

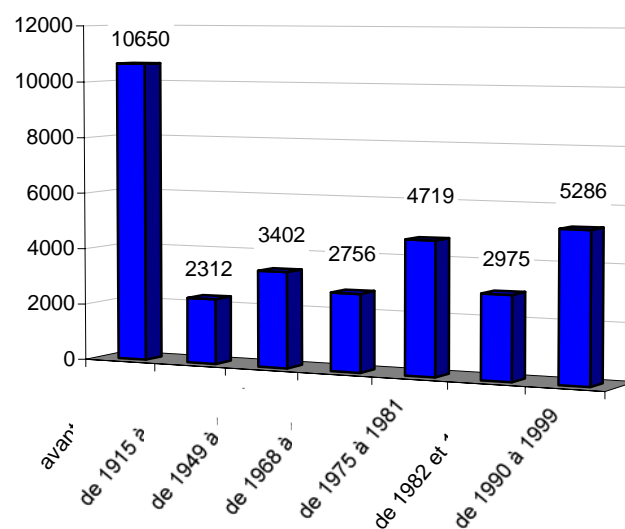
8 L'habitat et l'urbanisme, à la croisée des enjeux du PLATEAU DE CAUX MARITIME

8.1 L'habitat : un bâti ancien qui se renouvelle

Entre 1975 et 1981, l'habitat s'est développé de manière spectaculaire. Sur cette période le rythme est de +787 logements / an à l'échelle de tout le Pays : c'est le boom lié à l'implantation de la centrale de Paluel et de la « rurbanisation ». Toutefois, le secteur de Fontaine-le-Dun est moins concerné par ce phénomène.

Ensuite, le rythme de construction se ralentit nettement (9,3% de logements construits entre 1982 et 1989), pour progresser à nouveau entre 1990 et 1999 (16,5%), mais cette progression concerne uniquement le secteur Yvetot-Yerville. A proximité du littoral, on assiste au contraire à un infléchissement de la courbe.

Figure 26 Le nombre de logements par date de construction (source INSEE RGP 1999)



De 1990 à 1999 :

- le nombre de résidences principales progresse de 2 300 soit +10,6% (Seine Maritime +8,4%)
- les résidences secondaires sont en augmentation de 490 soit +14,6% (Seine Maritime -8%)
- Les logements vacants (1427) sont en diminution de 19%. Ils représentent 4,9% des logements en 1999.

Les logements sans confort (ni baignoire, ni douche, ni WC intérieur) au nombre de 345 représentent 1,45% des résidences principales en 1999.

Plus de 40% des résidences principales sont en location

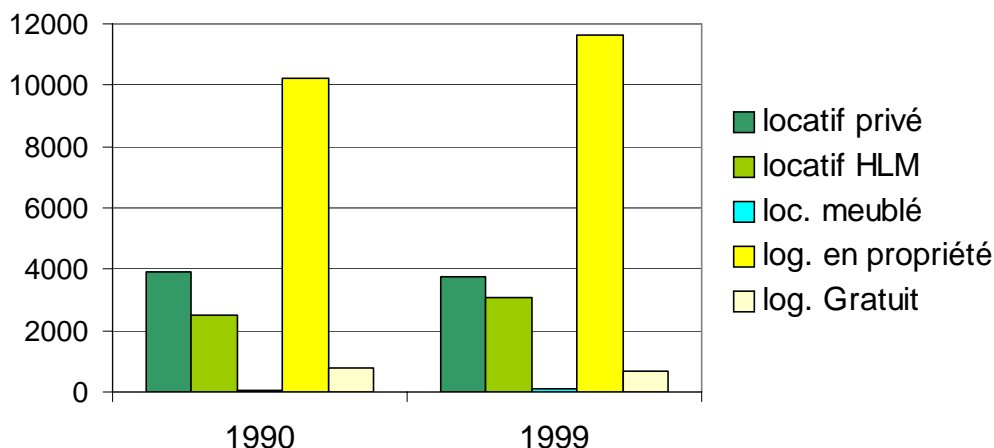
En 1999, sur l'ensemble du pays, 56% des résidences principales sont en propriété (+13% par rapport à 1990) et 40% en location. Le parc locatif privé est pratiquement stable de 1990 à 1999 (environ 5 000 logements) Le parc HLM, lui, est en progression de 22%.

Le nombre de logements gratuits diminue sensiblement (- 16%).

Si on exclut la ville d'Yvetot, 60% des logements sont en propriété et seulement 36% en location.

