



Communauté de Communes d'Avranches

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
D'AVRANCHES**

**PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT**

Document n°3 : Programme d'action

21 juin 2007

Habitat et Développement Bretagne

CDHAT



**Habitat & développement Bretagne
(mandataire)**
4 ter rue Luzel
22000 SAINT-BRIEUC
Tél. 02.96.75.40.30



C.D.H.A.T
210 Rue Alexis de Tocqueville
ZAC du Bois Jugan
50000 SAINT-LO
Tél. 02.33.75.62.40

Préambule

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a renforcé le contenu du Programme Local de l'Habitat dans le cadre de la mise en œuvre d'une délégation de compétences en matière de gestion des aides à la pierre sur une durée de 6 ans.

Par un marché public, la Communauté de Communes d'Avranches a confié à l'équipe constituée par Habitat & Développement Bretagne et le CDHAT une mission d'assistance à l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat conforme au décret n°2005-317 du 4 avril 2005.

Cette procédure comprend trois phases :

1. Un diagnostic local de l'habitat sur la Communauté de Communes d'Avranches.

Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels elle est et sera confrontée.

2. La définition d'objectifs et d'orientations pour une politique locale de l'habitat

Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et le mixage de l'offre de logements.

3. La proposition d'un programme d'actions territorialisées avec les moyens à mettre en œuvre

**LE PRESENT DOCUMENT CONSTITUE LE PROGRAMME D' ACTIONS DU
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
D'AVRANCHES**

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
RAPPELS : BESOINS EN LOGEMENTS ET FONCIERS A L'HORIZON 2013, ET ORIENTATIONS POUR LE PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D'AVRANCHES	7
1. Besoins en logements et foncier a l'horizon 2013	8
2. Orientations pour le PLH de la Communauté de Communes d'Avranches	9
PROGRAMME D' ACTIONS POUR LE PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D'AVRANCHES	10
1. Orientation n°1 : Conforter l'attractivité du territoire par une production diversifiée de logements dans une gestion raisonnée et maîtrisée du territoire	11
1.1 - Principaux constats	11
1.2 - Fiches actions proposées	11
FICHE ACTION 1 : Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale dans les futures zones d'habitat	12
FICHE ACTION 2 : Favoriser la maîtrise foncière pour l'habitat	15
FICHE ACTION 3 : Mettre en place une politique d'équipement des nouvelles zones d'habitat	17
FICHE ACTION 4 : Favoriser des formes d'habitat moins consommatrices d'espace	18
2. Orientation n°2 : Renouveler et diversifier l'offre d'habitat à vocation sociale et intermédiaire dans une logique d'aménagement du territoire	20
2.1 - Principaux constats	20
2.2 - Fiches actions proposées	20
FICHE ACTION 5 : Renouveler le parc locatif social ancien sur la ville-centre	21
FICHE ACTION 6 : Mettre en œuvre un scénario de développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires en favorisant un rééquilibrage sur le territoire	23
3. Orientation n°3 : Développer un parc de logements et d'hébergements adapté aux besoins des populations spécifiques	26
3.1 - Principaux constats	26
3.2 - Fiches actions proposées	26
FICHE ACTION 7 : Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans le parc existant et la production nouvelle	27
FICHE ACTION 8 : Développer la capacité d'hébergements spécifiques pour les personnes âgées et handicapées en lien avec le schéma gérontologique départemental	29
FICHE ACTION 9 : Développer l'offre de logements adaptés pour les personnes défavorisées	30
FICHE ACTION 10 : Favoriser l'accès et le maintien des jeunes dans le logement	32
FICHE ACTION 11 : Développer une offre de d'habitat adapté pour des familles de gens du voyage	33
4. Orientation n°4 : Requalifier le parc privé ancien	34
4.1 - Principaux constats	34
4.2 - Fiches actions proposées	34
FICHE ACTION 12 : Améliorer 456 logements en 6 ans	35
FICHE ACTION 13 : Mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat	36

5. Orientation n°5 : Promouvoir un habitat durable	38
5.1 - Principaux constats	38
5.2 - Fiches actions proposées	38
FICHE ACTION 14 : S'engager dans une démarche de qualité environnementale des opérations d'aménagement	39
FICHE ACTION 15 : Intégrer une démarche de qualité environnementale dans la construction neuve et la réhabilitation	40
FICHE ACTION 16 : Vulgariser l'utilisation des systèmes économes en énergie et en eau	42
6. Orientation n°7 : Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat	43
6.1 - Principaux constats	43
6.2 - Fiches actions proposées	43
FICHE ACTION 17 : Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat	44
 SYNTHESE : TABLEAU RECAPITULATIF DU PROGRAMME D' ACTIONS PAR ORIENTATION	 46

Rappels : besoins en logements et fonciers à l'horizon 2013, et orientations pour le PLH de la Communauté de Communes d'Avranches

1. BESOINS EN LOGEMENTS ET FONCIER A L'HORIZON 2013

Partant des évolutions constatées dans la période intercensitaire 1990-1999 et sur les dernières années, une prospective sur les besoins en logements à l'horizon 2013 a été réalisée, pour quantifier les objectifs de chacune des actions du PLH.

La projection démographique retenue par les élus communautaires pose **une hypothèse d'évolution de la population de 0.66% par an, pour atteindre une population de 19 882 habitants en 2013.**

Ce scénario implique un besoin de **836 logements** à produire de 1999 à 2013 pour loger les 1 756 habitants supplémentaires.

Quant au point d'équilibre nécessaire au maintien de la population de 1999, lié à la variation de la structure des ménages et du parc de logement, il s'élève à **1 304 logements** à construire de 1999 à 2013.

L'addition de ces besoins en logements aboutit à **un objectif de 2 140 logements à construire entre 1999 et 2013.**

Comme 951 logements ont été autorisés sur la période 1999-2005, le solde à construire pour la période 2006-2013 est de **1 189 logements, soit une moyenne annuelle de 170 logements.**

Prospective 1999-2013	
Remplacement des logements désaffectés	367
	+
Variation du parc sous-occupé	-139
	+
Variation du nombre d'occupant par logement	1076
	=
Point d'équilibre	1304
	+
Effet démographique	836
	=
Total logements à construire 1999-2013	2140
	-
Logements autorisés entre 1999 et 2005	951
	=
Besoins en logements 2006-2013	1189
Moyenne annuelle	170

Source : Habitat Développement Bretagne

Les **besoins en foncier** à l'horizon 2013, découlant de ces besoins en logement, s'élèvent à **72 ha**, en considérant une densité moyenne de 14 logements par hectare (habitat mixte), différenciée selon les secteurs, et une répartition des nouveaux logements entre construction neuve (85% soit 1 011 logements) et bâti existant (15%).

Les possibilités offertes par les PLU en vigueur (35 ha) ne couvrent pas les besoins de la Communauté pour l'ensemble de la période du Programme Local de l'Habitat, mais de nombreux documents d'urbanisme sont en cours d'élaboration ou de révision.

