

# Programme Local de l'Habitat 2023-2028 Bayeux Intercom



Document d'orientations

# Sommaire

<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>La définition des besoins en logements .....</b>	<b>4</b>
<b>1. LES COMPOSANTES DES BESOINS EN LOGEMENTS.....</b>	<b>5</b>
<b>2. LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>11</b>
<b>3. LA TERRITORIALISATION DU SCENARIO RETENU.....</b>	<b>19</b>
<b>Les orientations guides de la politique de l'habitat .....</b>	<b>23</b>
<b>1. UN HABITAT PLUS ABORDABLE POUR LES MENAGES DU TERRITOIRE .....</b>	<b>23</b>
<b>2. UN HABITAT RENOVE, DURABLE ET DE QUALITE.....</b>	<b>28</b>
<b>3. UN HABITAT SOLIDAIRE ET DIVERSIFIE PERMETTANT AUX MENAGES D'EVOLUER DANS LEUR PARCOURS RESIDENTIEL.....</b>	<b>32</b>
<b>4. ASSEOIR LE ROLE ET LE POSITIONNEMENT DE BAYEUX INTERCOM COMME PILOTE DE LA POLITIQUE HABITAT .....</b>	<b>35</b>

## 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 de Bayeux Intercom. 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 conjointement avec l'ensemble des communes.

# **La définition des besoins en logements pour le territoire de Bayeux Intercom**

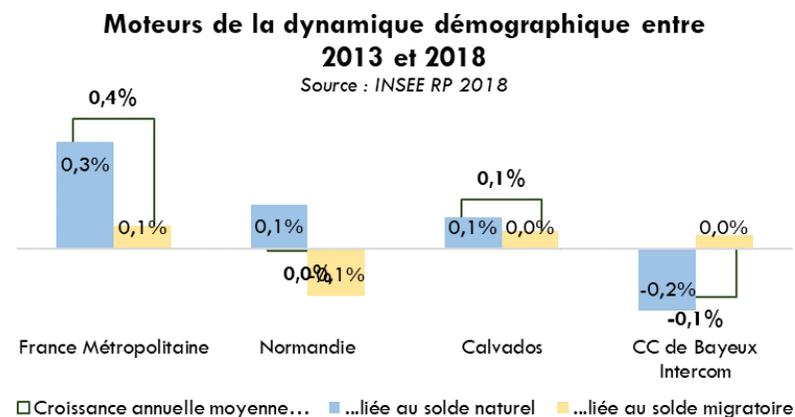
## 1. Les composantes des besoins en logements

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 Bayeux Intercom sur la période récente, avec une agglomération qui est **entrée en stagnation démographique au cours de la dernière période intercensitaire** (+0,8 % par an entre 2008 et 2013 et -0,1 % par an entre 2013 et 2018). Cette stagnation démographique est principalement liée à la baisse démographique de Bayeux (-1,3% par an, soit 800 habitants perdus depuis 2013), alors que la dynamique était positive sur la période précédente (+0,3 % par an entre 2008 et 2013).



Elle n'est pas liée à une perte d'attractivité du territoire ; elle s'accompagne d'un **renforcement de la tension du marché** observable par la hausse des prix, le retrait du marché locatif pérenne et une baisse de l'activité de la construction.

Ainsi, plusieurs besoins sont à satisfaire sur le territoire de Bayeux Intercom :

- Les jeunes ménages, les primo-accédants et les jeunes familles rencontrent des difficultés pour s'installer et se maintenir sur le territoire du fait d'un manque d'offre et à des prix souvent supérieurs aux capacités financières des ménages.
- Le territoire attire néanmoins des familles déjà constituées et des actifs en fin de carrière aux capacités financières supérieures aux ménages locaux, attirés par un cadre de vie plus agréable et des logements adaptés à la poursuite de leur parcours résidentiel.

Dans ce contexte post crise sanitaire, il est nécessaire d'accompagner l'attractivité auprès des familles du territoire et proposer une nouvelle

offre diversifiée pour répondre aux besoins des jeunes ménages et jeunes familles, tant sur le segment locatif qu'en accession, à des prix abordables.

En parallèle, le territoire est marqué par des phénomènes sociodémographiques générateurs de besoins en logement (**desserrement des ménages, vieillissement...**), qu'il convient d'accompagner.

Des besoins plus ponctuels peuvent nécessiter le développement d'une offre d'hébergement ou offre adaptée, actuellement insuffisante pour répondre à l'ensemble des besoins identifiés notamment pour **les jeunes en formation (apprentis, stagiaires), les saisonniers, les jeunes actifs**. Plusieurs pistes sont en cours de réflexion pour proposer une offre en d'hébergement structurée répondant au plus près des besoins de ces ménages (création d'une résidence sociale mixte / Foyer Jeunes Travailleurs 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.

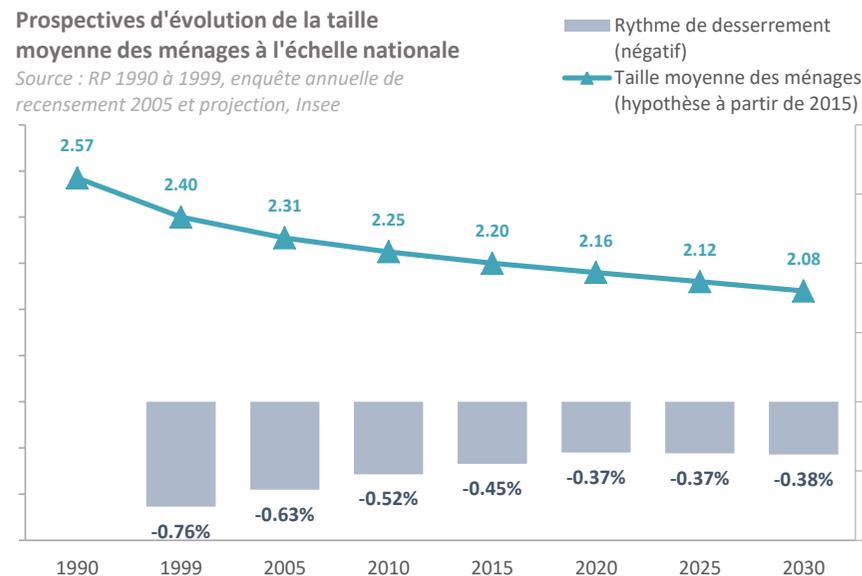
### a. Le desserrement des ménages

Le desserrement 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 desserrement 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

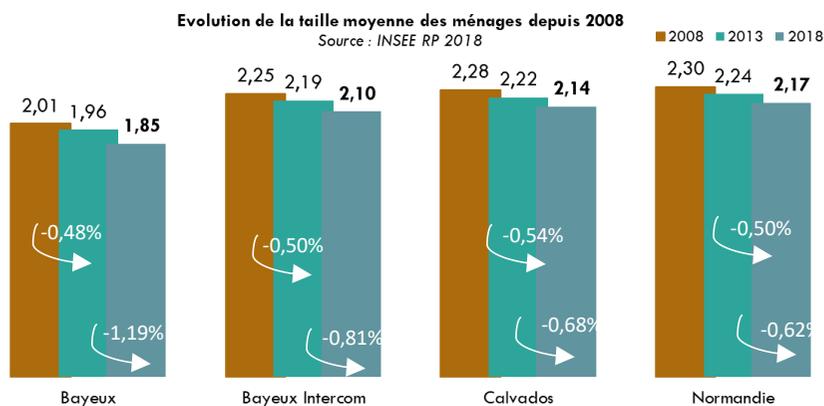
Source : RP 1990 à 1999, enquête annuelle de recensement 2005 et projection, Insee



Une baisse rapide et généralisée de la taille moyenne des ménages est observée sur Bayeux Intercom et se traduit par le passage d'une taille moyenne de 2,25 en 2008 à 2,10 personnes par ménage en 2018.

**Sur la période récente, le desserrement des ménages s'est accéléré (-0.8 %/an)** et est plus important que sur les territoires de comparaison. Ce phénomène de desserrement est d'autant plus rapide sur la commune de Bayeux (-1,2%), grevant la moyenne intercommunale, et traduit la mutation des profils de population accueillis sur la ville centre. Par conséquent, ce phénomène engendre une augmentation du nombre de ménages et un **accroissement des besoins en logements** :

- **84 logements par an entre 2008 et 2013**
- **110 logements par an entre 2013 et 2018**



Les projections réalisées dans le cadre de l'élaboration du scénario prospectif tablent sur **un rythme de desserrement moins rapide que sur la**

**période récente** (entre -0,4% et -0,5% par an selon les scénarios) et donc des besoins en logements moins élevés qu'au cours de la décennie passée.

#### b. 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. Il est cependant nécessaire de les prendre en compte car elles peuvent renforcer la tension sur le parc de logements, sur certains types de produits, qui ne sont plus disponibles pour les résidents permanents.

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.