Figure 27 Les résidences principales selon le statut d'occupation entre 1990 et 1999 sans Yvetot (source INSEE RGP 1999)

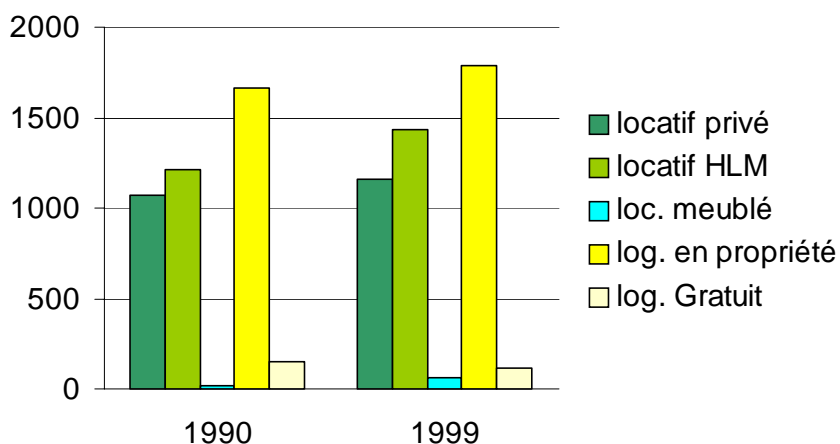
Pays Plateau de Caux Maritime (sans la ville d'Yvetot) : les résidences principales selon le statut d'occupation



Sur la Ville d'Yvetot : les logements locatifs représentent 58% du total des logements.

Figure 28 L'évolution de l'habitat entre 1990 et 1999 à Yvetot (source INSEE RGP 1999)

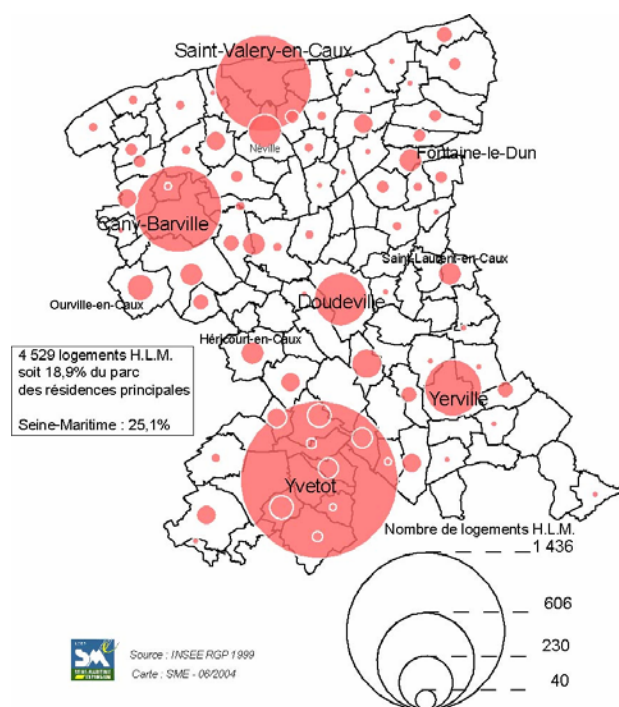
Ville d'Yvetot : les résidences principales selon le type d'occupation



Il s'agit principalement de logements HLM qui sont en augmentation de 19% de 1990 à 1999 mais le parc locatif privé est aussi en augmentation de 18%.

Le poids très important du parc locatif nécessite des actions spécifiques d'amélioration de certains quartiers, ainsi que des actions d'animation.

Figure 29 Le nombre de logements H.L.M. par commune (source INSEE RGP 1999)



- 4 500 logements HLM soit 19% des résidences principales.
En 1999, 36,6% du parc HLM du pays est localisé sur la région d'Yvetot.

Deux sociétés HLM : Seine Manche Immobilière (ex- HLM d'Yvetot) et l'OPAC gèrent à elles seules près de 80% des logements HLM du pays.

