

# 7.

# PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal**  
**Communauté de communes Terres d'Argentan Interco**

- 1. Le programme d'Orientations et d'Actions (POA)** p. 3
- 2. Le projet d'accueil résidentiel** p. 8
- 3. Le programme d'orientations et d'actions : les thématiques prioritaires, pistes d'actions et modalités opérationnelles** p. 17
- 4. Les moyens humains et financiers** p. 42



# Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) : objectifs et contenu

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat (PLUIH) revêt une importance capitale dans la définition des orientations et des aménagements visant à **garantir un développement harmonieux des territoires ruraux et périurbains**.

Parmi ses composantes, le Programme d'Orientations et d'Actions « Habitat » (POA) fixe l'ensemble des actions permettant de décliner les orientations stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il s'agit de présenter un programme d'actions concret, non opposable aux autorisations d'urbanisme, visant à engager des démarches d'ingénierie, d'étude, de financement et d'aides à la pierre ou à la personne, pour améliorer le parc d'habitat et contribuer à la programmation territorialisée et phasée d'une offre de logements.

Le POA « Habitat » poursuit les objectifs énoncés à l'article 302-1 du code de la construction et de l'habitat et se décline de la manière suivante :

- **Des objectifs quantifiés et spatialisés en matière de développement de l'offre habitat**
- **Des thématiques incontournables :**
  - La *consommation foncière* dans une optique d'optimisation du foncier, de réduction de l'étalement urbain et de lutte contre l'artificialisation des sols dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette
  - La *programmation des objectifs de logements* (volume, localisation du programme, segments couverts, mode de création des logements, etc.)
  - La *réponse aux besoins spécifiques des populations*, pour répondre à l'ensemble des parcours résidentiels (personnes âgées, jeunes, personnes en situation de handicap, Gens du voyage, personnes en grande précarité financière, etc.)
  - L'*amélioration de l'habitat*, dans une perspective de lutte contre la précarité énergétique et la paupérisation des populations : actions pour l'amélioration et la réhabilitation du parc public et privé existant, actions en direction des copropriétés fragiles ou potentiellement vulnérables, lutte contre l'habitat indigne, résilience de l'habitat face aux changements climatiques, adaptation au vieillissement
- Une **obligation de moyens** (humains, techniques, financiers)
- Une **obligation d'évaluation** (bilan) et **de suivi**
- Une **imbrication avec d'autres politiques et dispositifs** : Plan Partenarial de Gestion de la Demande, Convention Intercommunale d'Attribution, etc.

Sur ce dernier point, le PLUIH doit prendre en considération plusieurs documents cadres et réglementaires en matière d'Habitat, définis aux échelles supra-territoriales .

Si le POA n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, il doit en effet être compatible ou prendre en compte :

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche** (approuvé le 18 décembre 2018) : il s'agit de prendre en compte les objectifs quantitatifs définis dans ce cadre et les principes qualitatifs de développement résidentiel (densité, localisation de l'offre dans le tissu urbain et en extension)
- Le **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées** qui se décline autour de trois grands axes :
  - 1. La coordination des acteurs avec les rôles du SIAO et de la CAPEX confortés, ainsi qu'une meilleure communication et articulation des dispositifs d'hébergement d'urgence et d'accueil de jour
  - 2. L'accès à l'hébergement et au logement dans une logique de Logement d'Abord : rééquilibrage de l'offre d'hébergement d'urgence et d'accueil du jour sur les territoires, mobilisation du parc social, logements adaptés, etc.
  - 3. Le maintien dans le logement : accompagnement des personnes souffrant de troubles psychiques dans le logement social, déploiement de travaux de rénovation énergétique, approche préventive des impayés de loyer...
  - A noter que le PDALHPD de l'Orne, arrivé à échéance en 2023, sera très prochainement renouvelé.
- Le **Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2017-2023** adopté au premier trimestre 2018, qui pose notamment comme objectifs l'amélioration de l'accès au logement social classique des gens du voyage, la diversification de l'offre d'habitat pour favoriser les parcours des gens du voyage, le développement des terrains familiaux locatifs ou privés ou encore la restructuration de l'accueil des gens du voyage sur le secteur d'Argentan. Une action réalisée en 2021.

# Rappel des ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Terres d'Argentan Interco

Accusé de réception en préfecture  
061-200068450-20260205-POA-AR  
Date de télétransmission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Le POA vise à décliner de façon réaliste et concrète, les orientations du PADD co-construit et validé par les élus locaux.

## Le PADD du PLUI-H se décline à travers trois axes :

- **Axe 1** : un territoire qui renouvelle son modèle de développement afin de répondre à ses besoins. Cet axe traite avant tout de la transformation des logiques de développement et d'aménagement de la Communauté de commune, en particulier son armature urbaine.
- **Axe 2** : un territoire majoritairement rural, qui valorise son cadre de vie, préserve ses ressources et sa biodiversité. Cet axe s'attarde sur la protection et la valorisation du cadre de vie rural, les liens entre paysages urbains et ruraux, les trames écologiques, les ressources et la vocation agricole du territoire.
- **Axe 3** : un territoire qui s'engage dans les transitions en cours, à travers des politiques publiques et des modes d'agir engagés et affirmés localement.

## Les défis relatifs à l'habitat et l'habiter sont présents de façon transversale, dans l'ensemble du PADD:

- La structuration de l'armature urbaine (redynamisation des centres et lutte contre l'étalement urbain) permettant la protection de l'environnement, du patrimoine local et du cadre de vie ;
- L'amélioration de l'habitat pour garantir des conditions de vie dignes et pour faire de Terres d'Argentan Interco, un territoire novateur et exemplaire en matière d'adaptation au changement climatique ;
- Un développement résidentiel modéré et fondé sur la recherche de qualité pour favoriser la réponse aux besoins des habitants en place dans toute leur diversité et le renouvellement progressif de la population.

# Rappel des ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Terres d'Argentan Interco

Accusé de réception en préfecture  
061-200068450-20260205-POA-AR  
Date de télétransmission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Six orientations traduisent particulièrement **l'ambition de solidarité territoriale et sociale, de redynamisation des centres-bourgs** et de **protection des ressources** et trouvent un véritable écho dans ce nouveau Programme d'Orientation et d'Actions (POA) :

## Axe 1 :

- **Orientation 1** : La sobriété foncière, nouveau prisme de la politique d'aménagement
- **Orientation 2** : Répondre aux besoins en logements pour maintenir la population sur le territoire
- **Orientation 3** : Conforter une organisation territoriale à différentes échelles

## Axe 2 :

- **Orientation 5** : Qualifier et valoriser le cadre bâti ancien, porteur de l'identité des communes et vecteur de qualité de vie

## Axe 3 :

- **Orientation 1** : Poursuivre les engagements en faveur d'une plus grande autonomie énergétique
- **Orientation 3** : Favoriser des modes de constructions et d'évolutions écologiques des bâtiments (matériaux durables, biosourcés, etc.)



# Le projet d'accueil résidentiel

# Concrétiser l'objectif démographique

---

Une **programmation en logements sur 12 ans** (correspondant à la période 2026-2038) a été définie aux différentes échelles : l'intercommunalité, les strates de l'armature et/ou les communes. Elle est **en phase avec les objectifs de croissance démographique définis lors de l'élaboration du SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche**.

Le scénario retenu a été celui **d'un scénario réaliste et durable**, qui vise notamment une légère baisse **de la population** (un taux d'évolution annuel de -0,1%, contre un taux moyen annuel de -0,4% entre 2014 et 2020), soit 32 676 habitants en 2038.

Les élus, consultés à plusieurs reprises durant cette démarche, ont fait le **choix d'un confortement de l'armature territoriale existante**, pour l'accueil des résidences principales ces prochaines années. Ce scénario s'appuie en priorité sur **la commune principale d'Argentan, renforce le poids des polarités d'irrigation rurale et, dans une moindre mesure, des polarités de proximité**. Les communes rurales quant à elles voient leur poids baisser dans l'accueil des résidences principales.

A travers le choix de ce scénario, **les élus visent une complémentarité des pôles et un renforcement de leur rayonnement à l'échelle intercommunale** (maintien des équipements et services publics, des commerces, amélioration des mobilités à l'échelle infracommunale, etc.), dans une **perspective de réduction de consommation foncière**, en cohérence avec les objectifs du Zéro Artificialisation Nette des Sols.

Néanmoins, la réalisation de ce scénario dépend également des capacités foncières, et notamment du potentiel en dents creuses disponible au sein des communes, permettant de produire des logements sans consommation foncière.

# Concrétiser l'objectif démographique

Afin de lutter contre l'étalement urbain, tout en **confortant l'armature territoriale et lutter contre la déprise de certains centres-bourgs**, le projet d'accueil résidentiel de Terres d'Argentan Interco vise en priorité le **réinvestissement des logements existants**, sur son territoire. Ainsi, la collectivité entend favoriser la remise sur le marché de logements vacants, qui sont parfois nombreux dans les centralités et sur les communes rurales, même si leur nombre tend à baisser. De plus, la création de logements en sortie de vacance dans ces communes va dans le sens d'une redynamisation des centres-bourgs : la résorption de la vacance s'accompagne d'un regain d'attractivité des centres-bourgs, à travers une revalorisation du bâti et donc du cadre de vie dans ces secteurs. Un travail de repérage de la vacance croisant approche statistique (à partir des données Lovac) et approche terrain, grâce à une mobilisation des communes, élus et techniciens pour objectiver le véritable potentiel lié à la remise sur le marché de logements vacants.

	Ambition démographique d'ici 2038	Evolution de la taille des ménages d'ici 2038	Renouvellement	La vacance en 2038
<b>Scénario 3 (légère baisse de la population et diversification)</b>	Légère de la population (-0,1%/an) <b>32 676 habitants en 2038</b>	Poursuite de la diminution (-0,6%/an, taille à 1,90 en 2038)	25 logements par an nécessaire pour palier la disparition du parc	Baisse du taux de vacance à moins de 8% d'ici 2038 contre 10,3% en 2020.

