

# ***Suivi spatial de la construction de logements***

Observatoire de l'habitat  
et de l'aménagement de  
l'Agglo Seine-Eure

Octobre 2021

# Préambule

L'objectif de ce document est de réunir les principales exploitations statistiques permettant de caractériser l'activité de la construction sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure.

Trois principes structurent ce document.

1/ Tout d'abord une approche rétrospective basée sur l'exploitation de la base de données Sitadel sur une période de 10 années. Ces données sont mises en perspective avec celles d'un panel d'EPCI de comparaison (Métropole Rouen Normandie, CA Evreux Portes de Normandie, CA Seine Normandie Agglomération, CA Caux Seine Agglo) choisis pour leur proximité géographique et/ou parce que leur structure économique est proche de celle de l'Agglo Seine-Eure.

2/ Cette mise en contexte est nécessaire à la compréhension des données issues des permis de construire instruits par le service ADS de l'Agglo Seine-Eure ainsi que celui de la commune de Val-de-Reuil. Celles-ci ont fait l'objet d'un travail préalable important pour consolider les données existantes, améliorer les modes de saisie et d'export pour ainsi mieux qualifier les logements produits et en permettre une analyse exhaustive. Les données ont ainsi pu être enrichies, standardisées et géolocalisées. L'agence a accompagné le service ADS en ce sens pour finalement aboutir à de nouveaux process de saisie et de transmission de ces données enrichies et disposant d'une fraîcheur et d'un détail bien meilleurs que Sitadel. Ce travail préparatoire indispensable permet ainsi de poser les bases d'un suivi fin et pérenne des dynamiques de la construction neuve sur le territoire.

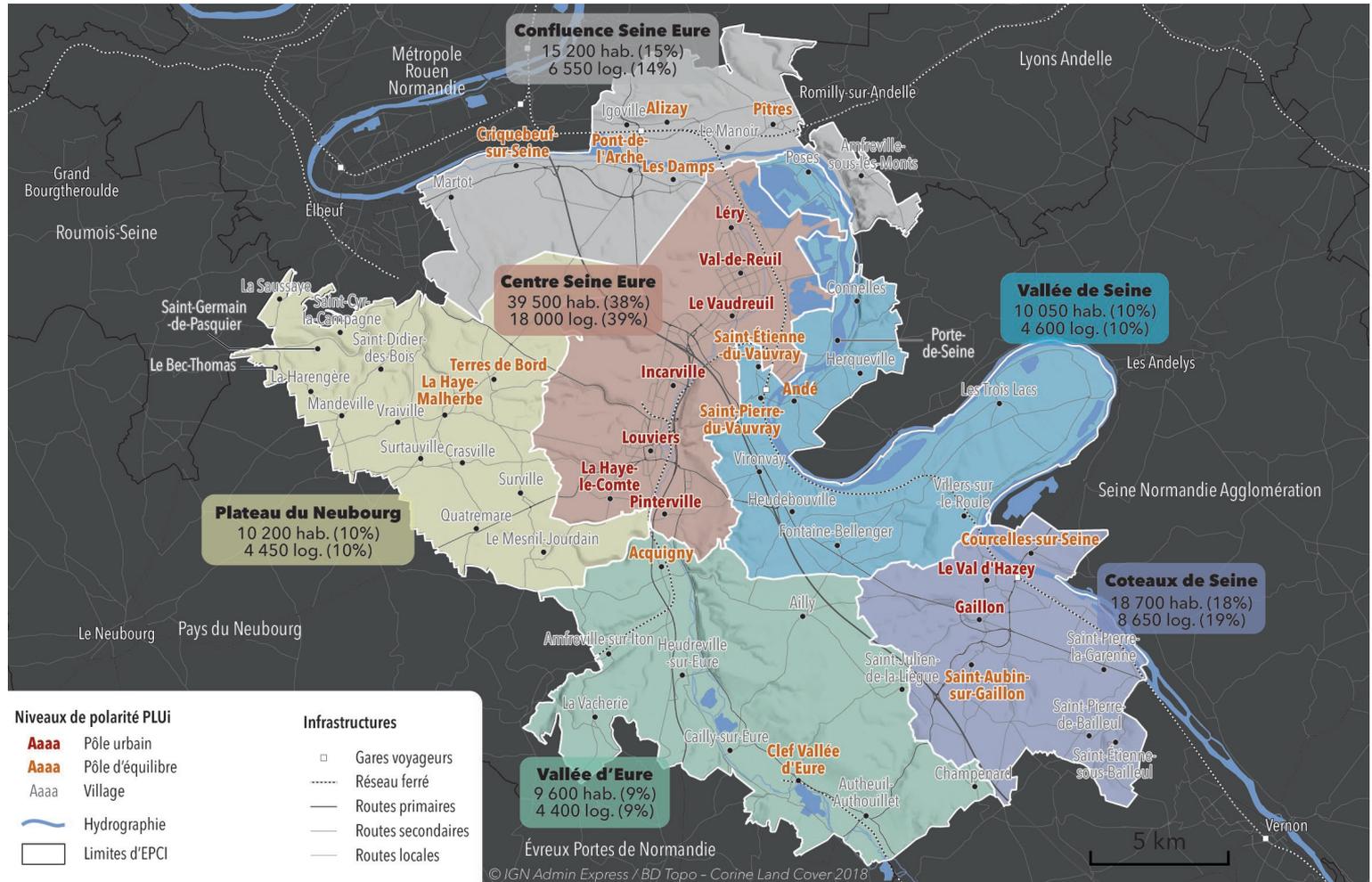
3/ Lorsque que cela est possible, et pertinent d'un point de vue statistique, les données sont analysées pour les six espaces de vie définis dans le cadre du Projet de territoire et pour les différents niveaux d'armature territoriale (niveaux de polarité) définis dans le cadre des deux PLUi.

# Sommaire

<b>Éléments de méthode.....</b>	<b>4</b>
<b>Mise en perspective des dynamiques de construction: approche rétrospective et comparative .....</b>	<b>7</b>
<b>Chiffres clés et répartition géographique de la construction de logements - 2020 .....</b>	<b>15</b>
<b>La construction de logements au sein des espaces de vie - 2020 .....</b>	<b>19</b>
<b>Analyse transversale de la construction de logements - 2020 .....</b>	<b>32</b>
<b>Annexe - Extrait simplifié de la base PC Année 2020 .....</b>	<b>39</b>

## Éléments de méthode

# Espaces de vie et polarités



# Données mobilisées

La source statistique Sitadel2 a été utilisée pour mener l'analyse rétrospective et comparative. Les données de Sitadel2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Les informations déclarées dans le formulaire sont transmises mensuellement au service de la donnée et des études statistiques (SDES). Les informations relatives aux autorisations sont transmises par les services instructeurs dans les six mois après le prononcé. Les déclarations de mises en chantier et d'achèvement des travaux sont à l'initiative des pétitionnaires ; leur remontée est plus tardive et intervient généralement dans les dix-huit mois après l'ouverture de chantier. Ainsi, le choix a été fait de se concentrer uniquement sur les logements « autorisés », afin d'assurer une cohérence de données sur l'ensemble du document.

Le travail de consolidation et d'enrichissement des données des permis de construire mené par le service ADS a permis d'obtenir une base de données fiabilisée qui évoluera d'année en année et gagnera ainsi en pertinence analytique.

Ce premier millésime 2020 est donc un T0 qui permettra par la suite d'affiner les observations à partir des variables suivantes et qui peuvent être également combinées entre elles:

- Surface des logements créés
- Typologie (individuel/collectif)
- Logement social ou en accession sociale
- Nombre de pièces
- Superficie du terrain d'assise
- Localisation parcellaire (espace de vie et polarité, zonage PLUi, domanialité...)

**Mise en perspective des dynamiques  
de construction:  
approche rétrospective et  
comparative**

## Une dynamique de construction impulsée par une centralité forte

Entre 2011 et 2020, 4 575 logements ont été autorisés sur l'Agglomération Seine-Eure, soit 10,6% de son parc résidentiel de 2011.

Bien que ce volume fluctue sensiblement selon les années, l'intercommunalité enregistre, sur la dernière période quinquennale, une hausse du nombre moyen de logements autorisés par an (476 log/an entre 2016 et 2020 contre 439 log/an entre 2011 et 2015).

Cette croissance s'explique principalement par un nombre élevé d'autorisations enregistrées en 2017 (304 unités supplémentaires par rapport à la moyenne observée sur la période).

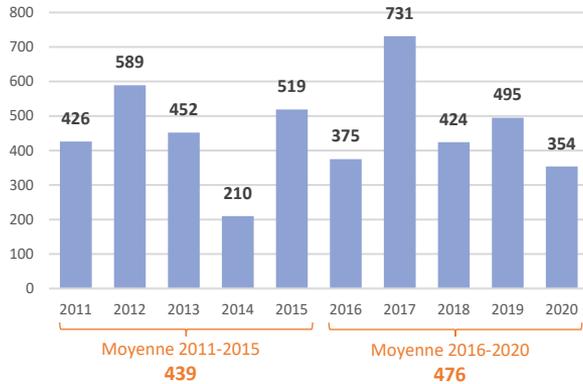
L'analyse de leur ventilation territoriale met en avant ...

### ... A l'échelle des espaces de vie

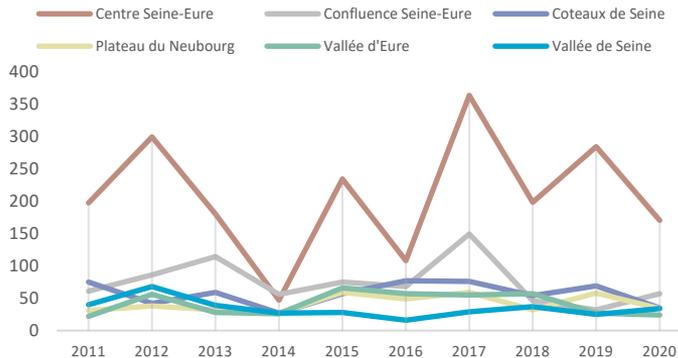
Une forte concentration des demandes d'autorisation sur le secteur Centre Seine-Eure (45% des autorisations) puis, dans une moindre mesure, sur les secteurs Confluence Seine-Eure et Coteaux de Seine (respectivement 16% et 12% des autorisations).

Une ventilation des autorisations qui se veut le reflet d'une part, de l'attractivité qu'exerce le secteur Centre Seine-Eure et d'autre part, de l'influence du desserrement de la Métropole Rouen Normandie sur les espaces de vie situés en frange nord ouest du territoire.

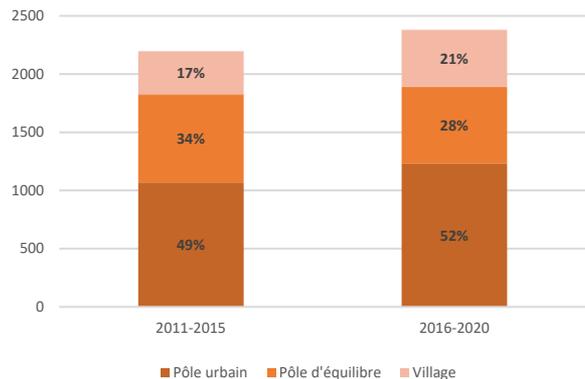
Logements autorisés par an (2011-2020)  
Agglo Seine-Eure



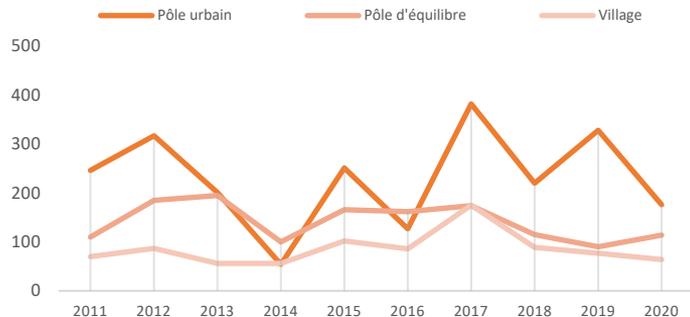
Logements autorisés par an (2011-2020) et par espace de vie



Répartition des logements autorisés par périodes quinquennales et par niveau de polarité  
Agglo Seine-Eure



Logements autorisés par an (2011-2020) et par armature territoriale



## Une augmentation de la construction dans les pôles urbains et les villages

### ... A l'échelle de l'armature territoriale

L'évolution de la répartition des logements autorisés par niveau de polarité révèle, entre les deux périodes quinquennales, une baisse de la représentativité des pôles d'équilibre (-6 points) contrairement à celle des villages et pôles urbains qui gagne respectivement 4 et 3 points.

Cette tendance appelle naturellement un constat de perte d'attractivité mesurée des pôles d'équilibre au profit d'une part, d'une affirmation de la polarisation exercée par les pôles urbains et d'autre part, d'une diffusion progressive de l'urbanisation sur les communes à dominante rurale.

