



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LE COTENTIN

**ORIENTATIONS
STRATÉGIQUES**



SOMMAIRE

UN TERRITOIRE EN COMMUN, UNE AMBITION POUR DEMAIN	3
Préambule : un PLH qui s'inscrit dans une stratégie territoriale globale	4
Rappel sur le Programme Local de l'Habitat	5
Précisions concernant le présent document d'orientations	5
UN PLH QUI VISE À REpondre À L'ENSEMBLE DES BESOINS	6
Du diagnostic aux enjeux	7
Les enjeux identifiés	13
LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES	14
4 grandes orientations stratégiques pour répondre à l'ensemble des enjeux identifiés	15
Orientation 1 : Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants	16
Orientation 2 : Massifier la rénovation thermique des logements – Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat	21
Orientation 3 : Accompagner la dynamique de l'agglomération, en assurant un développement de l'habitat équilibré et diversifié entre les pôles, privilégiant les centralités et luttant contre la vacance	24

UN TERRITOIRE EN COMMUN, UNE AMBITION POUR DEMAIN



Préambule : un PLH qui s'inscrit dans une stratégie territoriale globale

Le programme local de l'habitat s'inscrit dans le projet de territoire de la communauté d'agglomération.

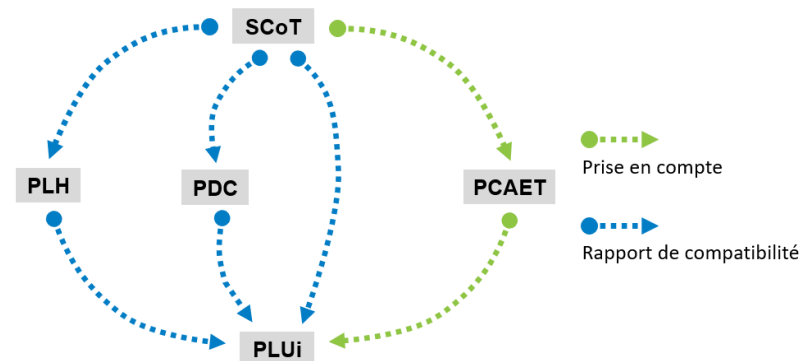
Au sein de ce projet, la Communauté d'Agglomération souhaite développer une **véritable politique de l'habitat**, dans le cadre d'un développement équilibré du territoire. Ce souhait est repris au travers l'axe 2 "préserver la qualité de vie exceptionnelle du Cotentin", et de l'objectif 1 "Le Cotentin, chef de files des politiques d'aménagement et de développement du territoire". Cette orientation territoriale est déclinée de la manière suivante :

- ▶ Répondre aux attentes locales en matière d'habitat, de logement et d'hébergement
- ▶ Répartir la construction de logements sur le territoire
- ▶ Renforcer la mixité sociale sur le territoire et dans les quartiers
- ▶ Aménager, entretenir et gérer les aires permanentes d'accueil, de grands passages et les terrains familiaux.

Aussi, dans le cadre de ses différents travaux, la collectivité a souhaité approfondir la réflexion sur cet important sujet qu'est l'habitat, en s'appuyant sur un **Programme Local de l'Habitat**. Elle ambitionne, par cet outil, disposer, pour les six années à venir, d'un document permettant la définition d'une **stratégie en matière habitat**, visant à la prise en compte des besoins en logements de l'ensemble du territoire. Au travers ce document, il s'agira de définir un cadre programmatique, s'appuyant sur une série d'actions, partagées avec l'ensemble des partenaires.

La CAC a tenu à ce que ce programme s'insère dans le **projet stratégique du territoire** d'un développement équilibré et durable, garantissant l'accès aux services sur l'ensemble de l'agglomération.

Il est ainsi complété par l'élaboration de documents de planification complémentaires, à savoir le **Plan de Déplacement du Cotentin (PDC)** et le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**, menés en parallèle du PLH, pour alimenter ce projet. Une cohérence et une coordination entre les différentes démarches est ainsi attendue, également en lien avec les travaux du **Schéma de Cohérence Territorial** du Pays du Cotentin (SCoT), dont la révision a été menée en parallèle. Le PDC a également fait l'objet d'une validation fin 2019. Soulignons que ces différents documents s'appliqueront sur les différents PLUi de la collectivité en cours d'étude.



Rappel sur le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat est un document de synthèse qui définit, pour une durée de 6 ans, les orientations d'une politique locale de l'habitat visant à répondre aux besoins globaux en logements d'un territoire (*quantitatifs et qualitatifs*).

L'élaboration d'un PLH repose sur trois étapes :

1. Un diagnostic local de l'habitat

Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels elle est et sera confrontée. Ce document a été élaboré au cours du 1^{er} semestre 2018.

2. La définition d'objectifs et d'orientations

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 la mixité de l'offre de logements. Cette phase a été menée au cours des mois de novembre à avril 2019.

Cette seconde phase d'élaboration et le diagnostic global ont fait l'objet d'une validation en Bureau Communautaire le 4 avril 2019.

Toutefois, afin d'être compatible avec le SCoT et d'harmoniser les données, la collectivité a fait le choix de ne pas engager les travaux de la phase suivante, tant que le SCoT n'était pas arrêté.

Afin de tenir compte de la situation économique et suite à l'arrêt du SCoT, les nouveaux élus ont reprécisé les objectifs et orientations attendus pour ce PLH, au cours du 1^{er} trimestre 2021

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

En parallèle, la Communauté d'Agglomération a poursuivi ses travaux concernant l'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial et du Plan de Déplacement du Cotentin.

Précisions concernant le présent document d'orientations

Le document d'orientations stratégiques constitue donc le deuxième volet du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin.

Conformément aux dispositions de l'article R.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le document d'orientations expose, au vu du diagnostic, les principes et les objectifs retenus par la Collectivité.

Il indique notamment les principes retenus pour :

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

Ce projet de PLH a été construit dans une démarche partenariale. Des temps d'échanges réguliers avec les élus du territoire, les techniciens, les représentants des pôles, les acteurs de l'habitat, les services de l'Etat ont été organisés tout au long du processus d'élaboration.

- ▶ **Le présent document constitue la phase 2 de définition des objectifs et orientations.**

UN PLH QUI VISE À REpondre À L'ENSEMBLE DES BESOINS



Du diagnostic aux enjeux

Le diagnostic du territoire et de ses spécificités en matière d'habitat a été mené à partir de l'analyse de nombreux indicateurs, de rencontres, d'animations d'ateliers thématiques et territoriaux, dont des ateliers communs aux PCAET et au PDC.

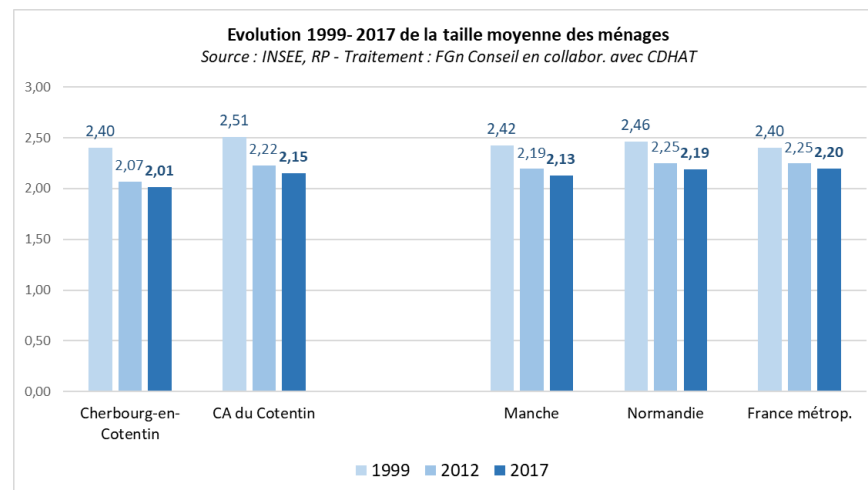
Il tient compte des divers textes réglementaires et s'est appuyé sur le Porter à Connaissance de l'Etat, le SCoT, le Schéma d'Accueil et d'hébergement des Gens du Voyage, le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées... Une attention particulière a été portée à la cohérence avec les différents Plans, en cours de définition.

Les éléments marquants qu'il convient de retenir, définissant ce nouveau territoire du Cotentin sont les suivants :

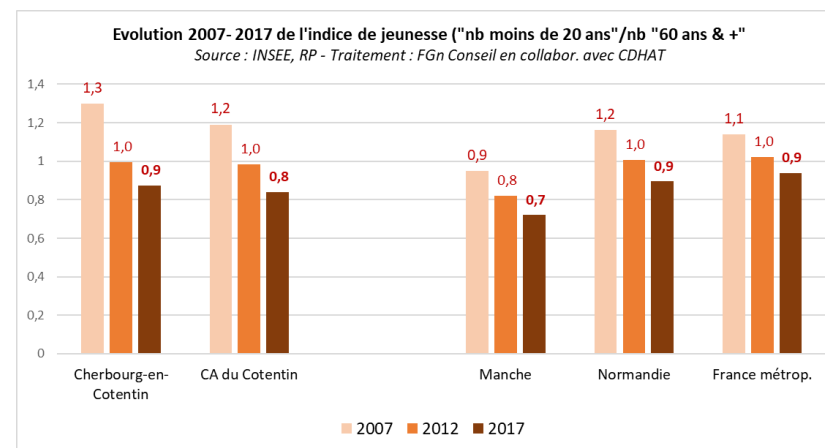
Situation géographique, démographie, équipements

- ▶ Avec 132 communes (129 en 2019) et 181 636 habitants, la CAC regroupe **plus du tiers de la population départementale**
- ▶ Cherbourg-en-Cotentin totalise 44 % des habitants de l'agglomération et seulement 8 autres communes totalisent plus de 2000 habitants
- ▶ **Le territoire est bien desservi**, dans sa partie centrale par la RN 13 et par la ligne de chemin de fer
- ▶ Ce territoire apparaît **globalement bien doté en équipements et services, mais** avec des temps d'accès qui peuvent toutefois être longs selon le lieu de vie et **une densité en équipements de proximité faible**
- ▶ L'EPCI fait face à **une diminution de population depuis 1990** (-1582 habitants) liée à un solde migratoire négatif et un solde naturel faible, **mais le déficit migratoire est désormais contenu et, compte-tenu de la bonne situation économique (cf. infra) l'agglomération est redevenue attractive pour les actifs, jeunes et familles avec enfant(s)** (cf. graphique ci-dessous)
- ▶ Les **revenus apparaissent supérieurs à la moyenne départementale, mais masquent des disparités, avec des secteurs ruraux pouvant être plus en difficulté**

- ▶ **La structure de population reste plutôt familiale** (2,15 personnes par foyer en 2017), **mais est en diminution comme partout compte-tenu du desserrement de la population**, avec une nette augmentation du nombre de personnes seules, actifs comme retraités.



