

# VI- PROGRAMME D'ORIENTATION ET D' ACTIONS A VOCATION D'HABITAT





# **PRINCIPES ET OBJECTIFS DU PLU INTERCOMMUNAL EN TERMES D'HABITAT**



## - PARTIE 1 -

# PRINCIPES ET OBJECTIFS DU PLUi EN TERMES D'HABITAT

*Le volet Programme local de l'Habitat du PLUi se décline en un diagnostic habitat, intégré au rapport de présentation, un document d'orientation et un programme d'actions. Le document d'orientation énonce les principes et objectifs du PLH.*

*Dans le cas d'un PLUi, son contenu est réparti entre le PADD et le Programme d'Orientations et d'Actions Pour une meilleure lisibilité, le présent chapitre reprend de manière synthétique les orientations du PADD en termes d'habitat (axe 3) en les complétant avec les aspects propres aux orientations d'aménagement et de programmation, en exposant :*

- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;*
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, [...] ;*
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes.*

## Les orientations du PADD en termes d'habitat : Développer une offre d'Habitat répartie, diversifiée et économe en espace

L'axe 3 du PADD regroupe les objectifs du PLU intercommunal en termes d'habitat à travers cinq grandes orientations déclinées en 14 dispositions.

Elles sont reprises pour mémoire ci-après. Le détail de ces dispositions est précisé dans le PADD.

## Renforcer le rythme de création de logements, en conservant une implantation répartie sur le territoire, et moins consommatrice d'espace

### PERMETTRE LA CRÉATION RÉPARTIE SUR LE TERRITOIRE DE 80 LOGEMENTS PAR AN

Le PADD prévoit à travers le PLUI la possibilité d'accueillir une moyenne de 80 logements par an, soit 960 logements à créer entre 2014 et 2025, conduisant à une augmentation de la population estimée à 500 habitants (par rapport à la population de la Communauté de Communes en 2009).

Il s'agit également de renforcer la construction sur le pôle structurant et les gros bourgs tout en préservant un accueil équilibré de la population entre le pôle structurant, les gros bourgs et les villages.

### PRIVILÉGIER LA CRÉATION DE LOGEMENTS DANS L'EXISTANT ET UNE PLUS GRANDE DENSITÉ DES NOUVELLES OPÉRATIONS POUR LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Le PADD fixe des objectifs en matière de densité et d'accueil de logements :

- Organiser le développement de l'habitat de manière à atteindre un objectif moyen de 13 logements créés par hectare d'espaces naturels et agricoles consommés.
- Rechercher pour cela des potentiels à l'intérieur des espaces urbanisés (bâti vacant, renouvellement, terrains enclavés, jardins, bâti désaffecté, etc.)
- Privilégier le recours à des formes bâties plus économes en espace (maisons groupées, habitat intermédiaire, lotissements denses, etc.).
- Limiter la taille des parcelles tout en conservant une diversité dans l'offre de terrain à bâtir
- Décliner cet objectif pour l'adapter aux différents contextes bâtis de la Communauté de Communes :
  - 16 logements par hectare consommé pour le pôle structurant
  - 13 logements par hectare consommé pour les gros bourgs
  - 10 logements par hectare consommé pour le reste du territoire

## FAVORISER UNE CRÉATION DE LOGEMENTS RÉPARTIE DANS LE TEMPS ET PRÉVOIR DES POTENTIELS DE PROJETS ALTERNATIFS

### Faciliter l'accès au logement pour tous

Faciliter l'implantation des jeunes ménages en déployant une offre adaptée à une première installation

Maintenir et développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée pour les seniors

Maintenir et développer une offre d'habitat accessible aux personnes mal-logées ou défavorisées

Rechercher des solutions d'hébergement aux besoins spécifiques

### Utiliser en priorité le tissu bâti existant pour répondre aux besoins en logement

Favoriser la réhabilitation du bâti ancien pour prévenir et réduire la vacance

Identifier les situations de vacance durable et rechercher des solutions de remise sur le marché

Amorcer une réflexion d'ensemble sur la vacance dans le centre-ville de Mortagne-au-Perche

Améliorer le parc de logements et lutter contre l'habitat indigne

Favoriser l'adaptation des logements des personnes âgées ou handicapées

## Diversifier l'offre de logements par des micros-opérations ciblées

### PROPOSER UN HABITAT ADAPTÉ AUX SENIORS SOUS UNE FORME CONTEMPORAINE DE BÉGUINAGE

Réinventer une forme contemporaine de béguinage (ensemble de petits logements traditionnellement organisés autour d'une cour ou d'un jardin, accueillant historiquement des femmes en retraite spirituelle), pour créer une offre de logement adaptée aux seniors au coeur des bourgs de la Communauté de Communes.

### DÉVELOPPER UNE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR QUALITATIVE AU SEIN ET EN PÉRIPHÉRIE DES BOURGS ET PRINCIPAUX HAMEAUX

Repérer des sites propices au développement résidentiel à l'intérieur du tissu bâti et en frange des bourgs, des villages et des principaux hameaux, en respectant les conditions suivantes :

- éviter les secteurs sensibles en termes de paysages, d'environnement (zones humides, corridors écologiques), de patrimoine ou de risques naturels
- éviter les secteurs problématiques pour l'activité agricole
- privilégier le bourg principal, sauf si celui-ci n'est pas propice au développement
- cohérence et continuité du site avec la forme du bourg/village/hameau
- rechercher l'ampleur limitée du secteur effectivement constructible.

Encadrer ces secteurs de projets à travers le règlement, le Programme d'Orientations et d'Actions et les Orientations d'Aménagement et de Programmation de manière à garantir :

- la cohérence de l'implantation et des gabarits des futures constructions avec leur environnement
- la préservation des éléments paysagers significatifs
- une superficie moyenne des terrains compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.



## PRÉVOIR UNE OFFRE LIMITÉE DE «TERRAINS PAYSAGE» VISANT L'INSTALLATION DE GRANDES MAISONS FAMILIALES INSÉRÉES DANS UN CADRE PAYSAGER QUALITATIF

Identifier sur le territoire communautaire un nombre restreint de sites propices à l'accueil de maisons individuelles, bénéficiant d'un cadre de vie intéressant, et compatibles avec l'activité agricole et la sensibilité paysagère et environnementale. Le choix de ces sites respectera les conditions suivantes :

- éviter les secteurs sensibles en termes de paysages, d'environnement (zones humides, corridors écologiques), de patrimoine ou de risques naturels,
- éviter les secteurs problématiques pour l'activité agricole,
- privilégier des sites entre des habitations existantes,
- être situés à proximité d'un logement existant (hors habitations liées à une exploitation).

Limitier ce type de projet à environ un dixième des objectifs de création de logements.



# Augmenter l'offre de logements en développant des opérations d'habitat mixte et de qualité

## INITIER UNE RÉFLEXION D'AMÉNAGEMENT GLOBALE SUR L'AGGLOMÉRATION MORTAGNAISE POUR MAINTENIR SON DYNAMISME PAR LA CRÉATION DE LOGEMENTS

Coordonner les différents sites de projets potentiels au sein et en périphérie de l'agglomération Mortagnaise à travers une réflexion globale sur l'évolution du pôle structurant, amorcée par le PLUi et qui se poursuivra en phase opérationnelle, par exemple sous la forme d'un groupe de travail ou d'une procédure d'aménagement de type ZAC multi-sites, a priori pendant toute la durée du PLUi.

Envisager et soutenir ce projet à l'échelle intercommunale, en tant que condition nécessaire à l'attractivité et à la vitalité du pôle structurant.