2. ORIENTATIONS POUR LE PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D'AVRANCHES

La Communauté de Communes d'Avranches a retenu pour son Programme Local de l'Habitat les sept orientations suivantes, qui seront déclinées en un total de 17 actions pour une politique de l'habitat dynamique :

- ↳ **Orientation n°1** : Conforter l'attractivité du territoire par une production diversifiée de logements dans une gestion raisonnée et maîtrisée du territoire
- ↳ **Orientation n°2** : Renouveler et diversifier l'offre d'habitat à vocation sociale et intermédiaire dans une logique d'aménagement du territoire
- ↳ **Orientation n°3** : Développer un parc de logements et d'hébergements adapté aux besoins des populations spécifiques
- ↳ **Orientation n°4** : Requalifier le parc privé ancien
- ↳ **Orientation n°5** : Promouvoir un habitat durable
- ↳ **Orientation n°6** : Mettre en place les services nécessaires au développement résidentiel de la Communauté de Communes d'Avranches
- ↳ **Orientation n°7** : Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat

Programme d'actions pour le PLH de la Communauté de communes d'Avranches

1. ORIENTATION N°1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE PAR UNE PRODUCTION DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS DANS UNE GESTION RAISONNEE ET MAITRISEE DU TERRITOIRE

1.1 - Principaux constats

Le diagnostic local de l'habitat a mis en évidence une situation démographique favorable sur la Communauté de Communes, liée en particulier à la croissance des communes périphériques, avec un solde migratoire positif. Il a également été constaté que le territoire constitue un pôle d'emploi attractif. Enfin, le territoire connaît une accélération de la construction neuve depuis 1999, mais avec un ralentissement net sur Avranches, en raison d'absence de disponibilités foncières.

1.2 - Fiches actions proposées

- ↳ **Fiche action 1** : Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale et générationnelle dans les futures zones d'habitat
- ↳ **Fiche action 2** : Favoriser la maîtrise foncière
- ↳ **Fiche action 3** : Mettre en place une politique d'équipement des nouvelles zones d'habitat
- ↳ **Fiche action 4** : Favoriser des formes d'habitat moins consommatrices d'espace

FICHE ACTION 1

Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale dans les futures zones d'habitat

⇒ Objectifs

A travers cette action, les objectifs sont de :

- Développer une offre diversifiée de logements locatifs et en accession à la propriété afin de répondre aux besoins des différentes catégories de populations,
- Instaurer une règle quant à la production de nouveaux logements qui s'impose aux acteurs publics et privés.

⇒ Contenu

Cette action se traduit par la mise en place d'un objectif en faveur de la mixité sociale pour les nouveaux programmes de logements par types de logement et par secteurs géographiques avec une différenciation en fonction de la taille de l'opération :

- ▶ Programmes de 5 à 10 logements :

	Offre de logements sociaux ou intermédiaires (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	Privé sans finalité sociale
Avranches	30%	70%
Communes périurbaines et littorales (Le Val St Père, Marcey les Grèves, Ponts, Pontaubault St Jean de la Haize, St Senier sous Avranches, St Martin des Champs et Vains)	40%	60%
Communes rurales (Chavoy, Godefroy, Gohannière, Plomb, St Brice, St Loup & St Ovin)	30% (sauf PLS)	70%

► Programmes de plus de 10 logements :

	PLUS, PLAI (offre sociale classique)	PLS, PSLA (offre intermédiaire et de diversification)	Privé sans finalité sociale
Avranches	10%	20%	70%
Communes périurbaines et littorales (Le Val St Père, Marcey les Grèves, Ponts, Pontaubault St Jean de la Haize, St Senier sous Avranches, St Martin des Champs et Vains)	20%	20%	60%
Communes rurales (Chavoy, Godefroy, Gohannière, Plomb, St Brice, St Loup & St Ovin)	30% (sauf PLS)		70%

Ces pourcentages constituent des valeurs plancher de logements aidés par catégorie (offre sociale/offre intermédiaire). Des programmes d'une seule catégorie pourront être acceptés dans la mesure où dans la commune d'autres programmes compensent la surproduction d'un type de logements.

D'un point de vue réglementaire, la mise en œuvre de cet objectif de mixité sociale doit se traduire dans les documents d'urbanisme de la façon suivante :

– **Communes avec un Plan Local d'Urbanisme :**

- Mise en place de plans de Servitudes de mixité sociale dans les zones urbaines et urbaniser au titre de l'article L 123-2d modifié par la loi Engagement National pour le Logement promulguée le 13 juillet 2006

Cette servitude institue **un droit de délaissement particulier** pour les propriétaires de terrains dans les zones concernées. Par rapport à un emplacement réservé, ce droit de délaissement n'implique pas une contrainte d'acquisition systématique du terrain par la commune. Néanmoins, en l'absence d'acquisition par la collectivité, les effets de la servitude sur le terrain concerné sont suspendus pendant une durée de deux ans.

La procédure de mise en place de cette servitude de mixité sociale dans les Plans Locaux d'Urbanisme Communaux comprend trois grandes phases :

- 1- Délimitation des secteurs concernés dans les zones urbaines et à urbaniser
- 2- Définition dans le règlement de la notion de programme de logements concerné par cette servitude.
- 3- Définition dans le règlement du pourcentage et des catégories de logements locatifs concernés : PLUS, PLAI, PLS, PSLA.

- Définition d'orientations particulières pour chaque zone à urbaniser dans le PADD.

– **Communes avec une Carte Communale :**

- Définition de Plans d'aménagement d'ensemble pour les zones de 10 logements minimum.

D'un point de vue opérationnel, cette servitude de mixité sociale pourra s'appliquer selon deux modalités possibles :

- Par programme au niveau du Permis de construire plutôt en zone urbaine : terrains et bâtiments.
- Pour l'ensemble d'une zone dans le cadre d'opérations groupées de type ZAC, Lotissements... plutôt en zones à urbaniser

⇒ **Maîtrise d'ouvrage**

Communauté de Communes d'Avranches/Etablissement Public Foncier de Normandie / Communes

⇒ **Partenaires**

Communes / Organismes HLM / Promoteurs privés

⇒ **Coût pour la Communauté de Communes d'Avranches**

Pas de coût spécifique, car les communes en cours d'élaboration ou révision de PLU devront intégrer cet objectif dans le cadre de la mise en compatibilité avec le PLH dans un délai de trois ans

FICHE ACTION 2

Favoriser la maîtrise foncière pour l'habitat

⇒ Objectifs

Cette action a pour but de :

- Définir une offre foncière d'au moins 72 ha pour le développement de l'habitat entre 2006 et 2013, dans le cadre de l'hypothèse retenue de progression démographique à l'horizon 2013,
- Mettre en œuvre un portage foncier favorisant le développement d'une offre nouvelle en habitat sur la Communauté de Communes d'Avranches.

⇒ Contenu

La mise en œuvre de cette action recouvre trois axes d'intervention :

1. La mise en place d'un partenariat avec l'Établissement Public Foncier Régional de Normandie

Ce partenariat passe par la réalisation d'une étude préalable permettant de définir le programme d'action foncière et immobilière à engager. Cette étude foncière comprend deux grandes phases :

- Identification à la parcelle des terrains et îlots bâtis pouvant faire l'objet d'un portage foncier et immobilier par l'Établissement Public Foncier
- Pour chaque parcelle ou zone, définition de :
 - la destination des biens : habitat, environnement, économie
 - la durée du portage
 - le destinataire de chaque bien : communes, CC, organisme HLM...

L'EPF dispose de quatre outils d'action foncière :

- Le programme d'action foncière et immobilière

C'est une convention pluriannuelle entre une collectivité et l'EPF de Normandie, regroupant l'ensemble des acquisitions sollicitées par la collectivité, sur la base des priorités de développement de celle-ci, et dans le cadre d'un plafond financier fixé contractuellement.

Il permet des portages fonciers et immobiliers à court, moyen et long terme – jusqu'à 15 ans – en fonction de l'échéance des opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain à mener, ainsi que du temps de mutation des terrains.

Il facilite les démarches prospectives et globales sur un territoire et permet la réalisation d'opérations urbaines longues et complexes avec un coût foncier supportable pour la collectivité.

- La convention d'action foncière

C'est une convention globale pluriannuelle avec la communauté de communes, incluant l'ensemble des opérations de réserve foncière menées avec l'EPF de Normandie à court et moyen terme

Elle établit un lien entre action foncière et stratégie d'aménagement et de développement de la collectivité. En matière de logements sociaux, ce portage foncier préalable permettra de bénéficier du dispositif de minoration foncière.

