



Programme Local de l'Habitat

Orientations

Arrêt de projet – octobre 2019

Approuvé le 22 mars 2021

CÉRUR_

écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

Sommaire

Sommaire	2
1. Rappel de la démarche méthodologique engagée.....	3
1.1. Une démarche transversale	3
1.2. Synthèse des points forts du diagnostic de PLH	6
2. Des diagnostics aux enjeux du territoire	8
2.1. L'enjeu énergétique : point commun aux trois études.....	8
2.2. Les invariants.....	9
3. La philosophie et les fondements de la stratégie	11
3.1. La philosophie et les fondements de la stratégie . Erreur ! Signet non défini.	
1/ Un projet ambitieux	11
2/ Porter un modèle d'aménagement du territoire.....	12
3/ Prioriser les interventions pour réussir cette première démarche transversale.....	12
3.2. Les quatre axes stratégiques retenus	14

1. Rappel de la démarche méthodologique engagée

Une démarche transversale

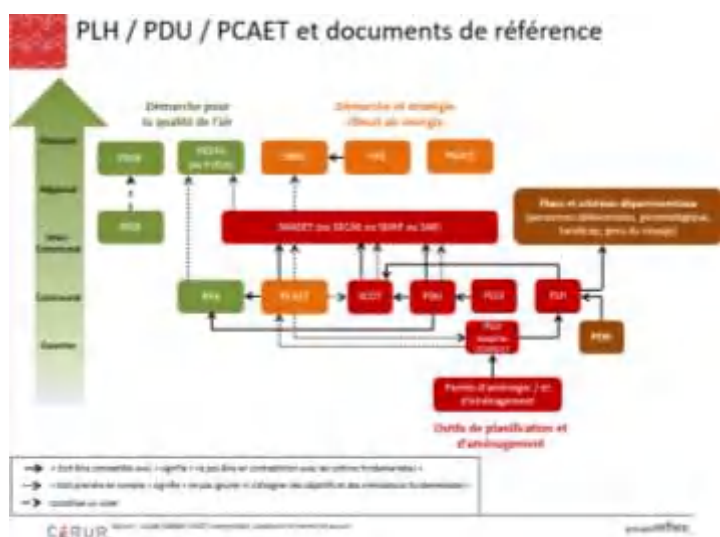
↳ 3 démarches qui s'inscrivent dans des cadres réglementaires

Saint-Lô Agglo est une intercommunalité qui a été créée le 1er janvier 2014, à la suite de la fusion de la communauté de communes du canton de Marigny, la communauté de communes du canton de Tessy-sur-Vire, la communauté de communes du canton de Torigni-sur-Vire, la communauté de communes de l'Elle, la communauté de communes de la région de Daye et communauté d'agglomération Saint-Lô Agglomération. Au 1^{er} janvier 2017, suite à la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République, elle s'est encore étendue en fusionnant avec la communauté de communes de Canisy pour former Saint-Lô Agglo. Enfin, l'ex-commune de Pont-Farcy a rejoint l'agglomération au 01/01/18, en fusionnant avec Tessy-sur-Vire pour former la commune nouvelle de Tessy-Bocage.

Forte de son extension, elle souhaite désormais se doter d'un véritable projet stratégique, apte à concrétiser cette nouvelle collaboration communautaire. La démarche engagée pour l'élaboration conjointe du PLH, du PDU et du PCAET, témoigne de l'ambition de transversalité portée par l'agglomération. Elle doit permettre de disposer de plans d'action pour mettre en œuvre les orientations définies par le SCOT du Pays Saint-Lois et adapter le territoire aux contraintes législatives qui s'imposent à elle.

• PLH : une obligation pour Saint-Lô Agglo

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi Boutin, du 25/05/09 impose que tous les EPCI de plus de 30 000 habitants comptant au moins une commune de plus de 10 000 habitants disposent d'un programme local de l'habitat. Le PLH est un projet de politique locale de l'habitat, porté par un EPCI. Mais c'est aussi une procédure encadrée par des textes réglementaires qui décrivent son contenu et les modalités de son élaboration et de son adoption (avec notamment avis des communes, du CRHH -comité régional de l'habitat et de l'hébergement, du Préfet).



Le PLH prend place dans un ensemble de documents, auxquels ils doivent se référer. En particulier, il doit être compatible avec le SCOT du Pays Saint Loïs qui constitue le cadre d'élaboration de la démarche sur Saint-Lô Agglo.

Cette étude doit permettre de disposer de documents assurant la cohérence à l'échelle de l'ensemble de son territoire. La démarche engagée permettra d'assurer l'équilibre économique et l'attractivité du territoire de l'agglomération pour demain.

↳ Une démarche originale

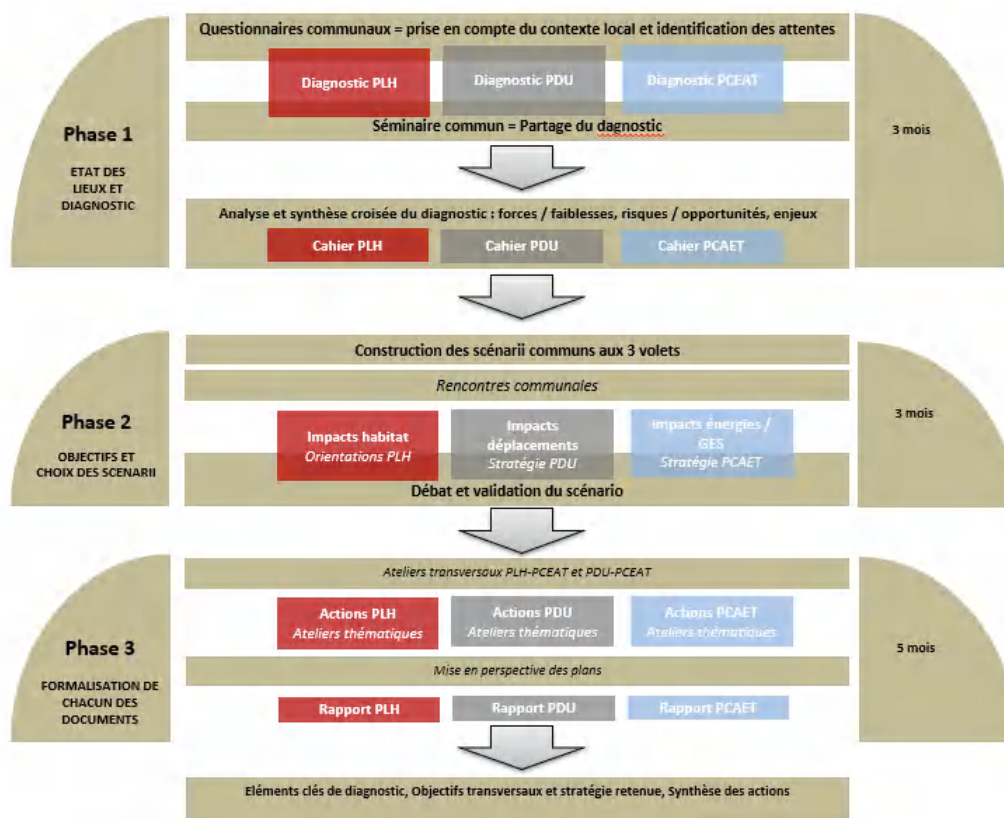
Mener conjointement l'élaboration du PLH, du PDU et du PCAET constitue une démarche transversale originale, qui nécessite en conséquence une méthodologie particulière et adaptée qui :

- met l'accent sur les interrelations entre les thématiques « habitat – déplacements – climat air énergie » dans le diagnostic et dans le projet,
- mutualise des temps de travail pour renforcer les synergies (séminaire, comités techniques, comité de pilotage, ateliers de travail).

Ce sont aussi des procédures encadrées, qui nécessitent des investigations spécifiques pour les trois études PLH – PDU – PCAET : traitements de données spécifiques, entretiens, production de diagnostics thématiques : projets de trois « cahiers thématiques » sur l'habitat, les déplacements, l'énergie-climat, programmes d'actions thématiques.

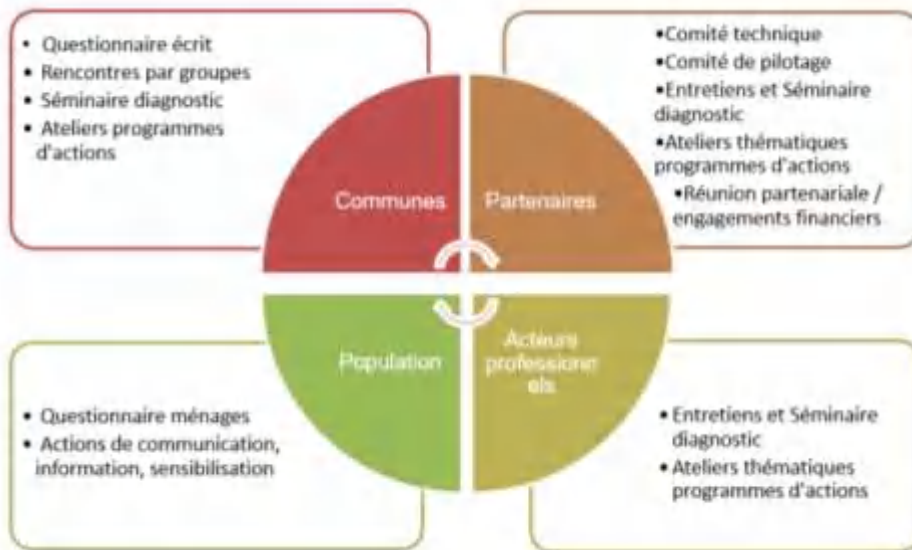
Ainsi, la méthode mise en œuvre pour l'élaboration de la démarche intègre et croise des temps de travail spécifiques à chaque thème et des temps partagés permettant une véritable transversalité.

Le schéma ci-dessous vous présente l'organisation globale du projet.



Pour être acceptées et portées par l'ensemble des acteurs du territoire, ces trois démarches nécessitent d'être co-construites avec les parties prenantes. Les schémas ci-après présentent les différents dispositifs de concertation mis en place ainsi que leur déroulé dans le temps.

Dispositifs de co-construction mis en place :



Calendrier de la co-construction

<p>Janvier - mai 2017 DIAGNOSTIC Habitat Mai - novembre 2018 DIAGNOSTIC FONCIER</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Traitements de données, entretiens, questionnaires communaux • 03/03/17 : Réunion des maires • 04/04/17 : Séminaire • 04/05/17 : Comité thématique • 22/05/17 : Comité de pilotage • Mai à Novembre 2018 : réalisation d'une étude foncière sur les 25 communes identifiées comme un pôle dans le SCOT
<p>Mai – septembre ORIENTATIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 13/06/17 : Comité technique • Juin 2017 : Retours et avis des membres du comité technique sur les orientations • 26/06/17 : Comité technique interne agglo • 4, 11 et 12/07/17 : Rencontres communales par groupes • Juillet - août : Entretiens complémentaires avec des partenaires • 29/08/17 : Journée de travail interne St Lô Agglo et réunion DDTM • 18/09/17 : Comité de pilotage
<p>Septembre 2017 – mai 2019 PROGRAMMES D' ACTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 25-26/09/2017 : 7 ateliers thématiques (élus, partenaires, acteurs) dont 2 ateliers croisés • Octobre - novembre 17 : 2 comités techniques par plan (6 réunions de travail internes Agglo) • 05/12/17 : Envoi du programme d'actions à chaque partenaire • 12/12/17 : Réunion de travail interne agglo • 19/12/17 : Comité de pilotage • 1er semestre 2019 : Consolidation des hypothèses de développement d'une offre nouvelle de logements en concertation avec les communes de Saint-Lô Agglo.
<p>SYNTHESE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Consolidation des programmes d'actions • Comité technique • Comité de pilotage <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> } <div style="background-color: #2980b9; color: white; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>3^{eme} trimestre 2019</p> </div> </div>

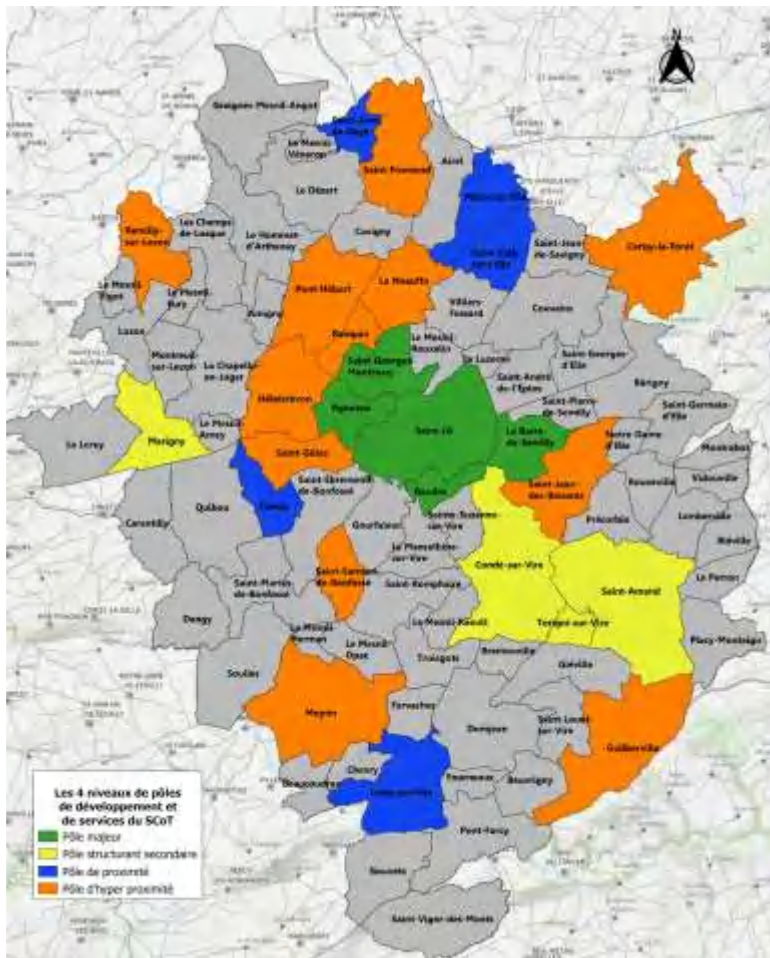
Synthèse des points forts du diagnostic de PLH