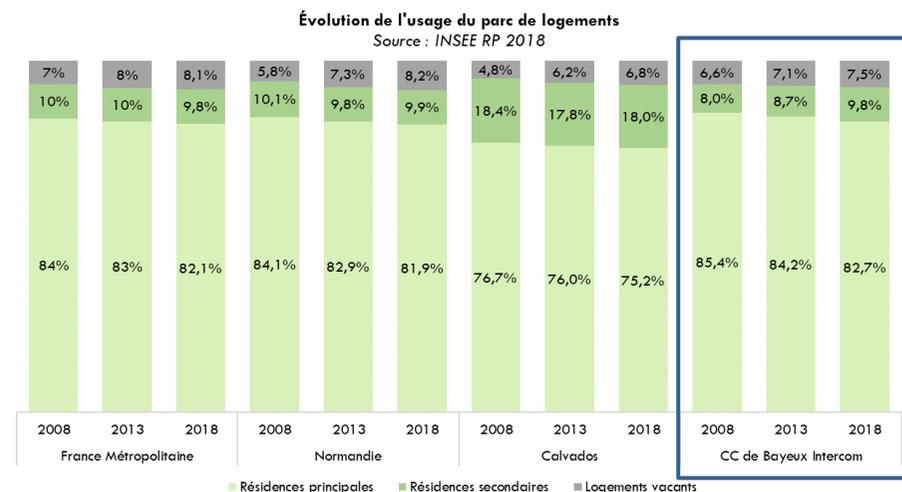
Ainsi, les données de l'INSEE (recensement générale de la population) disponibles sur Bayeux Intercom font état d'environ 1300 logements vacants en 2019. Cette vacance concerne notamment la ville de Bayeux qui concentre 62 % de la vacance intercommunale, chiffre en baisse par rapport à l'année précédente. Ce nombre de logements vacants peut concerner à la fois des logements entre deux locations, comme les logements qui sont durablement vacants.

Les données LOVAC, de source fiscale, recensent uniquement les logements vacants de plus de 2 ans en 2020, soit ce qui est appelé la vacance structurelle, celle qui est "durable". Cette vacance est bien moindre que celle issue des données INSEE puis qu'il est recensé environ 300 logements vacants sur le territoire.

A cela doivent s'ajouter, pour le territoire de Bayeux Intercom la prise en compte de deux phénomènes / tendances qui ne sont pas comptabilisés via les sources statistiques :

- le développement, ces dernières années, des meublés de tourisme, dont le difficile recensement est de nature à fausser la perception sur les situations de vacances réellement observées ;
- l'impact de la crise sanitaire sur le marché immobilier, observé par les élus et les professionnels de l'immobilier, avec une augmentation des ventes des biens anciens, y compris vacants, hausse des prix, etc.

Conscient de la nécessité d'accompagner cette dynamique de réinvestissement, Bayeux Intercom souhaite afficher une diminution du nombre de logements vacants, une dynamique qui diffère de la période passée. Les scénarios proposent donc un objectif de remise sur le marché de 10 logements vacants structurels par an et un taux avoisinant 6,3 % d'ici 2029. Cet objectif nécessite que les efforts portés sur le parc ancien ces dernières années par Bayeux Intercom soient poursuivis dans le cadre de ce PLH.



A Bayeux Intercom, les résidences secondaires représentent quasiment 10% du parc de logements, en hausse de deux points par rapport à 2008 mais une part bien inférieure à la moyenne départementale (18%). Des disparités territoriales notables sont observées avec une concentration de l'offre sur la frange littorale. Sur la période récente, l'évolution de ce parc représentait 50 logements supplémentaires par an. Les projections réalisées tablent sur une hausse de +1,2 % par an, représentant une légère augmentation du volume et un maintien du taux à 10 % en 2029, prenant notamment en compte la volonté de maîtrise des logements touristiques par certaines communes du territoire.

### c. 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**.

Concernant Bayeux Intercom, le renouvellement est négatif sur la période récente (2013-2018), 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 des dispositifs d'amélioration de l'habitat mis en œuvre depuis avril 2022 (OPAH-RU sur les centres-villes de Bayeux et de Port-en-Bessin-Huppain, OPAH classique de droit commun sur le reste du territoire) et aux actions menées dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain (Bayeux et de Port-en-Bessin-Huppain), les tendances retenues se positionnent sur la poursuite de ce phénomène, mais de manière moins marquée en raison d'une relance de la construction de logements, avec la création d'une vingtaine de logements dans l'existant.

### d. Le Point-Mort de la construction 2013 – 2018 : une dynamique de construction insuffisante pour répondre aux besoins

La mise en rapport entre le nombre de logements commencés annuellement entre 2013 et 2018 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 (119 logements par an) et la création de logements au sein du parc via le phénomène de divisions

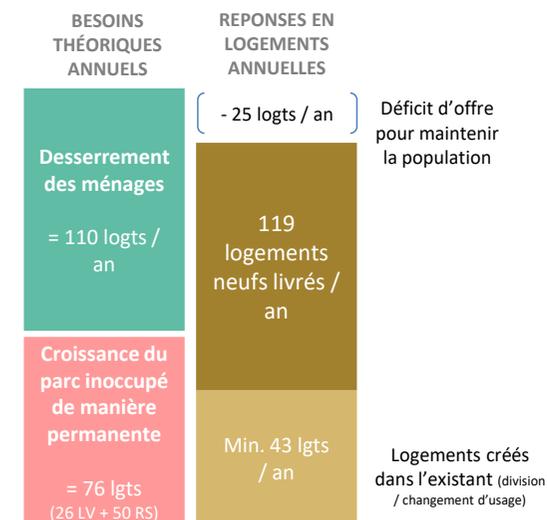
de logement et de changements d'usage (environ 40 logements par an) **ne permettent pas de maintenir la population**. En cause :

- **les besoins importants liés au desserrement des ménages** : 110 logements par an ont été nécessaires pour répondre à ce phénomène sociologique (en lien avec le vieillissement de la population, des situations de décohabitation, de séparations et divorces, etc.)
- **la concurrence du parc occupé de manière saisonnière** avec une croissance du parc inoccupé de manière permanente (76 logements / an dont + 26 logements vacants et + 50 résidences secondaires supplémentaires chaque année),

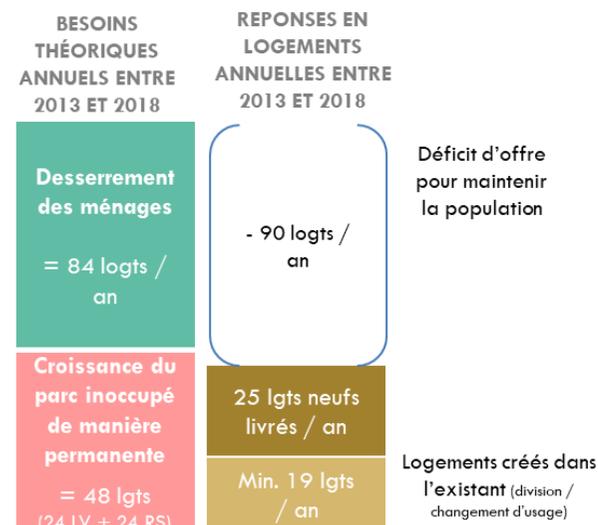
**Ces constats sont exacerbés sur la ville-centre avec une dynamique de construction neuve nettement trop faible comparativement aux besoins** (seulement 25 logements neufs livrés / an), à laquelle s'ajoute la dynamique de création de logements dans le bâti existant (à hauteur quasi équivalente : 19 logements / an). Cette production n'égalise pas :

- Les besoins liés au desserrement des ménages également importants (84 logements / an),
- La concurrence du parc occupé de manière saisonnière (+ 48 logements supplémentaires / an).

**L'analyse du point-mort a mis en exergue l'insuffisance de la construction passée sur 2013-2018 et le déficit d'offre permettant de maintenir la population sur le territoire** (en lien notamment avec la raréfaction du foncier disponible, le lancement de la procédure d'élaboration du PLUi qui a « freiné » la sortie de certains projets, l'inscription du territoire en zone 3 et C qui n'incitent pas les opérateurs à intervenir sur Bayeux Intercom, etc.).



Bayeux Intercom (INSEE RGP, logements commencés Sit@del – 2013-2018)



## 2. Un scénario de développement ambitieux pour répondre aux besoins de Bayeux Intercom

### a. Le cadrage réglementaire : SCOT et PLUi

Le PLH doit proposer un scénario de développement s’inscrivant dans le **cadre réglementaire** existant (SCOT) et le **projet de territoire** défini récemment (PLUi).

### Rappel des ambitions affichées aux SCOT et au PLUi

#### Le Schéma de Cohérence Territoriale(SCOT) du Bessin

Le SCOT du Bessin, approuvé en 2018, fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements pour le territoire du Bessin à horizon 2037 avec :

- **une ambition démographique** permettant d’atteindre 91 000 habitants en 2037 à l’échelle du Bessin,
- **des besoins en logements identifiés** :
  - **8 360 résidences principales** supplémentaires (8 360 nouveaux ménages, en particulier les jeunes familles avec enfants, pour stabiliser le nombre de moins de 20 ans)
  - **1 280 résidences secondaires** supplémentaires
  - Soit un total de **9 640 logements nouveaux à construire**

Ces choix ambitieux reposent sur :

- le déploiement d’une offre d’habitat en direction des familles,
- l’organisation d’une offre de services et d’équipements de proximité sur toutes les parties du territoire,

- la mise en valeur des atouts et ressources du territoire pour développer l’emploi local.

Sur le territoire de Bayeux Intercom, les objectifs de développement définis par le SCOT du Bessin sont les suivants :

- la création d’environ 3 660 logements sur Bayeux Intercom entre 2019 et 2037,
- un minimum de 12% des logements à créer en densification urbaine,
- un maximum de 13% de résidences secondaires,
- la définition d’un objectif de mobilisation du parc vacant, intégré au parc à créer,
- la définition par le PLUi d’un objectif de création de logements au service de l’équilibre social avec une répartition cohérente avec l’armature territoriale du territoire.

