

## Sommaire

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>1</b>
<b>PROGRAMME D' ACTIONS 2013-2019 .....</b>	<b>2</b>
<b>ORIENTATION 1 : REQUALIFIER LE PARC PRIVE .....</b>	<b>3</b>
<b>ORIENTATION 2 : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE MAITRISE DU FONCIER .....</b>	<b>7</b>
<b>ORIENTATION 3 : FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE DANS LES NOUVEAUX PROGRAMMES DE LOGEMENTS.....</b>	<b>13</b>
<b>ORIENTATION 4 : INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....</b>	<b>19</b>
<b>ORIENTATION 5 : REpondre AUX BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES.....</b>	<b>24</b>
<b>ORIENTATION 6 : FAIRE VIVRE LE PLH .....</b>	<b>31</b>
<b>BUDGET ET PLAN DE FINANCEMENT .....</b>	<b>34</b>

## Préambule

Le programme d'actions constitue le troisième 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 programme d'actions indique :

- les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logements et d'hébergements dans (...), chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat.
- la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés.
- la description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social.
- les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Le programme d'actions résulte des grands enjeux retenus sur la Communauté de Communes du Pays de Falaise à l'horizon 2019 en matière de politique locale de l'habitat, exposés dans le document d'orientations. Il répond donc aux six orientations stratégiques qui ont été définies pour conforter la dynamique démographique de la Communauté de Communes :

- 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

Ce document définit les actions à engager pour répondre aux problématiques de l'habitat en s'appuyant sur ces six orientations politiques. **Il se décline en 13 actions complémentaires.**

## Programme d'actions 2013-2019

---

La partie suivante présente les treize fiches actions détaillées constituant la base opérationnelle du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Falaise et de la politique de l'habitat de la collectivité pour les six ans à venir.

Chaque fiche présente les éléments de contexte qui ont conduit à la mettre en œuvre dans le cadre du PLH, ainsi que les objectifs généraux auxquels elle répond.

Le descriptif de l'action détaille son contenu ainsi que ses modalités de mise en œuvre. Chaque fiche précise également le plan de financement, les partenaires à mobiliser et un échéancier de réalisation.

Afin de mesurer l'avancée du PLH dans le temps et sa mise en œuvre concrète, chaque fiche action présente les indicateurs d'évaluation qui seront observés dans la phase de suivi du programme.

La dernière partie synthétise ce plan d'actions sous la forme de tableau.

## **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 inadaptation 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.

La diversité de l'habitat s'entend ici à travers le développement de produits permettant aux habitants de la Communauté (jeunes, jeunes ménages, personnes âgées...) d'y mener leur parcours résidentiel. Il s'agit de faire en sorte que le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise reste accessible à ses habitants. Face à cela, l'enjeu est de disposer d'une gamme variée d'offre, d'un parc diversifié apte à répondre à ces demandes.

### **Fiches-Actions**

Fiche Action n° 1 : Améliorer 475 logements sur 6 ans

Fiche Action n° 2 : 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 1 : Requalifier le parc privé

### Fiche-Action n°1

### Améliorer 475 logements en 6 ans

#### Objectifs

- Améliorer globalement la qualité et le confort du parc pour les propriétaires occupants et les locataires ;
- Développer une offre nouvelle en logements en mobilisant en priorité le bâti existant ;
- Proposer une offre en logements à loyers et à charges maîtrisés, en cohérence avec les capacités financières des ménages ;
- Adapter les logements aux besoins des populations (jeunes, personnes âgées,...).

#### Contenu

Cette action se décline en deux interventions :

- **Mettre en place une permanence Habitat**

Proposer un système de permanences sur la Communauté de Communes du Pays de Falaise pour renseigner, aider et conseiller les propriétaires occupants et bailleurs sur les aides existantes dans le cadre de réhabilitation de logements diffus.

Cette permanence sera mensuelle, en dehors des années couvertes par l'O.P.A.H. L'objectif fixé, au travers ce PLH, est d'améliorer 125 logements sur 3 ans.

- **Mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat**

Pour être en cohérence avec les actions du PLH, il convient de mettre en place une nouvelle O.P.A.H. « volet Habitat indigne et énergie » sur l'ensemble du territoire, avec éventuellement une action ciblée sur la commune de Falaise. L'O.P.A.H. visera à améliorer 350 logements sur 6 ans, et devra répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser les économies d'énergie,
- Mobiliser le parc vacant pour produire de nouveaux logements,
- Développer l'offre en logements à loyers maîtrisés,
- Inciter à produire des logements adaptés aux besoins (personnes âgées et/ou handicapées,...),
- Résorber les situations d'habitat indigne persistantes,
- Adapter le parc au vieillissement de la population.

Les objectifs quantitatifs et qualitatifs seront précisés lors de l'étude pré-opérationnelle obligatoire pour la mise en place d'une O.P.A.H.

#### Moyens

- Financement des permanences Habitat

La Communauté de Communes du Pays de Falaise fera appel à un prestataire extérieur pour la mise en place des permanences habitat. Elle finance en totalité cette action.

- Financement de l'O.P.A.H.

La Communauté de Communes finance en totalité la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (études pré-opérationnelle et suivi-animation) tout en mobilisant les subventions existantes (Anah).

- Aides communautaires aux propriétaires dans le cadre de l'O.P.A.H

La Communauté de Commune prévoit une enveloppe financière pour la mise en place d'aides communautaires pour la réalisation de travaux effectués par des propriétaires occupants ou bailleurs dans le cadre de l'O.P.A.H. Les modalités d'attribution seront déterminées lors de l'étude pré-opérationnelle.

Partenaires impliqués						
CC du Pays de Falaise	Communes	DDTM/Anah	CG	CR	EPFN	Bailleurs sociaux
X	X	X	X	X	X	
Promoteurs privés	DDCS	CCAS	CAF/MSA	Associations	Autres : à préciser	
X	X	X	X	X	Fournisseurs énergies	
<b>Légende</b>						
X	Porteur de l'action		X	partenaires		

Calendrier de la Fiche-Action n°1 à l'horizon 2019								
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Permanence Habitat			11 000 €				11 000€	33 000 €
OPAH	Etude*		22 500 €					22 500 €
	Animation*			25 000 €	25 000 €	25 000 €		75 000 €
	Aide propriétaires			16 500 €	26 000 €	33 000 €	24 500 €	100 000 €

\* : subventions déduites

**Indicateurs d'évaluation de l'action :**

- Objectifs quantitatifs par type de logements et publics cibles définis dans le cadre de l'étude
- Nombre de logements réhabilités
- Nombre de logements remis sur le marché
- Nombre de logements en Habitat Indigne traités
- Nombre de ménages en situation de précarité énergétique traités

## Orientation 1 : Requalifier le parc privé

### Fiche-Action n°2

### Créer un relais local pour favoriser le repérage des logements indignes et inconfortables en lien avec le département

#### Objectifs

- Faciliter le repérage des logements indignes et des situations de précarité énergétique
- Coordonner les actions en faveur des situations difficiles
- Aider les élus locaux à résoudre des problèmes de mal-logement sur leur commune

#### Contenu

- **Créer un relais local de repérage des situations d'insalubrité et d'inconfort en lien avec le pôle de l'habitat indigne du Calvados.**

Les élus locaux se retrouvent souvent désœuvrés face à des situations de mal-logement sur leur commune. L'objectif est de permettre aux élus d'avoir un interlocuteur local unique au sein de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

Le rôle de cet interlocuteur sera d'orienter les élus vers les institutions compétentes, de faire remonter les situations difficiles au pôle de l'habitat indigne et de diffuser les informations auprès des élus et des acteurs locaux. Cette action nécessite de mobiliser les acteurs locaux qui sont en contact régulier avec la population : SSIAD, services de soins à domicile, portage de repas, ADMR,...

