PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Département de l'Orne

Argentan Intercom

3.b. Programme d'Orientations et d'Actions

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 16/11/2015

Pour le Président
Le Vice Président délégué à l'Urbanisme et l'Aménagement
Michel LERAT

Sommaire

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Argentan Intercom sur le territoire des 12 communes couvertes par le PLUi 4
Synthèse des orientations et des actions proposées 6
1. Rééquilibrer et diversifier les types d'habitat 7
2. Répondre aux besoins de populations « cibles » 11
3. Inscrire le PLH dans une stratégie de développement durable et préserver la qualité de vie 16
4. Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat 19
Le budget du PLH d'Argentan Intercom, sur le territoire des 12 communes couvertes par le PLUi 20

Introduction

L'ARTICLE 64 (AMELIORATION DES DISPOSITIFS DE PLH ET PDU ET ASSOUPLISSEMENT DU DISPOSITIF DE PLUIHD) DU PROJET DE LA LOI ALUR

Le projet de loi ALUR (*Accès au Logement et un Urbanisme Rénové*) a été publié au Journal officiel du mercredi 26 mars 2014. Cette réforme a pour ambition de répondre à la crise du logement en favorisant l'effort de construction dans un esprit de préservation des espaces agricoles et naturels. Le projet de loi est organisé en deux volets : logement et urbanisme.

L'article 64 du projet de loi prévoit également que lorsque le PLU intercommunal tient lieu de programme local de l'habitat (PLH) alors le PLU inclus un programme d'orientation et d'actions (POA). Ce programme est non opposable et comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Le **nouveau document Programme d'Orientation et d'Actions** (POA) accueillera les contenus non règlementaires du PLU, comme les éléments programmatiques du PLH notamment.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Argentan Intercom sur le territoire des 12 communes couvertes par le PLUi

Aujourd'hui fortes de 17 903 habitants, les 12 communes couvertes par le périmètre du PLUi vont sans doute connaître à moyen terme, compte tenu du développement économique du Pays d'Argentan et de sa bonne desserte routière, **un renversement de tendance démographique dans un sens positif**. Outre l'aspect économique, leur attractivité tiendra beaucoup, d'une part à leur capacité à accueillir les nouveaux arrivants en leur proposant un logement adapté à leurs besoins et à leurs attentes, d'autre part à la préservation et à la mise en valeur de leur cadre environnemental (nature, services, architecture,…).

Décidé en 2007 par les 11 communes qui composent alors la CdC du Pays d'Argentan, **le PLH vise à répondre aux besoins en logements des actuels et futurs habitants tout en favorisant la mixité sociale**. Le PLUi et donc le volet PLH de ce dernier couvre désormais 12 communes, le périmètre ayant été élargi à la commune de Vrigny.

Le programme local de l'habitat des 12 communes incluses dans le périmètre du PLUi vise à définir des réponses adaptées et diversifiées pour loger toutes les catégories sociales, à savoir :

❖ Construire un nombre de logements adapté aux besoins du territoire

Maintenir un rythme de production de logements permettant, au regard notamment du point d'équilibre de la construction, de retrouver une dynamique démographique positive et mesurée à l'échelle de la CdC d'une part et de la Ville centre d'Argentan, concentrant services et équipements d'autre part. Sur la base d'un objectif de 65 logements / an environ, le PLU et son volet PLH prévoient la réalisation de 1 000 logements à horizon 2030.

❖ Faciliter l'accès au logement pour tous

Prendre en compte toutes les catégories socioprofessionnelles et proposer des logements adaptés à tous les revenus.

❖ Accueillir chacun dans sa diversité

Rechercher la cohésion sociale en favorisant la mixité dans les formes et façons d'habiter car la diversité des habitants sur un territoire donné est un gage de sa vitalité. C'est pour favoriser cette cohésion que le PLH a prévu des logements adaptés à la variété des besoins et des moyens financiers : familles avec enfants, personnes seules, personnes âgées, jeunes actifs, personnes à faibles ressources, …

❖ Adopter de nouvelles formes d'habitat

Privilégier de nouvelles formes urbaines pour adapter le territoire aux modes de vie actuels des ménages ainsi qu'à l'évolution de la société et des mentalités. Il s'agit ici de réfléchir à des solutions d'habitat alternatives à la maison individuelle avec surface de terrain relativement importante combinant économie d'espace, développement durable, maîtrise des prix et qualité de vie.

❖ Limiter l'étalement urbain

Optimiser l'espace afin de permettre au plus grand nombre de bénéficier des services et des équipements de proximité. Chaque année l'urbanisation consomme de nouveaux espaces agricoles et naturels alors que de plus ou moins grands espaces non construits subsistent en centres bourgs. Pour préserver l'agriculture, les paysages et la qualité de vie il devient nécessaire de réduire les surfaces des terrains à construire.