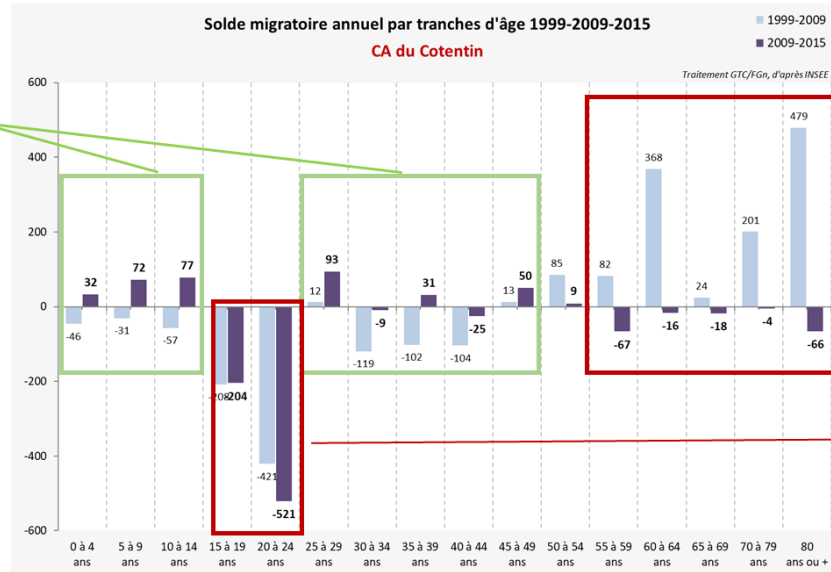
- ▶ **Comme partout, la population tend à vieillir**, avec notamment 10% de « 75 ans & + » en 2017



Une agglomération redevenue attractive pour les actifs avec enfants, notamment grâce à la bonne situation de l'emploi

Un regain récent d'attractivité pour les familles d'actifs s'installant avec leurs jeunes enfants :

- Une dynamique à accompagner par une offre en logement adaptée, en particulier dans les centralités (en neuf et en renouvellement urbain), avec un objectif de maîtrise de la consommation foncière et de consolidation des équipements et commerces.



On notera qu'alors que le territoire était attractif pour les personnes âgées, il a désormais du mal les retenir :

- un enjeu particulier concernant le public des seniors, pour développer une offre adaptée (dans le neuf et l'existant)

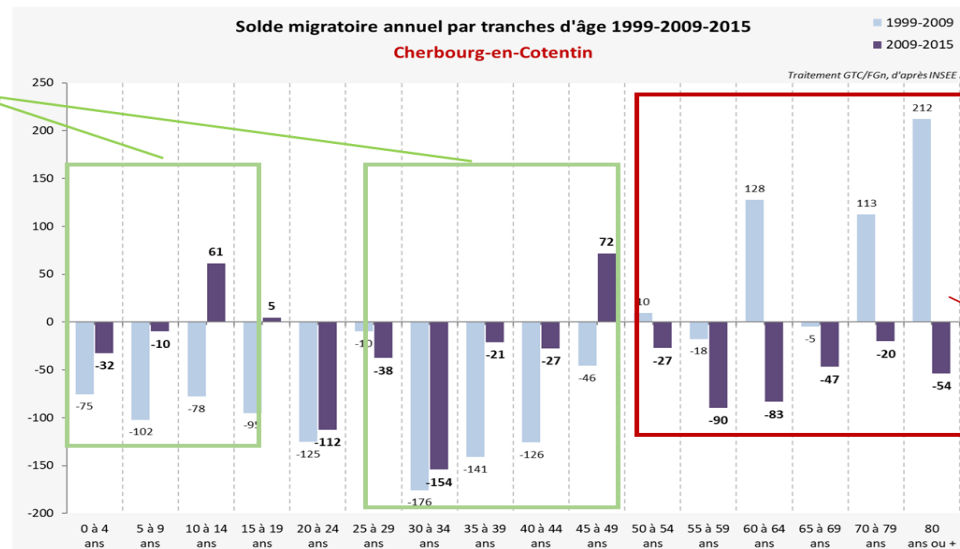
On soulignera néanmoins que les dernières données du recensement semblent montrer un regain d'attractivité sur les seniors.

Le départ des étudiants et très jeunes actifs

Un enjeu particulier de fixation des familles à Cherbourg : la nécessité d'une offre nouvelle familiale, adaptée en prix et en produit (formes d'habitat « intermédiaire », permettant de grands logements avec extérieurs, compromis entre l'individuel et le petit collectif)

Dans la Ville de Cherbourg en Cotentin, une nette réduction récente des déficits migratoires sur les familles d'actifs avec enfants avec même un excédent sur les 45-50 ans qui viennent avec leur enfant scolarisable en secondaire :

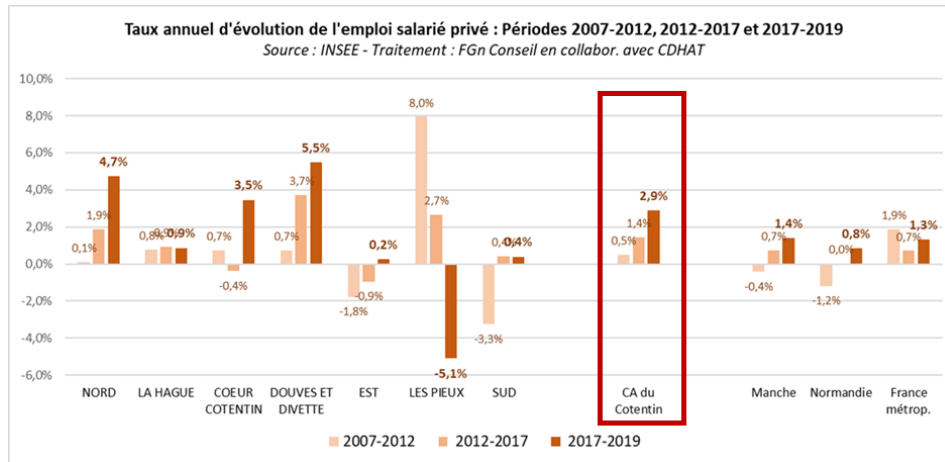
- Une dynamique à accompagner et amplifier, notamment via des produits d'accession attractifs en prix et en formes architecturales (habitat intermédiaire)



Une perte d'attractivité concernant les seniors qui n'a pas épargné la « Ville-centre »

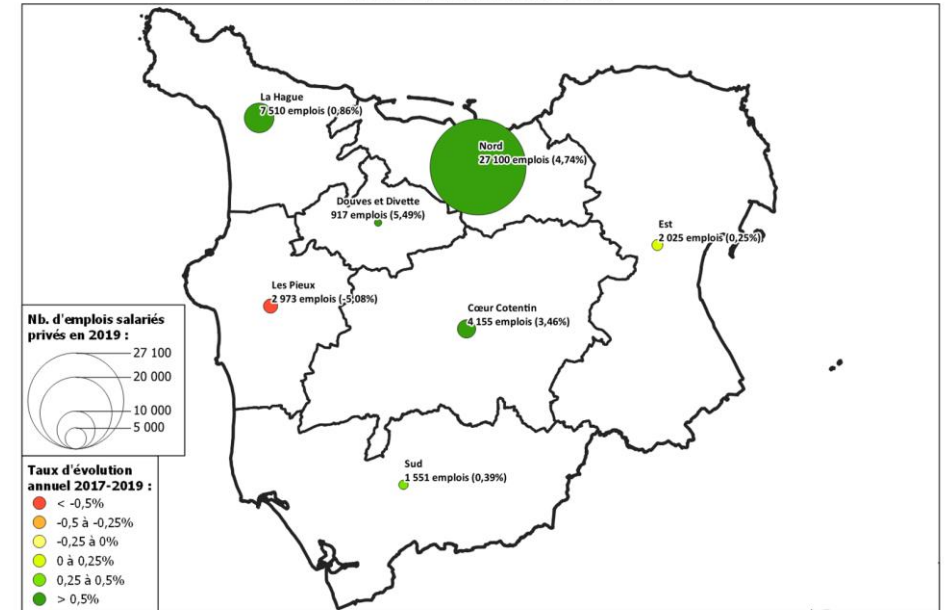
Dynamique de l'emploi

- ▶ La CAC représente un pôle d'emplois important à l'échelle du département : elle comptait 73 200 emplois en 2017, soit 38 % des emplois présents sur le département
- ▶ Surtout, la CAC rencontre un vrai dynamisme récent de l'emploi, notamment salarié privé¹ :



- ▶ Ainsi, les recrutements sont importants et les entreprises proposent de nombreux postes, à l'instar de LM WIND POWER qui recrute 300 salariés en 2021. Les entreprises organisent des Job Dating.
- ▶ Plus généralement, selon une enquête de France Stratégie en juillet 2020, le Cotentin, et plus particulièrement le bassin d'emploi de Cherbourg, est considérée comme l'une des zones les plus performantes de France entre 2006 et 2018.

Nombre d'emplois salariés privés en 2019 et taux d'évolution annuel 2017-2019, dans les PLUI de la CA du Cotentin



- ▶ En douze ans, le taux de chômage a baissé de près de trois points, grâce notamment au dynamisme des secteurs nucléaire et naval. Pour les années suivantes, un autre secteur porteur en termes d'emploi pourrait conforter la performance de Cherbourg : l'éolien, qui embauche encore par centaine sur le port.