Elle permet de rendre plus lisibles la stratégie et les engagements financiers de la collectivité.

– La convention de réserve foncière

Elle est adaptée aux interventions foncières en vue de la réalisation ponctuelle d'un projet d'aménagement généralement à l'initiative d'une commune de petite taille

Elle fixe les conditions propres à l'intervention, dont le délai maximum de rachat de la réserve, La durée de portage est de 5 à 7 ans, selon l'importance et la nature du projet envisagé. Dans cette limite, le rachat peut s'effectuer par tranches, au fur et à mesure de l'aménagement

– Le Fonds Mutualisé d'intervention sur le bâti existant

A partir de janvier 2007, il permettra d'intervenir sur le bâti existant et de répondre aux besoins en terme de logements, de service ou de commerces de proximité

L'objectif est de proposer aux collectivités une intervention complète comportant les acquisitions foncières, l'ingénierie financière, la maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux

Il concerne les territoires qui font l'objet d'une démarche de type OPAH ou ZPPAUP, les îlots de villes moyennes comportant du bâti ancien et les centres bourg ruraux

2. La contractualisation avec des promoteurs pour des opérations de lotissements privés.

Une convention bi-partite type pourrait être élaborée. Elle pourrait comprendre les points suivants :

- Le programme de logements avec en particulier le respect de l'objectif de mixité sociale
- Les travaux de voirie, réseaux et espaces verts à la charge de l'aménageur
- Le calendrier de réalisation des travaux et des programmes de logements

3. La déclinaison de la maîtrise foncière dans les documents d'urbanisme par le biais d'outils comme le droit de préemption, la zone d'aménagement concertée, la zone d'aménagement différé...

⇒ Maîtrise d'ouvrage

EPFR de Normandie / Communauté de Communes d'Avranches / Communes

⇒ Partenaires

EPFR / État / Conseil Général / Conseil Régional / Caisse des Dépôts et Consignations / SAFER / Communauté de Communes d'Avranches / Communes

⇒ Coût pour la Communauté de Communes d'Avranches

Étude foncière et immobilière d'un montant d'environ 40 000 €

Financement des frais de portage foncier à la charge des communes et des aménageurs/constructeurs

⇒ Financements

Participation de l'EPFR à une étude à hauteur de 50% du coût : 20 000€ prévisionnels

FICHE ACTION 3

Mettre en place une politique d'équipement des nouvelles zones d'habitat

⇒ Objectifs

Les objectifs de cette action sont de :

- Mettre progressivement en place les réseaux (voirie, eau pluviale, eau potable, assainissement, électricité) pour chaque nouvelle zone d'habitat pour satisfaire les objectifs du PLH correspondant à une offre foncière de 72 ha,
- Favoriser l'urbanisation rapide de ces zones d'habitat pour répondre à l'objectif de production de 170 logements par an.

⇒ Contenu

Cette action peut recouvrir 3 volets :

- Une incitation à l'utilisation de procédures d'urbanisme comme le lotissement, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR), pour des opérations privées à travers une aide ou une intervention communautaire pour la réalisation d'études de faisabilité préalables à la mise en place de ces outils ;
- Une contractualisation avec des promoteurs pour des opérations de lotissements privés (cf. action 2) ;
- Une aide communautaire à la charge foncière et immobilière pour la production de logements sociaux et intermédiaires (cf. action 6).

⇒ Maîtrise d'ouvrage

Communes

⇒ Partenaires

Communauté de Communes d'Avranches / Conseil Général / État

⇒ Coût pour la Communauté de Communes d'Avranches

Ils relèvent de deux interventions possibles :

- Financement d'études de faisabilité préalables à la mise en place de procédures comme la ZAC, le lotissement et la PVR avec un cahier des charges à définir, selon deux possibilités :
 - Réalisation des études par un prestataire : deux études pourraient être financées par an à hauteur de 20% de leur coût, avec un plafonnement à 2000€ par étude.
 - Soit un budget annuel de 4000€, (24000€ sur les 6 ans du PLH)
 - Réalisation des études en régie par les services communautaires
- Une aide à la charge foncière et immobilière pour les logements sociaux et intermédiaires (cf. action 6)

⇒ Financements

État, Conseil Général

FICHE ACTION 4

Favoriser des formes d'habitat moins consommatrices d'espace

⇒ Objectifs

Cette action a pour objectif de favoriser une gestion économe des sols conforme à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, par le développement de formes d'habitat alternatives à l'individuel : individuel groupé, semi-collectifs, petits collectifs. Il s'agit également d'inscrire cet objectif raisonnable de manière opérationnelle dans les documents d'urbanisme : PLU, Carte Communale

⇒ Contenu

Cette action se traduit par une modification ou une révision des documents d'urbanisme pour inscrire les objectifs de densité moyenne suivants (soit une densité moyenne de 14 logements par hectare sur l'ensemble de la Communauté de Communes) :

	Densité de logements par hectare	Superficie moyenne de terrain par logement
Avranches	20	375 m ²
Secteur périurbain : Saint Martin des Champs, Saint Senier sous Avranches, Le Val Saint Père (quartiers proches d'Avranches), Marcey les Grèves (Pont Gilbert), Saint Jean de la Haize et Ponts	14	540 m ²
Communes littorales et rurales pour les opérations groupées en lotissement : Le Val Saint Père (bourg), Marcey les Grèves (bourg), Vains, Chavoy, Godefroy, Gohannière, Plomb, Pontaubault, Saint Brice, Saint Loup & Saint Ovin	8	1000 m ²

⇒ Maîtrise d'ouvrage

Communes

⇒ Partenaires

Communauté de Communes d'Avranches / Communes / EPFR de Normandie

⇒ Coût pour la Communauté de Communes d'Avranches

Pas de coût spécifique, car les communes en cours d'élaboration ou révision de PLU devront intégrer cet objectif dans le cadre de la mise en compatibilité avec le PLH dans un délai de trois ans.

2. ORIENTATION N°2 : RENOUELER ET DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT A VOCATION SOCIALE ET INTERMEDIAIRE DANS UNE LOGIQUE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

2.1 - Principaux constats

Concernant le parc de logements sociaux, le diagnostic local de l'habitat a permis de constater son importance, puisqu'il représente 19.8% des résidences principales, avec particulièrement une concentration à Avranches, ville-centre qui accueille plus de 9 logements locatifs sociaux sur 10 de la Communauté de Communes.

Ce parc est ancien, et appelle une réflexion sur le renouvellement urbain à Avranches, qui connaît une possible désaffectation du parc collectif, dans la mesure où la demande, globalement faible, se porte sur les communes périphériques.

Le parc est peu diversifié (seulement 1% financés en PLAI), mais il faut toutefois noter qu'il compte une offre très ancienne aux loyers peu élevés.

2.2 - Fiches actions proposées

↳ **Fiche action 5** : Renouveler le parc social ancien sur la ville-centre

↳ **Fiche action 6** : Mettre en œuvre un scénario de développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires en favorisant un rééquilibrage sur le territoire

FICHE ACTION 5

Renouveler le parc locatif social ancien sur la ville-centre

⇒ Objectifs

Cette action a pour objectifs de :

- Répondre aux problématiques de fragilisation constatées sur les quartiers d'habitat collectifs d'Avranches, et notamment rues Mermoz et Baron d'Orsenne
- Planifier la requalification du parc collectif sur la ville-centre dans le cadre d'un schéma de renouvellement urbain des quartiers.