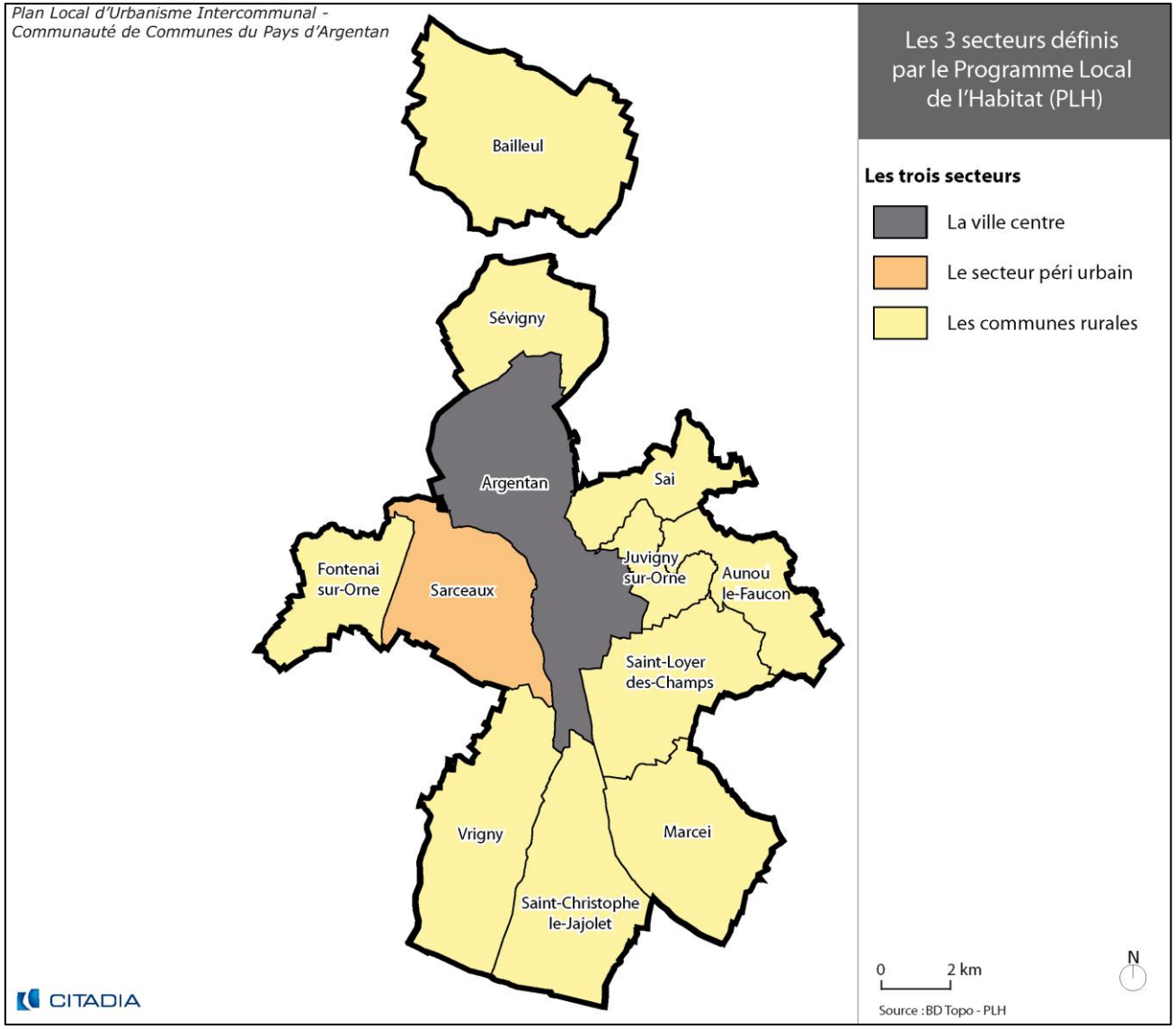
❖ Préserver l'environnement et le cadre de vie

Jusqu'à maintenant, sur le territoire couvert par le PLUI, le développement des communes a globalement respecté une certaine harmonie entre espaces urbanisés et espaces naturels permettant ainsi à ceux qui les habitent de bénéficier d'un environnement de qualité. Le PLH entend maintenir cette priorité en privilégiant des constructions plus économes en espaces et déclinant les principes du développement durable.

Une sectorisation des actions a été élaborée pour répondre aux problématiques spatiales et structurelles du territoire couvert par le périmètre du PLUi.

Ainsi, 3 secteurs ont été définis. Cette sectorisation est le fruit d'une concertation issue des échanges de vues engagées avec l'ensemble des communes.

- La **ville centre** : Argentan
- Le **secteur péri urbain** : Sarceaux
- Les **communes rurales** : Aunou-le-Faucon, Bailleul, Fontenai-sur-Orne, Juvigny-sur-Orne, Marcei, Sai, Saint-Christophe-le-Jajolet, Saint-Loyer-des-Champs, Sévigny, Vrigny (10 communes)



Synthèse des orientations et des actions proposées

Orientation 1	Orientation 2	Orientation 3	Orientation 4
Rééquilibrer et diversifier les types d'habitat	**Répondre aux besoins de population « cibles »**	**Inscrire le PLH dans une stratégie de développement durable et préserver la qualité du cadre de vie**	**Mettre en place un dispositif de sui-évaluation du PLH**
Action 1.1 Adapter l'offre à la demande et développer l'offre de logements aidés	**Action 2.1** Répondre aux besoins en logements des personnes âgées et des personnes handicapées	**Action 3.1** Valoriser l'image et l'attractivité résidentielles des communes	**Action 4.1** Créer un outil d'observation, de suivi, d'évaluation et d'animation du PLH
Action 1.2 Engager des opérations spécifiques d'amélioration du parc privé ancien	**Action 2.2** Répondre aux besoins en logements des jeunes	**Action 3.2** Engager une approche spatiale et une politique architecturale novatrices	
Action 1.3 Renouveler, réhabiliter, reconstituer l'offre locative publique sur Argentan	**Action 2.3** Développer une offre de logements adaptés pour les adultes en grande difficulté		
	Action 2.4 Répondre aux besoins des gens du voyage		

Action X.X : Action liée au développement durable

1. Rééquilibrer et diversifier les types d'habitat

❖ Les enjeux :

Le territoire doit répondre à une **demande constante et multiple en matière d'habitat**. L'enjeu est alors d'offrir une plus grande diversité de types d'habitat, tandis que de nos jours la tendance majoritaire et qui caractérise le territoire est l'accession à la propriété.

