



# PLUi Fécamp Caux Littoral agglomération

---

## PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS - Habitat

Pièce n°3.1

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du  
Conseil Communautaire, en date du

La Présidente,





## SOMMAIRE

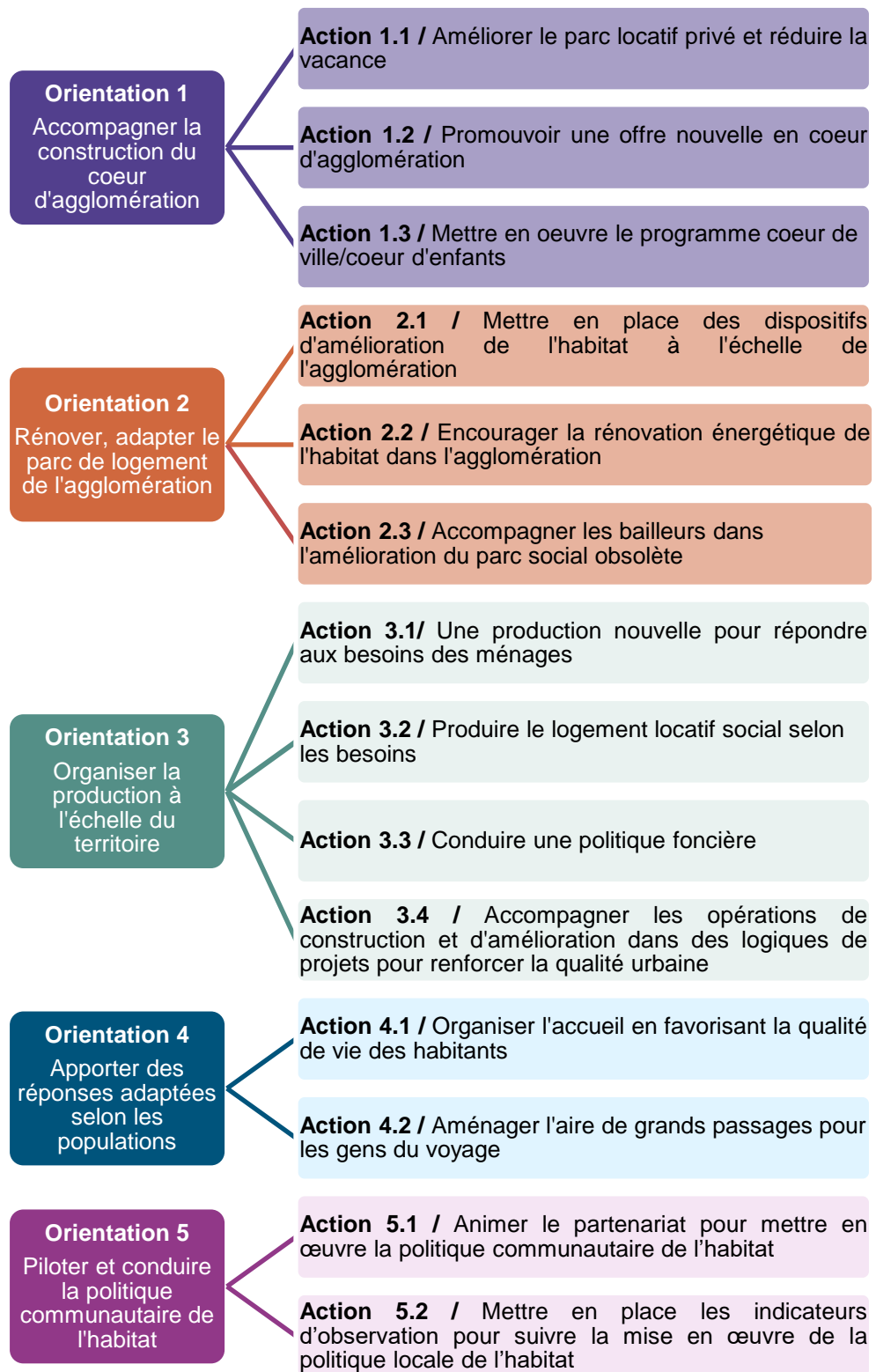
<i>SYNTHESE DES AXES D'INTERVENTIONS ET ACTIONS.....</i>	<i>2</i>
<i>ORIENTATION 1 - ACCOMPAGNER LA CONSTRUCTION DU CŒUR D'AGGLOMERATION.....</i>	<i>2</i>
<i>ORIENTATION 2 - RENOVER, ADAPTER LE PARC DE LOGEMENT DE L'AGGLOMERATION.....</i>	<i>2</i>
<i>ORIENTATION 3 - ORGANISER LA PRODUCTION A L'EHELLE DU TERRITOIRE.....</i>	<i>2</i>
<i>ORIENTATION 4 - APPORTER DES REPONSES ADAPTEES SELON LES POPULATIONS.....</i>	<i>2</i>
<i>ORIENTATION 5 - PILOTER ET CONDUIRE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT.....</i>	<i>2</i>
<i>SYNTHESE BUDGETAIRE DES ACTIONS.....</i>	<i>2</i>



**SYNTHESE DES AXES D'INTERVENTIONS ET ACTIONS**

---







**ORIENTATION 1 - ACCOMPAGNER LA CONSTRUCTION DU CŒUR  
D'AGGLOMERATION**

---





## ORIENTATION 1

# Accompagner la construction du cœur d'agglomération

---

### ACTION 1.1 AMELIORER LE PARC LOCATIF PRIVE ET REDUIRE LA VACANCE

#### CONSTAT

L'essentiel du parc locatif privé de l'agglomération est concentré à Fécamp (77% du parc locatif privé de l'ensemble du territoire). Ce parc locatif privé est relativement ancien : un tiers du parc du cœur d'agglomération a été construit avant 1946. Il s'agit en grande partie de petites maisons de pêcheurs que les propriétaires (occupants ou bailleurs) n'ont pas nécessairement les moyens financiers d'entretenir. Dans ce parc, il apparaît que presque la moitié (45%) des locataires en place sont éligibles au logement très social (revenus inférieurs à 60% du plafond d'accès au logement social).

