



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

## PROGRAMME D' ACTIONS





## SOMMAIRE

<b>UN TERRITOIRE EN COMMUN, UNE AMBITION POUR DEMAIN .....</b>	<b>2</b>
Préambule .....	3
Le Programme Local de l'Habitat.....	5
Le programme d'actions.....	5
La politique Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin .....	7
 <b>LE PROGRAMME D' ACTIONS.....</b>	<b>9</b>
Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants .....	11
Massifier la rénovation thermique des logements – Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat.....	25
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 .	30
Organiser le PLH pour faire de l'habitat une politique structurée de développement territorial.....	40
 <b>ANNEXE.....</b>	<b>43</b>

# UN TERRITOIRE EN COMMUN, UNE AMBITION POUR DEMAIN



## Préambule

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017 est née la Communauté d'Agglomération Le Cotentin, regroupant les anciennes Communautés de Communes du Cœur du Cotentin, de la Région de Montebourg, de la Vallée de l'Ouve, de la Côte des Isles, des Pieux, de Douve et Divette, de La Saire, de Saint-Pierre-Eglise et du Val de Saire ; auxquelles s'ajoutent les deux communes nouvelles de La Hague et de Cherbourg-en-Cotentin.

Cette agglomération est ainsi devenue la 4<sup>ème</sup> intercommunalité de la Région (en nombre d'habitants), après Rouen Métropole, Caen-la-Mer et la Communauté d'Agglomération havraise et la 14<sup>ème</sup> agglomération la plus peuplée de France.

Cette nouvelle collectivité a œuvré à la définition de son **Projet de Territoire** et défini quatre ambitions majeures, pour un Cotentin dynamique et harmonieux :

1. développer le potentiel économique du Cotentin pour favoriser l'emploi
2. construire l'attractivité du territoire en développant l'offre de services et contribuer à la qualité résidentielle
3. préserver et aménager le cadre de vie
4. promouvoir une véritable cohésion territoriale et consolider la coopération entre le monde rural et les pôles urbains.

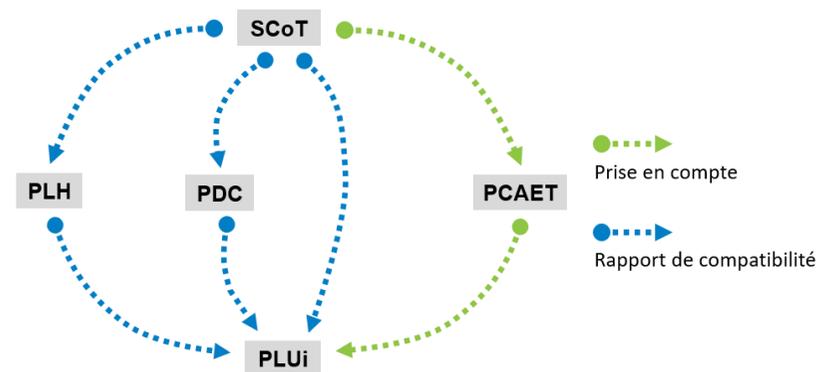
Au sein de ce projet, la Communauté d'Agglomération a souhaité définir une **véritable politique de l'habitat**, dans le cadre d'un développement équilibré du territoire. Ce souhait est acté dans l'ambition n°2, orientation n°4 « **Disposer d'un cadre résidentiel adapté** » du projet de territoire. Cette 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.



Aussi, ce 1<sup>er</sup> PLH de ce territoire doit permettre de poser les bases de l'intérêt communautaire en matière d'habitat. Les objectifs de ce Programme seront ensuite traduits dans les PLUi.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin, regroupant des territoires ruraux, des secteurs littoraux et aussi de grands pôles économiques, est confronté de fait à des dynamiques territoriales différentes, dont il a été tenu compte dans les travaux menés. Ce territoire dispose d'importants atouts en termes de cadre de vie, mêlant campagne et façade maritime.

Il offre de même de très nombreux emplois et le constat est fait d'une très grande vitalité économique aujourd'hui. En effet, de nombreux emplois sont à pourvoir dans le Cotentin et le taux de chômage de la zone d'emplois de Cherbourg est en baisse continue et les créations d'entreprises repartent à la hausse.

Cette vitalité se traduit au niveau du logement par une offre plus faible et des prix à la hausse. Ainsi, le Baromètre des prix de l'immobilier soulignait en décembre 2018 « *le prix de l'immobilier cherbourgeois est en plein boom* » avec une hausse de +7,8 % pour un prix atteignant 1708 €/m<sup>2</sup>.

La hausse des prix se poursuit, puisque les données fournies au 1<sup>er</sup> juin 2021 font état d'un prix moyen pour les maisons de 1 958 €/m<sup>2</sup>, avec une croissance de 1,2 % sur l'année et un secteur légèrement tendu, avec des demandeurs plus nombreux que les biens à vendre.

Les communes souhaitent que la spéculation ne bloque l'installation de ménages modestes sur le territoire et veulent pouvoir maîtriser les projets.

Aussi, le PLH doit définir la stratégie de la collectivité pour répondre à ces constats pour les prochaines années, tout en assurant un développement équilibré et diversifié de l'habitat. Le bilan à mi-parcours du PLH permettra d'analyser et de réadapter si besoin les actions.

**Le projet de PLH du Cotentin vise ainsi à conforter le développement actuel du territoire, tout en offrant une diversité de produits. Il tient compte, dans ses objectifs de production de logements, des perspectives dynamiques de développement de l'emploi et se fonde sur une vision globale de développement du territoire à l'échelle des six prochaines années.**

### Contribuer à la qualité résidentielle et construire l'attractivité du territoire en développant l'offre de services

« L'attractivité résidentielle d'un territoire tient tant à la qualité de son cadre de vie qu'à sa capacité à apporter des réponses aux besoins de tous. En cela, les services offerts dans le Cotentin constituent un levier décisif au maintien et à l'installation de populations. Ils sont tout aussi essentiels à l'aménagement et à la cohésion sociale du territoire. Notre ambition est de contribuer à construire une offre structurée et équilibrée sur l'ensemble du territoire, au plus près des usagers. »



# 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<sup>er</sup> 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 réprécisé les objectifs et orientations attendus pour ce PLH, au cours du 1<sup>er</sup> 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.

# Le programme d'actions

Le programme d'actions constitue donc le troisième volet du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin.

Conformément aux dispositions de l'article R.302.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, « le programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser
- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire. »

Le programme d'actions doit également préciser :

- les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier
- la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir
- la description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social.

Le programme d'actions précise, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, par secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat.

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

L'élaboration de ce PLH a tenu compte de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires présentées dans les textes suivants :

- Loi sur le Décentralisation
- Loi Besson
- Loi d'orientation pour la ville
- Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
- Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain et DALO
- Loi d'orientation et de programmation pour la ville
- Loi relative aux libertés et responsabilités locales
- Loi portant Engagement National pour le Logement
- Loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions
- Loi portant engagement national pour l'environnement
- Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement
- Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine
- Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové
- Loi égalité et citoyenneté
- Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement
- Loi Evolution du Logement et Aménagement

Il a été établi en prenant en considération les démarches territoriales suivantes :

- Le SCoT
- Les PLU des différentes communes et PLUi en cours d'étude
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- Le Plan Local Autonomie

Ce projet de PLH a été construit dans une démarche partenariale. Des temps d'échanges réguliers avec les représentants de la collectivité, 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 3 de définition du programme d'actions.**



# La politique Habitat de la Communauté d'Agglomération du Cotentin

Etabli à partir de l'analyse de la situation démographique et de l'habitat à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, et également à partir des spécificités du marché de chaque territoire (pôle) la composant, le **diagnostic** a permis d'identifier les **enjeux majeurs d'une politique locale de l'habitat** à conforter.

Sur la base de ces enjeux, du contexte économique actuel, la Communauté d'Agglomération a **retenu un scénario de production** de logements ambitieux et volontariste répondant aux importants besoins actuels exprimés par les ménages, via le retour des professionnels de l'immobilier (présenté dans le **document d'orientations**). Il est basé sur le souhait de produire une offre de logements diversifiée, en réponse aux attentes des ménages et en lien avec des équipements et services existants ou projetés.

La démarche d'élaboration du PLH a réuni les élus et services du territoire ainsi que les différents acteurs du logement autour d'un projet de développement de l'habitat sur le territoire communautaire. Les enjeux majeurs et les orientations à suivre sont rappelés dans ce document et mis en perspective avec les actions du PLH.

Le **programme d'actions** est ainsi la déclinaison opérationnelle d'une politique territoriale de l'habitat définie sur l'ensemble du territoire communautaire pour une durée de six ans. Conformément aux dispositions du code de la Construction et de l'Habitation (art. L302-1 et suivants), il présente les objectifs de production d'une offre nouvelle de logements par type et par secteur géographique ainsi que les dispositions prises pour la réhabilitation et l'amélioration du parc existant. Le programme d'actions détaille également les moyens mis en œuvre pour répondre aux besoins en logements des différents types de ménages présents sur le territoire : population âgée ou vieillissante, ménages aux revenus modestes, accédants à la propriété, population en situation de mal – logement.

Le programme d'actions est le résultat d'une large concertation qui a favorisé la définition d'une politique de l'habitat pour le territoire, à la fois réaliste et objective, bâtie à partir des éléments de constats.

De nombreuses pistes d'actions ont fait l'objet d'échanges tout au long de cette phase d'élaboration du PLH, afin de répondre aux problématiques locales. Toutefois, la collectivité a fait le choix de concentrer son intervention, pour ce 1<sup>er</sup> Programme à l'échelle des 129 communes. Elle souhaite se positionner en accompagnement des projets des communes.

