



AUCAME
Caen Normandie

Programme Local de l'Habitat

PLH
Caen la mer
2019-2024



Caen la mer
NORMANDIE
COMMUNAUTÉ URBAINE

3 - Programme d'actions

Adopté le 30 janvier 2020

Janvier 2020

Sommaire

Préambule 3

Les fiches actions 4

Orientation 1 : Inscrire ce PLH dans une démarche prospective en matière de production de logements 5

- 1.1 - Encadrer la production de logements en cohérence avec les objectifs fixés sur le long terme7
- 1.2 - Privilégier la production de logements dans les tissus urbains existants9
- 1.3 - Définir une stratégie foncière 11
- 1.4 - Promouvoir des formes d'habitat durables et attractives 14

Orientation 2 : Veiller à l'attractivité et la qualité des parcs existants 17

- 2.1 - Accompagner les habitants de Caen la mer dans leur démarche de rénovation, et notamment énergétique 19
- 2.2 - Mettre en œuvre les actions communautaires d'amélioration du parc privé sur les thématiques prioritaires 22
- 2.3 - Prévenir la dégradation des copropriétés privées des années 1950-1980 25
- 2.4 - Poursuivre la réhabilitation du parc social 27

Orientation 3 : Proposer des logements adaptés aux habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels 29

- 3.1 - Produire du logement locatif aidé en fonction de la capacité d'accueil des communes 31

3.2 - Renforcer la production de logements abordables, en accession sociale à la propriété et en accession à prix maîtrisé 36

3.3 - Décliner la politique d'attribution en matière de logements sociaux dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) 40

3.4 - Poursuivre le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée envers les plus défavorisés 42

3.5 - Adapter le parc existant au vieillissement et au handicap et faire évoluer l'offre nouvelle en conséquence 44

3.6 - Adapter l'offre en logements aux besoins des jeunes et étudiants 47

3.7 - Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage 49

Orientation 4 : Renforcer les dispositifs de gouvernance et les outils de mise en œuvre du PLH 51

4.1 - Poursuivre les dispositifs d'évaluation de la politique de l'habitat et élargir les champs d'observation pour mieux appréhender l'ensemble des marchés 53

4.2 - Analyser l'impact de la production de logements sur les différents marchés et segments de l'offre 56

4.3 - Renforcer les outils de gouvernance du PLH 58

4.4 - Renforcer le partenariat pour décliner les objectifs du PLH 60

Annexes 62

Préambule

Le programme d'actions constitue le troisième volet du Programme Local de l'Habitat de Caen la mer 2019-2024. Il résulte des grands enjeux retenus sur l'agglomération de Caen la mer à l'horizon 2024 en matière de politique locale de l'habitat, exposés dans le document d'orientations. Le programme d'actions répond donc aux quatre orientations stratégiques qui ont été définies :

- ▶ inscrire ce PLH dans une démarche prospective en matière de production de logements,
- ▶ veiller à l'attractivité et la qualité des parcs existants,
- ▶ proposer des logements adaptés aux des habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels,
- ▶ renforcer les dispositifs de gouvernance et les outils de mise en œuvre du PLH.

Résultant de ces orientations, et conformément à l'article R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le programme d'actions indique :

- « a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier ;
- b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

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

Les conditions et les modalités d'attribution des aides financières dédiées aux actions seront définies dans le règlement d'aides de Caen la mer élaboré dès 2019. Elles seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de ce PLH.

Les fiches actions

Orientation 1

Inscrire ce PLH dans une démarche prospective en matière de production de logements

2 axes d'intervention

Axe 1 : Se fixer un cap quantitatif et qualitatif sur le long terme adapté aux ambitions démographiques de la communauté urbaine et au respect des grands équilibres du territoire

Axe 2 : Mettre en place une stratégie foncière et de planification urbaine, comme politique d'anticipation

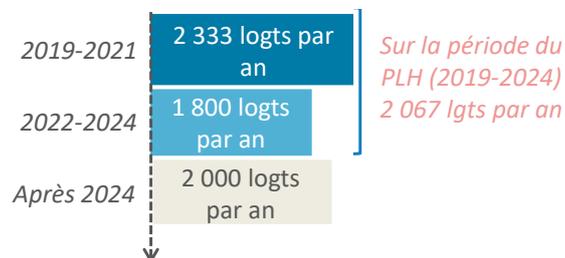


1.1 - Encadrer la production de logements en cohérence avec les objectifs fixés sur le long terme



Objectifs poursuivis

- ▶ Produire 2 067 logements par an sur le long terme pour réguler le marché et donner une meilleure lisibilité aux ménages et aux opérateurs,
- ▶ Anticiper la deuxième période triennale de production du PLH et le futur PLUi,
- ▶ Se donner les moyens d'accompagner ce développement.



Déclinaison opérationnelle

L'efficacité de la mise en œuvre de cette action nécessite de suivre les livraisons de nouveaux logements, de connaître le volume des futurs logements prévus et d'analyser l'impact de cette production sur les marchés et les segments de l'offre. Cette action est donc indissociable des outils de suivi, d'évaluation et de gouvernance visant à ajuster les actions du PLH, décrits dans l'orientation 4. Le suivi de cette production est basé sur les livraisons effectives de l'année N-1 dans le cadre du recensement annuel effectué par la Direction Habitat de Caen la mer.

1.1.1 Prendre en compte les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH dans les documents d'urbanisme des communes

En attente du futur PLUi, le document d'urbanisme communal est l'outil de traduction du PLH. A l'occasion de la prochaine révision de son document d'urbanisme, chaque commune devra indiquer la façon dont elle entend décliner les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH dans les différentes pièces constitutives du document d'urbanisme (rapport de présentation, PADD, Orientations d'Aménagement et de Programmation, documents réglementaires). Les communes devront être particulièrement attentives à ne pas offrir des droits à construire plus importants que ceux définis dans le cahier de programmation du PLH et veiller à ce qu'une partie de la construction se fasse en tissu urbain existant (cf. action 1.2).

La Direction de l'Urbanisme, assistée de la Direction Habitat, apportera un appui technique aux communes pour les aider à traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme locaux.

1.1.2 Veiller à la prise en compte des objectifs du PLH dans le futur PLUi

La Direction Habitat sera associée à l'étude de préfiguration du PLUi et aux travaux liés à son élaboration. Elle sera attentive à la prise en compte des grands principes de la politique du logement fixés dans le document d'orientations du PLH, et notamment :

- ▶ stabiliser le cap de production à 2 000 logements maximum par an,
- ▶ produire au moins 55 % des logements neufs dans le tissu urbain existant, à l'échelle de Caen la mer,
- ▶ ne pas dépasser l'enveloppe maximale en extension urbaine à vocation d'habitat fixée à 45 hectares par an,
- ▶ maintenir 70 % de logements neufs prévus dans la zone dense (centre urbain métropolitain et couronne urbaine),
- ▶ privilégier la création d'habitat dans les polarités existantes qui offrent déjà un niveau satisfaisant d'emplois, d'équipements et de services.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des secteurs stratégiques de développement identifiés par l'étude foncière (cf. action 1.3) et les projets communautaires (et notamment les ZAC en cours).

1.1.3 Suivre et évaluer les grandes opérations d'ensemble

La Communauté urbaine se donne comme priorité de finaliser les ZAC communautaires d'habitat en cours afin de favoriser la mise en œuvre d'opérations d'aménagement comprenant du logement d'initiative publique (ZAC des Hauts de l'Orne, de la Maslière, Jean Jaurès, de la Presqu'île et PRU d'Ifs)

Il conviendra d'observer en continu ces opérations (volumes, gammes et types de logements) en s'appuyant sur l'analyse de l'impact de la production de logements sur les différents marchés et segments de l'offre préconisée dans l'orientation 4 (cf. action 4.2).



Moyens mis en œuvre

	1.1.1. Prendre en compte les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme	1.1.2 Veiller à la prise en compte des objectifs dans le futur PLUi	1.1.3 Suivre et évaluer les grandes opérations d'ensemble
 Porteur de l'action	Direction de l'Urbanisme	Direction de l'Urbanisme	Direction de l'Urbanisme
 Partenaires	Direction Habitat, communes	Direction Habitat, communes	Direction Habitat, Direction des Affaires Foncières, communes concernées, concessionnaires
 Calendrier	2019-2024	2019-2024	2019-2024
 Budget	Fonctionnement		
	Investissement		Budget ZAC (Direction de l'Urbanisme)



En lien avec ...

- ▶ Action 1.2
- ▶ Action 1.3
- ▶ Action 4.1
- ▶ Action 4.2
- ▶ Action 4.3



Indicateurs d'évaluation

- ▶ Nombre de logements livrés par an
- ▶ Nombre de logements prévus dans les opérations à venir
- ▶ Nombre de PLU ayant intégré les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH
- ▶ Suivi de logements livrés dans les ZAC



1.2 - Privilégier la production de logements dans les tissus urbains existants



Objectifs poursuivis

- ▶ Produire au moins 55 % des logements en tissu urbain existant en cohérence avec le SCoT et le recensement des projets des communes afin d'optimiser les équipements, services et transport en commun,
- ▶ Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.



Déclinaison opérationnelle

1.2.1 Privilégier dans les documents d'urbanisme la production de logements dans le tissu urbain existant

Les documents d'urbanisme devront considérer la production de logements en tissu urbain existant comme le mode de développement à prioriser. Ils devront prévoir une proportion des logements localisés au sein des tissus urbains existants. Sur la base du cahier de programmation, cet objectif sera inscrit dans la feuille de route établie entre Caen la mer et les communes (cf. action 4.4).

Pour ce faire, la Direction de l'Urbanisme veillera à ce que les documents d'urbanisme définissent :

- ▶ des secteurs à enjeux de production de logements dans les tissus urbains existants,
- ▶ des règlements (écrits et graphiques) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation favorisant la densification des tissus urbains existants.

La Direction de l'Urbanisme pourra, le cas échéant, s'appuyer sur l'analyse du recensement des gisements fonciers mis à disposition par l'Aucame et la base de livraison des logements développée par la Direction Habitat pour aider les communes à définir ces secteurs à enjeux. En cohérence avec le SCoT Caen-Métropole, seront particulièrement étudiés :

- ▶ les centres-villes et centres-bourgs,
- ▶ les franges des secteurs urbanisés, sur des terrains non urbanisés ou en mutation mais entourés de tissu urbain existant,
- ▶ les espaces pavillonnaires sur de grandes parcelles, qui ont un potentiel de densification pour de l'habitat, en respectant des conditions d'implantation et de gabarit, d'accessibilité, de capacité des réseaux existants,
- ▶ les principales entrées de villes au sein desquelles les fonctions d'activités, notamment commerciales, paraissent pouvoir muter dans un avenir proche.

Il pourra être également étudié les secteurs desservis par les lignes TCSP ou ceux localisés à proximité des gares et des haltes ferroviaires.

1.2.2 Accompagner les communes pour faciliter la production de logements au sein des tissus urbains existants

Caen la mer proposera un appui technique pour répondre aux besoins des communes afin de faciliter la production de logements au sein du tissu urbain existant. Elle conseillera les communes sur les outils à mobiliser en fonction de la complexité rencontrée (cf. action 1.3) et les orientera vers les acteurs susceptibles de les accompagner financièrement et techniquement (ex : EPFN).

Pour aider les communes, il semble nécessaire :

- ▶ de s'appuyer, le cas échéant, sur l'étude de stratégie foncière (cf. action 1.3) et l'analyse du recensement des gisements fonciers mis à disposition par l'Aucame, permettant de disposer d'éléments opérationnels sur les gisements fonciers identifiés au sein du tissu urbain existant (contraintes environnementales, de recyclage foncier, propriété, proximité des transports en commun...),
- ▶ de faciliter le dialogue entre la Communauté urbaine et les communes pour les orienter aux mieux vers les outils les plus adaptés (cf action 1.3.3).



Moyens mis en œuvre

	1.2.1 Privilégier dans les documents d'urbanisme la production de logements dans le tissu urbain existant	1.2.2 Accompagner les communes pour faciliter la production de logements au sein du tissu urbain existant
 Porteur de l'action	Direction de l'Urbanisme	Direction de l'Urbanisme
 Partenaires	Direction Habitat, Communes	Direction Habitat, Direction des Affaires Foncière, Communes, EPFN
 Calendrier	2019-2024	2019-2024
 Budget		Enveloppe financière en lien avec l'action 4.3.4



En lien avec ...

- ▶ Action 1.1
- ▶ Action 1.3
- ▶ Action 4.3
- ▶ Action 4.4



Indicateurs d'évaluation

- ▶ Nombre de logements livrés en tissu urbain existant et en extension urbaine
- ▶ Nombre de projets accompagnés par Caen la mer



Objectifs poursuivis

- ▶ Identifier le foncier disponible à court, moyen et long terme, afin de favoriser la constitution d'une offre foncière maîtrisée
- ▶ Formaliser une stratégie foncière d'anticipation à l'échelle de la Communauté urbaine pour influencer sur les prix du foncier et faciliter la production de logements à prix abordable
- ▶ Anticiper la seconde période de programmation du PLH et le futur PLUI
- ▶ Accompagner les communes et développer un outil de veille foncière



Déclinaison opérationnelle



1.3.1 Définir les secteurs fonciers stratégiques pour l'habitat

Afin de favoriser la production de logements à prix abordable et d'anticiper les futures programmations, il conviendra de définir les secteurs fonciers stratégiques à prioriser en fonction du potentiel des sites et du projet de développement de la collectivité.

Une étude de définition de stratégie foncière sera réalisée afin d'identifier et de hiérarchiser les secteurs stratégiques de développement en extension urbaine et dans le tissu urbain existant. Caen la mer pourra solliciter financièrement l'EPFN.

Cette définition des secteurs fonciers stratégiques devra être élaborée en lien avec les autres directions de Caen la mer, pour prendre en compte les différentes politiques publiques (économie, équipement, transports...).

Il conviendra également de s'appuyer sur l'analyse du recensement des gisements fonciers mis à disposition par l'Au-came, l'étude ASTYM réalisée en 2010-2011 et les travaux menés par le Pôle Métropolitain complété par un échange avec chaque commune et un croisement avec les données des services de Caen la mer ou des communes (document d'urbanisme à jour numérisé, projet réalisé récemment sur un gisement foncier identifié, réseau de chaleur...).

1.3.2 Actualiser, le cas échéant, le Programme d'Action Foncière (PAF) de la Communauté urbaine

La Communauté urbaine de Caen la mer et l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) sont liés par un Programme d'Action Foncière signé en 2015 dont l'objet est de traduire concrètement la stratégie foncière de la collectivité. Cet outil d'acquisition et de portage foncier via l'EPFN sur des sites définis comme stratégiques par la collectivité pourra être actualisé en fonction des résultats de l'étude décrite dans l'action 1.3.1, et selon les ambitions de la collectivité sur le portage public du foncier mobilisable, pour les projets d'habitat du PLH.

1.3.3 Accompagner les communes dans l'identification des outils fonciers mobilisables

Caen la mer proposera un appui technique pour accompagner les communes dans l'identification des outils à mobiliser favorisant la production de logements au sein des secteurs stratégiques, qu'ils se situent en extension urbaine ou en tissu urbain existant. Les communes seront orientées vers les Directions de Caen la mer (Habitat, Urbanisme, Affaires Foncières,...) qui pourront les conseiller sur les outils les plus adaptés en fonction du contexte et du projet :

- ▶ secteurs de mixité sociale,
- ▶ emplacements réservés,
- ▶ déclaration d'utilité publique,
- ▶ zone d'aménagement différé,
- ▶ zone d'aménagement concerté,

- ▶ sursis à statuer,
- ▶ association foncière urbaine (...)
- ▶ convention de réserve foncière.

Un guide pratique sera réalisé afin de faire connaître la vocation et les modalités de mise en œuvre du panel d'outils mobilisables (cf. action 4.4.1). Des réunions de sensibilisation des élus sur cette thématique pourront également être organisées.

1.3.4 Développer un outil de veille foncière transversal

Pour atteindre les objectifs du PLH, il est nécessaire de mettre en œuvre une politique de veille foncière sur les zones urbaines et à urbaniser du territoire en instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble de ces zones et en ayant connaissance des DIA qui sont aujourd'hui instruites par les communes pour le compte de la communauté urbaine.

Cette veille s'appuiera sur le système d'information géographique (SIG) de Caen la mer afin de permettre la création d'un véritable outil opérationnel croisant les DIA et les secteurs stratégiques tels que définis dans la mesure 1.3.1. Il nécessitera la saisie régulière des DIA par les communes dans l'outil de suivi ad-hoc. Son utilisation sera transversale à différents services de la Communauté urbaine : habitat, urbanisme, aménagement, foncier, économie, transport, afin de suivre et d'élaborer les différentes politiques publiques.

