



Elaboration du Programme Local de l'Habitat 2024-2029

Orientations



Table des matières

.....	1
Préambule	3
Contexte réglementaire	3
La démarche d'élaboration des orientations du PLH	3
Les orientations en matière de politique locale de l'habitat	4
Le contenu des orientations du PLH.....	5
Orientation 1 : Développer du logement sur un territoire contraint.....	5
Orientation 2 : Rendre attractif le parc de logement existant	6
Orientation 3 : Promouvoir des formes et des modes de production diversifiées	8
Orientation 4 : L'habitat pour tous.....	9
Orientation 5 : L'agglomération comme facilitateur.....	11
Le choix d'un scénario de développement.....	12
Les tendances passées	12
La construction du scénario à l'échelle du territoire de la CA Lisieux Normandie.....	13
Un scénario qui tient compte des dynamiques récentes connues	14
Un scénario qui amène la CALN à poursuivre ses réflexions dans le cadre du PLUi	15
La déclinaison du scénario	20
Une déclinaison par produit et par typologie	20
Une déclinaison territoriale.....	21

Préambule

Contexte réglementaire

Le code de la Construction et de l'Habitat 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 (P.L.H.) et indique notamment :

- *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 P.L.H. ;*
- *Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- *Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;*
- *Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques nécessaires ;*
- *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 ;*
- *Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;*
- *Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.*

La démarche d'élaboration des orientations du PLH

A la suite de la phase de diagnostic, la réflexion s'est poursuivie autour des orientations du PLH.

Pour rappel : « *Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement... Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent* ». ¹

Ces orientations traduisent le projet politique de l'agglomération en lien avec sa compétence en matière d'habitat : quelles sont les priorités sur lesquelles la CALN souhaite intervenir en matière d'habitat dans les 6 années à venir ?

- Sur le plan qualitatif : quels produits de diversification de l'offre ? Quelles modalités d'intervention et optimisation des moyens alloués ?
- Sur le plan quantitatif : quels objectifs de production de logements neufs, de remise sur le marché de logements vacants et d'adaptation du parc existant qui permettent de répondre aux besoins identifiés ?

¹ Article L302-1 du CCH

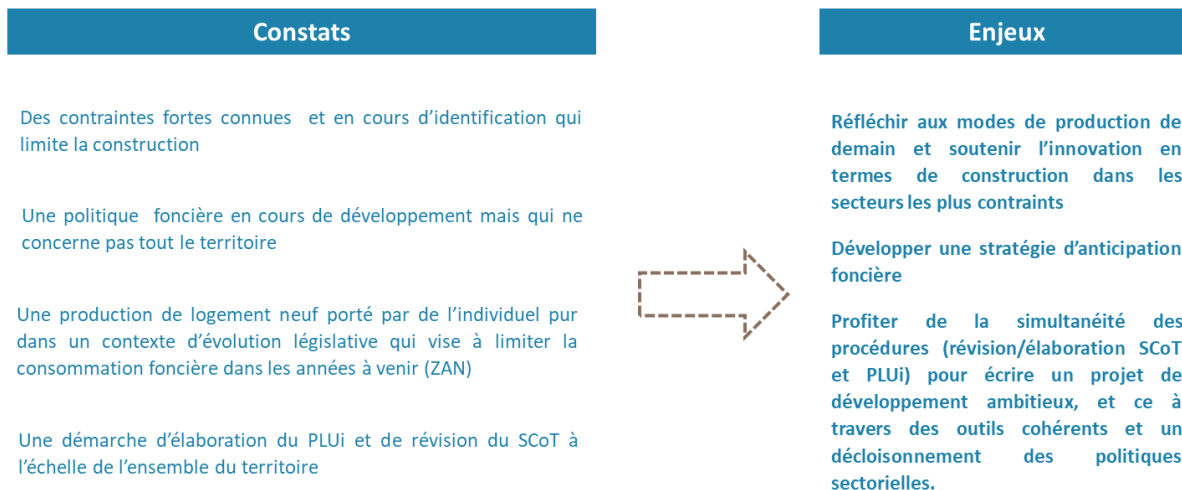
Les orientations en matière de politique locale de l'habitat

Les constats et les enjeux identifiés dans le cadre de la phase diagnostic du PLH ont permis d'aboutir à la définition de 5 orientations :

- 1 Développer du logement sur un territoire contraint**
- 2 Rendre attractif le parc de logement existant**
- 3 Promouvoir des formes et des modes de production diversifiés**
- 4 L'habitat pour tous**
- 5 L'agglomération comme facilitateur**

Le contenu des orientations du PLH

Orientation 1 : Développer du logement sur un territoire contraint

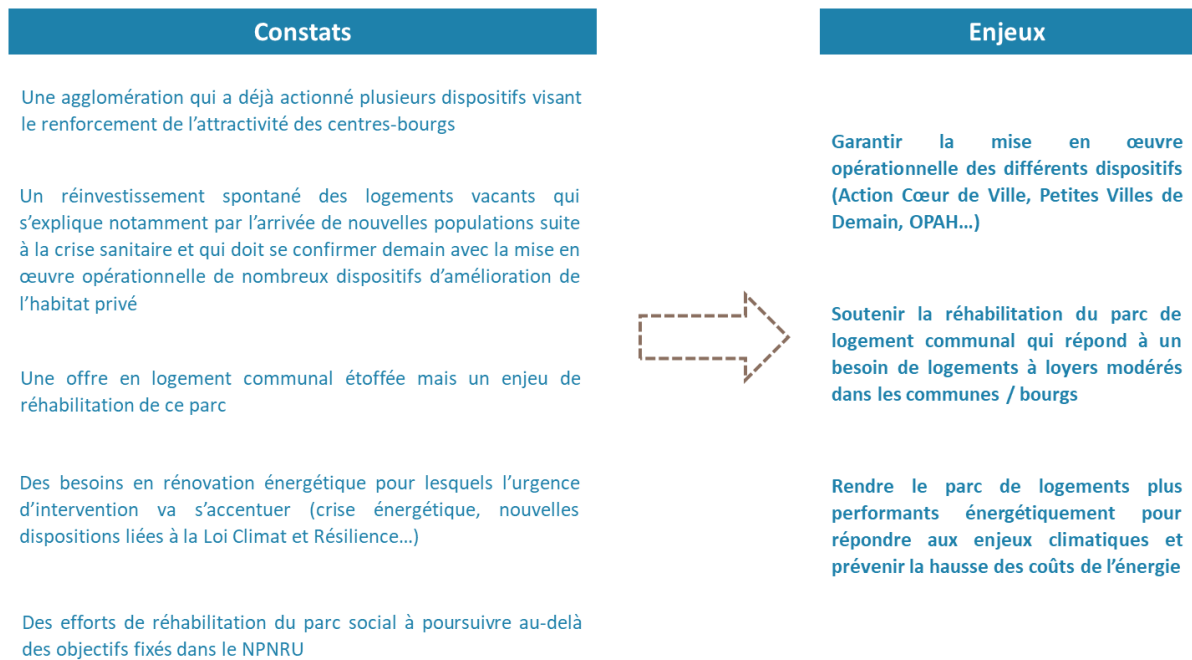


Le territoire de la CALN doit composer avec un certain nombre de contraintes (zones humides, stations d'épuration obsolètes, débordements de cours d'eau, risque de glissement de terrain, PPPRI, cavités, normes incendies, secteurs ABF, etc.) qui freinent le développement résidentiel. L'agglomération travaille d'ores et déjà à la levée progressive de ces contraintes en agissant sur différents plans : élaboration du schéma directeur d'assainissement, du schéma de gestion des eaux pluviales, réflexion sur des nouveaux modes de faire dans le cadre de l'AMI Démonstrateur Ville Durable de Mézidon-Vallée-d'Auge... En parallèle, le contexte réglementaire est en constante évolution et tend vers toujours moins de consommation foncière (objectif Zéro Artificialisation Nette) et des objectifs de densité de logements selon les secteurs qui seront discutés dans le cadre de la révision du SCOT.

