ce jour la ville la plus importante en terme de population du pays de Bray (6 390 habitant en 2013). Commune proche du département de l'Oise et du département de l'Eure, Gournay-en-Bray bénéficie d'une position stratégique, et d'une desserte à la fois routière et ferroviaire (ligne Gisors-Serqueux), qui ont permis son développement. La ville se trouve à 50 kilomètres de Rouen, 30 kilomètres de Beauvais et 100 kilomètres de Paris, ce qui lui permet de bénéficier d'une certaine attractivité. En grande partie détruite pendant la seconde guerre mondiale, le secteur est caractérisé par la prépondérance du bâti issu de la reconstruction, hormis quelques éléments remarquables qui ont pu être préservés. Gournay-en-Bray se présente aujourd'hui comme l'une des portes du territoire normand.



La ville se positionne à l'intersection de plusieurs axes de communication. Cette situation de carrefour lui confère une place relativement attractive sur le territoire. Gournay-en-Bray est traversée au nord par la N31 qui lui offre une desserte directe vers Rouen à l'ouest et Beauvais à l'est. Il s'agit de l'axe principal structurant sa position d'interface.

D'autres axes de communication structurent le centre, notamment la D915 qui offre une liaison avec toute la partie nord du pays de Bray, jusqu'à Dieppe et le littoral. La D916 qui permet d'accéder à l'autoroute A13 et la D21 conforte la ville dans une position de carrefour en créant une continuité avec le bourg de la commune limitrophe de Ferrières-en-Bray.

Le centre-ville est situé aux abords des grandes artères commerçantes (Avenue du général Leclerc, rue Notre Dames, rue des Bouchers, rue du docteur Duchesne) et des principaux axes de communication. Celui-ci est caractérisé principalement par des maisons de ville issues de la reconstruction, parmi lesquelles on retrouve quelques maisons anciennes et éléments du patrimoine remarquable, notamment le cinéma Kursaal ou la collégiale Saint-Hildevert.



www.normandie-tourisme.fr

Au nord-est du centre-ville, le quartier Saint-Clair se distingue par un bâti plus espacé. Il s'agit d'un quartier à vocation résidentielle sans continuité architecturale.

Au Sud, le quartier Monts Foys est un quartier issu de l'extension urbaine à vocation résidentielle. Cela se caractérise par un bâti en milieu de parcelle sur une trame urbaine relativement régulière (rue Marcel Pagnol, rue Mozart, rue F. Chopin...). Il s'agit de lotissements plus récents témoins de l'étalement urbain sur les espaces agricoles.

A l'ouest, le quartier Pierre et Marie Curie est relativement récent et lui aussi issu de l'extension urbaine à vocation résidentielle avec une trame urbaine plutôt régulière, tout comme le quartier Monts Foys. Ce quartier se compose d'ensemble pavillonnaire et d'un ensemble de petits collectifs.

Au nord-ouest, le quartier Saint Aubin est le plus excentré, il semble aussi être un héritage de l'implantation de hameaux non loin du centre-ancien. Dans ce sens, on retrouve dans ce quartier un mélange de maison individuelle ancienne et récente à proximité de quelques commerces, de petites surfaces, restaurants...

La ville de Gournay semble s'étendre prioritairement vers le nord, et de manière secondaire vers l'ouest où la proximité avec la nationale n°31 peut être un frein.

Dans l'ensemble il y a peu de continuité architecturale. Il apparaît alors difficile de définir le bâti de manière homogène.

MORPHOLOGIE URBAINE DES PÔLES URBAINS SECONDAIRES :

○ NEUFCHATEL-EN-BRAY

Neufchâtel-en-Bray fut autrefois la capitale du Pays de Bray, elle représente aujourd'hui le deuxième pôle le plus peuplé (4 794 habitants en 2013).

Située à 40 kilomètres de Dieppe et de Gournay-en-Bray, et 50 kilomètres de Rouen, son organisation urbaine est caractérisée par une situation de carrefour entre différents axes de communication.

- La D928 qui traverse le bourg d'est en ouest constitue un axe linéaire structurant. Il s'agit de l'artère principale du bourg. Cet axe est aussi une liaison directe à l'autoroute A28.
- La D1314 traverse le bourg du nord-ouest au sud-est et constitue aussi un axe structurant. Cette voie offre un accès direct entre Eu-Le Tréport, Londinières, Neufchâtel-en-Bray, Gaillefontaine, et Forges les Eaux.

Cette position de carrefour entre ces deux axes principaux et plusieurs axes secondaires (D48, D157, D1, D60) structure le centre-bourg relativement dense.

Au-delà des axes structurant, l'urbanisation du centre-bourg et de sa périphérie est caractérisée par de nombreuses divergences.

Anciennement fortifiée, son château et son enceinte disparurent, démantelés ou détruits au cours du temps. La ville de Neufchâtel-en-Bray fut en grande partie détruite au cours de la seconde guerre mondiale ce qui explique la prépondérance du bâti issue de la reconstruction d'après 1945. Aujourd'hui classé « patrimoine national du XXIème siècle », certains éléments du patrimoine gagnent en considération. D'une part, une partie du patrimoine ancien a pu être conservée dans le centre-bourg comme la maison bourgeoise datant de la fin du XVIème siècle reconvertit en Musée (Musée Mathon-Durand), ainsi que l'église Notre-Dame. Par ailleurs, une partie du bâti de Neufchâtel-en-Bray est l'œuvre de Robert Auzelle, notamment la mairie et le théâtre, qui sont aujourd'hui reconnus comme œuvre remarquable du patrimoine moderne.



Les alentours du centre-bourg de Neufchâtel-en-Bray sont caractérisés par des ensembles hétérogènes à vocation résidentielle composés de maisons individuelles anciennes (hameaux), récentes et de quelques collectifs.

Il n'y a pas nécessairement de continuité de style architectural entre les différents ensembles urbains. Toutefois, dans certains quartiers récents, notamment à l'est de la ville, on remarque une volonté de constructions intégrées à travers l'utilisation de matériaux caractéristiques comme la brique.

L'extension résidentielle du bourg se fait de manière relativement homogène dans toutes les directions, mis à part à l'ouest du centre-bourg où s'est implanté une zone industrielle et commerciale.

○ FORGES-LES-EAUX

Forges-les-Eaux est le troisième pôle le plus peuplé du Pays de Bray (3 492 habitants en 2013). C'est une ville historiquement réputée pour son sol riche en minerais de fer. Durant l'antiquité, ces minerais furent exploités, mais s'amoindrir et l'exploitation cessa au cours des siècles. La ville de Forges-les-Eaux exploita alors ces sources ferrugineuses aux vertus thérapeutiques conférant à la ville une activité touristique, autour des cures, du lac de l'Andelle, d'Epinau, du bois de l'Epinau et son casino.



Desservie par voie ferroviaire (ligne Gisors-Serqueux) et située à 57 kilomètres de Dieppe, 45 kilomètres de Rouen et 20 kilomètres de Gournay-en-Bray, la ville dispose d'une situation de carrefour entre différents axes de communication.

- La D919 est une artère principale de Forges-les-Eaux, elle traverse le bourg d'est en ouest, desservant l'autoroute A28 à l'est et le département de l'Oise à l'ouest.
- La D1314 traverse la ville du nord au sud. Cet axe parcourt le pays de Bray en direction du nord offrant un accès direct vers Gaillefontaine, Neufchâtel-en-Bray, Londinières, Eu-Le Treport et le littoral. Cette voie crée un linéaire entre le bourg de la commune limitrophe de Serqueux et le bourg de Forges-les-Eaux favorisant ainsi l'urbanisation.
- La D915 permet un accès rapide à la ville de Gournay-en-Bray à 20 kilomètres au nord de Forges-les-Eaux.
- La D921 permet de rejoindre la N31.

Le centre-bourg de Forges-les-Eaux a été relativement bien conservé. Il est caractérisé par un mélange entre maisons de bourg anciennes et plus récentes issues de la reconstruction d'après-guerre.



A l'est du centre-bourg, l'extension à vocation résidentielle est relativement récente. Elle se compose principalement de quartiers de type pavillonnaire et de petits collectifs. A l'ouest du centre-bourg, on trouve des quartiers composés de maisons anciennes caractéristiques, de maisons individuelles plus récentes, de quartiers de type pavillonnaires et de petits collectifs. Ces ensembles hétérogènes demeurent relativement peu intégrés les uns aux autres. Plus à l'ouest, sur les berges du lac d'Andelle et du lac d'Epiney, s'étend un quartier composé de maisons individuelles, anciennes et récentes, dont certaines sont de haut standing.



MORPHOLOGIE URBAINE DES BOURGS RURAUX :

○ SAINT SAËNS

Saint-Saëns est le quatrième pôle en termes de population du territoire du pays de Bray (2 541 habitants en 2013).

La commune de Saint Saëns se situe à environ 36 kilomètres de Rouen et 35 kilomètres de Dieppe. Son centre-bourg est implanté au carrefour entre quatre axes de communication.

- La D154, traverse le bourg du nord-ouest en direction de Dieppe, au sud en direction de l'A28. L'urbanisation à vocation résidentielle s'est relativement peu développée le long de cet axe compte tenu de l'implantation d'une zone industrielle.
- La D12, au nord-est offre un accès direct au bourg de Londinières situé à environ 25 kilomètres.
- La D929 à l'est, la D38 et la D154 au nord, permettent un accès rapide à l'autoroute A28.

Le Bourg de Saint-Saëns est relativement bien conservé et se distingue par une architecture caractéristique de l'Ancien Régime. La ville reconnue au XIX^{ème} siècle grâce à la tannerie offre un héritage historique notamment sur les berges de la Varennes, le long de la rue des tanneurs. Le centre-bourg est remarquable aussi de par son église néo-romane abritant des vitraux des XV^e et XVI^e siècles, aujourd'hui classés monuments historiques.



L'extension résidentielle du centre-bourg se fait prioritairement à l'est, le long des axes D12 et D929. Les quartiers plus récents sont constitués à la fois d'ensemble de type pavillonnaire, de maisons individuelles et de petits collectifs, qui dénotent parfois sensiblement avec le style architectural qui caractérise le centre-bourg.

Le Val Boulogne



Route Forestière de Bully



L'extension résidentielle est limitée par la proximité de la commune avec la forêt domaniale d'Eawy.

○ LONDINIÈRES

Londinières est le cinquième pôle en termes de population du territoire du pays de Bray (1 324 habitants en 2013). La commune de Londinières se situe à environ 67 kilomètres de Rouen et 30 kilomètres de Dieppe. Le Bourg de Londinières a été en partie détruit durant la seconde guerre mondiale, mais a su lors de sa reconstruction conserver les aspects caractéristiques du bâti ancien, notamment grâce à l'utilisation de la brique.



Le centre-bourg s'organise principalement autour de l'intersection entre deux axes de communication.

- La D314 traverse le bourg de manière structurante du Nord, en direction de Neufchâtel-en-Bray, Gaillefontaine, et Forges les Eaux, au Sud vers Eu-Le Tréport et le littoral.
- La D920 traverse le bourg du Nord-Ouest, offrant un accès direct à la ville de Dieppe, au Sud-Est en direction de l'autoroute A28.

A l'Est du centre-bourg une seconde intersection a favorisé l'urbanisation.

- La D117 traverse la commune d'Est en Ouest, permettant la desserte entre le littoral, Londinières et Neufchâtel-en-Bray.
- La D77 crée un axe entre les bourgs des communes de Londinières et des Grandes Ventes.
- La D12, au Sud-Ouest offre un accès direct au bourg de Saint-Saëns situé à environ 25 kilomètres.

En termes d'urbanisation, la commune de Londinières a su préserver un style architectural relativement homogène. L'expansion urbaine du bourg de Londinières s'est fait de manière homogène, essentiellement par la construction de maisons individuelles en périphérie du bourg ou le long des axes de communication, notamment la D920, la D77 et la D117.

2. ANALYSE DES CARACTERISTIQUES DU BATI

Le Pays de Bray est un territoire caractérisé par une grande diversité de paysages, liée essentiellement au contexte hydrogéologique spécifique et aux systèmes de production du secteur. L'organisation du bâti se trouve directement influencée par ces facteurs :

- **L'habitat regroupé** se répartit essentiellement sur les plateaux et leurs abords, c'est-à-dire sur le Haut-Bray et la première terrasse principalement, dans les zones de grandes cultures ou de cultures dominantes.
- **L'habitat dispersé** se retrouve sur l'ensemble de la boutonnière, où l'élevage est prépondérant. Le contexte hydrologique du secteur permettant à chaque exploitation de posséder une source et son propre point d'eau a favorisé l'indépendance des exploitations et leur dispersion.

La diversité géologique du secteur a, en plus d'entraîner une diversité des formes d'organisation, favorisé la multiplication des matériaux de construction utilisés. Ainsi, le patrimoine bâti traditionnel des centres-bourgs est relativement sobre représentatif d'un style architectural propre au Pays de Bray.

Il est marqué par la combinaison de plusieurs facteurs :

- la volumétrie des bâtiments,
- la diversité des matériaux utilisés,
- la disposition / dispersion des bâtiments selon leur fonction,

Les habitations rurales anciennes sont construites majoritairement avec des matériaux prélevés sur place ou fabriqués dans les environs. Ainsi on trouve un large panel de matériaux de construction ce qui fait l'originalité du bâti brayon.

- **Les pierres :**

- La pierre de grès ferrugineux, dites pierre de soreng de couleur brunâtre, ou la pierre de Dampierre peuvent être utilisées.
- Le silex est principalement utilisé pour les soubassements.

- **La brique** est un des matériaux de construction traditionnel de l'habitat du Pays de Bray. Elle peut être utilisée seule ou en association avec d'autres matériaux comme la pierre calcaire, le moellon, recouvert d'enduit chaud... ou afin de souligner les encadrements d'ouvertures, les soubassements...

- **Le torchis** est un mélange de limon argileux et de paille de foin. Il s'agit du matériau le mieux adapté pour remplir les constructions en pan de bois, il assure la pérennité de la structure et son utilisation est simple.

- **Le bois** est utilisé principalement pour les constructions en pan de bois, remplie postérieurement avec du torchis. On trouve principalement des fondations en chêne, mais occasionnellement d'autres essences comme l'orme, le peuplier ou le hêtre peuvent être utilisées. Les pans de bois peuvent aussi faire office de bardage afin de protéger le torchis des murs les plus exposés.

Les toitures peuvent être en tuiles, en ardoises, en briques plates ou mécaniques.

Les tuiles sont de provenance locale (Bully, Dieppe et Beauvais), tout comme la brique, tandis que les ardoises sont de provenance diverses.

Les ouvertures sont plus hautes que larges, elles sont composées en alignement.

Les encadrements sont la plupart du temps en brique, en bois et parfois en pierre de tailles.

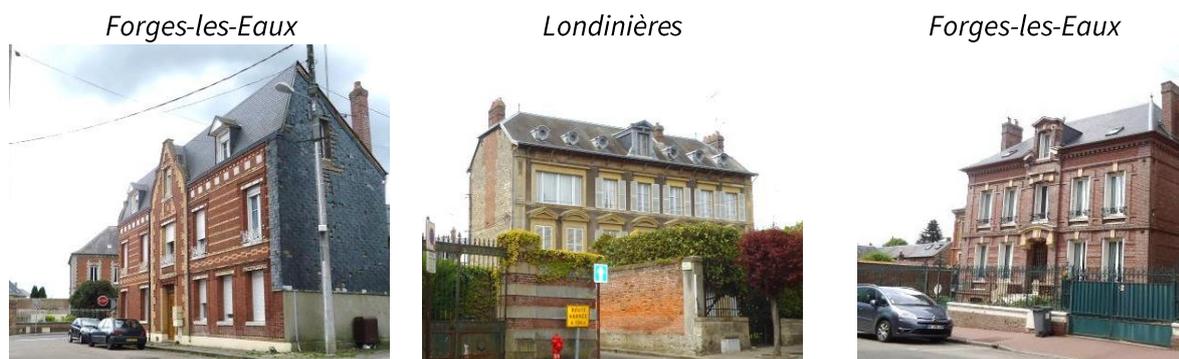
Les lucarnes-fenêtres sont implantées sur les têtes de murs des façades et permettent d'aérer les combles. Elles sont situées à l'aplomb des façades. Celles composées de deux versants sont appelées les lucarnes en bâtière. Les lucarnes à fronton triangulaire sont également présentes.

Les bâtiments annexes et les petits édifices font partie intégrante de l'environnement et témoignent de l'utilisation antérieure du bâti. Ces édifices méritent d'être conservés et restaurés afin de transmettre l'héritage culturel du Pays de Bray.

3. DES STYLES ARCHITECTURAUX VARIÉS

- LES MAISONS INDIVIDUELLES ANCIENNES

Elles sont souvent de type R+1. Les fenêtres de toit sont surmontées d'un fronton. Souvent construite en briques ou en pierre de taille, leurs ouvertures sont hautes, étroites, et parfois encadrées en pierre ou en briques. Les toitures à deux pentes symétriques sont en ardoises surmontées de cheminées situées dans le prolongement du pignon. Elles offrent une volumétrie simple et rectangulaire.