	CC de Bayeux Intercom
Niveau d’armature urbaine	3 663 logements
Pôle principal	37%
Communes associées au pôle principal	28%
Pôles secondaires	
Communes associées au pôle secondaire	
Pôles relais	11%
Communes associées au pôle relais	
Pôles de proximité	
Communes associées au pôle de proximité	
Communes rurales	25%
dont communes rurales littorales	7%
dont communes rurales aire urbaine de Caen	4,8%
Total	100%

Extrait du DOO du SCOT du Bessin

**Sur Bayeux Intercom, le SCOT prévoit la création de 200 logements en moyenne par an entre 2019 et 2037.**

### Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Le PLUi, approuvé en janvier 2020, décline les orientations du SCoT. Le projet de développement exprimé dans le PADD met en avant une nouvelle organisation de l'habitat au sein de l'espace communautaire et porte également l'ambition de définir de nouveaux équilibres pour la politique du logement à l'échelle du territoire à horizon 2035.

Le document fixe de grandes ambitions en matière :

- **démographique** avec **35 000 habitants attendus en 2035** (soit 5000 habitants en 15 ans – 330 habitants supplémentaires par an) et un taux de croissance de **1 % par an**,
- **de maîtrise de la consommation d'espace** avec :
  - au moins **20 % des logements à créer correspondra à la mobilisation de fonciers au sein des zones U ou au recyclage de fonciers**
  - Au moins **5 % des logements** à créer correspondra à la **remise sur le marché de logements vacants**
  - Une polarisation de l'urbanisation en fonction de l'armature urbaine avec les **2 / 3 des logements à créer sur l'agglomération de Bayeux**.
- **de diversification de l'offre** :
  - **en termes de typologies à développer** : une diversification entre logements individuels, intermédiaires ou collectifs, et pour le logement individuel une diversification en matière de taille de lots / logements.
  - **en termes de gamme et de prix à proposer** : un équilibre à trouver entre les logements destinés aux ménages actifs

du territoire et ceux destinés aux touristes ou retraités arrivant sur le territoire. A Bayeux, cela doit conduire à la remise sur le marché de la résidence principale des logements vacants ou affectés au tourisme.

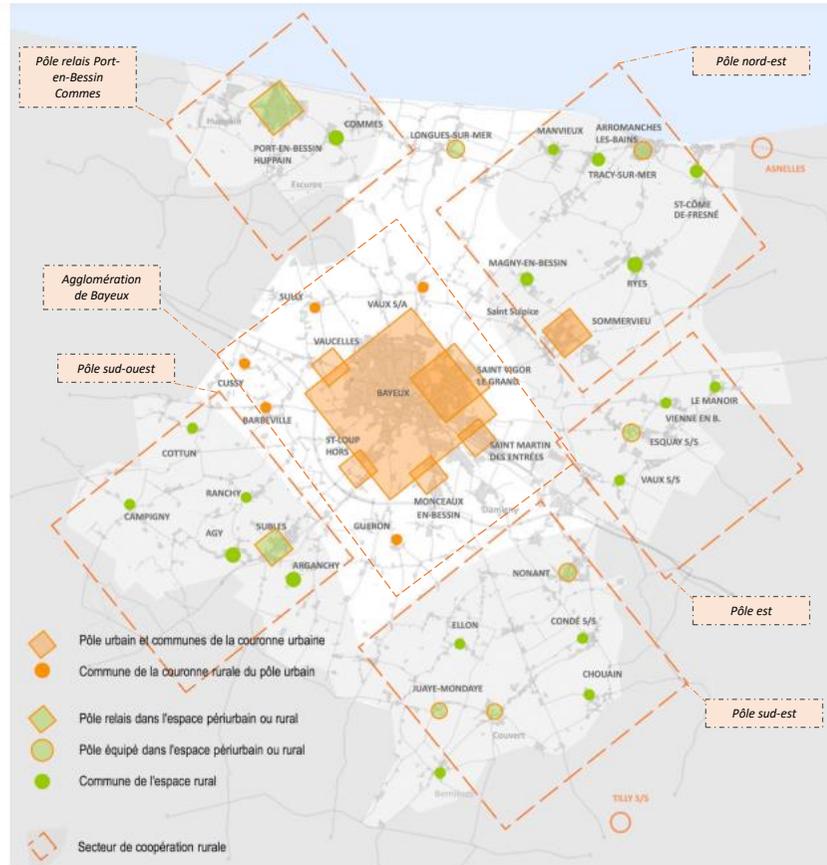
### **Une déclinaison des objectifs de production de logements retravaillée dans le cadre du PLH**

Il s'agit d'une approche croisée entre la structuration territoriale en fonction du niveau de polarité et une organisation géographique par secteur de coopération défini au PLUi.

Pour rappel, le PADD du PLUi propose une structuration du territoire qui repose sur l'organisation de coopérations communales à une échelle élargie :

- **l'agglomération de Bayeux** : pôle urbain central composé de la ville-centre et d'une partie de Saint-Vigor-le-Grand (au sein du by-pass), d'une couronne urbaine (zone agglomérée au-delà du by-pass) et péri-urbaine (intégrant les communes de Barbeville, Cussy, Sully, Vaucelles, Monceaux-en-Bessin et Saint-Loup-Hors)
- **le pôle relais de Port-en-Bessin-Huppain/Commes**, dont le rayonnement dépasse les limites communautaires
- **Le pôle nord-est** composé de Sommervieu, village périurbain à l'est de la couronne rurale et pôle relais potentiel pour les villes et villages du nord-est du territoire,
- **Le pôle sud-ouest** composé de communes rurales organisées autour de Subles, petit pôle urbain de proximité à l'échelle communautaire,

- **Le pôle Est** composé d'Esquay-sur-Seulles, un village équipé d'une école, qui collabore avec le Manoir, Vaux-sur-Seulles et Vienne-en-Bessin.
- **Le Sud-Est** composé uniquement de communes au profil rural.



Extrait du PADD du PLUi de Bayeux Intercom

Ainsi, le Programme Local de l'Habitat de Bayeux Intercom prévoit :

- **Une déclinaison communale des objectifs de production de logements pour les communes les plus structurantes, à savoir :**
  - Bayeux
  - Saint-Vigor-le-Grand
  - St-Martin-des-Entrées
  - **Les pôles relais** : Port-en-Bessin-Huppain, Sommervieu, Subles.
- **Une mutualisation des objectifs au sein de 6 espaces géographiques :**
  - **La couronne de l'agglomération de Bayeux** : Barbeville, Cussy, Guéron, Sully, Vaux-sur-Aure, Vaucelles, Monceaux-en-Bessin et Saint-Loup-Hors,
  - **Les autres communes du Pôle Nord Est** (hors Sommervieu) : Arromanches, Magny-en-Bessin, Manvieux, Ryes, Saint-Côme, Tracy-sur-Mer,
  - **Les autres communes du Pôle Nord-Ouest** (hors Port-en-Bessin) : Commes et Longues-sur-Mer,
  - **Les autres communes du Pôle Sud-Ouest** (hors Subles) : Agy, Arganchy, Campigny, Cottun, Ranchy,
  - **Le Pôle Est** : Esquay-sur-Seulles, Le Manoir, Vaux-sur-Seulles, Vienne-en-Bessin,
  - **Le Pôle Sud Est** : Chouain, Condé-sur-Seulles, Ellon, Juaye-Mondaye, Nonant

## b. Elaboration des scénarios de développement

### Estimation de la population au 1<sup>er</sup> Janvier 2023

Les chiffres officiels disponibles pour l'établissement des scénarios prospectifs sont ceux du millésime 2018 du Recensement de la Population de l'INSEE (RP 2018). Une estimation de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (*année 1 du PLH*) a été réalisée sur la base :

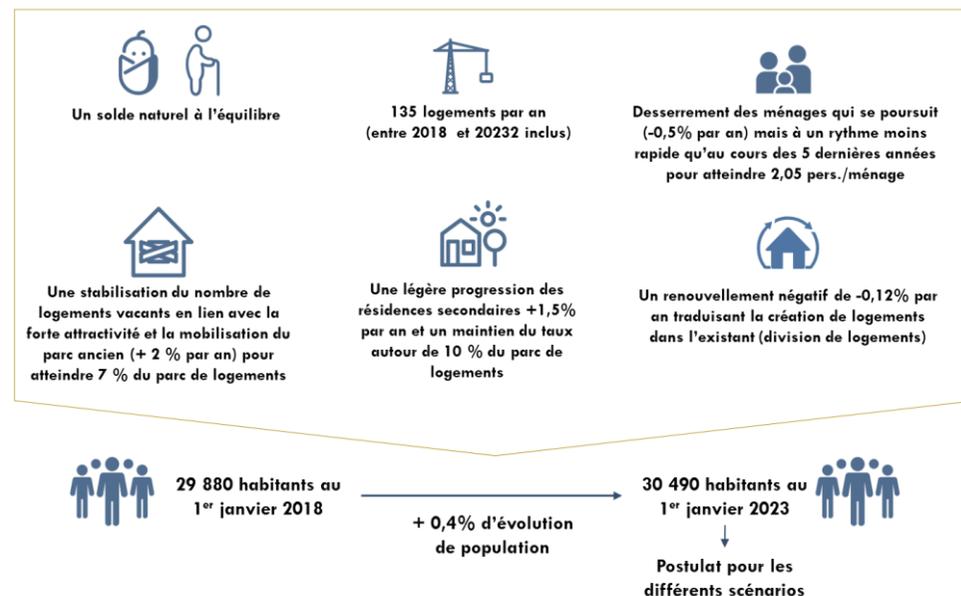
- des **logements livrés de 2018 à 2022 inclus** correspondant à **677 logements** (*source SITADEL, logements autorisés entre 2016 et 2020*), soit **135 logements par an**.
- l'application des hypothèses suivantes :
  - **Un desserrement des ménages (-0,5 % par an)**, à l'image de la tendance 2008-2013 en lien avec un apport de familles liés aux opérations de lotissement sur de nombreuses communes correspondant à un **besoin annuel de 75 logements**
  - **Une stabilisation du nombre de logements vacants** en lien avec un rythme de construction contenu et une attractivité renforcée de l'offre dans l'ancien liée à la crise sanitaire
  - **Une hausse des résidences secondaires** (un taux contenu à environ 10 % du parc de logements)
  - **La création de logements dans l'existant** (divisions de logements) à hauteur de 20 unités par an.

