

Communauté de Communes d'Avranches

Programme
Local de
l'Habitat
2008-2013

Evaluation annuelle
Année 2009

Document de synthèse



Communauté de Communes d'Avranches

RAPPELS

L'étude pour le Programme Local de l'Habitat a été lancée fin 2005. Le document final a été approuvé le 20 octobre 2007. Les statuts de la Communauté de Communes d'Avranches ont été modifiés le 26/01/2008 afin d'intégrer la compétence.

Le Programme Local de l'Habitat a fait l'objet d'une modification en 2009, afin d'y intégrer le dispositif « Pass-foncier/maison à 15€/jour », en complément des autres dispositifs.

La Communauté de Communes d'Avranches a retenu pour son Programme Local de l'Habitat les sept orientations suivantes, qui sont déclinées en un total de 17 actions pour une politique de l'habitat dynamique :

↳ **Orientation n°1** : Conforter l'attractivité du territoire par une production diversifiée de logements dans une gestion raisonnée et maîtrisée du territoire

↳ **Orientation n°2** : Renouveler et diversifier l'offre d'habitat à vocation sociale et intermédiaire dans une logique d'aménagement du territoire

↳ **Orientation n°3** : Développer un parc de logements et d'hébergements adapté aux besoins des populations spécifiques

↳ **Orientation n°4** : Requalifier le parc privé ancien

↳ **Orientation n°5** : Promouvoir un habitat durable

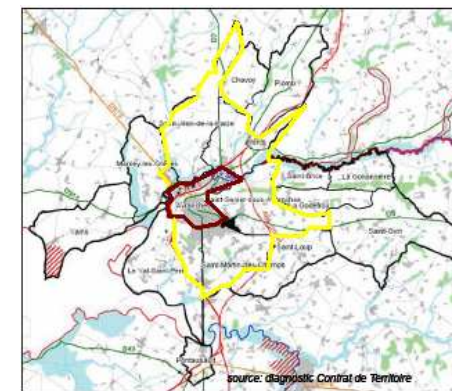
↳ **Orientation n°6** : Mettre en place les services nécessaires au développement résidentiel de la Communauté de Communes d'Avranches

↳ **Orientation n°7** : Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat

Le territoire a été décomposé en secteurs, en fonction des objectifs à atteindre :

- 3 secteurs pour la mixité (ville-centre, communes périurbaines, communes rurales)

- 3 secteurs pour la densité (secteur urbain, secteurs périurbains, secteurs ruraux et littoraux)



Ce document est une synthèse de l'évaluation annuelle : elle porte sur 5 grandes orientations.

Orientation n°1 : Conforter l'attractivité du territoire par une production diversifiée de logements dans une gestion raisonnée et maîtrisée du territoire

Une production globale en deçà des objectifs du P.L.H.

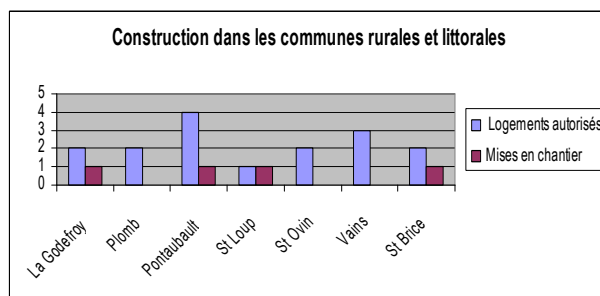
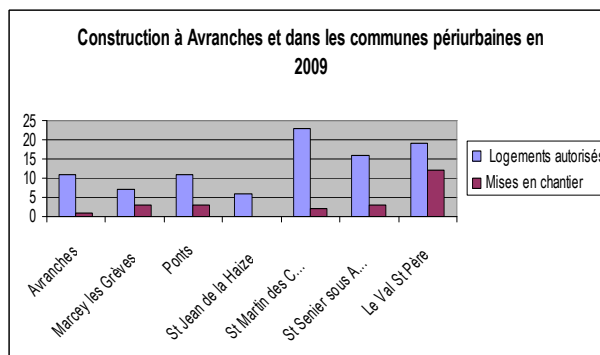
Le rythme annuel de production de logements neufs est en deçà des objectifs du P.L.H., fixés à 170 logements par an. 106 logements, soit **62% des objectifs fixés**, ont été produits en 2009¹. 91 logements ont été produits en construction neuve.

