



Etude du Programme Local de l'Habitat du Pays du Plateau de Caux Maritime



DIAGNOSTIC
(version 2) – Juillet 2007



PREAMBULE

Le PAYS du PLATEAU DE CAUX MARITIME lance ici une démarche de mise au point d'une politique locale de l'habitat.

Ce Pays regroupe 5 structures de coopération intercommunale rurales autour de quelques pôles urbains et ruraux :
YVETOT - SAINT VALERY EN CAUX - CANY BARVILLE – DOUDEVILLE – YERVILLE – FONTAINE LE DUN

Le présent document DIAGNOSTIC prétend rassembler et analyser quelques données objectives sur le Territoire, afin d'y faire le point sur la situation de l'habitat.

A partir de ce document, qui sera proposé aux élus et aux partenaires, afin d'être amendé, complété ou discuté, la démarche de construction d'un projet de politique de l'habitat local pourra réellement commencer.

Nous aurons à nous préoccuper des conditions de l'accès au logement sur le Territoire, des conditions de la mise en place du Plan de Cohésion Sociale du gouvernement, des projets en cours et des problèmes qui peuvent se poser aux élus ou aux partenaires de l'habitat.

Dès lors, la démarche sera nécessairement menée en direct avec les EPCI, comme le stipule la Loi LRL d'août 2004, puisque seuls les EPCI sont admis à engager et à adopter un PLH.

Afin de préparer cette phase importante, nous avons eu le souci de parcourir à diverses reprises le Territoire, dans sa diversité et vers toutes les communes, d'y rencontrer un grand nombre d'élus et de leur proposer une enquête communale en complément de nos rencontres. Les résultats de cette approche sont repris dans le présent dossier.

Afin de préparer au mieux la phase EPCI, nous avons également préparé des documents individualisés, pour lesquels des réunions communautaires ont été réalisées.

Les services de l'ETAT, principalement associés sous le couvert des services de l'Equipement de Seine Maritime, ont pu fournir avant même le début de notre projet un « Porter à connaissance » qui exprime clairement les attentes de l'ETAT quand à ce projet qu'il encourage et auquel il est associé.

Notre Diagnostic puise évidemment quelques éléments dans ce porter à connaissance.

SOMMAIRE

Démographie	page 4 à 11
Parc de logements	page 12 à 21
Sociologie locale	page 22 à 25
Emploi local	page 26 à 36
Marché du logement et migrations résidentielles	page 37 à 47
Dynamique de la construction	page 48 à 49
Déplacements	page 50 à 53
Equipements	page 54 à 56
Le Quartier Rétimare d'Yvetot	page 57
Confort des résidences	page 58 à 59
La question du logement et de l'hébergement spécifique	page 60 à 80
Bilan des atouts et faiblesses	page 81 à 82
Production de logements	page 83 à 92
Synthèse des besoins en logements (au fil de l'eau)	page 93
Annexes	page 94 et suivantes

Une population qui augmente et qui vieillit

Populations 1990 et 1999 et indices de jeunesse Source INSEE RGP	Population 1990	Population 1999	Evolution de la population 1990-1999	Indice de jeunesse 1990	Indice de jeunesse 1999	Evolution de l'indice de jeunesse 1990-1999
ALBATRE	20187	20739	2,7%	146%	130%	-11%
FLEUR DE LIN	8100	8339	3,0%	157%	125%	-20%
MER ET LIN	5235	5327	1,8%	124%	121%	-3%
YERVILLE	8718	9248	6,1%	199%	170%	-15%
YVETOT	19643	20145	2,6%	163%	122%	-25%
Total Pays de Caux Maritime	61883	63798	3,1%	157%	131%	-17%

La population du Pays de Caux Maritime augmente de 3,1% entre 1990 et 1999.

L'évolution la plus marquée concerne la CC de YERVILLE, à 6,1%, la plus faible, la CC MER et LIN à 1,8%.

L'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans aux plus de 60 ans) s'élève à 157% en 1990 et baisse de 17% en 9 ans.

C'est la CC de YERVILLE qui disposait du meilleur indice en 1990, tandis que celle de MER et LIN disposait du moins bon. En 1999, le vieillissement relatif de la population rapproche les indices de jeunesse de chaque communauté entre 120 et 130%, tandis que la CC de YERVILLE, conserve une avance certaine à 170%.

Les situations extrêmes sont reprises au tableau ci-dessous :

Situations démographiques extrêmes des communes du Plateau ce Caux Maritime <i>Source INSEE RGP</i>	ALBATRE	FLEUR DE LIN	MER ET LIN	YERVILLE	YVETOT
Communes dont l'indice de jeunesse est inférieur à 75% en 1999 et qui perdent plus de 2,5% de sa population entre 1990 et 1999 COMMUNES AGEES ET EN DECLIN DEMOGRAPHIQUE	AUBERVILLE LA MANUEL GUEUTEVILLE LES GRES VEULES LES ROSES	ROBERTOT	LE BOURG DUN		
Communes dont l'indice de jeunesse est supérieur à 150% en 1999 et qui gagnent plus de 2,5% de population entre 1990 et 1999 COMMUNES JEUNES ET EN ESSOR DEMOGRAPHIQUE	BERTHEAUVILLE CAILLEVILLE MÉSNIL DURDENT BUTOT VENESVILLE BOSVILLE OCQUEVILLE OURVILLE EN CAUX SAINT RIQUIER ES PLAINS HAUTOT L'AUVRAY OUAINVILLE	HERICOURT EN CAUX	ANGLESQUEVILLE LA BRAS LONG	AUZOUVILLE L'ESNEVAL BUTOT CRIQUETOT SUR OUVILLE ECTOT L'AUBER SAUSSAY ECTOT LES BAONS FLAMANVILLE VIBEU	AUZEBOSC BOIS HIMONT SAINT CLAIR SUR LES MONTS YVETOT-RETIMARE ECRETTEVILLE LES BAONS BAONS LE COMTE SAINTE MARIE DES CHAMPS HAUTOT SAINT SULPICE

Ces situations sont reprises en cartographie annexe

Les recensements les plus récents confirment un essor démographique modéré

Evolutions démographiques 1999 → 2004-2006 <i>Source INSEE RGP 1999 et provisoires 2004-2006</i>	Taux de population enquêtée Données 2004 à 2006	Evolution de la population enregistrée Données 2004 à 2006	Evolution des ménages Données 2004 à 2005	Evolution des Résidences secondaires et occasionnelles Données 2004 à 2005	Evolution de la vacance Données 2004 à 2005	Taux de ménages arrivés depuis moins de 5 ans dans le logement Données 2004 à 2005	Taux de ménages arrivés depuis moins de 10 ans dans le logement Données 2004 à 2005
ALBATRE	58%	-1%	+4%	+9%	-2%	25%	43%
FLEUR DE LIN	36%	+8%	+16%	-17%	-21%	24%	42%
MER ET LIN	46%	-4%	+1%	+18%	0%	16%	34%
YERVILLE	42%	+10%	+9%	-8%	-28%	22%	43%
YVETOT	22%	+2%	+8%	-22%	+24%	22%	39%
Total Pays de Caux Maritime	40%	+2%	+7%	+7%	-0%	23%	42%

Le taux de population enquêtée au cours des deux premiers recensements partiels 2004-2006, reste insuffisant pour affirmer des tendances. Ce taux, établi globalement à 40% pour le Pays de Caux Maritime, varie entre 22% pour la CC YVETOT et 58% pour la CC ALBATRE.

Il apparaît pourtant que la population semble évoluer positivement (2% sur la période), avec sans doute un impact plus fort sur la CC Fleur de Lin et la CC Yerville. L'évolution quantitative des ménages est plus importante (7% sur la période), traduisant l'effet de desserrement (diminution tendancielle de la taille des ménages).

L'évolution des résidences secondaires est très contrastée, avec une progression générale de 7%, qui traduit une amplification nette sur les communautés côtières et un retrait net sur les communautés du plateau. L'évolution de la vacance est également très contrastée. Globalement stable, elle évoluerait négativement, sauf dans la CC de la Région d'Yvetot. Elle reste, toutefois, faible à 5% du parc des résidences principales.

Enfin, le taux de renouvellement des ménages, exprimé à travers l'ancienneté dans le logement, nous indique que près du ¼ de la population serait venu s'installer depuis moins de 5 ans, alors que 42% serait venu s'installer depuis moins de 10 ans. Cette équation se vérifierait partout, sauf dans la CC Mer et Lin, dont le renouvellement apparaît sensiblement plus faible. Cette situation est à mettre en corrélation avec un niveau de production de nouveaux logements, nettement moindre pour la période observée.

Après la migration de 1975, c'est le solde naturel qui permet à la population d'évoluer

Source INSEE RGP	SOLDE MIGRATOIRE 1975-1981	SOLDE NATUREL 1975-1981	SOLDE MIGRATOIRE 1982-1989	SOLDE NATUREL 1982-1989	SOLDE MIGRATOIRE 1990-1999	SOLDE NATUREL 1990-1999	TOTAL MIGRATION 1975-1999	TOTAL NATUREL 1975-1999	BILAN DEMOGRAPHIQUE 1975 - 1999	TAUX D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 1975-1982
ALBATRE	4476	200	-984	796	-50	605	3442	1601	5043	32%
FLEUR DE LIN	715	204	219	338	9	234	943	776	1719	26%
MER ET LIN	-29	-1	102	157	-32	126	41	282	323	6%
YERVILLE	851	392	316	453	120	413	1287	1258	2545	38%
YVETOT	927	837	173	1074	-73	576	1017	2487	3514	21%
Total Pays de Caux Maritime	6940	1632	-174	2818	-26	1954	6730	6404	13144	26%

Le Plateau de Caux Maritime s'est largement nourri du solde migratoire positif pour progresser entre 1975 et 1981 ; l'installation de la centrale de PALUEL explique ce phénomène. Elle a largement profité à la CC ALBATRE, mais aussi à la CC FLEUR DE LIN. La CC MER ET LIN semble avoir été moins touchée à cette période.

Dans les années 80, la tendance s'inverse nettement. Le solde naturel reste positif dans tout le Pays, tandis que le solde migratoire devient faiblement positif et même nettement négatif dans la CC ALBATRE. Les années 90 voient une période de stabilisation, pendant laquelle le solde naturel s'affaiblit, tandis que le solde migratoire tend à s'équilibrer. La CC d'YERVILLE PLATEAU DE CAUX poursuit, quant à elle, avec un solde migratoire positif, dont l'origine est toute différente (attractivité, pression de demande issue du Nord de l'agglomération rouennaise).

Entre 1975 et 1999, le Territoire a quand même gagné plus de 13 000 habitants, passant de 50 000 habitants à 63 500 habitants.

Les communes de plus de 1000 habitants en 1999 (auxquelles nous avons rattaché FONTAINE LE DUN, en référence à son statut de chef lieu de canton) ont progressé comme suit :

Population sans double compte Source INSEE RGP	1962	1975	1990	1999
YVETOT	7932	10433	10807	10770
SAINT VALERY EN CAUX	2905	3274	4595	4782
CANY BARVILLE	1629	2209	3349	3364
DOUDEVILLE	2087	2161	2492	2526
YERVILLE	1221	1492	1948	2170
FONTAINE LE DUN	687	641	962	978
TOTAL	16461	20210	24153	24590
PLATEAU	49805	50638	61854	63782
Taux de représentation des bourgs et villes	33%	40%	39%	38%

En 1962, les bourgs et villes représentent 33% de la population du Territoire. Dès 1975, certaines communes ont organisé de nouveaux quartiers et leur développement est très rapide (YVETOT, CANY-BARVILLE). FONTAINE LE DUN, DOUDEVILLE, voire SAINT VALERY EN CAUX et YERVILLE, restent en retrait de cet épisode. Les villes et bourgs représentent alors 40% de la population totale.

La période suivante consacre le relais et le succès de certaines communes attractives ou engagées dans des processus de construction dynamiques. SAINT VALERY EN CAUX, CANY-BARVILLE, FONTAINE LE DUN et YERVILLE, progressent vigoureusement, tandis qu'YVETOT reste au point mort. Ce relais permet de sauvegarder une représentation à 39%.

La fin du siècle marque pour toutes les communes une période de stagnation manifeste (à l'exception d'YERVILLE). YVETOT a presque le même nombre d'habitants qu'en 1975.

Le tableau ci-dessous montre les principes de la mutation démographique. Les communes de moins de 1000 habitants sont en pleine déprise démographique dans les années 70. En 1990, le réveil est flagrant, particulièrement pour les communes de 500 à 1000 habitants qui sont en capacité de fournir quelques services. A la fin du siècle, seul le groupe des communes de 251 à 500 habitants progresse significativement, exprimant ainsi le choix des particuliers pour la construction à la campagne, sans qu'il ne soit tenu compte des services locaux. Ce dernier choix marque une époque de « crise immobilière lourde », qui provoque des déplacements toujours plus nombreux et place l'acquisition immobilière, à moindre coût, au premier plan des préoccupations des ménages.

Population sans double compte Source INSEE RGP	1962	1975	1990	1999
Groupes des villes et bourgs centres	16461	20210	24153	24590
Groupe des communes de moins de 250 habitants en 1962	9648	8065	10341	10639
Groupe des communes de 251 à 500 habitants en 1962	12495	11691	13617	14575
Groupe des communes de 501 à 1000 habitants en 1962	11201	10672	13743	13978
PLATEAU	49805	50638	61854	63782

La taille des ménages est en baisse partout, de manière inéluctable

Taille moyenne des ménages entre 1962 et 1999 <i>Source INSEE RGP</i>	1962	1968	1975	1982	1990	1999
CC ALBATRE	3,27	3,23	2,97	2,85	2,75	2,69
CC FLEUR DE LIN	3,28	3,16	3,05	2,92	2,82	2,67
CC MER ET LIN	3,60	3,44	3,17	2,87	2,80	2,66
CC YERVILLE	3,48	3,46	3,31	3,18	3,04	2,82
CC YVETOT	3,29	3,25	3,06	2,90	2,74	2,51
PLATEAU	3,34	3,28	3,07	2,92	2,80	2,61
SEINE MARITIME	3,22	3,18	2,98	2,76	2,63	2,46

Ce tableau, qui enregistre sur une durée longue, la baisse tendancielle de la taille des ménages, nous montre que le phénomène est inéluctable. Le graphique établi nous rappelle que les taux départementaux sont systématiquement plus bas que les taux du Plateau. Le regroupement des résultats, entre 2,70 et 2,50, en 1999, ne souffre qu'une seule exception : la CC de YERVILLE ; c'est la CC qui a le plus construit ces dernières années, accueillant de nouveaux ménages et compensant un peu mieux la baisse du taux d'occupation moyen.

La baisse de la taille des ménages est une tendance lourde, sur ce Territoire comme sur les autres. D'abord contenue dans les années 60, elle s'accélère nettement au début des années 70 et trouve une nouvelle accélération à la fin du siècle. Elle s'explique par le vieillissement sur place des populations, par la réduction de la taille des familles, mais aussi, de manière plus récente, par l'accroissement des séparations et du célibat. C'est un phénomène essentiel et préoccupant appelé « desserrement ».

Le desserrement établit un besoin constant de nouveaux logements à population constante. Différent en fonction des âges des populations et de leurs comportements, il affecte sensiblement le développement local, en créant :

- Sous occupation des logements
- Inadaptation typologique
- Besoin constant de nouveaux logements

Toutes les communes n'enregistrent pas la même sensibilité au phénomène. L'arrivée de nouveaux ménages en primo-accession dans les communes rurales permet de modérer le phénomène. La reprise de patrimoine ancien occupé par des personnes âgées seules, par des ménages nouveaux avec enfants produit les mêmes effets. Mais ces effets s'annulent lorsque les prix montent ; arrivent alors des ménages plus âgés ou sans enfant, qui contribuent à la baisse de ce taux. Dans les villes, l'offre de petits logements attire, par nécessité, les plus jeunes ou les personnes âgées en quête d'un rapprochement familial ou des services, ce qui peut provoquer quelques accélérations du phénomène.

Taille moyenne des ménages entre 1962 et 1999 <i>Source INSEE RGP</i>	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Groupes des villes et bourgs centres	3,08	3,11	2,90	2,74	2,58	2,37
Groupe des communes de moins de 250 habitants en 1962	3,65	3,51	3,30	3,14	3,09	2,89
Groupe des communes de 251 à 500 habitants en 1962	3,50	3,39	3,24	3,08	2,96	2,81
Groupe des communes de 501 à 1000 habitants en 1962	3,32	3,26	3,05	2,93	2,86	2,69
PLATEAU	3,22	3,18	2,98	2,76	2,63	2,46

Ce tableau nous prouve que sur cette longue période de 1962 à 1999, la baisse tendancielle de la taille des ménages s'est faite avec un parallélisme presque parfait entre les communes les plus petites et les autres. Plus les communes sont petites, plus la taille des ménages est importante. L'opposition ville-campagne que nous connaissons, se vérifie ici entre petites communes et très petites communes.

LE PARC DE LOGEMENTS

Un parc résidentiel principal en nette progression

Logements 1999 <i>Source INSEE RGP</i>	Résidences principales	Résidences secondaires	Résidences occasionnelles	Vacants	Total logements
ALBATRE	7830	2562	69	580	11041
	71%	23%	1%	5%	
FLEUR DE LIN	3063	385	14	142	3604
	85%	11%	0%	4%	
MER ET LIN	1979	611	12	141	2743
	72%	22%	0%	5%	
YERVILLE	3233	136	14	99	3482
	93%	4%	0%	3%	
YVETOT	7754	145	56	300	8255
	94%	2%	1%	4%	
Total Pays de Caux Maritime	23859	3839	165	1262	29125
	82%	13%	1%	4%	100%

Les Communautés de YERVILLE et d'YVETOT sont des communautés de résidents principaux à plus de 93%. Elles disposent d'un parc de résidences secondaires et occasionnelles de l'ordre de 3 à 4% du parc de logement et un parc de logements vacants du même ordre. La Communauté FLEUR DE LIN occupe une position intermédiaire en la matière. Avec un parc de résidences secondaires à 11% et un parc vacant à 4%, elle conserve un statut résidentiel prononcé, mais propose un parc secondaire qui ne peut être négligé. Les deux Communautés littorales (ALBATRE et MER ET LIN) proposent des parcs de résidences secondaires de 22 à 23% du parc total et sont donc marquées par l'importance de cette vocation d'accueil tourisme et loisir. Toutes deux disposent également des parcs vacants les plus importants (5% du total), soit 721 logements en 1999.

La comparaison avec la structure du parc de logements recensé en 1990 permet d'apprécier le type d'évolution.

Evolution du parc des logements entre 1990 → 1999 <i>Source INSEE RGP</i>	Résidences principales	Résidences secondaires	Résidences occasionnelles	Vacants	Total logements	Taux de production de logements entre 1990 et 1999
ALBATRE	666	490	8	-83	1081	+10%
FLEUR DE LIN	273	-10	-38	-80	145	+4%
MER ET LIN	122	63	-7	-48	130	+5%
YERVILLE	395	-46	0	-28	321	+10%
YVETOT	833	-7	-18	22	786	+11%
Total Pays de Caux Maritime	2289	490	-55	-217	2463	+9%
	93%	20%	-2%	-9%	100%	

Le parc de logements progresse de 8,5% en 9 ans, soit **au rythme de 273 logements par an**. La progression se fait nettement en faveur du parc des résidences principales.

Mais la progression des résidences secondaires s'avère considérable dans la CC ALBATRE (+24% de résidences secondaires) et plus modérément pour la CC MER et LIN (+11% de résidences secondaires). Dans toutes les autres CC, il faut considérer que la fonction résidentielle secondaire s'amenuise.

L'évolution des résidences principales et secondaires se fait également souvent par reprise du parc vacant. Celui-ci diminue de 9% en 9 ans. Seule la CC d'YVETOT augmente un peu son taux de vacance.

L'atteinte d'un niveau moyen de vacance de 4% en 1999 est synonyme d'une réelle tension sur le marché immobilier. Il est probable que cette tension s'accroît sous la pression des acheteurs de résidences secondaires, dont les ressources pourront être très supérieures aux ressources des ménages locaux.

L'évolution du parc de logements est donc importante et diverse sur le Territoire.

Nous avons recherché les niveaux de progression relatifs et absolus, les plus significatifs :

- Les communes dont les **résidences principales** progressent le plus entre 1990 et 1999 :

Les meilleurs développements en résidences principales <i>Source INSEE RGP</i>	EPCI	RP 1999	Taux de progression entre 1990 et 1999	Nombre de nouvelles RP
AUTIGNY	CC MER ET LIN	65	44%	20
AUZOUVILLE-L'ESNEVAL	CC YERVILLE	113	30%	26
BOIS-HIMONT	CC YVETOT	97	29%	22
BUTOT	CC YERVILLE	89	24%	17
ECTOT-LES-BAONS	CC YERVILLE	132	22%	24
SAINTE-RIQUIER-ES-PLAINS	CC ALBATRE	195	21%	34
ECTOT-L'AUBER	CC YERVILLE	132	21%	23
BAONS-LE-COMTE	CC YVETOT	126	21%	24
HERICOURT-EN-CAUX	CC FLEUR DE LIN	293	20%	48
SAINTE-MARIE-DES-CHAMPS	CC YVETOT	555	20%	93

10 communes augmentent de plus de 20% leur parc de résidences principales entre 1990 et 1999

- Les communes dont les **résidences secondaires** progressent le plus entre 1990 et 1999 et dont le parc 1999 est supérieur à 12 logements :

Les meilleurs développements en résidences secondaires <i>Source INSEE RGP</i>	EPCI	RS 1999	Taux de progression entre 1990 et 1999	Nombre de nouvelles RS
CLASVILLE	CC ALBATRE	15	88%	7
INGOUVILLE	CC ALBATRE	49	75%	21
SAINTE-VAAST-DIEPPEDALLE	CC ALBATRE	45	67%	18
CRASVILLE-LA-ROCCUEFORT	CC MER ET LIN	26	63%	10
SAINTE-PIERRE-LE-VIGER	CC MER ET LIN	17	55%	6
OHERVILLE	CC ALBATRE	26	53%	9
OURVILLE-EN-CAUX	CC ALBATRE	24	50%	8
SAINTE-VALERY-EN-CAUX	CC ALBATRE	556	48%	181
HARCANVILLE	CC MER ET LIN	22	47%	7
MALLEVILLE-LES-GRES	CC ALBATRE	29	45%	9

10 communes augmentent de plus de 45% leur parc de résidences secondaires. Parmi ces communes, figure SAINT VALERY EN CAUX, dont le parc 1999 représente 14,5% du parc de tout le Pays Plateau de Caux Maritime.

