



PAYS
DE
FALAISE
NORMANDIE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2013-2019

BILAN FINAL

2020



Plan de la présentation

1. Rappel sur le PLH
2. Bilan de l'objectif démographique
3. Bilan des objectif en terme de logements
4. Bilan des orientations et fiches actions réalisées
5. Bilan financier
6. Conclusion

1. Rappel

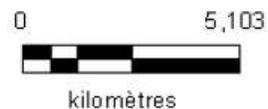
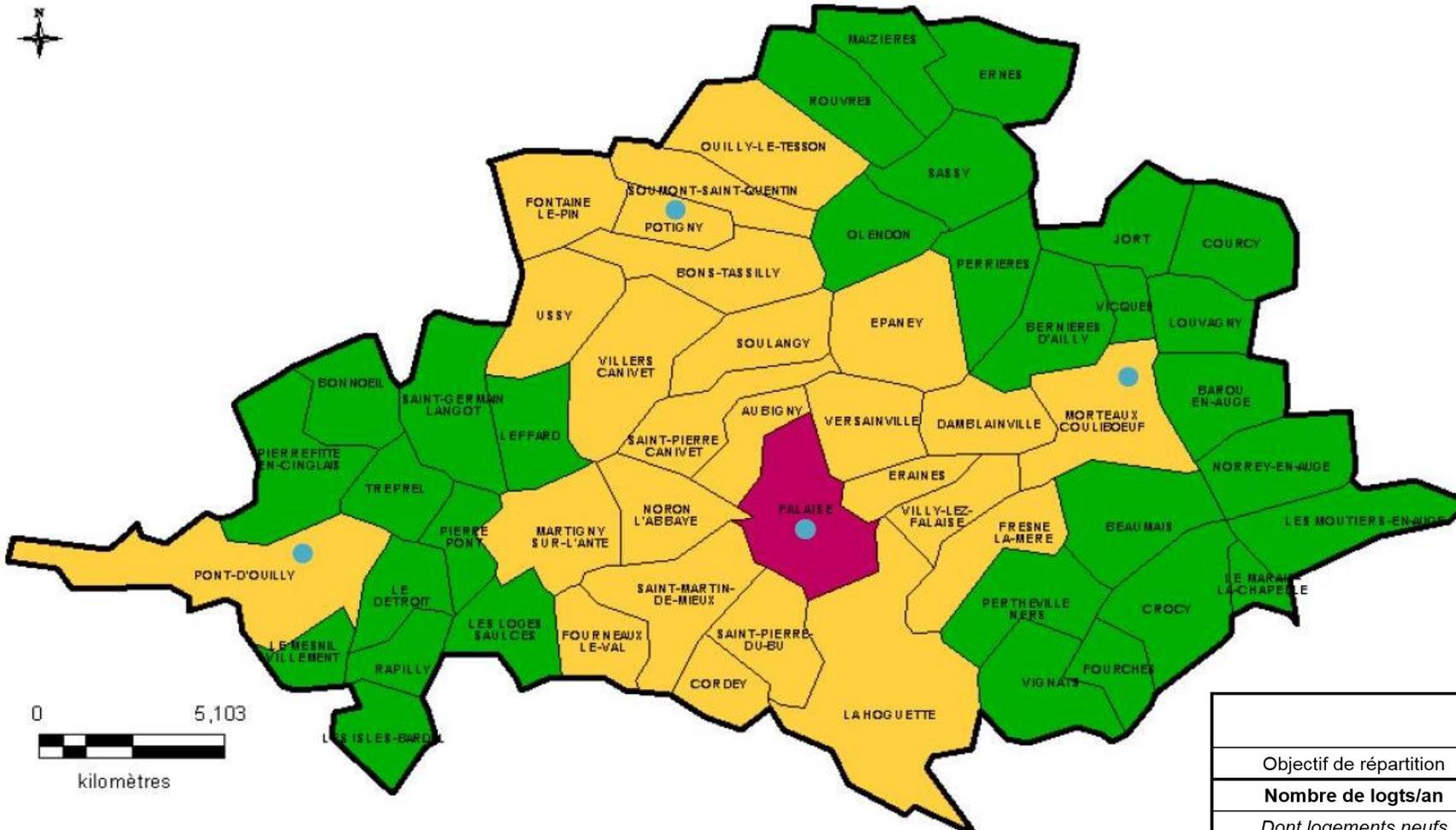
Définition d'un PLH

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH), défini par le Code de la Construction et de l'Habitation constitue le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local.
- Elaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, il définit **pour une durée de 6 ans** les objectifs et orientations de la collectivité pour répondre aux besoins en logements et indique les moyens pour y parvenir.
- Il doit être en accord avec le SCOT
- Ce document porte à la fois sur le parc public et privé, sur les constructions nouvelles et les réhabilitations. Une attention est aussi portée sur les populations spécifiques.
- Il se compose de 3 documents :
 - Un diagnostic
 - Des orientations stratégiques
 - Un programme d'actions

Le PLH du Pays de Falaise : une construction lente

- La Communauté de Communes s'est engagée dans la mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat lors de la précédente mandature (2007)
 - Diagnostic, objectifs et orientations : 19 mars 2009
 - Plans d'actions : 17 décembre 2012
 - Projet définitif : 18 mars 2013
 - Approbation : 19 décembre 2013
- Le PLH a été approuvé tardivement, il y a donc eu un glissement des objectifs jusqu'en 2019
 - L'objectif principal retenu était de **conforter l'attractivité du territoire**

Le PLH du Pays de Falaise : une méthode de travail



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

	Commune centre	Secteur intermédiaire	Secteur rural	TOTAL
Objectif de répartition	35 %	50 %	15 %	100 %
Nombre de logts/an	55	77	23	155
<i>Dont logements neufs</i>	<i>44</i>	<i>62</i>	<i>19</i>	<i>125</i>
<i>Dont logements à réhabiliter</i>	<i>11</i>	<i>15</i>	<i>4</i>	<i>30</i>

Des enjeux aux axes d'interventions

- Un objectif démographique : un gain de population de 2164 habitants
- Qui engendre des besoins en logements : 930 logements à produire, soit 155 unités par an sur les 6 années du PLH
 - 6 orientations stratégiques
 - 13 actions

Les 6 orientations et 13 fiches actions

1. Requalifier le parc privé

1. Améliorer 475 logements
2. Favoriser le repérage des logements indignes et les situations de précarité énergétique

2. Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier

3. Définir une stratégie foncière à destination de l'habitat
4. Inscrire la production dans le cadre de la gestion économe des sols

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

5. Mettre en œuvre un scénario de développement de l'offre de logements locatifs aidés
6. Créer les conditions favorables à une accession à la propriété, et notamment l'accession sociale

Les 6 orientations et 13 fiches actions

4. Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche de développement durable
 7. Développer les démarches de type AUE
 8. Favoriser un habitat durable dans le parc social, communal et privé conventionné

5. Répondre aux besoins des populations spécifiques
 9. Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées
 10. Proposer une offre d'hébergement pour les jeunes
 11. Développer l'offre de logements pour les personnes défavorisées

6. Faire vivre le PLH
 12. Mettre en place un dispositif local d'observation de l'habitat
 13. Mettre en œuvre un dispositif interpartenarial pour le suivi-animation

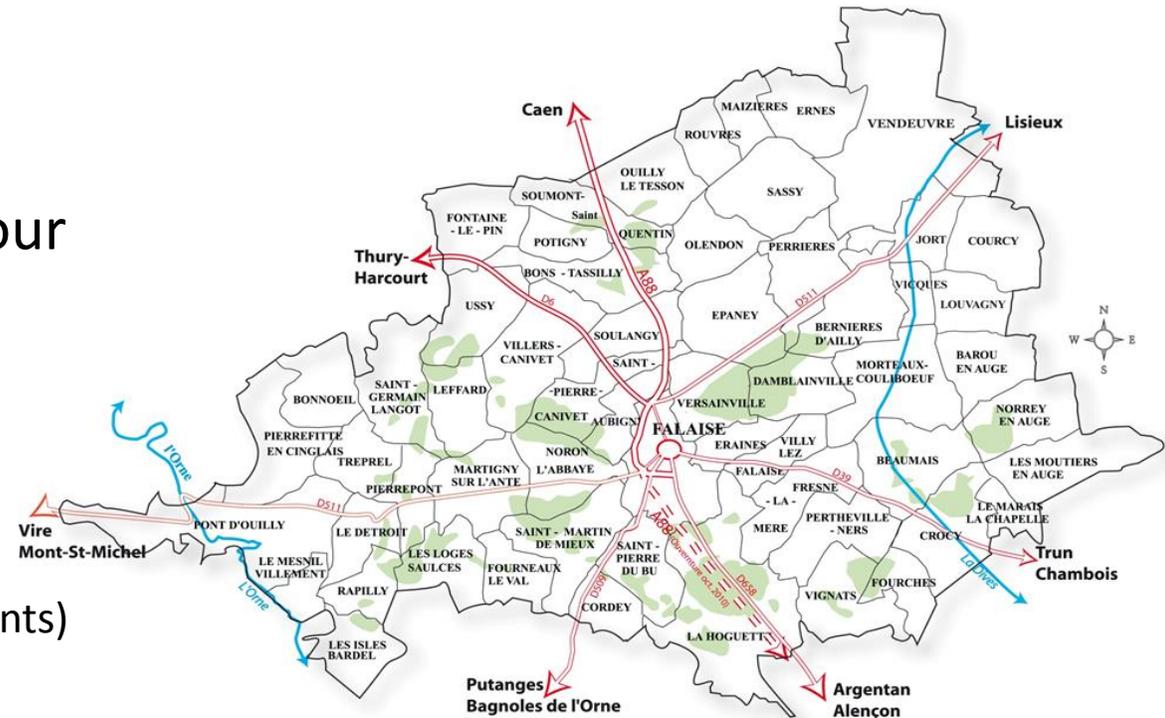
Suivi et bilan du PLH

- Selon l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, un bilan à mi-parcours du PLH doit être réalisé ainsi qu'un bilan final.
- Le bilan triennal a été présenté en CRH le 4 décembre 2017.
 - L'examen de ce bilan à mi-parcours démontre que le PLH, dans sa forme initiale, très axée sur la construction neuve, doit être réorienté, car les véritables enjeux sont sur le réinvestissement du parc existant et le recyclage foncier.
 - Il a reçu un avis favorable sous réserve d'une révision à la baisse les objectifs initiaux de construction neuve, **et d'acter la réorientation à la hausse des interventions sur l'existant.**
- Le bilan final permet :
 - D'évaluer le plan d'actions initial

