

Fiche communale du Trait

A – Eléments de cadrage

- Population et évolutions depuis 1999 (source : INSEE 2007)

	Nombre d'habitants	Evolution du nombre d'habitants 1999-2007	Solde naturel	Solde migratoire
Le Trait	5 186	-203	+0.4	-0.9
Total Seine Austreberthe	24 472	228		

- ▶ La commune connaît une baisse démographique due au solde migratoire négatif.

- Le parc de logements

La répartition du parc (source : Filocom 2009 / DDTM - Inventaire SRU 2010)

	Nombre de Résidences Principales (RP)	Part des RP de la commune / total RP du secteur	Part des logements collectifs	Part des Propriétaires Occupants	Part des Locataires	Nombre de logements Sociaux (SRU 2010)*	Taux logts sociaux (SRU 2010)*
Le Trait	2 271	20%	39%	47%	52%	849	37%
Total Seine Austreberthe	11 224	100%	2%	70%	29%		

* Selon les données de la DDTM 76 - mai 2011

- ▶ Une répartition équilibrée entre le parc locatif et les propriétaires sur la commune,
- ▶ Au regard de la loi SRU, la commune atteint 37% de logements sociaux,
- ▶ Des locataires plus représentés que la moyenne du secteur.

La construction neuve (source : Sitadel logements commencés 2000-2010)

- ▶ Entre 2000-2010, 173 logements ont été construits sur la commune avec une moyenne annuelle de 16 logements, soit 1% des résidences principales de la commune,
- ▶ La construction neuve est à 71% en collectif et 29% en individuel (dont 82% en individuel pur).

B – Orientations

- B1 - Promouvoir un développement équilibré pour le secteur et la commune

Des principes de rééquilibrage territorial

	Desserte existante en Transports en Commun	Poids des emplois du secteur /emplois de la CREA	Prévisions de développement du pôle d'emploi à 6 ans	Capacité du secteur à loger ses actifs	Principaux enjeux de rééquilibrage de l'offre de logements	Principales priorités en termes d'offre de logements
Secteur Seine Austreberthe		4%	++	bonne	La hausse des coûts pénalise les actifs	<ul style="list-style-type: none"> - locatif - Accession sociale et à coût maîtrisé - Logements de taille intermédiaire

Le secteur Seine-Austreberthe a un fonctionnement territorial hétérogène, avec certaines communes dont le développement est beaucoup lié au pôle d'emploi du Trait et d'autres plus liées au développement du pôle urbain de Rouen.

Le niveau de desserte en transports en commun est inégal sur le secteur compte tenu du caractère périurbain et rural.

Le secteur a connu un développement de l'habitat relativement important au cours des dernières années réalisé en majorité de manière diffuse dans des communes périurbaines et rurales.

Compte tenu du pôle d'emploi du Trait et de ses perspectives, la production de nouveaux logements doit se poursuivre sur ce secteur afin de répondre d'une part aux demandes de logements exprimées par les actifs de ce pôle, et d'autre part aux attentes des ménages primo-accédants attirés par les franges de l'agglomération.

- ▶ Privilégier le développement des communes autour du pôle urbain secondaire du Trait-Yainville/ Duclair qui va bénéficier d'une croissance de son pôle d'emploi et de l'amélioration de sa desserte,
- ▶ Assurer un développement adapté des communes les plus proches du pôle rouennais.

Principes d'optimisation de la ressource foncière

Les priorités du secteur Seine-Austreberthe :

- ▶ Insérer des programmes neufs dans le tissu existant, quand cela est possible, en privilégiant des opérations permettant une diversité des typologies de logements, une accessibilité aux services,
- ▶ Concevoir les projets de développement dans un objectif d'optimisation de la ressource foncière dans le respect des contraintes environnementales et de la capacité des réseaux eau et assainissement en privilégiant :
 - La proximité des zones d'emplois,
 - Les opérations mixtes incluant une certaine diversité de typologie : maisons individuelles sur des parcelles de taille maîtrisée, individuels groupés, petits collectifs,
 - Le ciblage sur les ménages primo-accédants et personnes âgées.
- ▶ Promouvoir et encadrer l'intensification des tissus pavillonnaires résidentiels existants.

Les intentions de projets recensés sur Le Trait se situent à 52% en secteur urbanisé et en reconversion de friches, 43% en extension urbaine et 5% relèvent d'une estimation de projets dans le diffus.

