

# PLH

Programme Local de  
L'HABITAT



CADRE DE VIE



PATRIMOINE



LOGEMENT



ÉCONOMIE

POPULATION



Envoyé en préfecture le 08/02/2024

Reçu en préfecture le 08/02/2024

Publié le 08/02/2024

ID : 027-200066413-20240130-D07\_2024-DE



## SOMMAIRE

<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>La définition des besoins en logements pour le territoire de Intercom Bernay Terres de Normandie .....</b>	<b>5</b>
1. Les composantes des besoins en logements .....	6
2. Un scénario de développement résidentiel pour accompagner le regain démographique attendu .....	11
<b>Les orientations stratégiques, guides de la politique Habitat .....</b>	<b>17</b>
1. Diversifier l'offre de logements pour accompagner les parcours résidentiels 18	
2. Améliorer le confort et la qualité d'usage des logements .....	21
3. Porter une politique foncière et immobilière adaptée aux enjeux locaux ..	23
4. Structurer la compétence habitat à l'échelle intercommunale.....	24

## Préambule

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques du PLH de la Communauté de Communes Intercom Bernay Terres de Normandie. Ces objectifs et ces principes tiennent compte des dynamiques démographiques et économiques, de l'évaluation des besoins

actuels et futurs en logement et hébergement, de la structuration territoriale (équipements, transports, services) et des capacités de développement et la dynamique de projets travaillées avec les communes.

# La définition des besoins en logements pour le territoire de Intercom Bernay Terres de Normandie

## 1. Les composantes des besoins en logements

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- **Les besoins liés à l'augmentation de la population,**
  - Les naissances sur le territoire,
  - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire.
- **Les besoins liés au maintien de la population** (appelé également Point Mort de la construction). Les quatre postes du Point Mort sont les suivants :
  - Le desserrement des ménages,
  - Le renouvellement du parc,
  - La variation des résidences secondaires,
  - La variation de la vacance.

**Les besoins à satisfaire localement :**

**Un fort changement de tendance démographique est observé sur le territoire de la CC Intercom Bernay Terres de Normandie (IBTN) sur la période récente, caractérisée par une déprise démographique.**

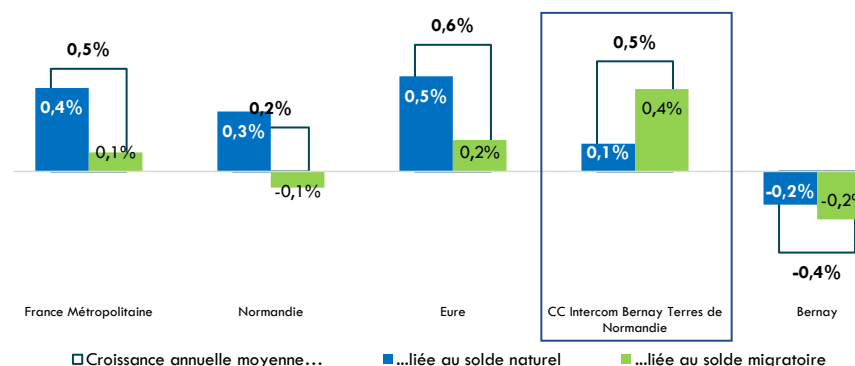
Entre 2008 et 2013, le département de l'Eure connaît une croissance démographique relativement dynamique (+0,6% par an), portée par les soldes naturel (+0,5% par an) et migratoire (+0,2% par an), soit une dynamique plus rapide qu'à l'échelon régional. Le territoire d'IBTN, également caractérisé par une évolution démographique positive, est portée principalement par le solde migratoire (+0,4% par an), le solde naturel étant légèrement positif (+0,1% par an). **Bernay se distingue avec une évolution différenciée.** Entre 2008 et 2013, la ville-centre connaît une période de déprise démographique (-0,4% par an), lié à des soldes naturels et migratoires négatifs.

Sur la période récente, la croissance démographique ralentit sur l'ensemble des échelles de comparaison, en raison de soldes naturel et migratoire plus faibles. La région Normandie passe en stagnation démographique. Un changement de tendance est observé sur IBTN

avec un solde migratoire nul et un solde naturel qui devient négatif (-0,1% par an). **Le territoire perd alors des habitants. Sur Bernay, le recul démographique se poursuit et de manière plus marquée** (-0,7% par an contre -0,4% par an entre 2008 et 2013), en lien avec une dégradation du solde naturel (-0,6% par an).

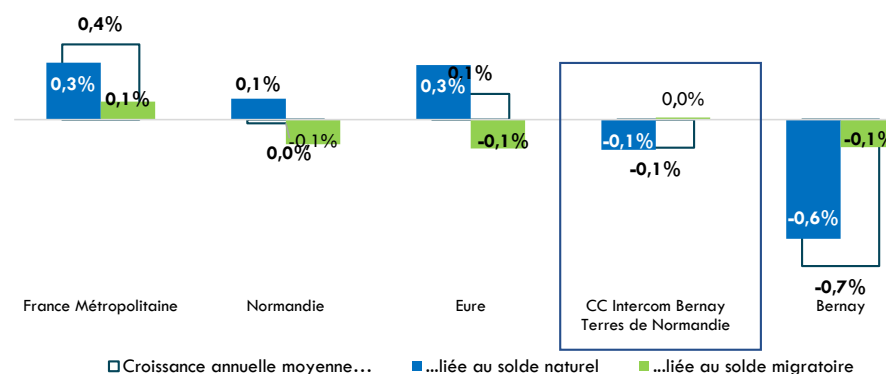
**Moteurs de la dynamique démographique entre 2008 et 2013**

Source : INSEE RP 2019



**Moteurs de la dynamique démographique entre 2013 et 2019**

Source : INSEE RP 2019



Plusieurs besoins sont à satisfaire sur le territoire de Bernay Terres de Normandie :

- Le territoire est attractif auprès des ménages familiaux, des actifs et des jeunes retraités qui souhaitent poursuivre leur parcours résidentiel sur un territoire au cadre de vie de qualité et qui dispose des aménités urbaines nécessaires (commerces, services de proximité, etc.). Le territoire doit donc proposer une offre neuve suffisante et qui doit soutenir les ambitions de développement économique.
- Concernant les dynamiques de marché immobilier, des disparités sont observées au sein même du territoire intercommunal avec des prix plus élevés autour de Bernay et sur la frange Est, et des prix plus accessibles sur la frange Sud-Ouest. Il s'agira de proposer une offre abordable, en particulier sur la frange Est, afin d'ouvrir le marché aux primo-accédants, notamment sous la pression nouvelle post crise-sanitaire.
- En parallèle, le territoire est marqué par des phénomènes sociodémographiques générateurs de besoins en logement (dessalement des ménages, décohabitation, vieillissement...), qu'il convient d'accompagner. En ce sens, il est nécessaire de proposer une nouvelle offre diversifiée avec davantage de petites / moyennes typologies et à des prix abordables.
- Des besoins plus ponctuels pourront nécessiter le renforcement voire le développement d'une offre d'hébergement ou offre adaptée, pour répondre à l'ensemble des besoins identifiés notamment pour les jeunes en formation (apprentis, stagiaires), les ménages en situation de fragilité socio-économique, etc.

Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

- La production neuve : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- La mobilisation du parc existant : consistant en la remise sur le marché à titre principal, de logements vacants ou par transformation d'usage.

Ces différents postes, explicités ci-après, sont à étudier de manière rétrospective afin d'estimer l'impact démographique du scénario de production de logements retenu par les élus dans le cadre de ce PLH.