Prévoir à travers le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Programme d'Orientations et d'Actions une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population, notamment :

- une offre d'habitat adaptée aux seniors valides, sous la forme de résidences-séniors ou de foyers-logements par exemple, en garantissant son articulation avec la ville,
- une offre locative privée et/ou sociale à destination des personnes seules, des jeunes ménages et des familles monoparentales,
- une offre de terrains à bâtir et de maisons familiales permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Coordonner la réflexion avec celle sur l'attractivité commerciale du centre, sur la résorption de la vacance, sur la rénovation urbaine des ensembles de logements sociaux, sur le projet d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et sur les déplacements à l'intérieur du centre de Mortagne.

## PROJETER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT ET RÉPARTI DANS LE TEMPS POUR LES PRINCIPAUX BOURGS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Prévoir une extension de l'urbanisation pour les bourgs de Saint-Langis-lès-Mortagne, Bazoches-sur-Hoëne et Soligny-la-Trappe sous la forme d'une opération d'ensemble à dominante habitat, phasée dans le temps et associée à des sites de projets à l'intérieur des bourgs.

Prévoir une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population, notamment :

- une offre d'habitat de plain pied adaptée aux seniors valides, en locatif social, privé ou en accession
- une offre locative privée et/ou sociale à destination des jeunes ménages et des familles monoparentales
- une offre de terrains à bâtir de tailles variées, permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Coordonner la réflexion avec celle sur les déplacements et les espaces publics à l'intérieur du bourg, sur les espaces publics du centre commerçant et la gestion des risques naturels, en particulier le ruissellement

## Accompagner et contribuer à l'amélioration et à l'attractivité du parc existant privé et social

### **INCITER ET SOUTENIR L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ, POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE ET L'HABITAT INDIGNE**

L'amélioration du parc de logement privé contribue à la réalisation de nombreux objectifs poursuivis par le PLUi : réduction de la vacance et des situations d'habitat indigne, qualité du cadre de vie à l'échelle du logement et du quartier, limitation des besoins en nouveaux logements, donc en espace agricole et naturel, grâce à une meilleure adéquation de l'offre avec les besoins des habitants, stimulation de l'économie de la construction, secteur d'activité important pour le territoire, etc.

Inciter et contribuer à cet effort d'amélioration du parc privé implique la définition d'une politique intercommunale globale, appuyée sur les dispositifs existants (Programme Habiter Mieux par exemple) et les partenaires ressources sur le sujet. Elle devra notamment permettre la définition des priorités et des modes d'interventions de la Communauté de Communes, dans une logique d'optimisation des moyens dédiés à cette problématique.

### **ACCOMPAGNER L'AMÉLIORATION DU PARC SOCIAL, EN PARTENARIAT AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX.**

Le parc de logements sociaux représentait 985 logements en 2012, dont 58% étaient concentrés à Mortagne-au-Perche (88% du parc collectif). Dans les gros bourgs, une offre de logements locatifs sociaux existe également : à Bazoches-sur-Hoëne (23%), à La Chapelle-Montligeon (20%), à Soligny-la-Trappe (17%), au Pin-la-Garenne (17%) et à Mauves-sur-Huisne (15%).





# PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH

## - PARTIE 2 -

# PROGRAMME D' ACTIONS DU VOLET HABITAT DU PLUI

L'article R 302-1-3 du Code de la Construction définit le programme d'actions associé à la partie Programme local de l'habitat du PLUi. Ce programme d'actions indique :

*a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;*

*b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*

*c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*

*d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;*

*e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.*

*Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en oeuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.*

*Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en oeuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.*

Le programme d'actions du volet habitat décline les orientations générales du volet PLH en 15 fiches-actions réparties en six objectifs stratégiques. Chaque fiche détaille les objectifs et le déroulement envisagé de l'action, en précisant les acteurs concernés et les indicateurs d'évaluation. Un calendrier global synthétise à l'issue des fiches la répartition temporelle des différentes actions.

## O RIENTATIONS du PADD

→ Accueillir une moyenne de 80 logements par an, soit 960 logements à créer entre 2014 et 2025

→ Renforcer principalement le rythme de construction sur le pôle structurant et les gros bourgs

→ Viser un objectif moyen de 13 logements créés par hectare d'espaces naturels et agricoles nouvellement consommés.

→ Renforcer la construction sur le pôle structurant et les gros bourgs pour garantir le succès des principales opérations de logements de la CdC

→ Saisir des opportunités de «micro-lotissements» dans les petits bourgs de la CdC

→ Réhabiliter le parc social ancien à Mortagne-au-Perche

→ Mobiliser et optimiser la gestion du parc de logements communaux pour apporter une réponse complémentaire aux besoins en logement

→ Veiller à maintenir et développer une offre d'habitat accessible aux personnes mal-logées ou défavorisées

→ Agir contre la vacance, en particulier sur le bâti ancien de Mortagne-au-Perche

→ Améliorer le parc de logements et lutter contre l'habitat indigne

→ Développer un habitat mixte et de qualité

→ Rechercher des solutions d'hébergement aux populations spécifiques

→ Maintenir et développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée pour les seniors

→ Permettre l'installation de jeunes ménages en déployant une offre foncière et immobilière adaptée

→ Disposer de données régulières sur l'habitat à l'échelle de la Communauté de Communes

→ Piloter et évaluer le PLH

→ Mutualiser les services à l'échelon intercommunal

## O BJECTIFS STRATEGIQUES

Développer une offre d'habitat attractive et diversifiée

Maîtriser et mobiliser le foncier pour garantir la production en logements

Réhabiliter le parc existant pour augmenter son attractivité

Agir sur le parc privé existant

Favoriser un accès aux logements pour des populations spécifiques

Initier une gouvernance en matière de politique de l'habitat à l'échelle de la Communauté de Communes

## A CTIONS DU PLH

1 Spatialiser les objectifs de logement définis au sein du PLU

2 Produire un habitat durable

3 Augmenter l'offre de logements en développant des opérations d'habitat mixte et de qualité sur l'agglomération mortagnaise

4 Elaborer une stratégie foncière : identifier et caractériser les potentiels fonciers mutables des autres communes

5 Poursuivre la mise à niveau du parc social existant à Mortagne-au-Perche

6 Initier une gestion coordonnée des parcs de logements communaux

7 Identifier et agir sur la vacance durable, principalement à Mortagne-au-Perche

8 Inciter et soutenir l'amélioration du parc privé existant et cibler particulièrement l'habitat indigne

9 Développer une offre en logements dédiés au béguinage

10 Accompagner le projet de «Foyer Jeunes Travailleurs»

11 Favoriser la création de logements pour l'installation des jeunes

12 Mettre en place un observatoire intercommunal de l'habitat

13 Identifier et créer un réseau de personnes ressources

14 Constituer une instance politique de l'habitat pour la CdC du Bassin de Mortagne au Perche



Action **1**

# SPATIALISER LES OBJECTIFS DE LOGEMENT DU PLUI

**Contexte**

Le PLUi prévoit à l'horizon 2025, la construction de 960 logements, soit une moyenne de 80 logements par an, conduisant à une augmentation de la population estimée à 500 habitants (par rapport à la population de la Communauté de Communes en 2009).

Un des objectifs est de renforcer la construction sur le pôle structurant et les gros bourgs tout en préservant un accueil équilibré de la population entre le pôle structurant, les gros bourgs et les petits bourgs.

