



PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

2021–2027

BILAN ANNUEL 2022

Sommaire

PREAMBULE : Rappel des objectifs du programme local de l’habitat (2021–2027)	5
Les orientations stratégiques	8
La création de nouveaux logements	9
Statut de l’avancement des actions du programme local de l’habitat	10
Partie 1 : La production de logements : réalisation et objectifs	11
1.1 La création de logements en 2022 (fiche-action H0)	11
1.2 Zoom sur le parc social	14
Les logements issus du parc HLM.....	14
Les logements communaux.....	16
Les logements conventionnés avec l’agence nationale de l’habitat	18
Le dispositif de l’article 55 de la loi SRU.....	21
1.3 Réalisation des objectifs par commune depuis 2021.....	22
Partie 2 : Programme d’actions mis en œuvre en 2022.....	23
2.1 Les enjeux du parc existant	23
2.1.1 La valorisation et l’optimisation du parc existant (fiche action H1).....	23
2.1.2 Zoom sur les opérations d’amélioration de l’habitat (fiches actions H1.1 et H1.2).....	26
2.1.3 Le programme opérationnel de prévention et d’accompagnement des copropriétés (fiche action H1.3)	27
2.1.2 L’optimisation du tissu urbain existant et la reconquête du bâti existant (fiche action H2) ...	28
2.1.2.1 La mobilisation des logements vacants.....	28
2.1.2.2 Les aides à la réalisation d’opération de renouvellement urbain (fiche action H2.3)	33
2.1.2.3 La maîtrise du foncier	33
2.1.2.4 La transformation des résidences secondaires en résidences principales	34
2.2 Le développement des offres dédiées aux publics spécifiques (fiche action H3)	35
2.2.1 Répondre aux besoins des gens du voyage et aux obligations règlementaires (fiche action H3.3)	35
2.2.2 Développer une offre de logements dédiées aux besoins des jeunes (fiche action H3.1) ..	36
2.3 Maintenir la mixité sociale (fiche action H4).....	37
2.4 Observer et développer la connaissance (fiche action H5).....	37
2.5 Communiquer et animer le partenariat (fiche action H6).....	38
2.5.1 Les actions de communication (fiche action H6.1)	38
2.5.2 L’animation du partenariat (fiche action H6.2)	39
Annexes	41

Outil central de la politique locale de l'habitat, le programme local de l'habitat de Saint-Lô Agglo, approuvé le 22 mars 2021, et devenu exécutoire le 30 mars 2021, définit la politique de l'habitat sur le territoire de Saint-Lô Agglo pour une durée de six ans, soit jusqu'au 30 mars 2027.

Par le biais de ce document de planification, différentes orientations ont été mises en avant afin de répartir les logements de manière plus équilibrée sur le territoire de chaque commune. Cette répartition des logements doit également se faire en lien avec d'autres documents stratégiques du territoire, notamment le schéma de cohérence territoriale, qui demande à rationaliser la consommation foncière et à privilégier la cohérence avec l'urbanisation déjà existante.

Le programme local de l'habitat expose différentes actions thématiques permettant, durant cette période de six ans, d'améliorer l'habitat sur le territoire de l'agglomération, mais aussi, de redynamiser les centres-bourgs par des nouvelles constructions, ou encore la rénovation de logements existants.

Il a déjà été mis en place au cours du premier semestre 2020, deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat, une de droit commun, et une de renouvellement urbain intégrée au programme Action Cœur de Ville (fiche-action H1.1 Elaboration et mise en œuvre d'une OPAH et d'une OPAH RU et H1.2 Soutenir la rénovation du parc existant pour renforcer son attractivité).

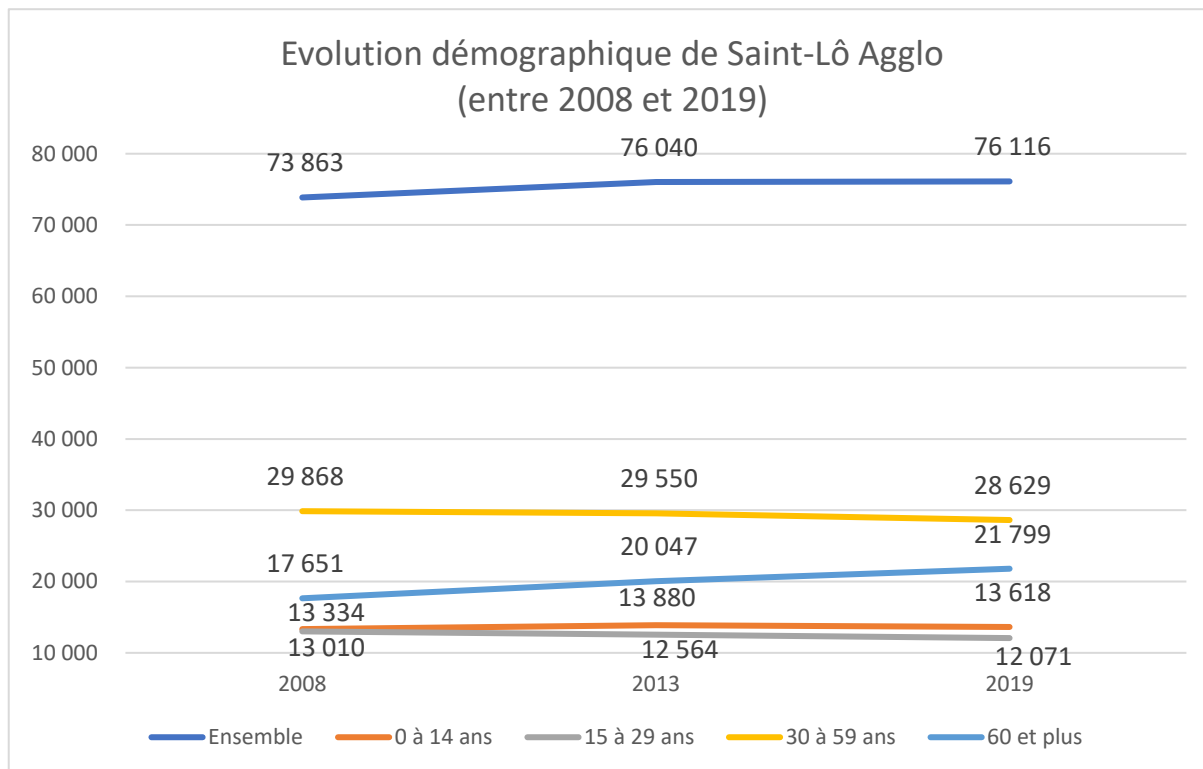
Un programme de prévention et d'accompagnement des copropriétés également a été mis en place (fiche-action H1.3 POPAC : programme de prévention et d'accompagnement des copropriétés) afin d'accompagner les copropriétés de la ville de Saint-Lô, et plus précisément la structuration des cours communes à plusieurs copropriétés. Et enfin, des actions spécifiques sur la communication des projets du programme local de l'habitat (fiche-action H6.1 Communication) sont régulièrement menées, notamment en direction des habitants et de l'ensemble des élus.

La loi prévoit l'obligation de réalisation des bilans annuels et triennaux du programme local de l'habitat à compter de sa date d'exécution, notamment pour le décompte de la création de logements (articles L. 302-3 et R. 302-13 du code de la construction et de l'habitation). Ce bilan 2022 constitue ainsi le deuxième bilan annuel du PLH 2021-2027 de Saint-Lô Agglo.

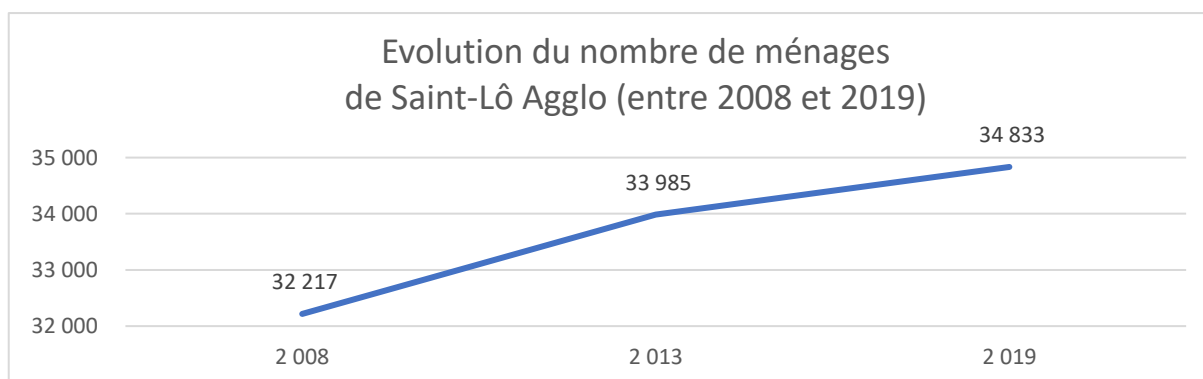
C'est dans le cadre de cette communication, et particulièrement par l'obligation de réaliser des bilans annuels du programme local de l'habitat, qu'il est donc important de faire l'analyse des fiches actions réalisées au cours de cette deuxième année 2022.

PREAMBULE : Rappel des objectifs du programme local de l'habitat (2021–2027)

Comptant 76 116¹ habitants sur son territoire, Saint-Lô Agglo voit depuis 2008 une augmentation de sa population (+ 4,11 %), principalement au nord du territoire. Mais celle-ci est de plus en plus vieillissante (+ 23,5 % des plus de soixante ans entre 2008 et 2019), et la part des jeunes actifs (15 - 29 ans) est, quant à elle, en diminution (- 7,69 %). Cette tendance est également similaire d'un point de vue national, avec une augmentation de 24,66 % des plus de 60 ans, et une baisse de 2,60 % des 15 - 29 ans, sur la même période.

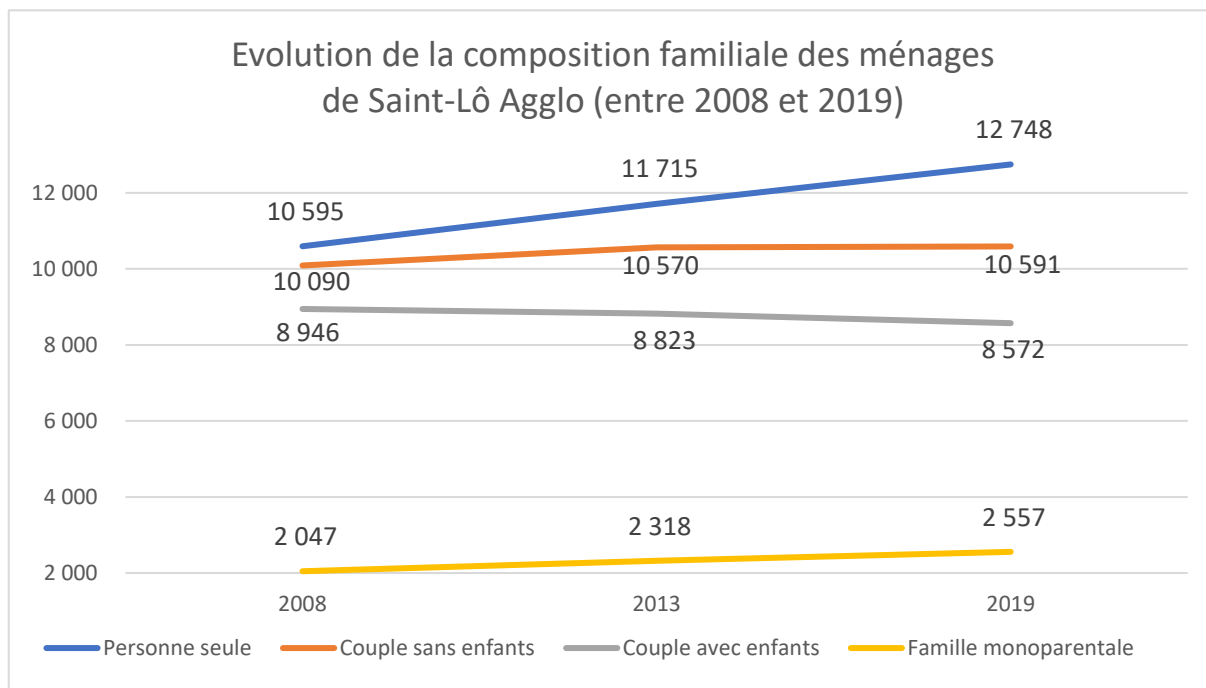


De plus, les derniers recensements montrent une évolution de la taille des ménages, passant de 3,31 occupants par résidence principale à 2,15. Ce desserrement des ménages entraîne de ce fait une augmentation du nombre de ménages sur le territoire (+ 8,12 % entre 2008 et 2019).

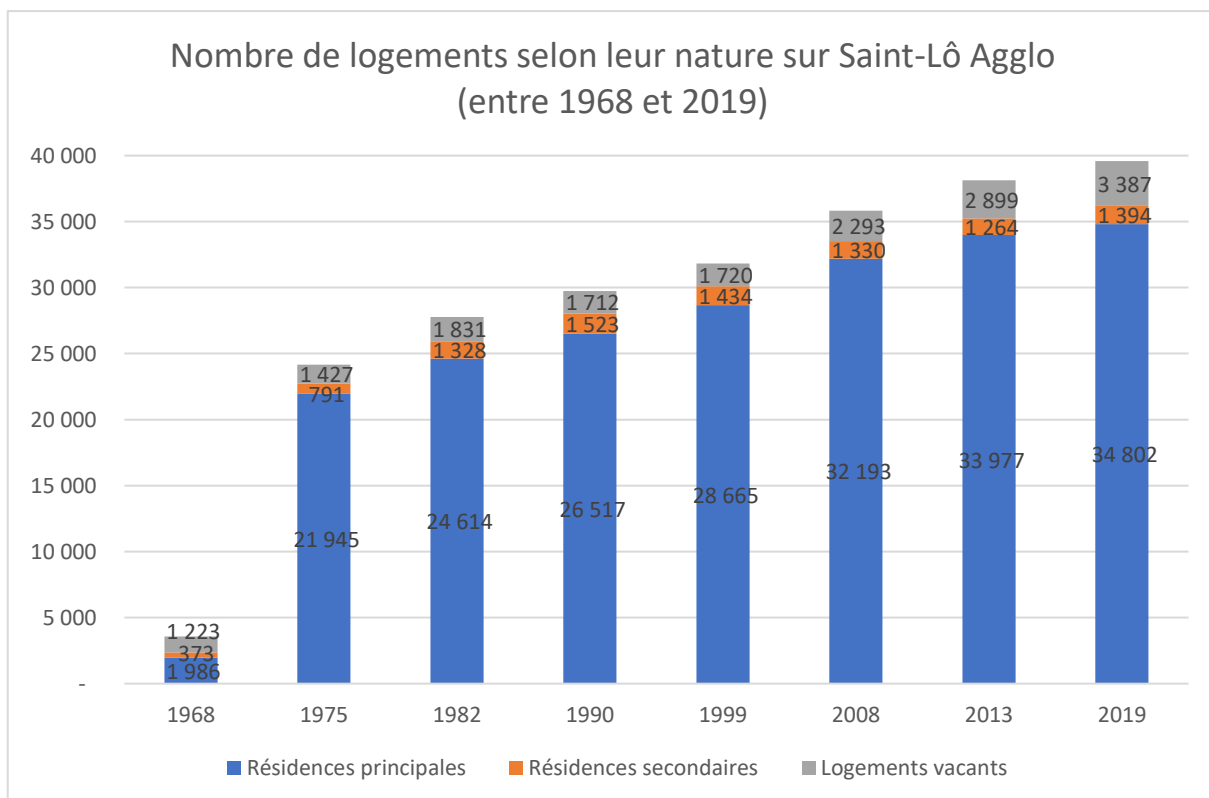


¹ INSEE, RP 1967 à 1999 dénombrement, RP 2008 au RP 2018 exploitations principales

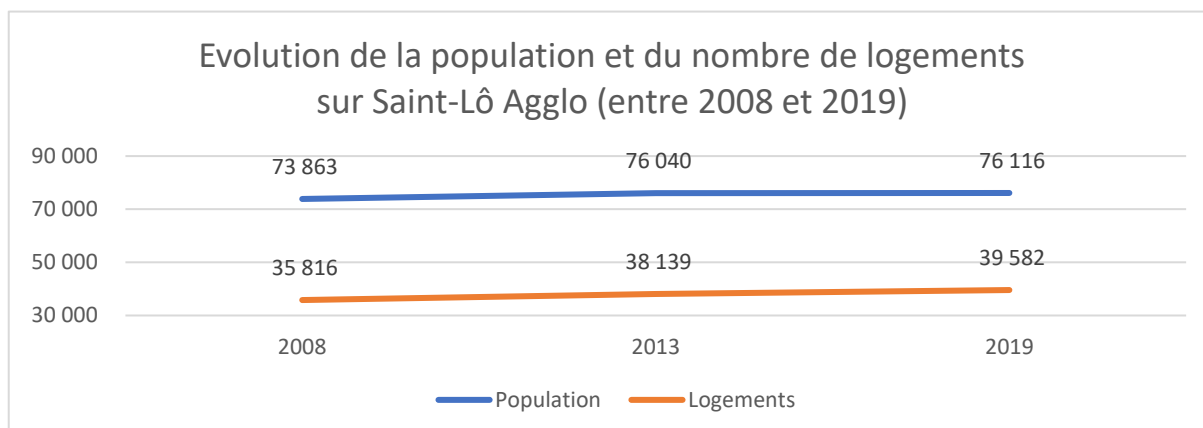
Nous remarquons une augmentation du nombre de personnes seules (+ 20,32 %) et de familles monoparentales (+ 24,91 %), contrairement aux couples avec enfants, dont le nombre diminue depuis 2008 (- 4,18 %).