Le rééquilibrage et la diversification de l'habitat doit permettre de renforcer l'organisation territoriale par :

- ► Dans un premier temps la prise de conscience par chaque commune de la nécessité de cette diversification,
- ► Enfin par l'implication du plus grand nombre d'entre elles en fonction de leurs capacités et de leurs rôles respectifs.

❖ L'objet :

Il s'agit de développer et de diversifier l'offre en types d'habitat, notamment par l'habitat locatif aidé, tant dans le parc public que dans le parc privé.

- ► Le PLH a pour ambition d'apporter une réponse concrète à une demande constante aussi bien en accession qu'en locatif. Il s'agit d'engager une plus grande diversification de l'offre, notamment à travers la réalisation d'opérations d'habitat aidé qu'elles soient publiques ou privés.
- ► Amorcer un rééquilibrage du logement locatif aidé à l'échelle de l'ensemble des communes couvertes par le PLUi et le PLH en favorisant l'émergence d'une offre ciblée au-delà de la commune principale d'Argentan.
- ► Adapter l'offre à la demande et développer l'offre de logements aidés

❖ Les moyens :

Dans le parc public :

- Affirmer et définir une stratégie communautaire volontariste et partagée en matière de production et de localisation de logements locatifs aidés,
- Élaborer une programmation concertée entre les opérateurs potentiels comme les organismes HLM, Argentan Intercom et l'État en tenant compte de la spécificité d'Argentan.
- Optimiser les crédits de programmation tels que le PLUS, PLA ou PLA-I par exemple en fonction des besoins à couvrir et des obligations environnementales à respecter,
- S'assurer de la tenue des objectifs par un système de suivi permettant d'établir à l'année un bilan quantitatif et qualitatif de l'adéquation offre – demande.

Dans le parc privé :

- Poursuivre l'amélioration de l'habitat ancien du parc privé, avec des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, ciblée sur le logement dégradé, le logement locatif de petite taille à loyer maîtrisés et la précarité énergétique.

❖ Les actions :

1.1 Adapter l'offre à la demande et développement l'offre de logements aidés

1.2 Engager des opérations spécifiques d'amélioration du parc privé ancien

1.3 Renouveler, réhabiliter, reconstituer l'offre locative publiques sur Argentan

Action 1.1

Adapter l'offre à la demande et développer l'offre de logements aidés

Produire du logement social de qualité sur l'ensemble du territoire communautaire

OBJECTIFS

Les difficultés générées par une trop forte concentration d'un habitat de même type (*l'habitat social public à Argentan par exemple*) restent très présentes dans l'esprit du plus grand nombre (*élus et citoyens*). D'où la nécessité, désormais, dans toute production nouvelle de logements, d'une meilleure diversité géographique et typologique de l'habitat.

Financements

Sous conditions d'éco-critères :
- Garantie des emprunts contractés par les bailleurs sociaux
- Subventions pour réalisation de logements locatifs " offre nouvelles " hors ANRU
- Subventions pour création et amélioration de structures collectives
- Subenvtions pour remise sur le marché de logements communaux desaffectés

Moyens / Coûts

Réservation budgétaire annuelle : 50 000€
Budget sur le temps du PLH : 300 000€

Acteurs et partenaires

- Communauté de Communes du Pays d'Argentan et communes
- Bailleurs sociaux, financeurs du logement social public

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements locatifs publics réhabilités (avec détail des travaux réalisés)
hors opération de renouvellement urbain
- Nombre de logements aidés et montant des aides attribuées par la CCPA
- Bilans chiffrés des financements mobilisés pour la réalisation des opérations

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

- Accroître, sur le territoire, l'offre locative publique
  - S'engager dans un rééquilibrage de cette offre en territorialisant les objectifs et en contractualisant avec chaque commune à partir des besoins, de la réalité sociologique et du niveau d'équipement de chacune d'elles.
  - Inscrire des règles visant à la mixité dans les documents d'urbanisme (emplacements réservés pour l'habitat social, pourcentage minimum de logements sociaux par opération d'une certaine taille).
  - Encourager et soutenir la création de logements sociaux dans des bâtiments communaux ou par des acquisitions/réhabilitations potentiellement judicieuses.
  - Soutenir la qualité du logement social (performances environnementales, énergétiques, des charges,...) et être soucieux de son adéquation avec les besoins et les capacités contributives des demandeurs.

- Participer à la requalification du parc public ancien
  - Améliorer les performances énergétiques des logements existants.
  - Adapter les logements à l'évolution des conditions de vie (notamment au vieillissement de plus en plus important des occupants) et aux différentes formes de handicap.
  - Soutenir la « résidencialisation » (clarification des espaces extérieurs des immeubles, limites de l'espace public, traitement des halls d'entrée, contrôle d'accès, clôtures, ...) des programmes qui le nécessitent.

