

Sommaire

PREAMBULE.....	1
LES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2019.....	3
1- UN OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE : POURSUIVRE LES TENDANCES OBSERVEES CES DERNIERES ANNEES.	3
A. OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE FIXE A L'HORIZON 2019.....	3
B. LES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2019	3
1. <i>Le point d'équilibre</i>	4
2. <i>Les besoins en logements pour accueillir des habitants supplémentaires</i>	6
3. <i>Les besoins quantitatifs en logements à l'horizon 2019</i>	6
2- DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES AUX PRINCIPES DE REPARTITION	7
A. REPARTITION GEOGRAPHIQUE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	7
B. MOBILISATION DU BATI VACANT EXISTANT.....	10
C. OBJECTIFS EN TERMES DE DIVERSITE DE L'HABITAT	11
ORIENTATIONS STRATEGIQUES.....	13
ORIENTATION 1 : REQUALIFIER LE PARC PRIVE	14
ORIENTATION 2 : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE MAITRISE DU FONCIER.....	16
ORIENTATION 3 : FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE DANS LES NOUVEAUX PROGRAMMES DE LOGEMENTS.....	17
ORIENTATION 4 : INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	19
ORIENTATION 5 : REpondre AUX BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES.....	20
ORIENTATION 6 : FAIRE VIVRE LE PLH	22

Préambule

Le document d'orientations stratégiques constitue le deuxième volet du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

Conformément aux dispositions de l'article R.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le document d'orientations expose, au vu du diagnostic, les principes et les objectifs retenus par la Communauté de Communes en matière de politique de l'habitat. Il indique notamment les principes retenus pour :

- ❑ Permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- ❑ Répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- ❑ Définir les (...) secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- ❑ Assurer la requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain,
- ❑ Favoriser l'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- ❑ Apporter des solutions aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

Ce document présente les choix politiques retenus par les élus en concertation avec les différents partenaires locaux qui ont été associés, par le biais d'ateliers, à la définition des enjeux du territoire.

L'objectif principal de la Communauté de Communes du Pays de Falaise, au travers la réalisation de son Programme Local de l'Habitat, est **de conforter l'attractivité du territoire**.

Pour ce faire, la Communauté de Communes s'est fixée pour ambition de poursuivre les tendances démographiques observées entre 1999 et 2007. Elle a donc défini des besoins en logements intégrant ceux liés au maintien de la population et ceux liés aux objectifs fixés.

Bien consciente que la problématique de l'habitat ne se limite pas à la question quantitative du logement, la Communauté de Communes propose la mise en œuvre d'une politique de l'habitat concrète et opérationnelle. Ainsi, elle a identifié six orientations stratégiques prenant en compte l'ensemble des besoins des populations actuelles et futures :




- ❖ Requalifier le parc privé
- ❖ Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier
- ❖ Favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements
- ❖ Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche de développement durable
- ❖ Répondre aux besoins des populations spécifiques
- ❖ Faire vivre le PLH

Il est rappelé que le Code de la Construction et de l'Habitation oblige la Communauté de Commune à « dresser un bilan annuel de réalisation de ce Programme Local de l'Habitat et de décider d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique », selon les conditions prévues aux articles R302-12 et R302-13. Dans ce sens, la Communauté de Communes réalisera ce bilan annuel et décidera d'éventuelles modifications à apporter par voie de délibération. Cette dernière sera transmise aux communes et au Préfet.

Le travail sur les orientations stratégiques a été mené fin 2008, début 2009 et validé le 19 mars 2009 en Conseil Communautaire. Un programme d'actions en découlant a alors fait l'objet de nombreux échanges-rencontres.

Toutefois, les élus ont ensuite souhaité se donner le temps de réfléchir aux propositions d'évolutions en matière d'habitat. Les premières projections avaient été calculées à l'horizon 2016 ; elles sont aujourd'hui décalées à 2019.

Il a au final été acté :

-  de confirmer les perspectives d'évolution démographique de 0,67 % par an à l'horizon des 6 années du PLH ;
-  de maintenir la sectorisation du territoire en 3 secteurs, en fonction des principes de l'analyse des dynamiques communales et la prise en compte de l'offre de services et commerces, en procédant toutefois au transfert des communes de Fresné la Mère et Damblainville du secteur rural vers le secteur intermédiaire ;
-  de conserver les différents critères de répartition préalablement retenus.

Ce document reprend ainsi l'ensemble de ces éléments.

Les besoins en logements à l'horizon 2019

1- Un objectif démographique : poursuivre les tendances observées ces dernières années

A. Objectif démographique fixé à l'horizon 2019

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a mis en exergue une relance de la croissance démographique sur la dernière période intercensitaire. La Communauté de Communes a ainsi connu un accroissement de 0,67 % de sa population entre 1999 et 2007.

Cette tendance s'explique par une attractivité retrouvée de la Communauté de Communes, et ce pour plusieurs raisons :

- une proximité des bassins d'emplois de Caen, principalement et d'Argentan, secondairement ;
- des trajets domicile-travail facilités par la mise en deux fois deux voies de la RN 158 ;
- des prix encore attractifs qui ont permis l'installation de ménages qui ne trouvaient pas à se loger dans l'agglomération caennaise.

Sur cette base de réflexion, les élus ont réfléchi à divers scénarii démographiques, chacun s'accompagnant d'une simulation des besoins en logements qui en découlent. Le scénario retenu vise à poursuivre les tendances observées entre 1999 et 2007, soit **un objectif de croissance de 0,67 % par an**. Il s'agit en effet de confirmer l'attractivité du territoire tout en accompagnant la production de logements, afin de proposer une offre en cohérence avec les besoins de population actuelles et futures.

Pour rappel, la population intercommunale s'élève à 25 986 habitants au 1^{er} janvier 2007. Le scénario démographique retenu conduirait ainsi à atteindre une population de 28 150 habitants à l'horizon 2019, soit 2 164 habitants supplémentaires.

