



Elaboration du Programme Local de l'Habitat 2024-2029

Préambule sur la méthodologie d'élaboration du PLH



Table des matières

.....	1
1. La démarche de concertation auprès des élus.....	3
2. La démarche associant l'ensemble des acteurs du territoire	5
3. La réalisation d'une plaquette d'information	8
4. La production de clips vidéo.....	8

La CA Lisieux Normandie a fait le choix de mettre en œuvre **une démarche forte de concertation et de co-construction de son Programme Local de l'Habitat**. Elle a ainsi décidé d'associer étroitement les communes mais aussi l'ensemble des acteurs de l'habitat tout au long du processus d'élaboration. Elle a également souhaité accompagner la démarche **d'un volet communication visant à favoriser l'appropriation de ce document de programmation par l'ensemble des élus locaux et à instaurer des temps d'échange et de partage entre communes**.

1. La démarche de concertation auprès des élus



En phase diagnostic, l'ensemble des communes de l'agglomération ont été sollicités lors d'entretiens communaux. **Ce sont au total 49 communes qui ont été rencontrées individuellement** afin d'évoquer :

- les caractéristiques de la commune et ses besoins (parc privé, parc social, besoins spécifiques, etc)
- Les caractéristiques et localisation des opérations de logement prévues dans les prochaines années et l'analyse des potentialités foncières



Ces entretiens ont été réalisés à l'appui d'un pré-repérage des potentialités foncières (issu de l'analyse des documents d'urbanisme ou des possibilités d'urbanisation induites par le RNU), à valider/compléter/corriger avec les communes, une grille d'entretien et des chiffres clés.

Objectif :

- ➔ Alimenter le diagnostic avec « le retour de terrain »
- ➔ Engager un premier niveau de débat sur les attentes du PLH, les enjeux et les singularités territoriales
- ➔ Etablir un premier bilan des projets en réflexion à court, moyen et long terme et identifier des potentiels foncières pour le développement de l'habitat

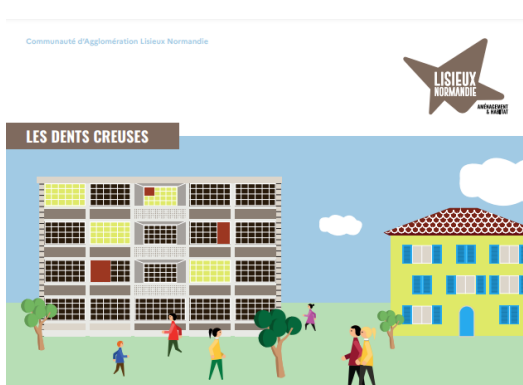
Deux ateliers ont été organisés à destination exclusivement des élus sur des enjeux spécifiques du territoire :

- **Atelier 1 : L'habitat sénior** (14 participants)



Dans un contexte de vieillissement de la population, la question de l'habitat sénior se pose de manière prégnante sur le territoire de l'agglomération et revêt une multitude de réalités : le maintien à domicile, le développement d'une offre adaptée aux aspirations et capacités financières des ménages du territoire, l'explosion de produits seniors divers et variés... L'objectif de l'atelier était de comprendre la cible et leurs besoins, de partager les projets et les problématiques auxquels les communes étaient confrontées et de découvrir les différents produits existants et leur condition d'implantation.

- **Atelier 2 : Les dents creuses** (20 participants)



Dans un contexte réglementaire visant à davantage de sobriété foncière, la démarche d'élaboration du PLUi doit conduire les communes à réfléchir sur les potentialités de développement de l'habitat en renouvellement urbain, et notamment à travers la mobilisation des dents creuses. L'objectif de l'atelier était de constituer une définition commune de la dent creuse et de co-construire une méthodologie pour questionner les potentialités d'une dent creuse.

A l'issue de ces ateliers, un kit ressources a été diffusé aux communes.

Objectif :

- ➔ Constituer un cadre de référence commun pour approcher ces deux notions
- ➔ Organiser un partage d'expériences

Outre ces temps d'échanges spécifiques à destination des élus, la CALN a organisé des présentations régulières des résultats issus des différentes phases du PLH lors des **instances communautaires** (Séminaire des Exécutifs, Conseil Communautaire).

2. La démarche associant l'ensemble des acteurs du territoire



En phase diagnostic, **quatre ateliers** ont été organisés avec les partenaires du territoire sur différentes thématiques :

- Atelier 1 : Besoins en logement des séniors et des personnes en situation de handicap (du maintien à domicile, à l'habitat inclusif et à la structure d'hébergement) – 16 participants
- Atelier 2 : Besoins spécifiques en logement et en hébergement des jeunes, des personnes défavorisées, des gens du voyage – 12 participants
- Atelier 3 : Foncier, production de logements, contraintes et risques spécifiques (risques technologiques, naturels ; réseaux d'assainissement, d'eau...) – 11 participants
- Atelier 4 : Logement social – logement abordable – logement libre (attractivité du parc, développement d'une offre nouvelle abordable, marché immobilier, parcours résidentiel) – 9 participants

Parallèlement à ces ateliers, des **entretiens** ont été réalisés notamment auprès des services de l'agglomération (foncier/planification, politique de la ville/NPNRU, développement économique) et de la ville de Lisieux (urbanisme, CCAS).