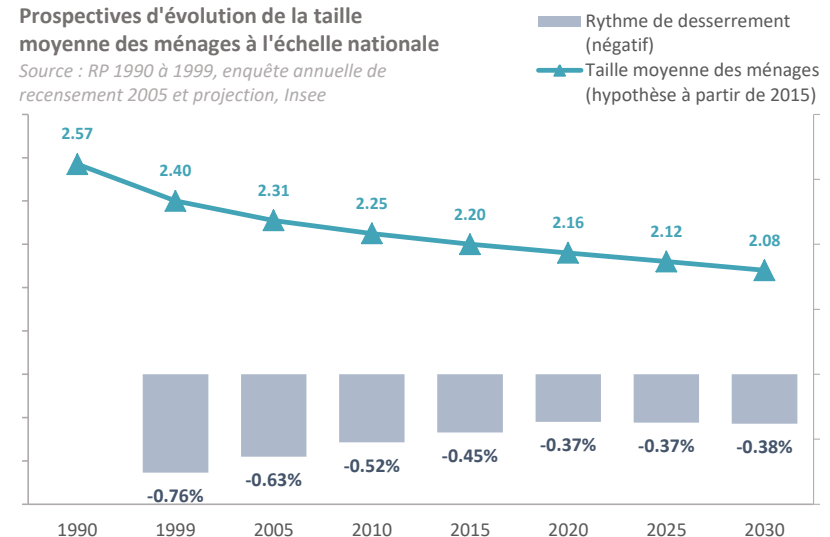
### 1.1.1.1. Le dessalement des ménages

Le dessalement correspond aux besoins en logements dus à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations.

A l'échelle nationale, une tendance au ralentissement du rythme de dessalement est observée, et liée à un effet de seuil. Ce phénomène doit être pris en compte dans le cadre des scénarios prospectifs.

#### Prospectives d'évolution de la taille moyenne des ménages à l'échelle nationale

Source : RP 1990 à 1999, enquête annuelle de recensement 2005 et projection, Insee



Une baisse généralisée de la taille moyenne des ménages est observée sur IBTN et se traduit par le passage d'une taille moyenne de 2,32 en 2008 à 2,18 personnes par ménage en 2019. Le territoire a donc un profil relativement peu familial.

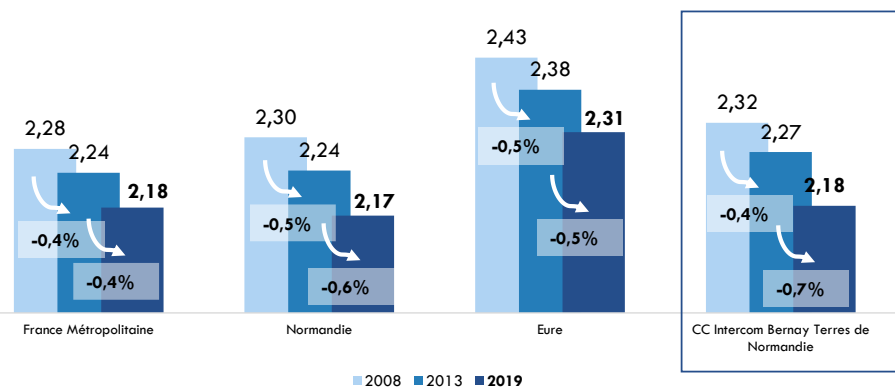
**Le desserrement est particulièrement rapide sur la période récente (-0,7% par an / -0,4% par an entre 2008 et 2013), en lien avec le vieillissement / non-renouvellement de génération (baisse des naissances).**

De fait, les besoins liés au desserrement des ménages sont d'autant plus importants sur la période récente avec :

- **99 logements par an entre 2008 et 2013**
- **166 logements par an entre 2013 et 2019.**

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2008 et 2019

Source : INSEE RP 2019



## 1.2. La variation du parc vacant et de résidences secondaires

À logements constants, une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entraîne une réduction du nombre de résidences principales. L'augmentation de cette offre ne répond pas à un besoin, toutefois leurs variations ont un impact sur le nombre de logements à mettre sur le marché pour héberger la population présente dans le territoire.

La vacance des logements est une composante de chaque marché immobilier nécessaire à assurer la fluidité des parcours résidentiels. Il est admis **qu'un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité**. En deçà de 5%, il dénote une tension du marché, au-delà il peut traduire des situations de vacance plus structurelles (situations administratives / familiales bloquées, dégradation du bâti, inadéquation avec les prix de marché, etc.). Un objectif de reconquête pourrait être à envisager.

En parallèle, les résidences secondaires forment un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. Certaines résidences secondaires sont des logements occasionnels conservés au sein du patrimoine familial.

A l'échelle nationale, le phénomène de résidences secondaires tend à se stabiliser, tandis que la vacance augmente régulièrement au cours des 15 dernières années en lien avec un désintérêt progressif pour une partie du parc ancien, qui ne trouve pas preneur en raison des attentes actuelles de la population en termes de confort et configuration des logements. Ce phénomène est particulièrement marqué dans les centre-villes et cœur de bourg.

**La vacance est une notion difficile à appréhender et est à manier avec précaution.** Les données chiffrées relatives à la vacance sur les territoires sont issues de bases statistiques de l'INSEE ou de la DGFIP. Les millésimes de données disponibles sont souvent antérieurs d'une voire plusieurs années par rapport à l'année d'analyse des données. L'appréhension réelle du phénomène de la vacance doit de plus prendre en compte différents facteurs et caractéristiques de territoire. On ne peut uniquement se baser sur les statistiques pour estimer ce phénomène.

A l'instar des échelles de comparaison, la vacance progresse régulièrement (+ 80 unités par an par an entre 2008 et 2019) mais reste relativement contenue en moyenne sur le territoire (8% de vacance, soit environ 2 540 unités) d'après des chiffres INSEE. A une échelle infra-communautaire, la vacance est plus marquée sur les polarités structurantes du territoire (Bernay, Brionne, Beaumont-le-Roger, Mesnil-en-Ouche et Broglie) avec une vacance comprise entre 9% et 15% selon les communes.

Selon les fichiers fiscaux (DGFIP 2019), le territoire compte 2800 logements vacants dont 85% correspondant à des logements du parc privé (2 400 unités). Parmi ces logements inoccupés du parc privé, 41% d'entre eux le sont depuis plus de 2 ans (1 000 unités), et constitueront la cible d'action de reconquête prioritaire pour les années à venir. De plus, d'après les données FILOCOM, **cette vacance touche essentiellement le parc ancien** (61%



des logements vacants construits avant 1949), **de moindre qualité** (12% des logements vacants ont un classement cadastral médiocre ou très médiocre) et **ne répond plus aux standards de confort actuels (15% sans aucun élément confort)**.

**Le ralentissement de la hausse du volume de logements vacants** (+5,7% de croissance par an entre 2008 et 2013 et +2,5% par an entre 2013 et 2019) **peut en partie s'expliquer par la mise en place de dispositifs d'amélioration de l'habitat successifs** qui ont permis d'intervenir sur le parc dégradé et/ou vacant. De plus, les conséquences de la crise sanitaire ont probablement été ressenties sur le territoire avec de nouvelles installations, une augmentation des ventes des biens anciens (y compris vacants) et une hausse des prix.

présentent des taux de résidences secondaires plus élevés, traduisant une vocation de villégiature plus marquée que sur la partie Nord du territoire.

### 1.3. Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond **au solde entre des suppressions de logements** (démolitions/changements d'usage) **et des créations de logements** (division de logements, changements d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Si le renouvellement est **positif** cela indique qu'il existe un **besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions** :

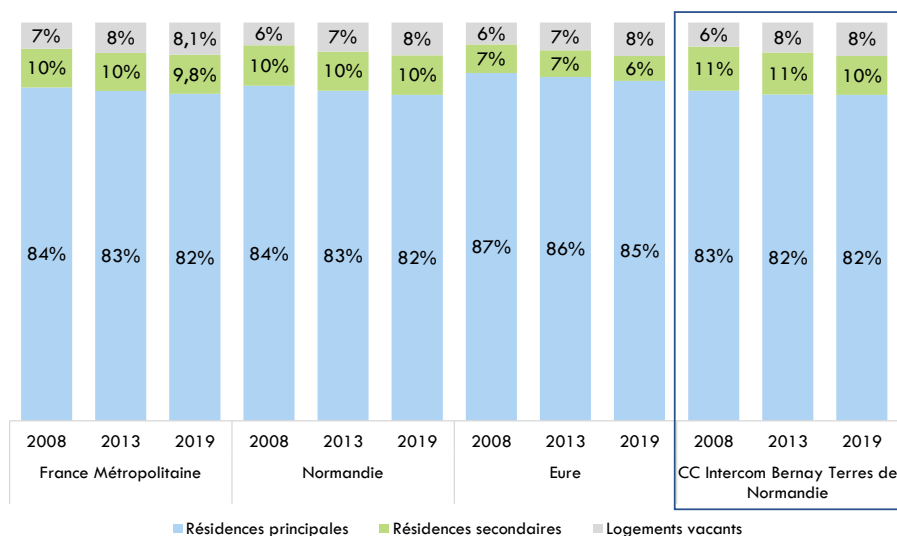
- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux ;
- Obsolescence du parc le plus ancien ;
- Logements transformés en locaux commerciaux.