Cette évolution traduit un vrai regain d'intérêt pour cette portion de côte et son arrière-pays. VEULES LES ROSES était également une commune qui souffrait d'une certaine déprise immobilière, il y a une vingtaine d'années. Les vacants du centre se sont presque tous vendus à ce jour, le plus souvent au bénéfice de nouveaux résidents secondaires.

Un parc résidentiel principal, marqué par une forte proportion de logements locatifs

Statut d'occupation des résidences principales en 1999 <i>Source INSEE RGP</i>	Résidences principales	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM	Locataires de meublés ou de chambres d'hôtels	Logés gratuitement	Taux d'occupation des résidences principales
ALBATRE	7830	3936	1840	1695	65	294	2,59
	100%	50%	23%	22%	1%	4%	
FLEUR DE LIN	3063	1883	632	439	15	94	2,65
	100%	61%	21%	14%	0%	3%	
MER ET LIN	1979	1176	434	260	3	106	2,66
	100%	59%	22%	13%	0%	5%	
YERVILLE	3233	2285	465	381	8	94	2,83
	100%	71%	14%	12%	0%	3%	
YVETOT	7754	4152	1567	1754	94	187	2,51
	100%	54%	20%	23%	1%	2%	
Total Pays de Caux Maritime	23859	13432	4938	4529	185	775	2,61
	100%	56%	21%	19%	1%	3%	

Les résidences principales sont majoritairement vouées à la propriété occupante (56%). Le statut locatif concerne toutefois 40% des ménages. Le parc Hlm atteint 19% du parc des résidences principales.

La CC. de YERVILLE doit être distinguée par une présence nettement plus élevée de propriétaires occupants et par une faiblesse, en conséquence, de ses parcs locatifs.

A l'inverse, la CC ALBATRE se distingue par un parc locatif privé et public de 3535 logements, soit 45% du parc des résidences principales.

La politique de l'habitat, menée jusqu'en 1999, aboutit donc à une représentation diversifiée des statuts résidentiels. Cette répartition a permis de générer une offre intéressante pour les diverses catégories de population du Territoire. La question sera de savoir si cette offre doit être renouvelée ou amplifiée, pour tenir compte de l'évolution de la demande locale. L'offre locative privée, qui représente plus de 20% de l'offre résidentielle totale, doit également être expertisée : s'agit-il d'une offre abordable et qualitative ? Les résultats d'une OPAH récente ont montré toute la difficulté de produire du locatif privé à loyer maîtrisé à CANY BARVILLE.

Un part significative du parc locatif local est né dans les années 80, au moment de l'installation de la centrale. Il était composé d'au moins deux éléments :

- Le parc locatif créé par les organismes Hlm à proximité du chantier gigantesque de Bâtiment et Travaux Publics, généré par la Centrale
- Le parc EDF destiné à faciliter l'accueil des ses personnels, répartis en diverses cités situées à distance raisonnable de PALUEL.

Entre 1990 et 1999, c'est la propriété occupante et le secteur locatif Hlm qui progressent le plus

Evolution des statuts d'occupation entre 1990 et 1999	Résidences principales	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM	Locataires de meublés ou de chambres d'hôtels	Logés gratuitement	Taux d'occupation des résidences principales
ALBATRE	666	490	-182	352	39	-33	-5%
FLEUR DE LIN	273	215	18	56	9	-25	-6%
MER ET LIN	122	126	-19	55	-2	-38	-5%
YERVILLE	395	318	39	56	4	-22	-7%
YVETOT	833	395	97	305	68	-32	-8%
Total Pays de Caux Maritime	2289	1544	-47	824	118	-150	-7%

Les 2289 résidences principales nouvelles du Territoire ont alimenté la propriété occupante pour 1544 unités et le parc Hlm pour 824 unités. Le parc locatif privé est par contre en retrait de 47 unités et le parc des logés gratuitement, en retrait de 150 unités. Le parc des locataires de meublés et chambre d'hôtels augmente, quant à lui, de 118 unités.

Les évolutions du parc locatif privé sont **nettement divergentes** ; la CC ALBATRE perd ainsi 182 locatifs, soit 9% de son parc locatif privé de 1990. A l'inverse, la CC d'YVETOT gagne 97 locatifs, soit 7% du sien.

Les évolutions du parc locatif Hlm sont importantes (22% d'augmentation depuis 1990) : la CC ALBATRE progresse de 26%, celle d'YVETOT progresse de 21%. On notera que les CC les mieux dotées en logements Hlm qui accroissent nettement cette composante de leur parc. La CC MER et LIN fait également évoluer un parc plus modeste de 27% dans la période.

Le taux d'occupation des résidences principales passe de 2,80 personnes en 1990 à 2,61 personnes en 1999, soit une érosion de 7%.

Cette érosion, appelée « desserrement des ménages », consomme des résidences principales à population égale.

La population de 1990 (60 347 habitants) occupait à l'époque 21 570 résidences. En 1999, desserrée à 2,61 personnes par ménage, elle en occupe 23 121 ; soit une consommation de 1 551 résidences principales, sur les 2 289 créées, soit **68%**.

Cela signifie que 68% des nouvelles résidences principales créées entre 1990 et 1999, ont servi au desserrement des ménages déjà présents.

Un parc de résidences principales assez jeune : 1 tiers avant la 1^{ère} GM, presque la moitié depuis 1968

Dates de construction du parc des Résidences principales <i>Source INSEE RGP</i>	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1999	Total
Nombre d'années	SO	34	19	7	7	8	9	
ALBATRE	2449	587	1015	605	1684	849	641	7830
FLEUR DE LIN	1351	225	134	273	502	374	204	3063
MER ET LIN	872	181	164	90	316	215	141	1979
YERVILLE	1140	289	170	358	539	367	370	3233
YVETOT	2022	569	1188	1164	1277	864	670	7754
Total Pays de Caux Maritime	7834	1851	2671	2490	4318	2669	2026	23859
Parts du parc constitué	33%	8%	11%	10%	18%	11%	8%	100%
Equivalent en nombre de RP construites par an	NS	54	141	356	617	334	225	

Parts de constitution du parc des Résidences principales	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1998
ALBATRE	31%	7%	13%	8%	22%	11%	8%
FLEUR DE LIN	44%	7%	4%	9%	16%	12%	7%
MER ET LIN	44%	9%	8%	5%	16%	11%	7%
YERVILLE	35%	9%	5%	11%	17%	11%	11%
YVETOT	26%	7%	15%	15%	16%	11%	9%
Parts du parc constitué	33%	8%	11%	10%	18%	11%	8%

Les CC FLEUR DE LIN, MER ET LIN disposent des parcs de résidences principales les plus anciens (44% du parc date d'avant 1915).

La CC d'YVETOT a plutôt construit dans les années 1949 à 1974 (30% de la constitution de son parc, contre 21% en moyenne sur le plateau).

La CC d'ALBATRE a plutôt construit dans la période d'après guerre, puis entre 1975 et 1981.

La CC d'YERVILLE, qui dispose d'un parc ancien un peu plus important que la moyenne, a construit plus que les autres entre 1990 et 1999.

Un historique (voir cartographie annexée) permet de découvrir les communes les plus prolifiques pour les dernières périodes intercensitaires :

- plus de 40% de développement de la construction entre 1975 et 1981 contre 29% en moyenne
- plus de 23% de développement de la construction entre 1982 et 1989 contre 14% en moyenne
- plus de 15% de développement de la construction entre 1990 et 1998 contre 9% en moyenne

Par décalque, les communes non touchées par un développement majeur dans ces 3 périodes font l'objet d'une autre cartographie.

On s'aperçoit qu'en 25 ans, la construction s'installe plutôt au Nord et au Sud du Territoire, délaissant une partie centrale du Plateau, située dans le quadrilatère : FONTAINE LE DUN, CANY-BARVILLE, YVETOT et YERVILLE. Plusieurs communes côtières sont également touchées par ce moindre développement.

Un parc locatif social significatif et largement diffusé sur le Territoire

Commune	EPCI	Parc avant 1948	Parc avant 1975	Parc avant 1990	Parc 1999	Part du parc des RP en 1999
YVETOT	CC YVETOT	16	962	1380	1436	31%
SAINT VALERY EN CAUX	CC ALBATRE	30	244	566	606	31%
CANY BARVILLE	CC ALBATRE	4	181	487	523	41%
YERVILLE	CC YERVILLE	0	119	183	235	27%
DOUDEVILLE	CC FLEUR DE LIN	1	117	218	229	23%
NEVILLE	CC ALBATRE	0	8	99	99	26%
YVECRIQUE	CC FLEUR DE LIN	0	4	78	78	39%
OURVILLE EN CAUX	CC ALBATRE	1	11	57	72	19%
FONTAINE LE DUN	CC MER ET LIN	5	9	56	58	17%
HERICOURT EN CAUX	CC FLEUR DE LIN	0	8	40	54	18%
SAINT LAURENT EN CAUX	CC FLEUR DE LIN	3	13	54	54	20%
AUZEBOSC	CC YVETOT	2	19	43	53	18%
GRAINVILLE LA TEINTURIERE	CC ALBATRE	0	18	36	50	17%
VEAUVILLE LES BAONS	CC YVETOT	0	33	48	48	20%
ALLOUVILLE BELLEFOSSE	CC YVETOT	0	1	23	44	12%
SAINTE MARIE DES CHAMPS	CC YVETOT	0	0	0	44	8%
AUTRETOT	CC YVETOT	0	26	43	43	21%
MOTTEVILLE	CC YERVILLE	2	31	34	42	16%
HAUTOT SAINT SULPICE	CC YVETOT	0	0	40	40	19%
OUAINVILLE	CC ALBATRE	0	0	37	38	26%
ANGIENS	CC MER ET LIN	1	5	24	37	17%
SAINT RIQUIER ES PLAINS	CC ALBATRE	0	1	24	35	18%
ECTOT LES BAONS	CC YERVILLE	0	33	34	34	26%
CRICQUETOT SUR OUVILLE	CC YERVILLE	0	22	22	31	16%
BOSVILLE	CC ALBATRE	1	3	16	30	17%
Autres communes	PLATEAU	20	153	413	516	
	PLATEAU	86	2021	4055	4529	19%

Ci-dessus sont développés les logements du parc Hlm, depuis leur constitution jusqu'à nos jours.

On rappellera utilement que le Plateau de Caux Maritime est équipé **d'un parc social de 4529 logements, soit 19% du parc des résidences principales.**

Ce niveau est très significatif pour un ensemble rural, mais une part importante du parc social constitué a été réalisé en individuel et a donné lieu à un faible niveau de rotation. Ce parc a même été mis en vente, il y a quelques années dans certaines communes, ce que tout le monde a admis comme un principe « d'accession sociale différé ».

Il convient donc d'être prudent dans l'appréciation de l'importance du parc, dans l'appréciation de son accessibilité (plusieurs sites sont installés dans de petits villages, ou en frange de petits villages sans aucun équipement) et de sa pérennité.

Le parc est, cependant, assez bien réparti sur l'ensemble du plateau, touchant de nombreuses communes avec des taux de représentation souvent proches ou supérieurs à 20%. Il a pu être constitué (parfois massivement) à la demande de communes soucieuses de ne pas mourir, par leurs équipements superflus ou par le retrait total de leur jeunesse (YVECRIQUE).

D'un point de vue normatif, et par référence au célèbre article 55 de la Loi SRU, seules 6 communes, regroupant plus de 200 résidences, ont un parc locatif social inférieur ou égal à **10%** de leur parc de résidences principales :

- TOUFFREVILLE LA CORBELINE	269 RP	13 Hlm	5%
- VALLIQUERVILLE	423 RP	0 Hlm	0%
- VEULES LES ROSES	319 RP	12 Hlm	4%
- VITTEFLEUR	271 RP	12 Hlm	4%
- SAINTE MARIE DES CHAMPS	555 RP	44 Hlm	8%
- SAINT MARTIN AUX BUNEAUX	229 RP	13 Hlm	6%

Il suffirait alors de construire 113 logements sociaux nouveaux dans ces 6 communes pour aligner leurs parcs sociaux respectifs à 10% du parc des résidences principales.

Quantitativement, cette dotation bien répartie, constitue donc un atout important pour le Territoire. Le parc social est présent, correctement réparti dans l'espace ; il est donc théoriquement accessible au plus grand nombre.

Nous verrons par la suite, s'il est suffisant, eu égard au nombre de demandeurs et s'il est compétitif en qualité. En effet, le parc social a pu contribuer à développer de petits ensembles ruraux, voire urbains, dans lesquels les ménages se sont installés sans désir de mutation ultérieure. Dans cette hypothèse, le parc social est bloqué, parfois pour de longues années, il doit être reconstitué pour compenser la rareté des flux.

60% de ménages ouvriers et retraités sur le Plateau de Caux Maritime en 1999

Statut d'occupation des résidences principales en 1999 en fonction de l'occupation de la personne de référence <i>Source INSEE RGP</i>	Agriculteurs	Artisans Commerçants Chefs d'entreprise	Cadres, Professions intellectuelles	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Sans activité professionnelle	Total
ALBATRE	256	332	476	1076	504	2096	2580	516	7836
	3%	4%	6%	14%	6%	27%	33%	7%	
FLEUR DE LIN	80	176	120	344	228	840	1100	164	3052
	3%	6%	4%	11%	7%	28%	36%	5%	
MER ET LIN	72	104	84	196	116	540	700	156	1968
	4%	5%	4%	10%	6%	27%	36%	8%	
YERVILLE	124	176	196	464	232	932	932	188	3244
	4%	5%	6%	14%	7%	29%	29%	6%	
YVETOT	100	340	440	1104	628	2224	2440	492	7768
	1%	4%	6%	14%	8%	29%	31%	6%	
Total Pays de Caux Maritime	632	1128	1316	3184	1708	6632	7752	1516	23868
Répartition par catégorie socioprofessionnelle des ménages	3%	5%	6%	13%	7%	28%	32%	6%	
Seine Maritime	1%	4%	7%	14%	11%	24%	30%	9%	

La représentation socioprofessionnelle des ménages du Plateau de Caux Maritime est plutôt homogène entre les différentes CC. Globalement, elle diffère de la représentation départementale par une surreprésentation des ouvriers, des retraités et des agriculteurs.

Les ménages ouvriers sont plus présents dans les CC de YERVILLE et YVETOT, tandis que les ménages retraités sont nettement plus présents dans les CC FLEUR DE LIN et MER et LIN.

Les CC d'ALBATRE, d'YVETOT et de YERVILLE se distinguent par des présences renforcées de cadres et de professions intermédiaires.

On pourra, toutefois, remarquer que l'évolution sociologique des ménages est sensible entre 1990 et 1999.

Une tertiarisation manifeste depuis 1990

Evolution des statuts d'occupation entre 1990 et 1999	Agriculteurs	Artisans Commerçants Chefs d'entreprise	Cadres, Professions intellectuelles	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Sans activité professionnelle	Total
ALBATRE	-29%	-6%	28%	15%	20%	12%	10%	-6%	9%
FLEUR DE LIN	-51%	-17%	88%	15%	84%	-6%	26%	5%	10%
MER ET LIN	-31%	-10%	50%	11%	71%	-1%	5%	15%	5%
YERVILLE	-47%	2%	81%	66%	32%	0%	20%	21%	15%
YVETOT	-32%	-12%	21%	33%	22%	-5%	28%	9%	12%
Total Pays de Caux Maritime	-37%	-9%	37%	26%	31%	1%	18%	5%	10%

Tandis que les ménages d'agriculteurs perdent plus du 1/3 des effectifs, les ménages de cadres augmentent de 37%, les professions intermédiaires de 26% et les employés de 31%. Les modifications structurelles sont donc très significatives pour ce qui concerne les professions du tertiaire. Les 3 catégories socioprofessionnelles cadres, professions intermédiaires et employés correspondent à 1420 ménages, à comparer aux 2240 ménages supplémentaires, nés entre 1990 et 1999 sur le Territoire.

Cette tendance forte exprime nécessairement une nouvelle attractivité résidentielle du Territoire, mais aussi une évolution des besoins.

Moins de pauvreté qu'en Seine Maritime, mais des ménages globalement plus modestes

Revenus fiscaux des ménages par canton source DGI 2000	Nombre de ménages observés	Médiane	1 ^{er} Quartile	3 ^{ème} Quartile	1 ^{er} Décile	2 ^{ème} Décile
CANY BARVILLE	3371	20218	12572	31448	8307	11407
DOUDEVILLE	2719	20323	12996	30721	8028	11520
FONTAINE LE DUN	1749	20910	12971	31858	8653	11680
SAINT VALERY EN CAUX	3532	20337	12417	32519	7680	11162
YERVILLE	3162	22666	14517	33200	9438	13116
YVETOT	7321	21061	13346	31877	8473	11903
SEINE MARITIME	476535	21355	13216	32903	7650	11693

Tous ménages confondus et, en tenant compte de l'imprécision due à l'appartenance de 3 communes du Territoire à des cantons externes, il apparaît que les revenus médians des ménages du Territoire sont inférieurs à ceux de la Seine Maritime, sauf dans le canton de YERVILLE. La première moitié des ménages les moins fortunés du canton de CANY BARVILLE gagne 5 à 6% de moins que la première moitié des ménages du Département.

Au niveau du premier quartile (le premier quart des ménages les plus pauvres), 2 cantons seulement apparaissent supérieurs aux standards départementaux (YERVILLE et YVETOT). Le canton le plus pauvre, selon ce critère, serait celui de SAINT VALERY EN CAUX, avec un déficit d'environ 6% par rapport au standard départemental.

Au niveau du premier décile (le premier dixième des ménages les plus pauvres), tous les cantons dépassent les standards départementaux. Le canton le plus pauvre, selon ce critère, serait celui de SAINT VALERY EN CAUX, à peine supérieur au standard départemental.

Il apparaît donc que les revenus des ménages du Territoire sont modestes. Cependant, les situations de pauvreté, perceptibles à l'intérieur du premier décile, seraient assez nettement inférieures (de 0 à 13%) à ce que l'on trouve dans le département de SEINE MARITIME. A l'inverse (cf. 3^{ème} quartile), les situations d'aisance financière seraient plutôt moins marquées. Les ménages du PLATEAU bénéficieraient donc de revenus plus homogènes que ceux du Département.

Les revenus médians des ménages par commune en 2000

Une classification des communes relevant la médiane des revenus (tous ménages confondus) nous donne un aperçu des niveaux de vie différenciés des ménages. Il apparaît clairement que les bordures rurales des CC de YVETOT et YERVILLE accueillent des ménages sensiblement plus fortunés que la moyenne. Il en va de même de la périphérie de SAINT VALERY EN CAUX, voire de quelques communes rurales proches de DOUDEVILLE. A l'inverse, tous les bourgs, à l'exception de CANY BARVILLE et de FONTAINE LE DUN, sont classés parmi les revenus de ménages les plus modestes. Il en va de même de plusieurs communes de la CC MER ET LIN et de quelques communes de la CC ALBATRE.

18500 emplois locaux en 1999, soit 1000 de plus qu'en 1990

EMPLOIS AU LIEU DE TRAVAIL <i>Source INSEE RGP</i>		EMPLOIS 1999	SALARIES	Non SALARIES	EMPLOI FEMININ	EVOL EMPLOI/1990	EMPLOI 90
Doudeville	canton	1503	1131	372	726	4,10%	1441
Yvetot	canton	6778	5938	840	3432	-0,30%	6798
Cany Barville	canton	4491	3971	520	1497	0,70%	4460
Saint Valéry en Caux	canton	2680	2368	312	1342	25,20%	2005
Fontaine le Dun	canton	1163	906	257	508	7,30%	1078
Yerville	canton	1828	1459	369	764	8,80%	1667
PLATEAU		18443	15773	2670	8269	5,70%	17449
			86%	14%	45%		

Ces éléments statistiques sont établis par canton, ce qui crée une petite distorsion, puisque le Pays ne correspond pas strictement à un ensemble de cantons. Cette distorsion n'a que très peu d'impact sur le phénomène observé.

Le Plateau compte environ 18500 emplois en 1999. Les cantons de CANY-BARVILLE et d'YVETOT sont largement en tête des pôles d'emplois. Il en comptait 17500 en 1990, soit une progression de 1000 emplois (légère régression à YVETOT, forte progression à SAINT VALERY EN CAUX, essentiellement liée à un gain de plus de 300 emplois à temps partiel et de près de 450 emplois féminins.