Cet outil permettra, le cas échéant, d'intervenir rapidement lors d'une vente au sein d'un secteur foncier stratégique en activant, si nécessaire, la décision de préemption.



Moyens mis en œuvre

	1.3.1 Définir les secteurs fonciers stratégiques pour l'habitat	1.3.2 Actualiser le PAF de la Communauté urbaine	1.3.3. Accompagner les communes dans l'identification des outils fonciers mobilisables	1.3.4 Développer un outil de veille foncière
Porteur de l'action	Direction de l'Urbanisme / Direction Habitat/ Direction des Affaires Foncières	Direction des Affaires Foncières	Direction de l'Urbanisme	Direction des Affaires Foncières
Partenaires	Caen Normandie Développement, Direction Exploitation Transport, EPFN, communes, Aucame	Direction Habitat, Direction de l'Urbanisme, communes, EPFN	Direction Habitat, Direction des Affaires Foncières, communes, EPFN	Direction Habitat, Direction de l'Urbanisme, Direction des Systèmes d'Information, communes, Aucame
Calendrier	2020-2021	2022	2019-2024	2022-2024
Budget	Fonctionnement	150 000 € (financement 1/3 EPFN – 1/3 Région – 1/3 collectivité)		Enveloppe financière en lien avec l'action 4.3.4
	Investissement			



En lien avec ...

- ▶ Action 1.1
- ▶ Action 1.2
- ▶ Action 3.1
- ▶ Action 3.2
- ▶ Action 4.1
- ▶ Action 4.2



Indicateurs d'évaluation

- ▶ Réalisation de l'étude de définition de la stratégie foncière
- ▶ Nombre de communes ayant instauré le droit de préemption urbain
- ▶ Développement de l'outil opérationnel de veille foncière transversal

1.4 - Promouvoir des formes d'habitat durables et attractives



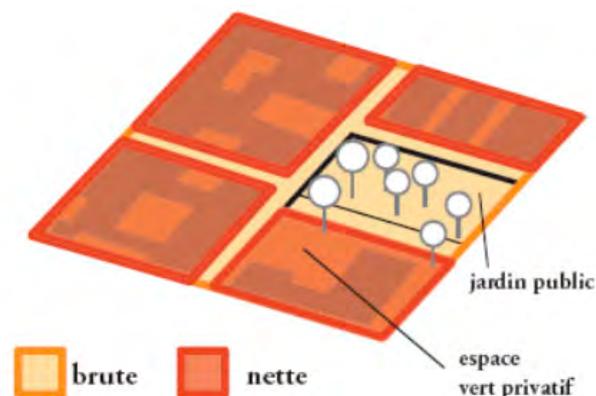
Objectifs poursuivis

- ▶ Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- ▶ Contribuer à un aménagement et un habitat de qualité durable et attractif
- ▶ Favoriser des formes urbaines innovantes conciliants densité et aspiration des ménages
- ▶ Intégrer de la souplesse dans la définition des formes urbaines



Déclinaison opérationnelle

La densité dite nette



1.4.1 Appliquer les règles de densité en extension urbaine et en tissu urbain existant

Le respect d'une enveloppe foncière maximale à vocation d'habitat de 45 hectares par an, nécessite de fixer des règles de densité différenciées selon les territoires, en fonction de l'armature urbaine. Les communes devront respecter les règles de densité en extension urbaine et en tissu urbain existant présentées dans le tableau ci-dessous :

	Densité nette résidentielle minimale moyenne pour toute opération supérieure à 5 000 m ² (en extension urbaine et en tissu urbain existant)
Centre urbain métropolitain	52 logements à l'hectare
Couronne urbaine	35 logements à l'hectare
Pôle de proximité d'agglomération	30 logements à l'hectare
Pôle principal	30 logements à l'hectare
Pôle relais	30 logements à l'hectare
Couronne périurbaine proche	20 logements à l'hectare
Commune côtière	20 logements à l'hectare
Espace rural ou périurbain	15 logements à l'hectare
CAEN LA MER	30 logements à l'hectare

Carte de l'armature urbaine en annexe

Cette densité s'applique à toute opération de plus de 5 000 m² d'assiette en extension urbaine et en tissu urbain existant. Elle devra être traduite dans les documents d'urbanisme ou tout autre document de planification ou projet opérationnel.

Des densités plus fortes seront recherchées dans les secteurs desservis par une ligne de TCSP ou à proximité des gares ou haltes ferroviaires.

1.4.2 Construire un référentiel des densités et des formes urbaines

Caen la mer s'engage à élaborer un référentiel des densités et des formes urbaines. Ce référentiel aura plusieurs objectifs : comprendre les formes urbaines et architecturales présentes dans les communes, valoriser les projets innovants et engager une réflexion sur les formes urbaines innovantes permettant de concilier densité et aspiration des ménages.

Ce référentiel permettra d'aider les communes périurbaines à proposer des formes d'habitat diversifiées et respectueuses des densités préconisées et d'inciter les communes urbaines à développer des formes d'habitat plus attractives pour les familles.

Ce référentiel sera réalisé par l'Aucame dans le cadre de ses missions. Il sera construit avec l'ensemble des acteurs du logement, en sollicitant l'expertise des structures existantes (DDTM, CAUE,...).

1.4.3 Aider les communes à définir des règles de formes urbaines adaptées à leurs projets

Dans un contexte législatif mouvant (fin du Pinel, par exemple) et afin de répondre aux attentes des habitants, les communes devront définir les formes urbaines qui leur semblent les plus adaptées à leurs projets. Elles seront définies dans le respect des règles de densités définies dans l'action 1.4.1 et dans le respect de la diversité et l'innovation recherchée. Les communes s'engageront sur des objectifs de répartition en matière de formes urbaines (individuel, intermédiaire et collectif) lors de la définition de leur feuille de route définie avec Caen la mer (cf action 4.4.1).

1.4.4 Promouvoir des formes architecturales et urbaines innovantes et inciter à l'application des principes de performances énergétiques

La Direction Habitat développera des actions de sensibilisation pour promouvoir un habitat durable. Cette communication sera à destination des communes, des acteurs du logement et de l'aménagement, et du grand public. Elle s'appuiera sur les différentes directions en interne à Caen la mer et sur les partenaires compétents en la matière.

Le P.L.H. vise également à améliorer l'approche environnementale de la production pour assurer la construction de logements sobres en énergie et s'articuler avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (P.C.A.E.T.) et le SCoT Caen-Métropole. C'est pourquoi, le PLH invite les aménageurs et constructeurs à :

- ▶ appliquer, au-delà du respect des normes, les principes de bioclimatisme à tous les nouveaux projets d'aménagements urbains : prise en compte de l'orientation, de la topographie, des vents dominants, de la présence de végétation...,
- ▶ expérimenter la mise en place, dans les grandes opérations d'aménagement (ZAC, lotissement lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés) de Zones de Performance Renforcée (où les exigences de performances énergétiques sont plus fortes que la réglementation thermique en vigueur : bâtiment BEPOS, matériaux biosourcés...).

Pour ce faire, Caen la mer se propose de :

- ▶ établir une convention partenariale avec les fédérations des promoteurs et des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire qui portera sur les engagements réciproques en vue d'intégrer ces principes de performances énergétiques dans les projets (cf. action 4.4.2),
- ▶ mettre en place, en concertation avec la Direction du Développement Durable, un programme d'animation/sensibilisation à ces thématiques à l'attention des élus et acteurs concernés,
- ▶ valoriser dans son guide pratique (cf. action 4.4.1) les publications réalisées par les différents partenaires (Ade-me, CAUE,...) et expliquer les modalités à mettre en œuvre pour appliquer les principes de bioclimatisme aux opérations,
- ▶ intégrer les préconisations du Schéma Directeur de l'Énergie (SDE) et du PCAET dans les règlements d'aides financières qui seront déclinés à l'issue de l'approbation du PLH et définir des critères valorisant les actions innovantes en matière de performance énergétique et d'anticipation de la RT 2020, de lien entre les différentes composantes d'une opération (foncier/stationnement/performance environnementale) ; le partenariat avec l'EPF pourra être recherché sur ces thématiques.

Lors de la prochaine révision et modification de leur document d'urbanisme, les communes sont invitées à mobiliser l'article 15 du règlement concernant les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.



Moyens mis en œuvre

	1.4.1 Appliquer les règles de densité	1.4.2 Construire un référentiel des densités et des formes urbaines	1.4.3 Aider les communes à définir des formes urbaines adaptées à leurs projets	1.4.4 Promouvoir des formes architecturales et urbaines innovantes et inciter à l'application des principes de performances énergétiques
 Porteur de l'action	Direction de l'Urbanisme	Direction Habitat	Direction Habitat	Direction Habitat
 Partenaires	Direction Habitat, communes	Aucame, Direction de l'Urbanisme, communes, promoteurs, architectes, Etat, CAUE	Direction de l'Urbanisme, communes, Direction des Affaires Foncières	Direction de l'Urbanisme, Direction du Développement Durable, Maison de l'Habitat, Pavillon, CAUE, communes, Promoteurs, Architectes, Ademe, Etat
 Calendrier	2019-2024	2020-2021	2019-2020	2019-2024
 Budget				



En lien avec ...

- ▶ Action 1.1
- ▶ Action 1.2
- ▶ Action 4.3
- ▶ Action 4.4



Indicateurs d'évaluation

- ▶ Densité nette des opérations de plus de 5 000 m²
- ▶ Production du référentiel des densités et des formes urbaines
- ▶ Nombre de logements livrés selon leur forme (individuel, intermédiaire, collectif)

Orientation 2

Veiller à l'attractivité et la qualité des parcs existants

3 axes d'intervention

Axe 1 : Amplifier la rénovation, et notamment énergétique du parc de logements

Axe 2 : Mettre en place une politique communautaire d'amélioration du parc privé, et notamment celui présentant des risques de déqualification

Axe 3 : Continuer à accompagner les bailleurs sociaux dans leur politique de réhabilitation et d'accessibilité

2.1 - Accompagner les habitants de Caen la mer dans leur démarche de rénovation, et notamment énergétique



Objectifs poursuivis

- ▶ Amplifier la rénovation énergétique du parc de logements privés et accompagner l'amélioration plus globale de ce parc
- ▶ Simplifier le parcours de tous les habitants de Caen la mer dans leur démarche de rénovation
- ▶ Répondre à l'objectif global de rénovation de 3 000 logements privés sur les 6 ans du PLH, en incitant les propriétaires à réaliser des travaux « BBC compatibles » et de contribuer aux objectifs du SCoT et du PCAET
- ▶ Animer un partenariat avec l'ensemble des acteurs de la rénovation

Les objectifs de la rénovation énergétique des logements



Déclinaison opérationnelle

Depuis 2017, Caen la mer est compétent en matière d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de réorption de l'habitat insalubre. Cette thématique est au cœur du présent PLH.

Afin d'en préparer la mise en œuvre opérationnelle, une étude a été lancée en septembre 2018, pour un rendu au printemps 2019.

Son but est de préciser les besoins de rénovation des logements privés existants pour définir la politique communautaire et notamment :

- ▶ proposer des dispositifs opérationnels (OPAH ou autres),
- ▶ calibrer les objectifs de logements à rénover, ainsi que les moyens humains et financiers requis,
- ▶ proposer les modalités de mise en œuvre d'une plate-forme de la rénovation.

2.1.1. Créer une plateforme de la rénovation de l'habitat privé

Il s'agit de créer un service aux particuliers qui vise à améliorer la lisibilité des aides disponibles et à mieux organiser le conseil aux particuliers dans une logique de « guichet unique ». Ce service public sera à destination de tous les habitants de Caen la mer qui souhaitent s'engager dans des travaux de rénovation de leur logement. Il devra à minima :

- ▶ intégrer une plateforme territoriale de la rénovation énergétique, dont l'objectif est d'assurer l'accompagnement des particuliers qui souhaitent diminuer la consommation énergétique de leur logement et en améliorer le confort,
- ▶ renseigner les propriétaires occupants et bailleurs sur les aides existantes, spécifiques au PLH, ou celles des partenaires concernés,
- ▶ accompagner l'ensemble des habitants de Caen la mer dans le montage de leur projet de rénovation, en fonction du type de logement (collectif/individuel), de sa localisation, des travaux envisagés et de la situation du ménage (éligible aux aides de l'Anah ou non),
- ▶ animer un réseau de partenaires de la rénovation : conseillers, entreprises et financeurs,
- ▶ développer le partenariat avec les professionnels de la vente de logements du parc existant (notaires, agences immobilières ...) afin d'informer les ménages, futurs acquéreurs, des dispositifs et aides à la rénovation de leur logement.

Cette plateforme sera portée par la Maison de l'Habitat et nécessitera un renforcement des moyens (humains en régie ou financiers dans le cas de conventionnement avec des partenaires). Ses modalités de mises en œuvre et ses missions seront affinées par l'étude pré-opérationnelle à la politique d'amélioration du parc de logements privés, menée par la Communauté urbaine.

2.1.2. Accompagner les travaux de rénovation à l'échelle de la Communauté urbaine

Il convient de mettre en place un dispositif d'accompagnement des particuliers (notamment d'aide aux travaux) à l'échelle de la Communauté urbaine. L'effort sera porté notamment à destination des propriétaires de pavillons construits dans les années 1950-1980, particulièrement présents dans les communes périurbaines.

Les modalités de mise en œuvre de cette mesure seront définies par l'étude pré-opérationnelle, en lien avec la mise en œuvre de la plateforme de la rénovation : type de dispositif adapté, notamment en lien avec l'Anah (abondement d'une aide aux travaux existante, Programme d'Intérêt Général...), niveau de performance énergétique demandé, montant de l'aide ...

Les montants et les critères d'attribution de ces aides financières seront définis par l'étude pré-opérationnelle et intégrés dans le règlement d'aides de Caen la mer. Ces aides seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de ce PLH.

Cette étude se prononcera sur l'opportunité et le calibrage de dispositifs renforcés d'accompagnement des particuliers dans les secteurs à enjeux (cf. actions 2.2 et 2.3).



Moyens mis en œuvre

	2.1.1 Créer une plateforme de la rénovation de l'habitat privé	2.1.2 Accompagner les travaux de rénovation à l'échelle de la CU
 Porteur de l'action	Direction Habitat et Maison de l'Habitat	Direction Habitat
 Partenaires	Direction du Développement Durable, communes, Anah, opérateurs Anah, Espace Info-Energie, Région Normandie, ADEME, réseau d'auditeurs et d'entreprises de la rénovation (...)	Direction du Développement Durable, communes, Anah, opérateurs Anah, Espace Info-Energie, Région Normandie, ADEME, réseau d'auditeurs et d'entreprises de la rénovation (...)
 Calendrier	2019-2024	2019-2024
 Fonctionnement	Montant estimé à 150 000 € par an	Enveloppe financière en lien avec l'action 2.2.2
 Budget		2 400 000 € Enveloppe globale dédiée aux aides aux travaux d'amélioration du parc privé



En lien avec ...

- ▶ Action 2.2
- ▶ Action 3.2
- ▶ Action 3.4
- ▶ Action 3.5
- ▶ Action 3.6
- ▶ Action 4.1
- ▶ Action 4.2



Indicateurs d'évaluation

- ▶ Fréquentation de la plate-forme de la rénovation
- ▶ Nombre de dossiers déposés et de logements rénovés par type de rénovation (énergétique, adaptation au vieillissement/handicap, logement indigne, rénovation des copropriétés)
- ▶ Nombre de logements rénovés aidés par Caen la mer
- ▶ Volume et montant de travaux générés par les logements rénovés

2.2 - Mettre en œuvre les actions communautaires d'amélioration du parc privé sur les thématiques prioritaires



Objectifs poursuivis

- ▶ Amplifier la rénovation, notamment énergétique, des logements privés et accompagner l'amélioration globale de ce parc
- ▶ Répondre à l'objectif global de rénovation de 3 000 logements privés sur les 6 ans du PLH, en incitant les propriétaires à réaliser des travaux « BBC compatibles » et de contribuer aux objectifs du SCoT et du PCAET
- ▶ Intervenir sur les secteurs disposant d'enjeux spécifiques de rénovation

Les enjeux du maintien à niveau du parc



Déclinaison opérationnelle

2.2.1 Définir les dispositifs d'intervention opérationnelle sur les secteurs à enjeux

Au-delà de l'accompagnement des rénovations conduites par les habitants à l'échelle de la Communauté urbaine, l'étude pré-opérationnelle devra identifier les secteurs à enjeux : quartiers, îlots ou communes qui doivent faire l'objet d'un accompagnement spécifique pour la mise en place de dispositifs opérationnels (notamment de type Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat avec l'Anah).