Considérant ces conditions, la production de logements annuelle et sur les 12 prochaine années a été estimée. Celle-ci vise la diversification de l'offre via **le réinvestissement des logements existants d'une part** (travaux de restructuration de logement, travaux d'adaptation à la perte d'autonomie, amélioration des performances énergétiques, etc.) **mais également par la production neuve.**

<b>Période 2026-2038 (12 ans)</b>	<b>Besoins globaux en logements</b>	<i>Dont logements neufs</i>	<i>Dont sortie de vacance</i>	<b>Annuel</b>	<b>Besoins globaux en logements</b>	<i>Dont logements neufs</i>	<i>Dont Sortie de vacance</i>
<b>Scénario</b>	1131	1014	117	<b>Scénario</b>	94	84	10

# Synthèses des besoins en logements : les besoins quantitatifs et les modes de création résidentielle

Accusé de réception en préfecture  
067-200068450-20260205-POA-AR  
Date de télétransmission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Ainsi, 1 131 logements supplémentaires sont nécessaires pour les 12 prochaines années. Ce chiffre correspond :

- **aux besoins intrinsèques liés à la population actuelle et future**, qui est notamment confrontée aux phénomènes de décohabitation induisant une réduction de la taille des ménages, de vieillissement de la population nécessitant l'adaptation de logements etc.
- **aux besoins liés à la disparition d'une partie du parc actuel** (logement trop vétustes, destruction sans reconstruction dans le cadre du NPNRU, logements pouvant être gelés dans le cadre de la loi Climat et Résilience).

Ces chiffres s'appuient sur un recensement réalisé avec les élus de chaque commune, à partir de la base de données LOVAC. Les logements non vacants, récemment acquis et en cours de réhabilitation (dynamique forte suite à la période du Covid) ceux appartenant à des bailleurs sociaux, ou les bâtiments n'étant pas des logements ont été exclus. Par ailleurs, les ruines ont également été exclus. Au total, 593 logements vacants considérés comme mobilisables ont identifiés. Un ratio de mobilisation de 20% a été appliqué, traduisant une ambition forte mais réaliste, soutenue par différents dispositifs.

Il est ainsi prévu que l'offre de **1 131 logements supplémentaires** en 12 ans soit composée de **1014 logements neufs** (soit 84 annuellement), et de 117 logements liés à la réduction de la vacance (soit 10 annuellement).

	Nombre de logements à produire sur les 12 années du PLUi-H		
	TOTAL	Dont production neuve	Dont sortie de vacance
<b>Pôle central</b> : Argentan, Sarceaux, Urou-et-Crennes (commune déléguée de Gouffern en Auge)	462	431	31 (dont 30 à Argentan)
<b>Polarité d'irrigation rurale</b> : Trun, Rânes, Ecouché-les-Vallées	238	224	14
<b>Polarités de proximité</b> : Boucé, Nécy, Occagnes, Le Pin-au-Haras, Gouffern-en-Auge (dont communes déléguées : Le Bourg Saint Léonard, Chambois/Fel, Exmes), Mont-sur-Orne (dont Goulet, commune déléguée)	251	216	35
<b>Communes rurales</b>	180	151	29
<b>TOTAL</b>	1131	1022	109

# Une diversification de la production neuve pour la diversité des profils

Accusé de réception en préfecture  
061200634001202005 PLUi-H  
Date de l'émission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

En parallèle, pour maintenir le niveau de la population sur son territoire, Terres d'Argentan Interco doit **répondre à la diversification des besoins et attentes résidentielles des habitants d'aujourd'hui et de demain** :

- **D'une population précaire** : le taux de pauvreté est de 12,5% sur le territoire, avec un revenu médian plus faible que la moyenne régionale (respectivement 20 840€ contre 21 820 €). De plus, l'augmentation du prix de l'énergie et des matières premières pèse particulièrement sur les ménages précaires (utilisation quotidienne de la voiture individuelle, augmentation des charges résidentielles), pouvant engendrer des difficultés de maintien dans leur logement. Les jeunes ménages sont les plus touchés par la pauvreté (33% des moins de 30 ans) et ont des grandes difficultés à accéder à l'autonomie résidentielle d'une part et, d'autre part, à la propriété. Et ce, malgré le caractère abordable du marché local. Le contexte actuel aggrave cette situation (refus de prêt par les banques, faible apport personnel lié à l'augmentation des taux d'effort rendant difficile à la constitution de ce pécule...)
- D'une **population vieillissante** depuis 2014, la part des 60 ans et plus a augmenté de 3,6 points. Dès lors, il semble nécessaire de réfléchir aux conditions du bien-vieillir sur le territoire, en encourageant notamment l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et de mobilité (le « virage domiciliaire »), mais également en inventant de nouvelles formes d'habiter pour lutter contre l'isolement des seniors et leur permettre de vivre à proximité des services, commerces, équipements...
- D'une difficulté les Terres d'Argentan à ancrer **les jeunes du territoire** (la part des moins de 30 ans a baissé de 1,4 points entre 2014 et 2020) **et à les accompagner dans leur parcours résidentiel**.

Dès **lors, la programmation résidentielle doit permettre la diversification des segments immobiliers** : logements abordables en accession et en location, logements pour les jeunes, pour les personnes âgées, personnes précaires et très précaires **afin d'assurer le maintien sur le territoire de l'ensemble des publics présents, la mixité sociale et intergénérationnelle ainsi que le vivre-ensemble**.

# Une diversification de la production neuve pour la diversité des profils

Accusé de réception en préfecture  
061200634032020205 P17/AR  
Date de l'acte de transmission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Les constats évoqués précédemment – précarisation, vieillissement, départ d'une partie des jeunes... - invitent à structurer une programmation intercommunale fondée sur le principe de la diversification résidentielle, à travers le développement et le renforcement de certains produits :

- **Le logement locatif social (LLS)** s'inscrit comme le **moyen de logement des publics modestes et très modestes, dans des logements de qualité**, tout en contribuant au renforcement des polarités.
- **Le Prêt Social Location-Accession (PSLA)** permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaires de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant. Si le produit est difficile à positionner sur un marché immobilier comme Terres d'Argentan Interco, il pourrait être développé dans les années à venir pour **répondre aux besoins de publics, pour qui la sécurisation du parcours est primordiale et l'accession progressive à la propriété, une garantie supplémentaire** :
  - Les familles monoparentales qui disposent d'un seul revenu
  - Les locataires du parc social éligibles et solvables : outre l'inscription dans un parcours résidentiel ascendant, cela permettrait de générer une rotation au sein du parc social
  - Les jeunes qui souhaitent rester ou s'installer de manière pérenne sur le territoire.

Au-delà des produits immobiliers, une réflexion est portée par l'intercommunalité sur les modalités de production. Le modèle reste à étayer mais la production locative sociale comme la création d'une offre locative sociale doivent s'inscrire dans l'objectif de réduction de la consommation foncière d'une part et, d'autre part, le réinvestissement des bâtis existants (dégradés, sous-occupés, vacants) et le confortement des polarités. Autrement dit, autant que faire se peut (en fonction de l'ingénierie financière et humaine mise à disposition au sein des collectivités, de l'Etat, des bailleurs sociaux), **ces opérations se feront en acquisition-amélioration.**

# Déclinaison de la programmation qualitative par segment

Un travail de déclinaison de la production neuve par segment a été effectué à l'échelle intercommunale.

Pour le *segment à vocation sociale et abordable (logement locatif social et accession sociale)*, une triple approche a été utilisée pour proposer des objectifs chiffrés. Celle-ci reprend :

- **L'approche par la programmation**, fondée sur les dynamiques à l'œuvre et qui prend en compte les projets en cours en matière de destruction, de construction neuve et de réhabilitation des logements sociaux, dans le cadre du NPNRU notamment. Selon la programmation des deux bailleurs principaux, Orne Habitat et Logissia, 95 logements sociaux neufs devraient voir le jour sur la période 2023-2035 et compenser la disparition des logements (due à la démolition d'une partie du parc).
- **L'approche par la demande exprimée**, fondée sur le Système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social, dit « SNE » qui permet **de fixer un objectif politique de réponse à la demande actuelle**
- **L'approche par la demande globale, exprimée ou non**, fondée sur le croisement des revenus de plusieurs catégories de ménages et des loyers actuels. Cette approche permet **d'identifier le volume global de ménages éligibles** au logement social et à l'accession sociale.

Ainsi, pour la **demande exprimée (approche 2) au 31/12/2022 (données du SNE)** :

- **552 primo demandes** sont enregistrées (dont 460 à Argentan), avec 475 demandes non satisfaites :
  - 233 demandes portent sur les T1-T2
  - 224 sur les T3-T4
- **393 demandes de mutation** sont enregistrées (dont 358 à Argentan), avec 340 demandes non satisfaites.

L'analyse de la **demande non exprimée (approche 3)** démontre, quant à elle, que près de 2 000 ménages sont éligibles au PSLA. Néanmoins, face à la faible tension sur le marché immobilier, l'offre en PSLA doit venir en complément de l'offre libre, et répondre ponctuellement aux besoins.