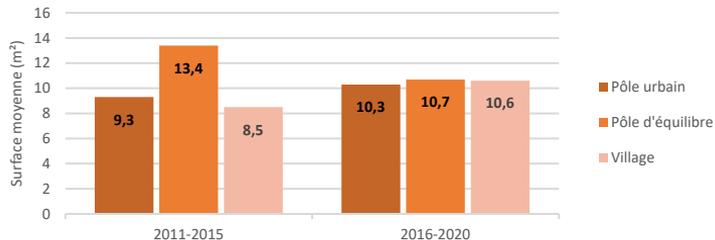
Toutefois, au sein de cette armature territoriale, on constate un phénomène de polarisation différencié selon les secteurs avec, sur le secteur Centre Seine-Eure, une répartition des autorisations qui dessine une logique Louviers / Val-de-Reuil (respectivement, ces deux pôles concentrent 55% et 32% des autorisations délivrées sur le secteur) tandis que, sur les autres secteurs, elle semble davantage équilibrée entre les communes.

Indice de construction (Logements construits en moyenne par an pour 1000 logements existants)			
	2011-2015	2016-2020	2011-2020
CA Seine-Eure	10,2	10,5	10,4
CA Caux Seine Agglo	13,5	7,5	10,4
CA Evreux Portes de Normandie	12	6,5	9,2
CA Seine Normandie Agglomération	9,4	9,9	9,6
Métropole Rouen Normandie	13,4	13,3	13,4
Normandie	9,9	9,1	9,5

Indice de construction (Logements construits en moyenne par an pour 1000 logements existants) entre 2011 et 2020 et par espace de vie



Indice de construction (Logements construits en moyenne par an pour 1000 logements existants) entre 2011 et 2020 et par niveau de polarité



## Une convergence des rythmes de construction par niveau de polarité

Avec un indice de construction de 10,4 entre 2011 et 2020, l'Agglo Seine Eure confirme son dynamisme vis-à-vis des autres EPCI du panel. Arrivant en seconde position (exaequo avec Caux Seine Agglo) juste derrière la Métropole Rouen Normandie, l'Agglo Seine Eure fait figure d'exception aux côtés de Seine Normandie Agglomération en enregistrant, sur cette période, une stabilité de l'activité de sa construction.

Toutefois, des situations disparates persistent ...

### ... A l'échelle des espaces de vie

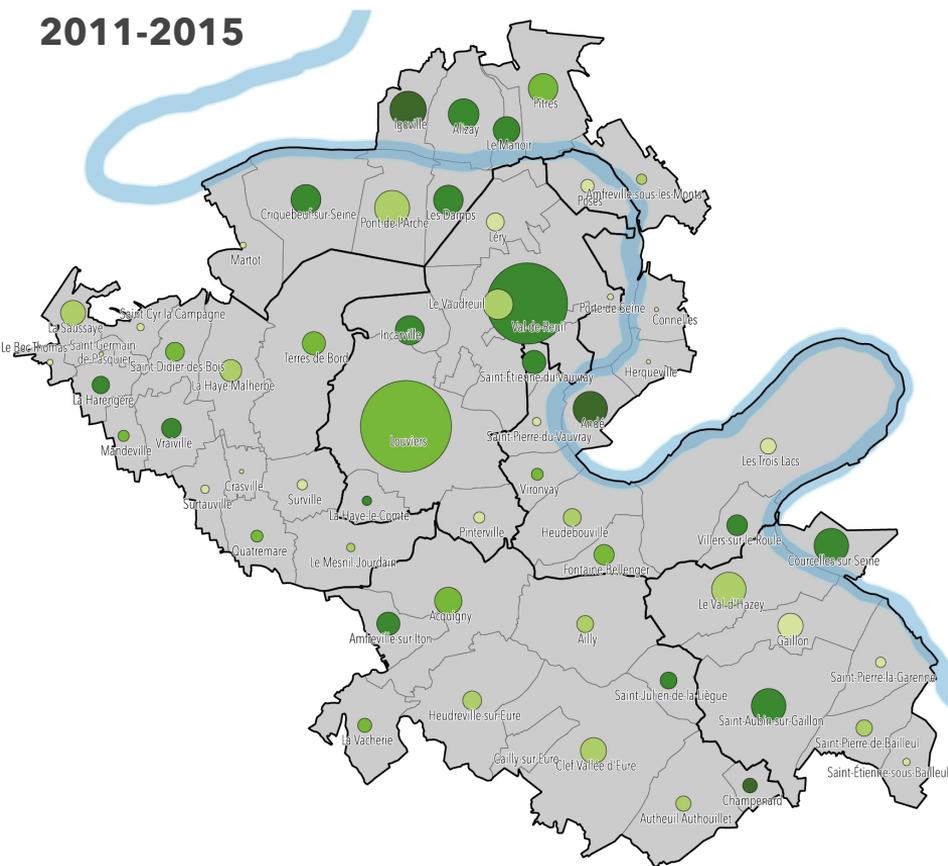
Une nouvelle fois, les secteurs centre Seine-Eure et confluence Seine-Eure se distinguent en présentant un niveau construction supérieur à la moyenne intercommunale. Toutefois, les taux enregistrés sur les secteurs ruraux ainsi que leur évolution à la hausse en fin de période indiquent un processus d'éclatement de l'urbanisation à l'oeuvre.

### ... A l'échelle de l'armature territoriale

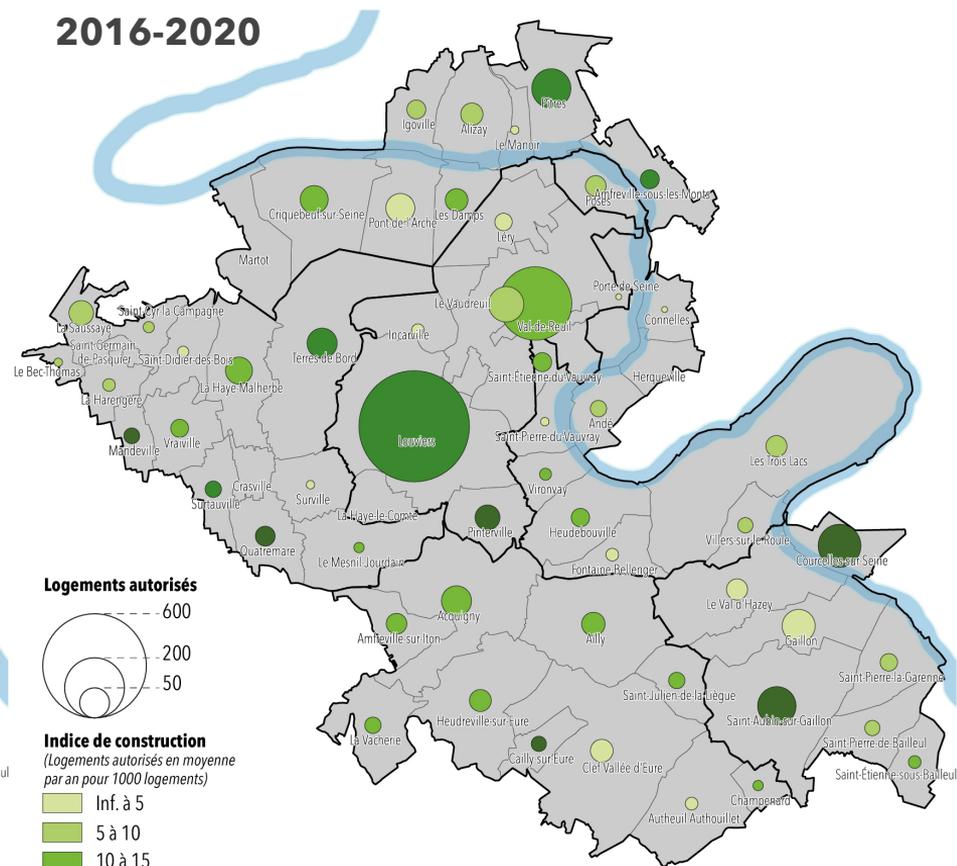
Malgré une baisse sur la dernière période, l'indice de construction des pôles d'équilibre est légèrement supérieur à celui des autres polarités. Il est également à noter que le dynamisme des villages croît proportionnellement de manière plus marquée que sur les autres pôles révélant une nouvelle fois un phénomène de diffusion de l'urbanisation.

# Répartition communale de la construction de logements durant la dernière décennie

## 2011-2015



## 2016-2020

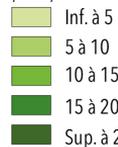


**Logements autorisés**

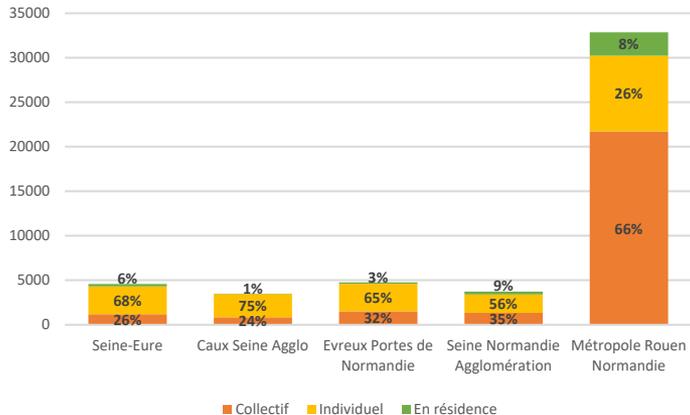


**Indice de construction**

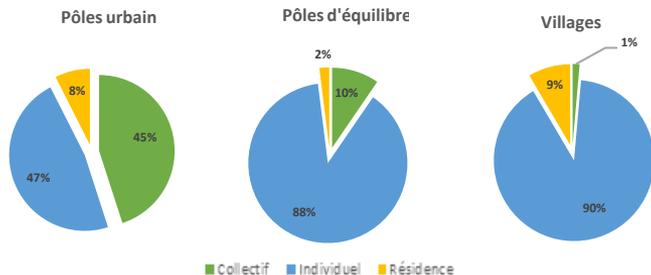
(Logements autorisés en moyenne par an pour 1000 logements)



## Répartition des logements autorisés entre 2011 et 2020 par typologie pour chaque EPCI du panel de comparaison



## Répartition des autorisations entre 2011 et 2020 par type de logement



### Définitions (SITADEL) :

Les **logements en résidence** sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés: Résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences de tourisme, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales et résidences pour personnes handicapées.

Les **logements collectifs** font partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

## Une production neuve orientée vers les logements individuels

Entre 2011 et 2020, près de 7 autorisations sur 10 délivrées sur l'Agglomération Seine-Eure étaient destinées à la réalisation de logements individuels.

Comparativement au panel de référence, l'Agglomération Seine-Eure a délivré, proportionnellement, moins d'autorisation à destination de logements collectifs - 26% contre 30 % en moyenne (hors MRN) - et plus à destination de résidence (6% contre 5% en moyenne).

L'analyse de leur ventilation territoriale met en avant ...

### ... A l'échelle des espaces de vie

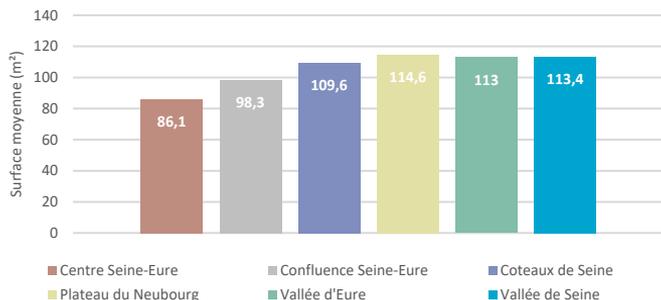
Un fort contraste entre les espaces de vie avec des autorisations qui reflètent une offre en logements neufs dite diversifiée sur le secteur centre Seine-Eure (44,2 % d'individuel, 48,8% de collectif et 7% de résidence) et largement orientée sur de l'individuel sur les autres espaces de vie.

### ... A l'échelle de l'armature territoriale

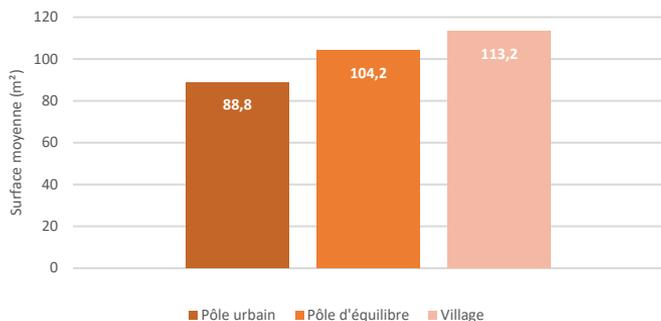
Une tendance qui souligne le poids des pôles urbains dans la production de logements collectifs (45% des autorisations délivrées) et une production moins diversifiée sur les pôles d'équilibre et villages (respectivement 10% et 1% des autorisations délivrées étaient pour du logement collectif).

