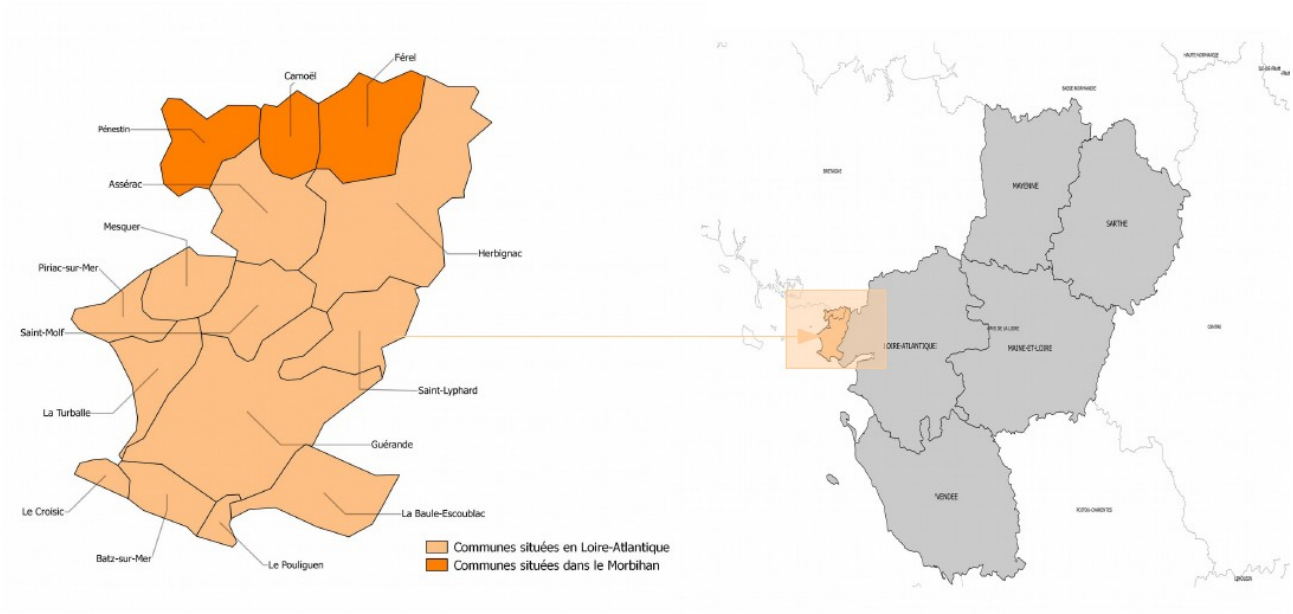
Communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande - Atlantique (Cap Atlantique)

Président : M. Nicolas CRIAUD
3 avenue des Noëlles
44 503 LA BAULE-ESCOUBLAC CEDEX

Date de création de l'EPCI : 1er janvier 2003
Délibération prescrivant l'élaboration : 23 février 2012
Délibération arrêtant le projet : 16 septembre 2015
Validité du PLH : 2016-2021
Avancement du PLH : **2ème PLH** – Bilan à mi-parcours
Motif d'engagement : obligatoire
Bilan présenté en CR2H le 17 décembre 2020

Le territoire de la Communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande – Atlantique (Cap Atlantique)



La communauté d'agglomération (CA) est composée de 15 communes dont 3 situées dans le Morbihan. La population est de 74 058 habitants (INSEE 2017). Le territoire est inclus dans le périmètre du SCoT de l'intercommunalité du même nom, approuvé en juillet 2011 et révisé le 29 mars 2018. Le territoire est également couvert par :

- Le schéma départemental en faveur des personnes âgées 2017-2022 ;
- Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2016-2020 ;
- Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2024.

7 communes sont concernées par la loi SRU, toutes situées en Loire-Atlantique :

- les 4 communes appartenant à l'unité urbaine de Saint-Nazaire ont une obligation de 25 % de LLS (La Baule, Le Pouliguen, Le Croisic et Guérande) depuis le 1er janvier 2020 (20 % précédemment) ;
- les 3 autres ont une obligation de 25 % (Herbignac, Saint-Lyphard et La Turballe). Les communes d'Herbignac et de La Turballe étaient exemptées en 2018 et 2019, mais l'exemption n'a pas été renouvelée pour la période 2020-2022. Seule Saint-Lyphard reste exemptée du dispositif jusqu'en 2022 en raison d'une desserte insuffisante.

Libellé	Population municipale (pop légale)		Taux de croissance annuel population	Parc total de logements		Evolution du parc de logements
millésime	2012	2017	2012 – 2017	2012	2017	2012-2017
source	Recensement			Insee		
La Baule – Escoublac	15 474	16 132	4,25%	21 844	22 640	3,64%
Assérac	1 795	1 790	-0,28%	1 438	1 505	4,66%
Batz-sur-Mer	3 030	2 906	-4,09%	3 973	4 103	3,27%
Le Croisic	4 040	4 093	1,31%	5 286	5 345	1,12%
Guérande	15 722	15 873	0,96%	8 195	9 014	9,99%
Herbignac	6 175	6 822	10,48%	2 877	3 165	10,01%
Mesquer	1 759	1 941	10,35%	2 723	2 978	9,36%
Piriac-sur-Mer	2 173	2 245	3,31%	3 594	3 936	9,52%
Le Pouliguen	4 810	4 275	-11,12%	6 398	6 439	0,64%
Saint-Lyphard	4 401	4 760	8,16%	1 926	2 125	10,33%
Saint-Molf	2 408	2 622	8,89%	1 137	1 361	19,70%
La Turballe	4 554	4 426	-2,81%	5 172	5 394	4,29%
Camoël	961	1 007	4,79%	757	822	8,59%
Férel	3 088	3 220	4,27%	1 600	1 739	8,69%
Pénestin	1 827	1 946	6,51%	3 416	3 733	9,28%
TOTAL	**72 217**	**74 058**	**2,55%**	**70 336**	**74 297**	**5,63%**