Le cœur d'agglomération concentre aussi les logements vacants du territoire intercommunal (près de 10% des logements sont vacants). Cette concentration est à relier directement à l'ancienneté du parc puisque la moitié des logements vacants recensés ont été construits avant 1946. Une nouvelle action de requalification du parc privé visant principalement les quartiers du Port jusqu'à Saint Ouen a été mise en œuvre par le biais d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain - sur la période 2017-2022.

#### OBJECTIFS

- L'amélioration du parc locatif privé dans le secteur défini dans le cadre de la convention. La convention fixe un objectif d'amélioration de 100 logements de propriétaires occupants et 30 logements de propriétaires bailleurs sur la période 2017-2022.
- La réduction de la vacance. La convention fixe un objectif de 8 à 15 sorties de vacance.
- L'amélioration pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.
- La lutte contre la précarité énergétique des logements (programme Habiter Mieux).
- La lutte contre l'habitat indigne
- Le traitement des friches tertiaires.

#### MISE EN OEUVRE

Modalités	Convention OPAH RU Fécamp 2017-2022
Secteurs concernés	Centre ancien Fécamp : périmètre OPAH RU
Maitrise d'ouvrage	Ville de Fécamp
Moyens financiers prévisionnels	Pour l'OPAH en cours : 105 000 € par an soit 525 000 € au total dont 200 000 € en animation et 325 000 en travaux



## ORIENTATION 1

# Accompagner la construction du cœur d'agglomération

---

### ACTION 1.2 PROMOUVOIR UNE OFFRE NOUVELLE EN CŒUR D'AGGLOMERATION

#### CONSTAT

Globalement, le parc de logements du cœur d'agglomération est bien diversifié autour d'un parc locatif privé, social et de logements occupés par leurs propriétaires. Néanmoins, une partie du parc bâti ancien du cœur de l'agglomération ne correspond plus nécessairement aux besoins des ménages en termes de typologie de logements. Une nouvelle offre est attendue et pourrait être réalisée sur des terrains non bâtis ou dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Elle serait un complément utile à l'OPAH en cours pour accompagner les évolutions foncières du centre-ville.

#### OBJECTIFS

- Promouvoir la création d'une offre nouvelle par renouvellement urbain en cœur d'agglomération,
- Développer une offre de logements sociaux et favoriser la mixité sociale au cœur du centre-ville notamment dans les IRIS (Plage, Port, Les Vikings & Centre) où la part de logements sociaux reste limitée.
- Faire émerger une offre adaptée aux personnes âgées modestes en cœur d'agglomération,
- Poursuivre l'accueil des personnes en difficultés en proposant des places d'hébergement d'urgence
- Favoriser l'accueil en centre d'agglomération de certains publics participant à l'activité et à l'attractivité de Fécamp : les travailleurs saisonniers, les étudiants, stagiaires dont les besoins portent sur de petits logements à loyer très modéré.

#### MISE EN OEUVRE

<b>Modalités</b>	Identifier les tènements, ilots, parcelles qui pourraient muter par acquisition-amélioration, démolition-reconstruction ou densification. Les inscrire dans un programme d'action foncière
	Développer une opération de logements à destination des jeunes ou d'étudiants : Foyer jeune travailleurs et étudiants (FJT) - environ 20 logements : construction bailleur social / gestionnaire potentiel : CLHAJ. Offre envisagée > T1 meublé
<b>Secteurs concernés</b>	Iris ciblés du centre-ville de Fécamp
<b>Maitrise d'ouvrage</b>	Fécamp + Agglomération



<b>Moyens financiers prévisionnels</b>	Proposer la prise en charge du déficit foncier aux maîtres d'ouvrage ou maîtres d'ouvrage délégués (Collectivités ou organismes d'habitations à loyer modéré) dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain comprenant des démolitions et permettant de créer des logements aidés (locatif social) : 3 à 4 K€ par logement, majoration de 50% si la totalité des logements réalisés est considérée comme accessible au sens du code de la construction et de l'habitation. (Maitrise d'ouvrage : Fécamp)
	Soutenir les acquisitions-améliorations des organismes d'habitations à loyer modéré pour favoriser la valorisation du patrimoine existant et produire une nouvelle offre (locatif social) avec une aide à hauteur 100€/m <sup>2</sup> de surface habitable créée. (Maitrise d'ouvrage : Agglomération)
	Soutien à la création ou à l'extension des capacités d'accueil des structures agréées permettant l'accueil des publics jeunes ou étudiants 2 à 3 K€ par lit. (Maitrise d'ouvrage : Agglomération)
	50K€/an