- Posséder, au niveau communautaire, un dispositif performant de demande unique de logement
  - Mieux connaître les besoins pour mieux orienter la programmation et l'affiner en termes de typologie, d'implantation, de types de financements, ...
  - Mieux connaître les politiques d'attribution pour mieux connaître les équilibres sociaux dans
  les quartiers de la ville centre ou dans les centres bourgs les plus importants.
  - Améliorer la mobilité résidentielle.

- Consolider la programmation prévisionnelle pluri-annuelle en concertation avec l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la Communauté de Communes et participer à la mise en œuvre de leur convention d'utilité sociale (CUS).

Échéancier : Tout au long du PLH

Action 1.2

Engager des opérations spécifiques d'amélioration du parc privé ancien

Mise en oeuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

OBJECTIFS

• Améliorer l'habitat privé dans une logique de développement durable.

• Agir sur les situations de « mal logement » (logement insalubre, logement indigne, logements très dégradés, logements non décents) et de précarité énergétique.

• Adapter l'habitat privé dans une perspective de maintien à domicile (personnes âgées, handicapés).

• Accroître quantitativement et qualitativement, sur le territoire, l'offre locative privée.

Moyens / Coûts

L'aide aux travaux chez les particuliers:
- Participation financière communautaire au programme Habiter Mieux entraînant la majoration de l'aide de l'ANAH (prime FART) au titre de ce programme.
- Participation financière éventuelle de la Communauté de Communes en complément des subventions de l'ANAH sur des thématiques spécifiques qu'elle souhaite encourager.
- Le financement de l'équipe opérationnelle

Le coût, sur une durée de trois ans, de l'animation et du suivi de l'opération est conditionné par les exigences et le contenu opérationnels demandés par le maître d'ouvrage. Ce coût se décompose en une partie fixe concernant la communication, les permanences, l'assistance aux propriétaires bailleurs dans le montage de leur dossier et une partie variable rémunérant l'équipe opérationnelle au nombre de dossiers réalisés de propriétaires occupants.

Suivi animation (ingénierie) reste à charge CCPA = 46 880 €
Aides complémentaires à destination des propriétaires = 48 250 €

Financements

Financement de la phase d'animation-suivi :
- ANAH
- Région Basse-Normandie
- Conseil Général de l-'Orne
- Communauté de Communes : différentiel

Acteurs et partenaires

- Communauté de Communes du Pays d'Argentan et communes
- État, Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), Région Basse-Normandie, Conseil Général de l'Orne, PROCIVIS, ADEME, Espace Info Energie

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur l'ensemble de la Communauté de communes avec pour objectifs :

- Agir prioritairement sur l'amélioration énergétique des logements de plus de quinze ans des propriétaires occupants au travers du programme Habiter Mieux.
- Lutter contre les situations de « mal logement » existant chez les propriétaires occupants ou chez les locataires et donc traiter les logements insalubres, indignes, dégradés, non décents.
- Adapter les logements aux différentes formes de handicap afin de faciliter le maintien à domicile.
- Agir sur le parc privé au confort obsolète ou vétuste.
- Produire une offre locative de qualité à fortes performances énergétiques et à loyers maîtrisés.
- Encourager la récupération des logements vacants et leur recyclage en logements de qualité.
- Assister les collectivités locales dans leurs projets de réhabilitation de leur parc ou d'acquisition/amélioration en vue d'améliorer l'offre locative publique.

Indicateurs de suivi

- Bilans annuels qualitatifs et quantitatifs des logements financés par thématique au regard des objectifs de l'OPAH.
- Bilans annuels des engagements et consommation de crédits ANAH et Communauté de Communes
- Nombre de logements conventionnés dans le parc locatif privé

Actions liées au développement durable

Lutter contre la précarité énergétique
Favoriser les économies d'énergie dans le logement

Échéancier :
Durée du suivi animation de l'OPAH : 3 ans – 2012 à 2014

Action 1.3

Renouveler, réhabiliter, reconstituer l'offre locative publique sur Argentan

L'opération ANRU du quartier Saint-Michel / Réhabilitation du parc social

OBJECTIFS

Diversifier l'offre en logements sur l'ensemble du territoire afin de :

• Achever le programme de renouvellement urbain sur le quartier Saint-Michel à Argentan.

• Poursuivre la requalification d'ensembles publics dans un esprit de renouvellement urbain

• Soutien financier des bailleurs sociaux à la construction et à la réhabilitation de logements sociaux. Ce soutien financier (garantie d'emprunt à hauteur de 5 %) est conditionné au respect de critères de développement durable (économies d'énergie pour les locataires).

Moyens / Coûts

Opération de renouvellement en cours : réservation budgétaire (restes à réaliser)
Subventions bailleurs = 506 221 €
Cf action 1.1

Acteurs et partenaires

- Ville d'Argentan et Communauté de Communes
- ANRU
- Bailleurs sociaux
- État
- Région
- Conseil Général
- Caisse des Dépôts et Consignations

Indicateurs de suivi

Cf action 1.1

Action liée au développement durable

- Favoriser les économies d'énergie dans le parc public

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

- Pour le programme en cours sur Saint-Michel : conditions prévues par la convention ANRU, notamment en matière de répartition des financements entre signataires, les modalités de relogement, l'accompagnement social des opérations. Intégrer à la démarche PLH les objectifs de la convention signée avec l'ANRU.