Les spécificités de l'emploi local : une bonne diversité, y compris dans l'industrie, mais une quantité insuffisante

EMPLOI AU LIEU DE TRAVAIL CANTON DE DOUDEVILLE Source INSEE RGP	AGRICULTURE	AGRO ALIMENTAIRE	HABILLEMENT CUIR	CHIMIE CAOUT PLAST	EQUIPEMENT MECA	METALLURGIE	AUTRES INDUSTRIES	CONSTRUCTION	REPAR AUTO	COMMERCE GROS	COMMERCE DETAIL	TRANSPORT	ACTIVITES FINANCIERES ET IMMO	POSTE TELECOM	CONSEIL INGENIERIE RECHERCHE	HOTEL RESTAU	ACT RECREATIVE CULTURELLE	SERV DOMESTIQUE	EDUCATION	SANTE ACTION SOCIALE	ADMINISTRATION	ACT ASSOCIATIVES
Doudeville	220	24	34	64	20	12	32	136	52	36	189	40	48	28	104	44	8	56	120	156	80	0
PLATEAU	1308	1037	182	185	381	96	2248	1747	500	419	1335	486	445	248	1248	612	254	632	1527	2014	1253	286
Part canton	17%		19%	35%		13%					14%											

Le canton de DOUDEVILLE propose 1503 emplois, soit 8% des emplois du Pays.

Les secteurs de l'agriculture, de la construction, du commerce de détail et de la santé action sociale, représentent 47% des emplois locaux.

La chimie propose 64 emplois, soit 35% des emplois du Plateau, il est vrai très faiblement représenté. Le commerce de détail, l'agriculture, le secteur industriel de l'habillement-cuir et celui de la métallurgie apparaissent également mieux représentés que sur le Plateau.

EMPLOI AU LIEU DE TRAVAIL CANTON DE YVETOT Source INSEE RGP	AGRICULTURE	AGRO ALIMENTAIRE	HABILLEMENT CUIR	EDITION IMPRESSION REPRO	EQUIPEMENT MECA	TEXTILE	BOIS PAPIER	METALLURGIE	AUTRES INDUSTRIES	CONSTRUCTION	REPAR AUTO	COMMERCE GROS	COMMERCE DETAIL	TRANSPORT	ACTIVITES FINANCIERES ET IMMO	POSTE TELECOM	CONSEIL INGENIERIE RECHERCHE	HOTEL RESTAU	ACT RECREATIVE CULTURELLE	SERV DOMESTIQUE	EDUCATION	SANTE ACTION SOCIALE	ADMINISTRATION	ACT ASSOCIATIVES
Yvetot	184	205	148	200	100	44	129	36	112	600	272	188	698	205	261	104	458	184	69	176	773	973	437	222
PLATEAU	1308	1037	182	212	381	172	141	96	1858	1747	500	419	1335	486	445	248	1248	612	254	632	1527	2014	1253	286
Part canton			81%	94%			91%				54%		52%		59%						51%	48%		78%

Le canton d'YVETOT propose 6778 emplois, soit 37% des emplois du Pays.

Les secteurs du commerce de détail, de la construction, de l'éducation et de la santé-action sociale, représentent 45% des emplois locaux.

Plusieurs secteurs industriels sont essentiellement concentrés dans ce canton : Habillement cuir, Imprimerie, Bois Papier, mais ils ne représentent pas une part très importante des emplois. Le commerce de détail et de réparation automobile est également mieux représenté, avec cette fois de nombreux emplois. Enfin, le secteur public avec l'éducation, la santé-action sociale et l'administration, regroupent 2200 emplois locaux.

Le canton de CANY BARVILLE propose 4491 emplois, soit 24% des emplois du Pays.

Les secteurs de l'électricité, de l'agro-alimentaire, de la construction et de l'ingénierie et de la recherche représentent 57% des emplois locaux. La centrale de PALUEL alimente bien sûr largement cette base d'emplois.

Une certaine concentration de l'industrie chimique et de l'agro-alimentaire peut également être distinguée.

EMPLOI AU LIEU DE TRAVAIL CANTON DE CANY BARVILLE Source INSEE RGP	AGRICULTURE	AGRO ALIMENTAIRE	CHIMIE CAOUT PLAST	EQUIPEMENT MECA	TEXTILE	METALLURGIE	EAU GAZ ELEC	AUTRES INDUSTRIES	CONSTRUCTION	REPAR AUTO	COMMERCE GROS	COMMERCE DETAIL	TRANSPORT	ACTIVITES FINANCIERES ET IMMO	POSTE TELECOM	CONSEIL INGENIERIE RECHERCHE	HOTEL RESTAU	ACT RECREATIVE CULTURELLE	SERV DOMESTIQUE	EDUCATION	SANTE ACTION SOCIALE	ADMINISTRATION	ACT ASSOCIATIVES
Cany Barville	308	440	105	65	32	24	1347	60	409	56	48	192	60	52	48	371	116	65	144	156	169	224	0
PLATEAU	1308	1037	185	381	172	96	1387	871	1747	500	419	1335	486	445	248	1248	612	254	632	1527	2014	1253	286
Pat canton		42%	57%				97%									30%							

EMPLOI AU LIEU DE TRAVAIL CANTON DE SAINT VALÉRY EN CAUX Source INSEE RGP	AGRICULTURE	AGRO ALIMENTAIRE	EQUIPEMENT MECA	METALLURGIE	EAU GAZ ELEC	AUTRES INDUSTRIES	CONSTRUCTION	REPAR AUTO	COMMERCE GROS	COMMERCE DETAIL	TRANSPORT	ACTIVITES FINANCIERES ET IMMO	POSTE TELECOM	CONSEIL INGENIERIE RECHERCHE	HOTEL RESTAU	ACT RECREATIVE CULTURELLE	SERV DOMESTIQUE	EDUCATION	SANTE ACTION SOCIALE	ADMINISTRATIO?	ACT ASSOCIATIVES
Saint Valéry en Caux	168	168	180	16	20	44	289	44	0	156	36	56	24	125	188	84	156	286	324	276	40
PLATEAU	1308	1037	381	96	1387	1128	1747	500	419	1335	486	445	248	1248	612	254	632	1527	2014	1253	286
Part du canton			47%												31%	33%	25%				

EMPLOI AU LIEU DE TRAVAIL CANTON DE SAINT VALERY EN CAUX Source INSEE RGP	AGRICULTURE	AGRO ALIMENTAIRE	TEXTILE	AUTRES INDUSTRIES	CONSTRUCTION	REPAR AUTO	COMMERCE GROS	COMMERCE DETAIL	TRANSPORT	ACTIVITES FINANCIERES ET IMMO	POSTE TELECOM	CONSEIL INGENIERIE RECHERCHE	HOTEL RESTAU	ACT RECREATIVE CULTURELLE	SERV DOMESTIQUE	EDUCATION	SANTE ACTION SOCIALE	ADMINISTRATIO?	ACT ASSOCIATIVES	
	Fontaine le DUN	200	164	92	24	65	16	26	44	36	16	16	32	36	8	48	32	180	112	16
PLATEAU	1308	1037	172	2920	1747	500	419	1335	486	445	248	1248	612	254	632	1527	2014	1253	286	
Part du canton	15%	16%	53%																	

Le canton de FONTAINE LE DUN propose 1163 emplois, soit 6% des emplois du Pays.

L'agriculture, l'agro-alimentaire, le secteur de la santé-action sociale et l'administration représentent 56% des emplois locaux.

Ce canton reste un canton dominé par l'agriculture et l'agro-alimentaire, premiers pourvoyeurs d'emplois. Une concentration se fait pourtant sur l'activité textile, dont on trouve ici plus de la moitié des effectifs du Pays, pour une petite centaine d'emplois.

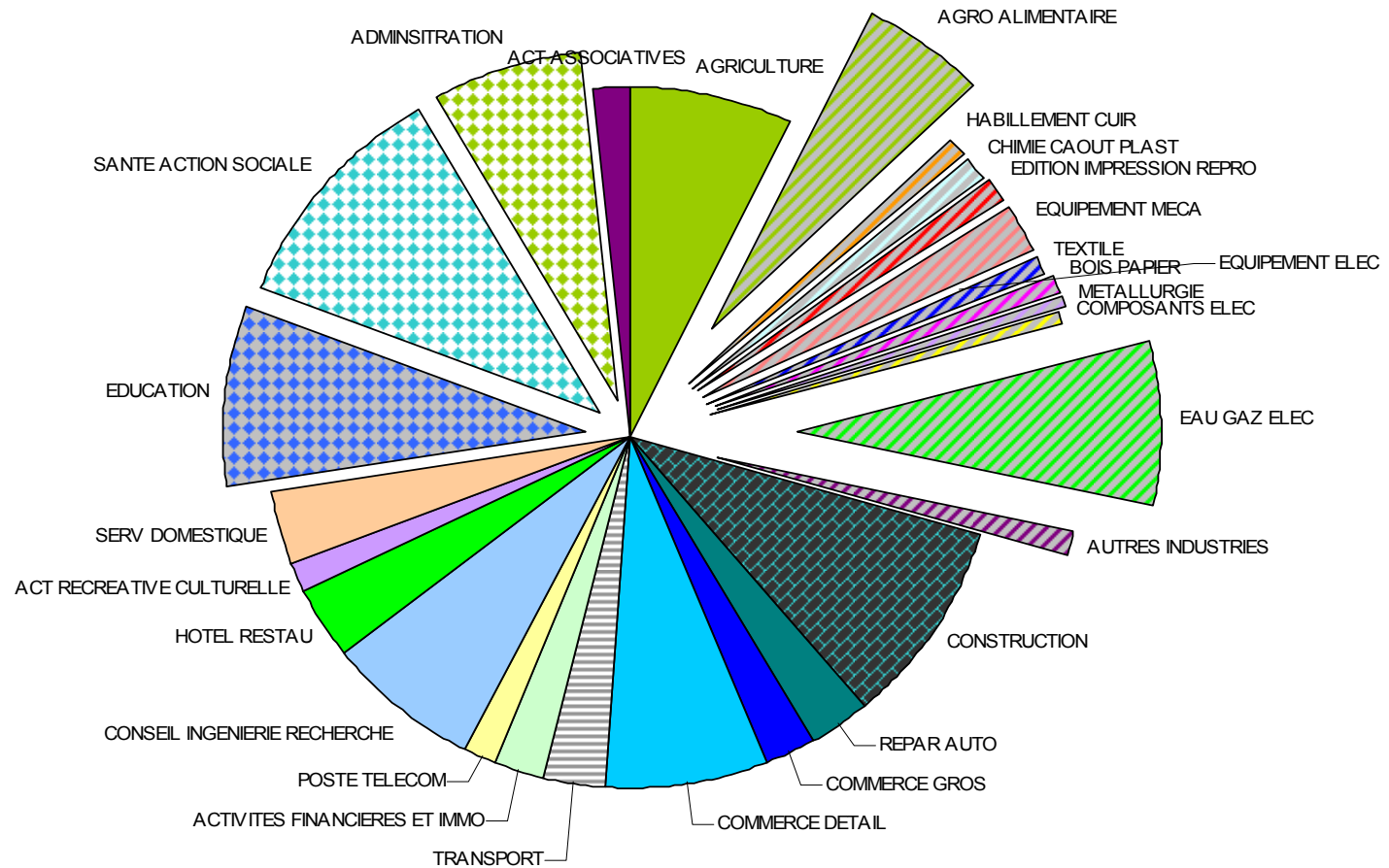
EMPLOI AU LIEU DE TRAVAIL CANTON DE YERVILLE Source INSEE RGP	AGRICULTURE	AGRO ALIMENTAIRE	COMPOSANTS ELEC	AUTRES INDUSTRIES	CONSTRUCTION	REPAR AUTO	COMMERCE GROS	COMMERCE DETAIL	TRANSPORT	ACTIVITES FINANCIERES ET IMMO	POSTE TELECOM	CONSEIL INGENIERIE RECHERCHE	HOTEL RESTAU	ACT RECREATIVE CULTURELLE	SERV DOMESTIQUE	EDUCATION	SANTE ACTION SOCIALE	ADMINISTRATIO?	ACT ASSOCIATIVES
Yerville	228	36	104	52	248	60	121	56	109	12	28	158	44	20	52	160	212	124	8
PLATEAU	1308	1037	112	3076	1747	500	419	1335	486	445	248	1248	612	254	632	1527	2014	1253	286
Part canton	17%		93%		14%		29%		23%										

Le canton de YERVILLE propose 1828 emplois, soit 10% des emplois du Pays.

L'agriculture, la construction, l'éducation et la santé action sociale, sont les principaux pourvoyeurs pour le moment : 46% des emplois.

Bénéficiant d'une industrie de composants électrique ou électronique, presque entièrement localisée ici, le canton peut être considéré comme un cantal rural, d'activité agricole assez importante, dont les effectifs tertiaires, dans l'éducation ou la santé, sont significatifs en 1999.

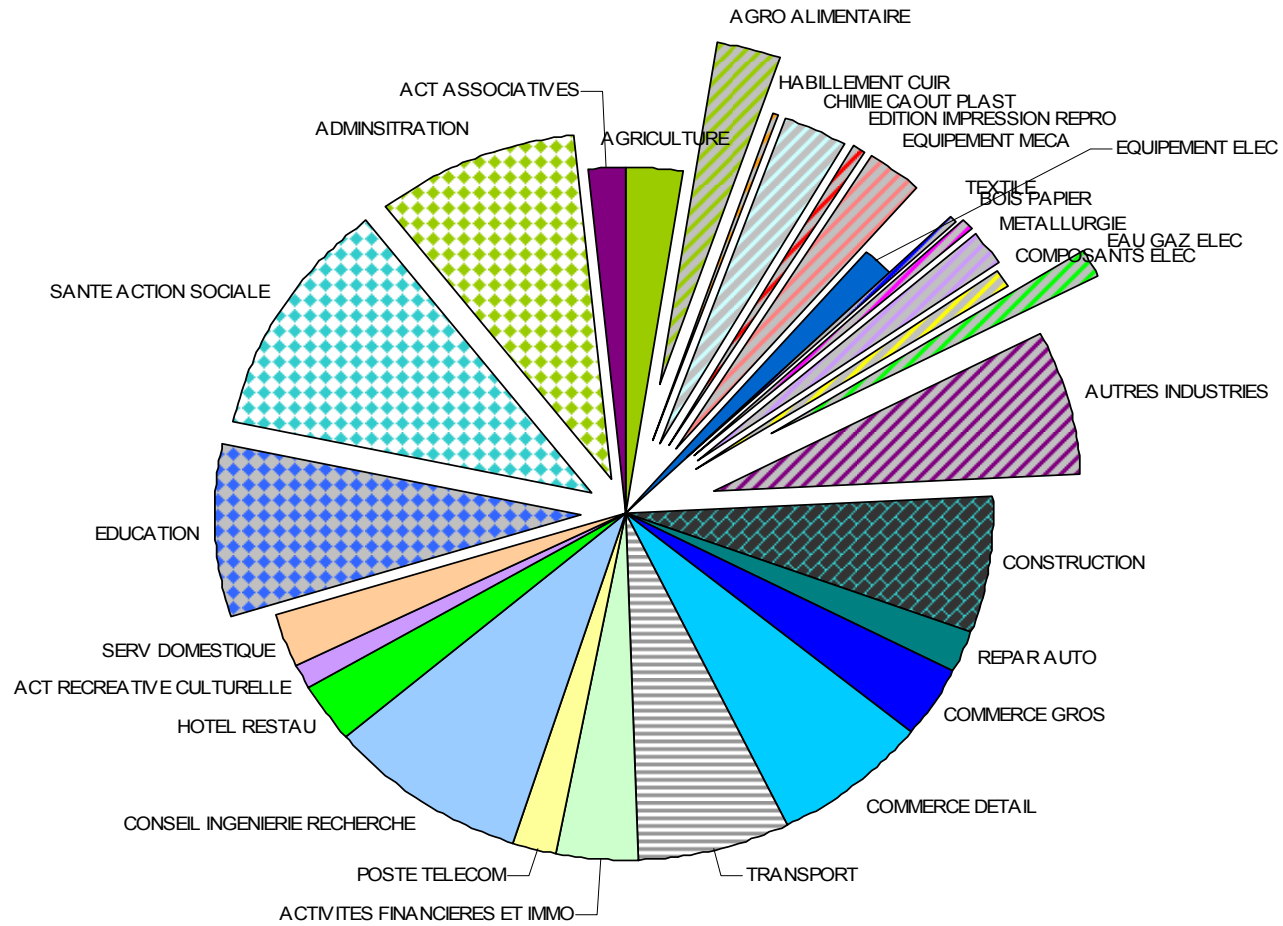
EMPLOIS LOCAUX 99



Au global, les 18500 emplois du Plateau comprennent :

- une proportion significative d'emplois industriels (plus de 4000), parmi lesquels on distingue parfaitement les emplois liés au site nucléaire de PALUEL, mais aussi une forte proportion d'emplois dans l'agro-alimentaire
- une proportion significative d'emplois liés à l'administration, à la santé et à l'action sociale et à l'éducation (plus de 4800)
- une présence significative du commerce de détail (1335 emplois)
- une présence en réduction des emplois agricoles (1300 emplois)
- des emplois dans le secteur du bâtiment et des travaux publics (1750 emplois)
- une part assez faible d'emplois du secteur hôtellerie restauration (600 emplois)

EMPLOIS LOCAUX 99 SEINE MARITIME



La comparaison avec la structure de l'emploi en Seine Maritime fait apparaître que :

- le Plateau dispose d'un poids industriel relatif plus important
- l'Agriculture y reste nettement mieux représentée, de même que l'agro-alimentaire dans l'industrie
- la Construction (BTP) est également plus pourvoyeuse d'emplois
- la part des emplois administratifs, de la santé et de l'éducation est moindre
- l'hôtellerie restauration est mieux représentée

Les différences essentielles figurent dans les services aux entreprises et aux personnes, sensiblement moins présents sur le Plateau.

On remarquera que globalement la diversité des emplois du Plateau est assez remarquable et qu'elle fonde l'idée d'une relative autonomie locale. **C'est la quantité des emplois qui manque, en regard d'une population active importante.**

MARCHE DU LOGEMENT ET MIGRATIONS RESIDENTIELLES

Une population plutôt stable dans son logement et peu d'arrivée lointaine

Migrations résidentielles entre 1990 et 1999 <i>Source INSEE RGP</i>	Part de la population stable dans le même logement	Part de la population ayant déménagé dans la même commune	Part de la population arrivée dans la commune, en provenance d'une autre commune de Seine Maritime	Part de la population arrivée dans la commune, en provenance d'une autre commune de l'Eure	Part de la population arrivée dans la commune, en provenance d'une autre commune nationale hors Région	Part de la population arrivée dans la commune, en provenance d'un pays étranger
CC ALBATRE	50,2%	14,1%	26,2%	0,6%	8,5%	0,4%
CC FLEUR DE LIN	57,5%	8,6%	27,9%	0,9%	4,8%	0,3%
CC MER ET LIN	55,7%	9,6%	28,0%	0,7%	5,6%	0,4%
CC YERVILLE	56,5%	4,9%	31,9%	0,5%	3,8%	0,3%
CC YVETOT	53,9%	14,2%	26,1%	0,7%	4,9%	0,4%
PLATEAU	53,7%	11,9%	27,4%	0,7%	5,9%	0,4%
SEINE MARITIME	49,9%	18,1%	21,3%	1,5%	6,8%	1,0%

Entre les deux derniers recensements complets, 7,0% de la population est arrivée en provenance d'une commune hors de Seine Maritime, contre 9,3% pour le Département. La part des migrants hors Région est prépondérante dans ce pourcentage. La CC ALBATRE se distingue avec une arrivée de 9,5% de migrants hors Région.

La part des migrations internes au Département atteint 27,4%, contre 21,3% pour le Département. Le Plateau de Caux Maritime a donc, sensiblement plus que d'autres secteurs, accueilli des populations « locales ». La CC d'YERVILLE se distingue dans la période, avec un accueil de 31,9% de migrants locaux. Nos sources statistiques INSEE ne permettent pas de savoir si ces migrants sont très locaux (communes voisines) ou éloignés (autres arrondissements, par exemple).

La part des mutations infra-communales s'évalue à 11,9%, nettement en deçà de la part moyenne du Département (18,1%). Ceci s'explique par le caractère rural du Pays qui ne permet pas de parcours résidentiel (choix multiples de logements différenciés) dans la même commune. Les deux CC les plus urbaines se distinguent donc avec des taux supérieurs à 14%.

Enfin, la stabilité résidentielle moyenne est supérieure à la stabilité résidentielle départementale (53,7% contre 49,9%). La CC FLEUR DE LIN se distingue par une stabilité résidentielle de 57,5%.

30 000 nouveaux arrivants qui investissent à 80% des logements existants

Migrations résidentielles entre 1990 et 1999 Source INSEE RGP	Population arrivée dans les communes entre 1990 et 1999	Nombre de résidences principales livrées entre 1990 et 1999	Population ayant emménagé dans les nouvelles résidences principales livrées	Population ayant emménagé dans des résidences principales préexistantes	Nombre de mutations dans l'ancien	Nombre de mutations annuelles dans l'ancien	Taux de mutation annuel dans l'ancien
CC ALBATRE	10328	666	1792	8536	3173	353	5%
CC FLEUR DE LIN	3542	273	729	2813	1054	117	4%
CC MER ET LIN	2362	122	325	2037	766	85	5%
CC YERVILLE	4026	395	1114	2912	1033	115	4%
CC YVETOT	9294	833	2796	6498	2589	288	4%
PLATEAU	29552	2289	6756	22796	8615	958	4%

Ces chiffres sont des estimations qui prennent comme base la taille moyenne des ménages par CC ; elles peuvent donc être sous évaluées, si on considère que les nouveaux arrivés sont des familles plus nombreuses

Il apparaît donc que la mobilité résidentielle a touché 48% de la population entre 1990 et 1999. 23% de la population mobile aurait emménagé dans les nouvelles résidences livrées, tandis que plus des ¾ auraient investi l'ancien. Les mutations dans l'ancien peuvent donc être évaluées à 8615, soit **958** par an (incluant le locatif et l'achat).