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Les éléments du diagnostic établi en 2016 :

- Une proximité de pôles d'emplois majeurs (agglomérations nantaise et nazairéenne) et des bassins d'emplois intérieurs (La Baule),
- Un territoire contraint qui limite la constructibilité aux parties actuellement urbanisées de son territoire,
- Une croissance démographique résultant exclusivement des flux migratoires,
- Un territoire marqué par une très grande majorité de petits ménages,
- Une tendance affirmée au vieillissement de la population,
- Un territoire qui présente une attractivité économique fondée sur l'économie résidentielle, le tourisme et l'économie maritime,
- 65 % des actifs résidant sur le territoire travaillent dans l'aire de Cap Atlantique et 72 % des emplois du territoire sont occupés par des actifs y résidant,
- Un revenu moyen élevé mais une part importante de ménages modestes en difficulté face au marché du logement,
- Un parc de propriétaires et une part des résidences principales en augmentation,
- Un parc de logements plutôt récent et constitué majoritairement de maisons individuelles,
- Une importance du parc de résidences secondaires qui ne permet pas une rotation suffisante des logements,
- Un marché du logement très tendu alliant rareté et cherté foncières,
- Un parc locatif peu consistant alors que la demande locative sociale connaît une forte progression depuis ces dernières années,
- Un accroissement assez récent de l'offre de logements en locatif ou en accession,
- Un rythme de construction en baisse depuis la crise immobilière de 2008 mais qui reste important en volume pour les maisons neuves individuelles,
- Une promotion neuve aux niveaux de prix de plus en plus élevés et des logements existants peu abordables pour les actifs,
- Un faible taux de logements vacants,
- Une consommation foncière encore importante.

Le bilan à mi-parcours fait état des évolutions suivantes :

- Un territoire qui attire les populations extérieures ;
- Une construction neuve très dynamique avec des volumes d'autorisations globalement en augmentation. On dénombre 12,5 logements neufs pour 1000 habitants entre 2014 et 2018, contre 9,6 à l'échelle départementale et autour de 8 à l'échelle nationale ;
- Une croissance démographique plus faible depuis 2007 (< 1% par an et inférieure à celle du département de Loire-Atlantique ;
- Un solde naturel négatif depuis les années 90 et en forte baisse sur la période récente : -0,5% par an entre 2012 et 2017 contre 0,2% par an entre 2007 et 2012 et –0,1% par an entre 1990 et 2007 ;
- Un desserrement important des ménages : 2,09 personnes par ménage en 2016 contre 2,15 en 2011 (soit -0,6%/an) ;
- Un vieillissement marqué : 37,7% de la population a plus de 60 ans, dont 24% pour les 60-74 ans (23% et 13% en Loire-Atlantique) . Leur poids est en forte augmentation ;
- Des revenus élevés : 1 863 €/mois par unité de consommation sur le territoire (+67 €/mois par rapport à la Loire- Atlantique et +149 €/mois par rapport à la CARENE) ;
- Mais des indicateurs viennent souligner la fragilité des revenus d'une partie des ménages locaux : 47% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS et 8,7% des ménages ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté ;

- Des communes littorales où les résidences secondaires sont prédominantes ;
- Un poids important et une augmentation des résidences secondaires : 48,5% du parc est dédié à la résidence secondaire et 47,3% à la résidence principale en 2017 contre respectivement 46,4% et 50,6% en 2007 ;
- Un parc de logements et une construction neuve peu diversifiés :
  - en 2017, 65,7% des logements du territoire étaient des maisons et 32% des appartements, soit un parc de logements principalement composée de grandes typologies (70% de T4 ou+),
  - une composition du parc prolongée par la construction neuve composée à 66% de logements individuels et à 34% de collectifs en 2019,
- Un potentiel important de logements de qualité énergétique médiocre : les transactions effectuées entre 2015 et 2019 laissent entrevoir un potentiel important de logements à rénover avec 68 % d'entre eux en classe énergie D ou E ;
- Un parc locatif social moyennement développé malgré la forte augmentation du parc depuis le 1er PLH :
  - 3 502 logements sont comptés sur le territoire de Cap Atlantique en 2019 (au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains),
  - 9,45% de logements sociaux parmi les résidences principales en 2019 (6,04% en 2006),
- Des marchés de l'habitat tendus avec un taux de vacance très faible, inférieur à 5% ;
- Des prix élevés sur les marchés de l'achat et le marché locatif privé.

Les orientations du PLH

La CA a arrêté les orientations suivantes dans son PLH :

- Maîtriser et réorienter la production de logements,
- Diversifier et accroître l'offre de logement principal,
- Répondre aux besoins spécifiques non ou mal satisfaits,
- Agir sur la qualité du parc existant dans un esprit durable en prenant en compte les besoins liés au vieillissement,
- Faire vivre la politique de l'habitat.