	Production totale de logements (autorisations)		Offre locative aidée	
	Objectif du PLH	Taux de réalisation	Objectif du PLH	Taux de réalisation
2008	170	82%	25	0%
2009	170	62%	40	100%

Une activité de production essentiellement dans les communes périurbaines, en logements individuels

Parmi les logements autorisés, la part du collectif, qui s'était accrue depuis quelques années pour représenter 30% des logements autorisés en 2008, a fortement diminué et a repris le niveau de 2004 (8%). En 2009, sur les 106 logements

autorisés, 97 l'ont été en individuel (pur et groupé). 30 logements autorisés en 2009 ont été mis en chantier la même année. Il s'agit principalement de la construction de **logements individuels**, dans un **lotissement** (54%).

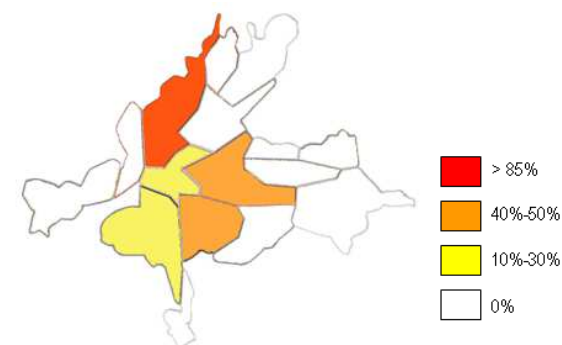


Source : communes

NB : « mises en chantier » et autorisations la même année (2009)

En 2008 et 2009, la production de logements aidés a permis de maintenir une activité de production de logement forte

Part des autorisations de logements publics aidés dans les autorisations totales de logements (par commune)



Source : communes

¹ Source : PC accordés

En 2009, une consommation du foncier supérieure aux objectifs du P.L.H.

En 2009, la **superficie² constatée sur les permis de construire est globalement supérieure aux objectifs du P.L.H.**

Secteurs	Objectifs du P.L.H.	Superficie moyenne constatée	Superficie moyenne constatée pour les PC individuels neufs
Avranches	375 m ²	372 m ²	695 m ²
Communes périurbaines	540 m ²	771m ²	763m ²
Communes rurales et littorales	1000 m ²	2135 m ²	1762m ²

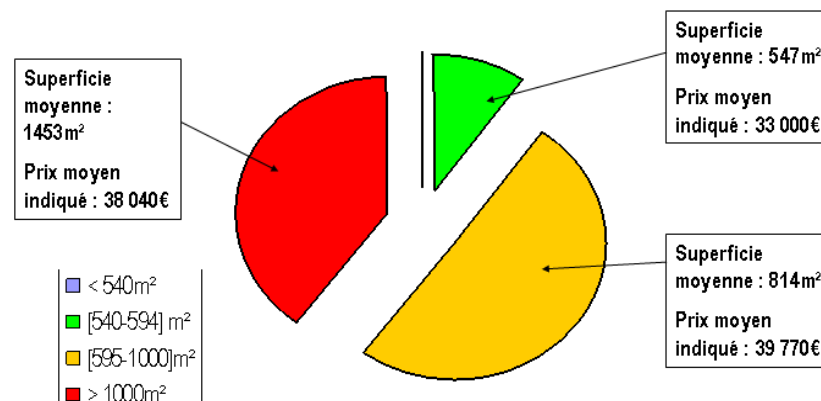
Source : communes

Par ailleurs, la superficie moyenne constatée dans les PC situés dans des lotissements est de 781m² dans les communes périurbaines (tous secteurs).

Une consommation foncière qui tendrait à s'accroître à court terme

Dans les communes périurbaines disposant d'un droit de préemption, la superficie moyenne des **terrains à construire proposés à la vente³** est de **1 043m²** [547m²-2 323m²] et le prix moyen proposé est de **38 401€** [23 000€-44 400€].