Les migrations résidentielles accentuent la diminution des populations jeunes

Structure par âge de la population résidente en 1999 CC COTE D'ALBATRE <i>Source INSEE RGP</i>	Moins de 15 ans	Les 15/29 ans	Les 30/59 ans	Les 60 ans et plus	TOTAL
Population présente en 1990 et ayant quitté les communes avant 1999	2358	2016	1849	639	6862
Population présente en 1990 et en 1999 dans les communes	2126	2313	5424	3462	13325
CC ALBATRE 1990	4484	4329	7273	4101	20187
<i>Partition des populations présentes dans les communes par tranches d'âges en 1990</i>	22%	21%	36%	20%	100%
Population arrivée en provenance d'autres communes du 76	1515	1215	2097	624	5451
Population arrivée de provenance plus lointaine	490	339	841	293	1963
CC ALBATRE 1999	4131	3867	8362	4379	20739
GAIN OU PERTE 1990-1999	-353	-462	+1089	+278	+552
<i>Partition des populations présentes dans les communes par tranches d'âges en 1999</i>	20%	19%	40%	21%	100%

Dans la CC COTE d'ALBATRE, le gain de population se fait dans les classes d'âge supérieures à 30 ans. C'est, principalement une arrivée importante de 30/59 ans, en provenance d'autres départements, qui permet d'alimenter la progression démographique. Dans le même temps, les pertes en classes jeunes sont sensibles et sont loin d'être compensées par des migrations départementales.

Structure par âge de la population résidente en 1999 CC YERVILLE Source INSEE RGP	Moins de 15 ans	Les 15/29 ans	Les 30/59 ans	Les 60 ans et plus	TOTAL
Population présente en 1990 et ayant quitté les communes avant 1999	1105	802	823	121	2851
Population présente en 1990 et en 1999 dans les communes	930	1111	2535	1291	5867
CC YERVILLE 1990	2035	1913	3358	1412	8718
Partition des populations présentes dans les communes par tranches d'âges en 1990	23%	22%	39%	16%	100%
Population arrivée en provenance d'autres communes du 76	919	573	1180	271	2943
Population arrivée de provenance plus lointaine	139	64	203	32	438
CC YERVILLE 1999	1988	1748	3918	1594	9248
GAIN OU PERTE 1990-1999	-47	-165	+560	+182	+530
Partition des populations présentes dans les communes par tranches d'âges en 1999	22%	19%	42%	17%	100%

Dans la CC YERVILLE, le gain de population se fait également dans les classes d'âge supérieures à 30 ans. Cette fois, le renouvellement se fait à partir de migrations départementales pour une bonne part. Dans le même temps, les pertes en classes jeunes sont plus sensibles chez les 15/29 ans. Un quasi équilibre se manifeste pourtant sur les entrées et sorties de moins de 15 ans.

Structure par âge de la population résidente en 1999 CC MER ET LIN <i>Source INSEE RGP</i>	Moins de 15 ans	Les 15/29 ans	Les 30/59 ans	Les 60 ans et plus	TOTAL
Population présente en 1990 et ayant quitté les communes avant 1999	578	523	478	176	1755
Population présente en 1990 et en 1999 dans les communes	515	587	1368	1010	3480
CC MER ET LIN 1990	1093	1110	1846	1186	5235
Partition des populations présentes dans les communes par tranches d'âges en 1990	21%	21%	35%	23%	100%
Population arrivée en provenance d'autres communes du 76	432	349	608	101	1490
Population arrivée de provenance plus lointaine	78	62	155	62	357
CC MER ET LIN 1999	1025	998	2131	1173	5327
GAIN OU PERTE 1990-1999	-68	-112	+285	-13	+92
Partition des populations présentes dans les communes par tranches d'âges en 1999	19%	19%	40%	22%	100%

Dans la CC MER et LIN, le gain de population est uniquement dû au remplacement excédentaire des classes d'âges 30/59 ans. Le niveau d'entrées, en provenance du Département est amplifié par des arrivées lointaines, en moindre proportion. Le taux de représentation de ces classes d'âge, passe, de ce fait, de 35 à 40% en 9 ans. En parallèle, on assiste à un certain équilibre des classes supérieures à 60 ans et à des pertes plus nettes au niveau des jeunes et des très jeunes.

Structure par âge de la population résidente en 1999 CC FLEUR DE LIN Source INSEE RGP	Moins de 15 ans	Les 15/29 ans	Les 30/59 ans	Les 60 ans et plus	TOTAL
Population présente en 1990 et ayant quitté les communes avant 1999	1017	747	717	111	2592
Population présente en 1990 et en 1999 dans les communes	836	1011	2164	1497	5508
CC FLEUR DE LIN 1990	1853	1758	2881	1608	8100
Partition des populations présentes dans les communes par tranches d'âges en 1990	23%	22%	36%	20%	100%
Population arrivée en provenance d'autres communes du 76	673	500	900	258	2331
Population arrivée de provenance plus lointaine	138	81	203	78	500
CC FLEUR DE LIN 1999	1647	1592	3267	1833	8339
GAIN OU PERTE 1990-1999	-206	-166	+386	+225	+239
Partition des populations présentes dans les communes par tranches d'âges en 1999	20%	19%	39%	22%	100%

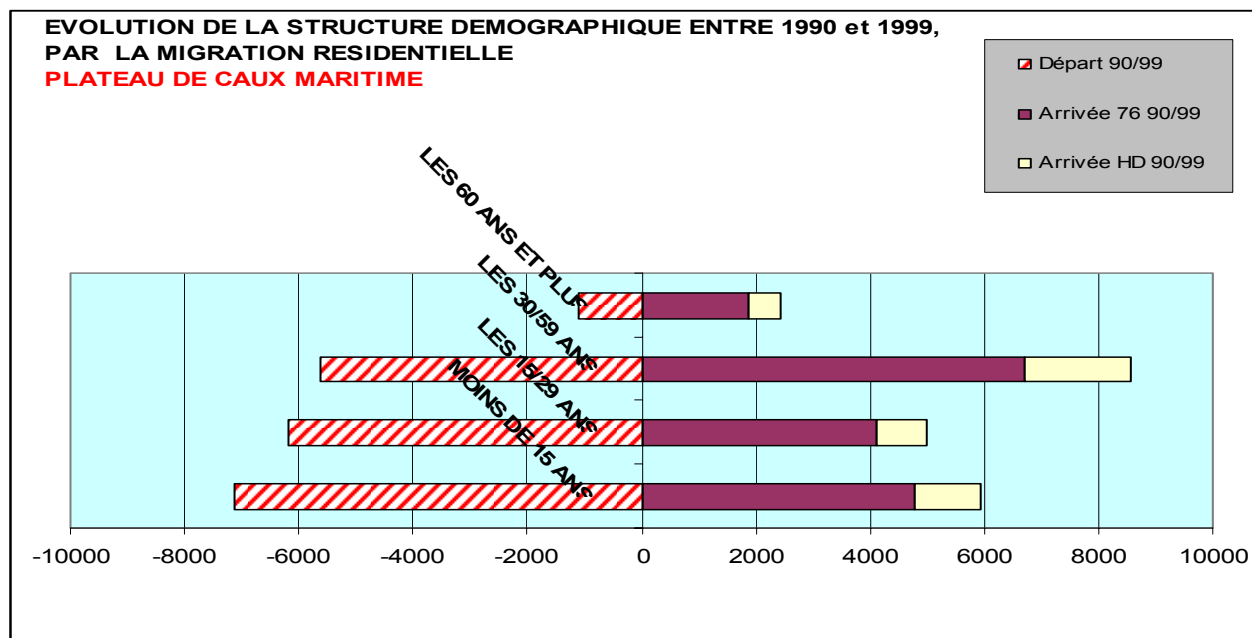
Dans la CC FLEUR DE LIN, l'évolution favorable de la démographie est due aux plus de 30 ans. Elle est plutôt locale ou départementale et elle est plus marquée, chez les 30/59 ans. Dans le même temps, l'arrivée de populations jeunes est insuffisante, malgré une importance relative de l'entrée de moins de 15 ans, de provenance plus lointaine.

Structure par âge de la population résidente en 1999 CC YVETOT Source INSEE RGP	Moins de 15 ans	Les 15/29 ans	Les 30/59 ans	Les 60 ans et plus	TOTAL
Population présente en 1990 et ayant quitté les communes avant 1999	2081	2098	1742	43	5964
Population présente en 1990 et en 1999 dans les communes	2059	2492	5621	3507	13679
CC YVETOT 1990	4140	4590	7363	3550	19643
Partition des populations présentes dans les communes par tranches d'âges en 1990	21%	23%	37%	18%	100%
Population arrivée en provenance d'autres communes du 76	1259	1468	1922	615	5264
Population arrivée de provenance plus lointaine	300	332	469	101	1202
CC YVETOT 1999	3618	4292	8012	4223	20145
GAIN OU PERTE 1990-1999	-522	-298	+649	+673	+502
Partition des populations présentes dans les communes par tranches d'âges en 1999	18%	21%	40%	21%	100%

Dans la CC d'YVETOT, la progression de population est due à l'arrivée de personnes âgées de plus de 60 ans, en provenance de Seine Maritime, ainsi qu'à l'arrivée de classes âgées de 30 à 59 ans en provenance d'autres départements. En revanche, les classes plus jeunes subissent des pertes sensibles, malgré des arrivées lointaines relativement importantes.

Structure par âge de la population résidente en 1999 PLATEAU CAUX MARITIME <i>Source INSEE RGP</i>	Moins de 15 ans	Les 15/29 ans	Les 30/59 ans	Les 60 ans et plus	TOTAL
Population présente en 1990 et ayant quitté les communes avant 1999	7139	6186	5609	1090	20024
Population présente en 1990 et en 1999 dans les communes	6466	7514	17112	10767	41859
PLATEAU CAUX MARITIME 1990	13605	13700	22721	11857	61883
Partition des populations présentes dans les communes par tranches d'âges en 1990	22%	22%	37%	19%	100%
Population arrivée en provenance d'autres communes du 76	4798	4105	6707	1869	17479
Population arrivée de provenance plus lointaine	1145	878	1871	566	4460
PLATEAU CAUX MARITIME 1999	12409	12497	25690	13202	63798
GAIN OU PERTE 1990-1999	-1196	-1203	2969	1345	1915
Partition des populations présentes dans les communes par tranches d'âges en 1999	19%	20%	40%	21%	100%

Au global, la représentation de la classe des moins de 15 ans perd 3 points en 9 ans et celle des 15/29 ans en perd 2, sur le Pays.



Les principes d'évolution démographique du Plateau de Caux Maritime sont assez semblables dans les 5 EPCI. Le gain de population est dû, pour l'essentiel à une amplification des classes d'âges 30-59 ans et 60 ans et plus. Près de 8600 personnes des classes d'âges 30-59 ans sont arrivées dans les communes, dont 22%, en provenance d'un autre département, tandis que 5600 personnes de cette même classe s'en allaient. Le phénomène est le même, dans des proportions moindres, pour ce qui concerne les plus âgés, avec une part de migrants lointains plus importante pour la CC ALBATRE. En revanche, les pertes sont assez lourdes pour les enfants de moins de 15 ans (1200 individus perdus en 9 ans, soit 9% de la classe) et pour les jeunes de 15 à 29 ans (1200 individus perdus en 9 ans, soit 9% de la classe, également). Outre l'appréciation d'un vieillissement inéluctable de la population, il faut bien constater un défaut d'accueil, dans cette période, des populations jeunes souvent clientes du secteur locatif et de la primo accession à la propriété.

La côte immobilière du Plateau de Caux maritime peut être assez élevée

Les prix de l'immobilier en Seine Maritime (source PERVAL base notaires 01-2007)

Appartements neufs Source PERVAL	Prix moyen en €	Prix moyen au m ²	Surface habitable moyenne	Nombre de pièces moyen
Gonneville la Mallet	142774	3454	41	2,4
Criquetot l'Esneval	139049	3116	45	2,6
Le Havre	150693	2898	52	2,3
Dieppe	177314	2764	64	2,9
Fécamp	167339	2587	65	3,0

Maisons anciennes Source PERVAL	Prix moyen en €	Prix moyen par pièce	Surface terrain moyenne	Nombre de pièces moyen
Ste Adresse	305145	58682	418	5,2
Octeville sur mer	304564	51106	1449	5,9
Franqueville St Pierre	242898	43752	883	5,6
Le Havre	168470	37174	413	4,5
Dieppe	148479	31874	495	4,7
Yvetot	156351	29335	663	5,4
Fécamp	132540	28707	278	4,6
ND Bondeville	130097	29244	365	4,4
Duclair	151800	29095	1035	5,2
Barentin	127209	28744	682	5,3
Amfreville la mi-voie	124556	27679	399	4,5
Maromme	133508	27245	347	4,9
Criel sur mer	107853	26447	649	4,1
ND Gravenchon	140138	26422	661	5,3
Lillebonne	117413	26245	377	4,5
Bolbec	116279	25979	617	4,5
Pavilly	108380	23880	441	4,5

Terrains à bâtir Source PERVAL	Prix moyen du lot en €	Lot de moins de 600 m ²	Lot de 600 à 1000 m ²	Lot de 1000 à 2500 m ²	Lot de 2500 à 5000 m ²
Le Havre arrondissement	57280	52839	43853	60391	71407
Dieppe arrondissement	29004	24976	28913	27913	41424
Rouen arrondissement	53559	39987	52527	55030	64678
Franqueville St Pierre	55210	46204	56891	62900	**
Pavilly	49069	**	46400	55000	**
Yvetot	44009	44500	43391	40668	64800

Les prix moyens des lots à bâtir sont très variables. L'arrondissement de Dieppe semble ici, nettement plus abordable. Cette variabilité des prix se retrouve dans le Pays Plateau de Caux, puisqu'on nous indique des prix variant de 65 à 20 € le m², selon que l'on se trouve dans les environs d'YVETOT ou YERVILLE, ou dans l'arrière pays littoral.

LA DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION

Une production de nouveaux logements dans la période 1999-2005 qui augmente et s'oriente vers l'individuel pur

Sous toutes les réserves habituelles concernant l'utilisation des statistiques Sitadel, il apparaît que la production s'est orientée comme suit pendant cette période :

Statistiques SITADEL Source SITADEL DRE	Nombre d'habitants	Production 1990-1998	Production 1999-2005	Niveau de production annuel pour 1000 habitants entre 1990 et 1998	Niveau de production annuel pour 1000 habitants entre 1999 et 2005	Progression
ALBATRE	20734	679	642	3,6	4,4	22%
FLEUR DE LIN	8337	247	295	3,3	5,1	55%
MER ET LIN	5328	136	113	2,8	3,0	7%
YERVILLE	9243	360	536	4,3	8,3	93%
YVETOT	20140	847	772	4,7	5,5	17%
Total Pays de Caux Maritime	63782	2269	2358	4,0	5,3	33%

Le niveau général de production s'est accru de 33% entre la période 1990-1998 et la période 1999-2005.

Cette élévation a plus particulièrement concerné la CC d'YERVILLE – PLATEAU DE CAUX qui a presque doublé son potentiel de production ; mais toutes les CC sont en augmentation.

La CC qui reste la plus modeste en matière de projet de construction est celle de Mer et Lin, avec 3 nouveaux logements seulement pour 1000 habitants, par an.

SITADEL est une base de données gérée par les services de l'Equipement, qui enregistre les données des permis de construire en phases autorisation, démarrage chantier et livraison. Nous avons préféré choisir ici la phase autorisation, qui permet d'anticiper la tendance et qui est plus fiable.

Statistiques SITADEL Source SITADEL DRE	Production 1990-1998	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence
ALBATRE	679	344	226	109	0
FLEUR DE LIN	247	109	113	7	18
MER ET LIN	136	65	71	0	0
YERVILLE	360	232	99	29	0
YVETOT	847	299	110	429	9
Total Pays de Caux Maritime	2269	1049	619	574	27
	100%	47%	27%	25%	1%

Statistiques SITADEL Source SITADEL DRE	Production 1999-2005	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence
ALBATRE	642	447	105	90	0
FLEUR DE LIN	295	236	14	45	0
MER ET LIN	113	113	0	0	0
YERVILLE	536	483	13	11	29
YVETOT	772	461	78	233	0
Total Pays de Caux Maritime	2358	1740	210	379	29
	100%	74%	9%	16%	1%

La production en individuel pur est nettement majoritaire sur les deux périodes. Elle s'amplifie considérablement dans les années récentes, au détriment du collectif et, surtout, de l'individuel groupé, qui perd 2/3 de son impact. Le marché se concentre désormais sur la réalisation de maisons individuelles au coup par coup.

La conséquence directe de cette situation est :

- la moindre maîtrise des formes urbaines (les terrains partent et se construisent au coup par coup)
- l'apparition massive de la clientèle des constructeurs de maisons individuelles, qui sont plus souvent des ménages ayant déjà revendu une première acquisition, dont l'âge est plus élevé et dont les enfants ne sont plus scolarisés en cycle élémentaire
- la hausse des prix du foncier (négocié au coup par coup) qui va empêcher l'accès de ménages locaux moins aisés

Le PAYS DU PLATEAU DE CAUX MARITIME **accentue donc de 33% sa production de nouveaux logements** entre 1999 et 2005. Cette accélération s'accompagne d'une nette modification typologique, puisque l'individuel pur prend désormais nettement le pas sur les autres productions. La pression exercée par les ménages en quête d'un habitat individuel diffus ou en lot libre de constructeur nous amène donc à ce que les ¾ des permis enregistrés concernent ce produit.

Toutes les CC sont concernées par ce phénomène, mais celles d'YERVILLE, MER ET LIN et FLEUR DE LIN, connaissent les plus fortes concentrations.

La voiture reste à l'évidence un mode de transport dominant, même si le lien ferré d'YVETOT revêt une importance capitale pour le Pays

Le réseau routier

Le réseau routier principal propose un maillage du Territoire très spécifique :

- une voie littorale (D925) reliant DIEPPE à FECAMP, en passant par SAINT VALERY EN CAUX, environ 5000 véhicules jour et une fonction touristique évidente
- deux voies Nord-Sud (D20 et D142) reliant
 - o pour la première SAINT VALERY EN CAUX à la N15 au Sud, en passant par DOUDEVILLE 3500 véhicules jour vers le littoral, 7000 vers le Sud
 - o pour la seconde VEULES LES ROSES à YERVILLE, en passant par FONTAINE LE DUN, 2000 véhicules jour
 - o ces deux voies ont vocation à assurer la liaison ROUEN-Littoral du PLATEAU DE CAUX MARITIME
- deux nationales Ouest-Est au Sud du Territoire, doublées par l'autoroute A29
 - o la N15 (LE HAVRE-ROUEN par YVETOT), entre 13 000 et 20 000 véhicules jour en 2001
 - o la N29 (YVETOT-AMIENS par YERVILLE), 6500 véhicules jour avec un important trafic PL
- deux autres voies interviennent de façon plus marginale, aux franges du Territoire :
 - o la D131 (YVETOT-PONT DE BROTONNE) au Sud 2500 véhicules jour
 - o la D50 (CANY-BARVILLE-LILLEBONNE) desservant OURVILLE EN CAUX

Cette armature principale, évidemment complétée par un réseau très dense de voies de dessertes intercommunales, facilité par une topographie de plateau et de vallées, établit donc le sens général des liaisons « rapides ».

La traversée du Territoire par son centre, dans le sens Est-Ouest, formalisée par la D149 (BACQUEVILLE EN CAUX-DOUDEVILLE-FAUVILLE EN CAUX), n'est pas une liaison principale, ce qui peut conduire à « une forme d'enclave centrale » du Territoire. Le développement immobilier du plateau, retardé en partie centrale, semble confirmer ce principe.

Le réseau autoroutier

La terminaison de l'A29 et sa jonction à l'Est avec AMIENS et SAINT QUENTIN permettent un maillage de liaison rapide important pour le développement du Territoire. Plusieurs points d'accès (échangeur et diffuseur) sont disponibles à l'extrême Sud du Territoire et à proximité immédiate (à l'Est et à l'Ouest d'YVETOT). Ceci offre une attractivité et une accessibilité certaines aux deux CC du Sud (celles d'YVETOT et de YERVILLE), confirmées par un développement immobilier très perceptible, ces dernières années, particulièrement dans la CC de YERVILLE.

L'autoroute A 150 (ROUEN - BARENTIN – YVETOT), prévue de longue date, permettra une desserte plus rapide et sans doute plus sécurisée qu'avec la N15 actuelle.

Les conséquences en matière d'habitat seront inévitablement une nouvelle élévation des prix fonciers, dont on peut prévoir alors, le quasi-alignement avec la banlieue résidentielle rouennaise. Cette situation ne concernera pas qu'YVETOT, mais aussi les communes rurales, plus ou moins faciles d'accès qui se trouve dans un rayon de 30 minutes en heure de pointe.

A l'inverse, l'attraction des zones commerciales respectives (Barentin d'un côté, Saint Clair de l'autre) pourrait se faire au bénéfice de celle qui est la plus proche des pôles d'emploi.

Les transports publics

Trajet YVETOT-SAINT VALERY

7H10 8H04 durée 54 mn car

8H20 9H30 durée 1H10 car

Trajet SAINT VALERY-YVETOT

5H44 6H55 durée 1H11 car

7H18 8H10 durée 52 mn car

8H15 9H07 durée 52 mn car

Trajet DOUDEVILLE-SAINT VALERY

7H26 8H04 durée 43 mn car

Les transports publics permettent la desserte des pôles du Territoire. Il va de soi, toutefois, que compte tenu de la configuration même et de la taille du Plateau de Caux, il y a risque majeur d'enclavement pour un ménage qui s'installerait dans un village.