La Communauté urbaine Caen la mer axe sa politique de rénovation des logements privés sur les thématiques suivantes :

- ▶ la rénovation énergétique, et notamment des logements considérés comme énergivores (en particulier les pavillons périurbains construits dans les années 1950-1980),
- ▶ la réduction de la vulnérabilité énergétique des ménages,
- ▶ l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap,
- ▶ le développement de logements à loyer maîtrisé dans le parc privé (dans le cadre de conventions avec l'Anah, avec travaux).

L'étude pré-opérationnelle menée par Caen la mer définira, en collaboration avec les communes, les secteurs prioritaires d'intervention et proposera les dispositifs envisagés (pouvant constituer les engagements contractuels entre la collectivité, l'Etat, l'Anah ou d'autres partenaires) en fonction des secteurs et thématiques prioritaires. Cette étude devra également préciser les objectifs qualitatifs et quantitatifs de logements à rénover, ainsi que les moyens humains et financiers requis.

2.2.2 Animer les dispositifs d'intervention opérationnelle

La Direction Habitat mettra ensuite en place les conventions correspondantes aux dispositifs opérationnels choisis, avec les partenaires financiers et les communes concernées. Un principe d'abondement des communes aux aides aux travaux sera retenu, lorsqu'elles concernent des profils de ménages modestes, sous plafond Anah.

La Communauté urbaine interviendra notamment en appui aux ménages sous plafonds de ressources, par un accompagnement technique et financier aux projets de rénovation qui viendra abonder en priorité les dispositifs existants de l'Etat ou de la Région, afin de créer un « effet levier ».

Les aides financières dédiées à cette action, leurs conditions et modalités d'attribution, seront définies par l'étude pré-opérationnelle et intégrées dans le règlement d'aides de Caen la mer. Ces aides seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de ce PLH.

2.2.3 Finaliser le programme Habiter Mieux à Caen

Le PLH prévoit l'achèvement du programme Habiter Mieux à Caen, lancé mi- 2018 par Caen la mer, en partenariat avec la ville de Caen et l'Anah, pour une durée de 1 an. Il s'agit d'un dispositif d'aides à la rénovation énergétique des logements occupés par leurs propriétaires, dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux Sérénité » de l'Anah.

La Communauté urbaine et la Ville de Caen abondent dans ce cadre les aides de l'Anah, à hauteur d'un montant forfaitaire de 500 € chacune, par dossier. La mission de suivi-animation du dispositif se terminant mi -2019, les paiements des aides se poursuivront sur 3 ans maximum (délai de réalisation des travaux après dépôt d'un dossier).

2.2.4 Lutter contre l'habitat indigne

Conformément au Plan Régional de Santé 2017-2021 et en considération des nouvelles compétences de Caen la mer depuis sa constitution en communauté urbaine en 2017, la lutte contre l'habitat indigne fait également partie des priorités d'intervention sur le parc de logements privés existants. Cela concerne les secteurs concentrant le plus de logements potentiellement indignes (recensés par l'Anah). Cette action comporte 3 dimensions :

- ▶ l'accompagnement des communes dans le repérage et le traitement des cas avérés d'indignité du logement (améliorer les repérages, remonter les signalements et mettre en place des partenariats de gestion des situations en lien avec la Maison de l'Habitat et le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, animé par la DDTM du Calvados),
- ▶ l'état des lieux des secteurs les plus touchés et des procédures en cours (prévue dans l'étude pré-opérationnelle),
- ▶ le traitement des poches d'habitat indigne le nécessitant, à l'aide d'outils incitatifs ou coercitifs en partenariat avec l'Anah (résorption de l'habitat insalubre, opération de restauration immobilière etc), dont l'étude pré-opérationnelle définira les besoins.



Moyens mis en œuvre

	2.2.1 Définir les dispositifs d'intervention opérationnelle	2.2.2 Animer les dispositifs d'intervention opérationnelle	2.2.3 Finaliser le programme Habiter Mieux à Caen	2.2.4. Lutter contre l'habitat indigne
 Porteur de l'action	Direction Habitat	Direction Habitat	Direction Habitat	Direction Habitat et Maison de l'Habitat
 Partenaires	Prestataires en charge de l'étude pré-opéra- tionnelle, communes, Maison de l'Habitat, Aucame, Anah, opérateurs Anah et Espace Info Energie, ADEME (...)	Communes concer- nées, Maison de l'Ha- bitat, Anah, opérateur Anah en charge de l'animation, autres partenaires financeurs suivant les dispositifs	Ville de Caen, Anah, opérateur Anah en charge du suivi-anima- tion, Maison de l'Ha- bitat, Aucame, autres partenaires financeurs	Communes concer- nées, Anah, Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, éventuel opé- rateur Anah en charge du suivi-animation
 Calendrier	Septembre 2018 - printemps 2019	2019-2024	2018-2019 (puis paiements jusqu'en 2022)	2019-2024
 Budget	Fonction- nement 65 000 € en 2019	150 000 € bruts par an		Enveloppe financière en lien avec l'action 2.2.2
	Investisse- ment	Enveloppe globale dé- diée au suivi-animation des dispositifs d'interven- tion opérationnelle	15 000 € en 2019	Enveloppe financière en lien avec l'action 2.1.2
		Enveloppe financière en lien avec l'action 2.1.2	25 000 €	Enveloppe financière en lien avec l'action 2.1.2



En lien avec ...

- ▶ Action 2.1
- ▶ Action 3.2
- ▶ Action 3.4
- ▶ Action 3.5
- ▶ Action 3.6
- ▶ Action 4.1
- ▶ Action 4.2



Indicateurs d'évaluation

- ▶ Dispositifs mis en place suite à l'étude pré-opérationnelle répondant aux objectifs du PLH
- ▶ Nombre de logements rénovés dans le cadre des dispositifs d'accompagnement mis en place par Caen la mer
- ▶ Nombre de logements aidés par le programme Habiter Mieux
- ▶ Volume et montant des travaux générés par les logements rénovés
- ▶ Mise au point d'une méthode de repérage et de traitement des situations de logements indignes à l'échelle de Caen la mer
- ▶ Nombre de logements indignes traités



2.3 - Prévenir la dégradation des copropriétés privées des années 1950-1980



Objectifs poursuivis

- ▶ Agir sur ce parc privé existant, spécifique dans son mode d'organisation et présentant des signes de fragilité ou de déqualification par rapport aux programmes de logements neufs
- ▶ Permettre à ces parcs de continuer à jouer leur rôle d'accueil, en complémentarité avec l'offre nouvelle
- ▶ Éviter un « décrochage », la création d'un parc de relégation et le développement de la vacance
- ▶ Définir une intervention adaptée aux copropriétés, et durable de la part de la collectivité afin d'accompagner leurs décisions de rénovation



Déclinaison opérationnelle

2.3.1. Promouvoir auprès des communes les expériences innovantes d'accompagnement de copropriétés

Agir sur les copropriétés nécessite une intervention au cas par cas. Au-delà des dispositifs de prévention et de redressement proposés par l'Anah, de nombreuses collectivités ont déjà mené des expérimentations dont l'objectif est de faire basculer des copropriétés dans la réalisation de travaux (actions de sensibilisation adaptées, appel à projet, forum...). Les collectivités ont un rôle de coordination des acteurs à développer pour impulser une démarche de travaux dans les copropriétés.

La Direction Habitat pourra ainsi relayer aux communes, et notamment celles qui ne seront pas couvertes par un dispositif, ces démarches locales, régionales et nationales. Pour ce faire, elle pourra notamment s'appuyer sur l'accompagnement expérimental mené par l'Espace Info Energie Biomasse sur la ville de Caen, le réseau de villes reconstruites et sur les travaux du Club PRISME ou du Pôle Métropolitain Réseau. Cela pourra se traduire par l'organisation de témoignages de copropriétés ou groupe d'habitants pour valoriser des expériences de travaux réussies ou encore par des actions de sensibilisation ou formation auprès des syndics.

2.3.2 Définir les dispositifs d'intervention opérationnelle sur les secteurs à enjeux

Sur les secteurs où les copropriétés présentent des signes de déqualification ou de fragilité, il sera proposé des dispositifs opérationnels de prévention (de type POPAC-Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés ou autre accompagnement) ou de redressement (OPAH copropriétés, Plan de sauvegarde ou volet copropriété d'une OPAH...). Seront notamment étudiés le parc de la Reconstruction (notamment l'îlot St-Jean à Caen) et les copropriétés construites dans les années 60 -70, et notamment celles localisées dans le centre urbain métropolitain et les communes côtières. Une attention particulière pourra être portée aux copropriétés privées situées dans ou à proximité des Quartiers Politique de la Ville (QPV).

L'étude pré-opérationnelle à sa politique d'amélioration du parc privé, lancée par Caen la mer, définira, en collaboration avec les communes, les secteurs prioritaires d'intervention sur le parc de copropriétés de la Communauté urbaine. Cette étude devra, également, préciser les objectifs qualitatifs et quantitatifs de logements à rénover, les dispositifs adaptés, ainsi que les moyens humains et financiers requis.

Les aides financières dédiées à cette action, leurs conditions et modalités d'attribution, seront définies par l'étude pré-opérationnelle et intégrés dans le règlement d'aides de Caen la mer. Ces aides seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de ce PLH.

Dans l'attente, un dispositif expérimental d'aide à la rénovation performante des copropriétés sera proposé à titre transitoire en 2019.

2.3.3 Poursuivre l'action menée par Caen la mer sur le quartier Saint-Jean de Caen

Le PLH prévoit l'achèvement du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés du quartier reconstruit Saint-Jean, engagé par la Ville de Caen en 2016. Ce programme finance pour les copropriétés volontaires, un diagnostic des besoins de réhabilitations et un appui à leur mise en œuvre (montage de plans de financement, aide à la décision de travaux et accompagnement aux dépôts des dossiers de subventions). Il repose sur une convention de 3 ans (2016-2019), reconductible jusqu'en 2020 entre Caen la mer, l'Anah et la Caisse des Dépôts et Consignations.



Moyens mis en œuvre

	2.3.1 Promouvoir auprès des communes les expériences innovantes d'accompagnement de copropriétés	2.3.2 Définir les secteurs d'intervention opérationnelle	2.3.3 Suivre l'action menée par Caen la mer sur le quartier Saint-Jean de Caen
 Porteur de l'action	Direction Habitat	Direction Habitat	Direction Habitat
 Partenaires	Anah, Espace Info Energie, membres du Club PRISME, Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole, réseau de villes reconstruites	Prestataires en charge de l'étude pré-opérationnelle, communes, Maison de l'Habitat, Aucame, Anah, opérateurs Anah et Espace Info Energie, Région Normandie, ADEME (...), autres partenaires financeurs éventuels	Service Urbanisme de la Ville de Caen, Anah, Caisse des Dépôts et Consignations, opérateur Anah en charge de l'animation du dispositif, Espace Info Energie, Région Normandie
 Calendrier	2019-2024	2019-2024	2019-2020
 Budget	Fonctionnement En lien avec l'action 2.1.1	9 000 € (enveloppe expérimentale) Enveloppe financière en lien avec l'action 2.2.2	Environ 130 000 € bruts sur 2019-2020
	Investissement	30 000 € d'aide expérimentale en 2019 Enveloppe financière en lien avec l'action 2.1.2	



En lien avec ...

- ▶ Action 2.1
- ▶ Action 2.2
- ▶ Action 4.1
- ▶ Action 4.2



Indicateurs d'évaluation

- ▶ Nombre de copropriétés accompagnées
- ▶ Nombre de copropriétés ayant voté des travaux et nombre de logements concernés
- ▶ Nombre de copropriétés ayant voté des travaux dans le cadre du POPAC du quartier Saint-Jean

2.4 - Poursuivre la réhabilitation du parc social



Objectifs poursuivis

- ▶ Répondre à l'objectif global de rénovation énergétique du parc de logement
- ▶ Agir sur le parc social existant présentant des signes de fragilité ou de déqualification par rapport aux programmes neufs
- ▶ Amplifier la rénovation énergétique du parc locatif social
- ▶ Accompagner les bailleurs sociaux, dans la réhabilitation de leur parc en soutenant financièrement la réhabilitation d'environ 1 800 logements locatifs sociaux



Déclinaison opérationnelle

2.4.1. Réhabiliter environ 1 800 logements locatifs sociaux

L'objectif de cette action est d'accompagner les bailleurs sociaux dans leur politique de réhabilitation du parc social en matière de performance énergétique afin d'améliorer les conditions de vie des habitants et d'agir sur la vulnérabilité énergétiques des ménages.

L'objectif est également de réhabiliter les opérations qui présentent, outre des problématiques énergétiques, des signes de fragilité afin d'agir sur la déqualification du parc ancien par rapport aux programmes neufs. La réhabilitation du parc social doit aussi viser l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

Caen la mer interviendra en apportant un soutien financier aux opérations de réhabilitation engagées par les bailleurs sociaux, sous réserve d'atteindre un certain niveau de performance énergétique.

Les conditions et modalités d'attribution des aides financières dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides de Caen la mer. Ces aides seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de ce PLH.



Moyens mis en œuvre

2.4.1

Réhabiliter sur le plan thermique environ 300 logements par an



Porteur de l'action

Direction Habitat



Partenaires

Bailleurs sociaux, autres financeurs (Région...)



Calendrier

2019-2024



Budget

3 600 000 €



En lien avec ...

- ▶ Action 3.1
- ▶ Action 3.4
- ▶ Action 3.5
- ▶ Action 3.6



Indicateurs d'évaluation

- ▶ Nombre total de logements sociaux réhabilités par an
- ▶ Nombre de logements subventionnés

Orientation 3

Proposer des logements adaptés aux habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels

4 axes d'intervention

Axe 1 : Développer l'offre en logements aidés à l'échelle de Caen la mer

Axe 2 : Promouvoir la construction de logements à prix abordable

Axe 3 : Mettre en œuvre les orientations en matière d'attribution des logements sociaux

Axe 4 : Porter une attention particulière aux besoins de certaines populations

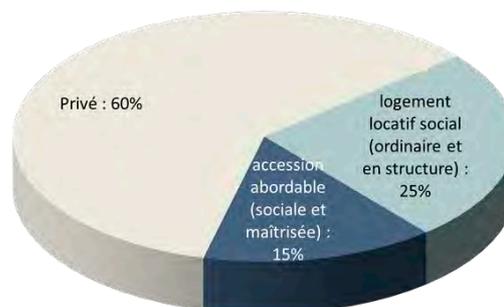
3.1 - Produire du logement locatif aidé en fonction de la capacité d'accueil des communes



Objectifs poursuivis

- ▶ Produire 400 logements locatifs sociaux « ordinaires » (PLAI, PLUS, PLS bailleurs), dont 30 % de PLAI
- ▶ Produire 100 logements locatifs sociaux en structure collective ou en logement locatif conventionné
- ▶ Diversifier l'offre en logements au sein des communes
- ▶ Développer une offre sociale au sein du parc privé existant
- ▶ Mieux répondre aux besoins des ménages locaux, en favorisant les types de financement dits standards (PLUS et PLAI) et en promouvant une mixité en taille
- ▶ Accompagner le renouvellement urbain

Objectif de production neuve selon la gamme de logements



Déclinaison opérationnelle

3.1.1. Se donner les moyens d'atteindre les objectifs en matière de logement locatif social

Carte de principe de localisation du logement locatif social en annexe

Selon le type d'espace auquel elle appartient, la commune devra respecter les objectifs généraux en matière de logement locatif social selon les modalités de répartition définie dans le tableau ci-dessous :

		Ce qui s'applique à la commune	Dispositions particulières
Commune SRU en rattrapage (en B1)		25 % <i>(Taux minimal fonction des objectifs triennaux fixés par l'Etat)</i>	Ces communes devront respecter les objectifs fixés par l'Etat pour les périodes triennales. En complément et pour atteindre ces objectifs, elles devront développer l'offre locative aidée dans le parc privé ou communal.
Commune SRU en dérogation et en devenir (en B2 ou en C)		20 %	Pour les communes nouvelles, cet objectif s'applique pour les communes les plus équipées : Troarn, Sannerville, Bretteville-l'Orgueilleuse, et dans une moindre mesure Cheux. Les autres communes historiques ne sont pas soumises à cet objectif. Elles pourront développer une offre en logement social sur la base des critères qualitatifs définis dans le cahier de programmation et une offre locative aidée dans le parc privé ou communal.
Commune urbaine équipée et desservie (en B1)	Taux LLS inférieur à 40 %	25 %	Cette production se fera en dehors des quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)
	Taux LLS supérieur à 40 %	15 %	
Commune urbaine équipée et desservie (en B2)		15 %	Cette production se fera en priorité dans les espaces urbains et sur la base des critères qualitatifs ou dans les grandes opérations d'aménagement de plus de 1 ha.
Commune ou pôle périurbain (en B2 ou C)		pas d'objectif minimal	Cette production se fera sur la base des critères qualitatifs. Les communes devront développer l'offre locative aidée dans le parc privé ou communal.