# Synthèses des besoins en logements : les besoins qualitatifs

Accusé de réception en préfecture  
067-200068450-20260205-POA-AR  
Date de télétransmission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

## Locatif social

-> un total de 155 LLS + 95 déjà actés des bailleurs, soit 25% de la production neuve 2023-2035 (chiffre arrondi à 250/1014)

## Accession sociale

-> Une trentaine de logements, soit 3,5% de la production neuve 2023-2035 (30/ 1014)

## Vocation libre

-> 1014 logements – 250 logements en LLS – 30 logements en accession sociale = 734  
- > 734 logements à vocation libre (72% de la production neuve, 734/1014)

# Synthèses des besoins quantitatifs et qualitatifs en logements

Accusé de réception en préfecture  
01/200/068/15/2020/2053/P/PLU  
Date de télétransmission : 16/02/2020  
Date de réception préfecture : 16/02/2020

QUANTITATIF

	Nombre de logements à produire sur les 12 années du PLUI-H		
	TOTAL	Dont production neuve	Dont sortie de vacance
<b>Pôle central</b> : Argentan, Sarceaux, Urou-et-Crennes (commune déléguée de Gouffern en Auge)	462	431	31 (dont 30 à Argentan)
<b>Polarité d'irrigation rurale</b> : Trun, Rânes, Ecouché-les-Vallées	238	224	14
<b>Polarités de proximité</b> : Boucé, Nécy, Occagnes, Le Pin-au-Haras, Gouffern-en-Auge (dont communes déléguées : Le Bourg Saint Léonard, Chambois/Fel, Exmes), Mont-sur-Orne (dont Goulet, commune déléguée)	251	216	35
<b>Communes rurales</b>	180	151	29
<b>TOTAL</b>	1131	1014	117

QUALITATIF

	Nombre de logements à produire sur les 12 années du PLUI-H				
	Répartition des résidences principales	Production neuve	Dont logements locatifs sociaux (25% de la p° neuve)	Dont accession sociale (3% de la p° neuve)	Dont logements libres (72% de la p° neuve)
<b>Pôle central</b> : Argentan, Sarceaux, Urou-et-Crennes (commune déléguée de Gouffern en Auge)	40,8%	431	96 à 132	7 à 21	328 à 378
<b>Polarité d'irrigation rurale</b> : Trun, Rânes, Ecouché-les-Vallées	22,1%	224	40 à 55	3 à 9	136 à 157
<b>Polarités de proximité</b> : Boucé, Nécy, Occagnes, Le Pin-au-Haras, Gouffern-en-Auge (dont communes déléguées : Le Bourg Saint Léonard, Chambois/Fel, Exmes), Mont-sur-Orne (dont Goulet, commune déléguée)	22,2%	216	40 à 55	3 à 9	136 à 157
<b>Communes rurales</b>	15,9%	151	24 à 33	2 à 5	82 à 94
<b>TOTAL</b>	100%	1014	200 à 275	15 à 45	683 à 788



# Le programme d'orientations et d'actions : les thématiques prioritaires, pistes d'actions et modalités opérationnelles

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat (PLUi-H) constitue un levier essentiel pour **façonner le développement territorial et garantir la qualité de vie des habitants**. Dans cette optique, l'élaboration **d'un programme d'orientation et d'action revêt une importance stratégique, visant à définir les grandes orientations et les mesures concrètes** à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du PLUi-H.

Véritable feuille de route pour l'élaboration du PLUi-H, le Programme d'orientations et d'actions (POA) traduit les priorités des Terres d'Argentan Interco en matière d'Habitat en différentes modalités opérationnelles, à déployer avec les partenaires institutionnels et acteurs locaux de l'Habitat :

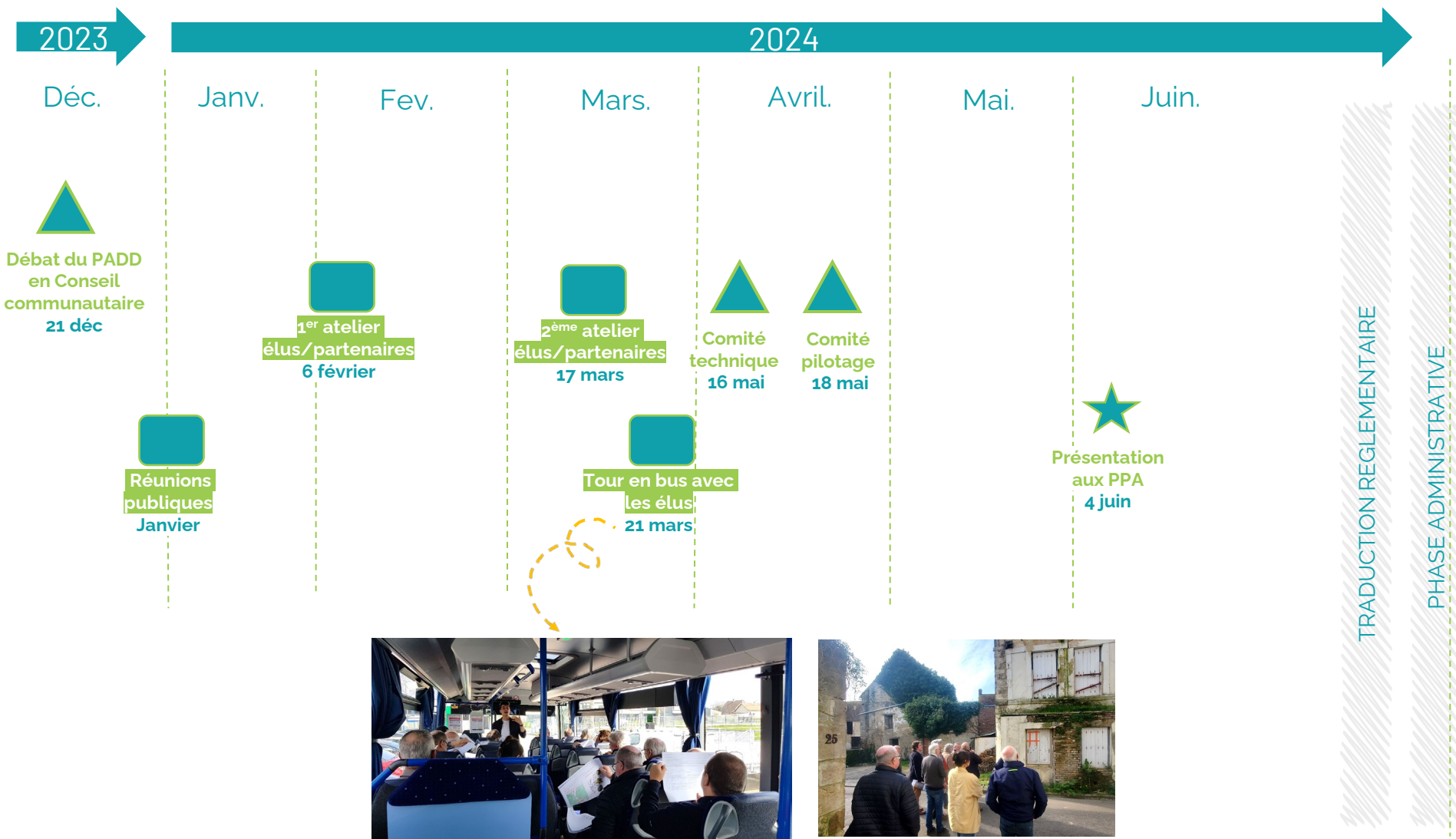
- Permettre le **développement équilibré** du territoire et des différents bourgs, dans une **logique de complémentarité et de solidarité territoriale**,
- **Accueillir l'ensemble des parcours résidentiels**, à tout âge de la vie, et garantir des conditions de vie dignes, une qualité résidentielle exemplaire, un cadre de vie préservé et adapté à la pluralité des besoins : proximité & mobilités, préservation du patrimoine local & de l'identité du territoire et des communes, accompagnement des transitions (environnementale, socio-démographique...),

Ce POA **résulte d'ateliers de travail, d'échanges resserrés avec les élus, d'un tour en bus où toutes les parties prenantes de la politique de l'Habitat** ont pu être entendues autour de grandes thématiques :

- Les parcours résidentiels : publics à ancrer, publics à attirer, dispositifs à renforcer / à inventer, approche différenciée selon les territoires, etc.
- Les modalités de production du logement : produire et non plus construire, vers un développement résidentiel plus résilient, modèle économique de la production de logement à l'heure du ZAN, etc.

Ce **caractère co-construit doit permettre une appropriation du POA au long cours** et **l'affirmation de Terres d'Argentan Interco** comme chef de file de la politique locale de l'habitat à l'échelle de son périmètre.

# INTRODUCTION



## Trois principes sous-tendent le POA du PLUI-H :

- 1. Adapter les actions aux spécificités du marché local de l'habitat** (relative atonie, écosystème des acteurs de l'habitat circonscrit, niveau d'ingénierie des collectivités disparate, disparités infracommunautaires...)
- 2. Accompagner les communes dans l'appropriation de la politique de l'habitat et favoriser leur montée en compétences** : former et outiller les communes, équilibrer l'ingénierie intercommunale et communale entre priorités territoriales et moyens alloués, favoriser l'émergence de lieux de partage entre élus (partage de bonnes pratiques, construction / diffusion d'une culture commune...)
- 3. Valoriser et s'appuyer sur les partenaires locaux engagés** pour la qualité de vie et le développement du territoire

L'animation de la politique de l'habitat, une thématique transversale aux différents axes du POA. Une politique assurée par Terres d'Argentan Interco en matière de :

- Suivi et observation
- Soutien technique aux communes
- Mise en réseau des acteurs et animation du partenariat
- Accueil du public et communication

# L'ARBORESCENCE DU POA



# LA DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS EN FICHES-ACTIONS

Le POA s'organise autour de 5 grandes orientations.

Celles-ci se déclinent en 13 fiches-actions, décomposées ainsi :

- **Les modalités de mise en œuvre proposée** : La description du contenu opérationnel et des modalités de mise en œuvre de l'action, en lien avec les autres dispositifs pouvant exister ;
- **Les outils utilisés** : Dispositifs connexes permettant également la mise en œuvre de l'action : ingénierie, soutien financier (aide à la pierre, aide à la personne), obligations légales.
- **Les moyens humains** : Estimation de l'ingénierie mobilisée (en ETP) ;
- **Les moyens financiers** : Estimation de la dépense à assumer par la collectivité (en complément des financements des partenaires)
- **Les partenaires associés** : Liste des partenaires identifiés comme contributeurs potentiels à la mise en œuvre de l'action ;
- **L'échéancier**: Période d'entrée en vigueur de l'action, permettant d'échelonner la mise en œuvre du programme d'actions en fonction des priorités des élus et des capacités de financement de la communauté de communes, des communes et de leurs partenaires co-financeurs.
- **Les indicateurs de suivi et d'évaluation** : Critères permettant d'apprécier le degré de mise en œuvre de l'action.