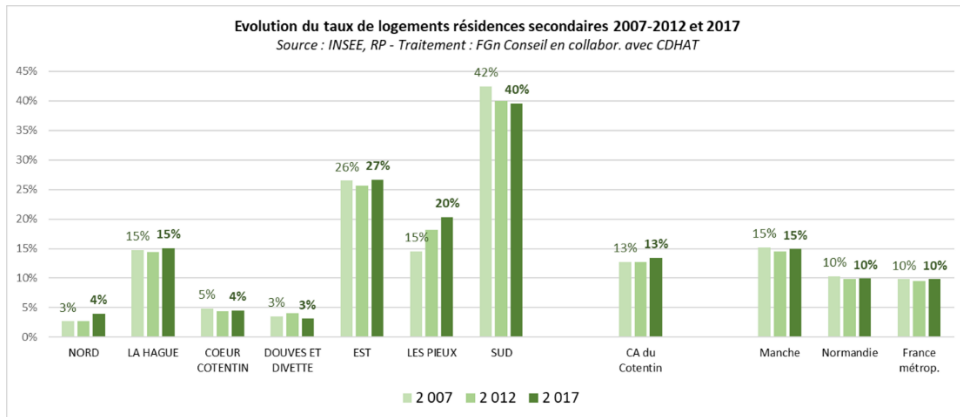
Situation du parc de logements

- ▶ Le parc immobilier totalise 103 171 logements en 2017 (INSEE), composé de :
 - ✓ 79 % de résidences principales, occupées en majorité par des propriétaires occupants (60 %), par des locataires HLM (21 %) puis des locataires du parc privé (18 %)

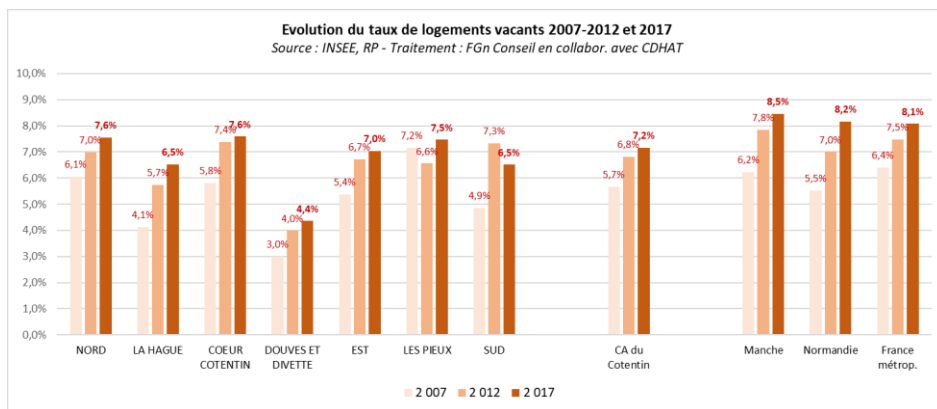
¹ Rappelons que l'emploi salarié représente désormais l'essentiel des dynamiques en France. Sur la CAC, il concentre 63 % des emplois totaux proposés.

- ✓ **13 870 résidences secondaires ou occasionnelles, soit 13% du parc total de logements**, mais elles représentent jusqu'à 40 % des logements du secteur « Sud »

Sur le littoral plus particulièrement, les résidences secondaires peuvent s'avérer un obstacle à l'installation de résidents permanents (tension sur le marché, prix plus élevé)



- ✓ **7 394 logements vacants, soit un taux de 7,2 %, légèrement inférieur aux moyennes départementales et régionales, mais en progression comme ailleurs :**



La vacance structurelle est présente tant dans les cœurs de bourgs que dans certains hameaux et dans les grandes villes, et concerne essentiellement des petits logements, avec moindre confort. Elle est liée à l'inadéquation des produits aux besoins des ménages : **il s'agit donc d'un enjeu majeur pour le présent PLH**, comme cela sera développé plus loin

- Un accroissement modéré du parc de logements est constaté
- On observe une forte représentation de logements de grande taille et individuels
- Le parc immobilier est composé de **logements plutôt anciens, potentiellement peu performant énergétiquement**

On note en outre la présence de logements jugés inconfortables et ne répondant pas toujours aux attentes en termes de confort, de thermique, d'accessibilité

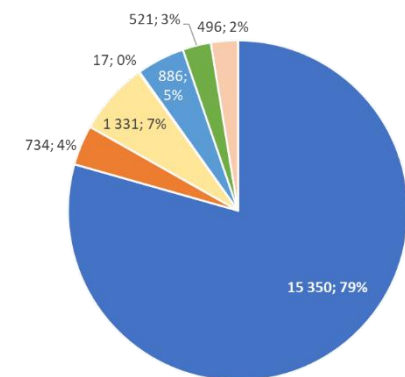
L'analyse du marché du logement a souligné les points suivants :

Parc social

- ▶ Près de 80% de l'offre est située sur le secteur de PIUj Nord (CEC)

Elle est moins présente sur les autres secteurs de la CAC et ne contribue pas à une offre diversifié;

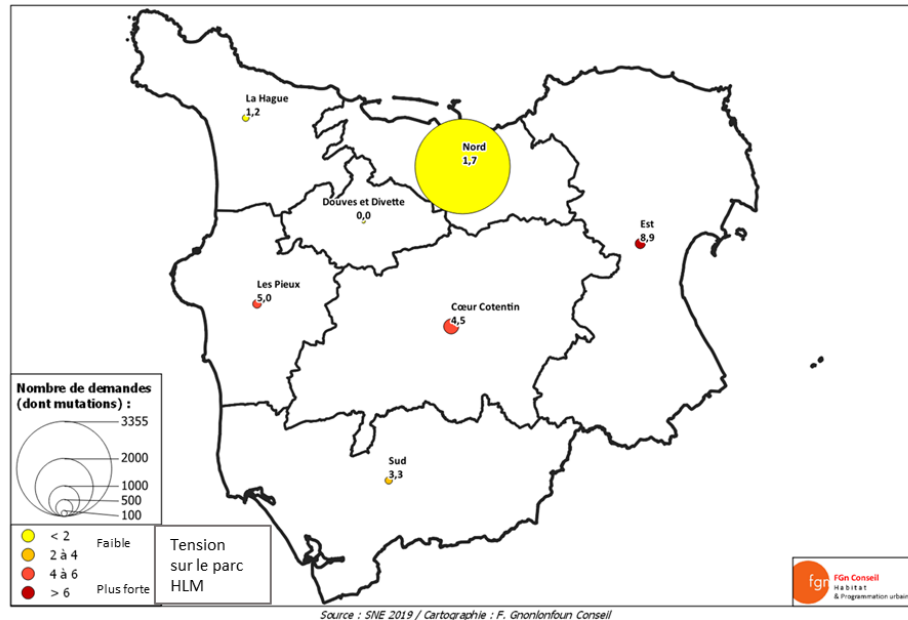
Répartition du parc social en 2020
(hors parc non conventionné des SEM)
Source : RPLS - Traitement : FgN Conseil en collabor. avec CDHAT



■ NORD ■ LA HAGUE ■ COEUR COTENTIN ■ DOUVES ET DIVETTE ■ EST ■ LES PIEUX ■ SUD

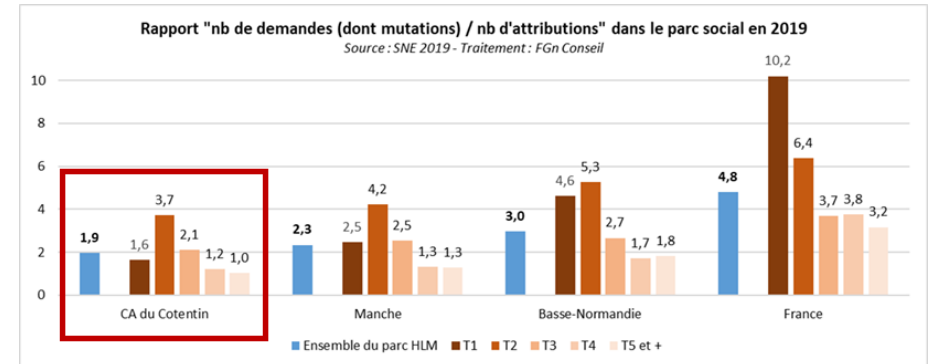
- ▶ La demande HLM exprimée est quantitativement plus importante là où l'offre est très présente (secteur de Cherbourg), mais plus « intense » ailleurs, où l'on rencontre davantage de difficultés pour y répondre :

Rapport "nb de demandes (dont mutations) / nb d'attributions" dans le parc social en 2019 dans les PLUi de la CA du Cotentin



> Le besoin de développement de l'offre HLM nécessite un rééquilibrage en matière de répartition géographique équilibrée

> Par ailleurs, on soulignera une pression plus particulière sur les T2



- ▶ Le parc HLM est souvent ancien, composé en grande partie de logements collectifs, de taille moyenne
- ▶ Il est souvent occupé en grande partie par des ménages isolés (63 % sont des personnes seules ou des familles monoparentales), âgés (26 % des locataires ont plus de 65 ans), disposant de petits moyens et des revenus en diminution (une occupation sociale affirmée)
- ▶ Les demandeurs HLM sont d'abord des ménages déjà locataires du parc HLM.
- ▶ Des objectifs de production de logement social non atteints dans l'ancien PLH de Cherbourg-en-Cotentin
- ▶ Le quartier des Fourches-Charcot-Spanel fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Parc privé existant

- ▶ **Le parc locatif privé apparaît peu qualitatif**, tant au niveau de sa taille, de la typologie des biens, qu'en termes d'accessibilité
- ▶ **Des besoins en logements locatifs globalement mal satisfaits pour des pavillons**, des petits logements qualitatifs **en centre bourgs** et de logements adaptés aux **personnes âgées**

Dynamique de construction et marché immobilier

- ▶ 1868 hectares ont été urbanisés pour le bâti de 2000 à 2014 sur la CAC (124 hectares par an), 1,3 % de la surface totale de la CAC
- ▶ Un prix médian des terrains à bâtir vendus de 40 000 € (tendance haussière) avec des superficies de parcelles à la baisse (600-700 m², hors Cherbourg-en-Cotentin)
- ▶ Un marché de l'ancien plutôt dynamique, avec 1 200 logements vendus chaque année et plus particulièrement depuis ces derniers mois
- ▶ Des accessions facilitées par le PTZ (2552 ménages bénéficiaires de 2010 à 2015).