## ORIENTATION 1

# Accompagner la construction du cœur d'agglomération

---

### ACTION 1.3 METTRE EN ŒUVRE LE PROGRAMME CŒUR DE VILLE/CŒUR D'ENFANTS

#### CONSTAT

Le 4 juillet 2018, la ville de Fécamp a signé avec l'Etat et ses partenaires sa convention « Action Cœur de Ville ». Ce programme, initié en décembre 2017 par le Ministère de la cohésion des territoires, a retenu 222 « villes moyennes » françaises. Le plan « Action cœur de ville » répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire. Si un cœur de ville moyenne se porte bien, c'est l'ensemble du bassin de vie, y compris dans sa composante rurale, qui en bénéficie. Le programme vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

La ville de Fécamp réunit en effet tous les critères de centralité (à l'échelle de la communauté d'agglomération de Fécamp Caux Littoral) mais aussi malheureusement ceux de la fragilité : démographie atone, enfance vulnérable, parc de logements vieillissants, déprise commerciale, ... Cet état des lieux est aujourd'hui compensé d'une ambition et d'un programme d'actions que Cœur de Ville se propose d'aider et financer : des travaux d'aménagements d'espaces et de bâtiments publics, de logements, de soutien aux commerces de centre-ville, ... Le projet Cœur de Ville est organisé autour de plusieurs axes : Gouvernance, Habitat, Commerce, Numérique, espaces et équipements publics.

#### OBJECTIFS

L'objectif de cette action est d'accompagner la ville de Fécamp, l'agglomération et leurs partenaires dans la mise en œuvre du volet habitat du programme Cœur de Ville. La convention Cœur de Ville fait en effet mention de création de logements (neufs ou réhabilitation) et cite les actions de l'OPAH et de l'ORFO.

- Poursuivre la promotion du programme Cœur de Ville et suivre la mise en œuvre des actions

#### MISE EN ŒUVRE

Modalités	Réunion de suivi du programme
Secteurs concernés	Ville de Fécamp
Maitrise d'ouvrage	Ville et Agglomération
Moyens financiers prévisionnels	Sans objet



**ORIENTATION 2 - RENOVER, ADAPTER LE PARC DE LOGEMENT DE  
L'AGGLOMERATION**

---





## ORIENTATION 2

# Rénover, adapter le parc de logement de l'agglomération

---

### ACTION 2.1 MISE EN PLACE D'UNE ETUDE PRE-OPERATIONNELLE PORTANT SUR L'EXTENSION DES DISPOSITIFS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

#### CONSTAT

En complément de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le périmètre de Fécamp sur la période 2017-2022, une intervention pourrait être menée à l'échelle de l'agglomération.

Elle pourrait d'une manière globale, porter sur :

- L'amélioration des performances énergétiques du parc ancien,
- L'adaptation du logement des personnes âgées,
- La requalification du parc de certains centres-bourg denses et anciens de l'agglomération,

#### OBJECTIFS

L'étude pré-opérationnelle doit permettre de :

- Réaliser un diagnostic territorial comprenant notamment :
  - l'identification des logements désaffectés à démolir
  - l'identification des copropriétés dégradés
- Identifier les enjeux et les prioriser
- Proposer les leviers opérationnels adaptés au territoire (incitatif et coercitif) et les dispositifs pouvant être mobilisés par la collectivité (permis de louer, opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (Thirori), conventionnement ANAH/Propriétaires bailleurs pour développer une offre locative privée à loyers conventionnés).
- Définir le périmètre d'intervention le plus adaptée

#### MISE EN OEUVRE

Modalités	Elaborer un cahier des charges Lancer une consultation
Secteurs concernés	Agglomération
Maitrise d'ouvrage	Agglomération
Moyens financiers prévisionnels	30 à 50 K€



## ORIENTATION 2

# Rénover, adapter le parc de logement de l'agglomération

### ACTION 2.2 POURSUIVRE L'INCITATION A LA RÉNOVATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT DANS L'AGGLOMERATION

#### CONSTAT

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) d'août 2015 étend l'obligation d'élaboration d'un Plan Climat-énergie territorial (PCAET) aux intercommunalités de plus de 20 000 habitants. L'agglomération de Fécamp est donc concernée. Il s'agit de réduire les consommations d'énergie notamment dans le cadre du logement en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

D'autre part, l'obligation de prévoir dans les PLUIH des objectifs de performance énergétique de l'habitat est inscrit dans la loi ELAN dans son article 183 qui modifie l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation. Désormais, le PLUIH doit prendre en compte l'aspect énergétique dans les actions menées pour la réhabilitation et l'amélioration du parc existant.

#### OBJECTIFS

- Etre en conformité avec les prérogatives législatives.
- Poursuivre les engagements pris par la communauté d'agglomération notamment dans le cadre du Contrat d'agglomération (2014-2020) sur la promotion de la rénovation énergétique des bâtiments afin d'accompagner le territoire vers la transition énergétique.