⇒ Contenu

La mise en œuvre de cette action s'envisage à travers deux volets :

- Une étude préalable de mise en place d'un schéma de renouvellement urbain (habitat-équipement-aménagement) sur les quartiers d'habitat collectif d'Avranches. Elle comprend les deux parties suivantes pour chaque quartier :
 - Un diagnostic technique, patrimonial, sociologique et urbain du quartier, suivi de préconisations de renouvellement urbain concernant le parc de logements, les équipements publics et commerces, ainsi que les aménagements urbains
 - Une synthèse des préconisations en matière de Renouvellement Urbain des quartiers concernés avec la proposition d'un calendrier d'intervention en fonction des financements mobilisables et des capacités d'investissement de la Communauté de Communes
- Le maintien de l'activité de réhabilitation du parc social avec un objectif prévisionnel de 100 logements financés par an, à confirmer après l'étude du schéma de renouvellement urbain.

⇒ Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes d'Avranches, ville d'Avranches et ODHLM pour l'étude du schéma de Renouvellement Urbain, et ODHLM pour la réhabilitation du parc social.

⇒ Partenaires

État / Conseil Général / Conseil Régional / Caisse des Dépôts et Consignations / EPFR / 1% Logement

⇒ Coûts pour la Communauté de Communes d'Avranches

- Étude de définition du schéma de Renouvellement Urbain d'un montant prévisionnel d'environ 50 000€ TTC
- Aide à l'amélioration ou à la requalification du parc à définir suite à l'étude de schéma de Renouvellement Urbain.

⇒ **Financements**

État : crédits PALULOS : 600 000€

Caisse des dépôts et consignation : crédits PAM : 4 200 000€

Conseil Général / Conseil Régional / EPFR / Caisse des Dépôts et Consignations

FICHE ACTION 6

Mettre en œuvre un scénario de développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires en favorisant un rééquilibrage sur le territoire

⇒ Objectifs

Cette action vise à :

- Définir une production de logements sociaux et intermédiaires en fonction des règles de mixité sociale définies (cf. action 1) afin d'affirmer concrètement l'objectif de diversification du parc social,
- Mettre en œuvre une politique volontariste de la Communauté de Communes favorisant un rééquilibrage de l'offre à l'échelle du territoire en partenariat avec les bailleurs sociaux.

⇒ Contenu

Le développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires se répartit selon plusieurs aspects, tels que suit :

- **Objectifs quantitatifs sur 6 ans : 354 logements répartis en :**
 - 126 logements PLUS
 - 36 logements PLAI
 - 75 logements PLS
 - 117 logements PSLA
- **Répartition géographique par secteurs**

	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	TOTAL
Avranches	50	24	36	47	157
Communes Périurbaines	63	12	39	58	172
Communes Rurales	13	0	0	12	25

- **Répartition par année**

	Total	PLUS/PLAI	PLS/PSLA
2008	25 logements	15 logements	10 logements
2009	40 logements	20 logements	20 logements
2010	55 logements	25 logements	30 logements
2011	70 logements	30 logements	40 logements
2012	80 logements	35 logements	45 logements
2013	84 logements	37 logements	47 logements

- **Répartition des types de logements par opération :**
 - Application de la règle de mixité sociale (cf. action 1)
- **Obligations thématiques :**
 - Logements adaptés : 2 par tranche de 10 logements et par organisme (cf. action 7)
 - Logements d'intégration : 10% de logements d'intégration dans le nombre de nouveaux logements sociaux et intermédiaires (cf. action 9)
 - Répartition construction neuve / acquis-amélioré : 3 acquis-améliorés pour 20 logements neufs
- **Modalités de travail avec les organismes HLM**

Elles s'organiseront selon la procédure suivante :

- Lancement d'un appel à candidature pour la mise en place d'un partenariat dans le cadre des objectifs du PLH avec les trois nouveaux principes de l'intervention des organismes :
 - ✓ l'acquisition du foncier ou de l'immobilier par l'organisme,
 - ✓ les modalités d'intervention financière d'aide à la charge foncière et immobilière de la Communauté de Communes
 - ✓ la nécessité que l'organisme prévoit en moyenne au moins 10% de fonds propres ;
- Établissement d'un accord-cadre avec chaque organisme partenaire définissant les engagements de l'organisme : respect des 3 principes, délai de réalisation des opérations et de la Communauté de Communes : programmation et financements ;
- Sur la base d'une programmation annuelle ou pour deux ans, sollicitation des organismes par la Communauté de Communes en relation avec les communes d'implantation avec des délais à respecter afin de tenir les objectifs du PLH.

⇒ **Maîtrise d'ouvrage**

Organismes HLM / Promoteurs Privés / Communes

⇒ **Partenaires**

État / Département / Région / Caisse des Dépôts et Consignations / 1% Logement / Communauté de Communes d'Avranches

⇒ Coûts pour la Communauté de Communes d'Avranches

Les coûts relatifs à l'aide à la charge foncière et immobilière pour les organismes HLM, opérateurs habilités et collectivités locales sont les suivants :

		PLUS	PLAI	PLS	PSLA	TOTAL
scénario proposé	aide par logement	3 750 €	4 250 €	750 €	1 500 €	
	total	472 500 €	153 000 €	56 250 €	175 500 €	857 250 €

⇒ Financements

- Etat :
 - Subvention PLUS et PLAI : total de 672 600 €
 - PLUS neuf : aide moyenne de 2300€ par logement, soit un budget de 246100€ sur 6 ans
 - PLUS acquis-amélioré : aide moyenne de 3500€ par logement, soit un budget de 66500€ sur 6 ans
 - PLAI : aide moyenne de 10000€ par logement, soit un budget de 360000€ sur 6 ans
 - Agréments : 75 PLS et 117 PSLA
- Caisse des Dépôts et Consignations: 9 900 000 € de prêts sur la durée du PLH
 - PLUS : prêt moyen de 70 000€ par logement, soit une enveloppe de 8 820 000€ sur 6 ans
 - PLAI : prêt moyen de 30 000€ par logement, soit une enveloppe de 1 080 000€ sur 6 ans

3. ORIENTATION N°3 : DEVELOPPER UN PARC DE LOGEMENTS ET D'HEBERGEMENTS ADAPTE AUX BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES

3.1 - Principaux constats

Le diagnostic local de l'habitat a permis d'établir les constats suivants :

Concernant les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite :

- Le vieillissement de la population implique des besoins accrus en logements adaptés, car la priorité pour tous reste bien le maintien à domicile,
- Une offre pour les personnes âgées présente mais insuffisante, notamment en terme de maintien à domicile (besoins d'aides ménagères), et ce besoin va s'accroître,
- Des structures accueillant des personnes handicapées quasi-inexistantes : 12 places à Avranches. Des projets existent mais l'offre restera inférieure aux besoins.

Concernant les personnes défavorisées :

- Un nombre conséquent de ménages en difficulté significative
- L'existence d'une grande précarité financière,
- Des difficultés à se loger dans le parc locatif privé, d'où une marginalisation
- Seulement 1% de logement d'intégration dans le parc social au 31 décembre 2005

Concernant les gens du voyage :

- Un public confronté à un déficit de l'offre d'habitat adapté,
- Un projet d'une aire d'accueil intercommunale pour 10 emplacements d'ici 2007, soit l'équivalent de 20 places de caravanes à Avranches,

Concernant les jeunes :

- Des structures présentes efficaces, mais beaucoup de situations difficiles restent à résoudre,
- Des logements adaptés insuffisants (petits logements autonomes, structure collective de type FJT...),
- Pertinence d'un accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement, face à des bailleurs méfiants vis-à-vis de ce public, avec une partie du public jeune confrontée à un manque d'information sur les offres et les aides disponibles.

3.2 - Fiches actions proposées

↪ **Fiche action 7** : Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans la production nouvelle.

↪ **Fiche action 8** : Développer la capacité d'hébergements spécifiques pour les personnes âgées et handicapées en lien avec le schéma gérontologique départemental.

↪ **Fiche action 9** : Développer l'offre de logements adaptés pour les personnes défavorisées.