- B2 - Améliorer l'attractivité globale du parc de logements

Améliorer le parc ancien, locatif privé ou en propriété occupante

- ▶ Permettre aux propriétaires modestes d'améliorer leur logement,
- ▶ Lutter contre le logement indigne,

Actions : Ces orientations pourront être mises en œuvre sur la commune par le biais du programme d'intérêt général prévu dans le programme d'actions du PLH en maîtrise d'ouvrage CREA.

- ▶ Promouvoir les rénovations thermiques des logements privés anciens.

Poursuivre l'effort de réhabilitation du parc social

La commune disposant de 57% de logements sociaux, le renforcement de la qualité du parc social existant pour maintenir une offre abordable, attractive et économe en énergie est un enjeu majeur.

Développer une offre neuve en complémentarité

Adapter l'offre neuve de logements aux évolutions de la taille des ménages du secteur :

- ▶ Diversifier l'offre en logements de taille intermédiaire, produits accessibles à des primo-accédants, personnes âgées,
- ▶ Diversifier l'offre de logements locatifs sociaux,
- ▶ Développer l'offre locative privée.

- B3 - Favoriser les parcours résidentiels

Développer une offre nouvelle en logement social

Le besoin en logement social sur le secteur Seine-Austreberthe résulte de la nécessité de loger les actifs du pôle d'emploi du Trait, mais il doit aussi permettre de proposer notamment, aux personnes âgées et aux jeunes des logements adaptés à leurs ressources. L'objectif en matière de logement social pour le secteur est plus modéré que sur l'ensemble de la CREA afin de prendre en compte le niveau moyen d'accès aux services et aux transports en commun de la majorité des communes.

Adapter les objectifs de production de logements sociaux à la physionomie du parc et aux besoins des ménages du secteur, dans un objectif de rééquilibrage tel que suggéré en partie C.

- ▶ T2 et T3 pour l'accueil des actifs,
- ▶ logements très sociaux pour les ménages modestes.

Favoriser les parcours résidentiels au sein du parc social à l'échelle des secteurs

- ▶ Développer les logements très sociaux en diffus et structures collectives. Réaliser 10% de PLAI dans tous les programmes de logement sociaux supérieurs à 5 logements sur la commune,
- ▶ Prévoir l'exonération du Supplément de Loyer de Solidarité pour maintenir la mixité sociale,
- ▶ Créer une maison-relais / pension de familles à l'échelle du secteur.

Développer l'accession à coût maîtrisé, un produit de diversification essentiel pour la commune

- ▶ Un objectif de 25% de l'offre neuve de logements en accession sociale (PSLA) et accession à coût maîtrisé.

- B4 - Mieux répondre à l'ensemble des besoins

La commune n'a pas signalé de difficultés particulières liées au logement des publics spécifiques. Elle veillera à ce que les besoins des publics spécifiques soient pris en compte à l'occasion des réflexions sur les projets logements initiés sur le territoire communal et selon le contexte local. Ce thème concerne des axes transversaux à l'ensemble des secteurs et donc des communes :

- ▶ Lutter contre les situations d'insalubrité et de précarité énergétique ;
- ▶ Favoriser les réponses aux besoins spécifiques des jeunes en matière de logement ;
- ▶ Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population : la commune dispose d'une RPA ;
- ▶ Favoriser la prise en compte de besoins liés au handicap et à la perte d'autonomie ;
- ▶ Poursuivre le développement et l'adaptation de l'offre en hébergement, logement temporaire et maisons relais/pensions de famille : la commune dispose de logements en ALT.

C – Objectifs et orientations : suggestions de rééquilibrage de la production neuve pour la commune

Les enjeux de développement du logement au Trait sont liés à son positionnement de centralité au sein du secteur Seine-Austreberthe. Elle constitue, avec la commune de Duclair, le pôle d'emploi, de commerces et services du secteur, en développement.

Si la ville du Trait a d'ores-et-déjà un parc de logement aux statuts diversifiés, le développement d'une offre multiple est un enjeu important pour assurer cette fonction de centralité. Cette diversification pourrait s'opérer dans les directions suivantes :

- ▶ Maintien d'un taux significatif de parc locatif privé, y compris logements de taille intermédiaire (T3 et T4), car le parc actuel concentre l'offre en petits logements,
- ▶ Développement de l'offre en accession à coûts maîtrisés et en accession sociale, en particulier des T3 pour répondre aux évolutions de la taille des ménages – les ménages de 2 personnes représentent 35% des ménages du secteur,
- ▶ Poursuite de l'effort de production d'un parc social et très social : Au Trait, 30% des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM, la part des ménages âgés, souvent modestes, est importante,
- ▶ Un objectif de 25% de parc social dans l'offre neuve est à même de permettre ce rééquilibrage.