PLH	Points forts / Opportunités	Points Faibles / Axes d'amélioration
Dynamique du territoire	<p>Attractivité globale de la région</p> <p>Une qualité de cadre de vie reconnue</p> <p>Des communes investies</p>	<p>Développement contrasté entre communes, déficit d'image de la ville centre, fragilité des communes éloignées et sans services, manque cohérence à l'échelle intercommunale</p>
Parc	<p>Une partie du parc réhabilitée (privé et public)</p>	<p>Des centralités qui se vident</p> <p>Un parc de la reconstruction important et peu attractif</p>
Marchés	<p>Un marché fluide</p> <p>Prix immobiliers accessibles</p> <p>Des parcours résidentiels assez aisés</p> <p>L'arrivée d'offres nouvelles (promotion, seniors)</p>	<p>Un marché investisseur peu attractif</p> <p>Une concurrence entre segments de marchés : neuf/ancien , public/privé</p> <p>Une offre abondante de biens anciens non rénovés / des demandes non satisfaites en termes de biens récents ou rénovés, à l'acquisition ou à la location</p>
Besoins spécifiques	<p>Des offres globalement satisfaisantes</p> <p>Des services d'accompagnement adaptés aux besoins</p>	<p>Manque de logements adaptés à la perte de mobilité et d'autonomie, manque de logements pour les mineurs</p> <p>Une offre à destination des gens du voyage insuffisante</p>

Par ailleurs, le SCOT a défini une typologie de communes, reflétant les différentes vocations territoriales, qui se traduisent dans la carte ci-contre :



Cette lecture de l'armature territoriale fait émerger 5 types de communes :



Chaque profil se caractérise par des dynamiques spécifiques en matière d'habitat, et donc des enjeux particuliers à prendre en compte pour l'élaboration des politiques locales :

	Majeur St-Léon, Agimont, Sautou, St-Georges, La Roche	Secondaire Maringes, Corbeil, Torigni, St-Amand	Proximité St-Jean de Oude, Ménil, St-Martin, Carville, Trivy	Hyper-proxi St-Marcou, Bény, Petit-Willy, La Chapelle, Rumes, Indreval, St-Jacques, St-James, Dilly, St-Jean, St-Benoît, Kervin, Guilleberville	Autres
Population moyenne par commune	5143 hab	2686 hab	972 hab	980 hab	387 hab
Evolution de la population	Pop stable	Pop +	Pop stable	Pop +	Pop ++
Facteur de croissance démographique	Apport migratoire	Apport migratoire	Apport migratoire	Apport naturel	Naturel et migratoire
Equilibre générationnel	Très âgé	Agé	Très âgé	Equilibré	Jeune
Type de ménages fortement représenté	1 personne	Famille	1 pers, couples	Couples, familles	Familles, couples
Evolution des types de ménages	Baisse des familles		Baisse des familles		
Problématique vacance	Vacance		Vacance		
Evolution de la vacance				Vacance ++	Vacance +
Statuts d'occupation	Accession sociale			Propriétaire +	Accession sociale + propriétaire ++
Prix	Prix +		Prix -		
Dynamique de construction	Construction -	Construction +	Construction -	Construction ++	
	Augmenter pop, familles, propriétaires. Lutte contre LV	Maintenir équilibre de peuplement	Augmenter pop, familles. Lutte contre LV	Rééquilibrer neuf / existant	Intégrer nouvelle population. Lutte contre LV

2. Des diagnostics aux enjeux du territoire

Contrairement à une démarche «classique», la particularité de Saint-Lô Agglo est l'établissement commun des trois démarches d'élaboration du PLH, du PDU et du PCAET.

Ceci explique pourquoi la formalisation des orientations stratégiques n'a pas été réalisée suivant une approche thématique mais plutôt à partir des enjeux communs aux trois études.

Au cours de différents temps de travail avec le Comité technique et le Comité de pilotage, l'analyse des trois diagnostics croisés avec les lignes directrices du projet de territoire de Saint-Lô Agglo a permis de faire émerger les 9 enjeux suivants qui interpellent notamment le PLH :

- renforcer l'attractivité du territoire économique, et résidentielle du territoire, en s'appuyant sur les atouts singuliers de qualité de vie,
- aménager le territoire,
- renforcer la place du parc de logements existant dans la satisfaction des besoins / valoriser optimiser le parc existant,
- lutter contre la précarité énergétique,
- adapter l'offre d'habitat et de transport aux besoins spécifiques des populations,
- développer les énergies renouvelables (ER),
- développer une approche santé-environnement,
- mettre en place une gouvernance à la hauteur des enjeux,
- accompagner les acteurs économiques du territoire à effectuer leur transition écologique.

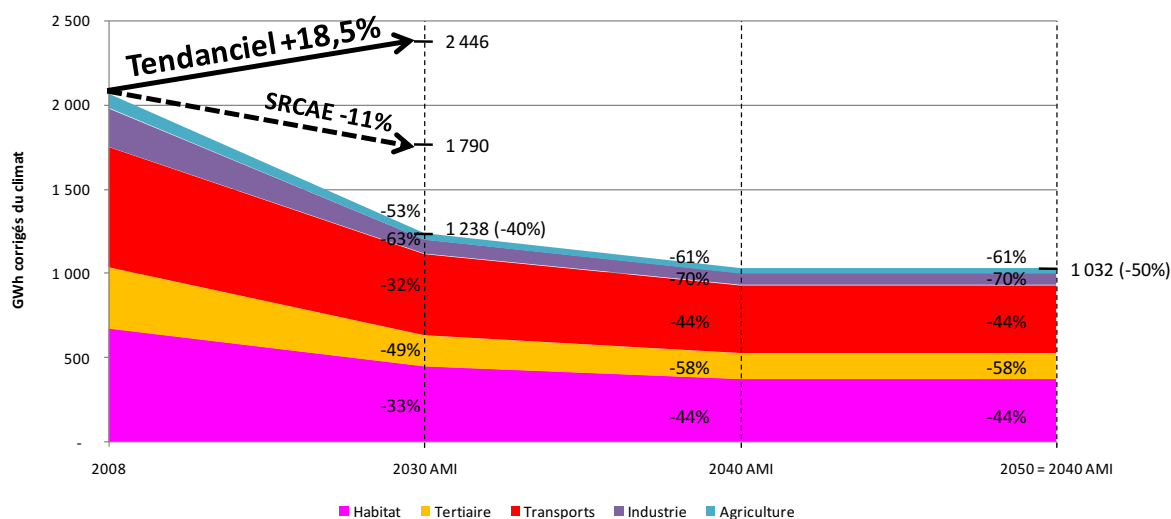
L'enjeu énergétique : point commun aux trois études

Tous nos faits et gestes sont source directement ou indirectement, de consommation d'énergie et donc d'émissions de GES (gaz à effets de serre) et de polluants atmosphériques. L'habitat comme les déplacements ne dérogent pas à la règle.

Pour atteindre les objectifs de réduction sur lesquels la France s'est engagée, chaque territoire a un rôle à jouer. Cela se traduit par des politiques de déplacement, d'habitat, de développement économique...intégrant les contraintes d'atténuation et d'adaptation du territoire aux conséquences économiques et climatiques à venir.

Le graphique ci-après présente l'évolution des consommations d'énergie du territoire comparant le statu quo (si rien n'est mis en place de plus que ce qui est fait aujourd'hui) avec les objectifs à atteindre par secteur dans le cadre des engagements nationaux et régionaux :

Objectifs AMI "Territoire 100% renouvelable en 2040" répartis suivant les objectifs par secteur du SRCAE entre 2008 et 2030 proratisés au profil des consommations 2009 du territoire de Saint Lô Agglo



Source : données ORECAN V1.0.1 Juillet 2017 + Traitement Carbone Consulting

Les invariants

Au-delà des enjeux territoriaux qui ont pu émerger des diagnostics, la stratégie de Saint-Lô Agglo doit prendre en compte un certain nombre de paramètres, considérés comme des invariants des évolutions à venir :

- **Des spécificités territoriales**

Avec 61 communes, Saint-Lô Agglo couvre une grande diversité de territoires et de réalités locales en termes de taille de communes, de dynamique de développement, d'accessibilité, de fonctionnement de marchés... ; le territoire est ainsi marqué notamment par sa croissance démographique, son caractère majoritairement rural et multipolaire. Cette pluralité et cette diversité sont à prendre en compte dans la définition des orientations du PLH.

- **Des mutations sociodémographiques**

Comme ailleurs, l'agglomération saint-loise est marquée par une évolution des modes de vie et un profond bouleversement de la composition des ménages. En particulier, le vieillissement et la progression des familles monoparentales impactent fortement la nature des besoins en matière d'habitat et de déplacements.

- **Des mutations des moyens et modalités de communication**

La transition numérique modifie les modes d'habiter, de communiquer, de se déplacer, de travailler, et la manière de concevoir le logement, l'habitat, la ville, les services urbains et de les gérer.

La démocratisation des nouveaux moyens de communications (smartphones, tablettes...) combinée aux innovations technologiques réalisées ces dernières années dans les appareils du quotidien ont fait apparaître une nouvelle manière de gérer et d'utiliser les équipements de son logement : la domotique. Elle désigne l'ensemble des interconnexions numériques entre les équipements d'un logement ou d'un bâtiment, permettant d'optimiser leur fonctionnement et de les adapter au profil des consommateurs en fonction de leur mode de vie et de leurs préférences. Elle permet ainsi des gains sur la facture d'énergie et une amélioration du confort pour le consommateur. Elle induit une réduction de l'empreinte carbone,

grâce à une rationalisation des usages énergétiques du logement (par exemple en chauffant un logement uniquement lorsque celui-ci est occupé, en programmant le lancement des appareils électroménagers lorsque l'occupant est absent, ...). Le champ d'application de la domotique dans l'habitat est vaste :

- la programmation à distance des appareils électroménagers,
- la gestion du chauffage et de la climatisation, de l'éclairage, de l'ouverture et de la fermeture des volets en fonction de l'ensoleillement...,
- la personnalisation automatisée du degré de confort et de la mise en route des équipements,
- la détection de chute grâce à des capteurs qui permet d'alerter les secours et les proches,

Le défi est de lever les obstacles existants pour pouvoir généraliser ces équipements dans les foyers : cela nécessite de renouveler une grande part des équipements électroménagers, électroniques, extérieurs, et de chauffage du logement pour une parfaite optimisation du système. Se pose également un problème d'harmonisation entre les équipementiers des normes sur la technologie de communication et sur les appareils eux-mêmes.

De la même manière dans les déplacements, aujourd'hui l'évolution des modes de vie, le vieillissement de la population, le développement du numérique font qu'il faut adapter les offres de transport aux besoins actuels et futurs qui deviennent de plus en plus complexes. Aujourd'hui l'usage de la voiture dans les territoires ruraux reste prépondérant car la plus adaptée aux besoins ; pour autant, il faut envisager autrement cet usage et adapter les offres de mobilité pour répondre notamment aux enjeux climatiques et énergétiques. C'est pourquoi, il faut envisager l'optimisation des offres existantes et le déploiement de nouvelles offres en misant sur l'innovation et l'adaptation.

Face à ces mutations des modes de faire et des usages, le PLH doit ainsi constituer un levier pour accompagner et anticiper le développement de Saint-Lô Agglo comme smart-city. La communauté d'agglomération considère ainsi le numérique comme condition de développement économique et résidentiel au service des enjeux (réduction des déplacements, des consommations énergétiques, ...), et peut s'appuyer pour cela sur le partenaire Manche Numérique.

• **Des mutations économiques**

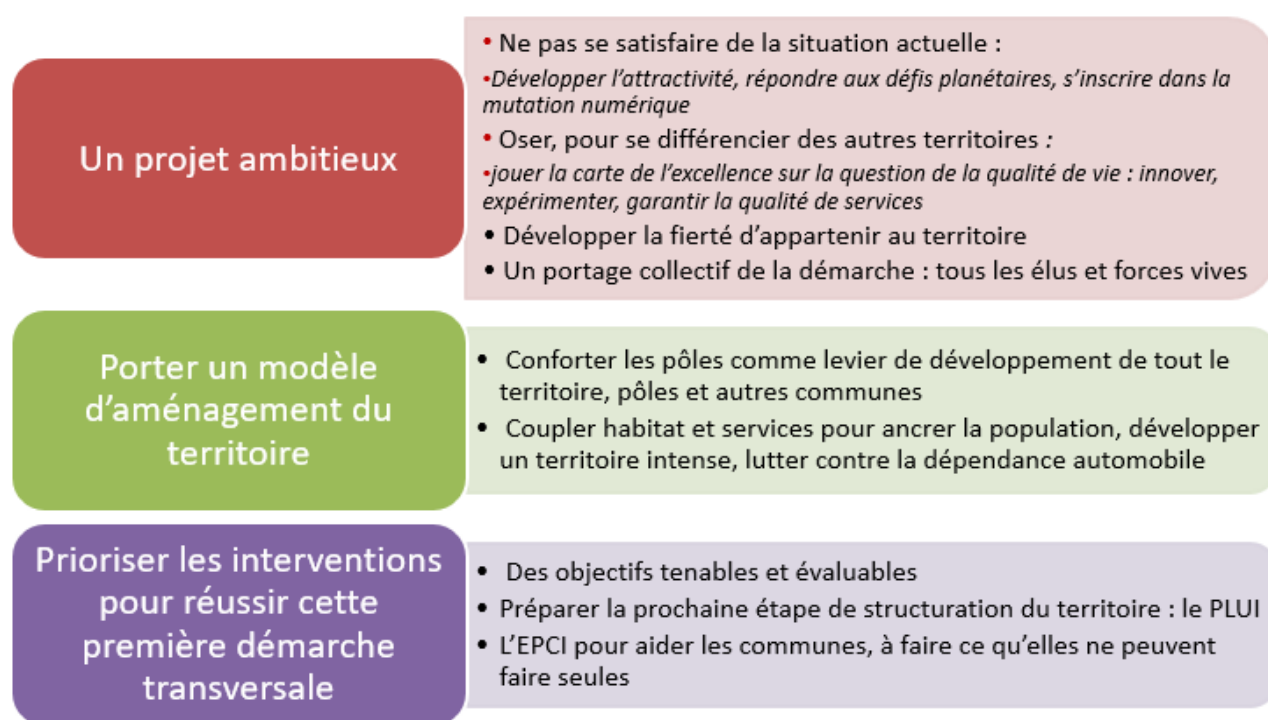
Encore loin des préoccupations majeures des entreprises et des habitants, la réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre est plutôt perçue aujourd'hui comme une contrainte.

