

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET D'HABITAT

COMMUNITE DE COMMUNES
PAYS DE L'AGLE



5. Programme d'Actions du volet habitat du PLUi

Sommaire

1- Le cadre légal du programme d'actions

- Dispositions législatives
- Contexte de l'élaboration du programme d'actions

2- Les actions du volet Habitat du PLUi-H

Action 1 : Déployer une stratégie complète de réinvestissement du parc de logements vacants

Action 2 : Accompagner les rénovations thermiques globales réalisées par les propriétaires privés

Action 3 : Lutter contre l'Habitat Indigne

Action 4 : Mettre à niveau le parc de logements sociaux

Action 5 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux nouveaux besoins de la population et maîtriser l'étalement urbain

Action 6 : Adapter le parc de logements au défi de la transition démographique

Action 7 : S'inscrire dans une production modérée de logements sociaux et proposer une offre diversifiée

Action 8 : Renouveler et restructurer le parc social obsolète de la commune de l'Aigle : le Projet ANRU de La Madeleine et le projet du Quartier des Vaux

Action 9 : Améliorer les équilibres de peuplement dans le parc social

Action 10 : Piloter la politique publique de l'habitat

Action 11 : Assurer une communication sur les aides et outils existants

1

1- Le cadre légal du Programme d'Orientations et d'Actions

Rappel réglementaire – le Programme d’Orientations et d’Actions

L’article L. 123-1 du code de l’urbanisme précise que :

« Lorsqu’il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le plan local d’urbanisme peut tenir lieu de programme local de l’habitat. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés à l’article L. 302-1 du code de la construction et de l’habitation. »

L’article L. 123-1 du code de l’urbanisme précise les conditions d’intégration de cette pièce aux PLUi tenant lieu de PLH et/ ou de PDU :

« Lorsque le plan local d’urbanisme tient lieu de programme local de l’habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d’orientations et d’actions. »

Le POA n’est pas opposable aux autorisations d’urbanisme. Il contient les éléments du PLH et du PDU qui ne trouvaient pas leur place dans les dispositions habitat ou déplacements des OAP lorsque celle-ci tenaient lieu de PLH ou de PDU en application de la loi ENE.

Le POA présente les éléments de mise en œuvre de la politique de l’habitat. A ce titre, il décrit le cadre détaillé des actions qui permettront de répondre aux principes et objectifs figurant dans le PADD et précisant le cas échéant, leur calendrier prévisionnel, leur caractère partenarial avec l’identification des acteurs chargés de leur mise en œuvre, leurs modalités de financement, leur lien éventuel avec les actions ou les objectifs supra-communautaires. Il précise également les objectifs du PADD notamment dans leurs déclinaisons territoriales, temporelles ou techniques.

Il présente les actions et mesures opérationnelles qui ne relèvent pas de l’urbanisme mais qui constituent autant de leviers pour la mise en œuvre des politiques sectorielles de l’EPCI et qui font partie intégrante du PLH. Enfin, c’est aussi dans cette partie que devront être présentées les modalités de suivi et d’évaluation, en particulier les observatoires. En revanche, les actions et opérations opposables au droit de l’urbanisme doivent figurer dans les OAP (sectorielles et/ou thématiques).

Le contexte d'élaboration du Programme d'Orientations et d'Actions

Le présent document, volet « habitat » du Plan d'Urbanisme Intercommunal, énonce la stratégie opérationnelle de la Communauté de communes des Pays de l'Aigle, en matière d'habitat. Celle-ci s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques définies en matière d'habitat et de démographie en phase de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUiH.

Le comité de pilotage du 21 novembre 2022, réunissant les élus référents, a participé activement à la définition et la priorisation des interventions communautaires. Les actions majeures ont été présentées et débattues avec les partenaires de la Communauté de communes des Pays de l'Aigle (partenaires institutionnels et professionnels) lors de deux rencontres le 17 janvier 2023.

La rédaction du programme d'actions a été réalisée sous forme de fiches-actions pragmatiques définissant les interventions à entreprendre par la Communauté de communes des Pays de l'Aigle et ses partenaires, ainsi que les moyens humains et financiers dédiés à leur réalisation.

Grille de lecture du document



Au sein du document, les actions sont hiérarchisées par orientations stratégiques. Présentées en en-tête de chaque fiche action, ces orientations sont reconnaissables par le pictogramme ci-contre.



Les nouveaux outils, dispositifs et démarches à lancer sur la CCPA sont renseignées avec un cercle rouge

Pour chaque action :

Un premier volet description de l'action

Un second volet calendrier/moyens financiers et humains mobilisés/indicateurs d'évaluation de l'action.