## Une diversification des produits assurée les pôles urbains

Surface moyenne en m<sup>2</sup> des logements autorisés entre 2011 et 2020 par espace de vie



Surface moyenne en m<sup>2</sup> des logements autorisés entre 2011 et 2020 par niveau de polarité



Entre 2011 et 2020, la surface moyenne des logements autorisés est de 98 m<sup>2</sup>, une tendance qui vient renforcer les caractéristiques du parc existant majoritairement tourné vers du T4-T5.

Comparativement au panel de référence, les logements autorisés sur l'Agglo Seine-Eure ont une surface habitable légèrement supérieure (8,7m<sup>2</sup> supplémentaire en moyenne), excepté avec Caux Seine Agglo où ils présentent une surface inférieure de 7m<sup>2</sup> en moyenne.

L'analyse de leur ventilation territoriale met en avant ...

### ... A l'échelle des espaces de vie et de l'armature territoriale

Une surface moyenne des logements autorisés qui diminue à mesure que l'on s'élève dans la hiérarchie urbaine: les surfaces des logements produits dans les villages sont en moyenne 25% supérieurs à ceux réalisés dans les polarités urbaines.

Par conséquent, les statistiques sont relativement contrastées entre secteurs: 113,4 m<sup>2</sup> pour le secteur Vallée de la Seine contre 86,1m<sup>2</sup> pour celui Centre Seine-Eure. Ceci illustre la plus grande diversité de logements autorisés (forme et taille) sur les secteurs de centralité.

# Principaux enseignements

- Un volume de logements autorisés à l'échelle de l'Agglo Seine-Eure qui témoigne, comparativement aux autres EPCI du panel, d'une activité de la construction relativement dynamique.
- Sur le long terme, ce dynamisme oscille d'une année sur l'autre, laissant apparaître des volumes très fluctuants. La combinaison des deux facteurs suivants peut expliquer ces variations :
  - ✓ La forte polarisation de l'activité de la construction sur l'espace de vie Centre Seine-Eure qui concentre à lui seul près de 45% des autorisations délivrées sur les 10 dernières années ;
  - ✓ Un poids du collectif important dans la programmation de cet espace de vie, davantage soumis à la fluctuation des investisseurs.
- Une territorialisation des autorisations qui s'inscrit en cohérence avec l'armature territoriale du territoire mais qui laisse également entrevoir un phénomène de diffusion de l'urbanisation sur les périphéries.

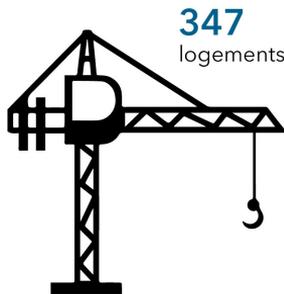
**- 2020 -**

**Chiffres clés et répartition  
géographique de la construction de  
logements**

# La construction de logements dans l'Agglo Seine-Eure, en 2020 en quelques chiffres

229

permis de construire

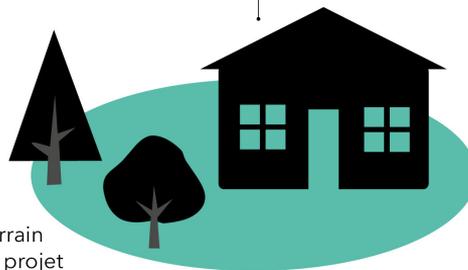


347

logements autorisés

268

logements individuels  
(77%)

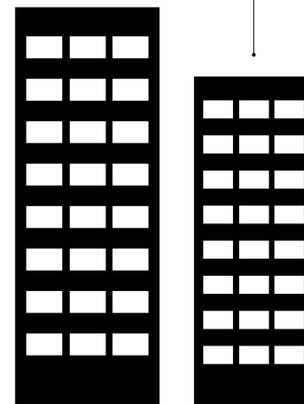


1081 m<sup>2</sup>

de surface de terrain  
d'assise pour un projet  
individuel

79

logements collectifs  
(23%)



24

logements sociaux  
(7%)

323

logements privés  
(93%)

56

logements  
dans les villages  
(16%)

115

logements dans  
les pôles d'équilibre  
(33%)

176

logements dans  
les pôles urbains  
(51%)

98 m<sup>2</sup>

de surface de plancher  
en moyenne

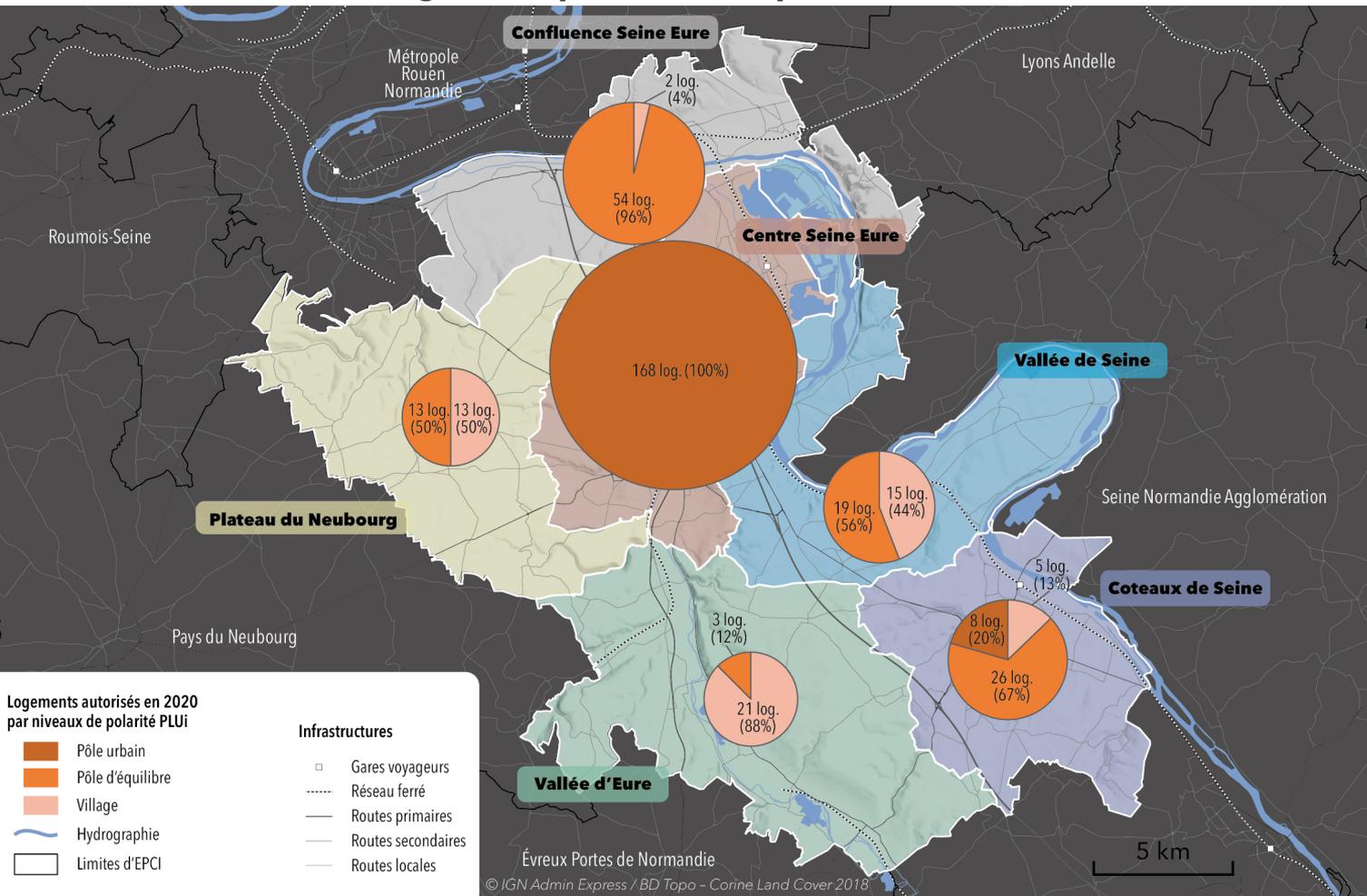
1/3

de T4

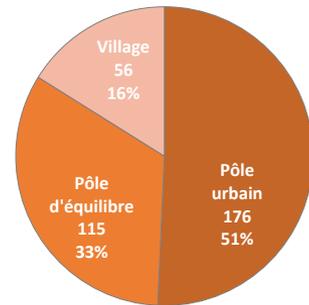
3,9

pièces en moyenne

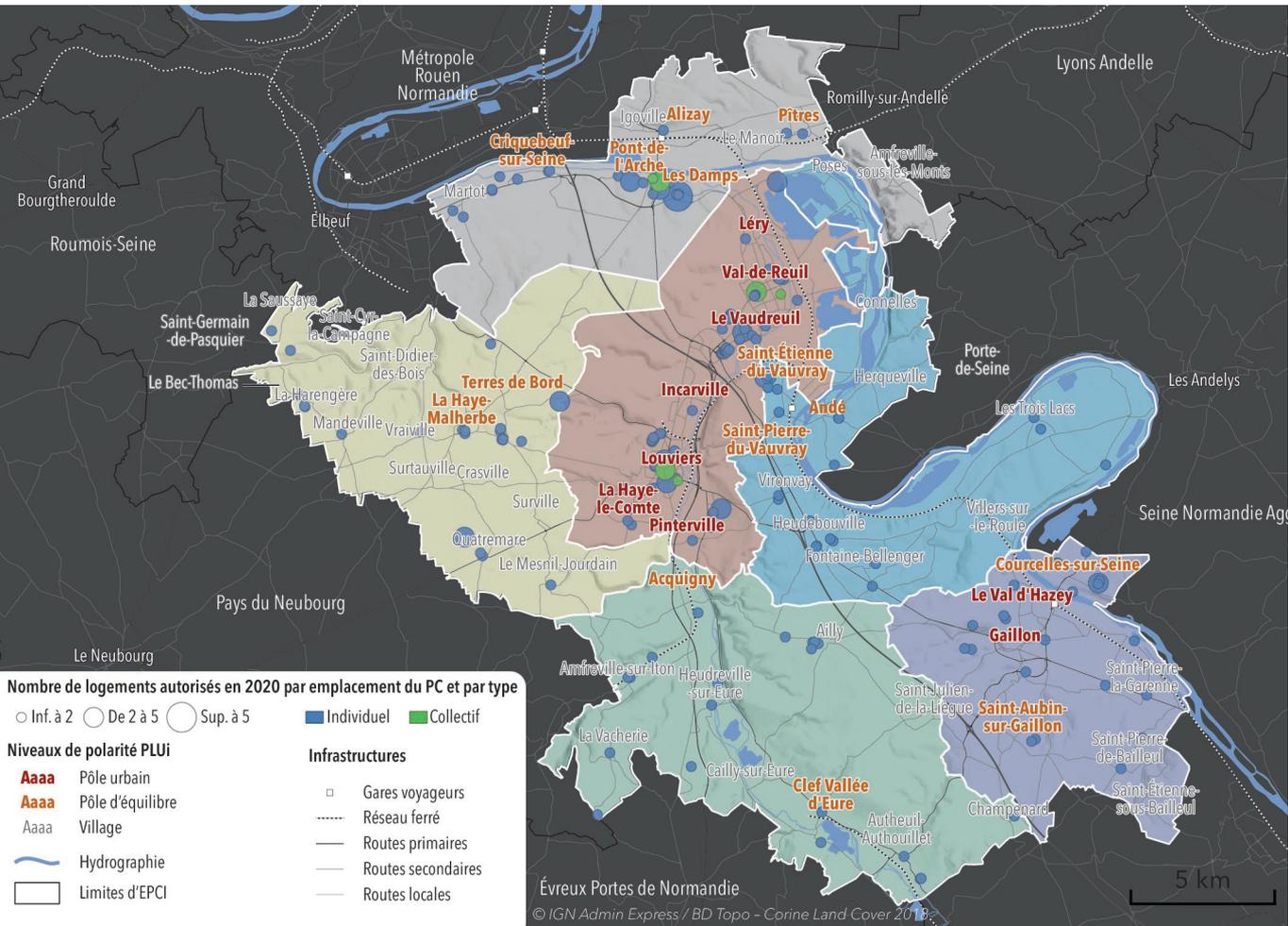
# Quelle distribution des logements par niveau de polarité?