En 2009, la répartition par superficie des terrains à construire proposés à la vente est la suivante :



Source : communes

Pour rappel, l'objectif de superficie moyenne des terrains en zone périurbaine est de 540m² dans le P.L.H., 594m² pour les maisons à 15€/jour.

² Superficies corrigées : hors exploitations agricoles

³ Retenu : tous les terrains <2500m² et situés dans une zone où la densité « secteur périurbain » s'applique

Orientation n°2 : Renouveler et diversifier l'offre d'habitat à vocation sociale et intermédiaire dans une logique d'aménagement du territoire

Les demandeurs dans les communes périurbaines

Dans les communes périurbaines (là où se concentre l'effort de production), on peut dégager un « profil type » des demandeurs : un ménage de 2 personnes, avec une situation professionnelle stable pour le principal demandeur (CDI), et qui recherche un T3. Les ressources du ménage sont faibles.

- 90% des demandeurs souhaitent un **logement individuel**
- 55% souhaitent intégrer un **T3**, 34% un **T4**, 7% un T5, 4% un T2.
- 45% des ménages demandeurs sont composés de 2 personnes, 21% d'une personne, 17% de 3 personnes, 17% de 4 personnes et plus
- 69% des demandeurs (principal demandeur) sont en **CDI**, 17% à la retraite, 10% en chômage indemnisé ou RSA
- **78% des demandeurs ont des ressources < PLUS :**
 - 26% des demandeurs a des ressources <PLAI,
 - 52% des demandeurs a des ressources entre PLUS et PLAI
- 30% de demandeurs dans au moins 2 communes différentes

Une production de logements publics aidés dynamique

Quatre opérations de production nouvelle de logements ont obtenu l'agrément de l'Etat en 2009. Elles sont principalement situées dans les communes périurbaines :

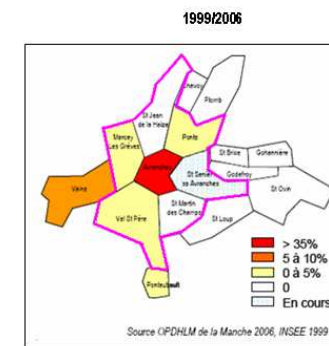
- 10 logements, rue des Orchidées à St Senier sous Avranches
- 6 logements, Le Presbytère à St Jean de La Haize
- 18 logements, Le Chêne à St Martin des Champs
- 6 logements, La Poste à Avranches

La typologie de ces logements nouveaux est répartie comme suit : 22% T2, 52% T3, 25% T4. Elle correspond globalement à la demande exprimée.

En 2009, on observe une « **montée en puissance** » de la programmation de **logements aidés**, qui va se **poursuivre en 2010** (70 logements nouveaux prévus à la programmation). Cependant, **dès 2011, on pourrait assister à un net essoufflement** : seulement une opération de 4 logements est prévue.

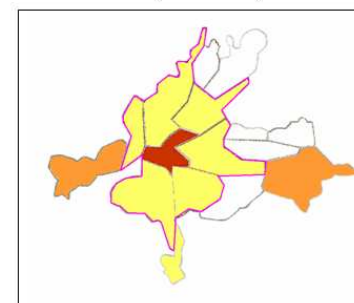
L'objectif de meilleure répartition territoriale de logement public aidé à l'oeuvre

Part du parc social dans l'ensemble des résidences principales (hors accession aidée)



Extrait du diagnostic de P.L.H.

2009 (Permis accordés)



Source : permis accordés

La modification du P.L.H. pour y introduire le dispositif « maison à 15€/jour »

L'introduction du dispositif d'accession à la propriété « ma maison pour 15€ par jour » a été définitivement adoptée lors du Conseil Communautaire du 21 février 2009.