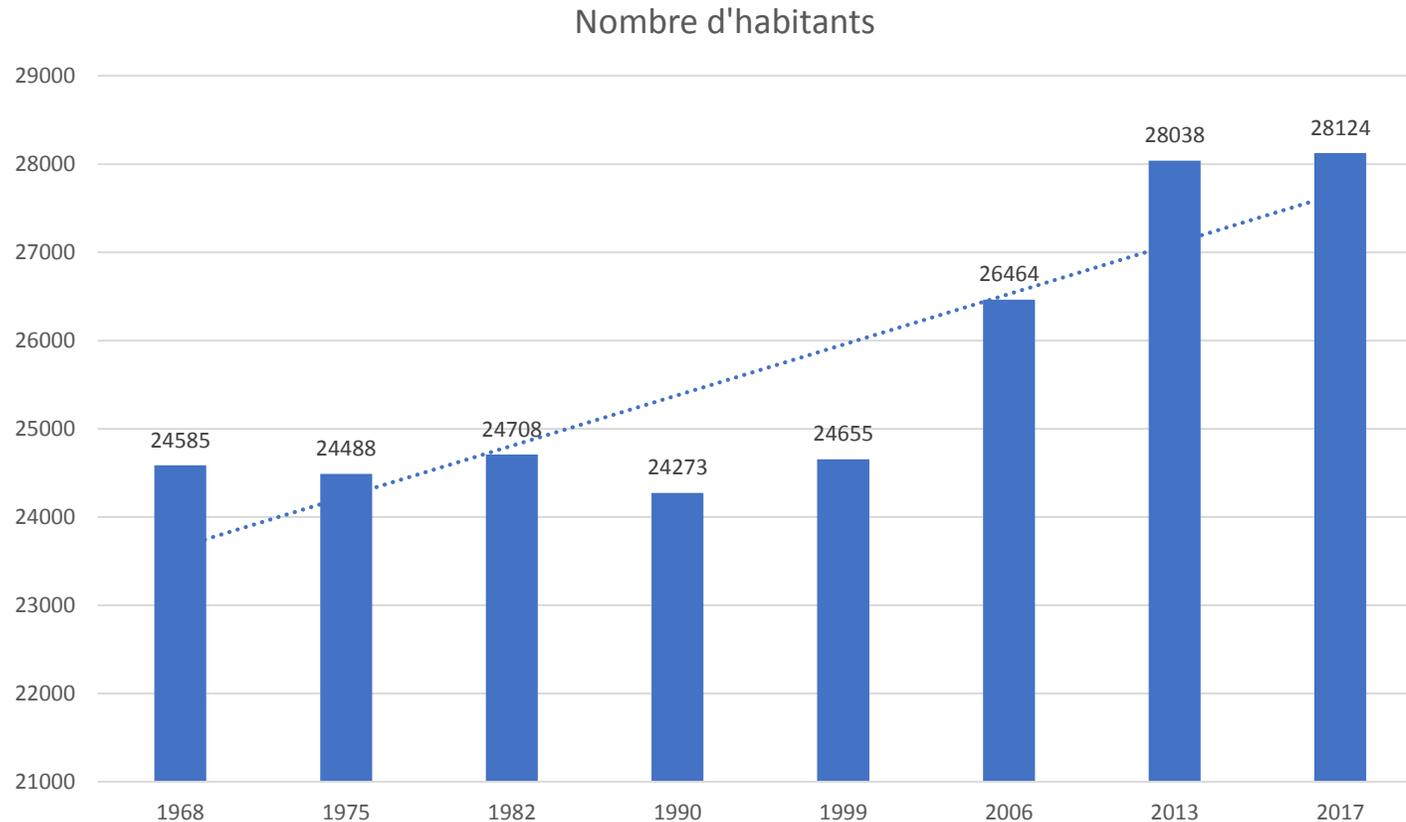
2. Bilan de l'objectif démographique

Organisation territoriale

- Le Pays de Falaise se situe au sud du département du Calvados.
- Son armature urbaine est organisée autour d'un pôle urbain structurant :
 - Falaise (8186 habitants en 2017)
- Et d'un réseau de petite ville et de communes rurales jouant le rôle de pôle de proximité
 - Potigny (2075 habitants), Pont d'Ouilly (999 habitants) et Morteaux Couliboeuf (647 habitants)
- Ce territoire est fortement influencé par des pôles urbains extérieurs tels que Caen au nord et, dans une moindre mesure, Argentan au sud, grâce au réseau routier (N158, A88, A28)
- Conséquence : un axe de développement Nord / Sud

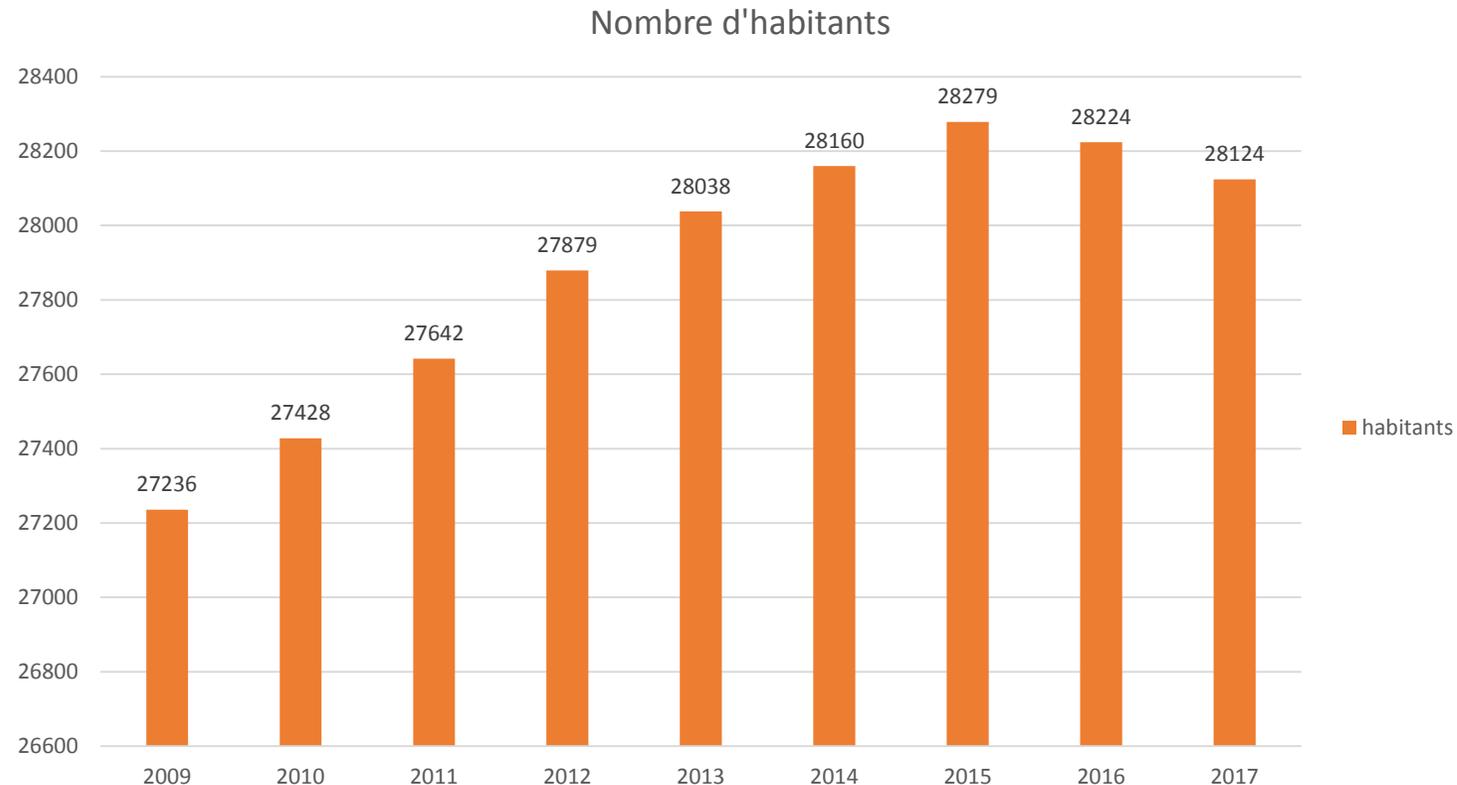


Dynamique démographique



- Le Pays de Falaise compte désormais 58 communes et 28 124 habitants au 1^{er} janvier 2017.
- Ce graphique intègre l'ensemble des habitants du Pays de Falaise (Vendeuvre y compris) sur toute la période.

Une croissance démographique qui ralentit...



- A partir de 2013, le Pays de Falaise connaît une croissance démographique plus modérée.
- On note même une baisse du nombre d'habitants à partir de 2015.

Des fortes disparités géographiques

- Globalement, le Pays de Falaise connaît une forte croissance démographique à partir de 1999
- Pourtant, ce développement est inégal car localisé dans les communes situées le long de l'axe routier Caen - Argentan
- En parallèle, Falaise perd des habitants au détriment du reste du territoire et, notamment, de sa couronne périurbaine qui elle, connaît une croissance démographique forte

Evolution de la population

- Un vieillissement de la population général à l'image du département du Calvados
- Falaise connaît un vieillissement accentué de sa population (part des plus de 75 ans à doublé entre 1999 et 2012)
- Toujours de fortes disparités entre les communes du territoire
 - Les pôles secondaires (Pont d'OUILLY, Potigny et Morteaux-Coulibœuf) accueillent plus de personnes âgées, attirées par les commerces et services médicaux
 - Les communes de la couronne périurbaine de Falaise ont une tendance moins marquée au vieillissement, grâce notamment à l'accueil récent de jeunes ménages
- Diminution progressive de la taille des ménages notamment dans les pôles principaux et dans les communes rurales qui accueillent davantage de personnes seules
- La taille des ménages est, elle, plus élevée dans les communes de la couronne périurbaine