#### MISE EN OEUVRE

<b>Modalités</b>	Pérenniser le dispositif « Info Energie » mis en place
	Améliorer les performances énergétiques du parc ancien (cf. OPAH action 2.1)
	Favoriser le développement de projet favorisant l'urbanisme durable (cf. action 3.4)
<b>Secteurs concernés</b>	Agglomération
<b>Maitrise d'ouvrage</b>	Agglomération
<b>Moyens financiers prévisionnels</b>	4 K€/an



## ORIENTATION 2

# Rénover, adapter le parc de logement de l'agglomération

### ACTION 2.3 ACCOMPAGNER LES BAILLEURS DANS L'AMELIORATION DU PARC SOCIAL OBSOLETE

#### CONSTAT

A l'échelle de l'agglomération, c'est la Ville de Fécamp qui concentre l'essentiel du parc social de l'agglomération (88% des logements sociaux de l'agglomération). Le parc social est également présent à Yport (15% du parc de résidences principales) et Valmont (9% du parc de résidences principales), Sassetot-le-Mauconduit (8%) ou encore Froberville (7,3%).

A Fécamp, le quartier du Ramponneau, principal secteur d'habitat social de l'agglomération est défini comme quartier prioritaire de la politique de la ville. Il a bénéficié d'un ambitieux programme de rénovation urbaine permettant la réhabilitation de 1100 logements, la démolition de 107 logements et l'aménagement des espaces publics du quartier. Au-delà de ce quartier, d'autres secteurs de la ville comportent un parc social hébergeant des populations modestes, ils doivent poursuivre leur effort d'amélioration pour rester attractif.

#### OBJECTIFS

Après le programme de rénovation urbaine du Ramponneau, il s'agit :

- d'établir une politique communautaire avec les bailleurs sociaux,
- de poursuivre les efforts engagés par les bailleurs en les aidant à poursuivre l'amélioration du parc afin de maintenir sa qualité et son niveau d'attractivité.

#### MISE EN OEUVRE

<b>Modalités</b>	Mettre en place une convention avec les bailleurs sur les sites identifiés pour programmer la rénovation
	Identifier avec les bailleurs les travaux à engager dans les prochains PPI : <ul style="list-style-type: none"><li>- Soutenir les opérations éligibles à l'éco-prêt</li><li>- Viser un montant de travaux supérieur à 10K€ / logement</li></ul>
<b>Secteurs concernés</b>	Agglomération
<b>Maitrise d'ouvrage</b>	Agglomération
<b>Moyens financiers prévisionnels</b>	L'agglomération propose une enveloppe budgétaire pour faire un effet levier et accompagner les bailleurs. Ce montant serait de 4 K€ par logement.

	<p>125 logements pour l'exercice du PLH (soit une douzaine de logement par an) : 50K€ / an</p> <p><i>L'agglomération financera un programme de travaux sur un ou deux groupes de logements chaque année pour un montant de travaux supérieur à 10K€ par logement dans la limite de 50k€/an</i></p>
--	--



**ORIENTATION 3 - ORGANISER LA PRODUCTION A L'ECHELLE DU TERRITOIRE**

---







## ORIENTATION 3

# Organiser la production à l'échelle du territoire

---

### ACTION 3.1 UNE PRODUCTION NOUVELLE POUR REpondre AUX BESOINS DES MENAGES

#### CONSTAT

Globalement, le territoire a produit en moyenne 200 logements neufs par an au cours de ces dix dernières années. Le rythme de construction a néanmoins baissé depuis 2008 avec une moyenne de 150 logements contre 200 en moyenne par an sur la période allant des années 2000 à 2007. Les hypothèses de production de logements tiennent compte de différents facteurs : la variation du nombre moyen d'occupants par logement, la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires et le remplacement des logements désaffectés. Il s'agit de trouver le juste équilibre entre les ambitions des élus pour leur territoire, la production annuelle moyenne observée et les différents facteurs évoqués précédemment afin de maintenir une construction neuve suffisante pour répondre aux besoins des ménages et population souhaitant s'installer sur le territoire.

#### OBJECTIFS

Pour adapter la production de l'offre de logement sur le territoire aux besoins des ménages, il s'agit de :

- Adapter l'offre pour répondre aux besoins spécifiques en logements notamment :
  - Maintenir une construction neuve suffisante pour répondre aux besoins des petits ménages. Cette construction pourra se faire au bénéfice des jeunes ménages dont le nombre recule significativement (moins de 30 ans)
  - Production d'un parc adapté au vieillissement de la population de la ville qui accueille les personnes âgées d'un périmètre plus vaste que celui de la seule agglomération.
- Poursuivre la production de logements sociaux en diversifiant les modes de financement du parc social afin de garder des loyers peu élevés pour les ménages très modestes (cf. action 3.2)

#### MISE EN OEUVRE

<b>Modalités</b>	Aide à l'accession à la propriété pour les ménages primo-accédants dans les centres bourgs anciens (cf. action 2.1) Soutien à la production de logements adaptés (cf. action 2.1)
	Pour favoriser l'équilibre du parc et répondre au mieux aux besoins en logements, il est préconisé de veiller à la construction de petits logements (type 1, 2 et 3)
<b>Secteurs concernés</b>	Agglomération : cf. Répartition indicative de production de logements par secteurs
<b>Maitrise d'ouvrage</b>	∠
<b>Moyens financiers prévisionnels</b>	∠