Il a été fait le choix de ne pas trop modifier les engagements financiers de la Communauté de Communes d'Avranches. Aussi, l'aide plancher obligatoire est partagée par la commune et la Communauté de Communes. C'est pourquoi seules participent au dispositif les communes volontaires, c'est-à-dire Avranches, La Gohannière, Marcey les Grèves, Plomb, Pontaubault, St Jean de La Haize, St Martine des Champs, St Ovin, St Senier sous Avranches, Vains et Le Val St Père.

L'instruction des dossiers est confiée au CIL de la Manche, le principal interlocuteur des accédants à la propriété. Après avis du CIL, le dossier est examiné parallèlement par le Comité Technique de la Communauté de Communes et la commune.



Maison à 15€/jour : le choix de la performance thermique

Les opérations doivent être réalisées par des constructeurs signataires de la charte « maison pour 15€/jour » et situées dans les communes qui participent au dispositif.

Pour qu'une opération soit aidée par la Communauté de Communes, il est nécessaire

- que le logement, quelque soit sa nature ou sa typologie, ait une consommation énergétique inférieure de 10% à la réglementation thermique en cours (RT 2005), c'est-à-dire un niveau HPE (haute performance énergétique)
- que le logement soit équipé de dispositifs de contrôle de pression et de systèmes économes pour les chasses d'eau
- que le projet (terrain) ait une superficie totale respectant les critères de densité suivants :
Avranches : $\leq 412 \text{ m}^2$; St Martin, St Senier, Le Val St Père agglomération, Marcey les Grèves Pont Gilbert, St Jean : $\leq 594 \text{ m}^2$; Le Val St Père bourg, Marcey bourg, Vains, La Gohannière, Plomb, Pontaubault, St Ovin : $\leq 1100 \text{ m}^2$

Un bilan peu satisfaisant pour l'accession aidée

Comme pour l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, le dispositif « maison à

15€ » est devenu réellement opérationnel juste avant la coupure estivale.

Comme pour un projet d'accession classique, les futurs accédants prennent le temps de réfléchir à leur projet, et très souvent, ne sont pas déterminés sur le choix achat dans l'ancien/construction neuve.

Comme en 2008, il n'y a pas eu d'opération de location-accession (PSLA).

Pour réaliser ces opérations, une demande d'agrément doit être faite aux services de l'Etat (dossier simplifié). La principale difficulté réside dans le fait qu'aucun opérateur, public (HLM) ou privé (promoteur), ne s'engage dans ce dispositif.

En 2009, un seul dossier a été financé, sur le nouveau dispositif mis en place en cours d'année.

	Objectif Programme Local de l'Habitat (globaux)	de 2009	Taux de réalisation de l'objectif
Maison à 15€/jour	67	1	1.5%
PSLA	50	0	0
PTZ déclarés (PC)	-	10	-

Source : communes

Les objectifs globaux semblent difficiles à atteindre.

Orientation n°4 : Requalifier le parc privé ancien

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

La principale action du Programme Local de l'Habitat sur le parc privé existant est la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Celle-ci a débuté en février 2009 et court jusqu'en février 2012. La convention a été conclue avec l'Etat et l'Anah en décembre 2008.

Les animateurs de l'Opération sont l'Arim des Pays Normands (guichet unique) et les 7 Vents du Cotentin pour le volet thermique.

L'Opération a pour objectif l'amélioration de 250 logements sur 3 ans, répartis en 140 logements « propriétaires occupants » et 110 logements « propriétaires bailleurs ». Sur ces 250 logements à améliorer, 25 seront concernés par la résorption d'habitat indigne et 50 par l'adaptation au handicap.

La Communauté de Communes d'Avranches a choisi de mettre l'accent sur l'amélioration du confort thermique de tous les logements aidés et le maintien à domicile dans de bonnes conditions, et de favoriser le développement de logements à loyers encadrés.

Des débuts encourageants

Le premier semestre de l'Opération a permis de mettre en place des actions (partenariats et communication). Les financements sont surtout intervenus à partir de l'automne. Les objectifs sont atteints à 72% pour les propriétaires occupants et 35% pour les propriétaires bailleurs. Il est à noter que 23 dossiers déposés en 2009 sont en cours d'instruction en 2010 (donc non pris en compte).