Quinze actions ont ainsi été retenues dans ce programme d'actions. Chacune fait l'objet d'une fiche, précisant les modalités opérationnelles, les moyens financiers, les partenaires sollicités, ainsi que la programmation dans le temps.

Le programme d'actions traduit en actes les orientations stratégiques retenues par les élus de la Communauté de Communes :

- **Orientation 1** : Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants
- **Orientation 2** : Massifier la rénovation thermique des logements  
- Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat
- **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
- **Orientation 4** : Organiser le PLH pour faire de l'habitat une politique structurée de développement territorial

**UNE POLITIQUE DE L'HABITAT AU SERVICE DES HABITANTS POUR ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT DE L'AGGLOMERATION.**

Ces orientations permettent de répondre aux enjeux suivants :

### L'accompagnement de la dynamique démographique et de l'attractivité du territoire

- Prendre en compte des évolutions et déséquilibres démographiques
- Adapter la politique de l'habitat aux réalités économiques
- Renforcer l'attractivité résidentielle
- Préserver l'identité des communes en proposant une offre nouvelle de logements intégrés aux trames bâties existantes et en réhabilitant le patrimoine bâti de qualité
- Sauvegarder et valoriser les spécificités du patrimoine local

### Les enjeux environnementaux

- Prendre en compte les enjeux du Grenelle de l'Environnement
- Prendre en compte les enjeux du PCAET et du PDC
- Protéger l'environnement de qualité dont bénéficie le territoire
- Limiter la consommation foncière et maîtriser les formes urbaines, en privilégiant la réhabilitation du bâti existant et la remise sur le marché des logements vacants
- Améliorer la performance énergétique et lutter contre la précarité énergétique

### L'adaptation et la diversification de l'offre de logements et d'hébergements pour répondre aux besoins : enjeux de solidarité et de mixité sociale

- Développer une offre de logements répondant aux besoins des ménages et favorisant la mixité sociale : en accession sociale à la propriété, en locatif social conventionné
- Offrir du logement adapté aux personnes en difficulté
- Répondre aux besoins des personnes âgées en favorisant leur parcours résidentiel et un maintien à domicile adapté
- Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne

### La gouvernance

Ce programme d'actions a pour objectif d'améliorer la gouvernance de la politique de l'habitat en approfondissant les relations entre la Communauté d'Agglomération, les communes et les autres partenaires de l'habitat.

Il repose sur la mise à disposition par la Communauté d'une équipe en charge de l'habitat et/ou d'un prestataire, afin de mettre en œuvre les différentes actions, un observatoire de l'habitat (suivi de l'évolution du poste et des marchés immobiliers), et un observatoire du foncier (suivi des marchés fonciers, l'offre foncière et son utilisation, la mutabilité des terrains).

### Manche : recherche appartement ou maison... depuis 6 mois !

Il est de plus en plus difficile de trouver un logement dans le Cotentin. A la location comme à la vente, les biens immobiliers sont de plus en plus rares, et les prix s'envolent.



Du fait d'une forte demande, les biens immobiliers ne restent que très peu de temps en vente ou en location dans le Cotentin.  
(©Jean-Paul BARBIER)

*La Manche Libre – 4 juin 2021*

# LE PROGRAMME D' ACTIONS





## 4 ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DÉCLINÉES EN 16 ACTIONS

### 1 – Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants

1. Apporter des réponses aux personnes en **mobilité** professionnelle et aux nouveaux arrivants
2. Conforter l'offre et l'accompagnement du **logement des jeunes**
3. Renforcer le **parcours résidentiel** au sein du parc locatif social
4. Faciliter l'**accession sociale à la propriété**
5. Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de **handicap**
6. Mieux répondre aux besoins des **personnes mal logées, défavorisées**
7. Répondre aux demandes de sédentarisation et poursuivre la politique d'accueil des **gens du voyage**

### 4 - Organiser le PLH pour faire de l'habitat une politique structurée de développement territorial

15. Mettre en place les **observatoires** nécessaires
16. Assurer le **déploiement** du PLH

### 2- Massifier la rénovation thermique des logements Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat

8. Proposer un **service d'accompagnement** auprès de l'ensemble des habitants du Cotentin
9. Massifier la **rénovation thermique** des logements en soutenant la **réhabilitation**
10. Poursuivre et amplifier l'**amélioration de l'habitat**

### 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

11. Assurer un développement de l'habitat équilibré sur le territoire de la CAC
12. Développer l'**action publique** en matière de foncier
13. Rééquilibrer l'**offre locative sociale** en s'appuyant sur la programmation de 750 logements et une politique d'aides adaptée
14. Mobiliser le parc de **logements vacants** pour atteindre les objectifs du PLH



# Orientation n°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 auquel le territoire ne peut totalement répondre. Il convient de répondre aux besoins en logements/hébergements de ces salariés « extérieurs » à la CAC qui viennent y travailler.

La Communauté d'Agglomération apporte des réponses aux logements des étudiants, notamment via le parc HLM et les résidences étudiantes. Elle souhaite toutefois réfléchir à des formules d'hébergements plus groupées, style Campus.

Les besoins exprimés par les partenaires concernent plus 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'accession sociale 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. La collectivité souhaite réfléchir à des formules plus souples, plus innovantes.

La collectivité 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, la collectivité 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 :

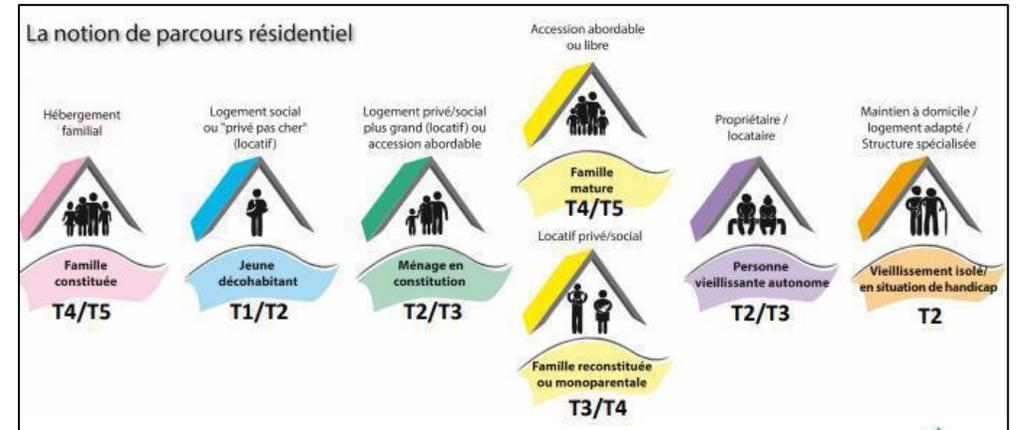
- ▶ Favoriser l'installation des salariés sur le territoire
- ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée, répondant aux besoins de chaque catégorie de population en situation de fragilité
- ▶ Conforter l'offre et l'accompagnement du logement des jeunes
- ▶ Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicaps
- ▶ Recenser, organiser et compléter le cas échéant l'offre de logements d'urgence

- Répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du voyage...

## Mise en œuvre

Les actions proposées sont les suivantes :

1. Apporter des réponses aux personnes en mobilité professionnelle et aux nouveaux arrivants
2. Conforter l'offre et l'accompagnement du logement des jeunes
3. Renforcer le parcours résidentiel au sein du parc locatif social
4. Faciliter l'accession sociale à la propriété
5. Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicap
6. Mieux répondre aux besoins des personnes mal logées, défavorisées
7. Répondre aux demandes de sédentarisation et poursuivre la politique d'accueil des gens du voyage



## ACTION N°1 :

### APPORTER DES REPONSES AUX PERSONNES EN MOBILITE PROFESSIONNELLE ET AUX NOUVEAUX ARRIVANTS

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

#### CONTEXTE

Le dynamisme économique actuel de la Communauté d'Agglomération se ressent tout particulièrement avec de nombreuses entreprises qui embauchent et une diminution du chômage. De ce fait, les entreprises ont parfois recours à de la main d'œuvre extérieure. Cette main d'œuvre est ainsi en recherche de logements/hébergements meublés, disponibles rapidement.

En outre, la Communauté d'Agglomération le Cotentin, du fait des activités agricoles, ostréicoles et touristiques importantes exercées localement, a recours à de la main d'œuvre supplémentaire ponctuellement, mais régulièrement. Il s'agit essentiellement d'une main d'œuvre plutôt locale. Toutefois, la réalité des besoins en logements/hébergements des travailleurs saisonniers est présente, même si elle s'avère difficile à établir selon les partenaires. Le constat a été fait de saisonniers s'installant dans l'espace dunaire à Vicq sur Mer ou encore sur une friche à Saint-Vaast La Hougue.

Globalement, il s'avère que les solutions d'hébergement existent, mais elles sont proposées essentiellement sur Cherbourg-en-Cotentin l'été (foyers, logements étudiants) posant le problème de déplacements vers des lieux de travail dispersés et la nécessité de solutions locales pour certains métiers aux horaires décalés (hôtellerie, restauration). Il est bien distingué deux catégories de travailleurs saisonniers, ceux liés au tourisme et ceux liés au milieu agricole, avec des besoins et des attentes qui diffèrent.

Des solutions doivent être proposées pour cette catégorie de ménages.

#### OBJECTIFS

- ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population
- ▶ Répondre aux besoins des saisonniers en créant quelques logements adaptés, à proximité des lieux de travail

#### DESCRIPTION DE L'ACTION

##### ▶ Le logement des cadres/professions intermédiaires

Il est proposé une offre d'hébergements temporaires et une offre de logements dans le parc locatif.

##### **Etudier la réalisation d'une Résidence Mobilité**

L'idée retenue est de proposer à ces salariés un hébergement de qualité, dans une résidence services, permettant un accueil différencié selon les besoins, à la nuitée, la semaine, pour quelques mois.