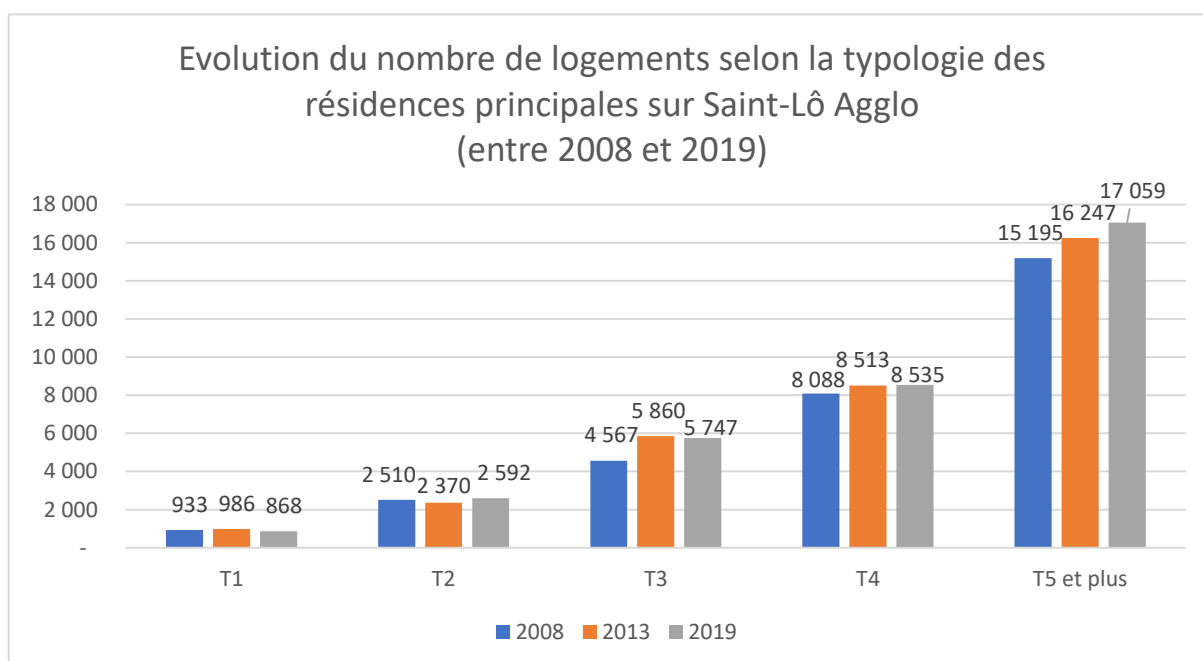
Avec 39 582 logements, tout confondu, Saint-Lô Agglo possède 13,21 % des logements du département de la Manche. Parmi ces logements, nous retrouvons 87,92 % de résidences principales, 3,52 % de résidences secondaires et 8,55 % de logements vacants.



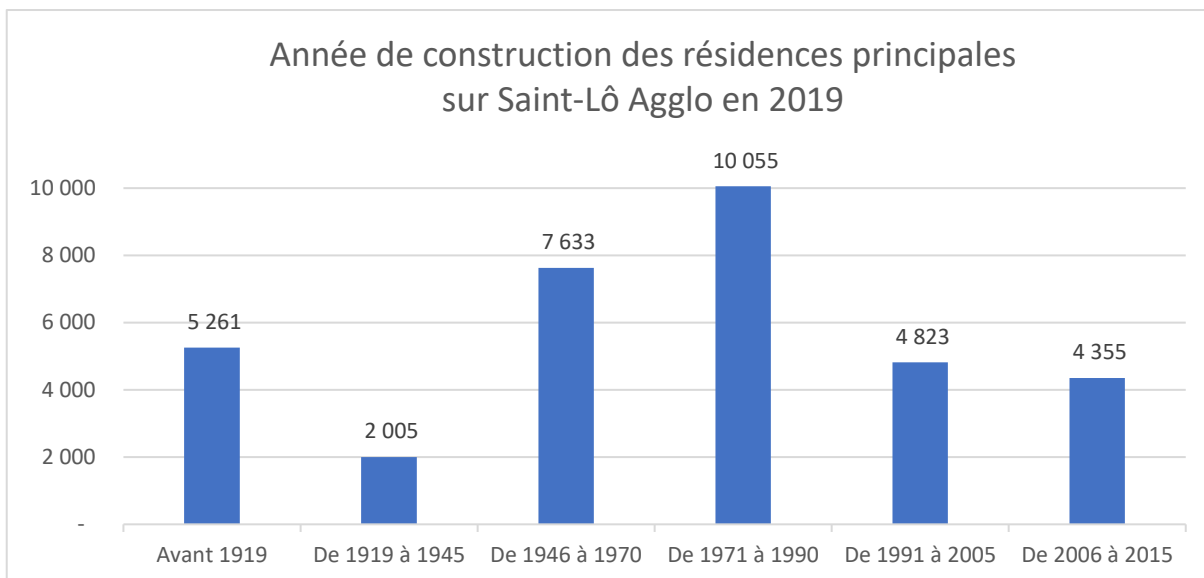
Cette évolution entre la population et le nombre de logements est différente entre ces deux données. En effet, nous retrouvons une lente augmentation de la population entre 2008 et 2019, avec + 3,05 %, contrairement au nombre de logements, qui augmente plus rapidement sur cette même période (+ 10,51 %). Avec, notamment, la réduction de la taille des ménages, passant de 3,31 occupants en 1968 à 2,15 en 2019, le nombre de résidences principales a augmenté plus vite sur le territoire.



Le diagnostic du programme local de l'habitat de Saint-Lô Agglo a relevé une inadéquation du parc de logements avec les besoins de la population. En effet, il y a un déséquilibre important de l'offre de logements sur le territoire, nous retrouvons 78,5 % de maisons individuelles et 20,6 % d'appartements, et plus de 90 % résidences principales comprennent plus de trois pièces principales.



Le parc de résidences principales sur le territoire de Saint-Lô Agglo est relativement ancien, en effet, 73,11 % des logements sont construits avant 1990, 21 % ont été construits avant 1945. La période après-guerre, entre 1945 et 1970, a été un temps de reconstruction pour le territoire puisque 7 600 logements ont été construits, suivi d'un deuxième temps fort de la construction, entre 1971 et 1990, avec plus de 10 000 logements produits.



Le diagnostic du programme local de l’habitat met également en avant un besoin de logements de petites tailles (T1 et T2) en raison du desserrement de la taille des ménages, mais aussi pour proposer une offre adaptée afin d’accueillir les jeunes actifs sur le territoire. En outre, les remontées des acteurs de terrain (professionnels, entreprises, opérateurs « France Rénov’ », communes) font état d’un manque de logements locatifs privés sur le territoire, notamment pour l’accueil de nouveaux ménages travaillant sur le territoire.

A retenir :

- Un territoire proche du plein-emploi cherchant à accueillir de nouvelles populations ;
- Une typologie et une qualité de logements inadaptées aux besoins et envies de ses ménages.

Les orientations stratégiques

Le principal objectif du programme local de l’habitat est la production raisonnée de logements, en lien avec l’évolution sociodémographique attendue dans le schéma de cohérence territoriale. Il prévoit ainsi la production de 2 550 logements pour toute la durée du programme (2021–2027), soit 425 logements par an, dont au moins 30 % de production en renouvellement urbain.



Cet objectif est encadré par des principes ambitieux : le programme local de l’habitat demande que toute nouvelle extension urbaine doive tenir compte du bâti existant, ait une cohérence avec l’urbanisation existante, et que cette dernière puisse accroître la mixité résidentielle, optimise la maîtrise de l’énergie et innove dans les aspects extérieurs des constructions, tout en préservant l’insertion paysagère.

En définitive, avec le programme local de l'habitat, il y a un enjeu de répondre aux besoins de l'agglomération, mais aussi d'aménagement du territoire et d'innovation dans la proposition d'offres de logements.

La création de nouveaux logements

Le territoire de Saint-Lô Agglo a observé une baisse continue de la construction neuve entre 2007 et 2015, et ce, dans tous types de communes². Mais, depuis 2016, avec la mise en place de politiques publiques nationales (prêt à taux zéro, aides à la pierre, ...), ainsi que des circonstances financières favorables (prêt à taux bas, ...), la courbe tend aujourd'hui à s'inverser.

Le programme local de l'habitat de Saint-Lô Agglo vise à soutenir la création de nouveaux logements à travers quatre objectifs principaux :

- développer une offre nouvelle de logements ;
- développer le renouvellement du parc de logements existants (changement d'usage, division de logements, ...) ;
- transformer des résidences secondaires en résidences principales ;
- réduire la vacance des logements.

	Nombre de logements à produire sur la durée du PLH (6 ans)
Réduction de la vacance	420
Transformation des résidences secondaires en résidences principales	90
Renouvellement du parc de logements existants (changement d'usage, division de logements, ...)	480
Offre nouvelle de logements	1560
TOTAL	2 550

² *Étude globale PLH – PDU – PCAET – Diagnostic PLH – Octobre 2019*

Statut de l'avancement des actions du programme local de l'habitat

		STATUT	Commentaires
H1. Valoriser et optimiser le parc existant			
H1.1	Elaboration et mise en œuvre d'une OPAH et OPAH RU		2 OPAH en cours sur la période 2020-2025
H1.2	Soutenir la rénovation du parc existant pour renforcer son attractivité		Fiche intégrée dans la fiche H.1.1
H1.3	POPAC		Porté par la ville de Saint-Lô

H2. Optimiser le tissu urbain existant, reconquérir le bâti existant			
H2.1	Opération pilote d'éco-réhabilitation "pavillon témoin"		Réflexion sur la création d'une « maison de l'habitat » repoussée à 2024
H2.2	Aide à l'acquisition dans l'ancien		Ajustement du règlement proposé début 2022. Il s'agit désormais de l'aide à l'acquisition-rénovation de logements vacants depuis plus de 2 ans
H2.3	Aide à la réalisation d'opération de renouvellement urbain		Ajustement du règlement proposé début 2022
H2.4	Maitriser le foncier		Étude de stratégie foncière menée en partenariat avec l'EPFN entre 2022 et juin 2023 - 18 mois)

H.3 Adapter l'offre d'habitat aux besoins spécifiques : développer des offres dédiées			
H3.1	Développer une offre de logement dédiée aux besoins de jeunes		Ajustement du règlement proposé en 2023
H3.2	Soutien aux initiatives d'habitat inclusif dédié aux seniors autonomes à revenus modestes		Ajustement du règlement proposé en 2023
H3.3	Répondre aux besoins des gens du voyage		Lancement de l'étude MOUS réalisée en 2022

H4. Maintenir la mixité sociale			
H4.1	Aider à la production de logements financièrement accessibles		Ajustement du règlement proposé début 2022

H.5 Observer et développer la connaissance			
H5.1	Mettre en œuvre et suivre un observatoire de l'habitat et du foncier		Premières productions réalisées en 2021 Structuration à partir de 2022-2023 (appel d'offre en cours) Lancement prévu T1 2024

H.6 Communiquer, animer le partenariat			
H6.1	Communication		Structuration en cours
H6.2	Animer le partenariat		Structuration en cours
H6.3	Accompagner les personnes souffrant de troubles psychiques		
H6.4	Sensibiliser les habitants aux économies d'énergies		A intégrer dans le cadre du SARE à partir de 2022

 Démarré	 En réflexion	 Démarrage ultérieur
---	--	---

Partie 1 : La production de logements : réalisation et objectifs

Le programme local de l'habitat de Saint-Lô Agglo pose le principe d'une production raisonnée de logements, en lien avec les perspectives démographiques portées par le schéma de cohérence territoriale, soit 425 logements par an, représentant 2 550 logements sur la durée du programme local de l'habitat (2021–2027). Ces constructions se différencient par leur typologie et se répartissent par la manière suivante :

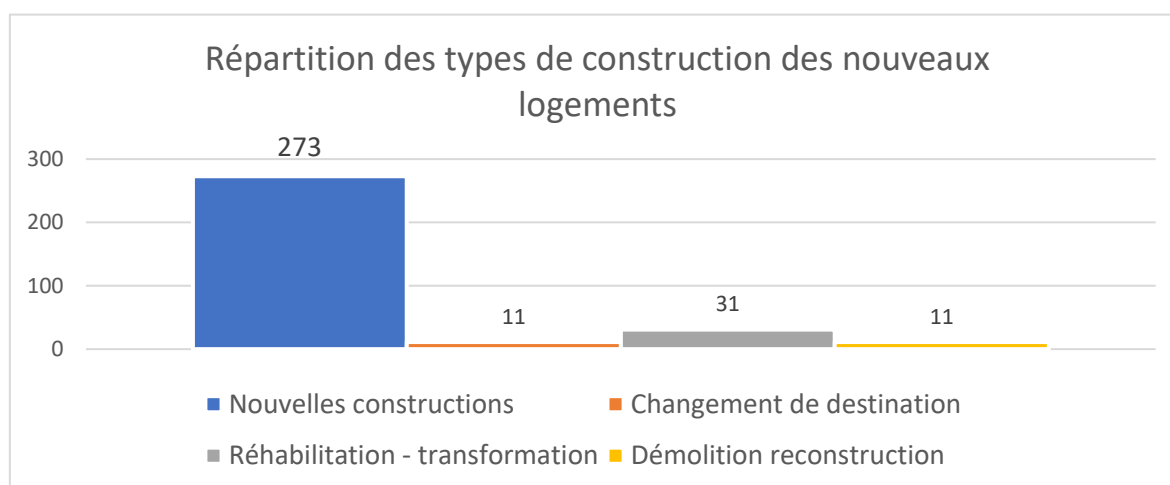
	Nombre de logements à produire par an
Réduction de la vacance	70
Transformation des résidences secondaires en résidences principales	15
Renouvellement du parc de logements existants (changement d'usage, division de logements, ...)	80
Offre nouvelle de logements	260
TOTAL PAR AN	425

1.1 La création de logements en 2022 (fiche-action H0)

Les données tiennent compte des déclarations faites par les pétitionnaires lors du dépôt de leur demande d'urbanisme pour l'année 2022. Ces données ont été recueillies auprès de la base SITADEL.

