

ANNEXE 1

Compléments au PLH à arrêter par Fougères Agglomération

« Demandes d'actions à intégrer au PLH visant à répondre aux enjeux locaux et aux politiques de l'habitat »

La commission habitat a examiné les demandes de l'Etat et propose d'y apporter les réponses suivantes :

► Intégrer une action sur le foncier en faveur des opérations de renouvellement urbain avec un volet de soutien technique (ingénierie) et un volet de soutien financier aux opérations de re-densification

Etat des lieux : Globalement, conformément aux demandes de l'Etat prescrites dans son « porter à connaissance », le programme Local de l'Habitat de Fougères Agglomération répond aux enjeux identifiés par l'Etat pour le territoire, de limitation de la consommation des terres naturelles et agricoles en extension foncière.

L'Etat constate que les enjeux et les orientations générales du PLH sont conformes à ces demandes. Elles sont en effet traduites par des objectifs quantitatifs importants puisque le PLH fait le pari que 55% de la production globale de logements se fera en renouvellement urbain sur le territoire.

Cette volonté affirmée de reconquête des enveloppes des bourgs se traduit par des efforts importants concédés sous la forme de plusieurs actions en faveur de résorption de la vacance.

Toutefois, l'Etat considère qu'en matière de reconquête du foncier en renouvellement urbain, les actions restent insuffisantes. Il demande que des moyens techniques (ingénierie) et financiers soient proposés.

Réponses apportées : Le PLH a effectivement été construit autour du renforcement du renouvellement urbain mais par des actions concentrant les aides financières sur les situations considérées comme prioritaires pour le territoire telles que la résorption de la vacance importante sur certains secteurs, la réhabilitation des logements très dégradés et indignes, l'adaptation des logements aux besoins des occupants et d'un point de vue plus général, les aides en faveur des logements sociaux tant en réhabilitation qu'en adaptation.

La reconquête du foncier en renouvellement urbain n'est pas oubliée puisque l'objectif n° 1 du PLH vise à consolider la stratégie foncière au service de la politique locale de l'Habitat.

L'action n° 1, réalisée à ce jour, visait à dresser un état des lieux du potentiel immobilier et foncier existant dans les enveloppes urbanisées des bourgs par le biais d'une démarche concertée au plus près du terrain.

Ce travail cartographié a permis de quantifier les possibilités en renouvellement urbain et d'évaluer au mieux sa mise en disponibilité.

Ce travail a été réalisé lors du premier semestre 2021. Il s'agira toutefois de le pérenniser par une mise à jour annuelle des données.

- *La commission Habitat propose qu'au budget 2022 soit demandé le recrutement d'une personne ayant des compétences en SIG et aménagement du territoire, dans le cadre d'un stage de 3 à 6 mois pour effectuer ce travail.*

L'action 2 du PLH est une action d'aide et de concertation visant à mettre en place des outils destinés à aider les communes à une réflexion globale sur l'aménagement des bourgs en y intégrant une réflexion sur la reconquête du bâti et du foncier. Cette réflexion peut être menée en amont de la révision des PLU.

Fougères Agglomération
Conseil 27 septembre 2021

Convocation du 21 septembre 2021

Dans cette action, il est prévu d'associer aux réflexions le réseau des partenaires compétents aptes à apporter des conseils et solutions aux contraintes des communes parmi lesquels l'Agence Départementale du Pays de Fougères, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, le Syndicat mixte du SCOT, les services de l'Etat...), d'animer des partages d'expériences...et d'utiliser tout moyen pour permettre aux équipes municipales d'accéder à des solutions « à la carte » pour lutter contre la vacance, la rétention foncière, et plus globalement repenser l'aménagement des bourgs en prenant en compte les nouvelles formes d'habitat.

- *La commission Habitat propose, qu'à la demande des communes, le service habitat intervienne pour présenter les travaux de repérage identifiés sur la commune, les aides mises en place dans le cadre du PLH lorsque celles-ci seront opérationnelles et proposer d'y associer les partenaires pouvant potentiellement aider à la réflexion et à la mise en place de procédures sur des biens complexes.*
- *La commission Habitat propose de mettre en place au budget du PLH, le financement annuel d'une étude ou complément d'étude portée par la commune et qui intégrerait dans son CCTP, la prise en compte de l'habitat et du foncier dans un projet global d'aménagement, type « contrat d'objectif ».*

Ce financement pourrait se présenter sous la forme d'une participation de 2500 € versée à la Commune. Une limite de 3 projets financés par an pourrait être proposée soit une enveloppe budgétaire de 7 500 € à inscrire en plus au budget PLH

En ce qui concerne la reconquête du foncier existant par la mise en place de moyens financiers complémentaires, des aides ont d'ores et déjà été proposées aux actions 9 et 11 du PLH pour favoriser la construction de logements sociaux (sur des friches ou dents creuses dans les bourgs avec critères énergétiques forts), et pour favoriser une offre d'habitat intergénérationnel dans les bourgs en réhabilitation ou en construction.

