



**PROGRAMME  
LOCAL DE  
L'HABITAT**

**2021 – 2027**

**BILAN ANNUEL 2021**



## Sommaire :

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREAMBULE : Rappel des objectifs du programme local de l’habitat (2021 – 2027).....</b>                      | <b>5</b>  |
| Les orientations stratégiques .....   | 7         |
| La création de nouveaux logements.....  | 8         |
| Statut de l’avancement des actions du programme local de l’habitat .....  | 9         |
| <br>  |           |
| <b>PARTIE I : La production de logements : réalisation et objectifs .....</b>                                   | <b>10</b> |
| I.1 La création de logements en 2021 (fiches-actions H0) .....  | 10        |
| I.2 Zoom sur le parc social .....   | 14        |
| <br>  |           |
| <b>PARTIE II : Programme d’actions mis en œuvre en 2021.....</b>  | <b>21</b> |
| II.1 Les enjeux du parc existant .....  | 21        |
| II.1.1 La valorisation et l’optimisation du parc existant (fiches-actions H1).....                              | 21        |
| II.1.2 L’optimisation du tissu urbain existant, et la reconquête du bâti existant (fiches-<br>actions H2) ..... | 28        |
| II.2 Le développement des offres dédiées au public spécifique (fiche-actions H3) .....                          | 34        |
| II.2.1 Répondre aux besoins des gens du voyage et aux obligations<br>réglementaires (fiches-actions H3.3).....  | 34        |
| II.2.2 Développer une offre de logements dédiée aux besoins des jeunes (fiches-<br>action H3.1).....            | 36        |
| II.3 Maintenir la mixité sociale (fiches-actions H4) .....  | 38        |
| II.4 Observer et développer la connaissance (fiches-actions H5) .....   | 39        |
| II.5 Communiquer, animer le partenariat (fiches-actions H6).....  | 41        |
| II.5.1 Actions de communication (fiches-actions H6.1) .....   | 41        |
| II.5.2 Animation du partenariat (fiches-actions H6.2) .....   | 44        |
| <br>  |           |
| <b>Glossaire.....</b>   | <b>46</b> |
| <br>  |           |
| <b>Annexes .....</b>  | <b>50</b> |

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 (SCoT), 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 (OPAH), un de droit commun, et un de renouvellement urbain (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***).

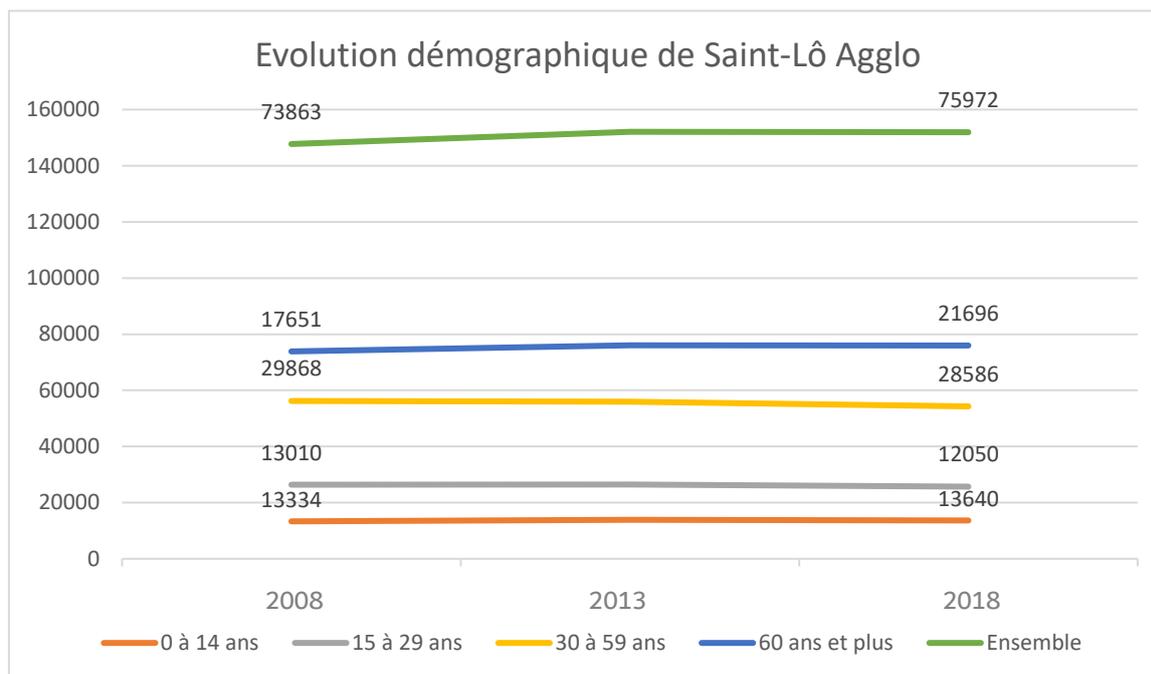
Mais également, un programme de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) (fiche action ***H1.3 POPAC : programme de prévention et d'accompagnement des copropriétés***) afin d'accompagner les copropriétés de la ville de Saint-Lô. Et enfin, avec la communication des projets (fiche action ***H6.1 Communication***), notamment à l'ensemble des élus, du programme local de l'habitat.

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 2021 constitue ainsi le premier bilan annuel du PLH 2021 - 2027 de Saint-Lô Agglo.

Et 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 première année 2021.

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

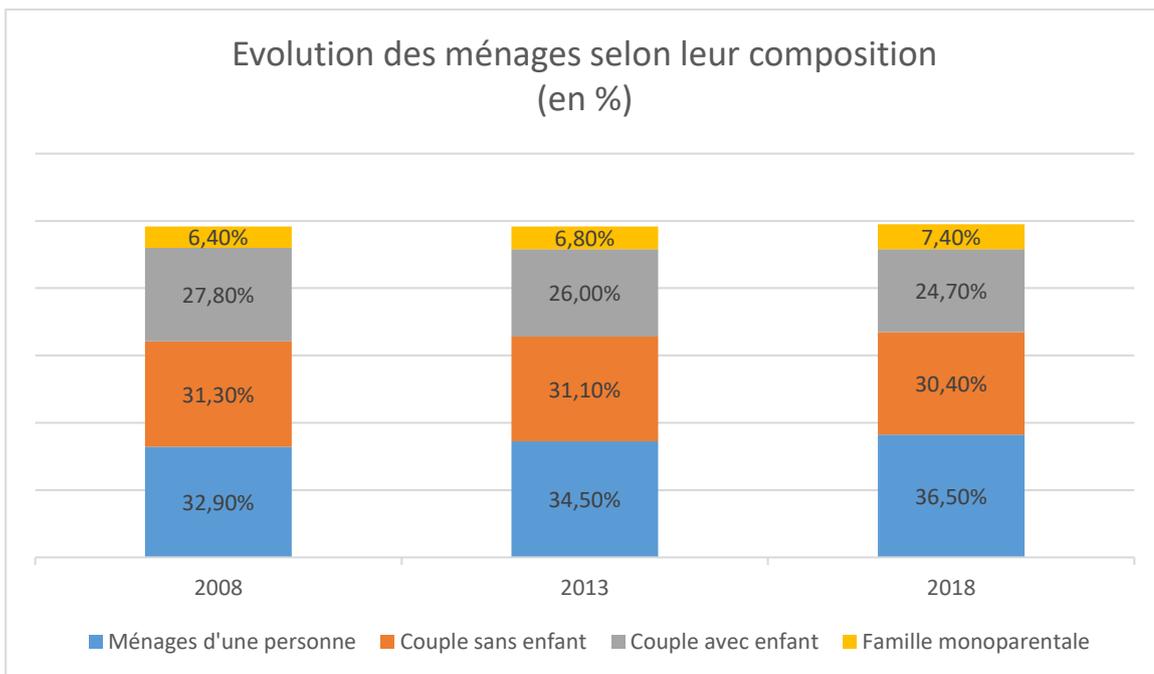
Saint-Lô Agglo est un territoire comptant près de 80 000 habitants<sup>1</sup>, depuis 2008, elle connaît une évolution démographique positive, principalement dans le nord du territoire, mais la population vieillissante augmente (+ 22 %), et la part des jeunes actifs (15 – 29 ans) est en diminution (– 4,29 %).



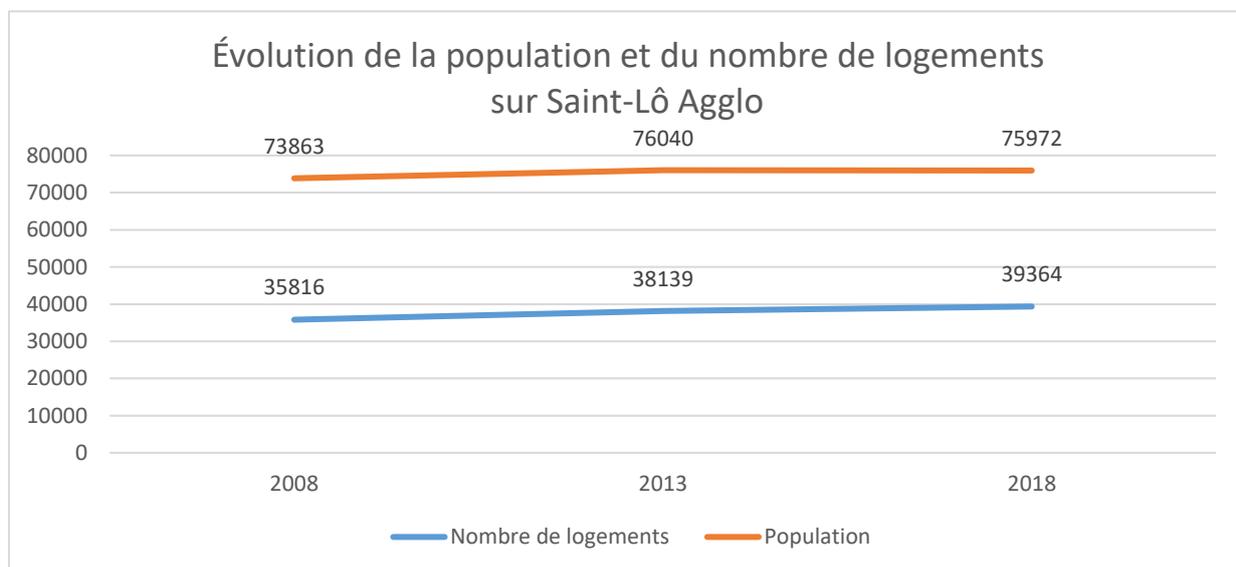
De plus, il y a également une évolution dans la composition des ménages, puisque celle-ci, qui était de 3,07 occupants par résidence principale en 1975, descendant à 2,15 en 2018. On observe également une augmentation du nombre de ménages composés d'une personne, mais un recul de la part des ménages avec enfants sur le territoire.

Cette évolution des parcours résidentiels sur le territoire, est notamment dû au desserrement des ménages, et à l'apparition de nouveaux besoins et modes de vie des ménages.

<sup>1</sup> Insee, Recensement Population 1967 à 1999 dénombrement, RP 2008 au RP 2018 exploitations principales



Avec 39 364 logements, en 2018, sur le territoire de Saint-Lô Agglo, 88,1 % des logements sont des résidences principales, 3,5 % sont des résidences secondaires, et 8,4 % sont des logements vacants<sup>2</sup>.



Lors de l'élaboration du programme local de l'habitat, le diagnostic du territoire établi, a constaté une inadéquation du parc de logements avec les besoins, par rapport à la composition de la population.

<sup>2</sup> Insee, Recensement Population 1967 à 1999 dénombrement, RP 2008 au RP 2018 exploitations principales

En effet, il y a un déséquilibre important en matière d'offre de logements sur le territoire de Saint-Lô Agglo, puisque 78,6 % des logements sont des maisons individuelles, et 73 % des logements comportent plus de quatre pièces principales.

Mais, le territoire de Saint-Lô Agglo possède également des logements dégradés, ou n'étant pas adaptés pour l'accessibilité des personnes en situation de handicap ou de vieillissement, ce qui engendre une difficulté pour la rénovation du parc ancien, engendrant un regain d'intérêt pour le logement neuf.

Contrairement à une demande qui est de plus en plus portée sur des petits logements (inférieurs à quatre pièces principales) en raison de la baisse de la taille des ménages (vieillessement de la population), mais aussi, pour proposer une offre adaptée pour les jeunes actifs, ou les familles monoparentales ; la création de logements plus petits serait aujourd'hui plus cohérente sur le territoire. Il est donc important d'adapter l'offre de logements par rapport à cette évolution structurelle des ménages et ainsi développer l'attractivité résidentielle du territoire.

**A retenir :**

-  *Un territoire proche du plein-emploi et qui cherche à accueillir de nouvelles populations ;*
-  *Une typologie et qualité des logements inadaptés aux besoins et envies de ces ménages.*

Les orientations stratégiques

Le principal objectif du programme local de l'habitat est la production de logements raisonnée, en lien avec l'évolution sociodémographique attendue dans le SCoT. Il prévoit ainsi la production de 2 550 logements pour toute la durée du programme, soit 425 logements par an, dont au moins 30 % en renouvellement urbain.



Cet objectif est encadré par des principes ambitieux : le PLH demande à ce que toute nouvelle extension urbaine tenant 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.

Le second objectif majeur du PLH est l'équilibre territorial de la production de nouveaux logements, qui doit se situer :

- ✚ 37 % dans le pôle majeur ;
- ✚ 15 % dans les pôles structurants secondaires ;
- ✚ 8 % dans les pôles de proximité ;
- ✚ 18 % dans les pôles d'hyper proximité ;
- ✚ 22 % dans les communes rurales.