L'enjeu de la démarche est de leur faire prendre conscience qu'en réalité, il s'agit d'une réelle opportunité ! En effet compte tenu de la raréfaction des ressources, il est fortement probable que le prix de l'énergie et des matières premières s'envole dans les années à venir. Être moins dépendant de l'énergie augmente la résilience des ménages et des entreprises.

Le rôle des entreprises est de trouver les solutions techniques qui permettront de conserver notre niveau de vie (voir de l'améliorer) tout en consommant moins d'énergie et de matières premières. Pour ce faire, les modes de conception et de production d'aujourd'hui doivent évoluer vers de l'éco-conception et éco-production. Au regard des éléments précités, ces principes innovants deviendront très certainement les modes de conception et de production standards de demain.

3. La philosophie et les fondements de la stratégie

Le but de la démarche est de répondre aux défis d'aménagement et de développement du territoire. Ainsi, il s'agit d'assurer un développement résidentiel équilibré, en assurant un droit à la mobilité pour tous, tout en réduisant l'impact environnemental des déplacements. Le PLH doit concrétiser la stratégie de développement du territoire de Saint-Lô Agglo, pré-définie dans le SCOT, dans des politiques locales opérationnelles.



1/ Un projet ambitieux

↳ Ne pas se satisfaire de la situation actuelle

A travers l'élaboration de cette démarche de PLH, Saint-Lô Agglo vise à « ne pas se satisfaire de la situation actuelle ». Cela se traduit par la volonté de :

- développer l'attractivité du territoire, en accompagnant et en anticipant les mutations des modes de vie, et en encourageant l'évolution des comportements,
- contribuer à répondre aux défis planétaires, en participant à la transition énergétique,
- s'inscrire dans la mutation numérique, pour faire de Saint-Lô Agglo un territoire « smart-city », au service de la qualité de vie des habitants.

↳ Oser, pour se différencier des autres territoires

Le PLH doit constituer une occasion de promouvoir le territoire en valorisant ses atouts intrinsèques, ce qui veut dire :

- jouer la carte de l'excellence sur la question de la qualité de vie : innover, expérimenter pour promouvoir cette excellence,
- développer l'attractivité par la qualité –plus que la quantité – de services,
- l'exigence de qualité : une opportunité, et non une contrainte. Favoriser la qualité (urbaine, architecturale, énergétique, ...) est une carte à jouer pour Saint-Lô Agglo, pour se différencier des autres territoires et renforcer ainsi son attractivité.

↳ **Développer la fierté d'appartenir au territoire**

Le territoire de Saint-Lô Agglo souffre aujourd'hui d'une carence d'image que le PLH doit contribuer à améliorer. L'objectif est de :

- valoriser les atouts de qualité d'environnement urbain et rural, la diversité des paysages,
- mettre en avant la qualité de l'environnement rural et urbain, la diversité des paysages, la proximité des agglomérations régionales et du littoral.

↳ **Un portage collectif de la démarche, à partager par tous les élus et en associant toutes les forces vives du territoire**

Toutes les communes qui composent Saint-Lô Agglo sont impactées et concernées par le projet, donc toutes doivent y contribuer, à la fois en phase d'élaboration de la stratégie, mais aussi en phase de mise en œuvre. Les communes constituent ainsi les premiers partenaires de l'agglomération pour mettre en œuvre concrètement la stratégie définie à l'échelle intercommunale, en collaboration avec les différentes parties prenantes.

De plus, dans un contexte d'agglomération encore « en construction » (création récente), le PLH constitue l'occasion de communiquer et de développer les échanges entre l'agglomération et les communes.

2/ Porter un modèle d'aménagement du territoire

Au-delà de l'élaboration de politiques thématiques pour répondre aux besoins en logements, organiser les transports et coordonner la transition énergétique sur le territoire, le PLH constitue un socle pour porter un modèle d'aménagement du territoire. Il poursuit, en ce sens, les travaux menés dans le cadre du SCOT pour conforter les pôles comme priorité et levier de développement de tout le territoire, pôles et autres communes, en jouant les complémentarités et en couplant habitat et services. L'objectif est :

- d'ancrer la population,
- d'éviter le mitage et de développer un territoire intense, favorisant la proximité des fonctions urbaines (habitat, emplois, services),
- de lutter contre la dépendance automobile,
- et d'irriguer - et non assécher- le territoire par le réseau routier.

3/ Prioriser les interventions pour réussir cette première démarche transversale

Comme cela a déjà été indiqué, cette démarche de PLH constitue un projet très ambitieux à plusieurs titres :

- ambitieux par l'ampleur du territoire qu'il couvre et les défis de gouvernance qu'il impose aux 61 communes, correspondant à 86 anciennes communes historiques, près de 810 km² et près de 80.000 habitants,
- ambitieux par la jeunesse de l'intercommunalité qui le porte : Saint-Lô Agglo est née en 2014, s'est étendue 1^{er} janvier 2017, et a accueilli une dernière commune (Pont Farcy) le 1^{er} janvier 2018. Le PLH vise donc à fonder le projet commun de collaboration de la nouvelle intercommunalité,
- ambitieux par le caractère transversal et très innovant : une démarche intégrée couvrant trois plans habituellement élaborés de manière disjointe : PLH d'une part, PDU d'autre part, PCAET enfin. Le choix d'une démarche conjointe témoigne, en soi, de l'ambition portée à la réalité d'une approche réellement transversale.

Cette ambition veut dire aussi que ce PLH constitue une « première marche », qui ne cherchera pas à répondre à tous les enjeux, mais plutôt à **agir efficacement sur quelques priorités** définies par l'agglomération.

Concrètement, cela se traduit par :

- la définition d'objectifs tenables et évaluables,
- la préparation de la prochaine étape de structuration du territoire que constituera le plan local d'urbanisme intercommunal : le PLH pose ainsi des bases sur lesquelles pourra s'appuyer le futur PLU,
- le choix de priorités d'intervention par l'agglomération : le choix de l'EPCI est ainsi de se positionner dans une logique d'aide aux communes, pour aider à faire ce qu'elles ne peuvent faire seules.

Les quatre axes stratégiques retenus

Les enjeux qui ont émergé des diagnostics d'une part, l'ambition et la philosophie de la démarche souhaitée par Saint-Lô Agglo d'autre part, ont abouti à la définition de quatre axes, qui fondent la stratégie de l'agglomération en matière d'habitat, de déplacements et de lutte contre le changement climatique. Le schéma ci-dessous présente les quatre axes stratégiques retenus :



RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET RÉSIDENIELLE DU TERRITOIRE, en s'appuyant sur les atouts singuliers de qualité de vie



JOUER LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES TYPES DE COMMUNES pour assurer un développement équilibré du territoire



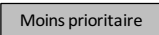
Satisfaire LES BESOINS LOCAUX dans une logique de DÉVELOPPEMENT DURABLE du territoire



Mettre en place UNE GOUVERNANCE à la hauteur des enjeux

Chacun de ces axes fait l'objet d'une déclinaison en orientations stratégiques et en objectifs.

Remarque :

Sur les schémas d'orientations et d'objectifs qui sont présentés dans la suite du document, certaines cellules apparaissent en gris avec la légende . Le caractère « Moins prioritaire » des objectifs a été donné par le comité de pilotage de la démarche.



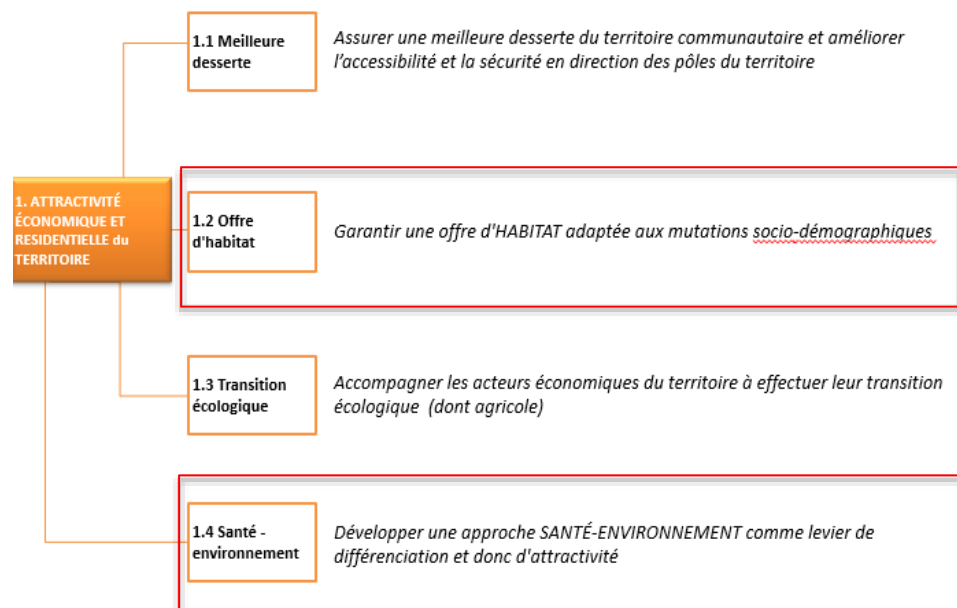
Axe 1 : Renforcer l'attractivité économique et résidentielle du territoire en s'appuyant sur les atouts singuliers de qualité de vie

De taille moyenne, mais forte de son statut de Préfecture, Saint-Lô bénéficie d'un taux d'emploi élevé et d'une offre d'équipements et de services importante et diversifiée. Le territoire du saint-lois dispose en outre d'une bonne desserte routière et d'un environnement paysager qualitatif, avec une partie du territoire intégrée dans le périmètre du parc naturel régional (PNR) des Marais du Cotentin et du Bessin. Le Saint-Lois peut ainsi se prévaloir de constituer une agglomération à taille humaine, cumulant les atouts de territoires urbains et ruraux, et offrant ainsi de réels atouts en termes de qualité de vie.

Néanmoins, dans un contexte de forte concurrence territoriale, Saint-Lô Agglo peine à se positionner ; elle ne bénéficie pas d'une image très positive et, par exemple, ne figure pas dans les palmarès des territoires attractifs.

A travers le PLH, Saint-Lô Agglo souhaite renforcer son attractivité économique et résidentielle, en s'appuyant sur ses atouts spécifiques. En outre, elle ambitionne aussi de renforcer son image et son positionnement en visant l'excellence sur des domaines d'innovation : numérique, transition énergétique, ...pour renforcer sa singularité, et se différencier.

Cet axe stratégique se décline en quatre orientations, dont deux concerne plus particulièrement l'habitat :



ORIENTATION 1.2. [Habitat] : Garantir une offre d'HABITAT adaptée aux mutations sociodémographiques

Comme ailleurs, le territoire de Saint-Lô Agglo observe de fortes mutations sociodémographiques, telles que la progression des petits ménages, des familles monoparentales... Plus qu'ailleurs, le territoire est également marqué par un fort vieillissement démographique. A l'inverse, le territoire peine à retenir ses jeunes générations.

L'enjeu est, à la fois, d'accompagner ces mutations sociologiques et de créer les conditions pour renforcer la dynamique démographique et résidentielle.

Cela se traduit par la définition d'objectifs quantitatifs de production de logements, ainsi que dans une logique de « produits » habitat, de manière à satisfaire la diversité des besoins et permettre la réalisation des parcours résidentiels au sein même du territoire de Saint-Lô Agglo.

Quels sont les besoins en logements ?

Les besoins en logements sont liés à différents motifs, et donc à l'évolution de plusieurs paramètres à la fois démographiques et relatifs à la vie du parc de logements. Les objectifs de développement doivent répondre à un double enjeu : satisfaire les besoins des habitants du territoire (besoin endogène = point mort) et favoriser le développement du territoire (ambition démographique).

1/Maintenir une stabilité démographique

Le « point mort » permet d'évaluer le nombre de logements à produire sur une période donnée pour conserver le même nombre d'habitants. Il combine 3 critères :

- le desserrement : à chaque nouveau ménage correspond une résidence principale à construire,
- le renouvellement : si les logements détruits sont plus nombreux que les logements construits par ailleurs,
- la variation des résidences secondaires et résidences principales : elle définit le volume de résidences secondaires et de logements vacants à prendre en compte

Sur la période 2008-2013 (Source : fichier des logements à la commune –Filocom, DGFIP), les besoins en logements liés au point mort sont de 170 logements par an dont :



A noter la particularité de Saint-Lô Agglo sur le volet renouvellement du parc « positif », qui crée une offre de logements (alors que dans la plupart des territoires, on observe un renouvellement « négatif » marqué par une part plus importante de disparition de logements).

2/Accueillir de nouveaux ménages (l'ambition démographique)

Il s'agit de développer une offre nouvelle de logements pour répondre aux besoins des nouveaux ménages. Ainsi sur la période 2008-2013, l'évolution de la population (0,61%) a nécessité le développement de 200 logements.

En conclusion, sur la période 2008-2013, le besoin en logements était de 370 logements par an.

Quel scénario retenir pour la période 2020-2025 ?