	Dynamiques récentes		HORIZON 2019
	1999	2007	2019
Population	24 645	25 986	28 150
	Evolution 1999-2007		Evolution 2007-2019
Gain total de population	1 341		2 164
Gain annuel de population	167		180
Taux de croissance annuel	0,67%		0,67%

B. Les besoins en logements à l'horizon 2019

Pour répondre à cet objectif de croissance démographique, il sera nécessaire de produire un nombre suffisant de logements. Il convient d'intégrer les besoins supplémentaires générés par le calcul du point d'équilibre et par l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire.

1. Le point d'équilibre

Le point d'équilibre correspond au nombre de logements nouveaux qu'il faut réaliser sur un territoire pour répondre aux besoins de la population existante (sans augmentation démographique).

Ce calcul est important pour la Communauté de Communes afin de prendre en compte les besoins en logements nécessaires pour atteindre les objectifs démographiques retenus.

Trois facteurs interviennent dans la détermination de ce point d'équilibre :

1. Le desserrement des ménages

La baisse de la taille moyenne des ménages constitue le principal poste des besoins en logements, et ce pour l'ensemble des territoires. Cette variation du nombre moyen d'occupants par foyer génère un besoin en logements supplémentaires relativement important pour pouvoir accueillir le même nombre d'habitants à l'horizon 2019.

Cette tendance est le résultat de plusieurs phénomènes conjugués : le vieillissement de la population, la modification des structures familiales (séparation,...), la décohabitation plus tardive des jeunes,....

	Dynamiques récentes		HORIZON 2019
	1999	2007	2019 (projection)
Population des ménages	23 978	25 376	25 376
Taille des ménages	2,55	2,44	2,32
Nombre de résidences principales	9 406	10 380	10 937
	Evolution 1999-2007		Evolution 1999-2019
Taux de croissance annuelle de la taille des ménages	-0,60 %		-0,45 %

Sur la Communauté de Communes du Pays de Falaise, la taille moyenne des ménages est estimée à 2,32 personnes par foyer à l'horizon 2019. Ainsi, le besoin en logements lié au desserrement est de **558 logements supplémentaires** pour accueillir le même nombre d'habitants en 2019.

Besoin en logements à l'horizon 2019 liés au desserrement		
Population des ménages 2007	-	Résidences principales 2007
Taille des ménages projetée en 2019		

2. Le remplacement des logements désaffectés

Les besoins liés au renouvellement du parc s'appuie sur le constat que chaque année des logements disparaissent du marché liés notamment à des problèmes de vétusté, des regroupements de petits logements, mais des logements peuvent aussi être créés.

	Dynamiques récentes	
	1999	2007
Nombre de logements	10 871	11 750
Variation des logements	+ 879 unités	
Nombre de logements commencés entre 1999 et 2007*	+ 1 132 unités	

* Source : données SITADEL, DRE

Sur la période 1999-2007, 253 logements ont disparus du parc (*nombre de logements commencés entre 1999 et 2007 – gain de logements*), **soit en moyenne 31,6 unités par an**. Sur la Communauté de Communes, le remplacement des logements désaffectés nécessite donc **la production de 380 logements supplémentaires en 2019**.

3. La variation de la composition du parc

Les besoins liés à la variation du parc reviennent à prendre en compte le changement d'affectation des logements. Ce phénomène doit prendre en compte deux tendances :

- ✓ La transformation de résidences secondaires en résidences principales, ce qui entraîne une offre supplémentaire de logements sur le territoire sans production neuve ou inversement. Ce phénomène est celui observé sur la Communauté de Communes du Pays de Falaise sur la période 1999-2007.

Dynamiques récentes		
	1999	2007
Nombre de résidences secondaires	823	691
Gain de résidences principales	+ 132 unités	

- ✓ L'augmentation de la vacance liée notamment à la présence d'un parc inadapté aux besoins.

Dynamiques récentes		
	1999	2007
Nombre de logements vacants	642	678
Perte de résidences principales	-36 unités	

Sur la période 1999-2007, la Communauté de Communes du Pays de Falaise a gagné 96 logements (*gain de résidences principale – perte de résidences principales*), soit en moyenne 12 unités par an. Sur la Communauté de Communes, le besoin lié à la variation du parc est négatif, c'est-à-dire que les résidences principales ont augmenté du fait de la baisse des résidences secondaires sur le territoire. Ce chiffre peut être estimé à **– 144 unités à l'horizon 2019**.

4. Les besoins liés au maintien de la population de 2007 (point d'équilibre)

La somme de ces trois facteurs nécessite de produire **794 logements supplémentaires à l'horizon 2019**.

Les besoins en logements	
Le desserrement des ménages	+ 558 logements
Le remplacement de logements désaffectés	+ 380 logements
La variation de la composition du parc	- 144 logements
LE POINT D'EQUILIBRE	
+ 794 logements	

2. Les besoins en logements pour accueillir des habitants supplémentaires

L'accroissement de population envisagé, +0,67 % par an, génère également un besoin en logements sur la période 2007-2019. La Communauté de Communes du Pays de Falaise s'est fixée comme objectif d'atteindre 28 150 habitants en 2019, soit 2 164 habitants supplémentaires par rapport à 2007. Avec une hypothèse de 2,32 personnes par foyer en 2019, **il sera nécessaire de produire 913 logements supplémentaires à l'horizon 2019.**

Besoin en logements à l'horizon 2019 liés aux objectifs de population

(population 2019 – population 2007)/taille moyenne des ménages projetés en 2019

3. Les besoins quantitatifs en logements à l'horizon 2019

Les projections de population et de production de logements ont été calées sur la période 2007 – 2019.

Les besoins en logements à couvrir entre 2007 et 2019 pour atteindre les objectifs du PLH sont de 1 707 logements (913 liés au gain d'habitants et 794 au point d'équilibre).