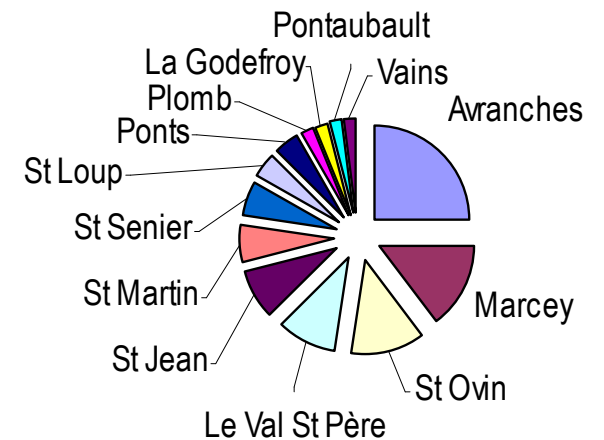
En 2009, les différents partenaires ont engagé les sommes suivantes (subventions ou prêts) : ANAH : 155 052€ ; Communauté de Communes d'Avranches : 3 235.50€ (décalage lié au circuit de financement) ; Conseil Régional de Basse Normandie : 21 657€ (y compris chèque éco travaux) ; Caisses de retraites : 36 075€ (subventions et prêts à taux zéro)



Des propriétaires occupants soucieux du bien être thermique et du maintien à domicile

Les dossiers aidés représentent 72% de l'objectif annuel : 7 logements pour lesquels les travaux sont terminés, 27 logements pour lesquels le financement a été notifié (14 logements dont le dossier est en cours d'instruction à l'ANAH-non pris en compte).

Répartition par commune des dossiers aidés en 2009 (PO)



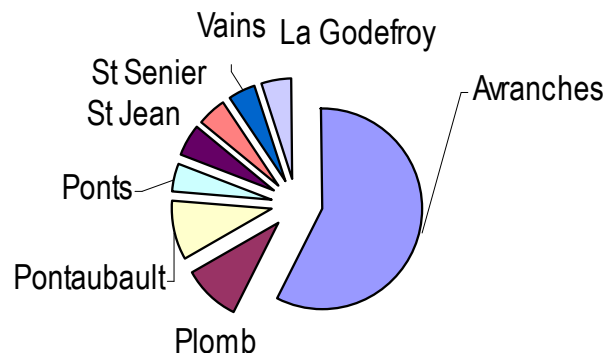
Les logements aidés en 2009 sont principalement occupés par des retraités. Ce sont les travaux qui permettent une réduction de la facture

énergétique (isolation, double vitrage, chauffage) et un maintien à domicile qui ont été aidés en 2009. Le montant moyen des travaux est de 11 606€/logement. Les dossiers aidés en 2009 l'ont été à hauteur de 55% (moyenne) du montant des travaux. Les travaux sont majoritairement réalisés par les entreprises locales.

Un fort engagement pour le conventionnement des loyers de la part des propriétaires bailleurs

Les dossiers aidés en 2009 représentent 35% de l'objectif annuel : 2 logements pour lesquels les travaux sont terminés, 11 logements pour lesquels le financement a été notifié (9 logements dont le dossier est en cours d'instruction à l'ANAH-non pris en compte).

Répartition par commune des dossiers aidés en 2009 (PB)



L'effort fait par les bailleurs pour conventionner le logement est notable : 13 logements auront un loyer dit social, 8 logements auront un loyer dit intermédiaire, 1 logement aura un loyer dit très social. Plusieurs de ces logements vont être remis sur le marché.

Pour les logements destinés à la location, les travaux sont en général plus importants : le montant moyen des travaux est de 34 300€/logement. Le montant des aides varie en fonction du conventionnement appliqué : les dossiers aidés en 2009 l'ont été à hauteur de 45% (moyenne) du montant des travaux.



Une opération exemplaire dans le parc public : la démarche de qualité environnementale à l'œuvre pour 18 logements

L'objectif est la production d'un logement dont le montant des charges liées à l'énergie soit maîtrisé. Les éventuels surcoûts de construction ne doivent pas être prohibitifs pour le bailleur social.