L'estimation des besoins en logements se base sur les hypothèses suivantes :

- prendre en compte une croissance démographique à hauteur de 0,73% par an (soit une projection inférieure à l'ambition du SCOT qui est de 0,79 % par an), **soit 265 logements**,
- assurer une stabilité démographique en répondant au besoin lié au desserement des ménages (reconduction des tendances constatées au cours de la période 2008-2013, soit une baisse de 2,19 personnes par ménage à 2,09 entre 2013 et 2023), **soit 160 logements**.

Soit une production globale de 425 logements par an correspondant à 2 550 logements sur la durée du PLH.

Au-delà des besoins globaux en logements, cette orientation se décline en 5 objectifs :

Objectif (1.2.1) : Pérenniser la dynamique démographique : répondre par une offre adaptée aux mutations sociodémographiques

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) se basait sur un objectif de 440 logements par an en construction neuve, pour accompagner les dynamiques économiques à l'œuvre et répondre à la dynamique démographique, qui est plus soutenue qu'à l'échelle départementale. Toutefois au regard du rythme de construction récent moins important que prévu et après discussion avec les services de l'Etat, il a été jugé plus judicieux d'échelonner les objectifs de production du SCOT sur 20 ans. En conséquence, pour les 6 ans du PLH, Saint-Lô Agglo vise la production annuelle de 260 logements neufs et 70 logements vacants remis sur le marché. A cela, viendront s'ajouter les logements en renouvellement du parc (résidences secondaires en résidences principales, division de logements, changement d'usage de locaux en logements,...).

	REPONSES
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

Objectif (1.2.2) : Maintenir une offre locative sociale

Tel que défini dans le SCOT, le PLH vise un objectif de **10%** de la production de logements en locatif social dans les communes du pôle majeur (hors Saint-Lô) et dans les pôles structurants secondaires, **5%** dans les pôles de proximité et d'hyper proximité.

Au total, au regard des besoins, un objectif de production locative sociale correspondant à **7%** de la production de logements (**25 à 30 logements par an**) est visé pour l'ensemble du territoire de Saint-Lô Agglo, dont 70% de PLUS (prêt locatif à usage social) et 30% de PLAI (prêt locatif aidé d'insertion).

Pour la ville de Saint-Lô, compte tenu de l'importance actuelle du parc locatif social, il a été convenu de ne pas définir d'objectif chiffré de développement d'une offre nouvelle. Néanmoins, des opérations pourront être réalisées, en particulier pour renouveler le parc, développer des offres spécifiques ou expérimenter des offres innovantes.

Enfin pour les trois communes déficitaires au regard des obligations de la loi « solidarité et renouvellement urbain », Agneaux, Condé-sur-Vire et Torigny-les-Villes, les objectifs reprennent ceux du plan de rattrapage de la période triennale 2017/2019. Ces objectifs pourront être adaptés en fonction des évolutions législatives (demande d'exemption à l'article 55 de la loi SRU).

Pour des raisons opérationnelles, il convient de préciser les éléments suivants :

- l'équilibre des produits (70 % PLUS et 30% PLAI) intervient à l'échelle du territoire de Saint-Lô Agglo ;
- la territorialisation à l'échelle des communes sera ajustée régulièrement à l'aune des projets identifiés. Ces ajustements seront évalués lors des bilans annuels.

Territorialisation des objectifs de logements locatifs sociaux 2020-2025

Secteurs SCOT	Libellé géographique (Avec Communes Nouvelles)	Libellé géographique (Communes Historiques)	Logements locatifs sociaux
Pôle d'hyper proximité	BOURGVALLEES	Saint-Samson-de-Bonfossé	2
Pôle de proximité	CANISY	Canisy	2
Pôle structurant secondaire	CONDE-SUR-VIRE	Condé-sur-Vire	42
Pôle structurant secondaire	MARIGNY-LE-LOZON	Marigny	10
Pôle d'hyper proximité	MOYON VILLAGES	Moyon	2
Pôle d'hyper proximité	PONT-HEBERT	Pont-Hébert	4
Pôle d'hyper proximité	REMILLY-LES-MARAIS	Remilly-sur-Lozon	1
Pôle structurant secondaire	SAINT-AMAND VILLAGES	Saint-Amand	6
Pôle d'hyper proximité	SAINT-JEAN-D'ELLE	Saint-Jean-des-Baisants	3
Pôle de proximité	TESSY-BOCAGE	Tessy-sur-Vire	4
Pôle d'hyper proximité	THEREVAL	Hébécrevon	2
Pôle d'hyper proximité	TORIGNY-LES-VILLES	Guilberville	1
Pôle structurant secondaire		Torigni-sur-Vire	23
Pôle majeur	/	Agneaux	47
Pôle majeur	/	Baudre	1
Pôle d'hyper proximité	/	Cerisy-la-Forêt	2
Pôle majeur	/	La Barre-de-Semilly	3
Pôle d'hyper proximité	/	La Meauffe	1
Pôle de proximité	/	Moon-sur-Elle	1
Pôle d'hyper proximité	/	Rampan	1
Pôle de proximité	/	Saint-Clair-sur-l'Elle	2
Pôle d'hyper proximité	/	Saint-Fromond	2
Pôle majeur	/	Saint-Georges-Montcocq	3
Pôle d'hyper proximité	/	Saint-Gilles	1
Pôle de proximité	/	Saint-Jean-de-Daye	1

Nombre total			168
---------------------	--	--	------------

Selon les cas, le plan local d'urbanisme intercommunal, en cours d'élaboration, facilitera l'atteinte de ces objectifs en mobilisant les outils réglementaires appropriés : majoration du volume constructible prévu à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, servitude de mixité sociale prévue à l'article L 151-15. Ces outils seront mobilisés prioritairement dans les pôles identifiés dans le SCOT afin de prendre en compte la proximité des équipements, des services et de la desserte en transport en commun, et après concertation auprès des opérateurs (aménageurs, bailleurs, maîtres d'ouvrage).

Une offre complémentaire se développera également dans le parc privé. L'objectif est fixé à **20 nouveaux logements conventionnés par an**. La localisation des logements sera précisée dans le cadre de l'étude préalable et pré-opérationnelle à la mise en oeuvre d'un dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat actuellement en cours de réalisation.

Objectif (1.2.3) : Etoffer l'offre locative (privée) à destination des familles afin d'accompagner le développement économique du territoire. Son développement sera privilégié dans le parc existant à travers la remise sur le marché de logements vacants et la rénovation du parc immobilier via les dispositifs d'aides à la rénovation mis en place (opération programmée d'amélioration de l'habitat,...).

Objectif (1.2.4) : Préserver les capacités d'accession sociale, en particulier à destination des familles dans la ville centre, car 42% des 2 500 PTZ (prêts à taux zéro) attribués sur la dernière décennie ont été réalisés dans la catégorie « communes rurales », c'est-à-dire hors polarité : viser 30% de PTZ ou PSLA (prêt social de location accession) dans tous les types de communes.

Objectif (1.2.5) : Garantir la performance énergétique de cette production de logements : encourager à dépasser le niveau de performance de la réglementation thermique en vigueur, comme élément de différenciation du territoire.

ORIENTATION 1.4. [Habitat] Développer une approche santé-environnement comme levier de différenciation et donc d'attractivité

Le changement climatique influe sur les déterminants sociaux et environnementaux de la santé: air pur, eau potable, nourriture en quantité suffisante, sécurité du logement.

Entre 2030 et 2050, on s'attend à l'échelle planétaire à ce que le changement climatique entraîne près de 250 000 décès supplémentaires par an, dus à la malnutrition, au paludisme, à la diarrhée et au stress lié à la chaleur.

On estime que le coût des dommages directs pour la santé (à l'exclusion des coûts dans des secteurs déterminants pour la santé tels que l'agriculture et l'eau et l'assainissement) se situe entre 2 et 4 milliards de dollars (US\$) par an d'ici 2030.

Les zones n'ayant pas de bonnes infrastructures de santé, pour la plupart dans les pays en développement, seront davantage en difficulté pour se préparer et faire face à la situation sans assistance.

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, en élargissant le choix des transports, de l'alimentation et des énergies, peut entraîner une amélioration de la santé.

Même si nous ne disposons pas d'éléments précis sur le territoire de Saint Lô, il sera également concerné à son échelle.

Cette orientation se décline en 2 objectifs : Moins prioritaire

Objectif (1.4.1) : Responsabiliser les acteurs du territoire aux impacts de leurs comportements sur la facture énergétique, l'environnement et la santé (qualité de l'air, ...), et la qualité de vie (nuisances sonores, olfactives, ...).

Objectif (1.4.2) : Développer et communiquer sur les initiatives et actions en faveur des déplacements vertueux : mutualisation des véhicules (co-voiturage, autopartage, ...), offre de services (aménagement, location de VAE, ...) cheminement piétonnier.



Axe 2 : Jouer la complémentarité entre les types de communes pour assurer un développement équilibré du territoire

Le territoire de Saint-Lô Agglo se singularise par le nombre important de communes (61) qui le compose, et leur grande diversité. Les années passées ont été marquées par un développement dispersé, porté de manière individuelle par chacune de ces communes, sans véritable coordination et cohérence. De même, au sein des communes, le développement par extension urbaine a été légion. Ce modèle de développement a montré ses limites :

- concurrence entre communes, se traduisant notamment par des difficultés de commercialisation de certaines opérations,
- développement soutenu de nombreuses communes sans services et éloignées des pôles d'emploi mais affaiblissement de la ville centre et de certains autres pôles de services,
- développement de l'étalement urbain avec ses corollaires en termes de déplacements, de pollution, de raréfaction des ressources naturelles notamment foncières,
- banalisation des paysages par la reproduction de mêmes modèles urbains et architecturaux,
- dévitalisation des centralités, centres villes et centres bourgs, ...

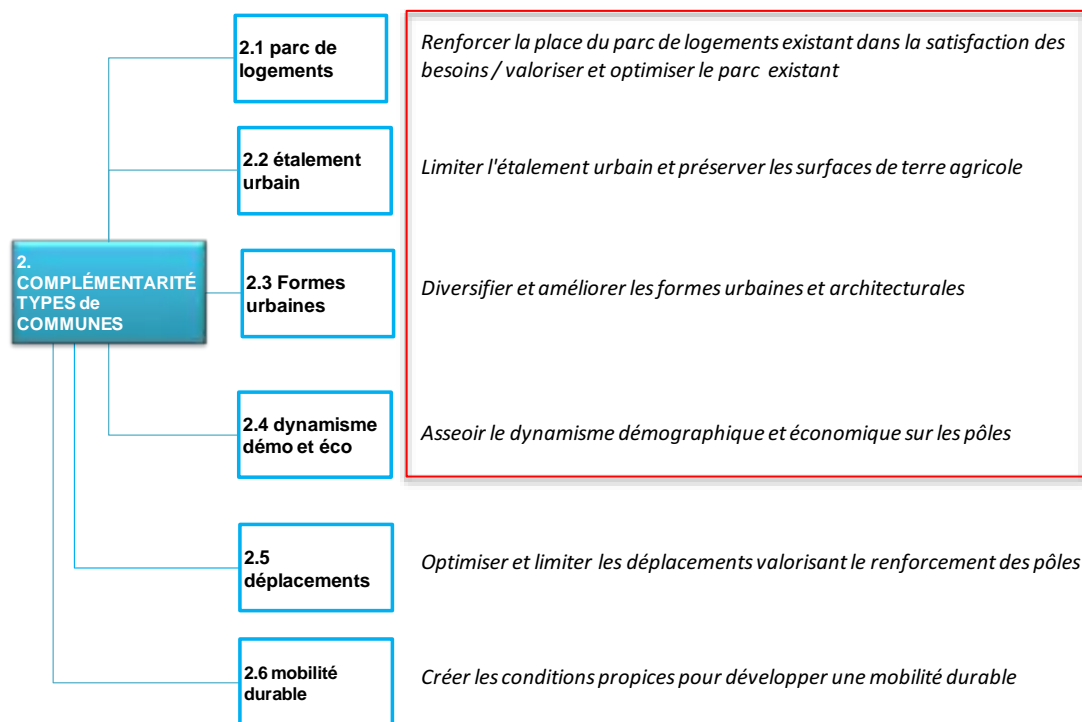
Face à ces constats, Saint-Lô Agglo a décidé de changer d'orientation et de renouveler son mode de développement. L'objectif est d'infléchir les tendances observées localement et de s'inscrire dans un modèle plus vertueux, basé sur la lutte contre l'étalement urbain comme levier pour renforcer la vitalité des communes qui composent le territoire. Il s'agit aussi de contribuer à relever les défis majeurs qui se posent à l'échelle nationale et internationale : s'inscrire dans les transitions numérique et énergétique, lutter contre le changement climatique, préserver les terres agricoles, ...