2

2- Les actions du volet Habitat du PLUi

Les 11 actions du Programme d'Orientations et d'Actions

Action 1 : Déployer une stratégie complète de réinvestissement du parc de logements vacants

Action 2 : Accompagner les rénovations thermiques globales réalisées par les propriétaires privés

Action 3 : Lutter contre l'Habitat Indigne

Action 4 : Mettre à niveau le parc de logements sociaux

Action 5 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux nouveaux besoins de la population et maîtriser l'étalement urbain

Action 6 : Adapter le parc de logements au défi de la transition démographique

Action 7 : S'inscrire dans une production modérée de logements sociaux et proposer une offre diversifiée

Action 8 : Renouveler et restructurer le parc social obsolète de l'Aigle : le Projet ANRU de La Madeleine et le projet du Quartier des Vaux

Action 9 : Améliorer les équilibres de peuplement dans le parc social

Action 10 : Piloter la politique publique de l'habitat

Action 11 : Assurer une communication sur les aides et outils existants



Réinvestir le parc de logements vacants des centres-bourgs et envisager une action globale pour améliorer l'attractivité des centralités

Action 1 : Déployer une stratégie complète de réinvestissement du parc de logements vacants

- ✓ **Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ciblées dans les centralités, et notamment la Ville de l'Aigle.**

Ces OAP devront être définies dans le cadre de l'élaboration du PLUi, au sein des sites et îlots où la reconquête des logements vacants et dégradés nécessite l'adoption d'une stratégie de restructuration du bâti complexe (ex : reconfiguration d'îlot, remobilisation de friches, etc.).

- ✓ **Portage d'une étude de recensement de la vacance par la CCPA avec le concours de son prestataire d'OPAH : repérage de terrain et publipostage d'une enquête auprès des propriétaires de logements vacants accompagné d'une communication sur les aides et accompagnements existants (OPAH et OPAH-RU, Dispositif d'investissement locatif Denormandie, aides de l'Anah...), dans la continuité du travail réalisé à l'Aigle. Communication et animation de la démarche via la mobilisation d'un stagiaire ou personne en service civique.**

- ✓ **Pour les communes qui le souhaitent :**

Achat de biens dégradés par la collectivité ou activation de la procédure de bien sans-maître pour intégration au patrimoine communal.

Proposition de rachat à coût réduit aux ménages sous réserve de réalisation de travaux de réhabilitation (modèle de la maison à 1€).

Contexte
<ul style="list-style-type: none">- Plus de 1 500 logements privés sont identifiés comme vacants sur le territoire (LOVAC 2020), soit un taux de vacance de 11,2 %. Parmi ces logements, 824 sont vacants depuis plus de 2 ans, soit 55 % du parc de logements inoccupés.- La vacance est importante sur les centres-bourgs, notamment pour des logements au premier étage de locaux commerciaux.- Une OPAH généraliste et une OPAH-RU (l'Aigle) sont déployées depuis 2021 : des résultats positifs constatés pour le volet amélioration thermique.

Objectifs attendus
<ul style="list-style-type: none">- Connaître et résorber les situations de vacance afin de limiter l'accroissement du phénomène au sein du parc de logements



Réinvestir le parc de logements vacants des centres-bourgs et envisager une action globale pour améliorer l'attractivité des centralités

Actions	ETP (en moyens humains)	Coût de l'action (en euros)
Action 1 : Déployer une stratégie complète de réinvestissement du parc de logements vacants	0,25 ETP (mutualisé actions 1 2 et 3)	3000 € (mobilisation d'un stage de 6 mois sur le sujet de la vacance)

Calendrier

Premier semestre 2023 : Définition des OAP dans le cadre de l'élaboration du PLUi

A partir de 2024 : Réalisation d'une étude sur la vacance

A partir de 2025 selon opportunité : échange avec les communes pour évaluer l'opportunité de la politique d'achat/revente de biens dégradés.



Pilotage de l'action

Pilote : Communauté de communes des Pays de l'Aigle et communes et Communes.

Partenaires : ANAH, Prestataires des OPAH et OPAH-RU, Professionnels de l'Immobilier, CAUE, EPF Normandie.



Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Evolution de la vacance totale et structurelle sur le territoire (y compris chiffres fiabilisés à partir de l'étude vacance)
- Bilan des aides délivrées pour des propriétaires bailleurs de logements vacants dans le cadre des OPAH
- Bilan des opérations d'achat-revente de biens dégradés réalisés



Adapter le parc de logements aux enjeux de performances environnementales et énergétiques

Action 2 : Accompagner les rénovations thermiques globales réalisées par les propriétaires privés

- ✓ **Mobilisation des aides incitatives Anah auprès des propriétaires bailleurs dans le cadre de l'OPAH communautaire et OPAH-RU de l'Aigle.** Accentuation de la communication autour des dispositifs (lien avec les professionnels de l'immobilier à tisser afin d'assurer la communication sur les aides existantes)
- ✓ **Poursuite de l'accompagnement des ménages par le service d'accompagnement à la rénovation énergétique (SARE) et structuration des activités de l'Espace France Rénov' de la CCPA.** Les permanences de conseil auprès des ménages seront poursuivies afin de garantir un accompagnement technique de la puissance publique auprès de l'ensemble des propriétaires.
- ✓ **Accentuation de la communication par les services SARE et France Rénov' sur les dispositifs d'aides techniques et financières existants,** notamment à destination des propriétaires bailleurs concernés par un retrait de leur bien du marché immobilier locatif au regard de la Loi Climat & Résilience. Ce travail de structuration de la communication pourra être réalisé grâce à la mobilisation de canaux multiples (courriers aux propriétaires, tractage, outils de communication numériques).

○○○	Contexte
	<ul style="list-style-type: none">- 54 % du parc de logements intercommunal a été construit avant la première loi de réglementation thermique - 1974.- En 2021, 26 % des ménages du territoire sont en situation de précarité face au coût énergétique de leur logement (3000 ménages, dont 39 % au sein de la ville de l'Aigle) (Source : ONPE 2021)- La Loi Climat & Résilience impose l'interdiction progressive de la location des passoires thermiques à l'échelle nationale- Près de 480 résidences principales du parc privé sont identifiées comme potentiellement indignes (5% du parc-PPPI 2013)
🎯	Objectifs attendus
	<ul style="list-style-type: none">- Accompagner la montée en gamme du parc de logements de la CCPA en accord- Réduire la précarité énergétique.