↪ **Fiche action 10** : Favoriser l'accueil et l'accès des jeunes dans le logement.

↪ **Fiche action 11** : Développer une offre d'habitat et d'accueil adapté pour des familles de gens du voyage.

FICHE ACTION 7

Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans le parc existant et la production nouvelle

⇒ Objectifs

En matière de logements adaptés à destination des personnes âgées et handicapées, les objectifs sont de :

- Développer l'offre en produisant de nouveaux logements,
- Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements existants,
- Insérer ces logements dans le tissu urbain des centre-villes et centre-bourgs au plus près des services et commerces.

⇒ Contenu

En ce qui concerne le parc social, l'action prévoit :

- Une obligation de production avec **2 nouveaux logements adaptés par tranche de 10 nouveaux logements sociaux et intermédiaires, soit potentiellement 72 sur 6 ans (12 par an)**. Cette obligation concernerait l'habitat collectif en particulier les rez-de-chaussée et le logement individuel.
- Une incitation à l'adaptation des logements existants dans le parc social.

En ce qui concerne le parc privé, cette action rejoint celles concernant le renouvellement du parc privé.

⇒ Maîtrise d'ouvrage

Bailleurs sociaux / Communauté de Communes d'Avranches

⇒ Partenaires

Conseil Général de la Manche / Caisse des Dépôts et Consignations / Communes / Communauté de Communes d'Avranches / ANAH / Bailleurs sociaux.

⇒ Coûts pour la Communauté de Communes d'Avranches

- Parc privé : cf. action 13

- Parc social :

- ✓ Production de nouveaux logements : Proposition d'une bonification de 20% des aides forfaitaires accordées pour la construction de logements locatifs PLUS, PLA-I et PLS.

Pour 7 logements sociaux et intermédiaires adaptés par an		
Participation de la CC aux conditions proposées		
	Par an	Pour 6 ans
Scénario Retenu	4 750 €	28 500 €

- ✓ Réhabilitation : cf. action 5, après étude de définition du schéma de Renouveau Urbain

⇒ Financements

Cf. action 6

FICHE ACTION 8

Développer la capacité d'hébergements spécifiques pour les personnes âgées et handicapées en lien avec le schéma gérontologique départemental

⇒ Objectifs

En ce qui concerne l'hébergement spécifique pour les personnes âgées et handicapées, les objectifs sont de :

- Développer l'offre d'hébergement adapté collectif (résidences, foyers-logements),
- Développer l'offre d'hébergement adapté au grand âge (EHPAD),
- Coordonner et harmoniser les actions entreprises par les communes à l'échelle du territoire communautaire.

⇒ Contenu

Cette action s'inscrit dans une négociation sur la prise en compte des besoins avec le Conseil Général de la Manche dans le cadre du futur Schéma Gérontologique Départemental.

⇒ Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes d'Avranches

⇒ Partenaires

Etat / Conseil Général de la Manche / Communauté de Communes d'Avranches

FICHE ACTION 9

Développer l'offre de logements adaptés pour les personnes défavorisées

⇒ Objectifs

L'action en faveur des personnes défavorisées a pour objectif de :

- Développer l'offre de logements d'intégration public et privé,
- Développer une offre d'hébergement intermédiaire,
- Insérer ces logements dans le tissu urbain des centre-villes et centre-bourgs au plus près des services et commerces.

⇒ Contenu

Cette action se traduit par la mise en place d'une offre de logements d'intégration, et d'une offre d'hébergement intermédiaire.

En ce qui concerne l'offre de logements d'intégration public (PLAI) :

- Une obligation de production de 10% de logements d'intégration dans le nombre de nouveaux logements sociaux et intermédiaires est instaurée, soit potentiellement 36 sur 6 ans (6 par an),
- La localisation de ces logements se fera uniquement sur la ville d'Avranches et les communes périurbaines (Le Val St Père, Marcey les Grèves, Ponts, St Jean de la Haize, St Senier sous Avranches, St Martin des Champs et Vains)

-

En ce qui concerne l'offre de logements conventionnés très sociaux (PST)-LIP:

- Un objectif de production de 2 logements locatifs conventionnés très sociaux a été fixé, soit potentiellement 12 logements sur 6 ans,
- Comme pour les logements d'intégration publics, leur localisation se fera uniquement sur la ville d'Avranches et les communes périurbaines (Le Val St Père, Marcey les Grèves, Ponts, St Jean de la Haize, St Senier sous Avranches, St Martin des Champs et Vains)

En ce qui concerne l'offre d'hébergement intermédiaire :

- Il s'agit de développer la formule de la sous location et le bail glissant à partir du parc social existant, avec une expérimentation sur 10 logements existants, selon une gestion par les CCAS et/ou une association intermédiaire.

Cette formule permet :

- à un public défavorisé d'accéder à un logement ordinaire avec un accompagnement social pendant une durée déterminée. Le contrat prévoit la transmission du bail à la personne aidée dès que celle-ci aura démontré sa capacité d'autonomie à gérer le logement de manière adaptée,
- de rassurer les bailleurs sur les conditions de location.

⇒ **Maîtrise d'ouvrage**

Communauté de Communes d'Avranches

⇒ **Partenaires**

Conseil Général de la Manche / Communauté de Communes d'Avranches / Associations d'intermédiation et d'insertion (FJT,...) / CCAS/Organismes HLM/1% Logement.

⇒ **Coûts pour la Communauté de Communes d'Avranches**

-- Offre de logements d'intégration public et privé : les coûts sont intégrés dans les actions sur les parcs social et privé (cf actions 6 et 12)

-- Offre d'hébergement intermédiaire en sous location et bail glissant : mise en place d'un financement par la Communauté de Communes d'une garantie de loyer à l'office en cas de vacance du ou des logement(s) via une subvention versée au CCAS ou à l'association intermédiaire qui gèrera les logements.

⇒ **Financements**

Les financements pouvant être mis en place à destination du CCAS ou de l'association intermédiaire sont les suivants :

- Aide au Logement Temporaire (ALT) de la CAF ou MSA
- Aide à la gestion locative adaptée du département au titre du Fonds Solidarité Logement

FICHE ACTION 10

Favoriser l'accès et le maintien des jeunes dans le logement

⇒ Objectifs

Cette action en faveur des jeunes vise à :

- Rendre solvable un jeune vis-à-vis du bailleur,
- Réduire le temps de recherche,
- Aider à l'appropriation du logement,
- Prévenir les difficultés ultérieures

⇒ Contenu

Cette action prévoit la création d'un Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes à l'échelle du Sud Manche.

Ce service d'accompagnement et d'orientation s'adressera aux jeunes de 18 à 25 ans

Les missions d'un CLLAJ sont de:

- Cibler la demande : vérifier l'adéquation entre les besoins réels du jeune, ses moyens financiers, sa faculté d'autonomie,
- Informer sur les conditions d'accès à un logement autonome (droits et obligations du locataire),
- Conseiller et orienter sur le type de logement (autonome ou hébergement collectif...), et pour toute question spécifique,
- Aider financièrement (prêts ponctuels...) lors de la première installation.

⇒ Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes d'Avranches

⇒ Partenaires

Conseil Général de la Manche / Communauté de Communes d'Avranches /EPCI du Sud Manche / Associations d'intermédiation et d'insertion (FJT,...) / CCAS

⇒ Coûts pour la Communauté de Communes d'Avranches

Les coûts seront à préciser, avec un minimum de 10 000 € par an pour le fonctionnement de la structure qui pourrait être gérée par le Foyer de Jeunes Travailleurs d'Avranches

FICHE ACTION 11

Développer une offre de d'habitat adapté pour des familles de gens du voyage

⇒ Objectifs

.L'objectif est de développer une offre d'habitat diversifiée pour le public spécifique que constituent les gens du voyage.