Besoins spécifiques à certaines populations

Le diagnostic et la prise en compte des dynamiques récentes ont mis en exergue des besoins spécifiques en matière d'offre en logements. Il s'agit en particulier :

- ▶ Une offre incomplète à destinations des nouveaux arrivants sur le territoire (jeunes actifs, cadres,...)
- ▶ Une offre de logements/hébergements pour les jeunes (étudiants, apprentis, décohabitants) qui a, jusqu'à présent, permis de répondre aux besoins, sauf ceux de courte durée.

Avec le développement de l'emploi et de l'offre universitaire, il convient d'envisager de développer l'offre de courte durée, permettant d'accueillir un public large d'entrants sur le territoire (étudiants, jeunes actifs dont jeunes familles) avant qu'ils ne poursuivent leur parcours résidentiel ailleurs sur le territoire

- ▶ Une installation parfois précaire de **travailleurs saisonniers**
- ▶ Une **population âgée et vieillissante** sur certains secteurs, rencontrant des besoins spécifiques pour se loger
- ▶ Une **faible présence de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite** et un manque d'anticipation de la perte d'autonomie relevé
- ▶ **Des aires d'accueil pour les gens du voyage occupées de façon quasi permanente et stationnements illicites de « voyageurs » constatés sur quelques communes :**
Des obligations inscrites au Schéma départemental des gens du voyage.

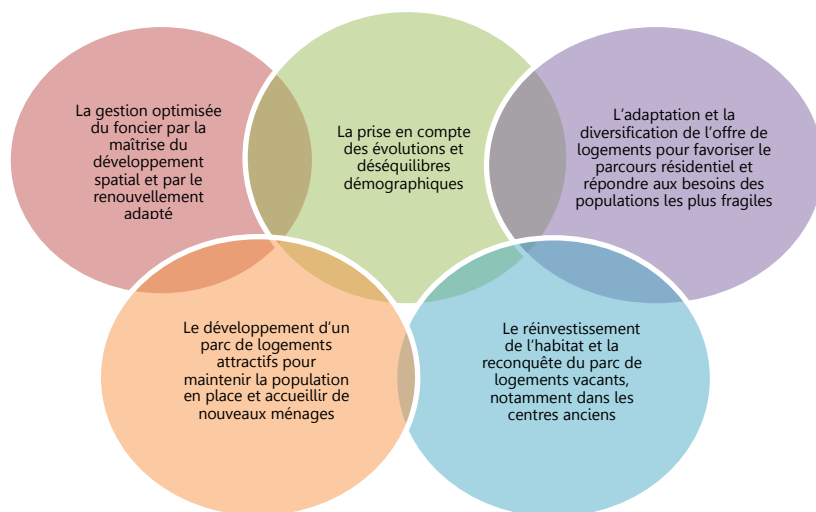
NB : des données actualisées par rapport à celles présentées dans le diagnostic.

Les enjeux identifiés

Au vu des différentes caractéristiques du territoire, synthétisées ci-avant, et afin de contribuer à son rayonnement la Communauté d'Agglomération Le Cotentin exprime le souhait de disposer d'un habitat plus qualitatif et plus diversifié, tout en respectant les grands équilibres du territoire.

L'objectif affiché est de disposer d'un habitat attractif, permettant le **développement durable et équilibré** du Cotentin.

Cinq grands enjeux qualitatifs, interagissant les uns les autres, ont ainsi été définis.



A travers ces cinq enjeux, l'EPCI affirme son objectif de mettre en place une politique de l'habitat qui veillera à l'équilibre entre production neuve et

amélioration des logements existants, dans un souci de maîtrise du foncier.



Le Cotentin
Un habitat attractif
pour un développement durable et équilibré

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES



4 grandes orientations stratégiques pour répondre à l'ensemble des enjeux identifiés

La déclinaison des enjeux arrêtés par la collectivité pour son futur Programme Local de l'Habitat se traduit en quatre grandes orientations, prenant en compte l'ensemble des besoins des populations actuelles et futures :

PRIORITÉS POUR LA FUTURE POLITIQUE DE L'HABITAT DE L'AGGLOMÉRATION LE COTENTIN

▶ RÉPONDRE À L'ENSEMBLE DES BESOINS ET FLUIDIFIER LES PARCOURS RESIDENTIELS POUR LES HABITANTS

- Logement des jeunes et saisonniers
- Logement des cadres et professions intermédiaires
- Logement des personnes âgées et handicapées
- Sédentarisation des gens du voyage
- Le logement «abordable» (sur la base de l'accèsion à la propriété)
- L'accès au logement des primo-accédants ...

Vers une politique de logements inclusifs

▶ MASSIFIER LA RÉNOVATION THERMIQUE DES LOGEMENTS POURSUIVRE ET AMPLIFIER L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

- Mobiliser au mieux les aides existantes sur l'ensemble du territoire
- Organiser, clarifier l'information et l'accompagnement pour optimiser la pertinence et la qualité des travaux de rénovation
- Améliorer la qualité du parc de logement social...

*Dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG, ACV, Petites Villes de Demain...)
SARE à l'échelle de l'agglomération
Aides complémentaires des collectivités ...*

▶ ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE DE L'AGGLOMÉRATION, EN ASSURANT UN DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT ÉQUILIBRÉ ET DIVERSIFIÉ ENTRE LES PÔLES, PRIVILÉGIANT LES CENTRALITÉS ET LUTTANT CONTRE LA VACANCE

- Produire les 4652 logements dont le territoire a besoin en assurant une répartition équilibrée de l'offre de logements entre les territoires
- Définir une stratégie foncière en faveur d'un habitat durable permettant :
 - De reconquérir les espaces délaissés dans les villes et les bourgs (friches et dents creuses localisées au sein du tissu bâti des communes)
 - De mobiliser le parc de logements vacants
 - De nouvelles formes architecturales et urbaines ?
- Renforcer la vitalité des pôles de centralité en développant une offre de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle

▶ ORGANISER LE PLH POUR FAIRE DE L'HABITAT UNE POLITIQUE STRUCTURÉE DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- Mettre en place le dispositif de pilotage et fédérer les acteurs
- Disposer des outils de suivi et d'évaluation du PLH
- Organiser la communication

Orientation 1 : Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants

Les éléments de constat

Le cadre réglementaire d'un PLH spécifie que ce document doit tenir compte des orientations/actions inscrites dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Sont concernées plusieurs types de populations dites « spécifiques », à savoir : les jeunes (apprentis, stagiaires, saisonniers...), les personnes âgées et/ou handicapées, les personnes en difficulté, les gens du voyage... Cette orientation intègre de même les réflexions sur les mesures d'accompagnement nécessaires à mettre en place pour ces ménages. En effet, l'accompagnement est une condition préalable à la bonne intégration de ces populations. Aussi, les besoins des ménages sont de nature diverse.

L'important développement des entreprises locales, tout particulièrement sur Cherbourg-en-Cotentin a pour conséquence des besoins de mains d'œuvre récents exprimés par les entreprises. Pour y répondre, elles sont amenées à faire appel à des salariés « extérieurs » à la CAC. Dans un contexte de tension immobilière, il convient d'apporter des réponses en termes de logements/hébergements à ces nouveaux arrivants.

La Communauté d'Agglomération apporte des réponses aux logements des étudiants, notamment via le parc HLM et les résidences étudiantes. Les besoins exprimés par les partenaires pour ce public sont plus tournés en direction de l'accueil des stagiaires, apprentis, des jeunes sous contrats de courte durée, des jeunes décohabitants ou encore des saisonniers à la recherche d'un logement/hébergement, notamment dans le cadre du développement des entreprises.

Même si globalement la population dispose d'un niveau de ressources moyen, la CAC accueille une population fragile, disposant de faibles ressources. Or, l'offre de petits logements et à bas coûts est faible et ne permet pas de répondre aux besoins. Une partie de la réponse est traitée dans l'orientation n°3 dans le cadre du développement de l'offre. La

collectivité souhaite faciliter le parcours résidentiel au sein du parc social et notamment favoriser l'accès social à la propriété.

La collectivité fait face à une population âgée et vieillissante sur certains secteurs, rencontrant des difficultés pour se loger, faire les travaux leur permettant de rester à domicile. La prise en compte du vieillissement doit ainsi intégrer les besoins en matière de soins à domicile et de services de proximité, l'adaptation des logements publics et privés et le développement de logements neufs adaptés. L'EPCI souhaite également réfléchir à des formules plus souples, plus innovantes.

La CAC propose trois aires d'accueil pour les gens du voyage. Le Schéma départemental préconise la création d'un dispositif d'accueil temporaire estival. En outre, face à l'aspiration d'un nombre croissant de voyageurs à pouvoir disposer de terrains privés, adaptés à leur mode de vie, l'intercommunalité doit se donner les moyens d'une réflexion sur la sédentarisation et l'accompagnement de ces ménages.

Les objectifs

L'enjeu pour l'EPCI est de permettre l'émergence de solutions répondant aux besoins des ménages nécessitant un habitat spécifique ou adapté et un accompagnement, et ce, à chaque niveau du parcours résidentiel. Elle souhaite ainsi :

- ▶ Favoriser l'installation des salariés sur le territoire
- ▶ Répondre aux besoins des jeunes
- ▶ Harmoniser l'accueil et l'information des demandeurs de logements sociaux
- ▶ Favoriser une offre de logement abordable
- ▶ Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicaps
- ▶ Répondre aux besoins des mal-logés, des personnes en situation de fragilité
- ▶ Poursuivre la politique d'accueil des Gens du voyage...

Favoriser l'installation des salariés sur le territoire

Comme cela a été développé précédemment, **la Communauté d'Agglomération Le Cotentin rencontre un vrai dynamisme, récent de l'emploi salarié privé.**

Les recrutements sont importants et les entreprises proposent de nombreux postes, à l'instar de LM WIND POWER qui recrute 300 salariés en 2021. Les entreprises organisent des Job Dating.