C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

Dans certains cas, la **création spontanée de logements dans le parc existant** (divisions de logements, locaux commerciaux transformés en logements) est **supérieure aux suppressions** (renouvellement négatif). De cette manière, ce phénomène contribue aux réponses aux besoins en logements. Cette situation traduit généralement une **pression forte sur le parc**.

Le renouvellement est légèrement négatif sur la période longue (2008-2019) et d'autant plus marqué sur la période récente certainement dû à l'accentuation de la tension sur le parc locatif privé qui amène certains propriétaires de biens de grande surface à les diviser pour les valoriser financièrement en les proposant à la location. Compte-tenu du dispositif d'amélioration de l'habitat mis en œuvre sur le territoire et des actions menées dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain (Bernay, Brionne, Broglie, Mesnil-en-Ouche et Beaumont-le-Roger), les tendances retenues se positionnent un renouvellement à l'équilibre, en raison d'une relance de la construction de logements et de la volonté de la collectivité d'apporter des réponses plus adéquates aux besoins identifiés.

Évolution de l'usage du parc de logements  
 Source : INSEE RP 2019

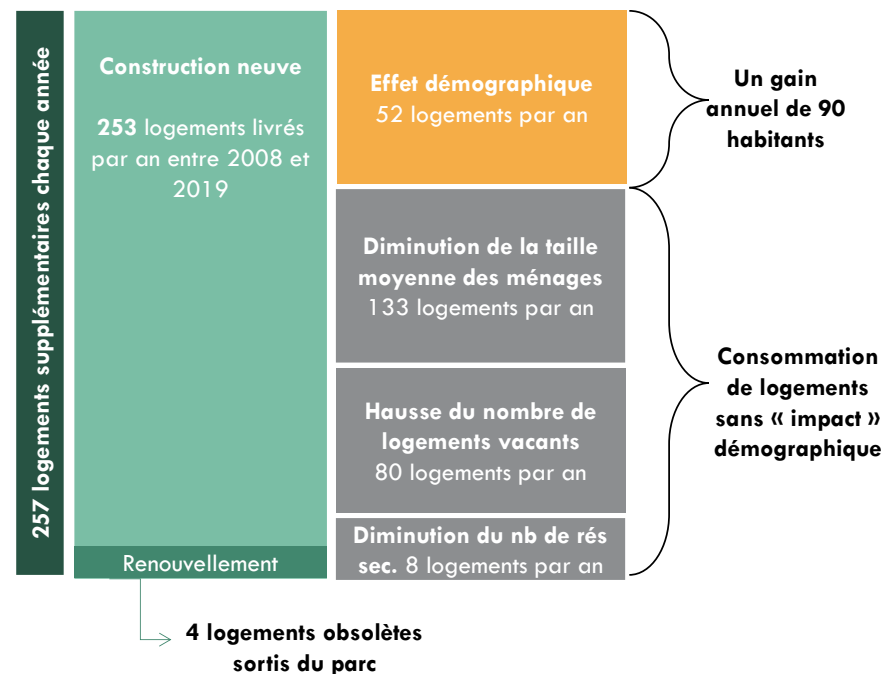


Avec plus de 2 930 unités, **le parc des résidences secondaires représente 10% du parc total de logements** à l'image de la Normandie mais supérieure de 4 points par rapport à la moyenne départementale. Leur poids est en recul et leur nombre quasi-stable depuis 2008. A une échelle infra-communautaire, certaines communes de la moitié Sud du territoire

#### 1.4. Le Point-Mort de la construction 2008 – 2019 : une dynamique de construction qui a permis un accueil démographique modéré

La mise en rapport entre le nombre de logements commencés annuellement entre 2008 et 2019 et l'évolution de la population sur la même période permet d'identifier le « Point-Mort » rétrospectif, c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population à un niveau similaire entre ces deux dates. Sur l'ensemble de l'intercommunalité, la construction de logements (253 logements par an) et la création de logements au sein du parc via le phénomène de divisions de logement et de changements d'usage (environ 4 logements par an) a permis d'avoir un effet démographique modéré. En cause :

- des besoins liés au desserrement des ménages qui sont importants (133 logements par an) imputables au vieillissement de la population, aux situations de décohabitation, séparations et divorces / Baisse de 2,32 à 2,18 personnes par ménage entre 2008 et 2019
- une croissance du parc inoccupé de manière permanente (hausse de 80 logements vacants et diminution de 8 résidences secondaires chaque année),
  - Hausse du nombre de logements vacants : 1 660 en 2008 et 2 537 en 2019
  - Légère diminution du volume de résidences secondaires : 3 017 en 2008 et 2 933 en 2019
- un renouvellement du parc qui est légèrement négatif équivalent à une création spontanée (sans construction neuve) de 4 logements par an dans le parc existant via principalement des divisions de logements, transformations d'usage, etc.



Depuis 2013, une baisse démographique est observée. En cause :

- Une construction de logements nettement ralentie (150 logements par an), et en partie complétée par la création de logements dans l'existant (24 unités par an)
- Des besoins liés au desserrement des ménages en augmentation (166 logements par an)
- Une croissance du parc inoccupé ralentie (+ 57 logements vacants par an et en parallèle un recul du nombre de résidences secondaires avec -23 unités par an)
- Soit un accueil démographique stoppé, la production de logements est insuffisante pour répondre aux besoins.

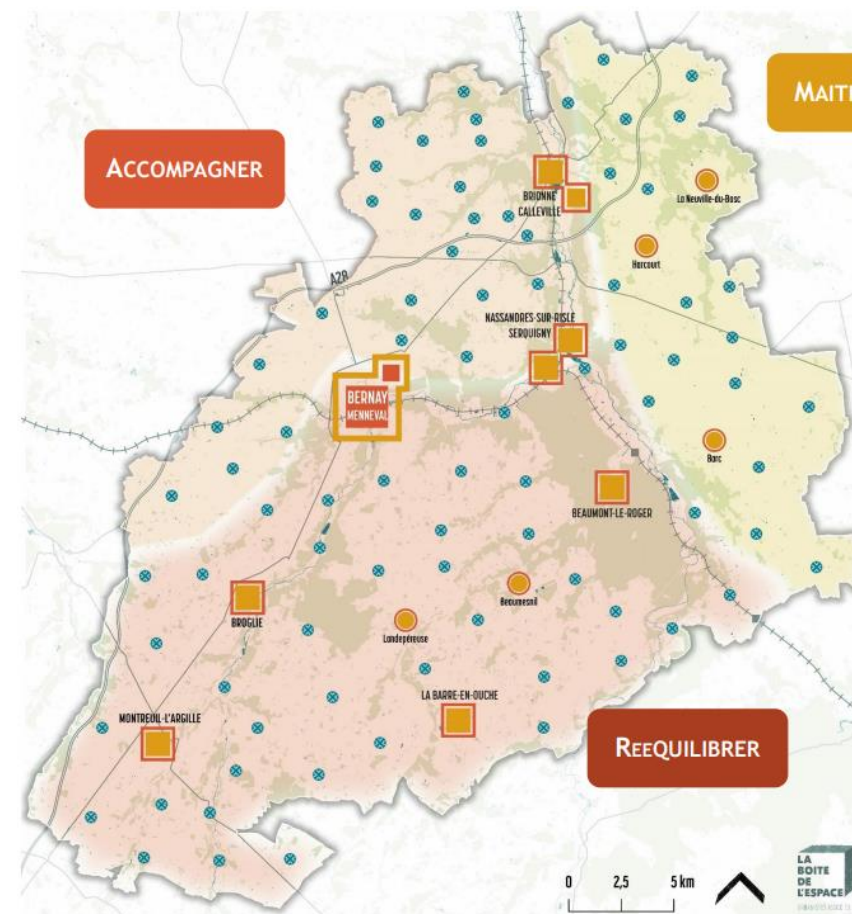
## 2. Un scénario de développement résidentiel pour accompagner une légère croissance démographique