NB : L'objectif global pour le secteur de la Seine Austreberthe est de 20% de locatif social, un taux cohérent avec les niveaux de revenus des ménages, puisque 54% d'entre eux ont des revenus égaux ou inférieurs au plafond HLM (logements PLUS) et 19% ont des revenus compris entre le PLUS et le PLS. Il est cependant modulé en fonction de la typologie des communes, pour répondre aux besoins locaux, et afin d'éviter à des ménages à revenus très modestes l'éloignement des transports en commun, des commerces et services.

La mise à jour et l'actualisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs s'effectueront une fois par an dans le cadre des groupes de travail de mise en œuvre du PLH sur chacun des sept secteurs. L'atteinte des objectifs de production sera analysée à l'échelle du secteur géographique.

Le Trait	Objectifs Offre neuve de logements	Part des Logements locatifs sociaux de type PLS, PLUS et PLAI dans l'offre neuve	Dont part des PLA I Ressources dans les objectifs de logements locatifs sociaux **	Part de l'Accession à coût maîtrisé et Accession sociale dans l'offre neuve	Part de l'Accession libre dans l'offre neuve	Typologies à favoriser dans l'offre neuve	Répartition collectif / individuel dans l'offre neuve
Proposition d'orientations	Développement en rapport avec la situation de pôle de centralité du secteur	25% de l'offre neuve	10% de l'offre sociale	25% de l'offre neuve	50% de l'offre neuve	T2 à T3	individuel groupé en cœur de bourg
Objectifs prévisionnels sur 6 ans	de 210 à 240 logements	de 52 à 60 logements au sein d'opérations mixtes	de 5 à 6 logements	de 52 à 60 logements au sein d'opérations mixtes	De 105 à 120 logements		
Intentions de projets identifiés par la commune sur 3 ans *	NC						

* Les objectifs sont fixés dans un premier temps à échéance de 3 ans (2012-2013-2014) sur la base des projets de logements qui doivent être mis en construction lors de cette période.

** Les PLA I Ressources sont destinés aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds de revenus HLM. Le taux de PLA I « ressources » par commune a été défini dans le cadre de la démarche de socio-conditionnalité établie par la CREA. A cette programmation s'ajoute celle des PLA-I dits adaptés (c'est-à-dire avec accompagnement social) programmés dans le diffus notamment dans le cadre du PDALPD (Plan Départemental d'Actions pour le logement des Personnes Défavorisées) ainsi que ceux relevant de structures collectives spécifiques (Résidences sociales dont celles destinées aux jeunes travailleurs, Maisons relais ou pension de famille, etc.).

Fiche communale de Yainville

A – Eléments de cadrage

- Population et évolutions depuis 1999 (source : INSEE 2007)

	Nombre d'habitants	Evolution du nombre d'habitants 1999-2007	Solde naturel	Solde migratoire
Yainville	1 105	-76	+0.4	-1.3
Total Seine Austreberthe	24 472	228		

- ▶ La commune connaît une baisse démographique due au solde migratoire négatif.

- Le parc de logements

La répartition du parc (source : Filocom 2009 / DDTM - Inventaire SRU 2010)

	Nombre de Résidences Principales (RP)	Part des RP de la commune / total RP du secteur	Part des logements collectifs	Part des Propriétaires Occupants	Part des Locataires	Nombre de logements Sociaux (SRU 2010)*	Taux logts sociaux (SRU 2010)*
Yainville	479	4%	18%	49%	47%	164	35%
Total Seine Austreberthe	11 224	100%	2%	70%	29%		

* Selon les données de la DDTM 76 - mai 2011

- ▶ Une répartition équilibrée entre les propriétaires occupants et les locataires sur la commune,
- ▶ La commune dispose de 35% de logements sociaux,
- ▶ Des propriétaires occupants moins représentés que la moyenne du secteur.

La construction neuve (source : Sitaldel logements commencés 2000-2010)

- ▶ Entre 2000-2010, 25 logements ont été construits sur la commune avec une moyenne annuelle de 2 logements, soit 0.4% du parc total de logements de la commune,
- ▶ La construction neuve est à 100% en individuel pur.

