

COMPTE-RENDU PLAN LOCAL D'URBANISME

OBJET DE LA REUNION : REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION DE L'ETUDE SUR LA VACANCE ET L'HABITAT DEGRADE
26 SEPTEMBRE 2019

REUNION ANIMEE PAR :

- Sabine LE GUIDEVAIS, Chef de projet Urbaniste chez SOLiHA

La municipalité d'Ezy-sur-Eure a prescrit la révision de son PLU par délibération en date du 28 septembre 2018.

Une première réunion publique de restitution du diagnostic/PADD du PLU réactualisés s'est tenue le 10 septembre 2019. La présente réunion publique avait pour objectif de présenter à la population les premiers résultats d'une étude réalisée par SOLiHA, sur laquelle s'appuie en partie le PLU, relative à la vacance et l'habitat dégradé dans le centre-bourg d'Ezy-sur-Eure.

Une douzaine de participants a pris part à cette réunion. Cette petite affluence peut s'expliquer par l'approbation récente du PLU actuellement en vigueur, datant de fin 2016.

LA REVISION DU PLU

Les objectifs de production de logements à Ezy-sur-Eure

Le projet de PLU poursuit une politique d'aménagement très encadrée, répondant aux justes besoins démographiques de la commune. Ce scénario est mené dans le respect, d'une part, des orientations définies par le PLH et le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux ; d'autre part, des obligations de rattrapage en matière de production de logements sociaux.

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) de l'Agglo du Pays de Dreux définit un indice de construction de 8,9 logements/an/1 000 habitants pour Ezy-sur-Eure, soit un objectif de production de 30 logements annuels. En matière de logements sociaux, ce même document fixe un objectif de 20 logements annuels, conformément à la loi SRU. La loi ELAN ayant prolongé le délai de rattrapage, la commune doit désormais produire 222 logements sociaux d'ici 2031.

L'intérêt de l'étude réalisée par SOLiHA dans le cadre du PLU

Le parti d'aménagement du PLU recherche une croissance démographique maîtrisée, accompagnée d'une production de logements porteuse de mixité sociale. Le développement souhaité prendra corps à la fois par une politique de renouvellement/densification et l'aménagement de deux nouveaux quartiers en franges Nord et Ouest de l'espace bâti aggloméré, hors contraintes environnementales ou risques naturels majeurs.

Or, les secteurs de développement retenus ne suffisent pas pour répondre aux obligations légales de mixité sociale qui pèsent sur la commune. Le tissu urbain d'Ezy-sur-Eure offre de moins en moins d'opportunités foncières, compte tenu de ses caractéristiques typo-morphologiques et des

Principales données socio-économiques

Une occupation sociale définie par :

- Une augmentation régulière du nombre d'habitants, passant de 2641 en 1982 à 3609 en 2015, soit (+47%).
- Un renouvellement de la population avec la présence de jeunes actifs et de retraités.
- Une répartition équilibrée des CSP entre ouvriers, employés et professionnels intermédiaires.
- Un revenu médian supérieur sur la ville (20776€/an) par rapport à l'Agglo du Pays de Dreux (19940€/an).

Un parc de logement concerné par :

- Une majorité de résidences principales (1599/1800 logements) relativement grandes et anciennes, occupé par leur(s) propriétaire(s).
- De nombreux logements vacants (146) en constante progression (multiplié par 2 depuis 1999).
- Un parc de logements locatifs privé plus important à Ezy-sur-Eure (25%) que sur l'Agglo (16%).

Caractéristiques du marché immobilier

Un marché de l'accession mettant en évidence :

- Une demande tournée vers des maisons de taille moyenne à grande (T4-T5) avec jardin ou cour et une offre de logements relativement adaptée aux demandes.
- Un état des logements à vendre aux situations diversifiées (mauvais état au bon état).
- Une rénovation globale souvent nécessaire pour les logements anciens.
- Des logements vacants de longue durée avec travaux se vendent relativement rapidement si le prix de vente est adapté.
- Des transactions à un rythme plutôt soutenu (environ 6 mois contre 18 mois au niveau national) confirmant l'attractivité résidentielle de la commune.
- Un prix moyen des transactions sur la ville de 180 000 € pour un pavillon d'une surface de 90 m² (T5), contre 150 000 € pour un 99 m² sur le Département de l'Eure. Un prix au m² plus élevé à Ezy-sur-Eure (2 000€/m²) contre 1 515€/m² dans l'Eure.
- Des acquéreurs, notamment des familles primo-accédantes, venant majoritairement de la région Parisienne afin de bénéficier d'un marché immobilier moins tendu.