### Répartition indicative des objectifs de production de logements par secteurs

Années	Production	Objectif de production de logements pour 10 ans
<b>Secteur aggloméré</b>	<b>Forte production</b>	<b>670</b>
Fécamp		600
Saint-Léonard		70
<b>Communes à forte polarité</b>	<b>Modérée</b>	<b>480</b>
Colleville, Epreville, Froberville, Les Loges, Saint-Pierre-en-Port, Sassetot-le-Mauconduit, Toussaint, Yport		
<b>Communes en réseau</b>	<b>Plus modérée</b>	<b>200</b>
Angerville-la-Martel, Senneville-sur-Fécamp, Thérouldeville, Valmont		
<b>Communes rurales</b>	<b>Mesurée</b>	<b>450</b>
Ancretteville-sur-mer, Contremoulins, Criquebeuf-en-Caux, Ecretteville-sur-mer, Eletot, Ganzeville, Gerponville, Gerville, Limpiville, Maniquerville, Riville, Sainte-Hélène-Bondeville, Sorquainville, Theuville-aux-Maillots, Thiergeville, Thiétreville, Tourville-les-Ifs, Vattetot-sur-mer, Ypreville-Biville		
<b>TOTAL</b>		<b>1 800</b>



## ORIENTATION 3

# Organiser la production à l'échelle du territoire

### ACTION 3.2 PRODUIRE LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL SELON LES BESOINS

#### CONSTAT

A l'échelle de l'agglomération, c'est la Ville de Fécamp qui concentre l'essentiel du parc social de l'agglomération (88% des logements sociaux de l'agglomération). Le parc social est également présent à Yport (15% du parc de résidences principales) et Valmont (9% du parc de résidences principales), Sassetot-le-Mauconduit (8%) ou encore Froberville (7,3%). Le quartier du Ramponneau à Fécamp concentre plus de 50% de logements sociaux, c'est le principal secteur d'habitat social de l'agglomération et définit comme quartier prioritaire de la politique de la ville a bénéficié d'un ambitieux programme de rénovation urbaine.

#### OBJECTIFS

L'objectif est de produire le logement locatif social de manière différenciée selon les spécificités et besoins des différentes communes de l'agglomération en veillant à :

- poursuivre la production de logements sociaux en diversifiant les modes de financement du parc social afin de garder des loyers peu élevés pour les ménages très modestes
- l'équilibre et la mixité sociale dans le territoire
- développer du logement social dans les zones disposant d'un minimum de services de proximité et de transport.

#### MISE EN OEUVRE

<b>Modalités</b>	<p><b>La production de logements sociaux a été envisagée de manière différenciée selon les communes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>A Fécamp</b> l'objectif est de maintenir l'équilibre actuel du parc, il est proposé que 23% de la construction neuve soit consacrée au logement social.</li><li>- <b>A Saint-Léonard</b>, il est proposé que 15% de la production nouvelle soit dédiée à la production de logements sociaux.</li><li>- <b>A Valmont</b>, commune qui compte 7% d'habitat social, l'objectif est d'atteindre 15 % de logements en location sociale ou en accession sociale. Cela suppose la production d'au moins 35 logements sociaux.</li></ul> <p><b>Dans les communes à forte polarité :</b> (Colleville, Epreville, Froberville, Toussaint, Yport, Saint Pierre en Port, Sassetot-le-Mauconduit, Les Loges), pour conserver la diversification du parc de ces communes, il est proposé que au moins 5% de la construction neuve soit consacrée au logement social.</p>
------------------	---

	<p><b>Pour toutes les autres communes (en réseau et rurales) :</b> permettre la réalisation d'opérations selon les opportunités. L'objectif de production de logement social pourra donc varier de 0 à 3% de la construction neuve.</p> <p><b>Pour favoriser la mixité sociale et limiter la concentration du parc social à Fécamp, il est préconisé de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A Fécamp de privilégier les quartiers peu pourvus en logement social. Il s'agit de maîtriser la construction dans les IRIS ayant plus de 50% de logements locatifs sociaux (Ramponneau, Val de Bucaille et Saint-Benoit-Saint-Ouen.</li> <li>- Favoriser le développement de logements sociaux dans les zones disposant d'un minimum de services de proximité et de transport.</li> </ul>
	<p><b>La collectivité se dote d'une grille de critères afin d'établir une hiérarchisation de l'intérêt des projets pour le territoire face aux propositions des bailleurs.</b></p> <p>Les critères à prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La localisation des projets préférentiellement dans une commune des secteurs agglomérés, à forte polarité voire en réseau (cf. PADD) et proche des services, commerces voire transports en commun ou cheminements doux.</li> <li>- La part de logements en PLAI dans le projet (objectif 30%).</li> <li>- Les projets économes en foncier comblant préférentiellement des dents-creuses</li> <li>- Les projets en acquisition-amélioration</li> <li>- Des projets de qualité (qualité architecturale, choix des matériaux, de l'intégration paysagère, construction respectueuse de l'environnement) (cf. action 3.4)</li> </ul>
<b>Secteurs concernés</b>	Agglomération
<b>Maitrise d'ouvrage</b>	<>
<b>Moyens financiers prévisionnels</b>	Cf. action 1.2 et action 2.1