⇒ Contenu

3 axes d'intervention possibles :

- la réalisation d'une aire d'accueil pour 10 emplacements pour 20 places à Avranches,
- la création d'une aire de grand passage sur le secteur d'Avranches conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage- Une étude foncière est en cours sur les secteur ciblés au niveau départemental
- Une réponse aux besoins de sédentarisation des gens du voyage pour les quels une étude est en cours

⇒ Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes d'Avranches

⇒ Partenaires

Etat / Conseil Général de la Manche / Communauté de Communes d'Avranches, Communes

⇒ Coûts pour la Communauté de Communes d'Avranches

- Investissement : l'aire d'accueil est une opération en maîtrise d'ouvrage communautaire, actuellement en cours de réalisation avec un autofinancement de 150 000 €.

- Fonctionnement : les coûts de fonctionnement sont à la charge de la Communauté de Communes, et feront l'objet d'une participation de la CAF pour chaque place.

⇒ Financements

Caisse d'allocations familiales / Etat

4. ORIENTATION N°4 : REQUALIFIER LE PARC PRIVE ANCIEN

4.1 - Principaux constats

Cette orientation prioritaire s'inscrit dans l'amélioration de la qualité des logements et la mobilisation du parc vacant sur l'ensemble du territoire communautaire avec une action forte sur la ville d'Avranches.

En effet, le diagnostic local de l'habitat a fait état d'un parc de logements encore inconfortable et de 613 logements potentiellement indignes recensés en 2003, avec également un parc vacant à mobiliser.

De plus, on constate la présence d'une population âgée et/ou handicapée confrontée à un déficit d'offre de logements adaptés, et d'un nombre important de ménages en situation de précarité (729 ménages vivent en dessous du seuil de bas revenus).

4.2 - Fiches actions proposées

↳ **Fiche action 12** : Améliorer 456 logements en 6 ans

↳ **Fiche action 13** : Mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

FICHE ACTION 12

Améliorer 456 logements en 6 ans

⇒ Objectifs et contenu

Objectifs qualitatifs pour une politique de requalification du parc privé

- Adapter le parc au vieillissement de la population,
- Résorber les situations d'habitat indigne persistantes,
- Développer l'offre de logements à loyers maîtrisés,
- Améliorer l'habitat du centre ville d'Avranches,
- Favoriser les économies d'énergie.

Objectifs quantitatifs

Thématique	Objectifs		Enveloppe à prévoir au titre de l'ANAH	
	pour 6 ans	par an	pour 6 ans	par an
Adaptation des logements	60	10	336 000 €	56 000 €
Amélioration du parc PO	240	40	720 000 €	120 000 €
Production de logements à loyer conventionné et très social	120	20	1 020 000 €	170 000 €
Résorption de l'habitat indigne	36	6	396 000 €	66 000 €
Total	456	76	2 472 000 €	412 000 €

⇒ Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes d'Avranches

⇒ Partenaires

Communes / Etat / ANAH / Conseil Général de la Manche / Conseil Régional / EPFR

⇒ Coûts pour la Communauté de Communes d'Avranches

Les coûts pour la Communauté de Communes relèvent d'un abondement des aides existantes (PO et conventionnés) d'environ 50 000 € par an, soit un prévisionnel de 300 000€ sur la durée du PLH.

FICHE ACTION 13

Mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat

⇒ Objectifs

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat correspond à un moyen opérationnel de remplir les objectifs définis d'amélioration de l'habitat (cf. action 12).

⇒ Contenu :

L'OPAH vise à améliorer des immeubles ou des logements privés de plus de 15 ans. Elle permet aux propriétaires s'engageant dans des travaux d'amélioration de bénéficier d'aides financières :

- Pour les propriétaires occupants (aides sont attribuées sous conditions de ressources)
- Pour les propriétaires bailleurs (aides accordées sous conditions d'engagement locatif particulier notamment conventionné).

La Communauté de Communes d'Avranches pourrait mettre en place une participation complémentaire aux aides de l'ANAH et du Conseil Régional de Basse Normandie.

L'intervention de l'EPF pourra être également sollicitée dans le cadre du « Fonds Mutualisé d'Intervention » qu'il envisage de mettre en place. Ce fonds aurait pour objet de permettre l'acquisition, la réalisation de travaux puis la remise sur le marché d'ensembles immobiliers dégradés.

Cette OPAH pourrait comporter un volet de Renouvellement Urbain pour le centre ville d'Avranches.

Cette OPAH est une action concertée (État / Collectivités Locales / ANAH) destinée à améliorer le patrimoine privé. Elle se caractérise par :

- un traitement spécifique de territoires urbains confrontés à des dysfonctionnements, avec la mise en place de dispositifs d'intervention lourds (interventions foncières et immobilières, possibilité d'outils coercitifs), en appui du projet urbain et social volontariste
- la réalisation d'un diagnostic préalable, la mise en place d'un dispositif de pilotage, un nécessaire suivi-évaluation
- des subventions fortement majorées

Il serait donc mis en place l'outil incitatif **OPAH ciblée sur le centre ville d'Avranches** avec différents volets :

- ✓ Un volet urbain : réalisation d'opérations d'aménagement
- ✓ Un volet immobilier et foncier : mise en place d'incitation à l'investissement privé et public
- ✓ Un volet social : actions concernant l'accès et le maintien dans le logement de populations de conditions modestes
- ✓ Un volet éradication de l'habitat indigne et vacant

Les objectifs quantitatifs seront à préciser sur la base d'une étude pré-opérationnelle, et des objectifs globaux (cf. action 12)

⇒ **Maîtrise d'ouvrage**

Communauté de Communes d'Avranches

⇒ **Partenaires**

Communes / Etat / ANAH / Conseil Général de la Manche / Conseil Régional / EPFR

⇒ **Coûts pour la Communauté de Communes d'Avranches**

- Étude : environ 20 000 € HT

- Suivi-animation : environ 40 000 € HT par an, soit 120 000 € HT pour les 3 ans

⇒ **Financements**

- Etude :

Conseil Régional : 25 %

ANAH : 20% OPAH

Conseil Général : à inscrire dans un projet de territoire

- Suivi animation :

Conseil Régional : 15 %

ANAH : 20 % OPAH

Conseil Général : à inscrire dans un projet de territoire

Une participation financière de l'EPFR est également envisageable, dans le cadre du futur fonds mutualisé d'intervention sur le patrimoine bâti ancien.

5. ORIENTATION N°5 : PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE

5.1 - Principaux constats

Le développement du territoire de la Communauté de Communes est résidentiel s'opérant principalement sous forme de lotissements pavillonnaires. Ces pratiques de développement de l'habitat ont des impacts importants sur le territoire, avec une forte consommation foncière, une imperméabilisation des sols, et homogénéisation des territoires.

De plus, les constructions et réhabilitations souvent faites en utilisant des matériaux et énergies non respectueux de la qualité environnementale.

Enfin, on constate au niveau de la gestion des ressources en eaux la présence d'installations défectueuses et / ou non performantes, et l'émergence d'une prise de conscience de l'intérêt des économies des ressources.

5.2 - Fiches actions proposées

↳ **Fiche action 14** : S'engager dans une démarche de qualité environnementale des opérations d'aménagement

↳ **Fiche action 15** : Intégrer une démarche de qualité environnementale dans la construction neuve et la réhabilitation

↳ **Fiche action 16** : Vulgariser l'utilisation des système économes en énergie et en eau

FICHE ACTION 14

S'engager dans une démarche de qualité environnementale des opérations d'aménagement

⇒ Objectifs

Cette action a pour objectif :

- d'inscrire le développement résidentiel dans une logique de qualité et de durabilité,
- d'inciter au développement des démarches AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) et répondre ainsi aux exigences de développement durable,
- de réaliser une charte de qualité, sorte de référentiel des opérations d'aménagements (lotissements, ZAC...).