Cet interlocuteur unique implique la mobilisation d'un agent de la Communauté de Communes et du(es) prestataire(s) en charge de l'O.P.A.H et des permanences habitat.

#### Moyens

##### Moyens humains

Mobilisation d'un agent de la Communauté de Communes du Pays de Falaise

### Partenaires impliqués

CC du Pays de Falaise	Communes	DDTM/Anah	CG	CR	EPFN	Bailleurs sociaux
<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>		

Promoteurs privés	DDCS	CCAS	CAF/MSA	Associations	Autres : à préciser
	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	ADMR	PDHI, gestionnaires de gîtes, fournisseurs d'hébergements

#### Légende

<b>X</b>	Porteur de l'action	<b>X</b>	partenaires
----------	---------------------	----------	-------------

### Coût et Calendrier de la Fiche-Action n°2 à l'horizon 2019

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Relais local							Cf. fiche action n°13

#### Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de situations identifiées

## **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.

### **Fiches Actions**

Fiche Action n° 3 : Définir une stratégie foncière à destination de l'habitat

Fiche Action n° 4 : Inscire la production de logements dans le cadre de la gestion économe des sols



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

### Fiche-Action n°3

### Définir une stratégie foncière à destination de l'habitat

#### Objectifs

- Identifier le foncier disponible à court, moyen et long terme, afin de favoriser la constitution d'une offre foncière maîtrisée ;
- Maîtriser le coût du foncier et la qualité des aménagements futurs ;
- Permettre la mise en œuvre des objectifs du PLH

#### Contenu

Cette action se décline en trois interventions :

#### • Etablir une Convention d'Action Foncière (CAF) en partenariat avec l'EPFN

Ces dernières années, le territoire a connu un développement de l'urbanisation sous forme du mono-produit pavillonnaire, consommateur d'espace. Cette évolution est due notamment à un manque de maîtrise du foncier ne permettant pas aux communes d'orienter les futurs aménagements.

Afin de répondre aux objectifs du PLH et de maîtriser l'aménagement de futures zones ouvertes à l'urbanisation, cette action vise à disposer d'une offre foncière publique sur la Communauté de Communes. Elle a pour but de programmer une stratégie d'intervention sur le foncier sur le court et le moyen terme en faisant appel aux compétences, aux moyens et aux outils de l'EPF de Normandie.

Pour cela, le PLH préconise la signature d'une Convention d'Action Foncière entre la Région Basse-Normandie, l'EPF de Normandie et la Communauté de Communes.

La mise en œuvre de cette action se décompose en deux étapes :

- la réalisation d'une étude foncière préalable permettant à la collectivité de recenser les disponibilités foncières des communes et de définir une stratégie d'intervention. Cette étude a pour but de dresser un inventaire qualitatif du foncier mobilisable en identifiant les terrains ou îlots répondant aux objectifs du PLH, sur lesquels l'EPF de Normandie peut intervenir et de définir la destination, la durée du portage et le destinataire de chaque terrain.
- la mise en place d'une Convention d'Action Foncière pluriannuelle avec l'EPF de Normandie sur la base des conclusions de l'étude foncière. Cette convention décline les opérations de réserves foncières envisagées par les communes sur le court et le moyen terme. Elle décline les engagements de la collectivité concernée et de l'EPF de Normandie (*les objectifs d'aménagement, les outils fonciers, les moyens financiers, la durée du portage, le calendrier prévisionnel des acquisitions et des cessions,...*).

#### • Accompagner la mise en place d'outils de maîtrise de l'urbanisation

L'objectif est de conseiller les communes dans la maîtrise de l'urbanisation, pour les accompagner dans la mobilisation des différents outils et dispositifs existants (DPU, ZAD, Orientation d'Aménagement...). Ces derniers permettent de maîtriser de façon indirecte l'urbanisation future, sans maîtrise du foncier. Cette action passe par :

- la création d'une aide communautaire pour accompagner la révision ou l'élaboration des documents d'urbanisme afin d'intégrer les objectifs du PLH (*objectif démographique, gestion économe des sols, mixité sociale,...*) et pour inciter les communes à mobiliser les outils de maîtrise de l'urbanisation (*Orientations d'Aménagement, ZAC, AEU*)
- un accompagnement technique des élus pour les conseiller sur les différents outils existants et les orienter vers les institutions compétentes (*EPF de Normandie,...*).

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mettre en place un volet foncier dans le futur observatoire de l'habitat</b> La mise en place d'un volet foncier dans le futur observatoire de l'habitat a pour objectif de connaître les évolutions de foncier sur la durée du PLH et au-delà (<i>prix, localisation, acquéreur,...</i>) afin d'anticiper au mieux les futures mutations. Le fonctionnement de ce dispositif est le même que celui décrit dans la fiche-action n°12 (<i>Mettre en place un dispositif local d'observation de l'habitat</i>).</li> </ul>
--	--

<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Etablir une Convention d'Action Foncière (CAF)</b> La mise en place d'une convention d'action foncière avec l'EPF de Normandie nécessite la réalisation d'une étude foncière préalable qui est financée à hauteur de 50 % par l'EPF.</li> <li>• <b>Accompagner la mise en place d'outils de maîtrise de l'urbanisation</b> La Communauté de Communes du Pays de Falaise souhaite, par la mise en place d'une aide financière communautaire, accompagner les communes dans la révision ou l'élaboration de leur document d'urbanisme. Elle souhaite également par ce biais inciter les communes à mettre en place des outils de maîtrise de l'urbanisation. Un budget de 100 000 € est réservé pour cette action ; les règles d'attribution seront définies lors de l'application du PLH.</li> <li>• <b>Mise en place d'un volet foncier dans l'observatoire</b> Le financement de cet outil est intégré dans la Fiche-Action n°13.</li> </ul>
---------------	---

Partenaires impliqués						
CC du Pays de Falaise	Communes	DDTM/ANAH	CG	CR	EPFN	Bailleurs sociaux
X	X	X	X	X	X	X
Promoteurs privés	DDCS	CCAS	CAF/MSA	Associations	Autres : à préciser	
X					SAFER, Caisse des dépôts et consignation	
<b>Légende</b>						
X	Porteur de l'action	X	partenaires			

Coût de la Fiche-Action n°3 à l'horizon 2019				
opération		Coût prévisionnel	Financement	Coût par la CC
Convention d'Action Foncière (CAF)	Etude Foncière préalable	55 000 € HT	EPF de Normandie : 50 %	27 500 € HT
Mise en place d'outils de maîtrise de l'urbanisation	Elaboration ou révision des documents d'urbanisme et outils de maîtrise du foncier	100 000 € HT	--	100 000 € HT
		155 000 € HT		<b>127 500 € HT</b>

**Calendrier de la Fiche-Action n°3 à l'horizon 2019**

- Répartition budgétaire de la mise en place de la stratégie foncière

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Convention d'Action Foncière	13 750 €	13 750 €					27 500 €
Outils de maîtrise de l'urba.	17 000 €	17 000 €	17 000 €	16 000 €	16 000 €	17 000 €	100 000 €
Volet foncier de l'observatoire							PCD*

*\*Pas de Coût Direct pour la Communauté de Communes du Pays de Falaise*

**Indicateurs d'évaluation de l'action :**

- Evolution des réserves foncières des communes
- Superficies en portage foncier
- Nombre de communes soutenues dans la réalisation de leur document d'urbanisme
- Mobilisation des dispositifs
- Atteinte des objectifs du PLH

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

**Fiche-Action n°4**

**Inscrire la production de logements dans le cadre de la gestion économe des sols**

**Objectifs**

- Tendre vers un mode de développement résidentiel intégrant des formes d'habitat alternatives à l'individuel pur (individuels groupés, semi-collectif) ;
- Inscrire les règles de densité définies par le PLH dans les documents d'urbanisme.