En définitive, avec ce 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 tout type de communes<sup>3</sup>. 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 vise à soutenir la création de nouveaux logements, à travers 4 orientations principales :

- ✚ 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.

|   | REPONSES     |
|---|--------------|
| 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   | 1 560        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>2 550</b> |

<sup>3</sup> Etude globale PLH – PDU – PCAET – Diagnostic PLH – Octobre 2019

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

|  |   | STATUT | Commentaires                             |
|--|---|--------|--|
| <b>H1. Valoriser et optimiser le parc existant</b> |   |        |  |
| 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           |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <b>H2. Optimiser le tissu urbain existant, reconquérir le bâti existant</b> |  |  |  |
| H2.1  | Opération pilote d'éco-réhabilitation "pavillon témoin"    |  | Réflexion sur la création d'une « maison de l'habitat » repoussée à 2023 |
| H2.2  | Aide à l'acquisition dans l'ancien                         |  | Ajustement du règlement proposé début 2022                               |
| H2.3  | Aide à la réalisation d'opération de renouvellement urbain |  | Ajustement du règlement proposé début 2022                               |
| H2.4  | Maitriser le foncier                                       |  | Etude de stratégie foncière validée en 2021, lancement prévu début 2022  |

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

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <b>H4. Maintenir la mixité sociale</b> |   |  |  |
| H4.1                                   | Aider à la production de logements financièrement accessibles |  | Ajustement du règlement proposé début 2022 |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <b>H.5 Observer et développer la connaissance</b> |  |  |  |
| H5.1  | Mettre en œuvre et suivre un observatoire de l'habitat et du foncier |  | Premières productions réalisées en 2021<br>Structuration à partir de 2022-2023 |

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <b>H.6 Communiquer, animer le partenariat</b> |  |  |   |
| 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 I : La production de logements : réalisation et objectifs

Le PLH pose le principe d'une production de logements raisonnée, en lien avec les perspectives démographiques portées par le SCoT, c'est-à-dire 425 logements par an, ce qui représente 2 550 logements sur la durée du PLH, soit jusqu'en mars 2027. Ces constructions se différencient par leur typologie, et se répartissent selon la manière suivante :

|   | REPNSES    |
|---|------------|
| 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        |
| <b>TOTAL PAR AN</b>   | <b>425</b> |

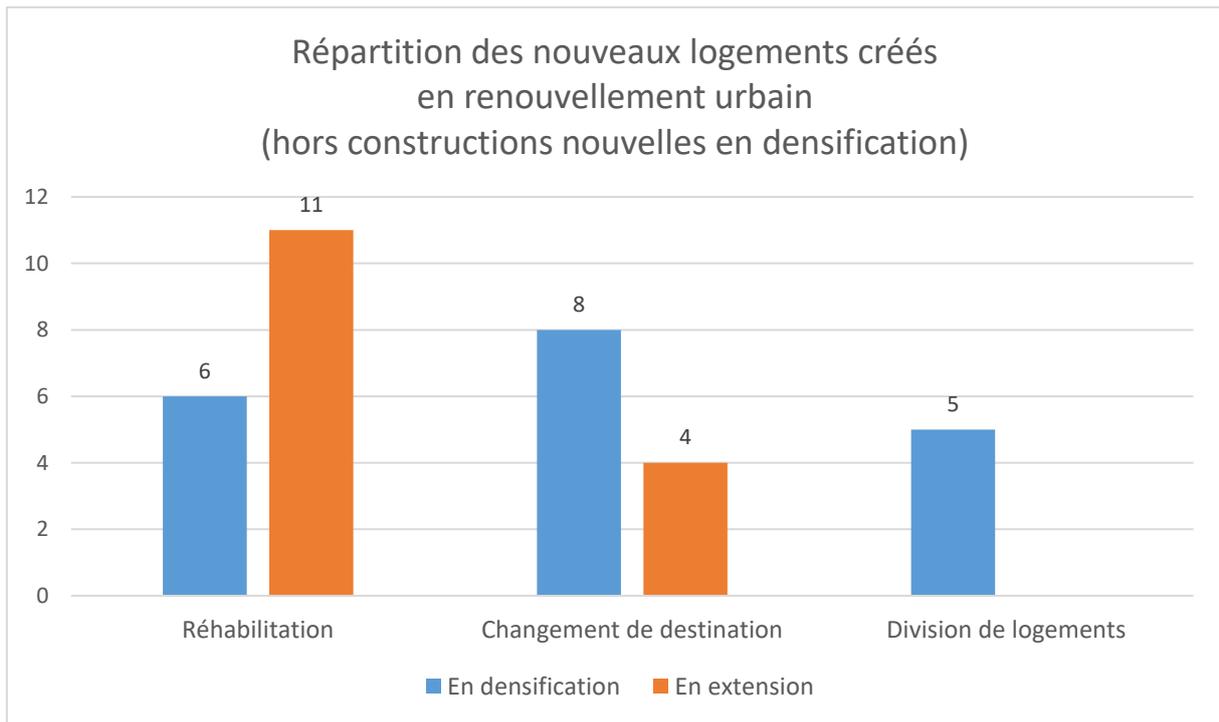
### I.1 La création de logements en 2021 (fiches-actions H0)

*Les données tiennent compte des déclarations faites par les pétitionnaires lors du dépôt de leur demande d'urbanisme pour l'année 2021, date exécutoire du PLH. Concernant les communes en RNU, les données ont été recueillies auprès de la base de données SITADEL.*

En 2021, 279 demandes d'autorisation d'urbanisme ont été accordées sur le territoire de Saint-Lô Agglo, correspondant à la création de 326 nouveaux logements. Sur ces nouveaux logements, 292 sont de nouvelles constructions (en extension et en densification de l'enveloppe urbaine), 22 sont issus d'une réhabilitation ou d'une division de logements, et 12 proviennent d'un changement de destination. De plus, dans ces nouveaux logements créés, 233 sont implantés en densification des enveloppes urbaines, et 93 se situent en dehors de cette enveloppe urbaine (en extension).

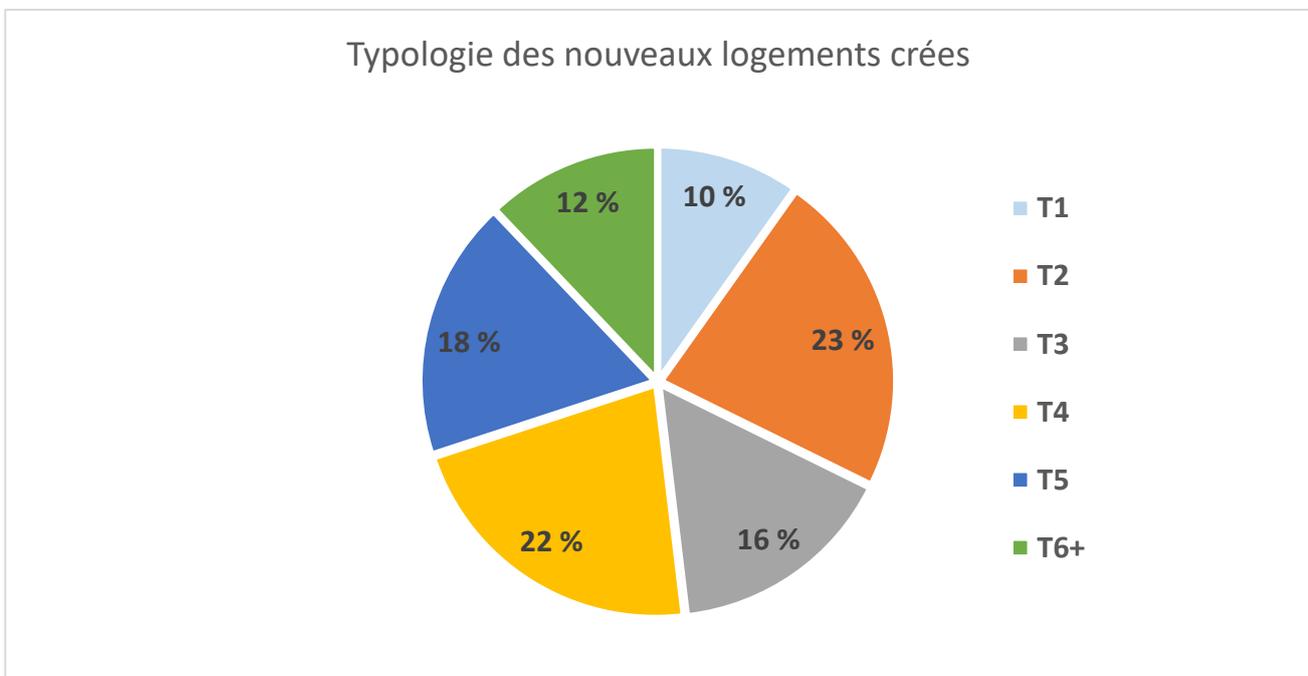
47 logements ont été déclarés comme locatifs, et parmi ceux-ci près de 44 se situent dans des logements collectifs<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Chiffre donné à titre indicatif, cette information est facultative dans les demandes d'autorisation d'urbanisme



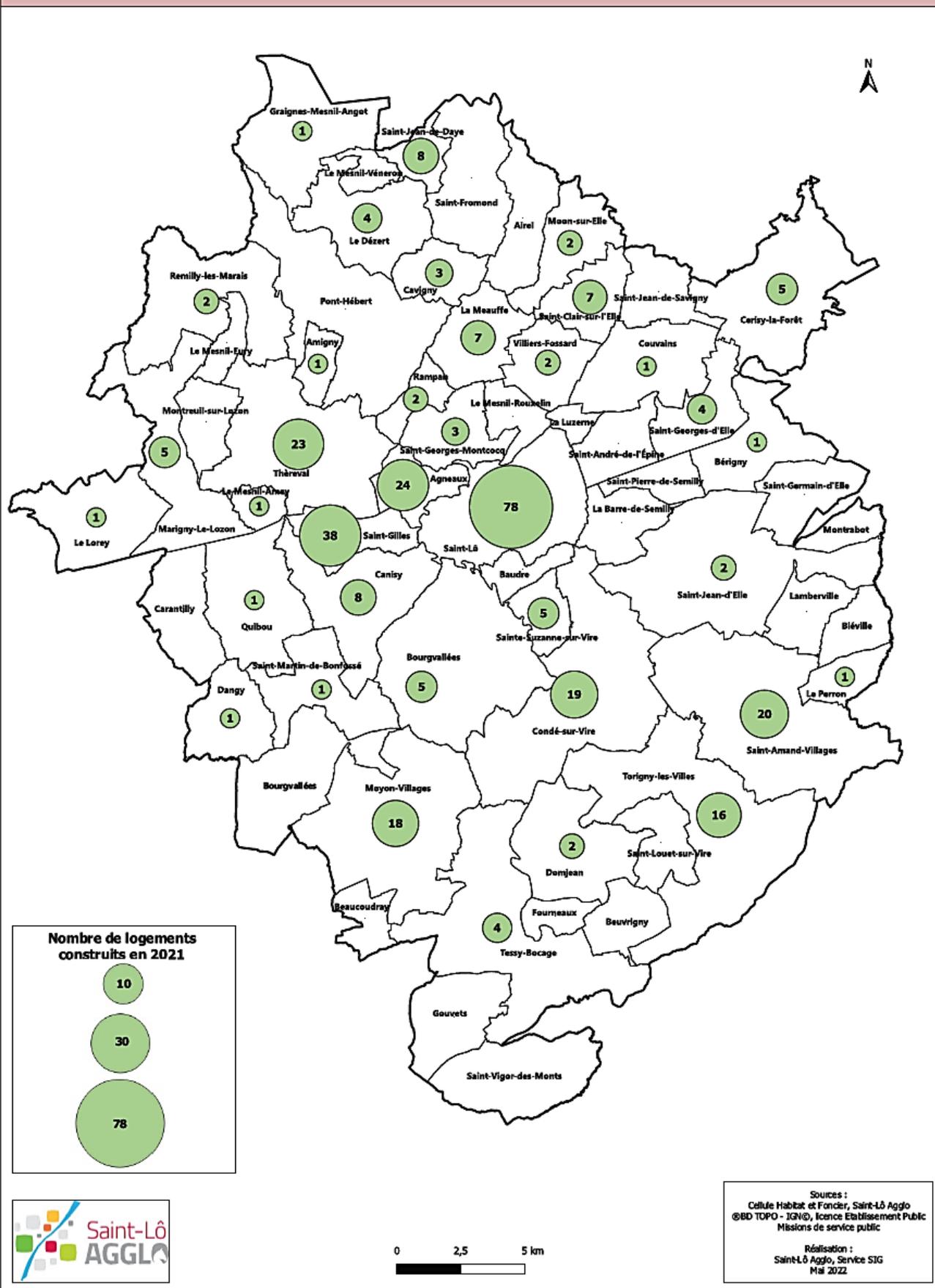
Enfin, concernant la typologie des logements créés<sup>5</sup> :

- ✚ 81 % des logements en collectifs sont des petits logements (T1 à T3) ;
- ✚ 81 % des logements individuels sont de grands logements (T4 et +).