B – Orientations

- B1 - Promouvoir un développement équilibré pour le secteur et la commune

Des principes de rééquilibrage territorial

	Desserte existante en Transports en Commun	Poids des emplois du secteur /emplois de la CREA	Prévisions de développement du pôle d'emploi à 6 ans	Capacité du secteur à loger ses actifs	Principaux enjeux de rééquilibrage de l'offre de logements	Principales priorités en termes d'offre de logements
Secteur Seine Austreberthe		4%	++	bonne	La hausse des coûts pénalise les actifs	<ul style="list-style-type: none"> - locatif - Accession sociale et à coût maîtrisé - Logements de taille intermédiaire

Le secteur Seine-Austreberthe a un fonctionnement territorial hétérogène, avec certaines communes dont le développement est beaucoup lié au pôle d'emploi du Trait et d'autres plus liées au développement du pôle urbain de Rouen. Yainville fait partie de la première catégorie.

Le niveau de desserte en transports en commun est inégal sur le secteur compte tenu du caractère périurbain et rural.

Le secteur a connu un développement de l'habitat relativement important au cours des dernières années réalisé en majorité de manière diffuse dans des communes périurbaines et rurales.

Compte tenu du pôle d'emploi du Trait et de ses perspectives, la production de nouveaux logements doit se poursuivre sur ce secteur afin de répondre d'une part aux demandes de logements exprimées par les actifs de ce pôle, et d'autre part aux attentes des ménages primo-accédants attirés par les franges de l'agglomération.

- ▶ Privilégier le développement des communes autour du pôle urbain secondaire du Trait-Yainville/ Duclair qui va bénéficier d'une croissance de son pôle d'emploi et de l'amélioration de sa desserte,
- ▶ Assurer un développement adapté des communes les plus proches du pôle rouennais.

Principes d'optimisation de la ressource foncière

Les priorités du secteur Seine-Austreberthe :

- ▶ Insérer des programmes neufs dans le tissu existant, quand cela est possible, en privilégiant des opérations permettant une diversité des typologies de logements, une accessibilité aux services,
- ▶ Concevoir les projets de développement dans un objectif d'optimisation de la ressource foncière dans le respect des contraintes environnementales et de la capacité des réseaux eau et assainissement en privilégiant :
 - Les opérations mixtes incluant une certaine diversité de typologie : maisons individuelles sur des parcelles de taille maîtrisée, individuels groupés, petits collectifs,
 - Le ciblage sur les ménages primo accédants et personnes âgées.
- ▶ Promouvoir et encadrer l'intensification des tissus pavillonnaires résidentiels existants.

Les intentions de projets recensés sur Yainville se situent à 49% en secteur urbanisé et en reconversion de friches, 32% en extension urbaine et 19% relèvent d'une estimation de projets dans le diffus.

- B2 - Améliorer l'attractivité globale du parc de logements

Améliorer le parc ancien, locatif privé ou en propriété occupante

- ▶ Permettre aux propriétaires modestes d'améliorer leur logement,
- ▶ Lutter contre le logement indigne,

Actions : Ces orientations pourront être mises en œuvre sur la commune par le biais du programme d'intérêt général prévu dans le programme d'actions du PLH en maîtrise d'ouvrage CREA.

- ▶ Promouvoir les rénovations thermiques des logements privés anciens.

Poursuivre l'effort de réhabilitation du parc social

La commune disposant de 35% de logements sociaux, le renforcement de la qualité du parc social existant pour maintenir une offre abordable, attractive et économe en énergie est un enjeu.

Développer une offre neuve en complémentarité

Adapter l'offre neuve de logements aux évolutions de la taille des ménages du secteur :

- ▶ Développer l'offre en logements de taille intermédiaire produits accessibles à des primo-accédants, personnes âgées,
- ▶ Diversifier l'offre de logements locatifs sociaux.

- B3 - Favoriser les parcours résidentiels

Développer une offre nouvelle en logement social

Le besoin en logement social sur le secteur Seine-Austreberthe résulte de la nécessité de loger les actifs du pôle d'emploi du Trait, mais il doit aussi permettre de proposer notamment, aux personnes âgées et aux jeunes des logements adaptés à leurs ressources. L'objectif en matière de logement social pour le secteur est plus modéré que sur l'ensemble de la CREA afin de prendre en compte le niveau moyen d'accès aux services et aux transports en commun de la majorité des communes.

Adapter les objectifs de production de logements sociaux à la physionomie du parc et aux besoins des ménages du secteur, dans un objectif de rééquilibrage :

- ▶ T2 et T3 pour l'accueil des actifs,
- ▶ logements très sociaux pour les ménages modestes.

Favoriser les parcours résidentiels au sein du parc social à l'échelle des secteurs

- ▶ Réaliser 5% de PLAI dans tous les programmes de logement sociaux supérieurs à 5 logements sur la commune,
- ▶ Créer une maison-relais / pension de familles à l'échelle du secteur.