**Contenu**

• **Définir des règles de densité**

Cette action passe par la définition de règles de densité à inscrire dans les documents d'urbanisme des communes. Ces règles sont différentes en fonction de secteurs géographiques. Les objectifs de densité constituent une moyenne et non une valeur référence à appliquer à chaque parcelle urbanisable. Le PLH a pour objectif de proposer une mixité de logements qui passe par une offre foncière diversifiée allant de la petite à la grande parcelle.

	Nb de logts par hectare	Besoin en foncier
Commune centre	20	13,2 ha
Secteur intermédiaire	12	31 ha
Secteur rural	8	14,2 ha
		<b>58,4 ha</b>

Le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité, et non de conformité. Une marge d'interprétation et d'appréciation est autorisée dans les documents d'urbanisme sous réserve qu'ils n'interdisent et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLH Cette densité constitue donc une moyenne par secteur, et en aucun cas un objectif à décliner par commune ou par opération. Elle permet de donner une tendance sur les différents secteurs de la Communauté de Communes. 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,...). Il est important de souligner que la diversité est autorisée et encouragée. En effet, chaque projet doit pouvoir répondre à un panel de besoins et dans ce sens doit proposer une offre variée du petit au grand terrain.

**Moyens**

Le financement de cet outil est intégré dans la Fiche-Action n°3

Partenaires impliqués						
CC du Pays de Falaise	Communes	DDTM/ANAH	CG	CR	EPFN	Bailleurs sociaux
<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>X</b>	<b>X</b>
Promoteurs privés	DDCS	CCAS	CAF/MSA	Associations	Autres : à préciser	
<b>X</b>						
<u>Légende</u>						
<b>X</b>	Porteur de l'action	<b>X</b>	partenaires			

Coût et Calendrier de la Fiche-Action n°4 à l'horizon 2019							
*Pas de Coût Direct pour la Communauté de Communes du Pays de Falaise							
	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>Total</b>
Gestion économe des sols							PCD*

**Indicateurs d'évaluation de l'action :**

- Nombre de logements réalisés par commune et surfaces consommées

## **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 rendu possible 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 bien présent sur le territoire de la Communauté de Communes, avec 33 % des résidences principales en 2006. Cependant, la communauté est confrontée 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 (qui regroupe 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.

### **Fiches Actions**

Fiche Action n° 5 : Mettre en œuvre une politique de développement de l'offre de logements locatifs aidés

Fiche Action n° 6 : Créer des conditions favorables d'accession à la propriété, et notamment l'accession sociale

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

Fiche-Action n°5

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

**Objectifs**

- Répondre à l'ensemble des besoins du parcours résidentiel en développant une offre diversifiée sur le territoire
- Proposer une offre en logements plus accessible, en cohérence avec les capacités financières des ménages actuels et futurs
- Mieux répartir l'offre en logements aidés sur le territoire communautaire en fixant des objectifs par secteur géographique.

**Contenu**

Cette action se décline en différentes interventions :

• **Atteindre 15 % de logements locatifs aidés à l'horizon 2019**

La Communauté de Communes du Pays de Falaise s'est donnée comme objectif d'atteindre 15 % de logements locatifs aidés dans la part des résidences principales à l'horizon 2019, contre 12 % en 2006. Cela implique la production de 348 logements sur les 6 ans, dont 188 seraient portés par le secteur public (bailleurs sociaux) et communal.

Au travers le PLH, 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. Les services de l'Etat seront attentifs aux projets exprimés sur les communes de Falaise, Morteaux Couliboeuf, Pont d'Ouille et Potigny.

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.

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	55	9	33	6	20	3	108	18
Secteur Inter.	46	8	14	2	8	1	68	11
Secteur rural	12	2	0	0	0	0	12	2
<b>CDC</b>	<b>113</b>	<b>19</b>	<b>47</b>	<b>8</b>	<b>28</b>	<b>4</b>	<b>188</b>	<b>31</b>

• **Etablir un accord-cadre avec les organismes HLM**

Compte tenu des objectifs fixés par le PLH, il convient de formaliser ces objectifs quantitatifs et qualitatifs avec les opérateurs sociaux intervenant sur le territoire. L'élaboration d'un accord-cadre avec les différents organismes HLM permettra de coordonner les programmes de ces acteurs en assurant la cohérence avec le PLH.

L'accord-cadre définira les engagements de chaque opérateur en matière de programmation de logements sur le territoire. Il fixera, sur les 6 ans, les objectifs quantitatifs et qualitatifs, ainsi qu'un échéancier prévisionnel de la mise en œuvre de ces objectifs.

	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Mobiliser les outils de mixité sociale existants</b> Pour répondre aux objectifs fixés par le PLH, les communes peuvent mobiliser des outils de mixité sociale. D'un point de vue réglementaire, cela se traduit dans les documents d'urbanisme (<i>Plan Local de l'Urbanisme</i>) de la façon suivante :<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Mise en place de secteur délimité</u> : en zone U ou AU des PLU, les communes ont la possibilité de délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme sera affecté à des catégories de logements que le PLU définit dans le respect des objectifs de mixité sociale</li><li>- <u>Mise en place d'emplacements réservés</u> : en zone U et AU des PLU, les communes ont également la possibilité de réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Seules les constructions qui répondent à l'objet de la réservation sont autorisées. C'est pourquoi, la nature du programme doit être définie : programme spécifique (foyer personnes âgées,...) ou type exact de logements à réaliser (nombre de PLAI ou de PLUS,..) ou encore obligation de réaliser x m<sup>2</sup> de SHON, en laissant libre le constructeur d'utiliser le reste de constructibilité potentielle pour un autre programme de constructions.</li></ul><p>La Communauté de Communes souhaite accompagner les communes dans la mise en place de ces outils par la création d'une aide communautaire pour la révision ou l'élaboration de documents d'urbanisme et par la création d'un partenariat durable avec l'EPF de Normandie.</p></li><li>• <b>Inciter les communes et les organismes agréés à produire des logements aidés</b> Sur les objectifs de production de 188 logements locatifs sociaux (gérés par des organismes agréés ou par les communes), la Communauté de Communes souhaite porter l'effort sur 90 logements. Pour ce faire, elle a décidé d'apporter des aides complémentaires à la production sur ces 90 logements.</li></ul>
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Inciter les communes et les organismes agréés à produire des logements aidés</u> La Communauté de Communes du Pays de Falaise souhaite, par la mise en place d'une aide financière communautaire, accompagner les communes ou les organismes agréés à produire des logements locatifs aidés. Le montant apporté par la Communauté sera différent en fonction du type de financement mobilisé :<ul style="list-style-type: none"><li>- Logements PLUS/PLAI : 4 300 € par logement.</li></ul><p>La Communauté de Communes a souhaité porter l'effort sur 90 logements. Dans ce sens, elle a défini une enveloppe budgétaire de 387 000 € pour cette action.</p></li></ul>