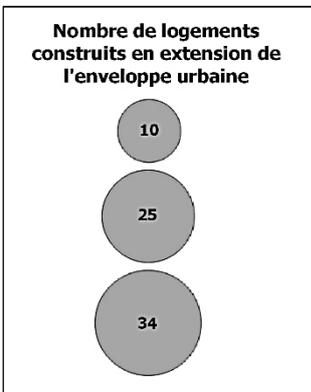
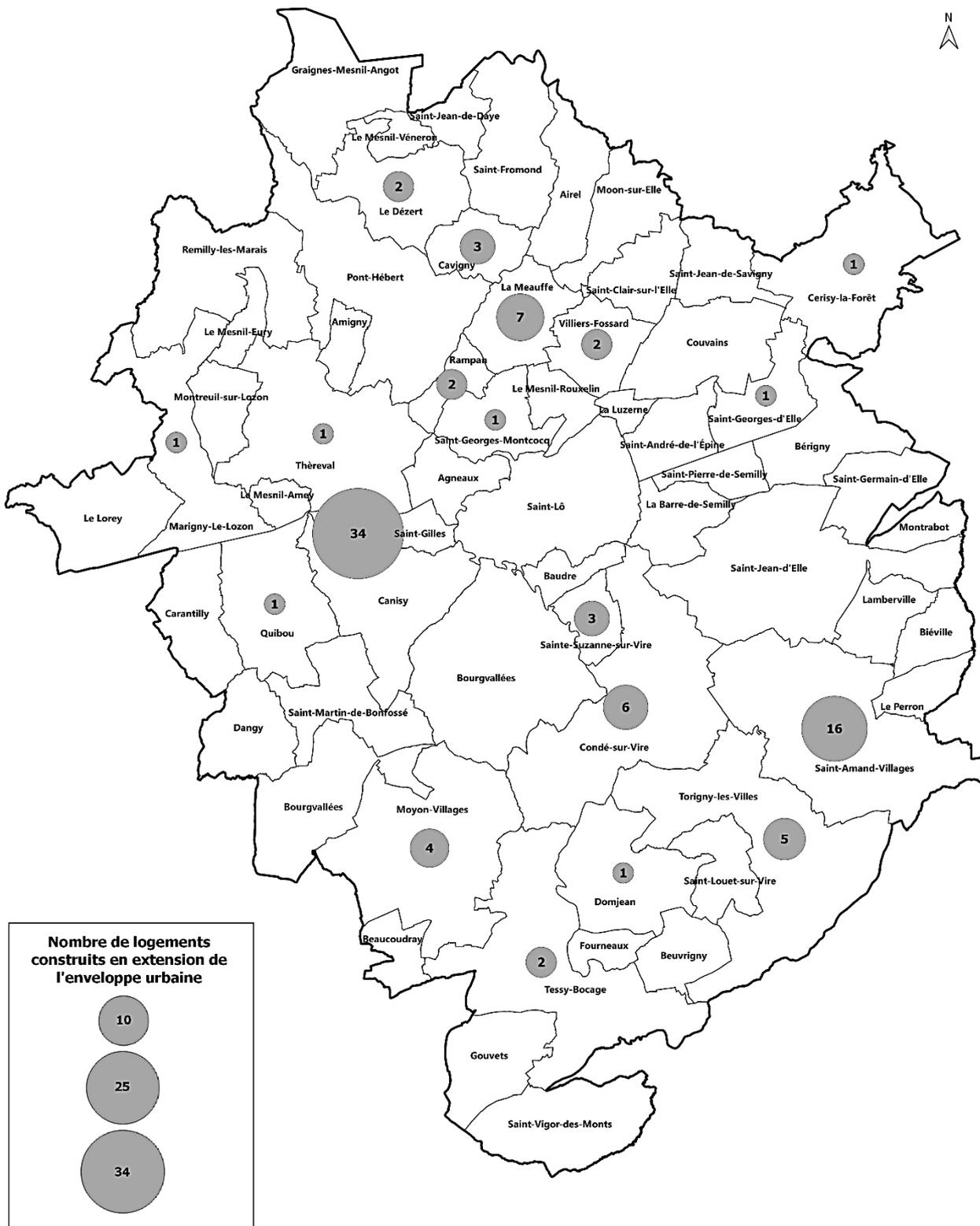


<sup>5</sup> Chiffre donné à titre indicatif, cette information est facultative dans les demandes d'autorisation d'urbanisme

Nombre de logements créés par commune sur Saint-Lô Agglo en 2021



Nombre de logements construits en extension de l'enveloppe urbaine sur Saint-Lô Agglo en 2021

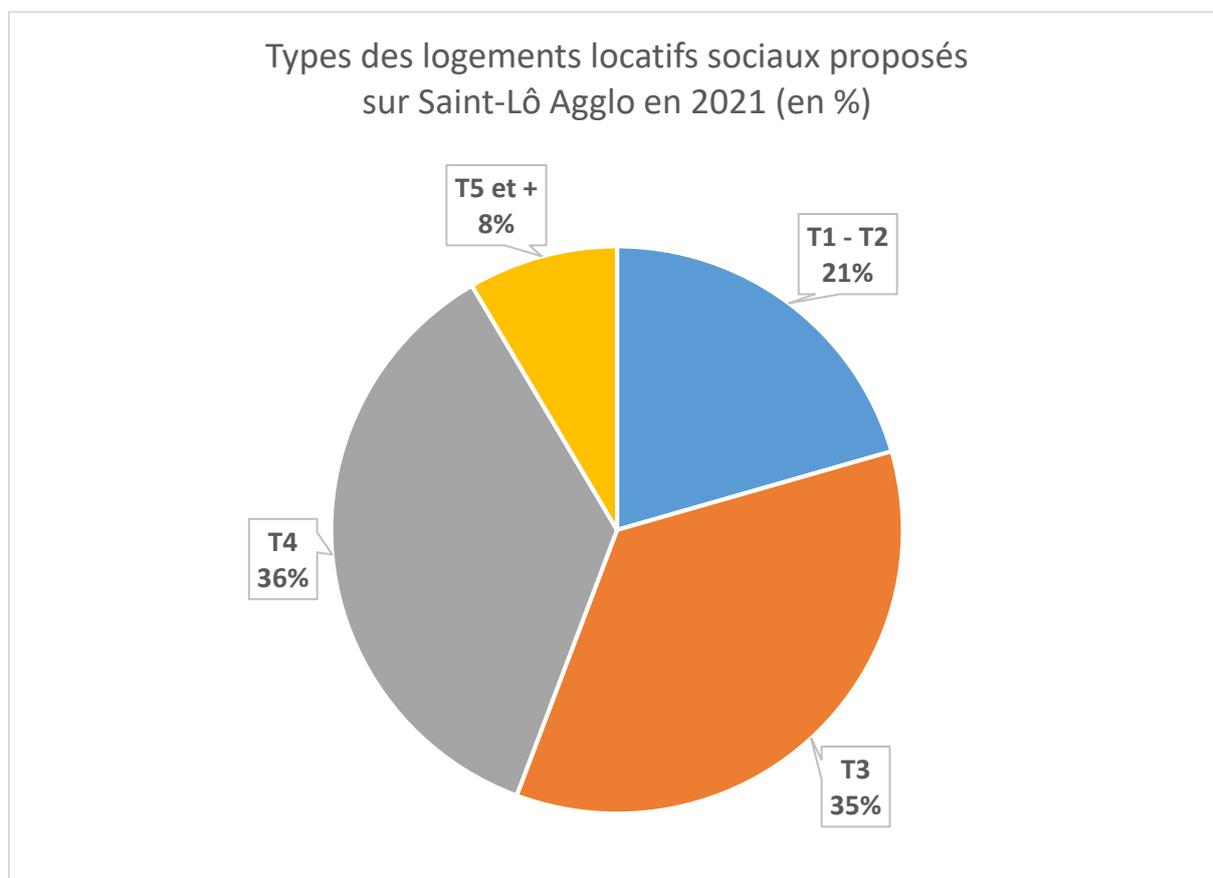


Sources :  
 Cellule Habitat et Foncier, Saint-Lô Agglo  
 ©BD TOPO - IGN®, licence Etablissement Public  
 Missions de service public

Réalisation :  
 Saint-Lô Agglo, Service SIG  
 Avril 2022

## 1.2 [Zoom sur le parc social](#)

Avec 61 % de ménages éligibles aux logements sociaux, l'agglomération dispose d'environ 19 % de logements locatifs sociaux<sup>6</sup>. En 2021, près de 95 % des logements sociaux ont été loués, laissant le parc des logements locatifs sociaux sous tension constante, puisqu'il y a un taux de rotation de 12 %<sup>7</sup> seulement.



Avec seulement une trentaine de nouveaux logements sociaux créés cette année 2021, il est donc important de pouvoir mettre en place une aide financière à la production de logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration dans le tissu urbain déjà existant.

C'est pourquoi, des aides ont été mises en place afin de subventionner la création de nouveaux logements locatifs sociaux. Ces éléments témoignent ainsi de l'intérêt de l'aide financière mise en place par Saint-Lô Agglo.

Une enquête auprès des communes a été effectuée afin de connaître la situation actuelle de leurs logements communaux, puisque la majorité de ceux-ci sont des logements sociaux, et permettant

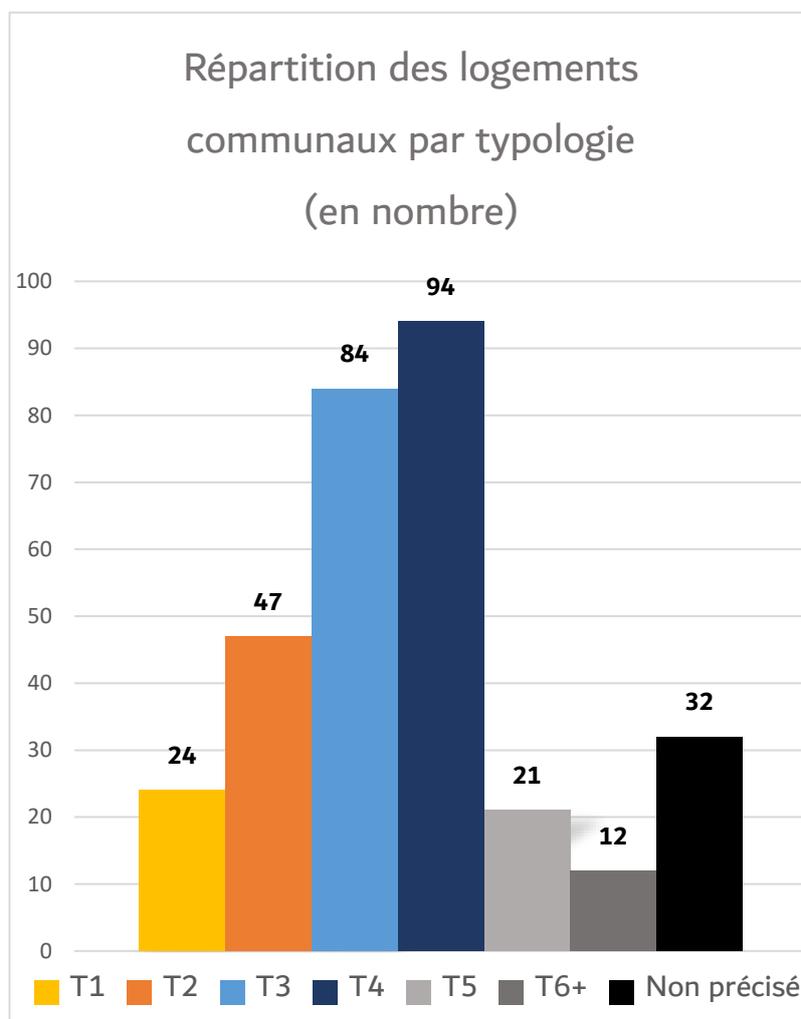
<sup>6</sup> Données gestion locative par communes de Manche Habitat et SA HLM Coutances Granville 2021

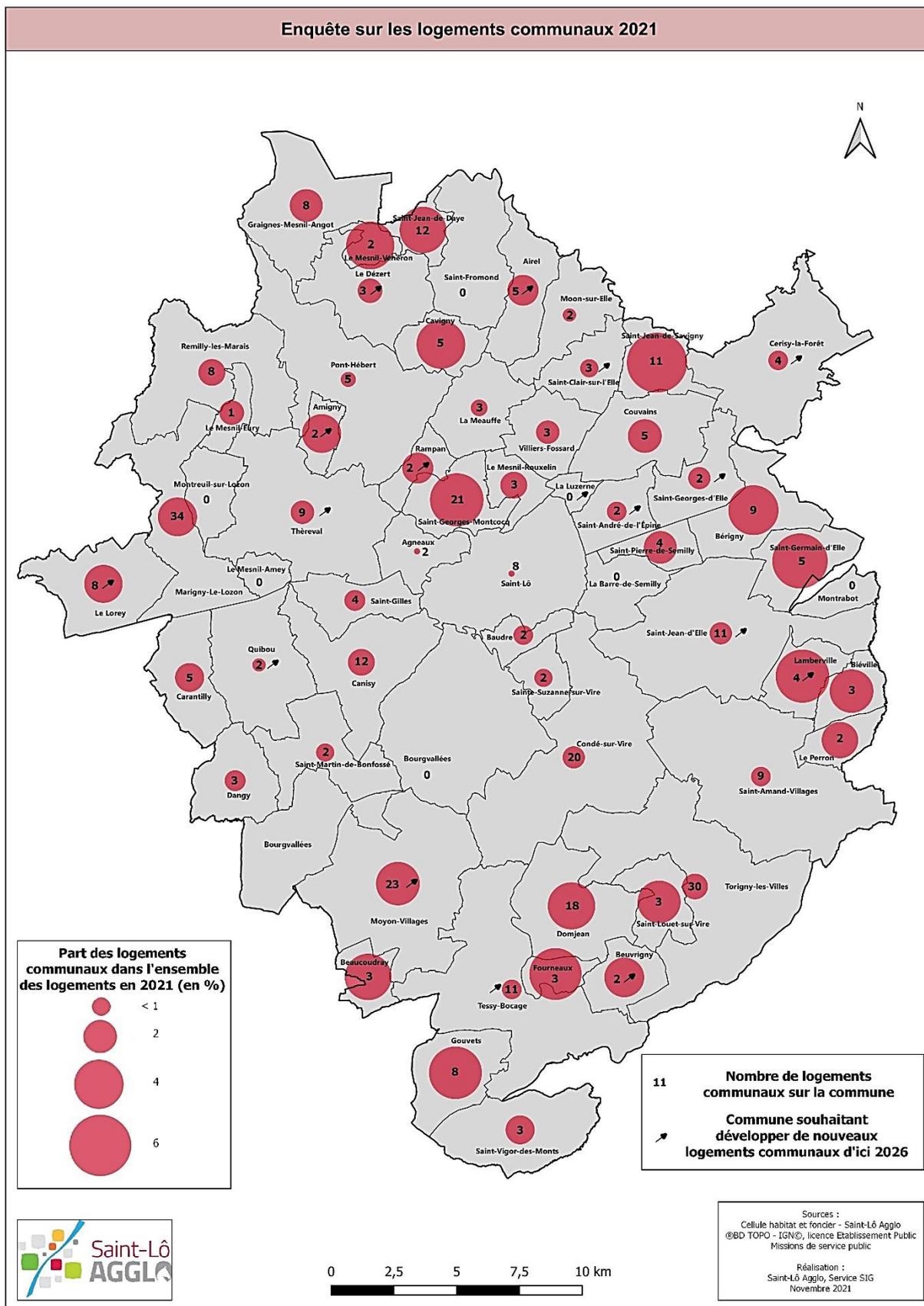
<sup>7</sup> Données gestion locative par communes de Manche Habitat et SA HLM Coutances Granville 2021

ainsi d'avoir un retour sur les différents besoins communaux en la matière. La cellule « Habitat » a par conséquent interrogé les communes concernant :