Les conclusions de l'étude qui va être engagée par Action Logements permettront de définir son dimensionnement ainsi que le mode de gestion.

##### **Accompagner le développement de logements meublés**

Les partenaires et les entreprises locales ont signalé l'existence d'un besoin actuel, auquel il faut pouvoir répondre rapidement. Aussi, il est proposé une prime au développement par les particuliers de logements meublés afin d'offrir une offre qualitative, en fonction d'un cahier des charges à respecter. Cette aide vise les pôles d'activités économiques de Cherbourg-en-Cotentin et Valognes.

- ▶ *Objectif de 40 logements*

##### **Assurer le développement d'une offre de logements locatifs en PLS par les bailleurs sociaux**

- ▶ *Objectif de 60 logements*

**Proposer un soutien au développement d'une offre locative intermédiaire dans les centres bourgs/villes,** en plus d'un accompagnement à la mobilisation des aides existantes (Région, département ...)

▶ *Objectif de 80 logements*

▶ **Le logement des saisonniers**

**Soutenir les particuliers proposant un accueil de qualité sur des secteurs ciblés**

Il s'agit de proposer une prime à la mise sur le marché de logements répondant aux besoins avec un cahier des charges et/ou une aide aux travaux. L'idée serait de mettre en place un label pour éviter les marchands de sommeil.

▶ *Objectif de 40 logements*

Pour le développement de ces actions, il convient d'insister sur l'importance du partenariat à développer avec les entreprises et les agences immobilières locales.

## ACTION N°2 : CONFORTER L'OFFRE ET L'ACCOMPAGNEMENT DU LOGEMENT DES JEUNES

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

### CONTEXTE

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 « conserver » les jeunes.

Globalement, le parc de logements à Cherbourg-en-Cotentin répond aux besoins des jeunes étudiants et jeunes actifs, avec une offre locative sociale développée, une offre de logements proposés aux étudiants. Toutefois, l'offre de formation est amenée à se développer et le souhait de la collectivité est de pouvoir être bien identifiée comme une ville universitaire, offrant les structures que les étudiants attendent.

Toutefois, l'accueil sur une durée relativement courte, pour des stages, des alternants, reste une problématique, particulièrement hors Cherbourg-en-Cotentin.

L'ouverture programmée d'une antenne FJT à Valognes de 12 places, cofinancée par la ville, serait susceptible de répondre pour partie aux besoins des jeunes salariés.

Des différents échanges avec les partenaires, les collectivités, il est ressorti le besoin d'améliorer l'information sur l'offre de logements/hébergements, de communiquer et ce à destination de tous les ménages.

Un outil existe déjà au travers le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) de l'agglomération cherbourgeoise qui accueille, informe et oriente les jeunes en recherche de logements. Il conviendrait de s'appuyer sur cet outil.

### OBJECTIFS

- ▶ Répondre aux besoins en logements et en hébergements des jeunes
- ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population
- ▶ Accompagner les publics dans leurs démarches liées au logement ou hébergement
- ▶ Communiquer sur l'offre en logement/hébergement du territoire
- ▶ Promouvoir la politique communautaire

### DESCRIPTION DE L'ACTION

Les besoins d'hébergements spécifiques ne sont pas quantitativement importants, mais il faut pouvoir offrir une offre diversifiée, en réponses à des besoins de nature diverses et de faciliter l'accès au logement pour ce public.

**Lancer une étude d'opportunité/faisabilité pour le développement d'une offre nouvelle « jeunes actifs » et « étudiants » (potentiellement mixte), de type Résidence Mobilité**

Cette étude qui a pour objectif de réfléchir à des résidences attractives, doit également permettre d'intégrer une réflexion pour un aménagement de type Campus, en lien avec le développement universitaire.

- ▶ Cf. action n°1

**Soutenir les solutions d'hébergements des étudiants accueillis dans le parc HLM de la CAC, afin de disposer de résidences attractives**

Dans les années 1980, comme le CROUS n'intervenait pas sur le territoire, la collectivité a mis en place une convention de réservation de logements pour les étudiants en cycle universitaire avec

Presqu'île Habitat. Il s'agit de réserver des logements et de participer au déficit quand les logements se trouvent vacants.

▶ Réserver 222 logements chaque année universitaire

**Accompagner le développement de meublés sur des secteurs ciblés (centre-ville), y compris en favorisant la colocation**

▶ Cf. 'action n°1

**Accompagner le développement d'une offre de 12 logements gérés par le foyer des jeunes travailleurs**

Une antenne au FJT de Cherbourg-en-Cotentin doit prochainement voir le jour à Valognes. Il s'agira d'une nouvelle offre intéressante pour les jeunes stagiaires, en contrats.

**Développer les actions d'informations et de communication auprès des jeunes étudiants et jeunes professionnels (CLLAJ)**

Le CLLAJ mis en œuvre par le FJT apporte des informations au public jeune en recherche de logements. Il s'agit de proposer une offre d'accompagnement des jeunes présents sur le territoire et les nouveaux arrivants notamment en direction des jeunes actifs. Cette action est déjà menée dans le cadre d'un contrat d'objectifs.

## ACTION N°3 : RENFORCER LE PARCOURS RESIDENTIEL AU SEIN DU PARC LOCATIF SOCIAL

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

### CONTEXTE

La Loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové, dite loi Alur, a notamment pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ».

Concernant la demande et les attributions de logements sociaux, elle prévoit :

- La mise en place d'un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs**.

Il est établi pour une durée de 6 ans. Il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales.

Ce plan doit notamment préciser :

- Les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social et la répartition territoriale des guichets d'enregistrements existants ou à créer
- Le délai minimal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu
- Les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande, les modalités de son pilotage
- Les modalités de la qualification de l'offre de logements sociaux du territoire, les indicateurs utilisés, l'échelle géographique à laquelle la qualification est réalisée et les moyens à mobiliser pour y parvenir
- Les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen

- Les règles communes quant au contenu et aux modalités d'informations
- Le fonctionnement du service d'information et d'accueil

La procédure d'élaboration est lancée par décision de l'EPCI qui en délibère, suite à quoi, sous 3 mois, le Préfet communique les objectifs à prendre en compte. Un représentant des bailleurs est associé à l'élaboration du Plan. Le projet du plan est transmis aux communes et au Préfet. Une fois par an, l'EPCI délibère sur le bilan de sa mise en œuvre.

- La définition et la signature d'une convention intercommunale d'attribution avec les bailleurs sociaux et les réservataires. **Cette convention doit permettre d'assurer la mise en œuvre des orientations intercommunales en matière d'attribution de logements locatifs sociaux.**

### OBJECTIFS

- ▶ Harmoniser et renforcer l'information et l'accompagnement des demandeurs de logements locatifs sociaux.
- ▶ Accompagner les ménages les plus fragiles pour mieux se loger

### DESCRIPTION DE L'ACTION

La CAC travaille à l'élaboration de la finalisation de son PPGD (réforme des attributions) et de la Convention Intercommunale d'Attribution et a déjà mis en place la Conférence Intercommunale du Logement.

Le PPGD portera essentiellement sur l'information du demandeur et la valorisation du parc locatif social présent sur le territoire. Un autre enjeu concernera le système de cotation de la demande qui devra être adapté au contexte local.

La CIA doit permettre d'assurer la mise en œuvre opérationnelle des orientations intercommunales adoptées par la CIL en mai 2019 et approuvée par le conseil de CAC en juin 2019. Il s'agit de répondre à la problématique d'occupation équilibrée entre les quartiers de la politique de la ville et le reste du territoire, la prise en compte des publics prioritaires et des éventuels besoins qualitatifs propres au territoire.

Les objectifs poursuivis au travers de cette action visent à renforcer et harmoniser l'accueil et l'information des demandeurs sur l'ensemble du territoire, avec un outil unique, simple et harmonisé et de tenir compte de l'ensemble des demandes afin de favoriser un parcours résidentiel adapté. Pour rappel, les situations sont très contrastées localement et 45 % des demandes exprimées sont des demandes de mutations. La convention intercommunale du logement d'attribution définira au travers d'une charte de relogement les conditions de relogements des ménages concernés par la démolition d'immeubles dans le cadre du projet NPNRU du quartier des Fourches-Charcot-Panel.

► [Ce projet renvoie à l'action n°15](#)

## ACTION N°4 : FACILITER L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

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

### CONTEXTE

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 dans un contexte d'accès au marché immobilier plus tendu et un renchérissement du coût du foncier.

Il s'agirait ainsi de permettre aux ménages à revenus modeste de réaliser leur projet d'accession dans de bonne condition financière.

### OBJECTIFS

- ▶ Proposer une offre de logements abordable et diversifiée
- ▶ Accompagner les ménages aux revenus modestes
- ▶ Permettre l'accession à la propriété au plus grand nombre

### DESCRIPTION DE L'ACTION

**Réaliser une étude d'opportunité et de calibrage pour la mise en place d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS) favorisant les Baux Réels Solidaires (BRS), selon les secteurs géographiques de la CAC**

Face à l'envolée des prix fonciers et immobiliers, de nombreux ménages à revenus modestes ou moyens ne parviennent pas à réaliser leur souhait d'accéder à la propriété, ou bien dans des conditions d'endettement ou de localisation peu satisfaisantes. L'idée, créée par la loi Elan est de dissocier la propriété du bâti et de celle du foncier, permettant ainsi de réduire très

significativement le prix des logements, et/ou de créer des produits plus ambitieux en termes d'espace et de qualité. L'Organisme Foncier Solidaire propose un Bail Réel Solidaire à l'acquéreur qui s'acquitte d'une redevance d'occupation du terrain.