La voiture (voire 2 pour bien des ménages) reste l'outil essentiel du développement de l'habitat dans la plus grande partie de ce Pays rural, à l'exception d'Yvetot, voire de Saint-Valéry-en-Caux et Cany-Barville.

En conséquence, le PLH devra se garder de proposer l'isolement de nouveaux ménages fragilisés et tenter de proposer un développement général de l'habitat qui puisse tenir compte du souci d'économie en transports individuels. Rien, à l'heure actuelle, ne peut dissuader un ménage de venir s'installer sur la partie rurale de ce Plateau, et d'y faire rouler quotidiennement 1, 2 ou 3 voitures, si ce n'est le seul prix du carburant. Il va de soi que le développement d'un réseau de transport public paraît, par ailleurs illusoire, compte tenu de la très faible densité de clientèle sur place.

La voie ferrée

Il n'y a plus de trafic voyageur sur fer depuis 12 ans, à l'intérieur du Territoire, par contre la ligne YVETOT – LE HAVRE – PARIS – ROUEN constitue une véritable attraction, puisqu'elle permet de rejoindre PARIS dans des délais admissibles.

Selon les élus, elle attirerait d'ores et déjà une clientèle de locaux appelés à travailler sur PARIS, mais aussi une clientèle de Parisiens qui choisiraient d'aller vivre à la campagne en réalisant le trajet de manière régulière.

Déplacements domicile-travail

Les données disponibles datent de 1999 ; elles sont donc anciennes en regard des modifications sensibles des composantes de la population active et des arrivées de nouveaux ménages, le plus souvent actifs.

Nous rappelons donc ici quelques éléments significatifs de la situation en 1999, relevés dans l'analyse de Seine Maritime Expansion (Diagnostic de Territoire 2004).

A l'époque, le Plateau de Caux Maritime offrait 19621 emplois pour 28044 actifs résidents, soit un déficit d'emplois assez marqué (près de 8500 emplois).

Les échanges avec l'extérieur du Pays sont les suivants :

	Emigration d'actifs locaux		Immigration d'actifs voisins	Balance
Sorties vers AA FECAMP	320	Entrées depuis AA FECAMP	360	+40
Sorties vers AA LE HAVRE	1420	Entrées depuis AA LE HAVRE	260	-1160
Sorties vers AA LILLEBONNE BOLBEC	800	Entrées depuis AA LILLEBONNE BOLBEC	140	-660
Sorties vers AA ROUEN	3540	Entrées depuis AA ROUEN	1630	-1910
Sorties vers AA DIEPPE	690	Entrées depuis AA DIEPPE	340	-350
Sorties vers d'autres secteurs géographiques	2440	Entrées depuis d'autres secteurs géographiques	2170	-270
TOTAL SORTIES	9210	TOTAL ENTREES	4900	-4310

Le Plateau utilisait donc **9210** emplois extérieurs pour ses actifs résidents, alors qu'il n'offre que 4900 emplois aux migrants journaliers. La dépendance économique la plus lourde est constituée par les échanges avec ROUEN, mais il apparaît que de nombreux migrants viennent aussi de cette aire urbaine pour utiliser les emplois locaux ; à l'inverse, la dépendance au HAVRE est forte, alors que très peu de migrants Havrais viennent utiliser les emplois locaux.

Cet échange privilégié avec la région Rouennaise risque de s'intensifier lors de la mise en œuvre des projets routiers et autoroutiers. Elle devrait se traduire, à l'évidence, par des installations locales de « Rouennais », attirés par les opportunités foncières du Sud du Pays.

Les principaux échanges à l'intérieur du Pays étaient les suivants :

	Vers ALBATRE	Vers FLEUR DE LIN	Vers MER ET LIN	Vers YERVILLE	Vers YVETOT
ALBATRE		122	#	#	131
FLEUR DE LIN	302		#	133	282
MER ET LIN	304	#		#	#
YERVILLE	#	#	#		441
YVETOT	122	103	#	138	
TOTAL	728	225	0	271	854

Peu de données sont renseignées, mais on ressent bien le rôle que peuvent jouer Yvetot et Albâtre dans l'animation de déplacements internes au Pays.

Ceci nous rappelle que la CC ALBATRE dispose d'emplois attractifs pour plusieurs CC du Pays et qu'il en va de même pour la CC YVETOT.

Les déplacements intercommunautaires (**2100**) sont toutefois nettement moins importants que les déplacements externes au Pays (**14000**).

LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Le Plateau de Caux Maritime dispose d'un important réseau de collèges et de lycées publics et privés sous contrat

Les collèges et leurs effectifs 2006-2007 (source académie de Rouen)

CANY BARVILLE	COLLEGE LOUIS BOUILHET	506 élèves
SAINT VALERY EN CAUX	COLLEGE JEHAN LE POVREMOYNE	697 élèves
DOUDEVILLE	COLLEGE VAL D'AUGE	390 élèves
YERVILLE	COLLEGE HENRI DE NAVARRE	712 élèves
YVETOT	COLLEGE ALBER CAMUS	934 élèves
YVETOT	COLLEGE BOBEE	800 élèves

6 collèges sur le Territoire, il n'y a pas de collège sur le canton de Fontaine le Dun. Le collège Bobée à YVETOT est un collège privé sous contrat.

Les lycées et leurs effectifs 2006-2007

SAINT VALERY EN CAUX	LYCEE DE LA CÔTE D'ALBATRE (G & TECH)	646 élèves
YVETOT	LYCEE POLYVALENT R QUENEAU	1354 élèves
YVETOT	LYCEE JEAN XXIII	200 élèves

3 lycées sur le Territoire, dont un lycée privé à YVETOT

Une certaine dynamique commerciale et artisanale complète en zone rurale les gros équipements d'YVETOT et de SAINT VALERY EN CAUX

PAR CANTON Source Inventaires communaux 1998 INSEE	DOUDEVILLE 1998	CANY BARVILLE 1998	SAINT VALERY EN CAUX 1998	YERVILLE 1998	YVETOT 1998	FONTAINE LE DUN 1998	PAYS DE CAUX MARITIME 1998
Pompiers	2	2	1	1	1	1	8
Gendarmerie Police	1	1	1	1	1	1	6
Trésorerie	1	1	1	1	1	1	6
Notaire	1	1	1	1	1	0	5
Vétérinaire	1	2	1	1	1	0	6
Garage	6	6	3	3	8	3	29
Carburant	2	3	4	2	4	4	19
Maçon	8	6	4	5	8	4	35
Plâtrier, peintre	3	2	4	5	7	2	23
Electricien	3	4	3	1	6	2	19
Menuisier, charpentier, plombier	7	10	6	11	10	6	50
Supermarché, hypermarché	2	1	1	1	2	1	8
Alimentation générale, supérette	3	6	3	6	3	1	22
Boulangerie, pâtisserie	4	4	5	3	3	3	22
Boucherie, charcuterie	3	4	3	1	5	3	19
Bureau de poste	2	2	3	3	2	1	13
Banque	1	1	1	1	1	1	6
Magasin de vêtements	1	1	1	1	1	1	6
Magasin de chaussures	1	2	1	0	2	0	6
Librairie, papeterie	1	1	2	1	2	0	7
Magasin électroménager	2	1	2	1	1	1	8
Magasin meubles	1	1	1	1	2	0	6
Droguerie, quincaillerie	2	1	1	1	1	1	7
Salon de coiffure	2	4	2	3	3	1	15
Bureau de tabac	6	4	4	6	7	7	34
Ecole primaire	6	5	3	5	9	1	29
Collège	1	1	1	1	1	0	5
Etablissement de santé	0	0	1	0	1	0	2
Ambulancier	2	1	2	1	1	1	8
Dentiste	1	1	1	1	1	1	6
Infirmier	2	1	4	1	3	1	12
Laboratoire d'analyses médicales	0	0	1	0	1	0	2
Masseur Kinésithérapeute	2	1	1	1	1	1	7
Médecin généraliste	2	2	2	1	2	2	11
Pharmacie	2	1	2	1	2	1	9
Salle de cinéma	0	0	1	0	1	1	3
TOTAL	84	84	78	73	106	54	479

Le Plateau de Caux Maritime détient 479 équipements de base au sens de l'INSEE.

Ces équipements peuvent être regroupés comme suit :

Inventaire communal par canton Source INSEE 1999	DOUDEVILLE 1998	CANY BARVILLE 1998	SAINT VALERY EN CAUX 1998	YERVILLE 1998	YVETOT 1998	FONTAINE LE DUN 1998	PLATEAU PAYS DE CAUX MARITIME 1998	RATIO
PSDC 1999	7380	9316	9180	8968	19310	4888	59042	
Pompiers	2	2	1	1	1	1	8	
Gendarmerie Police	1	1	1	1	1	1	6	
Trésorerie	1	1	1		1	1	6	
Notaire	1	1	1	1	1	0	5	
Vétérinaire	1	2	1	1	1	0	6	
Garage	6	6	3	3	8	3	29	
Carburant	2	3	4	2	4	4	19	
Artisans du bâtiment	21	22	17	22	31	14	127	2,2 pour 1000 habitants
Commerces	31	33	30	29	35	21	179	3,0 pour 1000 habitants
Ecole primaire	6	5	3	5	9	1	29	1 pour 2000 habitants
Collège	1	1	1	1	1	0	5	
Services de santé publics et privés	11	7	14	6	12	7	57	1 pour 1000 habitants
Salle de cinéma	0	0	1	0	1	1	3	
	84	84	78	73	106	54	479	

Certains ratios de représentation peuvent être significatifs :

- Artisans du bâtiment
- Commerces
- Services de santé, publics et privés

L'analyse de ces ratios fait apparaître que les cantons de Doudeville et de Cany Barville bénéficieraient d'une certaine sur-représentation, témoin de leur attractivité spécifique. Par contre, le canton d'Yvetot serait moins présent en tenant compte du poids des habitants, ce qui pourrait expliquer une moindre attractivité, ou, pour le moins, une moindre « consommation locale ».

LE QUARTIER RETIMARE D'YVETOT

Le quartier RETIMARE à YVETOT, encore appelé quartier de la Briqueterie, compte 869 logements Hlm appartenant majoritairement à SMI (692) et à SEMINOR (177)

Un programme ANRU est en cours. Il amène une transformation importante du quartier, de sa composition urbaine, de ses liens physiques avec le centre-ville d'YVETOT. Il prévoit des démolitions et des reconstructions. La convention ANRU est en cours de préparation.

C'est le seul quartier social prioritaire du Pays de Caux Maritime.

Chapitre à compléter

LE CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES

Le retard de confort résidentiel est comblé, il reste un peu partout des îlots d'indécence qui ne se traiteront pas seuls

Le parc de résidences sans confort s'est singulièrement réduit entre 1990 et 1999 :

On passe de 1066 LOGEMENTS, près de 5% du parc en 1990 à 345 LOGEMENTS, moins de 1,5% du parc en 1999.

Etat de confort du parc résidentiel principal en 1999 en taux	Aucun confort	Tout confort	Sans chauffage central
CC ALBATRE	2%	74%	59%
CC FLEUR DE LIN	2%	67%	61%
CC MER ET LIN	2%	65%	61%
CC YERVILLE	1%	68%	51%
CC YVETOT	1%	83%	40%
PLATEAU	1%	74%	52%

Evolution de l'état de confort du parc entre 1990 et 1999	Aucun confort	Manque un élément sanitaire
CC ALBATRE	-65%	-38%
CC FLEUR DE LIN	-72%	-45%
CC MER ET LIN	-65%	-27%
CC YERVILLE	-71%	-33%
CC YVETOT	-69%	-31%
PLATEAU	-68%	-35%

Cette évolution satisfaisante peut être due à plusieurs phénomènes :

- rachat d'ancien et réhabilitation par le nouveau propriétaire
- démolition, désaffectation du logement qui peut être devenu vacant
- réhabilitation autonome
- réhabilitation incitée et aidée par l'ANAH dans le cadre d'un programme (OPAH) ou de façon ponctuelle

L'évolution majeure du marché immobilier nous fait penser que la cause N°1 est essentielle dans le processus.

En 1999, quelques communes atteignent ou conservent pourtant des taux d'inconfort importants.

Communes présentant les taux les plus importants d'inconfort total Source RGP INSEE	EPCI	Nombre de RP 99	Nombre de RP sans aucun confort en 1999	Taux de RP sans aucun confort en 1999	Nombre de RP sans aucun confort en 1990	Amélioration 90→99
CRASVILLE-LA-MALLET	ALBATRE	72	6	8%	6	0
CRASVILLE-LA-ROQUEFORT	MER ET LIN	100	8	8%	14	-6
AUBERVILLE-LA-MANUEL	ALBATRE	45	3	7%	5	-2
BLOSSEVILLE	ALBATRE	105	7	7%	15	-8
GUEUTEVILLE-LES-GRES	ALBATRE	125	7	6%	11	-4
OUAINVILLE	ALBATRE	144	8	6%	12	-4
TOTAL	PLATEAU	591	39		63	-24

Ces 6 communes, essentiellement villages de la Côte d'Albâtre, atteignent des taux largement au dessus des moyennes constatées. Les réductions d'inconfort total sont toutefois assez sensibles dans le temps, sauf dans le cas de CRASVILLE-LA-MALLET.

Communes présentant les taux les plus importants d'inconfort total ou partiel	EPCI	Nombre de RP 99	Nombre de RP en inconfort total ou partiel en 1999	Taux de RP en inconfort total ou partiel en 1999	Nombre de RP sans aucun confort en 1990	Amélioration 90→99
CHAPELLE-SUR-DUN	MER ET LIN	85	18	21%	21	-3
AUTIGNY	MER ET LIN	65	10	15%	9	+1
CRASVILLE-LA-ROQUEFORT	MER ET LIN	100	13	13%	22	-9
MALLEVILLE-LES-GRES	ALBÂTRE	58	7	12%	6	+1
GUEUTEVILLE-LES-GRES	ALBATRE	125	14	11%	14	0
INGOUVILLE	ALBATRE	58	7	11%	10	-3
BOSVILLE	ALBATRE	174	19	11%	31	-12
VEULETTES-SUR-MER	ALBATRE	131	15	11%	20	-5
AMFREVILLE-LES-CHAMPS	FLEUR DE LIN	37	4	11%	4	0
TOTAL	PLATEAU	833	107		137	-32

On notera que pour ces communes, majoritairement situées en Côte d'Albâtre et dans la CC Mer et LIN, les évolutions entre 1990 et 1999 semblent moins nettes. La CHAPELLE SUR DUN, qui connaît le niveau le plus fort d'inconfort partiel ou total, conserve en 1999 un taux considérable : plus de 20% des résidences.

LA QUESTION DU LOGEMENT ET DE L'HEBERGEMENT SPECIFIQUE

Les personnes âgées

- **la politique actuelle du Département 76 en la matière**

Conformément aux lois de décentralisation, le Département définit et met en œuvre l'action sociale en faveur des personnes âgées. Cette politique en faveur des personnes âgées s'inscrit dans le schéma départemental gérontologique, qui en retrace, pour 5 ans, les grandes orientations et détaille les mesures à mettre en place : services à créer, actions et dispositifs innovants, capacités d'hébergement supplémentaires...

En Seine-Maritime, le schéma départemental des personnes âgées, bâti pour la période 2002-2006 est arrivé à son terme. Un nouveau schéma départemental verra le jour courant 2007 pour 5 années nouvelles : 2007-2011. Son intitulé : « le vieillissement de la population, un change pour la société, un défi à relever ensemble ». Il est actuellement en phase finale d'élaboration.

Le Département est donc responsable de la mise en œuvre de ce plan. Il coordonne et veille à la cohérence de l'action des différents intervenants.

Les travaux menés dans le cadre du plan 2007-2011¹ ont, entre autre, conduit à la production d'un état des lieux de la situation existante, en regard du plan 2002-2006. Ils ont également conduit à une large concertation avec les acteurs de terrain concernés.

Le document de travail d'élaboration du schéma départemental en date du 26 septembre 2006 dresse un bilan du schéma précédent, dont nous retenons les éléments suivants :

- bilan action par action réalisé par la DIPAPH qui démontre peu de concrétisation des actions annoncées dans ce schéma,
- un schéma trop méconnu,
- un schéma sans fil conducteur, à la différence de celui de 1991, centré sur l'établissement pivot du maintien à domicile,
- un schéma qui a fait de la politique du maintien à domicile, sa ligne de conduite, coûte que coûte.

L'approche démographique et les projections du vieillissement de la population du département, transcrites dans ce document, tendent à indiquer que les problèmes de gestion du grand âge liés au vieillissement de la population, n'arriveront qu'à partir de 2012, avec une augmentation très sensible des personnes âgées de 90 ans et plus.

Une synthèse thématique de l'état des lieux est disponible dans ce même document de travail. Pour notre part nous en avons extrait les thématiques concernant l'habitat et l'hébergement des personnes âgées et retenons les points suivants :

S

¹ Document de travail intitulé « élaboration du schéma départemental en faveur des personnes âgées de la Seine-Maritime : état des lieux (au 26/09/06) »

- l'expérimentation d'une labellisation des logements pour personnes âgées de la part de la SA HLM Seine Manche Immobilière, dans le cadre du réseau Delfis et du projet européen EQUAL². Sur le territoire du Pays Plateau de Caux Maritime, la ville d'Yvetot fait office de site pilote pour la labellisation des logements SMI.
- La création de postes de « référents personnes âgées » par les organismes HLM. SMI a créé ce poste en 2006.
- L'affirmation que les difficultés d'occupation des « foyers-logements » « ne seraient qu'un mythe ». Sur ce point toutefois, les rencontres que nous avons menées avec des élus du Pays et avec des organismes bailleurs nous ont confirmé les difficultés d'occupation et de gestion par les CCASS des RPA, l'absence d'attractivité de ces mêmes RPA, la diminution de la pression de la demande, l'épuisement des listes d'attente. A titre d'exemples, depuis le 1^{er} janvier 2007, la Commune de Doudeville refuse de continuer à gérer le RPA de 51 logements, dont le CCASS ne réussissait plus à équilibrer la gestion pour cause de non remplissage ; le RPA d'Ourville-en-Caux (30 logements), dans le quartier du chênais a des difficultés de remplissage de l'ordre de 30%.
- le suréquipement du département 76 en établissements de retraite et notamment en foyers-logements,
- l'absence de guidance Etat et Département pour accompagner l'évolution des foyers-logements.

Au titre des orientations et des actions potentielles qui pourraient voir le jour, nous retenons plus spécifiquement :

- la volonté de soutien du Département dans le développement de nouveaux types d'habitat (groupé, intergénérationnel)
- la détermination d'une procédure d'accompagnement de l'évolution des foyers-logements
- l'étude des moyens pour réduire « le reste à payer » des résidents et leur famille dans les EHPAD
- le développement concerté de concepts de résidences services, d'un réseau de petites unités de vie à finalité sociale avec panachage envisageable des places EHPA/EHPAD et d'EHPAD diffus à l'échelle d'un bassin de vie
- la possibilité de créer des places d'accueil de jour Alzheimer (60 en 2007 et 60 en 2008) ainsi que de l'hébergement temporaire Alzheimer (10 places en 2007 et 16 en 2008). A ce titre l'EHDAP de Grainville-la-Teinturière sur la CC de la côte d'Albâtre qui, de fait, accueille de plus en plus de personnes très âgées souffrant de la maladie d'Alzheimer, devrait disposer d'une unité de soin pour ces malades d'ici à 2009 (projet en demande).
- Enfin, le lancement d'une réflexion, avec les directeurs des établissements d'accueil, sur la maison de retraite de l'an 2015.

S

² Voir CR d'entretien avec Mme DELAPORTE PETIN, référente personnes âgées pour SMI

- **les services départementaux et locaux existants en lien avec le logement**

- ✓ le maintien à domicile : services à la personne, aide ménagère, services à domicile (portage des repas, téléalarme...), l'APA (Allocation Personnalisée Autonomie à domicile)

Afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées, l'Etat et surtout le Département ont développé des services multiples d'assistance à la personne, assurés par divers réseaux de professionnels : entreprises privées, associations, organismes publics. L'ensemble de ces prestataires doivent disposer d'un agrément délivré par l'Etat afin de pouvoir assurer leurs prestations.

Enfin, une aide financière – l'Allocation Personnalisée d'Autonomie à domicile – a pour objet, elle aussi, de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées de 60 ans et plus, confrontées à une perte d'autonomie. Pour ce faire elle rémunère des services de compensation ou de prise en charge de la dépendance. Son contenu et son montant sont déterminés en fonction de la situation et des besoins du bénéficiaire et ne sont pas soumis à condition de ressources.

Grâce à ce réseau d'assistance, aujourd'hui, de plus en plus de personnes âgées ont la possibilité de rester chez elles, y compris lorsqu'elles perdent une partie de leur autonomie. L'allongement de la durée de la vie et l'offre de ces services à pour conséquence de faire reculer considérablement l'entrée des personnes âgées en EHPAD, mais également en foyer-logement. L'âge moyen actuel d'entrée en « structure spécifique » - médicalisée ou non – est d'environ 80 ans, là où, il ya quelques années, les personnes entraient plutôt à 65-70 ans.

- ✓ les aides de l'Anah en faveur des PA et de l'adaptation du logement

Afin de permettre aux personnes âgées (et handicapées) d'adapter leur logement à leur perte d'autonomie, l'ANAH a créé une aide spécifique à caractère social. L'ANAH apporte 70% de subvention sur un plafond de 8 000 € de travaux subventionnables. Cette aide est cumulable avec d'autres aides publiques à hauteur de 80% maximum. Ce taux peut, dans certains cas (notamment liés au handicap) être porté à 100% du montant des travaux subventionnables.