Ce nouveau principe se traduit notamment dans la volonté de construire un nouvel équilibre territorial entre communes et au sein des communes, qui se formalise dans la stratégie foncière portée par l'agglomération déclinée en plusieurs leviers :

- Le SCOT lançait déjà les bases de ce nouveau modèle durable, que le PLH-PDU-PCAET vient poursuivre et préciser. Concrètement, l'objectif est de mettre l'accent sur les polarités définies dans le SCOT, pour les affirmer comme lieux privilégiés de développement urbain. Par l'offre de services et d'emplois qui s'y concentre, elles permettent de répondre aux différents besoins de la population, favorisent le rapprochement de l'habitat et de l'emploi, limitent les déplacements, et constituent des lieux privilégiés de diversification de l'offre d'habitat pour répondre à la diversification des profils des ménages et des parcours résidentiels. De plus, le maillage fin qui a été défini (25 communes identifiées comme « pôles ») favorise la capacité à irradier sur l'ensemble du territoire intercommunal et à maintenir la vitalité des communes rurales. **Ainsi, ces communes pôles qui représentent 72% des ménages sont destinées à accueillir 78 % de la production de logements prévue sur la période du PLH.**
- Au sein des communes, le modèle en extension urbaine observé depuis de nombreuses années, est notamment lié à sa simplicité et à son avantage économique à court terme, tandis que l'intervention dans le tissu urbain existant est plus long, complexe, coûteux. **Le PLH-PDU-PCAET cherche à créer les conditions pour lever ces contraintes et favoriser la dynamisation du tissu urbain existant.**

- Le PLH-PDU-PCAET veut renforcer la place du parc de logements existants dans la satisfaction des besoins. Concrètement, Saint-Lô Agglo va mobiliser un ensemble de leviers permettant de remettre sur le marché des logements vacants, pour à la fois satisfaire les besoins en logements et ne pas consommer de foncier nouveau, permettant ainsi de lutter contre l'étalement urbain. Ces différents leviers sont développés dans le programme d'actions du Programme Local de l'Habitat.
- La lutte contre l'étalement urbain se traduit aussi par la volonté de **rapprocher l'habitat des pôles d'emplois et de services**, ce qui permet de réduire la demande en déplacements. Elle se concrétisera aussi par la **limitation de la consommation foncière liée à l'habitat**. Ainsi, conformément au SCOT, une consommation annuelle maximale de 26 hectares sera mobilisée pour l'habitat (en excluant la CC du Canton de Percy). De même, le **développement de l'habitat collectif** sera encouragé dans les principales polarités, et plus globalement, une **diversification des formes urbaines** sera recherchée dans les nouvelles opérations d'habitat.

Cet axe stratégique se décline en 6 orientations :



ORIENTATION 2.1. (Habitat) : Renforcer la place du parc de logements existant dans la satisfaction des besoins - valoriser et optimiser le parc existant

La majorité des logements qui composent le parc ont été réalisés avant les premières réglementations thermiques. Ainsi, 49% du parc de logements est antérieur à 1970. Au-delà du volet énergétique, des problèmes d'inconfort et des charges que cela induit (avec notamment plus de 200 aides FSL liées à l'énergie -fonds de solidarité logement- attribuées sur le territoire en 2015), ce parc ancien présente également des fragilités en termes de performances thermiques, d'accessibilité physique, de vétusté, de configuration inadaptée aux modes de vie actuels, ...qui nuisent à son attractivité face au parc neuf ou récent. Les coûts de remise aux normes et au goût du jour sont élevés quand on s'inscrit dans une approche à court terme. De plus, dans un contexte de marché immobilier très fluide, le retour sur investissement d'une réalisation de travaux est jugé incertain.

Le secteur résidentiel représente 31,2% des consommations d'énergie (2^{ème} secteur quasiment au même niveau que les transports) et 10,5% des émissions de gaz à effet de serre. Comme mentionné précédemment sur le Saint-Lois une grande partie du parc date d'avant 1975. Hors avant cette date, aucune réglementation n'encadrerait le niveau de performance énergétique des constructions. La performance énergétique des bâtiments est au cœur des enjeux du développement durable. La construction de bâtiments neufs ne représentant chaque année que 1 % du parc existant, l'enjeu majeur se porte donc sur la rénovation thermique des bâtiments anciens. Dans cette optique, il est nécessaire de connaître ces différents enjeux pour sensibiliser et/ou convaincre l'ensemble des acteurs (du maître d'ouvrage à l'utilisateur final).

Enfin, le parc vacant est important (2900 logements) et a fortement progressé (+28% entre 2007 et 2013). Ce parc vacant est notamment important dans les copropriétés : 430 logements vacants, soit 14% des logements en copropriété.

L'amélioration et la reprise de ce parc existant constituent ainsi la priorité du premier PLH de Saint-Lô Agglo. Il s'agit à la fois de le rénover sur le plan énergétique (objectif de 7.000 logements en 6 ans pour répondre aux objectifs régionaux et respecter l'engagement de Saint-Lô Agglo dans l'AMI -appel à manifestation d'intérêt- 100% ENR -énergie non renouvelable- en 2040), de le restructurer pour l'adapter aux modes de vie actuels, et globalement d'améliorer son attractivité et son positionnement sur le marché immobilier pour contenir l'évolution de la vacance. C'est la conjonction des différents leviers d'intervention qui vont permettre de résorber la vacance. Ainsi, toutes les actions habitat contribuent, directement ou indirectement, à cet objectif. De plus, dans un souci de cohérence, les actions menées par les communes, notamment par la Ville de St Lô, en faveur de vitalité des centres et sur l'amélioration du cadre de vie participent du réinvestissement de l'existant : POPAC -programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des co-propriétés-, réaménagement du centre-ville sur les espaces publics, le stationnement, animations commerciales, ...

Cette orientation se décline en deux objectifs :

Objectif (2.1.1) : Valoriser et optimiser le parc existant, privé et public : rénover de manière globale le parc antérieur à 1975, par des interventions adaptées aux différentes situations (centre-ville, centre-bourg, lotissement ancien, secteur rural) :

- améliorer la performance énergétique de 7 000 logements (dont 600 soutenus par Saint-Lô Agglo dans le cadre de l'OPAH),
- développer la qualité de l'air ou les énergies renouvelables dans 2 000 logements dont une partie soutenue par Saint-Lô Agglo dans le cadre de l'OPAH,
- restructurer les logements, via les actions de Saint-Lô Agglo (OPAH),
- améliorer l'attractivité des copropriétés, en ciblant prioritairement les 8 îlots définis dans l'opération POPAC portée par la ville de Saint-Lô, représentant 480 logements.

S'agissant d'initiative privée, la localisation des logements ne peut être précisée. Les porteurs de projets bénéficieront d'un accompagnement via une OPAH mise en place par Saint-Lô Agglo en partenariat avec l'ANAH.

Objectif (2.1.2) : Mettre l'accent sur la reconquête du tissu bâti existant (ancien et de la Reconstruction) en remettant sur le marché 70 logements vacants

Pour répondre à cet objectif, Saint-Lô Agglo a principalement orienté son programme d'actions vers la mobilisation du parc existant. Afin d'informer les propriétaires de logements vacants des dispositifs d'aide mises en œuvre, Saint-Lô Agglo menera des actions de sensibilisation, d'information ciblées vers ce publics.

ORIENTATION 2.2 (Habitat) : Limiter l'étalement urbain et préserver les surfaces agricoles

Entre 2002 et 2010, sur le territoire de la communauté d'agglomération, 61,5 hectares de foncier ont été consommés annuellement pour l'habitat (hors CC du Canton de Percy). En appliquant les principes du SCOT, la consommation foncière devrait être limitée à 26 hectares par an, compte tenu du volume de logements à produire (2 550 sur 6 ans). Ce chiffre sera affiné dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme, dont le projet d'aménagement doit fixer un objectif de modération de la consommation d'espace sur la base de la consommation observée sur les dix dernières années précédant l'arrêt de projet du document.

Outre la préservation des terres pour les activités agricoles et l'équilibre écologique du territoire, l'orientation vise également à augmenter la séquestration du carbone sur le territoire. En effet, les prairies, forêts, espaces naturels et sous certaines conditions, les terres agricoles exploitées peuvent absorber une partie du CO₂ via le phénomène de photosynthèse et le stocker dans les plantes et dans le sol. Cela contribue à augmenter la fertilité des sols et à diminuer les concentrations de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. A l'inverse, le changement d'affectation des sols peut, dans certains cas (transformation d'une prairie en surface urbanisée par exemple), libérer de grandes quantités de CO₂ et venir ainsi anéantir les efforts de réduction d'émissions faits sur le territoire.

Le PLH-PDU-PCAET doit donc contribuer à réduire les consommations foncières et orienter les pratiques et les aménagements vers des pratiques favorisant le stockage du carbone.

L'articulation des politiques d'aménagement et de déplacements est essentielle, notamment pour assurer la cohérence entre l'offre de transport et les zones d'habitat et d'emplois, services et équipements. En parallèle, la répartition équilibrée des services et fonctions urbaines sur l'ensemble du territoire est aussi à prendre en compte pour limiter les déplacements en voiture. Plus les lieux d'habitat, d'activités et de commerces sont éloignés les uns des autres, plus les distances à parcourir sont importantes et la dépendance à l'automobile forte.

Il s'agit d'instituer une meilleure cohérence du développement territorial au regard des enjeux de la mobilité durable, et ce, pour toute réflexion sur l'aménagement et l'urbanisme. Pour y parvenir, il faudra veiller à la prise en compte des objectifs et la traduction des mesures du PDU dans les documents de planification communautaires (PLH, PCAET, PLUintercommunal et SCOT du Pays Saint-Lois).

En parallèle, des critères traduisant ces objectifs (des arrêts de transports accessibles à proximité, des modes doux intégrés dans la réalisation de nouvelles voiries, une offre de stationnement limitée incitant au report modal...) devront être élaborés pour tout nouveau projet urbain (résidences, commerces et activités, équipements...) et intégrés dans le plan local d'urbanisme intercommunal.

NB : l'impact sur la qualité de l'air et le cadre de vie est également une composante importante de la lutte contre l'étalement urbain.

Cette orientation se décline en un objectif :

Objectif (2.2.1) : Rapprocher demande de déplacement et d’habitat des pôles d’emplois, services et équipements de proximité pour raccourcir et limiter les déplacements (documents d’urbanisme, PLUI)

ORIENTATION 2.3 (Habitat) : Diversifier et améliorer les formes urbaines et architecturales

Au-delà de la réduction de la consommation foncière et de la préservation des terres agricoles, l’enjeu est aussi qualitatif, pour diversifier et améliorer les formes urbaines et architecturales, afin qu’elles soient vecteur d’identité et de qualité de vie.

Cette orientation n’est pas prioritaire dans le PLH-PDU-PCAET, mais sera traitée de manière approfondie dans le cadre du PLU intercommunal. Elle se décline en 3 objectifs :

Objectif (2.3.1) : Accroître le poids du logement collectif dans les pôles et réduire la surface des logements : le PLH recommande 35 à 45% de logements collectifs ou semi-collectifs (autrement qualifiés d’habitat intermédiaire), globalement à l’échelle du pôle majeur.

Afin de garantir l’attractivité de l’habitat collectif, une attention particulière sera apportée sur la qualité résidentielle de ces logements : prolongement extérieur, luminosité,...

Objectif (2.3.2) : Limiter la consommation foncière pour l’habitat à 26 hectares par an

Afin de respecter les objectifs fixés par le SCOT en matière de développement résidentiel, le PLH vise en premier lieu l’optimisation du tissu urbain, de manière proportionnée et adaptée aux contextes locaux, en déterminant le potentiel foncier mobilisable dans les enveloppes urbaines des 25 communes pôles du SCOT.

Concrètement, cette stratégie foncière se déclinera en premier lieu par la **mobilisation des potentiels fonciers identifiés au sein des enveloppes urbaines** pour répondre aux objectifs de développement résidentiel. Une première analyse a été effectuée dans le diagnostic du PLH pour chacune des 25 communes pôles du SCOT. En effet ces communes concentrent près de 80% des objectifs de production pour la période du PLH, soit près de 2 000 logements, sur un total de 2 550 logements pour l’agglomération. Par conséquent, la mobilisation du foncier mutable y constitue un enjeu prioritaire.

L’analyse foncière a ainsi permis d’identifier 560 hectares de potentiel foncier, permettant l’accueil théorique de près de 10 000 logements, dont 300 hectares dans le tissu urbain (pour un potentiel de 5 300 logements). Cette première estimation théorique est destinée à être affinée dans le plan local d’urbanisme intercommunal afin, notamment :







- de vérifier la faisabilité des opérations selon les contraintes de chaque site,
- de prendre en compte les règles d’urbanisme et les formes urbaines attendues,
- de prendre en compte le maintien ou la création d’espaces de respiration ainsi que le besoin en équipements publics : passage du potentiel brut au potentiel net .

Dès 2020, l’analyse sera étendue à l’ensemble des communes de Saint-Lô Agglo à l’occasion de l’élaboration des pièces réglementaires du plan local d’urbanisme.

Typologie et priorisation du potentiel foncier

Plusieurs niveaux de priorité ont été établis en fonction de l'opportunité et de la facilité de mobilisation des terrains mutables.

Les parcelles identifiées par les couleurs verte et jaune sont jugées les plus pertinentes à mobiliser pour répondre aux besoins de production de logements.

N° Profil	Critères	Mode d'urbanisation	Opportunité	Facilité	Priorité
1.a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	Renouvellement urbain	++	++	
1.b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	Renouvellement urbain	++	+	
1.c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	Renouvellement urbain	++	-	
2.a	Dent creuse + Propriété publique	Densification urbaine	++	++	
2.b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	Densification urbaine	++	+	
2.c	Dent creuse + Propriété privée	Densification urbaine	++	-	
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	Renouvellement urbain	+	+	
4	Parcelles divisibles	Densification urbaine	+	-	
5.a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	Extension urbaine	-	++	
5.b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	Extension urbaine	-	+	
5.c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	Extension urbaine	-	-	

Estimation du potentiel de développement dans les 25 communes pôles

		Surface (ha)	Nombre de logements potentiel
1a	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété publique	1,22	21
1b	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé + DIA (<5 ans)	3,72	66
1c	Bâti vacant (> 2 ans) + Propriété privé	12,46	228
2a	Dent creuse + Propriété publique	15,68	288
2b	Dent creuse + Propriété privée + DIA (<5 ans)	20,59	377
2c	Dent creuse + Propriété privée	99,61	1770
3	Parcelle Publique Non Bâtie Potentiellement Mobilisable	19,3	347
4	Parcelles divisibles	129,26	2054
5a	Parcelle nue en extension + Propriété publique	39,6	695
5b	Parcelle nue en extension + Propriété privée + DIA (<5 ans)	26,69	500
5c	Parcelle nue en extension + Propriété privée	193,12	3402
TOTAL		561,26	9924

Les 7 premières catégories (profils 1a à 3) représentent à elles seules un potentiel de près de 3 100 logements. **Ainsi, la stratégie de Saint-Lô Agglo est bien de mobiliser prioritairement ces potentiels pour répondre aux besoins en logement.**

NB : Le volet foncier du diagnostic de PLH (chapitre 3.6.) permet d'identifier et de localiser précisément les capacités d'accueil selon le degré de pertinence.