- LES MAISONS DE BOURG

Les maisons de bourg se distinguent par leur mitoyenneté et leur alignement le long d'une voie avec ou sans retrait. De hauteur variable, elles ont souvent de type R+1 avec combles.

Généralement, les façades du bâtiment donnent sur la rue. Elles sont en brique, en pierre ou recouvertes d'un enduit et sont ponctuées par des ouvertures symétriques parfois soulignées par des encadrements en pierre ou en briques. On retrouve quelques maisons anciennes ayant conservé leurs colombages. Les toitures sont à deux pans en tuile ou ardoises souvent agrémentés de lucarnes et frontons.



- LES IMMEUBLES DE BOURG

Les immeubles, principalement présents à Gournay-en-Bray, Neufchâtel-en-Bray, Forges-les-Eaux comptent deux ou trois niveaux au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial.

Les façades aux volumes simples, sont constituées de brique, de pierres apparentes, parfois enduites.

Saint-Saëns



Forges-les-Eaux



Neufchâtel-en-Bray



Les ouvertures, toujours plus hautes que larges, sont ordonnancées géométriquement et les encadrements sont généralement en brique.

Les toits sont à deux versants à pentes comprises entre 45 et 55 degrés. Les croupes ou demi-croupes ainsi que les lucarnes frontons sont les plus répandues dans le secteur d'étude.

- **LES MAISONS INDIVIDUELLES D'APRES-GUERRE**

Ces maisons peuvent être aménagées de façon individuelle en milieu de parcelle ou sous forme de maisons jumelées. Leurs volumes restent traditionnels avec un plan carré, une distribution centrale, une toiture à quatre pentes et un rez-de-chaussée généralement surélevé sur sous-sol complet. Ce type de bâti présente un caractère plus moderne et plus massif composé de parpaings agglomérés et de murs de béton préfabriqués. La pierre ou la brique ont alors été utilisées à des fins esthétiques en parement extérieur.

- **L'HABITAT INDIVIDUEL DE TYPE PAVILLONNAIRE**

Les constructions récentes se caractérisent le plus souvent par des pavillons indépendants implantés en milieu de parcelle paysagère. Les combles sont en général aménagés. Les toits à doubles pentes sont en tuiles ou en ardoises. Les ouvertures sur toiture sont des fenêtres ou des velux. Les murs en parpaings sont recouverts d'un enduit de ton clair. Quelques pavillons, par leurs formes et leurs volumes offrent une variété architecturale intéressante. La brique demeure un matériau fréquemment utilisé notamment pour les encadrements et parfois les soubassements afin de rappeler le style architectural traditionnel du Pays de Bray.

- **LE PATRIMOINE REMARQUABLE**

Au-delà des monuments classés et inscrits, le territoire d'étude offre quelques beaux exemples d'architecture locale, parmi lesquels de nombreuses églises, maisons de caractères et vastes demeures anciennes.

La richesse du patrimoine bâti de ce secteur nécessitera une attention particulière lors des opérations de réhabilitation qui seront menées lors du PIG. Le respect des matériaux d'origine et des formes constructives apparaît indispensable pour préserver cette spécificité locale et l'homogénéité architecturale du secteur.

Neufchâtel-en-Bray



Forges-les-Eaux



Guide du Pays de Bray

Brémontier-Ménéval



Guide du Pays de Bray

Menerval



www.gournayenbray-tourisme.fr

Sommery

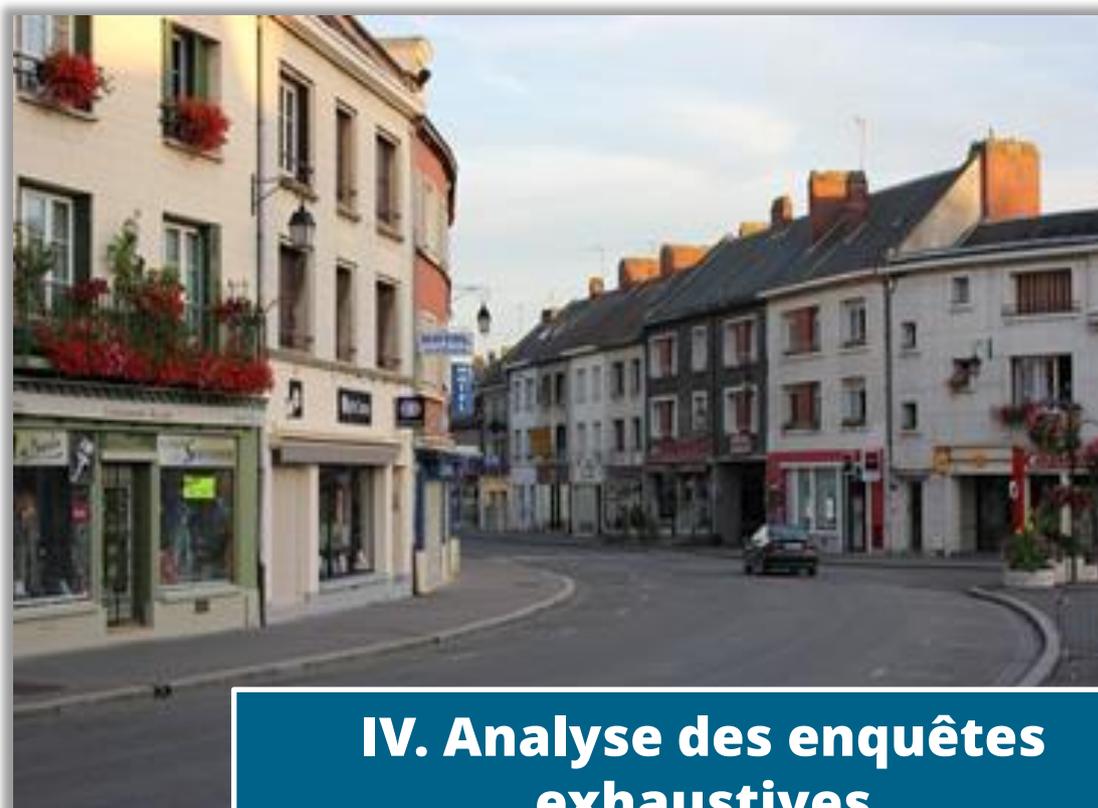


www.seine-maritime-tourisme.com

Neuf-Marché



Guide du Pays de Bray



IV. Analyse des enquêtes exhaustives

UN TAUX DE RETOUR RELATIVEMENT IMPORTANT

Suite à la distribution de près de 11 000 enquêtes auprès de l'ensemble des propriétaires occupants et locataires du parc privé, 537 enquêtes ont été restituées, soit 4.9% des ménages concernés (pour 5 questionnaires, la commune n'a pas été précisée). Ce taux de réponse est assez significatif pour donner une vision réaliste du territoire.

Taux de réponse – CDC des 4 rivières – Enquêtes SOLIHA 2017

COMMUNE	RETOUR ENQUETE	PARC PRIVE (INSEE 2013)	Taux de réponse	COMMUNE	RETOUR ENQUETE	PARC PRIVE (INSEE 2013)	Taux de réponse
Argueil	34	136	25,0%	Haucourt	11	87	12,6%
Avesnes-en-Bray	2	117	1,7%	Haussez	7	108	6,5%
Beaubec-la-Rosière	9	163	5,5%	La Haye	6	128	4,7%
Beaussault	14	161	8,7%	Le Héron	0	101	0,0%
Beauvoir-en-Lyons	0	256	0,0%	Hodeng-Hodenger	11	107	10,3%
La Bellière	1	19	5,2%	Longmesnil	0	17	0,0%
Bézancourt	1	143	0,7%	Martagny	0	56	0,0%
Bosc-Hyons	10	160	6,2%	Mauquenchy	21	127	16,5%
Bouchevilliers	1	26	3,8%	Ménéval	4	81	4,9%
Brémontier-Merval	4	158	2,5%	Mésangueville	8	70	11,4%
La Chapelle-Saint-Ouen	3	37	8,1%	Le Mesnil-Lieubray	2	40	5,0%
Compainville	0	56	0,0%	Mesnil-Mauger	0	95	0,0%
Croisy-sur-Andelle	0	192	0,0%	Molagnies	2	69	2,9%
Cuy-Saint-Fiacre	15	250	6,0%	Montroty	5	105	4,7%
Dampierre-en-Bray	6	180	3,3%	Morville-sur-Andelle	15	103	14,5%
Doudeauville	2	40	5,0%	Neuf-Marché	12	265	4,5%
Elbeuf-en-Bray	2	163	1,2%	Nolléval	10	172	5,8%
Ernemont-la-Villette	3	82	3,6%	Pommereux	1	38	2,6%
Ferrières-en-Bray	22	676	3,2%	Roncherolles-en-Bray	3	186	1,6%
La Ferté-Saint-Samson	0	174	0,0%	Rouvray-Catillon	2	94	2,1%
La Feuillie	27	486	5,5%	Saint-Michel-d'Halescourt	1	44	2,3%
Forges-les-Eaux/Le Fossé	93	1490	6,2%	Saumont-la-Poterie	2	153	1,3%
Fry	5	64	7,8%	Serqueux	39	367	10,6%
Gaillefontaine	15	419	3,6%	Sigy-en-Bray	7	284	2,4%
Gancourt-Saint-Étienne	5	98	5,1%	Le Thil-Riberpré	4	91	4,4%
Gournay-en-Bray	70	2020	3,5%	sans réponse	5		
Grumesnil	13	157	8,3%				
La Hallotière	2	79	2,5%	TOTAL	537	10 990	4,9%

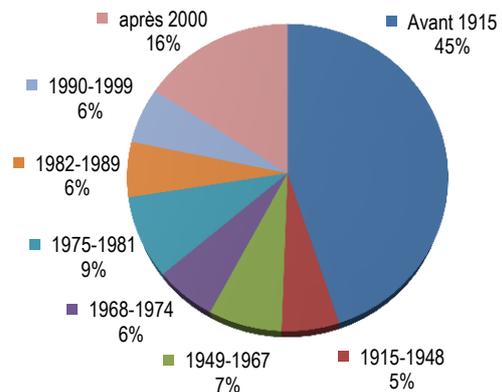
Les taux de réponse les plus importants ont été enregistrés par les communes de Argueil, Mauquenchy et Morville sur Andelle avec respectivement, 25.0%, 16.5% et 14.5% des ménages qui ont répondu à l'enquête. Dans les villes centre de Gournay-en-Bray et Forges-les-eaux, ce sont 70 et 93 ménages qui ont répondu à l'enquête, soit seulement 3.5% et 6.2% des ménages.

1.1 UNE MAJORITE D'HABITATIONS ANCIENNES

Rappel INSEE 2013 :

Une part importante de logements anciens :

- 50 % datent d'avant 1949,
- Seulement 13 % ont été construits entre 1949 et 1974, période de la reconstruction
- 22 % des logements ont été construits depuis 1990.

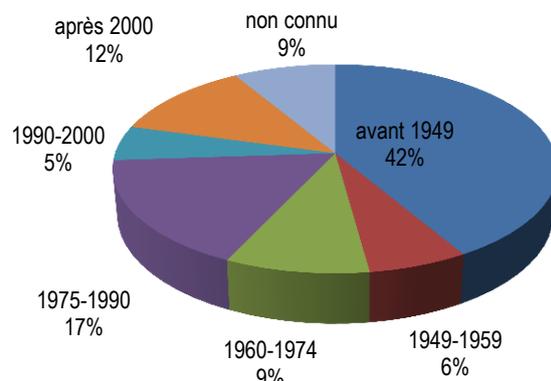


Les enquêtes SOLIHA viennent confirmer la prédominance des logements anciens.

Ainsi, sur les 537 questionnaires traités, 42 % concernent des habitations datant d'avant 1949.

Néanmoins, les enquêtes intègrent l'évolution récente de la construction, puisque 12% des habitations ont été construites après 2000, soit 65 logements.

Une grande majorité des foyers enquêtés peut ainsi prétendre aux aides de l'Anah (le logement doit avoir plus de 15 ans), sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants.



1.2 TYPOLOGIE DU BATI

UNE PREPONDERANCE DE L'HABITAT INDIVIDUEL

L'habitat individuel (maisons de bourg et pavillons) reste largement majoritaire sur le territoire de la Communauté de Communes : 79,6%. Il se partage de manière assez équitable entre pavillons (41.2 %) et maisons de bourg (38.4 %). A cela, il faut ajouter une part non négligeable de la catégorie « autres » (15.6%) majoritairement composé de fermes et anciens bâtiments agricoles transformés en habitation.

Type d'habitation	Gournay-en-Bray		Forges-les-eaux		CdC 4 Rivières	
	Nombre d'enquêtes	%	Nombre d'enquêtes	%	Nombre d'enquêtes	%
Immeuble d'habitation	6	8,6%	3	3,2%	18	3,4%
Maison de bourg/ville	33	47,1%	40	43,0%	206	38,4%
Pavillon	31	44,3%	48	51,6%	221	41,2%
Autres	0	0,0%	2	2,2%	84	15,6%
Sans réponse	0	0,0%	0	0,0%	8	1,5%
TOTAL	70	100%	93	100,0%	537	100%

Si les données sur les villes centre présentent les mêmes tendances, il se retrouve néanmoins une proportion d'habitat collectif supérieur avec des problématiques différentes (8.6% sur Gournay-en Bray contre 3.4% à l'échelle de l'intercommunalité).

Le poids de l'habitat individuel reste toutefois largement majoritaire, en particulier les maisons de bourg qui représentent près de 47 % des enquêtes de Gournay. Forges – les-eaux se caractérise par une proportion plus forte de pavillons.

Si l'habitat collectif est un peu plus présent sur certaines communes centres, il s'agit souvent d'immeubles de petite hauteur. Dans le cadre du PIG, des aides spécifiques peuvent être attribuées pour les parties communes des immeubles collectifs.

DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION VARIES

Plus de la moitié des façades est enduite, mais on retrouve également sur le secteur de nombreuses maisons en briques (16%), colombages (6.3%) et pierre (5.4%). Certaines façades peuvent associer en outre plusieurs matériaux, notamment pour les modénatures.

Une attention particulière sera donc portée aux habitations construites en matériaux traditionnels dans le cadre du PIG.

Matériaux de construction – CDC des 4 rivières – Enquêtes SOLIHA 2017

Matériaux des façades	Enduit ciment	Pierre	Briques	Colombages	Autres	Non précisé
Nombre d'enquêtes	307	29	86	34	18	63
Proportion de façades par matériaux	57,2%	5,4%	16,0%	6,3%	3,4%	8,0%

UN BATI PEU DEGRADE MAIS DES AMELIORATIONS A ENVISAGER

L'état du bâti est évalué selon 4 indicateurs : le gros œuvre, le revêtement des façades, la toiture et les menuiseries.

Une majorité des foyers interrogés estime qu'au moins un des éléments du bâti est dans un état moyen voire vétuste.

Néanmoins, près de 80 % des résidents enquêtés se montrent satisfaits de leur logement tandis qu'ils souhaitent, pour 56.8% d'entre eux, réaliser des travaux.

	Gros œuvre			Façades			Menuiseries			Toiture		
	Moyen	Vétuste	Cumul	Moyen	Vétuste	Cumul	Moyen	Vétuste	Cumul	Moyen	Vétuste	Cumul
Gournay-en-Bray	17%	4%	21%	23%	18%	36%	17%	3%	20%	21%	11%	32%
Forges-les-eaux	14%	4%	18%	23%	9%	32%	15%	6%	21%	19%	13%	32%
Autres communes	23%	7%	30%	29%	13%	42%	19%	11%	30%	25%	9%	34%
Communauté de Communes des 4 Rivières	21%	5%	26%	28%	13%	41%	18%	9%	27%	24%	10%	34%

De façon globale, le bâti n'apparaît pas particulièrement détérioré. Dans certaines communes, les pourcentages peuvent sembler élevés. Cependant, le nombre restreint de réponses au questionnaire peut l'expliquer. L'état dégradé des habitations concerne en premier lieu les façades (41 %) et la toiture (34 %) avec des proportions plus élevées dans les communes hors centres.

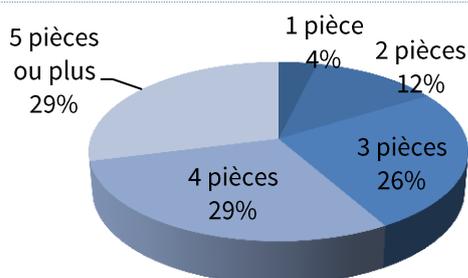
Concernant les menuiseries, 27 % des habitations présentent des éléments en mauvais état ou peu performants.

26 % des habitations présentent des dommages de gros œuvre avec 5% dans un état de vétusté avancée.