Partenaires impliqués						
CC du Pays de Falaise	Communes	DDTM/ANAH	CG	CR	EPFN	Bailleurs sociaux
X	X	X	X	X	X	X
Promoteurs privés	DDCS	CCAS	CAF/MSA	Associations	Autres : à préciser	
X					1% logement, Caisse des Dépôts et Consignations	
<b>Légende</b>						
X	Porteur de l'action	X	partenaires			

Coût de la Fiche-Action n°5 à l'horizon 2019			
opération	Nombre de logement	Aide par logement	Coût par la CC
PLUS/PLAI	90	4 300 €	387 000 €

Calendrier de la Fiche-Action n°5 à l'horizon 2019							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Répartition des objectifs de production de logements par année</li> </ul>							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
PLUS/PLAI	8	13	15	16	17	21	90
PLS structure	2	2	3	3	3	2	15
<ul style="list-style-type: none"> <li>Répartition budgétaire des objectifs de production de logements par année</li> </ul>							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
PLUS/PLAI	34 400 €	55 900 €	64 500 €	68 800 €	73 100 €	90 300 €	387 000 €

Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de logements locatifs aidés créés et typologies

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

**Fiche-Action n°6**

**Créer les conditions favorables à l'accèsion à la propriété, et notamment l'accèsion sociale**

**Objectifs**

- Développer une offre en accèsion sociale à la propriété en veillant à garantir des prix adaptés aux capacités financières des ménages acquéreurs
- Permettre de maîtriser la spéculation foncière

**Contenu**

Trois actions sont proposées :

- **Accompagner l'accèsion à la propriété, et notamment l'accèsion sociale**  
La Communauté de Communes souhaite créer des conditions favorables à l'accèsion à la propriété, et notamment l'accèsion sociale. Elle désire, au travers son PLH, soutenir les opérations de location-accession (PSLA) qui bénéficie de la TVA à taux réduit et d'un prêt à taux bonifié, tout en permettant un encadrement du processus d'accèsion.  
La mise en œuvre se traduit par :
  - l'inscription des objectifs dans l'accord-cadre signé avec chaque organisme HLM (Cf. action n°5 - Mettre en œuvre une politique de développement de l'offre de logements locatifs aidés)
  - la mise en place une aide communautaire accompagnant les organismes dans la réalisation de PSLA sur le territoire.
- **Développer une offre foncière publique**  
Le développement d'une offre foncière publique permettra de proposer sur le territoire des terrains à prix maîtrisés et adaptés aux capacités financières des futurs ménages acquéreurs. Pour ce faire, les collectivités peuvent mobiliser les outils existants exposés dans la fiche-action n°3 – *Définir une stratégie foncière à destination de l'habitat.*
- **Mettre en œuvre une taxe forfaitaire sur la cession des terrains constructibles**  
Au travers son PLH, la Communauté de Communes souhaite inciter les collectivités à mettre en place une taxe sur la cession des terrains devenus constructibles dans les documents d'urbanisme. L'article 26 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement, complété par l'article 19 de la loi de finances rectificative pour 2006, permet aux communes, pour les cessions intervenues, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, d'instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles suite à leur classement par un plan local d'urbanisme (PLU) ou une carte communal en zone constructible.  
Ce dispositif repose sur l'idée qu'il est légitime qu'une part de la plus-value résultant d'une décision de classement de la commune et par les aménagements financés par celle-ci lui soit restituée. L'objectif de cette taxe est de donner aux communes ou aux EPCI qui le souhaitent des ressources financières supplémentaires pour faire face aux dépenses publiques d'aménagement des zones à urbaniser.  
Cette taxe est prélevée à la première cession à titre onéreux du terrain nu intervenue après son classement en zone constructible. La taxe forfaitaire, due par le cédant, est fixée à 10 % d'un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain réputé représenter forfaitairement l'accroissement de valeur résultant du classement de celui-ci en zone constructible.

**Moyens**

- Accompagner l'accèsion à la propriété, et notamment l'accèsion sociale  
La Communauté de Communes du Pays de Falaise souhaite accompagner les organismes dans la réalisation de PSLA par la mise en place d'une aide financière communautaire.

	<p>Elle se donne pour objectif de développer environ 20 PSLA sur les 6 ans, soit de l'ordre de 5% des logements en accession.</p> <p>Le montant versé par la Communauté de Communes sera de 2 500 € par logement, avec une enveloppe budgétaire maximale de 50 000 € HT sur la durée du PLH. Cette aide sera accordée aux organismes agréés dans la réalisation de PSLA.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Développer une offre foncière publique</u> Le financement de cet outil est intégré dans la Fiche-Action n°3 – <i>Définir une stratégie foncière à destination de l'habitat.</i></li> </ul>
--	---

Partenaires impliqués						
CC du Pays de Falaise	Communes	DDTM/ANAH	CG	CR	EPFN	Bailleurs sociaux
<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
Promoteurs privés	DDCS	CCAS	CAF/MSA	Associations	Autres : à préciser	
<b>X</b>					1% logement, Caisse des Dépôts et Consignations	
<u>Légende</u>						
<b>X</b>	Porteur de l'action		<b>X</b>	partenaires		

Coût de la Fiche-Action n°6 à l'horizon 2019			
	<b>opération</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Aide par logement</b>
	PSLA	20	2 500 €
			<b>Coût par la CC</b>
			50 000 €

Calendrier de la Fiche-Action n°6 à l'horizon 2019							
• <u>Répartition de production de PSLA par année en nombre de logement</u>							
	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>Total</b>
Prêt Social Location-Accession	1	2	3	4	5	5	20
• <u>Répartition budgétaire de production de PSLA par année</u> <i>*Coût déjà intégré à la Fiche-Action n°3 – Définir une stratégie foncière à destination de l'habitat</i>							
	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>Total</b>
Prêt Social Location-Accession	2 500 €	5 000 €	7 500 €	10 000 €	12 500	12 500 €	50 000 €
Offre foncière publique	CAF	Fiche3*	Fiche3*				Cf. fiche 3
	Outils de maîtrise	Fiche3*	Fiche3*	Fiche3*	Fiche3*	Fiche3*	Fiche3*
							Cf. fiche 3

**Indicateurs d'évaluation de l'action :**

- Nombre de logements en accession aidée produit
- Nombre de taxes appliquées

## **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 dans l'existant.

Il s'agit de répondre aux objectifs suivants :

- S'engager dans une démarche de qualité environnementale des opérations d'aménagement
- Développer une urbanisation permettant une maîtrise de la consommation d'énergie
- Favoriser un habitat « durable » dans le parc social public

Ces objectifs visent à proposer des produits attractifs, valorisant le territoire.