⇒ Contenu

Cette action vise à :

- Arrêter un référentiel de qualité environnementale (charte) et définir la mise en œuvre de ce dispositif,
- Intégrer l'approche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) lors de la réalisation d'opérations privées et publiques d'aménagement (lotissements, ZAC...) par l'application d'une charte de qualité environnementale.

⇒ Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes d'Avranches / Communes / Promoteurs privés

⇒ Partenaires

Communauté de Communes d'Avranches / Communes / Région Basse Normandie / Conseil Général de la Manche (dans le cadre de sa charte de l'environnement) / ADEME (financement de la démarche AEU)

⇒ Coûts pour la Communauté de Communes d'Avranches

Financement de l'élaboration d'une charte de qualité environnementale pour un montant d'environ 10000€ TTC.

⇒ Financements

La démarche AEU bénéficie d'un financement de l'ADEME et du Conseil Régional de Basse Normandie.

FICHE ACTION 15

Intégrer une démarche de qualité environnementale dans la construction neuve et la réhabilitation

⇒ Objectifs :

Les objectifs de la mise en place d'une telle action sont :

- d'encourager la prise en compte d'une démarche qualité environnementale dans la construction neuve, la réhabilitation tant en collectif qu'en individuel : énergie, isolation, orientation, choix des matériaux, gestion des eaux pluviales
- de prendre en compte les surcoûts liés aux efforts de qualité environnementale

⇒ Contenu

Il s'agit d'inciter au respect des critères HQE par une bonification des aides à la construction des logements sociaux.

La démarche HQE®
(haute qualité environnementale)

*Une démarche au profit à la fois de **l'habitant** et de **la planète**.*

14 cibles pour aider les Maîtres d'Ouvrages à structurer leurs objectifs

MAITRISER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT EXTERIEUR	CREER UN ENVIRONNEMENT INTERIEUR SATISFAISANT
<p>ECO-CONSTRUCTION</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat 2. Choix intégré des procédés et produits de construction 3. Chantier à faibles nuisances <p>ECO-GESTION</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Gestion de l'énergie 5. Gestion de l'eau 6. Gestion des déchets d'activité 7. Gestion de l'entretien et de la maintenance 	<p>CONFORT</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. Confort hygrothermique 9. Confort acoustique 10. Confort visuel 11. Confort olfactif <p>SANTE</p> <ol style="list-style-type: none"> 12. Qualité sanitaire des espaces 13. Qualité sanitaire de l'air 14. Qualité sanitaire de l'eau
	<p><u>Source :</u> Association HQE</p>

⇒ Maîtrise d'ouvrage

Organisme HLM / Promoteurs privés / Collectivités Locales

⇒ Partenaires

Communauté de Communes d'Avranches / Organisme HLM / Promoteurs privés / ADEME / Agence Locale de l'Energie (7 vents du Cotentin)

⇒ Coûts pour la Communauté de Communes d'Avranches

A condition de respecter 7 cibles HQE sur 14, les opérateurs pourront bénéficier d'une bonification de 25% des aides dans les nouvelles zones d'habitat.

L'hypothèse serait de 30 logements HQE par an répartis en :

- 11 PLUS
- 3 PLAI
- 3 PLS
- 13 PSLA

La participation financière prévisionnelle serait de 18 946 € par an, soit 113 676 € pour la durée du PLH.

Pour 30 logements HQE par an		
Participation de la CC aux conditions proposées		
	Par an	Pour 6 ans
Scénario retenu	18 946 €	113 676 €

FICHE ACTION 16

Vulgariser l'utilisation des systèmes économes en énergie et en eau

⇒ Objectifs

Les objectifs de cette action consistent en une réduction de la facture énergétique des ménages pour le logement, en à accompagner le développement de cette culture en matière d'économies d'énergie.

⇒ Contenu

Il s'agit de créer un partenariat avec l'ADEME dans le cadre du Pays de la Baie du Mont St Michel afin de mettre en place un réseau commun de communication à destination des particuliers (éditions de documents d'information, organisation de permanences-conseils...) à travers la mise en place d'un contrat Athénée.

⇒ Maîtrise d'ouvrage

Pays de la Baie du Mont St Michel

⇒ Partenaires

Communauté de Communes d'Avranches, Communes, Pays de la Baie, ADEME, Agence Locale de l'Energie (7 vents du Cotentin)

⇒ Coûts pour pour la Communauté de Communes d'Avranches

Les coûts restent à définir, et consisteraient en :

- une participation à l'édition des documents de communication,
- une participation au financement des permanences organisées sur le territoire.

⇒ Financements

ADEME dans le cadre d'un contrat Athénée

6. ORIENTATION N°7 : METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF OPERATIONNEL DE SUIVI-EVALUATION DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

6.1 - Principaux constats

L'article R 302-1-4 du code de la construction et de l'habitation impose aux Communautés de Communes délégataires en matière d'aide à la pierre la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

6.2 - Fiches actions proposées

↳ **Fiche action 17** : Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat

FICHE ACTION 17

Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat

⇒ Objectifs

Les objectifs du dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat sont de :

- Connaître en continu l'activité en matière d'habitat sur la Communauté de Communes d'Avranches ;
- Disposer des analyses de données nécessaires au suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat ;
- Évaluer la mise en œuvre de la délégation de compétence en matière d'aide à la pierre.
- Favoriser le débat sur les marchés du logement et la politique de l'habitat ;
- Améliorer la lisibilité des pratiques des acteurs locaux, ainsi que la cohérence de leurs actions ;

⇒ Contenu

Le diagnostic du PLH a permis de déterminer les bases de données mobilisables.

Deux étapes restent à franchir pour répondre à l'objectif de suivi-évaluation de la politique de l'habitat :

1. La mise en place d'un dispositif local d'observation de l'habitat

- Le dispositif repose sur trois éléments incontournables :
 - des bases de données pérennes et fiables
 - des traitements homogènes
 - des analyses régulières et largement diffusées
- Pour la mise en place de ce dispositif, nous recensons 5 étapes :
 - 1– Identification des cibles d'observation
 - 2– Identification des fournisseurs de données
 - 3– Méthode de traitements et d'analyse
 - 4– Proposition d'outils de publication
 - 5– Montage du partenariat avec l'État et les différents fournisseurs de données

2. La mise en place d'un dispositif interpartenarial de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat

Le fonctionnement de ce dispositif comprendra au minimum 2 phases :

- La présentation d'un tableau de bord sur le marché de l'habitat avec une évaluation de la mise en œuvre du programme d'actions à un Comité de suivi associant l'ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat,
- La délibération annuelle du Conseil Communautaire sur l'état d'avancement du programme d'actions du PLH et son éventuel réajustement

⇒ **Maîtrise d'ouvrage**

Communauté de Communes d'Avranches

⇒ **Partenaires**

Communes / Chambres consulaires / DDE / État / professionnels de l'immobilier et de la construction / Organismes HLM / ANAH / Conseil Général / Conseil Régional / Organismes Bancaires / tous les partenaires de la politique locale de l'habitat

⇒ **Coûts pour la Communauté de Communes d'Avranches**

Un agent de la Communauté de Communes affecté à hauteur de 25% de son temps de travail au suivi-évaluation.