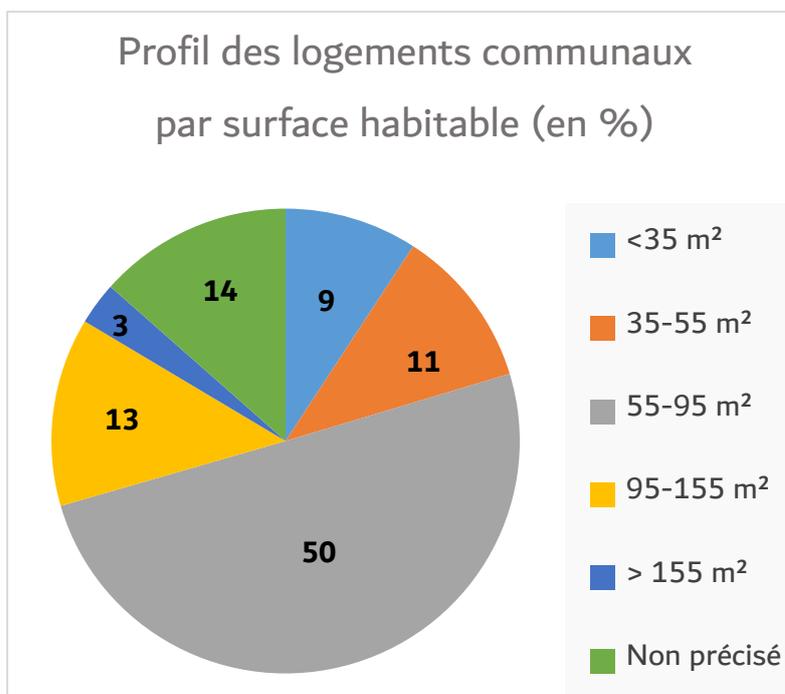
- ✚ Le nombre de logements communaux existants sur leur territoire ;
- ✚ L'état de ces logements, et la nécessité, ou non, de réaliser des travaux ;
- ✚ La typologie des logements.

51 communes ont répondu à cette enquête, qui a débuté en août, pour se terminer fin septembre 2021. Il en ressort que 397 logements sont détenus et gérés directement par les communes, cela équivaut à environ 1 % du parc total de logements du territoire de Saint-Lô Agglo. Et parmi ces communes, dix-sept d'entre-elles envisagent de créer de nouveaux logements d'ici la fin du mandat (en 2026).





24 % de ces logements communaux sont déclarés en « mauvais état », mais pour autant, il y a un faible taux de vacances, puisque seulement 20 logements ont été déclarés vacants, soit 6 % du parc communal. 23 communes déclarent également avoir prévu de réaliser des travaux sur un ou plusieurs de leurs logements communaux d'ici 2026, ce qui équivaut à 90 logements. 5 communes ont déjà sollicité des financements pour la réhabilitation ou la création de logements communaux, ce qui représente plus de 20 logements soutenus.



Concernant l'article 55 de la loi SRU, sur l'obligation de réaliser 20 % de logements locatifs sociaux, les communes d'Agneaux, Condé-sur-Vire et de Torigny-les-Villes, sont les trois villes concernées par cet objectif.

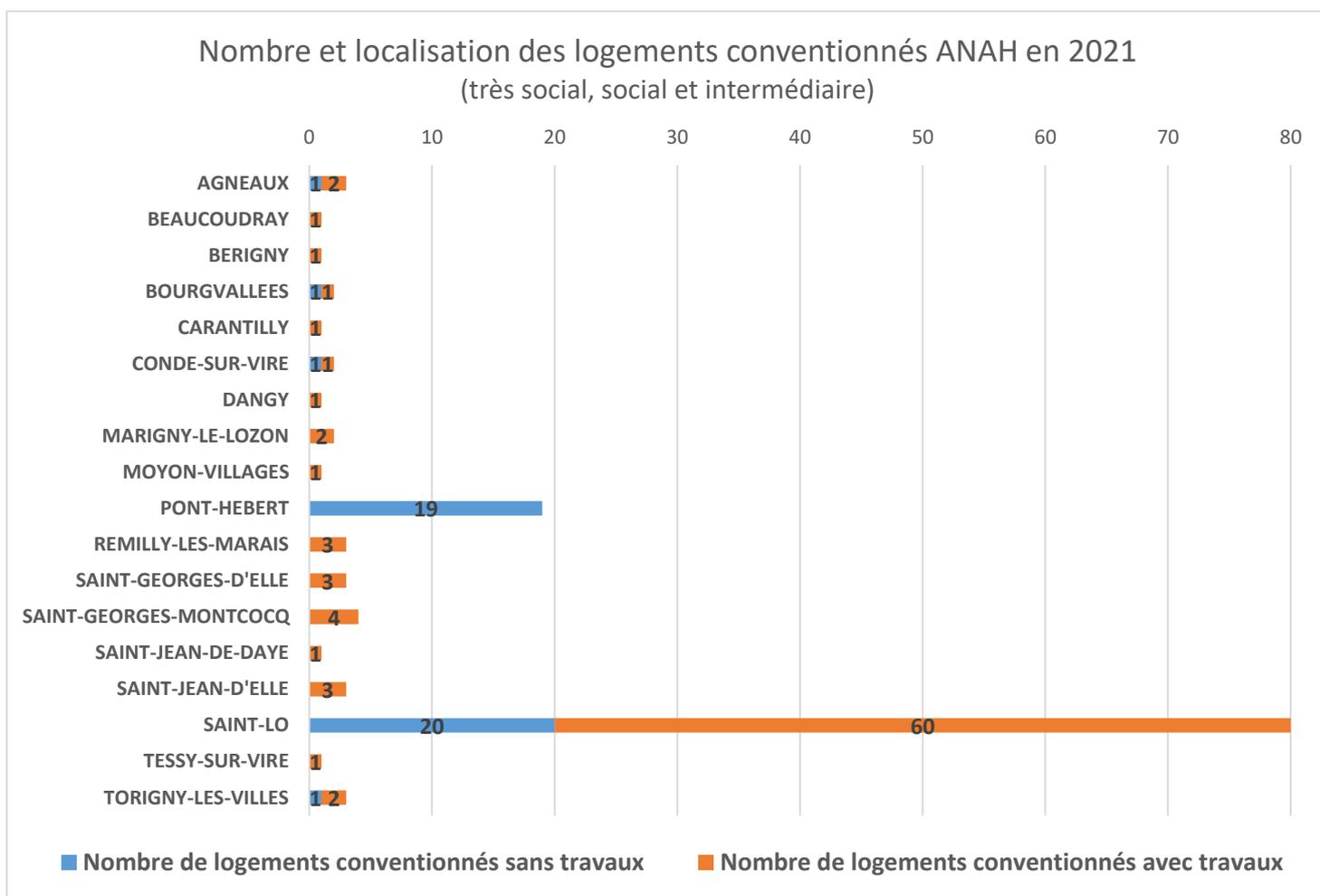
**Pour rappel :**

*Selon l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation, « [...] II. – Le taux mentionné au I est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au même I appartenant à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas 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.*

Cette année 2021, six nouveaux logements locatifs sociaux, par l'office HLM Manche Habitat, ont été créés sur la commune nouvelle de Torigny-les-Villes. Néanmoins, les villes de Condé-sur-Vire et de Torigny-les-Villes sont exemptées (selon le décret n° 2019-1577 du 30 décembre 2019) pour la

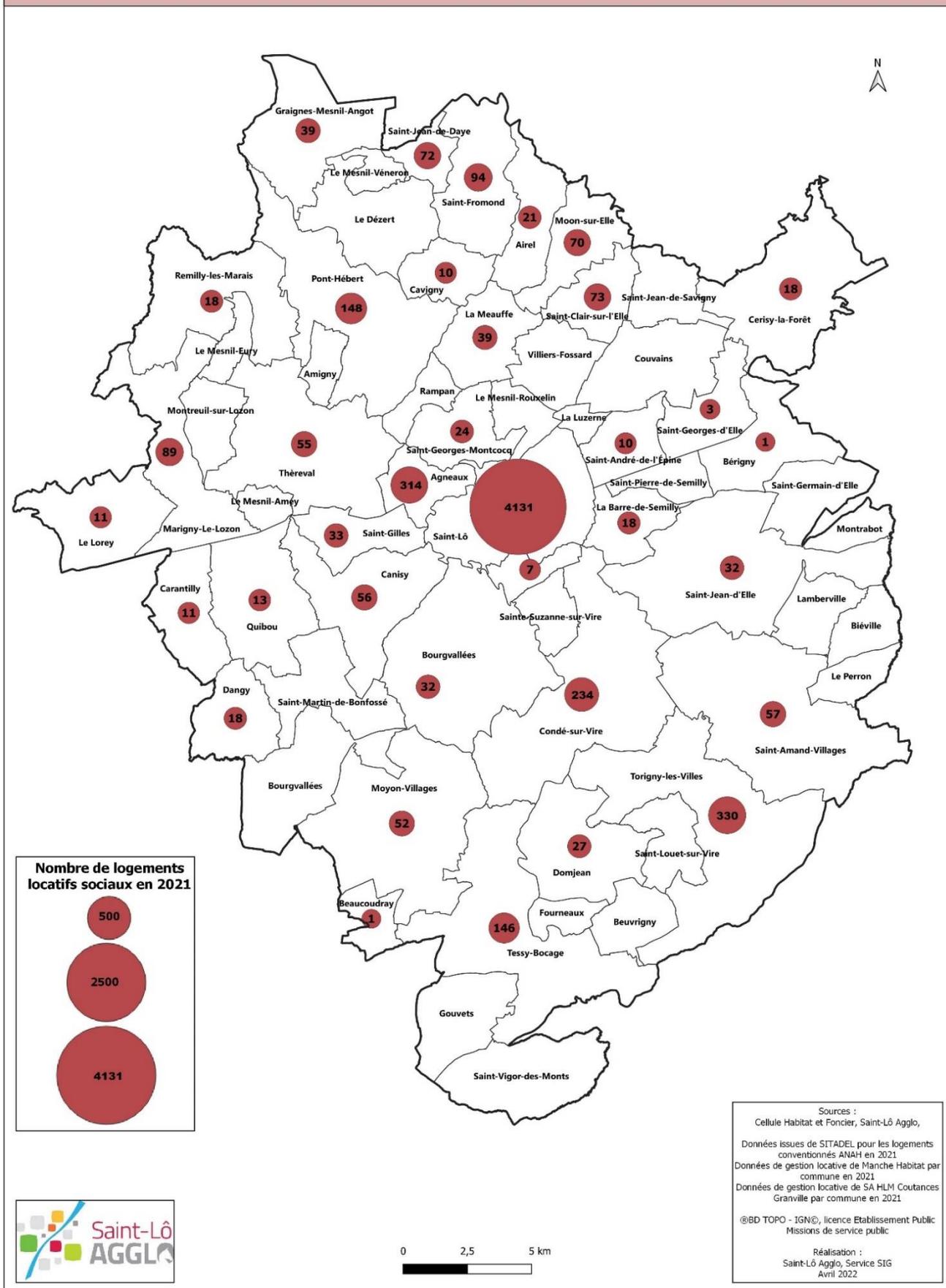
période 2020 – 2022, au titre qu’elles ne sont pas suffisamment reliées aux bassins d’activité et d’emploi par les services de transport public urbain (*article R. 302-14, IV, 1° du Code de la construction et de l’habitation*).

Enfin, concernant les logements conventionnés par l’ANAH, en 2021 sur le territoire de Saint-Lô Agglo, 131 logements font l’objet d’une convention entre le propriétaire et l’agence nationale de l’habitat. Cette convention va obliger le propriétaire, en contrepartie d’une déduction fiscale, à louer son bien sous certaines conditions : loyer plafonné selon la surface habitable et la zone géographique, à des candidats locataires à faibles revenus. On peut distinguer les logements conventionnés avec ou sans travaux, la durée du conventionnement varie selon le type de convention.



Les conventionnements ANAH « social » et « très social » permettent de louer un logement à des locataires à faibles ressources, cela permet ainsi de les comptabiliser en logement social dans le décompte des objectifs annuels du PLH, mais également, dans le décompte des communes soumises à la loi SRU.

Localisation et nombre de logements locatifs sociaux sur Saint-Lô Agglo en 2021



<sup>8</sup> Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

<sup>9</sup> Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

**A retenir :**

24 communes sur les 61 du territoire de Saint-Lô Agglo n'ont pas réalisé de nouveaux logements, tous types confondus.