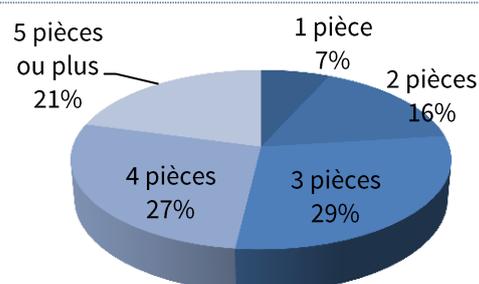
2

Caractéristiques des logements

2.1 LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS



Communauté de Communes



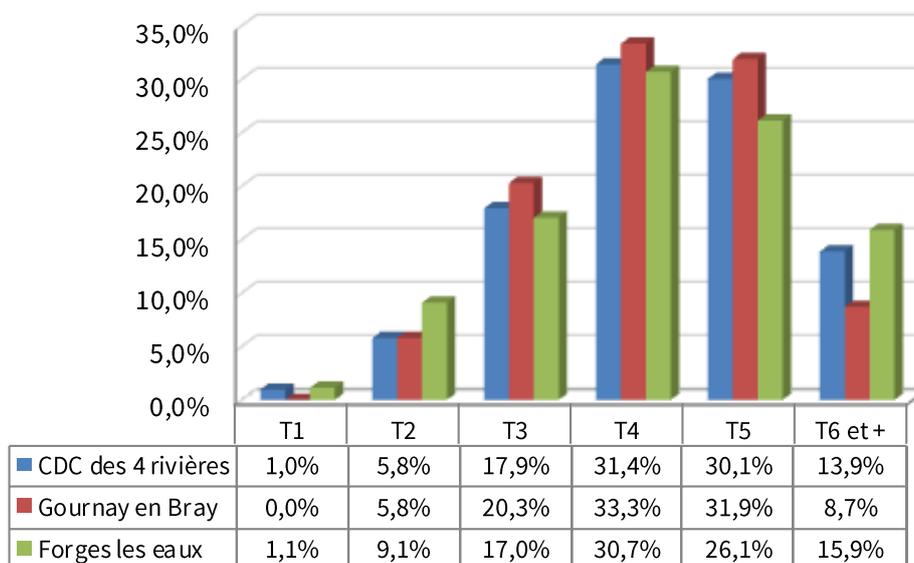
Gournay-en-Bray

Rappel FILOCOM 2015 :

- Le parc de résidences principales de la Communauté de Communes des 4 rivières est constitué d'une majorité de grands logements : les 4 pièces et plus représentent près de 58 % du parc (29% de 5 pièces ou plus)
- Les petits logements sont sous représentés : 16% de logements de 1 et 2 pièces (19% pour Gournay en Bray)
- Les très grands logements (T5 et plus) sont plus faiblement représentés à Gournay (21% pour 29% dans la Communauté de Communes).

UNE MAJORITE DE GRANDS LOGEMENTS PARFOIS SOUS-OCCUPES

Typologie des logements enquêtés – Enquêtes SOLIHA 2017



Le type de logement le plus fréquent chez les ménages interrogés est celui de 4 pièces principales et plus. Ainsi, 75,4 % des ménages enquêtés occupent ce type de logement.

Les petits logements viennent eux aussi confirmer les données INSEE. Ils sont en effet très peu présents parmi les enquêtes collectées avec seulement 6,8 % pour ce type de logement (T1 et T2). 63% de ces petits logements se situent sur les communes centres ou limitrophes. Les logements de taille moyenne (T3) concernent quant à eux 18 % des enquêtes dont un peu plus de 20 % des logements enquêtés sur Gournay en Bray. En effet, ce type de logement est assez recherché, y compris par les petits ménages (1 et 2 personnes). Toutefois, les logements les plus représentés restent les T4 et T5. Les très grands logements (T6 et plus) près de 16 % des logements enquêtés.

Le périmètre de l'étude est un secteur à dominante rurale dans lequel l'habitat individuel est majoritaire, ce qui explique le nombre important de grands logements recensés lors de l'enquête.

DE NOMBREUX LOGEMENTS SOUS-OCCUPES

Occupation des logements – Enquêtes SOLIHA 2017

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. et +	TOTAL
1 pièce	4	1			1		6
2 pièces	16	9	1				26
3 pièces	31	45	10	5			91
4 pièces	31	76	23	19	6	3	158
5 pièces	26	70	19	17	10	7	149
6 pièces et +	7	37	5	9	7	5	70
TOTAL	115	238	58	50	24	15	500

Calcul de la sous-occupation et de la sur-occupation selon l'INSEE :

Sous occupation : Nb de pers. > ou = Nb de pièces + 2

Sur occupation : Nb de pers. < ou = Nb de pièces - 2

La sous occupation apparaît comme une des problématiques majeures, avec 311 foyers concernés. En effet, 77.1% des T5 et 80.5 % des T6 et plus sont sous occupés.

Sur le territoire de la Communauté de Communes, ce phénomène concerne aussi bien les centres (62.8% pour Gournay) que les autres communes du territoire.

Il s'agit le plus souvent de personnes seules âgées ou en couple qui occupent dorénavant un logement devenu trop grand après le départ des enfants.

Les situations de sur occupation restent très marginales. En effet, seul 4 foyers sont concernés par cette problématique.

La mise en place d'un PIG peut permettre le développement d'une offre de logements de taille moyenne, notamment dans la ville centre et les principaux bourgs, essentielle pour le maintien des personnes âgées à domicile et l'installation de jeunes disposant d'un emploi ou d'une formation sur place.

2.2. UN CONFORT PARFOIS PRECAIRE DES LOGEMENTS

Selon le fichier Filocom, le confort des logements se mesure de la façon suivante :

- Sans confort = ni baignoire, ni douche, ni wc ;
- Tout confort = baignoire ou douche, wc et chauffage central ;
- Confort partiel = les autres possibilités

Rappel Filocom 2015 :

- 1 114 résidences principales sans confort, soit près de 8,7% du parc de résidences principales de la CDC.
- Le taux de résidences sans confort dans le parc locatif privé de la CDC est de 12,0%, supérieur à la moyenne départementale et régionale respectivement de 4,1% et de 4,6%. Selon ces données, le parc locatif privé de la CDC serait de moins bonne qualité que ceux du Département ou de la Région.
- Il est aussi supérieur au Département et à la Région pour les propriétaires occupants (9,9% contre 4,6 et 4,4%).

	Résidences principales sans confort*					
	Propriétaire occupant		Locataire parc privé		Total	
CDC 4 rivières	826	9,9%	288	12,0%	1114	8,7%
Gournay-en-Bray	27	2,4%	45	6,0%	72	2,4%
Beaussault	43	32,6%	12	37,5%	55	32,4%
Gaillefontaine	57	19,1%	31	26,5%	88	17,1%
Feuillie	45	11,3%	15	16,5%	60	11,5%
Hodeng-Hodenger	27	26,5%		0,0%	27	23,5%
Forges-les-Eaux	36	5,0%	58	12,4%	94	5,7%
Seine-Maritime	7962	4,6%	2914	4,1%	10876	4,5%
Normandie	17564	4,4%	6349	4,6%	23913	4,5%

*sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC

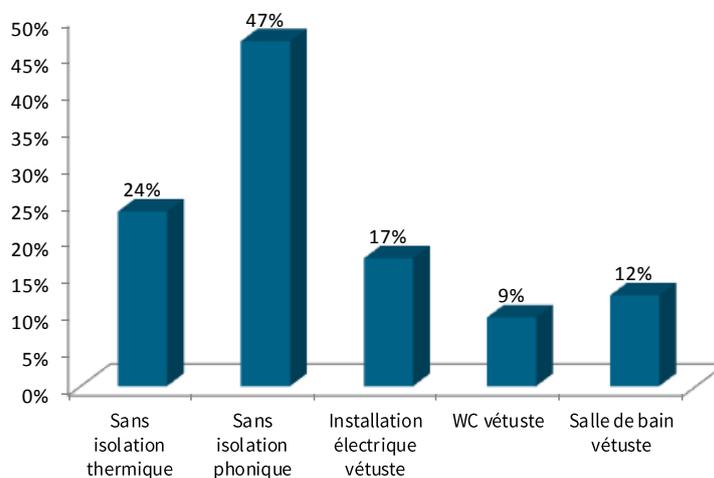
	Sans Chauffage central		Sans salle de bain		Sans WC	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Gournay-en-Bray	11	15,7%	1	1,4%	0	0,0%
Forges-les-eaux	17	18,3%	1	1,1%	0	0,0%
Autres communes	97	25,9%	2	0,5%	2	0,5%
CDC des 4 rivières	125	23,2%	4	0,7%	2	0,4%

Le taux d'inconfort issu de l'enquête apparaît globalement inférieur aux chiffres de Filocom. De nombreuses habitations ont en effet pu faire l'objet de travaux. C'est l'absence de chauffage central qui est la situation la plus fréquente, et concerne encore près de 23.2% des enquêtes.

Il apparaît par ailleurs que 12 % des habitations sont équipées d'une salle de bains vétuste, 9 % d'un WC vétuste et 9.1% pour le chauffage central.

Afin d'affiner notre étude sur les éléments de confort, nous étendons la liste de critères à la présence ou non d'isolation thermique et phonique ainsi qu'à l'état de vétusté des installations électriques et sanitaires : Il apparaît donc que l'isolation phonique ou thermique est un problème dans les constructions du secteur d'étude. 251 foyers (47%) ne disposent pas d'isolation phonique.

Vétusté des équipements - Enquêtes SOLIHA 2017



Ces foyers peuvent être incommodés par les bruits extérieurs, notamment émanant de la circulation, mais également par les nuisances sonores intérieures pour les ménages résidant dans des immeubles collectifs.

Par ailleurs, les installations électriques sont obsolètes pour 17 % des ménages enquêtés. Une révision et une mise aux normes de sécurité de ces installations apparaît donc nécessaire.

UNE ISOLATION THERMIQUE SOUVENT ABSENTE OU INSUFFISANTE

De nombreux foyers ne disposent pas d'une isolation thermique dans leurs logements (127 foyers sur les 537 enquêtes retournées, en sachant que 51 personnes n'ont pas répondu à cette question).

Par ailleurs, parmi les 358 habitations isolées sur le plan thermique, pour seulement 14 cas il s'agit d'une isolation complète, à savoir menuiseries extérieures double vitrage ou survitrage, doublage des murs ou isolation par l'extérieur et isolation des combles.

Humidité dans les logements - Enquêtes SOLIHA 2017

	Problèmes d'humidité	
OUI	151	28,1%
NON	359	66,9%
Sans réponse	27	5,0%
TOTAL	537	100%

L'absence d'isolation thermique, souvent combinée à un mode de chauffage inadéquat engendre des problèmes annexes comme l'humidité.

Ainsi, dans les résultats de l'enquête il apparaît que 151 constructions sont concernées par des problèmes d'humidité, soit 28.1 % des constructions.

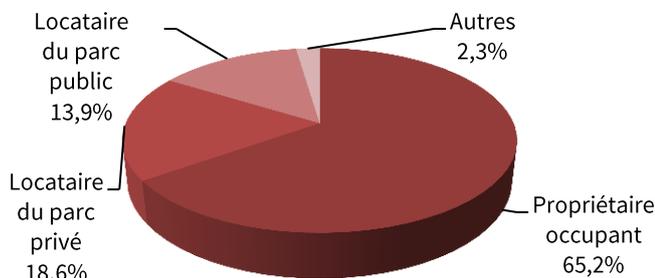
Ces résultats viennent confirmer la nécessité d'un volet énergétique dans le futur PIG. En effet, la réduction de la facture d'énergie mais également l'amélioration du « confort thermique » dans les logements apparaît comme un enjeu fort.

3

Les caractéristiques des occupants

Rappel FILOCOM 2015 :

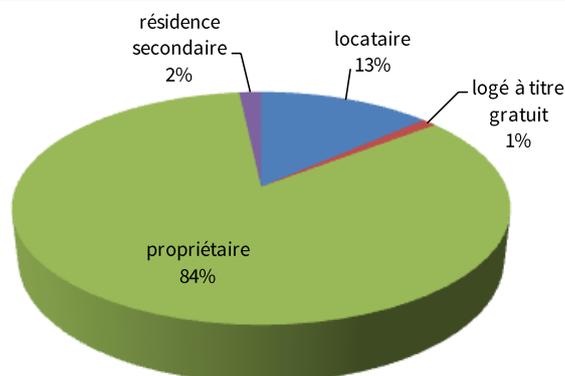
- 65,2% des ménages sont propriétaires de leur logement sur la CDC.
- Les locataires du parc privé sont un peu plus nombreux que ceux du parc public (18,6% contre 13,9%).



UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES MOBILISES PAR L'ENQUETE

Les enquêtes réalisées viennent confirmer la prépondérance des propriétaires sur le secteur d'étude, les propriétaires occupants étant également majoritaires parmi les réponses enregistrées (84 % contre 65.2 % pour l'INSEE en 2012).

Répartition des enquêtes par statut d'occupation - Enquêtes SOLIHA 2017



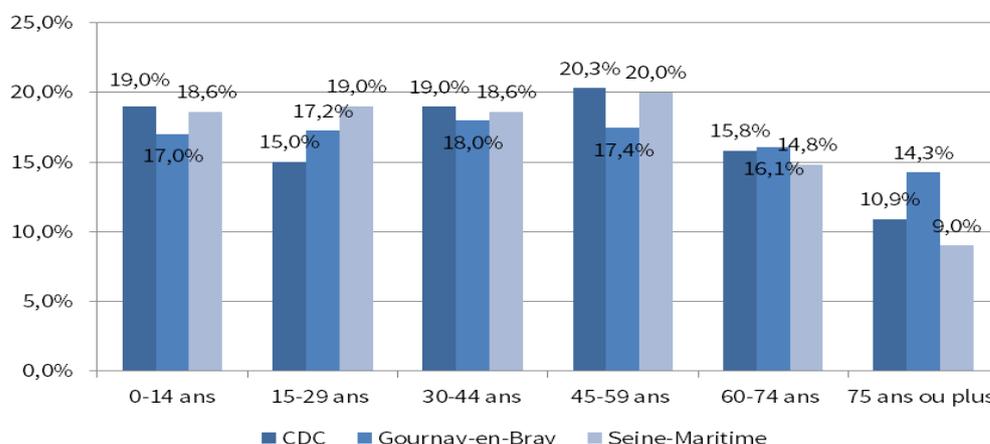
Les locataires ne représentent que 13 % des enquêtes retournées. Ce chiffre, très inférieur aux données du recensement INSEE, est en grande partie dû au fait que ces derniers se montrent souvent moins intéressés par la procédure de PIG, n'ayant pas de pouvoir de décision en terme de réhabilitation.

Le potentiel d'aides à l'amélioration de l'habitat, compte tenu des statuts d'occupation, se définira donc essentiellement pour les propriétaires occupants (445 sur 537 enquêtes).

DES ACTIFS ET DES PLUS DE 60 ANS INTERESSES PAR UNE PERSPECTIVE D'AMELIORATION DE LEUR LOGEMENT

Rappel INSEE 2013 :

- Une population qui vieillit : 36,1 % de la population a plus de 55 ans en 2013 contre 26,9 % en 1999 et 31,3% en 2008.
- Un indice de jeunesse en constante baisse. Il est de 0,9 pour le territoire de la Communauté de Communes, contre 1 pour le département de Seine-Maritime et la région en 2013.



	20-29ans	30-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
CDC des 4 rivières	19	80	162	152	97

Sur les 510 personnes ayant répondu à cette question, les plus de 60 ans représentent 48.8 % des ménages. Cette tranche d'âge montre dans ce cadre un intérêt tout particulier à l'amélioration de leurs conditions de logement et notamment l'adaptation au vieillissement.

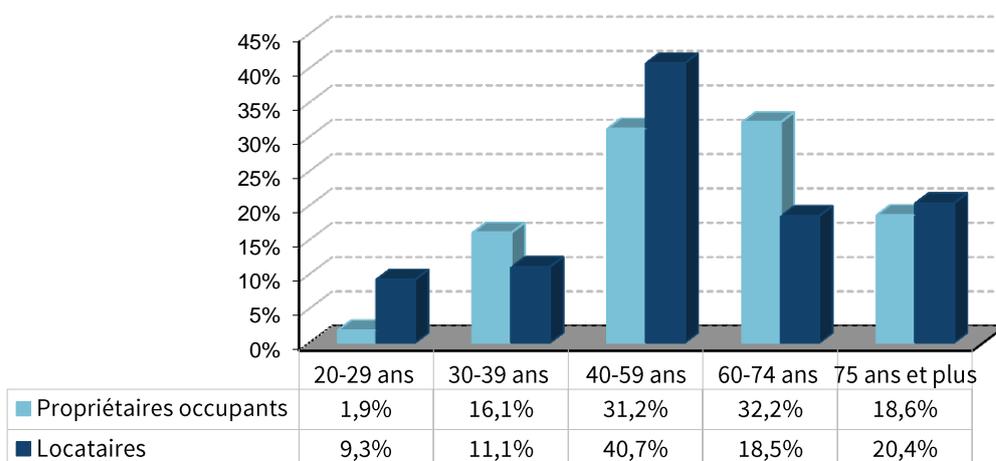
Les ménages de 20 à 29 ans ne représentent que 3,7 % des enquêtes traitées. Souvent locataires, les ménages les plus jeunes montrent moins d'intérêt à l'opération d'amélioration de l'habitat.

De plus, il est à noter que 80.5% des ménages souhaitant réaliser des travaux ont plus de 40 ans. Le coût financier d'une opération de réhabilitation peut expliquer la faible représentation des classes d'âges les plus jeunes.