Des logements proposés à la vente relativement grands et énérgivores

- Une taille moyenne sur l'ensemble des logements proposés à la vente de 107 m² contre 99 m² dans le Département de l'Eure.
- Plus de la moitié des logements à vendre sont au minimum des T5 avec une surface moyenne de 132 m².
- 69% des logements en vente ont une étiquette supérieure à la moyenne nationale du Diagnostic de Performance Énergétique qui correspond au classement de catégorie E.
- Les catégories E, F et G représentent les logements énérgivores, soit 32% des logements en vente pour Ezy- sur-Eure.

Un marché de la location mettant en évidence :

- Une offre de logements constituée plutôt de maisons divisées en appartements que de maisons individuelles.
- Une majorité des logements avec de petites et moyennes superficies (T2 autour de 35 m² et T3 plutôt 55 m² à 70 m²).
- Un profil des demandeurs caractérisé par des jeunes actifs, venant majoritairement des communes voisines.
- Un manque de logements locatifs privés en bon état.

- Un niveau de loyer moyen supérieur à la moyenne départementale en particulier pour les T3 : 689€ CC et un prix au m² de 11,1€ contre 9€ sur le Département de l'Eure.

=> Un marché du locatif privé qui demeure tendu et parfois inadapté aux besoins de certains publics.

La dynamique de réhabilitation

Des réhabilitations plus nombreuses ces 3 dernières années

- Un potentiel de 374 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) dont 168 modestes et 206 très modestes.
- Sur ces 5 dernières années : 24 propriétaires occupants ont bénéficié des aides à l'amélioration de l'habitat dont 16 dans le centre-bourg ; Davantage de travaux de rénovation énergétique (19/24) ainsi que quelques aménagements de logement en lien avec l'autonomie.
- Un montant total des travaux estimé à 380 227€ (15 844€ en moyenne / logement) et des subventions s'élevant à 226 088€ = Soit un taux de subvention moyen de 70%.

APPROFONDISSEMENT DES THEMATIQUES : LA VACANCE ET L'HABITAT DEGRADE

L'approche statistique des logements vacants par les données fiscales

Une vacance des logements confirmée

Source statistique : Un taux de vacance relativement identique à Ezy-sur-Eure autour de 8% (8,4% FILOCOM/8,1% INSEE).

Des logements vacants concentrés dans le centre-bourg

- Un total de 150 logements vacants sur la commune : une majorité de parcelles (91) accueille un seul logement vacant et un taux de vacance plus important sur quelques parcelles ayant au minimum 2 logements vacants.
- Les $\frac{3}{4}$ des logements vacants se trouvent dans le centre-bourg.
- Quelques poches de vacance ressortent et sont situées : Au-dessus des commerces (rue Maurice Elet) et dans le prolongement de la Rue Octave Lenoir ; Au sud du centre-bourg en particulier au sein d'une copropriété avec potentiellement 7/55 logements vacants, soit 13%.

La vacance concerne davantage un bâti ancien

Des données fiscales de 2017 confirment que la vacance concerne majoritairement le bâti ancien : sur les 150 logements vacants, plus de la moitié (51%) sont construits avant 1949.

Une vacance majoritairement conjoncturelle qui concerne des logements de taille moyenne et grande

- Une majorité des logements vacants (94/150) le sont depuis moins de 2 ans, confirmant une vacance en grande partie liée aux fluctuations du marché immobilier.
- La vacance de courte durée concerne à part égale des moyens ou grands logements, plutôt située dans la partie sud du centre-bourg.

Des situations de vacance qui perdurent

- Une vacance structurelle depuis plus de 2 ans, sur 56 logements, soit 37%.
- Ceux-ci se trouvent principalement sur l'axe de desserte principal de la ville, la RD 143.
- Ils concernent en grande partie des grands logements.

Des logements vacants avec un confort moyen

- Une majorité de logements vacants possède les principaux éléments de confort (69%) ;
- Un état de confort moyen dans la ville d'Ezy-sur-Eure : 71% des logements vacants sont de qualité ordinaire (cc6) ; Peu de logements vacants dégradés, voire très dégradés (3%) par rapport à l'Agglomération où ils représentent 15%.

- 3 logements vacants qualité médiocre, soit 2% du parc total de logements vacants

Principaux constats et enjeux de la vacance

- Des situations diversifiées confirmant la présence d'une vacance en centre-bourg
- Le secteur de la « Rue de la Côte » : Plusieurs logements repérés vacants par la source fiscale.
- Le secteur du « Chemin des Trillots » : Pas de logements vacants repérés par la source fiscale en 2017. Mais un parcours de territoire faisant ressortir différentes typologies de vacance
- Le secteur du « Chemin des Vignes » : Plusieurs logements repérés vacants par la source fiscale.