Ces hypothèses conduiraient à une population de **30 500 habitants** au 1<sup>er</sup> janvier 2023, soit une **légère croissance de population avec + 0,4%** par an entre 2018 et 2022 inclus.

Les différents scénarios développés ci-après se basent sur ce postulat.

### L'estimation de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2023

*Estimation de la population sur la base des logements livrés de 2018 à 2022 inclus (677 logements) et au regard des tendances des 10 dernières années*



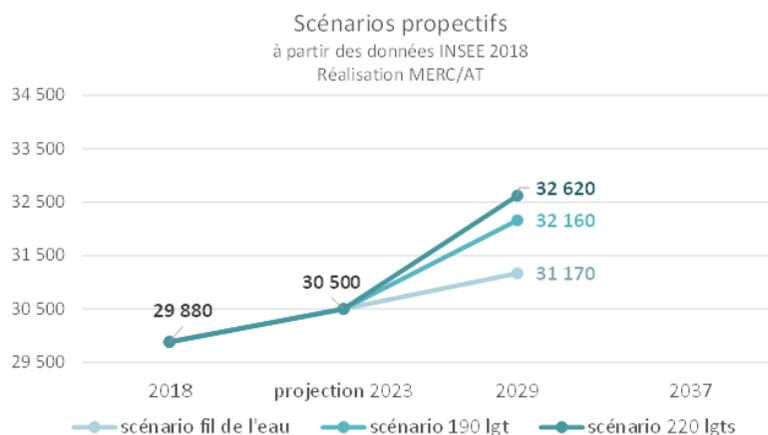
*Présentation synthétique de l'estimation de population au 01/01/2023*

## Synthèse des 3 scénarios

Trois scénarios ont été présentés aux élus de Bayeux Intercom :

- Scénario 1 au fil de l'eau : 135 logements construits par an,
- Scénario 2 : 190 logements construits par an,
- Scénario 3 : 220 logements construits par an.

*Ces scénarios sont détaillés pages suivantes.*



### Fil de l'eau

Les tendances pressenties sur 2018-2022 sont poursuivies, avec un rythme de production de logements de 135 unités par an, une stabilisation du parc vacant et du taux de résidences secondaires. La baisse de la taille des ménages est continue en lien avec une production qui ne permet pas suffisamment de maintenir / accueillir les familles.

### Scénario 2 - 190 logements par an

Ce scénario s'appuie sur la dynamique de projet attendue. Conformément aux objectifs du SCOT, la résidence secondaire ne se développe pas outre mesure et conformément au PLUi, 5% de la production de logement est réalisée en reconquête de vacance (10 logements par an). La baisse de la taille des ménages est moins rapide grâce à une production suffisante et adaptée.

### Scénario 3 - 220 logements par an

Ce scénario dépasse légèrement les objectifs de production du SCOT (220 logements par an), et limite la croissance de la résidence secondaire. Conformément au PLUi, 5% de la production de logements est réalisée en reconquête de vacance (10 logements par an). La baisse de la taille des ménages est moins rapide que dans le scénario 2 grâce à une production plus importante.

## Scénario 1 : scénario au fil de l'eau

Ce scénario est élaboré sur la base de la poursuite des tendances pressenties entre 2018 et 2022 (135 logements par an).

Il implique également :

- **Une croissance modérée portée uniquement par l'arrivée de nouveaux ménages** avec :
  - o une attractivité migratoire similaire à la période de référence 2008-2018 (+0,4% par an)
  - o Un solde naturel à l'équilibre grâce à l'arrivée et le maintien de jeunes ménages / familles.
- **Un rythme de desserrement des ménages** à un rythme équivalent aux hypothèses 2018-2022 (- 0,5 % par an) correspondant à un besoin annuel de 75 logements,
- Une légère hausse du nombre et du taux de **résidences secondaires**
- **Une stabilisation du nombre de logements vacants à mettre en relation avec la forte attractivité et la mobilisation du parc ancien**

Dans ces perspectives, une construction de **135 logements permettrait une croissance de population de +0,4 %** menant le territoire à l'accueil de près de 31 170 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2029 soit 110 habitants supplémentaires par an.

## SCENARIO 1 AU FIL DE L'EAU



**31 170 hts** au 1<sup>er</sup> Janv. 2029 (29 900 en 2018, soit une croissance de 0,4 % par an)



Un parc de **18 350 logements**



Dont **1 250** logements vacants, soit **6,8 %**



Dont **1 920** Résidences secondaires, soit **10,5 %**



**15 200** ménages, avec en moyenne, **1,99 personnes par ménage**

Ce scénario est considéré comme irréaliste au regard de la dynamique de projets (« coups partis ») bien supérieure, et n'a pas été retenu par les élus.

## Scénario 2 : 190 logements construits par an

Ce scénario a été construit sur la base d'un strict respect des objectifs SCOT et PLUi (**190 logements construits par an + 10 logements en reconquête de vacance**).

Il implique également :

- Une croissance portée uniquement par l'arrivée de nouveaux ménages avec :
  - o une attractivité migratoire importante (+0,9% par an) liée à la poursuite de l'attrait du territoire pour des ménages en fin de carrière ou retraités, combinée à une meilleure rétention des jeunes et des familles rencontrant des difficultés à se loger sur le territoire
  - o le retour d'un solde naturel à l'équilibre (+0% par an)
- **Un desserrement des ménages un peu moins rapide (-0,45 % par an)** grâce à une production suffisante et adaptée, avec des livraisons de logements familiaux, correspondant à un **besoin de 65 logements par an**,
- **Une diminution du nombre de logements vacants via des actions de reconquête de logements vacants sur le parc privé : environ 10 logements à reconquérir par an** (conformément au PLUi, 5% de la production de logements est réalisée en reconquête de vacance)
- **Le parc de résidences secondaires ne se développe pas outre mesure** avec une légère hausse du stock de résidences secondaires et un maintien du taux autour de 10 %

Dans ces perspectives, une construction de **190 logements par an auquel s'ajoute 10 logements vacants à reconquérir chaque année permettrait**

**une croissance de population de +0,9 %** (conforme aux ambitions des documents cadres) menant le territoire à l'accueil de près de 32 150 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2029 (soit 280 habitants supplémentaires par an).

## *SCENARIO 2 – 190 logements construits par an*



### Scénario 3 : 220 logements construits par an au maximum, estimé sur la base des projets de logements identifiés

Ce scénario a été construit sur la base de la **dynamique de projets existante** (220 logements par an sur la période 2023-2028 considérés comme « coups partis » ; cf. ci-après).

Il implique également :

- Une croissance portée uniquement par l'arrivée de nouveaux ménages avec :
  - o une attractivité migratoire plus marquée que dans le scénario 2 (+1,1% par an) liée à la poursuite de l'attrait du territoire pour des ménages en fin de carrière ou retraités, combinée à une meilleure rétention des jeunes et des familles rencontrant des difficultés à se loger sur le territoire
  - o le retour d'un solde naturel à l'équilibre (+0 % par an)
- **Un desserrement des ménages un peu moins rapide que dans le scénario 2** (- 0,4 % par an) grâce à une production plus importante et en lien avec la livraison de logements familiaux, correspondant à un besoin de **58 logements par an**
- **Une diminution du nombre de logements vacants** via des actions de reconquête de logements vacants : environ 10 par an (conformément au PLUi, 5% de la production de logements est réalisée en reconquête de vacance)
- **Le parc de résidences secondaires ne se développe pas outre mesure** avec une légère hausse du stock de résidences secondaires et un maintien du taux autour de 10 %.

Dans ces perspectives, une construction de **220 logements par an auxquels s'ajoutent 10 logements vacants à reconquérir chaque année permettrait une croissance rapide de la population de +1,1%** menant le territoire à l'accueil de près de 32 620 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2029 (soit 350 habitants supplémentaires par an), ce qui nécessite, pour les commune, de se préparer à **absorber / accompagner des nouveaux habitants** (services et équipements).