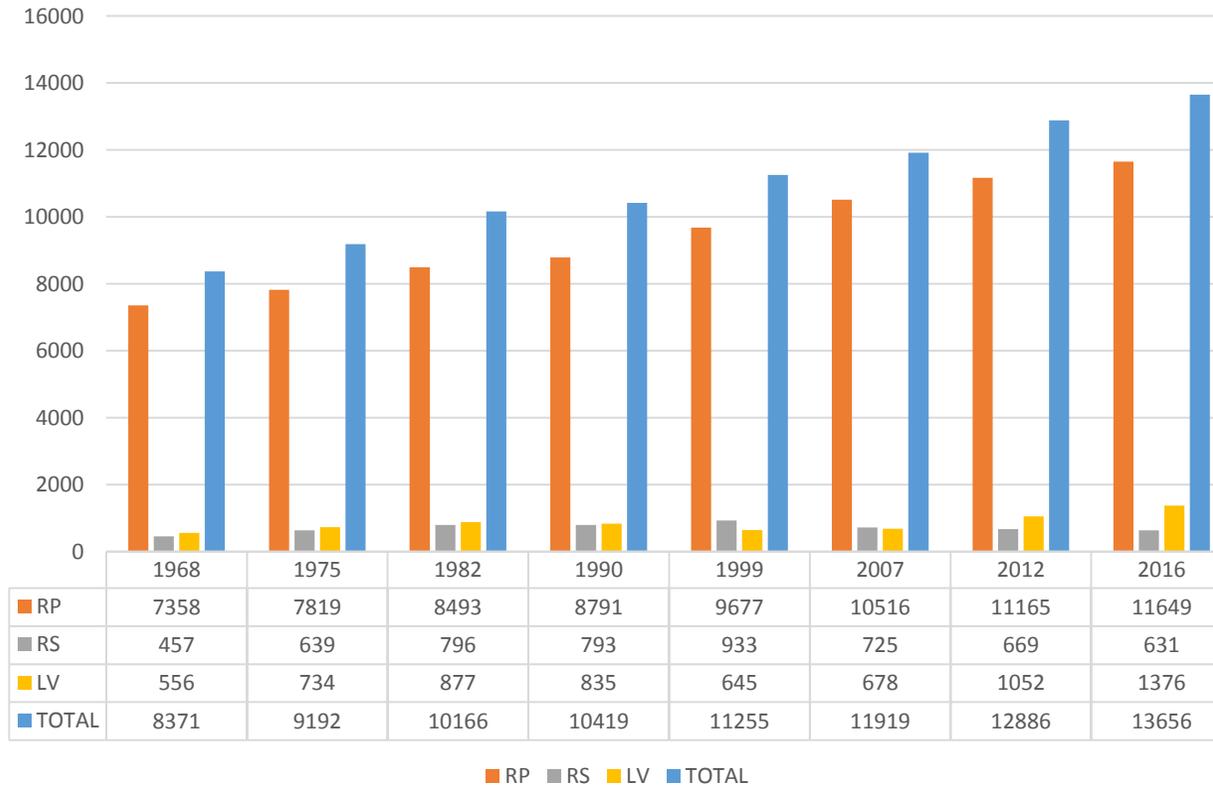
Bilan de l'objectif démographique

- L'objectif démographique souhaité dans le cadre du PLH (+ 2164 habitants sur 6 ans) n'a donc pas été atteint. Selon une étude de l'AUCAME, il y a un taux de croissance annuel de +0,2 % sur la période 2012-2017.
- La réflexion sur l'élaboration de ce programme date de 2007-2010
- Le diagnostic a donc été établi juste après la création de la nouvelle autoroute A88 (août 2010) permettant de relier Caen à Alençon puis au Mans en passant par Falaise
- En conséquent, une dynamique de construction nouvelle a bien eu lieu sur le territoire de 2005 à 2010
- Les objectifs du PLH du Pays de Falaise (constructions et dynamique démographique) se sont établis sur les données des 5 dernières années où les constructions neuves étaient importantes
- Cependant, ils étaient peut être trop ambitieux par rapport au contexte du territoire

3. Bilan des objectifs en terme de logements

Evolution du parc de logements

Evolution du parc de logements



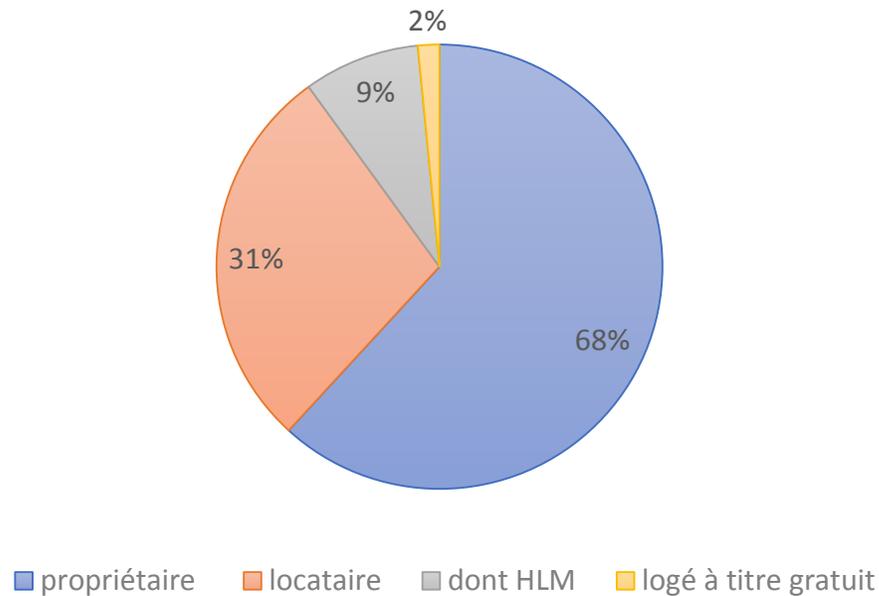
- Un parc de logements dominé par les résidences principales
- Une forte augmentation du nombre de résidences principales entre 1990 et 2007 : + 1725 logements
- À partir de 2007, le nombre de résidences principales augmentent toujours mais dans une moindre mesure.
- La part de résidences secondaires est plus importantes dans les communes rurales excentrées et rattachées à des unités géographiques plus touristiques (Suisse Normande, Pays d'Auge)
- Le nombre de logements vacants connaît une forte progression entre 2007 et 2012 et continue d'augmenter en 2016. Ce sont 698 logements qui deviennent vacants sur la période 2007-2016 pour un total de 1376 logements vacants.
- En 2012, les logements vacants représentent 8,4% du parc, soit une part bien supérieure à celle observée à l'échelle départementale (5,8%)
- A noter que la ville de Falaise concentre à elle seule 46% de la vacance du Pays de Falaise, notamment dans le centre-ville, parc de logements issu de la reconstruction (1246 logements vacants sur le territoire dont 785 à Falaise).

Evolution du parc de logements

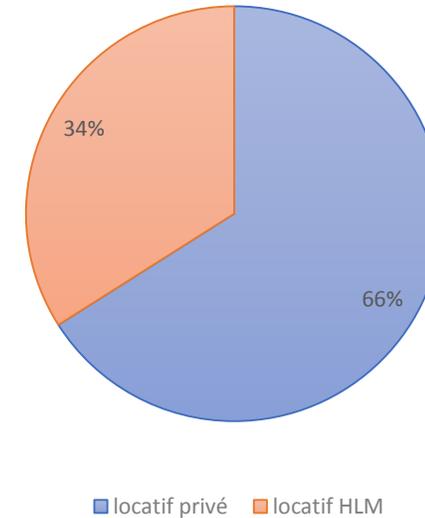
- La dynamique de croissance du parc de logements est constante depuis la fin des années 1970
- L'augmentation du parc de logements est due à l'implantation de lotissements pavillonnaires à l'échelle du Pays de Falaise
- Le parc de résidences principales est en augmentation constante depuis 1999
- Le Pays de Falaise recense 13 656 logements au total en 2016, dont 11 649 résidences principales.
- Avec un taux de 85,3%, le nombre de résidences principales est une des caractéristiques du milieu rural dans lequel s'intègre le Pays de Falaise

Répartition des propriétaires et des locataires

Répartition des résidences principales selon l'occupation en 2016



Répartition des locataires en 2016



- Territoire à dominante rurale, le Pays de Falaise se caractérise par un fort taux de propriétaires (68%)
- Falaise fait exception avec 61 % de locataires

➤ **ATTENTE RETOUR SERVICE URBA CDC**

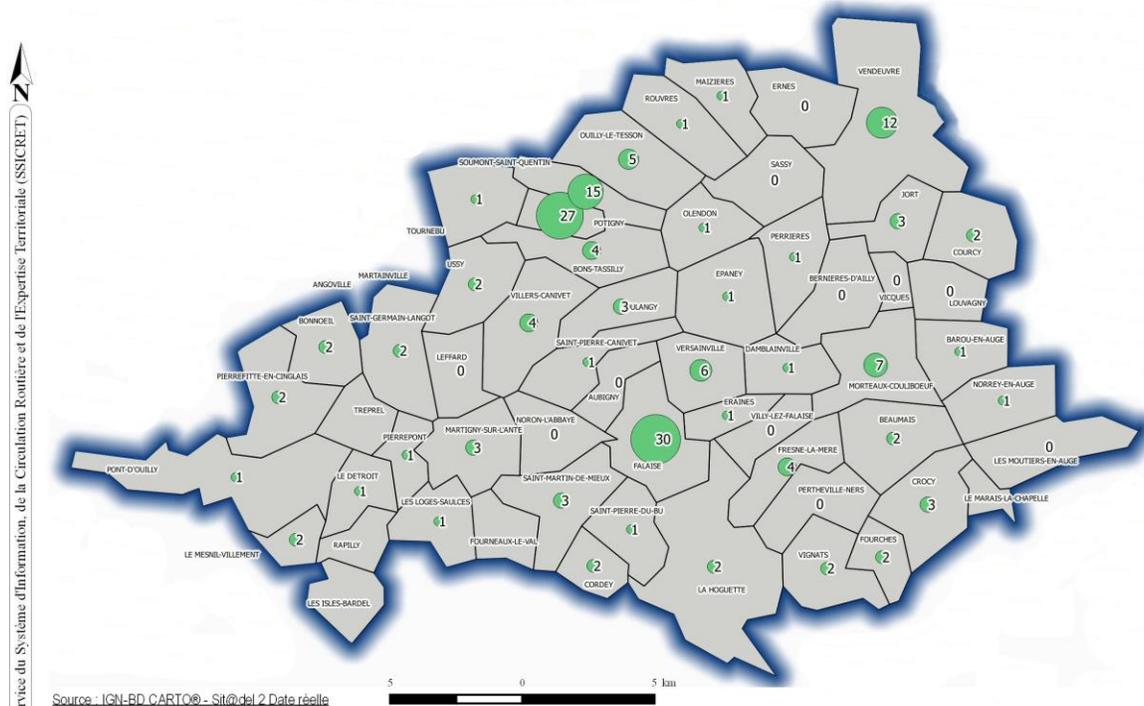
➤ Selon le recensement en interne, on compte 167 constructions sur la période 2014-2016, exactement comme sur cette carte.

➤ Entre 2013 et 2017, il y a eu 288 constructions nouvelles.