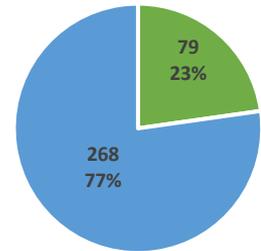
Répartition des logements autorisés en 2020 par niveau de polarité - Agglo Seine Eure -



# Où sont localisés les PC?\*



Répartition des autorisations en 2020 par type de logement - Agglo Seine Eure -



■ Collectif ■ Individuel

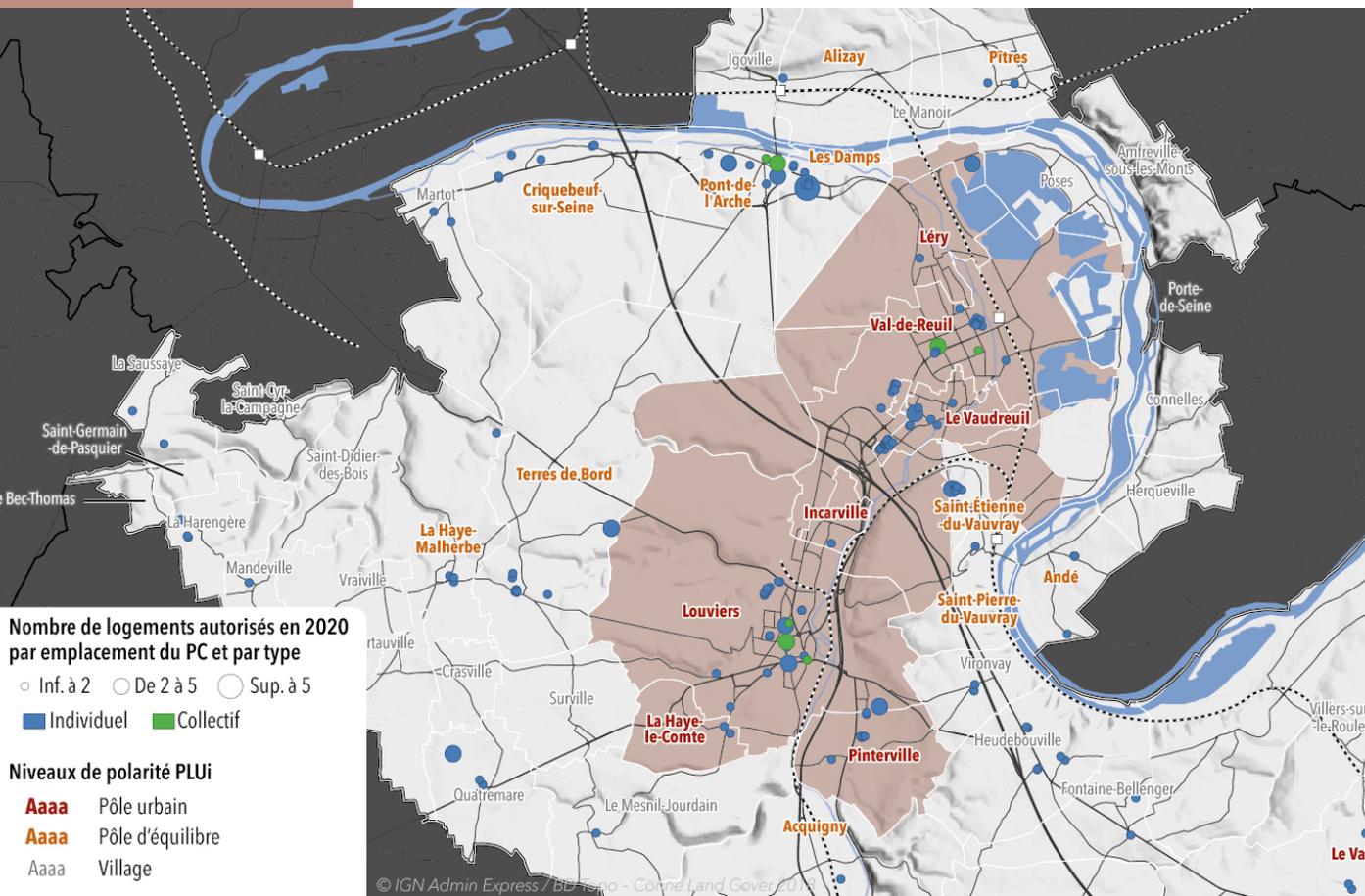
\* Pour retrouver le détail des autorisations délivrées par commune, consultez le tableau en annexe (p.40).

**- 2020 -**

**La construction de logements au sein  
des espaces de vie**

# Fiche d'identité « Espace de vie »

## Centre Seine-Eure



au 1er janvier  
2018:  
(RP Insee)

	Centre Seine-Eure	Agglo Seine- Eure
Population	39 497	103 330
<i>Soit:</i>	<b>38%</b>	
Logements	17 937	46 571
<i>Soit:</i>	<b>39%</b>	
Logements autorisés en 2020	168	347
<i>Soit:</i>	<b>48%</b>	

# Fiche d'identité « Espace de vie »

Source: Agglo Seine Eure service ADS – Base PC 2020 / Traitements AURBSE

## Centre Seine-Eure

### Quels produits?

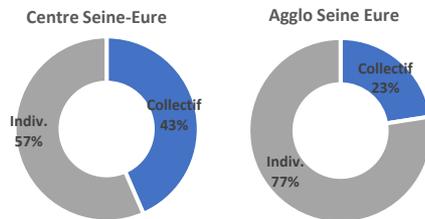
#### Surface plancher moyenne en m<sup>2</sup> par logement autorisés en 2020

Centre Seine-Eure	95,4
Agglo Seine Eure	98,4

#### Nombre moyen de pièces par logements autorisés en 2020

Centre Seine-Eure	3,7
Agglo Seine Eure	3,9

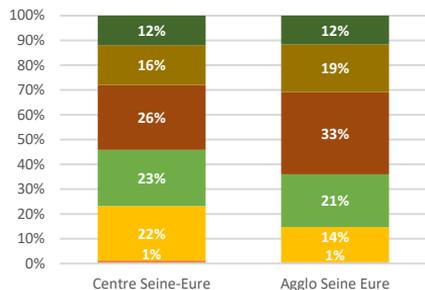
#### Répartition des logements autorisés en 2020 par typologie



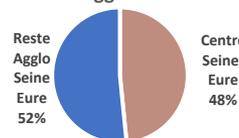
#### Part des logements autorisés en 2020 à vocation sociale

Centre Seine-Eure	0%
Agglo Seine Eure	6,9%

#### Répartition des logements autorisés en 2020 par nombre de pièces



#### Poids des logements autorisés en 2020 sur Centre Seine Eure dans l'agglomération



### Quelles logiques de construction?

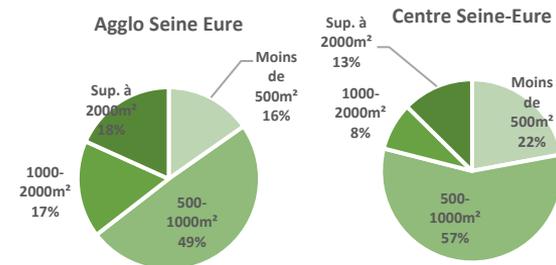
#### Part des logements autorisés en 2020 en dent creuse

Centre Seine-Eure	26,8%
Agglo Seine Eure	19,3%

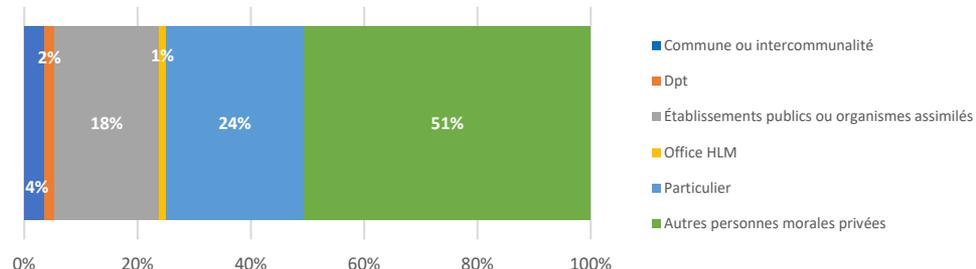
#### Part des logements autorisés en 2020 en espace mutable

Centre Seine-Eure	19%
Agglo Seine Eure	13,8%

#### Répartition des logements autorisés en 2020 par terrain d'assise pour des logements individuels

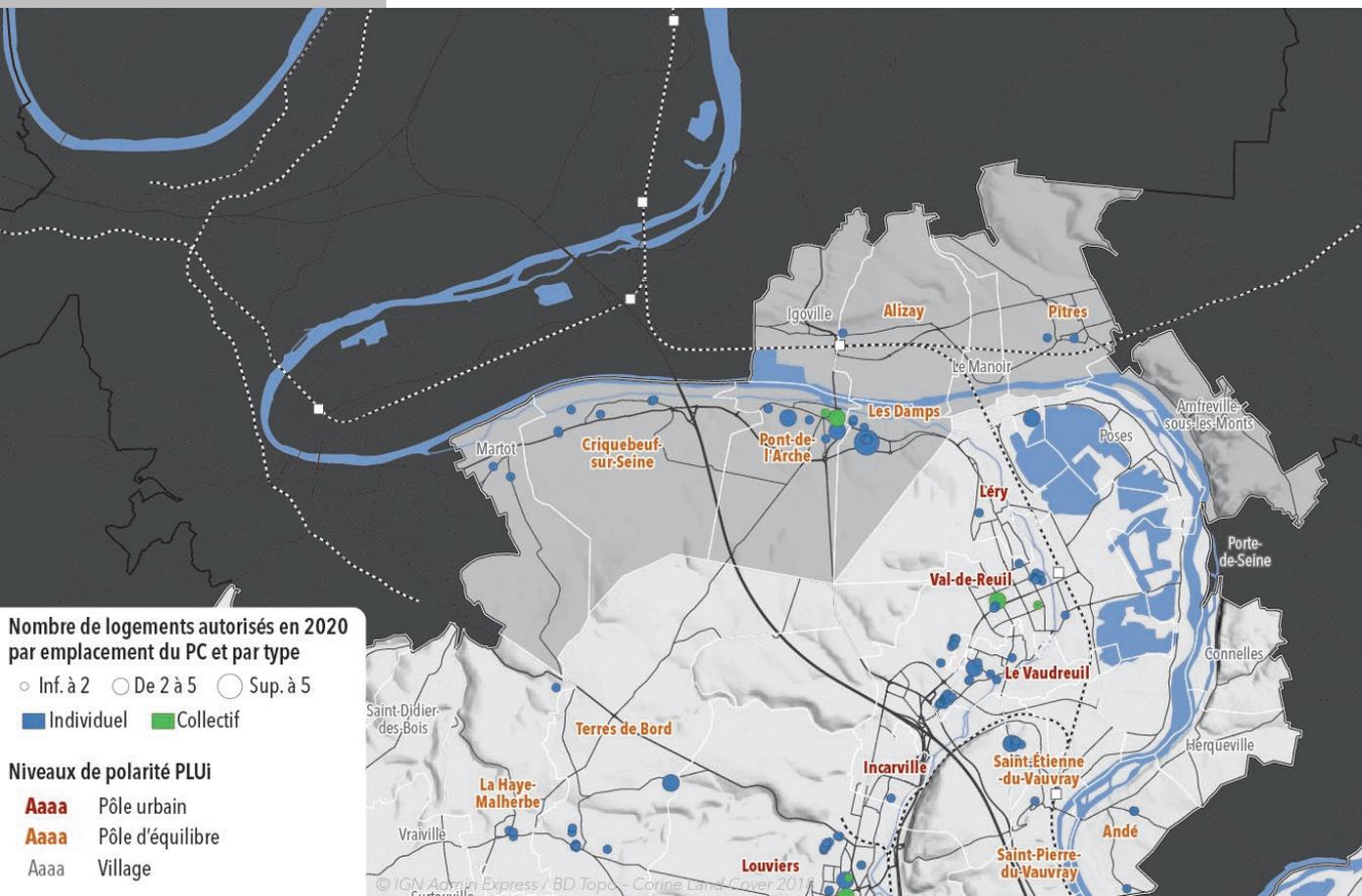


#### Répartition des logements autorisés en 2020 selon la domanialité de la parcelle



# Fiche d'identité « Espace de vie »

## Confluence Seine-Eure



Nombre de logements autorisés en 2020 par emplacement du PC et par type

- Inf. à 2    ○ De 2 à 5    ○ Sup. à 5
- Individuel    ■ Collectif

Niveaux de polarité PLUI

- Aaaa** Pôle urbain
- Aaaa** Pôle d'équilibre
- Aaaa Village

au 1er janvier  
2018:  
(RP Insee)

	Confluence Seine-Eure	Agglo Seine- Eure
Population	15 226	103 330
<i>Soit:</i>	15%	
Logements	6 572	46 571
<i>Soit:</i>	14%	
Logements autorisés en 2020	56	347
<i>Soit:</i>	16%	