Il est rappelé, concernant les communes de Bretteville sur Odon et Ouistreham, que l'objectif triennal qui leur a été notifié en 2017 couvre la période 2017-2019.

- ▶ Bretteville/Odon : objectif triennal de 9 logements
- ▶ Ouistreham : objectif triennal de 69 logements

Cet objectif est assorti d'une obligation de respecter l'objectif qualitatif de 30 % minimum de PLAi et 30 % au maximum de PLS (cf. Code de la construction et de l'habitation).

En application du Code de la construction et de l'habitation, les objectifs pour les périodes triennales suivantes (2020-2022 puis 2023-2025) seront déterminés à partir des données disponibles en 2020 et 2023 pour calculer le déficit de logements sociaux et l'objectif de production sur la période triennale considérée. Le PLH devra intégrer ces objectifs de production lorsqu'ils seront déterminés.

De façon générale, cette production de logements devra être privilégiée dans les espaces urbains existants à proximité des commerces, des services et des transports en commun et en dehors des Quartiers Politique de la Ville (QPV).

Néanmoins, dans l'objectif de diversifier tous les segments de l'offre de logements et de favoriser la mixité, toute opération d'aménagement portant sur un terrain de plus de 1 hectare en tissu urbain existant et en extension urbaine devra comporter du logement locatif social et du logement abordable selon les règles ci-dessous ; ainsi, en contrepartie de cette mixité, une certaine modulation des taux est-elle possible, à l'échelle de chacune des opérations.

Pour toute opération d'aménagement de plus de 1 ha	Part de locatif aidé/ accession abordable	Seuil minimal à respecter	
		Logement locatif social	Accession abordable (sociale et maîtrisée)
Commune SRU en rattrapage (en B1)	Entre 30 et 60 %	Au moins 20 %	Au moins 10 %
Commune SRU en dérogation et en devenir (en B2 ou en C)	Au moins 25 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune urbaine équipée et desservie (en B1)	Taux LLS inférieur à 40 %	Au moins 20 %	Au moins 10 %
	Taux LLS supérieur à 40 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune urbaine équipée et desservie (en B2)	Au moins 25 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune ou pôle périurbain (en B2 ou C)	Au moins 10 %	Pas de seuil minimal	Au moins 10 %

Les règles de mixité sur les opérations de démolition-reconstruction des bailleurs sociaux (LLS) sur des terrains de plus de 1 hectare, seront négociées au cas par cas entre la commune, le bailleur et Caen la mer.

La commune devra, à l'occasion de la prochaine révision ou modification de son document d'urbanisme, définir les outils réglementaires et fonciers pour faciliter la production de logement social : DPU, servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, OAP,...

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, notamment celui du quartier Chemin Vert à Caen (NPNRU2), Caen la mer veillera à ce que les reconstructions de logements démolis s'inscrivent dans la stratégie globale de mixité sociale et accompagnera cette reconstitution de l'offre.

Pour accompagner les communes dans le développement de leur offre locative sociale, Caen la mer renforcera le partenariat avec les bailleurs sociaux et les services de l'Etat en mobilisant plusieurs leviers :

- ▶ élaborer une convention partenariale entre Caen la mer et les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire, qui établira les engagements réciproques en vue de s'assurer d'une intervention des bailleurs en plein accord avec la politique locale de l'habitat (cf. action 4.4.2) ; cette convention devra notamment traiter des orientations et perspectives en matière de démolitions, vente de patrimoine, acquisitions-améliorations, démembrement, VEFA... ;
- ▶ accompagner les communes qui le souhaitent en amont du montage des opérations pour définir des projets conformes aux attentes de l'Etat : mixité des opérations, desserte en transport en commun, proximité et accessibilité des commerces et services, (cf. action 4.3.4) ;
- ▶ solliciter et soutenir auprès de l'Etat les exemptions ou renouvellements d'exemption aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU (communes nouvelles, communes en veille du fait de leur nombre d'habitants, communes proches du seuil de 20 % de LLS sur leur territoire).

Au-delà des besoins quantitatifs, il est nécessaire de diversifier l'offre, en portant l'accent sur des logements de petites tailles et plus accessibles financièrement. A travers ce PLH, Caen la mer se donne comme objectif de promouvoir des opérations de logements aidés adaptés aux capacités financières des ménages. Un effort sera demandé pour produire du petit logement de type T1 et T2 très sociaux (action 3.4.1).

3.1.2. Faciliter la production de logement locatif social, notamment dans les tissus urbains existants

Dans le cadre de l'étude de définition de stratégie foncière (cf. action 1.3), le foncier mobilisable à court et moyen terme favorable à la réalisation de logement locatif social sera identifié. Les espaces urbains, et notamment ceux moins dotés en logement social (en lien avec la politique d'attribution) et localisés à proximité du réseau structurant de transports en commun (ceux situés à moins de 500 m d'un arrêt de tram ou 400 m d'un arrêt de liane) seront particulièrement étudiés.

Caen la mer mobilisera, par délibération, les outils mis à disposition par l'EPFN, conjointement avec les communes, (et notamment le Fond de Minoration Foncière) pour accompagner cette production dans les tissus urbains existants où le foncier est cher et plus difficilement mobilisable. Cet accompagnement sera notamment sollicité pour les projets localisés dans les secteurs identifiés par l'étude de définition de stratégie foncière.

3.1.3. Mobiliser le parc privé existant pour développer l'offre locative aidée

En complément de la production de logement locatif social, il conviendra de mobiliser le parc privé existant, notamment pour développer une offre locative aidée dans les communes. Caen la mer favorisera le développement du parc de logements privés à vocation sociale en activant plusieurs leviers :

- ▶ promouvoir le conventionnement sans travaux, et notamment le dispositif « Louez abordable » de l'Anah auprès des propriétaires bailleurs sur l'ensemble des communes de Caen la mer,
- ▶ apporter des aides aux travaux pour les propriétaires qui souhaitent conventionner leur logement via notamment les dispositifs d'intervention opérationnelle mis en place, en partenariat avec l'Anah, suite aux conclusions de l'étude pré-opérationnelle d'amélioration du parc privé (cf. actions 2.1, 2.2 et 2.3),
- ▶ réaliser une sensibilisation auprès des propriétaires de logements vacants de l'intérêt de conventionner avec l'Anah, en lien avec l'outil cartographique de repérage des logements vacants (cf. action 4.2.1),
- ▶ inciter et aider financièrement les opérations d'acquisition-amélioration des bailleurs sociaux dans le parc ancien.

Ces outils de communication et de promotion seront développés par la plateforme de la rénovation de l'habitat privé (cf. action 2.1.1) et la Maison de l'Habitat. Une communication renforcée sera mis en place dans les communes qui n'ont pas atteint leurs objectifs vis-à-vis de la loi SRU (Bretteville-sur-Odon, Ouistreham et Verson) et dans les communes qui ne sont pas en B1, et plus particulièrement dans les communes ou les pôles du périurbain identifiés dans l'armature de localisation du logement locatif social.



Moyens mis en œuvre

	3.1.1	3.1.2	3.1.3
	Se donner les moyens d'atteindre les objectifs en matière de logement locatif social	Faciliter la production de logement locatif social, notamment dans les tissus urbains existants	Mobiliser le parc existant pour développer l'offre locative aidée
 Porteur de l'action	Direction Habitat	Direction Habitat	Direction Habitat
 Partenaires	Communes, bailleurs sociaux, UHSN, services de l'Etat, promoteurs, aménageurs	Communes, Direction des Affaires Foncières, EPFN, SEM, services de l'Etat, bailleurs sociaux	Communes, bailleurs sociaux, Maison de l'Habitat, services de l'Etat, Anah
 Calendrier	2019-2024	2019-2024	2019-2024
 Budget	Fonctionnement	Enveloppe financière en lien avec l'action 2.2.2	
	Investissement	Enveloppe financière en lien avec l'action 3.4.1	1 600 000 €



En lien avec...

- ▶ Action 1.2
- ▶ Action 1.3
- ▶ Action 2.1
- ▶ Action 2.2
- ▶ Action 3.4
- ▶ Action 3.5
- ▶ Action 3.6
- ▶ Action 4.1
- ▶ Action 4.3
- ▶ Action 4.4



Indicateurs de suivi

- ▶ Nombre de logements locatifs sociaux livrés annuellement à l'échelle de Caen la mer, par commune et par type d'espace
- ▶ Nombre de PLUS, PLAI et PLS bailleurs livrés annuellement à l'échelle de Caen la mer, par commune et par type d'espace
- ▶ Nombre de PLAI de type T1 et T2 livrés annuellement à l'échelle de Caen la mer, par commune et par type d'espace
- ▶ Nombre de logements en acquisition-amélioration
- ▶ Taux de réalisation des objectifs de production neuve selon le type de financement des logements à l'échelle de Caen la mer par commune, par type d'espace
- ▶ Part des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales, notamment pour les communes assujetties aux obligations de la loi SRU
- ▶ Montant des subventions allouées par commune et sur l'ensemble de la Communauté urbaine (cf règlements d'aide financière)
- ▶ Évolution de la demande locative sociale
- ▶ Nombre de logements privés conventionnés à l'échelle de Caen la mer, par commune et par type d'espace
- ▶ Nombre de logements sociaux et abordables aidés dans le cadre du Fonds de Minoration Foncière (FMF)
- ▶ Nombre de logements sociaux démolis à l'échelle de Caen la mer, par commune et par type d'espace

3.2 - Renforcer la production de logements abordables, en accession sociale à la propriété et en accession à prix maîtrisé



Objectifs poursuivis

- ▶ Produire 15 % d'accession à la propriété abordable, soit environ 300 logements par an,
- ▶ Introduire un segment d'offre de logements intermédiaires entre l'accession sociale à la propriété et le marché libre,
- ▶ Favoriser l'accueil et le maintien des ménages, notamment des familles sur le territoire de Caen la mer, par une offre adaptée en coût.



Déclinaison opérationnelle

3.2.1. Produire une offre de logements en accession à prix abordable

Chaque commune devra produire au moins 15 % d'accession à la propriété abordable. Deux types de produits contribuent au développement de cette offre :

- ▶ l'accession sociale à la propriété aidée financièrement par Caen la mer : offre destinée à des ménages aux revenus modestes dont les ressources correspondent aux plafonds du prêt social location-accession (PSLA) mais avec des prix de vente de logements inférieurs d'environ 10 % par rapport aux prix plafond PSLA des zones B1 et B2 (le plafond de la zone C restera celui du PSLA),
- ▶ l'accession à prix maîtrisé : offre intermédiaire destinée à des ménages aux revenus un peu supérieurs (plafond de ressources PLS accession) mais avec des prix de vente de logements qui seront ceux des prix plafond PSLA de chaque zone.

		Prix de sortie au m ² de surface utile TTC	Plafonds ressources ménages éligibles
Accession abordable	Accession sociale	Dans le collectif et l'individuel groupé, prix inférieur de 10 % par rapport prix plafond PSLA (sauf zone C)	Revenus PSLA
	Accession maîtrisée	Dans le collectif et l'individuel groupé, prix est égal au prix plafond PSLA	Revenus PLS accession
		Pour les terrains à bâtir : prix de terrain inférieur de 20 % à la moyenne des prix de l'opération	

Les plafonds de prix de sortie et de ressources évolueront en fonction des barèmes réglementaires des plafonds PSLA et PLS. Ces évolutions seront intégrées au règlement d'aides de Caen la mer.

Les conditions et les modalités d'attribution des aides financières dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides de Caen la mer. Ces aides seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de ce PLH. Caen la mer sera particulièrement attentive à l'évolution des critères impactant les coûts de production des logements (foncier, réglementation, prix du BTP, ...) et les marchés immobiliers et sera susceptible d'adapter son règlement d'aide en conséquence.

Cette production pourra être réalisée sur l'ensemble de la commune. Néanmoins, dans l'optique de diversifier la production de logements, toute opération d'aménagement portant sur un terrain de plus de 1 hectare en tissu urbain existant et en extension urbaine devra intégrer les règles suivantes :

Pour toute opération d'aménagement de plus de 1 ha		Part de locatif aidé/accession abordable	Seuil minimum à respecter	
			Logement locatif social	Accession abordable (sociale et maîtrisée)
Commune SRU en rattrapage (en B1)		Entre 30 et 60 %	Au moins 20 %	Au moins 10 %
Commune SRU en dérogation et en devenir (en B2 ou en C)		Au moins 25 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune urbaine équipée et desservie (en B1)	Taux LLS inférieur à 40 %	Entre 30 et 60 %	Au moins 20 %	Au moins 10 %
	Taux LLS supérieur à 40 %	Entre 25 et 50 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune urbaine équipée et desservie (en B2)		Au moins 25 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune ou pôle périurbain (en B2 ou C)		Au moins 10 %	Pas de seuil minimal	Au moins 10 %

La commune devra notamment, à l'occasion de la prochaine révision ou modification de son document d'urbanisme, définir les outils réglementaires et fonciers pour faciliter cette production, et notamment les OAP ou les ZAD.

Caen la mer se propose d'accompagner les candidats à l'accèsion à la propriété abordable à travers les mesures suivantes :

- ▶ apporter une aide financière aux ménages éligibles à l'accèsion sociale à la propriété. Les aides dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides de Caen la mer et attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de ce PLH.
- ▶ informer les candidats, par le biais de la Maison de l'Habitat, sur les différents dispositifs d'accèsion aidée, les modalités de financement (durée, cumul avec les autres prêts, les conditions de ressources,...), les partenaires associés, les mesures d'encadrement du programme et les mécanismes de sécurisation des dispositifs,
- ▶ pérenniser les opérations de promotion, et notamment la semaine de l'accèsion à la propriété organisée par la Maison de l'Habitat,
- ▶ soutenir la production de logements à prix maîtrisés, à travers, notamment, une labellisation des opérations...

3.2.2. Poursuivre et renforcer le partenariat avec les opérateurs publics et privés

Pour mieux maîtriser la programmation et les prix des opérations, Caen la mer souhaite développer un partenariat et un dialogue systématique avec les communes et les opérateurs. Ainsi, Caen la mer se propose de mobiliser plusieurs leviers :

- ▶ établir une convention partenariale entre Caen la mer et les fédérations d'opérateurs de l'immobilier (cf. action 4.4.2), intervenant sur le territoire qui portera sur les engagements réciproques en vue de s'assurer du développement d'une offre en plein accord avec la politique locale de l'habitat,
- ▶ développer une réflexion collective entre les élus du territoire et les professionnels sur le niveau d'exigence architecturale et urbaine requis afin de développer des quartiers attractifs et durables tout en proposant des prix de sortie maîtrisés adaptés aux besoins des ménages,
- ▶ faciliter le dialogue entre les communes, les promoteurs et les aménageurs avec un appui d'ingénierie.

Sur la base de cet accompagnement, les communes devront :

- ▶ prévoir dans les cahiers des charges de consultations publiques, dans le cadre de projets publics qui devront intégrer de façon systématique les objectifs en matière de production de logements à prix maîtrisé (social et accession), les prix de sortie attendus, les gammes de logements recherchés et les ménages cibles,
- ▶ provoquer un dialogue systématique avec les opérateurs dès le montage de l'opération et tout au long de la réalisation du programme. Les communes pourront, le cas échéant, associer les services de Caen la mer.

3.2.3. Expérimenter des dispositifs innovants permettant de maîtriser les prix de vente des logements

Pour accompagner cette production de logements à prix maîtrisés, Caen la mer s'engage à :

- ▶ poursuivre le dialogue engagé au moment de l'élaboration du PLH avec l'EPFN pour élargir les conditions d'application du Fond de Minoration Foncière aux opérations comportant une part d'accession à coût maîtrisé,
- ▶ étudier la faisabilité de la mise en place d'outils permettant de dissocier le foncier et le bâti en vue de favoriser l'accès à la propriété avec des prix plus avantageux : mise en place du Bail Réel Solidaire (BRS) par le biais de la création d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS),
- ▶ engager un dialogue avec France Domaine sur les enjeux de maîtrise des coûts du foncier compte tenu des coûts de sortie acceptables des opérations et des coûts de la régénération urbaine,
- ▶ valoriser les expériences innovantes sur le territoire permettant de produire du logement à coût maîtrisé : mutualisation d'achats de maîtres d'ouvrage, habitat participatif et coopératif,...