Le graphique ci-après fait apparaître de grandes disparités entre locataires et propriétaires occupants. Ainsi, 20.4 % des locataires ont moins de 40 ans tandis que les propriétaires sont plus âgés : 50.8 % ont plus de 60 ans. Les locataires de plus de 60 ans représentent tout de même pratiquement 38.9%.

Il peut également être remarqué que les locataires se caractérisent par des proportions plus importantes au niveau des classes d'âges des plus jeunes (- de 30 ans) et des plus âgés (+ de 75 ans).

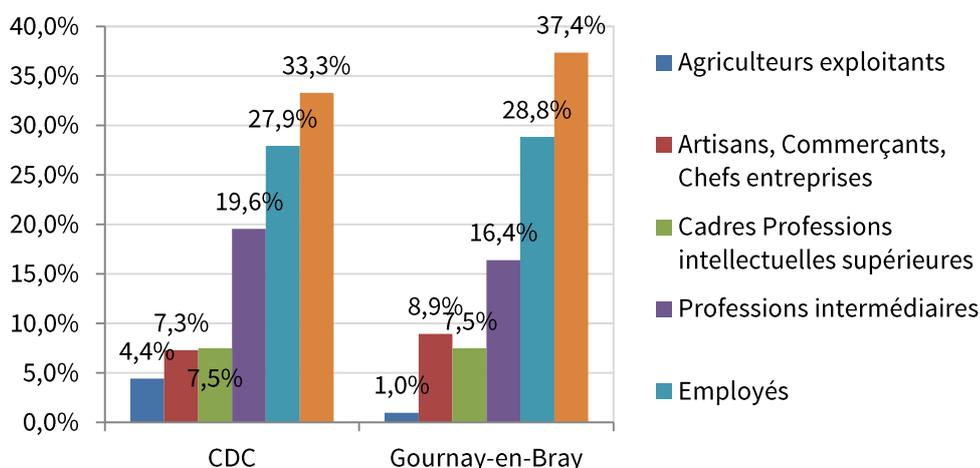
Répartition par statut d'occupation et classes d'âges – Enquête SOLIHA 2017



UNE PREPONDERANCE DES RETRAITES

Rappel INSEE 2013 :

- 2 CSP plus représentés que les autres : Les ouvriers (33,3%) et les employés (27,9%)
- Le revenu fiscal moyen de Gournay-en-Bray (18 227 €) et de Forges-les-Eaux (19 640 €) est inférieur à la moyenne de la CDC (23 455 €).
- 63,5 % des foyers fiscaux de la CDC ne sont pas imposables sur le revenu en 2014. À l'échelle de la Seine Maritime et de la Région Normandie, ce pourcentage est moins élevé (55% en Seine Maritime).
- Gournay-en-Bray est la deuxième commune de la CDC aux revenus fiscaux moyens les moins élevés.



Catégorie socio professionnelle du chef de famille – Enquêtes SOLIHA 2017

	CDC des 4 Rivières		GOURNAY EN BRAY		FORGES LES EAUX	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Agriculteurs	20	3,7%	0	0,0%	2	2,2%
Artisans, commerçants	22	4,1%	3	4,3%	5	5,4%
Cadres, professions libérales	42	7,8%	5	7,1%	8	8,6%
Employés	120	22,3%	14	20,0%	14	15,1%
Ouvriers	51	9,5%	5	7,1%	11	11,8%
Retraités	232	43,2%	37	52,9%	48	51,6%
Demandeurs d'emploi	16	3,0%	3	4,3%	0	0,0%
Sans profession	7	1,3%	0	0,0%	2	2,2%
Autres	11	2,0%	1	1,4%	0	0,0%
Sans réponse	16	3,0%	2	2,9%	3	4,3%
TOTAL	537	100%	70	100%	93	100%

L'analyse des enquêtes de SOLIHA souligne l'intérêt des retraités pour l'amélioration de leur logement.

Des disparités territoriales apparaissent toutefois : leur proportion est plus importante dans les deux villes centres, où ils représentent 52.9 % et 51.6 % des enquêtes, tandis qu'à l'échelle communautaire, ils constituent 43.2 % des enquêtes, catégorie socio-professionnelle qui reste néanmoins la plus importante suivie par celle des employés.

La mise en place du PIG, dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées, apporte un service indispensable pour l'élaboration des demandes auprès des différents organismes et l'octroi d'aides à l'amélioration de l'habitat. Parallèlement, la part des demandeurs d'emplois est plus élevée sur Gournay en Bray que sur les autres secteurs.

UNE MAJORITE DE PETITS MENAGES

Rappel INSEE 2013 :

- A l'instar de la population, le nombre de ménage croît sur la Communauté de Communes (+57,3% entre 1968 et 2013) et sur Gournay-en-Bray (+63,9% entre 1968 et 2013).
- Cependant, le nombre de personnes par ménage est en baisse. De 3,3 personnes par ménage en 1968, on est passé à 2,3 personnes par ménage en 2013.
- Le nombre des ménages d'une personne et des couples sans enfant progresse depuis 1999. Les ménages avec enfants ont baissé de 4,2% entre 1999 et 2013. On peut rapprocher ce phénomène du sensible vieillissement de la population de l'intercommunalité.

	Nombre de ménages					
	2013	%	2008	%	1999	%
Ensemble	12771	100,0%	12153	100,0%	10835	100,0%
Ménage d'une personne	3933	30,8%	3579	29,4%	2908	26,8%
Nombre de couples sans enfant	3985	31,2%	3726	30,7%	3372	31,1%
Nombre de couples avec enfants	3571	28,0%	3769	31,0%	3728	34,4%
Famille monoparentale	980	7,7%	835	6,9%	704	6,5%

Composition des ménages - Enquêtes SOLIHA 2017

	Propriétaires occupants	Locataires	Total	
			Nbre de ménages	%
1 personne	21,1%	34,4%	119	22,2%
2 personnes	47,0%	40,6%	245	45,6%
3 personnes	11,5%	7,8%	58	10,8%
4 personnes	9,9%	9,4%	52	9,7%
5 personnes	4,9%	3,1%	25	4,7%
6 personnes et plus	2,9%	3,1%	15	2,8%
Sans réponse	2,7%	1,6%	23	4,3%

Nous constatons une majorité de ménages composés de 1 et 2 personnes (67.8 % des enquêtes). La structure des ménages par taille confirme la forte proportion de ménages âgés de plus de 60 ans et vivant seul ou en couple.

64.8 % des foyers composés d'une seule personne font partie de la tranche d'âge des plus de 60 ans, et ils sont, pour 91,4% d'entre eux âgés de plus de 40 ans.

Il en va de même pour les ménages composés de 2 personnes : les plus de 60 ans représentent 67.4 % de cette catégorie et les plus de 40 ans 86.1 %.

Structures des familles – Enquêtes SOLIHA 2017

	0 enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants	4 enfants et +	Sans réponse	Total
1 adulte	119	21	12	4	2	0	158
2 adultes	224	36	47	21	10	0	338
3 adultes	10	0	0	0	0	0	10
4 adultes	1	2	5	0	0	0	8
Sans réponse						23	23
Total	354	59	64	25	12	23	537

Si l'on considère la structure des familles enquêtées, il apparaît qu'une majorité des ménages ayant répondu à l'enquête sont des familles sans enfants (65.9 %). Parmi les 183 familles avec enfants, seul 20.2 % d'entre elles sont des familles nombreuses (3 enfants ou plus).

Par ailleurs, on dénombre dans les enquêtes 21 familles monoparentales.

DES MENAGES MODESTES ELIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH

Revenu Fiscal de Référence – Enquêtes SOLIHA 2017

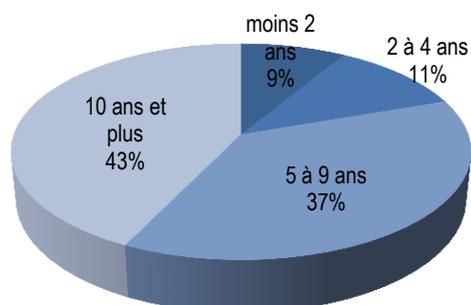
Revenu Fiscal de Référence 2016	Propriétaires occupants		Locataires	
moins de 14 360€	35	7,9%	10	15,9%
de 14 360 à 18 409€	16	3,6%	1	1,6%
de 18 409 à 21 001€	24	5,4%	4	6,3%
de 21 001 à 25 257€	15	3,4%	1	1,6%
de 25 257 à 26 923€	7	1,6%	0	0,0%
de 26 923 à 29 506€	11	2,5%	0	0,0%
de 29 506 à 32 377€	11	2,5%	3	4,8%
de 32 377 à 33 774 €	3	0,7%	0	0,0%
de 33 774 à 37 826€	14	3,2%	0	0,0%
de 37 826 à 43 297€	13	2,9%	0	0,0%
de 43 297 à 47 554 €	5	1,1%	0	0,0%
de 47 554 à 48 751€	1	0,2%	0	0,0%
plus de 48 751€	15	3,4%	0	0,0%
Sans réponse	272	61,5%	44	69,8%
TOTAL	442	100%	63	100%

Le taux de réponse en ce qui concerne le montant des revenus du foyer est de 38.4 % (soit 170 enquêtes) pour les propriétaires et 30.1% pour les locataires (soit 19 enquêtes).

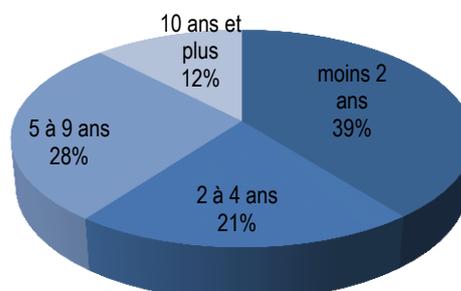
173 propriétaires occupants nous ont indiqué leur revenu fiscal de référence ainsi que leur composition familiale. Au vu de leur ressources, 102 sont éligibles aux subventions de l'Anah, soit 58.9 % dont 73 au titre des plafonds très modestes.

UNE MOBILITE RESIDENTIELLE VARIABLE SELON L'AGE ET LE STATUT

Rappel INSEE 2013 :



Date d'occupation des propriétaires occupants

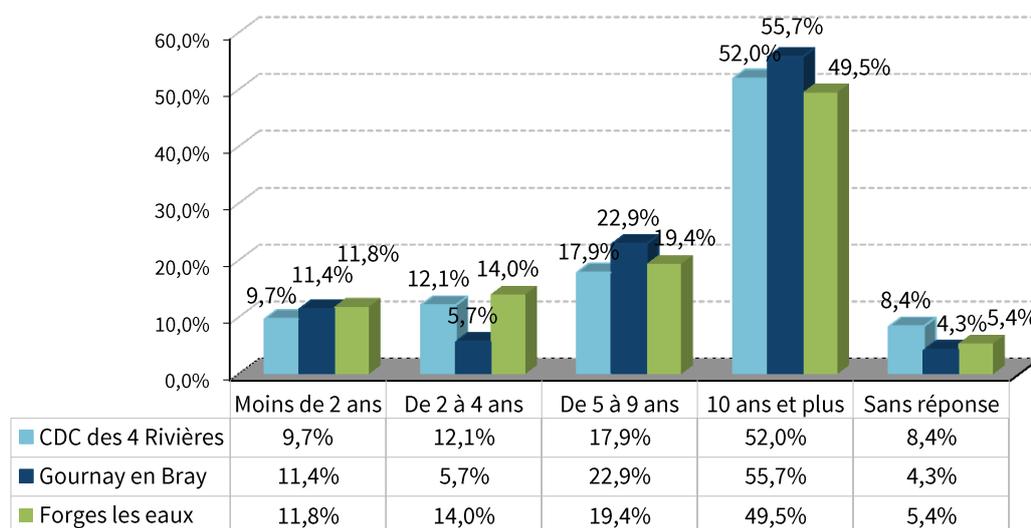


Date d'occupation des locataires

- Ce sont les propriétaires occupants qui occupent le logement depuis le plus de temps parmi les résidences principales de la CDC : 43% depuis 10 ans ou plus et 37% depuis 5 à 9 ans.

Les enquêtes auprès des occupants permettent d'évaluer le parcours résidentiel des ménages, aussi bien les propriétaires occupants que les locataires.

Revenu Fiscal de Référence – Enquêtes SOLIHA 2017



De façon globale, les ménages sont peu mobiles sur le secteur d'étude. En effet, 52.0 % occupent leur logement depuis 10 ans ou plus, alors que moins de 9,7 % vivent dans leur logement depuis moins de 2 ans. Si l'on élargit à moins de 5 ans, les ménages atteignent 17.9 %.

On constate de très faibles disparités sur le territoire. Ainsi, sur Gournay, les ménages sont légèrement moins mobiles à moins de 5 ans avec 17,1 %. La population de la ville centre reste assez sédentaire puisque plus de la moitié des répondants au questionnaire occupent leur logement depuis 10 ans ou plus (55.7%).

La mobilité résidentielle peut être rapprochée de l'âge des occupants. Ainsi, 51.8% des ménages mobiles ont moins de 40 ans, tandis que 64,8% des ménages occupant leur logement depuis plus de 10 ans ont plus de 60 ans.

Mobilité par statut d'occupation – Enquête SOLIHA 2017

	moins de 2 ans		De 2 à 4 ans		De 5 à 9 ans		10 ans et plus		Sans réponse	
Locataires	16	14,7%	18	28,1%	13	20,3%	12	18,8%	5	7,8%
Propriétaires	28	6,3%	64	14,4%	61	13,7%	261	58,7%	31	7%

Ces données reflètent des comportements nettement différenciés face au logement selon le statut d'occupation. La stabilité dans le logement varie en effet en fonction du statut. Les propriétaires occupants, compte tenu de leur âge plus élevé et de l'attachement qu'ils portent à leur résidence, sont beaucoup plus stables.

Ainsi, on note que les logements occupés depuis plus de 10 ans concernent 58.7 % des propriétaires occupants et seulement 18.8 % des locataires. Inversement, le taux de mobilité résidentielle est beaucoup plus important chez les locataires avec 14,7 % d'entre eux qui occupent leur logement depuis moins de 2 ans, taux qui est ramené à 6.3 % chez les propriétaires.

Ce taux de rotation important chez les locataires peut exprimer un sentiment d'insatisfaction face au logement occupé. A l'inverse, l'attachement au logement est fortement exprimé chez les propriétaires occupants: 84.7 % sont satisfaits de leur habitation.

Parallèlement, 20 locataires, soit 31.2 % d'entre eux, se montrent insatisfaits vis-à-vis de leur logement. Les raisons les plus souvent invoquées sont le manque de confort, le prix du loyer.

Enfin, il est important de préciser que 83.7% des personnes âgées de plus de 60 ans restent attachées au logement dans lequel elles vivent souvent depuis plus de 10 ans.

Le PIG est l'occasion de :

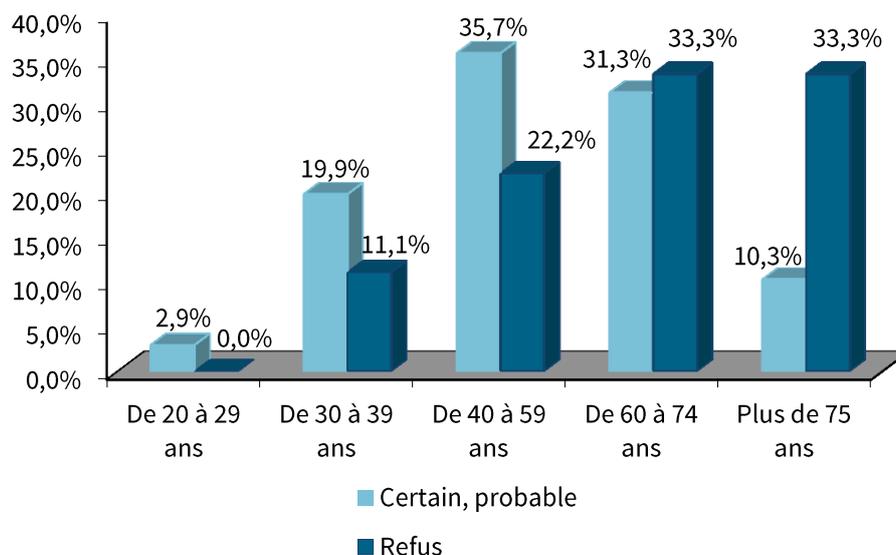
- mettre sur le marché des logements locatifs réhabilités à loyer modéré permettant aux familles les plus modestes de se loger dans de bonnes conditions
- réaliser les travaux de confort et de mises aux normes pour les propriétaires mal logés
- faciliter le maintien à domicile des personnes âgées en adaptant leur logement.

4.1. DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS INTERESSES PAR LA REALISATION DE TRAVAUX

62.9 % des propriétaires occupants ayant répondu à l'enquête (280 sur 445) se déclarent favorables à la réalisation de travaux dans leur logement.