Dans le cadre de son volet Programme Local de l'Habitat, le PLUi définit des objectifs de création de logements à 6 ans, sur la période 2016-2022.

**Objectifs**

- Répartir l'offre de logements par commune en s'inscrivant dans les grands équilibres fixés par le PADD : définir pour chaque commune des objectifs minimaux à atteindre dans le temps et dans l'espace

**Nature de l'action**

Planification

**Déroulement de l'action**

- La spatialisation des objectifs en logements par commune est synthétisée au sein du tableau ci-après. Les objectifs en logements sont répartis selon trois typologies : pôle structurant, gros bourgs et petits bourgs.
- Conformément au PADD, ces objectifs sont modulés en fonction de ces trois typologies. Le pôle structurant (composé de Mortagne-au-Perche et Saint-Langis-lès-Mortagne) et les gros bourgs (composés de 8 communes) devront réaliser une part plus importante de leurs objectifs totaux sur cette période (360 logements sur le pôle structurant et 360 logements sur les gros bourgs).
- Les gros bourgs ont été définis comme des polarités secondaires (présence d'équipements, de commerces et de services de proximité).

**Pilote(s)**

Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche

**Partenaires**

Communes, Pays du Perche Ornaïs, Personnes Publiques Associées

**Moyens**

- sans objet (intégrée à l'élaboration du PLUi)

**Indicateurs d'évaluations**

- Nombre, types et localisation des logements créés (source Sit@del logements commencés)

**Calendrier**

2016	2017	2018	2019	2020	2021
------	------	------	------	------	------

< durée de vie du volet PLH et au-delà, évaluation du PLUi >

Type de commune	Spatialisation de l'objectif en logement du PLUi				Foncier ouvert à l'urbanisation dans le cadre du PLUi	
	Objectif en logement d'ici 2025 (PLUi)	Objectif en logement d'ici 2022 (PLH, période 2016-2022)	dont (période du PLH)		Besoins théoriques en foncier en ha (2025, période du PLUi)	Besoins théoriques en foncier en ha (2022, période du PLH)
			Logements sociaux/aidés (15% sur Mortagne-au-Perche et 10% sur Saint-Langis-lès-Mortagne)	Autres logements adaptés aux jeunes et aux seniors : 10% (privés, communaux ou accession sociale)		
Pôle Structurant : 360 logements prévus au PLUi (densité de 13 à 16 lgts/ha + 10 % de rétention foncière)						
Mortagne au Perche	180	120	27	18	11,25	10,81
Saint-Langis-lès-Mortagne	180	120	18	18	11,25	10,81
Gros bourgs : 360 logements prévus au PLUi (densité de 11 à 13 lgts/ha + 10 % de rétention foncière)						
Bazoches-sur-Hoëne	80	53	-	-	6,75	4,50
Le Pin-la-Garenne	50	33	-	-	4,2	2,80
Soligny-la-Trappe	50	33	-	-	4,2	2,80
Saint-Hilaire-le-Châtel / Sainte-Céronne-lès-Mortagne	40	27	-	-	3,36	2,24
La Chapelle-Montligeon	40	27	-	-	3,36	2,24
Mauves-sur-Huisne	40	27	-	-	3,36	2,24
Pervençières	30	20	-	-	2,55	1,70
Petits bourgs : 240 logements prévus au PLUi Objectif de densité de 10 lgts/ha						
Courgeot	20 à 25	13 à 16	-	-	2,5	1,67
Réveillon	20 à 25	13 à 16	-	-	2,5	1,67
La Mesnière	20 à 25	13 à 16	-	-	2,5	1,67
Courgeon	20 à 25	13 à 16	-	-	2,5	1,67
Saint-Mard-de-Réno	20 à 25	13 à 16	-	-	2,5	1,67
Villiers-sous-Mortagne	10	6	-	-	1	0,67
Coullimer	10	6	-	-	1	0,67
Saint-Jouin-de-Blavou	10	6	-	-	1	0,67
Saint-Martin-des-Pézerits	7	4	-	-	0,7	0,47
Loisail	7	4	-	-	0,7	0,47
Bellavillers	7	4	-	-	0,7	0,47
Boicé	7	4	-	-	0,7	0,47
Corbon	7	4	-	-	0,7	0,47
Féings	7	4	-	-	0,7	0,47
Saint-Germain-de-Martigny	7	4	-	-	0,7	0,47
Saint-Ouen-de-Sécherouvre	7	4	-	-	0,7	0,47
Parfondéval	7	4	-	-	0,7	0,47
Champeaux-sur-Sarthe	7	4	-	-	0,7	0,47
Saint-Denis-sur-Huisne	1 à 3	1	-	-	0,3	0,20
Comblot	1 à 3	1	-	-	0,3	0,20
Saint-Aubin-de-Courteraie	1 à 3	1	-	-	0,3	0,20
Saint-Aquilin-de-Corbion	1 à 3	1	-	-	0,3	0,20
Montgaudry	1 à 3	1	-	-	0,3	0,20



# 2

## PRODUIRE UN HABITAT DURABLE

Action

Contexte

- Le PLUi offre un outil efficace pour définir la programmation attendue et les grands principes d'organisation des secteurs de projet : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le PADD préfigure à travers ces orientations plusieurs types de projets correspondant chacun à une programmation et à des enjeux urbains particuliers.

Objectifs

- Identifier les potentiels fonciers existants à l'échelle de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche, à l'intérieur et en périphérie des groupements bâtis, pouvant accueillir de nouveaux logements.
- Définir pour chacun, en fonction de sa situation, sa taille et sa desserte, le type de projets dont il peut faire l'objet.
- Élaborer pour chaque type de projet une OAP définissant les attentes en termes de programmation, de densité, d'organisation spatiale et d'intégration architecturale et paysagère
- Les OAP devront permettre de produire un habitat durable à travers notamment :
  - la limitation de la taille des lots,
  - l'accroissement des actions des collectivités locales dans les opérations d'aménagement,
  - une réflexion sur les formes urbaines innovantes (logements BBC), la maîtrise de la consommation foncière, les économies d'énergie, l'utilisation de matériaux sains, les liaisons douces...,
  - la promotion d'un urbanisme de qualité sur les opérations d'ensemble notamment sur le pôle structurant (ZAC, AEU, écoquartiers...).

Nature de l'action

Planification

Déroulement de l'action

- En concertation avec les communes, chaque site de projet d'habitat identifié dans le PLUi fait l'objet d'un renvoi à des OAP (signalée par une lettre sur le règlement graphique) :
 

A - Extensions des principaux bourgs	D- «Béguinage» / personnes âgées
B - Quartiers greffés	E- Terrains paysage
C- Micro-lotissements	
- Chaque OAP cadre définit les dispositions à respecter pour le type de projet auquel elle renvoie, en termes de :
  - orientations sur les logements à créer selon leur type, leur taille et le statut d'occupation
  - densité minimale à respecter
  - principes d'implantation, organisation interne du site
  - rapport au bâti et à la végétation existante
  - gestion de l'accès, les déchets et de l'eau
  - gestion des espaces non bâtis (jardins, espaces publics...).
- Les OAP font l'objet d'une évaluation au fur et à mesure des opérations, le bilan de fin et de mi-parcours du volet PLH est l'occasion de les adapter si nécessaire.