### **Fiches Actions**

Fiche Action n°7 : Développer les démarches de type Approches Environnementales de l'Urbanisme

Fiche Action n°8 : Favoriser un habitat durable dans le parc social public, communal et privé conventionné

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

### Fiche-Action n°7

### Développer les Approches Environnementales de l'Urbanisme

#### Objectifs

- Inscrire le développement résidentiel dans une démarche de qualité
- Accompagner techniquement les communes dans la mise en œuvre de l'opération
- Proposer des produits attractifs pour valoriser le territoire

#### Contenu

Il s'agit de proposer une réflexion approfondie, en amont de toute opération d'urbanisme, de type Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), qui vise à développer une vraie logique de quartier, à s'inscrire dans l'urbanisme identitaire du territoire, à favoriser le lien social en privilégiant les approches paysagères, la gestion de l'eau et des déchets, la maîtrise des nuisances liées au bruit, les liaisons douces, la maîtrise et innovation énergétique dans les zones ouvertes à l'urbanisation...

L'objectif est d'intégrer des préoccupations environnementales dans les opérations d'urbanisme. Avant la mise en œuvre de la démarche, la réflexion s'articule autour de la concertation, puis de la transcription des objectifs retenus dans une charte.

Cette démarche pourrait être soutenue par la mise à disposition d'un agent de la Communauté. Cet agent aura également pour mission de communiquer auprès des élus les démarches exemplaires réalisées au niveau local ou national.

#### Moyens

##### **Moyens financier**

Le financement de cet outil est intégré dans la Fiche-Action n°3 – *Définir une stratégie foncière à destination de l'habitat et notamment l'aide apportée aux collectivités locales pour l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme*

##### **Moyen humain**

Mobilisation d'un agent de la Communauté de Communes du Pays de Falaise en fonction des projets en cours de réalisation sur le territoire communautaire

#### Partenaires impliqués

Partenaires impliqués						
CC du Pays de Falaise	Communes	DDTM/ANAH	CG	CR	EPFN	Bailleurs sociaux
<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
Promoteurs privés	DDCS	CCAS	CAF/MSA	Associations	Autres : à préciser	
<b>X</b>				<b>X</b>	ADEME	

#### Légende

**X** Porteur de l'action

**X** partenaires

**Coût de la Fiche-Action n°7 à l'horizon 2019**

Pas de coût direct avec cependant la mobilisation d'un agent de la Communauté de Communes du Pays de Falaise

**Calendrier de la Fiche-Action n°7 à l'horizon 2019**

\*Pas de Coût Direct pour la Communauté de Communes du Pays de Falaise

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
AEU							PCD*

**Indicateurs d'évaluation de l'action :**

- Nombre de communes ayant mis en œuvre le dispositif
- Nombre de logements produits et vendus dans ces secteurs
- Foncier consommé

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

### Fiche-Action n°8

### Favoriser un habitat durable dans le parc social public, Communal et privé conventionné

#### Objectifs

- Promouvoir un habitat durable
- Diminuer les charges pour les locataires

#### Contenu

Cette action se décline en plusieurs interventions :

- l'élaboration, à titre expérimental, **d'un cahier des charges** en partenariat **avec les bailleurs sociaux** pour déterminer des **objectifs de consommation énergétique faibles** pour les nouveaux logements
- la mise en place d'une bonification des aides pour la réalisation **de travaux de rénovation** permettant un gain de 2 classes au DPE et d'atteindre au minimum la classe D après travaux aux bailleurs (organismes, communes), en fonction du type de logements aidés réalisés (PLUS, PLAI ou PSLA)  
  
→ Définition d'un accord-cadre avec les organismes HLM.
- la définition de programmes de logements neufs aux formes alternatives (individuels groupés, semi-collectifs) avec des densités appropriées (cf. action n°4)

#### Moyens

- La définition d'un accord-cadre avec les organismes HLM

Le financement de cette action est intégré à la Fiche-Action n°5 – *Mettre en place une politique de développement de l'offre en logements locatifs aidés*

- L'incitation à l'amélioration de la performance énergétique

La Communauté de Communes apporte une aide à la performance aux bailleurs. Cette aide est conditionnée aux principes suivants :

Aide directe de 2 000 € par logement, sous condition d'un gain de 2 classes minimum après travaux de rénovation et l'atteinte de la classe D après travaux, avec une enveloppe budgétaire maximale de 60 000 € HT sur la durée du PLH.

### Partenaires impliqués

C u Pays de Falaise	Communes	DDTM/ANAH	CG	CR	EPFN	Bailleurs sociaux
<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
Promoteurs privés	DDCS	CCAS	CAF/MSA	Associations	Autres : à préciser	
					ADEME	

#### Légende

**X** Porteur de l'action

**X** partenaires

### Coût de la Fiche-Action n°8 à l'horizon 2019

opération	Nombre de logement	Aide par logement	Coût par la CC
Logements communaux	30	2 000 €	60 000 €

### Calendrier de la Fiche-Action n°8 à l'horizon 2019

- Répartition de production de logements– performance énergétique par année

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Habitat communal durable	2	4	6	6	6	6	30

- Répartition budgétaire de production d'un habitat communal durable

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Habitat communal durable	4 000 €	8 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	60 000 €

#### Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de logements ayant bénéficié de la prime



## **Orientation 5 : Répondre aux besoins des populations spécifiques**

### **Constat**

La Communauté de Communes du Pays de Falaise se caractérise par une rotation importante des jeunes sur le marché du travail, par la présence de nombreux stagiaires, apprentis et en contrats de courte durée. Cette rotation rend difficile l'accès au logement pour ces jeunes qui sont confrontés à la réticence des bailleurs (manque de visibilité et de confiance). En outre, le marché du travail local propose en grande majorité des postes peu qualifiés, avec un salaire de base faible ne favorisant pas l'accès au logement.

Au-delà de ces difficultés, la collectivité recense également une population vieillissante qui dispose de 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 relativement faible et à des prix plutôt élevés et une partie du parc de logements est dégradé, générant des charges lourdes pour les locataires.

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

Enfin , la Communauté de Communes est marquée également 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 appelant 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.

### **Fiches Actions**

Fiche Action n°9 : Adapter l'offre de logement aux personnes âgées et/ou handicapées

Fiche Action n°10 : Proposer une offre d'hébergement pour les jeunes

Fiche Action n°11 : Développer l'offre de logements pour les personnes défavorisées

## Orientation 5 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

### Fiche-Action n°9

### Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées

#### Objectifs

- Proposer une offre en logements en adéquation avec les besoins des personnes âgées et/ou handicapées ;
- Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements existants

#### Contenu

Cette action se décline en plusieurs interventions :

- **Inscrire les objectifs dans l'accord-cadre signé avec les organismes HLM**

Les organismes HLM ont obligation de proposer une offre adaptée dans la production de logement neuf. Il serait intéressant, au travers du PLH, d'inciter les bailleurs sociaux à proposer une offre en logements adaptés en rez-de-chaussée des immeubles collectifs et en logement individuel, et ce dans les centres-bourg structurés qui accueillent des services et équipements.