	Constats	Chiffres-clés	Enjeux
CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	Une vacance des logements confirmée mais qui demeure moins importante comparée à l'échelle de l'Agglomération Peu de logements vacants dégradés	150 logements vacants - ¾ d'entre eux se situent dans le centre-bourg - 51% sont construits avant 1949 - 9 logements médiocres	Résorber la vacance de longue durée pour participer à la revitalisation du centre-bourg et répondre aux objectifs du PLU
VACANCE CONJONCTURELLE (en lien avec le marché immobilier)	Une vacance de courte durée se trouvant dans le sud du centre-bourg, constituée de moyens et grands logements adaptés à la demande AVEC Une marché immobilier tourné vers : familles primo-accédantes à la recherche de grands logements jeunes actifs à la recherche de logements locatifs de taille moyenne	Dont 94 depuis moins de 2 ans Parmi eux : - 31 ont une surface entre 60 et 90 m ² - 37 ont une superficie supérieure à 120 m ²	Réinvestir ces logements de manière à encourager une offre de loyer modéré pour répondre à des besoins ciblés
VACANCE STRUCTURELLE (en situation de blocage)	Une vacance de longue durée localisée sur le principal axe de desserte du centre-bourg, qui concerne davantage de grands logements	Dont 56 depuis plus de 2 ans Parmi eux, 30 ont une superficie supérieure à 120 m ²	

L'approche statistique de l'habitat dégradé par les données fiscales

Un habitat médiocre (cc7) très peu présent en diminution, mais plus marqué dans le centre-bourg

- Une absence totale de logements très médiocres (cc8).
- Parmi l'ensemble des résidences principales, 25 logements sont médiocres caractérisés par un classement cadastral de niveau 7.
- Un habitat dégradé concernant plutôt des maisons individuelles.
- 2 poches d'habitat dégradé en centre-bourg.
- 62% des logements dégradés de la ville se trouvent dans le centre-bourg (18).

Des logements dégradés particulièrement très anciens et relativement petits

- L'ensemble des logements dégradés de la commune a été construit avant la 1ère réglementation thermique (1974).
- La majorité de ces logements (21) est construite avant 1949, soit 86% et 19 d'entre eux datent d'avant 1900.
- Plus de la moitié des logements dégradés (61%) possède une superficie inférieure à 60 m². Un taux relativement équivalent à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux.

Des logements dégradés majoritairement occupés par leur(s) propriétaire(s)

- Les logements dégradés sont occupés à plus de 60% par leur(s) propriétaire(s) et se répartissent de manière dispersée sur l'ensemble du secteur d'étude.

- Ce phénomène touche également un tiers de locataire(s) mais se trouve localisé dans le cœur du centre-bourg.
- Quelques situations particulières concernant des logements dégradés habités par des personnes logées à titre gratuit (hors du périmètre d'étude)

Principaux constats et enjeux de l'habitat dégradé et indigne

- Au total, la commune d'Ezy-sur-Eure comptabilise 31 logements potentiellement dégradés et indignes, avec une dégradation allant de moyenne à forte.

	Constats	Chiffres-clés	Enjeux
CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	Un habitat dégradé modéré et en diminution, davantage situé dans le centre-bourg	31 logements dégradés 62% d'entre eux se situent dans le centre-bourg dont 2 îlots identifiés	Accompagner les propriétaires en situation complexe et améliorer leurs conditions de vie
TYOLOGIE DU BÂTI	Un phénomène touchant un bâti très ancien et plutôt de taille modeste	86% construits avant 1949 61% des logements dégradés ont une superficie inférieure à 60 m ²	
OCCUPATION SOCIALE	Des logements dégradés majoritairement occupés par leur(s) propriétaire(s)	14 propriétaires occupants 6 locataires 2 loges gratuitement 9 vacants dont 4 en succession	Préserver le patrimoine bâti existant

DES EXEMPLES DE REHABILITATION

Réhabilitation d'un logement dégradé à proposer à la location : conventionnement sans travaux

- Défiscalisation : déductions fiscales différentes en fonction du type de loyer.

Avantage fiscal (louer abordable)	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
AVEC gestion déléguée à un organisme agréé Ex : SOLiHA Agence Immobilière Sociale	Déduction de 85%		
SANS gestion déléguée à un organisme agréé	Déduction de 15%	Déduction de 50%	Déduction de 50%

Réhabilitation d'un logement dégradé à proposer à la location : conventionnement avec travaux

- Obtention d'une prime « Habiter Mieux » pour la réalisation de travaux d'énergie

	Loyer intermédiaire (570€)	Loyer social (479€)	Loyer très social (384€)
Subvention ANAH	24 600 € Dont 1 500 € prime « Habiter Mieux »	38 650 € Dont 1 500 € prime « Habiter Mieux »	
Subvention du Département	-	4 125 €	
Subvention de la collectivité	Sous réserve de la mise en place d'une OPAH		
Total subventions	24 600 € (taux de subvention 30%)	42 775 € (taux de subvention 52%)	

CONCLUSION

Le terrain se poursuit. Les prochaines étapes à venir sont : tirer le bilan de cet état des lieux ; définir un objectif/nombre de logements réhabilités ; définir quels outils et leviers financiers mettre en place dans le cadre de l'OPAH.