En 2022, 248 demandes d'autorisation d'urbanisme ont été accordées sur le territoire de Saint-Lô Agglo, correspondant à la création de 326 nouveaux logements, (à savoir qu'une résidence pour personnes âgées comptant 119 logements n'a pas été comptabilisée dans le bilan).

Sur ces nouveaux logements, 273 sont de nouvelles constructions (situées en extension et en densification de l'enveloppe urbaine³), et 53 sont des créations de logements en optimisation du bâti existant (dont 31 logements sont issus d'une transformation⁴, 11 d'un changement de destination et 11 d'une démolition-reconstruction).



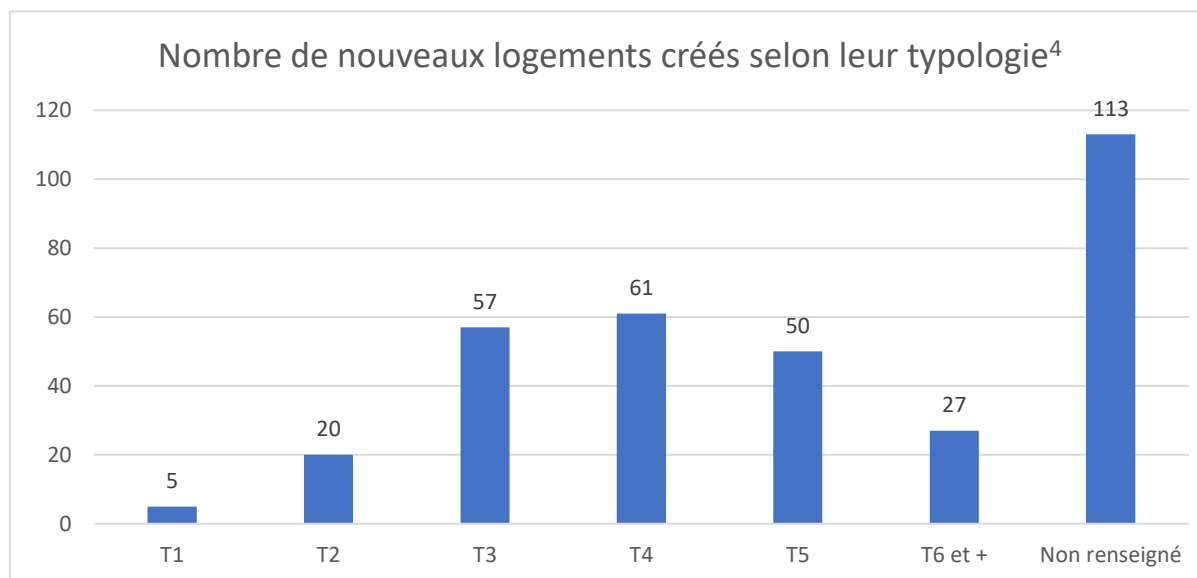
³ L'enveloppe urbaine concerne les zones U des documents d'urbanisme en vigueur

⁴ Changement d'usage sans changement de destination (ex : transformation d'un garage d'une habitation en habitat) et divisions.

Parmi ces nouvelles constructions, 143 sont situés en densification des enveloppes urbaines. De plus, 143 logements ont été déclarés comme étant à vocation locative, dont 44 se trouvent dans des immeubles collectifs.

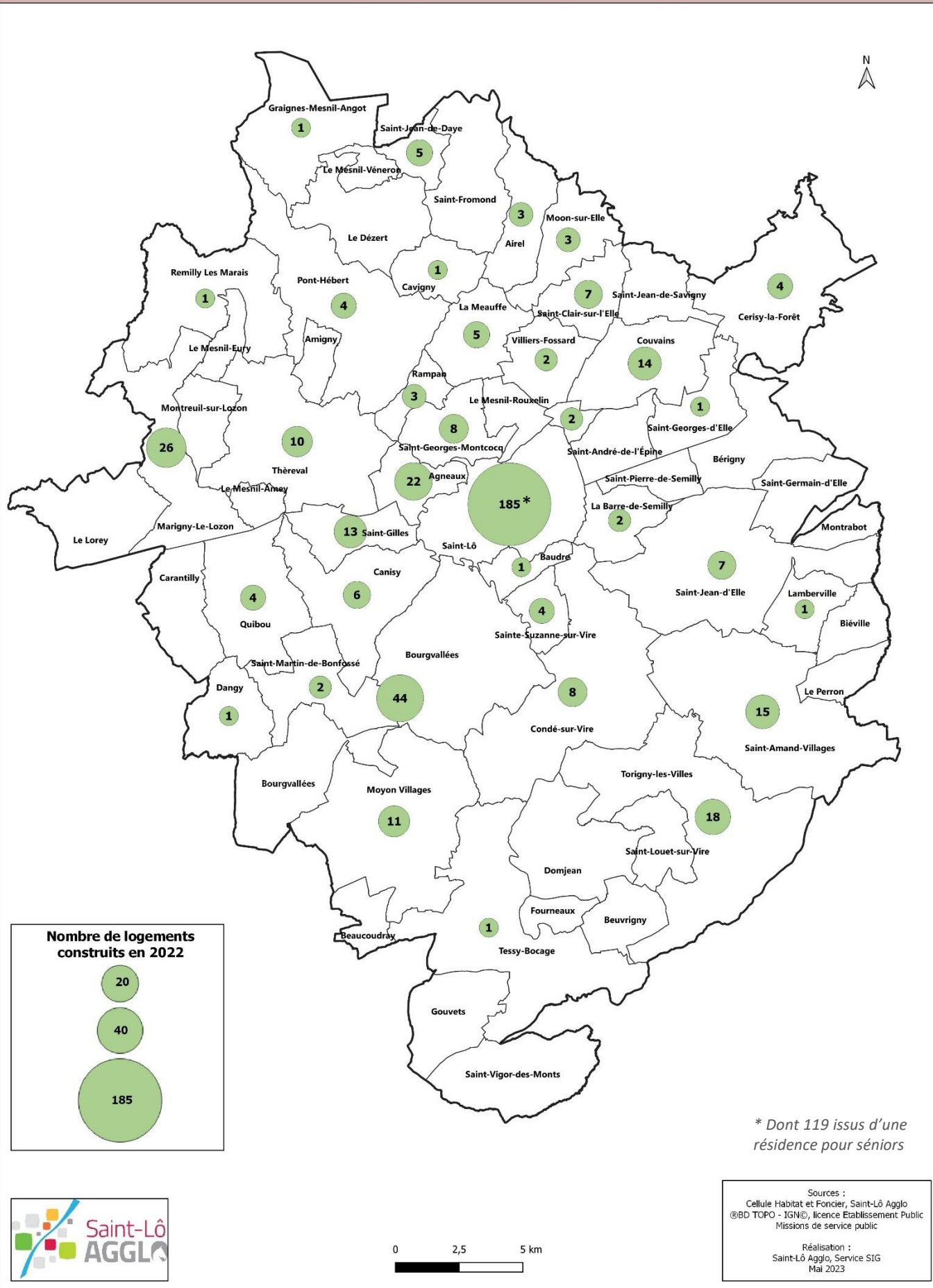
Enfin, concernant la typologie des nouveaux logements créés, parmi les 265 logements individuels créés, 123 sont des grands logements (T4 et +) alors que pour ceux situés en collectifs (61 logements créés) 29 sont des petits logements (T1 à T3)⁵.

Nous remarquons toujours une tendance à la construction de grands logements malgré une forte demande pour les petits logements.



⁵ A savoir que cette information n'est pas fiable en raison d'un mauvais renseignement de la part des pétitionnaires, ne précisant pas la typologie des logements créés (113 déclarations non précis).

Nouveaux logements créés sur Saint-Lô Agglo en 2022

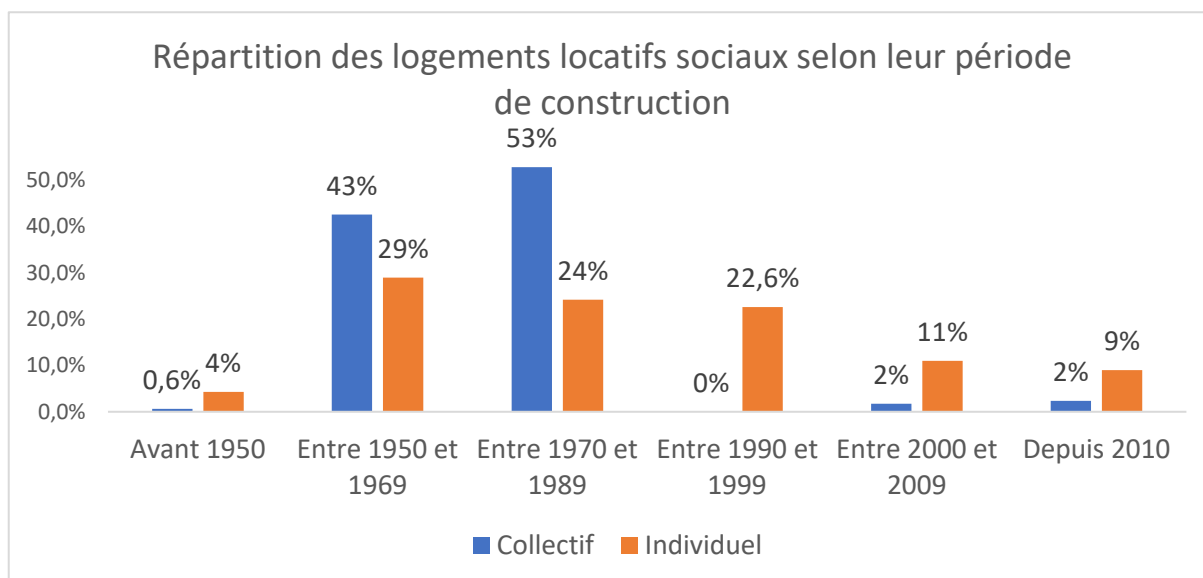


* Dont 119 issus d'une résidence pour séniors

1.2 Zoom sur le parc social

Les logements issus du parc HLM

Le territoire de Saint-Lô Agglo possède 6 252⁶ logements HLM, dont 97 % sont détenus par un même bailleur social. Aujourd’hui, le parc est relativement ancien : les logements collectifs sont construits majoritairement depuis les années 1950–1990, alors que la construction des logements individuels est plus étalée dans le temps.

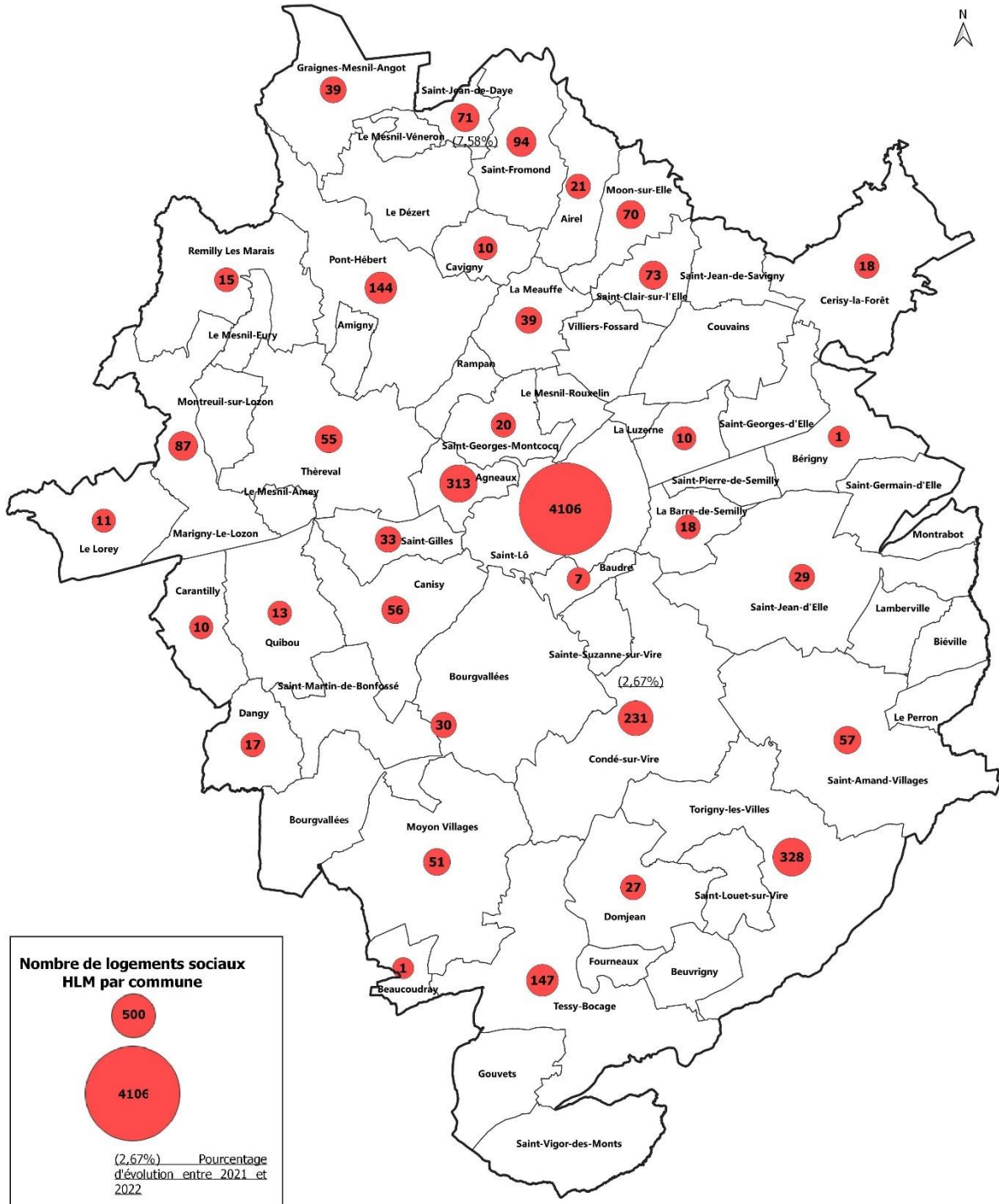


La construction de nouveaux logements locatifs sociaux reste relativement faible pour cette année 2022 : 3 projets de création de logements locatifs sociaux ont été demandés par des bailleurs sociaux et accordés :

- 11 logements locatifs sociaux en collectif à Marigny-le-Lozon ;
- 6 logements individuels à Torigny-les-Villes (4 T3 et 2 T4) ;
- 1 logement individuel (T3) à Bourgvallées.