Moyens mis en œuvre

	3.2.1. Produire une offre de logements en accession à prix abordable	3.2.2. Poursuivre et renforcer le partenariat avec les opérateurs publics et privés	3.2.3. Expérimenter des dispositifs innovants permettant de maîtriser les prix de vente des logements
 Porteur de l'action	Direction Habitat	Direction Habitat	Direction Habitat
 Partenaires	Commune, Maison de l'Habitat, promoteurs, aménageurs	Commune, Maison de l'Habitat, promoteurs, aménageurs	Commune, EPFN, France Domaine, Maison de l'Habitat, promoteurs, aménageurs
 Calendrier	2019-2024	2019-2024	2019-2024
 Budget	Fonctionnement		23 000 € étude faisabilité/opportunité OFS (2020)
	Investissement	3 600 000 €	



En lien avec...

- ▶ Action 1.2
- ▶ Action 1.3
- ▶ Action 2.1
- ▶ Action 2.2
- ▶ Action 3.4
- ▶ Action 3.5
- ▶ Action 3.6
- ▶ Action 4.1
- ▶ Action 4.3
- ▶ Action 4.4



Indicateurs de suivi

- ▶ Nombre de logements livrés par an en accession sociale à la propriété
- ▶ Nombre de logement livrés par an à prix maîtrisés

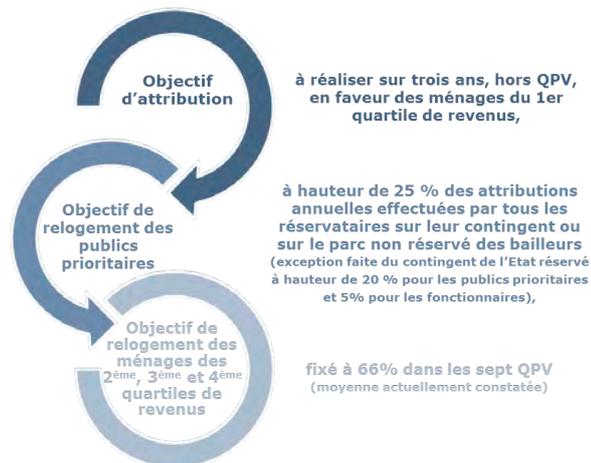
3.3 - Décliner la politique d'attribution en matière de logements sociaux dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)



Objectifs poursuivis

- ▶ Améliorer les équilibres d'occupation du parc social sur la communauté urbaine, en garantissant l'égalité de traitement des demandeurs de logement
- ▶ Améliorer l'attractivité des parcs, notamment en QPV (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville)
- ▶ Animer le partenariat de tous les acteurs concernés autour d'une démarche partagée, générant une vision commune des enjeux et une contribution de chacun au logement des publics prioritaires et visés par la loi Egalité et Citoyenneté
- ▶ Atteindre les 3 objectifs de mixité sociale fixés par la loi Egalité et Citoyenneté

Les 3 objectifs de mixité sociale fixés par la loi Egalité et Citoyenneté



Déclinaison opérationnelle

La démarche d'élaboration de la stratégie en matière d'attributions de logements a permis d'identifier les territoires infra communautaires (communes ou IRIS) disposant de marges de manœuvre pour accueillir davantage de ménages modestes (prioritaires et du 1er quartile de revenus), en considération de l'occupation constatée de leur parc social ; cependant, ces territoires ne disposent pas toujours d'une offre suffisante au regard de la demande qui s'exprime et insuffisamment adaptée en taille et en prix. La présente action est donc éminemment corrélée à la programmation territorialisée de logements sociaux (cf. actions 3.1 et 3.4) qui devra privilégier la production de logements à bas coût de loyer (PLAI) et en petites typologies sur le territoire.

3.3.1 Elaborer et signer la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)

La loi Egalité et Citoyenneté prévoit que la CIA vient en déclinaison du document cadre des orientations en matière d'attributions de logements et doit être signée avec toutes les parties prenantes concourant au processus d'attribution des logements, au premier rang desquels les bailleurs et réservataires. Il s'agit donc, au travers de cette convention de :

- ▶ définir les modalités précises et le calendrier de mise en œuvre des actions de communication citées dans le document cadre et visant à améliorer l'information du demandeur de logement et la transparence sur les modalités d'attribution (support explicatif du processus d'attribution, charte d'attribution sur les modalités de sélection des candidats au logement...),
- ▶ décliner par bailleur, par réservataire et par commune les engagements de chacun permettant d'atteindre les objectifs globaux définis dans le document cadre. Cette déclinaison s'opérera de manière différenciée afin de prendre en compte l'analyse des marges de manœuvre pour l'accueil de ménages modestes et prioritaires, réalisée au stade de l'élaboration de la stratégie et en tenant compte des possibilités offertes par les parcs de chacun des bailleurs,
- ▶ mettre en oeuvre les objectifs de mixité sociale propres aux QPV fixés dans le document cadre et les décliner par bailleur. Concernant le quartier du Chemin Vert à Caen, faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU dans le cadre du NPNRU2, Caen la mer veillera à la cohérence du relogement des ménages issus d'immeubles démolis, avec la stratégie globale du territoire, en s'appuyant sur la charte inter-bailleurs de relogements.

3.3.2 Mettre en place et animer la commission partenariale d'examen des situations, multithématique

Il s'agit de créer une commission multithématique et multipartenariale unique, qui regroupe les différentes instances prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation : la commission de coordination de la CIA, l'instance chargée d'examiner les situations justifiant un examen particulier dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs et la commission de coordination de l'Accord Collectif Intercommunal (ACI).

Cette commission d'échanges, de débats et de régulation de sujets divers afférents à la gestion de la demande et des attributions sur le territoire, constituera particulièrement la commission de coordination de la CIA et l'instance technique de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

En lien avec l'Union pour l'Habitat Social de Normandie et les services de la DDCS du Calvados, cette commission traitera des orientations globales afférentes aux demandes en délai dépassé, demandes de mutations ou relogements du fait de démolitions difficiles à satisfaire, mais également de situations individuelles complexes, à la demande des partenaires, membres de la commission (plans de relogement, situations complexes, relogement de publics prioritaires, demandes sans proposition de logement...).

Elle pourra examiner des dossiers de demandeurs de logement visés par l'ACI et pourra émettre des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé sur le territoire concerné sans se substituer aux décisions de la Commission d'Attribution des Logements (CAL).

Elle sera animée par la Maison de l'Habitat Caen la mer et composée de tous les partenaires concourant au processus d'attribution et représentés au sein de la CIL.

3.3.3 Animer les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

La CIL se réunira annuellement afin d'évaluer la politique d'attribution et de mesurer les évolutions : degré d'atteinte des trois « grands » objectifs, évolution de l'occupation sociale sur chacune des communes et chacun des QPV. Elle mobilisera les travaux de l'observatoire des solidarités territoriales de Caen la mer, mené conjointement avec l'Aucame.

La CIL fera des propositions d'ajustements et de cohérence entre la politique d'attributions et la programmation territorialisée de logements sociaux. Elle examinera l'ensemble du reporting de la commission partenariale d'examen des situations, multi-thématique.



Moyens mis en œuvre

	3.3.1 Élaborer et signer la CIA	3.3.2 Mettre en place et animer la commission partenariale d'examen des situations	3.3.3 Animer les travaux de la CIL
Porteur de l'action	Direction Habitat	Direction Habitat (Maison de l'Habitat)	Direction Habitat
Partenaires	UHSN, Afidem, Bailleurs, Action Logement, communes, DDCS	Services de l'Etat, bailleurs, réservataires, communes, partenaires sociaux	Services de l'Etat, bailleurs, réservataires, membres de la CIL
Calendrier	2019	2019	2019-2024
Budget	Enveloppe financière en lien avec l'action 4.3.4	Enveloppe financière en lien avec l'action 4.3.4	Enveloppe financière en lien avec l'action 4.3.4



En lien avec...

- ▶ Action 3.1
- ▶ Action 3.4



Indicateurs de suivi

- ▶ Nombre de logements sociaux programmés par an, par commune et IRIS (taille, financement, prix de sortie ...)
- ▶ Analyse de la demande et des attributions de LLS, conjointement avec l'AFIDEM : évolution des nombres et pourcentages de logement des ménages ciblés par les 3 objectifs de la loi Egalité Citoyenneté, par commune, par IRIS, par QPV, par bailleur, par réservataire
- ▶ Nombre de réunions de la commission partenariale multithématique (analyse demandes en délai dépassé, analyse des relogements suite aux opérations de démolition ...) ; nombre de dossiers examinés et nombre de relogements effectués
- ▶ Documents de communication produits à l'attention des demandeurs

3.4 - Poursuivre le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée envers les plus défavorisés



Objectifs poursuivis

- ▶ Conforter la production de logements dédiés aux ménages défavorisés et aux populations spécifiques
- ▶ Sécuriser la relation bailleur-locataire et renforcer le travail d'accompagnement des ménages fragiles



Déclinaison opérationnelle

Dans le cadre de la définition des actions à mettre en œuvre envers les publics spécifiques et notamment les ménages défavorisés, fragiles ou encore les jeunes les plus précaires, Caen la mer s'engage à prendre en compte les documents cadres réalisés à l'échelle départementale ou régionale. Il s'agit notamment des documents suivants :

- ▶ Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDAL-HPD) 2017-2022,
- ▶ Le Plan Régional de Santé de Normandie 2018-2022,
- ▶ Le Schéma Départemental de l'Autonomie 2018-2023.

3.4.1 Développer une offre locative très sociale à destination des ménages défavorisés

▶ Dans le parc public

Au-delà des objectifs quantitatifs de production de logements sociaux (cf. action 3.1.1), il est nécessaire de diversifier l'offre, en portant l'accent sur la production de logements de petites tailles (T1 et T2) et accessibles financièrement, au public fragile, et notamment les jeunes les plus précaires, les personnes âgées et handicapées...

A travers ce PLH, Caen la mer inscrit l'objectif de produire 30 % logement locatif social sous financement PLAI. De plus seront privilégiées des opérations de logements de petite taille et adaptées aux capacités financières des ménages. La traduction de cet objectif s'organise autour de la règle suivante :

Dans toute opération de plus de 20 logements locatifs sociaux, 30 % des logements seront de type PLAI dont 50 % de petits logements (T1, T2). L'objectif recherché étant de produire du logement à faible niveau de loyer et reste à charge pour le locataire, Caen la mer sera particulièrement vigilante aux surfaces des logements, à leurs annexes et aux majorations issues des marges locales.

Une aide financière sera accordée à la production de logements sous financement PLAI. Cette aide concernera également les structures collectives ou logements adaptés de type résidence sociale, maison relais...

▶ Dans le parc privé

En complément de la production de logement locatif social (cf action 3.1.1), il conviendra de mobiliser le parc existant, notamment pour développer une offre locative aidée dans les communes. Caen la mer favorisera le développement de logements très sociaux en diffus, en aidant financièrement les opérations d'acquisition-amélioration dans le parc ancien à destination des ménages défavorisés, personnes âgées ou en situation de handicap ou encore les jeunes les plus précaires.

Les conditions et modalités d'attribution des aides financières dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides de Caen la mer. Ces aides seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée annuellement dans le cadre de ce PLH.

3.4.2. Mobiliser les outils permettant de sécuriser la relation bailleur-locataire et renforcer le travail d'accompagnement des ménages fragiles

En complément du développement d'une offre locative très sociale dans le parc existant, il convient de mobiliser les outils permettant de sécuriser la relation bailleur-locataire et de renforcer le travail d'accompagnement des ménages fragiles en pérennisant les dispositifs déjà existants.

Caen la mer poursuivra son aide financière auprès de l'AISCAL (association immobilière sociale du Calvados) et de l'AIS SOLIHA NORMANDIE (l'agence immobilière de protection sociale SOLIHA). Ces associations ont pour objet de favoriser l'insertion et la promotion par le logement des personnes et des familles défavorisées, et plus généralement de toutes celles éprouvant des difficultés à accéder à un logement ou à se maintenir dans leur logement en raison, notamment, de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence.

En parallèle, la Maison de l'Habitat poursuivra la promotion, en appui avec l'AISCAL et l' AIS SOLIHA NORMANDIE, auprès des bailleurs et acteurs relais, des outils et avantages existants en matière d'intermédiation locative, de sous-location et de garanties auprès des propriétaires (Solibail, Visale...). De même la promotion du dispositif de logement ALT sera réalisée auprès des acteurs susceptibles de mobiliser ce dispositif (bailleurs sociaux, associations ...).

Au titre de sa compétence habitat et notamment l'« action en faveur des publics défavorisés », Caen la mer, précédemment gestionnaire du centre d'hébergement d'urgence le Cap Horn, poursuit son soutien financier, au travers d'un conventionnement avec l'ACSEA, nouveau gestionnaire.



Moyens mis en œuvre

	3.4.1 Développer une offre locative très sociale à destination des ménages défavorisés	3.4.2 Mobiliser les outils permettant de sécuriser la relation bailleur-locataire et renforcer le travail d'accompagnement des ménages fragiles
 Porteur de l'action	Direction Habitat	Direction Habitat
 Partenaires	Bailleurs sociaux, Anah,	Maison de l'Habitat, AISCAL, AIS SOLIHA, ACSEA
 Calendrier	2019 - 2024	2019 - 2024
 Budget	Fonctionnement	19 000 € par an AISCAL 4 000 € par an AIS SOLIHA 200 000 € par an ACSEA (Cap Horn)
	Investissement	4 800 000 € sur 6 ans



En lien avec...

- ▶ Action 2.1
- ▶ Action 2.2
- ▶ Action 3.1
- ▶ Action 3.5
- ▶ Action 3.6



Indicateurs de suivi

- ▶ Nombre de PLUS, PLAI et PLS bailleurs livrés annuellement à l'échelle de Caen la mer, par commune et par type d'espace
- ▶ Nombre de PLAI de type T1 et T2 livrés
- ▶ Nombre de logements sociaux produits en acquisition amélioration en secteur diffus, livrés
- ▶ Nombre de logements gérés par l'AISCAL et l' AIS SOLIHA NORMANDIE
- ▶ Nombre de logements ALT disponibles sur le territoire par gestionnaire

3.5 - Adapter le parc existant au vieillissement et au handicap et faire évoluer l'offre nouvelle en conséquence



Objectifs poursuivis

- ▶ Encourager l'adaptation des logements aux personnes en déficit d'autonomie lié à l'âge et/ou au handicap pour favoriser le maintien à domicile
- ▶ Adapter l'offre nouvelle de logements afin de favoriser le parcours résidentiel des personnes âgées et/ou en situation de handicap
- ▶ Favoriser le développement d'une offre de logements diversifiée entre le maintien à domicile et l'établissement spécialisé
- ▶ Améliorer la connaissance et les besoins des personnes en situation de handicap



Déclinaison opérationnelle

Dans le cadre de la définition des actions à mettre en œuvre envers les personnes âgées et en situation de handicap, Caen la mer s'engage à prendre en compte les documents cadres réalisés à l'échelle départementale ou régionale. Il s'agit notamment des documents suivants :

- ▶ Le Plan Régional de Santé de Normandie 2018-2022,
- ▶ Le Schéma Départemental de l'Autonomie 2018-2023.

Caen la mer s'appuiera également sur le programme d'actions réalisé dans le cadre du dispositif ECLAT, mené à l'échelle de Caen la mer et en collaboration avec la CARSAT et SOLIHA, pour mettre en œuvre les actions ci-dessous.

3.5.1 Favoriser l'adaptation des logements existants dans le parc privé et public

La promotion des dispositifs et aides existantes aux travaux et l'accompagnement dans les démarches doivent être développés pour conforter le bien vivre à domicile.

▶ Dans le parc privé :

La mise en œuvre de cette action se fera au travers de l'orientation 2 « veiller à l'attractivité et la qualité des parcs existants », et notamment par la :

- ▶ création d'une plateforme de la rénovation de l'habitat privé qui permettra de rendre plus lisible les aides disponibles et d'accompagner les propriétaires dans leur démarche de rénovation (cf action 2.1.1), et notamment en termes d'adaptation au vieillissement et d'accessibilité,
- ▶ définition d'aides financières apportées aux propriétaires et bailleurs afin de favoriser l'adaptation du parc privé existant (cf. actions 2.1.2 et 2.2.2),
- ▶ mobilisation du parc privé pour développer une offre locative aidée (cf. action 3.1.3) afin de répondre au besoin en petits logements à prix abordable notamment pour les personnes âgées ou en situation de handicap.