Selon les données SITADEL, le nombre de logements commencés s'élève à 465 logements entre 2008 et 2010. Compte-tenu de ce rythme de construction, il est nécessaire de produire **1 242 logements entre 2011 et 2019, soit en moyenne 155 logements par an, soit 930 logements sur la durée du PLH.**

Les besoins en logements	
Les besoins en logements 2007-2019	1 707 logements
Logements déjà commencés 2008-2009-2010	465 logements
Les besoins en logements 2011-2019	1 242 logements
Moyenne annuelle 2013-2019	
	155 logements

Il convient de bien insister sur le fait qu'il ne s'agit que d'un objectif théorique, mathématique, permettant à la collectivité d'atteindre ses ambitions. Cet objectif ambitieux engage l'Etat dans la limite de son contingent.

2- Des objectifs démographiques aux principes de répartition

Conformément aux dispositions de l'article R.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le document d'orientations expose, au vu du diagnostic, les principes et les objectifs retenus par la Communauté de Communes du Pays de Falaise en matière de politique de l'habitat. Il indique notamment les principes retenus pour:

- Définir les (...) secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- Assurer la requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain.

Le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité, et non de conformité. Les PLU communaux ou communautaires ne devront donc pas empêcher la mise en œuvre du futur programme. Dans ce sens, une marge d'interprétation et d'appréciation est autorisée sous réserve que les documents d'urbanisme n'interdisent et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLH.

La répartition présentée dans ce présent chapitre constitue donc une moyenne de production de logements par secteur, et en aucun cas un objectif à décliner par commune. Elle permet de donner une tendance d'évolution de la construction sur les différents secteurs de la Communauté de Communes du Pays de Falaise. **Une marge de manœuvre est donc acceptable** sous réserve que les communes ou les groupements de communes intègrent l'ensemble des orientations définies dans ce présent PLH, c'est-à-dire les principes de diversité et de mixité de l'habitat, de mise en place d'outils favorisant la qualité des opérations (ZAC, Orientations d'Aménagement, AEU,...), etc.

Il est à noter que la durée de vie de ce présent PLH n'est pas la même que celle des documents d'urbanisme en cours ou à venir sur le territoire. En effet, les objectifs affichés dans ce présent programme sont à horizon de six ans tandis qu'un document d'urbanisme est élaboré pour une période d'au moins 10 ans.

Les élus de la Communauté de Communes du Pays de Falaise ont donc retenu les principes de répartition de la production de logements sur le territoire en déterminant trois secteurs géographiques et en favorisant la mobilisation du parc vacant existant.

A. Répartition géographique de la production de logements

La Communauté de Communes du Pays de Falaise a déterminé trois secteurs géographiques en se basant sur la capacité de communes à accueillir de nouvelles populations. Cette répartition n'a pu se faire par commune au vu des caractéristiques du territoire : secteur très rural où certaines communes accueillent moins de 100 habitants et ne disposent d'aucun service et commerce de proximité.

Cette répartition s'est faite selon trois grands critères :

- la dynamique démographique observée sur chaque commune entre 1999 et 2007 ;
- l'offre de services et de commerces présente sur les communes ;
- la prise en compte de la place des chefs-lieux de Canton, Morteau-Couliboef et Pont d'Ouilly.

Cette analyse a fait émerger trois grands secteurs géographiques sur le territoire intercommunal (cf. carte ci-après) :

- **La commune centre, Falaise** : pôle principal de la Communauté de Communes accueillant plus de 30 % de la population intercommunale et qui regroupe services, équipements et commerces. Malgré une stagnation de sa population, Falaise doit répondre aux problématiques spécifiques des pôles urbains (accueil de populations spécifiques, densité, mixité,...) ;
- **Le secteur intermédiaire, 25 communes** : ce secteur regroupe les communes qui ont connu une augmentation démographique importante ces dernières années du fait de la proximité de la RN158 et les chefs-lieux de canton (Pont d'Ouille et Morteaux-Couliboeuf) qui proposent des équipements et des services de proximité. Ces communes font face à des enjeux importants (pression foncière, accueil de population, mixité de l'offre,...) auxquels le PLH devra répondre.
- **Le secteur rural, 31 communes** : ce secteur regroupe les communes situées aux franges du territoire. Elles n'ont pas connu de pression démographique importante ces dernières années et ne disposent d'aucun service et équipement de proximité. Malgré des enjeux moindres, ce secteur devra cependant répondre aux besoins en logements des populations actuelles et futures dans un souci de développement durable.

La Communauté de Communes du Pays de Falaise a souhaité, au travers son PLH, répartir la production de logements en fonction des capacités des communes à accueillir de nouvelles populations.

C'est pourquoi, elle a déterminé la répartition suivante :

- Favoriser la croissance sur la commune de Falaise ;
- Poursuivre la croissance démographique observée ces dernières années sur les communes intermédiaires ;
- Définir une croissance plus modérée pour les communes du secteur rural.