Pilote(s)

Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche

Partenaires

Communes, CAUE, STAP, Personnes Publiques Associées

Moyens

- sans objet (action intégrée à l'élaboration du PLUi)

Indicateurs d'évaluations

- évaluation des opérations réalisées au regard des objectifs des «OAP cadres

Calendrier

2016	2017	2018	2019	2020	2021
OAP du PLUi			1er bilan du fonctionnement		2ème bilan du fonctionnement



Action **3**

# AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN DÉVELOPPANT DES OPÉRATIONS D'HABITAT MIXTE ET DE QUALITÉ SUR L'AGGLOMÉRATION MORTAGNAISE

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet intercommunal du PLUi prévoit un développement privilégié sur le pôle central de Mortagne-au-Perche de manière à renforcer son caractère structurant pour l'intercommunalité, tant d'un point de vue économique que résidentiel.</li> <li>Ce développement repose sur un nombre relativement limité de sites qui prennent donc une dimension stratégique à l'échelle de l'intercommunalité.</li> </ul>												
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Initier une réflexion d'aménagement globale sur l'agglomération Mortagnaise pour maintenir son dynamisme par la création de logement</li> <li>Coordonner les différents sites de projets potentiels au sein et en périphérie de l'agglomération Mortagnaise à travers une réflexion globale sur l'évolution du pôle structurant, amorcée par le PLUi et qui se poursuivra en phase opérationnelle par la mise en place d'outils d'aménagement et de maîtrise foncière.</li> </ul>												
<b>Nature de l'action</b>	Conseil / Ingénierie Animation de partenariats / coordination / stratégie foncière												
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Création d'un outil de suivi foncier sur Mortagne-au-Perche (en s'appuyant sur les travaux du PLUi) et identifier les parcelles stratégiques pour la réalisation de projets de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcelles non bâties dans les principaux secteurs à urbaniser</li> <li>- dents creuses ou friches pouvant faire l'objet de micro-opération ou de renouvellement urbain</li> <li>- parcelles «verrou» nécessaires au désenclavement ou à la viabilité de site stratégique</li> </ul> <p><b>2- Mise en place éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concertée multi-sites sur les secteurs de développement stratégiques.</b></p> <p><b>3 - Constitution d'un groupe de suivi de la réalisation de la ZAC multi-sites et opérations sur l'agglomération mortagnaise.</b></p> <p>4- Suivi des mouvements fonciers à l'intérieur du périmètre de Droit de Préemption Urbain et définition d'un protocole de réaction pour les ventes concernant les sites stratégiques identifiés</p>												
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche												
<b>Partenaires</b>	Commune de Mortagne-au-Perche, EPFN, bailleurs sociaux.												
<b>Moyens</b>	• Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche : mise en place de l'outil de suivi foncier												
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de DIA étudiées</li> <li>• Nombre de préemption ou autres interventions foncières effectuées</li> <li>• Suivi de la ZAC une fois la procédure mise en place (bilan annuel)</li> </ul>												
<b>Calendrier</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">mise en place de l'outil de suivi &gt; mise en place d'un groupe de travail pour la réalisation d'une ZAC multi-sites</td> </tr> </tbody> </table>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	mise en place de l'outil de suivi > mise en place d'un groupe de travail pour la réalisation d'une ZAC multi-sites					
2016	2017	2018	2019	2020	2021								
mise en place de l'outil de suivi > mise en place d'un groupe de travail pour la réalisation d'une ZAC multi-sites													

# ELABORER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE : IDENTIFIER ET CARACTÉRISER LES POTENTIELS FONCIERS MUTABLES DES AUTRES COMMUNES

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD prévoit un développement réparti, adapté et durable, en recherchant pour chaque site à favoriser les meilleurs projets à partir de ses potentialités et inversement, en recherchant pour chaque type de projet le ou les secteurs de la Communauté de Communes les plus appropriés.</li> <li>A travers les emplacements réservés et le Droit de Prémption Urbain notamment, le PLUi offre aux communes et à l'intercommunalité des outils de maîtrise foncière qui peuvent aider à atteindre les objectifs fixés.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier les parcelles stratégiques pour la réalisation de micro-lotissements et d'opérations de renouvellement au sein des petits bourgs.</li> <li>Assurer une veille foncière sur les secteurs concernés</li> <li>Être en mesure le cas échéant d'acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation des projets de logements.</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Conseil / Ingénierie Animation de partenariat / coordination / stratégie foncière					
<b>Déroulement de l'action</b>	1- Création d'un outil de suivi foncier sur les zones urbaines de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche en s'appuyant sur les travaux du PLUi, les parcelles stratégiques pour la réalisation de projets de logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>- dents creuses ou friches pouvant faire l'objet de micro-opération ou de renouvellement permettant une réhabilitation ou une amélioration conjointe des espaces publics</li> <li>- parcelles «verrou» nécessaires au désenclavement ou à la viabilité de site de «quartiers greffés»</li> </ul> 2- Mise en place de périmètres de Droit de Prémption Urbain en cohérence avec les objectifs, en précisant si nécessaire des secteurs de veille plus approfondie.                 3- Prise de contact et si nécessaire conventionnement avec les organismes et acteurs du logements susceptibles de se porter acquéreur de terrain pour le compte de la collectivité ou pour mener les opérations de logements (Etablissement Public Foncier, bailleurs sociaux, etc.)                 4- Suivi des mouvements fonciers et définition d'un protocole de réaction pour les ventes concernant les sites stratégiques identifiés                 5 - Mettre en place des Projets Urbains Partenariaux afin de permettre, de manière contractuelle, le préfinancement d'équipements publics rendus nécessaires par une opération d'aménagement ou de construction privée.					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche					
<b>Partenaires</b>	Communes, EPFN, bailleurs sociaux.					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche : mise en place de l'outil de suivi foncier.</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de DIA étudiées, observatoire foncier particulier sur les secteurs de projets définis au sein du PLUi, nombre de PUP mis en place</li> </ul>					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	mise en place de l'outil de suivi > utilisation de l'outil de suivi foncier					

Action **5**

# POURSUIVRE LA MISE À NIVEAU DU PARC SOCIAL EXISTANT A MORTAGNE-AU-PERCHE

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche compte en 2012 environ 985 logements sociaux, dont 58% sont concentrés à Mortagne-au-Perche. Ils représentant 88% du parc collectif de Mortagne-au-Perche. Trois bailleurs sociaux agissent sur le territoire intercommunal : Orne Habitat, SAGIM et le Logis Familial.</li> <li>• Une grande majorité de ce parc est très ancien.</li> <li>• Une opération de renouvellement urbain a été engagée sur des immeubles collectifs situés à Chartrage.</li> </ul>												
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dresser le bilan des projets en cours et des éventuels besoins de mise à niveau ou d'adaptation du parc social existant à Mortagne-au-Perche.</li> <li>• Accompagner les bailleurs le cas échéant dans les opérations de rénovation urbaine ou de requalification énergétique des logements.</li> </ul>												
<b>Nature de l'action</b>	Conseil / Ingénierie Animation de partenariat / coordination												
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1 - Finaliser l'opération de renouvellement des immeubles collectifs rue de Chartrage</p> <p>2 - Mise au point avec les bailleurs sociaux des besoins spécifiques en matière de requalification du parc social existant à Mortagne-au-Perche</p> <p>3 - Hiérarchisation des besoins et anticipation des éventuels besoins de relogements au sein des opérations de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche.</p>												
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche												
<b>Partenaires</b>	Communes, bailleurs sociaux, services de l'État												
<b>Moyens</b>	• Budgets des bailleurs sociaux												
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	• Nombre de logements sociaux réhabilités												
<b>Calendrier</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Finaliser l'opération à Chartrage</td> <td colspan="4">&lt;&lt; mise en place des éventuels projets de requalification</td> </tr> </tbody> </table>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Finaliser l'opération à Chartrage		<< mise en place des éventuels projets de requalification			
	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
Finaliser l'opération à Chartrage		<< mise en place des éventuels projets de requalification											