# Fiche d'identité « Espace de vie »

Source: Agglo Seine Eure service ADS – Base PC 2020 / Traitements AURBSE

## Confluence Seine-Eure

### Quels produits?

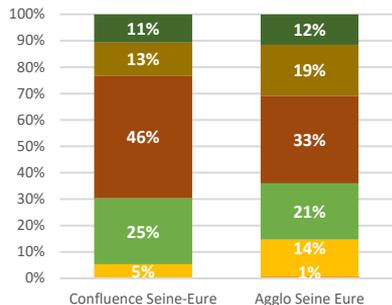
Surface plancher moyenne en m<sup>2</sup> par logement autorisés en 2020

Confluence Seine-Eure	94,9
Agglo Seine Eure	98,4

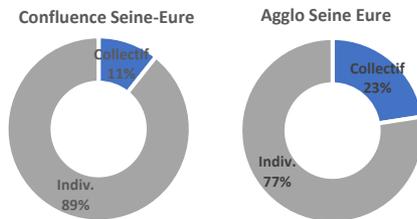
Nombre moyen de pièces par logements autorisés en 2020

Confluence Seine-Eure	4,0
Agglo Seine Eure	3,9

Répartition des logements autorisés en 2020 par nombre de pièces



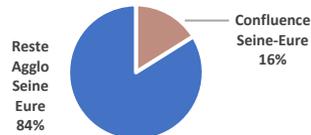
Répartition des logements autorisés en 2020 par typologie



Part des logements autorisés en 2020 à vocation sociale

Confluence Seine-Eure	28,6%
Agglo Seine Eure	6,9%

Poids des logements autorisés en 2020 sur Confluence Seine-Eure dans l'agglomération



### Quelles logiques de construction?

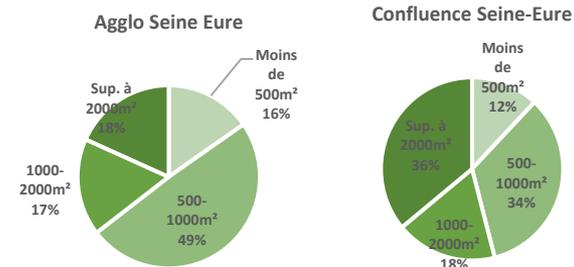
Part des logements autorisés en 2020 en dent creuse

Confluence Seine-Eure	3,6%
Agglo Seine Eure	19,3%

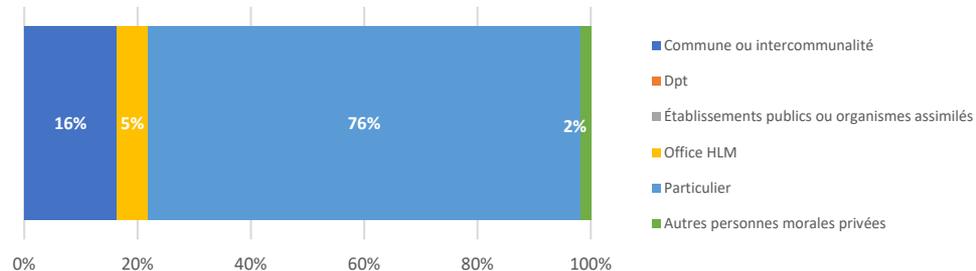
Part des logements autorisés en 2020 en espace mutable

Confluence Seine-Eure	17,9%
Agglo Seine Eure	13,8%

Répartition des logements autorisés en 2020 par terrain d'assise pour des logements individuels

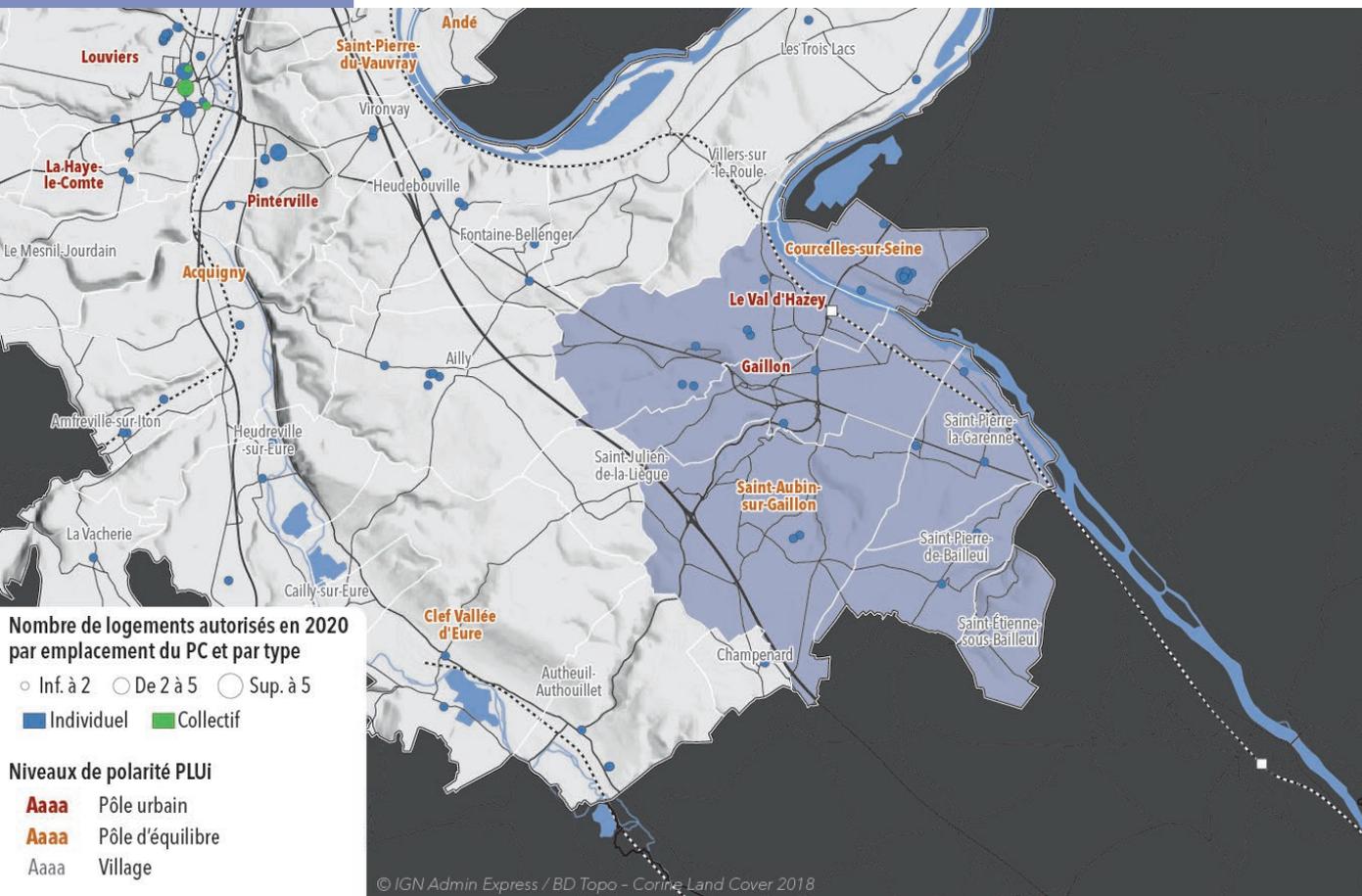


Répartition des logements autorisés en 2020 selon la domanialité de la parcelle



# Fiche d'identité « Espace de vie »

## Coteaux de Seine



au 1er janvier  
2018:  
(RP Insee)

	Coteaux de Seine	Agglo Seine- Eure
Population	18 713	103 330
<i>Soit:</i>	18%	
Logements	8 630	46 571
<i>Soit:</i>	19%	
Logements autorisés en 2020	39	347
<i>Soit:</i>	11%	

# Fiche d'identité « Espace de vie »

Source: Agglo Seine Eure service ADS – Base PC 2020 / Traitements AURBSE

## Coteaux de Seine

### Quels produits?

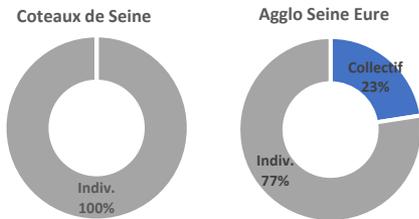
#### Surface plancher moyenne en m<sup>2</sup> par logement autorisés en 2020

Coteaux de Seine	96,6
Agglo Seine Eure	98,4

#### Nombre moyen de pièces par logements autorisés en 2020

Coteaux de Seine	4,0
Agglo Seine Eure	3,9

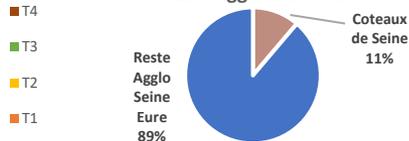
#### Répartition des logements autorisés en 2020 par typologie



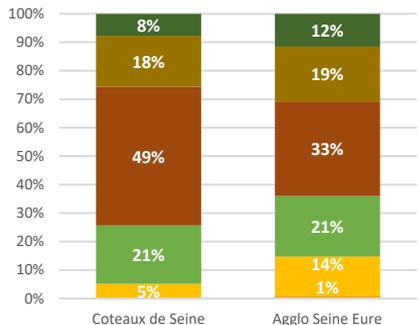
#### Part des logements autorisés en 2020 à vocation sociale

Coteaux de Seine	12,8%
Agglo Seine Eure	6,9%

#### Poids des logements autorisés en 2020 sur Coteaux de Seine dans l'agglomération



#### Répartition des logements autorisés en 2020 par nombre de pièces



### Quelles logiques de construction?

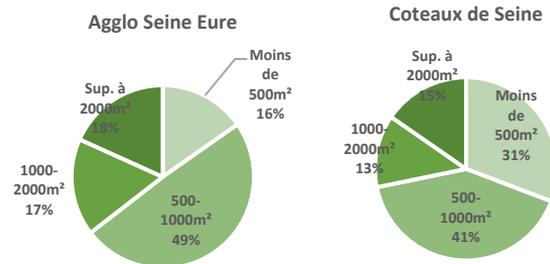
#### Part des logements autorisés en 2020 en dent creuse

Coteaux de Seine	10,3%
Agglo Seine Eure	19,3%

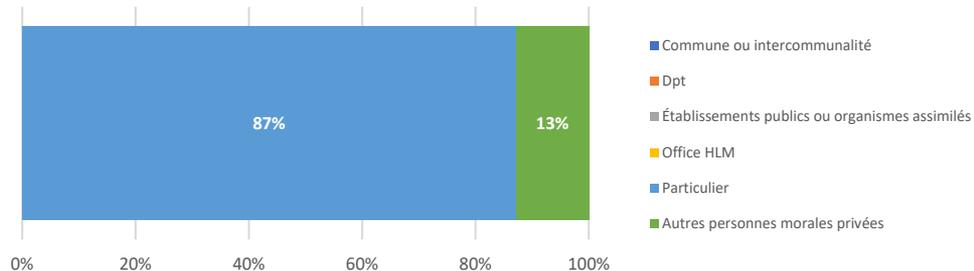
#### Part des logements autorisés en 2020 en espace mutable

Coteaux de Seine	0%
Agglo Seine Eure	13,8%

#### Répartition des logements autorisés en 2020 par terrain d'assise pour des logements individuels



#### Répartition des logements autorisés en 2020 selon la domanialité de la parcelle





# Fiche d'identité « Espace de vie »

Source: Agglo Seine Eure service ADS – Base PC 2020 / Traitements AURBSE

## Vallée de Seine

### Quels produits?

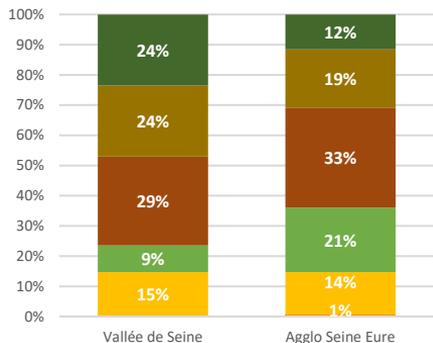
#### Surface plancher moyenne en m<sup>2</sup> par logement autorisés en 2020

Vallée de Seine	99,8
Agglo Seine Eure	98,4

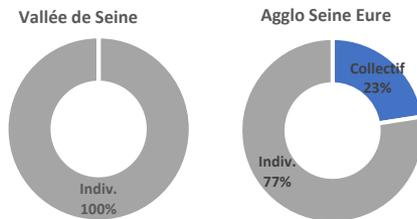
#### Nombre moyen de pièces par logements autorisés en 2020

Vallée de Seine	4,3
Agglo Seine Eure	3,9

#### Répartition des logements autorisés en 2020 par nombre de pièces



#### Répartition des logements autorisés en 2020 par typologie



#### Part des logements autorisés en 2020 à vocation sociale

Vallée de Seine	8,8%
Agglo Seine Eure	6,9%

#### Poids des logements autorisés en 2020 sur Vallée de Seine dans l'agglomération



### Quelles logiques de construction?

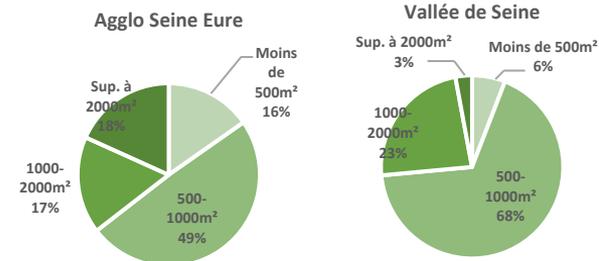
#### Part des logements autorisés en 2020 en dent creuse