- Renouveler la politique d'aide communautaire en faveur du parc locatif social par l'instauration d'éco-critères facteurs de développement durable.

Échéancier : Tout au long du PLH

2. Répondre aux besoins de populations « cibles »

❖ Les enjeux :

Le diagnostic du territoire a permis d'établir les principaux constats suivants concernant les populations dites spécifiques :

- Il existe un déficit d'offre diversifiée pour les personnes âgées qui décident (*volontairement ou de manière contrainte*) de s'engager dans une nouveau parcours résidentiel, notamment de logements adaptés aux formes de handicap liées au vieillissement.

- En ce qui concerne le logement des jeunes, l'offre spécifique sur le territoire est quasi inexistante face aux besoins, par exemple de jeunes actifs en décohabitation ou arrivant sur le territoire.

- Déficit également de logements spécifiques (*logements d'intégration, hébergement temporaire,…*) pour la population des ménages en difficulté.

❖ L'objet :

- Répondre, en matière de besoins de logements, plus particulièrement aux besoins des personnes âgées, des personnes handicapées et des personnes à faibles ressources (*ménages et jeunes actifs*).

- Elaborer une stratégie commune en ce qui concerne le logement de ces populations « cibles ».

❖ Les moyens :

- Intégrer un volet adaptation au vieillissement des logements et « logements jeunes » dans la nouvelle OPAH

- Contractualiser avec les opérateurs et les bailleurs pour intégrer des logements adaptés et adaptables dans les nouveaux programmes de démolition/reconstruction et de réhabilitation : clauses de constructibilité, charte, etc.

- Développer les services à domicile

❖ Les actions :

2.1 Répondre aux besoins en logements des personnes âgées et des personnes handicapées
2.2 Répondre aux besoins en logements des jeunes
2.3 Développer une offre de logements pour les adultes en grande difficulté
2.4 Répondre aux besoins des gens du voyage

Action 2.1

Répondre aux besoins en logements des personnes âgées et des personnes handicapées

Encourager et favoriser une politique de maintien à domicile

OBJECTIFS

• Adapter à la fois le parc privé et le parc social pour permettre aux personnes de vieillir dans leur logement. Améliorer en conséquence la gestion des demandes de mutation du parc social.

• Faciliter l'accès à un logement neuf par une production adaptée (travailler sur la densité, c'est-à-dire sur le regroupement de logements au sein d'un même programme ; influer sur l'adaptabilité au cas par cas du parc social collectif et du parc privé de logements individuels ; réfléchir, plus largement, sur les notions de logement adapté et de logement adaptable).

• Développer les capacités d'hébergement toutes catégories confondues (publiques/privées). Créer et organiser une offre intermédiaire, entre logement familial individuel et hébergement collectif, destinée à faciliter les itinéraires résidentiels en fonction de l'âge.

• Faciliter le maintien à domicile à la fois en termes de confort et de services adaptés (aides et soins).

Moyens / Coûts

Intervention sur le parc public cf. action 1.1
Intervention sur le parc privé cf. action 1.2

Acteurs et partenaires

- Communes et Communauté de Communes
- ANRU
- Bailleurs sociaux
- État
- Conseil Général
- Caisse dde retraite
- MDPH
- CLIC

Indicateurs de suivi

- Bilans annuels de production de nouveaux logements accessibles du parc social et du parc privé
- Bilans annuels de l'OPAH

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

- Intégrer un volet adaptation au vieillissement des logements dans l'OPAH
- Contractualiser avec les bailleurs publics pour intégrer des logements adaptés et adaptables dans les nouveaux programmes de démolition/reconstruction et de réhabilitation : clauses de constructibilité, charte, etc.
- Développer les services à domicile

Échéancier : Tout au long de la durée du PLH

Action 2.2 Répondre aux besoins en logements des jeunes

OBJECTIFS

• Répondre aux difficultés rencontrées, en matière d'habitat, par les jeunes désocialisés.

• Mettre à la disposition des jeunes actifs (16-30 ans) une offre locative de logements (publics et privés) adaptées et accessible pour se maintenir ou revenir sur le territoire communautaire.

Moyens / Coûts

- Concertation - partenariat
- Communication
- Participation au fonctionnement d'une strructure CLAJJ à définir

Acteurs et partenaires

- Communes et Communauté de Communes
- Bailleurs sociaux
- État
- Conseil Général
- Conseil Régional
- Mission locale
- FJT
- AOLTJ
- CCAS
- ADIL
- Collecteurs du 1%
- CAF / MSA
- SIRES
- AiVS

Indicateurs de suivi

- Bilans annuels FJT
- Bilan de l'expérimentation CLAJJ portée par le PAPAO

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

- Programmation sur la durée du PLH de logements locatifs à loyer maîtrisé dans le parc public et dans le parc privé,
- Mise en oeuvre au niveau local de la GRL « jeune » proposée par le Conseil Régional,
- Signature, avec les bailleurs sociaux, d'une convention d'accueil d'un quota de jeunes actifs dans le parc social public,
- Expérimentation d'un Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLAJJ) dans un objectif de pérennisation d'un organisme dédié au logement des jeunes.

Échéancier : Tout au long de la durée du PLH

Action 2.3

Développer une offre de logements pour les adultes en grandes difficulté

L'hébergement d'urgence et le logement temporaire

OBJECTIFS

• Favoriser la production d'un certain nombre de logements locatifs adaptés à la sortie de situations d'urgence ou temporaires,

• Accompagner toutes initiatives de nature à améliorer les dispositifs existants,

• Créer les conditions de fluidification des parcours résidentiels afin de raccourcir les durées de séjour.