# Action 6 INITIER UNE GESTION COORDONNÉE DU PARC DE LOGEMENTS COMMUNAUX

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La plupart des communes de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche dispose d'un ou plusieurs logements communaux, utilisés pour des usages diversifiés : logement locatif libre, logement de fonction, logement aidé (loyer bas sans conventionnement). Dans un contexte rural, ils sont une composante importante du parc de logements, complémentaire du parc social.</li> <li>• Pour les gros bourgs et les petits bourgs, la gestion locative de ces logements et les investissements qui y sont liés représentent une charge parfois importante.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieux connaître le parc des logements communaux, en termes de typologie de logement, d'usage et d'état.</li> <li>• Étudier des solutions de mutualisation de gestion de ce parc</li> <li>• Soutenir l'amélioration progressive de ce parc en programmant et en répartissant les investissements dans le temps</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Animation de partenariat / coordination Mise en place d'une aide					
<b>Déroulement de l'action</b>	1- Inventaire des logements communaux existants, en détaillant les caractéristiques et l'usage locatif qui en est fait. Recenser les éventuelles difficultés de gestion rencontrées par les communes.  2- Amorcer une concertation avec les communes pour étudier collectivement la mutualisation de tout ou partie de la gestion du parc communal.  3- Acter en conseil communautaire et mettre en place les solutions retenues					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche					
<b>Partenaires</b>	Communes, organismes ressources (ex : PACT-ARIM, etc.).					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche : mise en place de la concertation et d'une réflexion sur la gestion du parc</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements communaux inventoriés</li> </ul>					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
		<i>inventaire et concertation</i>		<i>solution retenue et mise en place</i>		



# IDENTIFIER ET AGIR SUR LA VACANCE DURABLE, PRINCIPALEMENT À MORTAGNE-AU-PERCHE

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le parc posant un problème de vacance durable (3 ans et plus) concerne environ 300 logements, dont plus d'un tiers est situé à Mortagne. Ils sont à 90% privés.</li> <li>La vacance se concentre sur les logements anciens, les petits logements, les logements collectifs et les logements présentant les plus faibles niveaux de confort.</li> <li>La vacance semble avant tout due à une inadéquation des logements (taille et confort) à la demande potentielle dont ils pourraient faire l'objet : locatif privé, plutôt jeunes ménages ou célibataires, plutôt durée courte ou moyenne.</li> <li>Une OPAH a été lancée sur la période 2012-2014.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer la connaissance du parc durablement vacant, notamment en termes de localisation et d'origine de la vacance.</li> <li>Mettre au point une méthode de réaction à la vacance durable, afin de définir des stratégies d'accompagnement pour la remise sur le marché des logements vacants.</li> <li>Élaborer une «boîte à outils» regroupant l'ensemble des outils pouvant aider le propriétaire, le potentiel acquéreur ou la collectivité à remettre le logement sur le marché</li> <li>Profiter de la remise sur le marché de logements vacants en participant à leur amélioration énergétique</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Animation de partenariat / coordination Mise en place d'une aide / d'un service					
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Qualification de la vacance sur le territoire à l'aide des statistiques disponibles (FILOCOM), mise au point d'indicateurs de suivi de la vacance dans le cadre de l'observatoire local de l'habitat.</p> <p>2- Élaboration d'un questionnaire permettant de décrire un bien durablement vacant, d'en dégager les causes de vacance et de mettre en vis-à-vis les outils pertinents pour aider à sa remise sur le marché.</p> <p>3- Recensement sur la base de ce questionnaire avec les élus communaux des situations de vacance durable.</p> <p>4- Déclenchement des actions ciblées, comme par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contact propriétaire</li> <li>- assistance pour dossier d'aide à l'amélioration des logements</li> <li>- proposition d'achat pour un projet de requalification ou de micro-opération</li> <li>- bail à réhabilitation / acquisition-amélioration</li> <li>- recherche d'accès aux étages des immeubles à rez-de-chaussée commerciaux</li> <li>- recherche de jardin ou de garage à associer à la construction</li> <li>- aide à la rénovation énergétique du bâtiment en s'appuyant sur la plate-forme habitat au niveau du Pays Perche Ornaïs et des permanences de l'espace info énergie au pays</li> </ul>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche					
<b>Partenaires</b>	Communes, Institutions et autres collectivités (Pays du Perche Ornaïs, PNR, EPFN, CG, CR,...), services de l'État, associations impliquées dans le logement, acteurs du logement, etc.					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche : pilotage d'un stage dédié</li> <li>Mise en place d'une aide pour la remise sur le marché des logements durablement vacants</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Évolution du nombre de logements vacants depuis plus de 3 ans (base FILOCOM, 120 logements en 2009)</li> </ul>					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	Suivi et qualification de la vacance			Questionnaire et inventaire des situations de vacance durable	Mise en place d'actions pour la résorption de la vacance durable	



Action **8**

# INCITER ET SOUTENIR L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT ET CIBLER PARTICULIEREMENT L'HABITAT INDIGNE

**Contexte**

- A l'échelle de la Communauté de Communes, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) identifié dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH concerne 590 logements.
- 92,3% du PPPI concernent des logements construits avant 1949, proportion similaire à celle enregistrée à l'échelle de l'Orne (91,1%). Les petits logements sont nettement sur-représentés ; en effet, les logements d'une superficie inférieure à 55 m<sup>2</sup> représentent la moitié du PPPI.
- Le parc de logements de Mortagne-au-Perche est relativement ancien.
- Une OPAH a été lancée sur la période 2012-2014.

**Objectifs**

- Faire le bilan de l'OPAH
- Élaborer une «boîte à outils» regroupant l'ensemble des outils pouvant aider le propriétaire, l'occupant ou la collectivité à résorber les situations d'habitat indigne, en s'appuyant en particulier sur le «programme Habiter mieux»
- Identifier les logements présentant des caractéristiques d'indignité et d'indécence.
- Organiser le repérage de ces habitats en lien avec les acteurs locaux.

**Nature de l'action**

Animation de partenariat / coordination / planification / mise en place d'une aide

**Déroulement de l'action**

- 1- Bilan des dispositifs d'aides techniques et financières à disposition des porteurs de projets pour améliorer un logement en fonction des différentes situations (propriétaires/bailleurs occupants, adaptation au handicap, patrimoine locatif, occupation occasionnelle, etc.) : bilan de l'OPAH
- 2- Présentation aux instances communautaires et propositions d'actions sur cette problématique (ex : aide, communication, etc.).
- 3- Information de la population via le journal communautaire et/ou les autres moyens de diffusion de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche.
- 4 - Définir les modalités du repérage de l'habitat indigne :
  - En lien avec les travaux du comité technique mis en place au niveau départemental, la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche va définir une organisation du repérage local de ces habitats indignes et indécents.
  - Celle-ci devra être effectuée avec l'ensemble des acteurs pouvant rencontrer ce type de situations : CCAS (centre communal d'action sociale), ADIL (Association départementale d'information sur le logement), entreprises et associations de services à domicile, territoire d'action sociale....
  - Parallèlement à ce repérage et en lien avec le pôle départemental, des formations pourront être assurées par l'ADIL afin d'informer sur les procédures à mettre en oeuvre pour remédier aux situations d'habitat indigne. Ces formations s'adresseront aux élus, services des communes et acteurs sociaux de Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche.