Vallée de Seine	26,5%
Agglo Seine Eure	19,3%

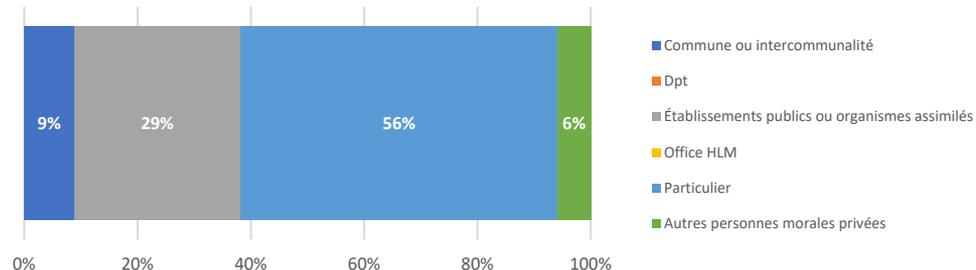
#### Part des logements autorisés en 2020 en espace mutable

Vallée de Seine	0%
Agglo Seine Eure	13,8%

#### Répartition des logements autorisés en 2020 par terrain d'assise pour des logements individuels

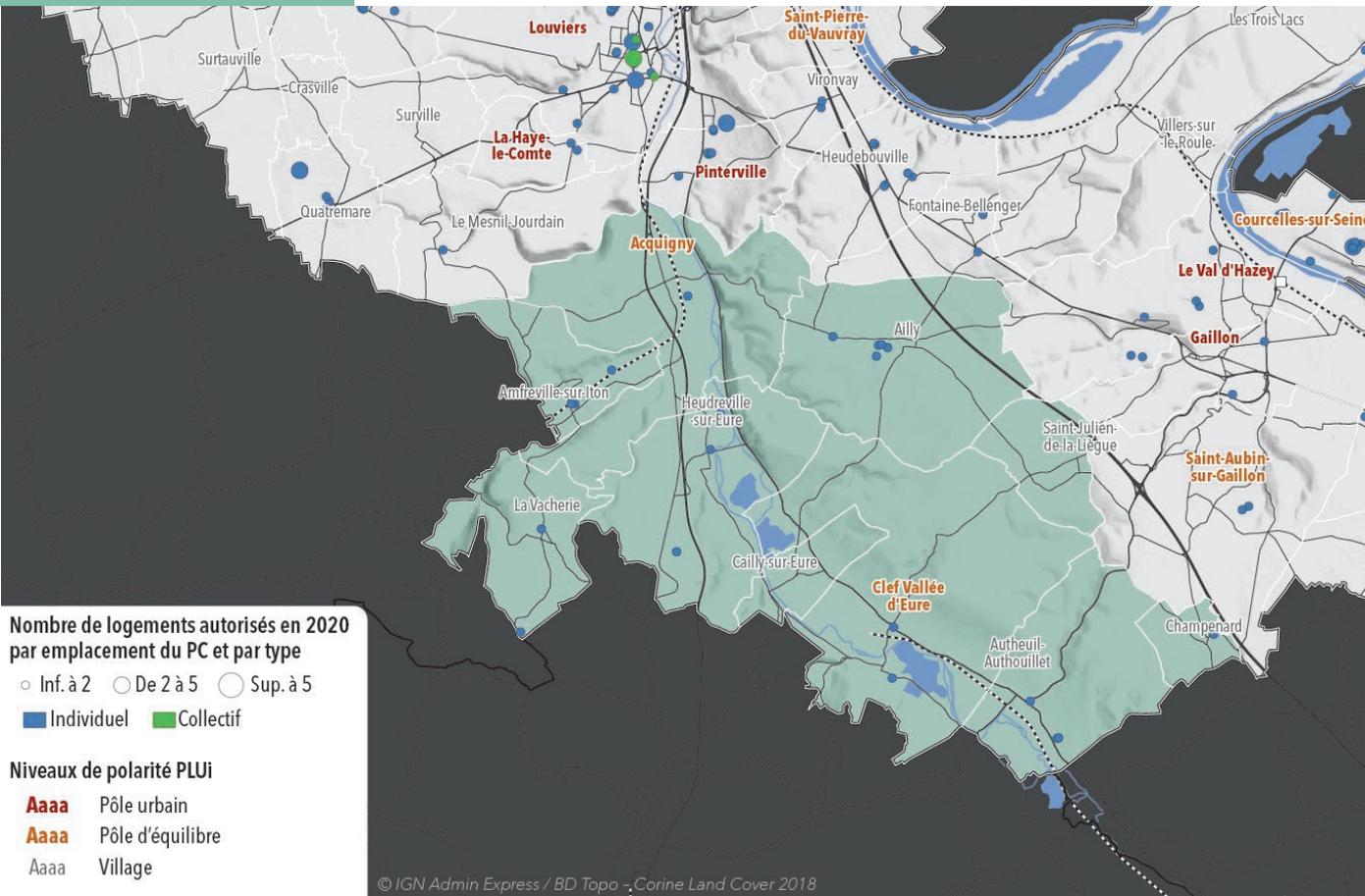


#### Répartition des logements autorisés en 2020 selon la domanialité de la parcelle



# Fiche d'identité « Espace de vie »

## Vallée d'Eure



Nombre de logements autorisés en 2020 par emplacement du PC et par type

- Inf. à 2   ○ De 2 à 5   ○ Sup. à 5
- Individuel   ■ Collectif

Niveaux de polarité PLUi

- Aaaa** Pôle urbain
- Aaaa** Pôle d'équilibre
- Aaaa Village

au 1er janvier  
2018:  
(RP Insee)

	Vallée d'Eure	Agglo Seine- Eure
Population	9 623	103 330
<i>Soit:</i>	9%	
Logements	4 383	46 571
<i>Soit:</i>	9%	
Logements autorisés en 2020	34	347
<i>Soit:</i>	10%	

# Fiche d'identité « Espace de vie »

Source: Agglo Seine Eure service ADS – Base PC 2020 / Traitements AURBSE

## Vallée d'Eure

### Quels produits?

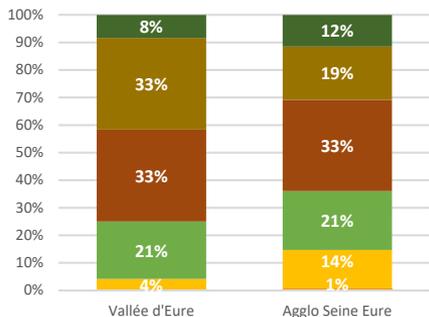
#### Surface plancher moyenne en m<sup>2</sup> par logement autorisés en 2020

Vallée d'Eure	113,2
Agglo Seine Eure	98,4

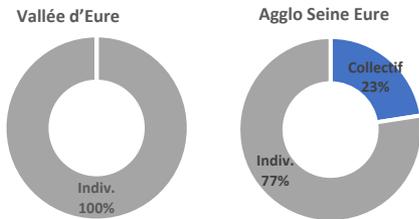
#### Nombre moyen de pièces par logements autorisés en 2020

Vallée d'Eure	4,2
Agglo Seine Eure	3,9

#### Répartition des logements autorisés en 2020 par nombre de pièces



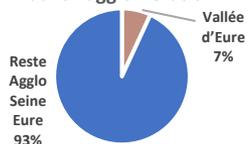
#### Répartition des logements autorisés en 2020 par typologie



#### Part des logements autorisés en 2020 à vocation sociale

Vallée d'Eure	0%
Agglo Seine Eure	6,9%

#### Poids des logements autorisés en 2020 sur Vallée d'Eure dans l'agglomération



### Quelles logiques de construction?

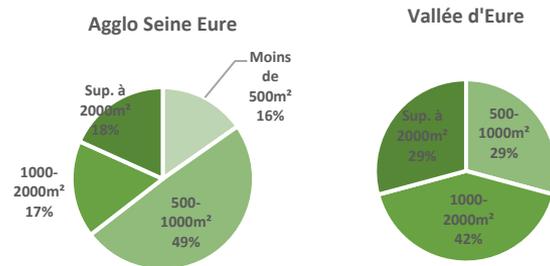
#### Part des logements autorisés en 2020 en dent creuse

Vallée d'Eure	20,8%
Agglo Seine Eure	19,3%

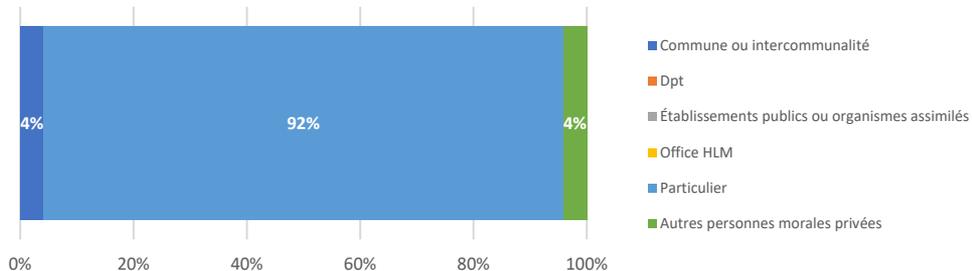
#### Part des logements autorisés en 2020 en espace mutable

Vallée d'Eure	0%
Agglo Seine Eure	13,8%

#### Répartition des logements autorisés en 2020 par terrain d'assise pour des logements individuels



#### Répartition des logements autorisés en 2020 selon la domanialité de la parcelle





# Fiche d'identité « Espace de vie »

Source: Agglo Seine Eure service ADS – Base PC 2020 / Traitements AURBSE

## Plateau du Neubourg

### Quels produits?

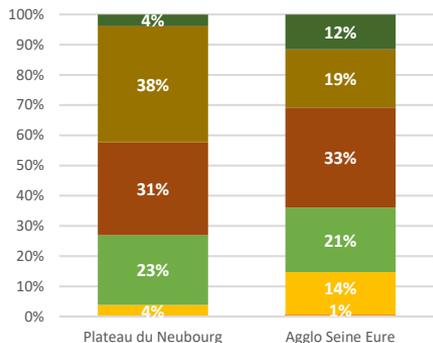
#### Surface plancher moyenne en m<sup>2</sup> par logement autorisés en 2020

Plateau du Neubourg	112,6
Agglo Seine Eure	98,4

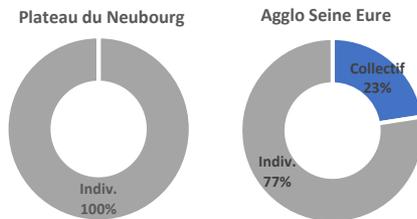
#### Nombre moyen de pièces par logements autorisés en 2020

Plateau du Neubourg	4,2
Agglo Seine Eure	3,9

#### Répartition des logements autorisés en 2020 par nombre de pièces



#### Répartition des logements autorisés en 2020 par typologie



#### Part des logements autorisés en 2020 à vocation sociale

Plateau du Neubourg	0%
Agglo Seine Eure	6,9%

#### Poids des logements autorisés en 2020 sur Plateau du Neubourg dans l'agglomération



### Quelles logiques de construction?

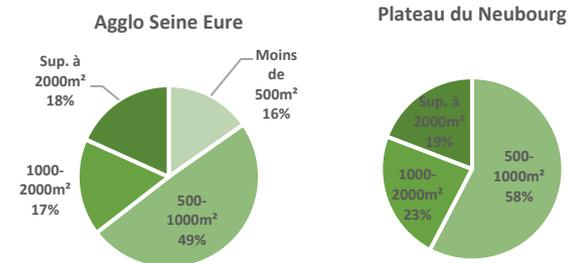
#### Part des logements autorisés en 2020 en dent creuse

Plateau du Neubourg	7,7%
Agglo Seine Eure	19,3%

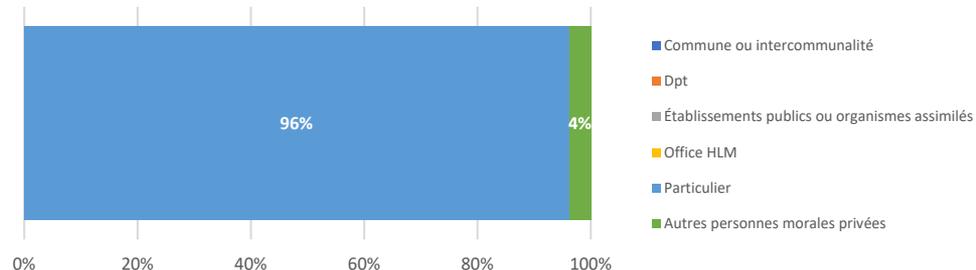
#### Part des logements autorisés en 2020 en espace mutable