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

- Programmation, pour cette action, de 20 **logements adaptés** (hébergement d'urgence et logements temporaires) à prendre sur la dotation PLAi et conventionnement parc privé très social de la CCPA.
- Amélioration et/ou restructuration des places existantes.
- Etude d'opportunité de création d'un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ou d'une maison relais sur le territoire communautaire.

Moyens / Coûts

Subventions complémentaires et garanties d'emprunts de la Communauté de communes

Acteurs et partenaires

- Communes et Communauté de Communes
- Bailleurs sociaux
- État
- Conseil Général
- Associations spécialisées
- ARSA
- CCAS
- CAF

Indicateurs de suivi

- Bilans annuels de la production de logements d'intégration
- Bilans de l'OPAH - ANAH : bilans des conventionnements « loyer très social » avec ou sans travaux

Échéancier : Tout au long de la durée du PLH

Action 2.4 Répondre aux besoins des gens du voyages

OBJECTIFS

• Assurer quantitativement et qualitativement l'accueil des gens du voyage conformément aux dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage co-piloté par l'Etat et le Conseil Général de l'Orne.

• Répondre à la problématique de sédentarisation (le terrain des gens du voyage de la ville d'Argentan accueille un certain nombre de familles en situation de quasi sédentarisation) d'abord pour retrouver une capacité d'accueil optimale pour le passage et ensuite proposer à ces familles des formes d'habitat adapté sur le territoire de la Communauté de Communes.

Moyens / Coûts

Subventions complémentaires et garanties d'emprunts de la Communauté de communes

Acteurs et partenaires

- Communes et Communauté de Communes
- État
- Conseil Général
- Acteurs de l'action sociale et des gens du voyage

Indicateurs de suivi

- Bilans annuels d'occupation de l'aire d'accueil des gens du voyage
- Fréquentation de la ou des aire's) d'accueil, évolution de la sédentarisation dans les communes (localisation, quantification, profil des familles), nombre de relogement en habitat adapté, nombre de relogement en habitat ordinaire

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

★ Poursuivre la gestion de l'aire d'accueil existante sur Argentan.

★ Réaliser de petites opérations d'habitat adapté en diffus sous forme de terrains familiaux aménagés ou de logements adaptés.
Pour cela :
- Faire connaître aux élus ce type de réponse adaptée (notamment par la valorisation d'opérations déjà réalisées sur d'autres territoires).
- Travailler avec les familles concernées pour élaborer tout projet de ce type.
- Mobiliser les différents partenaires de l'action sociale et des gens du voyage.

★ Mettre en place, au niveau communautaire, des indicateurs de suivi :
- Fréquentation de la ou des aire(s) d'accueil
- Evolution de la sédentarisation dans les communes (localisation, quantification, profil des familles)
- Nombre de relogements en habitat adapté
- Nombre de relogements en habitat ordinaire

Échéancier : Tout au long de la durée du PLH

3. Inscrire le PLH dans une stratégie de développement durable et préserver la qualité de vie

❖ Les enjeux :

Facteur d'attractivité, la préservation de la qualité environnementale du territoire (*paysagère et architecturale*) est un enjeu majeur souligné par l'ensemble des élus. Il s'agira donc, demain, de réussir à inscrire les extensions urbaines dans l'environnement existant sans remettre en cause le développement de l'habitat dans chaque commune au rythme que chacune d'elle aura décidé.

Par ailleurs, le développement de l'habitat doit être l'occasion de conforter et de renforcer le maillage territorial en permettant de préserver et de développer une offre de services aux populations, plus particulièrement des nouveaux arrivants (*dont bon nombre sont des doubles actifs ayant un emploi en zone urbaine*).

Enfin, la croissance du parc de résidences principales doit être accompagnée de celle des équipements publics (*réseaux, infrastructures,…*), le tout dans une démarche de développement durable.

❖ L'objet :

La préservation de la qualité paysagère et architecturale du territoire doit passer par l'anticipation, de la part des élus locaux, à intégrer de manière prospective l'impact de l'habitat sur leurs communes. A cet égard, l'exploitation de documents d'urbanisme mis à jour et l'utilisation appropriée de divers outils d'urbanisme (*droit de préemption, zone d'aménagement concerté, lotissement,…)* doivent permettre aux élus d'optimiser les parties construites existantes et leurs « dents creuses » afin, d'une part de mixer constructions nouvelles et bâti existant, d'autre part de contribuer à la limitation de l'étalement urbain.

Une partie du développement de l'habitat doit aussi s'effectuer sur le parc de logements existants, notamment sur le parc de logements vacants. Une fois recyclés, ces logements vacants contribuent, au même titre que la production de logements neufs, à répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat.

Enfin, les nouvelles politiques publiques visant à maîtriser les consommations énergétiques et à intégrer le plus possible la démarche haute qualité environnementale (*HQE*) doivent trouver un écho et un soutien communautaire dans toute programmation de bâtiments (*quelle que soit sa nature*) envisagés dans les communes.

❖ Les moyens :

Doter le territoire d'une charte paysagère pour atteindre les objectifs suivants :

- Créer un inventaire des patrimoines naturel et bâti.
- Utiliser l'inventaire comme référence pour des schémas paysagers d'ensemble utilisables ensuite, d'une part lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme, d'autre part lors de l'appréciation paysagère des permis de construire.