## #1. La création résidentielle et sa traduction foncière

- ▶ Action 1. Déployer une stratégie foncière autour de trois principes d'intervention : repérage et qualification des fonciers, suivi des projets et de la programmation, outillage des communes et des opérateurs

## #2. La qualité résidentielle des logements créés

- ▶ Action 2. Fédérer un partenariat autour de la qualité résidentielle
- ▶ Action 3. Accompagner la structuration d'une filière de l'éco-construction et de l'éco-réhabilitation

## #3. La revitalisation des centralités rurales et urbaines

- ▶ Action 4. Poursuivre et intensifier les dynamiques de renouvellement des polarités
- ▶ Action 5. Favoriser la densification et la mixité (sociale / fonctionnelle) au sein des centres-villes et centres-bourgs

## #4. Le réinvestissement de l'habitat existant

- ▶ Action 6. Massifier les actions d'amélioration de l'habitat existant et renforcer les actions de communication et de sensibilisation auprès des habitants

## #5. La diversification de l'offre (neuve et existante)

- ▶ Action 7. Poursuivre les efforts d'adaptation du parc locatif social par la transformation de l'existant et le développement mesuré d'une offre nouvelle
- ▶ Action 8. Œuvrer au développement d'une accession à la propriété, abordable et de qualité
- ▶ Action 9. Développer, de manière adaptée et en fonction des besoins repérés, l'offre d'hébergement et de logement accompagné
- ▶ Action 10. Renforcer la boîte à outils à destination des publics-jeunes
- ▶ Action 11. Accompagner le bien-vieillir sur les territoires de Terre d'Argentan
- ▶ Action 12. Accompagner les gens du voyage dans leur parcours résidentiel

# Orientation 1 : la création résidentielle et sa création foncière

## ELÉMENTS CLÉS :

- Un territoire qui **continue de perdre de la population** et qui construit une quarantaine de logements par an (moyenne entre 2016 et 2020)
- En majorité, les **nouvelles constructions sont des logements individuels, consommateurs de foncier** (~306m<sup>2</sup>/opérations), à l'exception d'Argentan, Ecouché et Rânes qui accueillent des logements collectifs
- Un **taux d'artificialisation des sols supérieur à la moyenne départementale** (0,5 contre 0,4 dans l'Orne) mais inférieure à la moyenne régionale (0,5 contre 0,8 en Normandie sur la période 2009-2021).

## ENJEUX :

- Une **législation nationale qui vise à diminuer très fortement la consommation foncière dans un premier temps et, dans un deuxième temps à ne plus artificialiser les sols (hors compensation)** : la loi Climat et Résilience, et objectif ZAN 2050
- Un territoire majoritairement rural, organisé autour d'un pôle urbain et de polarités, confronté à une problématique double : une baisse globale de la population résultant notamment de soldes naturel et migratoire négatifs et d'une fragilisation des polarités intercommunales en proie à une déprise démographique (tantôt lié au vieillissement de la population tantôt au manque d'attractivité), tandis que l'étalement urbain continue.
- Des **politiques communales et intercommunales proactives** dans la lutte contre la déprise des centres bourgs et en faveur du réinvestissement de l'habitat pour lutter contre l'étalement urbain : des dispositifs comme Action Cœur de Ville, des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat...

## Les objectifs :

- Accompagner les opérateurs privés et les bailleurs sociaux dans les projets de construction neuve
- Favoriser le foncier stratégique (friches, invisible, occupé) au sein des enveloppes urbaines en priorité pour lutter contre l'étalement urbain
- Être en capacité de produire 1003 logements neufs et remobiliser 335 logements vacants d'ici 2035, en fonction des strates territoriales
- Limiter et/ou compenser l'artificialisation des sols

# La création résidentielle et sa traduction foncière

## Fiche-action n°1 – Déployer une stratégie foncière autour de trois principes d'intervention : l'usage, la qualification des fonciers, suivi des projets et de la programmation, outillage des communes et des opérateurs

Accusé de réception en préfecture  
061-200068450-20260205-POA-AR  
Date de télétransmission : 16/02/2026  
Date de réception en préfecture : 16/02/2026

### Modalités de mise en œuvre :

#### 1. Repérer et qualifier les fonciers pertinents :

- Création d'un dispositif de veille foncière sur l'offre globale de fonciers (visibles / invisibles, bâtis / non bâtis, occupés / sous occupés) en s'appuyant sur le service ingénierie territoriale de Terres d'Argentan et en finançant une étude de référentiel foncier intégrant l'ensemble des gisements (bâtis ou non) sur la base du To établi dans le cadre du PLUi
- Etablir un référentiel de prix sur les terrains constructibles
- Identification des fonciers à vocation transitoire, qui pourraient accueillir des solutions de logement temporaire dans l'attente d'un projet urbain
- Formation et sensibilisation des élus et techniciens sur les friches (définition, identification, qualification (commerciales, administratives, etc.) outils potentiellement mobilisables)

#### 2. Suivre les projets et la programmation :

- Mise en place d'une programmation partagée avec les bailleurs sociaux (sur la base des Plans Stratégiques de Patrimoine de Orne Habitat et Logissia)
- Coordination et suivi resserré des projets puis des programmes en cours de commercialisation (cartographie, géolocalisation...)

#### 3. Outiller les communes et les opérateurs :

- Mise à disposition des communes de l'ingénierie nécessaire à la mise en œuvre des projets (acquisition, conseil foncier, réflexion avec les opérateurs en amont du dépôt du permis de construire / d'aménager)
- Coordination et suivi du déploiement d'outils opérationnels : outils de maîtrise foncière ciblés sur les centralités (emplacements réservés, biens sans maître, logements vacants, patrimoine de qualité architecturale...)

#### 4. Mener une réflexion sur les outils fiscaux et de financement de l'aménagement pour lutter contre l'étalement urbain :

- Taxe sur les terrains devenus constructibles (lutte contre la rétention foncière)
- Taxe d'Aménagement majorée

### Échéancier :

- Tout au long de la durée du PLH



### Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Réalisation des études : référentiel foncier, études pré-opérationnelles
- Nombre de potentiels visibles / invisibles identifiés et équivalent en nb de logements
- Activation des fonciers identifiés



### Outils à mobiliser :

- Outils réglementaires : ER, DPU
- Convention EPF Normandie / Terres d'Argentan Interco
- OPAH, OPAH-RU



### Partenaires :

- Service d'ingénierie territoriale de Terres d'Argentan Interco
- EPF Normandie
- Bailleurs sociaux
- Etat (DDT)
- CAUE61
- ADIL61
- Communes
- CDHAT
- Promoteurs / aménageurs / lotisseurs
- Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche (P2AO)
- SAFER



### Moyens humains :

- Suivi des projets, outillage des communes et opérateurs, suivi étude foncière : chargé de mission Habitat de la CC



### Moyens financiers :

- Cofinancement par l'EPF Normandie, notamment des « Etudes foncières pré-opérationnelles fondées sur un référentiel foncier doublées d'une évaluation des biens et d'une étude de mutabilité » : 75% EPF / 25% collectivité
- Estimation pour la collectivité : 20 000 €



# Orientation 2 : la qualité résidentielle des logements créés

## ELÉMENTS CLÉS :

- **Peu d'investisseurs privés** (promoteurs et/ou propriétaires bailleurs privés) sont présents en Terres d'Argentan malgré les prix concurrentiels du foncier et de l'immobilier
- De nombreux ménages qui construisent leur maison n'ont **pas suffisamment recours aux conseils concernant la construction de leur maison** (orientation, matériaux à utiliser, architecture locale non respectée, etc.)
- Des habitants (propriétaires ou futures propriétaires) se tournent parfois vers **des entreprises de la construction non certifiées dans l'éco-construction** et parfois malhonnêtes.
- Des **entreprises et/ou des artisans qui ne sont pas toujours formés** à la réhabilitation des anciens logements

## ENJEUX :

- Une volonté politique de faire des Terres d'Argentan **un territoire exemplaire et innovant en matière d'écologie, de durabilité et de résilience territoriale**
- Outre les dispositifs d'amélioration de l'habitat existant présentés en orientation#1, depuis 2017, le **territoire dispose du label TEPCV « Territoires à énergie positive pour la croissance verte »**. Celui-ci permet l'octroi de subventions pour le déploiement de travaux d'isolation, de changement de modes de chauffages, d'énergies renouvelables, etc.
- Des **acteurs locaux qui appellent à une plus forte transversalité entre les différents partenaires locaux** permettant de meilleures prises de décision concernant le logement (conseils de l'ADIL, du CDHAT, du CAUE, etc.).

### Les objectifs :

- Déployer des projets qualitatifs et vertueux sur les centralités, en préservant qualité architecturale et paysagère des lieux
- Permettre aux communes de monter en compétences dans le portage d'opérations qualitatives
- Accompagner les différents acteurs dans la mise en œuvre d'un habitat / habiter favorable à la qualité résidentielle des Terres d'Argentan
- Faire de l'intercommunalité un territoire attractif et porteur de projets exemplaires

# La qualité résidentielle des logements créés

## Fiche-action n°2 – Fédérer un partenariat autour de la qualité résidentielle

Accusé de réception en préfecture  
061-200068450-20260205-POA-AR  
Date de télétransmission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

### Modalités de mise en œuvre :

#### 1. Outiller les communes pour déployer des projets d'aménagement qualitatifs dans leurs centres-bourgs et cœurs de village :

- Impulsion d'une dynamique autour des acteurs de la qualité résidentielle :
  - le CAUE
  - l'ADIL (pour assurer l'articulation entre qualité, réponse aux attentes résidentielles et prix de sortie des logements),
  - le Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche
  - les opérateurs pertinents...
- Elaboration d'une charte relative à la qualité résidentielle avec les communes et les acteurs de l'habitat, garante de la qualité des nouvelles constructions comme des opérations de réinvestissement de l'existant (extension, réhabilitation) , en s'appuyant notamment sur la Charte de l'éco-construction en Normandie (pilotage ARPE)
- Sensibilisation et communication autour de ce référentiel partagé et de projets exemplaires / innovants auprès des élus, des opérateurs de la construction et de la rénovation et des investisseurs privés à l'échelle du SCoT

#### 2. Soutenir les projets qualitatifs et innovants des opérateurs et investisseurs, privés comme publics en accord avec les labellisations « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte » et « Territoire 3 étoiles » de l'intercommunalité