- **Accueil et hébergement**

✓ Les différentes offres sur le territoire et l'adéquation avec la demande :

A partir des informations disponibles au Conseil Général, des entretiens auprès des élus et des gestionnaires d'établissement, nous avons dressé l'inventaire des logements et hébergements disponibles sur le Pays du Plateau de Caux Maritime, en faveur des personnes âgées valides et dépendantes.

Nous avons interrogé les gestionnaires sur la demande en instance dans chaque établissement et avons synthétisé les besoins ou problèmes relatifs à la gestion et à l'adaptation éventuelle des structures concernées.

Communauté de Communes	Commune	Nom de l'établissement	Type d'établissement / public concerné	Provenance des PA	Gestion	Capacité d'accueil	Problèmes d'occupation ou d'adaptation à la demande	Problèmes d'entretien des locaux, besoin en travaux
Côte d'Albâtre	Paluel	Pont de Grès	Foyer-logement/valides, possibilité accueil jeunes		Prop. SEMINOR Fecamp Gestion communale	6 logements		
Côte d'Albâtre	Saint-Valéry-en-Caux	Hôpital local	PA valides et non valides		publique	80 lits	Grosses demandes. Longue liste d'attente	
Côte d'Albâtre	Saint-Valéry-en-Caux	Les Camélias	Foyer-logement / valides	Saint-Valéry-en-Caux et canton	CCAS	45 logements (F1 bis et F2) peuvent accueillir des couples	Longue liste d'attente	Locaux de 25 ans. Bon entretien. Besoins : double vitrage, volets à changer
Côte d'Albâtre	Cany Barville	Les marronniers	Foyer-logement/valides et semi-valides	Campagne alentour	CCAS	39 logements	Tous occupés. Gardiennage. Quelques demandes en attente	Bon état d'entretien
Côte d'Albâtre	Ourville-en-Caux	le Chesnay	Foyer-logement/ouverture aux 50 ans et +		CCAS	30 logements (studios + F1)	environ 1/3 vide, logements trop petits	travaux ok mais pas de gardiennage
Côte d'Albâtre	Grainville-la-Teinturière	Résidence Anne Françoise le Boulz	EHPAD/tous publics	Campagne alentour	Publique autonome	136 lits	Petite liste d'attente (10 personnes), ne sont pas submergés par les demandes	Restructuration générale prévue fin 2007 (+ remise aux normes).Création nouvelles chambres individuelles et unité pour malades d'Alzeihmer. Le nbre de lits passera à 151.

Sur la communauté de communes de la Côte d'Albâtre, 120 logements en résidence, sous forme de foyers-logements sont disponibles pour les personnes âgées. Ils accueillent exclusivement des personnes âgées valides, c'est-à-dire autonomes. 2 établissements accueillent également les personnes âgées en chambre, avec une capacité d'accueil de 216 lits : il s'agit de l'hôpital de St Valéry en Caux et la maison de retraite de Grainville-la-Teinturière. L'hôpital accueille des personnes âgées valides et non valides, la résidence A. Fr Le Boulz, à Grainville-la-teinturière accueille le plus souvent des personnes très âgées (âge moyen autour de 80 ans) à la suite d'une hospitalisation, donc en perte d'autonomie. Pour être admises dans cet établissement, les PA doivent simplement être autonomes pour prendre leurs repas.

Aujourd'hui, les ¾ des entrées sont le fait de PA atteintes de la maladie d'Alzheimer, même si l'établissement et le personnel ne sont pas totalement adaptés à cet accueil. Pour cette raison et afin de mieux répondre aux nombreuses demandes, des travaux sont en cours de négociation avec le Département, ainsi que l'ouverture d'une unité spéciale pour les malades d'Alzheimer. Le tout ne devrait néanmoins pas être opérationnel avant 2009 au minimum. La capacité d'accueil augmentera alors de 15 lits³.

A l'exception de Saint-Valéry-en-Caux, où les demandes d'hébergement des personnes âgées sont très nombreuses (demandes importantes qui nous ont été confirmées par le CCAS, l'hôpital, le maire), les foyers-logements connaissent de plus en plus de difficultés de remplissage -sur le territoire de la communauté, mais aussi sur l'ensemble du Pays-, essentiellement dues à l'inadaptation de la taille et du confort des résidences aux souhaits actuels des personnes âgées⁴.

Les demandes actuelles s'orientent de plus en plus vers les résidences avec services, plus qualitatives : gardiennage, sécurisation des résidences, ascenseurs si logements collectifs, animations, restauration... et de préférence dans les bourgs centres.

- Saint-Valéry-en-Caux ne sait pas répondre à l'afflux des demandes. La Commune projette la réalisation d'une résidence services ces prochaines années, qui ne répondra toutefois qu'à une partie de cette demande.
- La commune de Cany-Barville a décidé de réserver prioritairement à des couples âgés, 22 logements sociaux en collectifs, réalisés en centre bourg par SMI ; Ces logements seront livrés en fin d'année 2007.

Communauté de Communes	Commune	Nom de l'établissement	Type d'établissement / public concerné	Provenance des PA	Gestion	Capacité d'accueil	Problèmes d'occupation ou d'adaptation à la demande	Problèmes d'entretien des locaux, besoin en travaux
Entre mer et lin	Fontaine-le-Dun	Bel horizon	RPA (studios avec kitchenette)/ PA valides		CCAS	30 logements	Tous occupés. Faible liste d'attente	RPA entretenue mais besoin travaux -> résidence de 1976.

S

³ Se reporter au compte-rendu d'entretien complet mené avec Mme Lampin, joint en annexe.

⁴ Voir compte-rendu d'entretien avec M. le Maire d'Ourville-en-Caux, avec M. le Maire de Cany-Barville et M. le Maire de Saint-Valéry-en-Caux.

Sur la Communauté de Communes Entre mer et lin, une seule RPA de 30 logements accueille les personnes âgées. Si elle ne connaît pas de problème de remplissage, il n'y a toutefois plus de liste d'attente pour les logements, qui disposent des mêmes caractéristiques que leurs voisins de la Côte d'Albâtre : petits logements, travaux de modernisation et d'adaptation à la demande nécessaires.

Communauté de Communes	Commune	Nom de l'établissement	Type d'établissement / public concerné	Provenance des PA	Gestion	Capacité d'accueil	Problèmes d'occupation ou d'adaptation à la demande	Problèmes d'entretien des locaux, besoin en travaux
Yerville	Yerville	Les Bruyères	EHPAD/ personnes dépendantes	Campagne alentour	Association 1901 résidence Eliane Souriau	65 lits chambre individuelle (dont 14 pour malades d'Alzheimer)	Tous occupés. Longue liste d'attente (102 personnes fin 2006)	Plutôt en bon état
Yerville	Yerville	Les Aubépines	RPA/ personnes valides	Campagne alentour	Association 1901 résidence Eliane Souriau	25 logements (F1bis)	Tous occupés. Pas de liste d'attente	travaux à faire (peinture, fenêtres...). Locaux état moyen
Yerville	Yerville	Les Lilas	RPA/ personnes valides	Campagne alentour	Association 1901 résidence Eliane Souriau	24 logements (21 F1bis et 3 F2)	Tous occupés. Pas de liste d'attente	Ont été rénovés il y a quelques années, en bon état

Sur la Communauté du canton de Yerville, la capacité d'hébergement en foyer-logement est de 49 logements. Seul l'établissement pour personnes âgées dépendantes, « les bruyères » semble devoir gérer une liste d'attente importante.

Communauté de Communes	Commune	Nom de l'établissement	Type d'établissement / public concerné	Provenance des PA	Gestion	Capacité d'accueil	Problèmes d'occupation ou d'adaptation à la demande	Problèmes d'entretien des locaux, besoin en travaux
Yvetôt	Yvetot	Pierre et Marie Curie	Foyer-logement	Yvetot et campagne environnante	CCAS. Propriétaire : SEMINOR Fecamp	22 logements (F1 bis)	Tous occupés. Une dizaine de personnes en liste d'attente. - de demandes car accueil uniquement des PA valides. + exigeantes aujourd'hui, veulent + de confort et des logements + grands	A besoin d'être rénovée et remise aux normes : adaptation des s.de bains, pose de volets, remise aux normes électricité.
Yvetôt	Yvetot	Les béguinages	Foyer-logement	Yvetot et campagne environnante	CCAS. Propriétaire= SMI	58 logements (F1 bis avec kitchenettes)	Idem	Les logements ont été rénovés il y a 2 ans (électricité...)
Yvetôt	Yvetot	Jacques Lefebvre	Foyer-logement	Yvetot et campagne environnante	CCAS. Propriétaire= SMI	47 logements (F1 bis avec kitchenettes)	Idem	Les logements ont été rénovés il y a 2 ans (électricité...)
Yvetôt	Yvetot	les dames blanches	maison de retraite / valides, semi-valides		Privé: Fondation Caisses d'Epargnes de la Solidarité	63 lits	Tous occupés. Une dizaine de personnes sur liste d'attente	En cours de restructuration. Construisent bâtiment neuf à côté de l'existant (ancien couvent de 1800). Augmentation capacité d'accueil.
Yvetôt	Yvetot	Hôpital local Asselin Hedelin	Maison de retraite-EHPAD / toute clientèle		Hôpital public	202 lits	3 pavillons selon dépendance du malade, les 202 lits ne sont pas tous occupés mais petite liste d'attente pour personnes très dépendantes. Demandes difficiles à combler pour PA très dépendantes (gros besoins)	Bâtiment ancien, besoin travaux. Projet restructuration d'ici 5 ans (accueil plutôt pour des personnes dépendantes + remises aux normes (existe encore chambres double trop petites, chambres sans douche). Les familles des PA sont plus exigeantes concernant le confort, souhaitent chambres + grandes
Yvetôt	Allouville Bellefosse	Foyer-logement	RPA HLM/ personnes autonomes		OPAC 76	20 logements		

Sur la Communauté de Communes de la région d'Yvetot la capacité d'accueil PA en foyer-logement est de 147 logements. A l'exception du foyer-logement d'Allouville-Bellefosse, tous les logements se situent à Yvetot. Comme sur le reste du territoire et malgré l'attractivité du bourg centre, les RPA font juste le plein, sans grosses listes d'attente et ce, pour les mêmes raisons d'inadaptation des logements aux attentes actuelles des personnes âgées.

En plus des logements des RPA, 265 lits en hôpital et maison de retraite accueillent les PA valides et non valides. La maison de retraite est en cours de rénovation. Elle pourra ensuite proposer des lits supplémentaires. L'hôpital devrait également faire l'objet de travaux de rénovation dans quelques années et accueillir, pour répondre à la demande, davantage de personnes âgées dépendantes, seule unité où la liste d'attente est importante.

Communauté de Communes	Commune	Nom de l'établissement	Type d'établissement / public concerné	Provenance des PA	Gestion	Capacité d'accueil	Problèmes d'occupation ou d'adaptation à la demande	Problèmes d'entretien des locaux, besoin en travaux
Fleur de lin	Doudeville	le clos des mottes	Foyer-logement/personnes valides		SMI propriétaire et gestionnaire	51 logements	difficultés de remplissage	pas de gardiennage
Fleur de lin	Doudeville	Cacheleu	Maison de retraite médicalisée/valides, invalides, désorientés		publique	37 lits		
Fleur de lin	Héricourt-en-Caux	Les sources	Foyer-logement/personnes valides		CCAS. Propriétaire=SMI	30 logements F1bis	pas de liste d'attente. Certains logements occupés par jeunes adultes car pb remplissage	bon état

2 foyers-logements accueillent les personnes âgées valides sur le territoire de Fleur de lin, l'un à Doudeville, l'autre à Héricourt-en-Caux. Ils proposent 81 petits logements. Les 2 connaissent des difficultés de remplissage. La RPA de Doudeville n'équilibre pas son budget. Suite à ces difficultés de gestion et à un désaccord avec le propriétaire, le CCAS n'a plus souhaité gérer la RPA. La gestion est donc assurée, depuis janvier 2007, par SMI. Mais la résidence n'assure plus les mêmes services qu'à l'origine, notamment les PA ne bénéficient plus d'un gardiennage et l'animation y est très réduite. SMI remet toutefois en place un conseil de vie sociale.

La RPA d'Héricourt-en-Caux, bien que disposant d'un cadre exceptionnel, au bord de la Durdent et en centre bourg, peine également à se remplir. Elle s'est donc ouverte à une population plus jeune.

Enfin la maison de retraite de Doudeville vient compléter l'offre et ouvre l'hébergement aux personnes âgées invalides et désorientées. Elle ne dispose toutefois que de 37 lits.

Au total le Pays du Plateau de Caux Maritime propose **427 logements en RPA**, répartis sur les 5 EPCI. Ces résidences sont propriétés de bailleurs sociaux : SMI, OPAC 76, SEMINOR, pour la plupart gérés par les CCAS des communes d'implantation, sous convention.

A l'exception de la RPA de Saint-Valéry-en-Caux qui connaît une forte attractivité, les autres RPA, au mieux, se remplissent sans liste d'attente ou s'ouvre à des demandeurs plus jeunes, au pire sont en déficit d'exploitation faute de demandeurs.

L'allongement de la durée de la vie dans de meilleures conditions physiques, les services et assistances multiples au maintien à domicile, retardent sensiblement l'entrée des personnes âgées dans les foyers-logements, d'autant que ces résidences n'accueillent que des PA valides. Hors à ce stade de leur vie, les PA valides choisissent de rester chez elles le plus longtemps possible.

Ce n'est que lorsque la dépendance s'accroît et que la perte d'autonomie se fait sentir, qu'elles consentent ou qu'elles sont obligées de quitter leur logement. Dans ce cas, elles ne peuvent qu'intégrer des établissements médicalisés (en hôpital ou en maison de retraite).

On en compte plusieurs sur le Pays –mais aucun sur la CC entre Mer et lin- qui proposent actuellement **583 lits** (tout public confondu, valides et non valides). La capacité d'accueil des PA non valides de ces établissements semble être sensiblement insuffisante et les conditions d'accueil pas toujours adaptées à la spécificité ou aux besoins des malades : encore souvent des chambres doubles et trop petites, des constructions très anciennes difficiles à restructurer et à moderniser, des chambres avec confort sanitaire minimum,...

Les travaux prévus ces prochaines années devraient légèrement accroître la capacité d'accueil des personnes âgées dépendantes, sans la révolutionner, d'autant que les places ne sont pas « réservées » aux PA du Pays. Les établissements accueillent de plus en plus de PA originaires de territoires plus éloignés : Le Havre, Rouen,... à l'exemple de l'établissement de Grainville-la-Teinturière. Or les projections de l'étude sur les enjeux du vieillissement de la population, commandée par le Département, nous indiquent qu'en 2012, les besoins devraient fortement croître sur l'ensemble de la Seine-Maritime.

Les personnes handicapées

- **Aide au maintien à domicile : subventions de l'Anah pour adaptation du logement au handicap**

L'aide de l'ANAH pour l'adaptation du logement au handicap est identique à celle des personnes âgées.

- **Les hébergements et instituts spécialisés existants**

✓ L'offre sur le territoire :

Communauté de Communes	Commune	Nom de l'établissement	Type d'établissement / public concerné	Gestion	Capacité d'accueil
Côte d'Albâtre	Saint-Valery-en-Caux	Hôpital local du Grand Large	adultes - déficience intellectuelle, visuelle, autisme		appartements thérapeutiques (80 places)

Communauté de Communes	Commune	Nom de l'établissement	Type d'établissement / public concerné	Gestion	Capacité d'accueil
Entre Mer et Lin	Autigny	AADPHI Foyer les hautes eaux	structure médicalisée/ adultes/ déficience mentale, physique, polyhandicap		51 places

Communauté de Communes	Commune	Nom de l'établissement	Type d'établissement / public concerné	Gestion	Capacité d'accueil
Yvetot	Yvetot	IME Léo Kanner	Enfants et jeunes adultes autistes	CCAS	??
Yvetot	Yvetot	IME CCAS Yvetot	enfants - déficit intellectuel moyen et profond	CCAS	Semi-internat: 90 places (dont 18 pour autistes)
Yvetot	Yvetot	CCAS Yvetot	adultes - déficit intellectuel moyen et profond	CCAS	foyer d'hébergement: 62 places
Yvetot	Yvetot	IME CCAS Yvetot	adultes - déficit intellectuel moyen et profond	CCAS	42 places
Yvetot	Bois-Himont	Association d'aide rurale cauchoise, Centre Arcaux	adultes - déficience intellectuelle moyenne et profonde	Association Loi 1901	Accueil de jour (118), foyer d'hébergement pour adultes (74)

Communauté de Communes	Commune	Nom de l'établissement	Type d'établissement / public concerné	Gestion	Capacité d'accueil
Fleur de lin	Héricourt-en-Caux	IME Le Bercail Saint-Denis	enfants - polyhandicap/autisme/déficience intellectuelle et adultes polyhandicap très dépendants	Ass. Loi 1901 (Association pour l'animation des fondations du Dr Gibert). Siège social : Le Havre	4 structures : 1IME internat enfants de (15 places), 1 IME internat enfants autistes (15), Et. Pour Enfnt Ado Polyhandicap (73), 1 Foyer d'Accueil Médicalisé pour adultes (40)

Le Pays Plateau de Caux Maritime dispose de plusieurs établissements d'accueil de personnes handicapées, répartis sur les différents EPCI, à l'exception de la CC de Yerville.

Il s'agit avant tout d'établissements d'accueil d'adultes handicapés, dont certains spécialisés dans la grande dépendance (Héricourt-en-Caux, ou dans l'accueil d'autistes à Yvetot). 439 hébergements sont proposés auxquels s'ajoutent 118 places en accueil de jour à Yvetot.

3 établissements sont spécialisés dans l'accueil d'enfants handicapés. Ils proposent 193 places, dont 48 pour enfants autistes. (+ places de l'IME L. Kanner à Yvetot)

✓ La demande / les besoins

Nous avons interrogé l'établissement d'accueil d'adultes handicapés de Bois-Himont et l'IME d'Héricourt-en-Caux pour recueillir l'avis de professionnels sur les besoins.

L'accueil se mesure à l'échelle du département, les établissements spécialisés étant relativement peu nombreux. A dire du directeur de l'IME « le bercail », à l'heure actuelle, le département manque d'établissements pour adultes handicapés, qui sont alors contraints de rester dans les établissements pour enfants. Cette situation crée un goulot d'étranglement dans les établissements pour enfants, qui ne peuvent plus accueillir autant d'enfants que leur situation leur permet. S'il existait donc suffisamment de places pour adultes handicapés, les places existantes pour enfants seraient suffisantes en Seine-Maritime.

La situation de l'établissement de Bois Himont semble confirmer ces propos. Actuellement l'association gère une liste de demandes en attente, mais sans déblocage de situation à court terme.

En matière de projet d'extension, l'IME d'Héricourt-en-Caux projette la création de 2 nouvelles structures d'accueil qui augmenterait la capacité d'accueil d'adultes polyhandicapés et autistes, sur site :

- 1 foyer d'accueil médicalisé de 24 places (en attente des financements du Département),
- 1 maison d'accueil spécialisée pour adultes, également de 24 places, également en attente de réponse de l'Etat.

Des gros travaux d'aménagement et de remise aux normes sont également prévus dans les locaux actuels.

Les jeunes

- **les jeunes et l'hébergement spécifique**

- ✓ A quel public s'adresse-t-on ? Qui sont ces « jeunes » ?

Il conviendra avant tout de débattre avec les élus du Pays afin de qualifier le public « jeunes » à la recherche d'un logement.

- s'agit-il des moins de 30 ans ? ou encore de plus jeunes personnes ?
- s'agit-il de jeunes actifs ou de jeunes à la recherche d'un emploi ?
- s'agit-il de jeunes originaires du territoire et qui souhaitent y rester ?
- s'agit-il de jeunes célibataires ou vivant depuis peu en couple ?
- ...

Nombre de collectivités et de maires se disent conscients aujourd'hui de la difficulté des plus jeunes à trouver un logement locatif, compte tenu des prix, de la rareté de l'offre, des réticences des propriétaires à louer à cette population et de leurs exigences en matière de garanties financières.

Certains s'en émeuvent et tentent de trouver des solutions. Des avancées ont été récemment proposées au niveau national (cf. chapitre 3.1.3), plus localement des politiques se mettent également en place, sur des segments très ciblés de la population jeune.

A l'échelle du Pays Plateau de Caux Maritime, les élus de la CC entre Mer et lin semblent les plus sensibilisés à ce problème (cf. réponses à l'enquête habitat que nous avons menée).

- ✓ L'offre en hébergement spécifique sur le territoire : les Foyers et Résidences pour Jeunes Travailleurs

Il n'existe pas d'offre sur le Pays Plateau de Caux Maritime.

L'offre la plus proche se trouve à Fécamp, Le Havre, Lillebonne ou Notre Dame de Gravenchon.

A qui s'adressent ces foyers et résidences ?

Les foyers sont ouverts aux 18/30 ans, jeunes travailleurs français ou étrangers. Néanmoins de plus en plus de stagiaires en formation, ou jeunes chômeurs ont recours à ce type d'hébergement.

Selon les foyers, les offres d'hébergement peuvent être différentes. Au-delà de l'hébergement, les FJT proposent également des services : cafétéria, machines à laver, restauration, activités) et un accompagnement dans certaines démarches de type recherche d'emploi, démarches administratives...

On trouve également des foyers Sonacotra, à l'origine prévus pour loger des travailleurs venus d'Algérie. Créée en 1956, aujourd'hui la Sonacotra a progressivement diversifié sa clientèle. Ces foyers accueillent aussi des personnes en précarité, des familles monoparentales, des jeunes en formation et des demandeurs d'asile.

