

Accompagnement de la ville d'Evreux

Analyse du potentiel de densification et du marché immobilier



Localisation : **Région Normandie, département de l'Eure (27)**

Contact Ville : **Nicolas LEVILLAIN**

Cerema : **Normandie-Centre**

Responsable de la mission : **Elsa MOUTET**

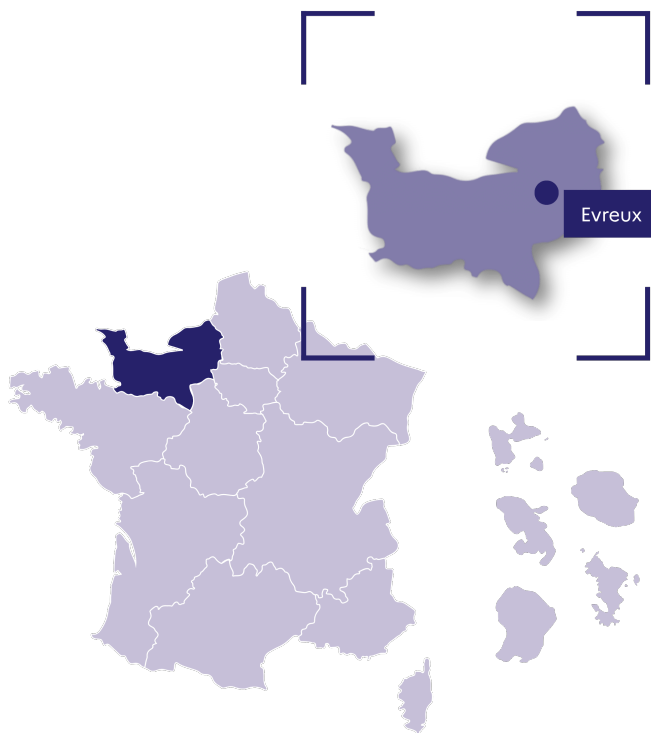
Convention **ANCT/Cerema**

Années de réalisation : **2024-2025**

“ *Travail de qualité, synthétique et qui répond aux besoins exprimés. Etude sur le marché immobilier complète et analytique.*

Ces éléments nous seront très précieux. Merci encore à toute l'équipe du Cerema pour ce gros travail.

”

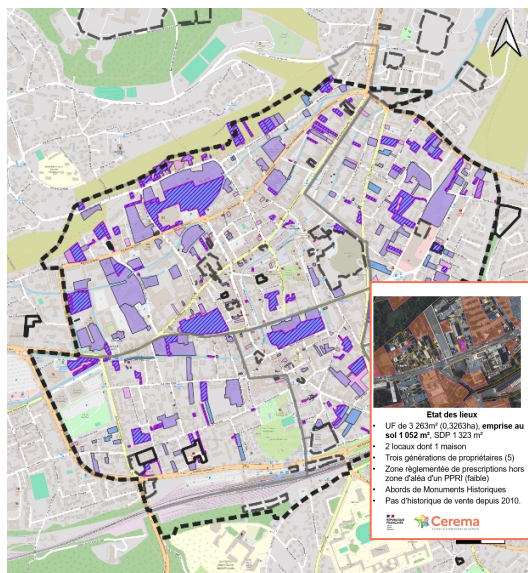


Co-financé par



agence nationale
de la cohésion
des territoires





Analyse du marché immobilier

Par type de logement

	APPARTEMENT				MAISON			
	NEUF	ANCIEN	NEUF	ANCIEN	NEUF	ANCIEN	NEUF	ANCIEN
	Nombre	prix médian m ²	Nombre	prix médian m ²	Nombre	prix médian m ²	Nombre	prix médian m ²
Evreux	435	3 076,67 €	3992	1 632,65 €	61	2 082,57 €	2925	1 875,00 €
ACV2	198	2 502,30 €	1506	1 750,00 €	Non concerné		482	2 000,00 €

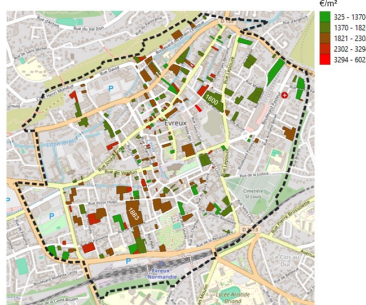
Appartements - par période de construction sur le périmètre ACV2

	APPARTEMENT							
	Avant 1945 (1)	Entre 1945 et 1974 (2)	Entre 1975 et 2000 (3)	Entre 2000 et aujourd'hui (4)	Avant 1945 (1)	Entre 1945 et 1974 (2)	Entre 1975 et 2000 (3)	Entre 2000 et aujourd'hui (4)
	Nombre	prix médian m ²	Nombre	prix médian m ²	Nombre	prix médian m ²	Nombre	prix médian m ²
TOUTES TAILLES CONFOUNDES	269	1 750,00 €	580	1 556,87 €	781	1 775,42 €	480	2 151,98 €
T1	61	1 952,38 €	66	1 728,74 €	210	1 921,00 €	48	2 122,00 €
T2	95	1 911,76 €	83	1 652,17 €	214	1 796,74 €	186	2 175,55 €
T3	39	1 748,26 €	189	1 460,56 €	205	1 686,69 €	169	2 173,34 €
T4	18	1 482,38 €	155	1 454,44 €	100	1 704,23 €	54	2 156,49 €
T5+	4	1 395,03 €	52	1 440,19 €	35	1 684,21 €	8	1 686,23 €
Taille Inconnue	27		27		27		27	