- Financement d'opérations qualitatives (performance énergétique élevée, emploi de matériaux biosourcés, matériaux recyclés) et priorisation des opérations BEPOS (bâtiments à énergie positive) et opérations permettant de lutter contre les gaz à effets de serre
  - Sur les fonciers stratégiques
  - Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Saint-Michel – Vallée d'Auge, en accord avec les ambitions de résilience de l'ANRU
- Communication auprès des propriétaires et investisseurs sur les acteurs pertinents, les artisans reconnus et les aides auxquelles ils peuvent prétendre
- Végétalisation des opérations d'habitat et des quartiers, notamment de la politique de la ville (Les Provinces et Saint-Michel-Vallée d'Auge) en lien avec les objectifs portés dans le Contrat de ville 2024 – 2030 (*axe 4 : offrir aux habitants un cadre de vie et une qualité de vie améliorés*)

### Outils à mobiliser :

- OPAH / OPAH-RU
- NPRU (quartier Saint-Michel – Vallée d'Auge) + Plan stratégique de patrimoine des bailleurs
- Contrat de ville 2024 - 2030

### Partenaires :

- CAUE61
- ADIL61
- P2AO
- ARPE Normandie
- CAPEB Orne / FFB 61
- CDHAT
- Architectes des Bâtiments de France
- DDT / ANRU
- Bailleurs sociaux
- ADEME

### Moyens humains :

- Mobilisation du CAUE

### Moyens financiers :

- Conventonnement CAUE
- Garanties d'emprunt de la CC pour les opérations sociales très qualitatives
- Label Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie)
- Abattement TFPB à destination des bailleurs sociaux et de leur patrimoine en quartier prioritaire

### Échéancier :

- Tout au long de la durée du PLH

### Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Rédaction de la charte de la qualité résidentielle et sensibilisation autour de celle-ci
- Nombre d'actions de sensibilisation
- Nombre d'opérations soutenues (montage, volet financier...)

# La qualité résidentielle des logements créés

## Fiche-action n°3 – Accompagner la structuration d'une filière de l'éco-construction et de l'éco-réhabilitation

Accusé de réception en préfecture  
061-200068450-20260205-POA-AR  
Date de télétransmission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

### Modalités de mise en œuvre :

#### 1. Mobiliser les filières professionnelles autour de la massification et la qualité des rénovations / des constructions

- En s'appuyant sur les dynamiques à l'œuvre à l'échelle régionale (ARPE Normandie, des organismes de logement social...)
- En structurant un partenariat permanent avec les représentants et acteurs de la filière
- En soutenant et valorisant les projets démonstrateurs dans une approche pédagogique pour la formation des professionnels.
- En constituant une base des prix pratiqués par la filière éco-rénovation / éco-construction

#### 2. Soutenir des méthodes de rénovation adaptées aux spécificités de l'habitat local.

- En s'appuyant sur la cartographie des acteurs de l'écoconstruction de l'ARPE Normandie
- En travaillant notamment sur le *sourcing* (identification des prestataires intégrant les matériaux biosourcés sur les sujets de construction et/ou réhabilitation)
- Faire évoluer en conséquence les aides de l'intercommunalité

#### 3. Sensibiliser et valoriser les acteurs aux bonnes pratiques locales

- En encourageant et facilitant la mise en relation entre les usagers et les entreprises certifiées, via une liste arrêtée en amont
- En sensibilisant et en formant les différents acteurs de la construction et de la rénovation
- En sensibilisant et formant les élus et techniciens

### Outils à mobiliser :

- Outil Biomasse Normandie

### Partenaires :

- CAUE61
- Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche
- ARPE Normandie
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- CAPEB Orne / Artisans volontaires
- FFB 61
- CDHAT
- Bailleurs sociaux
- Filière bois énergie bocagère

### Moyens humains :

- A recruter : 1 ETP (Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche avec une logique de mutualisation entre les 3 CC du PETR)
  - Poste d'attaché territorial : 45 000 € / an

### Échéancier :

- Tout au long de la durée du PLH



### Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Nombre d'entreprises et d'artisans formes / certifiés recensés
- Nombre de formations déployées auprès des artisans
- Création d'un fichier d'entreprises et artisans « formés »



**Moyens financiers :** (recrutement mutualisé, moyens humains)



# Orientation 3 : la revitalisation des centralités rurales et urbaines

## ELÉMENTS CLÉS :

- Une **vacance résidentielle importante** (~10,3% en 2020, INSEE) parallèlement à l'augmentation de l'artificialisation des sols :
  - Dans le parc privé, dans les centres-bourgs, et communes rurales en particulier, notamment au-dessus des commerces, participant de la déprise des centralités
  - En cours de résorption dans le parc de logement social via le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain sur la ville d'Argentan et les opérations de restructuration menées par les bailleurs sociaux
- Des logements vacants dont **les propriétaires ne sont pas toujours connus et/ou joignables** voire des **situations juridiques et administratives insolubles**
- Des situations de vacance commerciale participant à la déprise des bourgs
- Des **besoins en logements dans les centralités proches des commodités et transports** (personnes âgées, jeunes, ménages modestes, etc.)
- **Un patrimoine bâti de qualité parfois vacants et/ou dégradés** (maisons à colombage, chaumière normande, bâtisses agricoles, fermes normandes, etc.) **témoignage du passé agricole et industriel du territoire, à conserver**

## ENJEUX :

- Un **contexte réglementaire visant à lutter contre l'artificialisation des sols**, réduisant l'enveloppe urbaine des communes et qui doit permettre de repenser la production de logements, via l'existant en priorité
- Les Plans Stratégiques de Patrimoine des deux principaux bailleurs sociaux (Logissia et Orne Habitat) témoignent **d'une volonté de résorption de la vacance d'une part** (déconstruction de logements collectifs dans les secteurs à faible tension locative, construction de petit logements) et d'autre part d'une **volonté de réponse aux besoins locaux** via l'adoption d'une politique d'adaptation des logements en direction des séniors (logements labellisés Habitat Senior Services, HSS)
- Une **volonté politique de faire de Terres d'Argentan interco un territoire résilient face aux aléas et changements économiques, sociaux, écologiques**, de tous les territoires (ruraux comme urbains, en quartiers prioritaires notamment) :
  - Le droit de préemption permis dans le cadre de l'ORT (dans les centres d'Argentan et depuis peu, de Rânes, Trun et Ecouché) offre la possibilité d'acquérir des bâtiments vacants situés le plus souvent en cœur des bourgs, et dont l'intervention publique est le plus souvent nécessaire pour réaliser les travaux d'adaptation.

## Les objectifs :

- Accompagner les communes dans leur stratégie de renouvellement urbain
- Encourager des projets denses dans les secteurs stratégiques (centralités, dents creuses, etc.) tout en respectant les spécificités des communes et les préoccupations des riverains (acceptabilité)
- Identifier et qualifier les logements vacants pour favoriser leur remise sur le marché effective

# La revitalisation des centralités rurales et urbaines

## Fiche-action n°4 – Poursuivre et intensifier les dynamiques de renouvellement des pôles

Accusé de réception en préfecture  
061-200068450-20260205-POA-AR  
Date de transmission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

### Modalités de mise en œuvre :

- 1. A l'échelle de toutes les polarités, identifier et prioriser les bâtis et îlots pouvant faire l'objet de projets d'ensemble** contribuant à la redynamisation des centres-villes, centres-bourgs :
  - Déploiement des ORI à Ecouché et Argentan comme opérations modèles et inspirantes
    - Engager des études programmatiques pour scénariser le devenir de ces secteurs
    - Travailler à la formation des élus et techniciens sur les outils à mobiliser
- 2. Identifier et remobiliser en priorité :**
  - les patrimoines stratégiques (bâtis / non bâtis) de qualité pouvant être transformés et contribuer au développement d'une offre d'habitat de qualité et adapté aux désirs d'habiter dans les centres bourgs et au sein des quartiers prioritaires :
    - En s'appuyant notamment sur un architecte conseil (architecte des Bâtiments de France, CAUE, etc.)
    - En accompagnant le changement d'usage de bâtiments stratégiques (abandonnés ou non) au sein des bourgs
  - les logements vacants en outillant les communes en conséquence, **afin d'impulser une stratégie de recyclage de la vacance adaptée au territoire :**
    - Travail sur les causes de la vacance, le repérage des secteurs aux plus forts enjeux, les thématiques spécifiques (vacance au-dessus des commerces par exemple) et l'évolution de celle-ci
    - Réflexion sur la mise en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants
    - Dans le cadre de l'élaboration du PLUI et notamment de la définition des objectifs de production de logements, un travail de recensement fin de la vacance a été engagé en partenariat avec les communes. Plusieurs étapes : *analyse statistique de la vacance (Lovac 2023) → cartographie → extraction des logements vacants par commune → vérification et ajustement du recensement pour coller à la réalité de terrain → application d'un coefficient de remobilisation de cette vacance par commune.* **Dans le cadre de la mise en œuvre du POA, ce travail de recensement sera actualisé au fil de l'eau (1) et une stratégie de recyclage pourra être déployée (2)**
- 3. Soutenir plus fortement les opérations d'acquisition-amélioration portées par les investisseurs publics et privés :**
  - Par les bailleurs sociaux lorsqu'elles contribuent au renouveau des bâtis et des centres
  - Pour les investisseurs privés, en bonifiant les aides apportées dans le cadre de l'OPAH-RU

### Échéancier :

- Tout au long de la durée du PLH

### Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Suivi et actualisation du recensement de la vacance (suivi annuel)
- Bilan annuel des communes sur les opérations en cours et les projets
- Nombre d'études de revitalisation co-financées
- Nombre de conventions passées avec l'EPFN

### Outils à mobiliser :

- OPAH-RU
- Outils coercitifs (ORI)

### Partenaires :

- EPF Normandie
- CDHAT
- CAUE61
- ADIL61
- Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche
- Conseil départemental
- Architecte des Bâtiments de France
- DDT
- Bailleurs sociaux et investisseurs privés

### Moyens humains :

- Chargé de mission Habitat + ingénierie territoriale de la CC
- Chef.fes de projet ACV / PVD