90 % des nouveaux logements sont des pavillons individuels.

85 % des logements sont des T4 et plus.

22,5 % des nouvelles constructions sont en extension urbaine.

## PARTIE II : Programme d'actions mis en œuvre en 2021

### II.1 Les enjeux du parc existant

#### II.1.1 La valorisation et l'optimisation du parc existant (fiches-actions H1)

##### *II.1.1.1 Résultats globaux des dispositifs d'amélioration de l'habitat mis en place sur le territoire*

#### **2021 : une année de renforcement et de structuration du service public de l'amélioration de l'habitat piloté par Saint-Lô Agglo**

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 devenu partenaire, depuis le 1<sup>er</sup> 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'Etat. 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.

##### *II.1.1.2 Résultats globaux des dispositifs SARE et OPAH sur le territoire depuis leursancements*

**Au total, 2 496 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 2 112 hors commune de Saint-Lô (cf. détail par commune page suivante)<sup>10</sup>.**

---

<sup>10</sup> Période et détail de la donnée : pour les OPAH : personnes informées de mai 2020 au 31 décembre 2021 ; pour le SARE : Actes A1 et A2 réalisés du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021  
Source : bilan 2021 des OPAH de Saint-Lô Agglo et bilan 2021 du SARE sur le département de la Manche

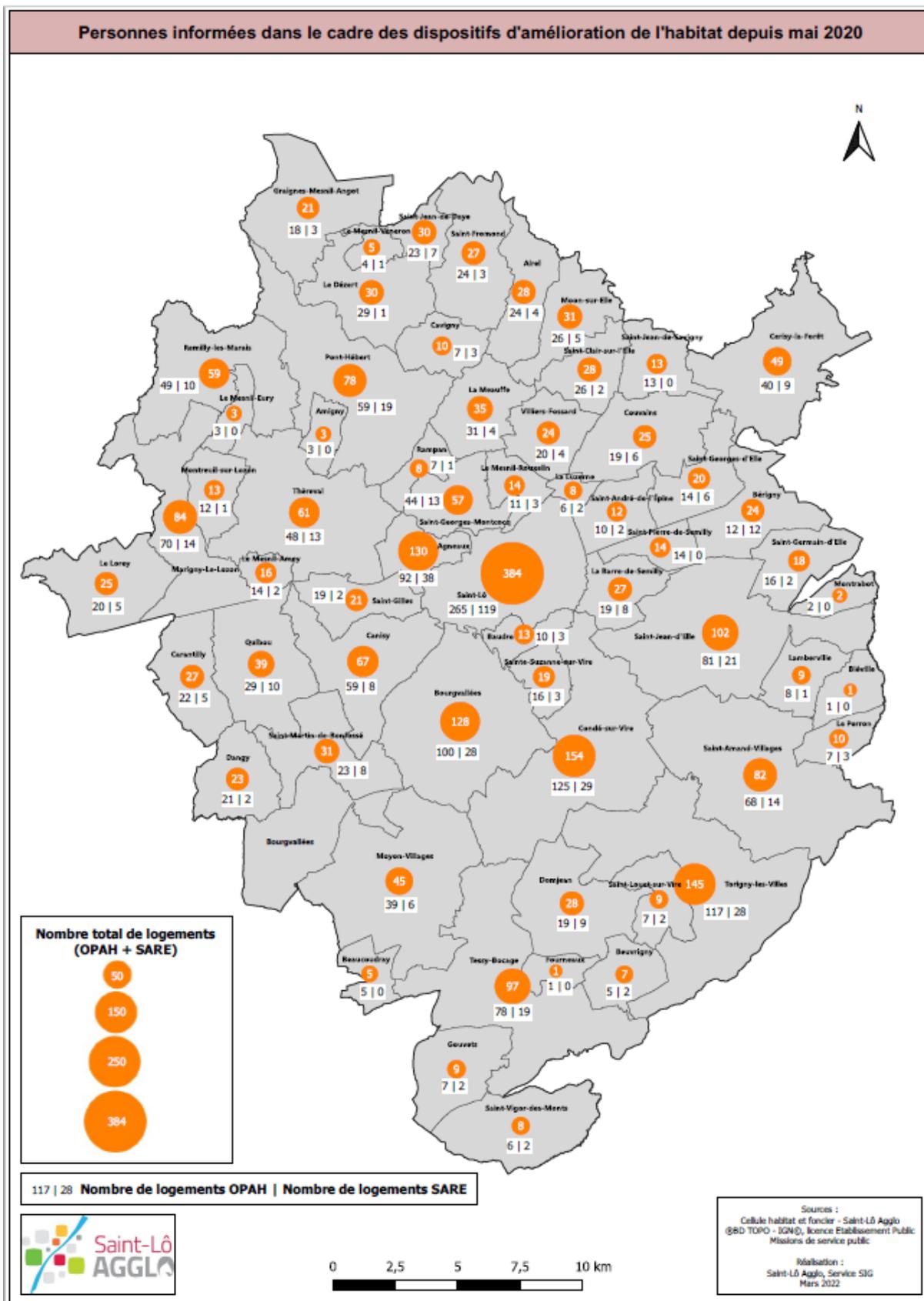
**439 propriétaires ont bénéficié d'un accompagnement complet** au titre d'un projet de travaux dans le cadre de ces dispositifs (rénovation énergétique, adaptation à l'autonomie ou rénovation lourde)<sup>11</sup>:

- ✚ Dont 361 hors commune de Saint-Lô ;
- ✚ Dont 62 logements vacants remis sur le marché ou créés dans le cadre d'un changement d'usage.

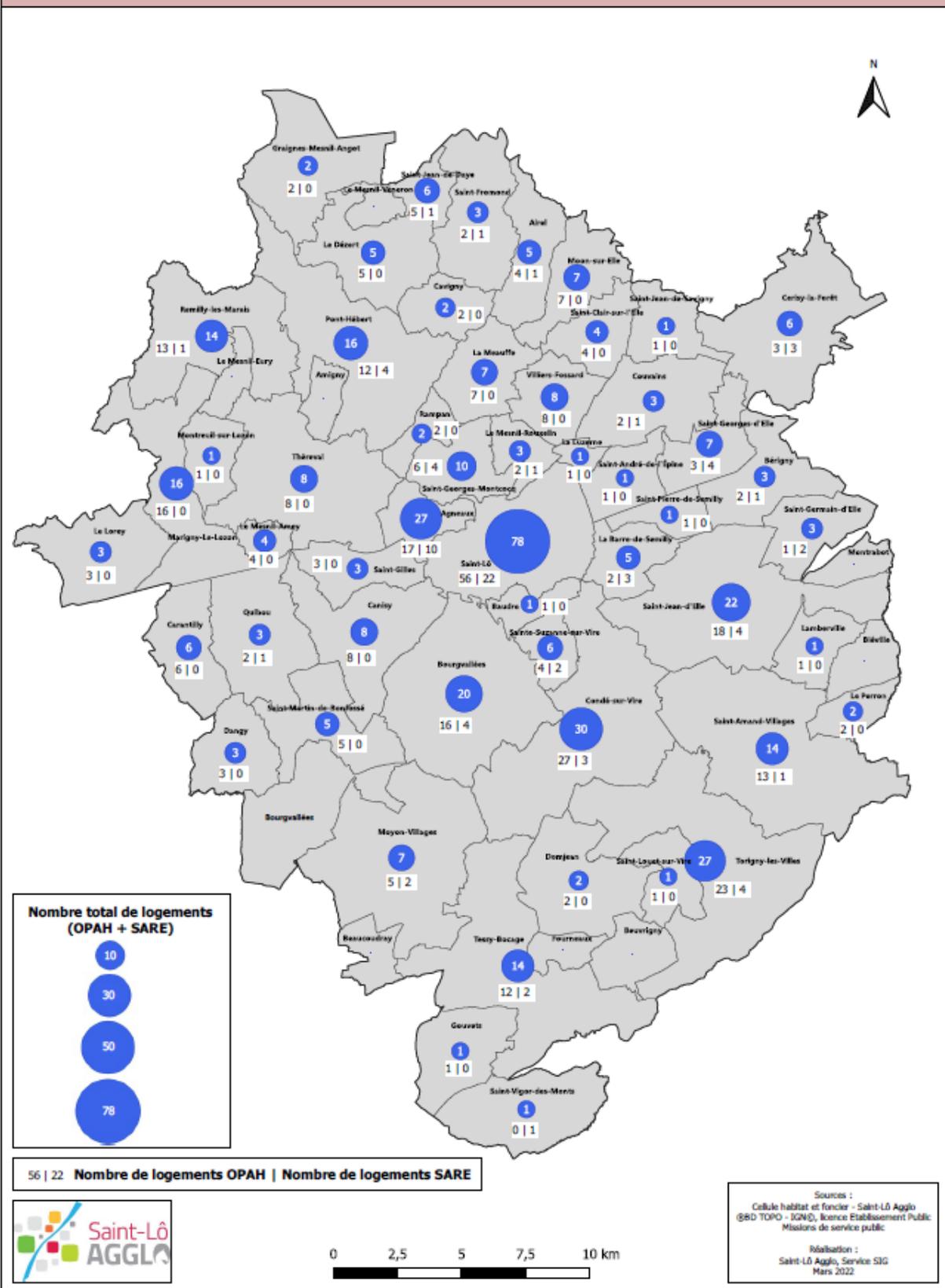
187 aides directes de l'agglomération ont été attribuées dans le cadre des aides complémentaires OPAH / PLH, pour un montant global de 394 884 €.

---

<sup>11</sup> Période et détail de la donnée : pour les OPAH : logements accompagnés de mai 2020 au 31 décembre 2021 ; pour le SARE : Actes A4 et A4bis réalisés du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021. Source : bilan 2021 des OPAH de Saint-Lô Agglo et bilan 2021 du SARE sur le département de la Manche.



Nombre de logements accompagnés dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat depuis mai 2020



*II.1.1.2 Zoom sur les opérations d'amélioration de l'habitat (fiches-actions H1.1 et H1.2)*

**Rappel des objectifs fixés 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.

**Des résultats très positifs au 31 décembre 2021**

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 mise en place récente d'une communication ciblée sur ce public et à la complexité inhérente à ce type d'opérations, **les objectifs d'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs sont en revanche atteints.**

En accord avec les objectifs inscrits dans les conventions, près de la moitié des dossiers soutenus concernent des travaux de rénovation énergétique (48,7 %, soit 202 dossiers), 41,7 % des logements concernent des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie (173 logements), encourageant ainsi le maintien à domicile des seniors, et 9,6 % des logements ont été accompagnés dans le cadre de travaux lourds (40 logements). Parmi ces dossiers, 53 logements vacants ont également pu être remis sur le marché et 9 nouveaux logements ont été créés dans le cadre d'un changement d'usage.

Le gain énergétique moyen des 202 biens accompagnés dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique est de 45 % pour les propriétaires occupants et 67 % pour les bailleurs. Ces travaux vont permettre l'économie de plus de 4.21 MWh par an, et éviter le rejet de plus de 880 tonnes d'équivalent CO2 annuellement.

**Au total, 2 127 personnes ont pris contact avec le CDHAT depuis mai 2020 et 415 logements ont pu être soutenus, pour un montant total d'aides publiques prévisionnelles de 6.70 M€. Cela représente un montant total de travaux de 11,24 M€, essentiellement réalisés par les entreprises locales<sup>12</sup>.**

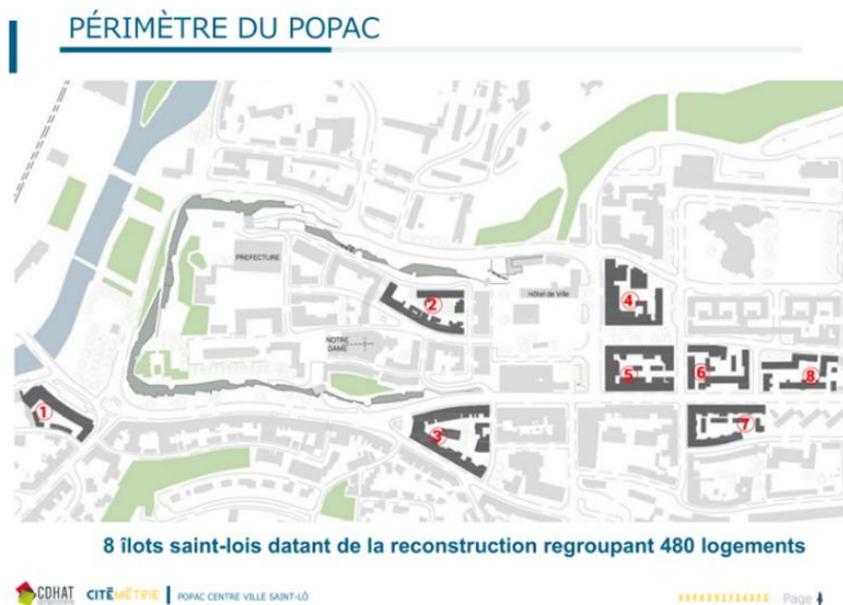
*NB : Pour plus d'information sur les résultats détaillés des OPAH, consulter le bilan annuel de l'OPAH et de l'OPAH-RU de Saint-Lô Agglo au 31 décembre 2021, disponible sur demande auprès de la cellule habitat.*

---

<sup>12</sup> Bilan annuel de l'OPAH et de l'OPAH-RU de Saint-Lô Agglo au 31 décembre 2021.

*II.1.1.3 Le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) (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.

### Résultats au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, seule une cour commune est officiellement organisée (îlot 4 dite « Cour de Beaucoudray »), via la mise en place d'une union de syndicat en juin 2020. L'organisation des autres cours, particulièrement complexe, se poursuit. Pour rappel, l'organisation de la cour est une condition nécessaire à l'obtention des aides mises en place par Saint-Lô Agglo et de la Ville de Saint-Lô.