Selon l'enquête de France Stratégie en juillet 2020, le Cotentin, et plus particulièrement le bassin d'emploi de Cherbourg, est considérée comme l'une des zones les plus performantes de France entre 2006 et 2018.

En douze ans, le taux de chômage a baissé de près de trois points, grâce notamment au **dynamisme des secteurs nucléaire et naval**. Pour les années suivantes, un autre secteur porteur en termes d'emploi pourrait conforter la performance de Cherbourg : **l'éolien, qui embauche encore par centaine sur le port.**

Action Logement apporte ainsi le témoignage suivant : « *nous manquons de logements meublés, de petite taille, pour les personnes en mobilité et aussi de logements en accession à la propriété pour « fidéliser » les salariés* ».

Ce dynamisme économique concerne, à leur échelle, la majeure partie des secteurs de l'agglomération. Il se doit d'être accompagné via le développement d'une offre attractive, en logements neufs, et en logements vacants réhabilités, en particulier dans les polarités.

Aussi, ce sujet revêt un intérêt majeur pour le territoire en termes d'adaptation aux réalités économiques, de renforcement de l'attractivité résidentielle.

Répondre aux besoins des jeunes

Le diagnostic a souligné une part importante de 10-19 ans sur le territoire de la CAC. A contrario, les jeunes adultes sont peu présents, traduisant une difficulté à les « conserver ».

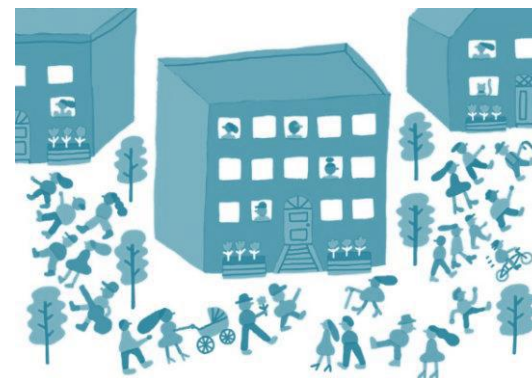
Globalement, le parc de logements à Cherbourg-en-Cotentin répond aux besoins des jeunes, avec une offre locative sociale développée, une offre de logements proposés aux étudiants.

Toutefois, **l'accueil sur une durée relativement courte reste une problématique, particulièrement hors Cherbourg-en-Cotentin, pour les travailleurs de la centrale nucléaire de Flamanville ou encore pour les travailleurs saisonniers du Val de Saire, se logeant en caravane sur des terrains non appropriés.**

Le projet de création d'une antenne FJT à Valognes constituera une première réponse.

Tout comme pour les personnes âgées, il est important de bien informer ces populations sur l'offre et les services existants, voire de proposer un accompagnement plus renforcé pour certains publics.

La Communauté d'Agglomération diversifie son offre de formation universitaire. Aussi, souhaite-t-elle à moyen terme pouvoir offrir aux étudiants des formules d'hébergements plus groupées, style Campus.



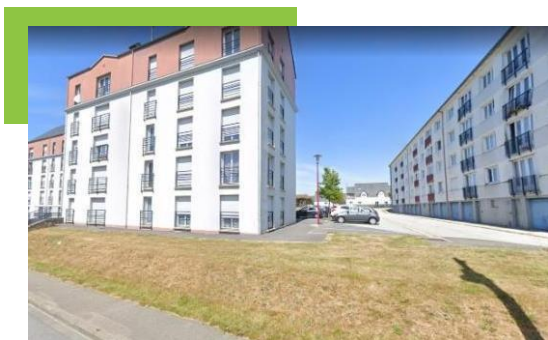
Harmoniser l'accueil et l'information des demandeurs de logements sociaux

L'attractivité du parc locatif se traduit par des travaux réguliers d'entretien du parc, par des opérations de renouvellement urbain (cf. ci-après), et également par le biais de l'information et de l'accompagnement des demandeurs, notamment via le fichier départemental de la demande.

Aussi, la mise en place du Plan Partenariat de Gestion de la Demande et d'information des demandeurs est un outil intéressant à mettre en place. Il a été développé dans le cadre de la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové, dite **loi Alur**.

Le PPGD mis en place pour 6 ans précise notamment les lieux d'enregistrement, la demande électronique, le dossier unique, le droit à l'information du demandeur. Il comporte également la mise en place d'un système de cotation de la demande qui nécessitera la définition d'actions de communications renforcées auprès des demandeurs.

Outre cet outil, la réponse à cet objectif se traduit par l'instauration de la Conférence Intercommunale du Logement (mise en place en 2017). La Conférence permet d'adopter des orientations en matière d'attribution des logements sociaux, proposer les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires, élaborer la convention sur les attributions. Il s'agit de maintenir et renforcer les équilibres de peuplement en mettant en œuvre collectivement les orientations intercommunales d'attributions adoptées par la CIL.



Favoriser une offre de logement « abordable »

Dans l'objectif de rechercher une **mixité sociale** dans les nouvelles opérations, en évitant de délivrer un seul type de produit et pour tenir compte des besoins d'équilibres sociaux à l'échelle de l'ilot ou du quartier, il convient de favoriser le développement d'une offre de logements abordables. Il s'agit d'assurer une meilleure adéquation entre la **capacité contributive des ménages et l'offre proposée**.

Les logements en accession abordable sont des logements permettant à des ménages disposant de faibles ressources de pouvoir accéder à la propriété.

L'accession sociale, via la PSLA, permet de répondre à cet objectif. Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat. Le mécanisme de location-accession permet à des ménages, sans apport personnel, d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur Hlm. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « part acquisitive »). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. Ce contrat est ouvert à l'acquisition dans le neuf comme dans l'ancien.

A l'échelle de la CAC, la demande de ce type de produit est peu importante. Toutefois, compte tenu des caractéristiques des ménages, ce mode d'accession à la propriété peut correspondre à des besoins. Aussi, la Communauté d'Agglomération souhaite soutenir/promouvoir le développement de l'accession sociale à la propriété.

D'autres dispositifs pourront être étudiés telle la diminution du prix du terrain, le report de l'achat du foncier, dans le cadre de partenariats entre les promoteurs et la collectivité.

Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicap

La Communauté d'Agglomération recense, en 2016, 17 956 habitants de plus de 75 ans, soit 9,9 % de la population, alors que cette part n'était « que » de 9,7 % cinq ans plus tôt.

La collectivité fait face à un vieillissement marqué de la population. Cette situation nécessite de proposer des solutions de logements adaptés aux ménages, mais aussi de pouvoir anticiper la prise en compte de la dépendance en termes d'adaptation des logements et d'offre de logements dédiés.

Toutefois, le diagnostic a souligné les particularités territoriales pour ce vaste secteur, avec un vieillissement plus marqué sur le littoral et en milieu rural, des moyens financiers qui diffèrent également avec des ressources peu élevées sur la Vallée de l'Ouve, le Val de Saire ou encore Cherbourg en Cotentin.

Aussi, il convient de pouvoir proposer une offre nouvelle de logements, adaptée, proche des services, répondant à une mixité sociale et générationnelle. La taille des logements doit être variée.

Outre les logements adaptés pour les personnes âgées et ou handicapées, le maintien à domicile reste à privilégier, en soutenant les travaux, tout en offrant un accompagnement de qualité.



Répondre aux besoins des mal-logés, des personnes en situation de fragilité

Le niveau de ressources des habitants de la CAC est globalement supérieur à celui des Manchois que ce soit pour le niveau de revenu médian ou le revenu fiscal de référence des foyers fiscaux. A l'est et au sud du territoire ces niveaux de ressources apparaissent toutefois nettement plus faibles, avec une population plus « rurale » ou encore à Cherbourg en Cotentin, à mettre en relation avec la part importante de logements locatifs sociaux.

L'offre de petits logements, à bas coûts, est faible et ne permet pas de répondre aux besoins. Des ménages vivent ainsi dans des conditions précaires.

Aussi, il faut pouvoir aider ces ménages à réaliser des travaux dans leur logement, leur proposer du logement social ou encore pouvoir proposer de l'hébergement adapté.

Il a ainsi été évoqué par les communes et les différents partenaires le besoin d'accompagner les ménages dans leur problématique logement.

La CAC souhaite travailler avec les partenaires sociaux de terrain, accompagner les initiatives locales et soutenir les politiques départementales.

Il n'y a pas de dynamique de repérage de l'habitat indigne au niveau local aujourd'hui. Or, avec la Loi ALUR, les élus doivent remonter l'information au département. L'objectif est de disposer d'informations sur les situations de mal logement rencontrées par les ménages et de **faire remonter ces difficultés** vers les institutions compétentes, vers le Pôle Départemental d'Habitat Indigne. Un processus de remontée de l'information sera à étudier avec les élus communaux. La mise en place de rencontres périodiques et l'animation du réseau permettront d'alimenter l'observatoire du logement (cf. orientation n°4).

Poursuivre la politique d'accueil des gens du voyage

La CAC propose trois aires d'accueil à destination des gens du voyage à Tourlaville, Octeville et Valognes. Les deux premières créées il y a 13 ans se trouvent occupées à l'année (un peu moins celle d'Octeville). L'aire de Valognes, ouverte depuis peu, est moins fréquentée par les gens du voyage ; les habitudes ne sont pas prises.

Au vu de cette occupation, il apparaît la nécessité de privilégier des solutions de sédentarisation pour ces familles installées à demeure. Une dizaine de familles pourrait être intéressée par des **terrains familiaux locatifs** ou **des logements adaptés**.

En outre, afin de répondre au Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, récemment révisé, la Communauté d'Agglomération va devoir créer une aide de grand passage ou plusieurs aires de moyen passage pour accueillir les stationnements estivaux sur son territoire.



L'accueil des gens du voyage

Orientation 2 : Massifier la rénovation thermique des logements – Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat

Les éléments de constats

Le parc de logements est considéré comme vieillissant, avec 51 % d'entre eux achevés avant la 1^{ère} réglementation thermique de 1975. D'une manière générale, les logements souffrent d'un manque de confort, particulièrement en secteur rural. Les logements des années 1970 souffrent également d'inadaptation aux modes de vie actuels, en termes de qualité thermique et également de configuration.