❖ Les actions :

3.1 Valoriser l'image et l'attractivité résidentielle des communes

3.2 Engager une approche spatiale et une politique architecturale novatrices

Action 3.1

Valoriser l'image et l'attractivité résidentielles des communes

Élaboration d'une charte paysagère communautaire

OBJECTIFS

• Préserver les caractéristiques architecturales, paysagères et de structuration urbaine des centres bourgs.

• Mettre en valeur les entrées de bourg.

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

- Doter le territoire d'une charte paysagère.
- Valoriser le patrimoine bâti urbain et rural de chaque commune.
- Améliorer la qualité environnementale des zones d'activités.
- Développer des outils de communication et de sensibilisation spécifiques au territoire communautaire (fiches d'exemples) à partir de l'expérience du CAUE de l'Orne.

Moyens / Coûts

Communication, échanges, concertation
Réalisation d'une charte paysagère = 50 000 €

Acteurs et partenaires

- Communauté de Communes du Pays d'Argentan,
- Communes,
- Conseil Général,
- PAPAO,
- CAUE

Indicateurs de suivi

Réalisation de la charte paysagère

Échéancier : **- Communication : Tout au long de la durée du PLH**
- Charte paysagère : à définir

Action 3.2

Engager une approche spatiale et une politique architecturale novatrices

Renouvellement des pratiques d'urbanisation et de l'acte de construire

OBJECTIFS

• Prévenir les phénomènes d'étalement urbain et d'étirement démesuré des centres bourgs.

• Maîtriser davantage l'implantation des constructions d'initiative privée dans une perspective de plus grande insertion urbaine.

• Promouvoir la qualité architecturale et des modes constructifs soucieux de la préservation de l'environnement

Moyens / Coûts

Service urbanisme et habitat de la CCPA
Concertation, échanges, formation

- Coût d'actions de formation (intervention CAUE par exemple) : à définir
- Coût de mise en œuvre d'outils spécifiques (outil ADEME par exemple): à définir.
- Existence d'un contrat spécifique ATEnEE développé par l'ADEME.

Acteurs et partenaires

- Communauté de Communes du Pays d'Argentan,
- Communes,
- CAUE,
- PAPAO,
- ADEME,
- DDT de l'Orne,
- Bailleurs sociaux

Indicateurs de suivi

- Bilans des actions de formation,
- Bilan quantitatif des études AEU réalisées sur le territoire communautaire

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

- Renforcer les articles du règlement des documents d'urbanisme en vigueur relatifs à l'implantation des constructions, à l'aspect extérieur des constructions, aux espaces libres et aux plantations, aux espaces boisés à préserver ou à créer.

- Utiliser les procédures d'urbanisme (lotissement, zone d'aménagement concerté,…) permettant un meilleur contrôle de la qualité architecturale (par exemple mise en œuvre de la procédure dite d' « approche environnementale de l'urbanisme » - AEU - élaborée par l'ADEME et à destination des collectivités locales). Pour ce faire, assurer l'accompagnement des communes par des compétences internes de la Communauté de Communes.

- Informer et former les élus aux nouvelles approches de l'habitat.

- Encourager les bailleurs publics à intégrer des démarches innovantes en matière environnementale (HQE, utilisation des énergies renouvelables, récupération de l'eau de pluie,…).

- Formuler des recommandations sur l'application de techniques favorisant les économies d'énergie dans la construction neuve et dans la réhabilitation.

Échéancier : Tout au long du PLH

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

❖ Les enjeux :

Afin d'assurer une mise en application efficace des orientations retenues dans le cadre du PLH, il est nécessaire d'instaurer un dispositif de suivi tout au long de la procédure afin d'évaluer la pertinence des actions engagées sur le terrain mais aussi de les adapter au nouveau contexte si besoin est.

❖ L'objet :

En tant qu'outil de connaissance du marché et du contexte local, la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat vise :

- à connaître en continu l'activité en matière d'habitat sur la Communauté de Communes ;
- à disposer de données nécessaires au suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat ;
- à améliorer la lisibilité des pratiques des acteurs locaux ainsi que la cohérence de leurs actions ;
- à favoriser le débat au niveau communautaire sur le marché du foncier, le marché du logement et la politique d'habitat.

❖ Les moyens :

La Communauté de Communes, sous la responsabilité de la commission communautaire chargée du PLH, doit se doter d'un outil simple de recueil des données et, en interne, spécialiser une personne à ce travail.

❖ Les actions :

4.1 Créer un outil d'observation, de suivi, d'évaluation et d'animation

Action 4.1 Créer un outil d'observation, de suivi, d'évaluation et d'animation

OBJECTIFS

- Assurer la programmation pour une mise en œuvre au plus près des communes.
- Suivre dans le temps les opérations engagées et la réalisation des objectifs du PLH.
- Anticiper sur les moyens à mettre en œuvre : révision/modification des documents d'urbanisme, utilisation appropriée des outils et procédures d'urbanisme, actions sur le foncier, …
- Evaluer et, si nécessaire, réorienter les actions du PLH.

Moyens / Coûts

Animation réalisée en interne par le service urbanisme et habitat de la CCPA

Mission de l'agent de développement « Urbanisme et Habitat » : moyens humains supplémentaires évalué à 10 000 € par an (soit un agent à 1/3 temps)

Acteurs et partenaires

Communauté de communes, DDT de l'Orne, Conseil Général, bailleurs sociaux, professionnels de l'immobilier, ADIL.

