

CapAtlantique La-Baule Guérande Agglo
3 avenue des Noëles
BP 64 – 44503 LA BAULE CEDEX
Tel : 02 51 75 06 80
Président : Nicolas CRIAUD, Maire de Guérande

Date de création de l'EPCI : 2003
Délibération d'approbation du PLH : 21 décembre 2023
Validité du 2 PLH : 2016-2021 prorogé en 2022-2023
Avancement du PLH 3 2024-2030 : 2 votes en conseil
Communautaire du 23 décembre 2023 et 11 avril 2024
Elaboration avec l'appui de : Groupement MLN Conseil
(mandataire), Modaal et CS Carto
Motif d'engagement : obligatoire
Présenté en bureau du CR2H le 23 mai 2024

Le territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo

La communauté d'agglomération de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo a été créée en 2003. Elle se compose de quinze communes appartenant à 2 départements, la Loire-Atlantique et le Morbihan, et à 2 régions, les Pays de la Loire et la Bretagne. En 2020, le territoire comptait 75 716 habitants (INSEE).

Le territoire, situé entre océan et marais, est à la fois littoral, rural et périurbain et dispose d'un patrimoine naturel important (81% du territoire est occupé par des espaces agricole, naturel, forestier et de milieux aquatiques). Il s'est développé au fur et à mesure du temps autour des principales communes du territoire de La Baule - Guérande - Herbignac, qui forment aujourd'hui un axe structurant du territoire regroupant 52% de la population du territoire (INSEE 2019). Le SCoT de l'Agglomération, approuvé le 29 mars 2018, définit ainsi 4 secteurs géographiques sur le territoire :



Secteurs	Communes	Poids démographique 2019
Axe structurant	Guérande, La Baule, Herbignac	52,5%
Littoral Sud	Le Poulguen, Batz-sur-mer, Le Croisic	14.5%
Littoral Ouest	La Turballe, Pénestin, Piriac-sur-mer, Assérac, Mesquer, Camoël	18.5%
Rétro-littoral	Saint-Lyphard, Saint-Molf, Férel	14.5%

L'Agglomération est dotée d'un Programme Local de l'Habitat depuis 2007. Le 2e PLH couvrant la période 2016-2021 a été prorogé de deux ans entre 2022 et 2023. Le 3e PLH a été réalisée en 2022-2023 de manière simultanée avec la révision du SCOT et une étude pré-opérationnelle d'OPAH (le projet de SCOT est actuellement en phase d'élaboration du Projet d'Aménagement Stratégique et l'étude pré-opérationnelle d'OPAH est en phase d'élaboration des conventions). L'élaboration du 3e PLH a également pris en compte les différents documents cadres couvrant le territoire, et notamment, à l'échelle départementale, les Plans Départementaux de l'Habitat de Loire Atlantique (2022-2027), les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Morbihan (2024-2029) et Loire-Atlantique (2021-2025), ainsi qu'à l'échelle de l'Agglomération, le plan climat air énergie territorial (PCAET) approuvé en 2021 et le Projet de Territoire adopté en 2022.

Sur le territoire, 7 communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU : Guérande, Herbignac, La Baule-Escoubac, La Turballe, Le Croisic, Le Poulguen et Saint Lyphard.

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Dans les années 2000, malgré une croissance démographique soutenue, des tendances peu favorables au maintien d'une population active et permanente sur le littoral et le report massif des ménages familiaux en rétro-littoral ont poussé le territoire à adopter un 1er PLH en 2007. Celui-ci était issu d'une démarche volontaire des élus, le territoire n'étant pas soumis à l'obligation à cette date.

Les orientations du 1^{er} PLH 2007-2012 étaient de garantir la capacité de croissance du territoire, de maintenir un parc de résidences principales sur le littoral, de loger les ménages locaux souhaitant accéder à la propriété, de loger les jeunes et personnes âgées via du locatif en centre urbain, de développer le parc locatif public et notamment social, de réfléchir à la capacité de densifier certaines opérations, et de programmer le développement de l'urbanisation à long terme. Les orientations du 2^e PLH 2016-2022 (devenu obligatoire) s'appuient sur celles du 1^{er} PLH en ajoutant la prise en compte du vieillissement et des économies d'énergie.

Le bilan de ces 15 dernières années montre des avancées importantes avec notamment :

- Un accompagnement des communes dans la prise en compte des enjeux relatifs à l'habitat et au logement,
- La production de logements sociaux, permettant de doubler le parc et de répondre aux besoins des ménages :

- En locatif social sous l'impulsion des subventions intercommunales (foncières et aux PLAI-PLUS), et des prescriptions des PLU,
- En accession sociale, encouragée les PLU et les subventions intercommunales aux BRS.
- L'amélioration du parc existant : aide à l'amélioration énergétique, ouverture de Cap Info pour le grand public, accompagnement des communes dans la lutte contre l'habitat indigne.
- La réponse aux besoins spécifiques grâce à l'ouverture de FJT, le développement d'une offre d'hébergement chez l'habitant,
- Le lancement de la mise en œuvre de la réforme des attributions.