Développer l'accession à coût maîtrisé, un produit de diversification essentiel pour la commune

- ▶ Un objectif de 25% de l'offre neuve de logements en accession sociale (PSLA) et accession à coût maîtrisé.

- B4 - Mieux répondre à l'ensemble des besoins

La commune n'a pas signalé de difficultés particulières liées au logement des publics spécifiques. Elle veillera à ce que leurs besoins soient pris en compte à l'occasion des réflexions sur les projets logements initiés sur le territoire communal et selon le contexte local. Ce thème concerne des axes transversaux à l'ensemble des secteurs et donc des communes.

- ▶ Lutter contre les situations d'insalubrité et de précarité énergétique ;
- ▶ Favoriser les réponses aux besoins spécifiques des jeunes en matière de logement ;
- ▶ Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population ;
- ▶ Favoriser la prise en compte de besoins liés au handicap et à la perte d'autonomie ;
- ▶ Poursuivre le développement et l'adaptation de l'offre en hébergement, logement temporaire et maisons relais/pensions de famille.

C – Objectifs et orientations : suggestions de rééquilibrage de la production neuve pour la commune

Les enjeux de développement du logement à Yainville sont liés à son positionnement au sein du secteur Seine-Austreberthe. A proximité immédiate du pôle de centralité Duclair – Le Trait, les objectifs de production peuvent prendre en compte cette proximité pour créer une offre neuve pour les ménages en lien avec le pôle – ménages actifs, ménages âgés pouvant disposer des services du pôle.

Avec 50% de propriétaires occupants, la commune a un profil atypique au sein de son secteur. L'objectif pour elle est de poursuivre la production d'une offre aux statuts diversifiés, en opérant si nécessaire un rééquilibrage de la typologie des logements :

- ▶ Augmentation du parc locatif privé, y compris logements de petite taille (T2),
- ▶ Développement de l'offre en accession à coûts maîtrisés et en accession sociale, en particulier des T3 pour répondre aux évolutions de la taille des ménages – les ménages de 2 personnes représentent 35% des ménages du secteur,
- ▶ Un objectif de 25% de parc social dans l'offre neuve est à même de participer à ce rééquilibrage.

NB : L'objectif global pour le secteur de la Seine-Austreberthe est de 20% de locatif social, un taux cohérent avec les niveaux de revenus des ménages, puisque 54% d'entre eux ont des revenus égaux ou inférieurs au plafond HLM (logements PLUS) et 19% ont des revenus compris entre le PLUS et le PLS. Il est cependant modulé en fonction de la typologie des communes, pour répondre aux besoins locaux, et afin d'éviter à des ménages à revenus très modestes l'éloignement des transports en commun, des commerces et services.

La mise à jour et l'actualisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs s'effectueront une fois par an dans le cadre des groupes de travail de mise en œuvre du PLH sur chacun des sept secteurs. L'atteinte des objectifs de production sera analysée à l'échelle du secteur géographique.

Yainville	Objectifs Offre neuve de logements	Part des Logements locatifs sociaux de type PLS, PLUS et PLAI dans l'offre neuve	Dont part des PLA I Ressources dans les objectifs de logements locatifs sociaux **	Part de l'Accession à coût maîtrisé et Accession sociale dans l'offre neuve	Part de l'Accession libre dans l'offre neuve	Typologies à favoriser dans l'offre neuve	Répartition collectif / individuel dans l'offre neuve
Proposition d'orientations	Développement en rapport avec la proximité du pôle de centralité du secteur	25%	5% de l'offre sociale	25%	50%	T2 à T3	individuel groupé en cœur de bourg
Objectifs prévisionnels sur 6 ans	de 72 à 84 logements	de 18 à 21 logements au sein d'opérations mixtes	1 logement	de 18 à 21 logements au sein d'opérations mixtes	de 36 à 42 logements		
Intentions de projets identifiés par la commune sur 3 ans *	10						

* Les objectifs sont fixés dans un premier temps à échéance de 3 ans (2012-2013-2014) sur la base des projets de logements qui doivent être mis en construction lors de cette période.

** Les PLA I Ressources sont destinés aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds de revenus HLM. Le taux de PLAI « ressources » par commune a été défini dans le cadre de la démarche de socio-conditionnalité établie par la CREA. A cette programmation s'ajoute celle des PLA-I dits adaptés (c'est-à-dire avec accompagnement social) programmés dans le diffus notamment dans le cadre du PDALPD (Plan Départemental d'Actions pour le logement des Personnes Défavorisées) ainsi que ceux relevant de structures collectives spécifiques (Résidences sociales dont celles destinées aux jeunes travailleurs, Maisons relais ou pension de famille, etc.).