Intérêt des propriétaires occupants pour les travaux - Enquêtes SOLIHA 2017

Certain	Probable	Refus	Sans réponse	Total
131	149	141	24	445



Ce graphique permet de préciser que la classe d'âge la plus intéressée est celle des 40 à 59 ans avec 35.7 % des propriétaires demandeurs dans cette tranche d'âge suivi des 60 à 74 ans. Souvent propriétaires de leur logement depuis de nombreuses années et ayant soldé les prêts contractés pour l'accession, ces ménages peuvent dorénavant envisager de réaliser des travaux devenus nécessaires et dont ils avaient parfois repoussé la réalisation.

Les plus de 75 ans sont moins nombreux à être intéressés par la réalisation de travaux dans leur logement (10.3 %). En effet, 30 personnes mettent en avant leur âge pour justifier le refus.

		Total ménages		dont propriétaires occupants	
Équipement de confort	WC (création ou remplacement)	56	10,4%	47	10,6%
	Salle de bain (création ou remplacement)	98	18,2%	89	20,0%
	Chauffage central	65	12,1%	61	13,7%
Gros travaux	Ravalement de façade	131	24,4%	120	27,0%
	Toiture	109	20,3%	100	22,5%
	Mise en sécurité	28	5,2%	25	5,6%
Développement durable	Menuiseries double vitrage	99	18,4%	88	19,8%
	Isolation thermique comble	122	22,7%	113	25,4%
	Isolation thermique façade	91	16,9%	82	18,4%
	Chauffe-eau solaire	35	6,5%	30	6,7%
	Récupération des eaux de pluie	88	16,4%	81	18,2%
	Chauffage écologique	86	16,0%	79	17,8%
Autres travaux	Isolation phonique	48	8,9%	40	9,0%
	Electricité	84	15,6%	74	16,6%
	Agrandissement logement	42	7,8%	38	8,5%
	Plomberie	57	10,6%	51	11,5%
	Assainissement	47	8,8%	42	9,4%
	Élimination du plomb	16	3,0%	11	2,5%
	Adaptation au handicap	21	3,9%	19	4,3%

Les travaux liés au « développement durable » sont les premiers travaux souhaités par les propriétaires. Il s'agit notamment de l'isolation des combles, des façades et les menuiseries. Comme il a été vu précédemment, de nombreux logements du secteur ne sont pas isolés sur le plan thermique et parmi ceux qui le sont, cette isolation est souvent incomplète. Les ménages se montrent donc également intéressés par l'utilisation de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude écologiques (panneaux solaires notamment).

Les « équipements de confort » occupent une place non négligeable avec 98 foyers concernés par des travaux de salle de bains par exemple.

Pour les « autres travaux », la mise aux normes des dispositifs d'assainissement individuel est également citée par 47 ménages. L'instauration récente des Services publics d'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui ont un rôle de contrôle des assainissements et le coût élevé engendré par leur mise aux normes est souvent à l'origine de cette demande. Une mise aux normes électrique est nécessaire pour 15.6 % des ménages.

Les gros travaux notamment ceux de toiture reviennent aussi souvent dans les souhaits de travaux des foyers enquêtés.

4.2. DES LOCATAIRES DANS L'ATTENTE DE TRAVAUX

Les 64 locataires qui nous ont retourné l'enquête, même s'ils refusent majoritairement d'entreprendre des travaux, nous indiquent néanmoins l'état de leur logement et les travaux à réaliser.

Principaux travaux cités par les locataires – Enquêtes SOLIHA 2017

Travaux souhaités	Total Locataires
Isolation phonique	16
Menuiseries	19
Salle de Bains (création et remplacement)	15
Chauffage (création et remplacement)	17
Isolation des combles	26
Electricité	17
Isolation des façades	18
Toiture	12
Ravalement	16
Plomberie	14
Mise en sécurité	6
Chauffage écologique	13
Assainissement	7
WC (création et remplacement)	14
Adaptation handicap	2

Les travaux les plus souvent cités par les locataires sont les travaux d'isolation (façade, comble et phonique), suivis par les travaux sur les menuiseries et ceux de chauffage. En effet, les coûts de plus en plus élevés de l'énergie pèsent sur les charges des locataires, notamment les plus modestes. La création ou le remplacement de la salle de bains sont également récurrents.

Les enquêtes auprès des foyers de la Communauté de Communes nous permettent de mesurer l'intérêt des propriétaires pour la réalisation de travaux dans leur logement et d'**identifier les volets prioritaires** à mettre en place dans la phase opérationnelle de l'OPAH.

Ainsi, il apparaît que les propriétaires se montrent majoritairement motivés pour la réalisation de travaux dans leur logement.

Les principaux travaux envisagés par les ménages sont :

- Les travaux liés aux économies de charges de chauffage : isolation thermique, changement des menuiseries, travaux de chauffage...
- Les travaux sur le gros œuvre : toiture, ravalement...
- Les travaux liés au confort du logement : remplacement de la salle de bains...
- Les travaux de mise aux normes : électricité, assainissement, ...

Le volet « précarité énergétique » apparaît donc comme prioritaire sur le secteur d'étude, tout comme l'amélioration du confort des logements.

Plus généralement, un travail sur la dégradation des logements, aussi bien occupés par leurs propriétaires que locatifs, devra être engagé.



V. Problématiques spécifiques

Au-delà des approches démographique et socio-économique du territoire, l'étude pré-opérationnelle du PIG répond également à des problématiques plus ciblées, liées au contexte local. Ainsi, dans ce chapitre, plusieurs thématiques sont abordées :

LA PRECARITE ENERGETIQUE : elle est le plus souvent la conséquence de logements mal chauffés et peu ou pas isolés, elle touche principalement les ménages les plus modestes. Le phénomène concerne une population qui a des difficultés, pour des raisons économiques (ressources), à régler ses charges en énergie. La lutte contre cette précarité énergétique est également le thème majeur de la politique actuelle du logement. Une approche de l'ampleur de ce phénomène sur le territoire d'étude est donc indispensable pour mettre en place les outils et financements adaptés dans le cadre du futur PIG.

L'HABITAT INDIGNE : l'exploitation du fichier FILOCOM, les données INSEE et les enquêtes réalisées par SOLIHA mettent en évidence la présence de nombreux logements très dégradés et potentiellement indignes sur le territoire d'étude. La lutte contre l'habitat indigne constitue aujourd'hui un des axes majeurs de la politique de l'Anah et constitue par conséquent un des objectifs prioritaires du PIG.

LES POPULATIONS PRECARISEES : ce public est très souvent confronté à des situations de « mal logement », puisque fragilisé. Il est donc souhaitable d'analyser les situations logement de ces personnes afin de proposer des solutions adaptées à chaque cas dans le cadre du PIG.

LE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES : face au vieillissement général de la population, il est important d'anticiper les situations d'inadaptation des logements et d'informer plus largement le public des personnes âgées durant le PIG.

LA VACANCE : Les données FILOCOM mettent en évidence un parc de logements vacants significatif. Le PIG est l'occasion de remettre ces logements sur le marché, notamment en créant des logements à loyers maîtrisés, l'offre de logements locatifs.

LE PARC DES COPROPRIETES : Présent principalement dans la ville de Gournay-en-Bray, ce parc constitue aujourd'hui un enjeu fort pour le territoire. En effet, le manque d'attractivité de ce parc et son inadaptation aux besoins et normes actuels ont engendré une défection au profit du parc neuf, notamment le logement individuel.

La conjonction de l'intérêt manifesté pour le développement durable et la profondeur de la crise économique a placé la précarité énergétique au cœur des préoccupations.

La question énergétique est ainsi au centre des problématiques de l'habitat et la maîtrise de la consommation demeure un dilemme quotidien pour de très nombreux ménages : comment consommer bien en dépensant peu ?

Il s'agit donc d'un enjeu majeur des politiques de l'habitat, qui associe fortement le volet social et le volet économique.

- **UN PHENOMENE D'AMPLEUR CONSIDERABLE**

L'opérateur historique EDF estime que plus de **3 millions de ménages sont en situation de précarité énergétique**. Ils bénéficient pour certains d'entre eux de tarifs d'électricité et du gaz à prix réduit. 500 000 ménages bénéficient du tarif de première nécessité (mais près de 40% des ménages éligibles ne le demandent pas par méconnaissance) et 300 000 bénéficient du Fonds de Solidarité pour le Logement au titre des impayés d'énergie.

- **LE LOGEMENT DEGRADE, FACTEUR DE PRECARITE ENERGETIQUE**

Si le faible niveau de revenu des ménages et l'augmentation rapide du prix de l'énergie sont à la base du phénomène de précarité énergétique, il convient de souligner le rôle majeur tenu par **les mauvaises conditions d'habitat** empêchant les ménages de se chauffer suffisamment et d'atteindre des conditions normales de santé et de confort. (Exemple : Le sous-chauffage du logement qui conduit à de nombreux désordres dans le logement (humidité, insalubrité, inconfort) avec des conséquences sur la santé ou encore l'utilisation de systèmes précaires (poêles à pétrole, réchaud...) qui augmente l'insécurité dans les logements (risques d'incendie ou d'intoxication).

Par ailleurs, la plupart des bâtiments sont très mal isolés au niveau thermique. On estime ainsi que 15% des logements construits à l'heure actuelle seraient étiquetés dans la catégorie G en termes de performances énergétiques. Ce chiffre s'élève à 95 % pour les logements construits avant 1975.

- **LE ROLE DES DISPOSITIFS OPERATIONNELS**

Parallèlement à la mise en place des contrats locaux d'engagement et du Fond National d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privées, **les collectivités territoriales sont incitées à développer au sein des PIG le volet rénovation thermique des logements privés**, en cohérence avec les autres actions promues par l'Anah (habitat indigne, maintien de l'autonomie, mesures d'accompagnement pour les propriétaires bailleurs et les copropriétés).

LA PRECARITE ENERGETIQUE SUR LE TERRITOIRE D'ETUDE

Si la politique nationale s'oriente en priorité vers les propriétaires occupants modestes vivant en milieu rural, il n'en reste pas moins que la précarité énergétique touche également de nombreux locataires de logements mal ou non isolés.

Néanmoins, le repérage de cette précarité énergétique reste une difficulté à l'heure actuelle, la confidentialité des sources rendant leur diffusion parfois difficile.

Différentes données peuvent être analysées lorsqu'elles sont disponibles :

- Les bénéficiaires du tarif EDF de première nécessité,
- Les bénéficiaires du Fonds Solidarité Energie,
- Les bénéficiaires d'aides de la CAF.

Il ne nous a pas été possible d'obtenir l'ensemble des données sollicitées. Nous analyserons donc la précarité énergétique des logements à l'aide **des données de FILOCOM** complétées par les résultats de **l'enquête exhaustive diffusée dans tous les foyers du secteur** d'étude.

UN POTENTIEL DE LOGEMENTS DEGRADES FACTEUR DE PRECARITE ENERGETIQUE

Si la précarité énergétique touche prioritairement les ménages les plus modestes, on sait que les logements les plus dégradés sont aussi ceux dont le coût en charges est le plus élevé et qui favorisent donc la déstabilisation financière des ménages à faibles revenus.

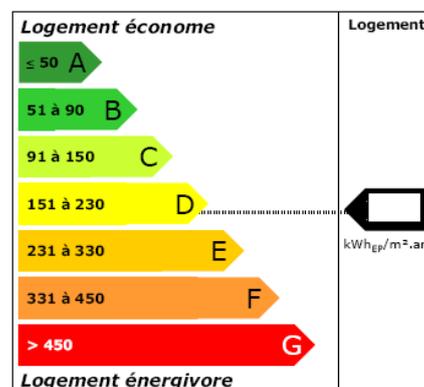
Ainsi, si l'on s'intéresse au classement cadastral des logements, on dénombre au sein du parc privé potentiellement indigne, **505 logements en catégories 7 et 8 dans le parc** privé soit 5%, dont 147 à Gournay-en-Bray, qui correspond aux logements médiocres et très médiocres.

Ce chiffre est un premier indicateur du potentiel de logements facteur de précarité énergétique et que le PIG devrait permettre de repérer et de traiter.

Instauré le 1er novembre 2006 (décret du 15 septembre 2006), le diagnostic immobilier de performance énergétique (DPE) est issu de la directive européenne 2002/91 du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments. Le DPE vise à dresser un bilan complet de la consommation énergétique d'un bien immobilier.

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation conventionnelle : kWhEP/m².an



Etiquette DPE	Locations		Ventes		Total	
A	0	0,0%	2	1,1%	2	2,7%
B	0	0,0%	1	0,5%	1	1,4%
C	2	6,3%	4	2,2%	6	8,1%
D	10	31,3%	12	6,6%	22	29,7%
E	15	46,9%	14	7,7%	29	39,2%
F	4	12,5%	7	3,8%	11	14,9%
G	1	3,1%	2	1,1%	3	4,1%
TOTAL	32	100%	42	23%	74	100%

L'analyse des étiquettes énergétiques des biens mis en ventes et en location nous permet d'appréhender la consommation énergétique des logements.

Le parc de la CDC est constitué pour près de 62% **de logements datant d'avant 1975** et la première réglementation thermique, selon les données INSEE.

Globalement, on retrouve donc logiquement une majorité de logements classés en énergie supérieure ou égale à « E » (39,2%), en « D » (29,7%) et en « F » (14,9%).

Une action spécifique sur la précarité énergétique apparaît donc souhaitable sur le territoire d'étude.

DES CHARGES DE CHAUFFAGE QUI PESENT SUR LE BUDGET DES OCCUPANTS

Le chauffage constitue un poste important dans le budget des ménages. Cela semble particulièrement vrai pour le territoire du Pays de Bray pour plusieurs raisons :

- Des logements anciens mal isolés construits avant les premières réglementations.
- Des logements souvent individuels caractéristiques des milieux ruraux, et par conséquent, plus déperditifs que des logements mitoyens.
- Le bois utilisé majoritairement comme source de chauffage dont les rendements sont inférieurs aux énergies fossiles.

Les études réalisées par AIR NORMAND nous montrent que la part du budget des ménages consacrée à l'énergie apparaît plus importante dans le Pays de Bray que dans le reste du département.



Sources : Pays de Bray - Conseil Communautaire

DES ENTRETIENS QUI CONFIRMENT CES GRANDES TENDANCES

Les tables rondes ont mis en lumière plusieurs constats sur le territoire :

- Les logements du centre-bourg occupés par les jeunes sont souvent des logements sous-combles, mal isolés, onéreux, mal agencés. Ainsi, il apparait difficile de trouver un logement de qualité et abordable, de type studio, T2 voir T3 pour cette population.

- Les bailleurs ne font pas forcément appel à l'Anah lorsqu'ils entreprennent des travaux de rénovation bien que les loyers correspondent parfois aux loyers applicables dans le cadre du conventionnement.
- Les logements mis en location ou en vente sont souvent énergivores et mal configurés. Trop grands, ils n'incitent pas les jeunes ménages à s'installer sur la commune.

Au vu de l'ensemble de ces données, il apparaît primordial dans le PIG d'intervenir sur la qualité énergétique des logements. En effet, **des charges trop élevées sont un facteur important de précarité énergétique pour les ménages les plus modestes.**

Malgré une amélioration significative en matière de confort dans l'habitat ancien, il demeure une part de logements indécents, voire indignes, dans le parc de logements français qui joue encore le rôle d'habitat social pour des ménages défavorisés. La lutte contre l'habitat indigne est une priorité de l'Etat et constitue un enjeu majeur pour :

- Protéger la santé et la sécurité des occupants, propriétaires ou locataires,
- Rechercher des solutions adaptées et améliorer leurs conditions d'habitat,
- Conduire à terme des actions adaptées sur le bâti.

En France, on considère qu'il existe environ 420 000 logements occupés considérés comme indignes. Le PIG constitue un vecteur privilégié et doit permettre d'analyser ce sous-marché et ses populations afin de lutter le plus efficacement possible avec des outils appropriés.

L'habitat indigne recouvre :

- Les logements, immeubles et locaux insalubres,
- Les locaux où le plomb est accessible (saturnisme),
- Les immeubles menaçant ruine,
- Les hôtels meublés dangereux,
- Les habitats précaires.

Il ne recouvre donc pas la totalité des logements inconfortables, c'est-à-dire ne disposant pas d'une salle d'eau, de toilettes intérieures et d'un chauffage central, ni la totalité des logements vétustes - notion qui renvoie à l'entretien - ni les logements non "décents " au sens de la loi " SRU " et de son décret d'application du 30 janvier 2001.

LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE : UNE METHODE DE REPERAGE

Pour permettre le repérage de l'habitat potentiellement indigne, une méthode dite « Square » a été mise en place par la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (D.G.U.H.C.).

Cette méthode amalgame le fichier des logements par communes (FI.LO.COM.) de la Direction Générale des Impôts (D.G.I.) aux fichiers existants et aux expertises locales. Le but de ce croisement systémique a vocation à délimiter le P.P.P.I. sur un territoire donné. Cette source d'information apparaît effectivement déterminante lors de la mise en place d'une PIG, afin d'approcher au plus juste la problématique du « mal logement ».

Dès lors, la qualité d'un logement est appréhendée par le classement cadastral établi par la Direction Générale des Impôts. Ce dernier tient compte du caractère architectural, de la qualité de la construction, de la distribution du local et de son équipement (toilettes, chauffage central...). Ce classement s'applique aux résidences principales du secteur privé occupées par des propriétaires ou des locataires.