Le programme d'actions du PLH

1. Définition des besoins en logements

1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI

L'objectif de production est fixé à **612 logements par an, soit 3 672 logements sur la durée du PLH**. Le SCoT prévoit une baisse progressive de la production (600 logements de 2013 à 2020 puis 520 entre 2021 et 2029). Cet objectif comprend à la fois des résidences principales (404 logements par an) et des résidences secondaires (208 logements par an).
Cet objectif correspond aux orientations définies dans le SCOT qui prévoit une baisse progressive de la production neuve en raison d'une réduction de la capacité d'accueil du territoire liée aux enjeux environnementaux :
- de 850 logements entre 2009 et 2012,
- puis 600 de 2013 à 2020,
- et enfin 520 entre 2021 et 2029.

Entre 2016 et 2018, 3 158 logements ont été autorisés sur le territoire de CAP Atlantique, soit 86% des objectifs sur 6 ans. Les objectifs sont donc largement atteints. A l'échelle communale, la production de logements s'étend de 49% à 154 % des objectifs sur 6 ans, ce qui démontre la bonne dynamique locale.
La collectivité indique que les objectifs sur 6 ans apparaissent cependant sous-estimés dans plusieurs communes où ils sont déjà atteints voire dépassés : Mesquer et Piriac-sur-Mer (99%), Batz-sur-Mer (117%), La Baule (147%) et Le Pouliguen (154%).

1.2. Les besoins territorialisés et par segment

Les objectifs de logements sont territorialisés par commune.
Les résultats de la production de logements par commune est présentée dans le tableau ci-après. Sur la période 2016-2018, 649 logements locatifs sociaux (LLS) ont été financés par l'État ou conventionnés ANAH sur le territoire, soit une atteinte de l'objectif de près de 47 % sur la totalité du PLH. Les objectifs à mi-parcours sont proches d'être atteints à l'échelle intercommunale. On relève cependant des disparités dans l'atteinte des objectifs selon les communes. 6 communes témoignent de difficultés dans la production de LLS avec moins de 25 % des objectifs atteints à mi-parcours, dont 4 communes SRU : Herbignac (22%), Le Croisic (12%), La Turballe (14%), Pénestin (13%), Saint-Lyphard (10%) et Férel (10%). Le Pouliguen et Batz-sur-mer ont dépassé leurs objectifs sur 6 ans.
Les logements locatifs sociaux financés par l'État ou conventionnés ANAH représentent 20% de la production de nouveaux logements sur le territoire.

	Construction neuve			Logements locatifs sociaux								
	objectifs logements 2016-2021 (6 ans)	nombre de logements neufs autorisés 2016-2018	atteinte objectif sur total PLH	objectifs LLS 2016-2021	dont PLUS-PLAI-PLS	dont logements conventionnés ANAH	dont PLS dédiés	Nombre de LLS réalisés 2016-2018	dont PLUS-PLAI-PLS	dont Logements conventionnés ANAH	dont PLS dédiés	% LLS agréés par rapport à l'objectif PLH
Assérac	108	62	57%	18	18			9	8	1		50 %
Batz-sur-Mer	108	126	117%	30	24	6		40	40			133 %
Le Croisic	120	98	82%	132	48	6	78	16	10		6	12 %
La Baule – Escoublac	630	925	147%	288	198	30	60	229	229			80 %
Guérande	810	560	69%	294	270	24		144	127	1	16	49 %
Herbignac	432	205	47%	186	159	12	15	41	37	4		22 %
Mesquer	150	149	99%	30	24	6		24	24			80 %
Piriac-sur-Mer	150	149	99%	30	24	6		22	21	1		73 %
Le Pouliguen	120	185	154%	54	48	6		69	69			128 %
Saint-Lyphard	210	115	55%	96	90	6		10	10			10 %
Saint-Molf	150	99	66%	24	24			12	11	1		50 %
La Turballe	300	217	72%	132	120	12		18	18			14 %
Camoël	72	35	49%	12	12			6	6			50 %
Férel	130	103	79%	30	24	6		5	3	2		17 %
Pénestin	180	130	72%	30	30			4	4			13 %
TOTAL communes SRU	**1 476**	**1 624**	**110%**	**624**	**426**	**60**	**138**	**350**	**342**	**2**	**6**	**56%**
TOTAL CAPA	**3 670**	**3 158**	**86%**	**1 386**	**1 113**	**120**	**153**	**649**	**617**	**10**	**22**	**47%**