Adapter le parc de logements aux enjeux de performances environnementales et énergétiques

Action	ETP (en moyens humains)	Coût de l'action/an (en euros)
Action 2 : Accompagner les rénovations thermiques globales réalisées par les propriétaires privés	0,25 ETP (mutualisé actions 1 2 et 3)	Animation des deux OPAH + subventions aux particuliers : +/- 200 000 € par an

Calendrier

Fréquence annuelle : Mobilisation des aides de l'ANAH dans le cadre de l'OPAH et de l'OPAH-RU

Fréquence annuelle : Accompagnement technique et conseil aux ménages via l'espace SARE et France Rénov'

Fréquence annuelle : Accentuation de la communication sur les aides disponibles à destination des ménages

2026 : Tirer le bilan final des deux dispositifs d'OPAH et envisager leur reconduction.



Pilotage de l'action

Pilote : Communauté de communes des Pays de l'Aigle

Partenaires : ANAH, services de l'Etat, prestataires de l'OPAH et de l'OPAH-RU, Professionnels de l'Immobilier



Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Bilan de l'activité de l'espace SARE et France Rénov' (nombre de contacts et de propriétaires accompagnés)
- Bilan des OPAH (nombre de dossiers déposés, de subventions accordées)
- Réalisation de supports de communications spécifiques à la thématique rénovation énergétique/campagnes de communication radio/journaux



Adapter le parc de logements aux enjeux de performances environnementales et énergétiques

Action 3 : Lutter contre l'Habitat Indigne

- ✓ **Accompagnement des propriétaires** modestes et propriétaires bailleurs de logements dégradés via le dispositif de renouvellement urbain OPAH-RU déployé sur la ville de l'Aigle.
- ✓ Création d'un **service d'inspection de salubrité mutualisé à l'échelle intercommunale** avec pour objectif de facilitation du repérage, de la coordination et de la remontée d'information pour traiter les situations d'indignité.
- ✓ **Mise en place une gouvernance articulée entre la Communauté de communes des Pays de l'Aigle et la ville de L'Aigle**, notamment sur les pouvoirs de police et modalités de repérage des situations (organisation de réunions sur la thématique). La coordination et le dialogue avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne pourra également être renforcé

Contexte
<ul style="list-style-type: none">- Près de 480 résidences principales du parc privé sont identifiées comme potentiellement indignes soit 5% du parc de logements privés selon les données PPPI 2013)- Les situations d'indignité sont concentrées en centre-bourg, notamment à l'Aigle, avec parfois la présence de propriétaires bailleurs indécents

Objectifs attendus
<ul style="list-style-type: none">- Résorber les situations d'indignité au sein du parc de logements intercommunal



Adapter le parc de logements aux enjeux de performances environnementales et énergétiques

Actions	ETP (en moyens humains)	Coût de l'action/an (en euros)
Action 3 : Lutter contre l'Habitat Indigne	0,25 ETP (mutualisé actions 1 2 et 3) + 1 ETP d'inspecteur de salubrité.	Mutualisé actions 1 2 et 3

Calendrier

Fréquence annuelle dès 2023 : accompagnement des propriétaires de logements dégradés dans le cadre de l'OPAH communautaire et OPAH-RU de l'Aigle.

Discussions et organisation en 2023, coordination effective à partir de 2024 : Création d'un poste d'inspecteur de salubrité mutualisé entre les communes membres.

A partir de 2024 : Mise en place de la gouvernance articulée entre l'Aigle et la CCPA sur la thématique lutte contre l'habitat indigne



Pilotage de l'action

Pilote : Communauté de communes des Pays de l'Aigle

Partenaires : Communes, Services de l'Etat (ANAH), Pôle Départemental Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) Prestataire des OPAH, Professionnels de l'Immobilier (Agents Immobiliers et Notaires)



Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de dossiers « lutte contre l'habitat indigne » traités dans le cadre de l'OPAH et de l'OPAH-RU
- Nombre de signalements remontés au PDLHI
- Nombre d'infractions au RSD et arrêtés d'insalubrité pris sur la CCAP



Adapter le parc de logements aux enjeux de performances environnementales et énergétiques

Action 4 : Mettre à niveau le parc de logements sociaux

- **Suivi et cofinancement du projet ANRU sur le quartier de la Madeleine.**
A L'Aigle, le projet de renouvellement urbain de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine sur le quartier de la Madeleine est co-financé par la Communauté de communes des Pays de l'Aigle.
 - Les bâtiments Franche-Comté (Orne Habitat) et Jules-Romain (LOGISSIA) vont être démolis, soit 79 logements. La résidence des Sapinettes, (foyer logement) a été démolie
 - Le projet prévoit la reconstruction de 39 logements sociaux
 - La réhabilitation de 110 logements est prévue au sein du quartier.
- ✓ **Suivi du projet de renouvellement du quartier des Vaux à l'Aigle**
 - 78 démolitions et 66 restructurations lourdes sont prévues



Contexte

- La montée en gamme des performances énergétiques du parc social est en cours, en accord avec les obligations des bailleurs sociaux auprès des services de l'Etat.
- Des enjeux de réhabilitation persistent cependant à l'échelle intercommunale : 25 % du parc est classé en classe E (482 unités), 8 % en F (164 unités), et 1 % en G (moins de 20 unités) selon les données RPLS en 2021.