Les catégories du classement cadastral s'échelonnent de « 1 » (grand luxe) à « 8 » (très médiocre), mais en ce qui concerne la délimitation du PPPI, ne sont retenues que les catégories 6, 7 et 8. Leurs caractéristiques sont les suivantes :

- Catégorie cadastrale 6: logement « ordinaire » (qualité de construction courante, faible développement des pièces, absence de confort : fréquent dans les immeubles anciens),
- Catégorie cadastrale 7: logement « médiocre » (qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement exigü, avec des vices et une absence de confort),
- Catégorie cadastrale 8: logement « très médiocre » (aspect délabré, proche de l'insalubrité irrémédiable et qui ne présente pas les caractères élémentaires d'habitabilité).

LE FICHIER DU PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE (PPPI) :

Au regard de la fluctuation aléatoire des plafonds HLM, l'Anah, le ministère du logement (DHUP) et le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne souhaitent déconnecter l'indicateur PPPI de ces plafonds, en **observant les revenus des ménages par unité de consommation (UC) au regard du seuil de pauvreté FILOCOM. Ce seuil correspond à 50% du revenu médian par UC. Le seuil de pauvreté français calculé à partir de FILOCOM en 2011 est de 9 775€ par unité de consommation et par an.**

L'indicateur PPPI est par ailleurs déconnecté du zonage PLI 2001, référence obsolète, et est construit à partir du **zonage De Robien**.

Après le premier repérage de l'état du logement, il est ensuite considéré que plus l'occupant d'un logement est modeste et plus il y a des risques que l'état de son logement le soit aussi.

Sont ainsi retenus dans le PPPI :

- Les logements de catégorie 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté,
- Les logements de catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

L'analyse de ces données doit permettre dans un premier temps d'évaluer le potentiel de logements indignes du territoire et de les caractériser au mieux.

2.1. DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE PERSISTANTES

L'analyse des données du Parc Privé Potentiellement Indigne souligne la persistance de nombreuses situations de « mal logement » sur le territoire d'étude. Nos rencontres avec les différents acteurs locaux et les élus ont confirmé l'intérêt de se pencher plus particulièrement sur cette question du parc très dégradé. Notons que le fichier ne comporte pas de données pour l'ancienne CDC du Bray Normand (hormis Gournay-en-Bray), ce qui fausse les données. De plus, les données de la plupart des communes sont tenues secrètes, il n'a pas été possible de les détailler selon les catégories.

- En 2013, le territoire d'étude comptait 505 logements dans le PPPI soit 6,3 % de l'ensemble des résidences principales du parc privé. Au sein de ces 505 logements, Gournay-en-Bray en comptabilise 147 soit 29,1%.
- La part du Parc Privé Potentiellement Indigne au sein du parc des résidences principales privées du territoire d'étude est supérieure à celle du Département de Seine-Maritime (3,9 %).
- Certaines communes sont par ailleurs plus touchées par le mal logement. C'est notamment le cas des communes de Forges-les-Eaux (54 logements) ou Gaillefontaine (29 logements).

Statut d'occupation du PPPI – PPPI 2013

	Propriétaire occupant		Locataire parc privé	
	nbre	% du PPPI	nbre	% du PPPI
Gournay-en-Bray	[30:40[25,2%	104	74,8%
CC du Canton de Forges-Les-Eaux	108	50,0%	108	50,0%
CC des Monts-Et-De-l'andelle	89	75,4%	29	24,6%
SEINE MARITIME	5 629	35,3%	9 721	60,9%

- La part dans le PPPI des propriétaires occupants (48,3%) et des locataires (46,8%) est quasi similaire sur le territoire communautaire.
- Sur la ville de Gournay-en-Bray, la part des locataires est plus importante que celle des propriétaires occupants (70,7% contre 29,3%). On peut l'expliquer par la proportion plus importante de locataires sur Gournay-en-Bray (59% contre 41% pour les propriétaires occupants).
- Sur la Communauté de Communes, le Parc Privé Potentiellement Indigne accueille une forte proportion de ménages âgés de plus de 60 ans (38,7% du PPPI). Les personnes âgées sont donc parmi les premières touchées par le mal logement.

- La Ville de Gournay-en-Bray est dans une situation similaire à l'intercommunalité, avec 30,6% des logements du PPPI occupés par des ménages de 60 ans et plus.
- Sur la CDC, près de 79% des logements classés dans le PPPI sont des maisons individuelles, ce qui explique la forte proportion de grands logements. Gournay-en-Bray n'en compte que 53,7%.
- 59,8% des logements du PPPI ont une surface comprise entre 35 m² et 74 m².
- 86% des logements du PPPI ont été construits avant 1949.

La présence de plomb dans les logements a des conséquences extrêmement dangereuses sur la santé. En particulier les anciennes peintures au plomb, lorsque leur dégradation rend ce plomb accessible, présentent un risque important pour les jeunes enfants. Le fichier 2013 du PPPI nous donne des indications à ce sujet.

Le parc de logements ancien du territoire d'étude est particulièrement propice à d'éventuels problèmes d'accessibilité au plomb.

- Le PPPI ancien où logent des enfants de moins de 6 ans représente 15% du PPPI sur le territoire d'étude et 18,4% à Gournay-en-Bray, pour 12,7% dans le département de la Seine-Maritime.

⇒ *En conclusion de cette approche du Parc Privé Potentiellement Indigne sur la Communauté de Communes des 4 Rivières, nous pouvons retenir les points suivants :*

- *Un potentiel de 505 logements dégradés sur le territoire dont près de 29,1% se situent dans la ville de Gournay-en-Bray,*
- *Une majorité de moyens et grands logements construits avant 1949,*
- *Des occupants plutôt âgés aux revenus modestes et propriétaires de leurs logements.*

⇒ *Cette approche reste cependant empirique, et le repérage sur le terrain de ces logements nécessitera la création d'un partenariat actif avec l'ensemble des acteurs concernés par cette problématique, au premier rang desquels les élus locaux, souvent confrontés à des situations de mal logement.*

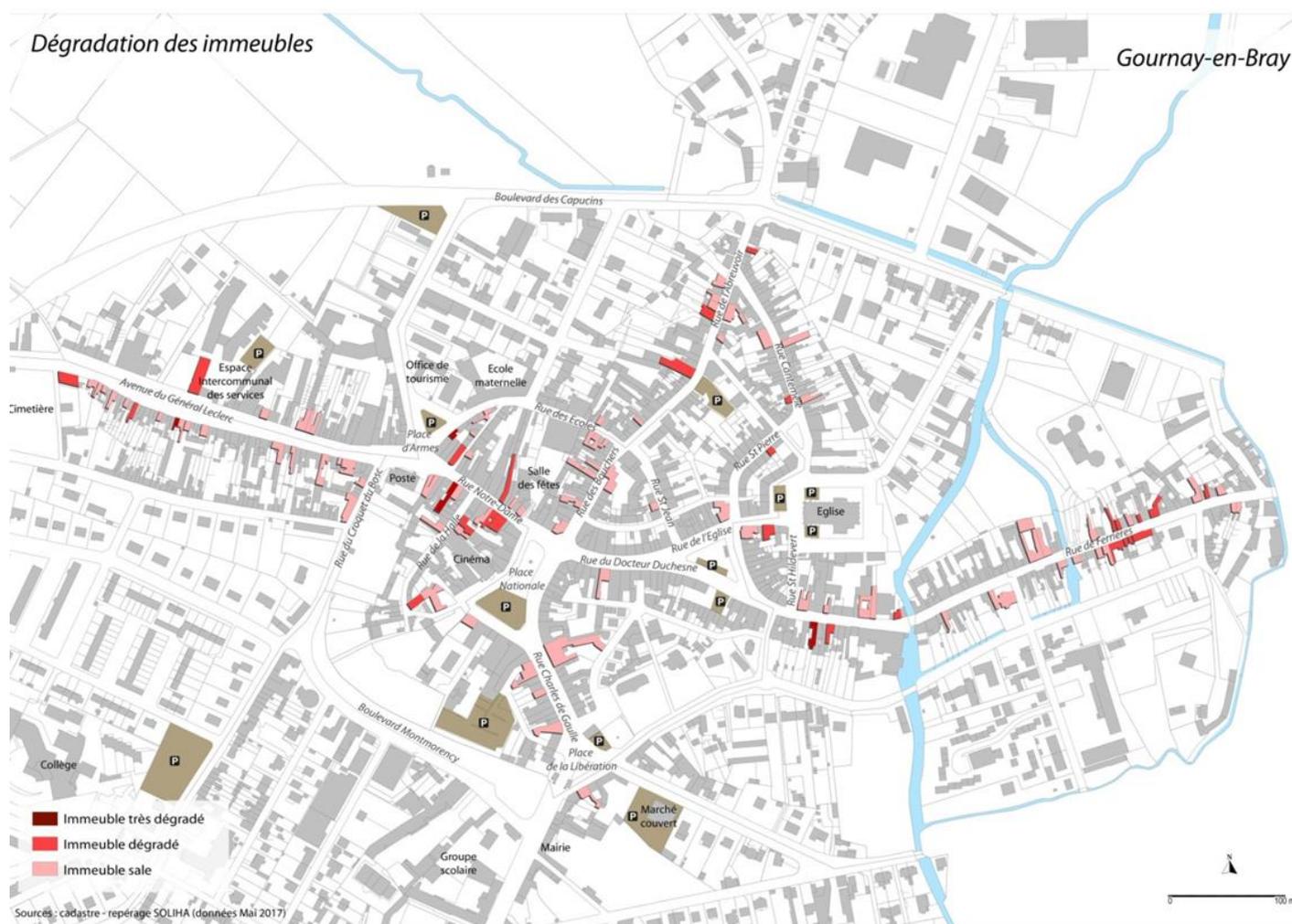
Au cours des tables rondes, la difficulté d'aborder ces situations lorsqu'elles touchent notamment des propriétaires occupants a d'ailleurs souvent été évoquée, et le PIG constitue un des outils permettant de les traiter.

Selon ces mêmes tables rondes, un nombre important de logements est qualifiés d'inconfortables sur le territoire communautaire, notamment dans les communes rurales.

2.2 LE REPERAGE VISUEL DE L'HABITAT INDIGNE

L'analyse qualitative sur le bâti s'inscrit dans une finalité opérationnelle de repérage des situations d'habitat potentiellement indigne. Il s'agit de repérer les immeubles qui, de par leur état de dégradation visible depuis l'extérieur, sont susceptibles de receler des situations relevant de l'habitat indigne.

Dans ce sens, l'habitat à l'apparence la plus dégradée a été répertorié, photographié et cartographié. Gournay-en-Bray et Forges-les-Eaux sont les communes dans lesquelles on retrouve le plus grand nombre de logements potentiellement indignes, a ainsi fait l'objet d'un repérage visuel.



BILAN DU REPERAGE

Les repérages visuels a mis en évidence sur le **centre de Gournay-en-Bray** :

- **28 immeubles en mauvais** et **4 en très mauvais** état susceptibles d'abriter des situations d'habitat indigne sur le territoire communautaire. Toutefois, certains sont vacants.

- **78 immeubles en moyen état.** Ce sont souvent des immeubles présentant des façades dégradées.

Ce repérage visuel a permis d'identifier des immeubles présentant des désordres extérieurs, notamment sur les façades et les toitures, mais il est loin d'être exhaustif. La phase opérationnelle du PIG devra s'attacher à identifier et traiter les situations de mal logements sur l'ensemble du territoire.

2.3 DES OUTILS DE LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

Face aux situations de mal logement auxquelles sont confrontés les acteurs, des outils de repérage et des dispositifs opérationnels permettent une action ciblée.

LE POLE DEPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

En 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « Loi SRU » modernise de façon radicale les textes relatifs à l'insalubrité et crée un droit des occupants des locaux insalubres et dangereux.

Afin de mettre en œuvre la politique nationale de lutte contre le mal logement, une cellule interministérielle est créée en 2001 : le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne. Ce Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne a ainsi pour mission :

- d'appuyer la mise en œuvre de la lutte contre l'habitat indigne, notamment sur les plans technique et juridiques ;
- d'assurer, de soutenir ou de participer à des actions de formation ;
- de favoriser la constitution de réseaux notamment par la mise en place d'un réseau de formateurs et de personnes ressources et à l'appui aux réseaux régionaux qui se structurent.

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne s'appuie sur l'action des Comités Locaux Habitat Dégradé. Les Comités Locaux Habitat Dégradé s'inscrivent dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD 2017-2022), dispositif co-piloté par le Département et l'Etat. A la date d'aujourd'hui, cinq comités locaux habitat dégradé couvrent le territoire départemental, correspondant aux périmètres des Unités Territoriales d'Action Sociale du Département (UTAS). Le pays de Bray appartient au périmètre de l'UTAS de Dieppe – Neufchâtel.

La composition des comités locaux habitat dégradé traduit le partenariat entre tous les acteurs départementaux concernés : État (DDTM, DDCS), ARS, CAF, ADIL76, Département (Aménagement et Habitat mais aussi les Solidarités), maîtres d'ouvrages d'OPAH ou PIG, élus ayant des signalements dans leur commune, associations... Cette instance se réunit toutes les 8 à 12 semaines selon les besoins. Les services du Département de la Seine-Maritime sont en charge de l'organisation et du secrétariat du Comité Local Habitat Dégradé.

Le champ de compétences du Comité est le suivant : il reçoit, analyse et oriente les signalements de « mal logement » vers le ou les acteurs compétents pour les logements non-décents. Pour les logements indignes, il effectue un travail de recensement et d'observation des situations qui lui sont signalées, le traitement relevant des pouvoirs administratifs du Préfet ou du Maire. Les travailleurs/assistants sociaux ont un rôle primordial dans le repérage des situations d'habitat dégradé puisqu'ils sont à l'origine de bien des signalements. Ils s'appuient au quotidien sur un outil unique de repérage (la grille de signalement) et un outil de suivi et de relais d'information (le site e-CLHD, accessible aux personnes habilitées).

Depuis 2010, 76 situations sur le territoire de la CDC ont été signalées au Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne.

- 61 dossiers ont reçu une issue favorable.
- 43% des logements ont été qualifiés de non-décents et 5 % insalubres.
- 50% des signalements ont donné lieu à des travaux.
- 86% de logements sont des logements locatifs privés.

UNE VOLONTE DE PREVENTION EN REMEDIANT AUX SITUATIONS D'INDECENCE

La loi SRU a établi que tout propriétaire d'un logement doit louer celui-ci dans des conditions décentes.

Dans le cadre de la convention d'objectif et de gestion (COG) signée entre l'Etat et la Caisse Nationale d'Allocations Familiales, il est précisé que la politique d'action sociale familiale est guidée par deux grandes priorités :

- Améliorer la vie quotidienne des familles par une offre adaptée de services et d'équipement,
- Mieux accompagner les familles, en particulier lorsqu'elles sont confrontées à des difficultés à des moments spécifiques de leur vie.

En particulier, l'article 11 de la COG concerne l'accompagnement des familles et, entre autres, les aides aux familles ayant des difficultés liées à leur logement et à leur habitat.

Un diagnostic gratuit permet au locataire d'effectuer un bilan détaillé de son logement. Il a pour objectif principal d'inciter les propriétaires bailleurs à effectuer les travaux nécessaires pour rendre le logement décent et conforme à la loi SRU. Le diagnostic « domodécence » est effectué suite à la saisine de la CAF par le locataire. La CAF mandate alors un opérateur privé pour vérifier la décence du logement. Un technicien qualifié intervient et opère un diagnostic du logement grâce à une grille d'évaluation prenant en compte :

- Le gros œuvre du logement (présence d'humidité, amiante...),
- L'installation électrique (mode de chauffage, état des prises...),

- Les éléments de la cuisine (évier, point d'eau potable, évacuation des eaux...),
- Les éléments présents dans les pièces principales (éclairage, fenêtres qui s'ouvrent, superficie supérieure à 9 m²...).

Suite au diagnostic, la décence sera avérée ou non. Si le logement ne présente pas les critères de décence défini par la loi SRU, le versement des aides au logement est suspendu, le propriétaire est alors contacté et invité à mettre en conformité son logement dans les six mois qui suivent le diagnostic.

Au terme des six mois, le prestataire privé effectue un bilan (vérification de la réalisation des travaux ou de l'évolution de la situation en cas de refus, envoi du diagnostic à la CAF pour enregistrement de l'indécence du logement), pour envisager la levée ou non de la non-décence du logement. Si le propriétaire n'effectue pas les travaux, il n'y a pas de poursuite, ce diagnostic restant purement incitatif et n'ayant aucun pouvoir coercitif. Cependant, si le logement est qualifié d'insalubre, un signalement est effectué aux services de l'ARS qui viennent constater l'état du logement, ce qui permet d'engager la procédure d'insalubrité.

3

LA PRISE EN COMPTE DES POPULATIONS PRÉCARISÉES

Quels que soient les territoires, c'est parmi les populations les plus précaires que les situations de mal logement sont les plus nombreuses. Avec un parc social privé offrant peu d'opportunités, les solutions offertes aux familles modestes sont restreintes au parc HLM. La mise en place d'un PIG peut donc constituer un outil opérationnel permettant l'émergence d'un rééquilibrage.