Synthèse : tableau récapitulatif du programme d'actions par orientation

L'ensemble des actions programmées dans le PLH aboutit au budget prévisionnel suivant (hors frais de personnel):

FICHE ACTION	MAITRISE D'OUVRAGE	OBJECTIFS QUANTITATIFS	COUTS POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	CREDITS ANAH	CREDITS ETAT	CREDITS CDC
--------------	--------------------	------------------------	--------------------------------------	--------------	--------------	-------------

Orientation n°1 : Conforter l'attractivité du territoire par une production diversifiée de logements dans une gestion raisonnée et maîtrisée du territoire

Action 1	Mettre en place une stratégie foncière en faveur de la mixité sociale dans les futures zones d'habitat	Communauté de Communes /Communes	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Programme de 5 à 10 logements</u> A- Avranches : <ul style="list-style-type: none"> ▪ PLUS, PLAI, PLS , PSLA : 30% ▪ sans finalité sociale : 70% B- Communes Périurbaines et littorales : <ul style="list-style-type: none"> ▪ PLUS, PLAI, PLS , PSLA : 40% ▪ Sans finalité sociale: 60% C- Communes rurales : <ul style="list-style-type: none"> ▪ PLUS, PSLA : 30% ▪ Sans finalité sociale: 70% ✓ <u>Programme de plus de 10 logements</u> A- Avranches : <ul style="list-style-type: none"> ▪ PLUS, PLAI : 10% ▪ PLS , PSLA : 20% ▪ Sans finalité sociale : 70% B- Communes Périurbaines et littorales : <ul style="list-style-type: none"> ▪ PLUS, PLAI : 20% ▪ PLS , PSLA : 20% ▪ Sans finalité sociale: 60% C- Communes rurales : <ul style="list-style-type: none"> ▪ PLUS, PSLA : 30% ▪ Sans finalité sociale: 70% 				
Action 2	Favoriser la maîtrise foncière pour l'habitat	Etablissement Public foncier de Normandie / Communauté de Communes /Communes	Etablir une offre foncière d'au moins 72 ha	20 000 €			

FICHE ACTION		MAITRISE D'OUVRAGE	OBJECTIFS QUANTITATIFS	COUTS POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	CREDITS ANAH	CREDITS ETAT	CREDITS CDC
Action 3	<i>Mettre en place une politique d'équipement des nouvelles zones d'habitat</i>	Communes	Mettre en place les réseaux (voirie, eau pluviale, eau potable, assainissement, électricité..) pour chaque nouvelle zone d'habitat	24 000 €			
Action 4	<i>Favoriser des formes d'habitat moins consommatrices d'espace</i>	Communes	Favoriser la gestion économe des sols par le développement de formes d'habitat alternatives à l'individuel				

Orientation n°2 : Renouveler et diversifier le parc social dans une logique de diversification de l'offre

Action 5	<i>Renouveler le parc social ancien</i>	-ODHLM - Communauté de Communes /Ville d'Avranches/ ODHLM	-Réhabilitation de 100 logements par an -Mise en place d'un schéma de renouvellement urbain des quartiers d'habitat collectif étude de définition pour un coût maximum de 50 000€ TTC	50 000 € TTC		Crédits PALULOS 600 000 €	Prêts PALULOS & PAM : 4 200 000€
Action 6	<i>Mettre en oeuvre un scénario de développement de l'offre d'habitat à vocation sociale</i>	Organismes HLM	354 logements : - 126 PLUS - 36 PLAI - 36 PLS - 156 PSLA	857 250 €		-Subvention PLUS et PLAI : 672 600 € -Agrément PLS et PSLA : 192 agréments	Prêts PLUS et PLAI : 9 900 000 euros

FICHE ACTION	MAITRISE D'OUVRAGE	OBJECTIFS QUANTITATIFS	COUTS POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	CREDITS ANAH	CREDITS ETAT	CREDITS CDC
--------------	--------------------	------------------------	--------------------------------------	--------------	--------------	-------------

Orientation n°3 : Développer un parc de logements adaptés aux besoins des populations spécifiques

<i>Action 7</i>	<i>Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans le parc existant et la production nouvelle</i>	Bailleurs sociaux/Communauté de Communes	-2 logements accessibles par tranches de 10 nouveaux logements sociaux -incitation à l'adaptation des logements du parc social -adaptation de 60 logements du parc privé	- 28 500 € - cf action 12	Cf.action 12	Cf. actions 6	Cf. actions 6
<i>Action 8</i>	<i>Développer les capacités d'hébergements spécifiques pour les personnes âgées et handicapées en lien avec le schéma gérontologique départemental</i>	Communauté de Communes	Négocier la prise en compte des besoins du territoire avec le Conseil Général de la Manche dans le cadre du futur schéma gérontologique départemental				
<i>Action 9</i>	<i>Développer l'offre de logements adaptés pour les personnes défavorisées</i>	Communauté de Communes	- Logements d'intégration :36 logements en 6 ans - Logements intermédiaires : expérimentation de la sous-location et du bail glissant sur 10 logements existants	- cf action 6 - financement de la garantie de loyers en cas de vacance non chiffrée à ce jour		Cf action 6	Cf action 6

FICHE ACTION		MAITRISE D'OUVRAGE	OBJECTIFS QUANTITATIFS	COUTS POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	CREDITS ANAH	CREDITS ETAT	CREDITS CDC
Action 10	<i>Favoriser l'accès et le maintien des jeunes dans le logement</i>	Communauté de Communes	Création d'un Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes à l'échelle du Sud-Manche	60 000 €		Non défini	
Action 11	<i>Développer une offre d'habitat adapté pour des familles de gens du voyage</i>	Communauté de Communes	Réalisation d'une aire d'accueil de 10 emplacements pour 20 places à Avranches	150 000 €		Non précisé	

Orientation n°4 : Requalifier le parc privé ancien

Action 12	<i>Améliorer 456 logements en six ans</i>	Communauté de Communes	456 logements améliorés	300 000 €	2 472 000 €		
Action 13	<i>Mettre en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain ciblée sur le centre-ville d'Avranches</i>	Communauté de Communes	Etude préalable au coût maximum de 20 000 € HT Suivi-animation au coût maximum de 120 000 € HT Aide aux propriétaires :	14 920 € TTC <i>Déduction faite de l'aide de la Région</i> 101 520 € TTC <i>Déduction faite de l'aide de la Région</i> à définir (cf action 12)	Crédits d'ingénierie-ANAH : 28 000 €		

FICHE ACTION	MAITRISE D'OUVRAGE	OBJECTIFS QUANTITATIFS	COUTS POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	CREDITS ANAH	CREDITS ETAT	CREDITS CDC
--------------	--------------------	------------------------	--------------------------------------	--------------	--------------	-------------

Orientation n°5 : Promouvoir un habitat durable

Action 14	<i>S'engager dans une démarche de qualité environnementale des opérations d'aménagement</i>	Communauté de Communes	Elaboration d'une charte de qualité environnementale	10 000 € TTC		ADEME Contrat ATEnEE	
Action 15	<i>Intégrer une démarche de qualité environnementale dans la construction neuve et la réhabilitation</i>	Organismes HLM, Promoteurs privés, collectivités locales	Incitation à respecter 7 des 14 cibles de la démarche HQE	113 676 €			
Action 16	<i>Vulgariser l'utilisation des systèmes économes en énergie et en eau</i>	Pays de la Baie du mont St Michel	Engagement d'actions d'information et de communication auprès du grand public	Non défini			

Orientation n°6 : Mettre en place les services nécessaires au développement résidentiel de la Communauté de Communes d'Avranches
Orientation n°7 : Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat

Action 17	<i>Mettre en place d'un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat</i>	Communauté de Communes	-Observatoire de l'habitat -Dispositif interpartenarial de de suivi-évaluation	un agent à 25% de son temps consacré au suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat			
-----------	---	------------------------	---	--	--	--	--

	COUTS POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	CREDITS ANAH	CREDITS ETAT	CREDITS CDC
TOTAL	1 729 816 €	2 500 000 €	1 272 600 € ¹	14 100 000 €
<i>Moyenne annuelle – Habitat-</i>	288 311 €	416 666.66 €	212 100 €	2 350 000 €