En 2009, une opération de 18 logements locatifs publics (15 PLUS et 3 PLAI) a intégré la démarche de qualité environnementale. L'opérateur a choisi de respecter les cibles suivantes : relation du bâtiment avec son environnement immédiat, choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction, gestion de l'énergie, gestion de l'eau, maintenance, pérennité des performances environnementales, confort visuel, qualité sanitaire des espaces

Il est à noter que les simulations prévoient un niveau de performance énergétique BBC pour les 18 logements (Cepref < 55KWh/m²/an).



Source : simulation Atelier A3, ESH La Rance

Orientation n°5 : Promouvoir un habitat durable

Des conseils dans le parc privé (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)

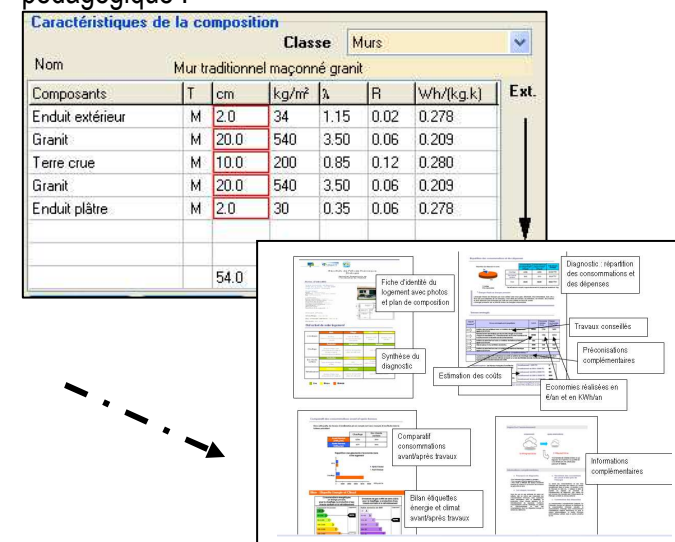
L'un des enjeux de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat porte sur la qualité environnementale des logements aidés. Avant que ce volet ne devienne obligatoire, la Communauté de Communes d'Avranches a mis en place une action innovante avec les 7 Vents du Cotentin.

Au-delà de la sensibilisation des propriétaires aux problèmes énergétiques, l'objectif est d'aider à la prise de décision pour des travaux destinés à améliorer l'efficacité énergétique des logements : les travaux réalisés doivent générer une réelle économie de charges (chauffage notamment). Il s'agit de prendre en compte le logement de façon globale et de réaliser des travaux efficaces qui permettent une réelle diminution des charges pour l'occupant.

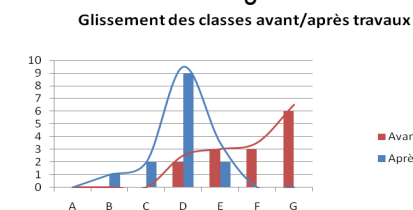
Ce diagnostic peut être réalisé de manière obligatoire ou à la demande du propriétaire éligible.

Le diagnostic est composé : d'une simulation informatique des consommations et d'un bilan thermique du logement ; des préconisations de travaux à réaliser ; d'une simulation financière en coût global de ces travaux (adéquation avec les capacités financières du propriétaire).

Le rendu de l'analyse a été travaillé avec les 7 Vents du Cotentin, de manière à être plus pédagogique :



Même si peu de diagnostics ont été réalisés en 2009, ce conseil avant travaux (et qui tient compte des capacités financières du propriétaire) semble avoir de réelles incidences sur les économies de charge :



Après travaux :
Disparition des logements en classe F et G.
Apparition de logements en classe B et C.

Orientation n°3 : Développer un parc de logements et d'hébergements adapté aux besoins des populations spécifiques

Quatre « public-cible » ont été identifiés dans le Programme Local de l'Habitat : les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite ; les personnes défavorisées, les gens du voyage et les jeunes

L'adaptation du logement à la mobilité réduite au cœur des préoccupations

L'enjeu consiste à accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans la production nouvelle.