De manière opérationnelle, pour mettre en œuvre cette stratégie, Saint-Lô Agglo mobilisera un panel d'outils et plus particulièrement :

- le plan local d'urbanisme intercommunal dont l'approbation est prévue en 2022, avec en particulier la mobilisation de tous les outils réglementaires permettant **d'organiser et d'orienter la production dans l'esprit d'une gestion économe du foncier** : localisation et calibrage des zones d'extension urbaine en cohérence avec la programmation de logements, échéancier de mobilisation des potentiels fonciers, outils de maîtrise foncière, règlement permettant de répondre aux objectifs du PLH-PDU-PCAET, notamment pour favoriser la reprise et l'évolution du bâti existant, programmation des opérations et principes de densités à travers les orientations d'aménagement et de programmation, mise en place de servitudes d'attente, d'emplacements réservés, etc.

Dès 2020, le travail de recensement et de priorisation des potentiels fonciers amorcé dans le PLH sera étendu à l'ensemble des communes de Saint-Lô Agglo, conformément à

la législation qui impose que toute nouvelle extension doit se justifier au regard des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (article L 151-4 du code de l'urbanisme).

- le suivi des opérations d'aménagement de logements : Saint-Lô Agglo ne souhaite pas porter directement ce type d'opérations. A noter néanmoins que le foncier est plutôt bien maîtrisé par la puissance publique sur le territoire de Saint-Lô Agglo, grâce aux acquisitions foncières réalisées par les communes. Le PLH-PDU-PCAET encourage la **poursuite des politiques d'acquisition foncière déjà développées par les communes** pour maîtriser et mettre en œuvre leurs objectifs, en améliorant les pratiques par une **meilleure coordination** des opérations : la définition d'objectifs de production par commune permet ainsi **d'organiser un développement résidentiel garant des équilibres territoriaux visés**. De plus, Saint-Lô Agglo engagera des appels à projets pour **soutenir des opérations innovantes**, notamment en termes de lutte contre l'étalement urbain. De même, Saint-Lô Agglo encourage la réalisation des **opérations de renouvellement urbain (reconversion de friches en partenariat avec l'EPF Normandie)** qu'elle accompagnera en matière financière. Au titre du PLH-PDU-PCAET, elle vise ainsi à soutenir directement 6 opérations de renouvellement urbain sur la durée du PLH.
- Les **actions menées en faveur du parc existant** (OPAH, aides financières pour la rénovation et pour l'accession dans le parc ancien,...), en renforçant son attractivité, auront également des impacts en termes de gestion économe du foncier.
- Enfin, cette stratégie s'adosse à la mise en place d'un observatoire intégrant une **veille foncière**, qui permettra à la collectivité d'être en alerte sur les mutations dans les secteurs à enjeux. Dès l'approbation du PLU intercommunal en 2022, le droit de préemption urbain instauré sur l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser du territoire intercommunal permettra à Saint-Lô Agglo d'exploiter les déclarations d'intention d'aliéner afin de suivre le marché foncier et les transactions immobilières (volume, montant, nature et localisation des biens, etc.)

La maîtrise de la consommation de foncier passe également par une intensification du développement résidentiel, concrétisée par :

- une répartition des objectifs de logements au profit des pôles définis par le SCOT : orientation 2.4 du PLH, objectif 2.4.1 ;
- la réalisation des objectifs de logements au sein de l'enveloppe urbaine, selon les seuils planchers définis dans l'orientation 2.4 du PLH, objectif 2.4.2.
- la réalisation d'opérations plus denses, selon les moyennes prévues dans le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale.

En croisant les volumes de logements à produire par niveau de pôle (objectif 2.4.1) avec les exigences fixées en termes de renouvellement urbain (au sens de l'objectif 2.4.2) et de densité, le projet de PLH contribue ainsi à l'atteinte des objectifs du SCOT en matière de réduction de la consommation foncière, **estimée entre 90 et 107 hectares sur la période 2020-2025**, dans une limite de 156 hectares fixée par le SCOT.

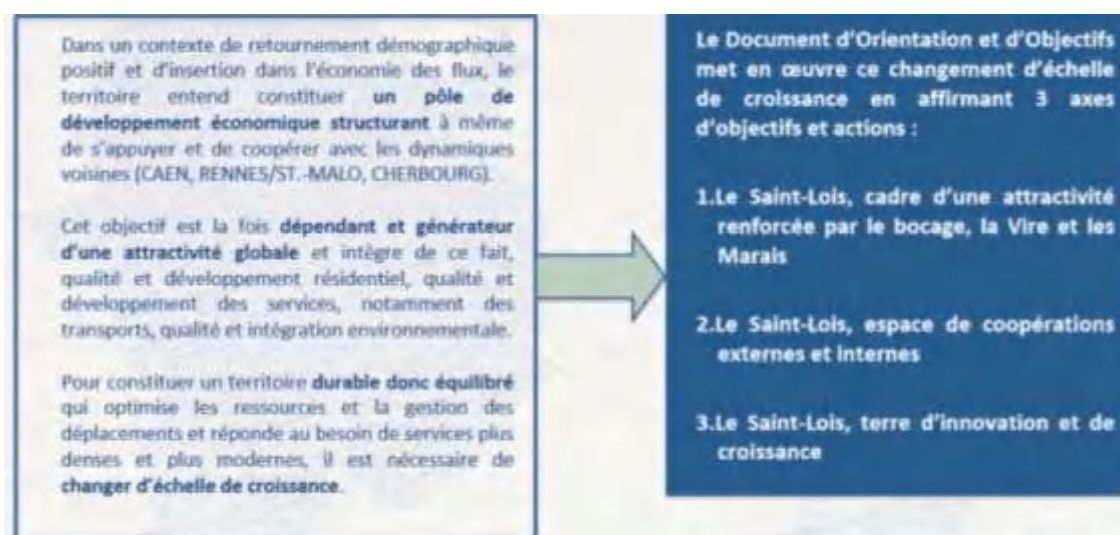
Estimation de la consommation foncière générée par les objectifs de production de logements

	Hypothèse haute			Hypothèse basse	
	Objectifs de logements 2020-2025	Densité SCOT (nbre de logts/hectare)	Estimation besoin foncier (hectares)	Densité SCOT (nbre de logts/hectare)	Estimation besoin foncier (hectares)
Pôle Majeur	948	20	28	25	23
Pôle structurant secondaire	389	18	15	20	14
Pôle de proximité	206	16	9	18	8
Pôle hyper-proximité	449	16	20	18	17
Communes hors pôles	557	13	34	16	28
Total	2549		107		90

Objectif (2.3.3) : Inscrire les opérations habitat dans une démarche AEU (Approche environnementale de l'urbanisme)

ORIENTATION 2.4 (Habitat) : Asseoir le dynamisme démographique et économique sur les pôles

Le PLH-PDU-PCAET s'inscrit dans le prolongement du SCOT, et cherche à traduire concrètement les grands principes définis. Ainsi, la démarche traduit la forte ambition de développement portée par l'agglomération.



Source : SCOT (schéma de cohérence territoriale) , DOO (document d'orientation et d'objectifs)

De plus, la démarche porte et traduit un modèle d'aménagement du territoire équilibré et efficace, mettant l'accent sur les polarités pour qu'elles jouent pleinement un rôle de locomotive du développement. Ce modèle d'aménagement permet en outre d'agir concrètement sur la limitation des déplacements et sur la lutte contre le changement climatique. Enfin, il est cohérent avec les objectifs de développement numérique, la transition numérique étant considérée par Saint-Lô Agglo comme un enjeu

fondamental et crucial pour son devenir. Aussi agit-elle de manière très active sur le sujet. Mais la réussite de cette transition suppose des réseaux très haut débit, qui ne peuvent se déployer efficacement que dans les zones présentant une certaine densité urbaine.

Ainsi, ce modèle d'aménagement, efficace et durable, se décline tout particulièrement dans la manière d'envisager la répartition de la production nouvelle de logements, et dans l'attention portée à la vitalité du tissu urbain existant.

Cette orientation se décline en 3 objectifs :

Objectif (2.4.1) : Répartir de manière équilibrée la production de logements entre les communes :

Le PLH définit un objectif de production de 425 logements par an, soit 2 550 logements sur la période des 6 années du PLH, ce qui représente un effort de construction de 7,5% par rapport au nombre de résidences principales actuel.

Mais plus que le volume global de production (qui dépendra notamment de l'activité des opérateurs et du marché), l'effort est surtout porté sur le rééquilibrage territorial.

Ainsi, la répartition de la production de logements entre communes répond aux orientations du SCOT et aux souhaits de l'agglomération comme de l'ensemble des partenaires.

Elle vise les objectifs suivants :

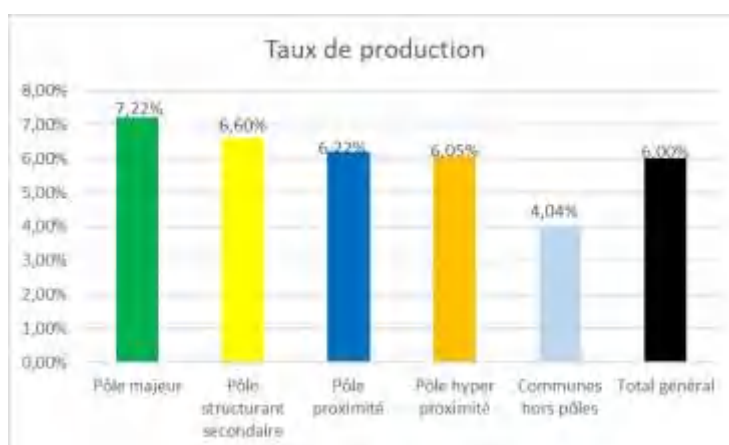
- affirmer un réseau constitué de bourgs structurants, en relais de l'agglomération de Saint-Lô,
- développer les fonctions proprement urbaines de l'agglomération saint-loise et ré-initier le développement démographique de Saint-Lô,
- permettre un développement modéré de l'habitat dans les autres bourgs et villages du territoire.

La déclinaison territoriale des objectifs s'appuie donc sur trois critères principaux qui sont :

Premier critère de répartition : le renforcement des pôles (2 050 logements)

Pour cela, Saint-Lô Agglo a fait le choix d'un scénario s'appuyant sur des objectifs différenciés par type de communes (et non l'application homogène du taux moyen de 6%).

Ainsi, un « taux de production » a été défini par type de commune :



Cette logique permet tout à la fois de cibler prioritairement le développement résidentiel sur les communes pôles tout en permettant le renouvellement démographique des communes rurales.

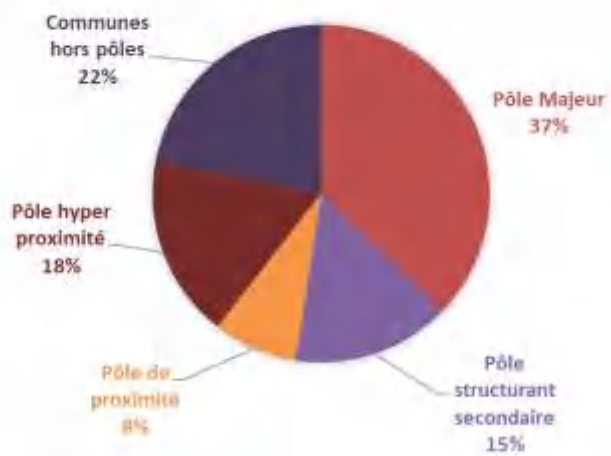
Second critère de répartition : un rééquilibrage au profit des communes dotées de services (500 logements)

Ce critère a pour finalité de consolider l'offre de services en milieu rural en renforçant le maillage urbain de proximité. Une seconde répartition de 500 logements est ainsi intervenue auprès des communes dotées des équipements et services suivants : médecin/pharmacien, dentiste/paramédical/infirmier, commerces alimentaires, équipements scolaires.

Troisième critère : prendre en compte le besoin en développement des communes rurales

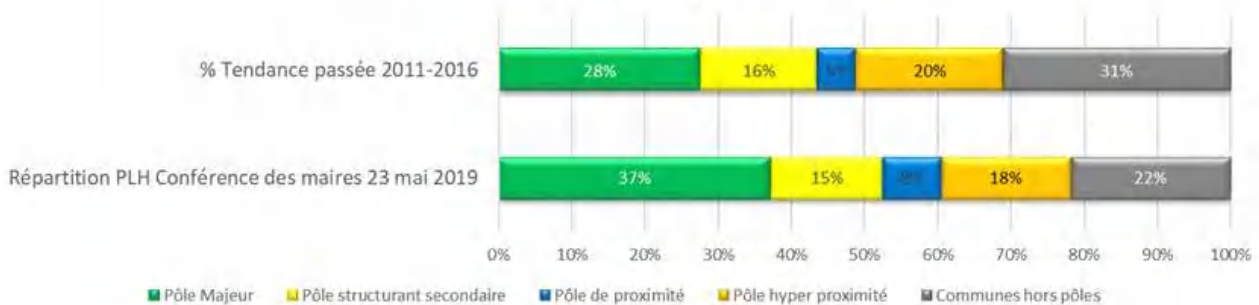
Enfin des ajustements sont intervenus sur la répartition du premier et du second critère (car le volume de logements reste identique) afin d'atteindre un seuil d'opérationnalité dans les communes rurales (hors communes nouvelles). Ainsi, un écrêtement sur les objectifs de certaines communes (Saint-Lô, Agneaux, Condé-sur-Vire, Marigny, Saint-Amand et Torigny-les-Villes) a été appliqué afin de majorer les objectifs des communes rurales hors communes nouvelles de 5 logements.

OBJECTIF DE RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR PÔLE DU SCOT



Cette répartition constitue une inversion de tendance par rapport à la période précédente, qui avait vu une part plus importante de la construction dans les communes rurales par rapport au pôle majeur. Pour la période 2020-2025, les communes du pôle majeur ont vocation à assurer 37% de la production globale, contre 28% précédemment. Les pôles de proximité et d'hyper-proximité sont quant à eux confortés dans leur rôle de piliers de la vitalité de l'espace rural.