La présence importante de chauffage électrique pour des logements mal isolés a pour conséquence un classement conséquent de logements en E, F ou G au DPE, exposant les ménages à des difficultés.

Dans le cadre des travaux de définition du plan climat air, énergie territorial, la consommation énergétique liée à l'habitat a été évaluée à 39% de la consommation total du territoire. La rénovation thermique des logements constituent un levier important pour agir sur cette question.

La massification de la rénovation thermique représente par ailleurs des enjeux économiques et sociaux :

- Améliorer l'efficacité énergétique
- Limiter les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre
- Limiter l'étalement urbain
- Offrir une offre de mobilité de qualité
- Anticiper les impacts et adapter le territoire au changement climatique

Le territoire comporte 547 copropriétés, dont 88,5% en gestion par un syndic professionnel. Peu d'entre-elles apparaissent concernées par des problèmes de fragilité. Il convient toutefois de rester vigilant quant à leurs évolutions.

Aussi, la collectivité souhaite intervenir sur la reconquête du parc ancien, enjeu partagé par l'ensemble des communes.

Il s'agit de :

- Mobiliser au mieux les aides existantes en matière d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire.
- Organiser, clarifier l'information et l'accompagnement pour optimiser la pertinence et la qualité des travaux de rénovation
- Améliorer la qualité du parc de logement social

Afin de soutenir l'attractivité des communes de son territoire, la Communauté d'Agglomération a répondu aux appels à manifestation d'intérêt de l'Etat. Cherbourg-en-Cotentin a été retenu parmi les 222 autres villes au titre d' « Action Cœur de Ville » et 11 autres communes du Cotentin au titre de « Petites Villes de Demain ». Il s'agit de : Barneville-Carteret, Quettehou, Bricquebec-en-Cotentin, Saint-Pierre-Eglise, La Hague, Saint-Sauveur-le-Vicomte, Les Pieux, Saint-Vaast-la-Hougue, Montebourg, Valognes et Port-Bail-sur-Mer.

Au titre de l'habitat, ces dispositifs permettent de mettre en place des Opérations de Revitalisation des Territoires qui vise à favoriser la réhabilitation de l'habitat et mieux maîtriser le foncier en travaillant par ailleurs sur d'autres leviers (renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville, faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux, ...)

La CAC souhaite informer et accompagner les propriétaires afin d'optimiser la qualité des projets. A ce titre, elle souhaite proposer :

- Un accompagnement neutre, indépendant et gratuit
- Des conseils techniques et financiers
- Un accompagnement renforcé pour les projets « lourds »

Le dispositif SARE devra constituer le socle de cet objectif.

Les objectifs

L'intervention sur le parc ancien permettrait de répondre aux enjeux suivants :

- ▶ Améliorer le parc de logements existants afin de proposer une offre qualitative et complémentaire à l'offre nouvelle
- ▶ Favoriser les travaux de rénovation thermique
- ▶ Améliorer le confort du parc de logements et résorber les situations d'habitat indigne
- ▶ Adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie
- ▶ Veiller à l'évolution des copropriétés
- ▶ Offrir un cadre de vie de qualité (logement, environnement, espaces publics)

Veiller à l'efficacité énergétique et la lutte contre la précarité énergétique

Près de 38 % des résidences principales sont aujourd'hui chauffées à l'électricité. Un moyen de chauffage pouvant vite s'avérer onéreux lorsque les logements sont mal isolés. Ainsi, selon les professionnels de l'immobilier, de nombreux biens sont classés en F, voire G au DPE.

Les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PCAET ont souligné que le taux d'effort énergétique des ménages est estimé à 9,3 % du revenu fiscal médian (soit 1 832 €), soulignant ainsi qu'une part importante de la population est confrontée à la problématique de la précarité énergétique.

Plus globalement, c'est toute la question de l'amélioration de la performance énergétique, de la sobriété énergétique qui doit être traitée, afin de répondre aux enjeux de la transition écologique.

Cet enjeu concerne tout autant le parc privé que le parc public. En effet, ce dernier, plutôt ancien, nécessite également d'être rénové.

Ainsi, il conviendra de proposer de l'information et des aides adaptées pour y remédier.

Un travail pourrait être mené avec les professionnels du bâtiment.

La déclinaison de cet objectif se fera en lien avec les actions envisagées au titre du Plan Climat Energie.



Amplifier l'amélioration de l'habitat et lutter contre l'habitat indigne et insalubre

Le parc de logements est ancien, avec des logements vieillissants, énergivores (défaut d'isolation, chauffage électrique, grande taille, individuel), parfois peu qualitatifs en termes de confort. Il convient d'améliorer les conditions de logement des ménages et de les soutenir dans la réalisation de leurs travaux. Des procédures d'accompagnement pourraient ainsi être proposées.

Au-delà des **aides à l'amélioration de l'habitat**, il convient de proposer de véritables outils pour lutter contre l'habitat indigne, par des mesures incitatives, puis coercitives en cas de non-intervention des propriétaires.

Orientation 3 : Accompagner la dynamique de l'agglomération, en assurant un développement de l'habitat équilibré et diversifié entre les pôles, privilégiant les centralités et luttant contre la vacance

Les éléments de constats

Même si la population était en diminution depuis les années 1990, le territoire voit son parc de logements s'accroître régulièrement, du fait du desserrement des ménages, et d'une inadaptation d'une partie du parc existant notamment.... Cet accroissement s'est surtout produit par des constructions neuves, basées sur le mono-produit pavillonnaire, en accession à la propriété, en périphérie des centres villes/bourgs. Ce développement ne s'est pas toujours fait dans le sens d'une mixité sociale, d'une économie des sols agricoles et naturels et d'une diversité de l'habitat. Il a été favorisé par une offre importante de terrains disponible.

Le développement de l'habitat doit désormais s'inscrire dans un principe de sobriété foncière favorisant en particulier l'utilisation du potentiel foncier située dans les zones déjà urbanisées, le traitement de friche, ou le recours à des formes urbaines adaptés.

Si le diagnostic du territoire, effectué au 1^{er} semestre 2018, avait pu souligner un marché globalement peu tendu, des données plus récentes montrent toutefois une demande de logements importante des prix immobilier et foncier en hausse.

Le développement de l'habitat prévu dans le cadre du PLH devra tenir compte de ces différents éléments et proposer les outils permettant d'accompagner les communes dans leur développement.

A ce titre, la reconquête du parc ancien s'inscrit dans une approche globale d'aménagement du territoire, visant à **contenir la consommation**

foncière et l'étalement urbain. La mobilisation du parc de logements vacants de longue durée constitue une opportunité pour le territoire.

Les objectifs

L'enjeu principal pour la collectivité est de favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations.

Cette orientation doit ainsi permettre d'atteindre les trois objectifs suivants :

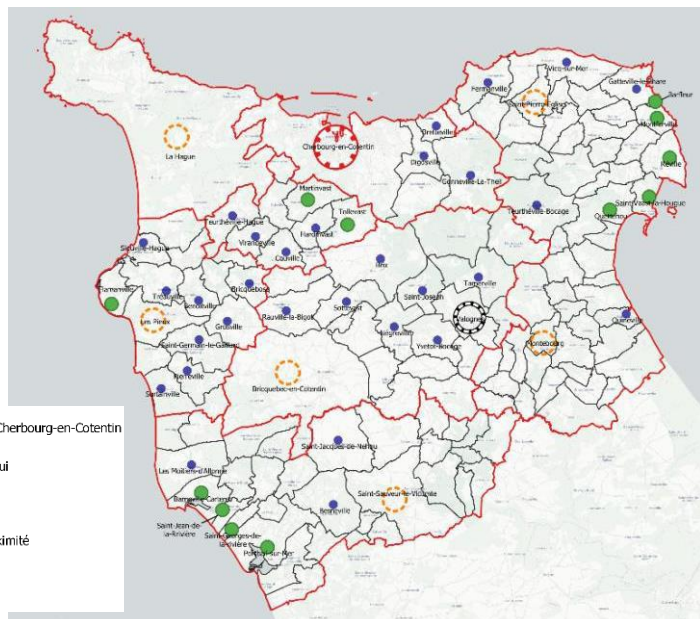
- ▶ Contribuer à un développement équilibré et durable des communes
- ▶ Poser une stratégie foncière en faveur d'un habitat durable
- ▶ Remettre sur le marché les logements vacants afin de proposer une offre qualitative et complémentaire à l'offre nouvelle

Se doter d'objectifs de production permettant un développement équilibré et durable des communes

Les objectifs

A travers cet objectif, la collectivité souhaite assurer un développement de l'urbanisation, lié à l'habitat, **respectueux des équilibres du territoire et de sa structuration hiérarchisée.**

Un travail de **structuration en six catégories** a ainsi été mené dans le cadre des travaux du SCOT, décliné de la manière suivante :



Le Cœur métropolitain de Cherbourg-en-Cotentin dispose d'équipements à fort rayonnement avec des établissements de formation supérieure et de recherches, sites touristiques, culturels, sportifs et de loisirs majeurs, gare, port...

Le Pôle métropolitain d'appui de Valognes quant à lui participe à l'équilibre métropolitain. Valognes doit jouer son rôle de nœud de communication à l'échelle du Pays.

Les Pôles d'équilibre assument un rôle de pôle d'attraction locale, visant à réduire les déplacements contraints vers les espaces métropolitains du territoire et de relais entre les dynamiques urbaines et rurales.

Les Têtes de réseau constituent des espaces à enjeux spécifiques. Au travers de ces polarités, il s'agit de prendre en compte la gestion des risques littoraux et la valorisation de leurs activités économiques et touristiques et, d'autre part, de structurer le développement périurbain.

Les communes rurales de proximité au sein desquels sont présents les équipements et services, voire la présence d'activités économiques en lien avec les spécificités locales : agricoles, maritimes, touristiques, industrielles notamment, qu'il convient de pérenniser.