### Moyens financiers :

- OPAH-RU (jusqu'en 2026 a minima)
- Etude des secteurs pertinents / ORI (45 000 € / étude)
  - Dont 70% finançable par l'ANAH



# La revitalisation des centralités rurales et urbaines

## Fiche-action n°5 – Favoriser la densification et la mixité (sociale / fonctionnelle) au sein des centres-villes et centres-bourgs

Accusé de réception en préfecture  
061-200068450-20260205-POA-AR  
Date de télétransmission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

### Modalités de mise en œuvre :

- 1. Renforcer la boîte à outils à destination des communes et des acteurs pour favoriser les opérations de mixités sociales et fonctionnelles, en favorisant les lieux stratégiques (centres bourgs, quartiers prioritaires) :**
  - Mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière (portage, minoration foncière) ciblés sur les centralités : acquisition de biens sans maîtres, acquisition de biens vacants stratégiques, création d'emplacements réservés pour le logement
  - Appui sur les outils règlementaires, afin de favoriser la densification et la mixité dans les projets :
    - Mise en place d'une OAP thématique Habitat servant de guide pour les communes pour mener à bien des projets qualitatifs sans mettre à mal l'opérationnalité des projets
    - Les OAP sectorielles pouvant encadrer la densité dans les secteurs concernés
    - La mise en place de Servitude de Mixité Sociale
    - L'encadrement des dynamiques de densification (pour préserver la qualité des tissus urbains) à travers des règles un zonage adaptés
- 2. Faire des opérations et projets de renouvellement de l'habitat social un levier de redynamisation des centres dans une optique de résilience territoriale (urbaine, sociale, économique), en accord avec les ambitions de l'ANRU**
  - Elaboration et suivi d'une programmation partagée (reconstitution de l'offre démolie, nouvelle programmation) en priorité dans les centralités et/ou dans les secteurs pertinents (identifiés dans le cadre de la future CIA)
  - Coordination avec les bailleurs sociaux et la Foncière de Normandie sur les projets de construction (espace commercial)

### Outils à mobiliser :

- Plans stratégiques de patrimoine (Bailleurs sociaux)
- Convention ANRU
- OAP sectorielles et OAP habitat du PLUIH
- Servitudes de Mixité sociale
- Convention Intercommunale d'Attribution

### Partenaires :

- CAUE61
- DDT / ANRU
- Bailleurs sociaux
- Foncière de Normandie (vocation : favoriser l'implantation et le renouvellement de commerces et de services des centres-villes, centres-bourgs // actionnariat : Région, CDC, Caisse d'épargne, Territoire et Habitat normande, EPFN, Normandie participations, SHEMA)

### Moyens humains :

- Chargé de mission Habitat
- Coordination avec l'ensemble de la Direction Aménagement Cadre de vie

### Échéancier :

- Tout au long de la durée du PLH

### Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Mise en place de l'OAP Habitat et activation des OAP sectorielles pour réaliser des opérations de logements

### Moyens financiers :

- NPRU (quartier Saint-Michel – Vallée d'Auge)

## Orientation 4 : le réinvestissement de l'habitat existant

### ELÉMENTS CLÉS :

- Une partie du parc sembler présenter une performance énergétique limitée (près de 22.4% des logements ont été construits avant 1919), pouvant, à terme, **alimenter le stock de logements vacants** avec la nouvelle législation en vigueur (loi Climat et Résilience qui vise l'interdiction de la location des logements classés en DPE G (à partir de 2025) et F (à partir de 2028) pour les bailleurs)
- Des **copropriétés non gérées très présentes en proportion sur le territoire** (16% seulement sont gérées), pouvant être soumises à une fragilisation de leur situation : bâti, gestion administrative et financière, occupation sociale...
- Un **vieillessement de la population avéré** à accompagner, via l'augmentation des travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie
- Une communication sur les aides mobilisables et les démarches à suivre pour l'amélioration des logements qui passe essentiellement par le CDHAT.

### ENJEUX :

- L'intercommunalité a adopté **une politique volontariste en matière d'amélioration de la qualité du parc** existant comme en témoignent les nombreux dispositifs associés (OPAH, permanences ADIL, CAUE, Action Cœur de Ville, etc.) ou encore via la structuration d'un guichet unique de l'habitat.
  - Dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, une convention a été signée avec Terres d'Argentan Interco pour la structuration des copropriétés dans le cadre de l'OPAH-RU
  - Des aides communales : ville d'Argentan, d'Ecouché-les vallées
  - Des aides mobilisables (autres) : caisses de retraite, éco-prêt à taux zéro, chèque éco-énergie région Normandie, Département de l'Orne, Action Logement
- Une évolution de l'écosystème à l'œuvre engagé avec Ma Prime Rénov', la mise en place de Ma Prime Adapt', et, prochainement le déploiement du Pacte territorial avec l'Anah. Ces mouvements invitent à préserver les dynamiques à l'œuvre, à bien associer les acteurs structurants tels que les services de l'Etat, l'ADIL, le CAUE, etc.

### Les objectifs :

- Massifier la rénovation énergétique des logements
- Accompagner les propriétaires dans les travaux d'amélioration de leur logement
- Permettre une meilleure utilisation des dispositifs pour le public (aides, outils) en travaillant à leur lisibilité
- Améliorer les conditions de vie des habitants, actuels et futurs

# Le réinvestissement de l'habitat existant

## Fiche-action n°6 – Massifier les actions d'amélioration de l'habitat existant

Accusé de réception en préfecture  
061-200068450-20260205-POA-AR  
Date de télétransmission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026



### Modalités de mise en œuvre :

- Maintenir la dynamique très positive autour des OPAH et intégrer les évolutions liées à la réforme des aides de l'Anah (2024)**
  - Structuration du guichet unique en intégrant les évolutions générées par la réforme des aides de l'Anah du 1er janvier 2024
  - En organisant de sessions d'information et de sensibilisation (pour les propriétaires bailleurs notamment) et de formations en collaborant avec les experts, les associations de propriétaires, les organismes financiers, etc.
    - Opérateur CDHAT : sur les travaux
    - ADIL : volet juridique, financier et fiscal
  - Poursuivre les efforts engagés dans le cadre de l'OPAH-RU sur la cible bailleurs privés (bonne dynamique jusqu'à 2023)
- Etoffer les actions de communication grand public**
  - Au regard des enjeux actuels et futurs (interdiction progressive à la location des passoires énergétiques, lutte contre la vacance, mobilisation du parc privé à des fins sociales et très sociales...), développer des actions de communication et d'accompagnement dédiées aux propriétaires bailleurs :
    - En adaptant le service public de la rénovation pour mieux prendre en compte les besoins des propriétaires bailleurs et rendre les dispositifs plus attractifs
    - En élaborant un guide détaillé présentant les dispositifs disponibles pour les propriétaires bailleurs tels que les incitations fiscales, les aides financières à la rénovation, les garanties de loyers impayés, etc.
- Sensibiliser les élus et techniciens autour de l'habitat indigne**
  - En travaillant avec le Pôle ornais de lutte contre l'habitat indigne (POLHI) : formations, temps de sensibilisation, procédures...
  - En déployant et en sensibilisant les communes à l'utilisation de l'outil OI LHI (guide aux communes sur les questions d'habitat indigne, procédures d'arrêtés, etc.) et à l'exercice du pouvoir de police du maire
  - En s'appuyant sur l'ADIL (accompagnement des propriétaires et copropriétaires sur le volet juridique et fiscal)

### Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Atteinte des objectifs définis dans le cadre de l'OPAH et de l'OPAH-RU à horizon 2026, sur les différentes cibles
- Nombre de contacts CDHAT
- Nombre de dossiers déposés PO et PB
- Taux de transformation (de contacts à dossiers déposés)



### Outils à mobiliser :

- OPAH / OPAH-RU
- ORT
- PVD
- Outil OI LHI

### Partenaires :

- DDT / délégation locale de l'Anah + POLHI
- CDHAT
- ADIL
- Communes
- UNPI
- ABF
- Opérateurs
- CAUE61



### Moyens humains :

- Coordination assurée par le chargé de mission Habitat de la CC



### Moyens financiers :

- 15 000 € de fonctionnement pour le guichet de l'Habitat
- Subventions Terres Argentan Interco représentant pour la période 2021-2024 :** 439 767K€ (OPAH) et 289 587€(OPAH-RU)
- Subventions communes, **représentant pour la période 2021-2024 :** 71 188€ (OPAH)



### Échéancier :

- Jusqu'en 2025 pour l'OPAH intercommunale et 2026 pour l'OPAH-RU (a minima)



# Orientation 5 : La diversification de l'offre (construction neuve et existante)

## ELÉMENTS CLÉS :

- Un **vieillessement de la population avéré**
- Une **paupérisation des ménages**
- Des **parcours résidentiels complexifiés** (décohabitation plus tardive, séparation des ménages nécessitant des logements pouvant accueillir des familles monoparentales,) nécessitant une diversification de l'offre en logement sur le territoire
- Des **ménages modestes qui n'arrivent pas à accéder à la propriété malgré** le caractère abordable de l'offre locale et qui, faute d'alternatives, peuvent quitter le territoire
- Des **besoins en petites typologies** portés par le phénomène de décohabitation (séparation, vieillissement, autonomie résidentielle des jeunes...)
- Des **bailleurs sociaux investis** sur le territoire qui déconstruisent, restructurent, réhabilitent leur parc mais un équilibre financier des opérations de plus en plus difficile à trouver

## ENJEUX :

- Une **volonté de faire de Terres d'Argentan Interco un territoire solidaire** pour les personnes âgées, en situation de handicap, les jeunes, mais aussi, les ménages les plus précaires, en diversifiant les formes de production de logement
- Un SCoT qui pose un certain nombre de principes en matière de diversification et de solidarité territoriale, que le présent POA relaie :
  - « Prendre en compte les exigences en matière de construction de logements sociaux en locatif et en accession à la propriété, avec **comme ligne directrice des implantations en proximité des espaces d'accueil des emplois, des services et équipements, dont les commerces, et des espaces desservis par les transports collectifs ;**
  - **Répondre aux besoins des publics spécifiques** tels que les personnes à mobilité réduite, les stagiaires ou personnels en formation sur le territoire (apprentis...), les gens du voyage, les personnes âgées à l'image des Sapinettes à L'Aigle ou des résidences séniors déployées à Argentan ;
  - Diversifier en termes de morphologie (logements individuels, intermédiaires, collectifs, etc.), de typologie (du T1 au T5 et plus), et de prix les logements **en réponse aux aspirations des habitants et des changements de modes de vie**, dont le rapport entre ville et campagne »

## Les objectifs :

- Accompagner l'ensemble des parcours résidentiels (âges, ressources, etc.) pour permettre aux ménages de s'installer sur le territoire et de s'y maintenir, conformément à leurs aspirations.
- Diversifier l'offre abordable pour permettre une plus grande mixité sociale sur le territoire (localisation, typologie, statut...)