Focus sur les mutations réalisées entre 2021 et 2023 :

	Avant 1945		Entre 1945 et 1974		Entre 1975 et 2000		Depuis 2000	
	Nombre	prix médian m ²	Nombre	prix médian m ²	Nombre	prix médian m ²	Nombre	prix médian m ²
TOUTES TAILLES CONFOUNDES	45	1 757,58 €	117	1 617,66 €	127	1 842,70 €	74	2 127,46 €

Analyses du potentiel de densification et du marché immobilier (source : Cerema Normandie-Centre)



CONTEXTE ET BESOINS

La commune d'Evreux est la commune centre d'Evreux Portes de Normandie et la préfecture du département de l'Eure en Normandie.

Elle présente un patrimoine bâti diversifié, avec des quartiers de la Reconstruction et du bâti ancien. Le centre-ville accuse une vacance assez élevée, environ 11%, et développe une politique en direction de la reconquête de ces logements vacants depuis plusieurs mois.

La loi Climat & Résilience, et en particulier l'objectif ZAN, a enjoint la commune à identifier tous les espaces potentiellement densifiables dans son centre-ville, en complément du travail réalisé sur la vacance des logements. La ville dispose ainsi d'un inventaire des friches, ainsi que d'un outil de suivi de ses projets immobiliers.

En parallèle, la commune présente plusieurs projets immobiliers en cours, et est l'objet de régulières sollicitations de promoteurs immobiliers. La dernière étude réalisée sur le marché immobilier datant de 2019, la collectivité a souhaité mettre à jour sa connaissance sur le sujet afin de mieux analyser les sollicitations et proposer des logements adaptés au profil des ébroïciens et ébroïciennes.

Lauréate du programme Action Cœur de Ville, la commune a souhaité s'inscrire dans la démarche « Sobriété foncière » afin de compléter ses connaissances sur le marché immobilier, le potentiel de densification, et de bénéficier d'un outil de suivi des différents espaces mobilisables (friches, parcelles peu denses ou vacantes, projets immobiliers, ...)



QUELS SONT LES OBJECTIFS DE L'ACCOMPAGNEMENT ?

- Appui à la réalisation d'un outil de suivi des espaces de projet de la commune d'Evreux
- Analyse du marché immobilier
- Etude sur le potentiel de densification du périmètre ACV
- Déclinaison du potentiel de densification sur les parcelles identifiées par la commune

EQUIPE MOBILISÉE



Equipe projet Cerema :
Clémence Gauthier, Elsa Moutet

Equipe projet Action Cœur de Ville d'Evreux :
Nicolas LEVILLAIN, Agnès CORNIL



CALENDRIER

Date : Juin 2024 à Juin 2025

Durée de l'accompagnement : 20 à 25 jours



QUELLE MISSION A ÉTÉ RÉALISÉE PAR LE CEREMA ?

La mission a inclus les éléments suivants :

- Analyse des mutations immobilières sur les logements en globalité, par typologie de logement, par année de construction, ainsi que sur les activités (notamment tertiaires). Focus sur la période récente post-COVID (2021-2024)
- Etude d'une palette d'indicateurs relatifs à l'habitat, la densité, la qualité du bâti et la socio-économie des ménages à l'échelle du périmètre ACV2. Ciblage sur deux espaces identifiés par la commune.
- Réalisation d'un outil de suivi des projets et des parcelles densifiables sur UrbanSIMUL

LES LIVRABLES

- Analyse du marché immobilier à échelle de la commune et du périmètre ACV2.
- Identification des parcelles les moins denses à l'échelle du périmètre ACV2.
- Focus sur deux parcelles identifiées par la commune : caractéristiques, hypothèses de densification, préconisations.
- Support de formation à l'outil UrbanSIMUL
- Cercle UrbanSIMUL avec couches personnalisées : fiches, projets immobiliers, parcelles les moins denses...

QUELS OUTILS ONT ÉTÉ UTILISÉS ?



Formation
Visites de terrain
Entretien
Cartographie
UrbanSIMUL
Traitement de données

BILAN DE LA MISSION

La mission a permis d'appuyer l'intercommunalité pour **développer sa connaissance des dynamiques foncières et immobilières** du territoire et pour interpréter les sollicitations privées sur le territoire.

D'autre part, l'accompagnement identifie différents gisements fonciers, venant **appuyer la dynamique lancée par l'intercommunalité de reconquête des logements vacants** en élargissant le scope des espaces mobilisables pour limiter l'étalement urbain.

La prise en main de l'outil UrbanSIMUL et les allers-retours entre la production et les analyses réalisables sur l'outil ont également permis **une montée en autonomie des agent-e-s de la collectivité** sur l'observation de la vacance, de la densité et du marché immobilier.

EN SAVOIR PLUS

[Le programme ACV2](#)

[Voir les autres fiches Références](#)

- [Cerema Doc](#)
- [Expertises territoires](#)
- [UrbanSIMUL](#)
- [Site outil de l'aménagement](#)

www.cerema.fr

[in](#) [@Cerema](#)

Co-financé par



agence nationale
de la cohésion
des territoires