Objectifs attendus

- Garantir la performance énergétique du parc public et éradiquer les passoires thermiques en logement social, dans un contexte national de précarité croissante face aux coûts de l'énergie.





Adapter le parc de logements aux enjeux de performances environnementales et énergétiques

Actions	ETP (en moyens humains)	Coût de l'action/an (en euros)
Action 4 : Mettre à niveau le parc de logements sociaux	0,05 ETP	

Calendrier

En cours et poursuite annuelle : Suivi des réhabilitations réalisées dans le cadre du projet ANRU et du projet de renouvellement du quartier des Vaux.

 Pilotage de l'action
Pilote : Communauté de communes des Pays de l'Aigle Partenaires : Communes, Bailleurs sociaux, ANRU.

 Indicateurs de suivi et d'évaluation
<ul style="list-style-type: none">- Bilan des opérations de réhabilitation du parc social- Evolution des étiquettes énergétiques, et notamment des volumes de logements sociaux restant en EFG.



Diversifier le parc de logements pour répondre aux nouveaux besoins de la population et maîtriser l'étalement urbain

Action 5 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux nouveaux besoins de la population et maîtriser l'étalement urbain

- ✓ **Mobilisation des outils réglementaires** en faveur de la diversification, via la traduction des densités SCOT dans le PLUiH. Au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des formes urbaines plus denses et diversifiées devront être ciblées. Plus globalement, le document devra préconiser une réduction des tailles de parcelles et développement de formes intermédiaires voire collective dans l'offre neuve.
- ✓ **Accompagnement à la réalisation d'opérations en renouvellement urbain.** La collectivité initiera une réflexion sur la conduite d'une étude de remobilisation foncière sur le centre-ville de l'Aigle portée par l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)
- ✓ **Mobilisation du fonds friche ou du fonds de restructuration** de l'habitat ancien de l'EPFN : ces outils permettront de sécuriser financièrement et phaser dans le temps des opérations complexes de production de logements en renouvellement urbain.



Contexte

- Le parc de logements est principalement constitué de grandes maisons individuelles, alors que les nouveaux besoins sont orientés vers les petits et moyens logements.
- La dynamique de périurbanisation observée ne répond pas aux objectifs de sobriété foncière de la Loi Climat et Résilience : une diminution par deux de la consommation foncière pour la période 2021-2030 au regard de la consommation de la décennie passée.



Objectifs attendus

- Changer progressivement le paradigme de production de logements, et priorisant la construction de « la ville sur la ville » et en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels.

La programmation communale

Communes	Capacité en densification	Renouvellement urbain	PROGRAMMATION EN EXTENSION	Program mation totale
			1AU + 2AU <i>(Encadré par OAP pour les zones 1AU)</i>	
Anceins	5	1	3 + 0	9
Aube	33	1	17 + 18	69
Auguaise	14	1	2 + 2	19
Beaufai	15	1		16
Bocquencé	6	1	0 + 4	11
Bonnefoi	8	1	0 + 4	13
Bonsmoulins	18	1		19
Brethel	4	1	0 + 2	7
Chandai	13	1	15 + 6	35
Couvains	16	1		17
Crulai	30	1	30 + 0	61
Fay	1	1		2
Gauville	36	1	7 + 3	47
Glos la Ferrière	24	1		25
Heugon	16	1	7 + 6	30
Irai	22	1	0 + 26	49
L'Aigle	31	42	147 + 206	426
La Chapelle Viel	12	1	0 + 3	16
La Ferrière au Doyen	2	1		3
La-Ferté-Frênel	17	10	20 + 40	87
La Gonfrière	2	1		3
Le Ménil-Bérard	58	1	0 + 4	63
Les Aspres	24	1	0 + 10	35
Les Genettes	3	1		4
Mahéru	3	1		4
Monnai	8	1	0 + 3	12

Communes	Capacité en densification	Renouvellement urbain	PROGRAMMATION EN EXTENSION	Program mation totale
			1AU + 2AU <i>(Encadré par OAP pour les zones 1AU)</i>	
Moulins-la-Marche	17	10	0 + 9	36
Rai	14	1	0 + 7	22
Saint-Evroult-Notre-Dame-du-Bois	6	1	0 + 6	13
Saint-Hilaire-sur-Risle	30	1	6 + 0	37
Saint-Martin-d'Ecublei	15	1	7 + 13	36
Saint-Michel-Tuboeuf	6	1	28 + 5	40
Saint Nicolas de Sommaire	5	1	0 + 6	12
Saint-Nicolas-des-Laitiers	39	1	3 + 0	42
Saint-Ouen-sur-Iton	50	1	48 + 16	115
Saint-Sulpice-sur-Risle	11	1	72 + 11	95
Saint-Symphorien-des-Bruyères	4	1	22 + 0	27
Touquettes	11	1	0 + 6	18
Villers-en-Ouche	6	1		7
Vitrai-sous-Laigle	17	1	0 + 7	18
Écorcei	5	1	0 + 8	6



Diversifier le parc de logements pour répondre aux nouveaux besoins de la population et maîtriser l'étalement urbain