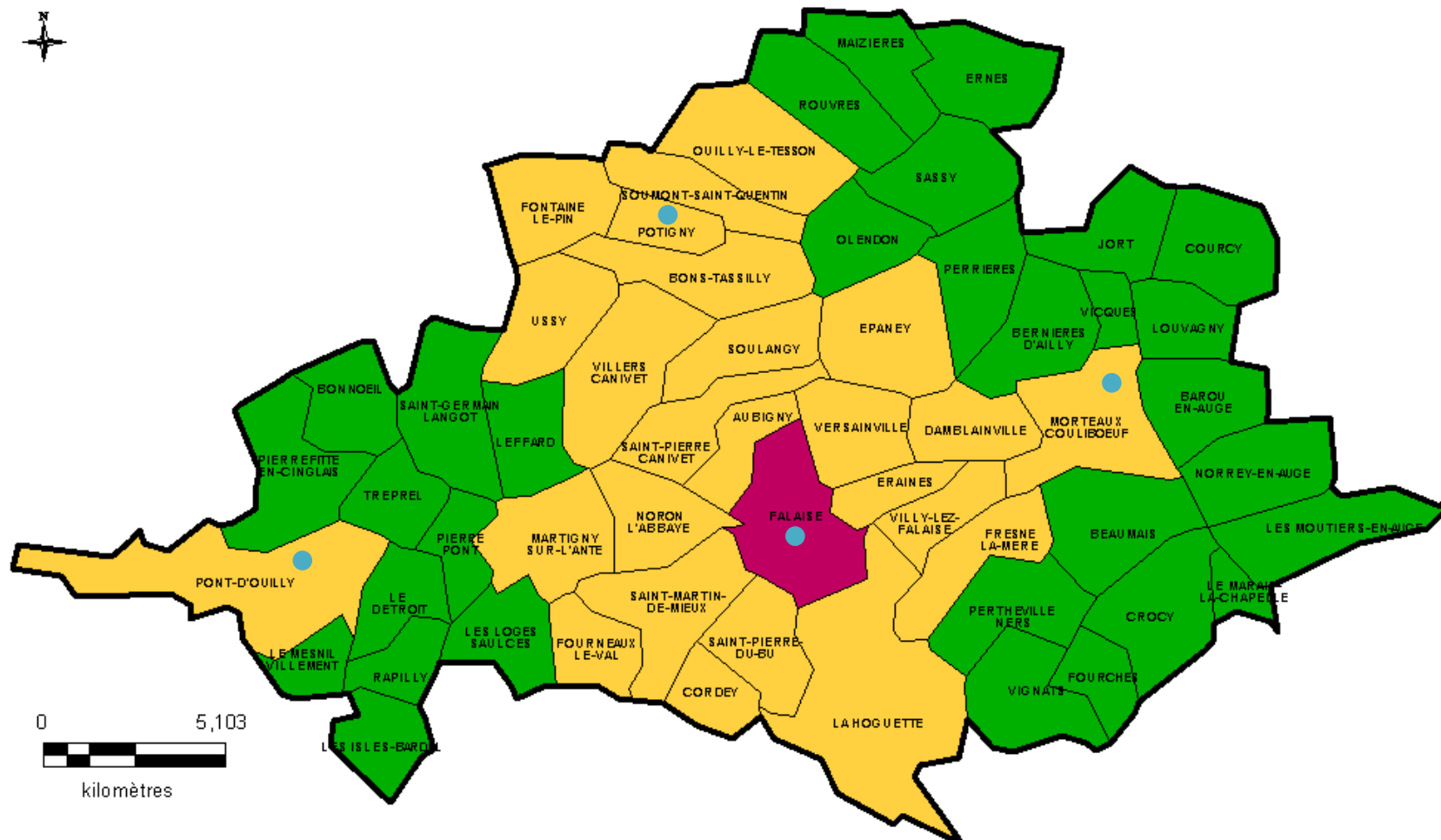
Répartition des objectifs de production de logements par secteur géographique

	Commune centre	Secteur intermédiaire	Secteur rural	CDC
Objectif de répartition	35 %	50 %	15 %	100 %
Objectifs de logements à produire sur le PLH	330	462	138	930
Objectifs de logements à produire en moyenne par an	55	77	23	155

Il convient de souligner que les services de l'Etat seront plus vigilants sur leur contingent sur les communes pôles et relais classées en priorité 1 ou 2 :

- Falaise,
- Morteaux Couliboeuf,
- Pont d'Ouille,
- Potigny.

Sectorisation de la Communauté de Communes du Pays de Falaise



Typologie des communes du Pays de Falaise

- Commune centre: Falaise
- Secteur intermédiaire: 25 communes
- Secteur rural: 31 communes
- Communes classées en priorité 1 ou 2 pour l'Etat

B. Mobilisation du bâti vacant existant

Au-delà des objectifs quantitatifs, la Communauté de Communes du Pays de Falaise a souhaité favoriser la mobilisation du parc vacant et le changement d'usage de bâti existant dans un souci de lutte contre l'étalement urbain. Ces derniers constituent un autre levier de mobilisation d'une offre supplémentaire de logements par rapport à la construction neuve. C'est pourquoi, la collectivité a déterminé un potentiel de bâti à mobiliser sur les trois secteurs géographiques, en estimant que 20 % de la production de logements définis par le PLH peut se faire par ce biais. La collectivité a donc défini des actions en faveur de la reconquête du parc existant, par la mise en place notamment d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat.

Sur la commune centre, la mobilisation du bâti existant passera en priorité par **la reconquête des logements vacants**. En effet, le centre-ville de Falaise est touché par une perte d'attractivité de son bâti de la reconstruction ; ce dernier est souvent dégradé et ne répond plus aux besoins et aux attentes des habitants. Selon le recensement INSEE, le taux de vacance est de 9,9 % en 2009 sur la commune. Il est généralement admis qu'un taux moyen de 5/6 % de logements vacants permet d'assurer une fluidité nécessaire sur le marché immobilier. Au-delà, les logements vacants peuvent être mobilisés pour répondre aux objectifs du PLH.