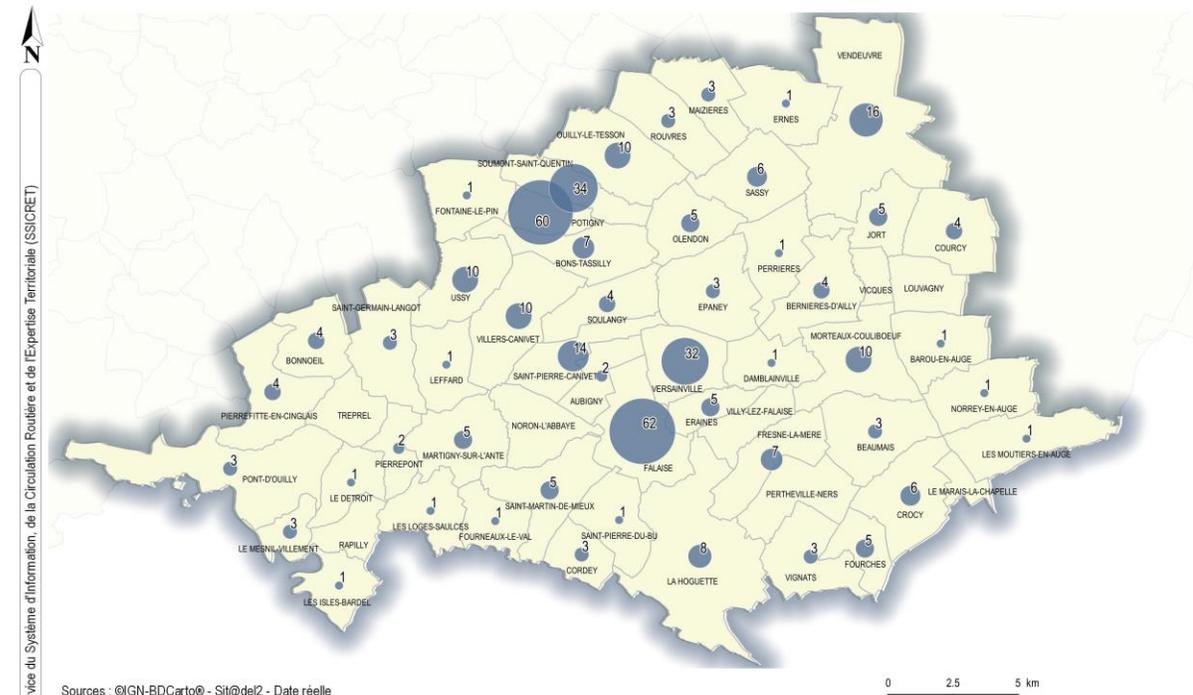
➤ Entre 2013 et 2018, il y a eu 386 constructions nouvelles.



Nombre de logements commencés par commune entre 2014 et 2016 sur la CdC du Pays de Falaise



Nombre de logements commencés par commune entre 2013 et 2018 sur la CC du Pays de Falaise



Bilan logements

- Selon le recensement INSEE, l'évolution du nombre de logement sur la période 2012 - 2016 est de +770 logements
- On note aussi qu'il y eu 484 nouvelles résidences principales sur la même période
- Chiffres AUCAME :

	2010-2013	2014-2017
Constructions neuves	222	100
Ventes maisons	1023	1107

Bilan

- Territoire rural
- Forte influence du réseau routier dans la dynamique démographique
- Induit des adaptations au niveau du parc de logement
- Adaptation de l'offre foncière en fonction de la mobilité et des parcours résidentiels
- Anticipation des besoins liés au vieillissement de la population , aussi bien en termes de logements que de services
- Demande de logements importante sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les communes rurales de la couronne périurbaine falaisienne et proches de l'axe routier Caen, Falaise, Argentan
- Connaissance précise des causes de la vacance : mise en accessibilité et rénovation thermique du parc de logements issu de la reconstruction

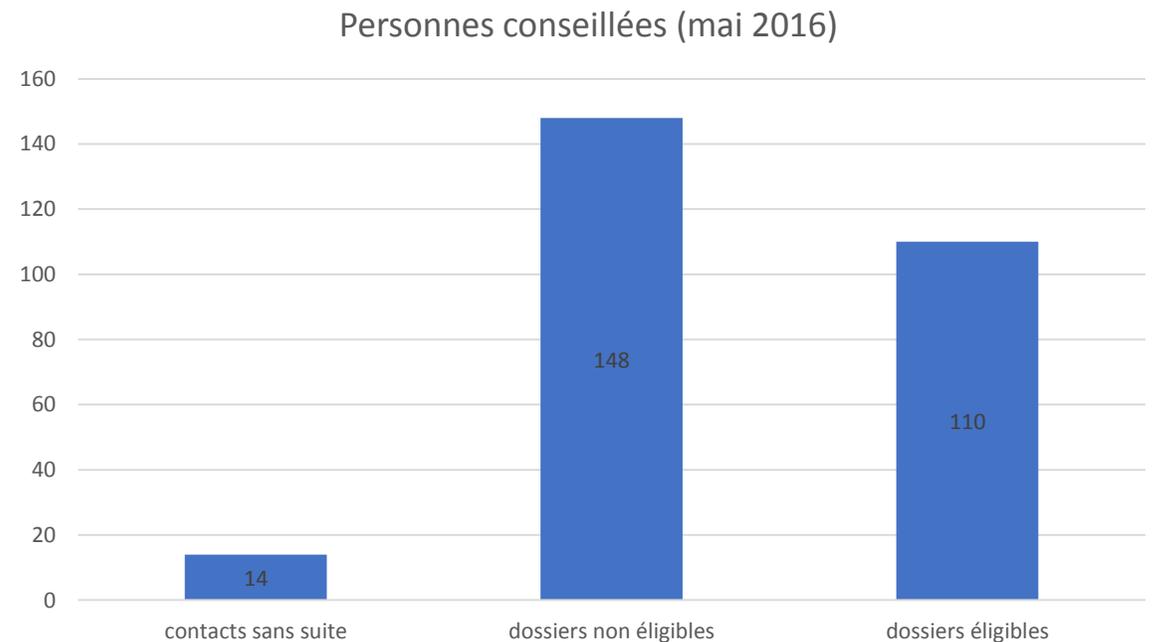
4. Bilan des orientations et fiches actions réalisées

O1 : Requalifier le parc privé

REALISE

FA1 : Améliorer 475 logements sur 6 ans

- Mettre en place une permanence Habitat
- Améliorer 125 logements sur 3 ans
 - Mise en place en octobre 2014 et, jusqu'au lancement de l'OPAH (septembre 2016)
 - 272 personnes conseillées
 - 137 lors des permanences



O1 : Requalifier le parc privé

FA1 : Améliorer 475 logements sur 6 ans

➤ Localisation des 272 contacts

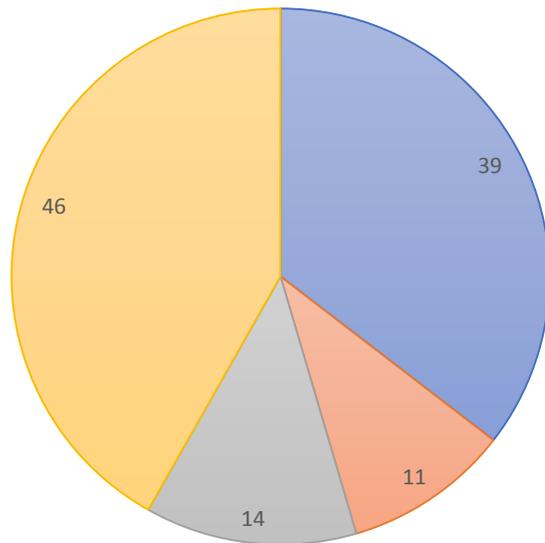
0	6	communes aucun dossier	Les Iles Bardel, les Loges Saulces, Versainville, Bernières d'Ailly, Barou en Auge, Pertheville Ners
95	2	plus de 25 dossiers	Falaise et Potigny
55	5	10 à 15 dossiers	Pont d'OUILLY, La Hoguette, Morteaux Couliboeuf, Ussy, Villers Canivet
38	7	5 à 6	Beaumais, Soumont St Quentin, Le Mesnil V, St Germain Le Vasson, Ernes, Perrières, Bons Tassilly
20	5	4 dossiers	CrocY, Courcy, Soulangy, Aubigny, St Martin de Mieux
27	9	3 dossiers	Epaney, Damblainville, Fresné la Mère, Cordey, Martigny sur l'Ante, St Pierre Canivet, Leffard, Pierrefite en Cinglais, Tréprel
28	14	2 dossiers	Bonnoeil, Le Détroit, Pierrepont, Fourneaux le Val, St Pierre du Bu, Noron l'Abbaye, OUILLY le Tesson, Rouvres, Olendon, Eraines, Vignats, Jort, Vicques, Louvagny
9	9	1 dossier	Fontaine le Pin, Rapilly, Maizières, Sassy, Villy lez Falaise, Fourches, le Marais la Chapelle, Les Moutiers en Auge, Norrey en Auge
272	57	TOTAL	

O1 : Requalifier le parc privé

FA1 : Améliorer 475 logements sur 6 ans

➤ Sur les 110 dossiers éligibles :

Bilan des dossiers éligibles (mai 2016)



■ en étude ■ déposé ■ notifié ■ terminé

- 40 personnes ont bénéficié de subventions
- 21 personnes ont fait des travaux sans aides
- 52 dossiers sont en cours de traitement
- 682 530 € de travaux réalisés
- 59% par des artisans du Pays de Falaise ou de son bassin d'activité
- 436 669 € d'aides accordées

➤ **110 logements seront améliorés sur les 125 prévus initialement.**

O1 : Requalifier le parc privé

EN COURS

FA1 : Améliorer 475 logements sur 6 ans

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

Prévu dans le PLH	Mis en œuvre suite à l'étude pré-opérationnelle OPAH
350 logements sur 3 ans	219 logements sur 3 ans (objectif de l'ANAH) - 195 Propriétaires Occupants - 24 Propriétaires Bailleurs
100 000 € d'aides de la CDC	136 000 € d'aides de la CDC pour 137 logements - 115 Propriétaires Occupants - 22 Propriétaires Bailleurs 31 250 € d'aides de la ville de Falaise 500 € d'aides par dossiers à Courcy

- **Du 7 septembre 2016 au 6 septembre 2019 et prolongation d'une année supplémentaire, soit jusqu'au 6 septembre 2020**

O1 : Requalifier le parc privé

FA1 : Améliorer 475 logements sur 6 ans

EN COURS

➤ BILAN de l'OPAH après 3 ans d'animation :

- Au 6 septembre 2019 : **739 contacts**
 - **683 PO**
 - **56 PB**
- 20 nouveaux contacts par mois en moyenne
- **143 personnes sont venues en permanence**
- 61 988 € d'aides de la part de la CDC
- 20 750 € d'aides de la part de la ville de Falaise
- 1 000 € d'aides de la part de la commune de Courcy
- 79 projets soutenus à l'échelle intercommunale
- 21 projets soutenus à l'échelle de la ville de Falaise

➤ Dossiers instruits à la CDC

- 2016 : 17 PO et 2 PB
- 2017 : 23 PO et 6 PB
- 2018 : 22 PO
- 2019 : 9 PO

➤ 72 % des travaux réalisés le sont par des artisans locaux, dont **37% de la CDC**