### 2.1. Le cadrage réglementaire du SCOT Bernay Terres de Normandie

Le PLH doit proposer un scénario de développement s'inscrivant dans le **cadre réglementaire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en cours d'élaboration. Ce document, qui couvre la période 2020-2040, est en cours de rédaction au moment de l'écriture du document d'orientations.**

A l'échelle du SCOT, le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) prévoit d'organiser le territoire pour garantir un accueil équilibré au cœur d'un maillage de proximité, après des tendances de baisse démographique pour les polarités et une croissance fortement marquée à l'Est du territoire. Il prévoit notamment de :

- **Encourager la vitalité de l'ensemble des bourgs et centres-villes du territoire en les caractérisant a minima comme pôles de proximité** pour conforter leur rôle de rassemblement, de lieu de vie et de rencontre et limiter l'effet « communes dortoirs »
- **Définir différents niveaux de pôles, afin d'équilibrer le dynamisme de l'Intercom :**
  - Maintenir le rôle rayonnant de Bernay, ville-centre : maintien voire renforcement du poids démographique de Bernay à l'échelle intercommunale – la commune de Menneval, assurant continuité urbaine et fonctions structurantes, est intégrée à la polarité rayonnante de Bernay
  - Garantir un accès aux besoins du quotidien sur les pôles d'équilibre du territoire (bi-pôle Brionne/Calleville, bi-pôle Nassandres-sur-Risle/Serquigny, Beaumont-le-Roger, la Barre en Ouche, Broglie et Montreuil-l'Argillé) : assurer une diversité des fonctions résidentielles, économiques, commerciales, d'équipements etc.



Extrait du PAS du SCOT Bernay Terres de Normandie

- Renforcer les choix possibles dans les parcours résidentiel en identifiant 5 communes comme pôles relais (Barc, Beaumesnil, Harcourt, Landepéreuse et La Neuville-du-Bosc)
  - Assurer les fonctions essentielles de proximité par le maillage des centralités de proximité qui à l'échelle communale jouent un rôle vis-à-vis de l'ensemble des lieux de vies et notamment les hameaux.
- **Afficher un objectif de regain démographique et de renforcement de la production résidentielle :**
- Accueillir **3 750 habitants supplémentaires en 20 ans**, soit 190 habitants supplémentaires par an (croissance de l'ordre de +0,3% par an) en confortant les polarités (maintien à minima de leur poids démographique) et en recherchant un équilibre des grands territoires (maîtrise et accompagnement du développement résidentiel au nord-ouest, rééquilibrage au sud)
  - **Assurer une offre adaptée aux besoins des habitants avec la production de 130 à 190 logements par an**
  - **Renforcer la diversification du parc résidentiel** : formes urbaines, typologies, logements adaptés aux différents publics, développement de l'offre au sein de l'enveloppe urbaine, remise sur le marché de logements vacants, réhabilitation du parc immobilier dégradé etc.

Des séances de travail mutualisées SCOT / PLH sur le scénario de développement et la déclinaison territoriale de la programmation ont été organisés assurant la compatibilité entre les deux documents.



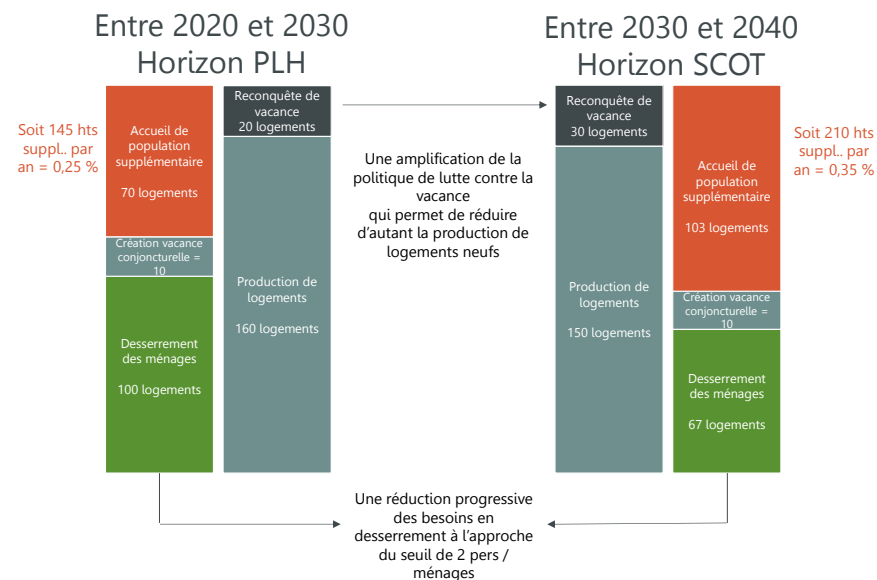
Crédit photo MERC/AT

## 2.2. Le scénario de développement du PLH, 1<sup>ère</sup> période d'application du SCOT 2020 - 2040

Le scénario du SCOT, qui cadre les ambitions démographiques et de production de logements, prévoit un découpage en deux périodes, permettant une progressivité dans l'atteinte des objectifs :

- Sur les 10 premières années, incluant la période d'application du PLH 2024-2030 :
  - IBTN vise une croissance démographique de +0,25 % par an jusqu'en 2030 soit une population d'environ 56 420 habitants à terme (**+145 habitants supplémentaires par an**). Cet objectif démographique prend en compte les capacités d'accueil disponibles du territoire, la dynamique de projet à court terme ainsi que la réponse à apporter aux besoins identifiés. Afin de tendre vers cette ambition, la collectivité souhaite afficher un objectif de 160 logements à produire et 20 logements vacants à remettre sur le marché en moyenne chaque année,
  - Cette production permettra de répondre aux besoins en desserrement des ménages (une centaine de logements par an) et d'accueillir une population supplémentaire (environ 70 logements pour accueillir 145 habitants supplémentaires chaque année) – en parallèle, une dizaine de logements vacants par an permettront d'assurer une certaine fluidité du marché (logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, logement étudiant vacant lors de vacances d'été, période de réhabilitation, etc.)
  
- Sur les 10 années suivantes,
  - Le territoire souhaite amplifier sa politique de la lutte contre la vacance (30 logements à reconquérir par an), réduisant d'autant la production de logements neufs (150 logements neufs par an) – le territoire projette une croissance démographique supérieure à la période précédente avec environ 210 habitants supplémentaires par an (soit une croissance de +0,35% par an),
  - Environ 70 logements seront nécessaires pour répondre aux besoins en desserrement (avec une réduction progressive des besoins en desserrement à l'approche du seuil de 2 personnes par ménage) et une

centaine de logements permettront d'accueillir une population supplémentaire,



### Le territoire IBTN à horizon 2030 :



56 420 hts au 1<sup>er</sup> Janv. 2030



Un parc de 31 870 logements



Dont 2 430 logements vacants, soit 7,6 %



Dont 2 930 Résidences secondaires, soit 9,2 %



26 500 ménages, avec en moyenne, 2,09 personnes par ménage

### 2.3. Une déclinaison territoriale PLH qui s'appuie sur l'armature du SCOT

Le PLH propose une déclinaison territoriale de la programmation de logements qui repose sur la structuration du territoire identifiée au SCOT. Cette déclinaison, présentée ci-dessous, est détaillée page suivante :

- Une déclinaison communale des objectifs de production de logements pour les communes les plus structurantes, à savoir :
  - Le pôle rayonnant : Bernay et Menneval,
  - Les pôles d'équilibre : Brionne, Calleville, Nassandres-sur-Risle, Beaumont-le-Roger, Broglie, Mesnil-en-Ouche, Montreuil-l'Argillé, Serquigny,
  - Les pôles relais : Barc, Harcourt, La Neuville-du-Bosc
  
- Une mutualisation des objectifs au sein de 3 espaces géographiques (*liste des communes par pôle de proximité détaillée dans le tableau ci-contre*) :
  - Les pôles de proximité Est,
  - Les pôles de proximité Ouest,
  - Les pôles de proximité Sud.