Pour autant, malgré une production importante de logements, les tendances peu favorables au maintien d'une population permanente s'accroissent et se traduisent dans les tendances démographiques marquées :

- une croissance démographique exclusivement portée par le solde migratoire : +0,6%/an entre 2013 et 2019, un solde naturel négatif depuis le début des années 2000
- un solde migratoire qui renforce le vieillissement : les nouveaux arrivants ont majoritairement 60 ans et plus
- toutes les tranches d'âges en dessous de 60 ans sont en diminution
- une très petite taille des ménages en lien avec le vieillissement marqué de la population en particulier sur le littoral : 2,06 personnes par ménages en 2020. Sur le littoral, 75% des ménages comprennent 1 personne
- une population plus familiale en rétro-littoral : 2,2 personnes par ménage sur ce secteur

Les difficultés en logement se sont aujourd'hui étendues à l'ensemble des communes et se sont accrues dans un contexte d'augmentation des prix de l'immobilier et du coût de la vie, ainsi que de difficultés de production de logements abordables. Les analyses de diagnostics montrent que le fonctionnement des parcs de logements et des marchés immobiliers est source de blocage des parcours résidentiels :

- une faible efficacité démographique de l'évolution du parc de logements : 5,3 ménages pour 10 nouveaux logements
- Un taux d'évolution plus important pour les résidences secondaires que les résidences principales. Les résidences principales sont en diminution sur certaines communes littorales
- L'accession à la propriété est de moins en moins accessible aux ménages aux revenus intermédiaires : prix moyen de 3 162 €/m² en individuel et 4 3802 €/m² en collectif. Prix les plus élevés des territoires voisins comparables
- le parc locatif privé et son rôle d'accueil de populations aux revenus modestes et intermédiaires, se sont contractés
 - le parc locatif est relativement cher et peine à se développer : 14.6 €/m² HT/mois en moyenne. Très faible augmentation entre 2013 et 2019 (+ 8 log /an)
 - un développement important des locations de meublés touristiques : selon les sources disponibles, elles représentent entre 5,5% et 7,3% des logements sur les secteurs touristiques (9 communes)
- le parc locatif social ne permet pas de répondre à l'ensemble de la demande malgré un fort développement
 - un parc locatif social en fort développement depuis 2006
 - une demande de logement social importante et en augmentation : 2 508 demandes sur le territoire en 2022, soit 6.32 demandes en cours pour 1 attribution
 - des indicateurs de pression qui traduisent la tension sur les petites topologies
 - les 5 principaux motifs de demandes soulignent les difficultés en logement sur le territoire : logement trop petit, trop cher, perte d'autonomie de l'occupant, séparation, logement mis à la vente ou repris
 - un délai moyen d'attente de près de 21 mois
- une population aux revenus modestes à intermédiaires « victimes » de la pression immobilière
 - de nombreux parcours résidentiels bloqués : locataires et nouveaux arrivants actifs
 - des difficultés pour se loger de manière réactive qui impactent l'activité économique (difficultés de recrutement) et le bon fonctionnement du territoire (difficultés accrues pour les métiers essentiels)

Pour les populations ayant des besoins spécifiques, on constate également des difficultés en logements :

- les besoins en logements des jeunes
 - une population jeune faiblement représentée et en diminution
 - un accès au logement ordinaire complexe par manque d'offre accessible et de manière réactive
 - une offre de foyers jeunes travailleurs et résidence jeunes actifs en développement : 3 FJT existantes + 4 projets
- les besoins en logements des saisonniers
 - des actifs difficiles à recruter : une enquête réalisée sur le territoire montre que 86% des entreprises rencontrent des difficultés pour recruter des travailleurs saisonniers
 - des besoins en logements temporaires et meublés face à un marché immobilier tendu
 - des solutions spécifiques en développement en lien notamment avec la Convention en faveur du logement saisonnier
- les besoins en logements des personnes âgées ou en perte d'autonomie / mobilité
 - une population vieillissante fortement représentée et en augmentation importante : 41.5% de la population 2020, soit (36.1% en 2014)
 - des besoins de logements adaptés dans le parc privé : demandes d'informations régulières auprès de Cap Info, 38% des propriétaires occupants des résidences principales privés ont plus de 75 ans
 - des besoins dans le parc social : adéquation offre adaptée /demande, nouveaux modes d'habiter
 - outre l'adaptation des logement, un besoin d'accompagnement au bien vieillir chez soi
- les besoins en logements des populations fragiles en difficultés vis-à-vis du logement
 - des situations moins fréquentes que dans les territoires plus urbains : 8.3% de ménages sous le seuil de pauvreté en 2019, un taux en baisse depuis 2013 et inférieur au taux national (14.5%)
 - un accès prioritaire au parc social via le contingent et le DALO pour les ménages prioritaires de l'Etat : 52% des attributions de logements sociaux au bénéfice de publics prioritaires,
 - en dehors du parc social, l'offre de logements accessibles est faible

Le diagnostic identifie des potentiels de poursuite et de dynamisation des actions d'amélioration du parc privé existant :

- un potentiel d'amélioration performante du parc privé
 - entre 25% et 40% du parc privé est potentiellement énergivore
 - 15% des ménages potentiellement en situation de précarité énergétique
 - 31% des copropriétés potentiellement éligibles aux aides ma prime rénov copropriété
- un poids important des copropriétés sur le littoral sud dont une partie serait éligible à l'ANAH
- une faible proportion d'habitat indigne qui nécessite néanmoins une coordination territoriale
 - un parc potentiellement indigne de 700 logements environ
 - Accompagnement de l'Agglomération dans les visites préalables aux procédures d'habitat indigne.