- **Inciter l'adaptation des logements existants dans le parc privé**

La Communauté de Communes souhaite permettre aux personnes âgées et/ou handicapées de rester sur leur lieu de résidence en favorisant le maintien à domicile. C'est pourquoi, elle s'est fixée comme objectif dans le cadre de la future O.P.A.H d'adapter le parc existant au vieillissement de la personne (cf. Fiche-Action n°1 – Requalifier le parc privé). La Communauté de Communes a d'ores et déjà inscrit une enveloppe de 100 000 € destinée à la subvention de travaux réalisés par les propriétaires. Les engagements en faveur de l'adaptation du parc seront précisés dans la convention de l'O.P.A.H suite à la réalisation de l'étude pré-opérationnelle.

#### Moyens

- Inscrire les objectifs dans l'accord-cadre signé avec les organismes HLM

Le financement de cette action est intégré à la Fiche-Action n°5 – *Mettre en place une politique de développement de l'offre en logements locatifs aidés*

- Inciter l'adaptation des logements existants dans le parc privé

Le financement de cette action est intégré à la Fiche-Action n°1 – *Requalifier le parc privé*

### Partenaires impliqués

C du Pays de Falaise	Communes	DDTM/ANAH	CG	CR	EPFN	Bailleurs sociaux
<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
Promoteurs privés	DDCS	CCAS	CAF/MSA	Associations	Autres : à préciser	
<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>		MDPH	

#### Légende

**X** Porteur de l'action

**X** partenaires

### Coût de la Fiche-Action n°9 à l'horizon 2019

Cf. Fiche-Action n°1 – *Requalifier le parc privé*  
Cf. Fiche-Action n°5 – *Mettre en œuvre une politique de développement de l'offre de logements locatifs aidés*

### Calendrier de la Fiche-Action n°9 à l'horizon 2019

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Adapter du parc	Fiche 5*	Fiches 1 et 5*	Fiches 1 et 5*	Fiches 1 et 5*	Fiches 1 et 5*	Fiches 1 et 5*

\*Coût déjà intégrer aux Fiche-Action n°1 et n°5

#### Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Nombre de logements adaptés créés

## Orientation 5 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

<b>Fiche-Action n°10</b>	<b>Proposer une offre d'hébergement pour les jeunes (FJT,...)</b>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Répondre aux besoins en logements et en hébergements des jeunes « de passage » sur la Communauté de Communes (stagiaire, apprentissage, jeunes en voie d'insertion,...) ;</li> <li>Proposer une offre en logements dans le parc privé en adéquation avec les niveaux de revenus observés ;</li> <li>Mettre en relation l'offre et la demande en logements en sécurisant les propriétaires bailleurs.</li> </ul>
<b>Contenu</b>	<p>Cette action se décline en plusieurs interventions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Créer un Foyer Jeunes Travailleurs (FJT)</b> La Communauté de Communes souhaite <u>proposer une offre spécifique pour les jeunes</u> (stagiaire, apprentis, jeunes en voie d'insertion,...) en début de parcours résidentiel ou de passage sur le territoire qui ont des difficultés à accéder à un logement autonome (niveaux élevés des loyers, refus de propriétaires,...). C'est pourquoi, elle a pour projet de créer un accueil de type FJT. En cours de réflexion, le projet s'oriente de la façon suivante : création d'une structure FJT à Falaise, à Potigny et Pont d'Ouilly, d'une dizaine de places chacune.</li> <li><b>Développer une offre en logements dans le parc privé</b> L'objectif est de proposer dans le parc privé des logements adaptés aux besoins des jeunes, avec des niveaux de loyers en adéquation avec leurs revenus. C'est pourquoi, la Communauté de Communes s'est fixée comme <u>objectif de développer des logements à loyers maîtrisés dans le cadre de la future O.P.A.H</u> (cf. Fiche-Action n°1–Requalifier le parc privé). Elle a d'ores et déjà inscrit une enveloppe de 100 000 € destinée à la subvention de travaux réalisés par les propriétaires. Ses engagements seront précisés dans la convention de l'O.P.A.H suite à la réalisation de l'étude pré-opérationnelle.</li> <li><b>Coordonner les actions des différentes associations présentes sur le territoire</b> Cette action a pour objectif de structurer un partenariat local pérenne entre les différentes associations œuvrant pour le logement des jeunes. Pour ce faire, la Communauté de Communes devra s'appuyer sur une association locale existante et structurée. A terme, ce partenariat devra déboucher sur un accompagnement des jeunes dans la recherche de logement (information et formation, appui administratif,...) et des propriétaires dans la location ainsi que sur une mise en relation de l'offre et de la demande.</li> </ul>
<b>Moyens</b>	<p><b>Moyens financier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Créer un Foyer Jeunes Travailleurs</u> Les moyens financiers seront intégrés au présent PLH lorsque le projet sera validé par la Communauté de Communes.</li> <li><u>Développer une offre en logements dans le parc privé</u> Le financement de cette action est intégré à la Fiche-Action n°1 – Requalifier le parc privé</li> </ul> <p><b>Moyen humain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Coordonner les actions des différentes associations présentes</u> Mobilisation d'un agent de la Communauté de Communes du Pays de Falaise</li> </ul>

Partenaires impliqués						
CC du Pays de Falaise	Communes	DDTM/ANAH	CG	CR	EPFN	Bailleurs sociaux
X	X	X	X	X	X	X
Promoteurs privés	DDCS	CCAS	CAF/MSA	Associations	Autres : à préciser	
				X	URHAJ, PAIO	
<u>Légende</u>						
X	Porteur de l'action		X	partenaires		

Coût de la Fiche-Action n°10 à l'horizon 2019
<p>Pas de coût direct avec cependant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des coûts à intégrer en fonction de l'état d'avancement de la réflexion communautaire pour le FJT ;</li> <li>- des financements prévus dans la fiche-action n°1 ;</li> <li>- la mobilisation d'un agent de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.</li> </ul>

Calendrier de la Fiche-Action n°10 à l'horizon 2019							
* A définir							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
FJT	*	*	*	*	*	*	
Parc privé		Fiche 1	Fiche 1	Fiche 1	Fiche 1	Fiche 1	Fiche 1
Coordonner les actions des associations							PCD*

**Indicateurs d'évaluation de l'action :**

- Nombre de logements adaptés créés

## Orientation 5 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

### Fiche-Action n°11

### Développer l'offre de logements pour les personnes défavorisées

#### Objectifs

- Proposer une offre en logements en adéquation avec des niveaux de revenus relativement faible ;
- Développer une offre en hébergements temporaires pour répondre à des besoins ponctuels (relogement de familles suite à un sinistre par exemple) ;
- Favoriser la sédentarisation des gens du voyage

#### Contenu

Cette action se décline en plusieurs interventions :

- **Développer une offre en logements adaptés**

Au travers son PLH, la Communauté de Communes incite la production de logements d'intégration financés de type PLAI. C'est pourquoi, elle s'est fixée comme objectif de produire 47 logements PLAI sur les 6 prochaines années réparties sur la ville de Falaise et les communes du secteur intermédiaire.

Pour ce faire, cet objectif sera inscrit dans l'accord-cadre signé avec chaque organisme HLM présent sur le territoire (Cf. Fiche-Action n°5 – *Mettre en œuvre une politique de développement de l'offre e, logements locatifs aidés*).