⁶ Base de données RPLS 2022

Patrimoine HLM sur Saint-Lô Agglo en 2022



Sources :
Cellule Habitat et Foncier, Saint-Lô Agglo
©BD TOPO - IGN©, licence Etablissement Public
Missions de service public

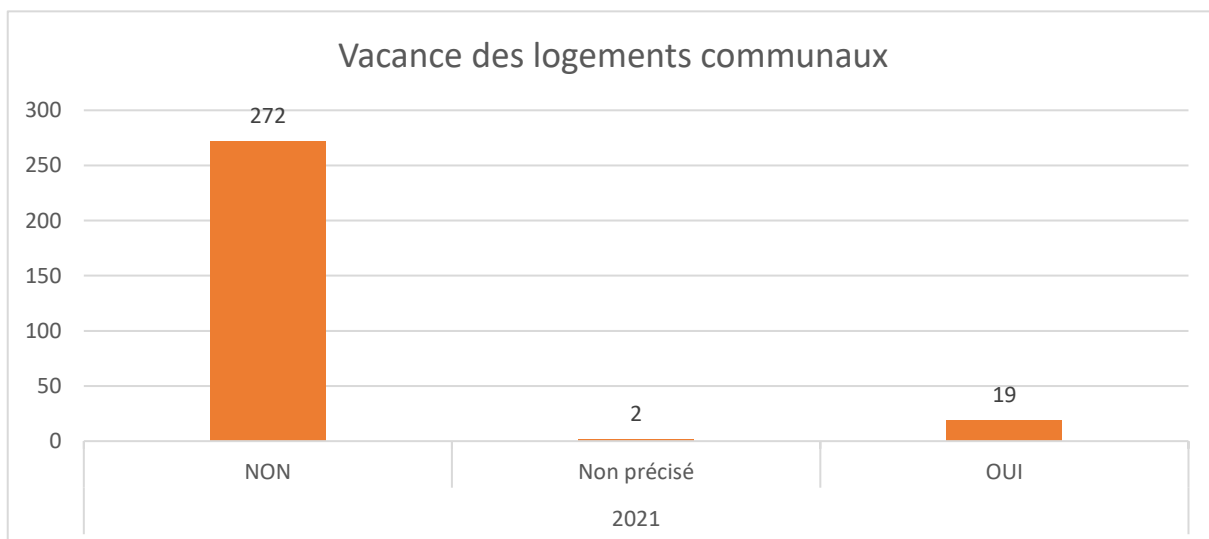
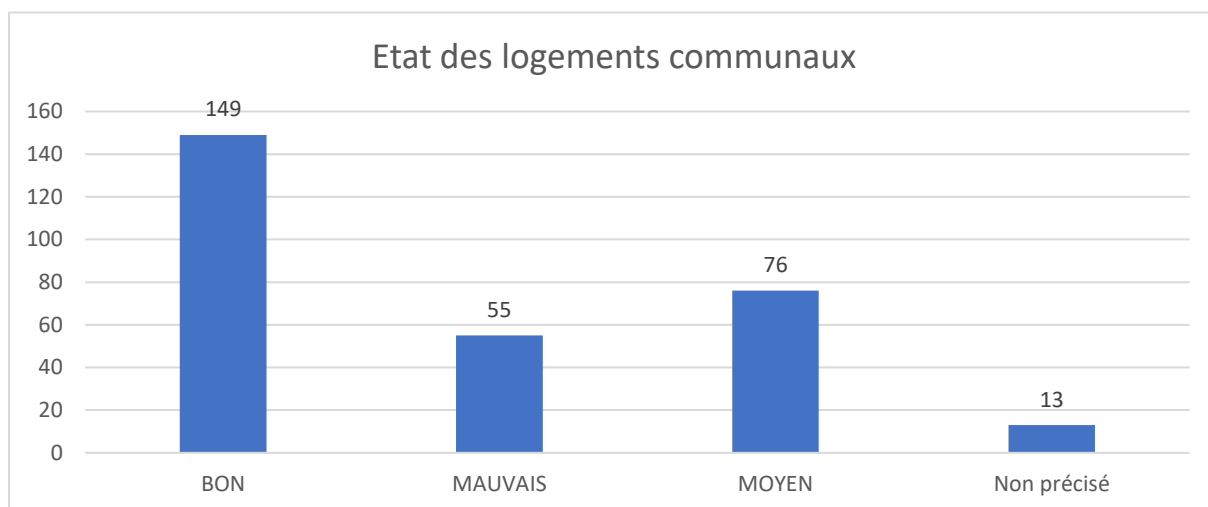
Réalisation :
Saint-Lô Agglo, Service SIG
Mai 2023

Les logements communaux

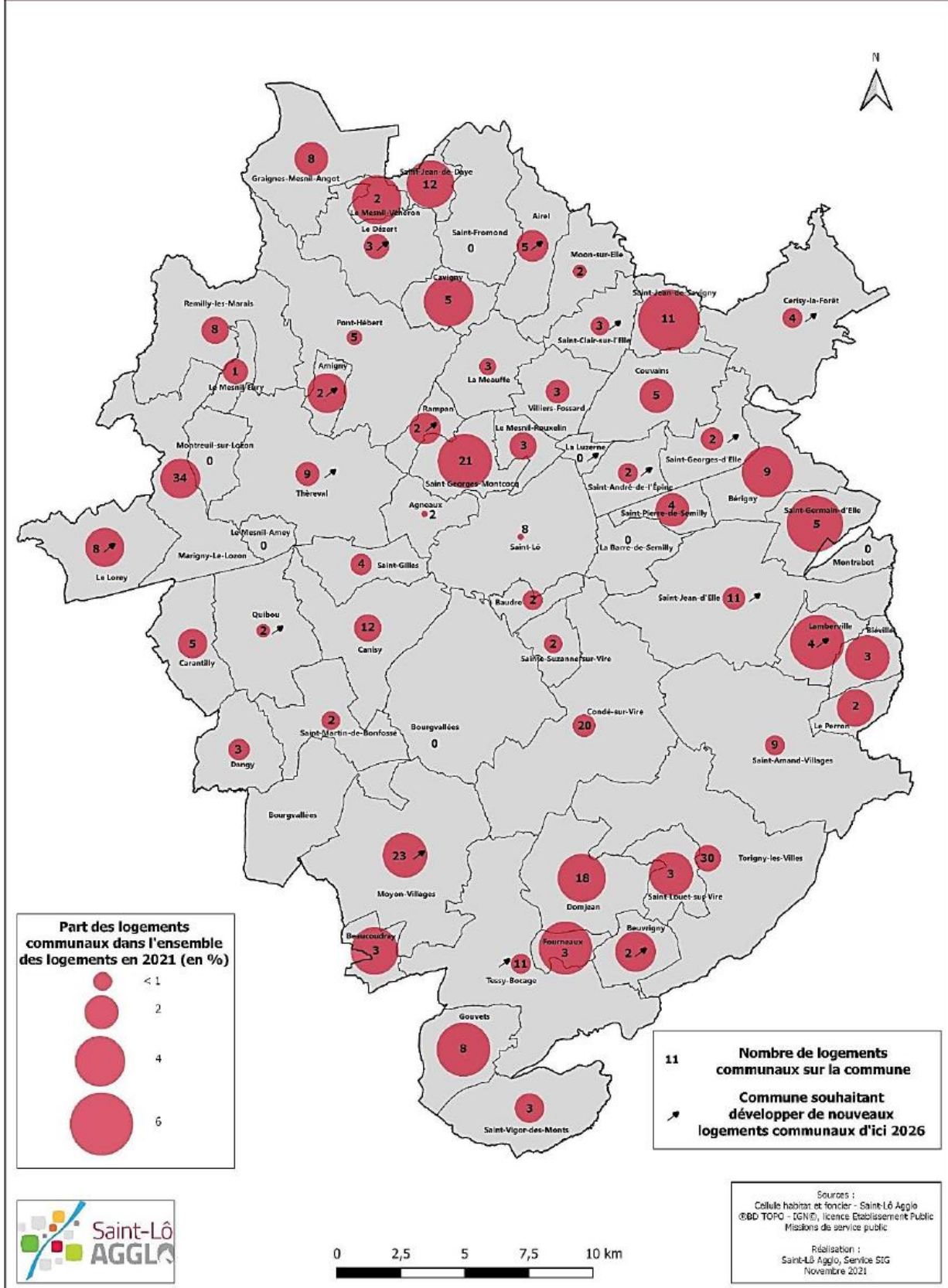
Une enquête auprès des communes a été organisée par la cellule « Habitat-Foncier » en 2021 afin d'avoir un retour sur les logements communaux.

Sur les 61, 51 communes ont répondu à cette enquête, permettant d'identifier largement ces logements, de connaître leur situation (nombre de logements existants, état des logements et typologie) ainsi que de prendre connaissance de leurs évolutions futures. Il a été ainsi recensé 293 logements, représentant près de 1 % du parc de logements de Saint-Lô Agglo (cf. *Bilan annuel PLH 2021*).

Concernant la vacance de ces logements, 272 sont occupés et 19 sont vacants de toute occupation (soit 3 % de vacance sur ce parc de logements communaux).



Enquête sur les logements communaux 2021



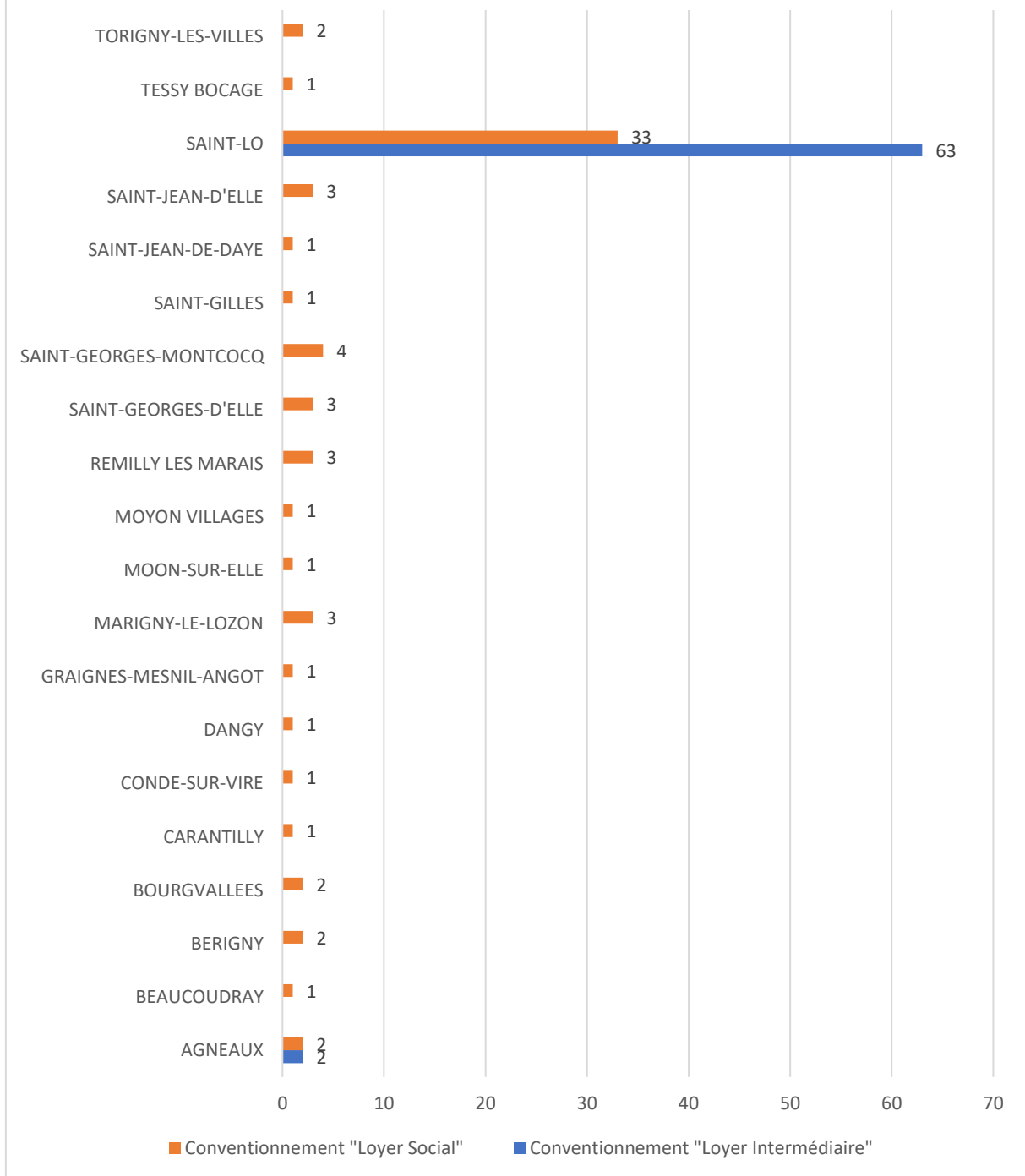
Les logements conventionnés avec l'agence nationale de l'habitat

Le territoire de Saint-Lô Agglo dispose également de logements du parc privé conventionnés avec l'agence nationale de l'habitat, 132 logements en font l'objet, et sont répartis sur 20 communes du territoire. On y distingue trois catégories de conventionnement : très social⁷, social et intermédiaire, selon les conditions de ressources des locataires, avec également une répartition selon la présence ou non de travaux.

Cette mobilisation du parc privé permet ainsi aux communes de développer une offre à loyers maîtrisés. Par le biais du conventionnement, la mixité sociale en zone diffus tend plutôt à progresser. En contrepartie de ce conventionnement, avec un loyer inférieur au marché local et selon les conditions de ressources du locataire, le propriétaire-bailleur bénéficie d'une réduction fiscale sur ses revenus.

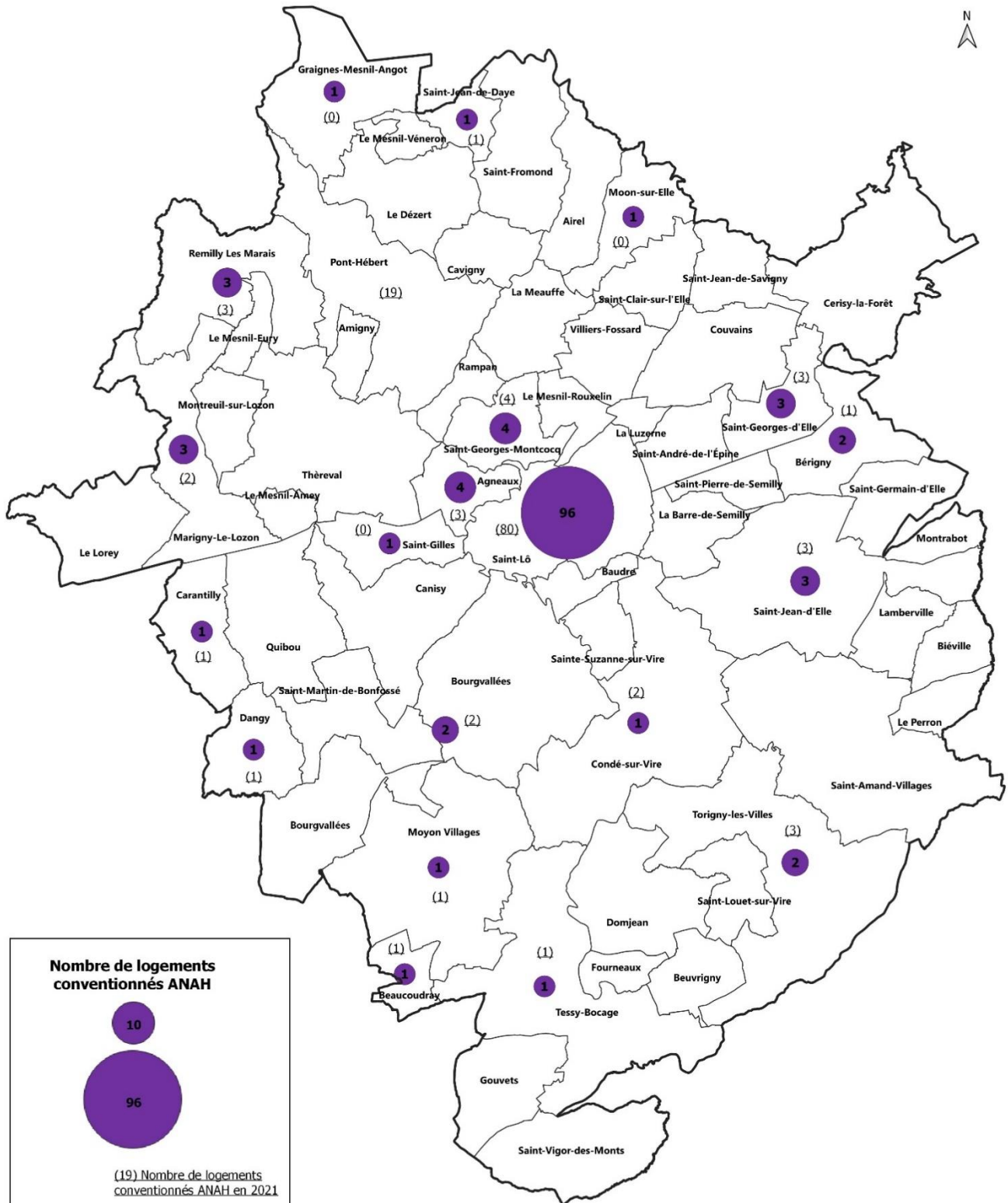
⁷ Le conventionnement « très social » nécessite de recourir à une intermédiation locative sociale. Ce type de projets est peu développé sur le territoire.