Objectif :

- ➔ Partager avec les acteurs du territoire les premiers éléments de diagnostic
- ➔ Recueillir leur vision des enjeux et des perspectives de développement de l'agglomération

Il a été fait le choix à différents moments de l'élaboration du PLH de **féderer l'ensemble des acteurs du territoire (élus, techniciens et partenaires) autour de temps d'échange commun**. Plusieurs formats de concertation ont été mobilisés.



En phase d'orientations, les communes et les acteurs du territoire ont été conviées à **une visite inspirante**. Cette visite s'est déroulée sur une journée entière pendant laquelle les élus, techniciens des services et opérateurs ont pu découvrir des projets et/ou des problématiques rencontrés par certains territoires.

Au total, quatre sites ont été visités :

- Livarot-Pays-d'Auge : reconversion d'une friche en centre-bourg pour réaliser une opération de logements
- Moyaux : maintien d'un verger urbain pour préserver la qualité paysagère et répondre à une problématique de ruissellement + visite d'un projet de lotissement avec une problématique d'assainissement
- Courtonne-la-Meurdrac : présentation d'un projet communal de logements seniors et visite de la chaufferie bois communale

Objectif :

- ➔ Partager certains enjeux du PLH autour d'expériences concrètes du territoire
- ➔ Croiser les regards sur les opportunités et contraintes qui pèsent sur le territoire



Un Séminaire Habitat s'est également tenu. Ce séminaire s'est articulé autour de deux tables-rondes auxquelles les participants devaient s'inscrire :

- Table-ronde n°1 : Construction et Innovation – 21 personnes
Derrière cette question, plusieurs enjeux importants sont apparus à travers le diagnostic du PLH : des enjeux d'attractivité certes mais aussi la nécessité de faire évoluer l'offre, aujourd'hui très monotypée, et prendre en compte les contraintes qui pèsent sur le territoire... Quels produits / montages répondant aux besoins des ménages, et notamment des primo-accédants ? Quelles formes d'habitat développer en tenant compte des obligations liées à la ZAN tout en préservant l'identité des communes du territoire ? Quels usages des logements faciliter ? Quelle prise en compte des enjeux écologiques dans la conception des projets notamment pour faire face à l'inflation des coûts de l'énergie ?

- Table-ronde n°2 : Habitat pour tous – 20 personnes

Le PLH de la CALN doit permettre de fluidifier les parcours résidentiels de l'ensemble des habitants et ce quel que soit leur besoin. La raréfaction d'une offre locative abordable (dans le parc privé comme dans le parc social), l'inadéquation entre l'offre existante et la taille des ménages et un vieillissement de la population qui s'accélère et se constate dans tous les secteurs du territoire interrogent sur le développement d'une offre adaptée à des catégories de ménages plus fragiles. Quelles pistes pour le développement d'une offre en petits logements abordables ? Ne faudrait-il pas développer une offre plus inclusive pour ces ménages ? Y a-t-il des nouveaux produits à expérimenter dans le parc existant ou dans le neuf ?

Ces tables-rondes étaient organisées autour de plusieurs séquences :

- Une présentation rapide des constats et enjeux
- Un tour de table des propositions de solutions pour répondre à ces enjeux
- Un vote individuel pour identifier les solutions les plus plébiscitées

Objectif :

- ➔ Dépasser les constats et imaginer des propositions pour répondre aux enjeux posés par chacune des thématiques
- ➔ Donner à voir des solutions émanant de différents acteurs (élus / techniciens / opérateurs)
- ➔ Prioriser les solutions à mettre en œuvre pour les traduire dans le programme d'action du PLH

3. La réalisation d'une plaquette d'information



Dans un contexte de réflexion stratégique plus globale sur la politique de développement du territoire avec la révision du SCoT et l'élaboration du PLUi, la CALN a souhaité élaborer une **plaquette d'information** afin de bien clarifier ce qu'est un PLH, son contenu et les étapes de son élaboration. Ce document a été transmis aux communes et mis en ligne sur le site de l'agglomération.

Objectif :

- ➔ Distinguer le contenu d'un PLH par rapport à celui d'un SCoT et d'un PLUi
- ➔ Disposer d'un document synthétique de présentation générale du PLH

4. La production de clips vidéo



Trois clips vidéo ont été produits à chaque phase du PLH, permettant ainsi de relayer de manière simple et ludique l'état d'avancement du document. Ces clips ont été diffusés lors d'instances plénières de l'agglomération (séminaire des exécutifs, conseil communautaire), transmis aux communes pour diffusion au sein des conseils municipaux et mis en ligne sur le site de l'agglomération.

- Clip n°1 : Qu'est-ce qu'un PLH ? A quoi ça sert ? Quelles sont les étapes de son élaboration
- Clip n°2 : Retour sur la visite inspirante et présentation des orientations stratégiques du PLH
- Clip n°3 : Synthèse du programme d'action et présentation de 4 actions phares de l'agglomération

Certains élus et partenaires du territoire ont été sollicités pour être interviewés dans le cadre de ces vidéos.

Objectif :

- ➔ Informer les élus de la démarche d'élaboration du PLH de façon dynamique et attractive
- ➔ Faciliter l'appropriation du PLH et de son élaboration par les élus locaux