Plateau du Neubourg	23,1%
Agglo Seine Eure	13,8%

#### Répartition des logements autorisés en 2020 par terrain d'assise pour des logements individuels



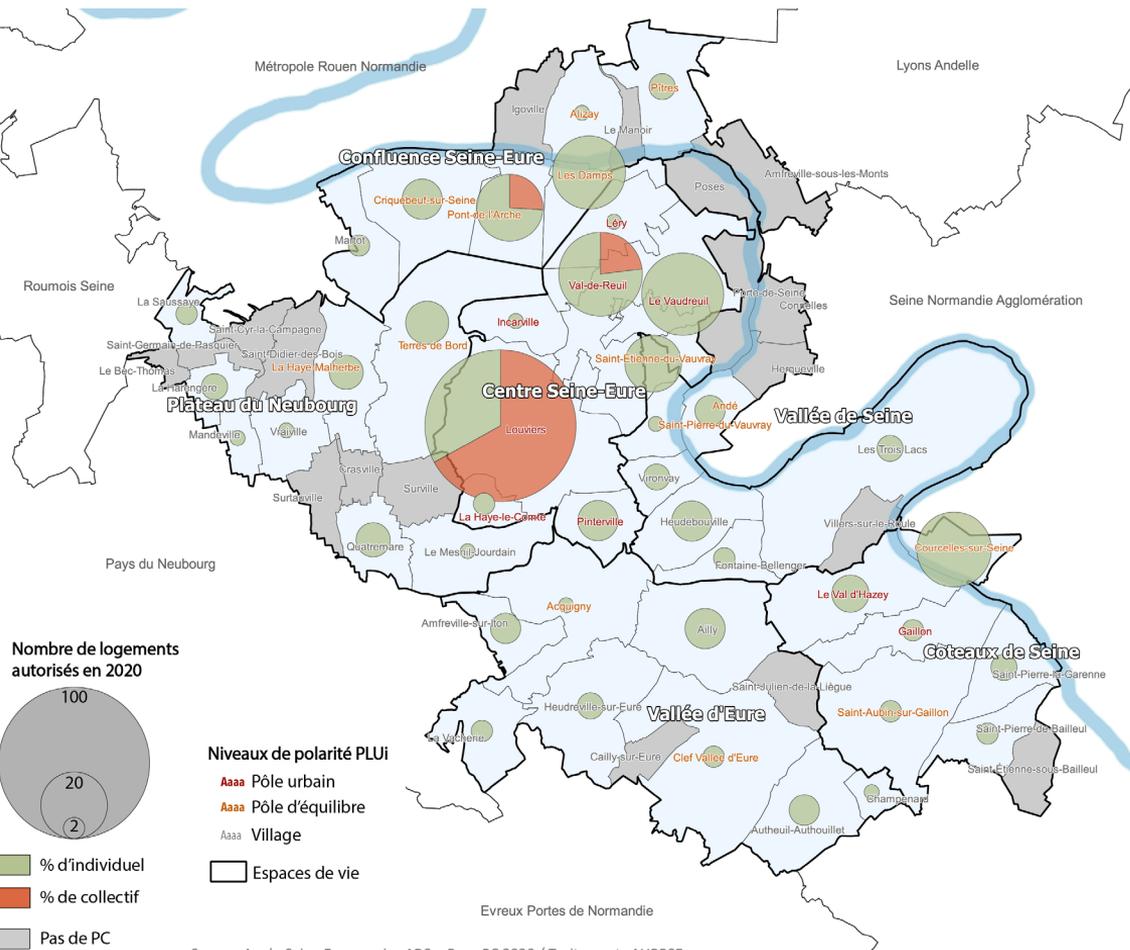
#### Répartition des logements autorisés en 2020 selon la domanialité de la parcelle



**- 2020 -**

**Analyse transversale de la  
construction de logements**

# Logements autorisés en 2020 par commune et typologie



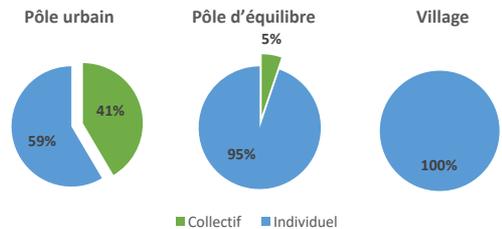
Source: Agglo Seine Eure service ADS – Base PC 2020 / Traitements AURBSE

# Des facteurs exogènes comme moteurs de la dynamique de construction ?

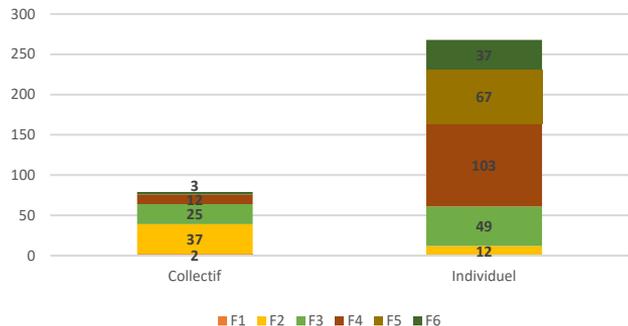
La ventilation communale du nombre de logements autorisés en 2020, permet de mettre en évidence l'impacte des facteurs exogènes dans la dynamique de production urbaine de l'Agglomération Seine-Eure.

On notera notamment les effets du desserrement de la Métropole Rouen Normandie ou encore de la proximité des infrastructures structurantes de transport sur les communes situées au nord-est du territoire. Deux facteurs qui influent directement sur le volume et la nature des biens autorisés (plus nombreux et davantage diversifiés).

Répartition des autorisations en 2020 par type de logement et par niveau de polarité PLUI



Répartition des tailles de logement autorisés selon le type en 2020  
- Agglo Seine-Eure-



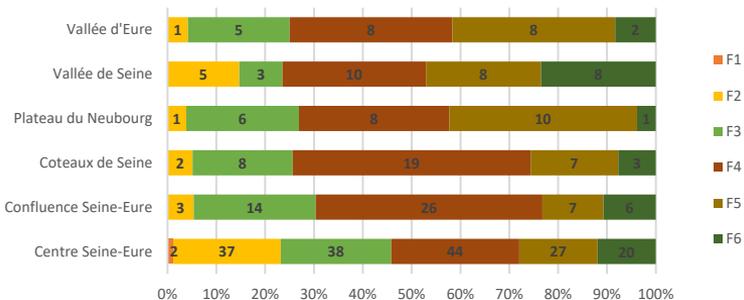
## Quel(s) produit(s) construit-on en 2020 ?

En 2020, 347 logements ont été autorisés sur l'intercommunalité. L'analyse de ces derniers corrobore le constat d'une activité de la construction principalement orientée vers du logement individuel (77% des pc délivrés contre 23% pour le collectif) de grande taille (64% des pc délivrés concernaient un T4 ou +).

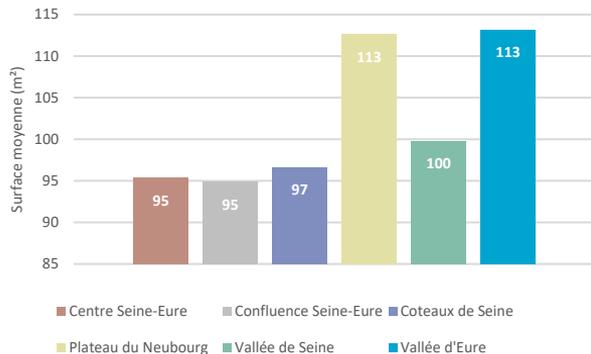
Toutefois, leur territorialisation révèle que chaque espace de vie et niveau de polarité tient un rôle différent et complémentaire dans la production de logements neufs.

Ainsi, **les espaces de vie centraux** (Centre Seine-Eure) ou situés en frange d'une agglomération limitrophe (Confluence Seine-Eure) participent, de part la nature et la taille des constructions accordées, à la diversification du parc de l'Agglo Seine-Eure avec plus de 10% de collectifs et au moins 30% de logements T1, T2 et T3 accordés. À contrario, les espaces de vie périphériques semblent mono-orientés sur des produits individuels à destination de ménages familiaux (75% des pc accordés sur ces espaces étant des maisons T4 et +).

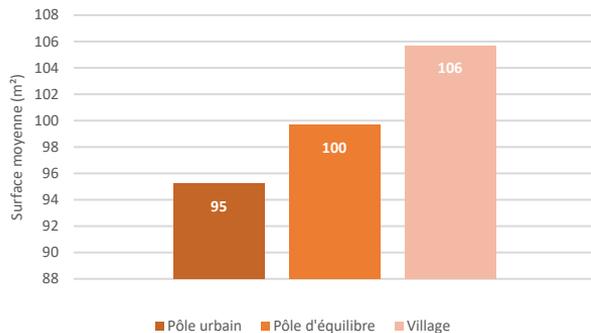
Répartition des logements autorisés par nombre de pièces en 2020 et par espace de vie



Surface moyenne en m<sup>2</sup> des logements autorisés en 2020 par espace de vie



Surface moyenne en m<sup>2</sup> des logements autorisés en 2020 par niveau de polarité



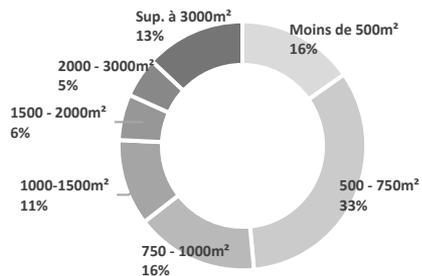
## Quel(s) produit(s) construit-on en 2020 ?

Enfin, la ventilation des surfaces moyennes des logements autorisés par **espace de vie** suit une logique similaire, en témoigne la surface de plancher moyenne par logement créé qui croît à mesure que l'on s'éloigne des espaces de centralité et des polarités.

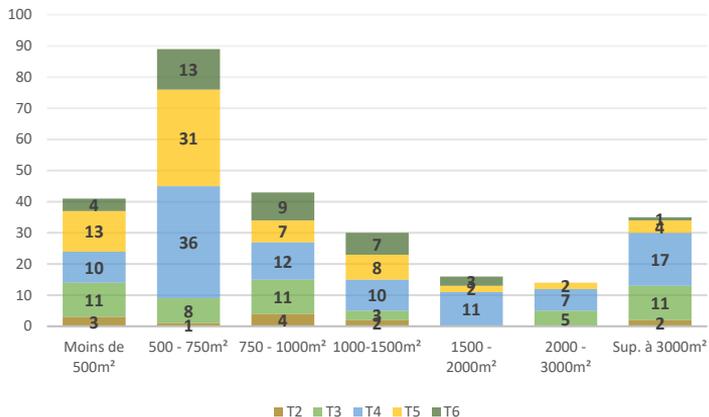
En effet, sur l'année 2020, les espaces de vie situés en vallée ou sur les plateaux agricoles présentent des logements dont la surface de plancher est en moyenne supérieur de 13 m<sup>2</sup> par rapport aux autres espaces de vie.

Ce phénomène est également perceptible à l'échelle des différents **niveaux de polarité**. En moyenne les logement construits dans les villages ont une surface de plancher supérieure de 11 m<sup>2</sup> à ceux produits dans les pôles urbains.

## Répartition des logements individuels autorisés en 2020 par tranche de surface du terrain d'assise du projet



## Répartition des logements individuels autorisés en 2020 par nombre de pièces et surface du terrain d'assise du projet



## Quelle(s) taille(s) de parcelles mobilisées en 2020 ?

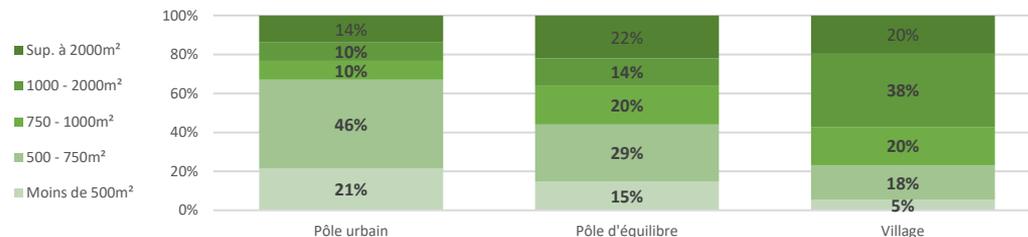
En 2020, si à l'échelle de l'Agglomération Seine-Eure près de 50% des logements individuels étaient autorisés sur une parcelle inférieure à 750m², près de 20% l'étaient sur des parcelles supérieures à 2 000 m². Cette réalité diffère selon le niveau de polarité interrogé.

Ainsi, quand l'édification des nouvelles constructions individuelles se réalise majoritairement sur des petites parcelles dans les pôles urbains (67% sur des parcelles inférieure à 750m²), cette proportion est trois fois moindre dans les villages ( 23%).