Actions	ETP (en moyens humains)	Coût de l'action/an (en euros)
Action 5 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux nouveaux besoins de la population et maîtriser l'étalement urbain	0,1 ETP mutualisé action 10 (accompagnement des communes sur la montée en densité) En complément des ETP du service urbanisme	Coût de l'adhésion à l'EPFN (déjà au budget)

Calendrier

- **Dès 2023 lors de l'élaboration du PLUi** : Mobilisation des outils réglementaires relatifs à la densité.
- **2025** : lancement d'une étude de remobilisation foncière sur le centre-ville de l'Aigle portée par l'EPFN
- **Fréquence annuelle** : accompagnement des communes dans la montée en densité des opérations et dans la réalisation des opérations en renouvellement urbain
- **Fréquence annuelle si opportunités des projets** : Mobilisation du fonds friche ou du fonds de restructuration de l'habitat ancien de l'EPFN



Pilotage de l'action

Pilote : Communauté de communes des Pays de l'Aigle et communes

Partenaires : Opérateurs de la construction, Services de l'Etat, EPFN,



Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Répartition des nouvelles constructions selon la forme urbaine
- Consommation foncière dédiée à l'habitat
- Bilan de la mobilisation des différents fonds de soutien à la production en renouvellement urbain (nombre d'opérations/coût total investi)



Adapter le parc de logements et l'offre en équipements et services : répondre aux évolutions démographiques et notamment au vieillissement de la population,

Action 6 : Adapter le parc de logements au défi de la transition démographique

- ✓ **Adaptation du parc de logements à la perte d'autonomie.** Cette démarche pourra être poursuivie dans le cadre des dispositifs d'OPAH et d'OPAH-RU.
- ✓ **Orientation d'une part de l'offre sociale neuve vers des produits fléchés seniors.** Les élus de la Communauté de communes des Pays de l'Aigle ont retenu que cette part devra représenter au moins 20 % des nouveaux logements sociaux produits à l'échelle intercommunale
- ✓ **Accompagnement des projets d'habitat seniors, et conseil** aux communes démarchées par des opérateurs privés via la formulation d'avis sur les types de logements en projet, les redevances / loyers pérennisation, leur localisation.
- ✓ **Pérennisation de la labellisation** dédiée aux conditions de vie des seniors au sein du parc social, grâce à un travail d'échange et de dialogue avec les Bailleurs Sociaux.

Contexte
<ul style="list-style-type: none">- A l'instar de la situation à l'échelle nationale, la population est caractérisée par un phénomène de vieillissement. Ce constat engendre des situations de sous-occupation accentuée du parc et des difficultés de maintien à domicile des seniors à anticiper.- La part de la population seniors de plus de 70 ans, pouvant désirer un habitat adapté, passera de 18 % en 2018, à 28 % en 2028 pour 29 % en 2070 (source : INSEE, OMPHALE 2021)- Un label « Habitat Seniors Services » est déployé par le bailleur social Orne Habitat sur le territoire

Objectifs attendus
<ul style="list-style-type: none">- Anticiper le vieillissement de la population et proposer une offre adaptée aux seniors en matière d'aménagement, d'accessibilité et de proximité avec les services et équipements.



Adapter le parc de logements et l'offre en équipements et services : répondre aux évolutions démographiques et notamment au vieillissement de la population,

Actions	ETP (en moyens humains)	Coût de l'action/an (en euros)
Action 6 : Adapter le parc de logements au défi de la transition démographique	0,2 ETP mutualisé action 10 (accompagnement des communes sur le montage des projets fléchés seniors)	Inclus aux OPAH et OPAH-RU

Calendrier

- **En cours et poursuite fréquence annuelle** : Adaptation du parc de logements à la perte d'autonomie (OPAH et OPAH-RU)
- **Fréquence annuelle et lors du bilan à mi-parcours** : suivi des objectifs de production en logements adaptés seniors auprès des communes
- **Fréquence annuelle** : accompagnement technique et stratégique des communes sur leurs projets d'habitat adapté
- **Lors des réunions de travail avec les bailleurs sociaux** : échanges sur les conditions de pérennisation des labels de logements adaptés au vieillissement



Pilotage de l'action

Pilote : Communauté de communes des Pays de l'Aigle et Communes

Partenaires : Bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, professionnels du social,



Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Evolution de la population de + de 60 ans / de + de 75 ans
- Bilans quantitatifs et qualitatifs du volet habitat adapté des OPAH et OPAH-RU
- Nombre d'accompagnements effectifs de la CCPA sur des projets d'habitat adapté à destination des seniors
- Part des logements fléchés seniors dans l'offre sociale nouvelle



Limiter la production de logements neufs, notamment sociaux, en raison de la faible pression de la demande, pour limiter la concurrence entre neuf et ancien

Action 7 : S'inscrire dans une production modérée de logements sociaux et proposer une offre diversifiée

- ✓ **Maintien du taux de logements sociaux à l'échelle de la CCPA** (environ 15 % de logements sociaux), soit une production de 215 logements sociaux supplémentaires en 15 ans (en plus des reconstitutions). Avec un rythme de production de 94 logements par an, 14 logements sociaux doivent être produits (dans le neuf ou en acquisition amélioration) chaque année pour maintenir ce taux de représentation.