Dans le cadre du PLH, le travail initié par l'agglomération doit se poursuivre et se renforcer notamment sur le volet innovation en encourageant des opérations différentes, économes en foncier, compatibles avec la présence de contraintes naturelles comme les zones humides ou encore les cavités.

Le développement de projets résidentiels suppose également de mobiliser des moyens en termes de stratégie foncière. Le PLH a permis de réaliser, en concertation avec les communes, une identification de périmètres de réflexion foncière, au sein desquels un gisement foncier, mutable, à plus ou moins long terme, pourrait être mobilisable. Sur la base de cette identification du gisement foncier, il s'agit d'initier une stratégie foncière à mettre en œuvre dans le cadre du futur PLH. Cette stratégie devra être en cohérence avec les futures orientations du SCOT et être traduite dans le futur PLUi.

Orientation 2 : Rendre attractif le parc de logement existant



Sur la CALN, le parc de logements est globalement de grande taille et vieillissant. Il est parfois énergivore, voire indigne et quelques propriétaires se montrent indécis. Aussi, il peine à répondre aux aspirations des plus modestes et des plus fragiles. Plus que le volume de logements, la problématique est plutôt celle de la qualité, de la typologie, du coût et de l'attractivité des logements existants.

Une partie du parc de logement existant ne répond plus aux besoins et attentes des ménages (faible performance énergétique, mauvais état du logement, mauvaise conception des pièces, logement non adapté à la perte d'autonomie, ...). Ce constat est partagé à l'échelle de la CALN et de nombreux dispositifs sont engagés en faveur de la réhabilitation du parc privé et du parc social (Action Cœur de Ville, Petite Ville de Demain, OPAH-RU, PIG, SARE et NPNRU). Il convient désormais de pérenniser ces outils, ce qui inclut :

- leur évaluation en continu afin d'apporter les éventuelles actions correctrices nécessaires à leur efficacité et l'amplification progressive des résultats
- le maintien d'un budget suffisant de la part de la collectivité et de ses partenaires et une bonne répartition des missions entre un opérateur unique (sur les 2 prochaines OPAH-RU) et une régie interne au sein de la CALN

En lien avec la réorganisation nationale sur la rénovation énergétique, il existe un enjeu de mieux communiquer et de gagner en lisibilité sur les actions de l'agglomération. La question de la rénovation énergétique était jusqu'alors portée à la fois par le service habitat et le service environnement. Un travail de redéfinition des missions en cours doit permettre au service habitat de récupérer progressivement les sujets habitat du service environnement. Il s'agira également de s'articuler avec le PIG départemental qui doit se mettre en place sur le territoire.

Enfin, le parc de logement communal est relativement développé sur le territoire mais il aurait besoin d'être rénové. Les élus ont souligné le rôle essentiel que joue ce parc dans les secteurs ruraux,

notamment en début de parcours résidentiel ou pour répondre aux besoins de ménages rencontrant des difficultés socio-économiques. La CALN devra identifier de quelle manière et sous quelles conditions elle pourra soutenir et encourager la rénovation de ce parc.

Orientation 3 : Promouvoir des formes et des modes de production diversifiées

Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none">• Un ralentissement des dynamiques démographiques et une difficulté à conserver les familles. Une arrivée récente de ménages actifs qui télétravaillent.• Une situation économique qui se redresse, notamment grâce à l'intervention de la CALN en faveur de l'amélioration des conditions d'accueil des entreprises, mais des difficultés à trouver une main d'œuvre locale.• Une augmentation de la tension sur le parc social dans un contexte de raréfaction des agréments de logements sociaux en-dehors du NPNRU.• Une augmentation des prix du marché mais des opérateurs peu présents ou avec peu de marges de manœuvre.• Une production monotypée qui ne permet pas de proposer une offre diversifiée pour réaliser son parcours résidentiel.• Un marché de la promotion immobilière inactif dans un contexte où les besoins sont présents notamment sur les polarités.	<p>Anticiper les parcours résidentiels et notamment la fuite des ménages vers les espaces ruraux, en leur offrant un produit (locatif ou à l'achat) adapté à chaque étape de la vie, notamment dans les zones les plus denses</p> <p>Maitriser les prix dans le neuf en développant des produits en accession sociale</p> <p>Développer du logement neuf avec une réflexion sur la forme urbaine (et donc la densité) en fonction de la localisation des projets</p> <p>Encadrer la production de maisons individuelles en lot à bâtir avec pour objectif une amélioration qualitative (architecture, insertion dans le paysage...) et quantitative (taille des parcelles, densité...)</p>

En termes d'habitat, plusieurs enjeux importants sont apparus à travers le diagnostic du PLH : des enjeux d'attractivité, notamment en faveur des familles et des actifs, mais aussi la nécessité de faire évoluer l'offre de logements et prendre en compte les pratiques émergentes en matière de formes, d'usages, de techniques et de matériaux utilisés afin de proposer un panel de produits résidentiels adapté à chaque étape du parcours des ménages sur le territoire.

En ce qui concerne l'attractivité, un travail d'anticipation des prix de sortie des nouvelles opérations prenant en compte le budget des ménages présents sur le territoire et l'adaptation des produits développés en conséquence permettrait de mieux maintenir ces familles en primo-accession sur le territoire.

Il s'agit également de faire évoluer le mode de production, aujourd'hui essentiellement tournée vers la maison individuelle, un produit consommateur d'espace, et de privilégier les projets économes en foncier et bien insérés architecturalement (notamment dans les petites communes) et/ou en acquisition/amélioration.

Le parc social peut jouer également un rôle dans le parcours résidentiel des ménages, notamment pour les jeunes actifs et les jeunes couples. Il existe un véritable intérêt à développer quelques petites opérations de logements locatifs sociaux, notamment dans certaines communes pôles sur lesquelles la tension de la demande est plus élevée.