Les actions 5.1 et 5.2 du dispositif ECLAT permettront de renforcer cette action à travers l'identification de l'offre de logements privés et publics adaptés au vieillissement et à la perte d'autonomie (accessibilité, équipements adaptée, localisation...) et la création d'une bourse de logements adaptés privés et publics via le dispositif ADALOGIS.

▶ Dans le parc public :

Le parc public doit également prendre en compte ce besoin d'adaptation au vieillissement et à l'handicap. Caen la mer interviendra en apportant un soutien financier aux opérations globales de réhabilitation engagées par les bailleurs sociaux qui intègrent un volet sur l'adaptation au vieillissement et au handicap (cf. action 2.4.1). Les aides dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides de Caen la mer et attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de ce PLH.

Cette action s'appuiera sur le recensement en cours avec les bailleurs sociaux, des besoins dans le parc social et la définition d'un plan pluriannuel d'adaptation des logements, prévu à l'action 4.2 du plan d'action du dispositif ECLAT.

3.5.2 Développer une offre nouvelle de logement social adaptée aux personnes âgées et/ou en situation de handicap

Il est nécessaire de réfléchir à une offre de logement plus inclusif entre le domicile et l'établissement spécialisé (habitat intergénérationnel, habitat groupé, papy loft, colocation...). Caen la mer s'appuiera notamment sur :

- ▶ le Schéma Départemental de l'Autonomie du Calvados qui prévoit d'évaluer les moyens et identifier les besoins sur le territoire en termes d'habitat inclusif et de définir un cahier de charges départemental de ces dispositifs d'habitat inclusif,
- ▶ Le programme d'actions du dispositif ECLAT qui prévoit d'inventorier les différents modes d'hébergement et de restauration alternatifs et d'informer et de promouvoir auprès des partenaires communaux et de porteurs de projets potentiels ces nouveaux modes d'habiter.

Pour accompagner le développement de cette offre nouvelle adaptée aux personnes âgées et en situation de handicap, Caen la mer mobilisera plusieurs leviers :

- ▶ abonder l'aide communautaire apportée à la production de logement locatif social (cf. action 3.4.1) dans le cadre de projet d'habitat inclusif,
- ▶ inciter, dans le cadre de la convention partenariale entre Caen la mer et les bailleurs sociaux (cf. action 4.4.2) et de la feuille de route avec les communes (cf. action 4.4.1), à la production de logements à destination des personnes en perte d'autonomie et/ou de handicap, notamment à proximité des services, équipements, transport en commun et structure collective d'emploi type ESAT,
- ▶ produire des petits logements à prix abordable dans le parc social (cf. action 3.4.1) pour prendre en compte le faible niveau de ressources d'une partie de ce public spécifique.

En lien avec le faible niveau de ressources de certains seniors une réflexion sera à mener sur le soutien à apporter aux structures collectives type EHPAD à destination des personnes en perte d'autonomie à très faible niveau de ressources.

Les conditions et modalités d'attribution des aides financières dédiées à cette action seront définies dans le règlement d'aides de Caen la mer. Ces aides seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée dans le cadre de ce PLH.

3.5.3 Développer un dispositif adapté de rapprochement de l'offre et de la demande de logement social des personnes en situation de handicap

Il convient de réfléchir à l'amélioration du rapprochement entre l'offre et la demande en logement locatif social adapté au handicap à travers la mise en place d'un outil de gestion adéquat. Un dispositif d'enregistrement de l'offre et de la demande de logement social, différencié pour ce public ayant des besoins spécifiques, pourrait être recherché en lien avec la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) et l'Union pour l'Habitat Social de Normandie (UHSN).

3.5.4 Participer à l'identification des besoins des personnes en situation de handicap

Le niveau de connaissance des besoins des personnes en situation de handicap sur Caen la mer est complexe tant le niveau de connaissance et les sources d'informations sont difficiles à appréhender. Un déficit de structures collectives à destination des personnes en situation de handicap est observé sur le territoire, notamment pour les personnes en souffrance psychique. Une meilleure connaissance des besoins des familles d'enfant handicapé est également nécessaire afin de leur permettre de se loger au plus près des lieux de soins et d'accueil.

Compte tenu de ce déficit de connaissance, Caen la mer pourra accompagner tout projet d'identification de l'offre et des besoins de ce public spécifique qui serait envisagé notamment dans le cadre du Schéma Départemental de l'Autonomie ou du Projet Régional de Santé.



Moyens mis en œuvre

	3.5.1	3.5.2	3.5.3	3.5.4
	Favoriser l'adaptation des logements existants dans le parc privé et public	Développer une offre nouvelle de logement social adaptée aux personnes âgées et/ou en situation de handicap	Rapprocher la demande et de l'offre de logement social adapté ds personnes âgées et/ou en situation de handicap	Participer à l'identification des besoins des personnes en situation de handicap
 Porteur de l'action	Direction de l'Habitat	Direction de l'Habitat	Direction de l'Habitat	Direction de l'Habitat
 Partenaires	Anah, Maison de l'Habitat, Bailleurs sociaux, communes, CARSAT	Bailleurs sociaux, communes, CARSAT, Département, Région, MDPH, CAF,	UHSN, MDPH, AFI-DEM, bailleurs sociaux, Maison de l'Habitat	Maison de l'Habitat, Département, MDPH, CAF, CCAS
 Calendrier	2019 - 2024	2019 - 2024	2021	2021
 Budget	Fonctionnement			10 000 € participation à une étude
	Investissement	Enveloppe financière en lien avec les actions 2.1.2 et 2.2.2	Enveloppe financière en lien avec l'action 3.4.1	



En lien avec...

- ▶ Action 2.1
- ▶ Action 2.2
- ▶ Action 3.1
- ▶ Action 3.3
- ▶ Action 4.4



Indicateurs de suivi

- ▶ Nombre de logements privés aidés annuellement pour des travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap
- ▶ Nombre de logements sociaux réhabilités par an pour l'adaptation au vieillissement et/ou au handicap et montant des aides allouées
- ▶ Nombre de logements répondant aux principes d'habitat inclusif aidés financièrement
- ▶ Mise en place d'un outil de gestion de l'offre et de la demande en logement locatif social adapté au vieillissement et handicap
- ▶ Réalisation d'une étude sur l'identification des besoins des personnes en situation de handicap

3.6 - Adapter l'offre en logements aux besoins des jeunes et étudiants



Objectifs poursuivis

- ▶ **Accompagner et sécuriser l'accès au logement des jeunes et étudiants les plus précaires**
- ▶ **Favoriser une offre de logements en réponse aux besoins des jeunes et des étudiants**
- ▶ **Améliorer la connaissance et les besoins en logements des jeunes et des étudiants**



Déclinaison opérationnelle

3.6.1 Favoriser l'accès au logement des jeunes et étudiants

▶ Dans le parc public

A l'image d'autres publics, les jeunes et étudiants en situation de précarité nécessitent de développer une offre de petits logements (T1/T2) à prix abordable et à proximité des services, équipement et transport en commun. Ainsi, Caen la mer mobilisera plusieurs leviers :

- ▶ encourager les bailleurs sociaux à produire des logements de petite taille T1/T2 adaptés aux capacités financières des jeunes et étudiants (cf. actions 3.4.1 et 4.4.2),
- ▶ étudier, dans le cadre de la convention partenariale entre Caen la mer et les bailleurs sociaux (cf. action 4.4.2), la possibilité de développer l'attribution de certains de leur logement aux associations œuvrant pour le logement des jeunes à travers notamment le dispositif de logements ALT,
- ▶ inciter, dans le cadre de la convention partenariale avec les bailleurs sociaux (cf. action 4.4.2) et dans le cadre de la feuille de route avec les communes (cf. action 4.4.1), la production de logements à destination des jeunes et étudiants notamment à proximité des services, équipements, transport en commun, emploi ou lieux de formation.

▶ Dans le parc privé

En complément de l'offre locative sociale, il convient de mobiliser le parc privé existant pour développer une offre locative aidée à destination des jeunes et étudiants les plus précaires. La Communauté urbaine de Caen la mer favorisera le développement d'une offre locative aidée (cf. action 3.1.3) à travers notamment les dispositifs de l'Anah.

Les dispositifs de sécurisation permettant l'accompagnement à l'insertion par le logement des publics jeunes tels que la sous-location, les baux-glissants ou encore le dispositif VISALE (VISA pour le Logement et pour l'Emploi) seront encouragés en vue de leur pérennisation. Caen la mer poursuivra ainsi son soutien financier au CLLAJ, dont l'objectif est de favoriser l'accès au logement des jeunes, de les informer et les orienter dans leur recherche de logement ; pour cela, le CLLAJ assure une mission de médiation locative pour aider les jeunes dans leur recherche de logement et de gestion d'un parc de logements (intermédiation locative). Les permanences du CLLAJ à destination des jeunes qui se tiennent à la Maison de l'Habitat de manière hebdomadaire seront poursuivies.

En parallèle, la Maison de l'Habitat poursuivra la promotion de ces dispositifs en appui avec le CLLAJ.

3.6.2 Évaluer les capacités d'accueil des structures à destination des jeunes et étudiants et notamment les Foyers de Jeunes Travailleurs

La demande au sein des FJT est très importante sur le territoire et le temps de séjour moyen ne cesse de croître. Le rôle de tremplin d'accès au logement de ce type de structure est questionné. Il convient de lancer une étude pour objectiver le besoin des FJT et d'un éventuel développement de ces structures sur l'agglomération.

Caen la mer s'appuiera sur l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes de Normandie qui pourrait réaliser cette étude en associant les directions des FJT présents sur le territoire de Caen la mer et Action Logement.

3.6.3 Disposer d'une meilleure connaissance du public étudiant

Caen la mer attire de nombreux étudiants chaque année et, à ce jour, le marché du logement étudiant ne présente pas de signe de tension sur le territoire. Néanmoins le manque de connaissances sur le logement étudiant (parc privé, développement des résidences privées...) ne permet pas le développement de politiques publiques ciblées et précises.

Il convient de structurer le partenariat dans le cadre de ce PLH réunissant l'ensemble des acteurs œuvrant pour les étudiants (Université, Ecoles, CROUS, bailleurs sociaux, rectorat...) afin de définir la mise en place d'un volet observation

du logement étudiant. Cette observation peut se limiter à quelques indicateurs clés permettant de quantifier et qualifier la population étudiante et ses besoins mais également de réfléchir à une optimisation de l'offre existante (périodes de stage) et au devenir de l'offre de résidences privées. L'université de Caen Normandie, et plus particulièrement l'UFR de Géographie, pourrait être un appui à cette observation à travers, par exemple, la réalisation d'une enquête de terrain dans le cadre d'un module de master.



Moyens mis en œuvre

	3.6.1 Favoriser l'accès au logement des jeunes et étudiants	3.6.2 Évaluer les capacités d'accueil des structures à destination des jeunes et étudiants (FJT)	3.6.3 Disposer d'une meilleure connaissance du public étudiant
 Porteur de l'action	Direction de l'Habitat	Direction de l'Habitat	Direction de l'Habitat
 Partenaires	ANAH, CLLAJ, URAHJ, bailleurs sociaux, Action Logement, communes	URAHJ, Maison de l'habitat, FJT, Action Logement	CROUS, Université, Rectorat, bailleurs sociaux, Action Logement,
 Calendrier	2019-2024	2020	2020-2021
 Budget	Fonctionnement	Subvention CLLAJ 77 000 €	5 000 € participation à une étude
	Investissement		



En lien avec...

- ▶ Action 2.1
- ▶ Action 2.2
- ▶ Action 3.1
- ▶ Action 3.4
- ▶ Action 4.4



Indicateurs de suivi

- ▶ Nombre de jeunes suivis par le CLLAJ
- ▶ Caractéristiques des jeunes suivis par le CLLAJ (âge, activité, ressources, commune de résidence, type de logement actuel et recherché...)
- ▶ Élaboration d'une étude sur les capacités d'accueil des structures à destination des jeunes et notamment les FJT
- ▶ Partenariat mis en place pour l'observation du logement étudiant

3.7 - Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage

Objectifs poursuivis

- ▶ Améliorer l'offre et les conditions d'accueil des gens du voyage sur Caen la mer
- ▶ Réaliser les terrains conformément aux obligations fixées au schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- ▶ Proposer des solutions adaptées aux voyageurs qui se sédentarisent

Déclinaison opérationnelle

Dans le cadre de la définition des actions à mettre en œuvre envers les gens du voyage, Caen la mer va s'appuyer sur le schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé le 26 avril 2018 pour la période 2018-2024.

3.7.1 Construire les terrains d'accueil prévus au schéma départemental

Caen la mer réalisera les terrains prévus pour l'accueil des gens du voyage conformément aux obligations fixées au schéma départemental d'accueil des gens du voyage de 2018 :

- ▶ une aire de grands passages de 2 hectares sur la commune de Ouistreham, ou dans les communes proches au nord de la Communauté urbaine, pour l'accueil des grands rassemblements l'été (cf. reconduction de l'obligation du précédent schéma),
- ▶ 2 aires mixtes de 1 hectare chacune dont 0,3 hectare en stabilisé pour l'accueil des voyageurs en caravanes et hippomobiles sur les communes nouvelles de Thue et Mue et Saline.

Parallèlement aux obligations, le schéma formule des préconisations auxquelles Caen la mer tentera d'apporter des réponses :

- ▶ en recherchant des terrains optionnels (de 1 à 3 ha) qui pourraient être ponctuellement mobilisés pour répondre à des besoins justifiés exceptionnellement, notamment pour les familles accompagnant un voyageur hospitalisé pour une longue durée, ou pour assurer une bonne coordination avec les départements limitrophes lors des pics de grands passages.

3.7.2 Réhabiliter l'aire permanente d'accueil de Ouistreham

La réhabilitation de l'aire permanente de Ouistreham devra être envisagée pour offrir un niveau d'équipement et de service équivalent sur l'ensemble du territoire et permettre une gestion optimisée (consommation de fluide, prépaiement) de cette aire.

Ouverte en 2008, cette aire fonctionne sur un ancien modèle de blocs WC/douche collectif et sur la base d'un tarif forfaitaire puisque les emplacements ne disposent pas de compteur individuel permettant de facturer aux voyageurs les énergies consommées.

Parallèlement, cette aire donne des signes de fragilités et rencontre des difficultés techniques qui rendent nécessaire sa réhabilitation.

La réhabilitation devra tenir compte des préconisations du Plan de Prévention de Risques Multiples.

3.7.3 Identifier les besoins liés à la sédentarisation des gens du voyage

Le diagnostic du schéma a identifié un besoin d'ancrage territorial de la part des voyageurs qui se traduit par un phénomène de sédentarisation sur les aires permanentes d'accueil mais également de stationnement illicite récurrent sur Caen la mer. Le schéma préconise la mise en place d'une Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) afin d'identifier les voyageurs en situation de sédentarisation et mesurer les besoins pour ensuite envisager des solutions pérennes et adaptées, en concertation avec les familles.

La MOUS a vocation à déboucher sur des propositions opérationnelles de type terrain locatif familial, habitat social adapté, logement locatif social, acquisition de terrain... qui impliquent le concours des communes afin d'identifier sur leur territoire des espaces dédiés à l'accueil des gens du voyage.



Moyens mis en œuvre

	3.7.1 Construire les terrains d'accueil prévus au schéma départemental	3.7.2 Réhabiliter l'aire permanente d'accueil de Ouistreham	3.7.3 Identifier les besoins liés à la sédentarisation des gens du voyage
 Porteur de l'action	Direction de l'Habitat	Direction de l'Habitat	Direction de l'Habitat
 Partenaires	Communes	Communes	Etat (DDTM et DDCS), CD14, CAF, communes
 Calendrier	2019-2024	2019-2024	2019-2024
 Budget	Fonctionnement	35 000 € par an	150 000 €
	Investissement	1 400 000 €	900 000 €



En lien avec...