**Le PLH prévoit également des objectifs de diversification dans la programmation de logements à hauteur d'environ 20 % des nouveaux logements, soit une trentaine de logements sociaux par an (environ 180 sur la durée du PLH).** Cette répartition géographique de l'offre tient compte :

- Du rôle structurant des communes : les communes concentrant les commerces, services et moyens de transport pourront faire l'objet d'un développement de l'offre locative sociale plus important à l'instar du pôle Bernay / Menneval (25% de la production, soit environ 60 unités sur la durée du PLH), des pôles d'équilibre (25% de la production, soit une centaine d'unités), des pôles relais (20% de la production, soit environ une dizaine d'unités sur les 6 ans du PLH). Les autres communes participeront à l'effort de production à la réalisation d'une quinzaine d'unités sur la durée du PLH.

- Des projets en cours et à venir sur le territoire, via les Orientations d'Aménagement de Programmation et des opérations immobilières ponctuelles notamment, signe d'un investissement de la part des communes pour répondre aux besoins d'une partie des ménages modestes

Liste des communes appartenant aux pôles de proximité :

<b>Proximité Est</b>	Barquet, Beaumontel, Berville-la-Campagne, Bosrobert, Bray, Combou, Écardenville-la-Campagne, Goupil-Othon, La Haye-de-Calleville, Le Plessis-Sainte-Opportune, Malleville-sur-le-Bec, Rouge-Perriers, Saint-Éloi-de-Fourques, Saint-Paul-de-Fourques, Thibouville
<b>Proximité Ouest</b>	Aclou, Berthouville, Boisney, Brétigny, Caorches-Saint-Nicolas, Capelle-les-Grands, Courbépine, Franqueville, Hecmanville, Le Bec-Hellouin, Livet-sur-Authou, Morsan, Neuville-sur-Authou, Notre-Dame-d'Épine, Plainville, Plasnes, Saint-Cyr-de-Salerno, Saint-Léger-de-Rôtes, Saint-Martin-du-Tilleul, Saint-Pierre-de-Salerno, Saint-Victor-de-Chrétienville, Saint-Victor-d'Épine, Valailles
<b>Proximité Sud</b>	Chamblac, Corneville-la-Fouquetière, Ferrières-Saint-Hilaire, Fontaine-l'Abbé, Grand-Camp, Grosley-sur-Risle, La Chapelle-Gauthier, La Goulafrière, La Houssaye, La Trinité-de-Réville, Launay, Le Noyer-en-Ouche, Méricourt, Mesnil-Rousset, Notre-Dame-du-Hamel, Romilly-la-Puthenaye, Saint-Agnan-de-Cernières, Saint-Aubin-du-Thenney, Saint-Denis-d'Augerons, Saint-Jean-du-Thenney, Saint-Laurent-du-Tencement, Saint-Pierre-de-Cernières, Treis-Sants-en-Ouche, Verneusses

## 2.4. Les objectifs de réduction de la consommation foncière

Sur la période passée, entre 2011 et 2021, 218,36 ha ont été consommés pour le motif « habitat » (dont très majoration pour la réalisation de maisons individuelles : 215,45 ha), soit près de 84 % de la consommation foncière totale du territoire (*base de données Cartographie de la Consommation Foncière*). Les données mobilisées dans le cadre du SCOT indiquent une consommation foncière de 260 ha sur la période passée entre 2011 et 2021.

Au regard de la programmation retenue pour répondre aux besoins et des densités du SCOT, la consommation foncière maximale destinée à l'habitat à ne pas dépasser sera environ d'une cinquantaine d'hectares au cours des 6 ans du PLH (déclinaison territoriale page suivante).

### Les densités à appliquer par strate de commune (reprise des objectifs SCOT)

- Pôle rayonnant : 30 lgts / ha
- Pôles d'équilibre : 25 logts / ha
- Pôles relais : 20 logts / ha
- Pôles de proximité : 12 logts / ha

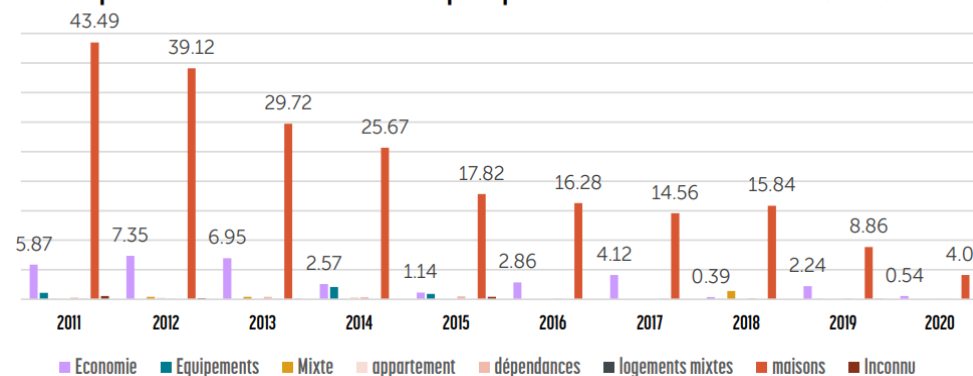
Ces objectifs seront appréciés à l'échelle communale et non opération par opération.

### Rappel des éléments du PAS du SCOT :

Une consommation des espaces NAF de 260 ha entre 2011 et 2021, soit 26 ha par an en moyenne

En cohérence avec les objectifs fixés par le SRADDET de Normandie, le SCOT se fixe ainsi pour objectif de réduire de 48% sa consommation foncière entre 2021 et 2031, soit assurer en moyenne une consommation foncière inférieure à 13,5 ha / an

## Répartition de la consommation d'espace par vocation entre 2011 et 2021 (en ha)



Source : étude EPFN SRADDET / Analyse cartographique la Boîte de l'Espace

Armature 2022	Nouveaux logements liés à la décohabitation d'ici 2040	Nombre de logements pour l'accueil démographique d'ici 2040	Total nouveaux logements (tout confondus) sur 20 ans	Total nouveaux logements par an	Total nouveaux logements durée du PLH	Total logements sociaux durée du PLH	Objectifs de consommation foncière maximale (en ha)	
<b>Menneval</b>	<b>Rayonnant</b>	45	80	125	6	38	12	1,3
<b>Bernay</b>	<b>Rayonnant</b>	12	621	633	32	195	49	6,5
<b>Brionne</b>	<b>Equilibre</b>	145	167	312	16	96	24	3,8
<b>Calleville</b>	<b>Equilibre</b>	19	24	43	2	13	3	0,5
<b>Nassandres sur Risle</b>	<b>Equilibre</b>	68	86	154	8	47	12	1,9
<b>Beaumont-le-Roger</b>	<b>Equilibre</b>	103	117	220	11	68	17	2,7
<b>Broglie</b>	<b>Equilibre</b>	37	43	80	4	25	6	1,0
<b>Mesnil-en-Ouche</b>	<b>Equilibre</b>	148	176	324	17	100	25	4,0
<b>Montreuil-l'Argillé</b>	<b>Equilibre</b>	29	33	62	3	19	5	0,8
<b>Serquigny</b>	<b>Equilibre</b>	47	76	123	6	38	9	1,5
<b>Barc</b>	<b>Relais</b>	28	33	60	3	18	4	0,9
<b>Harcourt</b>	<b>Relais</b>	18	25	44	2	14	3	0,7
<b>La Neuville-du-Bosc</b>	<b>Relais</b>	16	19	36	2	11	2	0,6
<b>Proximité Est</b>		<b>177</b>	<b>137</b>	<b>314</b>	<b>16</b>	<b>97</b>		<b>8,0</b>
<b>Proximité Ouest</b>		<b>204</b>	<b>110</b>	<b>314</b>	<b>16</b>	<b>97</b>	14	<b>8,0</b>
<b>Proximité Sud</b>		<b>205</b>	<b>76</b>	<b>281</b>	<b>14</b>	<b>86</b>		<b>7,2</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1301</b>	<b>1823</b>	<b>3123</b>	<b>160</b>	<b>960</b>	<b>184</b>	<b>49</b>

Déclinaison territoriale de la programmation de logements sur IBTN



## Les orientations stratégiques, guides de la politique Habitat

## 1. Diversifier l'offre de logements pour accompagner les parcours résidentiels

L'évolution des modes de vie et les parcours de vie de chacun incitent à reconsidérer les réponses à apporter pour permettre à tous d'évoluer dans leur parcours résidentiel sur le territoire intercommunal. Ainsi, IBTN souhaite soutenir la mixité sociale dans toutes ses dimensions, en développant des produits attractifs et adaptés pour tous : les actifs, les jeunes, les personnes âgées, les ménages en situation de handicap, les ménages en situation de précarité sociale et/ou financière, etc. Il s'agira donc de proposer une diversité de logements, varier les typologies, les financements, les localisations afin de répondre aux attentes des ménages et de correspondre à leur solvabilité, tout en veillant à ce que ces offres soient davantage complémentaires que concurrentielles.