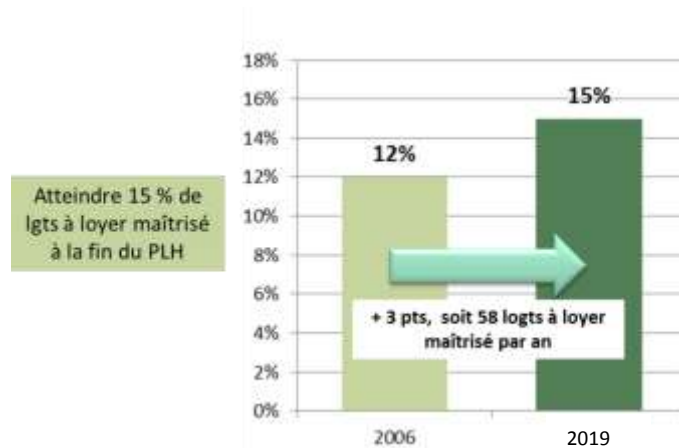
Sur les autres communes, la mobilisation du bâti existant passera par deux leviers : **la reconquête des logements vacants et la transformation d'usage de bâti non destiné à de l'habitat actuellement** (grange, presbytère, bâti agricole,...). Le changement d'affectation du bâti agricole ou autre constitue un gisement important sur ce territoire dont la vocation agricole était bien affirmée. Les élus ont bien conscience qu'il est important de permettre le développement de l'activité agricole en préservant les outils de production (siège, terres,...). Toutefois, de nombreux bâtis agricoles n'ont plus de réelle utilité et sont aujourd'hui abandonnés. L'objectif est de produire une nouvelle offre de logements sur le territoire en limitant le grignotage des terres agricoles et en préservant un bâti ancien de qualité.

	Répartition de la production de logements par secteur			TOTAL
	Commune centre	Secteur intermédiaire	Secteur rural	CDC
Objectifs de logements par an	55	77	23	155
dont logements neufs	44	62	19	125
dont mobilisation de bâti existant	11	15	4	30

C. Objectifs en termes de diversité de l'habitat

Les simulations effectuées en matière de développement de l'habitat à l'horizon 2019 permettent de fixer un cadre de référence pour positionner l'action de la Communauté de Communes du Pays de Falaise en faveur de la promotion de la diversité de l'habitat dans le cadre du PLH. Le renforcement d'un parc locatif à loyers conventionnés apparaît comme une dimension incontournable de l'action à impulser.

L'objectif proposé par le PLH est de disposer en 2019 d'un parc de logements locatifs à loyers maîtrisés correspondant à 15 % du parc de résidences principales (soit 3 points de plus qu'en 2006).



Les hypothèses de travail se basent sur les données 2006. La collectivité est partie du postulat que la production de logements locatifs à loyer maîtrisé entre 2006 et 2010 s'est faite dans cette tendance. C'est pourquoi, **l'objectif de production du PLH en matière de logements locatifs à loyer maîtrisé représente un volume total de 348 logements** (nombre annuel de logements aidés x durée du PLH).

La répartition de cette offre se fera selon plusieurs critères :

- Répartition public/privé :

Il est proposé que la construction et l'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux (parc public et communaux) assure 54 % de la production globale (188 logements).

L'amélioration de logements privés anciens à loyer maîtrisé (37 % soit 130 logements) et la création d'un Foyer Jeunes Travailleurs sur la Communauté de Communes (30 places environ) seront activées pour dégager le complément.

- Répartition géographique

Actuellement, l'offre de logements aidés se concentre à 84 % sur la commune de Falaise. La volonté de la collectivité est de mieux répartir cette offre, tout en prenant en compte la vocation des secteurs géographiques prédéfinis. Les élus souhaitent développer une offre en logements aidés sur leur territoire en confortant les pôles existants à proximité des services et équipements.

C'est pourquoi, il est souhaité de :

- ✓ **Poursuivre l'offre en logements aidés sur Falaise sans accentuer la concentration** : pôle urbain, Falaise dispose d'une gamme élargie de commerces, services et équipements. Elle concentre en grande partie les logements à loyers maîtrisés présents sur le territoire. L'objectif de la collectivité est de poursuivre la production de logements sur Falaise tout en la répartissant de façon plus équitable.

- ✓ **Accentuer l'effort sur les communes du secteur intermédiaire** : soumis à l'installation récente de nombreux ménages, ce secteur a connu un développement important basé sur le monoproduit pavillonnaire en accession à la propriété. L'objectif est de proposer une diversité de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale et de loger les personnes en difficulté (jeunes, retraités, familles,...).
- ✓ **Proposer une offre de logements aidés en cohérence avec la capacité des communes** : les communes du secteur rural n'ont pas vocation à accueillir un nombre important de logements à loyer maîtrisé du fait de l'éloignement des services et équipements. Toutefois, il convient de proposer un certain nombre de logements pour répondre aux besoins, et notamment permettre l'installation de jeunes familles ou la décohabitation de jeunes ou au relogement de personnes âgées à proximité de leur lieu de vie habituel.

Répartition de l'offre locative aidée sur la Communauté de Communes du Pays de Falaise

	Dynamique actuelle	HORIZON 2019
Commune centre	84 %	75 %
Secteur intermédiaire	15 %	22 %
Secteur rural	1 %	3 %

- Répartition par type de financement pour le parc public et communal

Le PLH propose de répartir les différents produits mobilisables pour développer l'offre à loyer maîtrisé dans le parc public et communal de la manière suivante :

- **60 % de PLUS**, soit 113 logements
- **25 % de PLAI**, soit 47 logements
- **15 % de PLS structure**, soit 28 logements

Pour résumer, les logements locatifs aidés dans le parc public et communaux se répartissent de la manière suivante :

PLH	OBJECTIFS DE LOGEMENTS AIDES : parc public et communal						Total parc public et communaux	
	PLUS		PLAI		PLS structure		Total	Par an
	Total	Par an	Total	Par an	Total	Par an		
Falaise	53	9	34	6	21	3	108	18
Secteur Intermédiaire	48	8	13	2	7	1	68	11
Secteur rural	12	2	0	0	0	0	12	2
CDC	113	19	47	8	28	4	188	31

Orientations stratégiques

Le scénario démographique retenu implique la mise en œuvre d'une politique de l'habitat volontariste. Toutefois, cette politique ne peut se résumer aux seuls objectifs quantitatifs. Les enjeux sociodémographiques mis en avant par le diagnostic révèlent la nécessité de définir une politique de l'habitat répondant à l'ensemble des besoins du territoire.