- ▶ Action 3.4



Indicateurs de suivi

- ▶ Nombre de terrains construits conformément au schéma
- ▶ Réhabilitation de l'aire de Ouistreham
- ▶ Nombre de terrains optionnels identifiés
- ▶ MOUS sédentarisation : nombre de ménages identifiés, nombre de projets d'habitat adapté définis, nombre de familles accompagnées jusqu'à une solution d'habitat adapté

Orientation 4

Renforcer les dispositifs de gouvernance et les outils de mise en œuvre du PLH

3 axes d'intervention

*Axe 1 : Poursuivre le partenariat durable mis en place
autour du précédent PLH*

*Axe 2 : Etre attentif et réactif aux effets du PLH sur les équilibres
du territoire*

Axe 3 : Renforcer les outils de mise en œuvre du PLH



4.1 - Poursuivre les dispositifs d'évaluation de la politique de l'habitat et élargir les champs d'observation pour mieux appréhender l'ensemble des marchés



Objectifs poursuivis

- ▶ Connaître et comprendre le marché du logement à l'échelle de Caen la mer
- ▶ Évaluer les effets de la politique de l'habitat sur les marchés locaux et sur les besoins en logements des habitants de Caen la mer
- ▶ Être réactif aux effets du PLH sur les équilibres du territoire
- ▶ Élargir les champs d'observation pour améliorer la connaissance de l'état des parcs privés existants



Déclinaison opérationnelle

4.1.1. Poursuivre le dispositif partenarial d'évaluation

Les dispositifs d'observation mis en œuvre lors du précédent PLH doivent être poursuivis pendant toute la durée de ce programme. Comme précédemment, il s'agit de renseigner et d'actualiser annuellement les indicateurs de suivi, de résultats et d'impact définis dans chaque fiche-action de ce programme.

Ce travail, mené conjointement par la Direction Habitat et l'Aucame, s'appuiera sur les éléments émanant des dispositifs d'observation existants (observatoire habitat de l'Aucame, observatoire foncier du Pôle Métropolitain de Caen Normandie Métropole et observatoire de la promotion immobilière de la fédération des promoteurs immobiliers, OLONN) et sur les données transmises par les partenaires impliqués dans la mise en œuvre des actions (UHSN, Afidem, DREAL, délégation Anah,...). Cette démarche d'observation/évaluation sera renforcée par l'intégration de nouveaux champs d'observation afin notamment d'évaluer plus finement l'impact de la politique de l'habitat sur les parcs existants (privé et social), d'analyser plus précisément certains segments (le logement à coût abordable par exemple) ou de mettre en place des outils d'observation foncière.

En support de la délibération annuelle du bilan PLH, une note annuelle de suivi et d'évaluation et un bilan à mi-parcours du PLH seront élaborés. Les résultats de ce travail seront partagés avec les communes et l'ensemble des acteurs lors de la Conférence des acteurs du PLH.

4.1.2. Faire évoluer l'outil de suivi de livraisons de logements

Le dispositif d'observation de la précédente programmation s'est fortement appuyé sur l'enquête de livraisons de logements et de suivi de projets réalisée annuellement par la Direction Habitat auprès des communes de Caen la mer. Ce recensement est un outil indispensable pour connaître le volume de logements livrés chaque année et anticiper le volume de logements à venir. Le passage à 50 communes rend l'exercice chronophage et nécessite de faire évoluer l'outil.

En coordination avec le service d'instruction des permis de construire (ADS), les Directions de l'Urbanisme et des Systèmes d'Information, des outils de suivi et de cartographie dynamique des permis de construire et des permis d'aménager devront être mis en place, en concertation avec les communes.

4.1.3. Créer un observatoire foncier pour affiner la connaissance du marché local et réajuster éventuellement certains objectifs

Outil d'aide à la décision, l'observatoire foncier permettra de suivre les marchés et d'anticiper une éventuelle réactualisation des objectifs ou des moyens supplémentaires à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés initialement. Une série d'indicateurs sera définie pour :

- ▶ suivre l'évolution annuelle des marchés immobiliers afin de comprendre les processus de valeur et de connaître les prix sur le marché immobilier,
- ▶ connaître la consommation d'espace afin d'anticiper l'évolution de l'occupation du sol et les potentiels d'urbanisation,
- ▶ évaluer l'impact des politiques locales et l'efficacité des outils mobilisés.

Caen la mer travaillera avec l'Aucame et en lien avec l'observatoire foncier de Caen Normandie Métropole.

4.1.4 Étudier la faisabilité de la mise en place d'un observatoire des loyers

Avec les observatoires locaux (Aucame, OLONN,...) et les données fournis par les partenaires (UHSN, AFIDEM...), Caen la mer dispose d'une bonne vision de son territoire et de ses marchés locaux de l'Habitat. Un secteur est aujourd'hui méconnu et pourtant concentre de multiples enjeux : celui de la location privée.

Afin de mieux connaître les données disponibles, Caen la mer réunira l'ensemble des partenaires susceptibles d'alimenter un observatoire des loyers : Chambre des Notaires, FNAIM, UNIS et UNPI. Cette réunion aura pour objet de connaître les données disponibles et d'engager la discussion avec les partenaires sur un éventuel partenariat.

En fonction du résultat de cette concertation, Caen la mer jugera de la faisabilité de mettre en place un observatoire des loyers à l'échelle de la communauté urbaine et définira, le cas échéant, les modalités de mise en œuvre.

4.1.5. Observer le parc social et son occupation

A partir du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), une cartographie du parc social sera réalisée par l'Aucame. Elle permettra de localiser à l'adresse l'ensemble du patrimoine géré par les bailleurs sociaux, de visualiser précisément la localisation de ce parc et de connaître leurs caractéristiques principales : bailleurs, typologies des logements, dates de livraisons, financement d'origine, loyers,...

Caen la mer s'emploiera à utiliser et promouvoir l'outil cartographique de l'occupation du parc social créé par le GIP-SNE et mis à disposition des collectivités, au-delà de sa vocation d'aide à la décision d'attribution pour les CAL des organismes HLM. Cet outil complètera les analyses de l'observatoire habitat de l'Aucame et alimentera les travaux d'analyse annuels de la CIL, en complément des statistiques fournies par l'AFIDEM.



Moyens mis en œuvre

	4.1.1 Poursuivre le dispositif partenarial d'évaluation	4.1.2 Réfléchir à faire évoluer l'outil de suivi de livraisons de logements	4.1.3 Observer les marchés fonciers	4.1.4 Étudier la faisabilité d'un observatoire des loyers	4.1.5 Observer le parc social et son occupation
 Porteur de l'action	Direction de l'Habitat	Direction de l'Habitat	Direction des Affaires Foncières	Direction de l'Habitat	Direction de l'Habitat
 Partenaires	Communes, Aucame, Pôle Métropolitain Caen-Normandie Métropole, OLONN, USHN, DREAL Normandie,...	Direction de l'Urbanisme, service (ADS), Direction des systèmes d'Information, communes	Direction de l'Habitat Aucame, Pôle Métropolitain Caen-Normandie Métropole, EPFN, Région Normandie	Chambre des Notaires, FNAIM, UNIS, UNPI, Aucame	Aucame, UHSN
 Calendrier	2019-2024	2019-2020	2019-2024	2019-2020	2019-2024
 Budget	Fonctionnement			12 000 € étude de préfiguration	
	Investissement				



En lien avec...

- ▶ L'ensemble des actions



Indicateurs de suivi

- ▶ Note de suivi et d'évaluation du PLH et bilan à mi-parcours
- ▶ Évolution de l'outil de suivi de livraisons de logement
- ▶ Mise en place de l'observatoire foncier
- ▶ Conclusion de la concertation des partenaires pour structurer un observatoire des loyers

4.2 - Analyser l'impact de la production de logements sur les différents marchés et segments de l'offre



Objectifs poursuivis

- ▶ Évaluer l'impact de la construction neuve sur les marchés immobiliers
- ▶ Être réactif aux effets du PLH sur les équilibres du territoire
- ▶ Intégrer de la souplesse pour s'ajuster aux contextes des marchés locaux



Déclinaison opérationnelle

4.2.1. Détecter les problèmes de déqualification du parc existant

En collaboration avec l'observatoire habitat de l'Aucame, Caen la mer suivra annuellement une série d'indicateurs permettant de détecter les éventuels problèmes de déqualification du parc. A l'échelle des quartiers de Caen la mer, seront particulièrement observées :

- ▶ l'évolution de la vacance des logements : une cartographie du parc de logements vacants (THLV) et un croisement avec certaines bases (Fichiers Fonciers) sera réalisé par l'Aucame. Outil d'alerte, il a pour but d'établir le nombre de biens vacants, de caractériser ces logements et de qualifier de manière fine les raisons de cette vacance,
- ▶ l'évolution de l'attractivité des logements collectifs anciens : il est nécessaire de suivre quelques indicateurs clés (prix au m², nombre de mutations, turn-over et positionnement du quartier (IRIS) par rapport au reste de la commune).

L'Aucame réalisera, dans le cadre de son observatoire habitat, un tableau de bord annuel de suivi des marchés immobiliers à l'échelle de Caen la mer dès la première année de mise en œuvre du PLH. Une série d'indicateurs sera définie pour suivre l'évolution de ces marchés et les risques de concurrence entre les différents programmes.

Afin de compléter la connaissance du parc des copropriétés, nécessitant une vigilance des collectivités publiques plus soutenue compte-tenu de son mode d'organisation, Caen la mer mobilisera, à façon, les sources de données disponibles, dont le Registre National d'Immatriculation.

Ce tableau de bord, ainsi que les éléments de la vacance et de maintien à niveau du parc collectif seront présentés annuellement au groupe de travail PLH, à la Conférence des Maires (cf. action 4.3.1) et à la Conférence des acteurs du PLH (cf. action 4.3.3).

4.2.2. Mesurer l'impact du Pinel et de sa réforme sur les communes de Caen la mer

Ces dernières années, le marché immobilier caennais a connu une forte production de logement, et notamment de logements collectifs, grâce aux avantages fiscaux de la loi Pinel. Selon les dispositions de la loi de finances pour 2018, ce dispositif de défiscalisation ne concerne plus, à partir de 2018, les communes en B2 et C de Caen la mer ; il est, par ailleurs, limité au 31 décembre 2021 dans les communes en B1.

Il est intéressant, pour orienter ou réorienter la politique du logement, de mieux connaître l'impact de ce dispositif et de sa réforme sur le marché local. Ce travail se fera en collaboration avec les observatoires locaux (Aucame et OLONN). Ces résultats pourront être présentés lors de la Conférence des acteurs du PLH.



Moyens mis en œuvre

	4.2.1 Détecter les problèmes de déqualification du parc existant	4.2.2 Mesurer l'impact du Pinel et sa réforme sur les communes de Caen la mer
 Porteur de l'action	Direction Habitat	Direction Habitat
 Partenaires	Anah, Aucame, Olonn	Aucame, Olonn
 Calendrier	2019-2024	2019-2021
 Budget		



En lien avec...

- ▶ L'ensemble des actions



Indicateurs de suivi

- ▶ Évolution de la vacance par IRIS et par commune
- ▶ Réalisation des tableaux de bord annuels de suivi des marchés immobiliers
- ▶ Étude de l'impact du dispositif de défiscalisation PINEL et sa réforme sur les communes
- ▶ Réalisation du tableau de bord annuel de suivi des marchés immobiliers

4.3 - Renforcer les outils de gouvernance du PLH



Objectifs poursuivis

- ▶ **Mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat de Caen la mer**
- ▶ **Suivre et évaluer le dispositif**
- ▶ **Réorienter et réajuster, si nécessaire, la politique de l'habitat**



Déclinaison opérationnelle

4.3.1. Conforter le suivi politique du PLH

Dans la continuité du précédent PLH, la conduite et le suivi de la mise en œuvre des actions seront assurés par deux types de dispositif :

▶ **Le groupe de travail de mise en œuvre du PLH :**

Cette instance sera composée des vices-présidents en charge de l'habitat, de l'urbanisme et PLUi, des élus représentatifs de l'armature urbaine du PLH et des Directions de Caen la mer impliquées dans ce PLH (Habitat, Urbanisme, Affaires Foncières, Transport, Développement Durable). Elle aura pour objet de suivre la mise en œuvre de la politique de l'habitat et préparer les réunions du comité de pilotage. Sur la base des dispositifs d'observation et de l'outil de suivi des livraisons de logements, ce groupe de travail aura pour mission annuelle de suivre les réalisations au regard de la programmation et de réorienter cette dernière si besoin à l'échelle du secteur de l'armature urbaine. Pour ce faire, il pourra réunir à façon les communes appartenant à un même type d'espace. Il s'agit de mettre en perspective les projets d'habitat des 50 communes, d'anticiper les volumes de logements livrés, d'évaluer les risques de « concurrence » entre les programmes et de comprendre les effets du PLH sur les marchés locaux de l'habitat.

▶ **Le comité de pilotage de mise en œuvre du PLH :**

Sur la base des travaux du groupe de travail, son rôle sera de suivre la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH, de réajuster si nécessaire les objectifs et les moyens mis en œuvre, et de veiller à la mise en œuvre des actions inscrites dans le PLH. La Conférence des Maires constituera cette instance politique, préparatoire à la conférence des acteurs du PLH.

4.3.2. Renforcer la coordination entre les différentes Directions de Caen la mer

Dans la continuité de la démarche d'élaboration du PLH, des réunions régulières seront organisées entre les différents services de Caen la mer. Cette transversalité renforcée entre les différentes Directions communautaires aura pour but :

- ▶ d'assurer la cohérence des actions menées avec la politique de l'habitat définie dans le PLH,
- ▶ d'impulser une approche transversale entre les politiques de l'habitat, d'urbanisme, d'aménagement, de transport, foncière et de développement durable,
- ▶ de favoriser une démarche efficace pour une mise en œuvre du PLH dans un contexte budgétaire contraint,
- ▶ d'anticiper l'élaboration du futur PLUi de Caen la mer.

4.3.3. Pérenniser le partenariat actif avec les acteurs impliqués dans la mise en œuvre du PLH

Un partenariat important avec les acteurs du logement a été impulsé lors du dernier PLH de Caen la mer. Les échanges qu'il produit permettent de confronter les différents points de vue et avancer ensemble pour mettre en œuvre la politique intercommunale de l'habitat.

Les temps d'échanges doivent donc être développés afin de rendre compte des actions engagées, d'échanger, de débattre autour de la réalisation des objectifs du PLH et de poursuivre la mobilisation de l'ensemble des partenaires. La Direction Habitat continuera de :

- ▶ animer et organiser la Conférence des acteurs du PLH qui réunit tous les ans l'ensemble des communes et des partenaires impliqués dans la mise en œuvre du programme,

- ▶ animer et organiser, conjointement avec les services de l'Etat, la Conférence Intercommunale du Logement,
- ▶ animer le réseau des acteurs du PLH en proposant des rencontres régulières avec l'ensemble des acteurs du territoire (services de l'Etat, bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, associations,...). Ce partenariat pourra être renforcé en direction de partenaires tels que l'Ordre des Architectes de Normandie pour notamment débattre et réfléchir à l'évolution des formes urbaines, le réseau bancaire, France Domaine, les partenaires en lien avec le logement étudiant (Université, Rectorat,...).

4.3.4. Renforcer les moyens dédiés à la mise en œuvre du PLH

Tableau de synthèse financier en annexe

La mise en œuvre des actions du PLH, qui comportent des axes d'intervention nouveaux (politique d'amélioration du parc privé, animation et mise en œuvre de la politique d'attributions des logements sociaux etc...) et qui sous-tendent de développer de nouvelles méthodologies de travail (élaborer une feuille de route avec les communes et conventionner les opérateurs publics et privés, développement de l'analyse et de l'expertise en matière d'observation du fonctionnement des marchés et des effets des politiques et dispositifs mis en place ...), va s'avérer consommatrice en temps ; aussi l'organisation de Caen la mer doit-elle être renforcée et notamment dans le cadre de la transversalité qui est recherchée entre les directions de la collectivité, à l'occasion du lancement des travaux d'élaboration du futur PLUI. Une forte articulation et collaboration des Directions de l'habitat et de l'Urbanisme (service planification) doit présider à l'accompagnement des communes par Caen la mer.



Moyens mis en œuvre

	4.3.1 Conforter le suivi politique du PLH	4.3.2 Renforcer la coordination entre les différentes Directions de Caen la mer	4.3.3 Pérenniser le partenariat avec les organismes impliqués dans la mise en œuvre du PLH	4.3.4 Renforcer les moyens dédiés à la mise en œuvre du PLH
Porteur de l'action	Direction Habitat	Direction de l'Habitat	Direction de l'Habitat	Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme
Partenaires	Les Directions de Caen la mer	Les Directions de Caen la mer	Commune et l'ensemble des partenaires	Les Directions de Caen la mer et la Maison de l'Habitat
Calendrier	2019-2024	2019-2024	2019-2024	2019-2024
Budget	Fonctionnement			45 000 € 1 poste (1ETP)
	Investissement			



En lien avec...

- ▶ L'ensemble des actions



Indicateurs de suivi

- ▶ Nombre de réunions du groupe de travail PLH
- ▶ Nombre de réunions en Conférence des Maires
- ▶ Nombre de rencontres avec les acteurs de l'habitat
- ▶ Création de poste

4.4 - Renforcer le partenariat pour décliner les objectifs du PLH



Objectifs poursuivis

- Mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat de Caen la mer



Déclinaison opérationnelle

4.4.1. Élaborer une feuille de route avec les communes

Le P.L.H. constitue le socle commun de la politique de l'habitat entre Caen la mer et l'ensemble des communes. Sa mise en œuvre relève de chaque commune qui contribue à la réalisation de l'objectif communautaire.