Enfin, le diagnostic souligne des enjeux relatifs au développement de l'habitat et au foncier sur la période du 3e PLH

- Un passage amorcé d'un modèle « extensif » à un modèle de développement de l'habitat plus équilibré
 - Près de 70% de la construction neuve récente est localisée au sein des enveloppes urbaines
 - 46% de la production récente est localisée dans l'axe structurant La Baule-Guérande-Herbignac
 - une surface moyenne des terrains à bâtir qui est passée de 825 en 2014 à 525 m² en 2021
 - Des projets à venir qui témoignent d'une diminution de la consommation foncière
- Des enjeux à accompagner dans le développement à venir : La sobriété foncière, l'accompagnement des potentiels fonciers identifiés, le développement de logements abordables dans un contexte de production difficile.

Les orientations du PLH

Le PLH se décline en 6 orientations stratégique et 4 conditions de réussite :

- **Orientation 1** : répondre aux besoins de la population permanente par le développement de résidences principales pérennes et abordables
- **Orientation 2** : améliorer la fluidité des itinéraires résidentiels en cherchant à développer un parc locatif privé réactif
- **Orientation 3** : répondre aux besoins en logements spécifiques
- **Orientation 4** : répondre et anticiper les besoins liés au vieillissement et à la mobilité réduite
- **Orientation 5** : agir en faveur de l'amélioration performante du parc privé
- **Orientation 6** : agir sur le foncier et la qualité de l'habitat en faveur d'un nouveau modèle de développement

Les conditions de réussite du PLH :

- Mettre en place un pilotage réactif,
- Positionner l'Agglomération comme un interlocuteur clé des communes, facilitateur de la réalisation des projets en matière d'habitat,
- Orienter les partenaires et acteurs de l'habitat en faveur de la réalisation des ambitions de l'Agglomération,
- Informer et conseiller la population locale.

La synthèse du programme d'actions du PLH

Le PLH comprend 21 actions et 4 conditions de réussite.

Face aux fortes tensions décrites dans le diagnostic, le programme d'actions du PLH a été défini pour poursuivre 4 grands principes :

- Le renforcement de l'impact des actions existantes
- L'expérimentations de nouvelles actions
- Le positionnement de l'agglomération auprès des communes et des partenaires comme un acteur clé de l'habitat,
- L'observation des actions menées et de leurs impacts sur le territoire, dans un but d'anticipation des dynamiques territoriales et de réactivité des adaptations à apporter aux actions.

Il se base sur un **budget investissement de 2 000 000 €/ an** et mobilise des moyens humains de la nouvelle Direction Générale Adjointe de l'Aménagement et du Développement. Cette dernière a été créée en 2023 afin de « fabriquer un nouveau modèle de développement équilibré et harmonieux du territoire, au service du bien-être pour tous ». **L'organisation issue de la nouvelle direction générale adjointe de l'Aménagement et du Développement** positionne ainsi le service Equilibre de l'habitat, Santé et Cohésion Sociale en pilotage stratégique du PLH et organise les transversalités nécessaires avec les équipes du pôle foncier, de la Cellule Ingénierie Territoriale et Urbaine et du service SCOT de la Direction de l'Aménagement.

1. Définition des besoins en logement

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

Les objectifs en logements du 3e PLH ont été construits au regard des ambitions du territoire, en lien avec les travaux du SCOT en cours de révision et en s'appuyant des estimations des besoins de l'Outil OTELO.

- Les objectifs du 3^e PLH traduisent les ambitions du territoire de développement de l'habitat favorisant le maintien et l'accueil de la population locale jeune et familiale en fixant pour cela des objectifs de résidences principales ambitieux à l'intérieur des objectifs en logements. L'objectif est d'agir sur la composition de la croissance démographique du territoire (aujourd'hui principalement alimentée par l'augmentation de la population d'âge mûr à âgée).
- Les objectifs en logements du 3^e PLH anticipent par ailleurs les premières évolutions du SCOT en vigueur en matière d'aménagement résilient et de trajectoire démographique maintenue, la révision du SCOT et l'élaboration du PLH 3 ayant été menés concomitamment.
- Enfin, l'outil OTELO estime que la fourchette des besoins en nouveaux logements pour Cap Atlantique, à l'horizon 2035 va de 528 logements / an (scénario prévoyant une baisse importante du taux de résidences secondaires et une création de résidences principales dans le parc existant) à 751 logements / an (scénario poursuivant une forte croissance des résidences secondaires). Dans son Porter à Connaissance, l'Etat indique que ces estimations montrent que les objectifs en logements du

PLH 2 ne permettront pas de répondre aux logements nécessaires pour répondre aux ambitions du développement démographique affiché dans le SCoT si la proportion de résidences secondaires reste la même.

L'ensemble de ces éléments a permis de définir une fourchette d'objectifs en logements allant de **624 à 655 logements par an** (soit entre 3 750 et 3 900 logements sur la durée du PLH) et de définir un objectif d'accroissement de la part de résidences principales dans l'évolution du parc de logements : **80% de résidences principales dans l'évolution des logements** (53% entre 2013 et 2019).