Ainsi, le programme Local de l'Habitat 2013-2019 s'inscrit autour de l'objectif majeur de conforter l'attractivité du territoire. Pour cela, la Communauté de Communes du Pays de Falaise a identifié six orientations stratégiques prenant en compte l'ensemble des besoins des populations actuelles et futures :

- Requalifier le parc privé
- Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans les nouveaux programmes de logements
- Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche de développement durable
- Répondre aux besoins des populations spécifiques
- Faire vivre le PLH

Orientation 1 : Requalifier le parc privé

Constat

La Communauté de Communes du Pays de Falaise se caractérise par la présence d'un parc vieillissant. En effet, près de la moitié des logements ont été construits avant 1949, dont un tiers date de la période de la reconstruction. D'une manière générale, ces logements souffrent d'un manque de confort. Ces problèmes d'inconfort touchent principalement les communes rurales avec cependant une problématique spécifique sur le parc de la reconstruction du centre-ville de Falaise. L'existence de ce parc pose notamment question en termes d'économie d'énergie générant de lourdes charges pour les occupants.

Malgré un marché locatif peu tendu, le parc locatif privé semble en inadéquation avec les besoins des ménages. Ce phénomène est mis en évidence par un taux de logements vacants élevé, notamment sur le centre-ville de Falaise et en augmentation. Le parc de logements cumule certains handicaps :

- Une inadéquation aux besoins des ménages, avec par exemple des difficultés pour les personnes âgées d'accéder aux logements situés dans des immeubles sans ascenseur.
- Une inadéquation avec les capacités financières relativement faibles des ménages face à des niveaux de loyers élevés, ce qui rend difficile l'accès au logement pour certaines catégories de population (personnes âgées, jeunes,...).

La Communauté de Communes, et notamment la ville de Falaise, a cependant connu un développement important de son parc locatif sous forme de produit de défiscalisation. Cet investissement locatif s'est fait au coût par coût sans prendre en compte réellement les besoins de la population (niveau de loyer élevé,...).

Enjeu

L'intervention sur le parc privé constitue un enjeu du PLH, en permettant de répondre à la triple ambition :

- Améliorer globalement la qualité et le confort de parc privé ;
- Proposer une offre nouvelle en logements en favorisant le renouvellement de l'existant ;
- Développer une offre en logements en cohérence avec les besoins de la population.

Mise en œuvre

L'objectif est d'accompagner les propriétaires occupants dans la réhabilitation de leurs logements et d'inciter les propriétaires bailleurs à proposer une offre de logements locatifs en cohérence avec les besoins de la population (mobilisation du parc vacant, maîtrise des loyers et des charges,...).

C'est pourquoi, la Communauté de Commune souhaite :

- ✓ **Agir sur le parc privé**

La collectivité souhaite améliorer 475 logements à l'horizon 2019. L'objectif est d'agir en priorité en faveur des économies d'énergie, de mobiliser le parc vacant et de résorber les situations d'habitat indigne, tout en proposant des logements répondant aux besoins des ménages (loyers et charges maîtrisés, parc adapté,...).

Action : Améliorer 475 logements sur 6 ans

✓ **Coordonner les actions en faveur des situations difficiles**

Les élus locaux sont souvent désœuvrés face à des situations de mal-logement sur leur commune (indignité, précarité énergétique,...). L'objectif est de les aider à trouver des solutions efficaces en les orientant vers les institutions compétentes. C'est pourquoi, la collectivité souhaite mettre en place un relais local en lien avec le pôle de l'habitat indigne du Calvados.

Action : Créer un relais local pour le repérage des logements indignes et de situation de précarité énergétique en lien avec le pôle de l'habitat indigne du département

Orientation 2 : Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier

Constat

Du fait de l'installation récente de nombreux ménages, la Communauté de Communes du Pays de Falaise a connu, ces dernières années, un développement important basé sur le monoproduit pavillonnaire en accession à la propriété. Sans intervention publique, ce développement urbain ne s'est pas toujours fait dans le sens d'une mixité sociale, d'une économie des sols agricoles et naturels et d'une diversité de l'habitat.

Le diagnostic du PLH a permis de mettre en avant une réserve importante de foncier immédiatement mobilisable inscrite dans les documents d'urbanisme approuvés et en cours de réalisation (PLU, POS et carte communale). Plus de 300 hectares de terrains destinés à des opérations d'habitat ont été définis sur le territoire, chiffre qui semble ambitieux au regard des objectifs de population fixés par le PLH. Cependant, les collectivités ne disposent que de 26 hectares de ce foncier, ce qui rend difficile la maîtrise de leur développement urbain.

Enjeu

L'enjeu pour la collectivité est de favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations. C'est pourquoi, l'intervention publique est un enjeu primordial qui suppose la mise en place d'une politique foncière globale et régulière, inscrite dans la durée. Cette action foncière pose cependant un certain nombre de questions tant en termes d'outils que de moyens financiers à mobiliser.

Mise en œuvre

L'objectif est proposé aux communes de mobiliser les outils de maîtrise foncière pour faciliter la mise en œuvre d'opérations répondant à l'ensemble des besoins du territoire et pour orienter au mieux la production de logements.

Diverses actions sont envisagées afin de définir une politique foncière cohérente et pérenne.

✓ Mettre en place une stratégie foncière

La collectivité souhaite programmer une stratégie d'intervention cohérente sur le foncier à l'échelle communautaire sur le court et le moyen terme. A travers son PLH, elle propose aux communes des moyens d'interventions directs (*maîtrise communale du foncier*) ou indirects (*outils opérationnels ou de planification,...*). De plus, elle désire anticiper les besoins futurs en s'engageant dans une politique de maîtrise foncière pérenne et régulière. Cette volonté passe par la mise en place d'un dispositif de suivi des mutations foncières (*coût, localisation, destination,...*).