Enfin, les foyers Aftam (de l'association française des travailleurs migrants) proposent également de l'hébergement. 6 sont implantés en Seine-Maritime.

A titre d'exemples, la résidence Sonacotra de Lillebonne accueille les jeunes travailleurs hommes ou femmes et le centre de logement accueille des jeunes travailleurs, des étudiants et des stagiaires de 16 à 25 ans. Il est également mixte.

Le foyer de Notre Dame de Gravenchon accueille les jeunes travailleurs.

Celui de Fécamp est ouvert aux jeunes travailleurs hommes et femmes, et aux mères célibataires, de 17 à 30 ans.

Ces foyers sont généralement conventionnés et donnent droit à l'APL pour les locataires.

✓ Les services / aides existants : Loca-Pass (au niveau national) pour les moins de 30 ans

Les aides « loca-pass » sont attribuées par le 1% logement. Elles ont pour objectif de permettre aux jeunes locataires de franchir 2 obstacles majeurs dans la recherche d'un logement locatif :

- le versement du dépôt de garantie
- la nécessité de justifier d'une caution pour prendre la relève en cas d'impayé.

Qui peut bénéficier de « loca-pass » ?

- les salariés, y compris les travailleurs saisonniers,
- les jeunes chômeurs de moins de 30 ans ou en formation professionnelle,
- les étudiants bénéficiaires d'une bourse d'Etat,
- les jeunes non émancipés et les mineurs sous tutelle accédant à un logement dans un foyer dont le titre d'occupation est établi au nom du représentant légal.

En quoi consistent les aides « loca-pass » ?

Il s'agit d'une part d'une avance, d'autre part d'une garantie.

- l'avance loca-pass : elle est versée par l'organisme du 1% logement pour couvrir les frais de dépôt de garantie demandés par le propriétaire. Le versement est effectué directement au bailleur ou au locataire à l'entrée dans les lieux. Le remboursement de l'avance est effectué lors du départ du locataire, dans sa totalité si aucune retenue pour frais de réparation ou de remise en état du logement n'est justifiée.
- La garantie loca-pass : est une forme d'engagement assurée par l'organisme du 1% logement pour garantir au bailleur le paiement des loyers en cas d'impossibilité du locataire de le faire. L'organisme se porte « caution solidaire » du locataire auprès de son propriétaire pendant 3 ans et pour un montant maximum de 18 mois de loyer et de charges collectives.

Le cumul des 2 aides est possible. Elles sont systématiquement accordées, dès lors que le demandeur répond à l'un des critères énoncés ci-dessus.

- **le logement banalisé**

- ✓ le locatif privé : politique du Département 76 en faveur du logement des jeunes

Dans le cadre de sa politique de l'habitat et du logement, le conseil général de Seine-Maritime a créé, depuis septembre 2006, une prime forfaitaire pour la location de logements à des jeunes en parcours d'insertion professionnelle dans le parc privé.

Cette prime est donc destinée aux bailleurs privés, de logements conventionnés, s'engageant à louer leur logement à un jeune de moins de 25 ans.

Le futur locataire doit obligatoirement être proposé au bailleur, par un organisme intervenant auprès des jeunes dans le cadre de leur insertion : soit une AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale), soit une mission locale, un foyer de jeunes travailleurs...)

La prime du Département est de 300 €, renouvelable 1 fois. Elle donne lieu à la signature d'une convention et à l'engagement du propriétaire de louer pendant 3 ans, en respectant les critères énoncés ci-dessus.

- ✓ Pas d'expérience ciblée « jeunes » sur le territoire

A notre connaissance et à ce jour, aucune expérience ciblée sur le logement des jeunes n'a vu le jour sur le Pays Plateau de Caux Maritime. Compte tenu des préoccupations des élus sur cette thématique, des propositions pourront être faites dans ce sens et débattues.

Récemment le Syndicat Mixte du Pays de Caux Vallée de Seine s'est intéressé au sujet au travers de 2 actions spécifiques :

- d'une part le lancement d'une étude sur le logement des jeunes, afin de qualifier les besoins et de définir un programme d'actions approprié,

- d'autre part l'apport d'une aide aux bailleurs privés (sous forme de prime, pouvant se cumuler avec celle du Département) afin de favoriser l'accès des jeunes de moins de 30 ans, au logement locatif à loyer maîtrisé (intermédiaire, conventionné ou PST). Cette mesure sera mise en œuvre dès 2008, dans le cadre de l'animation d'un PIG sur l'ensemble du syndicat mixte.

✓ Le locatif social :

Interroger les organismes HLM sur le sujet -> chapitre à compléter

Les personnes en grande difficulté

- les situations de grande précarité sur le territoire : personnes logées en caravane, logements insalubres, personnes SDF

à compléter

- **L'hébergement d'urgence**

- ✓ l'offre : structure associative de Grémonville

Sur le territoire du Pays, l'offre en hébergement d'urgence ou de personnes en grande difficulté se limite aux chambres et à la maison-relais de Grémonville, structure réservée aux hommes.

Commune	Nom de l'établissement	Adresse	Type d'établissement / public concerné	Public	Gestion	Capacité d'accueil	Problèmes d'occupation ou d'adaptation à la demande	Problèmes d'entretien des locaux, besoin en travaux
Grémonville (CC de Yerville)	Domaine des filleuls	hameau du Gal	CHRS pour hommes et maison-relais	Hommes qui se retrouvent sans logement peuvent être hébergés en urgence ou sur de la longue durée. Personnes venant du Havre , de Rouen ou de la campagne alentour	Ass loi 1901	chambres CHRS (40 lits) et maisons-relais (15 studios)	complet, ont de la demande qui ne peut pas être comblée	Travaux de réaménagement en cours. Rénovation des chambres du CHRS (agrandissement, pose de sanitaires dans chaque chambre)

Les gens du voyage

- **Rappel de la loi**

La réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage est soumise à la loi 200-614 du 5 juillet 2000. Le dispositif d'accueil est toutefois élaboré à l'échelle départementale, conjointement avec l'Etat.

Les réalisations doivent répondre aux besoins de séjours et de rassemblements.

- des aires d'accueil proprement dites
- des aires de grand passage

Afin d'aider à la réalisation des aires d'accueil, l'Etat apporte aux communes une aide de 70% de la dépense totale occasionnée. Il apporte également une aide financière à la gestion, aide complétée par le Département.

- ✓ les obligations du territoire, qui est concerné ?

voir schéma départemental d'accueil 76

Toutes les communes de + de 5 000 habitants doivent, au titre de la loi, réaliser ou participer financièrement à la réalisation et à la gestion des aires d'accueil.

Sur le Pays Plateau de Caux Maritime, seule la commune d'Yvetot compte plus de 5 000 habitants.

- **Réflexions de la commune d'Yvetot, projet ?**

Les services techniques de la ville ont travaillé depuis 2 ans, sur un projet d'aménagement de terrain, rue du Mont joli. Il s'agit d'un terrain précédemment déjà destiné aux gens du voyage, mais sur lequel ne subsiste aucun équipement.

D'une superficie approximative de 3 000 m², il projette l'aménagement de 8 emplacements, soit une possibilité d'accueil de 16 caravanes.

En matière de travaux, une allée en enrobé permettra l'accessibilité aux emplacements. Des blocs sanitaires avec eau chaude et froide et électricité seront aménagés, ainsi que des douches, un emplacement pour cuisiner et la possibilité d'installer un lave-linge.

Un sas d'entrée réglera l'accès au terrain dont les modalités précises de gestion restent à définir.

Le coût des travaux est estimé à 250 000 €.

Le projet, présenté au budget 2007 de la ville n'a pas été retenu. Il fera l'objet d'une nouvelle présentation au budget 2008, sachant que la subvention obtenue reste valide jusque fin 2008.

Les saisonniers et travailleurs temporaires réguliers

- **L'offre du territoire**

Aucune offre spécifique n'est proposée sur le Pays (il n'existe pas de foyer de jeunes travailleurs, ni de résidence hôtelière) et ce malgré une demande importante, qui provient d'une part des travailleurs saisonniers du tourisme, d'autre part des intervenants temporaires sur la centrale de Paluel, à tout moment de l'année.

- **les besoins/la demande**

Aujourd'hui l'ensemble des offices de tourisme sur le Pays tentent de gérer au mieux la situation et de répondre aux demandes. La coordination de l'hébergement est menée par l'Office de tourisme du Pays situé à Saint-Valéry-en-Caux.

Nous avons contacté cet office dont le personnel semble vivre un véritable cauchemar en matière de recherche d'hébergement.

Le sujet est qualifié de « très gros problème » compte tenu de l'afflux des demandes.

A en croire l'office du Pays, **les jeunes** qui viendraient travailler pour la saison touristique, lorsqu'ils ne sont pas locaux, n'ont que les campings pour se loger.

A la recherche d'un hébergement temporaire peu cher, de type chambre ou studio, les offices n'ont rien à leur proposer. Au mieux ce sont les chambres d'hôtes qui conviendraient, mais qui restent beaucoup trop chères.

Souvent ces jeunes travailleurs traitent directement le problème avec leur employeur, mais pour contourner cette difficulté, ce sont des jeunes locaux – déjà logés – qui sont embauchés ou ceux dont la famille dispose d'une résidence secondaire sur place.

Mais les offices doivent faire face à une autre demande, récurrente, celle des **intervenants temporaires sur la centrale** de Paluel. Ils arrivent parfois pour 2 semaines, parfois pour 10, parfois repartent au bout de quelques jours. Ils doivent souvent trouver à se loger en quelques jours.

Ils sont orientés vers les gîtes de la région jusqu'à 30 km autour de Saint Valéry. Mais les contraintes des uns et des autres ne sont pas toujours compatibles (problème de durée d'hébergement).

Ils recherchent plutôt des grands logements, au minimum des T3, pour loger en colocation et réaliser des économies sur leur forfait déplacement, payé par l'entreprise.

2 types de travailleurs sont à loger : des ouvriers et des cadres.

EDF ne leur proposerait pas ses propres logements (pourtant nous savons que certains sont vacants).

Faute de mieux, de plus en plus souvent, ces travailleurs logent en camping car, l'aire de Saint Valéry étant gratuite. Lorsque l'on est en saison d'hiver, la commune tolère leur stationnement de longue durée.

Interroger le village vacances de Veules les Roses

BILAN POINT PAR POINT ATOUPS ET FAIBLESSES

Nous dressons ici, sous forme d'atouts/faiblesses, une liste, non exhaustive, de questions ou de remarques, à propos de la démarche habitat. Les projets PLH devront tenter de répondre à ces questions.

THEMATIQUES	ATOUPS	FAIBLESSES
Essor démographique	Pas de commune rurale à la dérive depuis « l'injection » de PALUEL et l'A29	La poussée est violente au Sud, elle amène quelques inquiétudes et conflits d'intérêts
Mixité sociale	Assez bonne représentation et répartition du logement social dans le Pays Bons exemples d'intégration urbaine du logement social (Autretot, ..)	Moins d'offre sociale sur la CC YERVILLE Sur le Pays, le parc social ne joue pas partout son rôle (pas de rotation) Intégration urbaine des cités très contestable dans certains cas
Insalubrité Indécence	Partenariat annoncé par les élus pour trouver des solutions (SMI notamment)	Très diffuse, toujours 1 cas ou 2 dans chaque village Il manque souvent une médiation finale
Parc résidentiel EDF	A permis de réoxygéner bon nombre de communes de la partie Nord du Pays Apport de population, d'enfants et d'argent	Parc cédé à Deutsche Bank sans cadrage avec les élus Parc non réhabilité, architecture pauvre dans plusieurs cas Pas de contact ou de suivi avec le propriétaire qui a, lui-même, trouvé divers intermédiaires pour gérer ou vendre Mise en vente progressive du parc résiduel, à mesure de la baisse des emplois PALUEL Les ventes se font en l'état, ce qui pérennise les défauts structurels des immeubles (économie d'énergie, façades, clôtures, espaces publics, etc..)
Parc locatif	Abondant et diversifié	Souvent assez abordable dans le privé du fait de la présence d'un parc concurrentiel important (Hlm + EDF) Semble en pleine désintégration dans les derniers recensements
Parc locatif HLM	Assez abondant et renouvelé	Une partie significative du parc ancien (notamment individuel groupé villageois) n'est pas entretenu ou réhabilité Des ventes se sont faites aux occupants sans réhabilitation préalable
Logement des plus âgés	Diverses structures existent sur le Territoire L'offre quantitative est peut-être excédentaire aujourd'hui	Les structures classiques (RPA) peuvent poser de vrais problèmes : les gens y viennent trop âgés, les unités ne sont plus adaptées Les structures équipées pour la dépendance se plaignent des contraintes budgétaires (manque de personnel)
Logement des plus démunis		
Hébergement d'urgence		

Relations bailleurs sociaux	Globalement, elles sont bonnes avec les différents intervenants (OPAC, SMI, IBS, SODINEUF, SEMINOR) Accompagnement fréquent sur des préoccupations locales (personnes âgées, indécence) par SMI	A revoir les conditions de gestion des RPA dans le futur A revoir les conditions de vente du par cet de reconstitution de l'offre
Qualité patrimoniale	Les élus y sont assez sensibles	Pourtant certains projets individuels et ruraux viennent contredire ce principe
Étalement urbain	Assez peu prégnant dans la partie Nord	Pas assez de documents d'urbanisme concertés Besoin d'une réflexion Scot
Transport et déplacement		Comment minimiser l'impact de la voiture dans le développement résidentiel du Territoire ?
Tourisme	Potentiel d'emplois sur le littoral Potentiel de valorisation de bâtiments en tourisme vert	Confiscation du parc résidentiel principal en secondaire
Maîtrise Foncière	Plusieurs communes déclarent avoir un peu de foncier	
Partenariat d'aménagement		Un vrai besoin de conseil et de suivi à la mise en œuvre des projets issus des PLU ou CC ou de la mise en vente de grandes parcelles

PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le recensement récent tend à montrer un développement accéléré du secondaire sur le littoral et de la propriété occupante sur le Sud

Les données, les plus récentes du recensement INSEE (2004, 2005, disponibles très partiellement ; 2006, pas disponibles hors la seule évaluation de la population ; 2007, 2008, pas disponibles) peuvent nous permettre certains calculs et interprétations. L'échantillon des données disponibles représente 22% du Territoire aujourd'hui.

Les données détaillées figurent en annexe.

Globalement, au niveau du Pays, la croissance en nombre des logements (454 unités), s'est traduite ainsi :

Evolution en nombre des logements du Pays de Caux Maritime entre 1999 et 2004-5 (échantillon recensé en 2004-2005)	PAYS DE CAUX MARITIME	ALBATRE	FLEUR DE LIN	MER ET LIN	YERVILLE	YVETOT
Dont Résidences principales	+ 321	+94	+73	+2	+28	+124
Dont Propriété occupante	+367	+140	+60	+2	+55	+110
Dont Location	-7	-27	+18	+2	-16	+16
Dont Autres	-39	-19	-5	-2	-11	-2
Dont Résidences secondaires et occasionnelles	+ 132	+144	-6	+5	-1	-10
Dont vacants	+ 1	-1	-4	0	-6	+12
TOTAL LOGEMENTS	+454	+237	+63	+7	+21	+126

Les résidences principales ont représenté les ¾ de la réalisation de nouveaux logements, tandis que le stock de vacants a été très peu modifié. Cela signifie que la résidence secondaire a fortement progressé sur la Côte d'Albâtre.

Un autre élément fondamental réside dans la priorité totale donnée à la propriété occupante qui constitue la vocation première des résidences principales mis en service, mais qui consomme également le logement locatif et le parc gratuit ou des chambres. Il y a sensiblement plus de créations de nouvelles résidences principales en propriété occupante que de logements créés.

Evolution en taux des logements du Pays de Caux Maritime entre 1999 et 2004-5 (échantillon recensé en 2004-2005)	PAYS DE CAUX MARITIME	ALBATRE	FLEUR DE LIN	MER ET LIN	YERVILLE	YVETOT
Dont Résidences principales	+ 7%	+4%	+16%	+1%	+6%	+8%
Dont Propriété occupante	+11%	+10%	+17%	+2%	+17%	+9%
Dont Location	-1%	-4%	+24%	+5%	-16%	+6%
Dont Autres	-22%	-18%	-42%	-50%	-73%	-5%
Dont Résidences secondaires et occasionnelles	+ 8%	+10%	-7%	+12%	-7%	-24%
Dont vacants	+ 0%	-1%	-21%	0%	-40%	+24%
TOTAL LOGEMENTS	+7%	+6%	+11%	+4%	+4%	+8%

En valeur relative, il est possible d'interpréter les résultats plus aisément.

Pour la CC ALBATRE, la création de nouveaux logements aurait alimenté à la fois la propriété occupante et la résidence secondaire, avec une petite baisse du secteur locatif.

Pour la CC FLEUR DE LIN, la création forte de nouveaux logements est venue compléter l'apport d'une reprise importante de la vacance et d'une reprise plus modérée des résidences secondaires, pour développer nettement la résidence principale, tant en propriété, qu'en locatif. L'apport en locatif est même, ici, le plus important.

Pour la CC MER ET LIN, la création de nouveaux logements est faible et s'est dirigé nettement vers la résidence secondaire. En réalité, le parc ancien des résidences principales, voire de quelques vacants, est absorbé par la création de résidences secondaires, tandis que les constructions nouvelles permettent à peine de compenser les suppressions de résidences principales.

Pour la CC YERVILLE, la création de nouveaux logements est faible, mais la reprise de la vacance serait spectaculaire, tandis que le transfert location vers propriété serait important également. Ces deux phénomènes conjugués, permettraient d'amplifier le volume des propriétés sans forcer la construction neuve.

Pour la CC YVETOT, la création de nouveaux logements est assez importante. Elle est dirigée vers la création de résidences principales avec une accentuation plus forte vers l'accession à la propriété. L'apparition d'une quantité suspecte de logements vacants entre 1999 et 2004-5 est à contrôler.

L'extrapolation des valeurs d'échantillon nous donne la mesure du phénomène

Globalement, au niveau du Pays de Caux Maritime, la tendance serait la suivante :

PRODUCTION NETTE DE LOGEMENTS	356 PAR AN contre 274 dans la période précédente	+30%
PRODUCTION NETTE DE RESIDENCES PRINCIPALES	284 PAR AN contre 254 dans la période précédente	+12%
PRODUCTION NETTE DE RESIDENCES SECONDAIRES	100 PAR AN contre 41 dans la période précédente	+144%
PRODUCTION NETTE DE VACANTS	1 PAR AN contre -33 dans la période précédente	NS

Nette amplification de la construction parce que le marché de la résidence secondaire se développe très fortement, que celui de la résidence principale poursuit une évolution forte également et que le vacants auraient cessé de diminuer pour se stabiliser

PRODUCTION NETTE DE RESIDENCES PRINCIPALES	284 PAR AN contre 254 dans la période précédente	+12%
PRODUCTION NETTE DE LOGTS DE PROPRIETAIRES	259 PAR AN contre 172 dans la période précédente	+51%
PRODUCTION NETTE DE LOGTS DE LOCATAIRES	-9 PAR AN contre 86 dans la période précédente	NS
PRODUCTION NETTE DE LOGTS AUTRES CATEGORIES	-43 PAR AN contre -4 dans la période précédente	NS

Nette amplification de la production de logements de propriétaires occupants au net détriment du secteur locatif, qui fondrait à la vitesse de 9 unités par an

Le parc locatif est en train de se détruire alors qu'il était une force du Territoire.

Les raisons principales sont les suivantes :

- Mise en vente de logements précédemment loués par leur propriétaire à des résidentes principaux ou secondaires
- Mise en vente de biens Hlm aux occupants ou à des tiers
- Mise en vente d'une partie du parc locatif EDF
- Moindre mise en chantier de logements locatifs privés ou publics

LES BESOINS EN LOGEMENTS DU PLATEAU DU CAUX MARITIME

Les principes de l'analyse de la demande

Nous prenons quelques lignes pour rappeler les principes fondamentaux du calcul de ces besoins.

DESSERREMENT	<p>A population égale, le besoin de résidences principales augmente en ce moment, parce que la taille moyenne des ménages diminue sensiblement.</p> <p>Le vieillissement des individus entraîne une vie prolongée pour un ménage parfois réduit à une seule personne, mais la résidence est souvent la même.</p> <p>Un divorce entraîne le besoin immédiat de deux logements pour une seule famille d'origine</p> <p>Le célibat prolongé entraîne un besoin de logement pour une seule personne</p> <p>La décohabitation des jeunes fait baisser le taux d'occupation de la résidence familiale</p> <p>Ces éléments conjugués amènent les élus à devoir construire « beaucoup » pour conserver leur population.</p> <p>Mathématiquement, la simulation d'une baisse tendancielle de la taille des ménages nous permet d'évaluer le desserrement, soit le nombre de résidences principales nouvelles à créer pour maintenir la population.</p>
RENOUVELLEMENT	<p>L'habitat se recycle en permanence. Il peut être abandonné, puis démoli, désaffecté. Il peut être regroupé ou changer d'usage. Le phénomène est difficilement prévisible ou mesurable, d'autant que l'effet inverse se produit : division d'immeubles pour créer plusieurs logements, changement d'usage d'un bâtiment agricole en local d'habitation, etc..</p> <p>Dans les quartiers d'habitat social, il peut même s'agir d'une décision stratégique de procéder à la démolition, puis à la reconstruction de logements anciens.</p> <p>Pour évaluer le besoin de renouvellement, on peut extrapoler des décomptes antérieurs de suppression historique de logements. Mais ce chiffre reste aléatoire.</p>
ACCUEIL	<p>L'augmentation de la population, par migration résidentielle ou par hausse démographique interne contient deux facteurs de besoins bien différents : l'un d'eux tient à l'offre locale en terrain pour construire, en logements promus, l'autre tient essentiellement aux conditions d'évolution des populations résidentes au fur et à mesure de leur vie.</p> <p>Il n'est pas rare qu'en territoire rural insuffisamment doté en emplois pour jeunes ou en centre d'étude ou de formation élaboré, les jeunes soient amenés à quitter le Territoire entre 17 et 25-30 ans pour leurs besoins et ne pas revenir dans un certain nombre de cas.</p> <p>A l'inverse, un Territoire attractif qui se préoccupe de « construire », ou de mettre sur le marché des nouveaux produits logements se donne des chances de les faire revenir ou d'attirer d'autres populations de remplacement.</p>
SPECIALISATION	<p>Un certain nombre de besoins se spécialisent aujourd'hui, du fait de la modification profonde des modes culturels, de l'allongement sensible de la durée de la vie, des difficultés économiques d'une part importante de la population, de l'alourdissement des coûts immobiliers, mais aussi de la faiblesse de la production de logements pendant de longues années de marasme économique.</p>

Cette spécialisation nous amène à nous préoccuper du cas des personnes âgées dépendantes, des jeunes travailleurs, des exclus du logement, des sans abri, des gens du voyage, de ceux qui vivent un problème familial grave et doivent trouver une solution d'urgence, etc..