Les objectifs en logements du 3e PLH de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo permettent ainsi, en orientant la construction neuve vers la réalisation de résidences principales, de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs tout limitant le nombre de logements à construire (par rapport à la production sur la période du 2^e PLH) dans une logique de sobriété foncière.

1.2 Les besoins territorialisés et par segment

La stratégie du territoire en matière de développement de l'habitat est de :

- Favoriser un développement permettant de répondre aux besoins de chaque commune
- Organiser l'intensité du développement au sein de l'agglomération autour de l'axe structurant La Baule-Guérande-Herbignac où se concentrent les équipements, les emplois et les réseaux de transport
- Favoriser, à l'échelle communale, le développement de l'habitat au sein des enveloppes urbaines.

Les objectifs de logements et en résidences principales sont ainsi territorialisés à l'échelle des secteurs du SCOT et par commune :

Sur 6 ans	Objectifs PLH 2024-2030		Poids dans le développement de l'agglomération
	Fourchette Basse	Fourchette Haute	
Cap Atlantique	3 744	3 930	/
Axe structurant	2 058	2 160	55%
Littoral sud	402	426	11%
Littoral ouest	948	984	26%
Rétro-littoral	336	360	9%

Rythmes annuels	Objectifs PLH 2024-2030		Poids dans le développement de l'agglomération
	Fourchette basse	Fourchette haute	
Axe structurant			
La Baule-Escoublac	125	131	22%
Guérande	167	175	25%
Herbignac	51	54	9%
Littoral sud			
Batz-sur-Mer	13	14	1%
Le Croisic	29	31	4%
Le Pouliguen	25	26	4%
Littoral ouest			
Assérac	10	10	1%
Mesquer	11	11	2%
La Turballe	66	69	11%
Camoël	17	18	2%
Piriac-sur-Mer	15	15	3%
Pénestin	39	41	5%
Rétro-littoral			
Saint-Lyphard	27	29	5%
Saint-Molf	15	16	2%
Férel	14	15	3%

	Poids des RP à viser dans l'augmentation des logements
Cap Atlantique	80%
Axe structurant	82%
Littoral sud	68%
Littoral ouest	77%
Rétro-littoral	92%

La stratégie de développement de logements sociaux définie par les élus s'appuie sur 3 piliers :

- o La diversité des réponses à apporter au regard de la mixité des besoins de la population permanente actuellement en difficulté de logement
- o L'existence des besoins sur l'ensemble du territoire avec une plus grande intensité autour de l'axe structurant
- o Et un enjeu de production sur le littoral sud au regard de l'intensité des difficultés qui s'observent.

Il est à noter que les projets en logements identifiés par les communes sur la période du 3^e PLH permettent théoriquement de réaliser 45% de logements sociaux parmi l'offre nouvelle.

	Objectifs en logements sociaux si rattrapage à 25% (25% en 2024-2025 et simulation SRU 2026-2029 à 25% pour les communes SRU)	Objectifs en logements sociaux si rattrapage à 33% (33% en 2024-2025 et simulation SRU 2026-2029 à 33% pour les communes SRU)
CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo	2 369 sur 6 ans soit 395 / an	2 844 sur 6 ans soit 474 / an
Axe structurant	1 395 sur 6 ans 233 / an	1 719 sur 6 ans 287 / an
Littoral sud	312 sur 6 ans 52 / an	375 sur 6 ans 63 / an
Littoral ouest	419 sur 6 ans 70 / an	472 sur 6 ans 79 / an
Rétro-littoral	243 sur 6 ans 40 / an	278 sur 6 ans 46 / an

	Objectifs en logements sociaux si rattrapage à 25% (25% en 2024-2025 et simulation SRU 2026-2029 à 25% pour les communes SRU)	Objectifs en logements sociaux si rattrapage à 33% (33% en 2024-2025 et simulation SRU 2026-2029 à 33% pour les communes SRU)
Axe structurant		
La Baule-Escoublac SRU	762 sur 6 ans soit 127 / an	939 sur 6 ans soit 157 / an
Guérande SRU	444 sur 6 ans soit 74 / an	547 sur 6 ans soit 91 / an
Herbignac SRU	189 sur 6 ans soit 32 / an	233 sur 6 ans soit 39 / an
Littoral sud		
Batz-sur-Mer	30 sur 6 ans soit 5 / an	
Le Croisic SRU	134 sur 6 ans soit 22 / an	163 sur 6 ans soit 27 / an
Le Pouliguen SRU	148 sur 6 ans soit 25 / an	182 sur 6 ans soit 30 / an
Littoral ouest		
Assérac	18 sur 6 ans, soit 3 / an	
Mesquer	30 sur 6 ans, soit 5 / an	
La Turballe SRU	206 sur 6 ans soit 34 / an	253 sur 6 ans soit 42 / an
Camoël	36 sur 6 ans, soit 6 / an	
Piriac-sur-Mer	27 sur 6 ans soit 4-5 / an	
Pénestin	108 sur 6 ans soit 18 / an	
Rétro-littoral		
Saint-Lyphard SRU	153 sur 6 ans soit 25 / an	188 sur 6 ans soit 31 / an
Saint-Molf	42 sur 6 ans soit 7 / an	
Férel (SRU à venir)	48 sur 6 ans soit 8 / an	