Action : Définir une stratégie foncière à destination de l'habitat

✓ Tendre vers une démarche de développement durable

Le développement résidentiel sous forme de lotissements pavillonnaires a entraîné une consommation foncière accrue ces dernières années. L'objectif est de favoriser des formes urbaines économes en espace en proposant des alternatives à l'individuel pur (*individuel groupé, semi-collectif*). C'est pourquoi, le PLH préconise des règles de densité moyenne sur son territoire.

Action : Inscire la production de logements dans le cadre de la gestion économe des sols

Orientation 3 : Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans les nouveaux programmes de logements

Constat

Le marché de l'immobilier a connu, ces dernières années, un dynamisme lié à la proximité des bassins d'emplois de Caen et d'Argentan. De nombreux ménages ne trouvant pas à se loger sur ces secteurs du fait d'une montée des prix du foncier et de l'immobilier sont venus s'installer sur le territoire de la Communauté de Communes qui connaît des niveaux de prix relativement raisonnables. Ce phénomène a été permis notamment par la mise en deux fois deux voies de la RN158 facilitant les déplacements domicile-travail.

Cette production de logements neufs a été essentiellement basée sur un monoproduit pavillonnaire destiné à de l'occupation personnelle (*68 % des logements commencés*). La Communauté de Communes se caractérise par l'installation de nombreux primo-accédants (*72 % des nouveaux propriétaires*) et par une accession sociale à la propriété importante (*entre 1999 et 2006, 66 % des logements commencés ont été financés par le PTZ*).

Le parc locatif (*social et privé*) est relativement présent sur le territoire de la Communauté de Communes, avec 33 % des résidences principales en 2006. Cependant, le territoire est confronté à des niveaux de prix élevés face à des niveaux de revenus faibles, à une qualité du parc privé médiocre et à une concentration des logements locatifs sur Falaise (*55 % des logements locatifs présents sur la communauté de communes*). L'offre en logement social est également assez développée (*12 % des résidences principales en 2006*) mais fortement concentrée sur la commune-centre (*86 %*).

Enjeu

L'enjeu est de proposer une offre plus accessible financièrement pour permettre de répondre aux besoins des populations actuelles et futures.

Mise en œuvre

La Communauté de Communes du Pays de Falaise s'est fixée pour objectif d'atteindre 15 % de logements locatifs aidés à l'horizon 2019. Pour cela, elle doit favoriser la production de 348 logements sur les 6 prochaines années. Cette production sera portée soit par le privé, soit par des organismes agréés, soit par les collectivités locales.

✓ Proposer une offre diversifiée en logements locatifs aidés sur le territoire

La Communauté de Commune souhaite, au travers son PLH, mettre en œuvre une politique de développement de l'offre de logements locatifs aidés. C'est pourquoi, elle a réfléchi à une meilleure répartition de l'offre en fonction des capacités des communes à accueillir de nouvelles populations. Cette répartition se fera en confortant les pôles structurants où se concentrent les commerces et services, en mobilisant tous les partenaires compétents (privés, publics et collectivités) et en diversifiant les produits proposés (PLUS, PLAI et PLS structure).

Action : Mettre en œuvre une politique de développement de l'offre de logements locatifs aidés

✓ **Proposer une offre en accession sociale à la propriété**

La Communauté de Communes se caractérise par l'installation de nombreux primo-accédants et par une accession sociale à la propriété importante. La collectivité souhaite maintenir cette offre en accession à la propriété en veillant à garantir des niveaux de prix en cohérence avec les capacités financières des populations.

Action : *Créer des conditions favorables d'accession à la propriété, et notamment l'accession sociale*

Orientation 4 : Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche de développement durable

Constat

Le développement de l'habitat a été principalement résidentiel s'opérant essentiellement sous forme de lotissements pavillonnaires. Ces pratiques ont des impacts importants sur le territoire, avec une consommation foncière importante, une artificialisation des sols et une homogénéisation des territoires.

Enjeu

L'enjeu pour la collectivité est d'encourager, au travers son PLH, la mise en place d'une démarche de qualité environnementale dans la construction neuve ainsi que de l'existant.

Mise en œuvre

Pour répondre à cet enjeu, la communauté de Communes du Pays de Falaise souhaite agir sur deux plans :

✓ La qualité des aménagements futurs

La collectivité souhaite inscrire le développement résidentiel futur dans une démarche de qualité en incitant les communes à la mise en place d'opérations prenant en compte notamment la diversité de l'habitat, les préoccupations environnementales, les formes urbaines et l'intégration paysagère. Cela passera par l'accompagnement des communes dans la mise en œuvre d'opération d'urbanisme innovante dans les futures zones d'habitat.

Action : Développer les démarches de type Approcher Environnementales de l'Urbanisme

✓ La qualité des logements produits

Le PLH encourage la production de logements dans le parc public et communal en intégrant les principes de l'habitat durable. L'objectif est double : inciter à la création de logements respectueux de l'environnement et réduire les charges pour les locataires en diminuant la consommation d'énergie. C'est pourquoi, elle souhaite supporter la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Action : Favoriser un habitat durable dans le parc social public et communal

Orientation 5 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

Constat

La Communauté de Communes du Pays de Falaise accueille de nombreux stagiaires, apprentis, des personnes sous contrats de courte durée, à la recherche de logements. Ce besoin d'hébergement, sur de courtes périodes, rend difficile l'accès au logement pour ces jeunes qui sont confrontés à de nombreuses réticences des bailleurs (manque de visibilité et de confiance). De plus, le marché du travail local propose en grande majorité des postes peu qualifiés avec un salaire de base faible rendant difficile l'accès au logement.

Au-delà de ces difficultés, la collectivité se caractérise également par une population vieillissante qui dispose des niveaux de revenus faibles. Malgré une fluidité du marché, ces populations ont du mal à trouver des solutions de logements en cohérence avec leurs besoins et leurs capacités financières. En effet, le nombre de petits logements sur le territoire est faible et à des prix relativement élevés.