Objectifs de territorialisation de la programmation sociale :

- 20 % de la production à l'Aigle , à Moulins-la-Marche, et à la Ferté en Ouche, communes disposant d'équipements, services et commerces importants
- 15 % de la production à *Aube, Rai, St-Sulpice sur-Risle, St-Ouen-sur-Iton, Irai, Crulai, Chandai, Les Aspres, considérées comme d'autres communes structurantes.*
- *Selon opportunités dans les communes rurales*

- ✓ Orientation de la programmation vers les petites et moyennes typologies (T2 et T3) pour répondre au public jeune, ménages isolés et familles monoparentales, mais aussi ménages seniors



Contexte

- Au sein d'un marché immobilier peu tendu, la vacance au sein du parc social est conséquente et supérieure à 9 % selon RPLS 2021. La production de logement sociaux doit ainsi être maîtrisée et répondre à la demande des ménages
- La pression de la demande sociale reste modérée sur le territoire : 3,8 demandes pour 1 attribution en 2021. Néanmoins, une hausse du nombre de demandeurs est constatée au cours des 3 dernières années avec 340 demandeurs supplémentaires inscrits depuis 2017



Objectifs attendus

- Maîtriser et diversifier la production de logements sociaux en matière de volume et de typologies développées afin de répondre aux besoins des ménages



Limiter la production de logements neufs, notamment sociaux, en raison de la faible pression de la demande, pour limiter la concurrence entre neuf et ancien

Action 7 : S'inscrire dans une production modérée de logements sociaux et proposer une offre diversifiée

- ✓ **Repérage par les communes, avec l'appui de la CCPA, des bâtis et logements qui constitueraient des opportunités de développement de l'offre en acquisition-amélioration.**

Dès 2024, les logements vacants du parc privé peu attractifs pour les ménages, notamment les maisons de ville en centre-bourg pourront être ciblées en priorité. La Communauté de communes des Pays de l'Aigle pourra proposer un accompagnement technique et stratégique aux communes qui souhaitent réaliser ces projets.

- ✓ **La Communauté de Communes proposera aux bailleurs sociaux un soutien à l'acquisition amélioration** à hauteur de 5000 € par logement (pour environ 20 % de la production soit 3 logements par an).



Contexte

- Au sein d'un marché immobilier peu tendu, la vacance au sein du parc social est conséquente et supérieure à 9 % selon RPLS 2021. La production de logement sociaux doit ainsi être maîtrisée et répondre à la demande des ménages
- La pression de la demande sociale reste modérée sur le territoire : 3,8 demandes pour 1 attribution en 2021. Néanmoins, une hausse du nombre de demandeurs est constatée au cours des 3 dernières années avec 340 demandeurs supplémentaires inscrits depuis 2017



Objectifs attendus

- Maîtriser et diversifier la production de logements sociaux en matière de volume et de typologies développées afin de répondre aux besoins des ménages



Limiter la production de logements neufs, notamment sociaux, en raison de la faible pression de la demande, pour limiter la concurrence entre neuf et ancien

Actions	ETP (en moyens humains)	Coût de l'action/an (en euros)
Action 7 : S'inscrire dans une production modérée de logements sociaux et proposer une offre diversifiée	0,2 ETP	15 000 € aides acquisition amélioration

Calendrier

- **En 2025** : Repérage avec les communes des bâtis susceptibles d'être mobilisés en acquisition - amélioration
- **Fréquence annuelle** : apport des aides à l'acquisition-amélioration
- **Fréquence annuelle et lors du bilan à mi-parcours** : Suivi des objectifs de programmation de logements sociaux : part au sein de la construction neuve et en matière de typologies



Pilotage de l'action

Pilote : Communauté de communes des Pays de l'Aigle et Communes

Partenaires : communes, Bailleurs sociaux, services de l'Etat (DDT)



Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Respect des objectifs quantitatifs et qualitatifs de la production sociale
- Production de logements sociaux en acquisition-amélioration
- Evolution de la demande locative sociale et du taux de tension
- Subventions à l'acquisition amélioration délivrées




Développer une offre de qualité répondant aux capacités financières des ménages locaux, dans le neuf et le parc existant

Action 8 : Renouveler et restructurer le parc social obsolète de la commune de l'Aigle : le Projet ANRU de La Madeleine et le projet du Quartier des Vaux

- ✓ **Suivi et cofinancement du projet ANRU sur le quartier de la Madeleine.** Les bâtiments Franche-Comté (Orne Habitat) et Jules-Romain (LOGISSIA) vont être démolis, soit 79 logements. La résidence des Sapinettes, (foyer logement) a été démolie. Le projet prévoit la reconstruction de 39 logements à l'issue des démolitions.
- ✓ **Suivi du projet de renouvellement du quartier des Vaux à l'Aigle.** 78 démolitions et 66 restructurations lourdes sont prévues.
- ✓ **Suivi des relogements et de la tension de la demande** afin de programmer une offre en adéquation avec le profil des ménages et les impératifs de mixité sociale à l'échelle des quartiers.

○○○	Contexte
-	Le quartier de La Madeleine à L'Aigle a été retenu pour la mise en œuvre d'un programme de renouvellement urbain par l'ANRU en avril 2015.
-	Le quartier des Vaux (hors ANRU) fait aussi l'objet d'un projet urbain d'ampleur impliquant des démolitions et restructurations lourdes
-	8 % du parc social intercommunal va être démoli dans le cadre de ces deux projets.