Orientation 4 : L'habitat pour tous

Constats	Enjeux
<p>Un parc composé majoritairement de typologies familiales alors que l'on constate une augmentation du nombre de petits ménages</p> <p>Une insuffisance de logements/places d'hébergement de petite taille qui pourraient répondre à un grand nombre de besoins (jeunes, personnes âgées, personnes seules précaires)</p> <p>Parmi les jeunes, les étudiants ne semblent pas rencontrer de grandes difficultés pour se loger aujourd'hui, mais les projets en matière de formation devraient générer une augmentation des besoins à l'avenir</p> <p>Un vieillissement accentué de la population et des promoteurs qui démarchent les communes pour faire du logement senior avec des programmes pas toujours en adéquation avec les revenus des ménages et éloignés des services</p> <p>Une exploration foncière à poursuivre pour réaliser l'aire de grand passage et un passage à l'opérationnel à venir pour réaliser les logements adaptés aux ménages sédentarisés</p>	<p>Favoriser la production et le réinvestissement dans le parc existant de logements de petite taille, de qualité et abordables</p> <p>Anticiper les besoins en logement des jeunes liés à une augmentation des effectifs étudiants</p> <p>Développer une offre intermédiaire à destination des personnes âgées avec des prix adaptés aux capacités des ménages</p> <p>Se mettre en conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage</p>



Le Programme Local de l'Habitat doit permettre de couvrir la question des besoins en logements pour l'ensemble de la population et notamment :

- Les jeunes

Les jeunes en formation sont principalement localisés à Lisieux. Actuellement, il ne semble pas avoir de difficultés particulières pour se loger mais l'augmentation des effectifs étudiants prévue dans les prochaines années devra inciter l'agglomération à réinterroger ce constat. Il existe en revanche un enjeu de proposer une offre adaptée pour les jeunes en insertion ou en début de parcours professionnel à la fois sur la ville-centre mais également dans les communes périphériques. Le dynamisme économique du territoire de la CALN doit être accompagné d'une politique habitat afin d'offrir des solutions de logements adaptées aux salariés, et notamment des jeunes salariés. Il s'agit d'une préoccupation qui a par ailleurs été remontée par les entreprises.

- Les personnes âgées

Chez les personnes âgées autonomes, l'enjeu porte sur le maintien à domicile et des solutions à trouver en matière de logement adapté permettant une transition entre le domicile et la maison de retraite. De nombreux promoteurs démarchent les communes pour proposer des programmes avec des niveaux de redevance élevés et parfois éloignés des services et équipements. L'agglomération doit pouvoir avoir une vision globale des besoins en logements seniors sur le territoire afin de développer une offre de manière cohérente, adaptée aux besoins, et en limitant les effets de concurrence.

- Les ménages en difficulté

Une structure de type résidence sociale est en cours de développement dans la ville-centre. Mais pour répondre aux ménages en difficulté et favoriser une fluidité au sein de ces structures d'hébergement temporaire, il faut développer des solutions de logements abordables et accompagnés dans le parc

classique. Cela passe notamment par le développement et la promotion de l'intermédiation locative qui permet à des ménages en difficulté de pouvoir accéder à un logement autonome.

- Les gens du voyage

L'agglomération doit se conformer aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2018-2024 et créer une aire de grand passage. Un terrain a été identifié sur la commune de Lisieux. Par ailleurs, la MOUS (Maitrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale) mise en place sur le territoire a permis d'identifier un besoin en logements adaptés pour des familles sédentarisés. La CALN accompagne la réalisation d'un projet de 20 logements adaptés sur la commune de Saint-Pierre-en-Auge (livraison prévue en 2025). Sur les autres communes, il n'existe pas d'autre projet actuellement mais une vigilance devra être accordée étant donné que l'on constate une augmentation du nombre de familles sédentarisées.

Outre la réponse à apporter par le développement de produits spécifiques, le développement (dans le neuf ou en réinvestissement du parc existant) de petites typologies, abordables et de de qualité permettraient d'améliorer l'offre à destination de beaucoup de ces ménages. Ce parc pourrait également être mobilisé pour faire de l'intermédiation locative.

Orientation 5 : L'agglomération comme facilitateur

Constats	Enjeux
<p>Un observatoire de l'habitat et du foncier à construire</p> <p>Un choix de gestion en régie d'une partie des dispositifs d'amélioration du parc privé</p> <p>Une politique d'attribution des logements sociaux engagée et un Plan partenarial en cours d'élaboration</p> <p>Des petites communes qui manquent de moyens et d'outils pour développer leurs projets</p>	<p>Profiter des travaux conjoints à l'élaboration du PLH et du PLUi pour sélectionner les indicateurs pertinents du territoire à suivre et observer</p> <p>Piloter les dispositifs d'amélioration du parc privé</p> <p>Poursuivre les travaux en faveur de l'amélioration de la mixité sociale et territoriale</p> <p>Proposer une aide en ingénierie aux communes</p>



A travers sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, la CALN est l'entité référente pour la mise en œuvre du PLH sur son territoire, ce qui implique qu'elle sera responsable de l'animation du dispositif auprès des communes et des partenaires pour les 6 années à venir.

L'agglomération aura ainsi un rôle important de mise en lien des différents acteurs et d'animation de la dynamique partenariale en lien avec le PLH. L'animation du PLH devra s'appuyer sur un outil d'observation permettant de suivre les principaux indicateurs d'évolution du territoire, de la population et de son parc de logement. Vis-à-vis des communes, la CALN pourra jouer un rôle de soutien en ingénierie pour la mise en œuvre des actions prévues dans le cadre du PLH en apportant un accompagnement et des connaissances en matières de montages, de procédures, ou encore d'expérimentation de produits innovants.

Ainsi, il s'agit de faire de l'intercommunalité non pas un acteur simplement financeur de la politique intercommunale de l'habitat mais bien plutôt un acteur capable d'impulser, de soutenir et de mettre en cohérence les différents projets en lien avec l'habitat sur le territoire.

Le choix d'un scénario de développement

Les tendances passées






L'agglomération Lisieux Normandie connaît depuis les années 2010 un déclin démographique avec une tendance à la baisse de la population présente sur le territoire (-0,68% par an).

Parallèlement à cette baisse de population, on constate un desserrement de la taille moyenne des ménages assez rapide avec une population qui est désormais moins familiale, particulièrement sur la ville de Lisieux où, à l'instar de beaucoup de villes centres, la taille moyenne des ménages est désormais inférieur à 2.

Le niveau de logements vacants est de 9,5% en 2019. On note cependant un ralentissement de l'augmentation du nombre de logements vacants sur le territoire : +48 logements vacants entre 2013 et 2019 contre + 220 entre 2008 et 2013. **La lutte contre la vacance est un axe d'intervention fort de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.** L'intercommunalité porte en effet des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain ; la ville de Lisieux et les pôles secondaires, en partenariat avec la CALN, portent des politiques de revitalisation au travers des dispositifs Action Cœur de Ville et Petite Ville de Demain.

Le renouvellement du parc a été plutôt important avec le remplacement de 81 logements par an. Dans le futur, ce niveau devrait rester important avec le nouveau programme de national de renouvellement urbain de Hauteville et les OPAH-RU.

La construction neuve enfin a été relativement faible avec un volume de 189 logements par an sur les 6 dernières années.






Méthodologie		Tendances passées 2013-2019	
	Croissance démographique	→	Croissance démographique qui ralentit de manière plus prononcée que sur la dernière quinquennale -0,68% par an ; 73 252 hab. en 2019 (20 038 Lisieux, 33 385 Pôles secondaires)
	Desserrement des ménages	→	Poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages de -0,72 % par an 2.16 personnes par ménage en 2019 (1.81 sur Lisieux, 2.27 pôles secondaires)
	Variation de la vacance	→	Après une forte augmentation sur la quinquennale précédente, la progression de la vacance ralentit +48 logements vacants supplémentaires chaque année
	Renouvellement du parc	→	Taux de renouvellement annuel : 81 logements/an
	Construction neuve	→	1 734 logements en 6 ans Soit 189 log/an

La construction du scénario à l'échelle du territoire de la CA Lisieux Normandie

Les élus du territoire souhaitent porter une politique volontariste pour lutter contre le déclin démographique du territoire et accompagner le développement du territoire, notamment en lien avec les dispositifs nationaux (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain...) mis en place.