Il est à noter que les pôles d'équilibre font figure d'exception dans la mesure où la proportion de grandes parcelles (supérieure à 2000 m²) représente 22% des parcelles mobilisées.

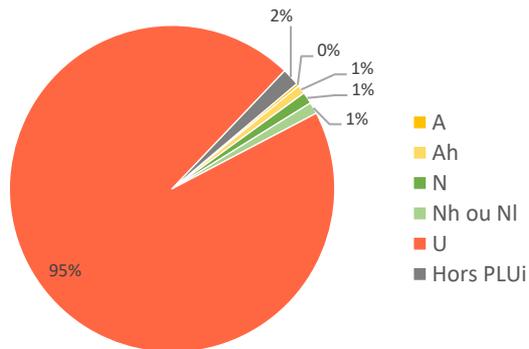
Enfin, il n'y a pas de lien évident entre la taille du terrain d'assise du projet et la typologie de logement qui y est édifiée en témoigne le graphique ci-contre (66% des logements individuels édifiés sur une parcelle inférieure à 500 m² étaient des T4 et plus).

## Répartition des logements individuels autorisés en 2020 par surface du terrain d'assise du projet

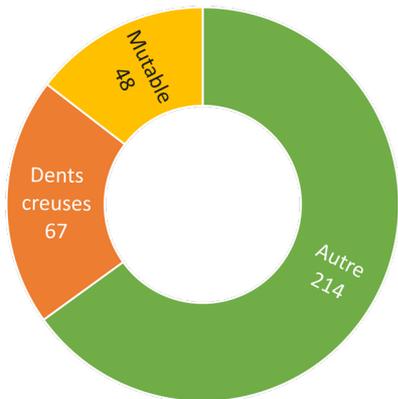


**Assise :** Terme dérivé du vocable architectural, le terrain d'assise peut être défini comme une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës sur lesquelles seront édifiés le projet.

## Logements autorisés en 2020 par type de zone PLUi



## Répartition des logements créés en zone urbaine par type de parcelle



L'identification des parcelles « dent creuse » et « mutable » sont issus du travail réalisé par l'agence dans le cadre de l'évaluation du potentiel foncier de l'Agglo Seine Eure.

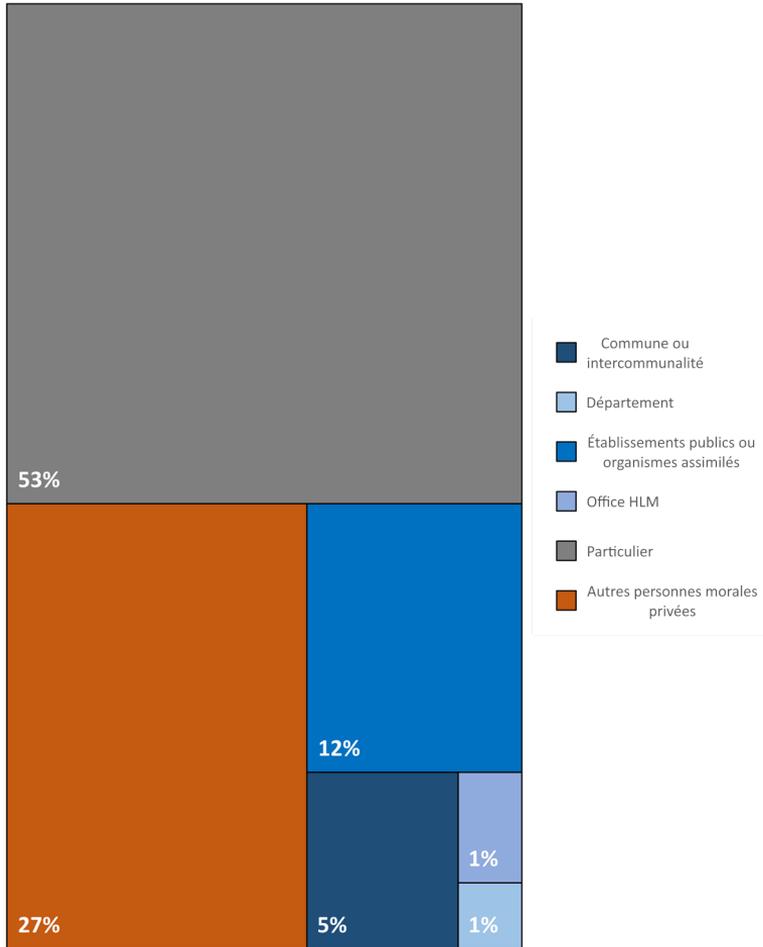
## Une logique de développement en intensification qui prédomine

En 2020, 95% des logements créés sur l'Agglo Seine-Eure ont été édifiés en zones urbaines. Cette proportion reflète, d'une part, le volume des potentialités existantes au sein des enveloppes urbaines et, d'autre part, les engagements pris dans les PLUi pour prioriser le développement urbain en leur sein.

Ainsi, sur les 329 logements accueillis en zones urbaines 20% l'ont été sur une parcelle identifiée comme "dent creuse" et 15% sur une parcelle identifiée comme "mutable" tous niveaux de polarités confondus. Le poids des secteurs de projet dans l'impulsion de la dynamique de construction reste encore très timide (5 logements créés en secteur OAP), 2020 étant la première année de mise en oeuvre des PLUi.

Par ailleurs, l'analyse des 12 constructions édifiées en zones agricoles ou naturelles (majoritairement en STECAL) s'inscrit dans des logiques d'urbanisme similaires. En effet, leur localisation, bien que située en dehors des noyaux principaux des communes, reste contenue en s'édifiant ponctuellement au sein des hameaux soit par division parcellaire, comblement de dents creuses ou encore changement de destination.

## 80% des autorisations délivrées sur des parcelles privées contre 20% sur des terrains publics



En 2020, plus de la moitié des logements créés sur l'agglomération (53%) ont été édifiés sur des parcelles appartenant à des particuliers. Les constructions restantes se ventilent, pour plus d'un quart, sur un foncier appartenant à d'autres personnes morales puis dans une moindre mesure sur des fonciers d'établissements publics ou assimilés (12%) et public (6% commune et département).

Cette ventilation diffère quelque peu selon l'espace de vie sur lequel sont édifiées les constructions. Ainsi, sur cette année là, on peut noter une très forte représentativité des autres personnes morales sur Centre Seine-Eure (51%) en lien avec ses fonctions de centralité ou encore des établissements publics ou organismes assimilés en Vallée de Seine (29%) du fait d'une opération spécifique sur la commune de St Etienne du Vauvray.

**Personne morale de droit privé** : En droit Français, une personne morale est un groupement doté de la personnalité juridique accordée sous certaines conditions par l'Etat, ce qui lui confère des droits et des devoirs en lieu et place des personnes physiques ou morales qui composent ce groupement.

Aussi, est entendu par « autres personnes morales privées » dans le graphique page 19 les personnes morales de droit privé les plus courantes tels que les sociétés privées, les sociétés civiles, les groupements d'intérêts économiques, les associations. Il est à noter que certaines personnes de droit privé peuvent être chargées de la gestion d'un service public.

**- Annexe -**  
**Extrait simplifié de la base PC**  
**Année 2020**

# Les permis de construire de logement de l'année 2020 (Source: Agglo Seine Eure service ADS - traitements AURBSE)

Espace de vie	Polarité	Commune	Nombre de PC	Logements autorisés			Surface plancher moyenne par logement (m²)	Surface moyenne des terrains pour un log. indiv. (m²)	T1	T2	T3	T4	T5	T6	En dent creuse	Sur terrain mutable	En ZAC	En secteur OAP	
				Logements autorisés	dont collectif	dont individuel													dont social
Centre Seine-Eure	Pôle urbain	LA HAYE LE COMTE	2	2		2	144,2	1 099							2	2			
		INCARVILLE	1	1		1	106,6	729					1				1		
		LERY	1	1		1	99,1	5 140					1						
		LOUVIERS	26	98	66	32	74,8	744	2	35	31	15	7	8		7		30	
		PINTERVILLE	7	7		7	102,3	763				1	2	4		7			
		LE VAUDREUIL	27	29		29	125,2	600				1	15	9	4		21		1
		VAL-DE-REUIL	23	30	7	23	124,9	1 578		2	5	11	6	6		8			9
		<b>TOTAL</b>		<b>87</b>	<b>168</b>	<b>73</b>	<b>95</b>	<b>95,4</b>	<b>957</b>	<b>2</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>44</b>	<b>27</b>	<b>20</b>	<b>45</b>	<b>32</b>	<b>9</b>	
Confluence Seine-Eure	Pôle d'équilibre	ALIZAY	1	1		1	65,2	254			1								
		CRIQUEBEUF-SUR-SEINE	6	7			96,2	690			1	3	2	1		2			
		LES DAMPS	11	23		13	97,0	286			5	13	4	1					
		PITRES	3	3		3	90,4	638			2								
		PONT DE L'ARCHE	9	20	6	14	90,3	402		2	5	9	1	3				10	
		MARTOT	2	2		2	83,0	465			1		1						
	<b>TOTAL</b>		<b>32</b>	<b>56</b>	<b>6</b>	<b>50</b>	<b>94,9</b>	<b>403</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>14</b>	<b>26</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Coteaux de Seine	Pôle urbain	LE VAL D'HAZEY	6	6		6	102,6	445			2	2	1	1	1				
		GAILLON	2	2		2	60,5	2 081			1		1						
	Pôle d'équilibre	COURCELLES SUR SEINE	20	24		5	94,8	1 684				4	13	5	2				
		ST-AUBIN-SUR-GAILLON	2	2		2	102,2	949				1	1			2		2	
	Village	ST-PIERRE-DE-BAILLEUL	2	2		2	71,4	2 523		1		1				1			
		ST-PIERRE-LA-GARENNE	3	3		3	136,4	4 845				1	2						
	<b>TOTAL</b>		<b>35</b>	<b>39</b>	<b>39</b>	<b>5</b>	<b>96,6</b>	<b>1 191</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>19</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	
Plateau du Neubourg	Pôle d'équilibre	LA HAYE MALHERBE	4	5		5	74,7	548			2		3		1				
		TERRES DE BORD	8	8		8	112,5	3 508			1	3	3	1	1	5			
		LA HARENGERE	3	3		3	112,1	1 316				1	2						
	Village	MANDEVILLE	1	1		1	74,3	2 785			1								
		LE MESNIL JOURDAIN	1	1		1	54,6	10 507		1							1		
		QUATREMARE	3	5		5	42,7	475			2	3							
		LA SAUSSAYE	2	2		2	163,5	1 506				1	1						
		VRAIVILLE	1	1		1	308,2	3 403					1						
		<b>TOTAL</b>		<b>23</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>112,6</b>	<b>2 186</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	
	Vallée d'Eure	Pôle d'équilibre	ACQUIGNY	1	1		1	191,3	808				1						
CLEF VALLEE D'EURE			2	2		2	84,4	7 877			2								
Village		AILLY	5	7		7	104,7	961			2	3	1	1		1			
		AMFREVILLE SUR ITON	4	4		4	122,6	1 223				1	3			1			
		AUTHEUIL-AUTHOUILLET	4	4		4	90,2	703			1	1	2						
		CHAMPENARD	1	1		1	35,5	816		1							1		
		HEUDREVILLE SUR EURE	3	3		3	167,1	1 493				1	1	1	1		1		
		LA VACHERIE	2	2		2	117,2	6 846				1	1	1			1		
<b>TOTAL</b>			<b>22</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>113,2</b>	<b>2 082</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>		
Vallée de Seine	Pôle d'équilibre	ANDE	4	4		4	107,6	1 169			1	1		2	3		3		
		ST ETIENNE DU VAUVRAY	12	14		14	110,3	753	2	1	4	4	3		3				
		ST PIERRE DU VAUVRAY	1	1		1	117,9	799					1						
	Village	FONTAINE-BELLENGER	2	2		2	127,9	1 208					1	1		1			
		HEUDEBOUVILLE	6	7		7	98,6	508				1	4	1	1	2			
		LES TROIS LACS	3	3		3	75,9	688		1		1		1					
		VIRONVAY	2	3		3	42,7	410		2				1					
	<b>TOTAL</b>		<b>30</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>3</b>	<b>99,8</b>	<b>743</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>48</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>229</b>	<b>347</b>	<b>79</b>	<b>268</b>	<b>24</b>	<b>98,4</b>	<b>1 081</b>	<b>2</b>	<b>49</b>	<b>74</b>	<b>115</b>	<b>67</b>	<b>40</b>	<b>67</b>	<b>48</b>	<b>9</b>		

**Agence d'urbanisme de Rouen  
et des boucles de Seine et Eure**

101 boulevard de l'Europe  
76100 Rouen cedex 1

[www.aurbse.org](http://www.aurbse.org)