- **Créer deux logements d'urgence**

La Collectivité désire étoffer l'offre en logements d'urgence en la répartissant sur les pôles structurés du territoire (Falaise, Potigny/Pont d'Ouilly), pour faire face aux demandes émanant des publics de ces communes.

Cet objectif conduit à programmer deux logements d'urgence sur la Communauté de Communes.

- **Mobiliser le PLH pour favoriser la sédentarisation des 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. L'aire d'accueil ne permet pas de répondre à toutes les difficultés. En effet, l'accueil des gens du voyage est complexe et nécessite des solutions adaptées en fonction de la situation des familles (sédentarisation, terrains privé,...). Le nouveau Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage souhaite que soit apporté des solutions adaptées aux familles sédentarisées ou en voie de sédentarisation et notamment de poursuivre les travaux menés sur St Germain Langot. En effet, depuis 1983, plusieurs familles stationnent illégalement sur deux terrains privés familiaux. En outre, à l'échelle de la Basse Normandie, une réflexion vient d'être lancée sur la question de la sédentarisation de cette communauté. Le PLH, lors du bilan triennal, pourra être amené à en intégrer les conclusions.

#### Moyens

- Développer une offre en logements adaptés

Le financement de cette action est intégré à la Fiche-Action n°5 – *Mettre en œuvre une politique de développement de l'offre en logements locatifs aidés*).

- Créer deux logements d'urgence

La Communauté de Communes désire accompagner les communes dans la création de ces deux logements d'urgence par le versement d'une aide de 5 000 € par logement. Aucun financement ne sera accordé pour la gestion des structures, qui restera à la charge des communes.

	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Mobiliser le PLH pour favoriser la sédentarisation des gens du voyage</b> Une intervention qui sera définie en fonction des conclusions de l'étude</li> </ul>
--	---

Partenaires impliqués						
CC du Pays de Falaise	Communes	DDTM/ANAH	CG	CR	EPFN	Bailleurs sociaux
<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>		<b>X</b>
Promoteurs privés	DDCS	CCAS	CAF/MSA	Associations	Autres : à préciser	
	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>		
<b>Légende</b>						
<b>X</b>	Porteur de l'action	<b>X</b>	partenaires			

Coût de la Fiche-Action n°11 à l'horizon 2019			
<b>opération</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Aide par logement</b>	<b>Coût par la CC</b>
Logement d'urgence	2	5 000 €	10 000 €

Calendrier de la Fiche-Action n°11 à l'horizon 2019							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Création de PLAI	Fiche 5*	Fiche 5*	Fiche 5*	Fiche 5*	Fiche 5*	Fiche 5*	Fiche 5*
Logements d'urgence			5 000 €	5 000 €			10 000 €
Sédentarisation gens du voyage				x	x	x	
*Coût déjà intégrer à la Fiche-Action n° 5 – Mettre en œuvre une politique de développement de l'offre en logements locatifs aidés							

**Indicateurs d'évaluation de l'action :**

- Nombre de logements adaptés créés
- Nombre de situations résolues

## **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 relativement 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 local 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 d'ensemble du PLH et leur déclinaison dans chacun 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.

### **Fiches Actions**

Fiche Action n°12 : Mettre en place un dispositif local d'observation de l'habitat

Fiche Action n°13 : Mettre en place un dispositif interpartenarial pour le suivi-animation



## Orientation 6 : Faire vivre le PLH

### Fiche-Action n°12

### Mettre en place un dispositif local d'observation de l'habitat

#### Objectifs

- Disposer des moyens de suivre, évaluer et actualiser les actions du PLH en s'appuyant sur l'évolution du contexte local (marché local de l'habitat) et national (politiques nationales,...)

#### Contenu

##### • Mise en place d'un dispositif local d'observation de l'habitat

L'observatoire local de l'habitat permet de disposer des moyens de suivre, d'évaluer et d'actualiser les objectifs du PLH. Il est un outil d'aide à la décision qui permet d'anticiper sur une éventuelle réactualisation des objectifs ou sur les moyens supplémentaires à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés initialement.

Ce dispositif repose sur trois éléments fondamentaux : des bases de données fiables et pérennes, des traitements homogènes et des analyses régulières et largement diffusées. La mise en place de cet observatoire nécessite quatre étapes : identification des cibles d'observation, identification des fournisseurs de données et mise en place d'un partenariat, méthode de traitement et d'analyse et proposition d'outils de publication.

#### Moyens

##### Moyen humain et financier

La mise en place d'un dispositif local d'observation nécessite un suivi régulier et pérenne. Ce travail peut se faire soit en interne avec le recrutement d'une personne en charge du dispositif, soit en externe en missionnant un prestataire compétent.

### Partenaires impliqués

CC du Pays de Falaise	Communes	DDTM/ANAH	CG	CR	EPFN	Bailleurs sociaux
<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
Promoteurs privés	DDCS	CCAS	CAF/MSA	Associations	Autres : à préciser	
<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	Professionnel de l'immobilier, banques,...	

#### Légende

<b>X</b>	Porteur de l'action	<b>X</b>	partenaires
----------	---------------------	----------	-------------

### Coût et Calendrier de la Fiche-Action n°12 à l'horizon 2019

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Observatoire de l'habitat	Fiche 13*	Fiche 13*	Fiche 13*	Fiche 13*	Fiche 13*	Fiche 13*	Fiche 13*

\*Coût intégré à la Fiche-Action n° 13 – Mettre en place un dispositif interpartenarial pour le suivi-animation du PLH

#### Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Mise en place de l'observatoire et rédaction des bilans
- Atteinte des objectifs du PLH

## Orientation 6 : Faire vivre le PLH

### Fiche-Action n°13

### Mettre en place un dispositif interpartenarial pour le suivi-animation

#### Objectifs

- Impulser la mise en œuvre des actions du PLH pour garantir sa bonne exécution à travers la mise en place d'un comité de pilotage.

#### Contenu

- **Mise en place d'un dispositif interpartenarial pour le suivi-animation**  
Le présent programme devra être mis en œuvre au cours des 6 prochaines années dans le respect des objectifs et des actions définis. Il est donc nécessaire d'assurer une mission de suivi-animation pour encadrer sa mise en œuvre.  
Cette action nécessite quatre phases :
  - création d'un comité de pilotage associant l'ensemble des partenaires ;
  - présentation d'un tableau de bord de l'avancement du programme et de l'évolution locale et nationale en s'appuyant sur les travaux de l'observatoire ;
  - délibération annuelle du Conseil Communautaire sur l'état d'avancement du programme et son éventuel réajustement ;
  - réalisation d'un bilan d'avancement à mi-parcours.

#### Moyens

##### Moyen humain et financier

Le suivi-animation du PLH nécessite un suivi régulier et pérenne. Ce travail peut se faire soit en interne avec le recrutement d'une personne en charge du dispositif, soit en externe en missionnant un prestataire compétent.

### Partenaires impliqués

CC du Pays de Falaise	Communes	DDTM/ANAH	CG	CR	EPFN	Bailleurs sociaux
<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
Promoteurs privés	DDCS	CCAS	CAF/MSA	Associations	Autres : à préciser	
<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	Professionnels de l'immobilier, banques,...	