Dans ce cadre, Caen la mer propose aux communes d'établir une feuille de route qui va chercher à décliner, sur les six prochaines années, les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH. Au travers de ce document, il sera précisé à l'échelle de chaque commune ce que le PLH prévoit. Ainsi, Les communes veillent à :

- respecter l'ensemble des objectifs définis dans le document d'orientations et le programme d'actions :
 - de livraisons de logements inscrits pour la période 2019-2024,
 - de densités préconisées pour les opérations en extension urbaine et en tissu urbain existant,
 - de production de logement social et abordable,
 - de mise en place les outils nécessaires pour produire du logement dans les tissus urbains ;
- définir les objectifs de répartition en matière des formes urbaines (individuelle, collective et intermédiaire). Ces objectifs devront intégrer une mixité de formes urbaines. Ils devront également être fixés dans le respect des densités définies dans le programme d'actions ;
- Définir, pour les grandes opérations d'ensemble d'initiative publique, des cahiers des charges qui intègrent de façon claire les objectifs qualitatifs de PLH, notamment en matière de production de logement à prix abordable. Ils définiront notamment les prix de sortie et les typologies de logements attendus ;
- respecter les orientations d'attribution de logements sociaux définies dans la CIA (Convention Intercommunale d'Attributions) et faciliter l'accueil des publics spécifiques (jeunes, personnes âgées et handicapées, publics prioritaires et gens du voyage...) ;
- développer, en lien avec les besoins recensés dans ce PLH, une offre de logements à destination des populations spécifiques.

Pour cela, Caen la mer veille à :

- déclencher les aides financières pour la production de logement locatif social et de logement en accession sociale et pour la réalisation du parc existant (social et privé),
- apporter une assistance technique à la demande des communes : accompagner les communes pour faciliter la production de logements au sein des tissus urbains existants (aide à la mobilisation des outils fonciers les plus adaptés ...),
- apporter un conseil dans la définition des cahiers des charges, assister les communes dans leur dialogue avec les opérateurs en amont des opérations (définition des cibles de ménages, des prix de sortie des logements, des types de produits ...), mettre à disposition des données de l'observatoire,
- réaliser un guide pratique pour la prise en compte des objectifs du PLH dès son approbation, afin d'explicitier les différentes modalités d'application du document et de donner des exemples de réalisation intégrant les principes recherchés.

4.4.2. Conventionner avec les bailleurs sociaux et les opérateurs privés

Caen la mer s'engage à élaborer une convention partenariale avec l'UHSN, les bailleurs sociaux et Action Logement, intervenant sur le territoire. Elle établira les engagements réciproques en vue de s'assurer du plein accord des acteurs avec la politique locale de l'habitat tout en veillant à une mise en œuvre qui préserve leur modèle économique. Il s'agira de veiller à une répartition du volume de production neuve entre organismes qui conjugue le respect de leur diversité d'intervention avec les objectifs du PLH.

En contrepartie des aides et de l'accompagnement de Caen la mer, les signataires s'engageront à :

- ▶ respecter le volume de production neuve prévue dans la programmation du PLH et ses orientations (petits logements à bas niveau de loyer notamment),
- ▶ favoriser la production et la réhabilitation de logements performants au plan énergétique,
- ▶ favoriser l'accueil dans le parc existant ou futur, des publics spécifiques (public jeune, personnes âgées et handicapées, gens du voyage, public prioritaire) dans des logements dits familiaux ou dans des logements adaptés ou en structures collectives,
- ▶ favoriser la production d'une offre à destination des publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, handicapées et gens du voyage).

Cette convention s'appuiera également sur le recensement des réhabilitations et des démolitions (volume et localisation) que chaque bailleur sera amené à réaliser sur la durée du PLH, ainsi que sur les orientations en matière d'acquisition améliorée en diffus, de VEFA et de vente de patrimoine.

Il conviendra de formaliser avec les partenaires et les acteurs du logement (fédérations, association OLONN) une convention afin de décliner les objectifs de ce PLH, notamment en termes d'accession abordable et de partager les principes de travail.

Moyens mis en œuvre

	4.4.1 Élaborer une feuille de route avec les communes	4.4.2 Conventionner avec les bailleurs sociaux et les promoteurs
 Porteur de l'action	Direction de l'Habitat	Direction de l'Habitat
 Partenaires	Direction de l'Urbanisme, communes	Les Directions de Caen la mer
 Calendrier	2019-2024	2019-2024
 Budget		

En lien avec...

- ▶ L'ensemble des actions

Indicateurs de suivi

- ▶ Feuille de route avec les communes
- ▶ Conventionnement avec les bailleurs sociaux
- ▶ Conventionnement avec les promoteurs

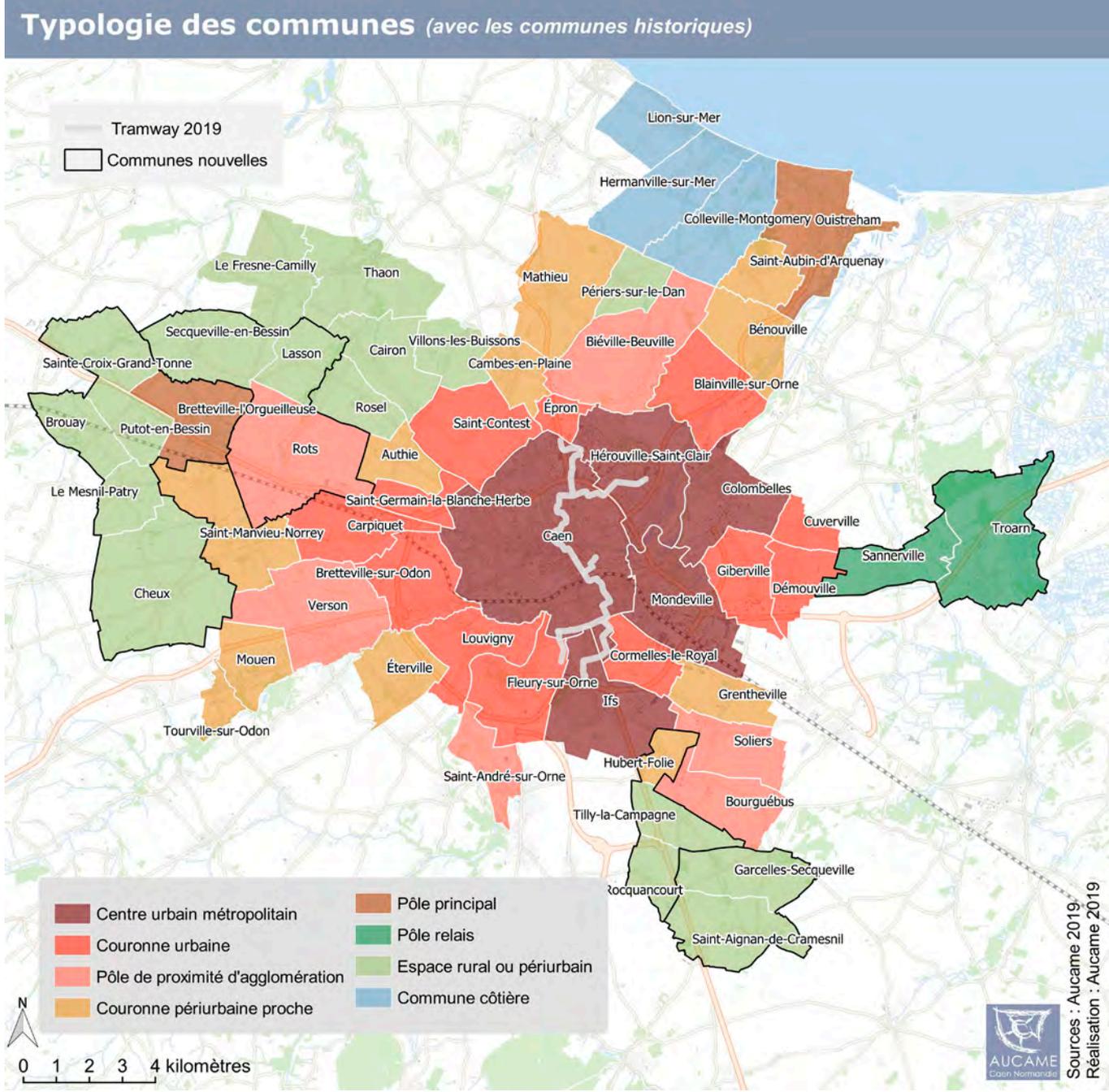
Annexes



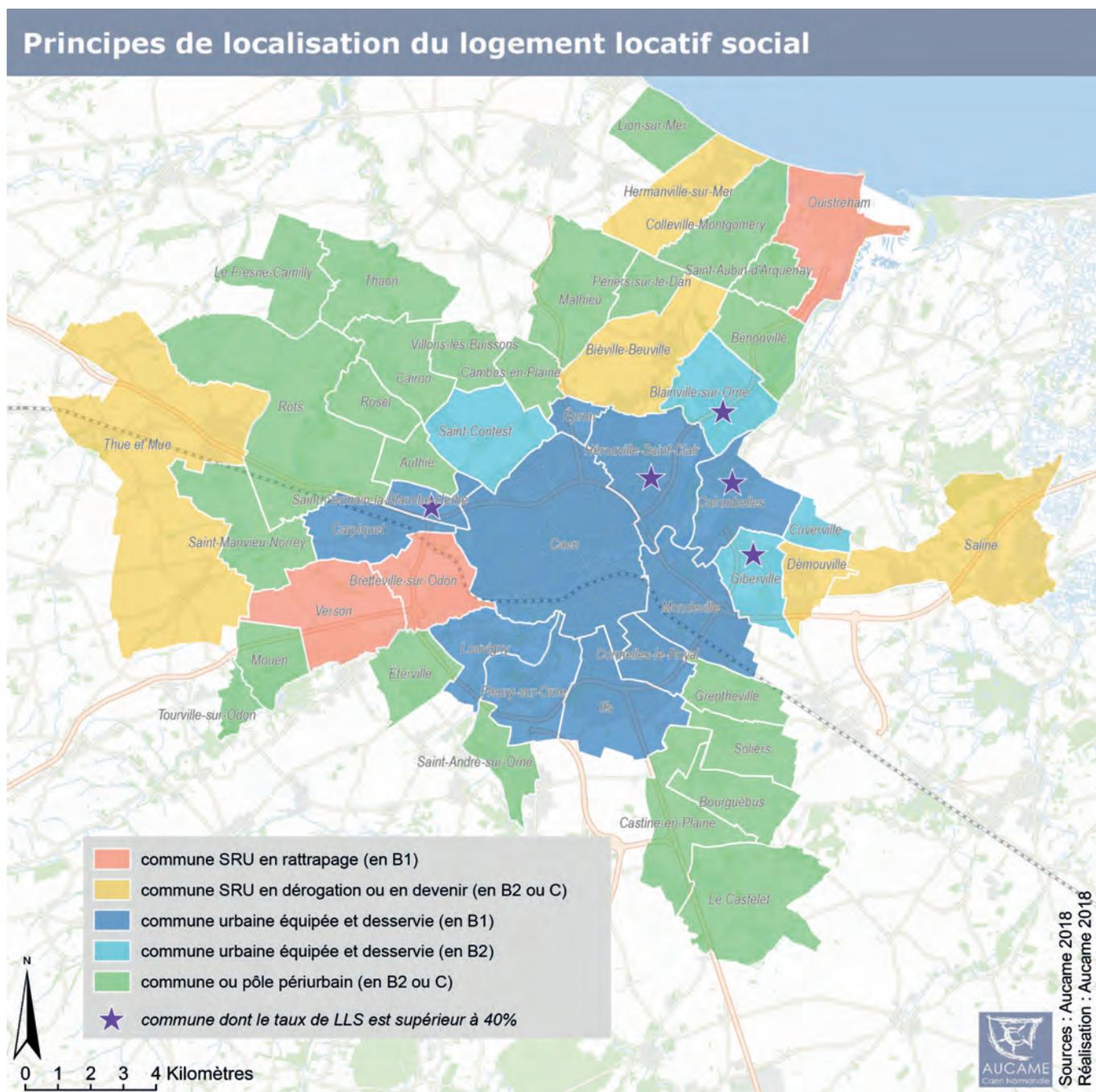
Annexes

Annexe 1

Armature urbaine du PLH



Principes de localisation du logement social



Annexe 3

Orientations	Actions	TOTAL investisse-ment 6 ans	Dépenses fonctionnement						Total fonction-nement sur 6 ans	TOTAL GLOBAL sur 6 ans
			année 1 2019	année 2 2020	année 3 2021	année 4 2022	année 5 2023	année 6 2024		
Orientation 1 : Inscrire le PLH dans une démarche prospective en matière de production de logements	1.1. Encadrer la production de logements en cohérence avec les objectifs fixés sur le long terme								150 000 €	150 000 €
	1.2. Privilégier la production de logements dans les tissus urbains existants									
	1.3. Définir une stratégie foncière		75 000 €	75 000 €						
	1.4. Promouvoir des formes d'habitat durables et attractives									
Orientation 2 : Veiller à l'attractivité et la qualité des parcs existants	2.1. Accompagner les habitants de Caen la mer dans leur démarche de rénovation, et notamment énergétique	2 400 000 €	1 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	1 670 000 €	7 725 000 €
	2.2 Mettre en œuvre les actions communautaires d'amélioration du parc privé sur les thématiques prioritaires	25 000 €	80 000 €	100 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €		
	2.3. Prévenir la dégradation des copropriétés privées des années 1950-1980	30 000 €	89 000 €	50 000 €						
	2.4. Poursuivre la réhabilitation du parc social	3 600 000 €								
Orientation 3 : Proposer des solutions de logements adaptées aux besoins spécifiques de certains habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels	3.1. Produire du logement locatif aidé en fonction de la capacité d'accueil des communes	1 600 000 €							2 128 000 €	14 428 000 €
	3.2. Renforcer la production de logements abordables, en accession sociale à la propriété et en accession à prix maîtrisé	3 600 000 €		23 000 €						
	3.3 Décliner la politique d'attribution en matière de logements sociaux dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)									
	3.4. Poursuivre le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée envers les plus défavorisés	4 800 000 €	223 000 €	223 000 €	223 000 €	223 000 €	223 000 €	223 000 €		
	3.5. Adapter le parc existant au vieillissement et au handicap et faire évoluer l'offre nouvelle en conséquence				10 000 €					
	3.6. Adapter l'offre en logements aux besoins des jeunes et étudiants		77 000 €	82 000 €	77 000 €	77 000 €	77 000 €	77 000 €		
	3.7. Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage	2 300 000 €			30 000 €	80 000 €	90 000 €	90 000 €		
Orientation 4 : Poursuivre les dispositifs de gouvernance et renforcer les outils de mise en œuvre du PLH	4.1. Poursuivre les dispositifs d'évaluation de la politique de l'habitat et élargir les champs d'observation pour mieux appréhender l'ensemble des marchés			12 000 €					237 000 €	237 000 €
	4.2. Analyser l'impact de la production de logements sur les différents marchés et segments de l'offre									
	4.3. Renforcer les outils de gouvernance du PLH		45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €			
	4.4. Contractualiser pour décliner les objectifs du PLH									
Sous-total des actions		18 355 000 €	470 000 €	760 000 €	760 000 €	725 000 €	735 000 €	735 000 €	4 185 000 €	22 540 000 €
Fonctionnement de la Direction Habitat, Maison Habitat, service gens du voyage		300 000 €	1 305 000 €	1 305 000 €	1 305 000 €	1 305 000 €	1 305 000 €	1 305 000 €	7 830 000 €	8 130 000 €
TOTAL		18 655 000 €	1 775 000 €	2 065 000 €	2 065 000 €	2 030 000 €	2 040 000 €	2 040 000 €	12 015 000 €	30 670 000 €

Réalisation :
CU Caen la mer & Aucame
2019

Mise en page :
Aucame

Communauté urbaine Caen la mer

16 rue Rosa Parks
CS 52700
14027 CAEN CEDEX 9
Tél. : 02 31 39 40 00
www.caenlamer.fr



Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole

21 rue de la Miséricorde
14000 CAEN

Tél. : 02 31 86 94 00
contact@aucame.fr
www.aucame.fr



Réalisation :
CU Caen la mer & Aucame

Mise en page :
Aucame



AUCAME
Caen Normandie