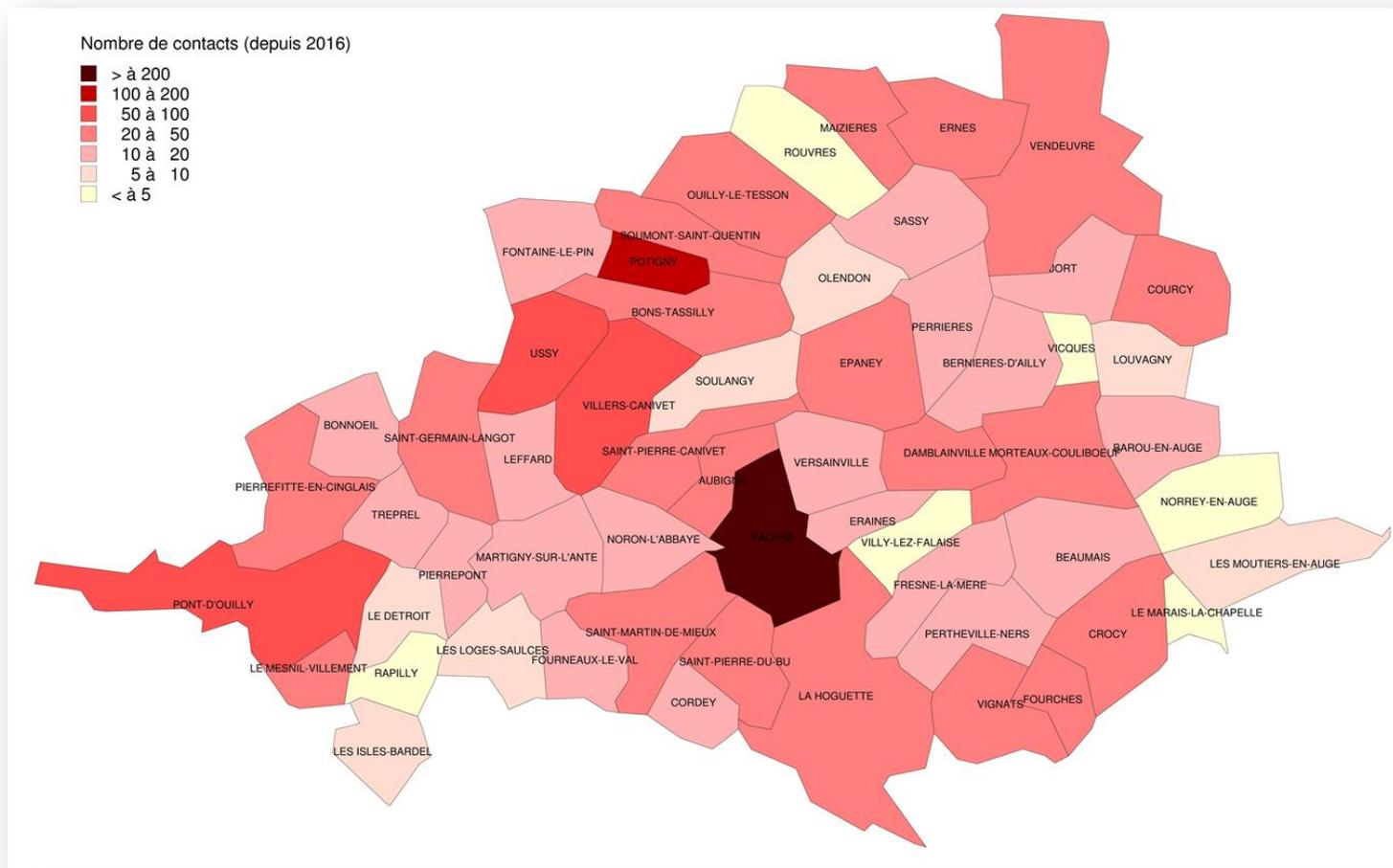
➤ 71 % des travaux liés aux économies d'énergie

O1 : Requalifier le parc privé

FA1 : Améliorer 475 logements sur 6 ans

EN COURS

➤ Localisation des contacts:

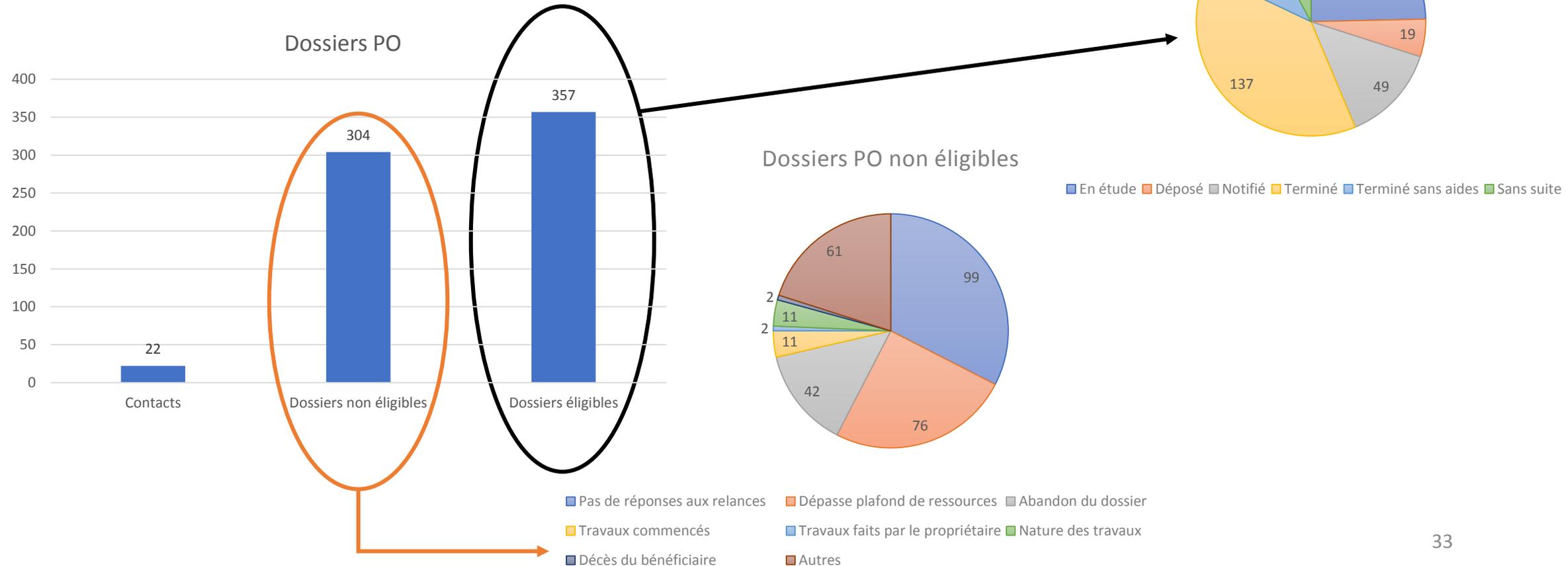


O1 : Requalifier le parc privé

FA1 : Améliorer 475 logements sur 6 ans

EN COURS

➤ Propriétaires occupants



O1 : Requalifier le parc privé

FA1 : Améliorer 475 logements sur 6 ans

EN COURS

➤ Propriétaires occupants

- 205 logements en cours de réalisation ou terminés
- 1 717 056 € d'aides
- 571 dossiers de demande d'aide déposés
- 46,3 % des travaux financés

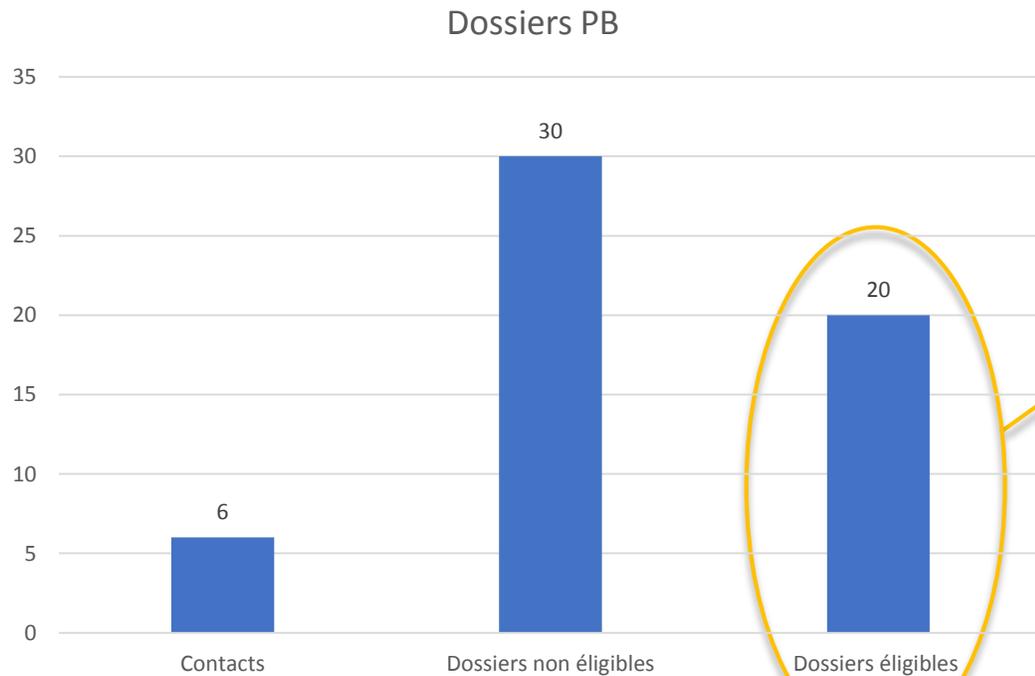
- 16 659 € d'aides de la part de la CDC
- 2 250 € d'aides de la part de la ville de Falaise
- 1 000 € d'aides de la part de la commune de Courcy

O1 : Requalifier le parc privé

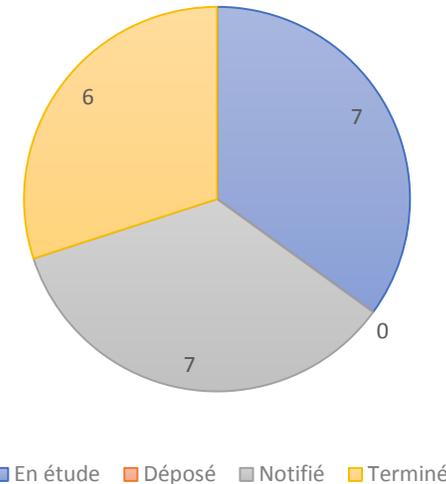
FA1 : Améliorer 475 logements sur 6 ans

EN COURS

➤ Propriétaires bailleurs



Dossiers PB éligibles



- 13 logements en cours de réalisation ou terminés
- 239 715 € d'aides
- 51 dossiers de demandes d'aides déposés
- 27,5 % de travaux financés
- 45 329 € d'aides de la part de la CDC
- 18 500 € d'aides de la part de la ville de Falaise

O1 : Requalifier le parc privé

REALISE

FA2 : Créer un relais local pour favoriser le repérage des logements indignes et inconfortables en lien avec le Pôle LHI

- La Communauté de Communes est identifiée comme le guichet unique des situations de mal-logement
- Signalement par les :
 - Mairies
 - Partenaires institutionnels
 - Locataires
- Prise d'informations
- Visite organisée avec un élu, un technicien du bâtiment et la référente habitat sur le territoire

Année	Nombre
2014	1
2015	3
2016	8
2017	12
2018	9
2019	8

O2 : Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier

REALISE

FA3 : Définir une stratégie foncière à destination de l'habitat

- Etablir une CAF

(Convention d'Action Foncière : convention globale pluriannuelle avec une ville ou une communauté de communes, incluant l'ensemble des opérations de réserve foncière menées avec l'Établissement Public Foncier de Normandie à court et moyen terme. Elle établit un lien entre action foncière et stratégie d'aménagement et de développement de la collectivité.)