Aussi, il est important dans le cadre de cette étude préalable d'évaluer au plus près le potentiel de personnes concernées soit par l'amélioration du logement dont elles sont propriétaires, soit par le développement d'une offre locative privée sociale.

Différentes sources d'information permettent cette évaluation : les services sociaux du conseil Départemental par leur implantation sur la communauté de communes, les services de la Caisse d'Allocations Familiales, les données statistiques de l'INSEE et FILOCOM.

3.1 DES MENAGES MODESTES

En 2015, le niveau de revenu moyen des foyers fiscaux sur la Communauté de Communes (23 455 €) est inférieur à la moyenne départementale (24 270 €). De même, le

taux de foyer imposable est inférieur à la région et au département (35,1% contre 45% et 53,5%).

Cependant, on relève, selon les communes, des variations de revenus relativement importantes: les revenus fiscaux de référence moyens pour 2015 s'échelonnent entre 17 220 € pour la commune de Gaillefontaine et 31 742 € sur la commune de Molagnies.

La carte montre des revenus que les ménages avec les revenus fiscaux de référence les plus bas se situent plutôt au centre et au sud de la CDC.

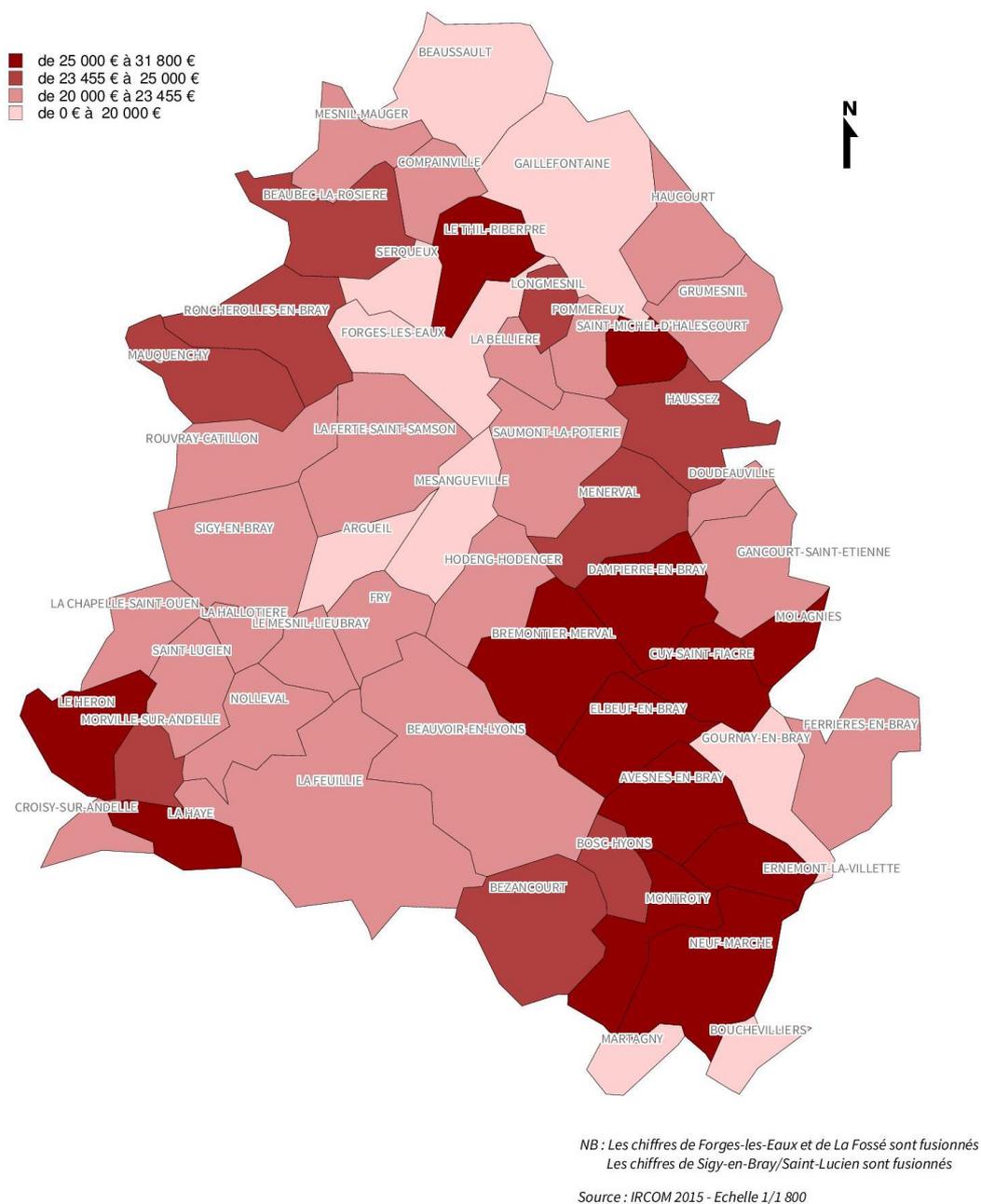
Ces disparités de revenus se retrouvent dans le pourcentage de foyers fiscaux non imposables sur le revenu qui représentent 57,7% des foyers fiscaux dans l'espace communautaire pour près de 71,7% dans la commune de La Chapelle Saint Ouen et seulement 43,4% dans la commune de Ernemont La Villette.

En 2013 (données observatoire départemental 76), 54,8% de propriétaires occupants et 77,1% des locataires du parc privé ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM sur la CDC contre respectivement 41,1% et 70,3% pour le département.

Revenus des ménages /plafonds HLM

	Propriétaire occupant	Locataire parc privé
<= 30%	4,4%	14,7%
30 à 60 %	16,1%	26,5%
60 à 100 %	34,3%	35,9%
100 à 130 %	19,7%	13,2%
130 à 150 %	8,2%	4,6%
>150 %	17,3%	5,1%
	100,0%	100,0%

Revenus moyens des foyers fiscaux – IRCOM 2015 (revenus 2014)



3.2 UNE DEMANDE SPECIFIQUE INSATISFAITE ET DES REPONSES LOGEMENT ADAPTEES A APPORTER

La réflexion sur les populations les plus démunies, concernées en priorité par le PIG, ne peut se limiter à une approche statistique et quantitative. La rencontre des acteurs de terrain est en effet déterminante pour cerner où se situent les principales difficultés et quelles sont les réponses à y apporter dans le cadre du dispositif opérationnel à venir.

L'ATTRACTIVITE DES VILLES CENTRE

Compte tenu de la concentration du parc locatif social et privé sur les villes de Gournay-en-Bray et Forges-Les-Eaux, c'est essentiellement là que s'exprime la demande

des plus précaires. La présence des services et commerces favorise par ailleurs cette attractivité pour des ménages souvent limités dans leur possibilité de déplacements.

Les tables rondes nous apprennent que les réponses apportées par le parc privé sont cependant insatisfaisantes. De nombreux logements sont dégradés et les loyers surévalués par rapport à la prestation offerte par le bailleur.

UNE OFFRE EXISTANTE MAIS INADAPTEE

Aujourd'hui, l'élément faisant principalement défaut sur l'ensemble du territoire d'étude est une offre de logements de qualité, économes en charges et adaptés aux ressources des ménages modestes.

En dehors du parc social, l'offre accessible pour les ménages à faibles revenus concerne effectivement les logements les plus dégradés.

Les tables rondes ont mis en lumière un phénomène d'inadéquation de l'offre et de la demande. La concurrence des logements neufs, bien souvent équipés et aux loyers équivalents, ne permet pas non plus un regain d'intérêt pour le parc ancien.

De plus, l'offre de maisons individuelles est déficitaire sur le territoire communautaire ce qui n'incite pas non plus les propriétaires à réaliser des travaux.

Les ménages précaires logés dans ce parc privé en mauvais état, faute d'un mode de chauffage adapté et d'une isolation thermique suffisante, se retrouvent donc confrontés à des logements très coûteux en charges, ce qui alourdit considérablement leur budget déjà restreint.

UNE SECURISATION NECESSAIRE DES PROPRIETAIRES BAILLEURS

Au-delà de l'inadaptation de l'offre sur le plan qualitatif, il convient de souligner les réticences rencontrées face aux ménages les plus modestes de la part des propriétaires bailleurs. Ceux-ci se montrent souvent très exigeants envers les locataires par crainte de leur non solvabilité et de leur comportement dans le logement.

On constate en effet une grande prudence des bailleurs privés face aux risques d'impayés qu'ils peuvent encourir et un accroissement de leurs exigences en termes de garanties. Certains propriétaires craignent par ailleurs de ne pas pouvoir se défaire de locataires indécents.

La mise en place de la Garantie Visale a pour objectif de sécuriser les relations entre les propriétaires et tous ceux qui rencontrent des difficultés spécifiques dans leur recherche de logement. C'est une caution accordée à certains locataires du parc immobilier privé (sur leur résidence principale). Remplaçant la garantie des risques locatifs (GRL), elle s'adresse à la fois aux salariés jeunes (30 ans au plus) ou précaires (CDD, intérim...) mais aussi aux ménages dont le bail est souscrit par une association qui se porte garante. Si les propriétaires adhèrent à ce dispositif, les locataires n'ont donc plus à fournir de garants. En cas d'impayés de loyer, Action logement paye les bailleurs, les locataires devant ensuite rembourser toutes les sommes versées.

- ⇒ *Dans le cadre du PIG, il sera nécessaire de s'appuyer sur ce dispositif pour inciter les propriétaires bailleurs au conventionnement de leur logement, et développer ainsi une offre sociale privée, facteur de mixité et répondant aux besoins d'une frange non négligeable de la population.*

UNE OFFRE ADAPTEE A DEVELOPPER

Le constat établi d'une offre de logements adaptée insuffisante souligne la nécessité de se pencher dans le cadre du PIG sur la question de l'offre de logements locatifs de qualité et aux loyers maîtrisés. La mise en place d'aides financières, conjuguée avec les avantages fiscaux et la garantie des risques locatifs, sont autant d'atouts pour mobiliser les propriétaires bailleurs du secteur, notamment les propriétaires bailleurs de logements vacants.

Une réflexion doit également être menée sur la localisation de ces logements à vocation sociale. En effet, les personnes à faibles ressources recherchent des logements situés à proximité des commerces et services afin de limiter les déplacements dans la mesure où beaucoup ne sont pas motorisés.

Enfin, concernant les propriétaires occupants, il semble que, là aussi, des améliorations soient nécessaires notamment pour les occupants âgés, sans que pour autant cela soit vécu comme une priorité par des personnes confrontées à de nombreuses difficultés. C'est plus par le biais de l'information, de l'accompagnement et du partenariat avec les travailleurs sociaux et les acteurs de terrain, associations d'aide à domicile notamment, que le PIG pourra ici jouer pleinement son rôle.

En conclusion de cette approche des ménages précaires logés sur le secteur d'étude, il apparaît qu'une prise en compte de la demande spécifique de ce public est nécessaire dans le cadre du PIG.

L'incitation au conventionnement des loyers après travaux, accompagnée d'une volonté de limitation des charges, est effectivement une des réponses que l'on peut apporter pour développer une offre adaptée, notamment en termes de prix.

4

LE LOGEMENT DES PERSONNES AGÉES ET/OU HANDICAPÉES

L'adaptation du logement au handicap et au vieillissement constitue aujourd'hui un des axes forts de la politique du logement. Dans ce cadre, il s'agit notamment de garantir l'accessibilité et l'adaptation des logements de droit commun. L'action de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) s'inscrit dans cette dynamique à l'échelle de l'ensemble du territoire national. A ce titre, elle s'est positionnée sur le principe du

maintien à domicile et de l'autonomie dans le logement des personnes en situation de handicap et vise un double objectif :

- Produire une offre de logements adaptés et accessibles dans le parc privé en incitant les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de préadaptation ou d'adaptation au handicap et/ou au vieillissement pour de futurs occupants,
- Adapter l'immeuble ou le logement aux difficultés de la personne occupant le logement, qu'elle soit handicapée et/ou âgée, et le rendre accessible.

A fortiori, le PIG est une opportunité pour développer sur le territoire d'étude une politique de rénovation et d'amélioration de l'habitat en faveur de l'accessibilité et de l'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite et handicapées.

4.1. UNE NECESSAIRE ADAPTATION DES LOGEMENTS

Depuis plusieurs années le souhait des différents gouvernements a été de définir une politique nationale sur le vieillissement, influant à la fois sur la prise en charge de la dépendance (PSD, APA) et sur l'encadrement de l'accueil en structure (réforme de la tarification des établissements).

C'est dans ce nouveau cadre que se pose la question de l'habitat et de l'hébergement des personnes âgées. Même en situation de dépendance, les personnes âgées expriment habituellement le vœu de rester à leur domicile le plus longtemps possible. Toutefois, l'accessibilité de l'habitat et l'adaptation du logement sont des conditions indispensables du maintien à domicile.

Or, la conception des logements anciens n'intègre pas toujours les normes répondant à la perte d'autonomie que peuvent connaître les personnes au cours de leur vie. Les aménagements sont souvent réalisés dans l'urgence et par une minorité de personnes âgées.

La mise en place d'un PIG est une des réponses, par le biais de l'amélioration des conditions d'habitat, au problème du maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge.

4.2. UN TERRITOIRE INSCRIT DANS UN CONTEXTE GENERAL DE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Le territoire des 4 rivières s'inscrit dans une dynamique de regain de croissance démographique qui s'accompagne corrélativement d'un vieillissement de population.

- Depuis 1999, le taux de personnes âgées de plus de 55 ans a augmenté de 9,2 points, passant de 26,9 % à 36,1 % en 2013. La CDC est donc particulièrement vieillissante.

- Ce vieillissement du territoire se conjugue à une inadaptation des logements au handicap, ce qui constitue un obstacle certain au maintien à domicile des plus âgés et à l'accès au logement autonome pour les personnes handicapées.
 - L'offre locative privée de logements adaptés au handicap est très rare et correspond le plus souvent à quelques aménagements consentis par un propriétaire pour permettre le maintien d'un locataire dans les lieux.
- ⇒ *La question de l'adaptation des logements apparaît donc comme une problématique prioritaire du territoire.*

4.3. UN MAINTIEN A DOMICILE RENDU PARFOIS DIFFICILE PAR L'INCONFORT ET L'INADAPTATION DES LOGEMENTS

Compte tenu du vieillissement de la population, le territoire d'étude dispose aujourd'hui de services qui contribuent au maintien à domicile des personnes âgées ou en perte d'autonomie.

Face à cette demande d'aide au maintien à domicile avérée et en progression, les intervenants, qu'ils soient auxiliaires de vie, aides ménagères ou professionnels de la santé, sont régulièrement confrontés à des conditions de logements peu compatibles avec leur intervention. Dès lors, se pose inévitablement la question du maintien possible ou non de la personne dans son logement.

Parallèlement, certaines personnes âgées ayant toujours connu des conditions de vie particulièrement rudes et précaires, sont parfois réticentes à engager des travaux qui amélioreraient leur quotidien.

Afin de pallier l'écueil de l'inconfort des logements occupés par des personnes âgées en situation de dépendance, le PIG a pour vocation d'apporter des réponses à la fois techniques (conseil pour l'adaptation du logement) et financières (recherche de financements adaptés aux ressources de la personne et assistance au montage du dossier) et ce dans le cadre d'un partenariat à développer avec l'ensemble des acteurs concernés: CLIC, associations de maintien à domicile, SSIAD, CCAS, collectivités locales.

5

DES LOGEMENTS VACANTS À REMETTRE SUR LE MARCHÉ

Depuis plusieurs années, le parc vacant, inoccupé, suscite un intérêt tout particulier. Dans un contexte de pénurie de logements causée par une croissance

démographique forte et un desserrement des ménages, ce parc, auparavant délaissé, est apparu comme une réponse à ces nouveaux besoins.

La vacance, phénomène essentiellement urbain, n'est pas à négliger en milieu rural dans la mesure où la reconquête de logements vacants constitue un enjeu de développement durable et s'inscrit donc au cœur des préoccupations actuelles. Dans un contexte d'étalement urbain et de consommation d'espace en progression, la réintroduction du parc vacant sur le marché est essentielle afin de produire une offre immobilière alternative à la construction neuve et donc économe d'espace.

Dans le cadre d'un PIG, la réappropriation de ce parc inhabité est également l'occasion, par la pratique de loyers conventionnés et la diversification de l'offre, de réintroduire de la mixité sociale au sein de communes ou de quartiers où le marché libre exclut les plus démunis.

5.1 LA VACANCE : UNE PLURALITE DE SITUATIONS

Les causes de la vacance sont diverses et se réfèrent à une pluralité de situations. L'Agence nationale de l'habitat distingue deux types de vacance : la vacance de rotation et la vacance de transformation urbaine.

LA VACANCE DE ROTATION

Elle correspond à des logements destinés à la location ou à la vente qui sont en état de transition, en attente d'acquisition. En temps général, c'est une vacance de courte durée nécessaire pour l'entretien du parc de logements, l'aération et le bon fonctionnement du marché (un taux de vacance entre 5 et 7 % est nécessaire pour un fonctionnement convenable du marché).