La politique de l'habitat, si elle doit répondre aux besoins des ménages, est aussi une politique au service du développement du territoire, en lien avec le développement de l'emploi, des équipements, de la mobilité, des services, etc. En ce sens, la localisation des logements et des structures d'hébergement devra également être pensée et réfléchie. Il s'agira, dans le cadre du PLH, d'appuyer le développement de l'offre, dans le neuf et dans l'existant, sur les principales centralités, les centres-bourgs et les secteurs stratégiques.

### 1.1. Proposer un parc locatif répondant aux besoins des ménages précaires ou en rupture de parcours résidentiel (séparation, perte d'emplois, etc.)

Sur le territoire, environ 3 730 ménages vivent sous le seuil de pauvreté, soit 15% de la population totale, avec une part plus élevée parmi les locataires du parc privé (29% soit 1 200 ménages). IBTN dispose aujourd'hui de 4 structures d'hébergement à Bernay à destination des ménages précaires gérées par l'association YSOS dont 32 places en CHRS et maison-relais. L'association ACCES accueille et accompagne les ménages en difficulté personnelle et professionnelle en leur proposant un suivi socio-professionnel (mobilité, logement, garde d'enfants, absence de qualification etc.) et des missions ponctuelles de travail par le biais du Contrat à Durée Déterminée d'Usage. Enfin, sur le territoire, 17 places

sont gérées par le CAO de Bernay, dispositif d'accueil et d'orientation des publics sans solution d'hébergement qui vise à réduire les délais de prise en charge des publics au titre de l'urgence.

Ce premier PLH sera l'occasion de mener un travail de fond avec l'ensemble des partenaires concernés par l'accueil de ces publics. Ainsi, il pourra être envisagé de mobiliser le parc existant (conventionnement ANAH, dispositif d'intermédiation locative, opération en acquisition-amélioration, etc.). Il s'agira notamment de s'appuyer sur le patrimoine des communes et sur l'OPAH pour réhabiliter des logements correspondant aux besoins des petits ménages à proximité des centralités, des zones d'emplois ou biens reliés. IBTN pourra également organiser des temps d'échanges avec les partenaires concernés sur l'évolution des besoins, l'offre disponible et à anticiper pour répondre aux attentes des ménages (réflexions sur la création d'une offre supplémentaire / complémentaire, etc.). La communication sur les aides et dispositifs existants de sécurisation locative (intermédiation locative, conventionnement, sécurisation VISALE et avance Loca-pass pour les jeunes, etc.) est également primordiale et sera renforcée dans le cadre du PLH.

### 1.2. Garantir la mixité de peuplement au sein du parc locatif social

IBTN compte plus de 2 770 logements sociaux conventionnés au 1er janvier 2022 (données RPLS 2022) soit 11% des résidences principales sur le territoire intercommunal. A l'heure actuelle, aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU mais des besoins s'expriment sur le territoire et doivent être anticipés. La ville-centre de Bernay concentre à elle seule 47% de l'offre de l'intercommunalité (1 320 unités, soit 25% de logements sociaux). Bernay compte également un Quartier Politique de la Ville (Quartier Le Bourg Le Compte). Ce quartier est caractérisé par une fragilité sociale, une précarité financière notable avec une majorité de logements collectifs et souvent anciens, et reste éloigné du centre-ville et des aménités urbaines.

Afin de répondre aux besoins d'une partie des ménages, IBTN souhaite développer son parc social à hauteur **d'une trentaine de logements sociaux par an, environ 180 unités sur la durée du PLH** (20% de la production). Ce sont les communes les plus structurantes du territoire qui accueilleront prioritairement ces logements, l'objectif étant également de

déconcentrer l'offre sociale depuis Bernay vers des communes présentant une demande suffisante et durable. La déclinaison territoriale de la programmation sociale proposée est la suivante :

- 25% à Bernay / Menneval,
- 25% dans les pôles d'équilibre,
- 20% dans les pôles relais,
- 5% pour les autres communes du territoire.

**Il s'agira également de proposer une offre locative sociale diversifiée en termes de typologies** pour faciliter le parcours résidentiel des ménages. Au fil des années, les typologies proposées dans le parc social ont évolué avec un rééquilibrage opéré vers les petites et moyennes typologies sur la période récente, davantage en adéquation avec le profil des ménages.

La collectivité pourra mobiliser différents outils et dispositifs afin d'atteindre les objectifs fixés : conventionnement ANAH / conventionnement de bâtiments communaux, mise en place d'une stratégie foncière avec l'EPF ou un autre opérateur permettant d'identifier des terrains destinés à la production de logements sociaux, opérations en acquisition-amélioration, mobilisation d'outils réglementaires au sein des documents d'urbanisme, développement d'opérations en accession sociale type PSLA, mobilisation de la TVA à taux réduit dans un rayon de 300 mètres du Quartier Le Bourg le Comte, développement de logements sur des fonciers maîtrisés etc.)

Le parc social a également vocation à accueillir les ménages prioritaires. Cet accueil doit s'organiser à l'échelle intercommunale pour permettre à chaque ménage de pouvoir réaliser son projet de vie et à chaque commune d'assumer cet accueil en fonction des moyens d'accompagnement dont elle dispose. Le PLH 2024-2030 verra la pleine application de la stratégie d'attribution et l'application des outils dédiés. Afin de limiter la paupérisation du parc social ancien dans le QPV et dans une logique de mixité de peuplement du parc locatif social, la collectivité aura pour missions d'assurer le suivi et l'évaluation de la politique d'attribution dans le logement social (pilotage de la Conférence Intercommunale du Logement, suivi des objectifs inscrits à la Convention Intercommunale d'Attribution), réaliser et piloter le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information aux Demandeurs. IBTN veillera au respect des objectifs d'attribution par les réservataires, à la mise en place des conditions pour une gestion partagée de la demande. Elle animera

également différents temps d'échanges avec les communes et les partenaires pour atteindre les objectifs fixés.



Crédit photo MERC/AT

### 1.3. Développer des produits innovants entre le logement classique et l'EHPAD

La baisse de la natalité sur le territoire, couplé à une légère surreprésentation de ménages sans enfants et le fait que le territoire soit attractif pour les actifs en fin de carrière et les jeunes retraités laisse présager un renforcement du vieillissement sur les années à venir. Néanmoins, cette tranche d'âge recouvre une pluralité de situations (dépendance / autonomie, niveaux de revenus, etc.). Cette diversité de profils renvoie à une diversité d'offres d'habitat sur le territoire : maintien à domicile dans le parc existant (privé et social), intégration d'une structure d'hébergement médicalisée, etc.

L'élaboration du PLH sera l'occasion d'engager des discussions avec les principaux partenaires autour du développement d'une offre complémentaire et innovante et d'expérimenter ce que seront les solutions de demain : projet intergénérationnel, habitat participatif, conception d'une offre attractive pour d'autres profils (jeunes par exemple). Les réflexions engagées devront permettre de construire un parcours de vie des seniors avec des solutions adaptés et abordables aux différents besoins identifiés.