Répartition des conventionnements selon la localisation des logements (en 2022)

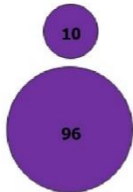


A noter : ce graphique indique le nombre de conventionnements en cours, étant précisé que les conventionnements avec l'Anah sont d'une durée de 9 à 6 ans. Ces chiffres sont différents des résultats indiqués dans les bilans des opérations programmées d'amélioration de l'habitat car ceux-ci prennent en compte les logements conventionnés depuis 2020, dans le cadre de projets de travaux également soutenus par l'Anah.

Conventionnement ANAH en cours sur Saint-Lô Agglo en 2022



Nombre de logements conventionnés ANAH



(19) Nombre de logements conventionnés ANAH en 2021



0 2,5 5 km

Sources :
Cellule Habitat et Foncier, Saint-Lô Agglo
©BD TOPO - IGN©, licence Etablissement Public
Missions de service public

Réalisation :
Saint-Lô Agglo, Service SIG
Mai 2023

Le dispositif de l'article 55 de la loi SRU

Selon l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, les communes de plus de 3 500 habitants, qui sont comprises dans un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représentent moins de 20 % des résidences principales, ont l'obligation de justifier un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

Trois communes appartenant à Saint-Lô Agglo sont soumises au dispositif de la loi SRU en raison du nombre d'habitants et du manque de logements sociaux sur leur territoire :

- Agneaux ;
- Condé-sur-Vire ;
- Torigny-les-Villes.

Le dernier inventaire, effectué par la DDTM 50, fin 2022, a révélé une insuffisance de logements sociaux pour chacune de ces communes. Dans cet inventaire, sont pris en compte :

- patrimoine des organisme HLM,
- logements conventionnés avec des conditions de ressources (comptabilisés pendant 5 ans après la fin de leur conventionnement),
- logements appartenant à des structures collectives (logements-foyers, CHRS),
- terrains familiaux locatifs pour l'accueil des gens du voyage,
- logements du parc privé en intermédiation locative,
- logements sociaux vendus à leurs locataires (comptabilisés pendant 10 ans),
- logements occupés en location-accession (comptabilisés pendant 5 ans après la levée d'option),
- logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.

	Agneaux	Condé-sur-Vire	Torigny-les-Villes
Nombre de logements locatifs sociaux	362	282	344
Nombre de logements sociaux manquant	62	86	52
Objectif prévisionnel de production pour la nouvelle période triennale (2023 – 2025)	31	22	13
Taux de logements locatifs sociaux en 2022	17,09 %	15,34 %	17,36 %

Les communes ne satisfaisant pas leur objectif de 20 % sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales, et l'obligation d'engager un plan de rattrapage en vue de combler leur déficit. Néanmoins, les communes peuvent demander l'exemption à ce prélèvement selon certains critères définis en Conseil d'État, après avis des préfets de département et de région, et examen de la commission nationale SRU.

Les communes de Condé-sur-Vire et de Torigny-les-Villes, par le biais de de Saint-Lô Agglo, ont fait une demande d'exemption au titre du critère de « commune isolée ou présentant des difficultés d'accès au bassin de vie et d'emplois environnant, la rendant faiblement attractive ». Le décret n°2023-601 du

13 juillet 2023 fixe la liste des communes exemptées aux dispositifs de la loi SRU pour la nouvelle période triennale (2023-2025), dont Condé-sur-Vire et Torigny-les-Villes font parties.

1.3 Réalisation des objectifs par commune depuis 2021

Cf. tableau de ventilation des objectifs 2021-2027

D'une manière générale, l'ensemble des communes du territoire de Saint-Lô Agglo respecte leurs objectifs prévus par le programme local de l'habitat. Néanmoins, 16 communes n'ont pas réalisé, depuis 2021, de nouvelles constructions (Beaucoudray, Beuvrigny, Biéville, Carantilly, Fourneaux, Gouvets, Graignes-Mesnil-Angot, Le Désert, Le Lorey, Le Mesnil-Rouxelin, Le Mesnil-Veneron, Le Mesnil-Eury, Montrabot, Montreuil-sur-Lozon, Saint-André-de-l'Epine, Saint-Germain-d'Elle, Saint-Jean-de-Savigny, Saint-Louet-sur-Vire, Saint-Vigor des Monts, Saint-Pierre-de-Semilly).

Nous constatons également que quelques communes se développent plus rapidement. En effet, quatre communes ont atteint leur objectif entre 50 % et 70 %, il s'agit des communes de : Bourgvallées, Saint-Amand-Villages, Thereval et Sainte-Suzanne-sur-Vire.

Enfin, 2 communes ont dépassé leurs objectifs de réalisation de logements sur leur territoire : Couvains (+ 129,53 %) et Saint-Gilles (+ 199,80 %). Et seulement une commune atteint quasiment son objectif : Rampan, avec 89,83 %.

Concernant l'utilisation de la surface du foncier, 40 ha sont à ce jour utilisés depuis l'application du programme local de l'habitat, sur un objectif de 90 ha.

A noter que les objectifs concernant l'utilisation de la surface de foncier utilisée par les constructions neuves n'est pas fiable, étant donné que les pétitionnaires ne remplissent pas, de manière homogène, les déclarations d'urbanisme : soit en ne mentionnant pas la superficie du terrain, soit en indiquant la superficie totale du terrain du lotissement.

A retenir depuis le 1^{er} janvier 2021 :

- *657 nouveaux logements construits ;*
- *111 nouveaux logements sont issus d'une optimisation du bâti existant ;*
- *546 nouveaux logements sont issus d'une nouvelle construction ;*
- *61 % des logements sont des T4 et plus ;*
- *39 % des logements sont des T3 et moins.*

Partie 2 : Programme d'actions mis en œuvre en 2022

2.1 Les enjeux du parc existant

2.1.1 La valorisation et l'optimisation du parc existant (fiche action H1)

2.1.1.1 Résultats globaux des dispositifs d'amélioration de l'habitat mis en place sur le territoire

La valorisation et la rénovation du parc ancien, ainsi que la lutte contre les logements vacants, constituent des objectifs majeurs du programme local de l'habitat de Saint-Lô Agglo. C'est pourquoi Saint-Lô Agglo a lancé en mai 2020 deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat : une opération programmée d'amélioration de l'habitat dite « de droit commun » (OPAH-DC) s'appliquant à l'ensemble du territoire de Saint-Lô Agglo, et une opération programmée d'amélioration de l'habitat dite « de renouvellement urbain » (OPAH-RU) s'appliquant au centre-ville de Saint-Lô.

Saint-Lô Agglo est également devenue partenaire, depuis le 1^{er} janvier 2021, du déploiement du « service d'accompagnement à la rénovation énergétique » (SARE), nouveau système de financement mis en place au niveau national par l'État. Cette réforme a fait apparaître un nouvel acteur capable d'offrir un accompagnement complet, neutre et gratuit aux habitants du territoire pour leurs projets de rénovation énergétique : la SCIC les 7 Vents, pilote du groupement mandaté par la Région et cofinancé par Saint-Lô Agglo pour porter un « espace conseil FAIRE » sur le territoire. Complémentaire des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, ce service s'adresse aux propriétaires non éligibles aux aides des OPAH, notamment les propriétaires occupants aux revenus intermédiaires et aisés.

2.1.1.2 Résultats globaux des dispositifs SARE et OPAH sur le territoire depuis leursancements jusqu'au 31/12/2022

Au total, 4 417 propriétaires ont bénéficié d'une information et d'un conseil de premier niveau au titre des dispositifs d'amélioration de l'habitat mis en place par Saint-Lô Agglo depuis leur lancement, dont 3 466 hors commune de Saint-Lô (cf. détail par commune page suivante)⁸.

747 propriétaires ont bénéficié d'un accompagnement complet au titre d'un projet de travaux dans le cadre de ces dispositifs (rénovation énergétique, adaptation à l'autonomie ou rénovation lourde)⁹ :

- Dont 550 hors commune de Saint-Lô ;
- Dont 87 logements vacants remis sur le marché ou créés dans le cadre d'un changement d'usage.

352 aides directes de l'agglomération ont été attribuées dans le cadre des aides complémentaires OPAH / PLH à destination des propriétaires privés¹⁰, pour un montant global de 529 275 €.

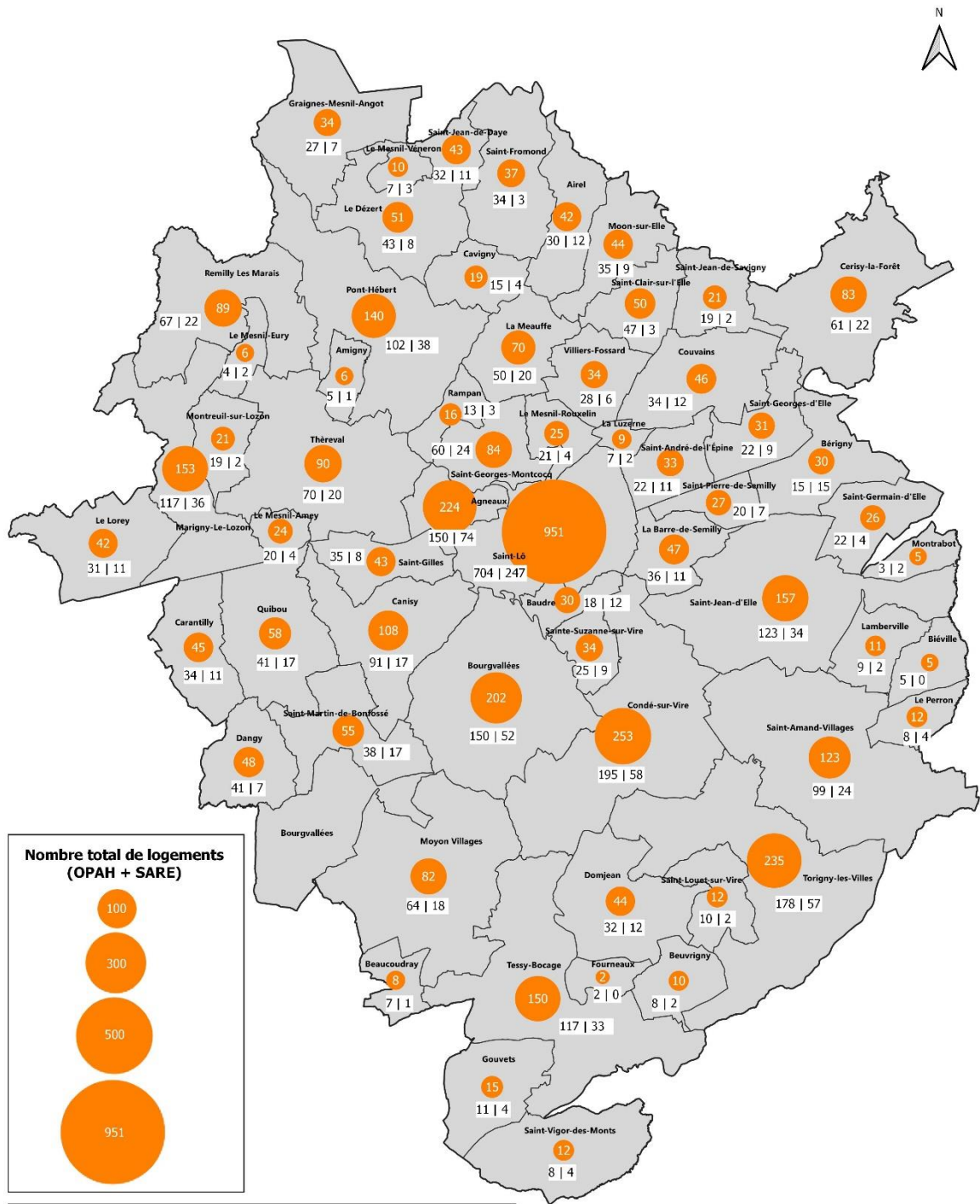
⁸ Période et détail de la donnée : pour les OPAH : personnes informées de mai 2020 au 31 décembre 2022 ; pour le SARE : Actes A1 et A2 réalisés du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2022

Source : bilan 2022 des OPAH de Saint-Lô Agglo et bilans 2021 et 2022 du SARE sur le département de la Manche

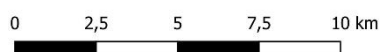
⁹ Période et détail de la donnée : pour les OPAH : logements accompagnés de mai 2020 au 31 décembre 2022 ; pour le SARE : Actes A4 et A4bis réalisés du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2022. Source : bilan 2022 des OPAH de Saint-Lô Agglo et bilans 2021 et 2022 du SARE sur le département de la Manche.