**Pilote(s)**

Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche

**Partenaires**

Communes, Institutions et autres collectivités (Pays du Perche Ornaïs, PNR, CG, CR,...), services de l'Etat, associations impliquées dans le logement, acteurs du logement, ADIL, CCAS, etc.

**Moyens**

- Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche

**Indicateurs d'évaluations**

- Nombre de dispositifs d'information mises en place / évaluation de la vacance

**Calendrier**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	<i>Suivi et qualification de l'habitat indigne</i>	<i>Bilan des dispositifs et présentation élus</i>	<i>Mise en place d'actions pour la résorption de l'habitat indigne</i>	<i>suivi et bilan des actions sur l'habitat indigne</i>		

Action **9****DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS DÉDIÉE AU BÉGUINAGE / PERSONNES ÂGÉES**

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans ne cesse d'augmenter illustrant le phénomène de vieillissement de la population. Les personnes âgées ont des besoins spécifiques en termes d'accompagnement, de logement, de transport, d'équipements, etc.</li> <li>Dans la communauté de communes, plusieurs établissements accueillent les personnes âgées: <ul style="list-style-type: none"> <li>-l'EHPAD «Le Moulin à Vent» à Mortagne-au-Perche - L'établissement est rattaché au centre hospitalier Marguerite de Lorraine (capacité : 227 lits.)</li> <li>-l'EHPAD «La Pellonnière» au Le Pin-la-Garenne - il s'agit d'un établissement privé d'une capacité de 68 places,</li> <li>-l'accueil de jour «Le Club» (structure itinérante) à Mortagne-au-Perche (8 places),</li> <li>-la résidence «Le Paradis» à Bazoches-sur-Hoëne (29 logements non médicalisés),</li> </ul> </li> <li>Le faible niveau de services dans les hameaux et petits bourgs et l'inadaptation des logements anciens entraînent une demande de petits logements adaptés au sein des principaux bourgs.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réinventer une forme contemporaine de béguinage (ensemble de petits logements traditionnellement organisés autour d'une cour ou d'un jardin, accueillant historiquement des femmes en retraite spirituelle), pour créer une offre de logements adaptés aux seniors au coeur des bourgs de la Communauté de Communes</li> <li>Favoriser la répartition de cette offre dans le tissu urbain du pôle structurant et des gros bourgs et dans une logique de mixité générationnelle.</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Planification Animation de partenariat / coordination					
<b>Déroulement de l'action</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1- Identification avec les élus communaux, les partenaires institutionnels et les personnes ressources des besoins non couverts par l'offre actuelle en termes de logements adaptés aux seniors et personnes âgées.</li> <li>2- Identifier des sites propices à l'implantation de type d'opération de béguinage, en recherchant tout ou partie des caractéristiques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• site en coeur de village, accessible, idéalement à proximité des commerces et services de santé,</li> <li>• construction neuve ou réhabilitation d'un bâti existant, ou combinaison des deux,</li> <li>• entre 3 et 10 logements de plain-pied, adaptés aux personnes à mobilité réduite,</li> <li>• organisation autour d'un jardin ou d'un espace commun, préservé des nuisances,</li> <li>• possibilité d'associer une salle commune, un local et logement professionnels destinés à l'implantation de services à domicile (infirmier, aide à domicile, etc.),</li> <li>• possibilité d'associer d'autres formes de logements, pour favoriser la mixité générationnelle ou permettre l'installation d'un parent en lien avec les EHPAD existants.</li> </ul> </li> <li>3 - Expérimenter cette forme d'opérations à travers un projet dans le bourg de Courgeon et à Mortagne-au-Perche.</li> <li>4- Mise en place d'opération en partenariat avec des porteurs de projets publics et/ou privés.</li> </ol>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche					
<b>Partenaires</b>	Communes, Institutions et autres collectivités (Pays du Perche Ornaïs, PNR, CG, CR,...), services de l'État, associations impliquées dans le logement, acteurs du logement, etc.					
<b>Moyens</b>	•Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche : suivi de la politique d'habitat					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	•Nombre de logements adaptés créés par type, financement et localisation					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	Identification des besoins et sites potentiels		Suivi des opérations (Courgeon, Mortagne-au-Perche) et de l'évolution des besoins			



Action **10****ACCOMPAGNER LE PROJET DE «FOYER JEUNES TRAVAILLEURS»**

<b>Contexte</b>	• Un projet de foyer pour jeunes travailleurs est en cours de réalisation à Mortagne-au-Perche.					
<b>Objectifs</b>	• Suivre la mise en oeuvre du projet «résidence habitat jeunes»					
<b>Nature de l'action</b>	Opérationnel Animation de partenariat / coordination					
<b>Déroulement de l'action</b>	1- Réaliser le projet de «foyers jeunes travailleurs»					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche					
<b>Partenaires</b>	Partenariat avec les organismes de formation, les employeurs et la CdC					
<b>Moyens</b>	• Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche • Investissements communaux et/ou intercommunaux pour cette opération					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	• Nombre de logements créés / consacrés à l'objectif de mise à disposition de «résidence habitat jeunes»					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	<i>Suivi de la réalisation de l'opération</i>		<i>Suivi de l'opération «foyers jeunes travailleurs» et de l'évolution des besoins</i>			





Action <b>11</b>	<b>FAVORISER LA CRÉATION DE LOGEMENTS POUR L'INSTALLATION DES JEUNES</b>					
<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le pôle structurant est aujourd'hui le secteur de la CdC qui accueille le plus de jeunes ménages, en particulier les personnes vivant seules et ceux dont les moyens pour se loger sont a priori les plus faibles. Au vu des répartitions par catégorie socio-professionnelle, une demande a priori plus forte chez les jeunes ménages, en particulier les couples et jeunes familles, pour des logements abordables, dans les communes présentant un bon niveau de services, écoles et commerces notamment.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer une offre facilitant pour les jeunes familles une première installation sur le territoire, sous la forme de logement locatif social ou à loyer attractif sur un temps limité.</li> <li>Faciliter par ce biais des projets à plus long terme de réhabilitation ou de construction de logement sur le territoire.</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Planification Animation de partenariat / coordination					
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Identification avec les élus communaux, les partenaires institutionnels et les personnes ressources :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>des types de montages et de dispositifs (logements sociaux, accession aidée, logement communaux, partenariats avec des bailleurs privés, etc.) qui pourraient correspondre aux objectifs des «logements-relais»</li> <li>des secteurs de projets prévus par le PLUi qui se prêteraient au déploiement d'une offre dédiée aux jeunes-ménages</li> <li>du patrimoine bâti existant notamment communal et intercommunal qui pourraient être mobilisé sur cet objectif</li> </ul> <p>2- Proposition d'un dispositif aux instances communautaires.</p> <p>3- Mise en place du dispositif.</p>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche					
<b>Partenaires</b>	Bailleurs sociaux					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investissements communaux et/ou intercommunaux pour cette opération</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de logements créés / consacrés à l'objectif de mise à disposition des jeunes ménages</li> </ul>					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	<i>Suivi de la réalisation de logements dédiés aux jeunes ménages</i>		<i>Suivi et évolution des besoins</i>			