En 2021, l'îlot 4 dite « Cour de Beaucoudray » a pu bénéficier d'une étude paysagère réalisée par le CDHAT et intégralement financée par Saint-Lô Agglo. Les résultats de cette étude ont été restitués une première fois aux propriétaires fin 2021. De nouveaux scénarii, ajustés suite aux retours des copropriétaires, seront transmis en début d'année 2022.

## II.1.2 L'optimisation du tissu urbain existant, et la reconquête du bâti existant (fiches-actions H2)

### II.1.2.1 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'Insee<sup>13</sup>, 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 »).

<sup>13</sup> 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.

Cependant, la vacance des logements peut poser problème 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.

A l'échelle de l'agglomération, 955 logements étaient estimés vacants depuis plus de 2 ans en août 2021<sup>14</sup>, 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 million<sup>15</sup> 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.

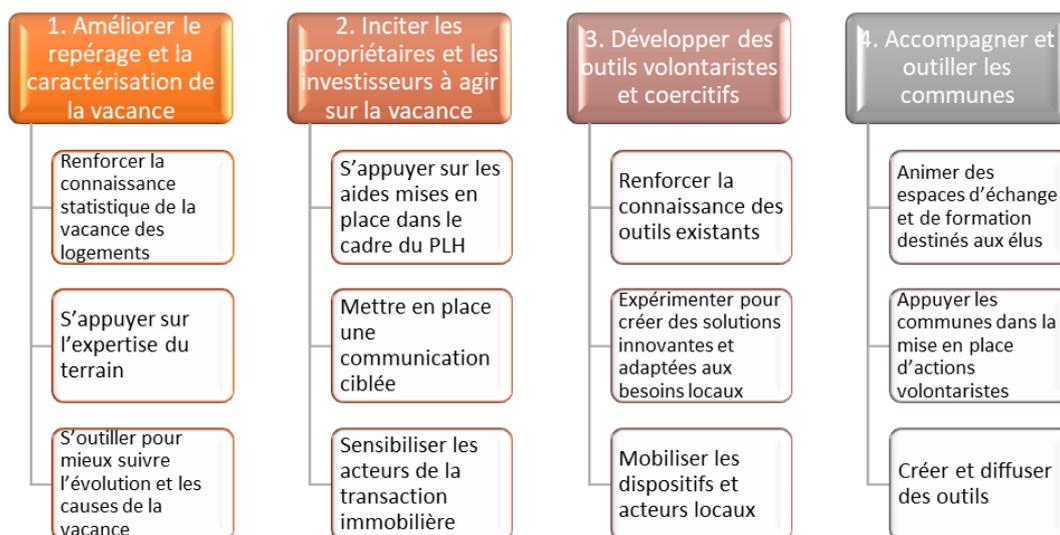
#### Actions réalisées en 2021 en faveur de la remobilisation des logements vacants

Symbole d'une reconnaissance des efforts déjà engagés par l'agglomération en ce sens, Saint-Lô Agglo fait partie depuis le 4 mai 2021 des lauréats du plan national de lutte contre les 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). Ce plan d'actions s'articule en 4 axes complémentaires.

---

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> Source : données LOVAC au 01/01/2019, Analyse réalisée par le Ministère du logement.



En 2021, Saint-Lô Agglo a réalisé les actions suivantes dans le cadre de ce plan d'action :

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

- ✚ Prise en main de l'outil et de la base de données « Zéro Logement vacant » proposée par le Ministère du logement dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants ;
- ✚ 5 diagnostics en marchant ont été réalisés entre février et mai 2021 à Saint-Lô, Tessy-Bocage, Torigny-les-Villes, Saint-Pierre-de-Semilly et Cerisy-la-Forêt. Ces diagnostics ont permis d'identifier une centaine de logements vacants depuis plusieurs années.
- ✚ 6 envois massifs d'enquêtes ont été réalisés entre mai et décembre auprès des propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans (800 courriers), afin de consolider la base « Zéro Logement Vacant » et de mieux identifier les causes de la vacance. Des réponses ont été obtenues pour 394 logements, soit 44 % des logements contactés. 207 logements pour lesquels la vacance a été confirmée par le propriétaire font l'objet d'un suivi par la cellule habitat au 31 décembre 2021.

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

- ✚ 53 logements vacants ont pu être remis sur le marché dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat.
- Cinq primes de 5 000 € de Saint-Lô Agglo pour la mise en location de logements vacants depuis plus de 2 ans, dans le cadre d'un loyer conventionné « social » avec l'Agence nationale de l'habitat, ont été accordées en 2021, et deux dossiers étaient en cours d'instruction (attribution début 2022). Les logements concernés sont situés sur les communes de : Rémilly-les-Marais, Saint-Gilles, Torigny-les-Villes, Le Désert, La Meauffe et Moon-sur-Elle et Saint-Lô.

- ✚ La thématique des logements vacants a été abordée lors de chaque rencontre avec les professionnels de l'immobilier.

### **Axe 3 – Développer des outils volontaristes et coercitifs**

- ✚ Une formation et une mobilisation des partenaires dédiés sera proposée aux élus à ce sujet en 2022. Cette formation est financée à hauteur de 50 % par l'agence nationale de l'habitat dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants.
- ✚ La thématique de la vacance est également abordée dans le cadre de l'étude de stratégie foncière, qui sera lancée par Saint-Lô Agglo en 2022 (cf. II.1.2.3. : la maîtrise du foncier).

### **Axe 4 – Accompagner et outiller les communes :**

- ✚ Un groupe de travail d'élus a été mis en place en novembre 2021 pour accompagner les communes souhaitant renforcer leur action en matière de remobilisation des logements vacants et aider Saint-Lô Agglo à agir pour la remise sur le marché de logements vacants.

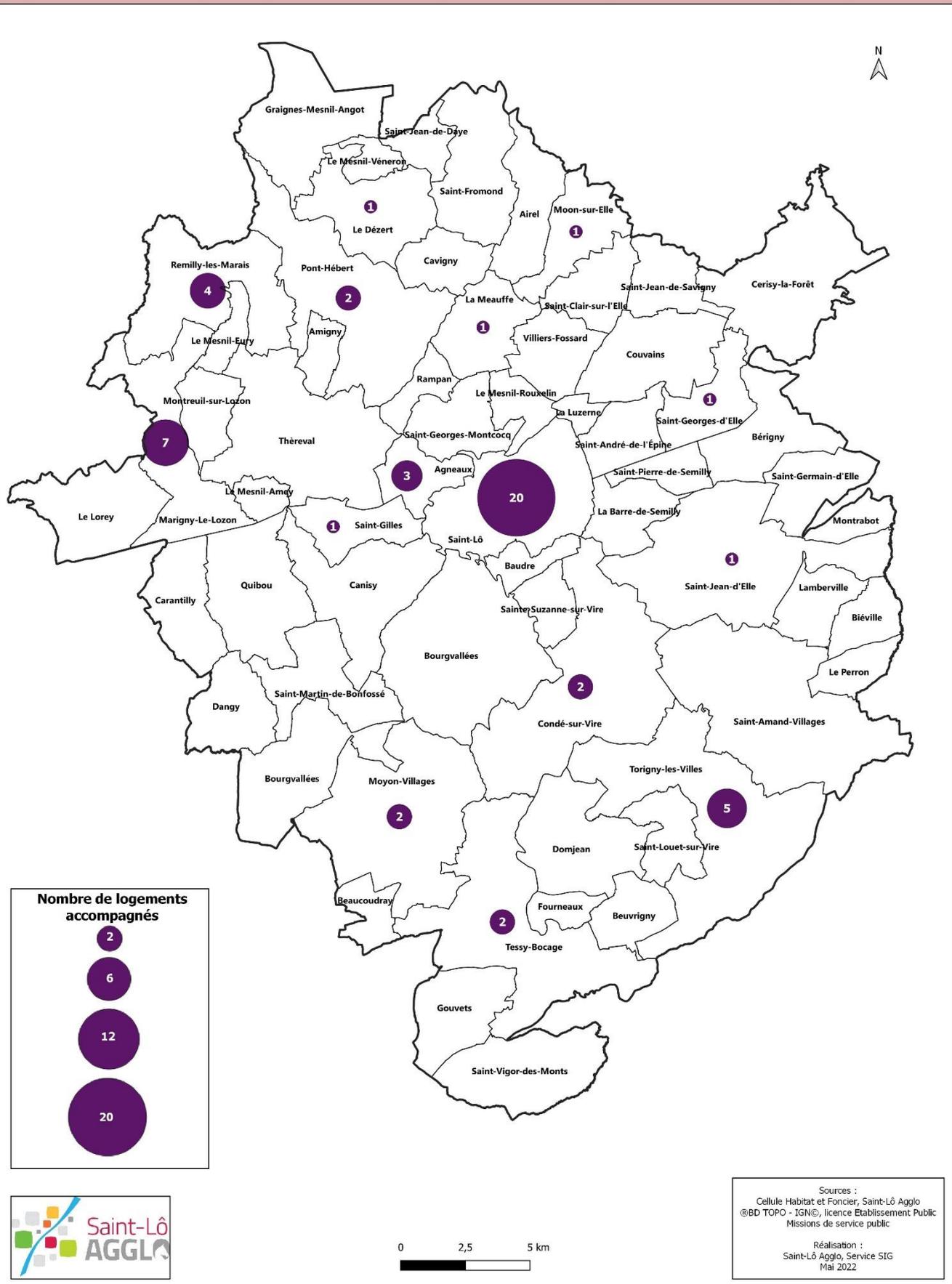
#### **Aide à l'acquisition dans l'ancien (fiche-action H2.2)**

Le règlement d'aides de Saint-Lô Agglo en matière d'habitat, approuvé par le conseil communautaire en mars 2021, propose une aide à l'acquisition de logements vacants depuis plus de deux ans dans les hypers-centres des communes « pôles » identifiées par le schéma de cohérence territoriale.

#### **Aucune aide n'a été sollicitée en 2021.**

Saint-Lô Agglo disposant désormais d'une meilleure connaissance de l'état et des besoins de son parc de logements structurellement vacants, une évolution et clarification de l'aide sera proposée début 2022 afin de renforcer son efficacité.

Nombre de logements vacants accompagnés à une remise sur le marché entre mai 2020 et décembre 2021 dans le cadre des OPAH



*II.1.2.2 Les aides à la réalisation d'opération de renouvellement urbain (fiche-action H2.3)*

Le programme local de l'habitat et le règlement d'aides de Saint-Lô Agglo en matière d'habitat, approuvés par le conseil communautaire en mars 2021, prévoient la possibilité de soutenir la réalisation d'opération de renouvellement urbain dans le cadre d'un conventionnement avec l'établissement public foncier de Normandie.

**Aucune aide n'a été sollicitée en 2021.**

Sur la base des retours effectués par les communes et partenaires, une évolution de cette aide sera proposée début 2022 afin d'élargir et de clarifier son champ d'action.

*II.1.2.3 La maîtrise du foncier*

La maîtrise du foncier est un enjeu majeur pour l'atteinte des objectifs du programme local de l'habitat de Saint-Lô Agglo tout en répondant aux enjeux nationaux de sobriété foncière. Pour rappel, le programme local de l'habitat retient deux hypothèses relatives à la consommation foncière nécessaire pour la création des 2 550 logements fixés comme objectif :

- ✚ **Une hypothèse haute**, conduisant à la consommation de 17,8 nouveaux hectares par an, soit 107 hectares sur la durée du PLH
- ✚ **Une hypothèse basse**, conduisant à la consommation de 15 nouveaux hectares par an, soit 90 hectares sur la durée du PLH

C'est l'hypothèse basse qui est aujourd'hui retenue par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), en cours d'élaboration. Le PLUi constituera un des outils majeurs de maîtrise du foncier dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs du PLH, en permettant une analyse des capacités de densification et mutation des espaces bâtis à l'échelle des 61 communes, en hiérarchisant et priorisant les zones de développement de l'habitat et en favorisant une répartition équilibrée de la création de nouveaux logements entre extension et densification (incluant le renouvellement urbain).

En parallèle, Saint-Lô Agglo a validé en 2021 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 sera menée tout au long de l'année 2022 et permettra notamment d'identifier 30 sites stratégiques de renouvellement urbain. L'aide prévue par Saint-Lô Agglo dans le cadre de la fiche-action H2.3 du PLH (*cf. point II.1.2.2*) constituera un levier précieux pour soutenir la reconversion de ces sites.

## II.2 Le développement des offres dédiées au public spécifique (fiche-actions H3)

Le diagnostic, lors de l'élaboration du programme local de l'habitat, a mis en avant que les offres dédiées aux jeunes, notamment, n'étaient pas suffisantes. Tout comme pour les gens du voyage, puisque le constat d'aujourd'hui est la dégradation de l'aire d'accueil, et une tendance à la sédentarisation pour certaines familles.

### II.2.1 Répondre aux besoins des gens du voyage et aux obligations règlementaires (fiches-actions H3.3)

La loi dite BESSON du 5 juillet 2000 oblige les communes de plus de 5 000 habitants à créer une offre d'accueil des gens du voyage. Cette compétence « Entretien et gestion des aires d'accueil et terrains familiaux » a été transférée de plein droit aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) par la loi NOTRe du 7 août 2015.

Cette obligation est également accentuée par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, feuille de route opérationnelle pour construire des actions favorables et inclusives pour les gens du voyage, sur la période 2019 – 2025 pour le département de la Manche.

Saint-Lô Agglo dispose, depuis 2006, d'une aire d'accueil des gens du voyage, de 25 emplacements, qui est située Chemin du Vieux Candol, à Saint-Lô. Elle est gérée depuis 2020 par le relais G2A – L'Hacienda qui réalise un accompagnement social auprès des familles, mais qui a aussi un rôle de médiateur et de gestionnaire de l'aire.