Même si ces aides ont pour objectif premier de favoriser un segment de la demande de logements, elles participent à l'utilisation du foncier en renouvellement urbain par la création de logements.

- *La commission propose qu'au bout de trois années de mise en place des actions PLH, soit évalué l'impact de ces actions sur la consommation foncière dans les bourgs.*
Il sera à ce stade opportun de s'interroger sur l'opportunité de mise en place de nouveaux financements dont l'objectif premier serait de renforcer l'utilisation du foncier en friches ou « dents creuses ».

► **Préciser et renforcer les objectifs de densité**

Les services de l'Etat souhaitent un travail plus approfondi sur les densités proposées notamment sur certains secteurs comme la ville de Fougères, le secteur de Fougères, et le secteur du Couesnon, avec une différence marquée entre les centres et les extensions foncières.

Cette différence de densification devra être traitée différemment sur les secteurs les plus attractifs où la pression foncière est la plus forte.

De plus, il est demandé de distinguer les opérations en extension foncière et celles se faisant dans les secteurs déjà urbanisés, en prévoyant de dessiner des périmètres variables selon la situation géographiques (cœur de bourg ou de ville, centre bourg ou centre-ville, périphéries ou urbanisation plus récente pour les communes les plus étendues).

- *La Commission Habitat propose que des groupes de travail soient mis en place pour la mise en place d'objectifs différenciés sur les secteurs de Fougères et du Couesnon.*

Une modalité de répartition plus précise sera étudiée et des densités plus précises seront établies.

Ce travail se fera en cohérence avec le SCOT et l'Etat. A l'occasion de ces rencontres, des travaux répartissant la part renouvellement urbain/extension foncière seront également examinés dans un premier temps pour les communes du secteur de Fougères.

Ces groupes de travail seront réunis en début d'opérationnalité du PLH pour ne pas mettre en difficulté les PLU en cours de révision.

► **Intégrer une action sur la déclinaison des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme**

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme doit être engagée dès la date d'approbation du PLH afin que l'actualisation aboutisse dans un délai de 3 ans maximum suivant l'approbation du PLH. Ce délai peut être ramené à 1 an si ce programme prévoit, dans un secteur de la Commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du Plan Local d'Urbanisme (art. L 131-6 du code de l'urbanisme)

Une action complémentaire est demandée par l'Etat pour rendre effective la traduction du PLH dans les documents d'urbanismes des Communes. Elle permettra de dresser un état des lieux, fixer des objectifs, et les modalités de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH. Selon le cas, la mise en compatibilité des PLU avec le PLH pourra s'opérer par une procédure de modification ou de révision, permettant en outre d'intégrer les objectifs du SRADDET, du SCOT révisé et du PCAET.

Au regard de cette demande, la commission Habitat propose :

- *la création d'une action n°33 intitulée « Suivi de la déclinaison des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme ».*

Cette action s'inscrira dans la continuité de l'action 2 de concertation avec les Communes en donnant suite à l'apport d'informations détaillées concernant les objectifs prescrits par le PLH pour la Commune. Un état des lieux et un suivi des PLU seront organisés en relation avec le service Urbanisme de Fougères Agglomération. Cette action se construira progressivement au cours de la première année de PLH.

► **Intégrer le logement pour l'accueil des réfugiés et migrants dans les orientations et actions du PLH**

La Collectivité doit montrer la poursuite de son investissement au sujet de l'accueil des réfugiés et migrants en réponse à la demande de l'Etat qui recherche l'équilibre territorial. Le déploiement des places d'hébergement dédiées sera réalisé par l'Etat dans le cadre de futurs appels à projets.

Cet investissement du territoire pourrait s'inspirer du retour d'expériences des offres d'hébergement temporaire mises en place il y a quelques années sur certaines communes du territoire.

Enfin en matière de logement, l'Etat demande l'effectivité de l'application d'un contingent de parc social public et privé réservé au relogement de public réfugié, notamment en sortie de Dispositif national d'Accueil (DNA).

- *La commission Habitat propose de créer une action intitulée « Mobilisation pour l'accueil des réfugiés et migrants sur le territoire ». Cette action n°30 (nouvelle numérotation) sera placée sous l'orientation 3 dédiée à l'hébergement des publics spécifiques.*

Elle aura pour objectif de mobiliser les partenaires et communes du territoire pour favoriser le déploiement des places d'hébergement dédiées. Elle fera le lien avec les discussions au sein de la Conférence Intercommunale du logement (Création Action 29 du PLH : Animer une stratégie partagée de peuplement du parc locatif social » pour prise en compte du public prioritaires des réfugiés et migrants).