# Action 12 METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE INTERCOMMUNAL DE L'HABITAT

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le volet PLH du PLUi entraîne la mise en place d'un observatoire qui sera le principal moyen de suivi de la réalisation des objectifs définis.</li> <li>La mise en place de cet outil devra s'effectuer avec des moyens proportionnés aux capacités de la Communauté de Communes de Mortagne-au-Perche.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en place en interne des outils de suivi quantitatifs et qualitatifs de l'évolution du parc de logements de la Communauté de Communes, en s'appuyant sur les indicateurs disponibles</li> <li>Être en mesure d'identifier au plus tôt les éventuels écarts entre les objectifs initiaux et la réalité (nombre de logements, répartition).</li> <li>Réaliser les bilans annuels du PLUi et le bilan de mi-parcours du volet PLH</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Animation de partenariat / coordination					
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Mise en place d'un dispositif d'observation initial et d'une méthode de suivi, basés sur les indicateurs disponibles (INSEE, SITADEL, FILOCOM, etc.), afin de connaître les évolutions concernant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la construction de logements</li> <li>- la construction de logements sociaux ou remplissant des besoins spécifiques identifiés sur le territoire</li> <li>- la vacance</li> <li>- le parc de résidences secondaires</li> <li>- l'utilisation des potentiels fonciers définis par le PLUi</li> <li>- la répartition de l'offre nouvelle de logement sur le territoire</li> </ul> <p>2- Actualisation a minima annuelle de l'observatoire en intégrant les nouvelles données disponibles.</p> <p>3- Utilisation de l'observatoire pour la production des bilans annuels et de mi-parcours du volet PLH, ainsi que l'évaluation globale du PLUi.</p>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche					
<b>Partenaires</b>	Communes, Pays du Perche Ornaïs, services de l'Etat, EPFN, bailleurs					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création de l'observatoire local</li> </ul>					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	<i>mise en place</i>		<i>bilan mi-parcours</i>		<i>bilan du volet PLH</i>	
<i>&lt; suivi et actualisation, bilans annuels &gt;</i>						

Action **13**

**IDENTIFIER ET CRÉER UN RÉSEAU DE PERSONNES RESSOURCES**

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en place d'une politique de l'habitat efficace repose sur une bonne connaissance des acteurs du logement présents sur le territoire ou susceptibles de contribuer à la réalisation des objectifs définis.</li> <li>• Des partenariats ont déjà pu être amorcés à l'occasion de l'élaboration du PLUi ou de projets antérieurs (OPAH, projet d'habitat social, etc.), à l'échelle des communes ou de l'intercommunalité. Ils pourront constituer un premier socle pour une mise en réseau des acteurs du logement sur le territoire.</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les référents institutionnels en charge du logement, faire le bilan de leur cadre d'intervention, des aides financières et techniques qu'ils peuvent apporter à la réalisation de projets de logements et plus généralement à la politique de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité.</li> <li>• Identifier les différentes familles de porteurs de projets de logements intervenant ou pouvant intervenir sur le territoire, en fonction des types d'opérations et de logements envisagés dans le cadre du PLUi</li> <li>• Identifier des personnes ressources pour connaître les demandes et besoins en logements existant sur le territoire (détenteurs de statistiques, grands employeurs, associations, notaires, agents immobiliers, élus locaux, etc.). Collecter leurs informations et analyses pour alimenter l'observatoire local de l'habitat.</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Animation de partenariat / coordination					
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Création progressive d'un répertoire de fiche-contacts par la Communauté de communes, en partant des personnes ressources déjà connues et en complétant au gré des besoins de la politique de l'habitat et des projets de logements lancés sur le territoire.</p> <p>2- Prise de contact avec les personnes ressources identifiées, explication des objectifs du volet PLH et du réseau d'acteurs, premier recueil d'informations.</p> <p>3- Organisation de ce répertoire pour mettre en évidence les connaissances et les contributions que les personnes ressources peuvent apporter aux différents objectifs du volet PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- type d'action</li> <li>- type de projets de logements</li> <li>- besoin en terme de données et d'analyses</li> </ul> <p>4- Association régulière du réseau de personnes ressources aux temps forts du volet PLH (bilan de fin et de mi-parcours par exemple).</p>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche (commission PLUi)					
<b>Partenaires</b>	Communes, Institutions et autres collectivités (Pays du Perche Ornaïs, PNR, CG...), services de l'Etat, société civile, bailleurs, etc.					
<b>Moyens</b>	Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche : Inscription dans la fiche de poste du technicien du suivi du volet PLH du PLU					
<b>Indicateurs d'évaluations</b>	• Nombre de personnes ressources contactées/rencontrées					
<b>Calendrier</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	mise en place du répertoire		bilan mi-parcours avec le réseau des personnes ressources			bilan du volet PLH avec le réseau
< enrichissement progressif du réseau des personnes ressources >						



Action **14**

# CONSTITUER UNE INSTANCE POLITIQUE DE L'HABITAT POUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE MORTAGNE-AU-PERCHE



<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La coordination de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale appelle la définition d'un mode de fonctionnement au sein de la Communauté de Communes pour prendre les décisions relatives au logement et piloter cette politique communautaire</li> </ul>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir la mise en place d'une instance politique de suivi et de pilotage du PLH.</li> <li>• Favoriser le partage d'expériences et de connaissances entre les élus communautaires et municipaux.</li> <li>• Elaborer un comité de suivi politique et les mettre en relations avec les instances qui, à l'échelle communale, départementale, régionale, etc. sont en charge de la question de l'habitat (commission d'attribution de logement social, CCAS, pilotage du PDH, comité régional de l'habitat, COPIL d'opération d'urbanisation, etc.).</li> <li>• Réaliser les bilans annuels du PLUi et le bilan de mi-parcours du volet PLH</li> </ul>					
<b>Nature de l'action</b>	Animation de partenariat / coordination					
<b>Déroulement de l'action</b>	<p>1- Identification au sein du conseil communautaire des élus référents sur la thématique de l'habitat, les regrouper au sein d'une instance décisionnelle à définir (commission, comité de pilotage, groupe de travail, etc.)</p> <p>2- Définition du fonctionnement de cette instance et de ses prérogatives (suivi du volet PLH, gestion des OPAH...)</p> <p>3- Mise en relation de cette instance avec les élus et instances qui, à l'échelle communale, départementale, régionale, etc. sont en charge de la question de l'habitat (commission d'attribution de logement social, CCAS, pilotage du PDH, comité régional de l'habitat, COPIL d'opération d'urbanisation, etc.).</p> <p>4- Réunion de l'instance a minima annuellement pour la préparation des bilans annuels du PLUi et du bilan de mi-parcours du volet PLH.</p>					
<b>Pilote(s)</b>	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche					
<b>Partenaires</b>	Communes, Institutions et autres collectivités (Pays du Perche Ornaïs, PNR, CG, CR,...), services de l'Etat, etc.					
<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fonctionnement interne de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche</li> </ul>					
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de réunions de l'instance</li> </ul>					
<b>Calendrier</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	
	<i>création de l'instance de décision</i> <i>fonctionnement de l'instance de décision</i>					