- Accompagner la mise en place d'outils de maîtrise de l'urbanisation
- Mettre en place un volet foncier dans l'observatoire de l'habitat

- Une convention tripartite a été signée le 30 décembre 2014 entre la Communauté de Communes, l'EPFN et la Région Basse-Normandie

- Objectifs :

- Réaliser une étude globale sur les **enjeux fonciers locaux** pour définir et élaborer une **stratégie foncière locale**

O2 : Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier

REALISE

FA3 : Définir une stratégie foncière à destination de l'habitat

- Contenu de l'étude :

1. Etat des lieux des enjeux fonciers et mise en place d'indicateurs d'observation foncière (REALISE)

- Numérisation des documents d'urbanisme
- Analyse du contexte foncier (données, documents de planification et rencontres avec des acteurs du territoire)

2. Accompagnement dans l'élaboration d'une stratégie foncière (EN COURS)

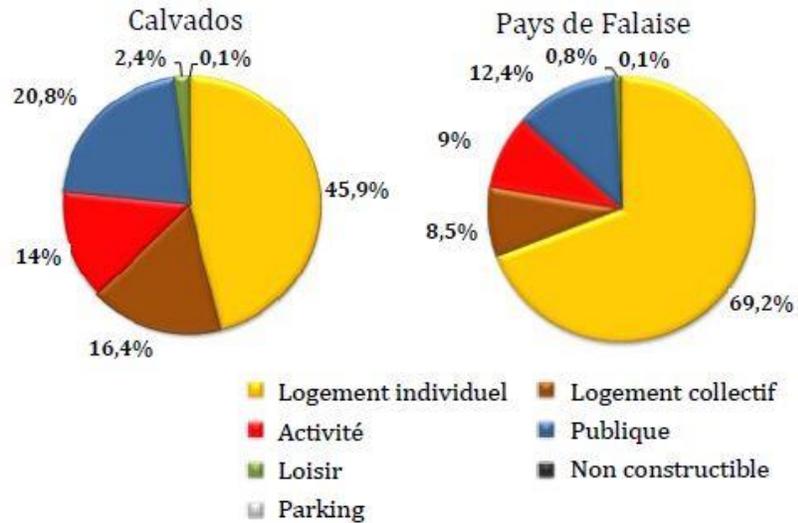
- Enjeux définis dans les documents
- Repérer et qualifier le potentiel foncier en tissu bâti
- Proposer des interventions adaptées permettant de faire face aux enjeux

O2 : Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier

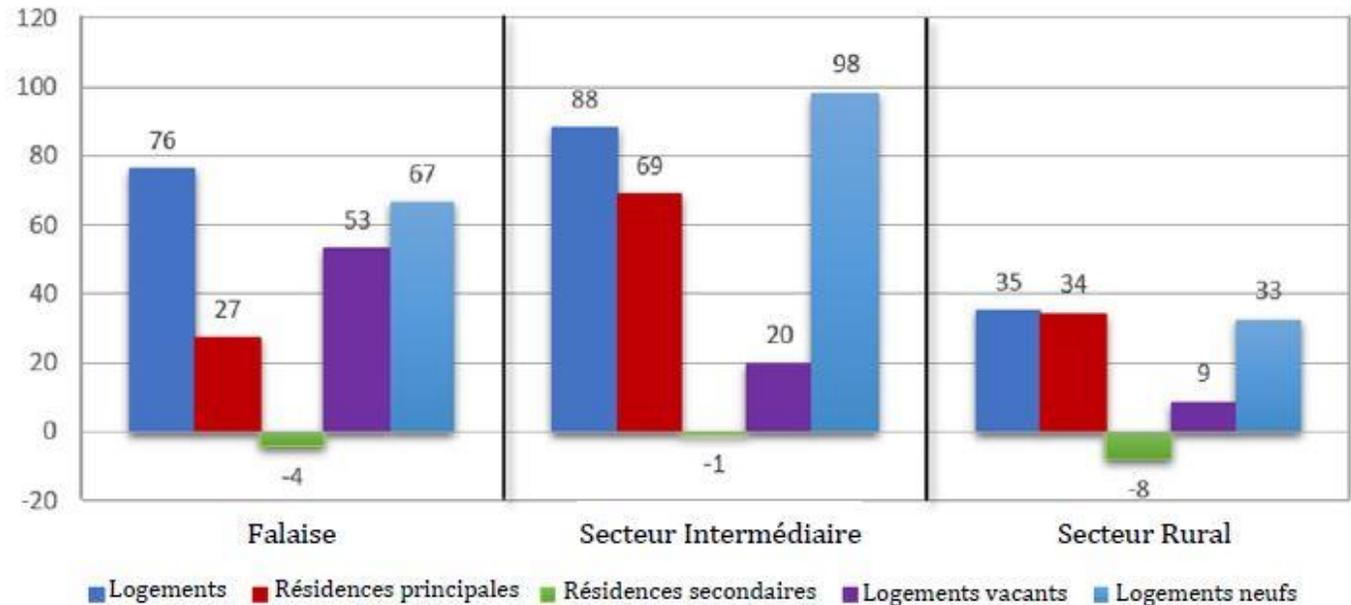
REALISE

Éléments du Diagnostic foncier

Répartition des surfaces de terrain par vocation



Rythme moyen annuel de la construction neuve et de l'évolution du parc de logements de 2007 à 2012



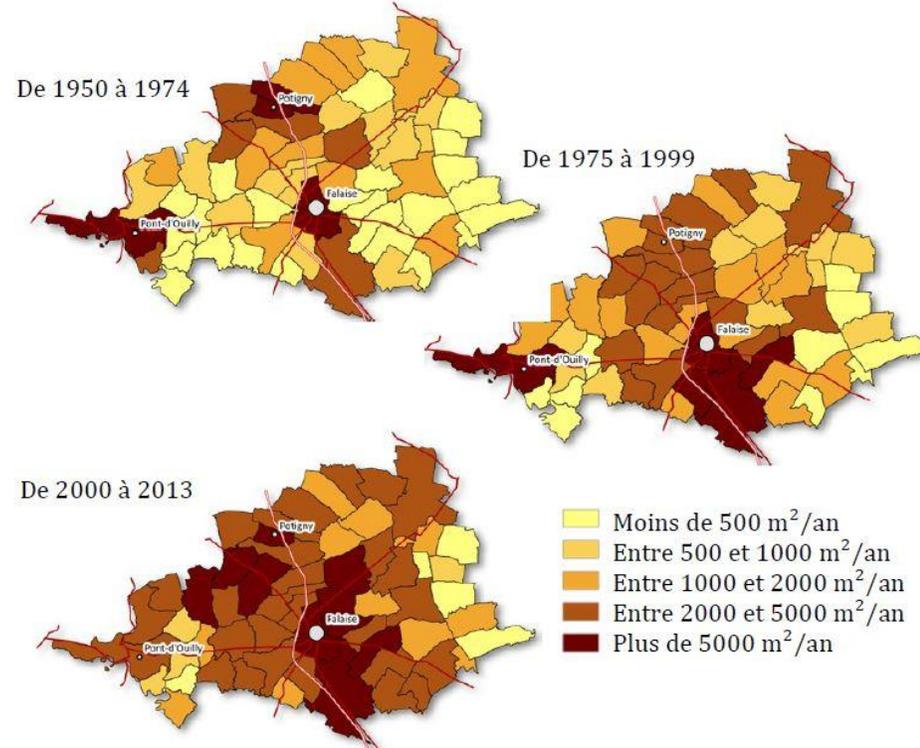
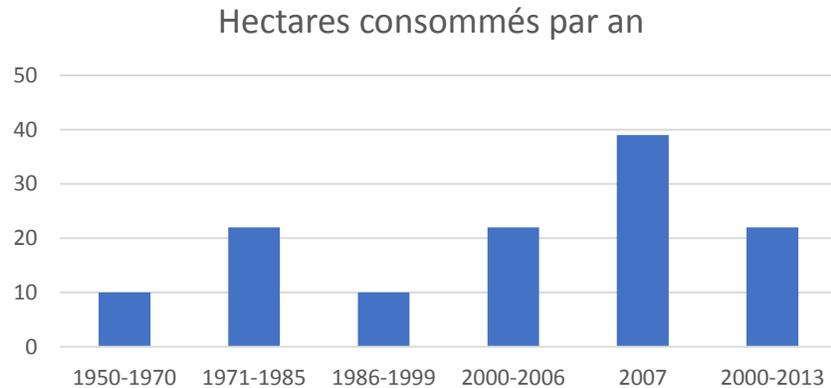
Source : Sitadel - INSEE

O2 : Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier

REALISE

Éléments du Diagnostic foncier

Consommation foncière par le bâti par commune et par période, entre 1950 et 2013 (source : DGFIP)



O2 : Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier

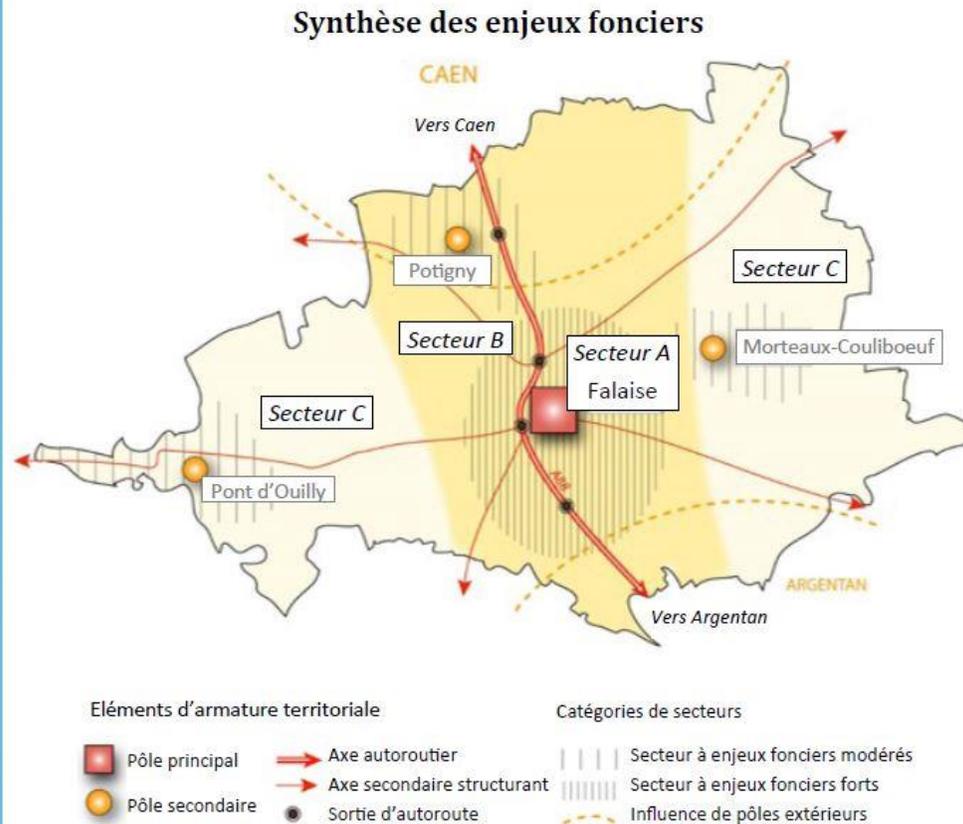
REALISE

Éléments du Diagnostic foncier

Trois secteurs clés :

Secteur A : Falaise. Principal pôle urbain du territoire, avec des enjeux fonciers importants et un marché dynamique et spécifique, avec des prix moyens plus élevés, des terrains plus petits et une vacance des logements plus importante. Secteur qui a connu un boom immobilier dans les décennies 1990-2000 mais qui connaît aujourd'hui un déclin démographique et une baisse de la construction neuve.