Enfin, les autres communes, les Communes rurales doivent demeurer actives grâce à la préservation de leur équilibre générationnel et social. Il s'agit de sauvegarder leurs spécificités par le maintien d'une vie locale et de leur cadre de vie.

Le respect des équilibres du territoire tient compte également du découpage de la Communauté d'Agglomération du Cotentin à travers ses documents d'urbanisme en cours : PLUi La Hague, PLUi Les Pieux, PLUi Sud Cotentin, PLUi Cœur Cotentin, PLUi Douve et Divette, PLUi Nord Cotentin, PLUi Est Cotentin.

Le développement équilibré et durable des territoires, par le développement d'une offre de logements, doit tenir compte de la **proximité des services et de leur intensité sur le territoire.** Ces données ont de fait été reprises pour permettre cette structuration du territoire.

Aussi, il s'agit d'organiser le développement, d'abord sur les espaces urbanisés et dotés de services/équipements et ensuite de limiter l'étalement urbain en privilégiant les actions de renouvellement, de densification de l'existant.

Enfin, le développement de l'offre de logements doit prendre en compte les **déplacements** et veiller à limiter les déplacements contraints. Sur ce point, le lien est fait avec le Plan de Déplacement du Cotentin qui a identifié trois enjeux pour les prochaines années :

1. Mailler le Cotentin par une desserte efficace en transports en commun

2. Rééquilibrer la place des différents modes de déplacement au service de l'équité territoriale et de la qualité de vie
3. Accompagner les habitants et les acteurs du territoire dans l'évolution de leurs pratiques de mobilité

L'objectif 3.2.4 du PDC « **Renforcer les liens entre habitat et les commodités des centres villes et bourgs** » et ses différentes prescriptions veille bien à cette articulation.



Le développement de l'offre de logements

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

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

Aussi, la collectivité, dans le cadre de la politique de l'habitat qu'elle souhaite mettre en place, doit se fixer des objectifs en termes d'accueil de population, induisant des besoins en nouveaux logements et tenant compte des principes présentés ci-avant.

Ce besoin de logements à l'horizon du 1^{er} janvier 2028 a été calculé en prenant en compte deux données :

- **le point d'équilibre**
- **les objectifs de population attendus**

Le **point d'équilibre** correspond au nombre de logements à produire pour maintenir la population actuelle.

Trois facteurs sont à prendre en compte pour ce calcul :

1. **le desserrement des ménages** : il se traduit par la réduction du nombre moyen d'occupants par résidence principale. Cette tendance est le résultat de plusieurs phénomènes conjugués : le vieillissement de la population, la modification des structures familiales (séparation), la décohabitation plus tardive des jeunes...
2. **le renouvellement du parc** : il comprend la disparition (ou la création) de certains logements (vétusté, regroupement...).
3. **L'évolution du parc** : elle tient compte de la transformation de résidences principales en résidences secondaires ou devenus vacants.

En outre, il convient d'intégrer les besoins liés au facteur démographique, c'est-à-dire au nombre d'habitants que la collectivité projette à l'horizon des 6 années du PLH.

En cohérence avec les travaux menés pour la révision du SCoT, le besoin en nouveaux logements est **de 4 652 logements en 6 ans, soit 775 logements par an.**

Le SCoT recherche, à ce titre, une répartition équilibrée de l'offre de logements en s'appuyant sur une évolution progressive de la dynamique démographique du territoire. Le PLH constitue l'outil de mise en œuvre du SCoT. Les objectifs logements répondent dès 2022 aux besoins liés à la dynamique économique du territoire.

Ce chiffre repose sur les postulats suivants, arrêtés par le SCoT :

- Taux annuel d'accroissement de population : +0,22 %, soit 2 627 habitants supplémentaires

- 1,97 personne par logement en 2040
- Taux de vacance de 7 % en 2040.

Il a été retenu le principe d'un accroissement démographique, en inversion des tendances de ces dernières années, en cohérence avec l'ambition économique du territoire.

Sont comptabilisés dans ces objectifs, les constructions neuves (autorisées), mais également dans un principe de sobriété foncière, la remise sur le marché de logements vacants, les changements d'usage du bâti, les opérations de renouvellement urbain (démolition/ reconstruction).

Ce volume de nouveaux logements constitue un objectif qui pourra être adapté à l'occasion des bilans annuels ou du bilan triennal, dans la limite de la cohérence avec le ScoT.

La répartition territoriale a été définie, dans le respect des équilibres du territoire, selon le découpage de la Communauté d'Agglomération du Cotentin à travers ses documents d'urbanisme en cours : PLUi La Hague, PLUi Les Pieux, PLUi Sud Cotentin, PLUi Cœur Cotentin, PLUi Douve et Divette, PLUi Nord Cotentin, PLUi Est Cotentin.

Elle intègre également la structuration des communes en 6 catégories :

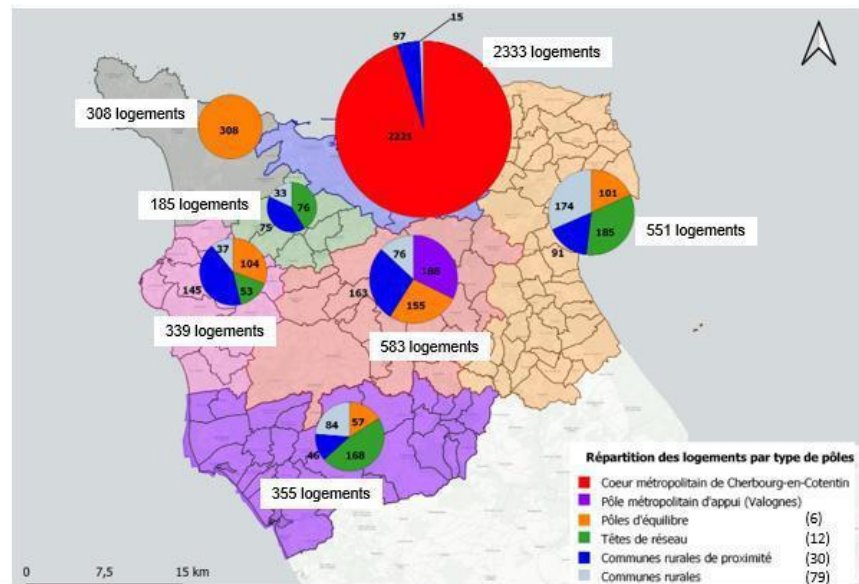
- Le Cœur Métropolitain de Cherbourg-en-Cotentin
- Le pôle Métropolitain d'appui de Valognes
- 6 pôles d'équilibre
- 12 têtes de réseaux
- 30 communes rurales de proximité
- 79 communes rurales.

L'objectif affiché devra conforter en priorité le développement des pôles de centralité.

	Pôles	PLUi	Typologie	Objectifs logts
Cherbourg-en-Cotentin	CEC	NORD	Cœur Métropolitain	2 221
Valognes	Cœur du Cotentin	COEUR COTENTIN	Pôle Métropolitain d'appui	188
Bricquebec-en-Cotentin	Cœur du Cotentin	COEUR COTENTIN	Pôle d'équilibre	155
Communes rurales de proximité	Cœur du Cotentin	COEUR COTENTIN	Rurale de proximité	163
Communes rurales	Cœur du Cotentin	COEUR COTENTIN	Rurale	76
Martinvast	Douve et Divette	DOUVES ET DIVETTE	Tête de réseau	34

Tollevast	Douve et Divette	DOUVES ET DIVETTE	Tête de réseau	42
Communes rurales de proximité	Douve et Divette	DOUVES ET DIVETTE	Rurale de proximité	75
Communes rurales	Douve et Divette	DOUVES ET DIVETTE	Rurale	33
Montebourg	Région de Montebourg	EST	Pôle d'équilibre	54
Saint-Pierre-Église	Saint-Pierre-Eglise	EST	Pôle d'équilibre	47
Barfleur	Val de Saire	EST	Tête de réseau	17
Montfarville	Val de Saire	EST	Tête de réseau	25
Quettehou	Val de Saire	EST	Tête de réseau	56
Réville	Val de Saire	EST	Tête de réseau	32
Saint-Vaast-la-Hougue	Val de Saire	EST	Tête de réseau	55
Communes rurales de proximité	Montebourg, Saint-Pierre-Eglise, Val-de-Saire	EST	Rurale de proximité	91
Communes rurales		EST	Rurale	174
Commune nouvelle La Hague	la Hague	LA HAGUE	Pôle d'équilibre	308
Les Pieux	Les Pieux	LES PIEUX	Pôle d'équilibre	104
Flamanville	Les Pieux	LES PIEUX	Tête de réseau	53
Communes rurales de proximité	Les Pieux	LES PIEUX	Rurale de proximité	145
Communes rurales	Les Pieux	LES PIEUX	Rurale	37
Communes rurales de proximité	La Saire, Saint-Pierre-Eglise	NORD	Rurale de proximité	97
Le Mesnil-au-Val	La Saire	NORD	Rurale	15
Saint-Sauveur-le-Vicomte	Vallée de l'Ouve	SUD	Pôle d'équilibre	57
Saint-Georges-de-la-Rivière	Côte des Isles	SUD	tête de réseau	8
Barneville-Carteret	Côte des Isles	SUD	Tête de réseau	68
Portbail-sur-Mer	Côte des Isles	SUD	Tête de réseau	81
Saint-Jean-de-la-Rivière	Côte des Isles	SUD	Tête de réseau	11
Communes rurales de proximité	Côte des Isles et Vallée de l'Ouve	SUD	Rurale de proximité	46
Communes rurales		SUD	Rurale	84

Les objectifs des communes rurales de proximité et communes rurales sont regroupés par secteurs PLUi.