Si le Pays du Caux Maritime ne peut se saisir de toutes les difficultés de la Terre, il doit, néanmoins étudier au mieux les conditions de tous les accueils spécialisés, pour respecter les dispositifs nationaux, mais aussi pour fluidifier son propre fonctionnement. Le plus souvent, il ne sert à rien d'ignorer les problèmes qui réapparaissent aussitôt de manière amplifiée.

C'est ainsi que certaines communes qui refusaient de créer les conditions d'un accueil en logement social sur leurs territoires, ont vu apparaître des investisseurs privés, parfois locaux, qui ont réalisé du logement locatif en utilisant les avantages de la défiscalisation et les dispositifs de l'aide personnalisée au logement, dans des conditions qualitatives et de concertation peu enviables.

IMPACT RESIDENCES SECONDAIRES

La clientèle des résidences secondaires consomme également du logement sur le Territoire. Elle pourra, indifféremment puiser sur le stock de logements vacants, racheter des résidences principales qui pouvaient être revendus à des ménages locaux, acheter des logements neufs dans le cadre d'opérations de promotion dédiées ou non.

La période que nous avons abordée en 2000 est une période de regain de l'attractivité touristique résidentielle. Ce marché perturbe donc le marché qui nous intéresse en annulant (compte tenu des prix proposés par les étrangers acheteurs) les possibilités de récupération d'anciennes résidences secondaires pour en faire des résidences principales.

Le Territoire est nettement divisé de ce point de vue :

- Progression des résidences secondaires en CÔTE D'ALBÂTRE et MER ET LIN
- Neutralisation en FLEUR DE LIN
- Fin de résorption du stock en CC d'YVETOT et de YERVILLE

IMPACT LOGEMENTS VACANTS

Les logements vacants sont peu nombreux sur le Territoire. En réduire le nombre contribuerait à créer des tensions encore plus vives sur le marché, même si il reste très utile de lutter contre la vacance « volontaire » d'immeubles qui font l'objet de rétentions inutiles pour quelques héritiers ou contre la vacance « technique » qui peut toucher des immeubles à l'état d'abandon.

Pour chacun de ces éléments nous tenterons donc d'élaborer des hypothèses en tenant compte des éléments précédents. Même si notre modèle de raisonnement peut sembler arithmétique, il est surtout destiné à établir un cadre d'appréciation pour les élus.

Le desserrement

	Population de ménages en 1999	Nombre de ménages en 1999	Taille moyenne des ménages en 1999	Taille moyenne des ménages en 2013	Nombre théorique de ménages à population égale en 2013	Besoin en résidences principales en résultant	Besoin annuel en RP équivalent = Besoin courant du Desserrement
ALBATRE	20734	7830	2,65	2,39	8675	845	56
MER ET LIN	5328	1979	2,69	2,42	2202	223	15
FLEUR DE LIN	8337	3063	2,72	2,45	3403	340	23
YERVILLE	9243	3233	2,86	2,57	3596	363	24
YVETOT	20140	7754	2,60	2,34	8607	853	57
PCM	63782	23859	2,67			2624	175

Nous utilisons une simulation de baisse moyenne de 10% de la taille des ménages entre 1999 et 2013. En 2005, les communes dont la taille des ménages est mesurable ont baissé en moyenne de 5%.

On notera, pour information, le rythme de production de logements résidences principales de ces EPCI entre 1990 et 1999 et le rythme extrapolé qui pourrait être atteint entre 1999 et 2005 :

	Besoin annuel en RP équivalent = Besoin courant du Desserrement	Rythme annuel de production entre 1990 et 1999	Tendance de production en rythme annuel 1999-2005	Observation
ALBATRE	56	74	45	Rythme supérieur aux besoins du desserrement, mais ne confirme peut-être pas, récemment
MER ET LIN	15	14	NS	Rythme à peine équivalent aux besoins du desserrement, en aggravation probable
FLEUR DE LIN	23	30	85	Rythme supérieur aux besoins du desserrement, pourrait être très supérieur aujourd'hui
YERVILLE	24	44	40	Rythme très supérieur aux besoins du desserrement, tendance confirmée
YVETOT	57	93	120	Rythme très supérieur aux besoins du desserrement, tendance confirmée
PCM	175	255	290	Rythme supérieur à très supérieur aux besoins du desserrement

Les EPCI remplissent, jusqu'à présent les besoins de leur desserrement, sauf la CC de MER ET LIN, qui n'offrirait donc plus assez de logements nouveaux pour sa propre population.

L'accueil de populations nouvelles

Nous rappelons ici l'évolution des populations entre 1990 et 1999 et entre 1999 et 2005, en tendance.

	Population 1990	Population 1999	Evolution de la population 1990-1999	Evolution de la population entre 1999 et 2005 en tendance	Simulation d'une évolution du même ordre à l'horizon 2013 exprimée en taux de variation depuis 1999	Population 2013 en tendance
ALBATRE	20187	20739	2,7%	1 à 2%	3%	21360
FLEUR DE LIN	8100	8339	3,0%	7 à 8%	15%	9590
MER ET LIN	5235	5327	1,8%	-1 à -2%	-3%	5170
YERVILLE	8718	9248	6,1%	10 à 11%	21%	11190
YVETOT	19643	20145	2,6%	1 à 2%	3%	20750
PLATEAU	61883	63798	3,1%	3 à 4%	7%	68060

	Population 2013 en tendance	Evolution de la population	Taille simulée des ménages	Besoin en résidences principales issu de l'évolution de la population	Besoin annuel en résidences principales issu de l'évolution de la population
ALBATRE	21360	621	2,39	260	17
FLEUR DE LIN	9590	1251	2,45	511	34
MER ET LIN	5170	-157	2,42	-65	-4
YERVILLE	11190	1942	2,57	756	50
YVETOT	20750	605	2,34	259	17
PLATEAU	68060			1721	114

Nous simulons une poursuite de l'évolution de la population, telle qu'elle apparaît dans les premiers échantillons du recensement, à l'horizon 2005.

Renouvellement du parc

Il représente au maximum une consommation de 1 à 2% du parc sur une période de 10 ans (flux négatif lorsqu'il y a démolition ou désaffectation/ flux positif lorsqu'il y a division d'immeuble ou réaffectation).

Ainsi, on a pu enregistrer entre 1990 et 1999 les mouvements suivants :

Communes	Modification du parc daté d'avant 90 en 1999	Nombre de logements 1999	Taux de variation du au renouvellement du parc
Yvetot	-87	4848	-1,8%
Yerville	-28	935	-3,0%
Cany Barville	-27	1432	-1,9%
Doudeville	-15	1130	-1,3%
Saint Valéry en Caux	5	2718	+0,2%
Fontaine le Dun	32	386	+8,3%
Néville	-33	509	-6,5%
Veules les roses	21	765	+2,7%
Héricourt en Caux	3	329	+1,0%
Saint Laurent en Caux	-19	291	-6,5%
Angiens	11	313	+3,5%
Motteville	-12	276	-4,3%
Sainte Marie des Champs	2	573	+0,3%
Valliquerville	-7	455	-1,5%
Total échantillon	-154	14960	-1%

Nous proposons de retenir un **besoin lié à la diminution par renouvellement de l'ordre de 1% pour chaque EPCI**, soit :

	Nombre de logements extrapolé pour 2013	Besoin lié au renouvellement du parc sur 10 ans	Besoin annuel en reconstitution de parc sur la période 2008-2013
ALBATRE	11680	117	12
FLEUR DE LIN	4025	40	4
MER ET LIN	2845	28	3
YERVILLE	3645	36	4
YVETOT	8948	90	9
PLATEAU	31143	311	32

L'impact des résidences secondaires :

	Nombre de Résidences secondaires en 1999	Taux de présence des Résidences secondaires en 1999	Hypothèse d'évolution 1999-2005 sur échantillon extrapolé	Simulation d'un taux de présence à	Nombre de logements extrapolé pour 2013	Nombre de résidences secondaires simulé en 2013	Besoin en résidences secondaires entre 2006 et 2013	Besoin annuel simulé en résidences secondaires
ALBATRE	2562	23%	389	29%	11680	3387	436	55
FLEUR DE LIN	385	11%	-40	8%	4025	322	-23	-3
MER ET LIN	611	22%	70	26%	2845	740	59	7
YERVILLE	136	4%	-8	3%	3645	109	-19	-2
YVETOT	145	2%	-53	1%	8948	90	-2	0
	3839		358			4648		57

L'évolution possible du parc des résidences secondaires peut impacter gravement l'évolution de la CC ALBATRE. Elle est équivalente au besoin du desserrement.

L'éclosion de plus de 400 nouvelles résidences secondaires à l'horizon 2013 consommera des résidences principales à la vente, des logements vacants en reprise et du terrain pour des créations en neuf (individuel ou promotion).

C'est une activité concurrente de la politique de l'habitat résidentiel à mener. Elle ne peut être combattue en tant que telle, mais elle impose d'autant plus de maîtrise et d'outils fonciers pour produire du logement résidentiel là où on peut le faire.

En MER et LIN, l'évolution est plus insidieuse, mais tout aussi prégnante. MER et LIN ne produit qu'une quinzaine de résidences principales nouvelles par an. Le fait que la moitié de la production soit mis en concurrence avec le marché du secondaire est très inquiétant si un dispositif d'encouragement à la construction résidentielle n'est pas mis en place.

Pour les autres EPCI, l'impact est plus neutre : YVETOT a épuisé son stock de résidences secondaires, YERVILLE n'en est pas très loin, mais peut sans doute compter sur un apport mineur de ces logements secondaires pour ses besoins en logements principaux. FLEUR DE LIN devrait également pouvoir compter sur quelques logements en reprise de stock.

L'impact des logements vacants

	Nombre de logements vacants en 1999	Hypothèse d'évolution 1999-2005 sur échantillon extrapolé	Hypothèse d'évolution 1999-2005 sur échantillon extrapolé en taux	Hypothèses retenues pour 2013	Nombre de logements vacants en 2013	« Besoins » en logements générés annuellement par la variation de ce parc
ALBATRE	580	-3	-0%	0%	580	0
FLEUR DE LIN	142	-27	-19%	-10%	128	-1
MER ET LIN	141	-14	-10%	-5%	134	0
YERVILLE	99	8	+8%	+4%	103	0
YVETOT	300	63	+20%	+10%	330	2
	1262	27	+2%	+3%	1275	1

Notre proposition consiste ici à atténuer les probables effets de variation de la vacance à l'horizon 2013, parce que ce parc est à un bas niveau et qu'il faut croire, toutes choses étant égales par ailleurs qu'il n'évoluera pas beaucoup sans une politique de l'habitat volontariste.

Au global, l'impact est très faible : FLEUR DE LIN peut récupérer 1 logement par an sur ce stock, tandis qu'YVETOT verrait ce stock évoluer de 2 unités par an.

Récapitulation des besoins annuels en hypothèse au fil de l'eau

	Nombre de logements extrapolé pour 2013	Desserrement annuel	Renouvellement	Accueil de nouvelles populations	Vacants	Total Résidences Principales	Résidences secondaires	TOTAL PLH 2008-2013	PROGRAMME PLH FIL DE L'EAU
ALBATRE	11680	56	12	17	0	85	55	140	840
FLEUR DE LIN	4025	23	4	34	-1	60	-3	57	342
MER ET LIN	2845	15	3	-4	0	14	7	21	126
YERVILLE	3645	24	4	50	0	78	-2	76	456
YVETOT	8948	57	9	17	2	85	0	85	510
TOTAL EPCI	31143	175	32	114	1	322	57	379	2274

Ceci établit un premier cadrage des besoins en logements à l'horizon 2013.

Il est arrêté à 380 logements par an, dont 57 en résidences secondaires et 322 en résidences principales.

Rien ne dit ici que la répartition indiquée entre les EPCI est la bonne.

Aucune répartition par produit logement n'est proposé pour l'heure.

C'est ce débat qui doit s'ouvrir avec le Pays et les EPCI, avec les questions suivantes en point d'orgue :

- La COTE D'ALBATRE admet-elle la partition Résidences Principales/Résidences Secondaires pour son développement ?
- La CC MER et LIN peut-elle admettre un développement résidentiel aussi faible, au risque de perdre son armature de services et commerces de proximité ?
- La CC FLEUR DE LIN trouve-t-elle ici son bon rythme de progression, compte tenu d'une pression plus forte par le Sud, qui pourrait emballer la production de résidences principales diffuses ?
- La CC YERVILLE souhaite-t-elle reconduire un fort rythme de développement résidentiel et ne doit-elle pas, dans ce cas, renforcer les équipements et services ?
- La CC YVETOT trouve-t-elle ici un développement suffisant, sachant que la pression immobilière s'exerce à la fois sur la Ville-centre et sur la zone rurale, alors que c'est objectivement la Ville-Centre qui a besoin de reconstituer son offre ?

Annexes

Annexe n°1

Entretien téléphonique avec M. Jean Luc DUMONT / chef de la section gestion aux ressources humaines de la centrale EDF de PALUEL. Le 6 juin 2007

Construction des « logements EDF » : 20 à 25 ans, soit 1982-1987.

En 2001/2002 EDF a vendu la totalité de son parc logement à la Deutsch Bank (politique nationale). EDF est locataire de ce patrimoine et le sous-loue à des agents EDF en activité.

Parc total sur le secteur du site de PALUEL : 736 logements, dont une 60taine à Fauville et Valemont. Soit sur le SM du Plateau de Caux Maritime environ 676 logements.

A l'origine le parc était de 900 logements environ.

Convention signée entre EDF et la Deutsch Bank sur les modalités de gestion :

- EDF conserve actuellement des vacants « volontaires » afin de pouvoir assurer le logement aux agents EDF mutés sur le site et qui le souhaiteraient. Ce taux de vacance est proche de 4%
- Tendence à augmentation de cette vacance (moindre attractivité du parc, agents moins nombreux, souhaits d'accéder à la propriété). Or EDF paye les loyers des vacants au propriétaire. Donc des logements sont rendus à la DB pour être mis en vente.
- Les ventes actuelles ne sont donc que ponctuelles, sur des logements vacants. Elles se font au prix du marché, en priorité aux agents EDF (pendant 40 jours), puis ouvertes au public. Il y a 10 ans, certaines cités ont été mises en vente en totalité, auprès des agents EDF occupants. Les prix de vente étaient alors intéressants.
- Aujourd'hui EDF conserve plutôt des logements dans les plus grosses communes.

Programme d'entretien :

- une programmation des travaux est établie par la D.B, essentiellement en ravalement et changement menuiseries. Actuellement phase de remise à niveau du parc.
- Les voiries et EV ont tous été rétrocédés aux collectivités, en l'état (bon selon M. DUMONT), sauf SAINT VALERY qui n'a pas accepté cette rétrocession.

Coordonnées du représentant local de la D.B :
M. CAMPER / Gestrim Elec au 06.89.89.52.31

Annexe n°2

Entretien téléphonique avec M. CAMPER / Gestrim Elec.

Le rachat par la D.B des 12 000 logements nationaux EDF date de fin 2000.

Gestrim Elec (filiale de la Gestrim) s'est d'abord occupé de la gestion du patrimoine et des travaux pour le compte du propriétaire, Puis a obtenu la gestion locative pour le compte d'EDF.

La politique de gestion et patrimoniale reste très centralisée.

Concernant la vacance des logements et leur restitution au propriétaire :

C'est du ressort de la politique d'EDF. Aujourd'hui seuil de vacance accepté à 4%, demain ce seuil peut passer à 2% ?

A priori EDF, dans sa convention avec la D.B, aurait un droit à restituer des logements (pour les mettre en vente) 1x/an. Aurait négocié, à compter de début 2007, pour ramener ce droit à 1x/6mois.

M. CAMPER confirme que la vacance serait actuellement > à 4%, mais est réservé quand nous évoquons la moindre attractivité du parc pour les agents EDF.

Ex. : EDF aurait restitué au propriétaire 3 logements la 1^{ère} année (tous sur St Valéry), et 10 en 2006.

Stratégie relative à la location et à la vacance : relève strictement d'EDF

Stratégie relative à la programmation des travaux : relève de Gestrim Elec Paris et de la D.B

Stratégie relative à la vente : Gestrim Elec Paris et D.B

Quant au mandat de vente des logements, il a été confié à une société Parisienne. La Gestrim Elec locale n'est pas nécessairement informée de ce programme de vente.

Pour avoir + d'information, il faut appeler Gestrim Elec Paris.

Annexe n°3

Entretien sur RV avec Mme LAMPIN – coordinatrice santé et responsable des pré-admissions à l'EHPAD de Grainville-la-Teinturière Le 22 mai 07

Les demandes d'entrées à Grainville-la-Teinturière :

Le plus souvent suite à l'hospitalisation des personnes.

Aujourd'hui l'EHPAD a encore une population, en moyenne, de 68-70 ans. Mais les personnes âgées qui entrent maintenant ont plutôt 80 ans voire davantage.

Les ¼ des entrées concernent des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et de plus en plus de personnes bénéficiaires de l'aide sociale. Seul critère d'admission des P.A : doivent encore savoir manger seule.

Actuellement l'EHPAD est complet, mais il n'y a pas de grosses attentes.

Les familles sont peu présentes en règle générale. L'EHPAD met en place actuellement un personnel d'accompagnement au personnel soignant.

Les offres :

Mme Lampin pense que dans le secteur géographique nous concernant il y a une offre assez importante, y compris en maisons de retraite, RPA, et si on intègre également celle sur Fécamp.

L'établissement de Grainville-la-Teinturière est un des moins chers du secteur, ce qui explique aussi qu'il accueille des malades des sociaux. Compter 1200 €/mois.

Les besoins :

Besoins pour personnes d'âge moyen, entre 50 et 70 ans, nécessitant surtout un suivi social. Il s'agit souvent de « cas lourds », ex.alcolisés, sans famille, en grosse déprime, désocialisés, qui, du fait de leur âge, n'ont pas, en théorie, à entrer à l'EHPAD.

L'EHPAD récupère de plus en plus des personnes qui viennent de l'HP, à partir d'un certain âge.

Y compris pour le personnel soignant de l'EHPAD, il s'agit de malades ne nécessitant pas les mêmes soins.

Les projets :

Extension et restructuration envisagées. Notamment ouverture souhaitée d'une unité de soins pour malades d'Alzheimer (cf. chapitre sur l'offre en logement et hébergement des personnes âgées).

Restructuration souhaitée pour n'avoir plus que des chambres individuelles et des lits temporaires.

Annexe n°4

Entretien téléphonique avec Mme Delaporte Petin – référente personnes âgées chez SMI Le 12 Juin 07

SMI adhère au réseau européen Delphis (de Développement, Etudes pour le Logement, la Promotion de l'Habitat, l'Innovation et le Social) qui regroupe plusieurs SA d'HLM et dont une des thématiques concerne l'adaptation des logements et l'apport de services aux personnes âgées, locataires des bailleurs sociaux.

Un référentiel sur les aspects techniques et humains des prestations des organismes HLM a été créé, qui donne jour au label « Habitat Seniors Services » développé en parallèle.

Les prestations d'adaptation réalisées s'adressent aux locataires de plus de 65 ans et sur demande de leur part. Ils représentent à eux seuls, 1 250 locataires de SMI, dont environ 400 sur la ville d'Yvetot.

Les adaptations du logement concernent principalement les salles de bains, l'électricité (avec déplacement des interrupteurs) et la pose de volets roulants.

Pour les implantations nouvelles les bailleurs sont attentifs à la proximité des commerces et l'existence d'un transport en commun.

Pour les prestations de services, les organismes travaillent conjointement avec les services d'aide à domicile existants, signe des conventions de partenariat avec les associations de services ou les CCAS...

SMI a d'ores et déjà réhabilité 21 RPA (notamment adaptation des salles de bains) et travaille plus particulièrement sur Yvetot, reconnu site pilote du programme européen EQUAL.

Au-delà des adaptations intérieures des logements, quel est le devenir des RPA ?

Mme Delaporte confirme un réel problème d'attractivité des RPA. Notamment les foyers-logements sans animations, ni restauration et sans gardiennage, connaissent des problèmes de vacance parfois lourds.

Ex. de la RPA de Doudeville qu'SMI a dû reprendre en gestion depuis janvier 07.