Secteur B : Le centre du Pays de Falaise. Secteur polarisé par l'agglomération caennaise qui s'est fortement développé depuis la fin des années 1990 grâce à l'axe Caen-Argentan et à l'accueil de jeunes ménages recherchant des prix moins élevés.



Cartographie ASTYM

A noter une forte pression foncière sur la couronne périurbaine de Falaise qui a connu des rythmes de consommation d'espace et de construction importants, sous forme de logement individuel.

Secteur C : Les secteurs ruraux de l'Est et de l'Ouest.

Territoires agricoles (bocage et plaine céréalière) à faible enjeu foncier (mis à part à Pont d'Ouille et Morteaux-Couliboeuf), qui souffrent d'un éloignement vis-à-vis de l'axe Caen-Argentan. Le marché y est peu dynamique et les prix assez bas. Ils restent cependant attractifs pour les résidences secondaires grâce à la proximité de la Suisse Normande.

O2 : Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier

FA3 : Définir une stratégie foncière à destination de l'habitat

- Contenu de l'étude :

2. Accompagnement dans l'élaboration d'une stratégie foncière

- Enjeux définis dans les documents
- Repérer et qualifier le potentiel foncier en tissu bâti
- Proposer des interventions adaptées permettant de faire face aux enjeux
 - Un référentiel foncier sur l'ensemble des communes, travail basé sur les documents d'urbanisme, non vérifié par un travail de terrain, recensement des potentiels fonciers hypothétiques
 - Monographies communales pour Falaise, Potigny, Pont d'Ouille et Morteaux-Couliboeuf : vérification des sites sur le terrain et priorisation avec les élus.
 - ❖ 8 sites avec fiches projets à Falaise sur 44 identifiés dont 14 priorités
 - ❖ 2 sites avec fiches projets à Potigny sur 11 identifiés dont 4 priorités
 - ❖ 1 site avec fiche projet à Pont d'Ouille sur 6 identifiés dont 2 priorités
 - ❖ 1 site avec fiche projet à Morteaux-Couliboeuf sur 18 identifiés dont 8 priorités

O2 : Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier

FA3 : Définir une stratégie foncière à destination de l'habitat

- Suite à donner à l'étude de stratégie foncière:
 - Mise en œuvre des projets identifiés sur les sites ayant leur fiche projet
 - Réflexion sur la mise en place d'un observatoire, travail partenarial avec le service urbanisme et l'AUCAME

O3 : Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans les nouveaux programmes

REALISE
EN PARTIE

FA4 : Inscrire la production de logements dans le cadre de la gestion économe des sols

FA5 : Mettre en œuvre une politique de développement de l'offre de logements locatifs aidés

FA6 : Créer les conditions favorables à l'accession à la propriété, et notamment l'accession sociale

- Suite à des rencontres techniques avec les bailleurs sociaux du territoire, il est apparu qu'il y avait plus d'offres en logement social que de demandes, le marché est relativement détendu.
- L'accord cadre n'a donc pas été réalisé.
- Le développement de l'offre locative passe également par l'OPAH. Les propriétaires bailleurs ont dans l'obligation de louer le logement rénové à un prix au m².

O4 : Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche de développement durable

REALISE

FA7 : Développer les Approches Environnementales de l'Urbanisme
FA8 : Favoriser un habitat durable dans le parc social public, communal et privé conventionné

- La Communauté de Communes du Pays de Falaise est en cours d'élaboration de son PLUI-H
- L'aide proposée par la Communauté de Communes pour l'incitation à la performance énergétique est intégrée à l'OPAH
- En complément des permanences de l'OPAH, le Pays de Falaise a mis en place un Espace Info Energie

O4 : Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche de développement durable

REALISE

La mise en place de l'Espace Info Energie

	Le GRAPE		Biomasse
	2015/2016	2016/2017	2019
Nombre de contacts	9	17	52
Nombre de permanences	5	8	21

- L'EIE apporte une aide et un appui aux particuliers sur les dispositifs d'économies d'énergie tout en préservant l'environnement
- Ces informations techniques, financières, fiscales et réglementaires personnalisées sont complémentaires à la permanence OPAH
- L'EIE a été mis en place de septembre 2015 à septembre 2017 avec le GRAPE, puis dès janvier 2019 avec BIOMASSE

O5 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

REALISE
EN PARTIE

FA9 : Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées

- Inscrire les objectifs dans l'accord-cadre signé avec les organismes HLM
 - Non réalisé
- Inciter l'adaptation des logements existants dans le parc privé
 - Réalisé dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (aides pour l'adaptation du logement aux personnes âgées et/ou en situation de handicap)

O5 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

REALISE

FA10 : Proposer une offre d'hébergement pour les jeunes (FJT, ...)

- Coordonner les actions des différentes associations présentes sur le territoire
 - Travail en collaboration avec La Mission Locale, le CLLAJ et le CCAS
- Développer une offre en logements dans le parc privé
 - Le CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) recense un portefeuille de logements à destination des jeunes jusqu'à 30 ans
- Créer un Foyer Jeunes Travailleurs

O5 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

REALISE

➤ Le projet de construction du FJT

- L'objectif est de créer des logements collectifs répondant au besoin de logements temporaires destinés aux jeunes travailleurs à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.
- Il s'agit d'accueillir une population :
 - De 16 à 30 ans célibataire ou en couple et en première décohabitation,
 - En mobilité pour des séjours courts (entre 3 et 6 mois),
 - En semi autonomie,
 - Avec un accompagnement socio-éducatif
- Le programme défini avec l'association ALTHEA porte sur la construction de 22 logements pour accueillir 30 jeunes.

O5 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

REALISE

➤ Le projet de construction du FJT



CONSTRUCTION D'UN FOYER JEUNES TRAVAILLEURS		
PLANNING PREVISIONNEL		
SEMAINE	DATE	PHASE
	sept-15	convention de mandat CH14
	25-août-16	réunion de travail préparatoire
	sept-16	avenant à la convention de mandat
	sept-16	OS de démarrage convention
	08-sept-16	réunion de lancement
	16-sept-16	lancement consultation MO + missions SPS, CT, Géotech, Topo
	21-oct-16	réunion préparatoire audition + analyse offres
	27-oct-16	Audition architectes MO
	14-nov-16	CAO
	27-févr-17	réunion de travail APS APD
	31-mars-17	présentation APD
	02-mai-17	signature acte cession ville > Etat AH 223
	12-mai-17	dépôt PC
	mi juillet 2017	remise DCE et consultation
	12-sept-17	PC accordé
	15-sept-17	retour offres
	27-sept-17	affichage du PC
38-39-40	octobre	analyse et négociation avec les entreprises
43	fin octobre	attribution aux entreprises
	novembre	signature convention et acte avec l'Etat pour la cession de la parcelle
45-46	mi-novembre 2017	réunion de lancement
	déc-17	préparation chantier
	janv-18	phase travaux
	mars - avril 2019	fin travaux
	avril - mai 2019	livraison ALTHEA
	sept-19	ouverture

O5 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

REALISE



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FALAISE - ALTHEA		CONSTRUCTION D'UN FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS Ville de FALAISE (14)	Perspective jardin intérieur	APD (7) le 03 avril 2017
---	---	---	---------------------------------	-----------------------------

O5 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

REALISE



O5 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

REALISE



O5 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

REALISE



O5 : Répondre aux besoins des populations spécifiques



➤ Bilan suite à l'ouverture du FJT en septembre 2019 (sept-déc 2019)

- 26 jeunes accueillis sur la période
- En janvier, 23 résidents
- Sur les 22 logements, 21 sont occupés
- Il y a actuellement 2 couples
- 8 filles et 18 garçons

Mois	Occupation
Septembre	47,32 %
Octobre	61,61 %
Novembre	77,65 %
Décembre	79,65 %

- Soit un taux d'occupation moyen de 66,47 %

- Moyenne d'âge : 20 ans
- 38,46 % d'apprentis
- Raison de la recherche d'un logement :
 - Pour se rapprocher du lieu d'activité à 61 %
 - Pour être plus indépendant à 27 %
- Raison du choix d'un logement en FJT :
 - Plus pratique, moins de garanties à 35 %
 - Vie avec d'autres jeunes à 23 %
 - Solution moins onéreuse à 19 %

O5 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

REALISE
EN PARTIE

FA11 : Développer l'offre de logements pour les personnes défavorisées

- Développer une offre en logements adaptés
 - Réalisé à travers l'OPAH et le CLLAJ
- Créer deux logements d'urgence
 - Mise en place d'un second logement d'urgence à Falaise et toujours un logement en réflexion à Potigny
- Mobiliser le PLH pour favoriser la sédentarisation des gens du voyage
 - Non réalisé, le Pays de Falaise remplit ses obligations par rapport au schéma départemental d'accueil des gens du voyage

O6 : Faire vivre le PLH

FA12 : Mettre en place un dispositif local d'observation de l'habitat

- Cette mission d'observatoire est mise en place via des partenaires.
- Un observatoire foncier existe, grâce à la mission de stratégie foncière avec l'EPFN.
- Il a été demandé à l'AUCAME, Agence d'Urbanisme de Caen Normandie Métropole, de créer l'observatoire de l'habitat du Pays de Falaise puisque la collectivité est adhérente à l'Agence
- A ce titre, 2 tableaux de bord ont déjà été produit
- Réflexion en cours suite à l'étude de stratégie foncière