### Répartition indicative des objectifs de production de logements sociaux

	Production globale	Objectif de production de logements sociaux pour 10 ans	
		% de la construction neuve	Nombre de logements
<b>Secteur spécifiques</b>	<b>670</b>		<b>180</b>
Fécamp	600	23%	135
Saint-Léonard	70	15%	10
Valmont	-	-	35
<b>Communes à forte polarité</b>	<b>480</b>	<b>5%</b>	<b>24</b>
Colleville, Epreville, Froberville, Les Loges, Saint-Pierre-en-Port, Sassetot-le-Mauconduit, Toussaint, Yport			
<b>Communes en réseau/rurales</b>	<b>650</b>	<b>3%</b>	<b>20</b>
Angerville-la-Martel, Senneville-sur-Fécamp, Thérroudeville, Ancretteville-sur-mer, Contremoulins, Criquebeuf-en-Caux Ecretteville-sur-mer, Eletot, Ganzeville, Gerponville, Gerville, Limpiville, Maniquerville, Riville, Sainte-Hélène-Bondeville, Sorquainville, Theuville-aux-Maillots, Thiergeville, Thiétreville, Tourville-les-Ifs, Vattetot-sur-mer, Ypreville-Biville			
<b>TOTAL</b>			<b>224</b>

### Répartition indicative par type de financement

En application du IV de l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est attendu que les objectifs de production de logements sociaux soient déclinés par typologie\* : PLUS, PLAI, PLS.

	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL
% de logements sociaux	30%	60%	10%	100

\*Il existe plusieurs catégories de logements sociaux selon les prêts et subventions accordés aux organismes sociaux lors de la construction de l'immeuble :

- **Prêt Local Aidé d'Intégration (PLAI)** réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques. Les loyers sont compris entre 4,56 €/m<sup>2</sup> et 5,97€/m<sup>2</sup> selon les régions.
- **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** correspond aux HLM traditionnelles. Les loyers sont compris entre 5,14€/m<sup>2</sup> et 6,70€/m<sup>2</sup>. Plus de 80% des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources.
- **Prêt Locatif Social (PLS)** finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu. Les loyers sont compris entre 7,71€/m<sup>2</sup> et 13,07€/m<sup>2</sup>.



## ORIENTATION 3

# Organiser la production à l'échelle du territoire

---

### ACTION 3.3 CONDUIRE UNE POLITIQUE FONCIERE

#### CONSTAT

Avec l'apparition de friches urbaines et d'espaces sous utilisés, l'agglomération dispose d'autant de ressources foncières bâties pour reconsidérer les fonctions de la ville. Cette situation donne à l'agglomération la possibilité de se saisir de foncier ou d'orienter leur aménagement vers des fonctions ou des programmes attendus. L'intérêt de conduire une politique foncière en passant par un conventionnement avec l'EPF-Normandie serait de mieux anticiper les besoins en matière de logements et de développement économique ; d'organiser l'aménagement de ces sites en tenant compte des besoins des quartiers environnants et de la ville (liaisons douces, espaces publics, stationnement) et de s'appuyer sur les caractéristiques paysagères et urbaines du territoire pour fabriquer des projets urbains correspondant à l'identité du territoire.

#### OBJECTIFS

- Dresser un bilan des politiques foncières antérieures (actions réalisées, moyens mis en œuvre...)
- S'appuyer sur l'étude de stratégie foncière pour développer une politique de reconquête et de maîtrise foncière par le projet urbain.
- Dans le cœur d'agglomération : optimiser la ressource foncière et requalifier certains espaces en friches (Espace Maupassant, Espace Jules Ferry, Halle au beurre, Tribunal de commerces, Poste...).
- Dans les autres communes : intervention sur le bâti en friches ou les espaces à réhabiliter en cœur de bourg

#### MISE EN OEUVRE

<b>Modalités</b>	Lancement d'une mission d'accompagnement pour l'élaboration d'une stratégie foncière (en mars 2019) Développement d'un partenariat avec l'EPFN en passant par la signature d'une convention pluriannuelle d'actions foncières décrivant les conditions de portage technique, foncier et financier des unités foncières à acquérir par l'EPFN au profit des collectivités locales concernées. L'agglomération peut ainsi accompagner les communes lors d'acquisitions de terrains, à travers un programme d'action foncière contractualisé avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN), permettant de réaliser des opérations de logements dans le respect de l'équilibre social du territoire.
<b>Secteurs concernés</b>	Agglomération
<b>Maitrise d'ouvrage</b>	Agglomération
<b>Moyens financiers prévisionnels</b>	33 K€



## ORIENTATION 3

# Organiser la production à l'échelle du territoire

---

### ACTION 3.4 ACCOMPAGNER LES OPERATIONS DE CONSTRUCTION ET D'AMELIORATION DANS DES LOGIQUES DE PROJETS POUR RENFORCER LA QUALITE URBAINE DU TERRITOIRE

#### CONSTAT

Pour valoriser au mieux le territoire et participer à l'attractivité de celui-ci, la qualité urbaine des opérations de construction ou même d'amélioration du cadre bâti d'un projet est déterminante. Penser une opération d'aménagement dans un cadre plus large en termes d'échelles de projets, d'intégration dans son environnement et d'insertion paysagère doit permettre de renforcer la qualité urbaine des opérations menées.