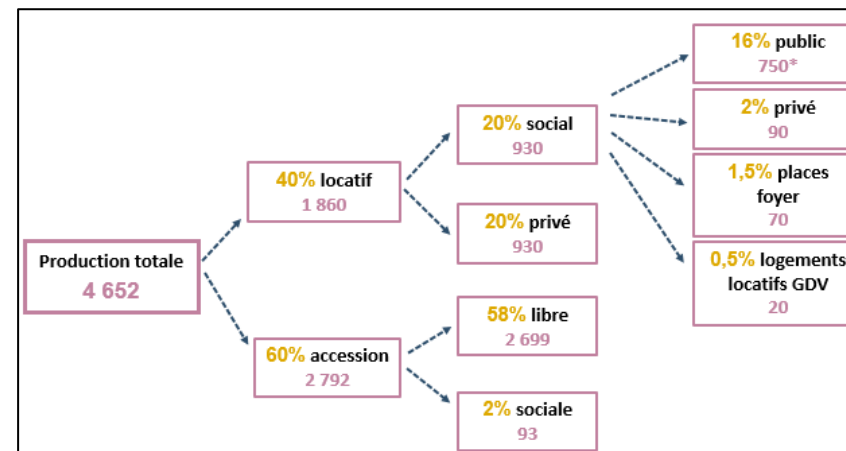


Les typologies de logements

Les objectifs s'appuieront globalement sur les équilibres actuels en matière d'offre locative et offre en accession soit 60% d'accession à la propriété et 40% en locatif.

Parmi cette dernière typologie, 16% de la programmation (750 logements) sera affecté au développement de l'offre locative sociale dont une partie visera à reconstituer l'offre démolie dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier des Fourches-Charcot-Panel.

Ce développement devra prioritairement s'adosser sur des projets contribuant au renouvellement du parc existant ou au renouvellement urbain (restructuration, friches) ou répondant à des besoins spécifiques.



Au sein du parc locatif social public, il est prévu 142 logements au titre de la reconstitution de l'offre NPNRU.

La production de logements conventionnés privés pourra constituer une offre complémentaire aux logements locatifs sociaux. Le développement de ce type d'offre d'habitat social sera à favoriser en particulier sur les communes qui bénéficient des programmes nationaux « action cœur de ville » ou « petites villes de demain ».

La répartition des logements locatifs sociaux devra s'inscrire dans l'objectif d'un rééquilibrage progressif sur l'ensemble du territoire

Une majorité des objectifs devra se localiser au sein des principales centralités du territoire (Cœur métropolitain et pôle métropolitain d'appui, Pôle d'équilibre, Tête de réseau). Les principes et les objectifs localisés seront précisés dans le cadre du programme d'actions du PLH.

En matière de financement mobilisable (hors reconstitution de l'offre NPNRU), ces logements se répartissent de la manière suivante :

- 213 logements financés en Plai dont 10% de PLAia conformément à la réglementation
- 334 logements financés en PLUS
- 61 logements financés en PLS

Les prévisions en matière de production neuve sont de 517 logements et 91 en reprise de bâtiments vacants.

Aujourd'hui, sur les 19 000 logements locatifs appartenant aux bailleurs sociaux, 97 % de l'offre a été financée en PLUS et 1 % en PLAI.

Il conviendra de même de faire le distinguo entre production neuve et reprise de bâtiments vacants.

Le renouvellement du parc existant

Le quartier des Fourches-Charcot-Spanel a été défini comme quartier d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Il est prévu la démolition de 186 logements et la reconstruction d'une partie de l'offre sur site et hors site. La réalisation de ces objectifs est prévue sur la durée du PLH.

La localisation du quartier et son potentiel au cœur de la commune nouvelle en font un quartier stratégique pour redynamiser le centre-ville de Cherbourg-en-Cotentin. Ce projet urbain vise à renforcer l'attractivité résidentielle du quartier, à le décloisonner en l'ouvrant sur les centres historiques de Cherbourg-Octeville et d'Equeurdreville, à créer des cheminements piétons pour améliorer la circulation entre le haut et le bas du quartier, et à y faire émerger des « cœurs de quartier »

Amplifier les actions foncières, pour maîtriser les objectifs du PLH et s'assurer un développement durable, confortant les centralités, au service de la qualité résidentielle

Les objectifs

Depuis le milieu des années 2000 et les lois dites « Grenelle de l'Environnement », différents textes législatifs visent à limiter fortement l'urbanisation par extension et, au contraire, à favoriser le renouvellement urbain et la densification des zones bâties existantes.

Ces orientations, reprises dans le cadre de l'objectif de sobriété foncière du SCOT, constituent un cadre important à prendre en compte dans le développement de l'habitat défini dans le cadre du PLH.

Par ailleurs, la raréfaction de l'offre foncière et son renchérissement constitue un enjeu fort pour ce PLH. Cela nécessite de définir des actions spécifiques capables d'apporter des réponses à l'ensemble du territoire :

- Identification des fonciers stratégiques contribuant à la sobriété foncière (traitement de friches, démolitions reconstruction, acquisition/ amélioration de logements vacants, ...)
- Compatibilité des PLUI avec le SCOT et le PLH en ayant recours aux outils de programmation (OAP, SMS, ...), d'anticipation des mutations, d'anticipation des acquisitions publiques (emplacements réservés pour le logement, ...), règle de densité, ...
- Mobilisation des outils fonciers qui peuvent être proposés par l'EPF Normandie

Un travail sur la forme urbaine pourra également être mené, en recherchant à sortir de l'opposition « pavillonnaire » versus « grands immeubles collectifs ». Il s'agira ainsi de proposer des formes d'habitat dite « intermédiaires », petits immeubles proposant des grands espaces extérieurs (terrasses, grands balcons, jardin en rez-de-chaussée,) et pouvant proposer des entrées individuelles (limitant au maximum les parties communes). Dans une logique de « qualité », de formes urbaines plus adaptées aux besoins des ménages, de proximité des services, et d'accessibilité, il s'agira également d'optimiser les coûts d'aménagement et de foncier afin de produire une **offre plus abordable**.

Reconquérir les logements vacants

Au-delà des objectifs de production nette de logements, la Communauté d'Agglomération souhaite favoriser la mobilisation du parc vacant et le changement d'usage de bâti existant ce qui contribue également à lutter contre l'étalement urbain.

Rappelons 7 394 logements vacants étaient recensés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en 2017 selon l'INSEE. Reporté au nombre total de logements, le taux était ainsi de 7,2 %. Il était de 6,8 % au recensement de 2012 (les comparaisons s'effectuant sur des périodes quinquennales).

On peut noter que ce taux de vacance global est inférieur aux moyennes départementales (8,5 %) et régionale (8,2 %) et qu'il englobe à la fois les logements vacants entre deux locations ou vente (vacance conjoncturelle), et les logements vacants de longue durée (vacance structurelle). Les constats récents liés à la dynamique positive du marché immobilier montrent que la vacance conjoncturelle est en net recul et peut également impacter sur certains secteurs du territoire la vacance structurelle.

Il convient cependant d'apprécier et d'identifier les logements vacants de longue durée afin d'agir sur ce stock plus difficile à mobiliser et favoriser la remise sur le marché de ces logements, en particulier dans les centralités (centres - villes/ bourgs).

Ainsi, la remise sur le marché de logements vacants de longue durée devra constituer une priorité.

Un objectif ambitieux de 115 logements par an est ciblé.

Orientation 4 : Organiser le PLH pour faire de l'habitat une politique structurée de développement territorial

Les éléments de constat

Le PLH impose la création d'un dispositif de suivi-animation et d'observation. Ce dernier a pour objectif de connaître l'évolution du marché du logement sur la Communauté d'Agglomération pour pouvoir adapter les actions de manière réactive.

La mise en œuvre des objectifs d'ensemble du PLH et leur déclinaison dans chaque secteur demande de conjuguer des initiatives multiples et surtout, de les inscrire dans une démarche coordonnée et partenariale.

Il convient en effet d'échanger sur les résultats, pour éventuellement pouvoir réadapter les objectifs en fonction du contexte.

Les objectifs

L'enjeu est de faire vivre le PLH afin que chaque commune et les différents partenaires s'en saisissent pour participer à sa mise en œuvre et favoriser la mise en synergie de l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement. Il s'agira de :

- ▶ Mettre en place le dispositif de pilotage et fédérer les acteurs
- ▶ Disposer des outils de suivi et d'évaluation du PLH
- ▶ Organiser la communication sur le PLH

Mettre en place le dispositif de pilotage et fédérer les acteurs

L'élaboration d'un PLH est menée avec les élus communautaires, les élus locaux, les services de l'Etat, mais également les partenaires sociaux, les bailleurs ou encore les professionnels de l'immobilier.

De par leur connaissance du territoire, ils sont associés à la définition des besoins puis des objectifs.

Aussi, le suivi du PLH nécessite de poursuivre avec ces mêmes partenaires et de proposer régulièrement des temps d'échange avec eux, autour des résultats, des points d'achoppements. Des conventions de partenariats pourront être proposées. Il s'agit de créer un véritable dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement

Disposer des outils de suivi et d'évaluation du PLH

Un dispositif **d'observation de l'habitat et du foncier** doit être mis en place, pour permettre un suivi régulier du PLH. Des indicateurs portant notamment sur le foncier, la mixité sociale, l'amélioration du parc de logements, le repérage de l'habitat indigne, les besoins des populations spécifiques ou les émissions de gaz à effet de serre doivent être définis.

Il s'agit d'une action obligatoire d'un PLH permettant de disposer des moyens de suivre, d'évaluer et d'actualiser les objectifs. C'est un outil d'aide à la décision qui permet d'anticiper sur une éventuelle réactualisation des objectifs ou sur des moyens supplémentaires/complémentaires à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés initialement.

Ces outils permettent de faire vivre le PLH et d'évaluer sa mise en œuvre, de pouvoir l'adapter aux évolutions du marché et des besoins futurs et également d'assurer la cohérence avec les autres dispositifs développés sur le territoire : SCoT, PCAET, PDC, PLUi notamment.

Organiser la communication sur le PLH

Il est important de pouvoir proposer une communication autour de ce PLH, communication portant :

- Sur les actions proposées
- Sur les résultats

Une communication, à destination :

- Des collectivités
- Des partenaires
- Des habitants.

La communication peut se traduire par la déclinaison de différents outils tels :

- Mettre en place des **tableaux de bord** de suivi de l'ensemble des actions du PLH
- Animer l'observatoire à travers la **diffusion élargie des résultats**.
- Favoriser la diffusion des bilans annuels...

La déclinaison de ces orientations en objectifs nécessitera des financements structurés et des partenariats à développer.