#### Légende

<b>X</b>	Porteur de l'action	<b>X</b>	partenaires
----------	---------------------	----------	-------------

### Coût et Calendrier de la Fiche-Action n°13 à l'horizon 2019

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Observatoire de l'habitat	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	90 000 €

*\*Ce coût intègre les besoins financiers de la Fiche-Action n°12 – Mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat*

#### Indicateurs d'évaluation de l'action :

- Mise en place des instances de gouvernance
- Réalisation des tableaux de bord

## **Budget et plan de financement**

---

## PLH CDC Pays de Falaise - Programme d'actions et budget PLH 2013 - 2019

Orientations	Actions	Outils	Coûts pour la CDC (HT)
<b>1- Requalifier le parc privé</b>	1. Améliorer 475 logements sur 6 ans	Permanences Habitat	33 000 €
		Mettre en œuvre une OPAH	197 500 €
	2. Favoriser le repérage des logements indignes et les situations de précarité énergétique	Repérage et diffusion de l'information	Coût interne/fiche n°13
<b>BUDGET ORIENTATION 1</b>			<b>230 500 €</b>
<b>2- Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier</b>	3. Définir une stratégie foncière à destination de l'habitat	Établir une CAF	27 500 €
		Mobilise les outils de maîtrise foncière	100 000€
		Volet foncier dans l'observatoire	Cf. Fiche Action 13
	4. Inscrire la production dans le cadre de la gestion économe des sols	Définir une densité moyenne	Cf. Fiche Action 3
<b>BUDGET ORIENTATION 2</b>			<b>127 500 €</b>
<b>3- Mixité sociale et générationnelle dans les nouveaux programmes</b>	5. Mettre en œuvre un scénario de développement de l'offre de logements locatifs aidés	Accord-cadre avec organismes	387 000 €
		Inciter la production de logements locatifs aidés	
		Mobiliser les outils de maîtrise foncière	Cf. Fiche Action 3.2
	6. Créer les conditions favorables à une accession à la propriété, et notamment l'accession sociale	Développement du PSLA	50 000 €
		Développement d'une offre foncière publique	Cf. Fiche Action 3
		Taxe forfaitaire cession terrains devenus constructibles	-
<b>BUDGET ORIENTATION 3</b>			<b>437 000 €</b>

Orientations	Actions	Outils	Coûts pour la CDC (HT)
<b>4- Inscrire l'habitat dans une démarche durable</b>	7. Développer les démarches de type AEU	Inciter les réflexions de type AEU	Coût interne/fiche n°13
	8. Favoriser un habitat durable dans le parc social, communal et privé conventionné	Accord-cadre avec organismes	-
		Favoriser la réalisation de travaux de rénovation énergétique	60 000 € HT
		Programme de logements aux formes alternatives	Cf. Fiche Action 4
<b>BUDGET ORIENTATION 4</b>			<b>60 000 € HT</b>

<b>5- Répondre aux besoins des populations spécifiques</b>	9. Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées	Proposer une offre adaptée dans le parc public	Cf. Fiche Action 5
		Inciter l'adaptation du parc privé	Cf. Fiche Action 1
	10. Proposer une offre d'hébergement pour les jeunes	Créer un FJT	A intégrer ultérieurement
		Développement une offre dans parc privé	Cf. Fiche Action 1
		Coordination des actions	Pas de coût spécifique
	11. Développer l'offre de logements pour les personnes défavorisées	Développer une offre adaptée	Cf. Fiche Action 5
		Créer 2 logements d'urgence	10 000 €
		Mobiliser le PLH pour favoriser la sédentarisation des gens du voyage	A intégrer ultérieurement
<b>BUDGET ORIENTATION 5</b>			<b>10 000 €</b>

<b>6- Faire vivre le PLH</b>	12. Mettre en place un dispositif local d'observation de l'habitat	Observatoire	Cf. Fiche Action 13
	13. Mettre en œuvre un dispositif interpartenarial pour le suivi-animation	Comité de pilotage, tableau de bord...	90 000 €
<b>BUDGET ORIENTATION 6</b>			<b>90 000 €</b>

TOTAL **955 000 €**

Budget annuel moyen **159 167 €**

**PLH CDC Pays de Falaise - Programme d'actions et dépenses annuelles PLH 2013 – 2019**

Fiche Action	Outils	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total	
Fiche 1 : Améliorer 475 logements	Permanence Habitat	11 000€	11 000€				11 000 €	33 000 €	
	O.P.A.H	Etude pré-opérationnelle		22 500 €					22 500 €
		Suivi-animation			25 000 €	25 000 €	25 000 €		75 000 €
		Aides communautaires aux propriétaires			16 500 €	26 000 €	33 000 €	24 500 €	100 000 €
Fiche 2 : Créer un relais local habitat indigne							PCD*		
Fiche 3 : Définir une stratégie foncière	Etablir une convention avec l'EPFN	13 750 €	13 750 €					27 500 €	
	Disposer d'outils de maîtrise du foncier	17 000 €	17 000 €	17 000 €	16 000 €	16 000 €	17 000 €	100 000 €	
	Mettre en œuvre un volet foncier dans l'observatoire							PCD*	
Fiche 4 : Inscrire une gestion économe des sols	Définir une densité moyenne							PCD*	
Fiche 5 : Développer l'offre locative aidée	Accord-cadre avec organismes							PCD*	
	Inciter la production de logements locatifs aidés	34 400 €	55 900 €	64 500 €	68 800 €	73 100 €	90 300 €	387 000 €	
	Mobiliser les outils de maîtrise foncière							PCD*	
Fiche 6 : Favoriser l'accession sociale à la propriété	Développement du PSLA	2 500 €	5 000 €	7 500 €	10 000 €	12 500 €	12 500 €	50 000 €	
	Développement d'une offre foncière publique							PCD*	
	Taxe forfaitaire cession terrains devenus constructibles							Recettes	
Fiche 7 : Développer démarches de type AEU	Développer l'approche de type AEU							PCD*	
Fiche 8 : Favoriser un habitat durable	Accord-cadre avec organismes							PCD*	
	Favoriser la réalisation de travaux de rénovation énergétique	4 000 €	8 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	60 000 €	
	Programme de logements aux formes alternatives							PCD*	
Fiche 9 : Accroître l'offre adaptée pour personne âgée	Proposer une offre adaptée dans le parc public							PCD*	
	Inciter l'adaptation du parc privé							PCD*	
Fiche 10 : Répondre aux besoins des jeunes	Créer un FJT							En attente	
	Développement une offre dans parc privé							PCD*	
	Coordination des actions							PCD*	
Fiche 11 : Développer l'offre pour les personnes en difficultés	Développer une offre adaptée							PCD*	
	Créer 2 logements d'urgence			5 000 €	5 000 €			10 000 €	
	Mobiliser le PLH pour favoriser la sédentarisation des gens du voyage							En attente	
Fiche 12 : Mettre en place un dispositif d'observation	Observatoire	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	90 000 €	
Fiche 13 : Mettre en place un dispositif de suivi	Comité de pilotage, tableau de bord...								
<b>Total</b>		<b>97 650 €</b>	<b>148 150 €</b>	<b>162 500 €</b>	<b>177 800 €</b>	<b>186 600 €</b>	<b>182 300 €</b>	<b>955 000 €</b>	

\*PCD : pas de coût direct, soit pas de financement de la collectivité, soit un coût intégré dans une autre fiche-action