#### OBJECTIFS

Pour renforcer la qualité urbaine des opérations de production ou d'amélioration des logements, il s'agit de les intégrer dans une logique plus large de projets urbains tenant compte des attentes contemporaines en la matière :

- Faisant émerger de nouvelles formes bâties innovantes et respectueuses de l'environnement
- Favorisant l'intégration paysagère des projets dans leur environnement en tenant compte d'échelles plus larges d'aménagements (l'îlots, le quartier)

#### MISE EN OEUVRE

<b>Modalités</b>	Développer une ingénierie locale en faisant appel aux partenaires du territoire pour faire émerger les projets communaux et communautaires. Ce groupe de professionnels de l'urbanisme, de l'aménagement et du paysage pourrait être composé de l'Etat, du CAUE, de l'AURH et des techniciens de l'agglomération. Il apporte conseil et assistance opérationnelle aux communes désireuses de développer un projet urbain en réponse aux objectifs du PLH. Il garantit une approche méthodologique et maîtrisée du projet ainsi qu'une déclinaison opérationnelle, allant jusqu'à l'esquisse.
<b>Secteurs concernés</b>	Agglomération
<b>Maitrise d'ouvrage</b>	<>
<b>Moyens financiers prévisionnels</b>	<>



## **ORIENTATION 4 - APPORTER DES REPONSES ADAPTEES SELON LES POPULATIONS**

---







## ORIENTATION 4

# Apporter des réponses adaptées selon les populations

---

### ACTION 4.1 ORGANISER L'ACCUEIL EN FAVORISANT LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS

#### CONSTAT

L'accueil de nouvelle population sur le territoire passe par une équation alliant la production de logements, la qualité de vie offerte aux habitants grâce aux équipements et services de l'agglomération et le respect de l'environnement. Fécamp est le pôle urbain structurant à l'échelle de son bassin de vie. Les communes d'Yport, des Loges et de Sassetot-le-Mauconduit constituent des pôles de proximité importants pour leurs habitants tandis que les communes rurales dotées en commerces et services doivent poursuivre leur capacité à accueillir des populations en pérennisant et optimisant leur offre de logement.

#### OBJECTIFS

Pour organiser l'accueil de nouvelles populations en favorisant la qualité de vie des habitants, il apparait important de :

- Accueillir de nouvelles constructions en limitant la consommation foncière et en exploitant au maximum les terrains déjà équipés et desservis.
- Recentrer la consommation foncière pour optimiser le fonctionnement et la préservation du territoire
- Favoriser la production dans les centre-bourgs équipés
- Densifier les lieux d'intensité et les hameaux déjà constitués
- Conforter et étendre les centre-bourgs équipés
- Offrir un cadre de vie adapté au « bien vieillir » en offrant des logements aux personnes âgées et handicapées présentant des besoins spécifiques en termes d'accessibilité et d'adaptabilité dans un environnement permettant de vivre au quotidien.

#### MISE EN OEUVRE

<b>Modalités</b>	Pour trouver les localisations les plus favorables à l'accueil de nouvelles constructions, l'agglomération organisera une politique d'identification des friches et des espaces non bâtis dans les communes structurantes et les centre-bourgs ruraux. Il s'agit de réduire l'impact de la construction sur les terrains agricoles, et de réduire les coûts liés à l'extension ou au renforcement des réseaux.
	Cf. Plan de zonage (constructibilité limitée)
<b>Secteurs concernés</b>	Agglomération
<b>Maitrise d'ouvrage</b>	Agglomération
<b>Moyens financiers prévisionnels</b>	<>



## ORIENTATION 4

# Apporter des réponses adaptées selon les populations

---

### ACTION 4.2 AMENAGER L'AIRE DE GRANDS PASSAGES POUR LES GENS DU VOYAGE

#### CONSTAT

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Seine-Maritime 2012-2017 a été approuvé par l'État et le Département par arrêté conjoint le 14 janvier 2013.

Parmi les grandes lignes des prescriptions de ce schéma, il est fait obligation aux communes de l'arrondissement du Havre de plus de 5 000 habitants, c'est le cas de Fécamp, de réaliser des places d'accueil pour les gens du voyage. Une aire d'accueil pour les passages courants a été réalisée par la commune de Fécamp et mise en service en 2007. Elle offre 40 places. À noter que la communauté d'agglomération ne détient pas jusqu'à présent cette compétence et c'était donc à la commune, Fécamp en l'occurrence, de prendre en charge la réalisation de l'aire afin de répondre aux obligations du schéma départemental des gens du voyage.

Concernant les grands passages, le schéma prescrit la création d'une aire de grands passages dans le secteur de Fécamp, elle est actuellement en cours de réalisation.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est actuellement en cours de mise à jour, l'agglomération tiendra compte des nouvelles prescriptions le cas échéant.

#### OBJECTIFS

- Poursuivre le développement des dispositifs d'accueil pour les gens du voyage en aménageant une aire de grands passages.

#### MISE EN OEUVRE

<b>Modalités</b>	Acquisition du terrain et aménagement (raccordement eau/gaz) Livraison prévue en 2019
<b>Secteurs concernés</b>	Agglomération
<b>Maitrise d'ouvrage</b>	Agglomération
<b>Moyens financiers prévisionnels</b>	600 K€



**ORIENTATION 5 - PILOTER ET CONDUIRE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT**

---





## ORIENTATION 5

# Piloter et conduire la politique communautaire de l'habitat

### ACTION 5.1 ANIMER LE PARTENARIAT POUR METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT ET COMMUNIQUER AUPRES DU GRANDS PUBLICS

#### CONSTAT

Les EPCI dotés d'un PLH et comprenant un ou des quartier(s) prioritaire(s) au titre de la politique de la ville ont l'obligation de mettre en place une Conférence intercommunale du logement (CIL), et de mettre en œuvre une convention d'équilibre territorial. L'agglomération Fécamp Caux Littoral a mis en place sa Conférence Intercommunale du Logement depuis le 7 décembre 2017.