¹⁰ Hors primes à l'acquisition-rénovation de logements vacants de longue durée

Personnes informées dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat depuis le lancement des dispositifs jusqu'au 31/12/2022

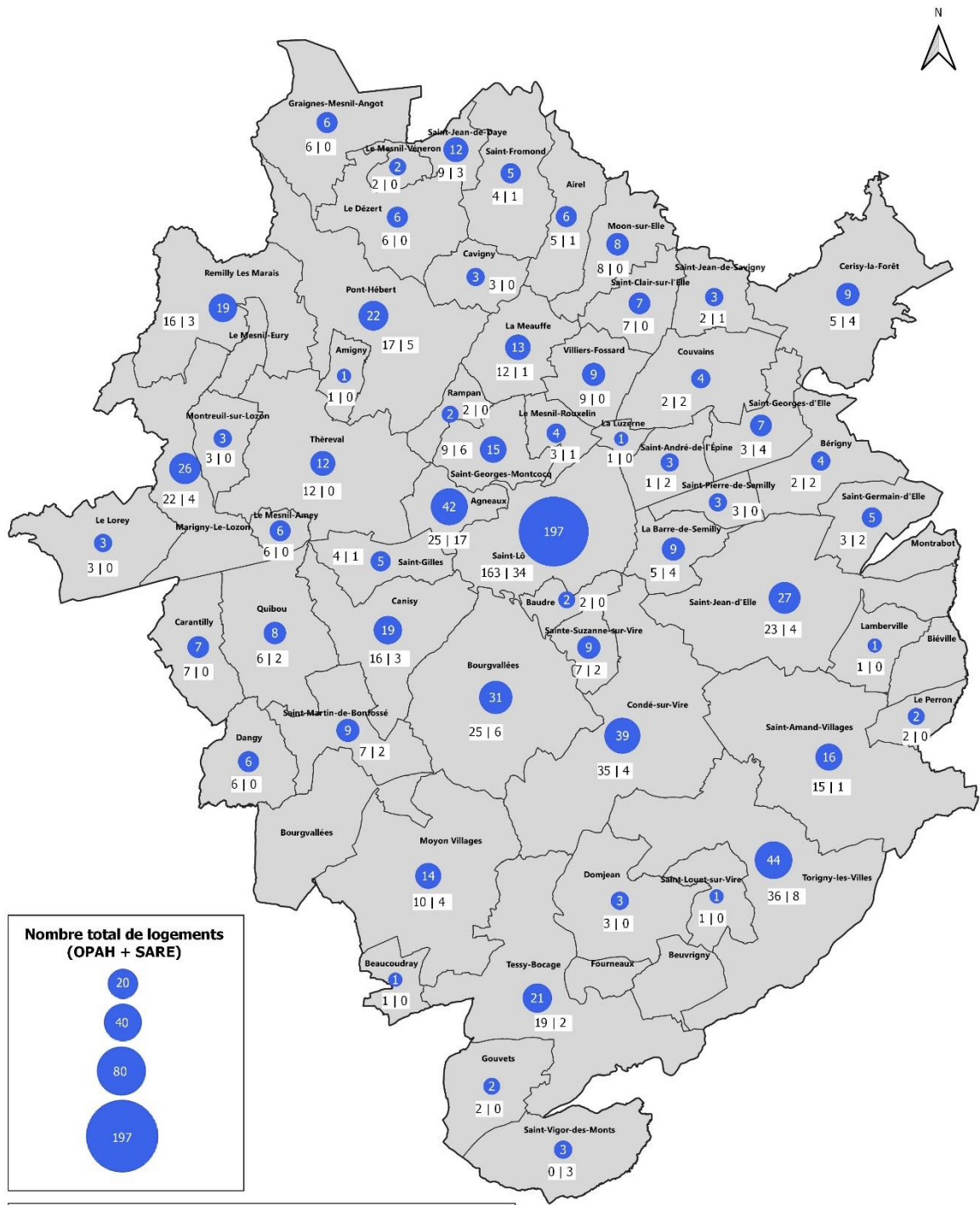


117 | 33 **Nombre de logements OPAH | Nombre de logements SARE**



Sources :
Cellule habitat et foncier - Saint-Lô Agglo
©BD TOPO - IGN, licence Etablissement Public
Missions de service public
Réalisation :
Saint-Lô Agglo, Service SIG
Juin 2023

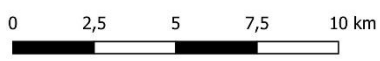
Nombre de logements accompagnés dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat depuis le lancement des dispositifs jusqu'au 31/12/2022



Nombre total de logements (OPAH + SARE)



25 | 17 **Nombre de logements OPAH | Nombre de logements SARE**



Sources :
Cellule habitat et foncier - Saint-Lô Agglo
(©BD TOPO - IGN), licence Etablissement Public
Missions de service public
Réalisation :
Saint-Lô Agglo, Service SIG
Juin 2023

2.1.2 Zoom sur les opérations d'amélioration de l'habitat (fiches actions H1.1 et H1.2)

Rappel des objectifs dans le cadre des OPAH 2020-2025

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat visent à aider les propriétaires privés dans la réalisation de travaux d'amélioration de leurs logements. Ces derniers peuvent porter sur la rénovation énergétique, l'adaptation au vieillissement, la lutte contre l'habitat indigne, la remise en location de logements vacants et l'amélioration des parties communes des copropriétés. Elles devraient permettre l'amélioration de 1 050 logements, dont 900 logements de propriétaires occupants et **150 logements de propriétaires bailleurs**, et **485 lots de copropriétés**.

Consciente de l'importance des enjeux relatifs à l'amélioration de l'habitat sur son territoire, la communauté d'agglomération a souhaité renforcer le dispositif de subventions de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et des partenaires par la mise en place d'aides complémentaires, pour un montant total plafonné à 1 350 000 € sur la durée globale des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, de 2020 et 2025. Ces aides complémentaires interviennent en renforcement des aides de l'ANAH, mais permettent également de soutenir des propriétaires occupants dépassant légèrement les plafonds de ressources de l'Agence nationale de l'habitat.

Les résultats au 31 décembre 2022

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat de Saint-Lô Agglo présentent des résultats plutôt très positifs. Si un léger retard par rapport aux objectifs à date est constaté pour les copropriétés, imputable à la complexité inhérente à ce type d'opérations, **les objectifs d'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs sont en revanche tenus**.

Au total, 3 341 personnes ont pris contact avec le CDHAT depuis mai 2020 et 607 logements ont pu être soutenus, pour un montant total d'aides publiques prévisionnelles de 7,89 M€. Cela représente un montant total de travaux de 16,04 M€, essentiellement réalisés par les entreprises locales¹¹. Parmi ces dossiers, 74 logements vacants ont également pu être remis sur le marché et 13 nouveaux logements ont été créés dans le cadre d'un changement d'usage.

Le gain énergétique moyen des biens accompagnés dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique est de 48 % pour les propriétaires occupants et 66 % pour les bailleurs. Ces travaux vont permettre l'économie de plus de 6,20 Mkwhep chaque année, et éviter le rejet de plus de 1 748 tonnes d'équivalent CO₂ annuellement.

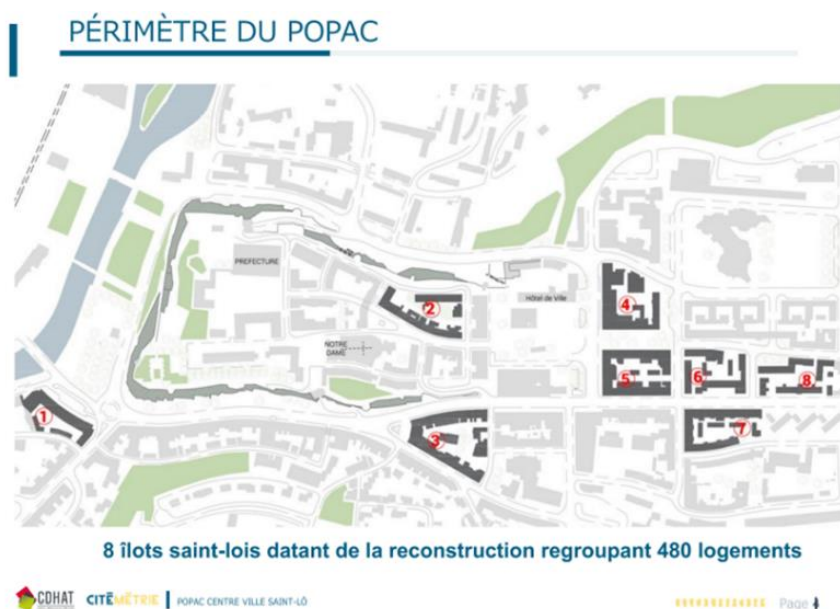
NB :

Pour plus d'information sur les résultats détaillés des OPAH, consulter le bilan annuel de l'OPAH et de l'OPAH-RU de Saint-Lô Agglo au 31 décembre 2022, disponible sur le site internet de Saint-Lô Agglo, rubrique « [Observatoire de l'habitat et du foncier](#) ».

¹¹ Bilan annuel de l'OPAH et de l'OPAH-RU de Saint-Lô Agglo au 31 décembre 2022.

2.1.3 Le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (fiche action H1.3)

Lancé en mars 2016 et piloté par le service Urbanisme de la ville de Saint-Lô, le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés de Saint-Lô a pour objectif d'accompagner l'organisation et la rénovation de 8 cours communes partagées entre plus de 50 copropriétés.



Dans le cadre du marché de suivi-animation des OPAH, Saint-Lô Agglo prévoit la prise en charge complète des études paysagères préalables à la réalisation de travaux de rénovation et de réaménagement des cours communes ciblées par le POPAC. Sur la base des préconisations de ces études, la Ville de Saint-Lô propose ensuite une aide de 50 % du coût des travaux de réaménagement (dépenses subventionnables plafonnées à 100 000 € HT). Saint-Lô Agglo et la Ville de Saint-Lô ont prévu l'accompagnement de 5 cours communes entre 2020 et 2025.

Depuis 2020, seule une cour commune (îlot 4 dit « Cour de Beaucoudray ») a sollicité et bénéficié d'une étude paysagère prise en charge à 100 % par Saint-Lô Agglo, dont les résultats ont été discutés avec les copropriétaires début 2022. Au 31 décembre 2022, cette cour n'a pas sollicité d'aide aux travaux auprès de la commune de Saint-Lô.

2.1.2 L'optimisation du tissu urbain existant et la reconquête du bâti existant (fiche action H2)

2.1.2.1 La mobilisation des logements vacants

Rappel et actualisation des objectifs du PLH en matière de lutte contre les logements vacants

La lutte contre les logements vacants apparaît comme un objectif transversal du programme local de l'habitat, qui affiche un objectif de remise sur le marché de 70 logements vacants par an.

Mémo : comment est calculée la vacance des logements ?

La vacance des logements est constituée de deux composantes :

- **La vacance « frictionnelle »** (également dite « conjoncturelle » ou « de rotation ») est une vacance provisoire et de courte durée (moins de 2 ans). Dans ce cas, le logement est inoccupé pendant quelques jours à quelques mois, en attendant l'arrivée d'un nouveau locataire/acheteur ou la réalisation de quelques travaux. Cette vacance incompressible est nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participe à la fluidité des parcours résidentiels.
- **La vacance « structurelle »** (biens dits en « dureté immobilière ») est une vacance de longue durée (plus de 2 ans). Dans ce cas, le logement reste vide depuis plusieurs années, bien souvent en raison d'une inadéquation durable avec le marché immobilier, pour une ou plusieurs raisons (obsolescence, dégradation, blocage juridique...). La remise sur le marché de ces logements nécessite souvent une ou plusieurs actions dédiées.

En 2018, 3 323 logements étaient identifiés comme vacants sur le territoire de Saint-Lô Agglo par l'Insee¹², soit 8,4 % du parc. Ce taux est très proche de la moyenne en France Métropolitaine (8,2 %). Il est précisé ici que la vacance des logements ne doit pas être considérée comme un problème « en soi » : il est nécessaire pour un territoire de bénéficier de logements vacants à un instant t, afin de permettre notamment le parcours résidentiel des ménages et la réhabilitation des logements (vacance « frictionnelle »).

Cependant, la vacance des logements peut poser des difficultés lorsque des biens demeurent inoccupés pendant plusieurs années (vacance « structurelle »), entraînant :

- Une dégradation du bâti ;
- Une dévitalisation des centres-bourgs ;
- Une mauvaise utilisation des ressources foncières disponibles pour accueillir de nouveaux habitants, alors même que les possibilités d'extension urbaines seront de plus en plus limitées par les objectifs nationaux de sobriété foncière.

¹² Données Insee, recensement 2018 (diffusées en 2021). Ces données incluent l'ensemble des logements vacants (vacance structurelle + frictionnelle) et ne permettent pas d'isoler les logements structurellement vacants.

A l'échelle de l'agglomération, 955 logements étaient estimés vacants depuis plus de 2 ans en août 2021¹³, soit environ 2,6 % du parc de logements. Cette vacance structurelle est répartie de manière inégale entre les communes (cf. carte ci-annexée). Pour comparaison, au niveau national, on compte 1,1 million¹⁴ de logements vacants depuis au moins 2 ans dans le parc privé en 2019, soit 3,5 % du parc. Par ailleurs, seuls 49 % de ces logements vacants seraient situés au sein des enveloppes urbaines des bourgs telles que pressenties dans le cadre de la construction du PLUi.

La grande majorité des logements vacants depuis plus de deux ans sont des maisons appartenant à des particuliers (81 %) qui résident sur le territoire de l'agglomération (65 %) ou à proximité (85 % des propriétaires sont domiciliés en Normandie). L'âge moyen des propriétaires de logements vacants serait de 67 ans. Plus de la moitié (55 %) des logements vacants depuis plus de 2 ans auraient été construits avant 1900.

Actions réalisées en 2022 en faveur de la remobilisation des logements vacants

Afin de se donner les moyens d'agir durablement sur la vacance structurelle des logements de son territoire et de rendre pleinement lisible la stratégie de l'agglomération et des communes sur cet enjeu, Saint-Lô Agglo a par ailleurs choisi en septembre 2021 de se doter d'un plan d'actions spécifique sur toute la durée du programme local de l'habitat (2021-2027).

Principales actions réalisées dans le cadre de ce plan d'action en 2022 :

Axe 1 – Améliorer le repérage et la caractérisation de la vacance

- Poursuite de l'utilisation et de la contribution à l'amélioration de l'outil et de la base de données « Zéro Logement vacant » proposé par le Ministère du logement dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants ;
- 2 nouvelles campagnes courriers permettant de contacter de nouveaux propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans en avril et juin 2022 (385 propriétaires, 528 logements) et l'ensemble des propriétaires contactés lors des précédentes enquêtes et n'ayant pas donné de réponse ont fait l'objet d'une à deux relances. L'ensemble de la base a fait l'objet d'au moins une prise de contact ;
- Ces enquêtes ont permis d'actualiser les chiffres de la vacance structurelle au sein de l'EPCI :
 - 1 074 logements vacants depuis plus de 2 ans étaient identifiés dans le millésime LOVAC 2022 (logements vacants depuis plus de 2 ans au 01/01/2021) dont 709 logements étaient déjà identifiés dans le millésime 2021 (soit 365 nouveaux logements identifiés comme vacants depuis plus de 2 ans avant enquête auprès des propriétaires). Après prise de contact avec les propriétaires, seuls 794 logements étaient encore supposés ou confirmés vacants¹⁵ depuis plus de 2 ans au 31/12/2022, soit un taux de vacance structurelle de 2 %¹⁶.

¹³ Estimations réalisées sur la base du fichier LOVAC 2021 corrigé des résultats de l'enquête partielle réalisée par la direction Urbanisme, Habitat, Foncier de Saint-Lô Agglo entre février et août 2021. Données issues de la base de données zéro logement vacant fin août 2021. Ces chiffres seront affinés au fur et à mesure du déploiement du plan d'actions pour lutter contre la vacance des logements de Saint-Lô Agglo, en accord avec l'axe I de ce plan d'actions.

¹⁴ Source : données LOVAC au 01/01/2019, Analyse réalisée par le Ministère du logement.

¹⁵ Les logements « supposés vacants » regroupent les logements pour lesquels une vacance a été confirmée par le propriétaire dans le cadre des enquêtes menées par Saint-Lô Agglo, ainsi que les logements présents dans la base mais dont le propriétaire n'a pas été contacté ou n'a pas donné de réponse.

¹⁶ Estimation du taux de vacance structurelle des logements à Saint-Lô Agglo calculé sur la base du nombre de logements supposés vacants dans la base « Zéro logements vacants » au 31/12/2022 et le nombre total de logements recensés par l'Insee (derniers chiffres disponibles : 2020 soit 39 858 logements).

Axe 2 – Inciter les propriétaires et les investisseurs à agir sur la vacance

- L'accueil de deux volontaires en service civique entre mars et septembre 2022 a permis à Saint-Lô Agglo de contacter plus de 1 400 propriétaires (dont 600 appels et relances téléphoniques), d'orienter des dizaines de propriétaires vers les opérateurs OPAH/France Rénov' ;
- Une campagne de communication spécifique dédiée aux propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans a été mise en place : [« Défi zéro logement vacant »](#) ;
- 477 logements sont sortis d'une vacance de plus de deux ans selon la base zéro logement vacants depuis 2021, la plupart du temps dans le cadre d'un changement de propriétaire¹⁷ ;
- 74 logements vacants ont pu être remis sur le marché dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (avec ou sans prime dédiée) ;
- Entre novembre 2020 et le 31/12/2022, 15 projets (29 logements) ont bénéficié d'une prime de Saint-Lô Agglo pour la remise sur le marché de logements vacants depuis plus de deux ans dans le cadre de projets de rénovation :
 - 11 primes de 5 000 € pour la remise en location d'un logement vacant depuis plus de deux ans dans le cadre d'un loyer social (projets soutenus en parallèle dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat représentant au total 20 logements rénovés) ;
 - 4 primes de 3 000 € à 15 000 € pour l'acquisition-rénovation de logements vacants depuis plus de deux ans, accompagnés au titre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou d'un acte A4 du service d'accompagnement à la rénovation énergétique [cf. rubrique « aide à l'acquisition dans l'ancien (fiche action H2.2) »].
- La thématique des logements vacants a été abordée lors de chaque rencontre avec les communes et les professionnels de l'immobilier.