LA VACANCE DE TRANSFORMATION URBAINE

Elle recouvre trois situations distinctes :

- **Les logements sont provisoirement indisponibles car en attente de travaux**, affectés à la démolition ou faisant l'objet d'une succession ou d'une indivision. Les cas d'indivisions multiples peuvent déboucher dans certains cas sur des temps de vacance prolongés, le bien peut alors ne pas être entretenu et poser des problèmes de sécurité,
- **La vacance de projet** : le logement est retenu par le propriétaire pour un usage futur. Cela peut correspondre à un temps de réflexion de la mise en place d'un projet concernant le bien immobilier ou à la volonté de réserver le logement pour soi ou pour un proche dans une logique patrimoniale et familiale,
- **La vacance d'inadaptation ou d'obsolescence** : Les logements sont hors marché car ils ne correspondent pas à la demande et aux attentes du marché pour des raisons de vétusté, d'inconfort ou parce qu'ils sont situés dans des lieux défavorisés. Elle peut être le résultat d'une volonté de ne pas agir (une faible valeur

économique du logement qui n'incite pas le propriétaire à réaliser des investissements), d'une incapacité à agir (un propriétaire trop âgé, une situation financière ne permettant pas d'assurer les travaux de rénovation ou de réhabilitation) ou d'une indécision quant à l'avenir du bien. Ce sont ces logements vacants qui sont principalement et prioritairement ciblés dans le cadre des PIG.

5.2. APPROCHE DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

Apprécier avec exactitude, sur le plan quantitatif et qualitatif, la vacance sur un territoire n'est pas chose aisée. L'identification du nombre de logements vacants et la localisation précise des situations de vacance n'est pas possible dans le seul cadre d'une étude de PIG. Le croisement de différentes sources de données (INSEE, FILOCOM) complétées par une validation de terrain et une enquête auprès des propriétaires permet néanmoins de dresser un portrait assez réaliste du phénomène de vacance à l'échelle du territoire étudié.

LES DONNEES INSEE

L'INSEE, à l'issue des recensements de population, offre une approche du nombre de logements vacants qu'il définit comme étant des « logements disponibles pour la vente ou la location ou des logements neufs achevés mais non encore occupés à la date du recensement ».

- En 2013, 1 247 logements étaient vacants sur le territoire d'étude selon les données de l'INSEE soit 8,1% du parc total de logements ce qui est supérieur à la moyenne départementale (7,1 % pour la Seine-Maritime).
- Une accentuation du phénomène de vacance sur le territoire : de 1999 à 2013, les logements vacants ont plus que doublé.
- Des situations néanmoins contrastées : une vacance globalement plus importante dans les villes que dans les villages. Par exemple, Forges-Les-Eaux compte 11,2% de logements vacants alors que Compainville n'en compte que 2,9%.

Ces données INSEE doivent cependant être prises avec précaution. En effet, les difficultés de repérage des logements vacants lors d'un recensement ne sont pas à négliger. La qualification « logement vacant » n'est pas une qualification de fait mais une qualification par défaut. Pour les agents recenseurs, un logement vacant est d'abord une porte obstinément fermée sans savoir ce qu'elle dissimule : un logement principal, un local professionnel, des toilettes d'étage, un logement secondaire ou occasionnel...

Faute de renseignements sérieux fournis par le voisinage, l'agent recenseur cochera en définitive et sans trop de certitude la case « logement vacant » et au final ces décisions augmenteront le volume global de la vacance.

- Gournay-en-Bray est particulièrement touchée par le phénomène de vacance puisqu'elle réunit sur son territoire 23,7% des logements vacants de l'espace communautaire. Ce phénomène est à mettre en relation avec la structure générale du parc de logements puisque cette commune accueille à elle seule 21,8% du parc total de logements en 2013.

LES DONNEES FILOCOM

Fourni par la Direction Générale des Impôts, le système d'observation statistique FILOCOM est une source d'information intéressante pour quantifier et caractériser le parc de logements vacants sur un territoire donné. Il correspond à un traitement automatisé des données issues des fichiers fiscaux et fonciers et est constitué à partir du fichier de la taxe d'habitation, le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur le revenu des personnes physiques. Un logement est considéré vacant par la DGI lorsqu'il est vide de meubles et qu'il n'est pas habité au 1^{er} janvier.

- En ce qui concerne le parc privé, cible du dispositif du PIG, le territoire d'étude comptait en 2015, selon FILOCOM, **1 530 logements vacants**.
- Sur le territoire communautaire, **33,3 % du parc de logements vacants sont inoccupés depuis 3 ans ou plus**.

⇒ *Ce sont ces situations de vacance prolongée que le PIG pourra cibler en priorité.*

Au terme de cette analyse de la vacance, il apparaît que ce phénomène est une problématique sur le territoire d'étude, en particulier dans les villes centres.

La résorption de ce phénomène n'est plus une priorité affirmée de l'Anah qui privilégie actuellement des actions menées en faveur des réductions de la consommation énergétique et de la lutte contre l'habitat indigne.

Néanmoins, ce parc de logements vacants reste un levier intéressant à prendre en compte et à investir dans le cadre du PIG pour notamment diversifier l'offre de logements en centre bourg. Aussi, le repérage des situations de vacance peut, par exemple, être un moyen de détection de l'habitat très dégradé qui gagne souvent ce parc délaissé.



Logement vacant – Gournay-en-Bray



Logement vacant – Gournay-en-Bray



Logement vacant – Forges-les-Eaux



Logement vacant – Forges-les-Eaux



Selon l'Enquête Nationale Logement de 2006, 25% des résidences principales sont en copropriété au niveau national, soit plus de 6 millions de logements.

Dans le cadre de sa mission d'amélioration du parc de logements privés, l'Anah s'est donc toujours attachée au traitement de ce parc où la prise de décision est souvent complexe.

6.1. LE TRAITEMENT DES COPROPRIETES : UN ENJEU DES POLITIQUES PUBLIQUES

Le parc de logements en copropriété constitue un enjeu majeur de la politique nationale d'amélioration du parc privé. En effet, dans certaines copropriétés où se conjuguent difficultés financières de certains copropriétaires et complexité de la prise de décision, l'entretien peut être négligé entraînant une accélération du vieillissement du parc et sa dévalorisation.

Face à l'augmentation du parc de logements en copropriété, aux besoins de travaux qui augmentent et à des situations de fragilisation économiques d'une partie des occupants, la nécessité d'engager une politique globale sur ce sujet est apparue. Le 6 juin 2009, le secrétaire d'Etat au logement a donc missionné l'Anah pour formuler des propositions concrètes afin prévenir les difficultés dans les copropriétés, et y remédier lorsqu'elles sont avérées.

Un groupe de travail a été mis en place, composé de l'ensemble des acteurs liés aux copropriétés et un rapport a été rendu en janvier 2012, intitulé « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés – Une priorité des politiques de l'habitat », également dit « Rapport Braye », du nom du Président de l'Anah.

6.2. L'AUDIT ENERGETIQUE OBLIGATOIRE POUR LES COPROPRIETES DE PLUS DE 50 LOTS

Sur les 31 millions de logements en France, 17 millions sont des maisons individuelles et 14 millions sont des logements dans des immeubles collectifs.

Pour les maisons individuelles le processus de décision pour engager des travaux de rénovation énergétique est par essence simple : un seul décideur. Dans les copropriétés, c'est un ensemble de copropriétaires avec des objectifs et des visions différentes. Plus la copropriété est "grande", plus les décisions sont complexes à prendre.

L'audit énergétique en copropriété a donc pour objectif de fixer un cadre réglementaire et obligatoire pour engager la rénovation énergétique les grandes copropriétés.

Le décret 2012-111 du 27 janvier 2012 a fixé l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de 50 lots ou plus et construits avant 2001 et disposant d'un chauffage collectif.

Cet outil doit permettre :

- D'identifier et hiérarchiser les vraies priorités, et pas uniquement d'ordre énergétique,
- D'estimer les consommations énergétiques par usage (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation...),
- De planifier de manière cohérente à court, moyen et long terme, les différentes améliorations à apporter,
- D'impliquer fortement les copropriétaires et le conseil syndical, afin de faciliter la prise de décision en présentant **plusieurs scénarios de travaux** : un minimal, un extrême "facteur 4", et un intermédiaire. Ces scénarios présentent également des coûts énergétiques suivant le scénario choisi et les conséquences sur les charges liées à l'énergie si aucun travaux n'est réalisé,
- D'identifier les aides financières qu'il est possible de solliciter.

Face aux nouvelles obligations qui s'imposent aujourd'hui à certaines copropriétés en termes d'évaluation des performances énergétiques (obligation pour les copropriétés de plus de 50 lots de réaliser un audit énergétique), la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel permettra d'informer plus largement des organes de copropriétés et les copropriétaires sur les enjeux de la réalisation de l'audit et la mise en place d'un programme de travaux qui, au-delà d'améliorer le confort des logements apportera une valeur ajoutée à la copropriété.

6.3. UN OUTIL D'AIDE AU REPERAGE DES COPROPRIETES FRAGILES

Les fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles (FICARCF) communiqués par la DREAL constituent un outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles.

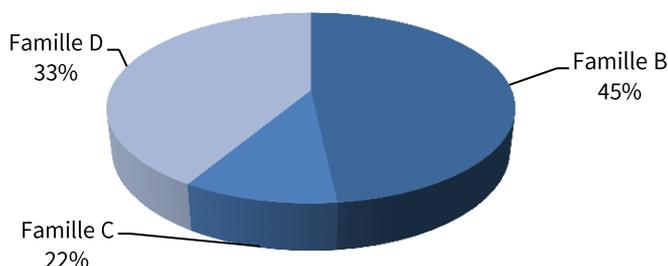
- Source : FILOCOM 2009,
- Données à l'échelle de la section cadastrale
- Limites des données : absence d'informations sur la gestion, le niveau des loyers et les prix de ventes

- Évaluation des copropriétés à partir de critères de difficultés.

L'ensemble des copropriétés observées est classé au regard d'un certain nombre d'indicateurs (critères de difficulté décrit dans le tableau ci-avant)). Chaque copropriété obtient une note moyenne globale qui permet leur classement en quatre familles (A, B, C, D). La famille A représente une copropriété sans difficulté et D une copropriété à fort potentiel de fragilité. **Le fichier identifie les copropriétés des familles B, C et D.**

- Sur le territoire communautaire, 29 copropriétés sont identifiées dans ce fichier, dont 33% appartiennent à la famille D, le plus fort potentiel de fragilité.
- 82,7% des copropriétés du fichier se situent sur la ville de Gournay-en-Bray
- Parmi les 12 plus fragiles, les copropriétés (famille D) se localisent :
 - 1 sur Avesnes-en-Bray
 - 2 sur Ferrières-en-Bray
 - 8 sur Gournay-en-Bray
 - 1 sur Forges-les-Eaux

Répartition des copropriétés par familles – Fichier PPPI 2013



- 90% des copropriétés (26 copropriétés) du secteur sont de petite taille (de 2 à 11 logements).

Répartition des copropriétés par taille (famille B, C, D) – Fichier PPPI 2013

Nbre de logement	Nbre de copro	%
2 à 11	26	89,7%
12 à 25	2	6,9%
26 à 50	0	0,0%
51 à 100	1	3,4%
TOTAL	29	

- Une majorité de copropriétés anciennes: 59,2% datent d'avant 1960 (16 copropriétés).
- 5 copropriétés ont été construites après 1993 soit 18,5%.

Répartition des copropriétés par taille (famille B, C, D) – Fichier PPPI 2013

Période de construction	Nbre de copro	%
Avant 1949	11	40,7%
de 1949 à 1960	5	18,5%
de 1961 à 1974	1	3,7%
de 1975 à 1993	5	18,5%
Après 1993	5	18,5%
TOTAL	27	

Répartition des copropriétés par familles et évolution entre 2009 et 2013– Fichier PPPI 2013

Evolution 2009/2013-Appréciation sur les critères de difficulté					
	Amélioration	Dégradation	Stabilité	(vide)	Total
Famille B	4	5	3	2	14
Famille C	1	2			3
Famille D		5	3	4	12
Total	5	12	6	6	29

- Phénomène inquiétant, entre 2009 et 2013, 41,4% des copropriétés ont connu une dégradation de leurs situations (12 sur 29 copropriétés).
- Pour les copropriétés de la famille D, les situations de dégradation représentent pratiquement la moitié des copropriétés de cette famille. Le ratio est également important pour la famille B (35,7%).
- Globalement, sur les 29 copropriétés identifiées dans les fichiers :
 - 12 ont connu une dégradation de leurs situations, soit 41,4%
 - 6 sont restées stables, soit 20,7%
 - 5 ont connu une amélioration de leur situation, soit 17,2%

Part de propriétaires selon la famille – Fichier PPPI 2013

	Famille B	Famille C	Famille D	Total
>=0 à <=20 %	8	2	5	15
>20 à <=40 %	4	1		5
>40 à <=60 %	2	0	4	6
>60 à <=80 %	0	0	2	2
>80 %	0	0	1	1
Total	14	3	12	29

La part de propriétaires occupants dans une copropriété constitue un facteur de potentielle dégradation. Les propriétaires occupants sont en effet souvent plus enclins à réaliser des travaux. Ainsi, moins ils sont nombreux et plus le potentiel de dégradation est important.

- Les propriétaires occupants sont relativement minoritaires au sein des copropriétés: dans un peu plus de la moitié des copropriétés identifiées les propriétaires occupants représentent moins de 20% du peuplement des copropriétés.
- Seules 10,3% des copropriétés comptent plus de 60 % d'occupants.
- On retrouve ce même phénomène pour les copropriétés de la famille D : 5 des 12 copropriétés de cette famille sont occupées par moins de 20% de propriétaires occupants, soit 41,6% et 3 des 12 copropriétés de cette famille sont occupées par plus de 60 % de propriétaires occupants soit 25%.

QUELQUES COPROPRIETES POTENTIELLEMENT FRAGILES

Il ressort de l'analyse des données, des entretiens avec les professionnels de l'immobilier et du repérage visuel réalisé, que le territoire est peu concerné par la présence de copropriétés potentiellement fragiles.

Si de nombreuses copropriétés ont d'ores et déjà fait l'objet de mises aux normes, des travaux sont encore à envisager, notamment pour réduire les charges énergétiques des occupants, rendre ce parc attractif et le préserver d'une dévalorisation immobilière liée à l'évolution des normes et des modes de vie.

Compte tenu des caractéristiques du bâti, les principaux travaux à envisager sont donc :

- L'amélioration des performances énergétiques
- La mise aux normes des logements
- Le traitement des façades
- L'amélioration des prestations communes et des logements (ascenseur, accessibilité, salles de bains...)

De plus, il apparaît que de petites copropriétés ne sont pas gérées par un syndic, qu'il soit bénévole ou professionnel. Cette inorganisation peut constituer un facteur d'aggravation des difficultés rencontrées dans les copropriétés et un frein pour la réalisation de travaux.

Au terme de cette analyse, il apparaît que 33% des copropriétés sont potentiellement plus fragilisées soit 12 parmi les 29 copropriétés analysées dont la quasi-totalité est située sur la commune de Gournay-en-Bray.

La phase opérationnelle du PIG devra donc poursuivre le repérage des copropriétés montrant des signes de fragilité notamment en nouant un partenariat actif avec les syndics, professionnels et bénévoles, et les conseils syndicaux.

CONCLUSION : VERS UN DISPOSITIF OPERATIONNEL PERTINENT

Cette étude s'est attachée à analyser les caractéristiques du parc de logements et de ses occupants sur l'ensemble des communes de la Communauté de Communes des 4 Rivières afin de définir les objectifs qualitatifs et quantitatifs du futur PIG.

Au-delà d'un l'état des lieux du territoire, ce diagnostic s'est attaché à approfondir certaines thématiques, notamment celles qui constituent aujourd'hui les priorités de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) à savoir la lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique, cette dernière constituant aujourd'hui une préoccupation pour de nombreux ménages.

En effet, à travers l'enquête exhaustive distribuée à l'ensemble des habitants du secteur d'étude, il apparaît que la réduction des charges est un des principaux souhaits recensés.

De plus, la lutte contre la précarité énergétique est devenue aujourd'hui une priorité de l'Etat à travers la mise en œuvre du Grenelle 2 (Loi ENE de juillet 2010) et du programme national « Habiter Mieux ».

Au-delà de ces priorités, l'étude a mis en avant des besoins en termes de réhabilitation sur d'autres thématiques qui sont autant d'objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre dans la phase de suivi-animation du PIG.

Ainsi, les objectifs qualitatifs issus du diagnostic sont les suivants :

- **Traiter les situations d'inconfort et de mal logement qui persistent sur le territoire**
- **Améliorer le confort thermique des logements afin de lutter contre la précarité énergétique**
- **Adapter les logements au vieillissement afin de favoriser le maintien à domicile**
- **Améliorer le parc locatif afin de le rendre plus attractif et de l'adapter aux besoins des ménages (notamment des plus jeunes et des ménages précaires)**
- **Lutter contre la vacance, notamment à Gournay-en-Bray**
- **Favoriser l'amélioration du parc de copropriétés, notamment les plus anciennes localisées à Gournay-en-Bray**