La mise en œuvre de la politique communautaire en matière d'habitat passe par l'animation du partenariat local qui prend notamment forme dans la Convention Intercommunale d'Attribution. La communauté d'agglomération de Fécamp a délibéré le 20 mars 2018 pour engager la démarche d'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution.

#### OBJECTIFS

- Poursuivre le développement des outils réglementaires relatifs à l'animation de la politique locale de l'habitat notamment en termes d'attribution des logements sociaux via la Convention Intercommunale d'Attribution.
- Communiquer et informer le grand public sur les dispositifs existants, informer les propriétaires bailleurs...

#### MISE EN ŒUVRE

Modalités	Elaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution
Secteurs concernés	Agglomération
Maitrise d'ouvrage	Agglomération
Moyens financiers prévisionnels	1/2 ETP



## ORIENTATION 5

# Piloter et conduire la politique communautaire de l'habitat

### ACTION 5.2 METTRE EN PLACE LES INDICATEURS D'OBSERVATION POUR SUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

#### CONSTAT

La mise en œuvre de la politique locale de l'habitat passe par l'animation du partenariat (action 5.1) et par le suivi des actions du PLH. Ces éléments seront importants pour les évaluations à mi-parcours du volet Habitat du PLUI à 3 et 6 ans. En terme d'observation foncière, le territoire est doté d'un observatoire foncier à l'échelle du Syndicat mixte des Hautes Falaises, réalisé par l'AURH et mis à jour tous les deux ans.

#### OBJECTIFS

- Suivre les actions et leurs incidences avec une série d'indicateurs
- Evaluer la politique locale de l'habitat de la communauté de communes
- Dresser un bilan annuel et à mi-parcours de l'état d'avancement des actions. Ainsi, les objectifs de construction de logements pourront donc être réévalués chaque année en fonction de l'avancement des projets ainsi que des évolutions socio-démographiques du territoire.

#### MISE EN ŒUVRE

<b>Modalités</b>	Constituer un tableau de bord en se basant sur le suivi des actions et les indicateurs sélectionnés ci-après.
<b>Secteurs concernés</b>	Agglomération
<b>Maitrise d'ouvrage</b>	Agglomération
<b>Moyens financiers prévisionnels</b>	<>

### Indicateurs sélectionnés

Objectifs des actions	Source
Réalisation des objectifs de l'OPAH	Suivi Animation OPAH
Acquisitions-améliorations réalisées avec un soutien de l'agglomération	Fécamp Caux Littoral
Aides versées aux ménages primo-accédants en bourgs anciens denses	Fécamp Caux Littoral
Nombre de logements sociaux améliorés	Fécamp Caux Littoral
Production de logements aidés	PC
Production de logements par commune (privé et sociaux)	PC
Consommation foncière lié à des opérations de logements	PC-PLUi
Taux de vacance par commune, par quartier de Fécamp	Compteurs eau / électricité / fichiers fonciers
Nombre de ménages aidés dans les différents dispositifs portés par Fécamp Caux Littoral	Fécamp Caux Littoral
Nombre de logements produits avec une aide des dispositifs portés par Fécamp Caux Littoral	Fécamp Caux Littoral
Nombre de logements sociaux attribués hors QPV a des demandeurs du premier quartile ou à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain	Fécamp Caux Littoral
Nombre de logements sociaux attribués par ménages bénéficiant du DALO et aux demandes prioritaires	Fécamp Caux Littoral
Nombre de logements sortis de vacance	Fécamp Caux Littoral



## SYNTHESE BUDGETAIRE DES ACTIONS

---



Orientations	Actions	Budget prévisionnel Fécamp	Budget prévisionnel* Agglo
Accompagner la construction du cœur d'agglomération	1.1 Améliorer le parc locatif privé et réduire la vacance	105 K€/an	
	1.2 Promouvoir une offre nouvelle en cœur d'agglomération	25 k€/an	25 K€/an
	1.3 Mettre en œuvre le programme cœur de ville/cœur d'enfants		
Rénover, adapter le parc de logement	2.1 Mise en place d'une étude pré-opérationnelle portant sur l'extension des dispositifs d'amélioration de l'habitat à l'échelle de l'agglomération		30 à 50K€
	2.2 Encourager la rénovation énergétique de l'habitat dans l'agglomération		4K€
	2.3 Accompagner les bailleurs dans l'amélioration du parc obsolète		50 K€/an
Organiser la production à l'échelle du territoire	3.1 Une production nouvelle pour répondre aux besoins des ménages		
	3.2 Produire le logement locatif social selon les besoins		
	3.3 Conduire une politique foncière		33K€
	3.4 Accompagner les opérations de construction et d'amélioration dans des logiques de projets urbains pour renforcer la qualité urbaine		
Apporter des réponses adaptées selon les populations	4.1 Organiser l'accueil en favorisant la qualité de vie des habitants		
	4.2 Aménager l'aire de grands passages pour les gens du voyage		600K€
Piloter et conduire la politique communautaire de l'habitat	5.1 Animer le partenariat pour mettre en œuvre la politique communautaire de l'habitat		1/2 ETP
	5.2 Mettre en place les indicateurs d'observation pour suivre la politique locale de l'habitat		

*\* De manière générale, une fongibilité entre les lignes budgétaires pourra être envisagée pour mieux prendre en compte les ajustements nécessaires des actions sur l'ensemble de la période d'application du volet habitat du PLUI.*