#### 1.4. Garantir l'accès à un premier logement locatif décent et accessible pour les jeunes

L'attractivité du territoire est plus limitée pour le public jeune : on observe un départ d'IBTN de jeunes de 15 à 29 ans pour les études supérieures et de jeunes actifs en quête d'un premier emploi. En parallèle, le territoire ne compte aucune structure d'hébergement spécifique dédié aux jeunes ménages et l'offre locative est insuffisante.

L'objectif, pour les prochaines années, consiste donc à être en capacité de proposer une offre locative adaptée et diversifiée pour les jeunes (financièrement accessible, avec un fonctionnement flexible leur permettant d'être mobile). Le développement d'une offre de petites et moyennes typologies (du T1 au T3) en mobilisant le parc existant et la construction neuve permettra de répondre aux besoins des petits ménages et notamment des jeunes souhaitant décohabiter. Des systèmes de colocation et/ou de mise en relation des demandeurs de logements (jeunes en formation, apprenti, etc.) et des propriétaires de grands logements pourraient également être proposés à proximité des zones d'emplois, de la Maison Familiale Rurale de Bernay, etc. La communication sur les dispositifs de sécurisation locative et les aides disponibles pour les jeunes (VISALE et avance Loca-Pass notamment) pourra être renforcée dans le cadre du PLH.

#### 1.5. Assurer les conditions d'accueil des gens du voyage

Le territoire dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage de 15 places localisée à Bernay. Cette aire est aujourd'hui occupée par des ménages souhaitant se sédentariser. En parallèle, des stationnements sauvages sont observés dans certaines communes à l'instar de Bernay,

Perriers-la-Campagne, Menneval, Brionne, Beaumont-le-Roger, Serquigny et Nassandres-sur-Risle.

Il s'agira dans le cadre du PLH de répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) sur la période 2019-2025, à savoir :

- Réaliser une nouvelle aire d'accueil de 20 places,
- Apporter des solutions adaptées pour les familles souhaitant s'ancrer sur le territoire
- Développer des actions engagées en matière sociale, de santé, de scolarisation et d'insertion professionnelle.



Crédit photo MERC/AT

## 2. Améliorer le confort et la qualité d'usage des logements

Le diagnostic du PLH a permis de mettre en exergue les constats suivants : les bourgs des communes sont souvent délaissés par les habitants du territoire, une partie des logements sont anciens et énergivores, présentent des signes de dégradation et d'inconfort et ne répondent plus aux critères des ménages, certains ménages du territoire sont en situation de précarité énergétique, etc.

Le territoire, déjà inscrit dans des processus de réhabilitation du parc existant (une OPAH-RR CC des Cantons de Beaumesnil et de Broglie sur la période 2015-2018, puis prolongée jusqu'en 2020 ; une OPAH 2021- 2026 sur l'ensemble du territoire), veut poursuivre et étendre l'effort, en déployant des axes d'intervention qui devraient amplifier les effets de l'action publique de manière homogène sur le territoire. L'orientation stratégique consiste à décider de moyens faisant levier pour agir sur une mise à niveau de l'offre résidentielle dans le tissu bâti ancien afin qu'elle concoure, au même titre que le neuf, à une réponse qualitative aux besoins des ménages.

### 2.1. Résorber les situations d'indignité et le parc très dégradé

L'amélioration de la qualité du parc ancien dégradé a pour atouts de limiter la production neuve et la consommation foncière tout en valorisant les centres-villes et centres bourgs. La collectivité souhaite poursuivre les actions engagées pour favoriser la résorption des situations d'indignité et l'intervention sur le parc très dégradé. Ces actions sont de différents registres (accompagnement technique, conseil, appui financier) et concerne à la fois les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs.

Afin d'apporter une réelle visibilité et durabilité aux interventions sur le parc existant dans les centres anciens, plusieurs outils pourront être combinés et adaptés à différentes échelles selon les problématiques rencontrées dans les communes (volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé de l'OPAH, dispositif incitatif d'accompagnement des ménages à la rénovation de leur logement, accompagnement des communes en matière de lutte contre l'habitat indigne, etc.).

De plus, les communes de Bernay, Brionne, Broglie, Mesnil-en-Ouche et Beaumont-le-Roger ont été sélectionnées dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » contribuant à accélérer l'évolution du parc existant aujourd'hui peu attractif vers des biens de meilleure qualité.



Crédit photo MERC/AT

### 2.2. Requalifier l'offre sociale et adapter l'offre aux attentes actuelles

Le parc social sur le territoire est relativement ancien. Environ 46% du parc a été construit avant 1975 (1 250 unités). En parallèle, moins de 20% des logements renseignés sont énergivores et classés en catégorie E, F et G, soit un total d'environ 540 logements dont la performance thermique serait à améliorer. Face à de tels constats, IBTN souhaite engager une politique de renouvellement / restructuration du parc public ne répondant plus à la demande. Le parc public nécessite des travaux d'amélioration, de requalification sur de nombreuses communes du territoire, notamment face à la problématique de la précarité énergétique. La mobilisation de la collectivité et des partenaires dans le suivi du parc social apparait comme un enjeu essentiel pour le maintien d'une offre de qualité aux populations

à faibles ressources et dans la lutte contre la précarité énergétique. Un soutien spécifique aux opérations de réhabilitation pourra être envisagé.

### 2.3. Réduire la facture énergétique du logement pour les occupants et dynamiser le réseau d'artisans locaux

Dans le prolongement des actions de rénovation du bâti privé et public, la lutte contre la précarité énergétique constitue un enjeu fort de la politique de l'habitat. En effet, le parc du territoire présente des enjeux importants en matière de rénovation énergétique de par la présence majoritaire de logements anciens (la moitié du parc de résidences principales ayant été construit avant 1970 et les premières réglementations thermiques). Sur cette thématique, IBTN devra se faire le relais et le coordinateur des dispositifs existants œuvrant à l'amélioration du confort et de la performance énergétique du parc de logements. Il s'agira de :

- Mettre en œuvre les actions dans le cadre de l'OPAH intercommunale en faveur de l'amélioration thermique via les permanences (conseils et accompagnement aux propriétaires occupants et bailleurs dans la réalisation de travaux),
- Assurer une mission d'information sur la maîtrise de l'énergie, énergies renouvelables et éco-matériaux dans le cadre de projets de rénovation énergétique via l'Espace France Rénov',
- Définir et suivre des actions opérationnelles dans le cadre de l'AMI « territoire 100% énergies renouvelables » à horizon 2040 pour lequel IBTN est lauréat,
- Décliner dans le domaine de l'habitat les orientations du PCAET 2021-2026 à travers un plan d'action partagé entre ces deux documents stratégiques et en mettant en avant l'intérêt d'une telle démarche pour les habitants (réduction des factures énergétiques, amélioration du confort de vie, etc.),
- Sensibiliser le grand public sur le lien entre mal logement et ses impacts sur la santé en corrélation avec les actions proposées dans le cadre du Contrat Local de Santé en cours d'élaboration.

De manière plus globale, la sensibilisation des habitants à l'amélioration énergétique des logements et aux comportements écoresponsables dans l'habitat devra être un levier à actionner pour diminuer l'impact écologique et économique de la consommation

domestique. Des formations auprès des particuliers pour des travaux d'énergie, sur la sensibilisation aux modes de chauffage moins consommateurs, de maîtrise de leurs charges, etc. pourront être envisagées avec des structures de conseil (CAUE, ADEME, etc.).

Il pourra également être envisagé de dynamiser le réseau d'artisans locaux, professionnels du bâtiment en proposant des temps d'échanges / formations sur l'éco-construction / éco-rénovation (mobilisation de matériaux locaux et bio-sourcés, performance énergétique, etc.), en lien avec les objectifs et ambitions affichés au PCAET.

### 2.4. Accompagner le vieillissement de la population locale par l'adaptation de leur habitat

La nouvelle génération de seniors a une relation différente avec son lieu d'habitat. Le maintien à domicile est une formule de plus en plus plébiscitée par les personnes âgées. Or, le manque d'adaptation au vieillissement, et aux autres situations de handicap, est l'un des premiers obstacles au maintien d'une vie autonome. En parallèle, le diagnostic du PLH fait état d'un parc de logements nettement sous-occupé (près des deux tiers du parc est aujourd'hui en situation de sous-occupation). Ce phénomène peut s'avérer problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien du logement difficile sur le plan financier et / ou physique, etc.).