# Calendrier prévisionnel des actions du PLH

2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Action 1 : Spatialiser les objectifs de logement définis par le PLUi</b>					
<i>&lt; durée de vie du volet PLH et au-delà, évaluation du PLUi &gt;</i>					
<b>Action 2 : Produire un habitat durable</b>					
<i>OAP du PLUi</i>			<i>1er bilan du fonctionnement</i>		<i>2ème bilan du fonctionnement</i>
<b>Action 3 : Augmenter l'offre de logements en développant des opérations d'habitat mixte et de qualité sur l'agglomération mortagnaise</b>					
<i>mise en place de l'outil de suivi</i>	<i>&gt; utilisation de l'outil de suivi foncier &gt; mise en place d'un groupe de travail pour la réalisation d'une ZAC multi-sites</i>				
<b>Action 4 : Elaborer une stratégie foncière : identifier et caractériser les potentiels fonciers mutables des autres communes</b>					
<i>mise en place de l'outil de suivi</i>	<i>&gt; utilisation de l'outil de suivi foncier</i>				
<b>Action 5 : Poursuivre la mise à niveau du parc social existant à Mortagne-au-Perche</b>					
<i>Finaliser l'opération à Chartrage</i>	<i>&gt; mise en place des éventuels projets de requalification</i>				
<b>Action 6 : Initier une gestion coordonnée des parcs de logements communaux</b>					
<i>inventaire et concertation</i>		<i>solution retenue et mise en place</i>			
<b>Action 7 : Identifier et agir sur la vacance durable principalement à Mortagne-au-Perche</b>					
<i>Suivi et qualification de la vacance</i>			<i>Questionnaire et inventaire des situations de vacance durable</i>	<i>Mise en place d'actions pour la résorption de la vacance durable</i>	
<b>Action 8 : Inciter et soutenir l'amélioration du parc privé existant et cibler particulièrement l'habitat indigne</b>					
<i>Suivi et qualification de l'habitat indigne</i>	<i>Bilan des dispositifs et présentation élus</i>	<i>Mise en place d'action pour la résorption de l'habitat indigne</i>	<i>suivi et bilan des actions sur l'habitat indigne</i>		
<b>Action 9 : Développer une offre en logements dédiés au «béguinage»</b>					
<i>Identification des besoins et sites potentiels</i>	<i>Suivi des opérations (Courgeon, Mortagne-au-Perche) et de l'évolution des besoins</i>				
<b>Action 10 : Accompagner le projet de «résidence habitat jeunes»</b>					
<i>Suivi de la réalisation de l'opération</i>	<i>Suivi de l'opération «résidence habitat jeunes» et de l'évolution des besoins</i>				
<b>Action 11 : Favoriser la création de logements pour l'installation des jeunes</b>					
<i>Suivi de la réalisation de logements dédiés aux jeunes ménages</i>	<i>Suivi et évolution des besoins</i>				
<b>Action 12 : Mettre en place un observatoire intercommunal de l'habitat</b>					
<i>mise en place</i>	<i>bilan mi-parcours &lt; suivi et actualisation, bilans annuels &gt;</i>				<i>bilan du volet PLH</i>
<b>Action 13 : Identifier et créer un réseau de personnes ressources</b>					
<i>mise en place du répertoire</i>	<i>bilan mi-parcours avec le réseau des personnes ressources &lt; enrichissement progressif du réseau des personnes ressources &gt;</i>				<i>bilan du volet PLH avec le réseau</i>
<b>Action 14 : Constituer une instance politique de l'habitat pour la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche</b>					
<i>fonctionnement de l'instance de décision</i>					



## Estimation budgétaire du PLH

L'ensemble des actions mises en place par la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche concourent à poser les conditions pour améliorer la connaissance du parc de logements des 33 communes. La mutualisation des actions pourra alors opérer dans un second temps.

Ainsi, le budget mobilisé pour ce premier PLH, première démarche en matière d'habitat, reste modeste. Il s'agit bien d'initier une politique globale.

Budget prévisionnel, potentiellement mobilisable :

- 1/4 poste d'un chargé de mission basé à la Communauté de Communes, en charge de la mise en place de l'observatoire de l'habitat puis d'actions ciblées : 10 000 €
- poste d'un stagiaire sur 6 mois, aide à la mise en place de l'observatoire : 2400€
- poste d'un stagiaire sur 6 mois, aide à la mise d'actions ciblées : 2400€

**Budget prévisionnel : environ 15 000 €**





# GLOSSAIRE





**ADIL (Association départementale d'information sur le logement)****ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement**

Accompagnement d'une famille par un travailleur social, dans le cadre d'un accès ou d'un maintien dans le logement portant sur l'aide à l'insertion, l'intégration dans le logement, l'accès aux aides.

**CCAS (centre communal d'action sociale)****CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination**

Service destiné aux plus de 60 ans ayant pour mission l'accueil et l'information des personnes âgées sur les droits, les démarches à effectuer, l'évaluation des besoins au regard des handicaps physiques et psychiques, l'orientation vers les structures adaptées.

**DALO : Droit au Logement Opposable**

Toute personne qui a effectué une demande de logement et qui n'a pas reçu de proposition adaptée à sa demande, c'est-à-dire tenant compte de ses besoins et capacités, peut saisir une commission de médiation dans son département, puis exercer, dans certains cas, un recours devant le tribunal administratif au titre du droit au logement opposable, institué par la loi du 5 mars 2007.

**EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes**

Anciennement dénommé « maison de retraite », l'EHPAD est une structure médicalisée ayant vocation à accueillir des personnes âgées en perte d'autonomie.

**FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs**

Résidence proposant accueil individuel et espaces de vie, principalement destinée aux jeunes de 16 à 30 ans, en cours d'insertion sociale et professionnelle (emploi, recherche d'emploi, formation...).

**Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)**

Ce fonds est un des outils financiers du PDALPD. Son objectif est de soutenir les ménages en difficultés sociales et financières. Le FSL aide les ménages à accéder à un logement (garantie de loyer, aides à l'installation) ou à s'y maintenir (assurance habitation, fourniture d'électricité, de gaz, d'eau...)

**OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat**

Opération permettant, sous conditions, aux propriétaires occupants (résidence principale) et bailleurs (projet locatif) de bénéficier de subventions pour réaliser des travaux dans leur logement.

Priorités : Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, maintien à domicile

**Plan départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)**

La Loi du 31 mai 1990 dite « Besson » prévoit la création des PDALPD. Ce plan est le cadre institutionnel de définition et d'harmonisation des initiatives en direction du logement des familles en situation précaire. Il est élaboré conjointement par l'État et le Conseil Général. Le PDALPD a plusieurs objectifs : connaître les besoins, développer une offre de logements diversifiée et adaptée, solvabiliser et accompagner socialement les ménages.

**PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) / Déclinaison PLAI-O (ordinaire) et PLAI-A (adapté)**

Dispositif de financement du logement social pour des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion. Dans le cas d'un PLAI-A, le ménage bénéficie d'un accompagnement social.

A titre indicatif, le plafond de ressources à respecter pour être éligible à un logement PLAI est de 10 908 € pour une personne seule et de 15 894 € pour un ménage de 2 personnes (au 01.01.13).

**PLUS : Prêt Locatif à Usage Social**

Principal dispositif de financement du logement social. A titre indicatif, le plafond de ressources à respecter pour être éligible à un logement PLUS est de 19 834 € pour une personne seule et de 26 487 € pour un ménage de 2 personnes (au 01.01.13).

**PSLA : Prêt Social Location / Accession**

Dispositif permettant au locataire d'acquérir progressivement son logement HLM (phase de location puis d'acquisition du bien).

A titre indicatif, le plafond de ressources à respecter pour être éligible à un logement PSLA est de 23 688 € pour une personne seule et de 31 588 € pour un ménage de 2 personnes (au 01.01.13).

### **Seuil de pauvreté**

Le seuil de pauvreté est calculé selon la définition de la demi-médiane du revenu net par unité de consommation. Le revenu net utilisé dans ce document ne contient pas les aides sociales (source Filocom).

### **Vacance**

La définition varie selon la source utilisée :

INSEE : Les logements vacants sont des logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste, ...).

DGI : Filocom : Un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier pour cette raison, il n'est pas assujetti à la taxe d'habitation.