#### SCENARIO 3 – 220 logements construits par an au maximum



**Le scénario 3, correspondant à 220 logements à construire par an au maximum, estimé sur la base des projets de logements identifiés, est le scénario retenu par les élus de Bayeux Intercom.**

## La compatibilité du scénario retenu avec le SCOT et la réceptivité foncière du territoire

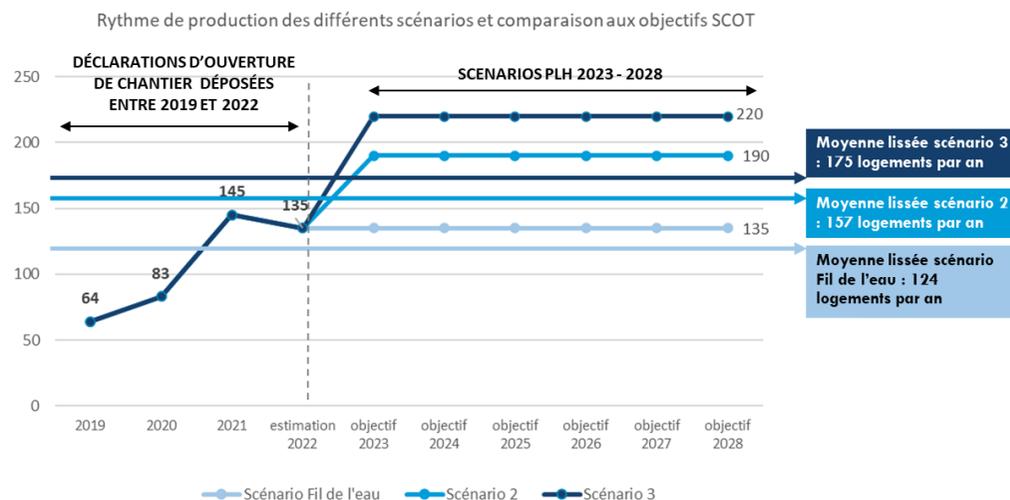
Le SCOT est un document stratégique qui fixe des objectifs démographique et de développement résidentiel sur le temps long. En l’occurrence sur le territoire, les objectifs du SCOT du Bessin s’entendent sur la période 2019 – 2037. Annuellement, ces objectifs de production s’élèvent à **200 logements par an en moyenne**.

La compatibilité du PLH avec le SCOT a donc vocation à s’analyser, pas uniquement sur la stricte période d’application du PLH dont la durée d’application est trois fois plus courte que celle du SCOT, mais bien **dans la durée**, afin de tenir compte des **variations de marché** et d’éventuels **pics et creux de production** (bien que ceux-ci soient à maîtriser dans la mesure du possible).

En l’occurrence sur le territoire, il est nécessaire de distinguer :

- Les années 2019 à 2022, qui se caractérisent par une **forte sous-production** au regard des objectifs SCOT (environ une centaine de logements commencés par an).
- **Le regain de production attendu à partir de 2023** (et notamment sur la période 2023-2025), correspondant à la livraison d’opérations, dont une partie ont été suspendues lors de l’élaboration du PLUj puis lors de la crise sanitaire.

Ainsi, en analysant les dynamiques de construction depuis l’entrée en application du SCOT (2019-2022), **les trois scénarios proposés, en moyenne lissée, restent inférieurs à l’objectif annuel préconisé par le SCOT** (200 logements par an).



L’élaboration de ce PLH a été l’occasion de réaliser un **recensement des gisements fonciers prioritairement mobilisables** pour des opérations résidentielles dans le temps d’application du document (2023-2029) et d’identifier avec les communes les **opérations considérées comme des coups partis** (PA / PC déposés ou en instruction ainsi que les opérations d’ensemble dont la date d’ouverture de chantier est comprise entre janvier 2023 et décembre 2028) constituant la base de la programmation du PLH.

Ce recensement a permis de mettre en lumière la forte dynamique de projets en cours et pour lesquels Bayeux Intercom ne dispose pas des outils réglementaires qui auraient permis de temporiser cette programmation ;

celle-ci étant intégralement localisée dans des zones urbaines ou ouvertes à l'urbanisation (zone 1 AU).

Plus précisément, l'étude foncière réalisée au printemps 2022 a permis de recenser 1 328 logements en en projet (soit une moyenne de 220 par an) dont l'ouverture de chantier est prévue avant la fin de l'année 2028.

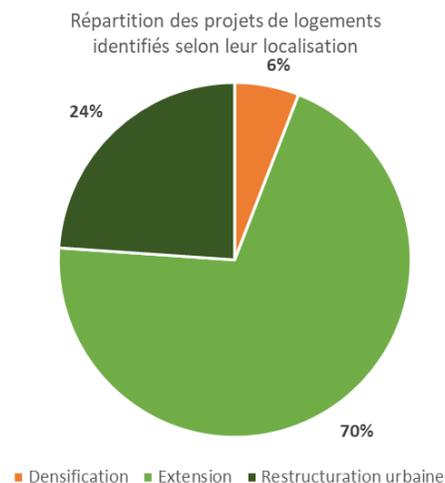
	Projets identifiés au PLH			
	Densification	Restructuration / RU	Extension	total - volume 6 ans
Bayeux	4	285	200	489
Saint-Vigor-le-Grand	-	-	210	210
Saint-Martin-des-Entrées	10	-	-	10
Couronne rurale de l'agglomération de Bayeux	19	-	67	86
Sommervieu	17	11	21	49
Autres communes du Pôle Nord Est	-	-	47	47
Port-en-Bessin-Huppain	-	15	84	99
Autres communes du Pôle Nord Ouest	5	12	59	76
Subles	2	-	87	89
Autres communes du Pôle Sud Ouest	-	-	58	58
Pôle Est	5	-	66	71
Pôle Sud Est	14	-	30	44
<b>Bayeux intercom</b>	<b>76</b>	<b>323</b>	<b>929</b>	<b>1 328</b>

Il est également nécessaire de préciser que cette dynamique de projet s'inscrit en cohérence avec les objectifs du SCOT sur deux plans :

- **Une localisation des projets de logements qui conforte l'armature urbaine du territoire** : 63 % des projets de logements sont localisés à Bayeux et sa couronne agglomérée.

Nombre de logements identifiés en projet entre 2023 et 2028 inclus		
Pôle principal - Bayeux	489	37%
Communes associées au pôle principal	340	26%
Pôle relai - Port-en-Bessin-Huppain	99	7%
Communes rurales	400	30%
dont communes rurales littorales	76	6%
dont communes rurales, aire de Caen	38	3%
<b>TOTAL</b>	<b>1328</b>	<b>100%</b>

- **Une part importante de la production est réalisée en restructuration de l'urbanisation existante** dans le respect de l'objectif SCOT en la matière (*rappel : 20 % au moins de logements réalisés en densification et restructuration urbaine*) avec des projets tels que l'opération de démolition- reconstruction Bellevue à Bayeux, la reconversion d'un ancien collège sur les communes de Commes – Port en Bessin ou la restructuration du site LCL (moyen terme).



### 3. La territorialisation du scénario retenu

**La PLH prévoit la production de 1 300 logements sur les 6 années à venir, soit 217 logements par an** avec la répartition suivante :

- Un développement conséquent prévu sur la ville-centre de Bayeux (36 % de l'offre intercommunale),
- Une part importante du développement sur les communes structurantes et/ou appartenant à l'agglomération de Bayeux. La proximité immédiate à Bayeux, la présence de moyens de transport, d'infrastructures, d'équipements, de commerces, de services de proximité etc.), permettent à ces communes d'accueillir de nouveaux habitants ;
- Un développement moins important sur les communes au profil plus rural en raison notamment d'une desserte plus complexe, d'équipements et services plus limités pour certaines d'entre elles, et d'un éloignement géographique plus important des pôles d'emplois, etc.).

**Le PLH prévoit également des objectifs de diversification dans la programmation de logements à hauteur d'environ 20 % des nouveaux logements :**

- **225 logements locatifs sociaux à produire sur les 6 ans** du PLH (17% de la programmation de logements),
- **44 logements à réaliser en accession abordable sur les 6 ans** du PLH (3 % de la programmation de logements).

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 de Bayeux qui concentre 85 % de l'offre locative sociale à produire soit 176 logements sur les 6 ans, de Saint-Vigor-le-Grand (23 unités), de Port-en-Bessin-Huppain (11 logements), de Subles (8 logements), de Saint-Martin-des-Entrées (7 logements),
- **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.

*La déclinaison territoriale détaillée est présentée page suivante.*

	Programmation de logements PLH		Logements locatifs sociaux		Accession abordable	
	Volume 6 années	volume annuel	% dans la programmation	Volume 6 années	% dans la programmation	Volume 6 années
Bayeux	475	79	37%	176	3%	14
Saint-Vigor-le-Grand	210	35	11%	23	15%	30
Saint-Martin-des-Entrées	20	3	35%	7		-
Couronne rurale de l'agglomération de Bayeux	60	10	0%	-		-
Sommervieu	50	8	0%	-		-
Autres communes du Pôle Nord Est	50	8	0%	-		-
Port-en-Bessin-Huppain	110	18	10%	11		-
Autres communes du Pôle Nord Ouest	70	12	0%	-		-
Subles	75	13	10%	8		-
Autres communes du Pôle Sud Ouest	60	10	0%	-		-
Pôle Est	75	13	0%	-		-
Pôle Sud Est	45	8	0%	-		-
<b>Bayeux intercom</b>	<b>1 300</b>	<b>217</b>	<b>17%</b>	<b>225</b>	<b>3%</b>	<b>44</b>