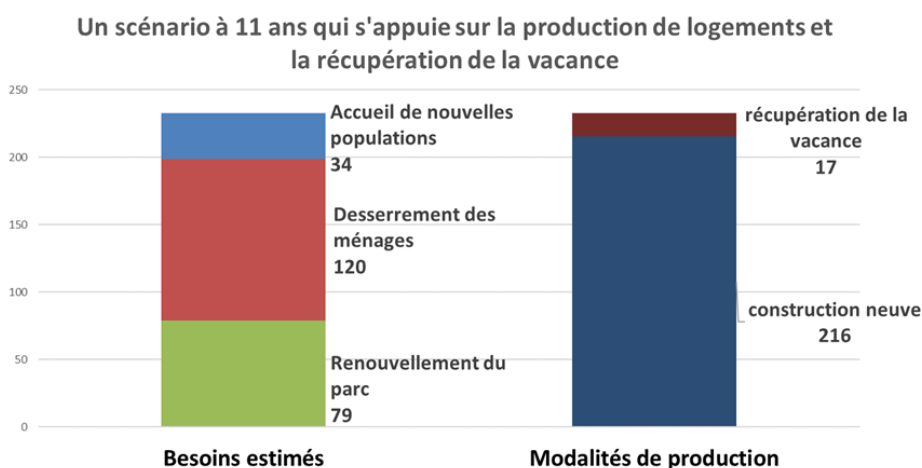
- Le scénario a donc été construit dans l'objectif d'un retour à une légère croissance démographique sur l'ensemble du territoire. Il s'agit notamment de maintenir la ville de Lisieux au-dessus du seuil de 20 000 habitants et d'afficher un cap de développement cohérent avec les autres politiques d'attractivité mis en œuvre sur le territoire (développement économique notamment).
- Les hypothèses de desserrement des ménages envisagent une dynamique un peu moins rapide. En effet les villes centres ont déjà atteints un seuil assez bas qui ne pourra diminuer davantage. De plus, la politique mise en œuvre au travers du PLH cherchera à favoriser l'installation de primo-accédants sur le territoire, c'est-à-dire plutôt des jeunes familles.
- Le renouvellement du parc tient compte des actions d'ores et déjà engagées et plus particulièrement de l'impact de la dynamique de démolition engagée dans le cadre du NPNRU.
- L'agglomération et ses principales communes ont fait de la lutte contre la vacance un de leurs objectifs dans le cadre des opérations d'amélioration programmée de l'habitat. Cet objectif de réinvestissement du parc vacant est donc pris en compte et accompagne la réponse aux besoins en logement du territoire.

Le scénario retenu

		Hypothèses retenues
	Evolution démographique →	Une volonté politique : pour tous les territoires, un retour à une légère croissance démographique à hauteur de 0,1%/an
	Desserrement des ménages →	Un rythme de desserrement des ménages qui ralentit car : <ul style="list-style-type: none"> ○ La taille moyenne des ménages est déjà très basse ○ Les scénarios visent une attractivité des familles -0,36%/ an soit 2.08 personnes par ménage fin 2029 (1.78 sur Lisieux, 2.17 pôles secondaires)
	Renouvellement du parc →	Un léger renouvellement du parc à l'échelle globale (0,05% du parc) + les démolitions prévues dans le cadre du NPNRU (- 622 logements)
	Variation de la vacance →	Une poursuite de la baisse du nombre de logements vacants qui tient compte notamment des objectifs de réinvestissement du parc vacant inscrits dans les OPAH (Lisieux : 65 logements / Livarot : 18 logements / Saint-Pierre-en-Auge : 22 / Orbec : 20 logements + un objectif de 40 logements en acquisition-amélioration)
	Résidences secondaires →	Une très légère baisse du nombre de résidences secondaires portées par les territoires hors Lisieux et pôles secondaires (-2 résidences secondaires par an) avec la transformation de RS en RP

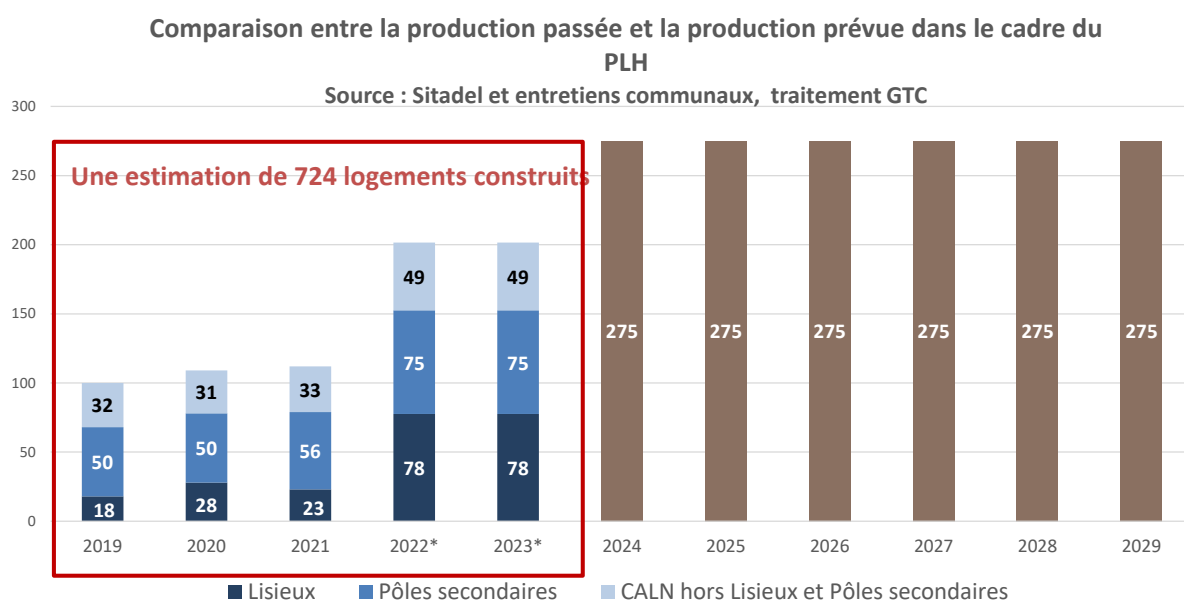
En synthèse dans le schéma ci-dessous, on constate que :

- les besoins en logements sont essentiellement le fait de deux mouvements clés sur le territoire : le desserrement des ménages et le renouvellement du parc. L'accueil de nouvelles populations représente un besoin complémentaire mais peu important au regard des deux autres.
- la réponse aux besoins en logement est de deux ordres : la récupération de la vacance et la construction neuve. Il convient de noter que les élus ont fait le choix de retenir des hypothèses réalistes de résorption de la vacance. En effet, les spécificités du parc vacant de longue durée nécessitent un travail de longue durée pour remettre une partie de ces logements sur le marché. Il convient souvent de restructurer ce parc de logements pour qu'il corresponde mieux à la demande. C'est d'ailleurs ce que met en avant le programme d'action.