2. Volet environnemental

	<u>2.1. La gestion économe de l'espace</u> <i>Le PLH traduit l'exigence d'un nouveau modèle de développement. Inscrire cette exigence comme orientation du PLH doit permettre de préparer les grandes transitions en posant dès maintenant les principes d'aménagement tenant compte des changements climatiques, économiques, et énergétiques. La gestion économe de l'espace est ainsi portée par l'orientation 6 « Agir sur le foncier et la qualité de l'habitat en faveur d'un nouveau modèle de développement ».</i>
Les objectifs de densité	Le PLH ne fixe pas d'objectifs de densité. Toutefois, les actions 17 « définir un socle communautaire de qualité du logement » et 20 « Favoriser le développement de nouvelles formes d'habitat » permettront de définir et mettre en œuvre des objectifs de densité en lien avec le SCOT en cours de révision. Les dispositions prévues dans les autres actions de l'orientation 6 et celles prévues dans les conditions de réussite 2 « accompagner les communes » et 3 « orienter les acteurs de l'habitat » accompagneront également la réflexion sur la densité par la sensibilisation des élus et techniciens, l'accompagnement des projets et des PLU et l'animation auprès des acteurs qui seront mises en place.
Des formes urbaines innovantes	2 actions permettront en particulier de développer des formes urbaines innovantes : ➤ l'action 17 « définir un socle communautaire de qualité du logement » vise à élaborer un référentiel-guide communautaire de la qualité du neuf et de la réhabilitation. ➤ l'action 20 « Favoriser le développement de nouvelles formes d'habitat » prévoit de contribuer à la réflexion menée dans le cadre de la révision du SCOT sur la diversification de l'offre de logements, la qualité, l'innovation et la diversification des formes urbaines, ainsi que de sensibiliser les communes et les acteurs locaux.
La politique foncière : les outils	Le PLH met en place différents outils dans les 3 actions suivantes : ➤ L'action 18 « organiser, maîtriser et anticiper les enjeux fonciers à venir » prévoit : ○ la mise en compatibilité rapide des documents d'urbanisme. ○ Le renforcement de l'ingénierie auprès des communes par la mise en place d'un service communautaire d'assistance aux communes sur l'urbanisme opérationnel et réglementaire. La cellule propose une offre de service dans le cadre des évolutions de PLU ou de projet d'aménagement. ○ Le renforcement des partenariats de l'agglomération favorisant l'action foncière ○ La réflexion sur une stratégie foncière globale à l'échelle intercommunale. ➤ L'action 19 « Encourager la revalorisation du foncier et le renouvellement urbain » prévoit d'encourager les communes à réaliser des études de faisabilité sur les secteurs permettant des mutations et à optimiser de l'existant, en particulier dans les secteurs des communes « PVD » et AMI « Cœur de bourg ». Dans le cadre de cette action, l'opportunité de mettre en œuvre un volet RU de l'OPAH dans les communes PVD sera par étudiée. ➤ L'action 21, à travers la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier, permettra de disposer d'un outil de suivi des potentialités identifiées dans le cadre de l'étude foncière et d'observation des leviers mobilisables.
	<u>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</u> <i>L'intervention sur la qualité des logements est un objectif important du PLH. Cet enjeu concerne à la fois le parc de logements existants et la construction neuve. Il est transversal à plusieurs actions des orientations 5 « Agir en faveur de l'amélioration performante du parc privé », 1 « Répondre aux besoins de la population permanente par le développement de résidences principales pérennes et abordables » et 6 « Agir sur le foncier et la qualité de l'habitat en faveur d'un nouveau modèle de développement » du PLH.</i>
La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes	La lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes sont mises en œuvre par 3 actions : ➤ L'action 14 « Dynamiser l'amélioration énergétique performante du parc privé en lien avec la plateforme territoriale de rénovation énergétique » prévoit en particulier la mise en place d'un dispositif d'accompagnement administratif et financier des ménages éligibles aux aides de l'Anah dans le cadre d'une OPAH. Le dispositif pourra être étendu aux copropriétés selon les conclusions de l'étude pré-opérationnelle. De même, il sera étudié la possibilité d'étendre les aides intercommunales à l'amélioration énergétique mises en place dans le cadre de l'OPAH aux ménages aux revenus intermédiaires non aidés par l'ANAH. ➤ L'action 17 « définir un socle communautaire de qualité du logement » permettra par ailleurs de définir et mettre en œuvre des objectifs de qualité énergétique dans les projets de construction neuve des professionnels. ➤ L'action 1 « Soutenir et orienter la production de logements sociaux, en location et en accession » prévoit d'adapter le dispositif d'aides au logement social pour mieux orienter la production de logements sociaux. La condition de réussite 4 « Informer et conseiller la population locale » accompagnera l'objectif grâce à l'information neutre et les conseils gratuits délivrés au sein de Cap Info Habitat, et par la mise en place d'actions de communication et d'aller-vers des propriétaires de logements d'étiquettes EFG. Les conditions de réussite 2 « accompagner les communes » et 3 « orienter les acteurs de l'habitat » participent également à cet enjeu de qualité de la construction par la sensibilisation des élus et techniciens, l'accompagnement des projets et des PLU et l'animation auprès des acteurs qui seront mis en place.