Mise en perspective du projet de répartition avec la tendance passée* (2011-2016)



*Source Sit@del : Nombre de permis démarrés

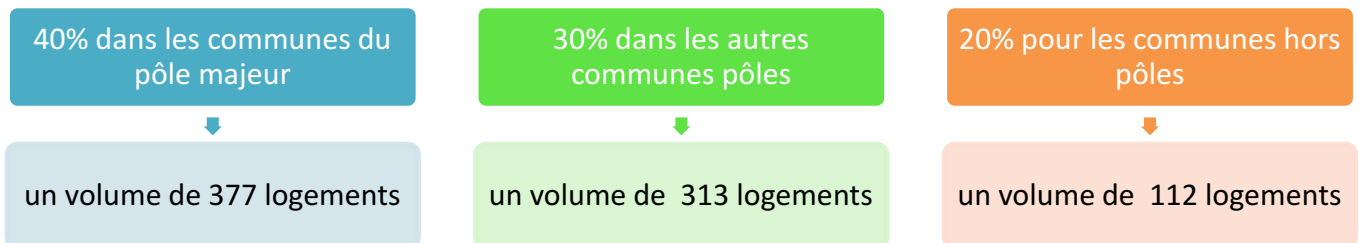
Ces chiffres sont détaillés par commune ci-dessous. Ils pourront être ajustés dans le cadre du PLUI.

Répartition des objectifs de logements par commune 2020-2025

Secteurs SCOT	Libellé géographique (Avec Communes Nouvelles)	Libellé géographique (Communes Historiques)	Total objectifs logements 2020-2025
Communes hors pôles	BOURGVALLEES	Gourfaleur	77
Communes hors pôles		La Mancellière-sur-Vire	
Communes hors pôles		Le Mesnil-Herman	
Communes hors pôles		Saint-Romphaire	
Pôle d'hyper proximité		Saint-Samson-de-Bonfossé	
Communes hors pôles		Soulles	
Pôle de proximité	CANISY	Canisy	57
Communes hors pôles		Saint-Ébremond-de-Bonfossé	
Pôle structurant secondaire	CONDE-SUR-VIRE	Condé-sur-Vire	148
Communes hors pôles		Le Mesnil-Racault	
Communes hors pôles		Troisgots	
Communes hors pôles	MARIGNY-LE-LOZON	Lozon	95
Pôle structurant secondaire		Marigny	
Communes hors pôles	MOYON VILLAGES	Chevry	53
Communes hors pôles		Le Mesnil-Opac	
Pôle d'hyper proximité		Moyon	
Communes hors pôles	PONT-HEBERT	Le Hommet-d'Arthenay	90
Pôle d'hyper proximité		Pont-Hébert	
Communes hors pôles	REMILLY-LES-MARAIS	Le Mesnil-Vigot	35
Communes hors pôles		Les Champs-de-Losque	
Pôle d'hyper proximité		Remilly-sur-Lozon	
Communes hors pôles	SAINT-AMAND VILLAGES	Placy-Montaigu	57
Pôle structurant secondaire		Saint-Amand	
Communes hors pôles	SAINT-JEAN-D'ELLE	Notre-Dame-d'Elle	72
Communes hors pôles		Précorsin	
Communes hors pôles		Rouxville	
Pôle d'hyper proximité		Saint-Jean-des-Baisants	
Communes hors pôles		Vidouville	
Communes hors pôles	TESSY-BOCAGE	Fervaches	86
Communes hors pôles		Pont-Farcy	
Pôle de proximité		Tessy-sur-Vire	
Pôle d'hyper proximité	THEREVAL	Hébécroton	58
Communes hors pôles		La Chapelle-en-Juger	
Communes hors pôles	TORIGNY-LES-VILLES	Brectouville	148
Communes hors pôles		Giéville	
Pôle d'hyper proximité		Guilberville	
Pôle structurant secondaire		Torigni-sur-Vire	
Pôle majeur	/	Agneaux	176
Communes hors pôles	/	Airel	14
Communes hors pôles	/	Amigny	7
Pôle majeur	/	Baudre	15
Communes hors pôles	/	Beaucoudray	8
Communes hors pôles	/	Bérigny	12
Communes hors pôles	/	Beuvrigny	7
Communes hors pôles	/	Biéville	8
Communes hors pôles	/	Carantilly	16
Communes hors pôles	/	Cavigny	9
Pôle d'hyper proximité	/	Cerisy-la-Forêt	39
Communes hors pôles	/	Couvains	12
Communes hors pôles	/	Dangy	16
Communes hors pôles	/	Domjean	22
Communes hors pôles	/	Fourneaux	7
Communes hors pôles	/	Gouvets	10
Communes hors pôles	/	Graignes-Mesnil-Angot	17
Pôle majeur	/	La Barre-de-Semilly	29
Communes hors pôles	/	La Luzerne	6
Pôle d'hyper proximité	/	La Meauffe	27
Communes hors pôles	/	Lamberville	8
Communes hors pôles	/	Le Désert	13
Communes hors pôles	/	Le Lorey	15
Communes hors pôles	/	Le Mesnil-Amey	9
Communes hors pôles	/	Le Mesnil-Rouxelin	13
Communes hors pôles	/	Le Mesnil-Véron	7
Communes hors pôles	/	Le Mesnil-Eury	8
Communes hors pôles	/	Le Perron	8
Communes hors pôles	/	Montrabot	6
Communes hors pôles	/	Montreuil-sur-Lozon	10
Pôle de proximité	/	Moon-sur-Elle	23
Communes hors pôles	/	Quibou	20
Pôle d'hyper proximité	/	Rampan	6
Communes hors pôles	/	Saint-André-de-l'Épine	14
Pôle de proximité	/	Saint-Clair-sur-Elle	40
Communes hors pôles	/	Sainte-Suzanne-sur-Vire	15
Pôle d'hyper proximité	/	Saint-Fromond	32
Communes hors pôles	/	Saint-Georges-d'Elle	12
Pôle majeur	/	Saint-Georges-Montcocq	26
Communes hors pôles	/	Saint-Germain-d'Elle	9
Pôle d'hyper proximité	/	Saint-Gilles	22
Pôle de proximité	/	Saint-Jean-de-Daye	28
Communes hors pôles	/	Saint-Jean-de-Savigny	11
Pôle majeur	/	Saint-Lô	702
Communes hors pôles	/	Saint-Louet-sur-Vire	8
Communes hors pôles	/	Saint-Martin-de-Bonfossé	14
Communes hors pôles	/	Saint-Pierre-de-Semilly	12
Communes hors pôles	/	Saint-Vigor-des-Monts	10
Communes hors pôles	/	Villiers-Fossard	15

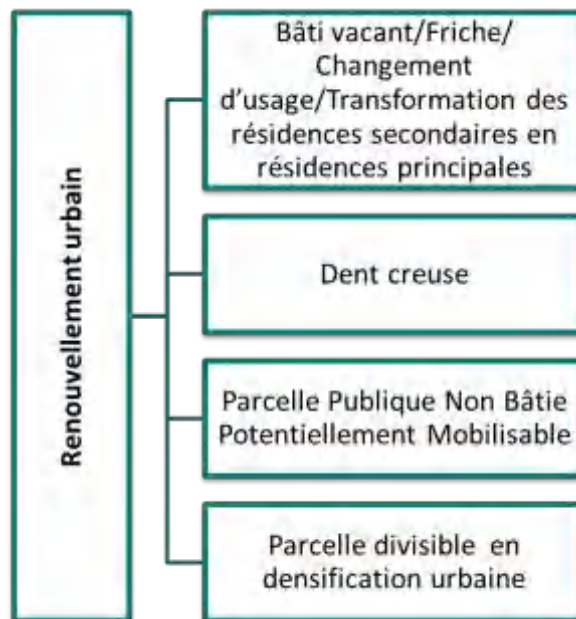
Objectif (2.4.2) : Au sein des communes, optimiser le tissu urbain existant et favoriser le renouvellement urbain en développant des modèles adaptés au territoire (et accompagnés par une desserte numérique performante).

Sur la période 2020-2025, la part de la production de logement en renouvellement urbain (cf. descriptif ci-dessous) sera a minima de :



Ces objectifs de renouvellement urbain sont fixés à l'échelle du pôle et non des communes. Dans le cadre de la territorialisation des objectifs de logements, le programme d'action du PLH mentionne, à titre indicatif, une estimation du nombre de logements à produire en renouvellement urbain qui sera ajustée au regard de la faisabilité des opérations.

Typologie de foncier et d'immobilier prise en compte dans le renouvellement urbain :



Objectif (2.4.3) : Soutenir les équipements et activités économique locales sur le territoire (commerce de proximité, artisanats,...)

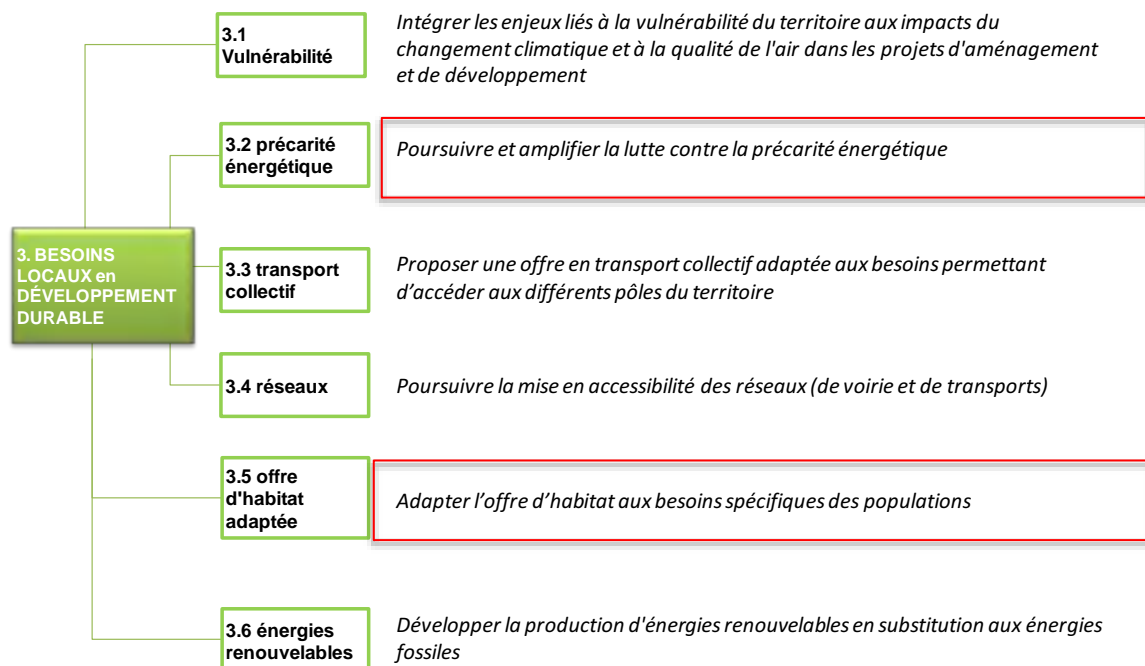


Axe 3 : Satisfaire les besoins locaux dans une logique de développement durable du territoire

Le diagnostic a pointé différents types de besoins, en matière d'habitat, de déplacements, ...

Pour satisfaire ces besoins, le PLH-PDU-PCAET prend le parti d'une approche durable, c'est-à-dire permettant de répondre aux besoins à court et long termes et croisant les dimensions sociales, environnementales et économiques.

Cet axe se décline et trouve une résonance concrète dans chacun des plans thématiques. Il se décline en 6 orientations.



ORIENTATION 3.2 (Habitat) : Poursuivre et amplifier la lutte contre la précarité énergétique

Avec un parc privé ancien et un revenu médian mensuel inférieur de plus de 8 % à celui de la France métropolitaine, la précarité énergétique touche de nombreux habitants de la Manche et du territoire de Saint-Lô Agglo.

Un ménage est considéré en précarité énergétique lorsqu'il consacre plus de 10 % de ses revenus aux dépenses énergétiques de son logement.

1 640 logements sont en catégorie cadastrale 7 ou 8, soit 4% du parc, et 30% du parc locatif social est étiqueté E, F ou G selon le DPE. D'autre part, 28% des ménages ont des revenus très modestes (revenus inférieurs à 60% des plafond d'éligibilité au logement HLM). De plus, plus de 200 ménages ont bénéficié d'aides du FSL (fonds de solidarité pour le logement) pour le paiement des charges d'énergie. Ces indicateurs reflètent la problématique de la précarité énergétique en matière d'habitat sur le territoire.

Face à l'urgence de lutter contre la précarité énergétique, l'Etat mène actuellement une politique forte, à travers le programme « habiter mieux ». Le Département de la Manche intervient également à ce sujet dans le cadre du programme d'intérêt général (PIG) 2017-2020 de lutte contre la précarité énergétique.

Contrairement aux idées reçues, la précarité énergétique ne concerne pas uniquement les dépenses liées aux consommations d'énergie des logements, mais également celles liées aux déplacements des ménages.

Afin de répondre aux besoins de mobilité des ménages vulnérables leur facilitant l'accès à l'emploi, aux services et équipements du territoire, la collectivité entend promouvoir les initiatives locales existantes comme Mobilités Emploi Services, ou le « transport solidaire », déjà présent sur le territoire. Elle pourra communiquer et sensibiliser à d'autres pratiques en proposant le développement des réseaux d'entraide pour accroître la pratique du covoiturage de proximité par exemple. L'appui des acteurs de l'action sociale, économique et solidaire sont indispensables pour offrir des services les plus adaptés à ces publics et la collectivité pourra en être le relais.

Le PLH-PDU-PCAET souhaite ainsi poursuivre les efforts entrepris pour lutter contre la précarité énergétique dans l'habitat et les déplacements.