Ainsi émerge la nécessité d'adapter le parc au vieillissement des ménages. **La prise en compte du vieillissement est déjà intégrée dans les réflexions des bailleurs sociaux. Dans le parc privé, le maintien à domicile constitue un volet de l'OPAH.**

### *3. Porter une politique foncière et immobilière adaptée aux enjeux locaux*

IBTN souhaite définir une stratégie permettant de prioriser l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement dans le respect des principes de lutte contre l'étalement urbain définis entre autres dans le SCOT et dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050.

#### **3.1. Cibler l'intervention foncière sur les secteurs à enjeux (centres bourgs / friches) et mobiliser les partenaires adéquats (EPFN, BDT, ANAH)**

La stratégie foncière à mener sur le territoire précisera les modalités d'intervention de la collectivité pour mobiliser du foncier en faveur de la production de logements, en termes de niveau d'implication (accompagnement, négociation, encadrement réglementaire, ou intervention directe), de moyens mobilisés (techniques, financiers ou partenariaux).

Dans le cadre du PLH, l'intercommunalité identifiera les gisements fonciers stratégiques (secteurs de projets, friches, dents creuses, OAP, etc.) et aura la charge d'une mission de suivi de la mobilisation de ces fonciers repérés via l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier.

Un partenariat avec des acteurs clés intervenant sur la thématique (Etablissement Public Foncier de Normandie, Banque des Territoires, ANAH etc.) pourra être envisagé avec des missions à recentrer sur des opérations en renouvellement urbain et de conquêtes d'emprises foncières (restructuration de friches, renouvellement de l'habitat dégradé, etc.). De plus, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, un travail est engagé en matière d'identification et de traitement de friches urbaines pour les communes lauréates. Des temps de travail sont prévus à cet effet pour définir des projets à mener sur des bâtiments existants. Enfin, une réflexion sur la mise en place d'une stratégie d'acquisition foncière pour de l'urbanisation plus long terme pourra être menée.

#### **3.2. Mobiliser le parc vacant en accompagnant les propriétaires et les communes dans la prise en main des outils / financements adaptés**

Parallèlement à la production d'une offre nouvelle, une action sur la remobilisation d'une partie du parc vacant est primordiale. Aujourd'hui, près de 8% du parc de logements est vacant, et est en hausse depuis le début des années 2000 (une centaine de logements vacants supplémentaires chaque année). Ces logements sont anciens, dégradés et ne répondant pas aux standards de confort attendus par les ménages.

Consciente qu'une partie des besoins en logements ne peut trouver une réponse au sein d'un parc existant délaissé sans accompagnement renforcé, et s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière, IBTN se fixe un objectif de reconquête de 20 logements vacants par an (120 logements sur la durée du PLH).

Une connaissance affinée de ce parc et de ses propriétaires constitue un essentiel afin d'avoir une lecture fine des stratégies patrimoniales qui se jouent et proposer le cas échéant des outils ou procédures de traitement. Là aussi, une convergence de moyens et de dispositifs doit permettre d'agir fondamentalement sur ce parc souvent ancien et des cœurs de ville et de bourg, donc essentiel à l'attractivité territoriale.

## 4. Structurer la compétence habitat à l'échelle intercommunale

L'élaboration du PLH est l'occasion de mobiliser l'ensemble des acteurs locaux publics et privés sur la question de l'habitat. Cette prise de conscience et cette volonté de porter ensemble une stratégie publique de l'habitat doit se poursuivre et se développer au fil des années. IBTN, aux côtés des communes et des partenaires, veillera à traduire les objectifs du PLH au sein d'actions quotidiennes : accompagnement dans les projets, poursuite des actions engagées en matière d'habitat, développement ou la poursuite de partenariats, mise en place et pilotage de nouveaux outils, etc.

### 4.1. Doter l'intercommunalité des moyens nécessaires au suivi et à l'animation du PLH

IBTN se doit d'observer les phénomènes présents (dynamiques socio-démographiques, dynamiques résidentielles, etc.) et de mesurer l'efficacité de la politique mise en place et d'en évaluer précisément les effets. La création d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier apportera aux décideurs et aux professionnels une série d'indicateurs (démographie, construction neuve, réhabilitation, logement social, marché immobilier et foncier etc.) portant sur l'évolution de la situation du logement et du foncier sur le territoire, la mobilisation des gisements fonciers et la sortie des opérations identifiées au PLH.

L'évaluation du Programme Local de l'Habitat et de la mise en œuvre de son programme d'actions, via l'observatoire, facilitera l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire et permettra le partage des résultats. Véritable outil d'aide à la décision, il permettra d'évaluer et d'adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner les besoins à venir. Afin de répondre aux obligations réglementaires, un bilan de la mise en œuvre du programme d'actions devra être réalisé annuellement. Il s'appuiera sur un suivi précis et régulier de l'observatoire. Ce bilan est complété d'une évaluation triennale, présentée au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, pouvant aboutir à une procédure de modification si une discordance entre les objectifs et leur réalisation est constatée.

Une organisation durable du pilotage impliquant des réunions d'échanges régulières, d'information et de prise de décisions, s'avère primordiale pour suivre et évaluer les actions menées. Cette instance, qui mobilisera l'ensemble des acteurs de l'habitat, devra permettre

un partage et la diffusion de la connaissance du territoire. L'échange sur les projets et réalisations exemplaires et la mise en commun des procédures / dispositifs, des difficultés rencontrées, est primordial pour s'approprier cette nouvelle stratégie Habitat et faire perdurer la démarche au-delà de l'approbation du PLH.

### 4.2. Veiller à la cohérence du développement résidentiel et mutualiser les bonnes pratiques à l'échelle intercommunale (regard macro)

IBTN se positionnera comme facilitateur et pilote de méthodes de travail innovantes mettant au cœur les principes de l'intelligence collective. Une stratégie partagée d'amélioration communautaire favorisant l'innovation et la qualité urbaine, et de maîtrise de l'offre foncière et immobilière, sera nécessaire pour organiser un développement résidentiel cohérent et de qualité sur le territoire. Enfin, IBTN pourra proposer les bases d'une coopération efficace via la mobilisation de différents partenaires (institutionnels, professionnels etc.) permettant un croisement des regards, des savoirs et savoir-faire pour un PLH co-construit, transversal et partagé par le plus grand nombre.

### 4.3. Proposer un appui-conseil aux communes en régie ou via des partenariats

La majorité du territoire est composé de communes rurales ne disposant pas des ressources et d'une ingénierie suffisante pour mettre en œuvre une stratégie habitat. Pour que cette stratégie soit traduite de manière opérationnelle, IBTN doit être l'outil des communes pour traduire le PLH au sein des actions quotidiennes à travers un accompagnement dans les projets. IBTN sera amenée à jouer un rôle d'accompagnement auprès des communes et apportera son expertise technique dans l'élaboration de leur(s) projet(s) structurants / complexes selon leurs sollicitations (assistance à ingénierie, accompagnement d'opérations complexes, montage de projets, traduction des ambitions du PLH dans les projets, accompagnement des techniciens, etc.). Des missions de sensibilisation, de communication sur les aides, dispositifs existants sur la thématique habitat pourront être proposées pour les élus et/ou techniciens. Des temps de formation, information sur des thématiques



spécifiques pourront être organisées en partenariat avec certaines structures de conseils (ADIL, CAUE, ADEME, etc.).

#### 4.4. Mutualiser les compétences

Les objectifs et ambitions affichées au PLH nécessitent une mutualisation croissante des compétences. Outre les dispositifs et les outils proposés, la collectivité pourra engager des réflexions afin de mutualiser à l'échelle intercommunale l'expertise technique de certaines communes sur des thématiques identifiées au préalable (quelques exemples : mutualiser les compétences de la ville-centre sur les thématiques de stratégie foncière, SIG, etc.). Il pourra également être envisagé d'avoir recours aux services d'ingénierie urbaine disponible (CAUE, EPF de Normandie, ADEME, etc.) et/ou de proposer des partenariats afin de développer une ingénierie de projets partagés sur le territoire.



Crédit photo MERC/AT