3. Volet social

	<u>3.1. Accession sociale à la propriété et l'investissement locatif privé</u> <i>Un des objectifs du PLH est de répondre aux besoins de la population permanente. Le parc locatif privé, comme le logement social, répondent aux besoins des habitants du territoire ou de ménages venant s'installer, et notamment des actifs. L'accueil des actifs sur le territoire intercommunal est en effet un enjeu majeur pour soutenir le développement économique local. L'accession sociale à la propriété et le développement du parc locatif privé sont développés dans l'orientation 1 « Répondre aux besoins de la population permanente par le développement de résidences principales pérennes et abordables » et 2 « Améliorer la fluidité des itinéraires résidentiels avec le développement d'un parc locatif privé réactif ».</i>
--	---

	Le développement de l'accèsion sociale à la propriété et du parc à loyer intermédiaire fait l'objet de 3 actions : ➤ L'action 1 « Soutenir et orienter la production de logements sociaux, en location et en accèsion », met en œuvre des aides au BRS et l'accompagnement des communes dans la définition du projet d'accèsion. ➤ L'action 5 « développer le parc locatif privé conventionné pour les ménages aux revenus modestes et intermédiaires » dans le cadre de la future OPAH. Il s'agit de définir et de mettre en place une aide attractive (avec ou sans travaux) pour les propriétaires bailleurs et de mettre en place une communication spécifique à destination des propriétaires bailleurs et des actions d'« aller-vers » favorisant le développement d'une offre conventionnée. ➤ L'action 6 « développer le parc locatif privé de moyenne durée et/ou permanent en faveur de l'emploi » vise à identifier des leviers opérationnels permettant le développement d'une offre locative dans le parc de résidence secondaire. Un dispositif incitatif expérimental en lien avec Action Logement sera ainsi étudié.
	3.2. L'offre locative sociale <i>Une des ambitions du 3e PLH vise ainsi à soutenir la production de logements sociaux et à préserver les résidences principales existantes afin de répondre aux besoins de l'ensemble de population permanente dont les populations actives nécessaires au fonctionnement du territoire. Le développement de l'offre locative sociale est ainsi porté par les orientations 1 « Répondre aux besoins de la population permanente par le développement de résidences principales pérennes et abordables » et 6 « Agir sur le foncier et la qualité de l'habitat en faveur d'un nouveau modèle de développement ».</i>
Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	L'objectif de développement de logements locatifs sociaux repose sur 2 principes socles : • Dédier au moins 30% de la production totale aux logements sociaux à l'échelle des communes. Au sens du PLH, les logements locatifs sociaux désignent les logements financés en PLUS, PLAI, PLS, PSLA et BRS. • Réaliser 70% en faveur de la location parmi les logements sociaux, et pour les communes SRU, au moins 30% de PLAI et au plus 30% de PLS/BRS. Le développement équilibré de l'offre et la mixité sociale sont portés par 4 actions : ➤ L'action 1 : « Soutenir et orienter la production de logements sociaux, en location et en accèsion » prévoit d'adapter les aides au PLUS et PLAI en faveur de l'équilibre des opérations, d'accompagner les communes dans la définition des projets de logements sociaux et de suivre la programmation avec le Département et l'Etat, ➤ L'action 2 « développer le parc locatif intermédiaire avec les bailleurs sociaux » prévoit l'étude des besoins en logements à loyer intermédiaire et la mobilisation des partenaires là où les besoins s'expriment. ➤ L'action 3 « Favoriser la fluidité des conditions d'accès au parc social et l'équilibre de peuplement » qui organise l'adoption de la cotation de la demande et de la convention intercommunale d'attribution, ➤ L'action 18 « organiser, maîtriser et anticiper les enjeux fonciers à venir » à travers plusieurs modalités : ○ la mise en compatibilité rapide des documents d'urbanisme. ○ le renforcement de l'ingénierie auprès des communes par la mise en place d'un service communautaire d'assistance aux communes sur l'urbanisme opérationnel et réglementaire. ○ le renforcement des partenariats de l'agglomération favorisant l'action foncière ○ la réflexion sur une stratégie foncière globale à l'échelle intercommunale. Les conditions de réussite 2 « accompagner les communes » et 3 « orienter les acteurs de l'habitat » participent en outre pleinement au développement d'une offre équilibrée et à la mixité sociale par la sensibilisation des élus et techniciens, l'accompagnement des projets et des PLU, l'animation auprès des acteurs qui seront mis en place.
	3.3. La rénovation du parc existant <i>L'intervention sur la qualité du parc de logements existants constitue une orientation historique de la politique de l'habitat du territoire. Pour ce nouveau PLH, il s'agit notamment de poursuivre et approfondir les actions existantes en faveur de l'amélioration énergétique, de la qualité patrimoniale et de lutte contre l'habitat indigne afin d'aller plus loin en termes de qualité, de performance et de massification. La rénovation du parc existant est portée par les actions de l'orientation 5 « Agir en faveur de l'amélioration performante du parc privé », et 6 « Agir sur le foncier et la qualité de l'habitat en faveur d'un nouveau modèle de développement ».</i>
Revitalisation des centres-bourgs	Deux communes du territoire sont lauréates du programme national « Petites Villes de Demain -PVD » : Guérande et Herbignac. Le programme PVD décline des actions opérationnelles visant le renforcement des fonctions de centralités au bénéfice de la qualité de vie des habitants. Les programmes d'actions des deux communes sont formalisés dans des conventions d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT), signée le 31 janvier 2023. Neuf communes ont répondu à l'AMI Cœur de bourg / cœur de ville : Saint-Lyphard, Herbignac, Guérande, Le Pouliguen, Batz-sur-Mer, Le Croisic, La Turballe, Mesquer, Piriac-sur-Mer. Le contrat « cœur de bourg / cœur de ville » vise à accompagner les projets de requalification urbaine dans le domaine de l'habitat, de la transition écologique, des mobilités, des services et commerces de proximité etc. Le soutien départemental s'appuie sur un contrat cadre pluriannuel établi entre la commune et le Département. L'action 19 « Encourager la revalorisation du foncier et le renouvellement urbain » permet de poursuivre et d'approfondir les actions engagées en faveur de la revitalisation des centres-bourgs. L'action prévoit d'encourager les communes à réaliser des études de faisabilité sur les secteurs permettant des mutations et une optimisation de l'existant, en particulier dans les secteurs des communes Petites Villes de Demain et AMI Cœur de bourg/cœur de ville. Dans le cadre de cette action, l'opportunité de mettre en œuvre un volet Renouvellement Urbain de l'OPAH dans les communes Petites Villes de Demain sera par également étudiée.
Lutte contre l'habitat indigne	➤ L'action 16 « Participer à la lutte contre l'habitat indigne et améliorer la coordination des acteurs » prévoit les modalités de mise en œuvre suivantes : ○ La poursuite de l'accompagnement des communes réalisé par l'agglomération