*Déclinaison territoriale de la programmation de logements sur Bayeux Intercom*

## **Les orientations - guides de la politique de l'habitat**

**1. UN HABITAT PLUS ABORDABLE POUR LES MENAGES DU TERRITOIRE ..... 25**

- Assurer un rythme de production de logements adapté à l'attractivité du territoire, notamment à Bayeux (parc social et privé)..... 25
- Définir une stratégie foncière efficiente ..... 25
- Diversifier les formes urbaines (petites parcelles, maisons de ville, petits collectifs, etc.) ..... 26
- Répondre aux besoins de la population locale et limiter le départ des classes moyennes du territoire, par une nouvelle offre en accession abordable ..... 27
- Contrôler la location touristique saisonnière ..... 27

**2. UN HABITAT RENOVE, DURABLE ET DE QUALITE..... 28**

- Améliorer la qualité du parc ancien dégradé..... 28
- Communiquer et informer la population sur les lois, dispositifs et aides existants liés à la rénovation énergétique et la maîtrise de la facture énergétique des logements ..... 30
- Accompagner les communes et les propriétaires bailleurs dans la rénovation de leur parc ..... 30
- Adapter l'offre de logements pour répondre aux évolutions sociologiques et démographiques, limiter les situations de sous-occupation du parc.. 31

**3. UN HABITAT SOLIDAIRE ET DIVERSIFIE PERMETTANT AUX MENAGES D'EVOLUER DANS LEUR PARCOURS RESIDENTIEL .....32**

- Veiller à la localisation des logements / structures d'hébergement (proximité des commerces, services, axes de transport, dans les principales centralités et centres-bourgs)..... 32
- Déconcentrer et diversifier l'offre sociale en développant de petites et moyennes typologies pour les jeunes et les ménages de petite taille,.... 32
- Anticiper le vieillissement de la population, notamment sur la frange littorale et sur les principales centralités et proposer une offre abordable adaptée au vieillissement et aux situations de handicap ..... 33
- Assurer les conditions d'accueil des gens du voyage ..... 34

**4. ASSEOIR LE ROLE ET LE POSITIONNEMENT DE BAYEUX INTERCOM COMME PILOTE DE LA POLITIQUE HABITAT.....35**

- Veiller à la qualité des projets et à la réponse aux besoins locaux dans les nouvelles opérations ; accompagner les communes dans le développement d'une offre résidentielle adaptée ..... 35
- Porter les dispositifs et opérations à vocation communautaire ..... 35
- Suivre les tendances locales à l'appui d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier ..... 36
- Créer un lieu (guichet unique / Maison de l'Habitat) pour informer sur les dispositifs et aides existants ..... 36

## 1. UN HABITAT PLUS ABORDABLE POUR LES MENAGES DU TERRITOIRE

Bayeux Intercom souhaite enclencher une nouvelle dynamique résidentielle dans les prochaines années en créant les conditions d'accueil et de maintien des populations jeunes et familiales.

Pour assurer la mise en œuvre de cette volonté, l'articulation des stratégies foncières communautaires et communales doit permettre de poursuivre et renforcer les actions foncières de court, moyen et long termes. Le PLUi, par la conjugaison de règles définissant des secteurs de modération, de densification, de renouvellement urbain, sera un outil à mobiliser au service de cette stratégie. L'intercommunalité souhaite également réorienter progressivement cette production nouvelle vers les produits manquants, en proposant une offre accessible, abordable aux ménages locaux.

### Assurer un rythme de production de logements adapté à l'attractivité du territoire, notamment à Bayeux (parc social et privé)

Sur Bayeux Intercom, l'activité de la construction est caractérisée par un fort ralentissement à partir de 2016 avec une réduction du nombre de livraisons de logements. **Ce recul de la construction était notamment expliqué par les élus par une raréfaction du foncier disponible et par le lancement de la procédure d'élaboration du PLUi sur cette période.**

En parallèle, la dynamique de construction était largement insuffisante à Bayeux pour répondre aux besoins des ménages (seulement 18 % de la

construction totale réalisée sur la ville centre entre 2010 et 2018). Cette contraction de la production a d'ailleurs constitué un frein à l'essor démographique du territoire.

Au regard de la stratégie établie dans le SCOT et le PLUi qui cadre les ambitions démographiques et de production de logements, Bayeux Intercom, vise une croissance démographique de +1,1 % par an jusqu'en 2029 soit une population d'environ 32 600 habitants à terme, permettant ainsi d'accompagner l'attractivité du territoire par la mise sur le marché d'une offre suffisante, et notamment sur la ville-centre.

Cet objectif démographique prend également en compte les capacités d'accueil disponibles du territoire, la dynamique de projet à court terme ainsi que la réponse aux divers besoins des bassins de vie locaux : profils des ménages variés, vieillissement de la population, jeunes actifs, etc.

Cette ambition de développement se traduit par une offre neuve de 217 logements en moyenne par an et par une remise sur le marché de 10 logements vacants par an avec une production d'autant plus importante prévue sur Bayeux (*cf. déclinaison territoriale sous partie précédente*).

### Définir une stratégie foncière efficiente

**Bayeux Intercom souhaite s'inscrire dans une stratégie foncière d'anticipation et de régulation** via la mobilisation d'outils réglementaires du PLUi. Ce développement doit rester respectueux de l'environnement en limitant l'artificialisation des sols et recentrer le développement autour des espaces constitués, au sein de l'enveloppe urbaine, dans une logique de densification.

La stratégie foncière précisera les modalités d'intervention de Bayeux Intercom 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). Une réflexion sur la mise en place d'une stratégie d'acquisition foncière pour de l'urbanisation plus long terme sera menée.

A minima, Bayeux intercom sera en charge d'une mission de suivi de la mobilisation des fonciers repérés et d'appui aux communes dans leur conduite de projets résidentiels.

Afin de mesurer l'efficacité de cette politique foncière, Bayeux Intercom s'appuiera sur la mise en place d'un Observatoire du foncier dont le T Zéro est constitué par le repérage foncier réalisé dans le cadre de l'élaboration du diagnostic.

En anticipation du prochain PLH, l'identification des gisements fonciers stratégiques et la mobilisation d'outils réglementaires (nouvelles OAP, phasage de l'ouverture à l'urbanisation, ...), est en ce sens primordiale afin d'éviter les à-coups, dont les conséquences sont néfastes sur les équipements et créent des effets de concurrence entre opérations.

La constitution de réserves foncières communales ou intercommunales de long terme permettrait également d'avoir la main sur une partie de la production et dès lors d'agir sur le marché en évitant les évolutions brutales à l'image des dynamiques observées sur la période récente.

Enfin, l'Etablissement Public Foncier de Normandie pourrait constituer un outil d'appui à la politique de Bayeux Intercom. Il pourrait être mobilisé en

particulier à Bayeux pour des opérations en renouvellement urbain (restructuration de friches, renouvellement de l'habitat dégradé, etc.).

### **Diversifier les formes urbaines (petites parcelles, maisons de ville, petits collectifs, etc.)**

La diversification des offres d'habitat est un axe essentiel de la politique locale de l'habitat. Il s'agira, dans le cadre des futures opérations, d'accentuer la **production de formes urbaines plus denses, restant adaptées au profil, majoritairement rural, des communes** du territoire avec :

- Davantage de formes urbaines compactes sur l'ensemble du territoire (développement d'une offre en logements intermédiaires / individuels groupés / maisons de ville et de petits collectifs), tout en poursuivant le développement d'une offre en habitat individuel pour être en capacité d'attirer des familles (notamment sur la ville-centre),
- A une échelle infra-communale, les opérations en collectif /semi collectif seront privilégiées sur les secteurs stratégiques (en centre-ville / centre bourg), y compris par reconversion du bâti ancien, facilitant l'insertion urbaine de ces opérations. Pour les nouvelles opérations en extension, il s'agira de veiller à la qualité des alignements (entrée de ville en esprit de rue), mais aussi de travailler à la gestion de la densité avec des parcelles de plus en plus réduites.

Cette démarche permettra d'autre part d'optimiser les coûts d'aménagement et du foncier afin de produire une offre plus abordable.

Des temps de formation / sensibilité ou encore visite de site avec les élus, les opérateurs, les structures de conseil pourront être organisés sur les densités, les formes urbaines innovantes, faiblement consommatrices d'énergie et respectueuses de l'environnement etc.

Le recours aux services d'un architecte conseil du CAUE devra également être accentué.

### **Répondre aux besoins de la population locale et limiter le départ des classes moyennes du territoire, par une nouvelle offre en accession abordable**

L'accès à la propriété demeure difficile, notamment pour les ménages aux revenus modestes et les potentiels primo-accédants qui vivent déjà sur le territoire ; cette difficulté est accentuée à Bayeux et la frange littorale.

A l'heure actuelle, le territoire ne recense aucune offre en accession sociale, bien que des projets incluant des logements en accession abordable soient prévus dans les années à venir.

Le recours à ces produits doit en premier lieu s'opérer à Bayeux et les communes de sa première couronne. Différents modes de production pourront être envisagés :

- Le développement du PLSA (Prêt social location-accession),
- La péréquation dans les opérations d'ensemble permettant de varier les couts de sortie et de dédier une part de l'offre à la primo-accession.
- L'expérimentation du BRS (Bail Réel Solidaire) : une réflexion préalable sur les critères de cette offre spécifique (typologie, prix de sortie maximum, publics cibles...), est nécessaire et primordiale afin de garantir les conditions de commercialisation sur le territoire.

Ces réflexions pourront en partie s'appuyer sur l'expérience des bailleurs sociaux (qui réalisent de telles opérations sur d'autres territoires) et de l'EPFN en les associant à un groupe de travail consacré à cette thématique.