# La diversification de l'offre (construction neuve et existante)

## Fiche-action n°7 – Poursuivre les efforts d'adaptation du parc locatif social par la transformation de l'existant et le développement mesuré d'une offre nouvelle

Accusé de réception en préfecture  
061-200068450-20260205-POA-AR  
Date de réception en préfecture : 02/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

### Modalités de mise en œuvre :

- Poursuivre la requalification du parc ancien pour améliorer les performances énergétiques**
- Mettre en place les conditions nécessaires pour produire 250 logements locatifs sociaux**
  - Définition d'une programmation partagée avec les bailleurs sociaux
  - Retranscription des objectifs de production de logements locatifs sociaux dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des principaux pôles
  - Soutien aux bailleurs sociaux pour la création de petites opérations qualitatives via la mise en place de montage financier innovant :
    - Mobilisation de l'EPF Normandie
    - Mobilisation des communes (achat du foncier)
  - Territorialisation des objectifs de production de logements locatifs sociaux qui prennent en compte les besoins des communes, des habitants et qui favorisent en priorité les centralités
    - Inscription des règles visant la mixité dans les documents d'urbanisme
- Ouvrir à la restructuration de 341 logements locatifs sociaux**
  - Coordination et suivi des travaux de réhabilitation des logements sociaux par les bailleurs
  - Restructuration du parc social pour renforcer l'offre de petits logements locatifs aidés
  - Adaptation des logements sociaux à la perte d'autonomie

### Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Nombre de logements locatifs sociaux programmés / construits
- Nombre de logements locatifs sociaux de petites typologies programmés / construits
- Nombre de logements sociaux restructurés et réhabilités

### Outils à mobiliser :

- Plans stratégiques de patrimoine des organismes
- NPRU
- OAP sectorielles

### Partenaires :

- Bailleurs sociaux
- DDT (instruction de la programmation locative sociale et gestion des aides à la pierre) + délégation de l'Anru
- Communes

### Moyens humains :

- Coordination par le chargé de mission Habitat de la CC

### Moyens financiers :

- Garantie d'emprunts de la CC

### Échéancier :

- Tout au long de la durée du PLH

# La diversification de l'offre (construction neuve et existante)

## Fiche-action n°8 – Œuvrer au développement d'une accession à la propriété, abordable et de qualité

Accusé de réception en préfecture  
061-200068450-20260205-POA-AR  
Date de télétransmission : 16/02/2026  
Date de réception en préfecture : 16/02/2026

### Modalités de mise en œuvre :

- Définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs territorialisés en matière d'accession abordable à la propriété, pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle**
  - Identification des besoins en logement abordable des publics-cibles en analysant les données démographiques (composition familiale), économiques (ressources financières) et sociales. :
    - Des jeunes, qui ne peuvent pas toujours accéder à la propriété malgré des prix relativement abordables dans le privé
    - Des ménages modestes, notamment les familles monoparentales
    - Des ménages présents dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (logique de parcours ascendant)
- Accompagner les opérations qui répondent aux objectifs préalablement définis en engageant une réflexion sur les dispositifs pertinents**
  - Soutien de la prime à l'accession, notamment dans l'ancien, pour les primo-accédants, etc. ; minoration foncière, exonération de TFPB, etc.
  - Soutien aux opérations d'acquisition-amélioration des bailleurs sociaux
  - Développement de petits programmes en accession sociale avec accompagnement adapté : opérations de location-accession agréées PSLA dans l'ancien (régime d'exonération facultatif de TFPB sur délibération des collectivités territoriales)
- Communiquer davantage, en s'appuyant sur l'ADIL, sur les aides financières à destination des primo-accédants :**
  - Aides communales
  - Prêt à taux zéro
  - Prêt Action Logement (caisses de retraite)




### Échéancier :

- Tout au long de la durée du PLH

### Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Nombre de logements en accession abordable programmés sur le territoire

### Outils à mobiliser :

- NPRU (quartier Saint-Michel – Vallée d'Auge) 
- Plans stratégiques de patrimoine des bailleurs (programmation PSLA)
- OPAH – OPAH-RU, futur Pacte



### Partenaires :

- Bailleurs sociaux
- DDT (instruction de la programmation locative sociale et gestion des aides à la pierre) + délégation de l'Anru
- Action logement



### Moyens humains :

- Coordination par le chargé de mission Habitat de la CC



### Moyens financiers :

- Communauté de Communes et communes (à créer) : aide directe et/ou exonération fiscale



# La diversification de l'offre (construction neuve et existante)

## Fiche-action n°9 – Développer, de manière adaptée et en fonction des besoins repérés, l'offre d'hébergement et de logement accompagné

Accusé de réception en préfecture  
061-200068450-20260205-POA-AR  
Date de réception en mission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

### Modalités de mise en œuvre :

- 1. Evaluer les besoins en hébergement et en logement accompagné**
  - En collectant et analysant les données statistiques (lien avec le SI-SIAO)
  - En travaillant avec le SIAO et les acteurs de l'hébergement et de l'action sociale (groupes de travail, entretiens) : quels profils types ? Quels besoins ? Quelles solutions encourager ?
- 2. Travailler à une meilleure gestion des places d'hébergement d'urgence**
  - Avec le SIAO
  - Avec les communes afin de mobiliser les logements communaux (le cas échéant)
- 3. Valoriser et encourager les solutions souples pour répondre à l'urgence :**
  - Les solutions modulaires et d'habitat léger qui permet le déploiement de solutions rapides, peu contraignante en matière de foncier
  - Les particuliers volontaires
- 4. Favoriser la production d'un certain nombre de logements locatifs adaptés,** pour faciliter les sorties de situations d'urgence ou temporaires
  - Prévoir des services de soutien et d'accompagnement adaptés aux besoins des résidents, (services sociaux, médicaux, psychologiques, etc.)
  - Mettre en place un suivi régulier pour évaluer l'adéquation des services et aménager si nécessaire.
- 5. Créer les conditions de fluidification des parcours résidentiels afin de raccourcir les durées de séjour**
  - Accompagnement dans les démarches administratives visant le relogement en cas d'atteinte de la durée d'occupation maximale des logements d'urgence

### Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Nombre de demandeurs (115) sur le territoire
- Nombre de places d'hébergement et de logement accompagné (+ évolution)
- Nombre de logements communaux pouvant être mis à disposition pour répondre aux situations d'urgence

### Outils à mobiliser :

- SI-SIAO

### Partenaires :

- DDETS et Conseil départemental, copilotes du PDALHPD
- DDT (instruction de la programmation locative sociale et gestion des aides à la pierre)
- Communes (CCAS)
- Structures d'accueil
- SIAO

### Moyens humains :

- Participation aux réflexions et notamment à la démarche d'élaboration du futur PDALHPD (prochainement lancée) : chargé de mission Habitat de la CC

### Moyens financiers :

- Garanties d'emprunts de la CC (pour le logement locatif social adapté)

### Échéancier :

- Tout au long de la durée du PLH

# La diversification de l'offre (construction neuve et existante)

## Fiche-action n°10 – Renforcer la boîte à outils à destination des publics-jeunes

Accusé de réception en préfecture  
061-200068450-20260205-POA-AR  
Date de télétransmission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

### Modalités de mise en œuvre :

#### 1. Valoriser et recenser toutes les offres existantes sur le territoire :

- L'offre de FJT actuelle
- L'offre de logement modulaire temporaire et d'habitat léger, permettant une utilisation moins contraignante du foncier et un développement rapide de la solution
- La restructuration des logements locatifs sociaux en petites typologies
- Le développement des projets du Pass'Haj pour jeunes travailleurs et apprentis à Ecouche-les-Vallées

#### 2. Travailler aux nouvelles formes et offres à destination des jeunes :

- La mobilisation du parc social à destination des jeunes (art. 109 loi ELAN et colocation)
- La cohabitation temporaire chez l'habitant, via la mise en place d'un carnet d'adresses de propriétaires volontaires pour être hébergeurs
- La mobilisation des petits logements vacants privés (conventionnement Anah)

#### 3. Travailler à l'accompagnement, à l'orientation et à l'information des jeunes sur le territoire sur l'offre existante (résidence, primo-accession dans le neuf et l'ancien, offre locative sociale, hébergeurs volontaires) : en s'appuyant sur le Pass'HAJ (recensement et gestion de l'offre en FJT), l'ADIL (volet information et juridique), le CLLAJ, le PIJ

#### 4. Renforcer le partenariat avec les entreprises locales pour porter des solutions innovantes

- Sensibilisation des entreprises aux problématiques d'hébergement et de logement des jeunes travailleurs et aux aides (financières, juridiques, sociales, etc.) existantes
- Sous-location chez l'habitant
- Construction de nouveaux logements

### Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Evolution de la part des moins de 30 ans décohabitants sur le territoire et de la part des moins de 30 ans dans la population
- Nombre de logements locatifs sociaux de petites typologies programmés / construits
- Suivi de l'occupation des résidences jeunes actifs (taux d'occupation, rotation et pression)
- Nombre de logements conventionnés ANAH, focus sur les petites typologies

### Outils à mobiliser :

- Offre actuelle du Pass'HAJ
- Convention intercommunale d'attribution (CIA) pour l'accès au logement social des jeunes
- Art. 109 de la loi ELAN
- OPAH et OPAH-RU pour le conventionnement

### Partenaires :

- Pass'HAJ
- CLLAJ du Pays d'Argentan et de Vimoutiers
- PIJ
- ADIL61
- CDHAT
- Chambres consulaires
- CFA
- DDT (instruction de la programmation locative sociale et gestion des aides à la pierre)

### Moyens humains :

- Coordination par le chargé de mission Habitat de la CC
- Ingénierie des communes

### Moyens financiers :

- Garanties d'emprunts de la CC

### Échéancier :

- Tout au long de la durée du PLH

# La diversification de l'offre (construction neuve et existante)

## Fiche-action n°11 – Accompagner le bien-veillir sur les territoires de Terre d'Argentan

Accusé de réception en préfecture  
061-200068450-20260205-POA-AR  
Date de télétransmission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

### Modalités de mise en œuvre :

#### 1. Etablir une programmation nouvelle adaptée au vieillissement à l'échelle de l'intercommunalité afin d'éviter la concurrence entre les communes

- Recensement systématique des offres pour éviter les doublons et la sous-occupation de certaines solutions
- Proposition des offres de logements mixtes (social, en accession,) pour répondre à la variété des besoins (seniors aisés / modestes / personnes en situation de handicap) en priorité dans les centres-bourgs
- Soutien aux opérations et/ou la réhabilitation de petits logements ou logements de taille intermédiaire, en priorité dans les centres-bourgs à proximité des commerces et services
- Amélioration de l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires dont le logement est inadapté (trop grand, isolé...)