	○ La mise en place de la plateforme Histologe sur les communes de Loire-Atlantique ○ L'étude de faisabilité pour la mobilisation des dispositifs d'aides à la sortie d'habitat indigne à destination des propriétaires dans le cadre de l'étude d'OPAH.
Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements de l'agence nationale de l'habitat (ANAH)	2 autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé sont proposées : ➤ L'action 14 « Dynamiser l'amélioration énergétique performante du parc privé en lien avec la plateforme territoriale de rénovation énergétique » prévoit, outre, la mise en place d'une OPAH : ○ L'étude d'un volet d'aide aux copropriétés. ○ L'étude de la possibilité d'extension des aides intercommunales à l'amélioration énergétique (mises en place dans le cadre de l'OPAH) aux ménages aux revenus intermédiaires non aidés par l'ANAH. ➤ L'action 15 « Poursuivre les dispositifs d'aides à la qualité patrimoniale » concerne le dispositif « chaume » à l'attention des propriétaires de chaumières, ainsi que le partenariat avec la Fondation du Patrimoine qui attribue un label qualité aux dossiers de restauration patrimoniale visible du domaine public.
	3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques <i>Le 3^e PLH de l'Agglomération porte pour ambitions à la fois de faciliter les itinéraires résidentiels des ménages et d'apporter des réponses adaptées aux besoins particuliers : les jeunes, les publics précaires, les saisonniers, les gens du voyage, les personnes âgées ou en situation de handicap. Les réponses aux besoins des populations spécifiques est développées dans les actions des orientation 3 « Répondre aux besoins en logements spécifiques », 4 « Répondre et anticiper les besoins liés au vieillissement et à la mobilité réduite ».</i>
Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	4 actions permettent de proposer différentes réponses aux besoins des personnes âgées et handicapées : ➤ L'action 12 « encourager l'adaptation des logements du parc privé occupés par des ménages vieillissants » sera mise en œuvre dans le cadre de la future OPAH. Les dispositifs d'aides à l'adaptation des logements, d'assistance au montage de dossiers et de réalisation de diagnostics ergothérapeute seront mobilisés. L'agglomération étudiera également la faisabilité d'étendre l'aide intercommunale aux ménages aux revenus intermédiaires non aidés par l'ANAH. ➤ L'action 13 prévoit de « traduire les enjeux liés au logement social adapté dans les travaux de la Commission intercommunale d'accessibilité (CIA) et de la Conférence Intercommunale du logement (CIL) ». Cette action s'inscrit dans une logique de transversalité et de partenariat, et a pour objectif d'améliorer la connaissance sur le logement adapté et sur les besoins d'accompagnement au vieillissement et de mettre en place des actions coordonnées avec la CIA et la CIL. ➤ L'action 9 « Favoriser le développement de solutions réactives pour le logement des jeunes et des saisonniers » participera également à la réponse aux besoins des personnes âgées en favorisant le développement des modes d'habiter intergénérationnel dans le parc social. (cf répondre aux besoins des jeunes) ➤ L'action 7 « Favoriser la réalisation de logements spécifiques dans les environnements adaptés » participe également à la réponse aux besoins des personnes âgées et handicapées (cf. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles). La condition de réussite 4 « Informer et conseiller la population locale » participera pleinement à la réponse aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap grâce à l'information neutre et les conseils gratuits délivrés au sein de Cap Info Habitat.
Répondre aux besoins des jeunes	3 actions permettent de proposer des différentes réponses aux besoins des jeunes : ➤ L'action 9 « Favoriser le développement de solutions réactives pour le logement des jeunes et des saisonniers » détaille les modalités suivantes : ○ Poursuivre le dispositif d'hébergement temporaire chez l'habitant dans le parc privé et l'ouvrir au parc social via le logement intergénérationnel ; ○ Organiser le développement de la colocation dans le parc social ; ○ Mettre en place un partenariat des acteurs du logement des jeunes et des saisonniers ; ○ Communiquer sur les dispositifs mis en place. ➤ L'action 1 « Soutenir et orienter la production de logements sociaux, en location et en accession » permet également de répondre aux besoins des jeunes par l'aide aux PLUS et PLAI abondées pour les logements dédiés. ➤ L'action 7 « Favoriser la réalisation de logements spécifiques dans les environnements adaptés » et l'action 8 « Développer une offre de logements accompagnés multi-publics » participent également à l'enjeu de réponse aux besoins des jeunes (cf. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles).
Répondre aux besoins des gens du voyage	➤ A travers l'action 10 « Répondre au schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage », la Communauté d'agglomération poursuivra la mise en œuvre des réponses aux prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. L'agglomération s'attachera notamment à développer la sédentarisation des gens du voyage, par la création de terrains familiaux locatifs et/ou d'habitat adapté en partenariat avec les bailleurs sociaux du territoire, par un travail sur le projet social des aires permanentes et sur la conformité liées aux grands-passages.
	3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles
	Outre la mise en œuvre de la réforme des attributions sur le territoire, 3 actions du PLH permettront d'apporter des réponses besoins des populations défavorisées, les plus fragiles : ➤ L'action 7 « Favoriser la réalisation de logements spécifiques dans les environnements adaptés » prévoit de définir les besoins liés au logements spécifiques en termes de proximité des services, des zones d'emplois, des transports, Cette action déterminera des indicateurs permettant d'identifier des espaces favorables à l'accueil