Les revenus moyens observés laissent supposer la présence d'une proportion non négligeable de ménages à faible revenus sur le territoire ; ces situations sont principalement localisées sur la commune de Falaise qui concentrent l'offre en logements aidés, les services et les équipements de proximité.

Enfin, la Communauté de Communes se caractérise par la présence d'une communauté de gens du voyage sur son territoire, avec une problématique de sédentarisation et d'implantation sur certains terrains. La collectivité œuvre depuis plusieurs années pour trouver des solutions de logements adaptés. Elle a récemment inauguré une aire d'accueil.

Enjeu

L'enjeu pour la Communauté de Communes est de permettre l'émergence de solutions répondant aux besoins des ménages nécessitant un habitat spécifique ou adapté (jeunes, personnes âgées, familles défavorisées, gens du voyage...). C'est pourquoi, elle souhaite développer une offre en logements et en hébergements spécifiques répondant à ces besoins.

Mise en œuvre

La mise en œuvre de cette orientation passe par des solutions adaptées à chaque type de besoins.

Les personnes âgées et/ou handicapées

Les besoins des personnes âgées et/ou handicapées sont difficilement mesurables. Toutefois, le vieillissement de la population observé au niveau national entraîne un besoin croissant d'adaptation du logement pour notamment maintenir les personnes à leur domicile sans nécessairement faire appel à des structures spécifiques (maison de retraite, résidences seniors,...). Le PLH aura pour objectif d'anticiper les besoins liés au vieillissement de la population en favorisant l'adaptation du parc existant et en développant une offre adaptée dans la production de logements neufs.

Action : Adapter l'offre de logement aux personnes âgées et/ou handicapées

✓ **Les jeunes**

La problématique des jeunes peut sembler différente en fonction des situations observées (étudiants, jeunes travailleurs, jeunes en décohabitation, jeunes en situation précaires,...). Toutefois, les besoins en logements concernent principalement la location, soit dans le parc privé ou public, soit dans des structures d'hébergements spécifiques. L'objectif de la Communauté de Communes est de favoriser le maintien de sa population jeune sur son territoire, ce qui passera notamment par la production d'une offre d'habitat adaptée et diversifiée et par un accompagnement des jeunes et des propriétaires bailleurs.

Action : *Proposer une offre d'hébergement pour les jeunes*

✓ **Les personnes en situation de précarité**

Le faible niveau de revenus observé sur le territoire entraîne des situations sociales difficiles. Ces ménages éprouvent des difficultés à accéder au logement et se trouvent souvent captifs d'un parc dégradé. De plus, certains moments de la vie peuvent amener des personnes à se trouver en difficultés (divorces, incendies,...). La collectivité souhaite, à travers son PLH, proposer des logements adaptés (*coût*) aux besoins spécifiques de ces populations ainsi que des solutions d'urgence pour répondre aux situations temporaires.

Action : *Développer l'offre de logements pour les personnes défavorisées*

✓ **Les gens du voyage**

La Communauté de Communes du Pays de Falaise est confrontée, depuis quelques années, à des situations difficiles que les communes n'arrivent pas toujours à gérer. En effet, l'accueil des gens du voyage est complexe et nécessite des solutions adaptées en fonction de la situation des familles (sédentarisation, terrains privés,..). C'est pourquoi, la collectivité souhaite s'appuyer sur les différents dispositifs existants ou à venir.

Action : *Mobiliser le PLH pour favoriser la sédentarisation des Gens du Voyage*

Orientation 6 : Faire vivre le PLH

Constat

Face à la pression de l'urbanisation et à la complexité des problèmes, de nombreuses communes sont relativement désarmées pour définir et conduire leurs actions en matière d'habitat. Les initiatives restent aujourd'hui dispersées. Actuellement, les moyens humains dont dispose la Communauté de Communes pour exercer sa compétence Habitat sont relativement restreints et sa connaissance sur l'évolution du contexte locale est inexistante. Les ambitions du PLH invitent à franchir une étape supplémentaire dans l'animation et le portage de la politique Habitat de la Communauté de Communes.

Enjeu

La mise en œuvre des objectifs du PLH et leur déclinaison dans chaque secteur demande de conjuguer des initiatives multiples et surtout, de les inscrire dans une démarche coordonnée et partenariale. L'enjeu est de faire vivre le PLH afin que chaque commune s'en saisisse pour participer à sa mise en œuvre et favoriser la mise en synergie de l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement.

Mise en œuvre

La réussite du PLH passe par la mise en place d'un dispositif pérenne et opérationnel de suivi et d'évaluation. Ce dernier aura pour objectif de créer un partenariat durable entre les élus, les instances publiques (Etat, Région, Département,...) et privées (professionnels du logement, promoteurs, constructeurs,...) afin d'aider la collectivité à mettre en œuvre son programme. Le PLH préconise donc deux outils :

✓ Un dispositif d'observation

Le PLH sera amené, si besoin, à évoluer en fonction des variations du contexte local (*marché locatif, immobilier et foncier,...*) et législatif (*lois, décrets, financements...*). C'est le rôle de l'observatoire de l'habitat préconisé dans le programme d'actions du PLH de suivre ces changements. L'objectif est double : il s'agit de suivre régulièrement les évolutions du marché local de l'habitat, afin d'anticiper les éventuels besoins de réactualisation du PLH et de disposer d'indicateurs permettant de suivre et d'évaluer l'impact des actions du programme (en termes de consommation foncière, de diversification de l'habitat...).

Action : *Mettre en place un dispositif local d'observation de l'habitat*

✓ Un comité du pilotage

Le Programme Local de l'Habitat devra s'inscrire autour d'un véritable suivi de pilotage regroupant l'ensemble des partenaires locaux. Les objectifs sont de mobiliser les acteurs de l'habitat autour de la mise en œuvre du PLH et de réorienter, si nécessaire les actions du PLH en se basant sur les travaux de l'observatoire.

Action : *Mettre en place un dispositif interpartenarial pour le suivi-animation*