► Actualiser les actions concernant l'habitat des gens du voyage

Il est demandé l'actualisation des actions 27 (Etudes) et 28 (Participation financière à un projet d'habitat adapté) du PLH au regard du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV), approuvé et arrêté le 15 juillet 2020 pour une durée de 6 ans

Le SDAHGV relayé par l'Etat demande au Pays de Fougères d'inscrire la création de 10 terrains familiaux locatifs (soit 40 places de caravanes) ou logements sociaux adaptés sur le territoire du Pays de Fougères. Il demande également à Fougères Agglomération la réhabilitation de l'aire de grand passage, la poursuite des actions sur le volet social et la participation à la gouvernance du schéma.

- *La commission Habitat prend bonne note de l'actualisation des deux actions prévues dans le PLH pour les besoins en étude et pour satisfaire les demandes effectives d'hébergement sur le territoire. Celles-ci seront remises à jour lors du prochain bilan. En ce qui concerne les études, une première étude a été réalisée en 2019, et une rencontre a eu lieu avec l'AGV 35 le 1^{er} février 2021 qui propose d'affiner les recherches de disponibilités foncières sur le territoire.*
- *Les démarches continueront dans le cadre du PLH pour évaluer les propositions, examiner grâce à des retours d'expériences des solutions adaptées aux besoins des familles, et rechercher le maître d'ouvrage potentiel de l'opération.*

Les autres demandes concernant la réfection de l'aire de grand passage seront examinées par les commissions concernées.

► Renforcer l'action sur la gouvernance et les modalités de régulation des objectifs du PLH

L'évaluation et la gouvernance du PLH sont les piliers pour assurer l'atteinte des objectifs du PLH dans les Communes, en partenariat avec les acteurs locaux. Elles se feront en transversalité avec les autres dispositifs (OPAH, ACV, PVD, CRTE...)

Les outils d'observation devront être complets et devront insérer les autres dispositifs, notamment ceux liés à une bonne connaissance des besoins et des demandes.

L'observatoire à mettre en place devra opérer une sélection optimum des données « socles » et autres indicateurs évaluant les actions de PLH pour la réalisation des bilans annuel, triennal et à 6 ans du PLH.

Ces bilans permettront :

- D'évaluer la cohérence entre prévisions d'évolution de la population prévisions de la production de logements qui en découle ;
- D'ajuster, le cas échéant, et si nécessaire, les objectifs du PLH ;
- De travailler à une meilleure précision de ces objectifs en fonction des secteurs voire des communes. Pour chaque indicateur, l'échelle territoriale la plus cohérente sera recherchée Il sera nécessaire de travailler notamment à une répartition plus précise de la part renouvellement urbain/extension foncière, densité et résorption de la vacance sur certains secteurs clefs pouvant présenter une certaine tension (Ville/secteur Fougères, secteur Couesnon) ;

Fougères Agglomération
Conseil 27 septembre 2021

Convocation du 21 septembre 2021

- La recherche d'une collaboration accrue avec les Communes pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et la recherche de solutions adaptées et innovantes sur chaque projet de développement de la commune ;
- L'adaptation des actions proposées si celles-ci s'avèrent inopérantes ou sans effets notables
- La possibilité de renforcer les actions mises en place par de nouvelles, jugées plus efficaces
- L'animation et la mise en réseaux de tous les partenaires pour faire évoluer les projets, notamment ceux liées aux hébergements spécifiques des différentes catégories de populations identifiées dans le PLH.

Ce travail important de bilan, de recherches de solutions et d'animation nécessite la mise en place de moyens en ressources humaines du service habitat.

- *La commission habitat propose la recherche de solutions auprès des partenaires extérieurs pour mutualiser les moyens ou contractualiser sur des missions spécifiques (SCOT : Observatoire sur la partie production de données socles, stages ou CDD pour assurer des missions ponctuelles (travaux sur la mise à jour des données, vacance, mutabilité foncière, convention EPF Bretagne ...)*
- *La commission propose également de s'interroger sur la possibilité de recruter un CDD pour assurer les missions de gestion locative du service et libérer ainsi l'agent qui pourrait prendre en charge la politique sociale du logement et de l'hébergement.*
- *La commission propose comme indiqué précédemment, le recrutement d'un stagiaire pour le premier semestre 2022 et sur une période à définir, pour permettre l'actualisation des données mises en place dans l'observatoire de la vacance et du foncier en renouvellement urbain (action 1 du PLH).*