### **Contrôler la location touristique saisonnière**

Face à un fort développement de l'offre de meublés de tourisme au sein du parc d'habitation, ayant conduit à renforcer la tension sur le parc locatif privé, Bayeux Intercom et les communes concernées ont souhaité déployer des outils ambitieux de maîtrise de cette activité. Afin de garantir un juste équilibre entre les locations longue durée et les logements touristiques saisonniers, une procédure de « **changement d'usage des locaux d'habitation** » est désormais en vigueur sur les communes d'Arromanches-Bains, Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain.

Dans le temps du PLH, il s'agira **d'assurer les missions de contrôle du respect de cette procédure** et d'en **évaluer l'impact** sur le marché immobilier.



## 2. UN HABITAT RENOVE, DURABLE ET DE QUALITE

Le parc existant qui constitue l'essentiel de l'offre de logements doit bénéficier d'une attention particulière. La réhabilitation du parc ancien est apparue comme un enjeu majeur : d'une part pour que celui-ci ne se dévalorise pas par rapport à l'offre neuve, et d'autre part, pour qu'il puisse remplir son rôle d'accueil d'une diversité de population en complémentarité avec l'offre nouvelle.

Le PLH devra s'emparer de cette dimension « durable de l'habitat » en intégrant dans ses orientations et actions les composantes du développement durable telles que la réhabilitation du parc énergivore et la lutte contre la précarité énergétique, l'engagement vers un urbanisme plus vertueux via la reconquête d'une partie du parc vacant et le renouvellement de l'offre obsolète, l'amélioration du confort du parc pour garantir la santé des occupants, etc.).

### Améliorer la qualité du parc ancien 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.

En parallèle, 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, Bayeux Intercom se fixe un **objectif de reconquête de 10 logements vacants structurels par an** (60 logements sur la durée du PLH, soit 20 % de l'ensemble des 300 logements vacants structurels identifiés sur le territoire).

De manière plus précise, il s'agira de renforcer la dynamique de rénovation des logements sur le territoire en s'appuyant sur différents dispositifs, outils existants :

- **La mise en œuvre d'actions en faveur de la réhabilitation et de l'adaptation des logements privés à travers l'OPAH-RU** (opération programmée de l'amélioration de l'habitat – volet renouvellement urbain) sur les centres-villes de Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain d'une part, et **une OPAH « classique »** de droit commun sur le reste du territoire d'autre part : accompagnement financier, administratif et technique des ménages éligibles, etc.
- **La prime de sortie de vacance de l'ordre de 5 000€ / logement** mise en place sur le centre ancien de Bayeux dans le cadre de l'OPAH-RU depuis avril 2022 et visant à inciter les propriétaires à remettre sur le marché leur logement inoccupé.

D'autres pistes pourront être envisagées afin d'améliorer la qualité du parc ancien dégradé :

- Des réflexions pourront également être engagées sur le **permis de louer** permettant de lutter contre les logements indécents et indignes,
- Des **actions immobilières et foncières renforcées** pourront être nécessaires, permettant de contraindre les propriétaires à réaliser des travaux sur les bâtiments le plus dégradés / insalubres,
- La **remontée et le partage d'information sur les situations d'habitat dégradées et insalubres** sera organisée, en partenariat avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat indigne du Calvados.
- Une attention particulière sera également portée à la situation des **copropriétés potentiellement fragiles** en mettant notamment en place des actions préventives visant à anticiper les difficultés dans laquelle elles peuvent se retrouver. Des actions de sensibilisation auprès de copropriétés ciblées pourront également inciter à agir en amont des difficultés.

La réhabilitation du bâti, notamment le plus ancien, doit participer à la revitalisation de certains cœurs de ville / bourg en perte d'attractivité. Afin d'atteindre l'objectif de revitalisation de ces secteurs il est également nécessaire d'engager une **démarche plus globale sur l'aménagement urbain** (espaces publics, commerces, voirie, services...), réflexions actuellement menées dans le cadre du Programme Petites Villes de Demain à Port-en-Bessin-Huppain et Bayeux ; pouvant être dupliquées ensuite sur d'autres centres bourgs du territoire.



## Communiquer et informer la population sur les lois, dispositifs et aides existants liés à la rénovation énergétique et la maîtrise de la facture énergétique des logements

L'information et la communication auprès des ménages sur les lois, dispositifs et aides proposés à la rénovation énergétique sont des enjeux forts pour maximiser l'impact des objectifs et moyens financiers dédiés à la rénovation, notamment sur le plan énergétique.

Il s'agira, pour Bayeux Intercom, de faire le relais sur son territoire des dispositifs d'envergure locale, régionale et nationale œuvrant à l'amélioration du confort et de la performance énergétique du parc de logement, via un lieu qui centraliserait l'ensemble de ces informations.

A l'échelle du territoire, différentes actions sont déjà menées pour favoriser la rénovation des logements auprès des particuliers avec :

- **les permanences Espace Conseil France Rénov'** qui permettent aux ménages de bénéficier de conseils gratuits sur la rénovation des logements et la maîtrise de l'énergie, en partenariat avec Biomasse Normandie
- **la consultation gratuite de l'architecte conseil du CAUE du Calvados** pour mener à bien des projets de construction, de rénovation ou d'amélioration de l'habitat
- **les permanences ABF sur la ville de Bayeux.**

Plus globalement, la sensibilisation des habitants à l'amélioration énergétique des logements et aux comportements écoresponsables dans l'habitat devra être un levier pour tendre à 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.).

## Accompagner les communes et les propriétaires bailleurs dans la rénovation de leur parc

Les **communes disposant d'un patrimoine communal** voué à la location pourront être accompagnées techniquement et/ou financièrement par Bayeux Intercom dans la réalisation de leurs projets (recensement et évaluation du taux d'occupation du parc communal, travaux à envisager sur les bâtiments les plus dégradés dans une optique de vente ou de mise en location via le conventionnement, etc.).

Les **propriétaires bailleurs du parc privé** sont accompagnés dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat (*cf. paragraphes précédents*). Au-delà de l'information et de l'accompagnement des ménages à travers les dispositifs d'amélioration de l'habitat ou de la mobilisation de partenaires, Bayeux Intercom pourrait organiser des temps d'information permettant de sensibiliser les gestionnaires de biens aux dispositifs de conventionnement (Anah ou Denormandie ; Louer pour l'emploi) et de sécurisation locative facilitant le retour de biens retirés de la location sur le marché locatif pérenne.

## **Adapter l'offre de logements pour répondre aux évolutions sociologiques et démographiques, limiter les situations de sous-occupation du parc**

Qualitativement, l'offre proposée à Bayeux Intercom devra correspondre aux besoins et attentes de la population locale ou désireuse de s'installer sur le territoire, en termes de produits, de typologies et de prix, tout en concevant que l'offre à vocation familiale constitue déjà l'offre prépondérante proposée sur le territoire.

En complémentarité, 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 (jeunes souhaitant décohabiter, ménages en situation de fragilité, saisonniers, seniors etc.).

La création d'une offre adaptée de moyenne typologie (T3) pourrait permettre :

- de limiter les situations de sous-occupation du parc (*pour rappel la sous-occupation des logements concerne près de 60% des résidences principales, dont 34% en sous-occupation accentuée*),
- de libérer une partie de ces grands logements occupés par des ménages vieillissants, pour des ménages au profil familial (couples primo-accédants, familles déjà constituées, etc.).

### 3. UN HABITAT SOLIDAIRE ET DIVERSIFIÉ PERMETTANT AUX MÉNAGES D'ÉVOLUER DANS LEUR PARCOURS RESIDENTIEL

Le projet politique de Bayeux Intercom s'est attaché à n'exclure aucun public : les personnes en fragilité ou en grandes difficultés financières, les jeunes actifs ou en formation, les saisonniers, les personnes âgées aux faibles ressources et les personnes en situation de handicap, les gens du voyage ancrés localement, les ménages confrontés à la difficulté d'accès ou de maintien dans leur logement, etc.

Au travers de cette orientation, Bayeux Intercom porte l'ambition d'être un territoire sur lequel **les habitants, quel que soit leur profil, leurs besoins, et leur niveau d'autonomie puissent pleinement s'épanouir et évoluer dans leur parcours de vie.**

Il convient donc d'offrir une diversité de logements au sein du territoire et de ses sous-bassins de vie, tout en veillant à ce que ces offres soient davantage complémentaires que concurrentielles. Il s'agira de varier les typologies, les financements, les localisations afin de répondre aux attentes des ménages et de correspondre à leur solvabilité.

**Veiller à la localisation des logements / structures d'hébergement (proximité des commerces, services, axes de transport, dans les principales centralités et centres-bourgs)**

La localisation des logements locatifs sociaux et des structures d'hébergement doit être pensée et réfléchie. Il s'agira, dans le cadre du PLH, d'appuyer le développement de l'offre sociale et spécifique, dans le neuf et dans l'existant, sur les principales centralités, les centres-bourgs et

les secteurs stratégiques, afin de faciliter l'accès des ménages aux équipements notamment médicaux, aux commerces, aux services et aux moyens de transport structurants.

**Déconcentrer et diversifier l'offre sociale en développant de petites et moyennes typologies pour les jeunes et les ménages de petite taille,**

Le parc locatif joue un rôle essentiel dans le parcours résidentiel des ménages. L'offre locative est très largement concentrée à Bayeux et insuffisante pour répondre à la demande qui ne cesse de se renforcer. Bien que le parc social tende à se diversifier, il ne permet pas de répondre aux besoins de l'ensemble des demandeurs.