*En rouge : communes SRU (**en gras : communes taux 25%**).*

2. Volet environnemental

	2.1.La gestion économe de l'espace
➔ Les objectifs de densité	La CA n'a pas fixé de ratios minimaux de densité. Par contre, elle indique que le bilan à mi-parcours du PLH à réaliser en 2018 sera l'occasion d'intégrer les évolutions liées à la grenellisation du SCOT (intensification, compacité, densité acceptable, nouvelles formes urbaines, renouvellement urbain). Ce sujet n'est pas évoqué dans le bilan.
➔ Des formes urbaines innovantes	La CA s'engage à diversifier les formes des logements afin d'accroître l'offre de logements locatifs. Ce sujet est traité dans l'onglet « rééquilibrer l'offre de logements et promouvoir la mixité sociale ».
➔ La politique foncière : les outils	La CA s'engage à structurer et à soutenir les actions foncières en faveur de la mixité sociale afin de véritablement maîtriser les coûts de sortie des logements à cause des prix du foncier et de l'immobilier très élevés, notamment sur le littoral et le rétro-littoral (action 1.2). Pour ce faire, la CA entend privilégier 3 axes : • Inciter les communes à mettre à jour le référentiel foncier élaboré en 2012 par l'EPCI pour identifier des terrains potentiellement mutables afin de réaliser des réserves foncières ; • Accompagner les communes dans la réalisation d'acquisitions foncières en lien avec l'agence foncière de Loire-Atlantique (AFLA) ; • Apporter un soutien financier aux acquisitions destinées au logement locatif social. Cette action est budgétisée à hauteur de 3 000 000 d'€ sur la durée du PLH. Depuis 2016, 9 demandes de subventions pour des acquisitions foncières ont été demandées. 85% des demandes concernent des fonciers portés par des agences foncières. Les demandes de subventions déposées entre 2016 et 2018 concernent la production de 97 LLS Les aides aux acquisitions foncières permettent la réalisation d'environ 9% des objectifs de logements locatifs sociaux. A notre qu'en 2019, une demande de subvention pour une acquisition foncière à Camoël a été déposée pour la réalisation de 6 logements locatifs sociaux. Un projet d'acquisition foncière est également à l'étude à Batz-sur-Mer. L'enveloppe consommée pour l'ensemble des actions foncières sur la période 2016-2018 s'élève à 785 216 €, ce qui représente 26% du budget total du PLH. L'EPCI indique que le budget est difficile à mobiliser depuis 2018, en raison des difficultés d'acquisitions foncières dans les communes littorales. Dans ces communes, la production de LLS se réalise plutôt en VEFA. Par ailleurs, les communes se sont emparées du référentiel foncier élaboré par Cap atlantique et le mettent à jour au fur et à mesure des révisions de PLU.
	2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques
➔ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes énergétiques	La CA souhaite veiller à améliorer la performance énergétique des logements afin de garantir une maîtrise des charges et de lutter contre la précarité énergétique car 70 % des résidences principales ont été construites avant 1990 (action 4.4). L'augmentation de la facture énergétique induite par l'accroissement des coûts de l'énergie pèse de façon croissante sur les budgets des ménages les plus modestes et des retraités, en majorité propriétaires. La CA s'engage à améliorer l'information et le conseil en matière de réhabilitation thermique par le biais de permanences cap info habitat, couvrant l'ensemble des communes depuis janvier 2014, et des espaces info énergie pour apporter un appui technique et pour évaluer les gains énergétiques potentiels. Pour lutter contre la précarité énergétique et dans le cadre du nouveau PLH, L'EPCI a choisi de s'appuyer sur la mise en place d'un PIG précarité énergétique initié en 2014 lors du précédent PLH, et opérationnel jusqu'en 2017, au profit de propriétaires occupants très modestes. 22 dossiers traités depuis sa création.

2. Volet environnemental

Cap Atlantique a mis en place en mars 2017 Cap Info Habitat, lieu d'informations, de conseils et d'accompagnement pour les particuliers, comprenant l'Espace Info Énergie (EIE). Il s'agit d'un guichet sur les 6 thématiques des économies d'énergies, de l'adaptation, de l'habitat indigne, de la mise en conformité ANC, du patrimoine bâti et du logement locatif conventionné.
Dans le cadre du 1er PIG 2014-2018, une aide a été mise en place pour les propriétaires très modestes : 500 € par logement pour la réalisation des travaux de propriétaire très modestes et prise en charge du diagnostic thermique. Sur la période 2016-2018, le PIG a atteint 75 % de ses objectifs pour les propriétaires occupants (175 aides). L'EPCI indique que les objectifs du 1er PIG, fixés par l'ANAH, étaient trop importants. Un 2ème PIG sera lancé sur la période 2019-2021.
Le bilan des permanences EIE est présentée ci-après :

	2016	2017	2018
Nombre de contacts	170	200	202
Nombre de RDV en permanences	32	44	51
Nombre de permanences	13	16	17
Taux de remplissage	82,0%	91,6%	100,0%

134 ménages ont été renseignés par l'ADIL, 81 ménages par l'EIE (100 % du taux de remplissage des créneaux en 2018) et 9 ménages par la CAUE (permanence mise en place en novembre 2018).

Afin de permettre aux ménages ayant des ressources limitées de se mettre en conformité avec les obligations environnementales, et ainsi accélérer la mise aux normes des dispositifs d'assainissement autonome, l'intercommunalité a subventionné 30 réhabilitations de systèmes d'assainissement entre 2016 et 2019, soit 10 / an. 17 subventions ont été accordées à des ménages aux revenus très modestes, soit 57% des ménages subventionnés. On note une augmentation du nombre de ménages subventionnés par rapport à 2014-2015 (4,5 ménages par an). L'EPCI indique que l'arrêt de la subvention du Département en 2017 a créé des difficultés.

Volet social

3.1 Accession sociale à la propriété

L'action 2.5 a pour objectif de promouvoir le développement en accession sociale ou « abordable » (prix maîtrisés) par des opérateurs publics en location-accession et en accession coopérative pour favoriser le maintien des jeunes ménages locaux sur le territoire et fluidifier leurs parcours résidentiels.
La CA propose d'instituer des indicateurs de suivi pour mesurer le nombre de logements produits en accession sociale et abordable et à observer les prix fonciers et immobiliers entre l'accession aidée et l'accession libre. La CA réserve à un public ciblé de primo-accédants l'octroi d'aides communales.
67 logements PSLA ont été financés entre 2016 et 2019 sur les communes du Pouliguen, Piriac-sur-Mer, La Turballe, Batz-sur-Mer, Guérande, La Baule-Escoublac et Le Croisic. Cap Atlantique fait état de sa faible visibilité sur les projets communaux.
Plusieurs communes mènent des actions visant à faciliter la primo-accession sur leurs communes : Guérande (logements/lots à bâtir à prix maîtrisés et aide communale), Férel (aide communale) et Le Croisic (logements/lots à bâtir à prix maîtrisés).
L'ensemble des prescriptions du SCOT concernant l'accession sociale/aidée ainsi que les outils permettant la production de telles opérations sont rappelés aux communes par différents moyens :
• dans le nouveau guide des PLU, envoyé aux communes en juillet 2018,
• lors des rencontres avec les communes réalisées fin 2018 suite à l'approbation du SCOT le 31 mars 2018,
• dans les avis de CAP Atlantique sur les modifications de PLU liées à l'habitat et sur les révisions générales de PLU,
• dans les avis de CAP Atlantique sur les opérations de plus de 5 000 m² de surface plancher.