	de logements adaptés aux populations les plus fragilisés sur le territoire dans la réalisation d'un itinéraire résidentiel. ➤ L'action 8 « Développer une offre de logements accompagnés multi-publics » prévoit d'étudier la faisabilité d'une opération spécifique innovante de logements accompagnés pilotée par l'agglomération. Cette opération serait à destination de plusieurs publics : les publics fragiles, les jeunes, les saisonniers, les situations d'urgence. ➤ L'action 11 « Participer aux réseaux d'acteurs de l'accompagnement des publics fragiles » prévoit d'accentuer la participation de l'Agglomération aux différents réseaux en vue de consolider, enrichir et diffuser la connaissance sur les besoins d'accompagnement des publics fragiles et dispositifs existants, notamment en Commission Habitat. Les conditions de réussite 2 « accompagner les communes » et 3 « orienter les acteurs de l'habitat » participeront en outre pleinement au développement d'une offre spécifique adaptée aux besoins des ménages fragiles ou prioritaires.
4. Volet de la gouvernance	
	<u>4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme</u>
	➤ L'action 18 « organiser, maîtriser et anticiper les enjeux fonciers à venir » prévoit la mise en compatibilité rapide des documents d'urbanisme ainsi que le renforcement de l'ingénierie auprès des communes par la mise en place d'un service communautaire d'assistance aux communes sur l'urbanisme opérationnel et réglementaire. ➤ Il est à noter que les orientations et objectifs en logements du PLH 3 anticipent par ailleurs les premières évolutions du SCOT en vigueur.
	<u>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</u>
	➤ Le PLH positionne la mise en place d'un observatoire du PLH et des impacts des actions sur le territoire comme condition de réussite 1 du PLH. L'enjeu est d'observer les évolutions avec des indicateurs stratégiques pertinents permettant aux élus de réagir dans le pilotage stratégique du PLH, et aux partenaires de bien partager une vision du territoire en continu. Il s'agit de disposer d'un nombre d'indicateurs limités mais sources d'enseignements : ○ Suivi des indicateurs d'impacts du programme d'actions ○ Suivi de tendances locales (évolution démographique, production neuve et de logements abordables, fonctionnement du parc de logements et mécanismes de marché immobilier). Cet observatoire permettra de formaliser les bilans réglementaires annuels et à mi-parcours du PLH, en apportant les éclairages nécessaires quant aux éventuels freins rencontrés et aux perspectives de réalisations à venir. ➤ L'action 21 prévoit par ailleurs de mettre en place l'observatoire habitat et foncier conformément au décret paru le 13 octobre 2022.
	<u>4.3. Animation, partenariat et pilotage</u>
	Le PLH positionne la mise en place d'instance de gouvernance, nourries notamment par l'observation, comme condition de réussite 1 du PLH. Les instances de suivi et de pilotage du PLH sont les suivantes : ○ Commission Habitat, tous les deux mois et au moins quatre fois par an, avec pour objectif le suivi de la mise en œuvre des actions et de leur évaluation, la diffusion d'informations et de bonnes pratiques. La commission habitat est composée d'élus et de techniciens des 15 communes du territoire. ○ Point programmation avec les communes, une fois par an, avec pour objectif le suivi de la programmation et des objectifs du PLH, en lien avec les instances de suivi des Contrats de Mixité Sociale ○ Réunion annuelle des Maires avec pour objectif le suivi et pilotage stratégique du PLH