Le BRS est un nouveau contrat juridique créée par une ordonnance du 20 juillet 2016. Il s'agit de dissocier le foncier, propriété de l'organisme Foncier Solidaire, du bâti, détenu par le ménage. Il s'agit d'un bail par lequel un acquéreur bénéficie de la jouissance d'un logement dans des conditions privilégiées, dans le neuf comme dans l'ancien :

- il bénéficie, s'il s'agit d'un logement neuf, d'une TVA au taux réduit de TVA
- le prix d'acquisition est plafonné aux plafonds de prix du PSLA
- ce même prix est réduit de la part représenté par l'achat du terrain, généralement entre 15 à 30% du prix final
- lorsque la collectivité le décide, l'acquéreur peut bénéficier d'un abattement de 30% de la taxe foncière sur la propriété bâtie

En contrepartie, l'acquéreur doit se conformer à certaines règles :

- il doit respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de revenus du PSLA
- il doit occuper le logement à titre de résidence principale
- il doit s'acquitter, en plus de sa mensualité d'emprunt, d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire du terrain

L'objectif est donc de réaliser une étude d'opportunité dès le lancement du PLH, visant à préciser les territoires qui se prêtent le mieux à ce type de produit, les objectifs et conditions de montage des opérations.

**Donner la possibilité aux ménages de recourir à l'accession sociale à la propriété, via le PSLA (Prêt Social de Location-Accession)**

Il s'agit ici d'encourager les ménages à recourir à l'accession sociale à la propriété via le PSLA (Prêt Social de Location-Accession) qui propose un accès à la propriété sécurisé et financièrement adapté aux ménages à revenus modestes.

- ▶ *Objectifs de 93 logements*

**Soutenir l'acquisition par les primo-accédants aux revenus modestes, de logements vacants de longue durée, dans l'ancien, avec travaux, dans les centres villes/bourgs**

Le principe de cette action est de proposer une prime aux ménages, dans le cadre d'un projet répondant à un cahier des charges précis et permettant de remettre sur le marché des logements vacants.

► *Objectifs de 100 logements*

## **ACTION N°5 : ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET ASSURER LA PRISE EN COMPTE DES SITUATIONS DE HANDICAP**

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

### **CONTEXTE**

La Communauté d'Agglomération recense, en 2017, 17 927 habitants de plus de 75 ans, soit 10 % de la population, une part croissante. La collectivité fait face à un vieillissement marqué de la population.

Par ailleurs, la faiblesse des ressources des personnes âgées a été soulignée par les partenaires, à l'occasion des différents échanges.

### **OBJECTIFS**

- ▶ Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements existants
- ▶ Favoriser le développement d'une offre de logements diversifiée entre le maintien à domicile et l'établissement spécialisé
- ▶ Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicap

### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

#### **Adapter le parc existant en soutenant les travaux d'adaptation du parc de logements**

Il convient de permettre aux ménages âgés de se maintenir s'ils le souhaitent dans leur domicile, où ils ont leurs attaches, leurs histoires. La réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat peut favoriser ce maintien à domicile, accompagnée des services adaptés à leurs attentes (action hors PLH).

- Soutenir les travaux renforçant l'autonomie des ménages logés au sein du parc privé éligibles aux aides de l'Anah
  - ▶ *Objectif de 500 logements*
- Améliorer l'accessibilité aux logements dans le parc locatif social (abords et accès aux parties communes)
  - ▶ *Objectif : rendre accessible 200 logements*

### **Développer une offre nouvelle**

La Communauté d'Agglomération souhaite encourager le développement d'une offre de logements innovante et inclusive basée sur un projet de vie social favorisant le vivre ensemble entre le domicile et l'établissement spécialisé.

Sur la base des conclusions du schéma directeur de l'inclusion la CAC pourrait proposer un appel à projets de produits innovants qu'elle soutiendrait. Elle souhaite promouvoir et accompagner les projets d'habitat alternatifs inclusifs – Inventer l'habitat de demain.

### **Informier et sensibiliser en s'appuyant sur les structures-relais (CLIC, CCAS, Associations, ...) et en créant éventuellement une opération témoin numérique valorisant les bonnes pratiques**

Les différents partenaires ont souligné que la nécessité d'anticiper l'adaptation du logement au vieillissement n'était pas toujours bien intégrée et que des ménages se retrouvaient dans des situations pouvant être très délicates, suite à un problème de santé, une hospitalisation. Il apparaît donc très important de communiquer, d'informer les ménages sur les travaux à faire pour améliorer leur logement par exemple. Cette communication doit être prévue dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat et également via les CLIC (Centres Locaux d'Information et de Coordination). Outre les aides aux travaux, il apparaît très intéressant de disposer d'une vision des services à la personne pour le maintien à domicile. La CAC souhaite s'appuyer sur les structures existantes.

- ▶ *Ce projet renvoie à l'action n°15*

## **ACTION N°6 :** **MIEUX REpondre AUX BESOINS DES PERSONNES MAL** **LOGEES, DEFAVORISEES**

**Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants**

### **CONTEXTE**

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 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.

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

### **OBJECTIFS**

- ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population en situation de fragilité et en adéquation avec les niveaux de ressources observées
- ▶ Améliorer les équilibres de mixité sociale

### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

L'accompagnement à proposer repose sur différents niveaux d'intervention.

#### **▶ Repérer et traiter les situations de mal logement**

##### **Proposer un appui au repérage des situations de mal logement**

L'action a pour objectif de mobiliser les communes dans la dynamique de repérage de l'habitat dégradé/indigne et de faire remonter ces informations vers les institutions compétentes et vers le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.

▶ *Ce projet renvoie à l'action n°15*

##### **Proposer un appui technique aux communes**

L'EPCI proposera un accompagnement aux communes dans les diverses procédures du traitement des situations de mal logement (RSD, péril...).

▶ *Ce projet renvoie à l'action n°15*

##### **Soutenir les travaux d'amélioration du parc de logements indignes**

La collectivité, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, souhaite proposer un soutien financier pour traiter les situations de logements indignes. Les conditions de mobilisation de cette aide seront précisées dans le règlement des aides.

▶ *Objectifs de réhabilitation de 60 logements*

#### **▶ Développer une offre adaptée**

##### **Disposer d'une offre locative très sociale adaptée PLAla**

L'Agglomération souhaite disposer d'une **offre locative très sociale (PLAla)** à destination des ménages défavorisés, sur la base de la programmation HLM et des conventions d'utilité sociale signées par les bailleurs sociaux.

▶ *Ce projet renvoie à l'action n°12*

##### **Disposer d'une offre locative très sociale privée**

Afin de favoriser le développement d'une offre locative très sociale, il est proposé que la CAC propose un financement complémentaire des projets éligibles aux aides de l'Anah, afin que ce produit soit plus compétitif pour les propriétaires bailleurs.

▶ *Objectifs de 30 logements*

### **Proposer une mise en réseau des logements d'urgence**

▶ *Ce projet renvoie à l'action n°15*

Enfin, concernant les interventions à mener en direction des ménages défavorisés, la CAC prévoit de mobiliser les outils permettant de sécuriser la relation bailleur/locataire et renforcer le travail d'accompagnement des familles.

## **ACTION N°7 :**

### **REPENDRE AUX DEMANDES DE SEDENTARISATION ET POURUIVRE LA POLITIQUE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

**Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les  
parcours résidentiels pour les habitants**

#### **CONTEXTE**

La Communauté d'Agglomération du Cotentin exerce la compétence en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage.

Dans ce cadre, elle assure la gestion de **trois aires d'accueil aménagées**, d'une **capacité totale de 35 emplacements**, répondant ainsi aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2019-2025). Deux d'entre elles se situent sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin (créées en 2007) et la dernière sur la commune de Valognes (ouverte en 2019).

Toutefois, cette offre nécessite d'être complétée pour répondre à l'ensemble des besoins identifiés dans le cadre du schéma départemental.

- Les aires d'accueil nécessitent une mise à niveau régulière compte-tenu de leur utilisation permanente
- Des occupations de terrains liés aux passages estivaux par les voyageurs sont régulièrement constatées sur le territoire de Cherbourg-en-Cotentin
- Enfin, certaines familles stationnant sur les aires d'accueil de Cherbourg-en-Cotentin ont fait part de leur souhait de se sédentariser

#### **OBJECTIFS**

- ▶ Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée répondant

aux besoins de chaque catégorie de population en situation de fragilité

- ▶ Répondre aux attentes exprimées dans le Schéma départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage
- ▶ Favoriser les conditions de sédentarisation ou semi-sédentarisation

#### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

Afin de répondre aux besoins exprimés et aux préconisations du nouveau Schéma départemental concernant les gens du voyage, l'intervention de la Communauté d'Agglomération est centrée sur **trois niveaux d'intervention** pour les **six prochaines années**.

##### **▶ Répondre aux demandes de sédentarisation**

##### **Développer une offre de terrains familiaux ou de logements adaptés**

Il s'agit d'offrir un véritable parcours résidentiel aux familles souhaitant se sédentariser en proposant des terrains familiaux locatifs ou des logements adaptés (cf. SD et Décret n° 2019-1478). Une dizaine de familles pourrait être potentiellement concernée. Une étude est en cours afin de définir les besoins des familles, cibler les terrains et établir des propositions d'aménagement.

##### **▶ Etude de définition en cours**

La réalisation des travaux d'aménagement de ces terrains familiaux dépendra des résultats de l'étude et ne fait pas ici l'objet d'un chiffrage.

##### **▶ Maintenir de bonnes conditions d'accueil aux gens du voyage**

##### **Renforcer l'attractivité des aires d'accueil existantes**

Par ces interventions, la CAC souhaite maintenir la qualité des aires d'accueil existantes dans le cadre de sa compétence.