Un scénario qui tient compte des dynamiques récentes connues

Le scénario du PLH est bâti sur les dernières données connues d'une manière homogène sur la CALN au moment des travaux à savoir le recensement de la population pour l'année 2019. Il est donc construit sur 11 années. Or, la mise en œuvre du PLH débutera en 2024. La production récente a donc été estimée et prise en compte pour définir un **objectif de 1 648 logements sur la durée du PLH soit 275 logements par an.**



La mise en œuvre de ce premier PLH de la CALN suppose une augmentation du rythme de production de logements sur le territoire et nécessite donc un travail pour attirer des opérateurs porteurs de ces nouvelles opérations. Cela passe également par un travail fin sur les typologies de logements produites. En effet, il s'agira de produire du logement qui réponde aux besoins des ménages que la CALN souhaite attirer sur le territoire.

Un scénario qui amène la CALN à poursuivre ses réflexions dans le cadre du PLUi

Cet objectif a été comparé au potentiel de logements identifiés lors de l'analyse foncière réalisée tout au long du PLH (état des lieux réalisé au cours de la phase diagnostic et mis à jour au fil de l'eau avec les communes lors des phases suivantes). **Cette analyse est basée sur les documents d'urbanisme en vigueur.**

La première étape de ces travaux a permis d'identifier :

- les potentialités foncières déjà identifiées et repérées dans les documents de planification : zones AU, OAP, emplacements réservés...
- le potentiel en renouvellement urbain, situé au sein des zones U. Celui-ci se décompose en plusieurs catégories :
 - Les dents creuses : espaces non construits entourés de parcelles bâties supérieures ou égales à 100 m²,
 - Les parcelles potentiellement divisibles : les parcelles bâties supérieures à 1 000 m², avec une emprise au sol de <25%,
 - Les parcelles en extension : espaces non construits en limites de zones construites, au sein de la zone U,
 - Les zones d'OAP au sein des zones U.
- les bâtiments agricoles potentiellement mutables (bâtiments étoilés). Auquel il convient d'ajouter les friches et les logements vacants.

Au total, 3 211 ha ont été identifiés en zone U et 462 en zone AU.

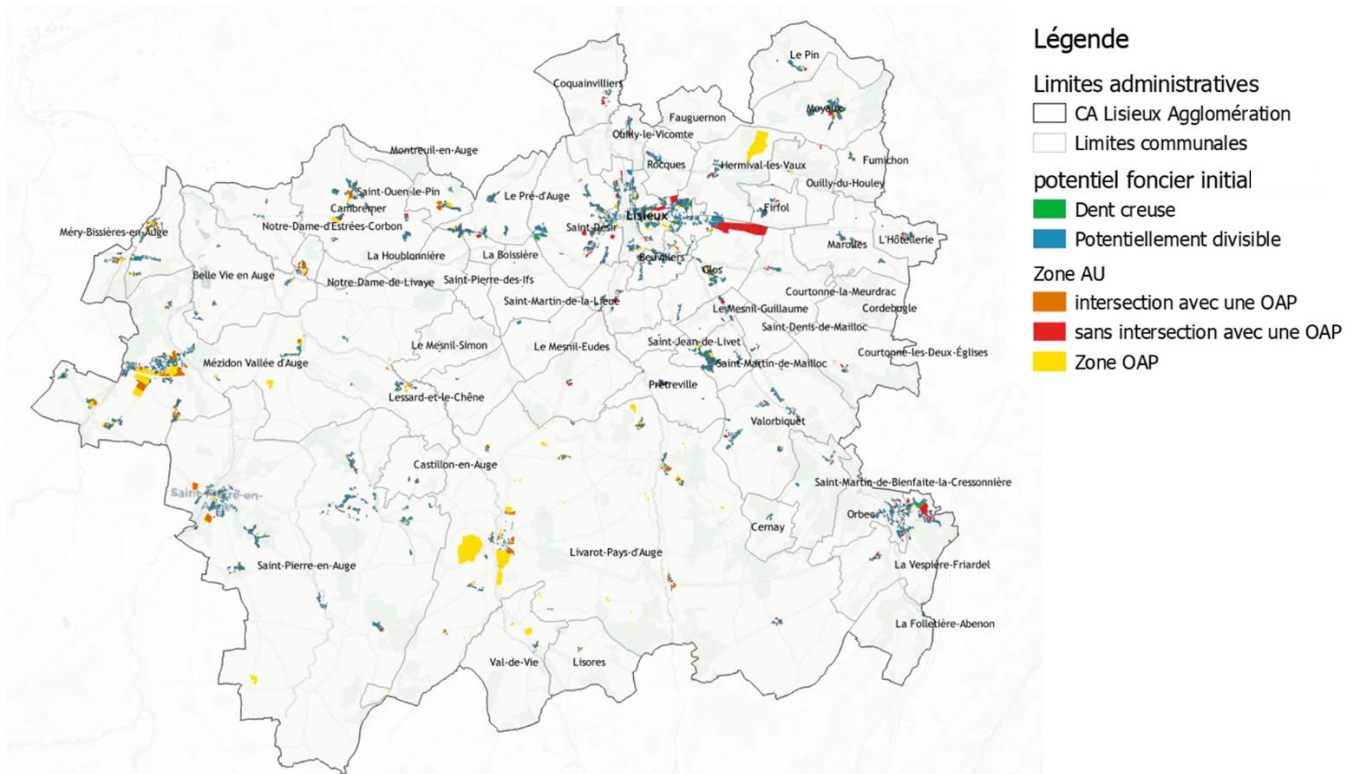


Figure 1: Carte des sites en zones AU et U (OAP, dents creuses et parcelles potentiellement divisibles)

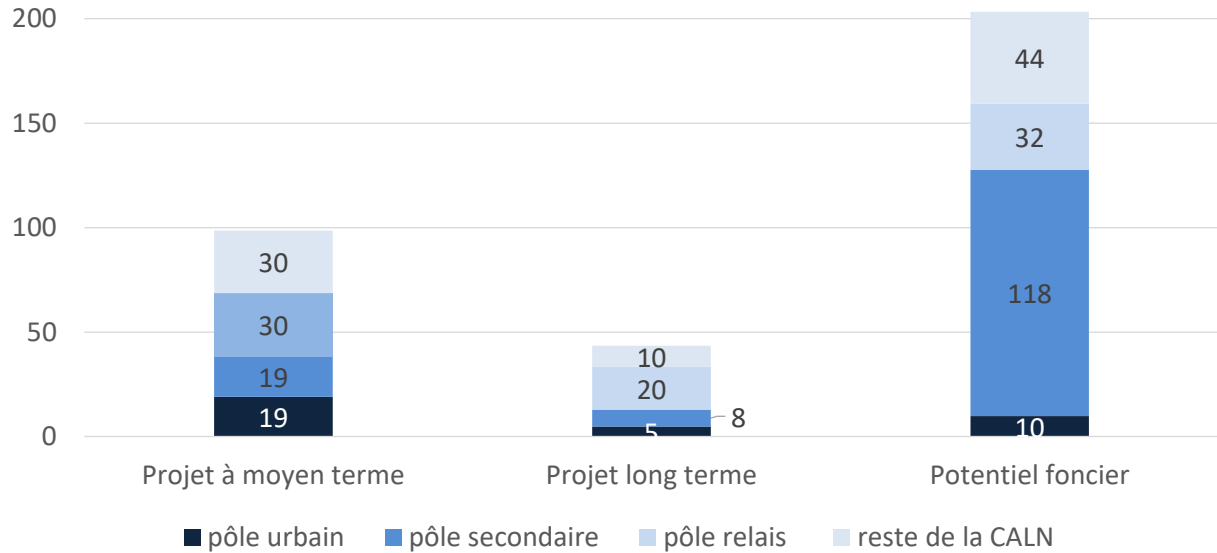
Des échanges avec les communes sur la base de ce premier travail d'identification ont eu lieu lors de rencontres individuelles puis lors d'échanges par mail. Il s'agissait d'identifier le potentiel mobilisable pour le PLH, en enlevant les parcelles concernées par des projets en cours et celles dont la mutation était peu probable à l'horizon du PLH.