3.2. L'offre locative sociale

➔ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale

Plus de la moitié des ménages de Cap Atlantique sont théoriquement éligibles à l'attribution d'un logement social PLUS ou PLAI, la grande majorité des demandeurs de logements sociaux dispose de ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS. Le premier PLH a permis de faire passer le taux de logements sociaux de 6,04% (2007) à 8,05 % (2013) en particulier grâce à la mise en place d'un dispositif d'aide au logement social d'intérêt communautaire (PLUS et PLAI) attribuée aux bailleurs sociaux, démontrant ainsi l'efficacité du dispositif.
Les objectifs SRU de production de LLS, calculés pour les 7 communes (y compris celles exemptées en 2014 et 2015), sont de 299 logements par an sur la période 2014-2016, soit 75 % des résidences principales.
Le PLH met en avant l'enjeu d'avoir un rattrapage raisonné pour atteindre les obligations SRU. Le dialogue intercommunal et les échanges avec l'État ont donc abouti à l'arrêt d'un objectif de 230 logements sociaux à produire par an, soit 58 % de ses résidences principales.
Cet objectif est mutualisé sur les 15 communes et non pas seulement sur les 7 communes SRU afin que toute commune soit en capacité de répondre aux besoins de ses habitants. Cette mutualisation est suivie et encadrée par le PLH avec les principes suivants :

- une mutualisation qui ne pourra concerner plus de 15% de la production, les communes SRU devant porter la plus grande partie de l'effort ;
- un inventaire précis des projets prévus sur chacune des communes (réactualisé en continu) ;
- un travail d'accompagnement des communes et de suivi-évaluation.

Plusieurs actions du PLH sont prévues pour poursuivre et encadrer l'effort de production de logements sociaux :

- veiller au renforcement de la mixité sociale dans les documents d'urbanisme (action 1.1) ;

Volet social

- structurer et soutenir les actions foncières en faveur de la mixité sociale (action 1.2) : la collectivité prévoit un soutien financier aux acquisitions via des aides directes, des aides du contrat de territoire (Conseil Départemental de Loire-Atlantique), et la mobilisation des prélèvements SRU ;
- mise en place d'une aide en faveur des bailleurs sociaux (aide moyenne de 6 500 € par logement) (action 2.2) ;
- mise en place d'indicateurs de suivi quantitatifs et qualitatifs pour mesurer l'impact et la performance à produire du logement social dans un territoire caractérisé comme très tendu eu égard aux marchés du logement (action 2.2) ;
- recherche de logements et soutien aux propriétaires acceptant de conventionner leur logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux (action 2.3).

Concernant la gestion de la demande locative sociale, l'action 2.1 prévoit l'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPG) et une réflexion sur l'opportunité d'une Conférence Intercommunale du Logement. (CIL) L'échéancier de cette action est fixé au 31/12/2016.

programmation annuelle	objectif PLH sur 3 ans	réalisés 2017-2019	objectif triennal SRU 2017-2019
Guérande	147	247	211
Herbignac	93	26	32
La Baule Escoublac	144	200	393
La Turballe	66	2	32
Le Croisic	66	24	63
Le Pouliguen	27	81	92
Saint Lyphard	48	10	23
total communes SRU	591	590	846

Sur les communes SRU, 590 logements ont été réalisés sur la période 2017-2019, soit un objectif atteint à hauteur de 70 % de l'objectif du bilan triennal. Les objectifs de production du PLH sont en décalage avec les objectifs des communes SRU compte tenu des évolutions réglementaires (fin de la possibilité de mutualisation avec les lois LEC et Elan).

Sur la période 2016-2018, 583 logements ont été subventionnés, soit 66% des objectifs du PLH (877 PLUS-PLAI). La part de PLAI s'élève à 35%. En 2019, ce sont 109 LLS qui ont été subventionnés, dont 39% en PLAI.
Près de 3,9 M € ont été investis entre 2016 et 2018, soit 66 % du budget sur 6 ans.
Une aide aux bailleurs sociaux a aussi été mise en place : 7000 € par PLAI et 6000 € par PLUS + 1000 € en cas de contrainte.
Une programmation partagée des LLS est réalisée tous les ans lors de réunions en communes (en présence des élus communautaires en charge de l'habitat, des élus communaux, et du service habitat de CAP).
S'agissant des PLS, 22 logements familiaux ont été financés, soit 9% de l'objectif PLH (+ 3 en 2019). Cette production est dépendante des projets résidence autonomie et personnes âgées.
En 2016, CAP Atlantique a aussi sollicité l'État en vue de la dérogation de ses communes situées en B2. Une dérogation a été accordée à Herbignac, La Turballe et Saint-Lyphard. Depuis 2017, les demandes d'agréments de PLS sont étudiées au cas par cas en commission habitat. Concernant la gestion de la demande locative sociale, 2 agents ont été formés à l'outil de connaissance et d'enregistrement de la demande locative sociale sur la période 2016-2018. Des travaux ont été menés en 2017 pour rédiger le PPG avec la constitution d'un groupe technique de travail mais les travaux sur ce PPG et la CIL se sont arrêtés en 2018. En 2019, les travaux ont repris suite au recrutement d'un agent. L'installation de la CIL a été réalisée en décembre 2019.