Cartographie Saint-Lô et ses alentours – Géoportail – Localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage

Aujourd'hui, cette aire d'accueil subit un vieillissement accéléré de ses équipements, augmentant les situations d'occupation illicite sur le territoire de l'agglomération. La rénovation et la modernisation de cette aire d'accueil constituent donc un enjeu important.

Le constat d'aujourd'hui est que les séjours sont plus longs, et tendent à sédentariser certaines familles ; d'où cette volonté de proposer une nouvelle offre d'habitat adapté pour celles-ci. Il y a une faible rotation des familles sur cette aire aujourd'hui, qui a un taux d'occupation de 70 % en moyenne chaque année. C'est pourquoi, Saint-Lô Agglo a décidé de mettre en place une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) dans le but 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.



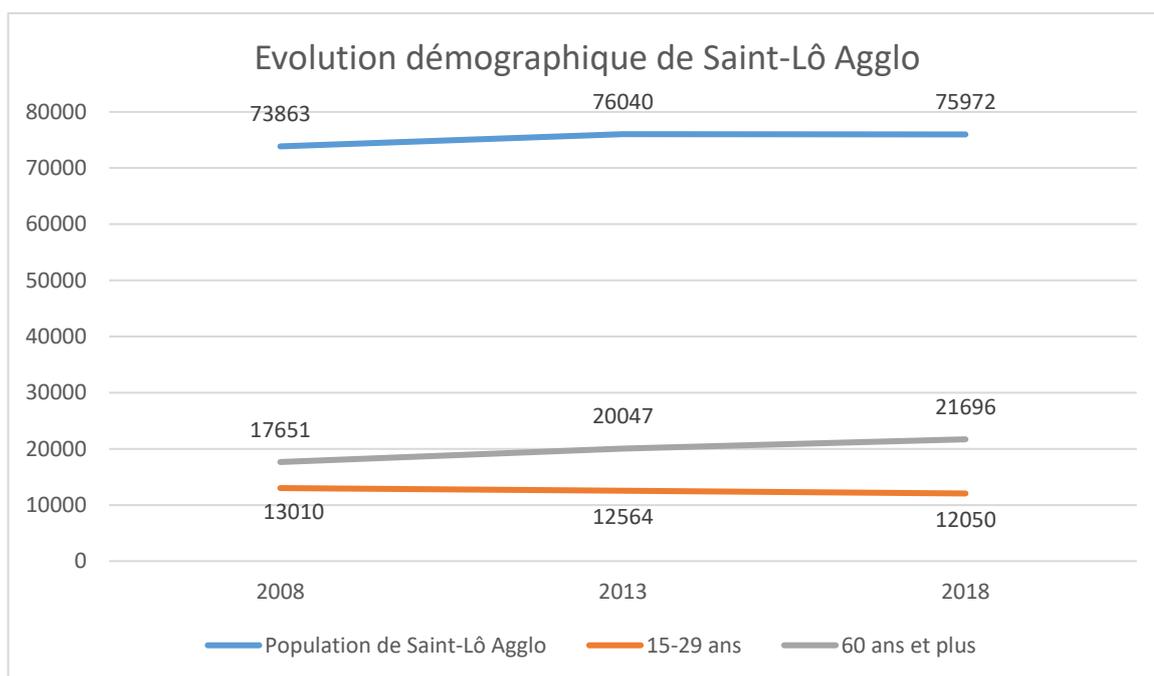
*Aire d'accueil des gens du voyage - Chemin du Vieux Candol à Saint-Lô*

L'association « Soliha Territoires en Normandie » a été retenue pour élaborer cette étude. Elle a pour finalité d'apporter des solutions de relogement ou d'habitat adapté à la population des gens du voyage en voie de sédentarisation, et de redonner à l'aire d'accueil son rôle d'accueil temporaire.

Afin de connaître les enjeux du territoire, une consultation des communes a été réalisée permettant de faire un premier état des lieux de la situation en la matière. Plus de 60 % de retour des communes ont ainsi permis de faire un diagnostic préalable du territoire de l'agglomération avant le lancement de l'étude MOUS. Une convention a également été signée avec l'Etat (Préfecture de la Manche) permettant de subventionner l'agglomération à 50 % de la dépense hors taxes, au titre de cette maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.

## II.2.2 Développer une offre de logements dédiée aux besoins des jeunes (fiches-action H3.1)

Le diagnostic du programme local de l'habitat a permis d'identifier le besoin en matière de petits logements pour les jeunes travailleurs, ou apprentis. En effet, malgré une croissance démographique mesurée (+ 2,86 % entre 2008 et 2018)<sup>16</sup>, la population de l'agglomération devient vieillissante et la part de jeunes (moins de 30 ans) s'affaiblit, tout comme au niveau départemental et national.



Un des objectifs du PLH est d'adapter l'offre d'habitat aux besoins spécifiques, notamment en développant des offres de logement dédié aux jeunes. Une thématique qui trouve des liens avec le projet éducatif social local (PESL) de Saint-Lô Agglo, qui vise à faciliter et accompagner l'insertion sociale et professionnelles des jeunes sur le territoire de Saint-Lô Agglo.

Afin d'avancer sur cet enjeu, un groupe de travail sur les logements jeunes s'est donc constitué en 2021, piloté par le coordinateur du projet éducatif social local (PESL). Au cours des cinq réunions qui ont eu lieu cette année 2021, différents partenaires sont venus s'ajouter au fur et à mesure de l'avancement du projet.

<sup>16</sup> Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Ainsi, le groupe a pu prendre connaissance des différents bilans d'activités des partenaires et services en lien avec cette thématique. Ce groupe de travail proposera une synthèse de ce diagnostic, ainsi que des pistes d'action, au début de l'année 2022.

Aujourd'hui, sur le territoire, trois structures proposent des logements adaptés pour les jeunes : le foyer des jeunes travailleurs « *Espace Rabelais* », la résidence étudiante « *Michel Lelandais* », et la résidence « *4 Vents* ». Offrant près de 360 places<sup>17</sup>, plus de la moitié des étudiants de l'agglomération (60 %) sont logés dans la ville de Saint-Lô (dans les structures adaptées et les particuliers).

C'est donc dans ce contexte que le groupe de travail « Logements Jeunes » s'est réuni afin de proposer des pistes d'actions pour soutenir la création de logements dédiés aux jeunes. De cette manière, un diagnostic du territoire pour le logement jeune a été rédigé par le coordinateur PESL, reprenant trois axes :

 Le logement ;

 L'emploi ;

 La mobilité.

A la suite de ce diagnostic, il se fait ainsi ressentir un manque de logement sur le territoire de Saint-Lô Agglo, et plus particulièrement, en matière de petits logements (T1 – T2), pour notamment les jeunes (apprentis, étudiants, et jeunes actifs). En effet, la part d'étudiants sur l'agglomération est relativement faible, environ 1 400 étudiants, et 680 apprentis représentant 2,7 % de la population de Saint-Lô Agglo.

---

<sup>17</sup> Rapport de synthèse – Diagnostic Jeunesse - PESL

### II.3 Maintenir la mixité sociale (fiches-actions H4)

Le programme local de l'habitat et le règlement d'aides de Saint-Lô Agglo en matière d'habitat, approuvés par le conseil communautaire en mars 2021, prévoient la possibilité de soutenir la création de logements sociaux dans les centres-bourgs des communes « pôles » dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration de logements privés anciens vacants depuis plus de 2 ans.

**Aucune aide n'a été sollicitée en 2021.**

Sur la base des retours effectués par les communes et partenaires, une évolution de cette aide sera proposée début 2022 afin de clarifier et d'élargir son champ d'action à l'ensemble des opérations de densification et/ou renouvellement urbain de création de logements sociaux ou communaux dans les communes pôles (construction en dent creuse, démolition-reconstruction, acquisition-amélioration, changement de destination...).

## II.4 Observer et développer la connaissance (fiches-actions H5)

### Rappel du cadre :

La loi impose la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier dans un délai de 3 ans à compter de la date à laquelle le PLH est devenu exécutoire, soit en mars 2024 pour Saint-Lô Agglo.

Cet observatoire a pour mission d'analyser la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers, ainsi que l'offre foncière disponible.

L'article L302-1 du code de la construction et de l'habitat (CCH), modifié par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, précise les indicateurs qui doivent être présents dans cet observatoire :

- ✚ Recensement des friches constructibles et des locaux vacants ;
- ✚ Recensement des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ;
- ✚ Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale, recensement des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;
- ✚ Dans des secteurs urbanisés, recensement des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.
- ✚ Prise en compte des inventaires des zones d'activités économiques prévus à l'article L. 318-8-2 du même code.
- ✚ Nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

A l'exception du rendre-compte sur le nombre de logements construits, qui doit s'effectuer annuellement, la loi ne définit pas de fréquence obligatoire de mise à jour des données de l'observatoire.

Une réflexion a été engagée en 2021 sur les différents aspects de la mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier : sa forme (document annuel, cartographie interactive en ligne...), son contenu (indicateurs à prévoir en plus du cadre légal...) et son organisation (internationalisation ou externalisation, piste de mutualisation avec d'autres collectivités...). Cette réflexion se poursuivra en 2022.

En parallèle, la cellule habitat / foncier a commencé à développer une culture de l'observation, notamment par la publication et présentation désormais régulières de données et d'analyses thématiques. Ainsi, 4 publications et présentations thématiques ont été réalisées en 2021 :

- Le foncier public mobilisable en faveur de la construction de logements dans les enveloppes urbaines ;
- Bilan PLH 2020 ;
- Zoom sur les logements vacants sur le territoire de Saint-Lô Agglo ;
- Enquête 2021 sur les logements communaux.

La cellule habitat / foncier a également contribué activement à l'organisation d'un séminaire ouvert aux élus et partenaires sur le thème de la sobriété foncière dans le cadre de l'élaboration du PLUi, en juillet 2021.

## II.5 Communiquer, animer le partenariat (fiches-actions 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

### II.5.1 Actions de communication (fiches-actions H6.1)

#### II.5.1.1 Communication à destination du grand public

En 2021, 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

- ✚ Janvier : diffusion de 2 vidéos « Tevi » avec exemples de propriétaires accompagnés par les OPAH + 4e de couverture Agglomag « spécial OPAH »
- ✚ Mise en place de publications systématiques mensuelles sur les OPAH via réseaux sociaux et site internet
- ✚ Actualisation des flyers et affiches généralistes OPAH créées en 2020 et création d'un flyer dédié sur les aides à destination des immeubles (copropriétés et mono propriété)
- ✚ Réalisation en septembre 2021 d'une visite de chantier avec la presse sur une opération emblématique de l'OPAH-RU (36, rue du Neufbourg à Saint-Lô)
- ✚ Tenue d'un stand pendant 4 jours à la foire de Saint-Lô en octobre 2021

#### Communication réalisée dans le cadre des autres actions du PLH

- ✚ Communication suite au conseil communautaire approuvant le PLH
- ✚ 1 page dédiée aux aides à l'acquisition dans l'édition de juillet 2021 d'Agglomag

*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 2021 :

- ✚ **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 du programme local de l'habitat et ses objectifs lors de la réunion des maires du 18 mars 2021 ;
- ✚ **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) ;
  - Envoi d'un courrier spécifique à l'ensemble des communes en février 2021 en amont de l'approbation du PLH ;
- ✚ **Séminaire sur la sobriété foncière et PLUi** : contribution active de la cellule habitat à l'organisation du séminaire PLUi en juillet 2021, dans lequel les enjeux de l'habitat et de la sobriété foncière ont fait l'objet de nombreux échanges. Par ailleurs, la cellule habitat s'est fortement impliquée dans les travaux d'élaboration du PLUi, avec une participation quasi-systématique aux réunions thématiques, de secteurs et aux permanences communales.

*II.5.1.3 Lien avec le Conseil de développement : animation d'un groupe de travail « communication et habitat »*

Après échange avec le bureau du conseil de développement, la cellule habitat a proposé la mise en place d'une série d'ateliers participatifs autour de la thématique « communication et politiques de l'habitat ». Un groupe de travail s'est constitué et s'est réuni à 4 reprises :

- ✚ 1<sup>er</sup> juin : retours sur la partie habitat du site internet actuel et échange sur les pistes d'évolutions envisagées
- ✚ 24 juin : Parcours des particuliers : quand et où les personnes sont-elles sensibles aux enjeux d'amélioration de leurs logements ? Quels sont les lieux et canaux existants à renforcer ? Y a-t-il des « trous dans la raquette » sur la communication (sujets, publics) ?
- ✚ 16 septembre : Un « guichet unique » de l'habitat : à quoi cela ressemblerait ?
- ✚ 13 octobre : Communication et sensibilisation des acteurs locaux et professionnels sur l'amélioration de l'habitat : quels sont les lieux / canaux d'informations déjà existants ? Que manque-t-il ? Quels sont les sujets à privilégier ?

Ce travail a permis à la cellule habitat de disposer de nouvelles pistes d'actions pour l'axe H6 du programme local de l'habitat, dont plusieurs pourront être mises en œuvre à partir de 2022 (évolution de la partie « habitat » du site internet par exemple).

## II.5.2 Animation du partenariat (fiches-actions 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 2021, la gouvernance des dispositif d'amélioration de l'habitat (OPAH et SARE) s'est progressivement structurée pour favoriser le partage d'information et l'émergence d'une vision partagée entre acteurs :

- ✚ Organisation de rencontres bilatérales avec des acteurs du territoire entre janvier et mars 2021 afin de présenter les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et d'échanger sur les actions et besoins des partenaires (Enerterre, PNR des Marais, Action Logement, CCI, CMA, CCAS de Saint-Lô...)
- ✚ Mise en place d'un 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.
- ✚ Mise en place d'un 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. Ces comités permettent de mieux partager l'information entre les différents dispositifs.
- ✚ Installation du comité de pilotage annuel des OPAH, qui s'est déroulé en septembre 2021.