##### **Créer un dispositif d'accueil temporaire en direction des passages estivaux : aire de moyen/grand passage**

Pour répondre aux obligations du Schéma Départemental, la collectivité doit proposer un dispositif d'accueil temporaire en direction des passages estivaux : aire de grand passage ou aires de moyen passage.

# Orientation n°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, puisque 51 % a été construit avant la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique de 1975. 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 évalué à 39% de la consommation total du territoire. La rénovation thermique des logements constituent un levier important pour agir sur cette question.

D'une manière générale, ces 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.

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.

## 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
- ▶ Veiller à la préservation du patrimoine architectural
- ▶ Offrir un cadre de vie attrayant (logement, environnement, espaces publics)

## Mise en œuvre

Les actions proposées sont les suivantes :

8. Proposer un service d'accompagnement auprès de l'ensemble des habitants du Cotentin
9. Massifier la rénovation thermique des logements en soutenant la réhabilitation
10. Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat

## **ACTION N°8 : METTRE EN PLACE UN SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT AUPRES DE L'ENSEMBLE DES HABITANTS DU TERRITOIRE**

**Massifier la rénovation thermique des logements  
Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat**

### **CONTEXTE**

Une partie du parc de logements semble en inadéquation avec les besoins des ménages. Cette particularité est mise en exergue par un taux de logements vacants conséquent, particulièrement sur la ville de Cherbourg-en-Cotentin et également dans de nombreux centres-bourgs. Le parc de logements cumule certains handicaps : taille des logements, absence ascenseur, absence de terrain ou terrasse, avec des difficultés pour stationner. Ce parc de logements est considéré comme vieillissant. La présence importante de chauffage électrique pour des logements mal isolés expose les ménages à des difficultés. D'une manière générale, ces 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.

Des données récentes, en lien avec l'activité économique, témoignent d'un attrait pour le territoire, avec une demande de logements importante et des prix en hausse. Aussi, il convient d'offrir aux ménages des logements de qualité et les moyens de remettre ces logements aux normes.

La volonté de reconquête du parc ancien s'inscrit dans une approche globale d'aménagement du territoire, visant à **contenir la consommation foncière et l'étalement urbain**.

### **OBJECTIFS**

- ▶ Améliorer le confort du parc de logements
- ▶ Inciter les propriétaires à valoriser leur logement

- ▶ Offrir une information et un accompagnement technique aux ménages

### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

Afin de massifier les travaux de rénovation performante des bâtiments pour les particuliers, le **programme SARE** (Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique), proposé par l'Etat, est entré en phase opérationnelle en 2020 sur tout le territoire. Ce dispositif de financement CEE (Certificats d'économies d'énergie) de 200 M€ permet, en s'appuyant notamment sur les **Espaces conseils FAIRE**, de développer **le conseil et l'accompagnement des particuliers**, ainsi que les actions de **mobilisation de tous les acteurs** professionnels et institutionnels de la rénovation énergétique.'

L'**Espace Conseil FAIRE** est un service public d'information et de conseil sur l'énergie indépendant et gratuit pour les habitants. La collectivité souhaite ainsi mettre en place son guichet public de la rénovation énergétique à destination de l'ensemble des habitants de la CAC : « Espace **FAIRE** » porté par la CAC, en lien avec la politique régionale.

Plus globalement, outre l'aspect Energie, la CAC souhaite offrir un conseil et un accompagnement gratuit aux ménages éligibles aux aides de l'Anah quel que soit la nature de leur projet de réhabilitation (logement insalubre, renforcement de l'autonomie,).

- ▶ *Ce projet renvoie aux actions n°10 et n°15*

## ACTION N°9 : MASSIFIER LA RENOVATION THERMIQUE DES LOGEMENTS EN SOUTENANT LA REHABILITATION

Massifier la rénovation thermique des logements  
Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat

### CONTEXTE

Une partie du parc de logements semble en inadéquation avec les besoins des ménages. Cette particularité est mise en exergue par un taux de logements vacants conséquent, particulièrement sur la ville de Cherbourg-en-Cotentin et également dans de nombreux centres-bourgs. Le parc de logements cumule certains handicaps : petits logements, absence ascenseur, absence de terrain ou terrasse, avec des difficultés pour stationner. Ce parc de logements est considéré comme vieillissant. La présence importante de chauffage électrique pour des logements mal isolés expose les ménages à des difficultés. D'une manière générale, ces 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.

Des données récentes, en lien avec l'activité économique, témoignent d'un attrait pour le territoire, avec une demande de logements importante et des prix en hausse. Aussi, il convient d'offrir aux ménages des logements de qualité et les moyens de remettre ces logements aux normes.

La volonté de reconquête du parc ancien s'inscrit dans une approche globale d'aménagement du territoire, visant à **contenir la consommation foncière et l'étalement urbain**.

### OBJECTIFS

- ▶ Améliorer les performances énergétiques de l'habitat
- ▶ Inciter les propriétaires à valoriser leur logement

### DESCRIPTION DE L'ACTION

Cette action a pour objectif d'inciter les particuliers, propriétaires bailleurs et ou copropriétés à engager des travaux d'amélioration énergétique en recherchant et mettant en place les effets leviers les plus efficaces en particulier dans le cadre des actions menées avec l'Agence Nationale de l'habitat (ANAH).

- ▶ *Favoriser la réhabilitation thermique de 2000 logements*

La collectivité souhaite également favoriser la réhabilitation énergétique du parc social pour des opérations qualitatives.

## ACTION N°10 : POURSUIVRE ET AMPLIFIER L'AMELIORATION DE L'HABITAT

### Massifier la rénovation thermique des logements Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat

#### CONTEXTE

Une partie du parc de logements semble en inadéquation avec les besoins des ménages. Cette particularité est mise en exergue par un taux de logements vacants conséquent, particulièrement sur la ville de Cherbourg-en-Cotentin et également dans de nombreux centres-bourgs. Le parc de logements cumule certains handicaps : petits logements, absence ascenseur, absence de terrain ou terrasse, avec des difficultés pour stationner. Ce parc de logements est considéré comme vieillissant. La présence importante de chauffage électrique pour des logements mal isolés expose les ménages à des difficultés. D'une manière générale, ces 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.

Des données récentes, en lien avec l'activité économique, témoignent d'un attrait pour le territoire, avec une demande de logements importante et des prix en hausse. Aussi, il convient d'offrir aux ménages des logements de qualité et les moyens de remettre ces logements aux normes.

La volonté de reconquête du parc ancien s'inscrit dans une approche globale d'aménagement du territoire, visant à **contenir la consommation foncière et l'étalement urbain**.

#### OBJECTIFS

- ▶ Améliorer le confort du parc de logements
- ▶ Inciter les propriétaires à valoriser leur logement

#### DESCRIPTION DE L'ACTION

▶ **Réaliser une étude stratégique d'amélioration de l'habitat permettant de définir les dispositifs adaptés (de type OPAH ou PIG) à mettre en œuvre et d'identifier les territoires cibles**

L'amplification des politiques d'amélioration de l'habitat sur le territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin nécessite d'identifier les outils pertinents à mettre en œuvre et de préciser les besoins en matière d'amélioration de l'habitat. Une étude permet au préalable de préciser les besoins. Les interventions pourront être territorialisées.

Cette étude visera par ailleurs préciser les objectifs de base définis ci-dessous.

▶ **Identifier les thématiques de réhabilitation prioritaires et rechercher les effets leviers complémentaire à ceux de l'ANAH**

L'étude stratégique d'amélioration de l'habitat devra préciser et ajuster les objectifs des différents objectifs d'amélioration de l'habitat suivant :

> **Amélioration de la performance énergétique du parc existant**

▶ *Cf. action n°9*

> **Résorption de l'habitat indigne et insalubre**

▶ *Cf. action n°6*

> **Favoriser le maintien à domicile des ménages**

▶ *Cf. action n°5*

> **Développement de l'offre locative sociale au travers de la réhabilitation du parc existant**

▶ *Objectif de 80 logements*

▶ **Recourir à des dispositifs renforcés pour traiter de situations d'habitat indigne complexes**

Le traitement de situation d'habitat indigne ou insalubre peut nécessiter le

recours à des dispositifs renforcés et plus contraignants pour les propriétaires des logements concernés. Ces dispositifs porteront sur des immeubles en dureté immobilière et pourront prendre la forme de DUP, d'Opération de Réhabilitation immobilière ou de résorption de l'habitat indigne (ORI, RHI THIRORI).

En outre, deux nouveaux dispositifs proposés par l'Anah pour l'attractivité des centres-anciens pourront être mis en œuvre :

- **La Vente d'immeubles à rénover (VIR)**
- **Le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)**

Les opérateurs institutionnels ou parapublics peuvent acquérir un ensemble immobilier pour le rénover ou le céder après rénovation. Ils bénéficient du soutien de l'Anah pour les aider à financer leurs opérations. Ces ensembles rénovés sont destinés à être acquis en accession sociale à la propriété ou à la location conventionnée et participent ainsi à la revitalisation des centres-ville, notamment dans le cadre des Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT), des opérations programmées (OPAH-RU) et du programme Action Cœur de ville.

Il pourrait par ailleurs être étudié si nécessaire, l'opportunité de mettre en place sur certains secteurs stratégiques, le dispositif dit du « Permis de Louer » défini dans le cadre de la loi ALUR.

## Orientation n°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

La dynamique économique que le territoire connaît actuellement, impacte le territoire en matière d'offre de logements. Les tensions constatées sur le marché immobilier en sont un des indicateurs. Dans ce contexte, le développement de l'offre de logements projetée dans le cadre du PLH doit en tenir compte tout en s'appuyant sur l'organisation territoriale définie dans le cadre du SCOT.