#### 2. Réfléchir avec les partenaires compétents (le Département notamment) sur la création de projets d'habitat inclusif

- Via le soutien à la production d'habitat inclusif dans la programmation nouvelle, dans les centralités et / ou proches des commodités (mobilisation de l'appel à candidatures du Département)

#### 3. Renforcer la communication sur les aides à l'adaptation des logements afin de favoriser le maintien à domicile des personnes

- Via les missions du CDHAT: information du public sur les modalités d'accompagnement et de financement des projets auprès des habitants pour faire connaître les différentes possibilités d'aides à l'adaptation du logement et dans le cadre des OPAH

### Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Evolution de la population de +60 ans (dont +75 ans)
- Nombre de demandes et attributions de logements locatifs sociaux pour les +60 ans (dont demandes et attributions liées à une mutation dans le parc social)
- Niveau d'atteinte des objectifs quantitatifs « autonomie » de l'OPAH (objectifs 21-26 = 65, pour 102 réalisés en septembre 2025) et de l'OPAH-RU (objectifs 21-26 = 30, pour 13 réalisés en septembre 2025)
- Nombre de logements adaptés créés (dont projets d'habitat inclusif)

### Outils à mobiliser :

- OPAH / OPAH-RU
- PVD
- Appel à candidatures « habitat inclusif » du Département
- Programmation locative sociale et PSP des bailleurs sociaux
- CIA

### Partenaires :

- Conseil départemental
- Communes (CCAS)
- ARS
- ADIL61
- CDHAT
- Caisses de retraites
- MSA Mayenne Orne Sarthe
- Udaf 61

### Moyens humains :

- Chargé de mission Habitat dont, pilotage de l'agglomération dans la consolidation et le suivi de la programmation de l'offre

### Moyens financiers :

- OPAH / OPAH-RU
- Ma prime Adapt'

### Échéancier :

- Jusqu'en 2025 pour l'OPAH intercommunale et 2026 pour l'OPAH-RU (a minima) puis déploiement du Pacte

# La diversification de l'offre (construction neuve et existante)

## Fiche-action n°12 – Accompagner les gens du voyage dans leur parcours résidentiel

Accusé de réception en préfecture  
061-200068450-20260205-POA-AR  
Date de télétransmission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

### Modalités de mise en œuvre :

- 1. Entretien et gérer l'aire d'accueil réhabilitée**
- 2. Apporter des réponses aux objectifs fixés dans le SDAHGV 2017-2023 en s'appuyant notamment sur les communes**
  - En ayant une meilleure connaissance des besoins des Gens du voyage via l'appui de l'association Vivre à Beaulieu
  - En présentant aux élus les différents types de structures réalisables et les financements disponibles aux élus des territoires
- 3. Diversifier les modes de production du logement, en accord avec les souhaits et besoins des gens du voyage**
  - En permettant l'installation des caravanes à usage d'habitation sur des terrains privés (SDAGDV 2017-2023, fiche-action #2)
  - En favorisant le déploiement de terrains familiaux conventionnés / locatifs via l'appui des outils réglementaires du PLUIH
  - En soutenant les opérations d'habitat adapté via un travail avec des partenaires locaux (associations de défense des gens du voyage, organisations caritatives, Etat, associations d'accompagnement social etc.) et en développant de la concertation adaptée aux gens du voyage

### Échéancier :

- Tout au long de la durée du PLH

### Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Nombre de terrains familiaux créés
- Taux d'occupation des aires d'accueil
- Nombre de logements adaptés créés

### Outils à mobiliser :

- Règlement d'urbanisme (STECAL)

### Partenaires :

- Conseil départemental et DDT, copilotes du SDAGDV
- Communes
- CCAS
- Bailleurs sociaux (pour projets d'habitat adapté)
- Associations, notamment : AGV 61, Association Vivre à Beaulieu

### Moyens humains :

Plusieurs ETP mobilisés :

- Maintenance et entretien : 1 ETP sur place
- Services finances : 0,1 ETP mobilisé pour la facturation
- Coordination (avec l'Etat et le Département notamment) : Chargé de mission Habitat de la CC

### Moyens financiers :

- Budget maintenance et entretien de l'aire d'accueil : 35 000€ / an
- Budget ramassage des déchets : 20 000€



# Les moyens humains et financiers

# LES MOYENS A MOBILISER - SYNTHÈSE

Accusé de réception en préfecture  
061-200068450-20260205-POA-AR  
Date de télétransmission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

ACTIONS	Contenu de l'action, en synthèse	Moyens humains existants (CC et partenaires)	Moyens existants à créer ou à mutualiser (CC / partenaires)	Détails financement		Budget annuel (€, hors ETP)
		ETP	ETP	En €		
1	Suivi des projets et de la programmation	Chargé de mission Habitat		20 000 €		20 000€
	Outillage des communes et des opérateurs					
	Etude foncière					
2	Outiller les communes pour déployer leurs projets d'aménagements qualitatifs sur les centres-bourgs	Appui sur le CAUE		Garanties d'emprunt de la CC NPRU Abattement TFPB		
	Suivi et le relai auprès des communes					
3	Sourcing des prestataires intégrant les matériaux biosourcés sur les sujets de construction et/ou de réhabilitation) Formation des acteurs locaux aux bonnes pratiques		1 ETP, hors CC (mutualisé avec les 3 CC du PETR)			
4	Suivi des études programmatiques, la formation des élus et techniciens, le suivi du mobilier stratégique (patrimonial, vacant)	Chargé de mission Habitat + Service ingénierie territoriale de la CC + Chef.fes de projet ACV et PVD		Financement des études (îlot, pré-op ORI...) : • Budget pour 1 étude, 70% pris en charge par l'ANAH, 13 500€ à la charge de la CC et des communes concernées pour une étude • Budget pour 4 études = 54 000€ sur la durée du POA		54 000€

# LES MOYENS A MOBILISER – SYNTHÈSE

Accusé de réception en préfecture  
061-200068450-20260205-POA-AR  
Date de télétransmission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

ACTIONS	Contenu de l'action, en synthèse	Moyens humains existants (CC et partenaires)	Moyens existants à créer ou à mutualiser (CC / partenaires)	Détails financement	Budget annuel (€, hors ETP)
		ETP	ETP	En €	
5	Suivi de la programmation partagée	Chargé de mission Habitat			
6	Formation des professionnelles autour de la rénovation, et des élus autour de l'habitat indigne	Chargé de mission Habitat		15 000 € de fonctionnement pour le guichet de l'habitat Budget OPAH : 110 000€ / an (moyenne 2021-2024) Budget OPAH-RU : 72 500€ / an Subventions communes : 18 000€ / an	200 000€ environ
7	Production de 210 logements locatifs sociaux	Chargé de mission Habitat		Garanties d'emprunt de la CC	/
8	Soutien à la prime à 'accession pour les primo-accédants Développement de petits programmes en accession sociale	Chargé de mission Habitat		Aide directe et/ou exonération fiscale de la CC	/
9	Suivi et gestion des places d'hébergement d'urgence avec les différents acteurs Accompagnement dans les démarches administratives pour relogement	Chargé de mission Habitat (participation à la démarche d'élaboration du PDALHPD)		Garanties d'emprunts de la CC (pour le logement locatif social adapté)	/

# LES MOYENS A MOBILISER – SYNTHÈSE

Accusé de réception en préfecture  
061-200068450-20260205-POA-AR  
Date de télétransmission : 16/02/2026  
Date de réception préfecture : 16/02/2026

ACTIONS	Contenu de l'action, en synthèse	Moyens humains existants (CC et partenaires)	Moyens existants à créer (CC / poste mutualiser)	Détails financement	Budget annuel (€, hors ETP)
10	Valorisation et recensement de l'offre existante Orientation et accompagnement des jeunes via les structures associées	Chargé de mission Habitat Ingénierie des communes		Garanties d'emprunt de la CC	/
11	Recensement de l'offre de logements pour les seniors Soutiens aux opérations et/ou à la réhabilitation des logements Soutien à la production d'habitat inclusif	1 ETP existant (réfèrent logement de la CC)		Moyens financiers des OPAH, cibles « autonomie » et ma prime adapt'	/
12	Gestion du logement des Gens du voyage (gestion de l'aire d'accueil, connaissance des besoins) Soutien aux offres solutions : terrains familiaux conventionnés, opérations d'habitat adapté....	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenance et entretien : 1 ETP sur place</li> <li>Services finances : 0,1 ETP mobilisé pour la facturation</li> <li>Coordination (avec l'Etat et le Département notamment) : Chargé de mission Habitat de la CC</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget maintenance et entretien de l'aire d'accueil : 35 000€ / an</li> <li>Budget ramassage des déchets : 20 000€</li> </ul>	55 000€ environ

# **Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

## **Communauté de communes Terres d'Argentan Interco**