	Objectifs attendus
-	Améliorer les conditions de vie des résidents des deux quartiers d'habitat social,
-	Assurer la reconstitution de l'offre en accord avec les objectifs de mixité sociale
-	Eradiquer les situations de vacance dans le parc social



Développer une offre de qualité répondant aux capacités financières des ménages locaux, dans le neuf et le parc existant

Actions	ETP (en moyens humains)	Coût de l'action/an (en euros)
Action 8 : Renouveler et restructurer le parc social obsolète : Projet ANRU La Madeleine et projet du Quartier des Vaux	0,2 ETP	Investissement sur les aménagements et espaces publics (non inclus au budget habitat) Aménagement espaces publics : 450 000€ Viabilisation des logements hors QPV : 31 333 €

Calendrier

En cours et poursuite annuelle : Suivi du projet ANRU et du projet de renouvellement du quartier des Vaux.



Pilotage de l'action

Pilote : Communauté de communes des Pays de l'Aigle, ANRU et Ville de l'Aigle

Partenaires : Bailleurs sociaux, Services de l'Etat, ANRU.



Indicateurs de suivi et d'évaluation


- Evolution des taux de logements sociaux
- Bilan des démolitions et de la reconstitution de l'offre



Développer une offre de qualité répondant aux capacités financières des ménages locaux, dans le neuf et le parc existant

Action 9 : Améliorer les équilibres de peuplement dans le parc social

- ✓ **Définition et mise en place de la Convention Intercommunale d'Attributions** : afin de définir des engagements quantifiés, territorialisés et évalués chaque année, pour chacun des réservataires en matière d'attribution des logements. Les communes seront étroitement associées à la définition des objectifs afin de fixer des ambitions adaptées au contexte territorial (tension modérée).
- ✓ **Mise à jour et validation du Plan d'Informations des Demandeurs de Logement sociaux (PPGDID)** intégrant une grille de cotation de la demande. Cette grille a vocation à constituer un outil d'aide à la décision clair, fiable et objectif pour les membres des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) appelés à statuer sur les dossiers d'attribution des logements
- ✓ **Suivi des attributions et du respect des objectifs de chaque réservataire**
- ✓ **Suivi de l'évolution du peuplement dans le quartier de la Madeleine et des Vaux**

○○○	Contexte
	<ul style="list-style-type: none">- L'intercommunalité n'est que peu associée aux commissions d'attributions de logements.- Au regard de ces compétences, le territoire est soumis à l'installation d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), de l'instauration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) avec son document d'orientations stratégiques et d'une grille de cotation de la demande incluse au Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur.
	Objectifs attendus
	<ul style="list-style-type: none">- Améliorer les équilibres de peuplement au sein du parc de logements sociaux et assurer le suivi des attributions des différents réservataires



Développer une offre de qualité répondant aux capacités financières des ménages locaux, dans le neuf et le parc existant

Actions	ETP (en moyens humains)	Coût de l'action (en euros)
Action 9 : Améliorer les équilibres de peuplement dans le parc social	0,2 ETP	25 000 € pour la réalisation de la CIA et la grille de cotation

Calendrier

2023 - 2024 : lancement de la prestation d'accompagnement pour la réalisation de la CIA, l'animation de la CIL et la mise en place d'une grille de cotation de la demande.

A partir de 2025 : suivi annuel des objectifs



Pilotage de l'action

Pilote : Communauté de communes des Pays de l'Aigle

Partenaires : Communes, Services de l'État, Bailleurs sociaux, Représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, Prestataire du PPGD/CIL/CIA



Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Part des attributions aux demandeurs du 1^{er} quartile hors QPV
- Part des propositions d'attributions aux demandeurs des 2, 3 et 4^{ème} quartile en QPV
- Tenue des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et réalisée de réunions techniques sur la durée du PLUiH



Gouvernance : structurer la compétence habitat à l'échelle intercommunale

Action 10 : Piloter la politique publique de l'habitat

✓ Installation de l'observatoire de l'habitat et du foncier

- Organiser le partenariat concernant la mobilisation de données depuis les différents producteurs de données et en signant les conventions nécessaires.
- Installer le volet foncier en collaboration avec la direction de l'urbanisme et les communes : installation d'une base de données partagée permettant de suivre la réalisation des programmes de logements et la mobilisation des fonciers. Selon l'article L 302-1 du CCH, l'observatoire doit notamment porter une attention particulière au recensement des friches constructibles, des locaux vacants, des secteurs à enjeux préalablement définis par les EPCI, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

✓ Suivi annuel et restitution partenariale et politique

Le service habitat est en charge de la réalisation d'un bilan annuel du PLH permettant de tirer les conclusions de l'action publique. Le bilan à mi-parcours fera l'objet d'une analyse plus poussée, présentée aux services de l'Etat et au CRHH, et pourra aboutir à un ajustement des objectifs, notamment de programmation au regard de leur atteinte ou non atteinte. Des réunions de travail avec les partenaires et acteurs du logement pourront également être organisées par la CCPA.

✓ Articulation des politiques habitat et urbanisme

L'élaboration du PLUi-H constitue une opportunité pour favoriser la transversalité de la politique intercommunale menée sur ces deux thématiques, facilitée par la mise en œuvre de l'observatoire, outil commun de prospective et d'analyse du territoire.



Contexte

- Les nouvelles prérogatives réglementaires du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) nécessitent de développer le volet foncier de l'observatoire du PLH.



Objectifs attendus

- Faciliter le suivi de l'ensemble des thématiques de l'habitat : analyses du marché immobilier, évolution de la vacance, consommation foncière,...
- Animer le partenariat dans le temps
- Structurer les échanges avec les communes.