Le développement de l'offre en logements tiendra par ailleurs compte des orientations du SCOT en matière de sobriété foncière.

### 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
- ▶ Lutter contre la vacance des logements

### Une stratégie foncière

Pour répondre aux objectifs de limitation de la consommation d'espace qui s'imposent désormais dans les différents documents de planification (SCoT

et PLUi), il convient de mettre en place une véritable stratégie foncière afin de :

- Limiter et optimiser la consommation foncière dans un principe de sobriété foncière
- Favoriser le renouvellement urbain et la densification des zones bâties existantes
- Reconquérir les logements vacants

Cette stratégie foncière permettra de contribuer à la réduction de la consommation foncière en privilégiant le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine. Il est ainsi prescrit qu'une moyenne minimum de 49 % des objectifs de logements soit fléchée sur ces espaces. Au sein de ces enveloppes, il s'agira également de privilégier la mobilisation / remobilisation:

- Des logements vacants : 15 % de la production
- Des divisions et changements d'usage du bâti : 5 % de la production
- D'opérations de renouvellement (déconstruction/reconstruction, reconquête de fiches) : 5 % de la production

Un travail sur la **forme urbaine** doit être mené, en recherchant à sortir du « modèle pavillonnaire » et en proposant aussi des logements intermédiaires et collectifs (en tenant compte des particularités urbaines de chaque site). Il s'agit dans ce cadre d'être dans une logique de « qualité » en développant des formes urbaines plus adaptées aux besoins des ménages (proximité des services, accessibilité...) et aussi, par ce biais, d'optimiser les coûts d'aménagement et de foncier afin de produire une **offre plus abordable**.

### 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 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.

## La mobilisation du parc de logements vacants

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).

## Mise en œuvre

Les actions sont les suivantes :

11. Assurer un développement de l'habitat équilibré sur le territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin
12. Développer l'action publique en matière de foncier
13. Rééquilibrer l'offre locative sociale en s'appuyant sur la programmation de 750 logements et une politique d'aides adaptée
14. Mobiliser le parc de logements vacants pour atteindre les objectifs du PLH

## ACTION N°11 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EQUILIBRE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

Accompagner la dynamique économique du territoire et contribuer aux orientations du SCOT en matière d'organisation territoriale

### Les objectifs de production

En cohérence avec orientations du Scot en matière de développement équilibré du territoire, un objectif de 4 652 logements est fixé à l'horizon des six ans du PLH

Ce chiffre repose sur les postulats suivants :

- 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).

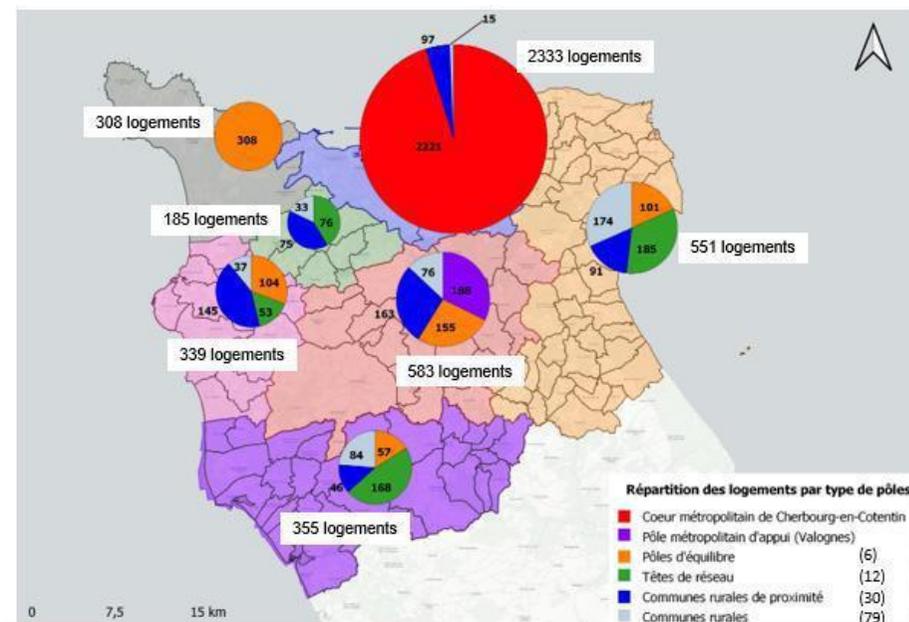
Cet objectif constitue un cap qui pourra être adapté à l'occasion des bilans annuels ou du bilan triennal, dans la limite de la cohérence avec le SCoT.

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.

Ces objectifs sont déclinés à l'échelle de la commune pour les principales centralités du territoire à savoir Le Cœur Métropolitain de Cherbourg-en-Cotentin, le pôle Métropolitain d'appui de Valognes, les pôles d'équilibre et les 12 têtes de réseaux afin de permettre de préciser les objectifs de diversification de l'offre de logements (logements sociaux – action 12).



Les objectifs des communes rurales de proximité et communes rurales présentés ci-dessous, sont regroupés par secteurs PLUi.

Communes	PLUi	Typologie de communes du SCOT	Objectifs logements du PLH	% de logements à produire dans le tissu existant inscrit au SCOT	Nombre de logements au sein du tissu existant	Besoin en foncier en nombre d'hectares (1)	
						Dans l'enveloppe urbaine existante (2)	En extension de l'enveloppe urbaine existante
Cherbourg-en-Cotentin	Nord Cotentin	Cœur Métropolitain	2221	62	1377	6,4	33,0
Communes rurales de proximité	Nord Cotentin	Rurale de proximité	97	33	32	0,6	4,1
Communes rurales	Nord Cotentin	Rurale	15	30	5	0,2	0,7
		<b>Total Nord Cotentin</b>	<b>2333</b>		<b>1414</b>	<b>7,2</b>	<b>37,8</b>
Valognes	Cœur Cotentin	Pôle d'appui métropolitain	188	52	98	0,7	4,2
Bricquebec-en-Cotentin	Cœur Cotentin	Pôle d'équilibre	155	42	65	0,8	4,6
Communes rurales de proximité	Cœur Cotentin	Rurale de proximité	163	31	51	1,7	7,2
Communes rurales	Cœur Cotentin	Rurale	76	25	19	0,9	4,9
		<b>Total Cœur Cotentin</b>	<b>582</b>		<b>232</b>	<b>4,2</b>	<b>20,8</b>
Martinvast	Douve et Divette	Tête de réseau	34	42	14	0,2	1,0
Tollevast	Douve et Divette	Tête de réseau	42	42	18	0,3	1,2
Communes rurales de proximité	Douve et Divette	Rurale de proximité	75	30	23	0,6	3,6
Communes rurales	Douve et Divette	Rurale	33	29	10	0,3	1,8
		<b>Total Douve et Divette</b>	<b>184</b>		<b>64</b>	<b>1,4</b>	<b>7,7</b>
Montebourg	Est Cotentin	Pôle d'équilibre	54	42	23	0,3	1,6
Saint-Pierre-Eglise	Est Cotentin	Pôle d'équilibre	47	42	20	0,2	1,4
Barfleur	Est Cotentin	Tête de réseau	17	35	6	0,1	0,6
Montfarville	Est Cotentin	Tête de réseau	25	35	9	0,2	0,9
Quettehou	Est Cotentin	Tête de réseau	56	35	20	0,4	2,0
Réville	Est Cotentin	Tête de réseau	32	35	11	0,2	1,1
Saint Vaast La Hougue	Est Cotentin	Tête de réseau	55	35	19	0,4	1,9
Communes rurales de proximité	Est Cotentin	Rurale de proximité	91	30	27	0,8	4,1
Communes rurales	Est Cotentin	Rurale	174	25	44	2,0	10,6
		<b>Total Est Cotentin</b>	<b>551</b>		<b>178</b>	<b>4,5</b>	<b>24,2</b>
Commune nouvelle La Hague	La Hague	Pôle d'équilibre	308	42	129	1,7	9,1
		<b>Total La Hague</b>	<b>308</b>		<b>129</b>	<b>1,7</b>	<b>9,1</b>
Les Pieux	Les Pieux	Pôle d'équilibre	104	42	44	0,6	2,9
Flamanville	Les Pieux	Tête de réseau	53	35	19	0,5	1,9
Communes rurales de proximité	Les Pieux	Rurale de proximité	145	30	44	1,3	6,7
Communes rurales	Les Pieux	Rurale	37	25	9	0,5	2,3

		<b>Total Les Pieux</b>	<b>339</b>		<b>115</b>	<b>2,8</b>	<b>13,8</b>
Saint Sauveur le Vicomte	Sud Cotentin	Pôle d'équilibre	57	42	24	0,4	1,7
Saint Georges de la Rivière	Sud Cotentin	Tête de réseau	8	35	3	0,1	0,3
Barneville -Carteret	Sud Cotentin	Tête de réseau	68	35	24	0,4	2,4
Portbail-sur-mer	Sud Cotentin	Tête de réseau	81	35	28	0,5	2,8
Saint-Jean-de-la-Rivière	Sud Cotentin	Tête de réseau	11	35	4	0,1	0,4
Communes rurales de proximité	Sud Cotentin	Rurale de proximité	46	30	14	0,5	2,1
Communes rurales	Sud Cotentin	Rurale	84	25	21	0,9	5,1
		<b>Total Sud Cotentin</b>	<b>355</b>		<b>118</b>	<b>2,9</b>	<b>14,8</b>
		<b>CAC</b>	<b>4652</b>		<b>2250</b>	<b>25</b>	<b>128</b>

(1) : Besoin en foncier pour les logements neufs hors VRD

(2) : Besoin en foncier après prise en compte de la part de production de logements en renouvellement urbain ou suite à remise sur le marché de logements vacants

Ce tableau présente la répartition des objectifs logements du PLH ainsi qu'un objectif estimatif du besoin foncier dédié à l'habitat. Ces besoins sont calculés en accord avec la DDTM de la Manche, à partir des données du SCOT (densité moyenne minimum et part de logements à produire dans le tissu existant figurant page 53 du DOO).