Figure 2: Carte des projets d'habitat dans le temps du PLH

Il s'avère que, dans le temps du PLH, le potentiel foncier mobilisable et connu est beaucoup plus restreint que celui identifiés : environ 98 ha de projets sont recensés à l'horizon des 6 ans du PLH.

Nombre d'hectares identifiés en fonction de leurs temporalités

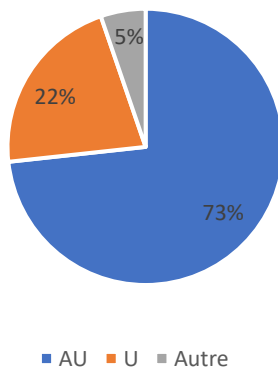


Au sein des secteurs identifiés, on compte 21 ha en zone U, 71 ha en zone AU et environ 5ha sur les autres zones (bâtiment étoilé ou OAP à cheval sur plusieurs zonages).

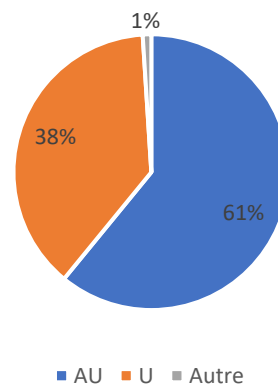
L'importance des zones AU s'explique :

- en grande partie par les stratégies de développement inscrites et validées dans les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire sur lesquelles s'appuient les communes,
- par le faible nombre d'opérateurs intervenant en intensification urbaine sur le territoire.

Projet à moyen terme - répartition selon les surfaces



Projet à moyen terme - répartition selon le nombre de logements



Il faut noter que l'effort de densité est plus important en zone U avec en moyenne 23 logements/ha tandis que ce ratio est de 11 logements/ha en zone AU. Cette densité en zone U repose en grande partie sur un ratio élevé dans les pôles (28 logements/ha en zone U dont 44 logements/ha sur Lisieux) tandis qu'il est de 9-10 logements/ha sur les autres communes de l'agglomération.

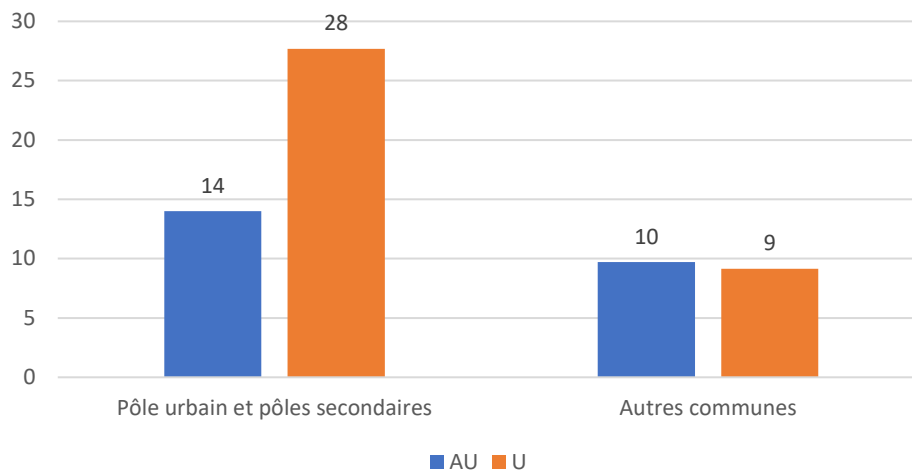


Figure 3 : Densité moyenne de logements à l'hectare identifiée dans les projets à moyen terme (temps du PLH) selon leur zonage et l'armature communale

Parmi les 98 ha de fonciers recensés mobilisables dans le temps du PLH, 30% sont soumis à des contraintes. Ces contraintes sont de plusieurs types :

- Naturelles : zones humides, PPRI
- Patrimoniales : périmètre de 500 mètres d'un Monument Historique
- Pollution pour les anciens sites industriels
- Aménagement : sécurité incendie, assainissement...

Toutes ces contraintes ne présentent pas les mêmes freins à la construction mais soulèvent un enjeu d'innovation de modes de construction et/ou de montage qui a été intégré dans la première des orientations de ce nouveau PLH. Ainsi, environ 30 hectares de fonciers devront faire une attention particulière lors de leur mobilisation.

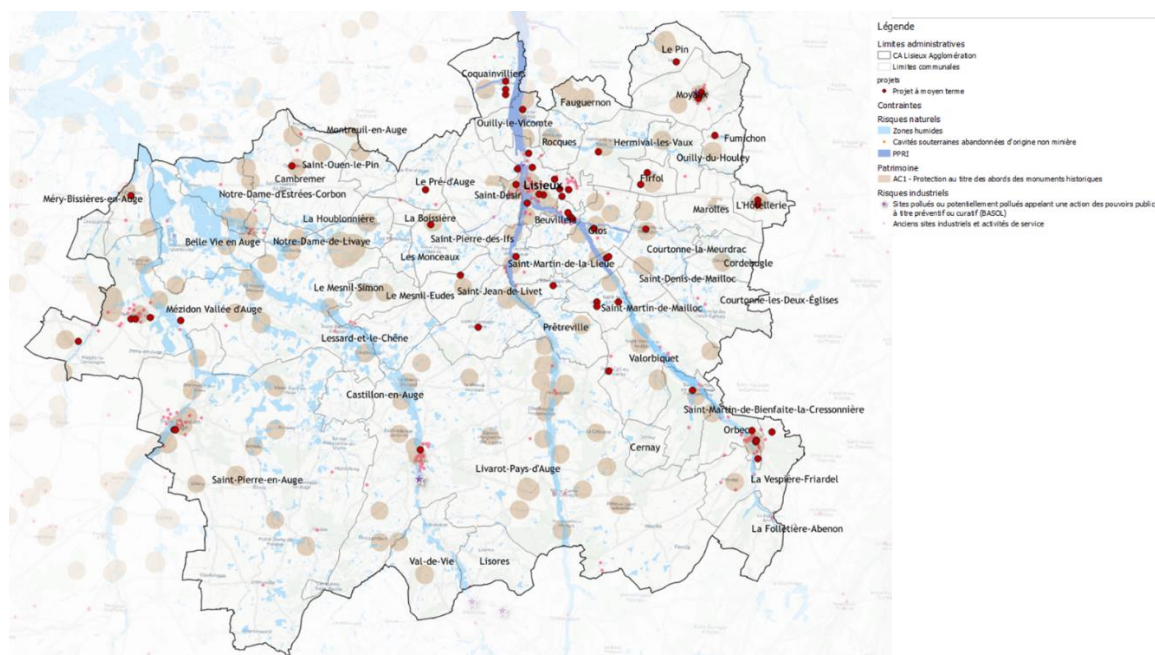
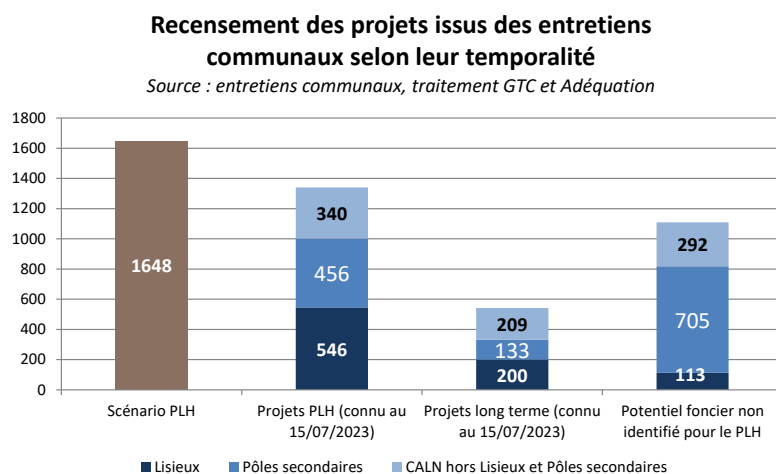