Gouvernance : structurer la compétence habitat à l'échelle intercommunale

Actions	ETP (en moyens humains)	Coût de l'action/an (en euros)
Action 10 : Piloter la politique publique de l'habitat	0,1 ETP mutualisé avec actions 5, 6 et 11	-

Calendrier

Dès 2024 : Mise en place de l'Observatoire du foncier et de l'Habitat

Fréquence annuelle et bilan à mi-parcours : suivi de la politique de l'habitat auprès des communes et partenaires



Pilotage de l'action

Pilote : Communauté de communes des Pays de l'Aigle

Partenaires : Fournisseurs de données : Etat, CEREMA, etc.
Commune (dialogue et partenariat étroit), bailleurs sociaux et opérateurs privés du logement
Etat (suivi de la mise en œuvre de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier)



Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Mise en place de l'Observatoire de l'Habitat et usage en faveur de la transversalité entre les services
- Tenue des réunions de bilan avec les communes et des réunions d'échange avec les partenaires



Gouvernance : structurer la compétence habitat à l'échelle intercommunale

Action 11 : Assurer une communication sur les aides et outils existants

✓ Garantie de la visibilité d'un lieu d'accueil / d'information pour les habitants

Une réflexion pourra être engagée afin de déployer un lieu unique d'accueil et d'information du public pour toute question relative à l'habitat ou au logement. Ce guichet unique piloté par les services de la CCPA permettrait d'améliorer la lisibilité des aides proposées sur le territoire à destination des résidents.

✓ Proposition de séquences de pédagogie et d'accompagnement auprès des communes.

Durant le PLUi-H, des séquences d'animation et de formations pédagogiques pourraient être organisées auprès des élus des communes, en mobilisant certains partenaires institutionnels ou associatifs (CAUE, PNR, EPFN, Etat, etc.) afin d'accompagner leur montée en compétence sur les thématiques plurielles de l'habitat (signalement des situations de mal-logement, sensibilisation aux objectifs de sobriété foncière prescrits par la Loi Climat et Résilience, diversification de l'offre, etc.).

Les services de la CCPA pourront également proposer un accompagnement technique et stratégique renforcé auprès des communes pour leurs projets.

Contexte
<ul style="list-style-type: none">- Le volet habitat du PLUi constitue une opportunité pour accompagner la diffusion de l'information et de l'accompagnement relatif au logement sur le territoire, pour les habitants, élus et professionnels.

Objectifs attendus
<ul style="list-style-type: none">- Faciliter la communication et l'accès aux informations liées à l'habitat sur le territoire intercommunal.



Gouvernance : structurer la compétence habitat à l'échelle intercommunale

Actions	ETP (en moyens humains)	Coût de l'action (en euros)
Action 11 : Assurer une communication sur les aides et outils existants	0,1 ETP mutualisé avec actions 5, 6 et 11	7500 € (Pour trois formations, soit 2500 € par formation) + 10 000 € déploiement et aménagement du guichet unique (communication/mobilier)

Calendrier

Fréquence bi-annuelle : organisation d'une formation spécifique sur la thématique habitat auprès des élus



Pilotage de l'action

Pilote : Communauté de communes des Pays de l'Aigle

Partenaires : Communes



Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Mise en œuvre d'un guichet unique d'accueil et d'information
- Réalisation des formations auprès des élus

Synthèse des moyens humains et financiers mobilisés pour la politique de l'habitat

- **En termes de moyens humains** : 1 ETP complet dédié à la politique de l'habitat à la CCPA chaque année soit 215 jours de travail, dont 65 % pour le suivi du parc social (programmation, projet ANRU, stratégie d'attribution) et 35 % sur le volet parc privé (OPAH, appui aux communes, etc.).
- **En termes de moyens financiers** : environ 220 000 € consacrés à la politique de l'habitat par an, soit 9 € par an et par habitant (hors ANRU)

Actions	Moyens humains moyens en jour de travail moyen par an (en ETP)	Budget total pour l'action	Budget lissé annuel sur 2024-2029
Action 1 : Déployer une stratégie complète de réinvestissement du parc de logements vacants		3 000 €	500
Action 2 : Accompagner les rénovations thermiques globales réalisées par les propriétaires privés	0,25	1 005 000 €	200 000 €
Action 3 : Lutter contre l'Habitat Indigne		0 €	0 €
Action 4 : Mettre à niveau le parc de logements sociaux	0,05		
Action 5 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux nouveaux besoins de la population et maîtriser l'étalement urbain	mutualisée avec action 10	0 €	0 €
Action 6 : Adapter le parc de logements au défi de la transition démographique	mutualisée avec action 10	0 €	0 €
Action 7 : S'inscrire dans une production modérée de logements sociaux et proposer une offre diversifiée	0,2	90 000 €	15 000 €
Action 8 : Renouveler et restructurer le parc social obsolète de la commune de l'Aigle : le Projet ANRU de La Madeleine et le projet du Quartier des Vaux	0,2	0 €	0 €
Action 9 : Améliorer les équilibres de peuplement dans le parc social	0,2	25 000 €	4 167 €
Action 10 : Piloter la politique publique de l'habitat			0 €
Action 11 : Assurer une communication sur les aides et outils existants	0,1	17 500 €	2 917 €
	Total ETP service habitat	Total Budget	
	1,00	1 137 500 €	222 083 €