- Seine Manche Immobilière (SMI) gère 2 163 logements (dont 3 RPA à Doudeville, Héricourt-en-Caux et Ourville-en-Caux) sur 40 communes du PLATEAU DE CAUX MARITIME, notamment Yvetot (1 112 logements), Neville (91) et Yvecrique (81). A noter que dans 14 communes, certains de ces logements sont accessibles aux handicapés.
- L'OPAC : 1 521 logements HLM sur le PLATEAU DE CAUX MARITIME soit 33,6% du parc locatif social. Ces logements sont répartis sur 34 communes notamment St-Valéry (429 logements), Cany (337 log.), Yerville (212 log.), Doudeville (128 log.). Ces 4 petites villes représentent à elles seules 72,7% du parc de l'OPAC sur le PLATEAU DE CAUX MARITIME et plus de 1 000 logements.
L'OPAC dispose également de 2 Résidences pour Personnes Agées (RPA) à Cany (41 logements) et à St Valéry (43 logements)
- En outre 345 logements sont gérés par la société SEMINOR et 119 par Sodineuf Habitat Normand. 61 pavillons sont à la société HLM «La Plaine Normande» et 32 logements appartiennent à « la Propriété Familiale de Normandie ».
- Enfin, il existe trois résidences pour personnes âgées (130 logements) sur Yvetot gérées par le C.C.A.S¹.

¹ Centre Communal d'Action Social

- L'ancienneté du bâti a amené les collectivités à réaliser plusieurs opérations d'amélioration de l'habitat :

En 1985, Yvetot et 8 communes de son canton ont mené une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) permettant de rénover 250 logements. Cette opération a été renouvelée en 1994 et 1995 pour 12 communes du canton.

Entre 2000 et 2002, la communauté de communes de la Côte d'Albâtre a réalisé une OPAH. Au total, ce sont plus de 520 logements qui ont été améliorés (86% de propriétaires occupants). Cette opération a eu un impact important sur l'artisanat du bâtiment : 7 millions d'euros de travaux réalisés en trois ans soit l'équivalent du chiffre d'affaires nécessaire pour maintenir 40 emplois par an.

La Ville d'Yvetot et la communauté du Plateau de Caux Fleur de Lin mènent actuellement une campagne de ravalement de façades. A Yvetot, depuis 2001, ce sont 60 façades qui ont été ravalées et une vingtaine dans le secteur de Doudeville.

- Les logements occupés par des **retraités** représentent 32,5% des résidences principales. Ainsi les logements de retraités et les résidences secondaires (13,2%) représentent ensemble 45,7% des logements.

LES ENJEUX DE L'HABITAT

- **Une forte pression immobilière**

- Sur le secteur d'Yvetot-Yerville, et dans une certaine mesure sur celui de St-Valéry-Cany : comment **maîtriser le développement** en veillant à une bonne intégration des nouveaux habitants dans le tissu social des villages et aussi à une intégration des lotissements et des constructions nouvelles dans le « paysage ».
- Plus près du littoral : la concurrence sur le marché immobilier
 - des résidents secondaires (parisiens ou ressortissants européens (anglais et hollandais notamment) à fort pouvoir d'achat
 - des «seniors» qui se replient vers les centres-bourgs (à la recherche d'une proximité des services).

qui acquièrent le bâti ancien, à des prix inaccessibles pour des « locaux » plus jeunes.

- **L'accueil de nouvelles familles** passe par une politique volontariste de l'habitat et la prise en compte des besoins à l'échelle du pays

- Mieux connaître la demande et mieux la gérer (Programme Local de l'Habitat et Observatoire du Logement)
- Viser la mixité sociale (logements adaptés aux différents types de familles et de ressources)

- **L'amélioration du confort de l'habitat ancien, l'adaptation des logements aux personnes âgées** constituent d'autres objectifs à atteindre.

8.2 L'urbanisme

La position géographique (littoral, proximité de Paris...) du PLATEAU DE CAUX MARITIME, la pression foncière que l'on y relève et les enjeux environnementaux : autant d'éléments qui nécessitent d'organiser ce territoire dans un objectif de développement durable.

A ce jour, seules 36 communes sur 109 sont dotées d'un P.O.S². Certaines communes ont entrepris de le transformer en P.L.U.³, d'autres en carte communale, moins contraignante.

Le développement attendu nécessitera une cohérence de ces nouveaux documents d'urbanisme et la mise à l'étude d'un S.C.O.T⁴ puisque l'essentiel du Pays est situé dans la bande des 15 Km à partir du littoral.

LES ENJEUX DE L'URBANISME

- Veiller à une répartition équilibrée des activités (industrie/énergies/ agriculture/tourisme/habitat ancien et nouveau...)
- Etendre les zones constructibles
- Imposer les mêmes contraintes et prescriptions environnementales à l'échelle du Pays

² plan d'occupation des sols

³ Plan Local d'Urbanisme

⁴ Schéma de Cohérence Territoriale