Figure 4: Carte des projets à moyen termes et des contraintes

Le potentiel identifié de 98 hectares représente environ 1342 logements et couvre 81.4% de l'objectif de production fixé dans le PLH.



Pour atteindre l'objectif du PLH, il revient donc aux communes et à la CALN :

- **de densifier les projets identifiés dans le temps du PLH** (notamment dans le cadre de l'élaboration du PLUi) et plus spécifiquement dans les zones AU du pôle urbain de Lisieux ou encore dans les zones U des pôles secondaires et pôles relais. Un travail sera également engagé dans les actions sur les formes urbaines plus denses adaptées aux différentes communes.

- **d'identifier d'autres marges de manœuvre en ciblant au regard de la répartition des zones AU et U précitées** (travaux engagés dans le cadre de l'élaboration du PLUi) :

- Les projets livrables après 2029 qui pourraient être avancés
- le potentiel foncier mutable identifié, ne faisant à ce jour pas l'objet d'un projet
- le potentiel au sein des dents creuses non mobilisés à ce jour et qui pourrait l'être

- **de traduire les objectifs habitats dans les règles et OAP du futur PLUi,**

- **d'affiner la stratégie foncière du territoire** pour identifier les fonciers stratégiques en zone U qui mériterait une action foncière et/ou d'aide au logement pour monter une opération logement,

- **de travailler sur les leviers permettant de lever certaines contraintes du territoire.**

La CALN s'est efforcée de traduire ces enjeux dans le programme d'actions du PLH.

La déclinaison du scénario

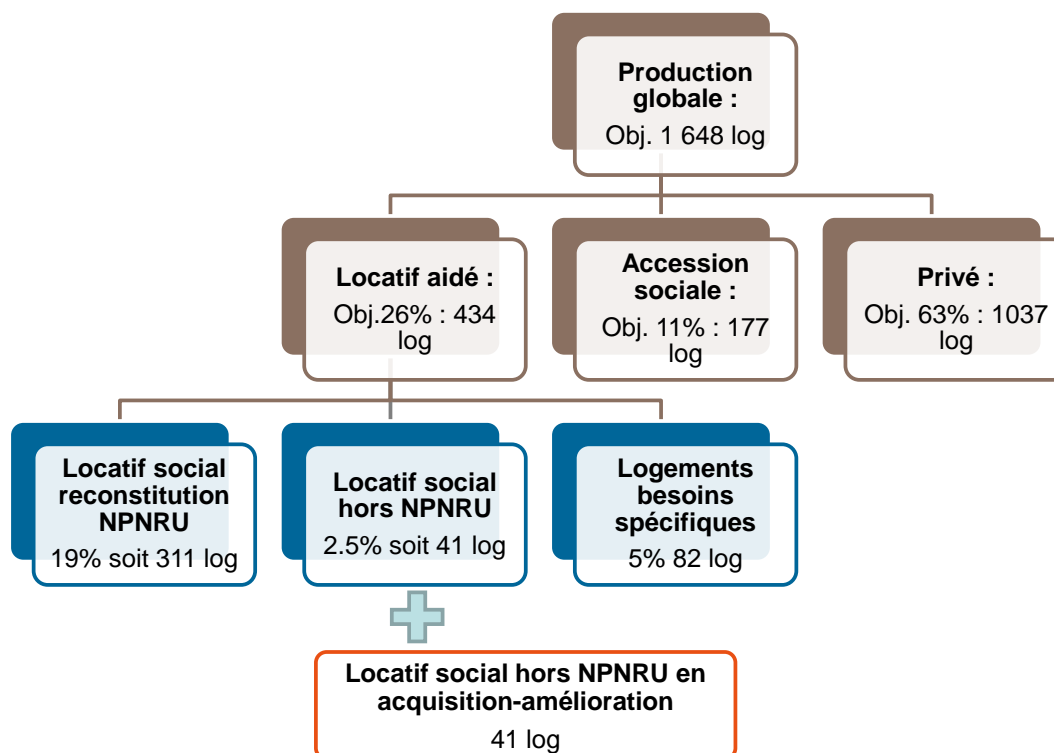
Une déclinaison par produit et par typologie

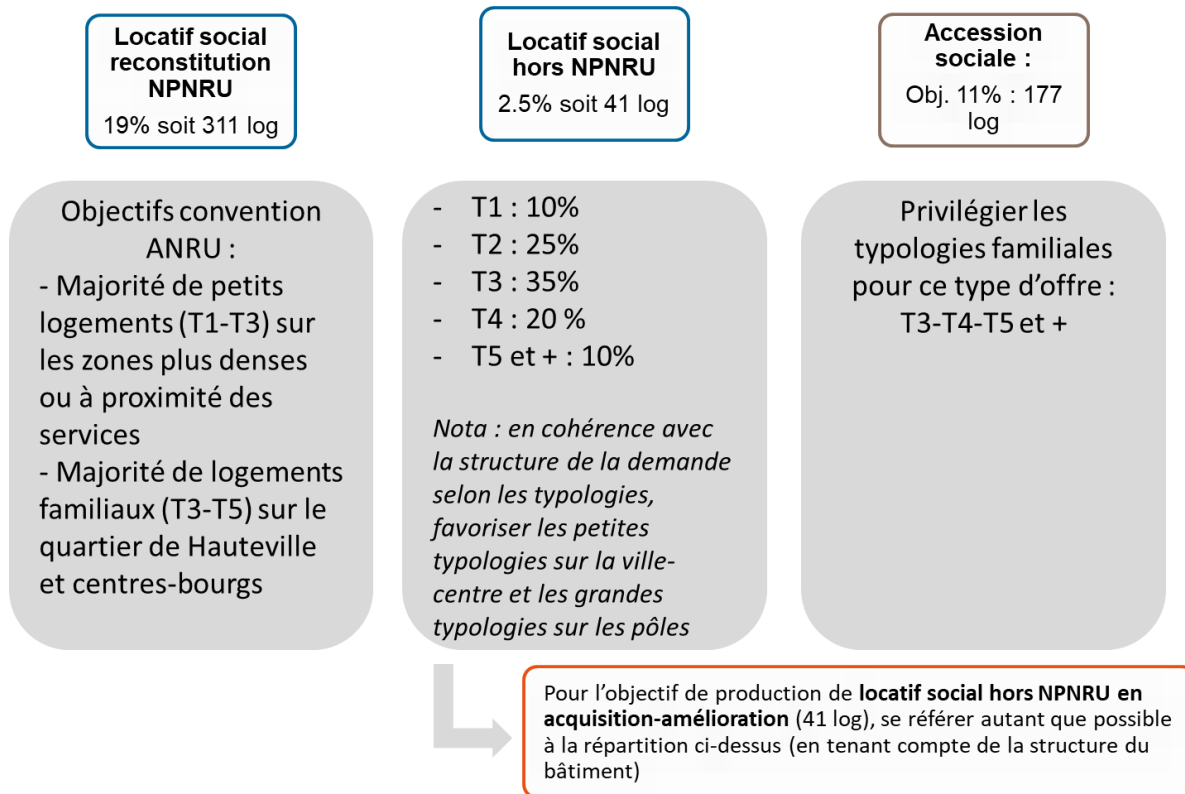
Compte-tenu des enjeux mis en avant dans le cadre du diagnostic, soit :