Fournisseurs de données statistiques : INSEE, CAF, DDT/DRT, Conseil Général, ADIL, Chambre des notaires (PERVAL)…

Indicateurs de suivi

- Bilan des acquisitions de données et traitements réalisés
- Bilans des réunions de la commission communautaire – diffusion, communication sur les actions urbanisme et habitat de la CCPA

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

- Mise en place d'une commission communautaire chargée d'apprécier l'évolution du marché, de cadrer la programmation envisagée, de choisir, en étroite collaboration avec les communes, les opérations prioritaires.
- Formalisation de toute programmation avec les différents financeurs.
  Mise en place d'un tableau de bord de suivi au niveau communautaire supposant :
  - des bases de données pérennes et fiables,
  - des traitements homogènes,
  - des analyses régulières et largement diffusées.
- Évaluation annuelle des résultats, action par action.

Échéancier : Tout au long de la durée du PLH

Le budget du PLH d'Argentan Intercom, sur le territoire des 12 communes couvertes par le PLUi

	Fiche action	Objectifs quantitatifs	Coût pour Argentan Intercom
Orientation n°1 : Rééquilibrer et diversifier les types d'habitat			***1 081 350 €***
Action 1.1	Adapter l'offre à la demande et développer l'offre de logements aidés *Produire du logement social de qualité sur l'ensemble du territoire communautaire*	Rééquilibrage de l'offre locatif publique Règles de mixité dans les documents d'urbanisme Consolider la programmation en concertation avec l'ensemble des bailleurs sociaux Participer à la requalification du parc public ancien : - Amélioration de la performance thermique du parc - Aide à l'accessibilité du parc	Services d'Argentan Intercom accompagnement en amont des projets Garanties d'emprunt à destination des bailleurs publics sous conditions d'éco-critères Aide complémentaire à destination des bailleurs publics *300 000 €*
Action 1.2	Engager des opérations spécifiques d'amélioration du parc privé ancien	Mise en œuvre de l'OPAH – phase opérationnelle Lutte contre la précarité énergétique = Réhabilitation de 110 logements	Suivi-animation reste à charge Arg. Inter. *= 46 880 €* Aides complémentaires à destination des propriétaires (loyers maitrisés, sortie d'insalubrité, adaptation, précarité énergétique et performance thermique) *= 42 250 €*
Action 1.3	Renouveler, réhabiliter, reconstituer l'offre locative publique sur Argentan	Opération ANRU du quartier Saint-Michel Étudier l'opportunité d'étendre l'ORU à d'autres quartiers d'Argentan Appui à la réhabilitation du parc public ancien (accessibilité – performance thermique)	*506 220 €* *Cf action 1.1*

	Fiche action	Objectifs quantitatifs	Coût pour Argentan Intercom
Orientation n°2 : Répondre aux besoins des populations « cibles »			
Action 2.1	Répondre aux besoins en logements et en hébergement des personnes âgées et/ou handicapées	- Amélioration de logements publics existants - Adaptation de 20 logements au vieillissement dans le parc privé ancien	*Cf action 1.1* *Cf action 1.2*
Action 2.2	Répondre aux besoins en logements des jeunes	Programmer des logements à loyers maîtrisés Étudier et développer l'offre de logements alternatifs	*Cf actions 1.1 et 1.2*
Action 2.3	Développer une offre de logements pour les adultes en grandes difficulté	- Production de logements à niveau de loyer « très social » - Partenariat mesures d'accompagnement sociale - Étudier l'opportunité de création d'une structure d'hébergement type CHRS	*Cf actions 1.1 et 1.2*
Action 2.4	Répondre aux besoins des gens du voyage	- Poursuivre la gestion de l'aire d'accueil existante - Engager une réflexion sur le développement d'une offre d'habitat adaptée pour les familles en voie de sédentarisation	*Concertation*

Fiche action		Objectifs quantitatifs	Coût pour Argentan Intercom
Orientation n°3 : Inscrire le PLH dans une stratégie de développement durable et préserver la qualité du cadre de vie			***50 000 €***
Action 3.1	Valoriser l'image et l'attractivité résidentielle des communes Élaborer une charte paysagère communautaire	- Doter le territoire d'une charte paysagère - Outils de communication et de sensibilisation	*50 000 €* *A préciser*
Action 3.2	Engager une approche spatiale et une politique architecturale novatrices	Procédure d'urbanisme spécifique (démarche AEU – approche environnementale de l'urbanisme) - Accompagnement des bailleurs publics - Information / formation des élus (CAUE) - Information des particuliers (CAUE - EIE)	*Services d'Argentan Intercom, accompagnement en amont des projets* *Budgets à définir*

Fiche action		Objectifs quantitatifs	Coût pour Argentan Intercom
Orientation n°4 : Inscrire le PLH dans une stratégie de développement durable et préserver la qualité du cadre de vie			***60 000 €***
Action 4.1	Créer un outil d'observation, de suivi, d'évaluation et d'animation du PLH	Commission communautaire Tableau de bord de suivi du PLH	*Services habitat d'Argentan Intercom = 1/3 ETP (coût annuel évalué à 10 000€)*

Coût total Argentan Intercom	**1 231 350 €**
Coût annuel (arrondi et lissé)	***205 225 €***