D'autres actions ont également été réalisées :
• organisation de 2 sessions de formation à l'outil de connaissance et d'enregistrement de la demande locative sociale pour 6 agents,
• réalisation d'un diagnostic du parc social, de la demande locative sociale et des attributions.

3.3. La rénovation du parc existant

➔ Politique de la ville et quartiers ANRU

Sans objet.

➔ Lutte contre l'habitat indigne

Le volume concerné par des situations d'habitat indigne et de mal logement est très faible (2%). L'EPCI souhaite activer plusieurs leviers de repérage de l'habitat indigne et insalubre (action 4.3) :

- actions d'information via les permanences Cap Info Habitat et de formation au profit d'élus et de techniciens ;
- mise en place d'un groupe de travail spécifique et travail partenarial avec les pôles 44 et 56 habitat indigne ;
- aide financière le cas échéant ;

La CA s'engage à inscrire l'EPCI dans le cadre du PIG départemental 44 de lutte contre l'habitat indigne.
Sur la période 2016-2019, le service habitat de Cap Atlantique est bien identifié comme pôle ressources sur l'habitat indigne et très dégradé. 5 sorties d'insalubrité ont été réalisées dans la cadre du PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne (selon la date de visite du logement). D'autres mesures ont été mises en œuvre :
• Un guide habitat indigne a été réalisé et diffusé auprès des communes en 2017, mais certaines communes n'ont pas encore le réflexe de l'utiliser,
• Un groupe de travail a été mis en place lors de la réalisation du guide, mais n'a pas perduré par la suite, l'intérêt des communes sur cette thématique étant limité,
• Mise en place de Cap Info Habitat en mars 2017, lieu d'informations, de conseils et d'accompagnement pour les

Volet social	
	particuliers, • Les contacts Cap Info Habitat dont la situation relève d'une potentielle indécence ou infraction au RSD sont transmis aux communes, • Les contacts Cap Info Habitat dont la situation relève d'une potentielle insalubrité sont orientés vers les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne. En mai 2019, suite au retrait de l'ARS pour la réalisation de diagnostics suite aux signalements, Cap Atlantique a passé un marché avec SOCOTEC. Une convention entre Cap Atlantique et les communes organise la mise en œuvre des diagnostics. 2 diagnostics ont été réalisés par SOCOTEC.
➔ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH	L'action 2.3 indique que l'EPCI souhaite mobiliser une partie des logements du parc privé non utilisée pour soutenir le développement d'une offre locative privée conventionnée ANAH à loyer social ou très social (avec ou sans travaux), en complément du PIG détaillé dans le volet énergétique (voir ci-dessus). Entre 2016 et 2019, 11 logements ont été conventionnés (dont un avec travaux), soit 8% de l'objectif du PLH (dont un dossier PIG). L'EPCI indique qu'il y a peu de résultats car l'objectif est trop élevé pour le territoire. L'EPCI justifie le manque d'intérêt des propriétaires bailleurs (PB) pour le conventionnement par la tension sur le marché locatif privé et la concurrence avec le locatif touristique sur le littoral. Il est difficile également de mobiliser l'agence sociale immobilière sur le sujet (AIS). D'autres actions ont été menées afin de soutenir le développement d'une offre locative privée conventionnée : • Mise en place d'une aide à la réalisation des travaux de PB dans le cadre du 1er PIG 2014-2018 : 3 000 € par logement conventionné à loyer social et 4 000 € par logement conventionné à loyer très social, • Renforcement de la communication : bulletins municipaux, presse locale, site internet CAPA, etc., • Mise en place de Cap Info Habitat en mars 2017, lieu d'informations, de conseils et d'accompagnement pour les particuliers, • Prospection de logements privés mobilisables : une convention de partenariat avec l'AIVS a été mise en œuvre sur 2016-2018. Le partenariat s'est révélé compliqué en raison d'un important turn-over dans la structure.
	3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques
➔ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	Au cours du 1er PLH, le développement de l'hébergement collectif sous la forme d'EHPAD a connu une phase d'expansion (10 résidences existantes). Étant entendu que le phénomène du vieillissement va s'amplifier d'ici 2030 (cf. SCoT), Cap Atlantique propose : • de développer l'habitat groupé pour séniors au travers la promotion du logement intermédiaire et du logement « sénior » (action 3.2) ; • d'accorder des subventions sous formes d'aides directes ou indirectes en faveur du maintien à domicile pour les personnes âgées en perte d'autonomie et les personnes en situation de handicap (action 4.2) ; Pour les personnes handicapées, l'aire de l'EPCI dispose d'une offre d'hébergement spécifique répartie entre des Établissements et services médico-sociaux (ESMS) réservés à des moins de 20 ans et ceux pour les adultes handicapés. Le nouveau PLH prend en compte l'amélioration de l'accessibilité du cadre bâti au travers des actions d'expertise de la Commission Intercommunale pour l'Accessibilité (CIA) et les possibilités de déplacement des personnes handicapées (action 4.2). Sur la période 2016-2018, plusieurs opérations de logements pour seniors ont été réalisées par les communes. Plusieurs communes ont mené des réflexions sur des résidences services pour personnes âgées. En 2019, Le projet de résidence autonomie d'Herbignac a été retenu dans le cadre de l'appel à projets du Département de Loire-Atlantique. Entre 2016 et 2019, 175 ménages (44 / an) ont été accompagnés dans le montage de dossier de subventions. La collectivité fait état des difficultés : • Soliha 44, opérateur de l'ANAH, ne se déplace pas sur le territoire, • Difficile suivi des logements subventionnés en dehors du PIG.
➔ Répondre aux besoins des jeunes	Le territoire de l'EPCI peut s'appuyer sur l'existence d'un réseau de 3 résidences jeunes actifs, mis en place lors du 1er PLH et implantés dans les 3 polarités du territoire (La Baule, Guérande et Herbignac). Elles proposent 58 logements et s'adressent aux jeunes âgés de 16 à 30 ans. L'action 3.4 propose de développer une offre complémentaire à destination des jeunes actifs. L'objectif est d'améliorer la couverture territoriale afin d'assurer un maillage territorial fonctionnel. L'association Presqu'île Habitat Jeunes joue un rôle actif dans ce processus. 2 projets de résidences pour jeunes actifs sont en cours sur Guérande et Saint-Lyphard. En 2019, 8 LLS du foyer de jeunes travailleurs de Guérande ont été financés dans le cadre de la subvention PLUS-PLAI. L'EPCI indique qu'aucun logement conventionné ANAH n'a été mobilisé sur cette première période.
➔ Répondre aux besoins des gens du voyage	Depuis le 1er janvier 2014, Cap Atlantique doit coordonner et financer les grands passages des gens du voyage. L'EPCI est déterminé à améliorer la gestion en amont des grands passages en lien avec les services territoriaux de l'État (action 3.5). Concernant l'aire de grands passages, la collectivité indique que le terrain aménagé à Herbignac n'est pas pérenne (puissance électrique non adapté, localisation non satisfaisante pour les voyageurs). Une prospection foncière a été lancée pour trouver un terrain pérenne adapté aux grands passages (pour mise en conformité du territoire avec le décret de mars 2019). Mais le contexte foncier est complexe dans un territoire contraint, notamment par les espaces naturels, la loi littoral et les espaces agricoles.