Dans le parc locatif public, près de la moitié des nouveaux logements sera de plain pied.

Dans le parc privé, 38% des dossiers propriétaires occupants financés par l'ANAH avaient pour objectif l'adaptation du logement à la vieillesse et une douzaine de diagnostics accessibilité ont été réalisés.

De façon plus général, un partenariat étroit avec le CLIC de l'Avranchin a été noué, et deux actions ont été réalisées : une étude sur le logement des

personnes âgées et un guide « Bien vivre dans mon logement ».



Une prise en compte des difficultés de certains ménages dans l'offre nouvelle de logements

Le diagnostic du P.L.H. avait montré un nombre conséquent de ménages en difficulté significative, ce qui peut conduire à une marginalisation. L'enjeu est le développement de l'offre de logements adaptés, pour le loyer principalement, pour ces ménages.

Dans le parc privé, un logement destiné à la location sera conventionné « très social ».

Dans le parc locatif public, 18% de l'offre nouvelle est de type PLAI (1% au moment du diagnostic P.L.H.).

Une autre action prévue dans le P.L.H., le bail glissant, n'a pas été mise en œuvre en 2009.

Les gens du voyage

L'enjeu porte sur le développement d'une offre d'habitat et d'accueil adapté pour des familles de gens du voyage (aire d'accueil, de grand passage, sédentarisation, ...). En dehors du fonctionnement de l'aire d'accueil, il n'y a pas eu d'action sur cette thématique en 2009.

Les jeunes

L'enjeu est de favoriser l'accueil et l'accès des jeunes dans le logement (rendre solvable un jeune vis-à-vis du bailleur, réduire le temps de recherche d'un logement, prévenir les difficultés ultérieures...). Il n'y a pas eu d'action sur cette thématique en 2009.

Les engagements financiers de la Communauté de Communes d'Avranches en 2009

Bilan de l'année 2009 et perspectives

Le Comité Technique a émis un avis favorable pour 12 projets. **Les aides s'élèvent à 157 026,50€.**

Dans le détail :

- Parc public : 152 291€ (dont 118 250€ pour les communes)
- OPA.H (aides directes) : 3 235.50€
- Accession sociale : 1 500€

Globalement, la production de logements perd de son dynamisme depuis 2004. En 2009, c'est le logement aidé qui soutient l'activité.

L'un des grands objectifs du P.L.H., le développement et la diversité de l'offre de logements publics aidés tout en favorisant un rééquilibrage sur le territoire, est nettement à l'œuvre en 2009. Par ailleurs, les objectifs de production de logements aidés sont globalement atteints.

Cependant, les efforts restent à poursuivre :

- dans la durée (quels programmes dès 2011 ?)
- sur l'accession sociale
- sur l'offre en faveur de certains publics cibles, notamment les jeunes
- sur la consommation foncière et la qualité environnementale des opérations

D'une façon générale, l'année 2008 a plutôt été une année de mise en place des différents outils et dispositifs, ce qui se traduit en engagements en 2009.

⇒ **Un bilan positif grâce à une production de logements publics aidés dynamique,**

⇒ **mais des incertitudes à court terme**

⇒ **des actions restent à engager sur certaines thématiques**

Annexes

Bilan de production de logements

	Production totale de logements (autorisations)		Offre locative aidée	
	Objectif du PLH	Taux de réalisation	Objectif du PLH	Taux de réalisation
2008	170	82%	25	0%
2009	170	62%	40	100%

Objectifs 2008-2009		Financement Etat 2008		Financement Etat 2009		Réalisation des objectifs sur 2 ans	
PLS/accession sociale	PLUS/PLAI	PLS/accession sociale	PLUS/PLAI	PLS/accession sociale	PLUS/PLAI	PLS/accession sociale	PLUS/PLAI
30	35	0	0	1	40	3%	114%

	Objectif Programme Local de l'Habitat (globaux)	2009	Taux de réalisation de l'objectif
Maison à 15€/jour	67	1	1.5%
PSLA	50	0	0
PTZ déclarés (PC)	Pas d'objectif	10	-