Afin de pallier le manque d'offre pour les ménages les plus modestes, Bayeux Intercom prévoit de produire environ **225 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH** correspondant à 17 % de la production totale de logements.

La répartition des logements sociaux à produire au sein des communes devra privilégier la proximité des équipements et des centralités. De ce fait, ce sont les communes les plus structurantes du territoire qui doivent accueillir prioritairement ces logements, l'idée étant également de **déconcentrer l'offre sociale depuis Bayeux vers des communes présentant une demande suffisante et durable.**

Différents outils et dispositifs pourront être mobilisés en ce sens : inscription de quotas dans les opérations d'ensemble, programmation de petites et moyennes typologies dans les opérations, etc.

## **Anticiper le vieillissement de la population, notamment sur la frange littorale et sur les principales centralités et proposer une offre abordable adaptée au vieillissement et aux situations de handicap**

En 2018, le territoire compte près de 10 000 personnes de 60 ans et plus, soit le tiers de la population. Le vieillissement de la population est d'autant plus marqué sur les principales polarités du territoire, en lien notamment avec la présence de structures d'hébergement, et sur la frange littorale, plus attractive auprès des ménages retraités.

La nouvelle génération de séniors a une relation différente avec son lieu d'habitat. Les besoins passent d'une part, par **l'adaptation du logement à la perte d'autonomie** pour les ménages souhaitant rester à domicile, et d'autre part par la **production adaptée de petites et moyennes typologies** adaptées (du T2 au T3).

De plus, la création d'une offre adaptée de moyenne typologie pourrait permettre de libérer une partie des grands logements occupés par des séniors isolés pour des ménages au profil familial (couples primo-accédants, familles déjà constituées, etc.).

## **Proposer une offre en hébergement adaptée aux nouveaux besoins en mobilisant les structures déjà existantes Créer une structure d'hébergements multi-publics**

Certaines structures d'hébergement ne semblent plus répondre aux besoins des ménages (notamment séniors). Il est nécessaire de se réinterroger sur les pratiques d'aujourd'hui et de proposer des solutions plus innovantes. Des réflexions pourront être menées pour restructurer l'offre existante et proposer un accès aux structures d'hébergement à des

publics plus larges (exemples : quota à définir de jeunes actifs et/ou ménages en situation de fragilité au sein de structures médicalisées en partie inoccupées, hébergement des saisonniers, etc.).

L'intercommunalité pourrait envisager la création d'une nouvelle structure d'hébergement mixte avec une entrée multi publics. Le format et les publics ciblés pour intégrer une telle structure seraient à définir ultérieurement. Bayeux Intercom pourra notamment s'appuyer sur les propositions de l'URHAJ Normandie (*étude sur l'hébergement des jeunes réalisée en 2020*) pour envisager une offre d'hébergement adaptée aux besoins des jeunes.

Les élus souhaitent donc se saisir de l'élaboration du PLH pour engager des discussions avec les principaux partenaires autour de solutions plus concrètes.

## **Développer les systèmes de cohabitation et mise en relation entre le demandeur d'un logement et l'hôte (bourse au logement, réflexions avec l'association L.I.E.N)**

Le diagnostic du PLH fait état d'un parc de logements nettement sous-occupé. Ce phénomène peut s'avérer problématique pour des ménages séniors en perte d'autonomie (entretien du logement difficile sur le plan financier et / ou physique, etc.).

Des systèmes de colocation et/ou la mise en relation des demandeurs de logements (jeunes en formation, salariés en mobilité, saisonniers, etc.) et des propriétaires de grands logements pourront être développées sur la base d'un travail à réengager avec l'association L.I.E.N.

### **Mobiliser et réhabiliter le patrimoine communal pour créer du logement locatif et limiter le taux d'effort des locataires privés en conventionnant une partie du parc locatif**

En complément du développement de l'offre neuve, il est possible de mobiliser la ressource que représente le parc bâti existant à travers le conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah, le dispositif d'intermédiation locative, des opérations d'acquisition-amélioration portées par des bailleurs privés ou sociaux. Ces différents modes de production permettent de développer une offre locative de bonne qualité et financièrement accessible pour une partie des ménages du territoire.

Il s'agira notamment de s'appuyer sur le patrimoine des communes et les dispositifs d'amélioration de l'habitat pour réhabiliter des logements correspondant aux besoins des petits ménages à proximité des centralités, des zones d'emplois ou biens reliés.

La communication sur les aides et dispositifs existants à destination des locataires et des propriétaires-bailleurs (intermédiation locative, sécurisation VISALE, avance Loca-pass etc.) est également importante et sera renforcée dans le cadre du PLH.

### **Assurer les conditions d'accueil des gens du voyage**

Bayeux Intercom est peu concerné par les situations d'occupation illégales et le phénomène de sédentarisation des familles des Gens du voyage. Le territoire est en conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2018-2024.

Néanmoins, le schéma préconise la création d'une aire de grand passage de 3 ha, non réalisée à ce jour. Les solutions de repli sont aujourd'hui peu

nombreuses lors des périodes de grand passage. Les ménages concernés sont renvoyés vers des terrains de grand passage sur d'autres communes du département (agglomération de Caen notamment). Des réflexions pourront être réengagées dans le cadre de la révision du document pour évaluer la pertinence et l'opportunité de développer une telle offre sur le territoire.

## 4. ASSEOIR LE ROLE ET LE POSITIONNEMENT DE BAYEUX INTERCOM COMME PILOTE DE LA POLITIQUE HABITAT

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.

Bayeux Intercom, aux côtés des communes et des partenaires, veillera à traduire les objectifs du PLH au sein d'actions quotidiennes : accompagnement dans les projets, portage des dispositifs à vocation communautaire, développement ou la poursuite de partenariats, mise en place et pilotage de nouveaux outils. Enfin, Bayeux Intercom doit observer les dynamiques sociodémographiques, l'adéquation entre offre et demande en fonction des dynamiques immobilières et foncières et mesurer l'efficacité et les effets de la politique mise en place via la création et la gestion d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier.

### **Veiller à la qualité des projets et à la réponse aux besoins locaux dans les nouvelles opérations ; accompagner les communes dans le développement d'une offre résidentielle adaptée**

Les communes ne disposent pas toujours de l'ensemble de l'ingénierie technique nécessaire à la conception des projets d'habitat ou la négociation avec les opérateurs. Une réflexion sur les modalités d'accompagnement techniques des communes par Bayeux Intercom, pour la traduction des ambitions portées par le PLH, le PLUi, au sein de nouveaux projets sera menée.

### **Porter les dispositifs et opérations à vocation communautaire**

L'élaboration du PLH sera l'occasion de porter différents dispositifs et opérations à vocation communautaire sur la thématique Habitat :

- Les dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU sur Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain et OPAH classique sur le reste du territoire),
- Des réflexions à mener sur la réalisation d'une structure d'hébergement sur le territoire (résidence sociale mixte, Foyer Jeunes Travailleurs etc.),
- L'installation et le suivi des objectifs de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour satisfaire les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations dans le parc social, de relogement des publics prioritaires, de coopération entre bailleurs sociaux et titulaires de droits de réservation – Les orientations adoptées par la CIL seront déclinées de manière opérationnelle dans la Convention Intercommunale d'Attribution,
- L'élaboration et le suivi d'un Plan Partenarial de la Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) afin de simplifier l'enregistrement, de mieux informer le demandeur et d'apporter plus de transparence et d'équité dans le processus d'instruction et de faire de Bayeux Intercom, l'échelon de référence pour la gestion de la demande et l'information des demandeurs.

## **Suivre les tendances locales à l'appui d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier**

Dans le cadre du PLH, Bayeux Intercom doit se munir d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier qui 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 PLH et de la mise en œuvre de son programme d'actions permettra le partage des résultats et facilitera l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire. 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.

En matière d'animation, un travail doit être mené tout au long du PLH afin d'intégrer l'ensemble des partenaires au suivi et à l'animation du PLH et pourra être élargi à l'échelle du bassin de vie sur des thématiques précibées au préalable.

Une organisation durable du pilotage impliquant des réunions d'échanges régulières, d'information, de prise de décisions et l'organisation de groupes de réflexion, s'avère primordiale pour suivre et évaluer les actions menées.

Une instance, regroupant l'ensemble des partenaires pourra être créée à cet effet, aura un rôle clé dans la réalisation et le suivi de la politique locale de l'habitat. L'échange sur les projets et réalisations exemplaires, les réflexions sur des thématiques spécifiques, 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.

## **Créer un lieu (guichet unique / Maison de l'Habitat) pour informer sur les dispositifs et aides existants**

Dans le cadre du PLH, des enjeux de sensibilisation et de communication auprès des habitants souhaitant évoluer dans leur parcours résidentiel sur les aides, les dispositifs et les acteurs du territoire à contacter et à mobiliser sont identifiés dans le PLH.

Il s'agira pour Bayeux Intercom de se doter d'un lieu d'accueil permettant de centraliser l'ensemble des informations liées à l'accès au logement et à la rénovation de l'habitat (aides financières, appui technique, ...). Bayeux Intercom pourra s'appuyer sur les structures et réseaux existants sur le territoire (permanences Espace Conseil France Rénov' en partenariat avec Biomasse Normandie, architecte conseil du CAUE du Calvados, etc.) pour faciliter la traduction des ambitions du PLH auprès du grand public.