Axe 3 – Développer des outils volontaristes et coercitifs

- La thématique de la vacance des logements a également été largement abordée dans le cadre de l'étude de stratégie foncière portée par l'établissement public foncier de Normandie en partenariat avec Saint-Lô Agglo et la Région Normandie en 2022-2023 (cf. II.1.2.3. : *la maîtrise du foncier*).

Axe 4 – Accompagner et outiller les communes :

- Grâce à un cofinancement à hauteur de 50 % du plan national de lutte contre les logements vacants, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage relative à l'accompagnement d'actions pour lutter contre la vacance des logements (formation-action sur les outils coercitifs et volontaristes) s'est déroulée de février à décembre 2022 et a permis de former des élus et secrétaires de mairie volontaires aux outils d'intervention publique mobilisables pour faire évoluer des biens vacants considérés comme « bloqués » (propriétaire inconnu ou défaillant). 5 études de cas ont été réalisées sur des biens bloqués, dont les conclusions ont

¹⁷ Logements des millésimes 2021 et 2022 référencés dans le logiciel Zéro Logement Vacant avec le statut « suivi terminé » au 04/08/2023.

déjà permis à une commune de faire évoluer la situation (acquisition à l'amiable après le lancement d'une procédure d'abandon manifeste : bien bloqué depuis plusieurs décennies) ;

- Une mission d'accompagnement des professionnels de l'immobilier à la commercialisation de logements vacants a également été mise en place de janvier à décembre 2022. Faute de demande correspondante (faible difficulté de mise en vente des biens lorsque le propriétaire accepte de vendre celui-ci au juste prix), seul un diagnostic et accompagnement a été réalisé au profit d'un mandataire immobilier, qui a indiqué que l'outil lui avait été utile. Cette mission est intégrée au service d'accompagnement à la rénovation énergétique jusqu'au 31/12/2024.

Aide à l'acquisition dans l'ancien (fiche-action H2.2)

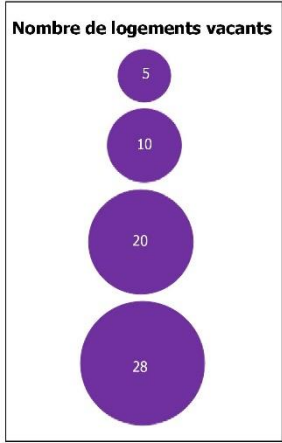
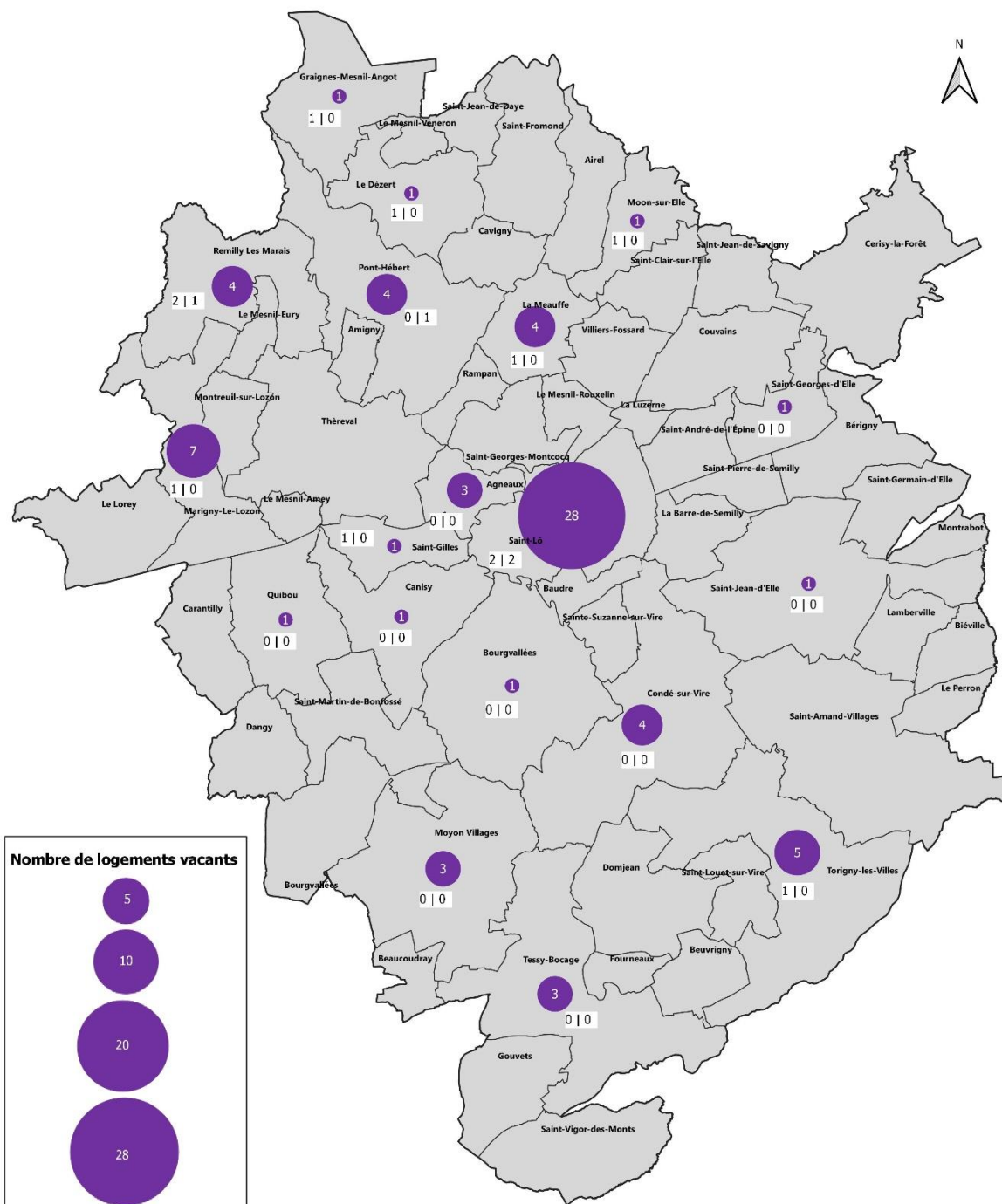
Grâce au travail de fiabilisation des données relatives aux logements vacants effectué par le service habitat de Saint-Lô Agglo depuis 2021, une inadéquation forte a été constatée entre l'aide initialement prévue par le programme de l'habitat et le parc réel de logements vacants de longue durée sur le territoire. C'est pourquoi le conseil communautaire a validé, le 22 mars 2022, une évolution significative de cette aide :

- Passage d'une aide à l'acquisition aux critères d'acquisition complexe ouvert à la fois aux bailleurs publics et privés à une prime s'ajoutant aux aides aux travaux prévues dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat et/ou des autres aides locales et nationales lorsque celles-ci interviennent sur un projet d'acquisition et rénovation d'un bien vacant de longue durée ;
- Une aide socle moins élevée (3 000 € au lieu de 15 000 €) mais accessible à un plus grand nombre de projet (ensemble des logements vacants situés en zone U du futur PLUi) ;
- Une logique de bonus visant à favoriser la mixité sociale et les qualités énergétiques et environnementales des projets.

4 logements ont bénéficié d'une aide dans le cadre d'un projet d'acquisition de logements vacants en 2022, dont :

- 1 logement au titre de l'ancienne aide à l'acquisition dans l'ancien (supprimée en mars 2022), pour un montant total de 5 000 € ;
- 3 logements au titre de la nouvelle aide à l'acquisition-rénovation de logements vacants (aide H2.LLV2 créée en mars 2022), pour un montant total d'aide s'élevant à 24 000 €. Parmi les logements subventionnés, deux logements feront l'objet d'une mise en location selon un loyer de niveau « intermédiaire » ;
- Les aides octroyées concernent des biens vacants situés sur les communes de Rémilly-les-Marais (1 logement), Saint-Lô (2 logements) et Pont-Hébert (1 logement).

Logements vacants accompagnés dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat depuis mai 2020 (résultats au 31/12/2022)



2 | 1 Bénéficiaires d'une prime pour la remise en location | Bénéficiaires d'une prime pour l'acquisition-rénovation

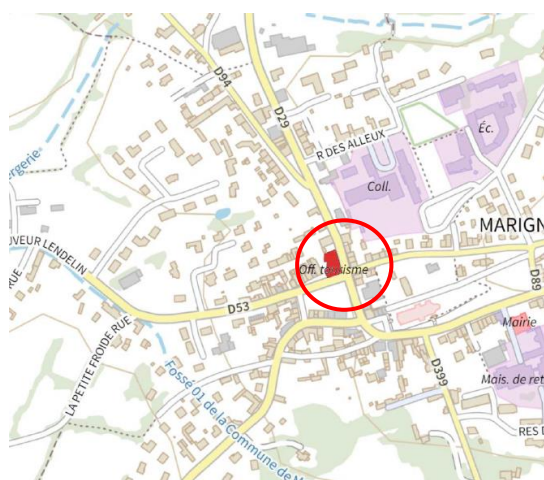


Sources :
Cellule habitat et foncier - Saint-Lô Agglo
©BD TOPO - IGN©, licence Etablissement Public
Missions de service public
Réalisation :
Saint-Lô Agglo, Service SIG
Juin 2023

2.1.2.2 Les aides à la réalisation d'opération de renouvellement urbain (fiche action H2.3)

Sur la base de retours effectués par les communes et partenaires, une évolution de cette aide a été approuvée par le conseil communautaire du 28 mars 2022 permettant d'élargir et de clarifier son champ d'action¹⁸.

L'aide a été sollicitée une fois pour un projet de démolition-reconstruction de onze logements locatifs sociaux en lieu et place de l'ancien bâtiment communautaire dans le centre-bourg de Marigny-le-Lozon. Par l'intermédiaire de cette aide, portant sur l'aide à la réalisation d'opération de renouvellement urbain concourant à la création de logements, il est prévu le versement de la somme de 17 500,00 €, pour la prise en charge de 25 % des coûts liés au traitement préalable du terrain ou du bâti recyclé.



Localisation du projet



Ancien bâtiment communautaire à l'état actuel

2.1.2.3 La maîtrise du foncier

En 2021, Saint-Lô Agglo a validé le principe de l'élaboration d'une stratégie foncière à l'échelle des 61 communes, en partenariat avec l'établissement public foncier de Normandie et la Région Normandie. Cette étude avait pour objectifs de :

- mettre en évidence les capacités foncières du territoire en mesure de faire face aux principaux enjeux de développement et de sobriété foncière ;
- renforcer les capacités d'anticipation et de développement soutenable de Saint-Lô Agglo et des communes, en se dotant d'une politique foncière efficace, sobre et économe ;

¹⁸ L'ancienne aide conditionnait notamment l'intervention de Saint-Lô Agglo à un conventionnement avec l'Etablissement public foncier de Normandie et ne pouvait s'appliquer que dans un périmètre restreint en centre-bourg des communes « pôles ». Elle est désormais accessible pour des projets de renouvellement urbain concourant à la création de logements, que ceux-ci fassent l'objet d'un conventionnement EPFN ou non, et peut soutenir des projets situés dans l'ensemble des zones U des communes Pôles. Elle permet de financer jusqu'à 25 % des surcoûts inhérents au traitement préalable du bâti ou terrain recyclé, dans la limite d'un montant global de dépenses éligibles plafonné à 200 000 € HT des travaux (soit une subvention maximale de 50 000 € par opération). Pour en savoir plus : <https://www.saint-lo-agglo.fr/fr/aide-au-renouvellement-urbain>.

- identifier 30 secteurs pilotes de renouvellement urbain et/ou mutation foncière, et proposer une feuille de route pour chacun de ces secteurs.

Menée de janvier 2022 à juin 2023 et séquencée en 3 phases (diagnostic, sélection des sites pilotes, définition d'une stratégie foncière/de renouvellement urbain), cette étude de stratégie foncière a atteint ses objectifs et permis à l'agglomération et aux communes de disposer d'une meilleure connaissance du foncier disponible et des outils mobilisables pour favoriser le renouvellement urbain.

Au total, l'étude de stratégie foncière a permis d'identifier, dans les sites pilotes retenus, un potentiel de 734 logements soit 45 % des objectifs de production de logement du PLUi en densification sur 15 ans et 11 ha qui pourraient être valorisés pour du foncier économique en densification ou renouvellement urbain, soit 30 % des objectifs du PLUi à 15 ans.

A l'échelle de l'EPCI, 30 sites pilotes ont été identifiés dans le cadre de la stratégie foncière et font l'objet d'une proposition de programmation sommaire et de leviers de mobilisation et de requalification du foncier. La stratégie foncière propose d'échelonner le traitement de ces sites sur une période de 15 ans.

Deux zones d'activités situées à Saint-Lô (Neptune et La Capelle) ont également fait l'objet d'un focus spécifique afin d'identifier les pistes d'optimisation du foncier, permettant d'identifier un potentiel de plus de 6 ha, sous réserve d'optimisation de l'utilisation des espaces, de mutualisations et de requalification du bâti.

Cependant, l'étude fait état d'un constat paradoxal. D'un côté, l'intervention publique paraît nécessaire à court terme pour amorcer une dynamique de renouvellement urbain, qui ne pourra pas être portée dès à présent par le secteur privé, au regard des contraintes et des conditions du marché ?

D'un autre côté, les moyens et l'organisation de l'action publique ne semblent pas aujourd'hui totalement adaptés à ce besoin d'intervention, tant en termes d'ingénierie et acteurs mobilisables qu'en termes de budgets d'investissement nécessaires à la mise en place d'un véritable effet levier. Ainsi, le coût d'intervention foncière sur l'ensemble des sites étudiés nécessitant une maîtrise foncière publique ou mixte est estimé à 22 M € sur 15 ans et le déficit global des opérations à 30 M €.

Une restitution des principaux enseignements de l'étude a été réalisée en réunion des maires le 22 juin 2023 et les livrables ont été transmis à l'ensemble des communes participantes.

2.1.2.4 La transformation des résidences secondaires en résidences principales

Selon les états 1386 Bis TH 2022, statistiques issue de la taxe d'habitation des finances publiques, celui-ci s'organise de la manière suivante :

Nombre de locaux taxés	2021		2022	
	THP¹⁹	THS²⁰	THP	THS
	35 150	1 807	35 259	1 702

Après analyse de ces données, nous remarquons une diminution du nombre de locaux taxés en résidence secondaire (- 105) et augmentation quasi-identique du nombre de résidences principales

¹⁹ *Taxe d'habitation sur les résidences principales*

²⁰ *Taxe d'habitation sur les résidences secondaires*

enregistrées. Néanmoins, cette analyse n'est pas fiable en raison de possibles exonérations pouvant être demandées par les propriétaires.

2.2 Le développement des offres dédiées aux publics spécifiques (fiche action H3)

Lors de l'élaboration du programme local de l'habitat, le diagnostic a mis en avant l'insuffisance d'offres dédiées aux jeunes, ne leur permettant pas de favoriser leur installation sur le territoire, mais également pour les gens du voyage, en raison de leur sédentarisation.