Cette orientation se décline en un objectif :

Objectif (3.2.1) : Accompagner les ménages en situation de précarité énergétique (logement/déplacement) :

- en relayant les initiatives locales (covoiturage solidaire, plateforme mobilité,...),
- en informant sur les services existants (événements, maison de la mobilité durable,...),
- en résolvant les situations de précarité énergétique (OPAH, actions du CCAS,...).

ORIENTATION 3.5 (Habitat) : Adapter l'offre d'habitat aux besoins spécifiques de la population

Le diagnostic a pointé de nombreuses mutations sociologiques, en particulier une population âgée importante (près de 20.000 personnes âgées de 60 ans ou plus), qui augmente (+31% en 14 ans) et qui va encore progresser dans les prochaines années. Plus encore que d'autres générations, cette population est très hétérogène, en termes de niveau de revenu, d'état de santé, de degré d'autonomie, ... et nécessite donc une pluralité de réponses, permettant la réalisation de parcours résidentiels seniors. A ce titre, le PLH-PDU-PCAET souhaite mettre l'accent sur deux priorités : le maintien à domicile et le développement d'offres dédiées, intermédiaires entre le domicile et la structure médicalisée.

Inversement, le territoire peine à retenir et accueillir de nouvelles générations (12.500 personnes de 15-29 ans, soit 9,4% de la population), malgré une dynamique d'emploi positive. Au-delà, les acteurs locaux pointent une carence d'offre d'habitat à destination des jeunes en dehors de Saint-Lô, en particulier pour satisfaire les besoins des entreprises. Si des offres ont pu se développer récemment, ou sont en cours, sur certains pôles économiques identifiés par le SCOT, ce déploiement reste à poursuivre sur les pôles de Saint-Jean-de-Daye, Marigny, Condé/Saint-Amand/Torigny et sur Guilberville.

Par ailleurs, le diagnostic a pointé une offre plutôt satisfaisante à destination des publics en difficultés, mais des enjeux spécifiques concernant les personnes souffrant de troubles psychiques, bailleurs et communes se sentant démunis pour répondre à leurs besoins d'accompagnement. Le PLH-PDU-PCAET se saisit de cette problématique pour travailler avec les partenaires sur les réponses à apporter.

Enfin, réglementairement, le PLH doit prévoir « les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ». Sur le territoire de Saint-Lô Agglo, les acteurs ont identifié différentes problématiques auxquelles le PLH-PDU-PCAET aura à répondre dans sa phase de mise en œuvre : une aire d'accueil qui ne répond plus aux attentes des gens du voyage, des stationnements illicites récurrents, des besoins pour les grands passages qui restent insatisfaits, une forte carence d'accompagnement social (notamment scolaire).

Cette orientation se décline en cinq objectifs :

Objectif (3.5.1) : Permettre le maintien à domicile des personnes âgées –personnes handicapées

Objectif (3.5.2) : Poursuivre/amplifier le développement des offres nouvelles dédiées à proximité des services, en complément de la politique de maintien à domicile, afin d’offrir aux personnes âgées de réelles possibilités de parcours résidentiel, grâce à un panel d’offres complémentaires.

La réponse aux besoins des seniors en matière d’habitat est appréhendée d’une part, par le prisme de l’adaptation des logements occupés par le troisième et quatrième âges et d’autre part, le développement d’une offre nouvelle privilégiée en centre-bourg à proximité des équipements et services médicaux. La question du lien social est également privilégiée via la création d’espaces de convivialité dans les résidences existantes.

Objectif (3.5.3) : Permettre l’accueil de jeunes stagiaires et apprentis, notamment par les entreprises rurales : étoffer l’offre d’habitat à destination des jeunes dans les petits pôles

L’apprentissage concourt à consolider le maillage économique du territoire. Il est donc important de développer une offre de logement dédiée aux jeunes en début de parcours professionnel. Le développement d’une offre nouvelle de logement sera privilégiée dans les secteurs en déficit d’offre (en dehors de Canisy, Saint-Clair-sur-Elle, Tessy-sur-Vire et Moyon).

Objectif (3.5.4) : Répondre aux besoins des personnes souffrant de troubles psychiques : organiser une offre adaptée, accompagnée

Cet objectif passe par l’amélioration de la coordination entre communes - travailleurs sociaux - bailleurs pour la prise en charge et l’accompagnement vers et dans le logement.

Objectif (3.5.5) : Gens du voyage : répondre aux besoins du territoire et aux obligations réglementaires

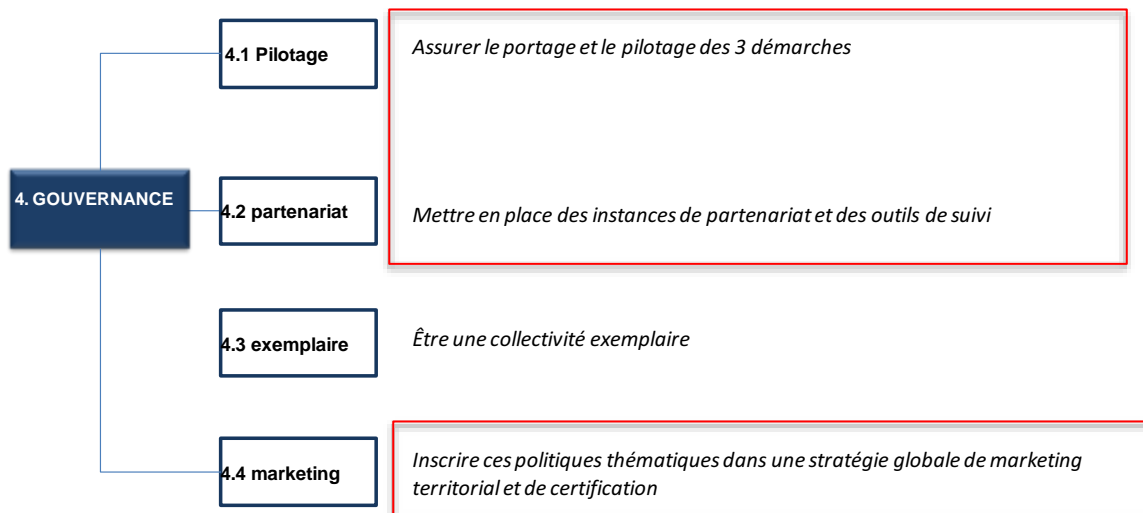
Il s’agira d’engager la rénovation de l’aire d’accueil des gens du voyage située à Saint-Lô dont les études de maîtrise d’œuvre sont en cours. Une réflexion est également engagée pour la création de terrains familiaux destinés à accueillir des familles issues de la communauté des gens du voyage dont le mode de vie s’orienterait vers une sédentarisation.



Axe 4 : Mettre en place une gouvernance à la hauteur des enjeux

L'élaboration du PLH-PDU-PCAET constitue une nouvelle étape dans l'intégration des politiques intercommunales de Saint-Lô Agglo. Cette démarche a été l'occasion de fédérer les acteurs, et avant tout les élus, de renforcer les liens, de fonder le projet commun de collaboration, et la feuille de route en termes d'organisation et d'aménagement du territoire. L'agglomération doit saisir cette opportunité pour asseoir la pertinence et la légitimité du groupement. Ainsi, l'ambitieux projet de Saint-Lô Agglo de mener de manière concomitante et totalement imbriquée, les trois projets structurants que sont le PLH, le PDU et le PCAET, nécessite la mise en place d'une gouvernance particulière à la hauteur des enjeux pour la phase de mise en œuvre.

Cet axe stratégique se décline en quatre orientations :



ORIENTATION 4.1. : Assurer le portage et le pilotage du PLH

L'une des conditions majeures de réussite du PLH concerne ainsi le dispositif de pilotage, de suivi et d'animation. La stratégie décidée par Saint-Lô Agglo ne pourra se mettre en œuvre que si l'organisation collective de l'ensemble des acteurs et les moyens financiers et d'ingénierie mobilisés sont adaptés. Il doit, tout à la fois, conforter la transversalité et les synergies entre les trois plans, tout en respectant les particularités propres à chaque plan (notamment du point de vue réglementaire, telle que la nécessité d'effectuer un bilan annuel et triennal du PLH, ...).

Cette gouvernance doit être organisée à plusieurs échelles :

- au sein de l'agglomération, entre élus et entre services en charge des différents dossiers, en articulation avec les autres politiques développées par l'agglomération (économie, culture, services, ...) : pour chaque action, identification d'un chef de projet et, si besoin, constitution d'un groupe de travail, consolidation du couple de référence « vice président – référent de plan », mise en œuvre d'une conduite de projets en lien avec la politique intégrée, poursuite de l'équipe projet 3P, ...
- entre l'agglomération et les communes, comme acteur primordial de la mise en œuvre des politiques et des trois plans, par l'instauration d'une réunion annuelle de l'agglomération avec l'ensemble des communes pour faire le point sur la mise en œuvre de chaque plan,

- entre l'agglomération et les partenaires institutionnels et éventuels co-financeurs, par l'animation des acteurs et éventuellement la formalisation de partenariats,
- entre l'agglomération et les acteurs des trois plans, qui peuvent contribuer à relayer et à mettre en œuvre les politiques définies par l'agglomération, via la réunion du comité de suivi.

La gouvernance se déclinera à la fois dans des outils de pilotage et des outils de suivi-animation-évaluation. En effet, l'engagement de ces politiques, nouvelles pour l'agglomération, nécessite de disposer des moyens (humains et financiers) adéquats pour leur mise en œuvre et l'atteinte des objectifs. L'intérêt sera aussi bien entendu de mesurer les effets de ces nouvelles politiques : impacts directs (réhabilitation de logements, ...) mais aussi indirects (par exemple, activité économique générée par l'investissement porté par l'agglomération : montant des travaux induits par les subventions apportées par l'agglomération, ...).

Cette orientation se décline en un objectif :

Objectif (4.1.1) : Créer les conditions nécessaires à la réussite des démarches :

- **appropriation et positionnement des élus sur les objectifs à atteindre,**
- **moyens techniques et financiers appropriés, réflexion multi critères (énergie, eau, qualité de l'air,...).**

ORIENTATION 4.2.5 (Habitat) : Mettre en place des instances de partenariat et des outils de suivi

La mise en œuvre des nouvelles politiques de la communauté d'agglomération prend appui sur une forte collaboration avec les partenaires des différentes thématiques. La démarche d'élaboration du PLH a déjà permis d'initier de nouveaux partenariats. Il s'agit désormais de les consolider, et d'en définir plus précisément les contours :

- qui pilote, qui participe ?
- qui intervient, comment, et à quel moment ?
- à qui rend-on des comptes ? : qui informer, quand, comment ?

Chaque projet, chaque action devra ainsi faire l'objet d'un tableau de bord sur ces différents aspects, et éventuellement d'un groupe de travail spécifique.

De plus, l'observatoire de l'habitat et du foncier devra apporter une lecture des impacts des politiques menées. Il ne doit pas seulement avoir une fonction de connaissance. L'enjeu consiste à créer un dispositif d'observation qui soit aussi un outil d'aide à la décision pour le PLH. L'objectif est d'élaborer un tableau de bord d'une dizaine / vingtaine d'indicateurs permettant de mesurer les évolutions du contexte et les impacts de la politique de l'habitat.

De manière plus spécifique, Saint-Lô Agglo aura aussi à mettre en place des instances et outils réglementaires auxquels elle est soumise. Elle aura notamment à créer une conférence intercommunale du logement (CIL), en application de la loi « égalité & citoyenneté » qui positionne les EPCI en charge de la gouvernance de la politique des attributions. Cette conférence devra élaborer des orientations sur les attributions qui seront soumises à l'approbation du préfet et du président de l'EPCI. Ces orientations constituent le document stratégique, support de la politique intercommunale des attributions, formalisée dans une convention. La conférence est associée au suivi de la mise en œuvre de la convention d'attribution et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des

demandeurs. Elle peut formuler des propositions en matière de création d'offres de logements adaptés et d'accompagnement des personnes.

Cette orientation se décline en un objectif :

Objectif (4.2.1) : Mettre en place les instances et outils réglementaires : CIL et son programme de travail

- créer les outils de suivi : observatoires de l'habitat, du foncier, de l'énergie et des déplacements, tableaux de bord, fiches communales,
- instaurer des temps de travail et d'échanges réciproques avec les partenaires mobilisés sur les politiques locales, pour recueillir leurs point de vue et faire partager les objectifs de Saint-Lô Agglo,
- intégrer le secteur économique dans les politiques locales : associer à l'élaboration et faire bénéficier de leur mise en œuvre,
- mettre en place un processus de suivi et d'évaluation des démarches.

ORIENTATION 4.4. (Habitat) : Inscrire le PLH dans une stratégie globale de marketing territorial et de certification

Le développement de l'attractivité du territoire, pour attirer de nouveaux habitants, condition indispensable de son développement, nécessite une approche globale intégrant l'habitat, le commerce, l'activité économique, le cadre de vie... qui se traduira dans une stratégie active et volontariste de marketing territorial. Elle s'appuiera tout à la fois sur l'ensemble des composantes de ce qu'offre le territoire, de ses atouts. Soutenir l'expérimentation de nouveaux modes d'habitat et d'habiter pour créer la vitrine d'un territoire dynamique, qui innove avec ses habitants, constituera notamment un des leviers d'attractivité.

Toujours dans l'objectif de renforcer son attractivité et la visibilité de l'action publique, la communauté d'agglomération pourra s'engager dans une démarche de certification, relevant d'une démarche qualité. L'idée est de moderniser les relations avec les usagers et d'améliorer la qualité des services rendus (cf. certification ISO 9001, label Marianne, ...).

Cette orientation se décline en un objectif :

Objectif (4.4.1) : Intégrer les résultats des trois études dans une campagne de communication autour des atouts du territoire pour mettre en avant l'attractivité et la qualité de vie



CÉRUR_

écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

1 rue Michel Gérard
35200 Rennes

Tél.33 (0)2 99 50 70 22

Fax. 33 (0)2 99 53 13 60

cerur@cerur-reflex.org

www.cerur-reflex.org