- L'augmentation de la pression sur le parc locatif social notamment sur certains pôles secondaires,
- La difficulté à trouver des solutions de logements pour les populations les plus fragiles et notamment des petits logements à très faibles niveaux de loyers,
- La diversification de l'offre nécessaire pour accompagner la réponse à certains besoins spécifiques,
- La volonté d'attirer les familles avec enfants dans les pôles secondaires et le pôle urbain

Le PLH envisage une programmation :

- **en logements sociaux complémentaires à celle prévue dans le cadre de la reconstitution NPNRU.** L'obtention de quelques agréments doit permettre de développer une offre de logements sociaux classiques (41 logements dans le neuf, 41 en acquisition-amélioration) et de logements sociaux spécifiques (82 logements dans le neuf – ex : maison-relais, résidence sociale, résidence inclusive...) afin d'améliorer la réponse aux besoins en logements abordables. Un objectif de 35% de petits logements (T1-T2) est indiqué pour le neuf. En acquisition-amélioration, il est plus difficile de fixer des objectifs par typologies car la programmation dépend beaucoup de la structure des bâtiments. Les indications du PLH peuvent cependant constituer un cadre de référence.
- **en accession aidée dans le cadre de grandes opérations et plutôt dans un deuxième temps.** Cette production s'adresse essentiellement au pôle de Lisieux et aux pôles secondaires. Elle vise à proposer une offre attractive pour des familles ou des familles en devenir avec des typologies du T3 au T5 et +.

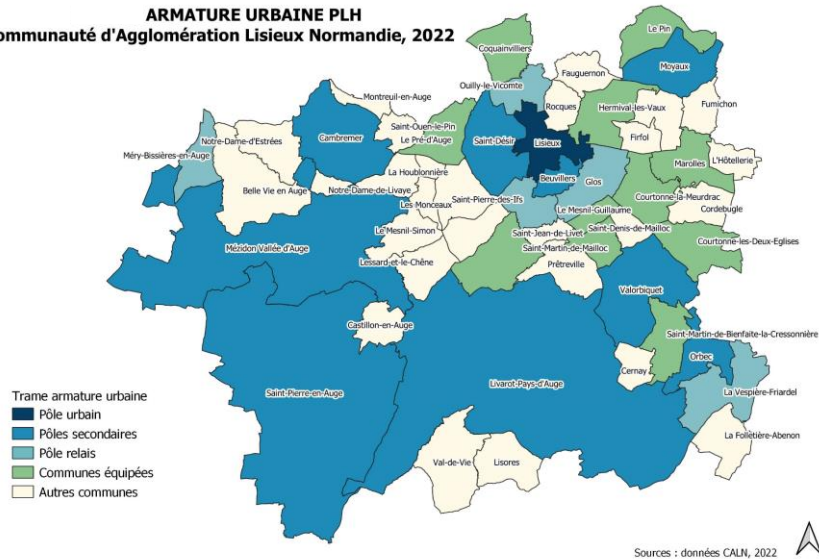




Une déclinaison territoriale

Le PLH doit indiquer pour chaque commune ou secteur le nombre et les types de logements à réaliser. Sur le territoire de Lisieux Normandie cette territorialisation s'appuie sur l'armature urbaine définie au démarrage des travaux du PLH. Cette armature tient compte du poids de population, de la présence d'emplois, de services et de commerces de proximité, du niveau d'équipement notamment scolaire des communes et de la nature des programmes de dynamisation mis en œuvre (Petite Ville de Demain, Action Cœur de ville). Ainsi, cinq catégories ont été définies : le pôle urbain (ville de Lisieux), les pôles secondaires (9 communes), les pôles relais (5 communes), les communes équipées (11 communes), les autres communes (27 communes).

ARMATURE URBAINE PLH
Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie, 2022



Les objectifs de production sont donc déclinés à l'échelle de chacun des pôles, urbain et secondaires, et à l'échelle des secteurs d'appartenance pour les autres communes. Cette répartition tient compte des analyses foncières réalisées et donc du potentiel de projet de développement de la commune mobilisable à l'horizon des 6 ans du PLH², mais également de leur poids démographique et de leur situation de centralité.

Communes ou secteurs	Potentiel mobilisable PLH connu	Objectif PLH 6 ans	Objectif PLH annuel	Dont logements sociaux familial et spécifiques y compris reconstitution		Dont logements en accession libre		Dont logements en accession aidée	
				nb	%	nb	%	nb	%
Lisieux	546	671	112	285	42%	306	46%	80	12%
Saint-Pierre-en-Auge	12	69	12	22	32%	41.4	60%	6	8%
Mézidon Vallée d'Auge	207	207	35	50	24%	124.2	60%	33	16%
Livarot-Pays-d'Auge	1	32	5	12	38%	19.2	60%	1	3%
Orbec	13	24	4	5	21%	14.4	60%	5	19%
Cambremer	17	22	4	9	41%	13.2	60%	0	0%
Beuvillers	40	40	7	8	20%	24	60%	8	20%
Saint-Désir	70	70	12	3	4%	42	60%	25	36%
Moyaux	42	42	7	5	12%	25.2	60%	12	28%
Valorbiquet	54	54	9	13	24%	32.4	60%	9	16%
Pôles relais	109	134	22	22	16%	112	84%	0	0%
Communes équipées	171	210	35	0	0%	210	100%	0	0%
Autres communes	59	73	12	0	0%	73	100%	0	0%
Total	1341	1648	275	434	26%	1037	63%	177	11%

NB : Des évolutions sont en cours sur la reconstitution de l'offre NPRU mais non abouties lors du 2^{ème} arrêt. Le suivi annuel du PLH et de la programmation permettront de prendre en compte ces éléments.

² Actualisé au 30 juin 2023