L'estimation des besoins en foncier dans le tissu existant tient compte de la remise sur le marché de logements vacants, les changements d'usage du bâti, les opérations de renouvellement urbain.

Pour mémoire, les objectifs prévisionnels de remise sur le marché de logements vacants, les changements d'usage du bâti, les opérations le renouvellement urbain (démolition/ reconstruction), sont fixés respectivement à 15% des objectifs (698 logements), 5% liés à la division et au changement d'usage (233 logements) et 5% en matière de renouvellement urbain (233 logements).

Les objectifs logements du PLH représentent à 23,1% des objectifs du SCOT et les besoins fonciers sont compatibles avec les objectifs du SCOT en la matière.

## ACTION N°12 : DEVELOPPER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIERE DE FONCIER

Développer une offre d'habitat attractive, de grande qualité résidentielle et patrimoniale, tout optimisant la ressource foncière

### CONTEXTE

1 868 hectares ont été urbanisés pour le bâti entre 2000 et 2014 sur la CAC (124 hectares par an), soit 1,3 % de la surface totale du territoire (145 400 ha).

La consommation foncière a été importante sur Cherbourg-en-Cotentin, Bricquebec, Valognes, le long de la RN13, dans sa partie nord. Les plus fortes consommations de foncier ont lieu sur la moitié ouest du territoire. Les surfaces consommées sont principalement à destination de logements individuels (74 % en moyenne), mettant en évidence la pérennité du modèle « maison-jardin » au sein des choix résidentiels des ménages sur la CAC, mais peut-être également l'absence de produits d'habitat de type « intermédiaire », compromis entre la maison individuelle avec jardin et le « collectif dense », sans (ou avec peu d') espaces extérieurs (terrasse, grand balcon ou jardin en rez-de-chaussée).

En réponse au Décret n° 2018-142 du 27 février 2018 et ses dispositions concernant le volet foncier, la CAC a engagé une étude complémentaire afin de vérifier que les objectifs logements sont potentiellement atteignables au vu de l'offre foncière disponible. Les résultats de cette étude montrent que le territoire dispose des capacités foncières pour répondre aux objectifs.

Quoiqu'il en soit, les récents textes de loi limitent de plus en plus l'urbanisation en extension, et invitent fortement à un développement au sein des dents creuses et en renouvellement urbain. Dans ce contexte, sur ce territoire comme ailleurs, l'offre foncière devient plus rare et donc chère : développer l'action publique foncière constitue désormais un enjeu primordial pour les collectivités, afin :

- via les documents d'urbanisme, d'organiser une densification qui soit au service de la qualité résidentielle, qui tienne notamment compte des enjeux de gestion urbaine (équipements, stationnements), paysagers et environnementaux (espaces de pleine terre, espaces paysagers préservés, îlots de fraîcheur, bandes de constructibilité/inconstructibilité, ...) y compris en « donnant à voir » des exemples d'architecture dense compatible avec les tissus urbains / villageois préexistants ;
- de maîtriser les parcelles (ou le regroupement de parcelles/ îlots) stratégiques pour les projets urbains, le cas échéant via un portage foncier de l'EPFN. Il s'agit d'organiser la construction des immeubles qui y prendront place, projets souhaités par la collectivité, avant que d'autres projets non maîtrisés (ou que le renchérissement foncier) ne les compromettent.

### OBJECTIFS

- ▶ Favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations et en cohérence avec le SCoT
- ▶ Limiter la consommation foncière dédiée à l'habitat, et organiser la densification (formes, intensité, produits logement)
- ▶ Maîtriser le développement des cœurs de villes/bourgs au service de leur dynamisme résidentiel et économique
- ▶ Tenir compte des enjeux climat-énergie (PCAET) et des déplacements (PDC)

### DESCRIPTION DE L'ACTION

Cette action, pivot de la politique de l'habitat de la collectivité se décompose en différents niveaux :

> **Cibler les fonciers stratégiques pour la construction de logements et** (friches, dents creuses, îlots à reconfigurer dans les centralités, ...) dont certains pourraient nécessiter une intervention publique en lien avec les outils fonciers mobilisables auprès de

l'Etablissement public foncier.

**>Etablir une convention-cadre CAC/EPFN** visant à faciliter l'intervention de l'EPFN pour la maîtrise et l'utilisation des fonciers stratégiques des communes. Cette convention aura les finalités suivantes :

- Anticiper et faciliter les futures opérations sur des terrains nus, des friches, des dents creuses, des immeubles à réhabiliter en centre villes et des maisons anciennes en lotissements, pour reconstruire la ville sur la ville et ainsi limiter la consommation foncière
- Mobiliser les outils permettant de réduire le déficit foncier d'opérations complexe (acquisition/amélioration, Restructurations et reconquête de friches, ....)
- Proposer des acquisitions foncières et initier les actions immobilières ciblées, dans le cadre d'un programme d'actions annuel

**>S'appuyer sur les outils des PLUi pour orienter la production, notamment diffuse, en faveur des objectifs du PLH en matière de diversification de l'offre.**

Utiliser les outils réglementaires des PLUi comme par exemple les OAP, les règles de mixité sociale (SMS, ER, ...),

**> Assurer une veille foncière (observatoire, DIA)** pour pouvoir intervenir en opportunité

- ▶ *Cf. l'action n°14 – observatoire du foncier*

L'EPCI se dotera d'outils de suivi foncier. Afin de pouvoir renseigner l'observatoire foncier et accompagner les communes qui le souhaitent dans leur stratégie foncière, une centralisation à l'échelle communautaire des informations en possession des communes (sur les marchés fonciers et immobiliers), sera mise en place.

## **ACTION N°13 :** **REEQUILIBRER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE SUR LE** **TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR LA PROGRAMMATION** **DE 750 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET UNE** **POLITIQUE D'AIDES ADAPTEE**

### **CONTEXTE**

L'offre locative sociale est essentiellement présente sur le pôle urbain de Cherbourg-en-Cotentin.

Il existe néanmoins une demande qui s'exprime sur les autres centralités du territoire. Proposer une offre locative sociale nouvelle constitue, sur ces territoires, un enjeu de développement, et de consolidation des centralités et de reconquête de logements vacants ou de traitements d'espaces stratégiques.

### **OBJECTIFS**

- ▶ Proposer une offre de logements abordable et diversifiée
- ▶ Rééquilibrer l'offre locative sociale sur le territoire
- ▶ Assurer une programmation de logements sociaux en adéquation avec le marché et les besoins identifiés

### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

Cette action a pour objectif d'amorcer un rééquilibrage de l'offre locative sociale sur le territoire permettant de renforcer la mixité sociale tout en assurant le développement d'une offre à proximité de services et équipements.

Cette action s'appuie sur un objectif de programmation de 750 logements réparti de manière équilibrée, en cohérence avec les principes d'organisation territoriale du SCOT et prenant en compte l'offre reconstituée suite à la démolition d'immeubles sur le quartier des

Fourches-Charcot-Panel.

▶ **Mettre en place une politique d'aide au logement social sur l'ensemble du territoire, facilitant la production de logements locatifs sociaux**

Afin de faciliter le développement des opérations de logements sociaux sur l'ensemble du territoire, une politique d'aide favorisant l'équilibre financier des opérations sera mise en place et définit afin de tenir compte notamment des opérations les plus complexes et onéreuses (traitement de friches, acquisition-amélioration, ...)

▶ **Accompagner la réflexion sur la restructuration/renouvellement d'ensembles d'habitat social fragiles identifiés notamment sur les communes « Petites villes de demain »**

Le développement de cette offre nouvelle pourrait être l'occasion d'engager une réflexion autour de la restructuration et/ou le renouvellement d'ensemble d'habitat social fragile. Cela peut nécessiter le recours à des études de définition et de programmation spécifique (objectif maximum d'accompagnement de 3 études).

**Principe de répartition des logements locatifs sociaux dans l'objectif d'un rééquilibrage progressif**

Il a été retenu les principes suivants :

1. Affectation par PLUi d'un objectif de programmation de logements locatifs sociaux tenant compte des pôles et têtes de réseaux définis dans le cadre du SCOT. Au total, cette affectation concerne 20 communes dont 11 communes concernées par le dispositif « Petites villes de demain ».

Sur ces communes, les objectifs de logements sociaux sont calculés en appliquant un pourcentage de l'objectif global :

- Cœur métropolitain et pôle métropolitain d'appui : 19%
- Pôle d'équilibre : 18%
- Tête de réseau : 17%

Ces principes permettent de mobiliser 670 logements sur les 750 prévus. Un volume de 20 logements est réservés afin d'ajuster les

programmations en fonction notamment de la tension de la demande. Cela porte le volume affecté à 690 logements.

2. Répondre aux besoins spécifiques qui seraient identifiés sur des communes autres que celles citées auparavant (60 logements environ).

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.

Les communes de Bricquebec-en-Cotentin et de la Hague sont exemptées jusqu'en juin 2022. Les objectifs pourront au cours de la durée d'application du PLH faire l'objet d'une actualisation en fonction des orientations nationales.