Volet social

Concernant les aires d'accueil, le transfert de compétence des communes à Cap Atlantique pour l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil et des terrains saisonniers a pris effet au 1er janvier 2017. Il s'est traduit par :
• PV de transfert des aires d'accueil de La Baule, Guérande et Le Pouliguen,
• PV de transfert des terrains familiaux de La Baule et Saint- Lyphard,
• acquisition de l'aire d'accueil de Pénestin,
• Travaux d'aménagement sur l'aire du Pouliguen en 2018.
La collectivité indique que les obligations du nouveau schéma départemental restent à remplir (8 terrains familiaux ou 16 places en aires d'accueil + 2 nouveaux terrains saisonniers).

La totalité du budget prévu au PLH pour les gens du voyage, à savoir 727 269 €, a déjà été consommée.

3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles

Avant d'entreprendre des actions pour éviter les situations d'errance et d'améliorer l'offre en places d'hébergement d'urgence, Cap Atlantique propose d'établir un état des lieux prospectif pour repérer les personnes en situation de sans-abri ou en grandes difficultés sociales (action 3.1). Dans le cadre de cette action, l'EPCI propose d'accompagner les personnes qui seront hébergées dans leurs parcours résidentiels.
En 2017, un diagnostic a été réalisé sur l'hébergement-logement accompagné sur le territoire de Cap Atlantique. Il a permis de recenser l'offre d'urgence ainsi que d'hébergement et de logement adapté sur le territoire.
Dans un objectif de soutien au développement du logement des saisonniers, une enquête a été réalisée en 2017 auprès des communes, entreprises et saisonniers (stagiaires). Au vu de la faiblesse des réponses, cette étude a été jugée non fiable. En 2019, une étude a été lancée avec l'ADDRN dans le cadre du programme de travail partenarial de l'agence d'urbanisme. 4 EPCI littoraux se sont engagés dans un diagnostic.

4. Volet de la gouvernance

4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme

Dans le cadre de l'action 1.1, la CA s'engage à mettre en compatibilité les PLU avec le SCoT et le PLH. Pour garantir la bonne prise en compte des orientations résidentielles du SCoT et du PLH, la CA souhaite permettre l'accompagnement des communes pour apprécier à temps la compatibilité et éviter les risques de contentieux.
La CA s'engage à suivre les phases d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme et à inciter les communes à mobiliser les outils disponibles pour répondre aux objectifs en logements, notamment sociaux du PLH. La CA entend mobiliser les PLU pour réserver des emplacements pour permettre aux communes de réaliser des interventions foncières (action 1.2).
Entre 2016 et 2019, 5 communes ont mis leur PLU en compatibilité avec le SCOT au regard des prescriptions en matière de mixité sociale (taux de mixité dans les opérations et disparition du seuil de 5 logements). A ce jour, le territoire dispose donc de 8 PLU compatibles au SCOT.
Les prescriptions du SCOT restent à intégrer dans les PLU de 7 communes : Assérac, La Turballe, Mesquer, Pénestin, Piriac sur-Mer Saint-Molf.
A noter qu'en 2019, un PLU a été arrêté sur la commune de Férel.
La collectivité indique que les emplacements réservés (ER) et les servitudes de mixité sociale (SMS) sont encore peu mobilisés par les communes dans leur PLU et ce malgré les recommandations de Cap Atlantique.