2.2.1 Répondre aux besoins des gens du voyage et aux obligations réglementaires (fiche action H3.3)

Il est constaté depuis plusieurs années un allongement du temps des séjours des familles présentes sur l'aire d'accueil de Saint-Lô. Celles-ci tendent à se sédentariser et la faible rotation des familles tend à faire vieillir plus rapidement les équipements présents sur l'aire. Il y a ainsi une volonté pour Saint-Lô Agglo de proposer une nouvelle offre d'habitat adapté pour les familles désireuses de se sédentariser.

Depuis fin 2021, l'association « Soliha – Territoires en Normandie » a été retenue par Saint-Lô Agglo afin de mettre en œuvre une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale concernant la sédentarisation des gens du voyage. Cette étude a pour objectif de :

- adapter l'offre globale d'accueil des gens du voyage sur le territoire en répondant aux besoins de sédentarisation ;
- limiter ou mettre un terme aux occupations illicites et aux problèmes de santé/insalubrité qui les accompagnent, en cherchant des solutions d'habitat adapté.

État des lieux de l'accueil et de l'hébergement des gens du voyage

Soliha a entamé sa démarche par une enquête auprès des communes. Celles concernées par un fort ancrage des voyageurs ont répondu à cette enquête, quelques-unes ont exprimé un besoin d'informations en matière d'accueil des gens du voyage et notamment en cas d'installations illicites.

Peu concerné par les grands passages estivaux, le territoire de Saint-Lô Agglo est surtout concerné par des groupes familiaux plus ou moins élargis. Ces passages estivaux concernent principalement des stationnements à proximité de l'hôpital de Saint-Lô, en cas de problèmes de santé d'un des membres.

Une rencontre auprès des partenaires locaux a permis de prendre en compte leurs connaissances du territoire : service urbanisme de la ville de Saint-Lô, éducation nationale (enseignant dédié aux enfants de familles itinérantes et de voyageurs), centre communal d'action sociale, gestionnaire et accompagnatrice sociale de l'aire d'accueil de Saint-Lô.

Chacun des partenaires a relevé un manque de communication entre eux, ralentissant la résolution des problèmes existantes : absentéisme, défaut de paiement, dégradation de l'aire, ... Pour y palier, des réunions sont organisées trimestriellement sur l'accompagnement social des gens du voyage.

Par la suite, une analyse de l'implantation des familles a été effectuée. L'étude a montré que les voyageurs étaient principalement ancrés sur les communes d'Agneaux et Saint-Gilles. Proche des services (hôpital, école, déchèterie, transports en commun, ...) l'aire d'accueil est plutôt bien située.

Les familles, bénéficiant majoritairement des minimas sociaux, sont suivies par des travailleurs sociaux. Les problématiques rencontrées sont le manque de communication avec ces familles, particulièrement

avec les courriers qui ne leur parviennent pas. Ancrées localement, la création d'offres dédiées permettra de réguler les stationnements illicites (sources de conflit) et d'améliorer la rotation d'occupation de l'aire d'accueil.

Diagnostic social et environnemental

L'entretien avec les familles présente leurs caractéristiques socioéconomiques : composition, répartition des âges, leurs ressources et leurs habitudes de vie.

24 ménages ont été rencontrés sur l'aire d'accueil, parmi eux 17, répartis en 8 groupes familiaux, sont intéressés par un projet de sédentarisation. 66 % des ménages sont des familles avec enfants, soit une population de 40 personnes, dont 14 enfants. Le tiers restant sont des ménages retraités, personnes seules et familles monoparentales.

Concernant l'âge de la population de l'aire d'accueil de Saint-Lô, 63 % ont entre 18 et 60 ans, 23 % ont moins de 18 ans, et 14 % ont plus de 60 ans. L'âge moyen de la population de l'aire d'accueil est de 36 ans. Pour ces occupants, près de 60 % possèdent 3 caravanes par ménages, et seulement 10 % n'en possède qu'une. Enfin, concernant les ressources, les voyageurs bénéficient des minimas sociaux, notamment le revenu de solidarité active (pour 69 % d'entre eux). Selon les caractéristiques des groupes familiaux répertoriés, la mise en place d'un système de cotation permet ainsi de prioriser les ménages dans le cadre de l'attribution des logements. 9 ménages ont été reconnus « prioritaires » selon des critères de priorisation proposés par le bureau d'études.

Prospection foncière

Selon les groupes familiaux répertoriés, les espaces de vie nécessaires ont été définis proportionnellement selon le nombre de personnes les composant, ainsi pour les 9 ménages « prioritaires », il est nécessaire de disposer de 2 700 m² (hors voiries et espaces communs), soit 300 m² par ménage.

Différents terrains ont été proposés par Soliha, en tenant compte de la superficie, l'accessibilité, les contraintes environnementales, les documents d'urbanisme, la proximité des services, ... En se focalisant sur la petite couronne de Saint-Lô Agglo, quelques terrains correspondent aux besoins définis : 9 propositions de terrains (terrains nus, insertion dans des projets déjà engagés) permettant la construction des logements en une seule ou plusieurs opérations. Des réunions complémentaires ont permis de réduire le nombre de terrains proposés et ainsi se focaliser sur 2 sites permettant la réalisation à court terme des projets d'habitat adapté dans la ville de Saint-Lô.

La dernière phase prévue par l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale est prévue courant 2023, permettant de définir le montage opérationnel du projet.

2.2.2 Développer une offre de logements dédiées aux besoins des jeunes (fiche action H3.1)

Piloté par le coordinateur du projet éducatif social local de Saint-Lô Agglo depuis 2021, un groupe de travail s'est organisé pour développer les offres de logements dédiés aux jeunes. En mars 2022, un comité de pilotage s'est réuni pour présenter un rapport de synthèse du logement des jeunes par le groupe de travail, en présence de la DREAL permettant de présenter un diagnostic régional sur les jeunes actifs.

A la suite de ces présentations, il a été demandé la poursuite de cette étude afin de compléter le diagnostic en l'affinant notamment vers les entreprises, agences d'intérim, établissements supérieur et centre de formation. Il est prévu l'établissement de ce diagnostic pour le second semestre 2023. En complément de ce groupe de travail, la cellule Habitat prévoit pour le second semestre 2023 la publication d'un appel à projet pour la réalisation de logements à destination de publics spécifiques.

2.3 Maintenir la mixité sociale (fiche action H4)

Le programme local de l'habitat et le règlement des aides de Saint-Lô Agglo en matière d'habitat, approuvés par le conseil communautaire de mars 2021, prévoient la possibilité de soutenir la création de logements sociaux dans les centres-bourgs des communes « pôles » du territoire, dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration de logements, de changement de destination, de démolition-reconstruction ou de construction en dent creuse.

Sur la base des retours effectués par les communes et partenaires, une évolution de cette aide a été approuvée par le conseil communautaire du 28 mars 2022 apportant une clarification et un élargissement du champ d'action de l'aide à la production de logements locatifs sociaux²¹.

L'aide a été sollicitée une fois pour un projet de démolition-reconstruction de onze logements locatifs sociaux en lieu et place de l'ancien bâtiment communautaire en centre-bourg de Marigny-le-Lozon. Par l'intermédiaire de cette aide portant sur la production de logements locatifs sociaux et communaux sobres sur les plans énergétique et foncier, il est prévu le versement de la somme de 50 000,00 €, soit 5 000,00 € par logement social créé (dans la limite de 10 logements).

2.4 Observer et développer la connaissance (fiche action H5)

Saint-Lô Agglo dispose d'une obligation de disposer d'un observatoire de l'habitat et du foncier, tel que défini par l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitat, au plus tard trois ans après l'entrée en vigueur du programme local de l'habitat, soit mars 2024.

Après plusieurs années de réflexion et un renouvellement important des équipes en 2021-2022, le projet de création d'un observatoire a été relancé fin 2022 et devrait se déployer plus spécifiquement sur tout l'année 2023, pour un lancement effectif au premier trimestre 2024.

Deux travaux seront menés en parallèle par l'agglomération pour aboutir à la création de l'observatoire : acquisition d'un logiciel de cartographie et d'infographie dynamique permettant de mieux représenter les données et précision par les différents services, parties prenantes de l'observatoire, des indicateurs et données attendues.

Le but pour l'agglomération est de disposer d'un outil répondant aux obligations légales mais constituant également un outil d'aide à la décision pour les élus de l'agglomération et des communes.

²¹ L'ancienne aide manquait de clarté quant aux bénéficiaires potentiels (particuliers et bailleurs publics). Par souci de simplification, et au regard des aides déjà mises en place à destination des particuliers dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de la lutte contre les logements vacants, elle est désormais réservée aux acteurs publics (bailleurs sociaux et communes) et aux associations. Son périmètre d'application a été élargi et elle est désormais accessible pour des projets portés sur l'ensemble des zones U des communes pôles. L'aide s'élève à 5 000€ par logement social créé, dans la limite de 10 logements soutenus par opération (soit une subvention maximale de 50 000 € par opération). Pour en savoir plus : <https://www.saint-lo-agglo.fr/fr/aide-la-creation-de-logements-sociaux>.

Une réunion est prévue en juin 2023 avec les équipes de la direction départementale des territoires et de la mer de la Manche afin d'échanger plus précisément sur les attentes de l'État relatifs aux indicateurs obligatoires exigés par la loi dans le cadre des observatoires de l'habitat et du foncier.

2.5 Communiquer et animer le partenariat (fiche action H6)

Rappel des objectifs généraux de la communication du PLH :

- Mieux faire connaître l'action de Saint-Lô Agglo en matière d'habitat ;
- Sensibiliser aux enjeux de l'habitat sur le territoire (amélioration la connaissance de l'existant et des défis à venir) ;
- Rendre les personnes et professionnels acteurs de la mise en œuvre et de la réussite des actions du PLH.

2.5.1 Les actions de communication (fiche action H6.1)

En 2022, de nombreuses actions de communication ont été réalisées à destination du grand public dans le cadre du programme local de l'habitat. Deux thématiques ont prédominé cette communication : la mise en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat et le déploiement des autres aides du PLH.

Communication réalisée dans le cadre des OPAH

- Poursuite des publications systématiques mensuelles sur les OPAH via réseaux sociaux et site internet ;
- 7 visites de chantiers organisées avec les opérateurs et partenaires de Saint-Lô Agglo (7 Vents, CDHAT, Enerterre), les communes et la presse : Condé-sur-Vire (1/03), Rampan (28/04), Domjean (30/05, sans presse), Saint-Lô (23/06, sans presse), Marigny-le-Lozon (27/06), 36 rue du Neufbourg à Saint-Lô (19/09), Pont-Hébert (18/10) ;
- Tenue de stand lors d'événements locaux : Salon de l'habitat (mars 2022), Foire de Saint-Lô (octobre 2022) ;
- Création de nouveaux visuels pour le nouveau site internet de Saint-Lô Agglo ;
- Mise à jour des flyers OPAH généralistes et copropriétés ;
- Présentation des aides mises en place par Saint-Lô Agglo en faveur de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie au sein des OPAH lors de la conférence « Bien Vieillir » (organisée par le CLIC) à Gourfaleur (18 octobre 2022).

Communication en faveur de la lutte contre les logements vacants

- Création d'un flyer et d'une affiche « Défi Zéro Logements vacants » ;

Autres actions

- Refonte complète des informations relatives à l'habitat et des logiques de navigation usager sur le site internet afin de permettre une navigation plus intuitive pour les usagers : classement par profils et types de projets plutôt que par dispositifs.

II.5.1.2 Communication à destination des communes

Au-delà des échanges et transmissions d'information régulières entre la cellule habitat de Saint-Lô Agglo et les communes, ainsi que des actions spécifiques réalisées avec les communes dans le cadre de certaines fiches-actions du PLH, plusieurs actions de communication ont été réalisées en 2022 :

- **Commission aménagement** : Information régulière de la commission aménagement sur l'avancée des OPAH et les enjeux/actualités en matière d'habitat ;
- **Réunion des maires** : présentation nouveau règlement des aides de Saint-Lô Agglo en matière d'habitat et informations diverses sur l'action du service habitat (28 avril 2022) ;
- **Courriers et courriels spécifiques** (hors enquêtes) :
 - Mise en place d'un mail systématique de rappel sur l'existence des OPAH aux communes (envoi CDHAT, fréquence trimestrielle) ;
 - Mise en place d'un mail systématique aux communes concernées lors du lancement de campagnes de contact des propriétaires de logements vacants via le logiciel « Zéro logement vacant ».
- **Intervention et échanges avec les élus municipaux** :
 - Echange avec les conseillers municipaux et le Maire de Cavigny, le 25 octobre 2022 : présentation de la politique habitat de Saint-Lô Agglo et des possibilités d'appui aux communes ;
 - Participation du service habitat aux travaux réalisés par les étudiants en urbanisme sur 12 sites communaux dans le cadre du « zéro artificialisation nette », en partenariat avec l'Université de Caen et l'IUT d'Alençon ;
 - Participation du service habitat aux rencontres organisées dans le cadre des Ateliers des Territoires impulsés par la DDTM à Tessy-Bocage et Moon-sur-Elle.

2.5.2 L'animation du partenariat (fiche action H6.2)

L'atteinte des objectifs fixés dans le cadre du programme local de l'habitat ne sera possible que par la mobilisation et le renforcement du partenariat avec l'ensemble des partenaires et acteurs locaux : communes de l'agglomération, partenaires financeurs (ANAH, Action Logement, Département, Région), les opérateurs et acteurs susceptibles d'accompagner les particuliers dans leurs projets de travaux (Manche Habitat, CAUE, Pavillon des Energie, CDHAT, 7 Vents, Enerterre, professionnels du bâtiment...) ou leurs projets immobiliers (agences immobilières, banques, notaires...).

II.5.2.1 Gouvernance des dispositifs et réseaux d'acteurs

En 2022, la gouvernance des dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH et SARE) s'est maintenue structurée pour favoriser le partage d'information et l'émergence d'une vision partagée entre acteurs :

- Maintien du comité de suivi mensuel des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, associant systématiquement le CDHAT et la cellule habitat de Saint-Lô Agglo, ainsi qu'une fois sur deux la commune de Saint-Lô ou le service communication de Saint-Lô Agglo ;
- Maintien du comité de suivi trimestriel OPAH – SARE, en présence de la cellule habitat de Saint-Lô Agglo, du CDHAT, des 7 Vents et (depuis le second semestre 2021) de la référente Plan Climat Air Energie Territoire. Ce comité a été élargi au Département de la Manche (Pavillon des Energies) et à l'association (Enerterre) en 2022. Ces comités permettent de mieux partager l'information entre les différents dispositifs ;
- Installation du comité de pilotage annuel des OPAH, qui s'est déroulé le 17 novembre 2022.

II.5.2.2 Rencontres avec les professionnels de l'immobilier et du bâtiment

- Lien avec les professionnels assuré via le service d'accompagnement à la rénovation énergétique, dans la continuité de l'ex-programme « Actimmo » piloté par les 7 Vents. Ce programme visait à sensibiliser et former les professionnels de la transaction immobilière sur les enjeux et ressources en matière de rénovation énergétique.

II.5.2.3. Autres partenaires

- Rencontre, le 26 avril 2022, entre les Maisons France Services et les conseillers France Rénov' (CDHAT et 7 Vents) afin d'améliorer l'interconnaissance entre les professionnels et la bonne orientation des ménages ;
- Présentation de l'action de Saint-Lô Agglo en matière de lutte contre les logements vacants lors de la Rencontre « Les Territoires innovent » organisée à l'initiative de la DREAL Bretagne, le 31 mai 2022.

Annexes

1. Annexe financière
2. Tableau de ventilation des objectifs 2021-2027