O6 : Faire vivre le PLH

FA13 : Mettre en place un dispositif interpartenarial pour le suivi animation

- Le PLH est suivi par les élus de la Commission Equipement, Habitat
- Chaque année, un rapport d'activité est produit
- Communication :
 - Participation au salon de l'habitat local (2015, 2018 et 2020)
 - Création et organisation d'un évènement autour de la thématique logement en partenariat avec la Mission Locale (Service Logement Jeunes – CLLAJ) et le CCAS de la ville de Falaise
 - Semaine de l'habitat et du logement en 2015 et Journée de l'habitat en 2016
 - Ateliers, conférences, partenaires du logement
 - Création d'un guide de l'habitat sur le Pays de Falaise (2015 et 2018)

O6 : Faire vivre le PLH



O6 : Faire vivre le PLH

Semaine de l'habitat et du logement 2015

<p>Lundi 1^{ER} JUIN</p> <p>HABITAT SAIN ET SÉCURISÉ : QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?</p> <p>Information collective sur les logements indignes (point de contrôle, etc...)</p> <p>Où ? Forum de Falaise (petite salle), Boulevard de la Libération</p> <p>Quand ? De 14h30 à 16h30</p>	<p>Jeudi 4 JUIN</p> <p>VIE ET MAINTIEN DANS LE LOGEMENT : LOCATAIRE, BAILLEUR, QUELS SONT VOS DROITS ET VOS DEVOIRS ?</p> <p>Conférence-table ronde avec différents professionnels de l'habitat et du logement.</p> <p>Où ? Cinéma L'Entracte de Falaise, 8 rue de la Fresnaye</p> <p>Quand ? De 14h30 à 16h30</p>
<p>Mardi 2 JUIN</p> <p>BUDGET FACILE : COMMENT SE FACILITER LA GESTION D'UN BUDGET MENSUEL ?</p> <p>Atelier sur inscription au 02 31 90 23 92 (places limitées).</p> <p>Où ? Espace Public Numérique (EPN) de Falaise, 1 rue des Prémontrés</p> <p>Quand ? De 10h à 12h et de 14h à 16h</p>	<p>Vendredi 5 JUIN</p> <p>REMISE DES GUIDES DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT</p> <p>Quels sont les services de proximité qui peuvent répondre à mes questions sur l'habitat et le logement?</p> <p>Où ? Hôtel de Ville de Falaise, Place Guillaume-le-Conquérant</p> <p>Quand ? De 14h30 à 15h30</p>
<p>Mercredi 3 JUIN</p> <p>JOURNÉE DE L'ÉNERGIE : COMMENT FAIRE DES ÉCONOMIES DANS SON LOGEMENT ?</p> <p>Plusieurs animations seront proposées : exposition, démonstrations, jeux...</p> <p>Où ? Forum de Falaise (petite salle), Boulevard de la Libération</p> <p>Quand ? De 14h à 18h</p>	<p>INAUGURATION DU C.L.L.A.J. SUD CALVADOS</p> <p>Qu'est-ce qu'un Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAI) ?</p> <p>Où ? Hôtel de Ville de Falaise, Place Guillaume-le-Conquérant</p> <p>Quand ? De 15h30 à 16h30</p>

♦♦ Voir au dos du document pour identifier sur le plan les lieux où se déroulent ces manifestations ♦♦



Journées de l'habitat et du logement 2016

<p>Mercredi 1^{ER} JUIN</p> <p>Forum logement</p> <p>- ÊTRE INFORMÉ -</p> <p>Information sur le logement au sens large, mais aussi :</p> <ul style="list-style-type: none"> les aides à l'accès et au maintien dans le logement, les conseils juridiques, droits et devoirs. <p>Quand ? De 13h à 17h</p> <ul style="list-style-type: none"> De 14h à 15h : information sur Ma CAF en ligne De 15h à 16h : information sur la VISALE (Visa pour le Logement et l'Emploi) 	<p>Jeudi 2 JUIN</p> <p>Journée de l'énergie</p> <p>- ÉNERGIES RENOUVELABLES -</p> <p>Comment ça marche ? De la production jusqu'à la consommation individuelle, tout connaître des circuits de l'énergie.</p> <p>- ÉCONOMIES D'ÉNERGIE -</p> <p>Comment mieux consommer l'eau et l'électricité ?</p> <p>- VALORISATION DES DÉCHETS -</p> <p>Mieux trier, mais pour quoi faire ? Comment peut-on valoriser les déchets, avant même de penser à les recycler ?</p> <p>- CONSEILS PERSONNALISÉS -</p> <p>Questions-réponses sur les économies d'énergies et sur la gestion d'un budget.</p> <p>- AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE -</p> <p>Quelles sont les aides disponibles et comment en bénéficier ?</p> <p>Quand ? De 12h à 18h30</p>
---	--

♦♦ Voir au dos du document pour identifier sur le plan les lieux où se déroulent ces manifestations ♦♦

5. Bilan financier

3.3- Tableau récapitulatif et financier

Orientations	Actions	Statut	Prévu dans le PLH	Budget réel	Subvention
1 – Requalifier le parc privé	Permanence habitat	REALISE	33 000 €	18 048 € (oct 2014-mai 2016)	0 €
	OPAH				
	Étude	REALISE	22 500 €	37 584 €	15 660 €
	Animation	EN COURS	75 000 €	193 092,58 € (Sept 2016-déc 2019)	115 400 €
	Aides aux particuliers	EN COURS	100 000 €	136 000 € prévu dans l'OPAH 62 288 € engagé, 36 697 € payé	
	Repérer l'habitat indigne	EN COURS	Pas de coût direct	0 €	0 €
2 – Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier	Etablir une CAF	EN COURS	27 500 €	28 583,33 €	6700 €
	Mobiliser les outils de maîtrise foncière	NON REALISE	100 000 €	0 €	0 €
	Volet observatoire	EN COURS	FA 13 - Observatoire	0 €	0 €
	Définir une densité moyenne	REALISE SCOT	FA 3 - CAF	0 €	0 €

Orientations	Actions	Statut	Prévu	Budget réel	Subvention
3 – Mixité sociale et générationnelle dans les nouveaux programmes	Accord-cadre avec les organismes	NON REALISE	387 000 €	0 €	0 €
	Inciter la production de logements locatifs aidés				
	Mobiliser les outils de maîtrise foncière	EN COURS	FA 3 - CAF		
	Développement du PSLA	NON REALISE	50 000 €	0 €	0 €
	Développement d'une offre publique foncière	EN COURS	FA 3 - CAF		
	Taxe forfaitaire sur la cession des terrains devenus constructibles	REALISE MAIS NON MIS EN PLACE	Pas de coût direct	0 €	0 €
4 – Inscrire l'habitat dans une démarche durable	Inciter les réflexions de type AEU	NON REALISE	FA 13 suivi animation	0 €	0 €
	Accord-cadre avec organismes	NON REALISE	FA 5 Accord-Cadre	0 €	0 €
	Favoriser la réalisation de travaux de rénovation énergétique		60 000 €		
	• Espace Info Energie	EN COURS	0 €	1015 € GRAPE 2070 € BIOMASSE	
	Programme de logements aux formes alternatives	EN COURS	FA 4 > FA 3 stratégie foncière	0 €	0 €

Orientations		Actions	Statut	Prévu	Budget réel	Subvention
5 – Répondre aux besoins des populations spécifiques	Personnes âgées et/ou handicapées	Proposer une offre adaptée dans le parc public	NON REALISE	FA 5 Accord-Cadre	0 €	0 €
		Inciter à l'adaptation du parc privé	EN COURS	FA 1 OPAH		
	Jeunes	Créer un FJT	REALISE	1 785 000 €	1 810 170,08 €	1 428 000 €
		Développement d'une offre dans le parc privé	EN COURS	FA 1 OPAH		
		Coordination des actions	REALISE	Pas de coût direct		
	Personnes défavorisées	Développer une offre adaptée	NON REALISE	FA 5 Accord-Cadre	0 €	0 €
		Créer 2 logements d'urgence	NON REALISE	10 000 €	0 €	0 €
		Mobiliser le PLH pour favoriser la sédentarisation des Gens du voyage	NON REALISE		0 €	0 €
		Pour information, gestion de l'aire par SOLIHA :	REALISE		65 880 € / an	22 000 €

Orientations	Actions	Statut	Prévu	Budget réel	Subvention
6 – Faire Vivre le PLH	Observatoire	EN COURS	FA 13		
	Comité de pilotage, tableau de bord <ul style="list-style-type: none"> • Communication 	EN COURS	90 000 €	2139,48 €	
TOTAL SUR LES 6 ANS DE MISE EN ŒUVRE DU PLH			955 000 €	418 532 €	

Montant total de la mise en œuvre du PLH :

- 418 532 € avec les 136 000 € d'aides OPAH
- 344 820 € avec les 62 288 € d'aides OPAH engagées
- 319 229 € avec les 36 697 € d'aides OPAH payées

6. Conclusion

6.1- Constat

- La réflexion sur l'élaboration du PLH date de 2007-2010
- Le diagnostic a donc été établi juste après la création de la nouvelle autoroute A88 (août 2010) permettant de relier Caen à Alençon puis au Mans en passant par Falaise
- En conséquent, une dynamique de construction nouvelle a bien eu lieu sur le territoire de 2005 à 2010
- Les objectifs du PLH du Pays de Falaise (constructions et dynamique démographique) se sont établis sur les données des 5 dernières années où les constructions neuves étaient importantes
- Cependant, ils étaient peut être trop ambitieux par rapport au contexte du territoire

6.2- Perspectives

- D'une manière générale, les différentes actions mises en place dans le cadre du PLH, apportent de réels bénéfices pour le territoire et fournissent des aides non négligeables à la population
- Aujourd'hui, on peut noter une forte proportion à la requalification de l'habitat existant (amélioration énergétique, adaptation de l'habitat, ...)
- Cet axe est, d'autant plus, au cœur des préoccupations actuelles :
 - revitalisation des centre-bourgs,
 - requalification des copropriétés dégradées,
 - villes reconstruites

6.2- Perspectives

- Une étude sur la ville de Falaise a été réalisée avec l'AUCAME afin d'étudier davantage la question de l'attractivité de son centre-bourg et la résorption des logements vacants
- Selon l'étude, on recense 758 logements vacants (source DGFIP)
 - 96% logements privés
 - 60% sont situées dans le centre ville
 - 45% sont soumis aux statuts de la copropriétés
 - 95% ont été construits avant 1964
- Le volet copropriétés de l'OPAH est à développer davantage mais restera peut-être insuffisant
- Réflexion à mener sur l'opportunité d'un POPAC
- Réflexion sur la mise en place d'une ORT



PAYS
DE
FALAISE
N O R M A N D I E

Merci de votre attention ...

Communauté de Communes du Pays de Falaise
Service Habitat – Cadre de Vie
Rue de l'Industrie – ZA de Guibray
14700 FALAISE