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

Différentes actions ont été réalisées en 2021 :

- ✚ Tout au long de l'année : mise en place d'un partenariat avec le programme national « Actimmo », piloté sur la Manche par les 7 Vents. Ce programme vise à sensibiliser et former les professionnels de la transaction immobilière sur les enjeux et ressources en matière de rénovation énergétique.
- ✚ Mars : Présentation des OPAH et des aides dédiées de Saint-Lô Agglo aux copropriétés aux principaux syndics professionnels.

- ✚ Avril : Signature d'une charte « Actimmo » tripartite entre les 7 Vents, Saint-Lô Agglo et le Crédit Agricole Normandie, valorisant la volonté de l'entreprise d'agir en faveur de la rénovation énergétique et de relayer les dispositifs locaux d'accompagnement (OPAH) auprès de ses clients.
- ✚ Mai : Participation à une réunion de la chambre départementale des notaires et présentation de la politique de Saint-Lô Agglo en matière d'amélioration de l'habitat, dans le cadre du programme « Actimmo ».
- ✚ Octobre :
  - ❖ Elargissement du groupe « communication et politiques de l'habitat » du conseil de développement à de nombreux acteurs et professionnels du territoire à l'occasion d'un atelier sur les points d'amélioration de la communication vers les professionnels ;
  - ❖ Participation et présentation des objectifs du territoire en matière d'amélioration de l'habitat lors de la réunion technique des rénovateurs BBC de la Manche

## Glossaire

### **ACQUISITION-AMELIORATION :**

Acquisition d'un logement ancien, immédiatement suivie de travaux d'amélioration relativement importants.

### **AUTORISATION D'URBANISME :**

Acte administratif autorisant une personne physique ou morale de procéder ou faire procéder à des aménagements sur un terrain (permis de construire, d'aménagement, de démolir ou déclaration préalable).

### **CHANGEMENT DE DESTINATION :**

Modification de l'utilisation des sols (exemple : hangar agricole qui devient habitation).

### **CONSTRUCTION NOUVELLE :**

Construction indépendante de tous liens structurels et fonctionnels d'un autre ouvrage existant.

### **DECLARATION PREALABLE :**

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser ou d'interdire son demandeur d'exécuter des travaux.

### **DIVISION DE LOGEMENT :**

Découpe d'un logement en plusieurs nouveaux lots, juridiquement différents, pouvant être exploités, loués ou encore revendu de manière totalement distinctes.

### **ENVELOPPE URBAINE :**

Ensemble des espaces urbanisés défini par les documents d'urbanisme.

### **ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION INTERCOMMUNALE (EPCI) :**

Structure administrative française régie par les dispositions de la cinquième partie du Code général des collectivités territoriales, regroupant des communes ayant choisi de développer plusieurs compétences en commun, comme les transports en commun, l'aménagement du territoire ou la gestion de l'environnement.

### **EXTENSION URBAINE :**

Ensemble des espaces situés en dehors de l'enveloppe urbaine.

**IMMEUBLE :**

Bâtiment composé d'un ou de plusieurs étages.

**LOGEMENT :**

Partie d'un immeuble ou partie d'un ensemble d'immeubles dont l'usage est affecté à de l'habitation.

**LOGEMENT ACCESSIBLE :**

Logement situé en rez-de-chaussée ou en étages desservis par ascenseur, dont « l'unité de vie » comporte des caractéristiques minimales d'accessibilité permettant la circulation d'une personne handicapée, ainsi que les éléments de confort minimum, permettant notamment l'utilisation des dispositifs de commande.

**LOGEMENT ADAPTÉ :**

Ensemble des réponses destinées à assurer un droit au logement aux personnes démunies et dans l'incapacité de se procurer, momentanément ou durablement, un logement décent et adapté à leurs besoins.

**LOGEMENT COLLECTIF :**

Tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

**LOGEMENT INDIVIDUEL :**

Bâtiment dans lequel un unique logement y est inclus en disposant d'une entrée unique.

**LOGEMENT SOCIAL :**

Logement destiné, à la suite d'une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché privé.

**LOTISSEMENT :**

Division foncière en lots destinés à accueillir un ou plusieurs bâtiments.

**MAISON INDIVIDUELLE :**

Construction fixe non collective destinée à l'habitation d'un ménage.

**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH) :**

Offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières, portant sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées. Chaque OPAH se matérialise par une convention signée entre l'Etat, l'Anah et la collectivité contractante. Ce contrat expose le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements de chacun des signataires.

**PERMIS DE CONSTRUIRE :**

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser ou d'interdire son demandeur de procéder à l'exécution de travaux relevant du régime du permis de construire.

**PLAN LOCAL D'URBANISME :**

Document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

**REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU) :**

Ensemble des dispositions à caractère législatif et réglementaire applicables, en matière d'utilisation des sols sur une commune ne disposant pas de document d'urbanisme. Ces règles concernent la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture, etc... (cf. articles R. 111-1 à R. 111-27 du code de l'urbanisme).

**REHABILITATION :**

Amélioration technique et esthétique d'un ensemble bâti existant.

**RENOUVELLEMENT URBAIN :**

Consiste en une reconstruction de nouveaux bâtiments, voire de quartiers entiers dans le cadre d'opérations d'urbanisme, après destruction de l'existant.

**RESIDENCE PRINCIPALE :**

Domicile occupé régulièrement par un contribuable.

**RESIDENCE SECONDAIRE :**

Domicile occupé ponctuellement par un contribuable.

#### SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) :

Outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine. Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement.... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal.

#### SURFACE DE PLANCHER :

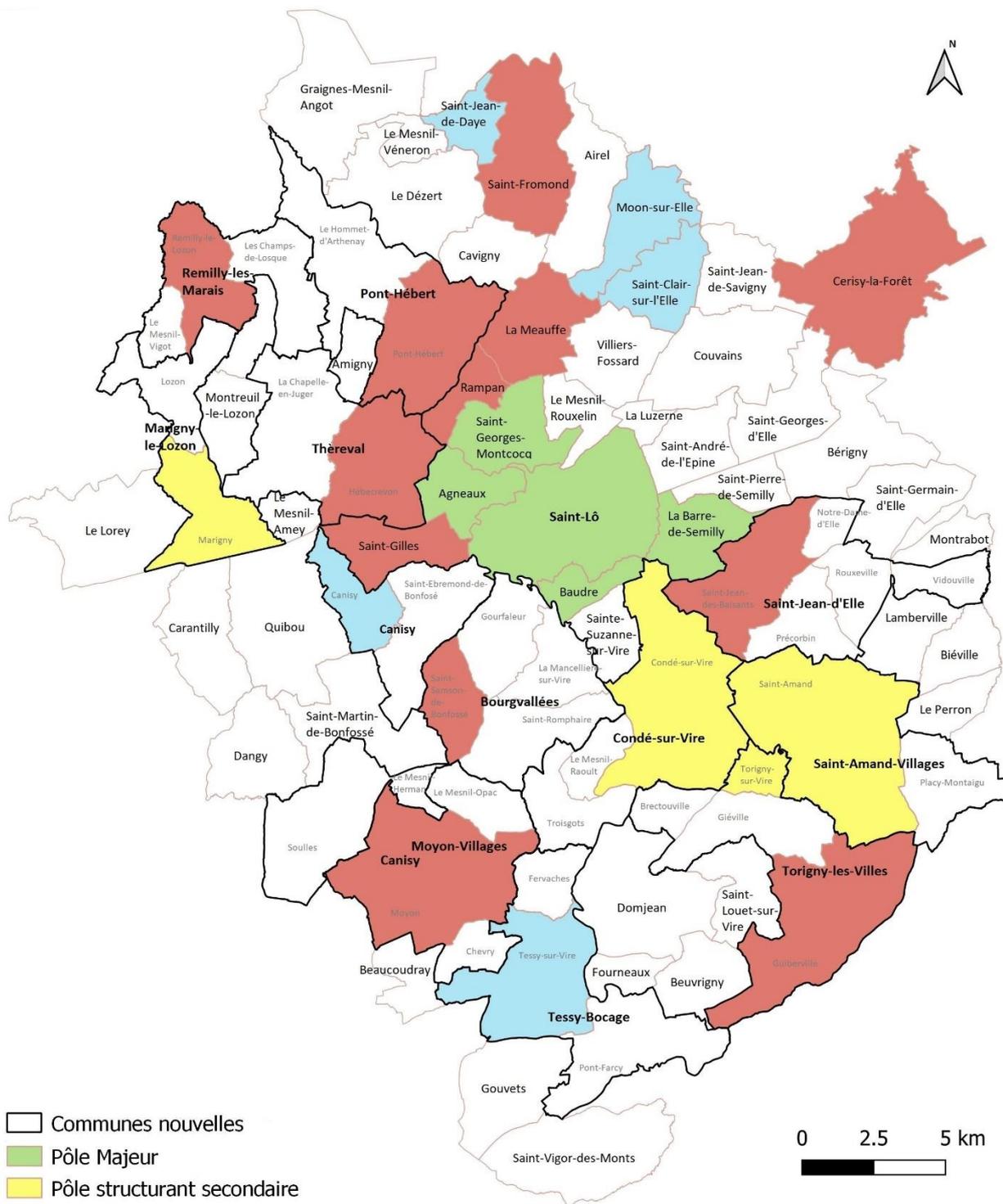
La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre, ...). L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite. La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

- ✚ Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- ✚ Vides et trémies (qui correspondent aux escaliers et ascenseurs) ;
- ✚ Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- ✚ Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- ✚ Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, des combles avec un encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges).

Annexes



**Structuration territoriale de Saint-Lô Agglo (Structuration du SCoT)**



Annexe 1 : Structuration territoriale de Saint-Lô Agglo

**Plan pluriannuel d'investissement - Programme Local de l'Habitat 2021-2027 (projection actualisée au 06/04/2022)\***

| numero     | Libellé  | ENVELOPPE<br>2020-2027 | REALISE 2021** | PREVISIONNEL<br>2022 | PREVISIONNEL 2023 | PREVISIONNEL 2024 | PREVISIONNEL 2025 | PREV. 2026 | PREV. 2027 | Taux de réalisation de l'enveloppe au 31/12/2021 | Projection taux de réalisation fin 2022 |
|------------|--|------------------------|----------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------|------------|--|---|
| A032020009 | H1 - OPAH DC : Aides aux travaux mises en place dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat                           | 735 000                | 182 844        | 152 156              | 150 000           | 150 000           | 100 000           | -          | -          | 24,9%  | 45,6%                                   |
| A032020010 | H1 - OPAH RU : Aides aux travaux mises en place dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat                           | 615 000                | 82 367         | 149 118              | 135 000           | 135 000           | 113 515           | -          | -          | 13,4%  | 37,6%                                   |
| A320170535 | H2.1 - Opération pilote d'éco-réhabilitation "pavillon témoin"   | 200 000                | -              | -                    | -                 | 100 000           | -                 | 100 000    | -          | 0,0%   | 0,0%                                    |
| A320170531 | H2.2 - Optimiser le tissu urbain existant, reconquérir le bâti existant (prime H2.LLV2 pour l'acquisition-rénovation de logements vacants)     | 1 400 000              | -              | 250 000              | 250 000           | 250 000           | 250 000           | 250 000    | 150 000    | 0,0%   | 17,9%                                   |
| A320170532 | H2.3 - Optimiser le tissu urbain existant, reconquérir le bâti existant (aide H2.R1 au renouvellement urbain)                                  | 750 000                | -              | 75 000               | 150 000           | 150 000           | 150 000           | 150 000    | 75 000     | 0,0%   | 10,0%                                   |
| 22021006   | H3 - Adapter l'offre d'habitat aux besoins spécifiques (gens du voyage - création de terrain familiaux)  | 343 848                | 43 848         | -                    | 300 000           | -                 | -                 | -          | -          | 12,8%  | 12,8%                                   |
| A320170534 | H3.S1 - Développer les offres de logements dédiées   | 160 000                | -              | 30 000               | 35 000            | 35 000            | 30 000            | 30 000     | -          | 0,0%   | 18,8%                                   |
| A320170533 | H4 - Maintenir la mixité sociale (aide à la production de logements locatifs sociaux et communaux sobres sur les plans énergétique et foncier) | 660 000                | -              | 100 000              | 110 000           | 150 000           | 150 000           | 150 000    | -          | 0,0%   | 15,2%                                   |
| A320170538 | H6.1 - Actions de communication  | 30 000                 | -              | 5 000                | 10 000            | 10 000            | 5 000             | -          | -          | 0,0%   | 16,7%                                   |
| A320170536 | H6.2 - Animer le partenariat   | 60 000                 | -              | 5 000                | 15 000            | 15 000            | 15 000            | 10 000     | -          | 0,0%   | 8,3%                                    |
|            | TOTAL (hors enveloppe ad hoc (gens du voyage))   | 4 610 000              | 265 211        | 766 274              | 855 000           | 995 000           | 813 515           | 690 000    | -          | 5,8%   | 22,4%                                   |
|            | TOTAL  | 4 953 848              | 309 059        | 766 274              | 1 155 000         | 995 000           | 813 515           | 690 000    | -          | 6,2%   | 21,7%                                   |

\*Les montants indiqués dans ce tableau sont les montants engagés. Le paiement de la plupart des subventions n'étant réalisé qu'après la fin des travaux, le versement effectif de la subvention peut intervenir plusieurs années après la réalisation de l'engagement.

\*\*Données issues des comptes 2021, prenant en compte les éventuelles annulations/ajustement de subvention après octroi, ce qui peut expliquer de légers écarts avec les montants présentés dans le bilan 2021 des opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

\*\*\*Telle que proposée dans la délibération du conseil communautaire du 28 mars 2022 relative à l'évolution du règlement d'aides de Saint-Lô Agglo en matière d'habitat