Nom de la commune	Pôle de proximité	Référence armature du SCOT	Objectifs	% de l'objectif total	Objectifs en logements sociaux
Cherbourg-en-Cotentin	CEC	Coeur Métropolitain	2221	19%	422
Valognes	Cœur du Cotentin	Pôle Métropolitain d'appui	188	19%	36
Bricquebec-en-Cotentin	Cœur du Cotentin	Pôle d'équilibre	155	18%	28
Martinvast	Douve et Divette	Tête de réseau	34	17%	6
Tollevast	Douve et Divette	Tête de réseau	42	17%	7
Montebourg	Région de Montebourg	Pôle d'équilibre	54	18%	10
Saint-Pierre-Église	Saint-Pierre-Église	Pôle d'équilibre	47	18%	8
Barfleur	Val de Saire	Tête de réseau	17	17%	3
Montfarville	Val de Saire	Tête de réseau	25	17%	4
Quettehou	Val de Saire	Tête de réseau	56	17%	10
Réville	Val de Saire	Tête de réseau	32	17%	5
Saint-Vaast-la-Hougue	Val de Saire	Tête de réseau	55	17%	9
Commune nouvelle La Hague	la Hague	Pôle d'équilibre	308	18%	55
Les Pieux	Les Pieux	Pôle d'équilibre	104	18%	19
Flamanville	Les Pieux	Tête de réseau	53	17%	9
Saint-Sauveur-le-Vicomte	Vallée de l'Ouve	Pôle d'équilibre	57	18%	10
Saint-Georges-de-la-Rivière	Côte des Isles	tête de réseau	8	17%	1
Barneville-Carteret	Côte des Isles	Tête de réseau	68	17%	12
Portbail-sur-Mer	Côte des Isles	Tête de réseau	81	17%	14
Saint-Jean-de-la-Rivière	Côte des Isles	Tête de réseau	11	17%	2

## ACTION N°14 : MOBILISER LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DU PLH

Disposer d'une offre habitat favorisant le renforcement de l'attractivité et de la qualité de vie du territoire en optimisant la gestion du foncier

### CONTEXTE

La remise sur le marché des logements vacants constitue un enjeu fort pour la collectivité. La présence de logements vacants dans les centres villes et centres bourgs contribue à renforcer leur perte d'attractivité et ainsi de favoriser le développement d'un parc de logements en périphérie. Par ailleurs, dans un contexte économique positif, ce parc représente une opportunité pour la collectivité.

La mise en œuvre accélérée du plan national de lutte contre les logements vacants obtenue dans le cadre d'un appel à projet national permettra, dès le mois de décembre 2021, de disposer d'une solution numérique innovante (Solution zéro logement vacant). Cet outil facilitera la localisation des logements vacants de longue durée sur le territoire, et surtout une prise de contact directe avec les propriétaires concernés ainsi qu'un accompagnement renforcé pour la réalisation des projets.

### OBJECTIFS

- ▶ Répondre à la demande en logements de manière complémentaire avec la construction neuve.
- ▶ Renouveler / restructurer l'offre ancienne inadaptée
- ▶ Réduire l'étalement urbain
- ▶ Inciter les propriétaires à valoriser leur logement
- ▶ Conforter l'attractivité des centralités

### DESCRIPTION DE L'ACTION

Afin de mobiliser le parc de logements vacants de longue durée, l'action s'appuiera sur plusieurs niveaux d'intervention

▶ **Dresser un état des lieux et renforcer le repérage des logements vacants de longue durée sur l'ensemble du territoire**

Cette première étape permettra d'affiner la connaissance et le repérage des logements vacants de longue durée sur le territoire en lien avec les communes concernées

▶ **Accompagner les propriétaires de logements vacants de longue durée afin qu'ils remettent sur le marché leurs logements**

Un travail précis sera mené afin de **quantifier** et **qualifier** la problématique de la vacance, notamment concernant les logements durablement vacants, plus difficiles à remettre sur le marché, et **identifier les points de blocage**.

Un accompagnement personnalisé pourra ainsi être proposé un accompagnement personnalisé des propriétaires dont le suivi régulier pourra être assuré via l'outil zéro logement vacant et une politique de communication adaptée s'appuyant sur les actions du plan national de lutte contre les logements vacants.

▶ *Cf. action n°15*

▶ **Accompagner les opérations de réhabilitation des immeubles stratégiques**

Via les dispositifs d'amélioration de l'habitat

▶ *Cf. action n°8*

Via l'accompagnement à la primo-accession de logements vacants, sous condition de revenus et de travaux

▶ *Cf. action n°12*

Via les bailleurs sociaux dans le cadre d'acquisition/amélioration.

▶ *Cf. action n°12*

## Orientation n°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

### Mise en œuvre

Ce programme pourra se traduire par :

14. Mettre en place les observatoires nécessaires
15. Assurer le suivi-animation du PLH



## ACTION N°15 : METTRE EN PLACE LES OBSERVATOIRES NECESSAIRES

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

### CONTEXTE

Un PLH est établi pour une durée de 6 ans. Durant cette période, le cadre législatif peut changer, la situation du territoire ou de son environnement évoluer. Aussi, un PLH doit définir des modalités de suivi et d'évaluation de la politique mise en place, permettant d'éventuelles adaptations nécessaires. A ce titre, la collectivité doit mettre en place des observatoires permettant de suivre les indicateurs définis.

### OBJECTIFS

- ▶ Faire vivre le PLH et évaluer sa mise en œuvre
- ▶ Adapter le PLH aux évolutions du marché et des besoins futurs
- ▶ Communiquer sur la politique mise en place auprès des habitants et des acteurs de l'habitat
- ▶ Accompagner et sensibiliser les porteurs de projets et améliorer l'information

### DESCRIPTION DE L'ACTION

Un dispositif **d'observation de l'habitat et du foncier** doit être mis en place pour permettre un suivi régulier du PLH. Les indicateurs porteront notamment sur le foncier, la mixité sociale, l'amélioration du parc de logements, le repérage de l'habitat indigne, les besoins des populations spécifiques. Il s'agit d'une action obligatoire d'un PLH permettant de disposer des moyens de suivre, d'évaluer et d'actualiser les objectifs du PLH. 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.

Cette action se traduit par la déclinaison suivante :

- Construire l'architecture des observatoires
- Mettre en place des tableaux de bord de suivi de l'ensemble des actions du PLH
- Réaliser la veille foncière
- Animer l'observatoire à travers la diffusion élargie des résultats : site Internet, journal communautaire, lettre du PLH...
- Favoriser la diffusion des bilans annuels

Cet observatoire repose sur **un partenariat** nécessaire à inscrire dans des **conventions** pour bénéficier d'une **mise à disposition des données annuelles**.

## **ACTION N°16 :** **ASSURER LE SUIVI ANIMATION DU PLH**

**Organiser le PLH pour faire de l'habitat une politique structurée de développement territorial**

### **CONTEXTE**

---

Le programme d'actions mis en place implique la participation de nombreux partenaires ; il convient d'échanger avec eux régulièrement.

### **OBJECTIFS**

---

- ▶ Animer la démarche du PLH pour assurer sa continuité
- ▶ Créer un véritable dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement
- ▶ Assurer la cohérence avec les autres dispositifs (PCAET, PDC, SCoT)

### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

---

Il convient de faire « vivre » les actions du Programme Local de l'Habitat

Le suivi-animation du PLH nécessite un suivi régulier et pérenne indispensable à l'atteinte des objectifs et au suivi des différentes actions.

Les objectifs et les actions de PLH reposent sur un scénario de développement équilibré qui sera mis en perspective après les 3 premières années de mise en œuvre de ce PLH.

Ce bilan à mi-parcours devra être alimenté du suivi des actions du PLH et aussi des retours des partenaires, mobilisés tout au long du PLH, sans lesquels la mise en œuvre complète des actions ne serait pas possible.

Au-delà de ce bilan à mi-parcours, la collectivité devra délibérer sur l'état d'avancement du programme.

Il s'agit également de veiller et assurer la cohérence du PLH avec les autres politiques du territoire.

Cette phase d'animation repose également sur des rencontres régulières avec les différents acteurs locaux de l'habitat, associés au Comité de Pilotage.

# ANNEXE



## Tableau financier prévisionnel

	Budget sur 6 ans
<b>Répondre à l'ensemble des besoins et fluidifier les parcours résidentiels pour les habitants</b>	<b>3 355 000 €</b>
1. Apporter des réponses aux personnes en mobilité professionnelle et aux nouveaux arrivants	570 000 €
2. Conforter l'offre et l'accompagnement du logement des jeunes	744 000 €
3. Renforcer le parcours résidentiel au sein du parc locatif social	- €
4. Faciliter l'accession sociale à la propriété	530 000 €
5. Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicap	520 000 €
6. Mieux répondre aux besoins des personnes mal logées, défavorisées	450 000 €
7. Répondre aux demandes de sédentarisation et poursuivre la politique d'accueil des gens du voyage	541 000 €
<b>Massifier la rénovation thermique des logements - Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat</b>	<b>4 900 000 €</b>
8. Proposer un service d'accompagnement auprès de l'ensemble des habitants du Cotentin	540 000 €
9. Massifier la rénovation thermique des logements en soutenant la réhabilitation	3 000 000 €
10. Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat	1 360 000 €
<b>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</b>	<b>6 160 000 €</b>
11. Assurer un développement de l'habitat équilibré sur le territoire de la CAC	
12. Développer l'action publique en matière de foncier	1 000 000 €
13. Rééquilibrer l'offre locative sociale en s'appuyant sur la programmation de 750 logements et une politique d'aides adaptée	5 160 000 €
14. Mobiliser le parc de logements vacants pour atteindre les objectifs du PLH	- €
<b>Organiser le PLH pour faire de l'habitat une politique structurée de développement territorial</b>	<b>300 000 €</b>
15. Mettre en place les observatoires nécessaires	60 000 €
16. Assurer le suivi-animation du PLH	240 000 €
<b>Total général</b>	<b>14 715 000 €</b>