4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH

Pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle du futur PLH et le suivi des actions, il est proposé de s'appuyer utilement sur l'observatoire de l'habitat pour développer la gouvernance du PLH et ainsi poursuivre la dynamique initiée au niveau communautaire lors du précédent PLH. Il est également proposé d'améliorer la connaissance fine du territoire et des pratiques des habitants et de partager la connaissance des phénomènes qui expliquent la diversité des contextes et des problématiques territoriales au sein de l'EPCI à différentes échelles (action 5.2).
La CA entend aussi mettre en place différents outils d'observation territoriale pour améliorer la connaissance et la prise de décision (développement d'un outil d'administration de bases de données et d'un SIG). L'EPCI dressera un bilan annuel de l'état d'avancement du PLH en conseil communautaire (action 5.1).
Sur la période 2016-2018, l'outil SEVALPRO a été mis en place afin de suivre les actions. On notera également :
• un SIG dédié à la thématique des gens du voyage,
• un suivi de la production de LLS et du CMS,
• des acquisitions annuelles de données statistiques.
En 2019, d'autres mesures ont été mises en œuvre :
• recueil et organisation des données statistiques habitat au sein du service,
• travail sur les conventions de mise à disposition de données FDLS et OPS,
• réalisation du diagnostic préalable aux orientations de la CIL.
L'EPCI fait état d'une pause dans l'animation de l'observatoire faute d'effectifs suffisants. L'observatoire de l'habitat a été relancé en 2019.

	4.3. Animation, partenariat et pilotage
	Au travers l'action 5.1, la CA entend affirmer le pilotage communautaire de la politique de l'habitat, notamment via la réalisation de fiches communales. Elles permettront le suivi de la production de logements sociaux. La commission habitat de la CA aura un rôle central pour mesurer l'état d'avancement du PLH. Elle pourra se décliner en commissions spécialisées en fonction des thématiques abordées pour garantir une transversalité opérationnelle des axes de travail. Le recours à des partenaires extérieurs et à des experts dans le cadre de cette commission pourrait permettre d'améliorer le suivi quantitatif et qualitatif du PLH de façon à mettre en permanence l'adéquation entre l'offre et la demande en logements (tous segments confondus). Des commissions habitats sont organisées régulièrement : 23 sur la période 2016-2018, soit entre 7 et 8 par an. Les bilans annuels 2016 et 2017 du PLH ont été validés en conseil communautaire avec l'outil SEVALPRO. 3 séries de rencontres PLH annuelles des communes ont été organisées.

Avis du bureau du CR2H du 4 février 2016

Le bureau du CR2H partage l'analyse des services de l'État.

Le bureau du CR2H souligne l'enjeu important de poursuivre l'effort de diversification du parc, notamment pour le logement saisonnier, et de mixité sociale et intergénérationnelle pour répondre aux besoins liés au vieillissement, au desserrement des ménages et à la demande locative sociale en forte croissance. L'offre de logements dans les deux parcs locatifs mérite d'être poursuivie y compris en fonction de la taille et du type de logement.

Lors du bilan à mi-parcours, il sera demandé à la collectivité de présenter :

- les résultats des actions menées pour la diversification des modes de production, notamment pour améliorer la production de logements locatifs sociaux ;
- les résultats du PIG précarité énergétique et ses impacts en termes de stratégie d'amélioration du parc privé en centre bourgs, d'objectifs et de budget alloué ;
- un zoom sur le bilan des actions foncières engagées et de présenter les résultats de l'observatoire de l'habitat ;
- un bilan sur l'offre de logement et d'hébergement au profit des jeunes et des saisonniers ;
- le bilan du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs ;
- un bilan sur l'adéquation de l'offre de logements sociaux et de la demande locative sociale vis-à-vis de la taille des logements et leur répartition géographique.

Le bureau du CR2H émet un avis favorable sur ce deuxième PLH 2016-2021 et souligne sa qualité.

Avis du bureau du CR2H du 17 décembre 2020

Le bureau du CR2H partage l'avis et les encouragements de l'État et du Département de Loire-Atlantique. Il souligne la qualité et la sincérité du bilan à mi-parcours, réalisé en régie. Il indique que, pour faire du PLH un outil le plus opérationnel possible et un outil vivant, il est important d'évaluer les actions dans le bon calendrier afin d'ajuster éventuellement la stratégie et les actions compte tenu des résultats de 2016 à 2018.

Le bureau du CR2H souligne les points de vigilance suivants :

- la mobilisation et le développement de la mise en oeuvre de tous les outils fonciers possibles, notamment l'organisme de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS) ;
- le développement de la production de logement social, notamment sur les communes soumises aux obligations de la loi SRU pour qui le rythme de rattrapage doit s'accélérer sur la prochaine période triennale ;
- la diversification des modes de production, notamment l'accession sociale de type PSLA et le conventionnement des logements privés ;
- les actions pour les publics spécifiques, notamment l'adaptation du parc privé au vieillissement et au handicap, le logement des saisonniers et la mise en oeuvre du nouveau schéma départemental des gens du voyage.

Le bureau du CR2H souligne l'enjeu de continuer la communication auprès des habitants et des communes, via le guichet de l'habitat notamment, afin qu'ils se saisissent des différents dispositifs et des aides mis en place à l'échelle intercommunale. Il encourage aussi la collectivité à poursuivre le développement de sa stratégie foncière pour la fin de la seconde moitié du PLH ainsi que la diversification de l'offre, tout en se préparant à l'élaboration du prochain PLH.

Le bureau du CR2H émet un avis favorable sur le bilan à mi-parcours du PLH de Cap Atlantique 2016-2021.